

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

### 廣州富力地產股份有限公司公開發行2016年公司債券（第二期）

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。

廣州富力地產股份有限公司向合格投資者公開發行面值不超過人民幣125億的公司債券（「債券發行」），以下有關債券發行的文件已經上載於上海證券交易所的網站 ([http://www.sse.com.cn/disclosure/bond/corporate/corporate\\_index\\_n.shtml?productId=136188&reportType=qbgg&beginDate=2015-01-20&endDate=2016-01-20&moreConditions=false](http://www.sse.com.cn/disclosure/bond/corporate/corporate_index_n.shtml?productId=136188&reportType=qbgg&beginDate=2015-01-20&endDate=2016-01-20&moreConditions=false))：

1. 廣州富力地產股份有限公司公開發行2016年公司債券（第二期）發行公告
2. 廣州富力地產股份有限公司公開發行2016年公司債券（第二期）募集說明書（面向合格投資者）
3. 廣州富力地產股份有限公司公開發行2016年公司債券（第二期）募集說明書摘要（面向合格投資者）
4. 廣州富力地產股份有限公司2016年公司債券（第二期）信用評級分析報告

為遵守上市規則第 13.10B 條，該等上載資料亦刊登於香港聯合交易所有限公司「披露易」中文版網站(<http://www.hkexnews.hk>)。

承董事會命  
廣州富力地產股份有限公司  
董事長  
李思廉

香港，二零一六年一月二十日

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

1. 廣州富力地產股份有限公司

公開發行2016年公司債券（第二期）發行公告

（連本頁共 23 頁）



# 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

## 广州富力地产股份有限公司 公开发行 2016 年公司债券（第二期） 发行公告

牵头主承销商、簿记管理人、债券受托管理人

联席主承销商、联席簿记管理人



**招商证券股份有限公司**  
China Merchants Securities CO., LTD.

深圳市福田区益田路江苏大厦  
A 座 38 至 45 层



**中信证券股份有限公司**  
CITIC SECURITIES CO.,LTD

广东省深圳市福田区中心三路 8 号  
卓越时代广场（二期）北座

签署日期：2016 年 1 月 19 日

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。

## 重要提示

1、广州富力地产股份有限公司（以下简称“发行人”、“公司”或“富力地产”）面向合格投资者公开发行面值不超过 125 亿元（含 125 亿元）的公司债券（以下简称“本次债券”）已获得中国证券监督管理委员会“证监许可【2015】3065号”文核准。

本次债券发行总额不超过 125 亿元，采用分期发行方式，其中广州富力地产股份有限公司 2016 年公司债券（第二期）（以下简称“本期债券”）发行基础规模为人民币 20 亿元，可超额配售不超过 45 亿元。

2、本期债券为 5 年期，附第 3 年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权，基础发行规模为 20 亿元。

3、富力地产本次债券发行面值不超过 1,250,000 万元，（含不超过 950,000 万元超额配售额度），每张面值为人民币 100 元，共不超过 12,500 万张（含不超过 9,500 万张超额配售行权额度），发行价格为 100 元/张。

4、本期债券评级为 AA+级，主体信用等级为 AA+级；本期债券上市前，发行人最近一期末的净资产为 475.27 亿元（截至 2015 年 6 月 30 日合并报表中所有者权益合计数）；本期债券上市前，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（2012 年-2014 年度经审计的合并报表中归属于母公司股东的净利润平均值），预计不少于本次债券一年利息的 1.5 倍。发行人在本期发行前的财务指标符合相关规定。

5、本期债券为无担保债券。

6、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，公司可选择调整票面利率，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/减公司所调整的基点，在存续期后 2 年固定不变。

本期债券的票面利率询价区间为 3.0%~4.5%，最终票面利率将根据簿记建

档结果确定。发行人和主承销商将于 2016 年 1 月 21 日（T-1 日）以簿记建档的方式向网下投资者进行利率询价，并根据网下询价结果确定本期债券的最终票面利率。发行人和主承销商将于 2016 年 1 月 22 日（T 日）于《上海证券报》及上海证券交易所网站（<http://www.sse.com.cn>）上公告本期债券的最终票面利率，敬请投资者关注。

7、本期债券发行采取网下面向《管理办法》规定的合格投资者询价配售的方式。网下申购由发行人与主承销商根据簿记建档情况进行债券配售。具体发行安排将根据上海证券交易所的相关规定进行。配售原则详见本公告“三、网下发行”中“（六）配售”。

8、网下发行面向合格投资者。合格投资者网下最低申购数量为 10,000 手（100,000 张，1,000 万元），超过 10,000 手的必须是 1,000 手（100 万元）的整数倍。主承销商另有规定的除外。

9、投资者不得非法利用他人账户或资金进行认购，也不得违规融资或替他人违规融资认购。投资者认购并持有本期债券应遵守相关法律法规和中国证券监督管理委员会的有关规定，并自行承担相应的法律责任。

10、敬请投资者注意本公告中本期债券的发行方式、发行对象、发行数量、发行时间、认购办法、认购程序、认购价格和认购款缴纳等具体规定。

11、发行人将在本期债券发行结束后尽快办理有关上市手续，本期债券具体上市时间另行公告。

12、本期债券向合格投资者发行，发行完成后，本期债券可同时在上海证券交易所竞价交易系统、大宗交易系统和固定收益证券综合电子平台挂牌上市。

13、本公告仅对本期债券发行的有关事宜进行说明，不构成针对本期债券的任何投资建议。投资者欲详细了解本期债券情况，请仔细阅读《广州富力地产股份有限公司公开发行 2016 年公司债券（第二期）募集说明书》，该发行说明书摘要已刊登在 2016 年 1 月 20 日的《上海证券报》上。有关本次发行的相关资料，投资者亦可到上海证券交易所网站（<http://www.sse.com.cn>）查询。

14、有关本次发行的其他事宜，发行人和主承销商将视需要在《上海证券

报》及上海证券交易所网站（<http://www.sse.com.cn>）上及时公告，敬请投资者关注。

## 释义

除非另有说明，下列简称在本公告中具有如下含义：

本公司、公司、发行人或富力地产	指	广州富力地产股份有限公司
本期债券	指	广州富力地产股份有限公司 2016 年公司债券(第二期)
本期发行	指	本期债券的公开发行
主承销商	指	招商证券股份有限公司、中信证券股份有限公司
债券受托管理人、招商证券	指	招商证券股份有限公司
中信证券	指	中信证券股份有限公司
承销协议	指	发行人与主承销商为本次债券发行及交易流通签订的承销协议
中国证监会、证监会	指	中国证券监督管理委员会
《管理办法》	指	《公司债券发行与交易管理办法》
上证所、交易所	指	上海证券交易所
证券登记机构、登记公司	指	中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
资信评级机构、联合信用	指	联合信用评级有限公司
发行首日	指	即 2016 年 1 月 22 日，本期公司债券的发行起始日
合格投资者	指	在登记公司开立合格证券账户的合格投资者（法律、法规禁止购买者除外）
网下利率询价及申购申请表	指	广州富力地产股份有限公司2016年公司债券（第二期）网下利率询价及申购申请表
配售缴款通知书	指	广州富力地产股份有限公司2016年公司债券（第二期）配售缴款通知书
网下认购协议	指	广州富力地产股份有限公司2016年公司债券（第二期）网下认购协议

## 一、本期发行基本情况

1、债券名称：广州富力地产股份有限公司 2016 年公司债券（第二期），简称为“16 富力 03”。

2、发行规模：本期债券基础发行规模为 20 亿元，并设置超额配售选择权。

3、债券形式：实名制记账式公司债券。

4、票面金额及发行价格：本期债券票面金额为 100 元，按面值发行。

5、债券品种和期限：本期债券为 5 年期，附第 3 年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。

6、本期债券票面年利率由发行人和主承销商按照发行时簿记建档结果共同协商确定。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，发行人可选择调整票面利率，存续期后 2 年票面利率为本期债券存续期前 3 年票面利率年利率加/减发行人调整的基点，在存续期后 2 年固定不变。

7、发行人调整票面利率选择权：公司有权决定在本期债券品存续期的第 3 年末调整其后 2 年的票面利率，公司将于本期债券的第 3 个计息年度付息日前的第 20 个工作日刊登关于是否调整本期债券的票面利率以及调整幅度的公告。若公司未行使利率调整权，则本期债券的后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。

8、投资者回售选择权：公司发出关于是否调整本期债券的票面利率及调整幅度的公告后，债券持有人有权选择在公告的投资者回售登记期内进行登记，将持有的本期债券按面值全部或部分回售给发行人；若债券持有人未做登记，则视为继续持有本期债券并接受上述调整。

9、还本付息方式：本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。

10、支付金额：本期债券于每年的付息日向投资者支付的利息金额为投资者截至利息登记日收市时所持有的本期债券票面总额与对应的票面年利率的乘积；于兑付日向投资者支付的本息金额为投资者截至兑付登记日收市时所持有的本

期债券最后一期利息及所持有的债券票面总额的本金。

11、发行首日：2016年1月22日

12、起息日：本期债券自发行首日开始计息，起息日为2016年1月22日。

13、计息期限(存续期间)：本期债券的计息期限为自2016年1月22日至2021年1月21日止，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2016年1月22日至2019年1月21日。

14、利息登记日：本期债券存续期间，自2017年起每年1月22日之前的第1个交易日为本期债券的利息登记日。在利息登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权就所持本期债券获得该付息登记日所在计息年度的利息。

15、付息日：本期债券的付息日为2017年至2021年每年的1月22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，则回售部分债券的付息日为2017年至2019年每年的1月22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）。

16、兑付登记日：2021年1月22日前的第3个交易日为本期债券的本金及最后一期利息的兑付登记日，若债券持有人行使回售选择权，则2019年1月22日前的第3个交易日为本期债券品种一回售部分的本金及其最后一期利息的兑付登记日。

17、兑付日：本期债券的兑付日期为2021年1月22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）；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2019年1月22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）。

18、还本付息的支付方式：本期债券本息支付将按照债券登记机构的有关规定来统计债券持有人名单，本息支付的具体事项按照债券登记机构的相关规定办理。

19、担保情况：无担保。

20、募集资金专项账户：

(1) 收款银行：中国建设银行股份有限公司广州天河支行

开户户名：广州富力地产股份有限公司

银行账号：44050158130100000030

(2) 收款银行：中国农业银行股份有限公司广州淘金支行

开户户名：广州富力地产股份有限公司

银行账号：44031101040015892

(3) 收款银行：中国工商银行股份有限公司广州荔湾支行

开户户名：广州富力地产股份有限公司

银行账号：3602000729200515970

21、信用级别及资信评级机构：经联合信用综合评定，发行人的主体信用等级为 AA+，本期债券的信用等级为 AA+。

22、债券受托管理人：招商证券股份有限公司。

23、发行方式、配售规则：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。

24、发行对象：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）。

25、承销方式：本期债券由主承销商组织承销团，采取以簿记建档为基础的余额包销的方式承销。

26、募集资金用途：本期债券发行募集资金全部用于偿还金融机构借款及补充营运资金。

27、上市和交易流通安排：本期债券发行结束后，发行人将尽快向上证所提出关于本期债券上市交易的申请。具体上市时间将另行公告。经监管部门批准，

本期债券亦可在适用法律允许的其他交易场所上市交易。

28、向公司股东配售的安排：本期债券不向公司股东优先配售。

29、质押式回购安排：本公司主体信用等级和本期债券信用等级均为 AA+ 级，本期债券符合进行新质押式回购交易的基本条件。本期债券新质押式回购相关申请尚需相关机构批准，具体折算率等事宜按上证所及债券登记机构的相关规定执行。

30、税务提示：根据国家有关税收法律、法规的规定，投资者投资本期债券所应缴纳的税款由投资者承担。

31、与本期债券发行有关的时间安排：

日期	发行安排
T-2 日 (2016 年 1 月 20 日)	刊登募集说明书及其摘要、发行公告、信用评级报告
T-1 日 (2016 年 1 月 21 日)	网下询价 确定票面利率
T 日 (2016 年 1 月 22 日)	公告最终票面利率 网下认购起始日 主承销商向获得网下配售的合格投资者发送《配售缴款通知书》 或《网下认购协议》
T+2 日 (2016 年 1 月 26 日)	网下认购截止日 网下认购的合格投资者在当日 16:00 前将认购款划至主承销商专用收款账户
T+3 日 (2016 年 1 月 27 日)	刊登发行结果公告 主承销商向发行人划款、发行结束

注：上述日期为交易日，如遇重大突发事件影响发行，发行人和主承销商将及时公告，修改发行日程。

## 二、网下向合格投资者利率询价

### (一) 网下投资者

本期债券网下利率询价对象/网下投资者为在登记公司开立合格证券账户的合格投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）。合格投资者的申购资金来源必须符合国家有关规定。

## （二）利率询价预设区间及票面利率确定方法

本期债券的票面利率询价区间为 3.0%~4.5%，最终票面利率将根据簿记建档结果确定。

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，公司可选择调整票面利率，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/减公司所调整的基点，在存续期后 2 年固定不变。

## （三）询价时间

本期债券网下利率询价的时间为 2016 年 1 月 21 日（T-1 日）。参与询价的合格投资者必须在 2016 年 1 月 21 日（T-1 日）13:00 至 16:30 之间将《广州富力地产股份有限公司 2016 年公司债券(第二期)网下利率询价及申购申请表》（以下简称“《网下利率询价及申购申请表》”）（见附件）传真至主承销商处。

## （四）询价办法

### 1、填制《网下利率询价及申购申请表》

拟参与网下询价的投资者可以从发行公告所列示的网站下载《网下利率询价及申购申请表》，并按要求正确填写。填写《网下利率询价及申购申请表》应注意：

- （1）应在发行公告所指定的利率预设区间范围内填写询价利率；
- （2）每一份《网下利率询价及申购申请表》询价利率可不连续；
- （3）填写询价利率时精确到 0.01%，最多可填写 10 档票面利率及对应的认购申请金额，询价利率可不连续；
- （4）填写询价利率应由低到高、按顺序填写；
- （5）每个询价利率上的申购总金额不得少于 1,000 万元（含 1,000 万元），并为 100 万元（1,000 手，10,000 张）的整数倍；
- （6）每一询价利率对应的申购总金额，是当最终确定的票面利率不低于该询价利率时，投资者的最大投资需求；

## 2、提交

参与利率询价的合格投资者应在 2016 年 1 月 21 日(T-1 日)13:00 至 16:30 之间将如下文件传真至主承销商处：

(1) 填妥签字并加盖单位公章后的《网下利率询价及申购申请表》；

(2) 有效的企业法人营业执照（副本）复印件或其他有效的法人资格证明文件复印件（须加盖单位公章）；

(3) 法定代表人授权委托书（法定代表人本人签章的无须提供）和经办人身份证复印件。

主承销商有权根据询价情况要求投资者提供其他资质证明文件。

投资者填写的《网下利率询价及申购申请表》一旦传真至主承销商处，即具有法律约束力，不得撤回。

联系人：付雷鸣；咨询电话：0755-83483265；传真：0755-83168272，0755-82854581。

## 3、利率确定

发行人和主承销商将根据网下询价结果在预设的利率区间内确定本期债券的最终票面利率，并将于 2016 年 1 月 22 日（T 日）在《上海证券报》及上证所网站（<http://www.sse.com.cn>）上公告本期债券的最终票面利率。发行人将按上述确定的票面利率向投资者公开发行人本期债券。

## 三、网下发行

### （一）发行对象

网下发行对象为符合《管理办法》规定且在登记公司开立合格证券账户的合格投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）。合格投资者的申购资金来源必须符合国家有关规定。

### （二）发行数量

本期债券基础发行规模为 20 亿元，认购不足 20 亿元的剩余部分由承销团

以余额包销的方式购入。

参与本次网下发行的每家合格投资者的最低申购数量为 10,000 手(100,000 张, 1,000 万元), 超过 10,000 手的必须是 1,000 手(100 万元)的整数倍。

### (三) 发行价格

本期债券的发行价格为 100 元/张。

### (四) 发行时间

本期债券网下发行的期限为 3 个交易日, 即 2016 年 1 月 22 日(T 日)、2016 年 1 月 25 日(T+1 日)的 9:00~17:00 和 2016 年 1 月 26 日(T+2 日)的 9:00~16:00。

### (五) 申购办法

1、凡参与网下申购的合格投资者, 申购时必须持有在登记公司开立的合格证券账户。尚未开户的合格投资者, 必须在 2016 年 1 月 21 日(T-1 日)前开立证券账户。

2、欲参与网下协议认购的合格投资者在网下发行期间自行联系主承销商, 主承销商根据网下合格投资者认购意向, 与合格投资者协商确定认购数量, 并向合格投资者发送《配售缴款通知书》或与其签订《网下认购协议》。网下配售不采用比例配售的形式, 在同等条件下, 参与网下询价的投资者的认购意向将优先得到满足。

### (六) 配售

主承销商根据网下询价结果对所有有效申购进行配售, 机构投资者的获配售金额不会超过其有效申购中相应的最大申购金额。配售依照以下原则: 按照投资者的申购利率从低到高进行簿记建档, 按照申购利率从低向高对认购金额进行累计, 当累计金额超过或等于本期债券发行总额时所对应的最高申购利率确认为发行利率; 申购利率在最终发行利率以下(含发行利率)的投资者按照价格优先的原则配售; 在价格相同的情况下, 按照时间优先的原则进行配售, 同时适当考虑长期合作的投资者优先。发行人和主承销商有权决定本期债券的最终配售结果。

#### （七）资金划付

获得配售的合格投资者应按规定及时缴纳认购款，认购款须在 2016 年 1 月 26 日（T+2 日）16:00 前足额划至主承销商指定的收款账户。划款时请注明合格投资者全称和“广州富力地产股份有限公司 2016 年公司债券（第二期）认购资金”字样，同时向主承销商传真划款凭证。

账户名称：招商证券股份有限公司

账号：44201518300052504417

开户银行：中国建设银行深圳华侨城支行

大额支付系统号：105584000440

联系人：汪浩、付雷鸣、王雨泽

联系电话：010-57601920、0755-82850902、010-57609511

传真：010-57601990

#### （八）违约申购的处理

对未能在 2016 年 1 月 26 日（T+2 日）16:00 前缴足认购款的合格投资者将被视为违约申购，主承销商有权取消其认购。主承销商有权处置该违约投资者申购要约项下的全部债券，并有权进一步依法追究违约投资者的法律责任。

### 四、认购费用

本次发行不向投资者收取佣金、过户费、印花税等费用。

### 五、风险提示

发行人和主承销商就已知范围已充分揭示本次发行可能涉及的风险事项，详细风险揭示条款参见《广州富力地产股份有限公司公开发行 2016 年公司债券（第二期）募集说明书》。

## 六、发行人和主承销商

### (一) 发行人

名称：广州富力地产股份有限公司  
法定代表人：李思廉  
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  
联系人：胡杰  
电话：+86-20-38882777  
传真：+86-20-38332777

### (二) 牵头主承销商、簿记管理人、债券受托管理人

名称：招商证券股份有限公司  
法定代表人：宫少林  
住所：深圳市福田区益田路江苏大厦A座38-45层  
联系人：汪浩、付雷鸣、王雨泽、聂冬云、张晓斌、寇琳、常梦缙、  
王星辰  
电话：+86-755-82943666  
传真：+86-755-82943121

### (三) 联席主承销商、联席簿记管理人

名称：中信证券股份有限公司  
法定代表人：王东明  
住所：深圳市福田区中心三路8号卓越时代广场（二期）北座  
联系人：杨霞、徐晨涵、姜琪、张玺、赵宇驰、王翔驹、曲春阳、  
蒋昱辰、孙鹏、刘艳、徐洋、方堃  
电话：+86-10-60838888

传真： +86-10-60836960

(以下无正文)

(本页无正文，为《广州富力地产股份有限公司公开发行 2016 年公司债券（第二期）发行公告》之盖章页)

发行人：广州富力地产股份有限公司



2016 年 1 月 19 日

(本页无正文，为《广州富力地产股份有限公司公开发行 2016 年公司债券（第二期）发行公告》的盖章页)

牵头主承销商：招商证券股份有限公司



（本页无正文，为《广州富力地产股份有限公司公开发行 2016 年公司债券（第二期）发行公告》的盖章页）

联席主承销商：中信证券股份有限公司



2016 年 1 月 9 日

**附件：广州富力地产股份有限公司 2016 年公司债券（第二期）网下利率询价及  
申购申请表**

<b>重要声明</b>			
填表前请仔细阅读发行公告、发行说明书及填表说明。			
本表一经申购人完整填写并签字，且由其法定代表人（或其授权代表）签字并加盖单位公章，传真至主承销商后，即对申购人具有法律约束力，不可撤销。			
申购人承诺并保证其将根据主承销商确定的配售数量按时完成缴款。			
<b>基本信息</b>			
机构名称			
法定代表人		营业执照注册号	
证券账户名称（上海）		证券账户号码（上海）	
经办人姓名		传真号码	
联系电话		托管券商席位号	
<b>利率询价及申购信息</b>			
5 年期，含第 3 年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权（利率询价区间：3.0%-4.5%）			
票面利率（%）		申购金额（万元）	
<b>重要提示：</b>  请将此表填妥签字并加盖单位公章后，于 2016 年 1 月 21 日（T-1 日）13:00 至 16:30 时之间连同加盖单位公章的法人资格证明文件复印件、法定代表人授权委托书（法定代表人本人签章的无须提供）和经办人身份证复印件传真至主承销商处：  认购传真：0755-83168272，0755-82854581  咨询电话：0755-83483265  联系人：汪浩、张华、王雨泽、付雷鸣			

申购人在此承诺：

- 1、申购人以上填写内容真实、有效、完整；
- 2、申购人的申购资格、本次申购行为及本次申购资金来源符合有关法律、法规以及中国证监会的有关规定及其他适用于自身的相关法定或合同约定要求，已就此取得所有必要的内外部批准，并将在认购本期债券后依法办理必要的手续；
- 3、本次最终申购金额为网下利率询价表中不高于最终票面利率的询价利率对应的最大有效的申购金额；
- 4、申购人在此承诺接受发行人与主承销商制定的本次网下发行申购规则；申购人同意主承销商按照网下利率询价表的申购金额最终确定其具体配售金额，并接受主承销商所确定的最终配售结果和相关费用的安排；
- 5、申购人理解并接受，如果其获得配售，则有义务按照《配售缴款通知书》规定的时间、金额和方式，将认购款足额划至主承销商通知的划款账户。如果申购人违反此义务，主承销商有权处置该违约申购人订单项下的全部债券，同时，本申购人同意就逾时未划部分按每日万分之五的比例向主承销商支付违约金，并赔偿主承销商由此遭受的损失；
- 6、申购人理解并接受，如果遇不可抗力、监管者要求或其他可能对本次发行造成重大不利影响的情况，在与主管机关协商后，发行人及主承销商有权暂停或终止本次发行。

法定代表人（或授权委托人）签字：

（单位盖章）

年月日

**填表说明：（以下内容不需传真至主承销商处，但应被视为本发行公告不可分割的部分，填表前请仔细阅读）**

- 1、参与本次网下利率询价发行的合格投资者应认真填写《网下利率询价及申购申请表》。
- 2、有关票面利率和申购金额的限制规定，请参阅发行公告相关内容；
- 3、本期债券的申购上限为 125 亿元；
- 4、票面利率应在询价利率区间内由低到高填写，最小变动单位为 0.01%，最多可填写 10 档票面利率及对应的认购申请金额，询价利率可不连续；
- 5、每个询价利率上的申购总金额不得少于 1,000 万元（含 1,000 万元），超过 1,000 万元的必须是 100 万元的整数倍；
- 6、每一申购利率对应的申购金额是指当最终确定的票面利率不低于该申购利率时，投资者的最大投资需求；
- 7、票面利率及申购金额填写示例（声明：本示例数据为虚设，不含任何暗示，请投资者根据自己的判断填写）。

假设本期债券票面利率的询价区间为 4.30%~4.60%。某投资者拟在不同票面利率分别申购不同的金额，其可做出如下填写：

票面利率（%）	申购金额（万元）
4.30%	2,000
4.40%	4,000
4.50%	7,000
4.60%	15,000
-	-

上述报价的含义如下：

- 当最终确定的票面利率高于或等于 4.60%时，有效申购金额为 15,000 万元；
- 当最终确定的票面利率低于 4.60%，但高于或等 4.50%时，有效申购金额为 7000 万元；
- 当最终确定的票面利率低于 4.50%，但高于或等 4.40%时，有效申购金额为 4000 万元；
- 当最终确定的票面利率低于 4.40%，但高于或等 4.30%时，有效申购金额为 2000 万元；
- 当最终确定的票面利率低于 4.30%时，该询价要约无效；

8、参与网下利率询价的合格投资者请将此表填妥签字并加盖单位公章后，在本发行公告要求的时间内连同有效的企业法人营业执照（副本）复印件或其他有效的法人资格证明文件复印件（须加盖单位公章）、法定代表人授权委托书（法定代表人本人签章的无须提供）

和经办人身份证复印件传真至主承销商处。

9、投资者须通过以下传真号码以传真方式参与本次网下利率询价，以其他方式传送、送达一概无效。传真：0755-83168272，0755-82854581；咨询电话：0755-83483265。

2. 廣州富力地產股份有限公司

公開發行2016年公司債券（第二期）募集說明書

（面向合格投資者）

（連本頁共 232 頁）



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

公开发行 2016 年公司债券  
(第二期) 募集说明书  
(面向合格投资者)

牵头主承销商、簿记管理人、债券受托管理人

联席主承销商、联席簿记管理人



深圳市福田区益田路江苏大厦 A  
座 38 至 45 层



广东省深圳市福田区中心三路 8 号  
卓越时代广场 (二期) 北座

签署日期: 2016 年 1 月 19 日

## 第一节扉页、目录、释义

凡欲认购本期债券的投资者，请认真阅读本募集说明书及有关的信息披露文件，进行独立投资判断并自行承担相关风险。证券监督管理机构及其他政府部门对本期发行所作的任何决定，均不表明其对发行人的经营风险、偿债风险、诉讼风险以及公司债券的投资风险或收益等作出判断或者保证。任何与之相反的声明均属虚假不实陈述。

投资者认购或持有本期公司债券视作同意债券受托管理协议、债券持有人会议规则及债券募集说明书中其他有关发行人、债券持有人、债券受托管理人等主体权利义务的相关约定。

主承销商已对募集说明书及其摘要进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。主承销商承诺本募集说明书及其摘要因存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使投资者在证券交易中遭受损失的，与发行人承担连带赔偿责任，但是能够证明自己没有过错的除外；本募集说明书及其摘要存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，且公司债券未能按时兑付本息的，主承销商承诺负责组织募集说明书约定的相应还本付息安排。

受托管理人承诺严格按照相关监管机构及自律组织的规定、募集说明书及受托管理协议等文件的约定，履行相关职责。发行人的相关信息披露文件存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使债券持有人遭受损失的，或者公司债券出现违约情形或违约风险的，受托管理人承诺及时通过召开债券持有人会议等方式征集债券持有人的意见，并以自己名义代表债券持有人主张权利，包括但不限于与发行人、增信机构、承销机构及其他责任主体进行谈判，提起民事诉讼或申请仲裁，参与重组或者破产的法律程序等，有效维护债券持有人合法权益。受托管理人承诺，在受托管理期间因其拒不履行、迟延履行或者其他未按照相关规定、约定及受托管理人声明履行职责的行为，给债券持有人造成损失的，将承担相应的法律责任。

## 重大事项提示

发行人提请投资者对公司以下事项予以特别关注：

一、经联合信用综合评定，发行人的主体信用等级为 AA+, 本期债券的信用等级为 AA+；本期债券上市前，发行人最近一期末的净资产为 475.27 亿元（截至 2015 年 6 月 30 日合并报表中所有者权益合计数）；本期债券上市前，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（2012 年-2014 年度经审计的合并报表中归属于母公司股东的净利润平均值），预计不少于本期债券一年利息的 1.5 倍。发行及挂牌上市安排见发行公告。

二、债券持有人会议根据《债券持有人会议规则》审议通过的决议，对所有本期未偿还债券持有人（包括所有出席会议、未出席会议、反对决议或放弃投票权的债券持有人，以及在相关决议通过后受让本期债券的持有人）具有同等约束力。债券持有人认购、购买或以其他合法方式取得本期债券均视作同意并接受公司为本期债券制作的《债券持有人会议规则》并受之约束。

三、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，我国房地产行业出现了快速增长的局面，在部分城市出现了房地产投资过热、住房供应结构不合理、房价上涨过快等问题。为了促进国民经济健康协调发展，国家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。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。

四、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。

五、截至 2012 年末、2013 年末、2014 年末及 2015 年 6 月 30 日，公司总负债余额分别为 7,111,178.83 万元、10,598,626.87 万元、11,970,081.24 万元及

13,020,036.23 万元，其中非流动负债余额分别为 3,055,620.23 万元、4,606,340.60 万元、4,883,861.45 万元及 5,042,500.40 万元，非流动负债占负债总额的比重分别为 42.97%、43.46%、40.80%及 38.73%。截至 2012 年末、2013 年末、2014 年末及 2015 年 6 月 30 日，公司的资产负债率（合并报表口径）分别为 72.66%、76.03%、69.68%及 73.26%。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 2015 年 6 月 30 日负债总额较 2014 年末增加 1,049,954.99 万元，增幅为 8.77%，其中因房地产业务预售形成的预收款项余额增加 622,811.34 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。

六、公司采用公允价值模式计量投资性房地产。2012 年度、2013 年度、2014 年度及 2015 年 1-6 月，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、16.11 亿元及 7.61 亿元，扣除所得税影响后分别为 4.95 亿元、18.27 亿元、12.08 亿元及 5.71 亿元，分别占同期净利润的 8.73%、23.88%、18.56%及 33.19%。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。

七、截至 2012 年末、2013 年末、2014 年末及 2015 年 6 月 30 日，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、988.47 亿元及 1,033.85 亿元，占总资产的比重分别为 48.66%、48.30%、57.54%及 58.17%。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。

八、公司 2012 年度、2013 年度、2014 年度及 2015 年 1-6 月经营活动产生的现金流量净额分别为-8.12 亿元、-65.82 亿元、-164.22 亿元及 14.20 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；同时未来若公司的经营活动现金流量波动较大，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。

九、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 2015 年 6 月 30 日，公司土地储备总可售面积为 4,031.90 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。

十、经联合信用综合评定，发行人的主体信用等级为 AA+，本期债券的信用等级为 AA+，说明发行人偿还本期债券的能力很强，受不利经济环境的影响不大，违约风险很低。在本期债券的存续期内，联合信用每年将对公司主体和本期债券进行跟踪信用评级。在本期债券的存续期内，联合信用每年将对公司主体和本期债券进行一次跟踪信用评级。本期债券存续期较长，发行人无法保证其主体信用评级和本期债券的信用评级在本期债券存续期内不会发生负面变化。若资信评级机构调低发行人的主体信用评级和/或本期债券的信用评级，则可能对债券持有人的利益造成一定影响。联合信用对本期债券的跟踪评级报告将在其公司网站和交易所网站公告，且在交易所网站公告的时间不晚于在其公司网站、其他交易场所、媒体或者其他场合公开披露的时间。

十一、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 2015 年 6 月 30 日公司受限资产的

账面价值合计 550.74 亿元，占当期期末资产总额的比重为 30.99%。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，报告期内不存在银行借款违约偿付的情形，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。

十二、截止 2012 年末、2013 年末、2014 年末及 2015 年 6 月末，公司的其他应收款账面价值分别为 525,660.77 万元、695,648.92 万元、870,780.92 万元和 968,471.33 万元，占资产总额的比重分别为 5.37%、4.99%、5.07%和 5.45%。报告期内公司的其他应收款全部为经营性款项，主要为支付给合营、联营公司日常经营所需资金，未来若公司支付给合营及联营公司的日常经营款项未能按需及时回收，将可能在一定程度上对公司的资金调度和运营造成不利影响。

十三、报告期内发行人房地产业务销售收入主要来自于广州、北京及天津，2012 年度-2015 年 6 月末，上述三地的房地产销售收入占房地产开发与销售业务收入的比重分别为 64.15%、67.60%、54.42%及 47.60%。虽然发行人目前已在上海、海南、重庆、杭州等多地布局，并有效拓展境外市场，但预计在一定期间内，广州、北京及天津的销售情况仍将对发行人的业绩产生较大影响，若上述地区的经济环境、客户喜好差异、当地供应商的可靠性、城市市政规划等多个因素发生不利变动，导致消费群体对住宅及商业物业的需求下跌，则会对发行人的经营业务、营业收入及经营现金流构成不利影响。

十四、鉴于发行人本期债券发行起息日拟定为 2016 年 1 月 22 日，发行人将本期债券名称由“广州富力地产股份有限公司 2015 年公司债券（第二期）”调整为“广州富力地产股份有限公司 2016 年公司债券（第二期）”；募集说明书名称由“广州富力地产股份有限公司公开发行 2015 年公司债券（第二期）募集说明书（面向合格投资者）”调整为“广州富力地产股份有限公司公开发行 2016 年公司债券（第二期）募集说明书（面向合格投资者）”。本期发行、申报、封卷及备查文件中涉及上述调整的，调整前后相关文件及其表述均具备相同法律效力。

## 目录

释义	9
第二节发行概况	20
一、发行人基本情况	20
二、本期公司债券发行核准情况	20
三、本期发行的基本情况及发行条款	21
四、本期债券发行上市安排	24
五、本期发行的有关机构	24
六、发行人与本次发行有关中介机构及其人员之间的利害关系	27
七、认购人承诺	27
第三节风险因素	29
一、本期债券的投资风险	29
二、与发行人相关的风险	30
第四节发行人及本期债券的资信状况	39
一、公司债券的信用评级情况及资信评级机构	39
二、信用评级报告的主要事项	39
三、公司近三年及一期的资信情况	40
第五节增信机制、偿债计划及其他保障措施	42
一、公司债券的增信机制	42
二、公司债券的偿债计划	42
三、偿债应急保障方案	42
四、公司债券的偿债保障措施	43
第六节发行人基本情况	49
一、发行人概况	49
二、公司设立、上市及历次股本变化情况	50
三、公司重要对外权益投资情况	54
四、控股股东和实际控制人情况	75
五、董事、监事、高级管理人员的基本情况	77
六、公司的主营业务基本情况	84
七、发行人的法人治理结构及相关机构最近三年一期的运行情况	109
八、发行人最近三年一期内违法违规及受处罚的情况说明及董事、监事、高级管理人员任职资格情况。	117
九、发行人独立运营情况。	117
十、发行人关联方、关联关系、关联交易及关联交易的决策权限、决策程序、定价机制	119
十一、发行人最近三年一期内资金占用情况以及为控股股东、实际控制人及其关联方提供担保的情况	129
十二、发行人内控制度的建立及运行情况	129
十三、发行人信息披露事务及投资者关系管理的相关制度安排	134
第七节财务会计信息	135

一、近三年及一期财务报告审计情况 .....	135
二、财务报表的编制基础 .....	135
三、近三年及一期财务会计报表 .....	136
四、近三年及一期合并报表范围的变化 .....	146
五、重大承诺事项 .....	148
六、公司主要财务指标 .....	149
七、管理层讨论与分析 .....	152
八、有息债务情况 .....	189
九、本次债券发行后公司资产负债结构的变化 .....	190
十、公司最近一期末的对外担保情况 .....	190
十一、公司重大未决诉讼或仲裁事项 .....	191
十二、资产负债表期后事项及其他重要事项 .....	193
十三、资产抵押、质押和其他限制用途情况 .....	193
<b>第八节募集资金的运用 .....</b>	<b>195</b>
一、募集资金运用计划 .....	195
二、债券募集资金运用对公司财务状况的影响 .....	197
三、募集资金专项账户管理安排 .....	198
<b>第九节债券持有人会议 .....</b>	<b>199</b>
一、债券持有人行使权利的形式 .....	199
二、《债券持有人会议规则》的主要内容 .....	199
<b>第十节债券受托管理人 .....</b>	<b>207</b>
一、债券受托管理人聘任及受托管理协议签订情况 .....	207
二、债券受托管理协议的主要内容 .....	207
<b>第十一节发行人、中介机构及相关人员声明 .....</b>	<b>219</b>
一、发行人声明及公司全体董事、监事、高级管理人员声明 .....	219
一、发行人声明及公司全体董事、监事、高级管理人员声明 .....	220
一、发行人声明及公司全体董事、监事、高级管理人员声明 .....	222
一、发行人声明及公司全体董事、监事、高级管理人员声明 .....	223
二、主承销商声明 .....	224
二、主承销商声明 .....	225
三、发行人律师声明 .....	226
四、审计机构声明 .....	227
五、资信评级机构声明 .....	228
六、受托管理人声明 .....	229
<b>第十二节备查文件 .....</b>	<b>230</b>
一、备查文件内容 .....	230
二、备查文件查阅时间、地点 .....	230

## 释义

在本募集说明书中，除非另有说明，下列简称具有如下含义：

本公司、公司、发行人、富力地产	指	广州富力地产股份有限公司
富力集团	指	富力地产集团有限公司，公司通过直接持股方式拥有的全资子公司
天力房地产	指	广州天力房地产开发公司
天力有限公司	指	广州天力房地产开发有限公司
广州鼎力	指	广州鼎力创业投资有限公司，公司通过直接及间接持股方式拥有的全资子公司
广州住宅设计院	指	广州市住宅建筑设计院有限公司，公司通过直接及间接持股方式拥有的全资子公司
广州富力广告	指	广州富力广告有限公司，公司通过直接及间接持股方式拥有的全资子公司
广州天力物业	指	广州天力物业发展有限公司，公司通过直接及间接持股方式拥有的全资子公司
广州吉浩源	指	广州市吉浩源房地产开发有限公司，公司通过直接及间接持股方式拥有的全资子公司
广州东园	指	广州市东园房地产开发有限公司，公司通过直接及间接持股方式拥有的全资子公司
广州天富	指	广州天富房地产开发有限公司，公司通过直接持股方式拥有该公司 85% 股权
广州金鼎	指	广州市金鼎房地产开发有限公司，公司通过直接及间接持股方式拥有的全资子公司
广州富力美好	指	广州富力美好置业发展有限公司，公司通过直接及间接持股方式拥有的全资子公司
广州亿盛	指	广州富力亿盛置业发展有限公司，公司通过直接及间接持股方式拥有的全资子公司
广州嘉盛	指	广州富力嘉盛置业发展有限公司，公司通过直接及间接持股方式拥有的全资子公司
广州创盛	指	广州富力创盛置业发展有限公司，公司通过直接及间接持股方式拥有的全资子公司
广州智盛	指	广州富力智盛置业发展有限公司，公司通过直接及间接持股方式拥有的全资子公司
广州超盛	指	广州富力超盛置业发展有限公司，公司直接持股的全资子公司
广州富力装饰	指	广州富力装饰工程有限公司，公司通过直接及间接持股方式拥有的全资子公司
广州永富	指	广州永富房地产开发有限公司，公司通过直接及间接持股方式拥有的全资子公司
花都富力	指	广州市花都富力房地产开发有限公司，公司通过直接及间接持股方式拥有的全资子公司
惠州富力	指	惠州富力房地产开发有限公司，公司通过直接及间接持股方式拥有的全资子公司
广州天力建筑	指	广州天力建筑工程有限公司，公司通过直接及间接持股方式拥有的全资子公司

广州德和	指	广州德和投资发展有限公司, 公司通过直接及间接持股方式拥有的全资子公司
广州华维	指	广州市华维装饰材料有限公司, 公司直接持股的全资子公司
博罗红中	指	博罗县红中实业发展有限公司, 公司通过直接及间接持股方式拥有的全资子公司
惠州富茂	指	惠州富茂房地产开发有限公司, 公司通过直接及间接持股方式拥有的全资子公司
广州富力足球	指	广州富力足球俱乐部有限公司, 公司直接持股的全资子公司
梅县富力	指	梅县富力房地产开发有限公司, 公司通过直接及间接持股方式拥有的全资子公司
梅县富力足球	指	梅县富力足球学校, 公司直接持股 100%的企业
广州富力经营	指	广州富力市场经营管理有限公司, 公司通过直接及间接持股方式拥有的全资子公司
珠海富力	指	珠海富力房地产开发有限公司, 公司直接持股的全资子公司
广州东富有	指	广州市东富有经济发展有限公司, 公司通过直接及间接持股方式拥有的全资子公司
佛山富力	指	佛山富力房地产开发有限公司, 公司直接持股的全资子公司
广州天禧	指	广州天禧房地产开发有限公司, 公司直接持股 75%的公司
广州耀盈	指	广州耀盈房地产开发有限公司, 公司直接持股的全资子公司
湘潭潇湘湾	指	湘潭潇湘湾体育投资有限公司, 公司通过直接及间接持股方式拥有的全资子公司
湖南富力	指	湖南富力房地产开发有限公司, 公司直接持股的全资子公司
北京富力城	指	北京富力城房地产开发有限公司, 公司通过直接及间接持股方式拥有的全资子公司
富力(北京)	指	富力(北京)地产开发有限公司, 公司通过直接及间接持股方式拥有的全资子公司
北京华恩	指	北京华恩房地产开发有限公司, 公司通过直接及间接持股方式拥有的全资子公司
北京极富	指	北京极富房地产开发有限公司, 公司直接持股的全资子公司
天津富力城	指	天津富力城房地产开发有限公司, 公司通过直接及间接持股方式拥有的全资子公司
福州富力	指	福州富力房地产开发有限公司, 公司直接持股的全资子公司
闽侯金水湖	指	闽侯县金水湖文化旅游开发有限公司, 公司直接持股的全资子公司
昆山国银	指	昆山国银置业有限公司, 公司通过直接及间接持股方式拥有的全资子公司
上海富力	指	上海富力房地产开发有限公司, 公司通过直接及间接持股方式拥有的全资子公司
西安富力	指	西安富力房地产开发有限公司, 公司通过直接及间接持股方式拥有的全资子公司

富力地产（香港）	指	富力地产（香港）有限公司，公司直接持股的全资子公司
广州天富监理	指	广州天富建设工程监理有限公司，公司通过间接持股拥有的全资子公司
广州恒盛	指	广州富力恒盛置业发展有限公司，公司通过间接持股拥有的全资子公司
广州兴盛	指	广州富力兴盛置业发展有限公司，公司通过间接持股拥有的全资子公司
广州鼎盛	指	广州富力鼎盛置业发展有限公司，公司通过间接持股拥有的全资子公司
广州恒富	指	广州恒富担保有限公司，公司通过间接持股拥有的全资子公司
广州圣景	指	广州圣景房地产开发有限公司，公司通过直接及间接持股拥有的全资子公司
龙门富力	指	龙门富力房地产开发有限公司，公司通过间接持股拥有的子公司
广州杨帆	指	广州杨帆房地产开发有限公司，公司通过直接及间接持股拥有的全资子公司
佛山力尊	指	佛山力尊金属制品有限公司，公司通过间接持股拥有的全资子公司
广州骏熹	指	广州市骏熹物业管理有限公司，公司通过间接持股拥有的全资子公司
广东恒力	指	广东恒力建设工程有限公司，公司通过间接持股拥有的全资子公司
广州天盈	指	广州天盈园林工程有限公司，公司通过间接持股拥有的全资子公司
惠州富茂建设	指	惠州富茂建设投资有限公司，公司通过间接持股拥有的全资子公司
龙门骏熹	指	龙门县骏熹投资有限公司，公司通过间接持股拥有的全资子公司
惠州恒翌	指	惠州大亚湾恒翌建设投资有限公司，公司通过间接持股拥有的全资子公司
惠州恒富通	指	惠州惠阳区恒富通投资有限公司，公司通过间接持股拥有的全资子公司
博罗联锡	指	博罗联锡投资有限公司，公司通过间接持股拥有的全资子公司
惠州锦良	指	惠州锦良投资有限公司，公司通过间接持股拥有的全资子公司
惠州择信	指	惠州择信投资有限公司，公司通过间接持股拥有的全资子公司
梅州富力会	指	梅州富力会实业发展有限公司，公司通过间接持股拥有的全资子公司
珠海富天	指	珠海富天建筑工程有限公司，公司通过间接持股拥有的全资子公司
海南易通	指	海南易通生态科技有限公司，公司通过间接持股拥有的全资子公司
海南明强	指	海南明强房地产发展有限公司，公司通过间接持股拥有的全资子公司
海南朝阳	指	海南朝阳房地产发展有限公司，公司通过间接持股拥有的全资子公司

海南红树林	指	海南红树林度假村有限公司,公司通过间接持股拥有的全资子公司
海南三林发展	指	海南三林发展有限公司,公司通过间接持股拥有的全资子公司
海南三林旅业	指	海南三林旅业开发有限公司,公司通过间接持股拥有的全资子公司
海南天力	指	海南天力建筑工程有限公司,公司通过间接持股拥有的全资子公司
海口富力会	指	海口富力会旅游发展有限公司,公司通过间接持股拥有的全资子公司
重庆富力房地产	指	重庆富力房地产开发有限公司,公司通过直接和间接持股拥有的全资子公司
重庆永富	指	重庆永富房地产开发有限公司,公司通过直接和间接持股拥有的全资子公司
重庆富力嘉盛	指	重庆富力嘉盛房地产开发有限公司,公司通过间接持股拥有的全资子公司
四川富力百货	指	四川富力百货商贸有限公司,公司通过直接和间接持股拥有的全资子公司
北京富力园林	指	北京富力欧美园林绿化工程有限公司,公司通过间接持股拥有的全资子公司
北京富力市政	指	北京富力京城市政工程有限公司,公司通过间接持股拥有的全资子公司
北京富力广告	指	北京富力天创广告有限公司,公司通过间接持股拥有的全资子公司
北京恒富物业	指	北京恒富物业服务服务有限公司,公司通过间接持股拥有的全资子公司
北京天越	指	北京天越门窗制造有限公司,公司通过间接持股拥有的全资子公司
北京富力会俱乐部	指	北京富力会康体俱乐部有限公司,公司通过间接持股拥有的全资子公司
北京地源达	指	北京地源达房地产开发有限公司,公司通过间接持股拥有的全资子公司
北京鸿高	指	北京鸿高置业发展有限公司,公司通过间接持股拥有的全资子公司
北京龙熙	指	北京龙熙顺景房地产开发有限责任公司,公司通过间接持股拥有的全资子公司
北京长安房地产	指	北京东方长安房地产开发有限公司,公司通过间接持股拥有的全资子公司
富力(香河)	指	富力(香河)房地产开发有限公司,公司通过间接持股拥有的全资子公司
北京富源盛达	指	北京富源盛达房地产开发有限公司,公司通过间接持股拥有的全资子公司
北京奔望投资	指	北京奔望投资咨询有限公司,公司通过间接持股拥有的全资子公司
北京金厦园	指	北京金厦园房地产开发有限公司,公司通过间接持股拥有的全资子公司
北京恒富俱乐部	指	北京恒富休闲俱乐部有限公司,公司通过间接持股拥有的全资子公司
北京富力通达	指	北京富力通达房地产开发有限公司,公司通过间接持股拥有的全资子公司

天津鸿富	指	天津鸿富房地产开发有限公司, 公司通过间接持股拥有的全资子公司
天津耀华	指	天津耀华投资发展有限公司, 公司通过间接持股拥有的全资子公司
天津富力滨海	指	天津富力滨海投资有限公司, 公司通过间接持股拥有的全资子公司
天津华信	指	天津华信物业管理有限公司, 公司通过间接持股拥有的全资子公司
天津富力会	指	天津富力会休闲健身娱乐有限公司, 公司通过间接持股拥有的全资子公司
天津富景投资	指	天津富景投资发展有限公司, 公司通过间接持股拥有的全资子公司
天津团泊湖置业	指	天津团泊湖置业有限公司, 公司通过间接持股拥有的全资子公司
天津团泊绿岛	指	天津团泊绿岛建设有限公司, 公司通过间接持股拥有的全资子公司
天津百合湾	指	天津百合湾建设有限公司, 公司通过间接持股拥有的全资子公司
天津团泊湖蓝岛	指	天津团泊湖蓝岛置业有限公司, 公司通过间接持股拥有的全资子公司
天津锦堂	指	天津市锦堂大酒店有限公司, 公司通过间接持股拥有的全资子公司
天津富润	指	天津富润房地产开发有限公司, 公司通过间接持股拥有的全资子公司
郑州富力城	指	郑州富力城房地产开发有限公司, 公司通过间接持股拥有的全资子公司
石家庄富力	指	石家庄富力房地产开发有限公司, 公司通过间接持股拥有的全资子公司
富力(平山)	指	富力(平山)房地产开发有限公司, 公司通过间接持股拥有的全资子公司
包头富力	指	包头市富力房地产开发有限公司, 公司通过间接持股拥有的全资子公司
包头富力喜桂图	指	包头市富力喜桂图房地产开发有限公司, 公司通过间接持股拥有的全资子公司
福州台江富力	指	福州市台江富力置业有限公司, 公司通过间接持股拥有的全资子公司
富力南京地产	指	富力南京地产开发有限公司, 公司通过间接持股拥有的全资子公司
富力南京科技园	指	富力南京科技园发展有限公司, 公司通过间接持股拥有的全资子公司
南京富力城	指	南京富力城房地产开发有限公司, 公司通过间接持股拥有的全资子公司
杭州富力	指	杭州富力房地产开发有限公司, 公司通过间接持股拥有的全资子公司
杭州极富	指	杭州极富房地产开发有限公司, 公司通过间接持股拥有的全资子公司
杭州品富	指	杭州品富房地产开发有限公司, 公司通过间接持股拥有的全资子公司
杭州联富	指	杭州联富房地产开发有限公司, 公司通过间接持股拥有的全资子公司

杭州瑞富	指	杭州瑞富房地产开发有限公司，公司通过间接持股拥有的全资子公司
湖州富力	指	湖州富力房地产开发有限公司，公司通过间接持股拥有的全资子公司
无锡天润	指	无锡天润福源房地产开发有限公司，公司通过间接持股拥有的全资子公司
无锡富力	指	无锡富力房地产开发有限公司，公司通过间接持股拥有的全资子公司
无锡极富	指	无锡极富房地产开发有限公司，公司通过间接持股拥有的全资子公司
昆山新延	指	昆山新延房地产开发有限公司，公司通过间接持股拥有的全资子公司
上海浦卫	指	上海浦卫房地产开发有限公司，公司通过间接持股拥有的全资子公司
昆山富力会	指	昆山富力会康体俱乐部有限公司，公司通过间接持股拥有的全资子公司
上海极富	指	上海极富房地产开发有限公司，公司通过间接持股拥有的全资子公司
上海富力会	指	上海富力会健身俱乐部有限公司，公司通过间接持股拥有的全资子公司
上海众弘	指	上海众弘置业发展有限公司，公司通过间接持股拥有的全资子公司
太原富力城	指	太原富力城房地产开发有限公司，公司通过间接持股拥有的全资子公司
大同富力城	指	大同富力城房地产开发有限公司，公司通过间接持股拥有的全资子公司
太原富力会	指	太原富力会康体俱乐部有限公司，公司通过间接持股拥有的全资子公司
山西永红盛	指	山西永红盛置业有限公司，公司间接控股的子公司
大同恒富	指	大同恒富物业服务有限公司，公司通过间接持股拥有的全资子公司
大同恒富超市	指	大同市恒富富力超市有限公司，公司通过间接持股拥有的全资子公司
西安滨湖花园	指	西安滨湖花园房地产开发有限公司，公司通过间接持股拥有的全资子公司
西安保德信	指	西安保德信房地产开发有限公司，公司通过间接持股拥有的全资子公司
西安富力湾	指	西安富力湾房地产开发有限公司，公司通过间接持股拥有的全资子公司
富力（沈阳）商务	指	富力（沈阳）商务咨询有限公司，公司通过间接持股拥有的全资子公司
沈阳亿隆	指	沈阳亿隆房屋开发有限公司，公司通过间接持股拥有的全资子公司
沈阳富力会	指	沈阳富力会餐饮服务有限公司，公司通过间接持股拥有的全资子公司
富力（沈阳）	指	富力（沈阳）房地产开发有限公司，公司通过间接持股拥有的全资子公司
富力（哈尔滨）	指	富力（哈尔滨）房地产开发有限公司，公司通过间接持股拥有的全资子公司

哈尔滨富力城	指	哈尔滨富力城房地产开发有限公司，公司通过间接持股拥有的全资子公司
贵州富力贵	指	贵州富力贵医药业有限公司，公司控股子公司
富力地产（BVI）	指	富力地产（BVI）有限公司（R&F PROPERTIES (BVI) CO., LTD.），公司通过间接持股拥有的全资子公司
恒佳投资	指	恒佳投资有限公司（BEST ALWAYS INVESTMENTS LIMITED），公司通过间接持股拥有的全资子公司
鸿志投资	指	鸿志投资有限公司（BIG WILL INVESTMENTS LIMITED），公司通过间接持股拥有的全资子公司
彩富控股	指	彩富控股有限公司（CAIFU HOLDINGS LIMITED），公司通过间接持股拥有的全资子公司
协天公司	指	协天有限公司（CELESTIAL UNION LIMITED），公司通过间接持股拥有的全资子公司
志铿公司	指	志铿有限公司（CENTRAL HOPE LIMITED），公司通过间接持股拥有的全资子公司
昌贸公司	指	昌贸有限公司（CHARM TRADE LIMITED），公司通过间接持股拥有的全资子公司
城阶投资	指	城阶投资有限公司（CITY STEP INVESTMENTS LIMITED），公司通过间接持股拥有的全资子公司
逸荣国际	指	逸荣国际有限公司（EASE GLORY INTERNATIONAL LIMITED），公司通过间接持股拥有的全资子公司
东环实业	指	东环实业有限公司（EAST GLOBAL INDUSTRIES LIMITED），公司通过间接持股拥有的全资子公司
易通国际	指	易通国际有限公司（EASYCROSS INTERNATIONAL LIMITED），公司通过间接持股拥有的全资子公司
置领投资	指	置领投资有限公司（ESTATE LINK INVESTMENTS LIMITED），公司通过间接持股拥有的全资子公司
景择控股	指	景择控股有限公司（GAIN CHOICE HOLDINGS LIMITED），公司通过间接持股拥有的全资子公司
普明投资	指	普明投资有限公司（GENERAL LIGHT INVESTMENTS LIMITED），公司通过间接持股拥有的全资子公司
宇时投资	指	宇时投资有限公司（GLOBE TIMES INVESTMENTS LIMITED），公司通过间接持股拥有的全资子公司
宏湛国际	指	宏湛国际有限公司（GRANDCHARM INTERNATIONAL LIMITED），公司通过间接持股拥有的全资子公司
亨力国际	指	亨力国际有限公司（HENIC INTERNATIONAL LIMITED），公司通过间接持股拥有的全资子公司
鞍傑公司	指	鞍傑有限公司（ICONIC VICTOR LIMITED），公司通过间接持股拥有的全资子公司
俊力国际	指	俊力国际有限公司（JENIC INTERNATIONAL LIMITED），公司通过间接持股拥有的全资子公司
晋博投资	指	晋博投资有限公司（JINBO INVESTMENTS LIMITED），公司通过间接持股拥有的全资子公司
永迈公司	指	永迈有限公司（JUBILEE VANTAGE LIMITED），公司通过间接持股拥有的全资子公司
翹威国际	指	翹威国际有限公司（KILOWELL INTERNATIONAL LIMITED），公司通过间接持股拥有的全资子公司
兴祥国际	指	兴祥国际有限公司（KINGPLAN INTERNATIONAL LIMITED），公司通过间接持股拥有的全资子公司

联城公司	指	联城有限公司 (LINK CITY LIMITED), 公司通过间接持股拥有的全资子公司
晓名公司	指	晓名有限公司 (LION HORIZON LIMITED), 公司通过间接持股拥有的全资子公司
万栢国际	指	万栢国际有限公司 (MANPRESS INTERNATIONAL LIMITED), 公司通过间接持股拥有的全资子公司
盛景投资	指	盛景投资有限公司 (MAXVIEW INVESTMENTS LIMITED), 公司通过间接持股拥有的全资子公司
欧斯地产	指	欧斯地产开发有限公司 (O & C PROPERTY DEVELOPMENT LTD.), 公司通过间接持股拥有的全资子公司
轩景投资	指	轩景投资有限公司 (PALACE VIEW INVESTMENTS LIMITED), 公司通过间接持股拥有的全资子公司
安弘投资	指	安弘投资有限公司 (PEACE EXTEND INVESTMENTS LIMITED), 公司通过间接持股拥有的全资子公司
佳城投资	指	佳城投资有限公司 (PERFECT CITY INVESTMENTS LIMITED), 公司通过间接持股拥有的全资子公司
百时国际	指	百时国际有限公司 (PEX INTERNATIONAL LIMITED), 公司通过间接持股拥有的全资子公司
领星投资	指	领星投资有限公司 (PILOT STAR INVESTMENTS LIMITED), 公司通过间接持股拥有的全资子公司
领丰控股	指	领丰控股有限公司 (PRECISION TRADE HOLDINGS LIMITED), 公司通过间接持股拥有的全资子公司
润峦控股	指	润峦控股有限公司 (PROFIT RANGE HOLDINGS LIMITED), 公司通过间接持股拥有的全资子公司
浩锐企业	指	浩锐企业有限公司 (PROJECT CHARTER ENTERPRISES LIMITED), 公司通过间接持股拥有的全资子公司
耀峰环球	指	耀峰环球有限公司 (RADIANT ACE GLOBAL LIMITED), 公司通过间接持股拥有的全资子公司
富凯投资	指	富凯投资有限公司 (RICH VICTOR INVESTMENTS LIMITED), 公司通过间接持股拥有的全资子公司
银星资源	指	银星资源发展有限公司 (SILVER MAC ENERGY INVESTMENT LTD.), 公司通过间接持股拥有的全资子公司
巧明投资	指	巧明投资有限公司 (SKILL SMART INVESTMENTS LIMITED), 公司通过间接持股拥有的全资子公司
佳善控股	指	佳善控股有限公司 (SKYLANE HOLDINGS LIMITED), 公司通过间接持股拥有的全资子公司
繁智公司	指	繁智有限公司 (SMART CANDID LIMITED), 公司通过间接持股拥有的全资子公司
智建国际	指	智建国际有限公司 (SMART KEEN INTERNATIONAL LIMITED), 公司通过间接持股拥有的全资子公司
兆运公司	指	兆运有限公司 (TRILLION CHANCE LIMITED), 公司通过间接持股拥有的全资子公司
阶智公司	指	阶智有限公司 (VANTAGE MERIT LIMITED), 公司通过间接持股拥有的全资子公司
益成投资	指	益成投资有限公司 (VALUE SUCCESS INVESTMENTS LIMITED), 公司通过间接持股拥有的全资子公司
益创投资	指	益创投资有限公司 (YIELD CHARM INVESTMENTS LIMITED), 公司通过间接持股拥有的全资子公司

裕湛国际	指	裕湛国际有限公司，公司通过间接持股拥有的全资子公司。
和荣公司	指	和荣有限公司，公司的合营企业
煌迪公司	指	煌迪有限公司（CHARM TALENT LIMITED），和荣公司直接持股 100%的公司
广州证券	指	广州证券股份有限公司，公司的参股子公司
高杰集团	指	高杰集团有限公司（TOP ELITE GROUP LIMITED），公司控股股东通过直接方式全资拥有的公司
惠州金鹅	指	惠州市金鹅温泉实业有限公司，公司控股股东通过直接方式全资拥有的公司
广东华南环保	指	广东华南环保投资股份有限公司，公司控股股东通过直接和间接方式控制的公司
广州越富环保	指	广州越富环保科技有限公司，公司控股股东通过间接方式全资拥有的公司
越富环保科技	指	越富环保科技有限公司，公司控股股东通过直接和间接方式全资拥有的公司
斯帕克斯公司	指	斯帕克斯房地产控股有限公司（SPARKS REAL ESTATE HOLDINGS LIMITED），公司控股股东通过间接方式全资拥有的公司
伟耀国际	指	伟耀国际有限公司（WELL BRIGHT INTERNATIONAL LIMITED），公司控股股东通过间接方式全资拥有的公司
世纪地产	指	世纪地产有限公司（CENTURY LAND PROPERTIES LIMITED），公司控股股东通过直接方式全资拥有的公司
广州金贝壳	指	广州金贝壳投资有限公司，公司控股股东控制的公司
广州尚臻	指	广州尚臻医疗咨询服务有限公司，公司控股股东控制的公司
安威投资	指	安威投资有限公司，公司控股股东控制的公司
股东大会	指	本公司股东大会
董事会	指	本公司董事会
监事会	指	本公司监事会
公司章程	指	《广州富力地产股份有限公司章程》
本次债券	指	根据发行人 2015 年 8 月 12 日召开的临时股东大会审议通过，经中国证监会核准向合格投资人公开发行的不超过 125 亿元（含 125 亿元）的公司债券
本期债券	指	广州富力地产股份有限公司 2016 年公司债券（第二期）
本次发行	指	本次公司公开发行不超过 125 亿元（含 125 亿元）公司债券的行为
债券持有人	指	就本期债券而言，通过认购、受让、接受赠与、继承等合法途径取得并持有本期债券的主体
国务院	指	中华人民共和国国务院
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
财政部	指	中华人民共和国财政部
住建部	指	中华人民共和国住房和城乡建设部

国土资源部	指	中华人民共和国国土资源部
人民银行	指	中国人民银行
中国银监会	指	中国银行业监督管理委员会
国家统计局	指	中华人民共和国国家统计局
债券登记机构	指	中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
主承销商	指	招商证券股份有限公司、中信证券股份有限公司
债券受托管理人、招商证券	指	招商证券股份有限公司
发行人律师	指	广东华商律师事务所
审计机构	指	立信会计师事务所（特殊普通合伙）
资信评级机构、联合信用	指	联合信用评级有限公司
上证所	指	上海证券交易所
香港联交所	指	香港联合交易所有限公司
募集说明书	指	发行人根据有关法律、法规为发行本期债券而制作的《广州富力地产股份有限公司公开发行 2016 年公司债券募集说明书（第二期）（面向合格投资者）》
募集说明书摘要	指	发行人根据有关法律、法规为发行本期债券而制作的《广州富力地产股份有限公司公开发行 2016 年公司债券募集说明书摘要（第二期）（面向合格投资者）》
《债券受托管理协议》	指	《广州富力地产股份有限公司 2015 年公司债券之债券受托管理协议》
《债券持有人会议规则》	指	《广州富力地产股份有限公司 2015 年公司债券之债券持有人会议规则》
《评级报告》		联合信用出具的《广州富力地产股份有限公司 2016 年公司债券（第二期）信用评级分析报告》
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
《管理办法》	指	《公司债券发行与交易管理办法》
企业会计准则	指	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、企业会计准则解释以及其他相关规定
交易日	指	上海证券交易所的营业日
法定节假日或休息日	指	中华人民共和国的法定及政府指定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾地区的法定节假日和/或休息日）
工作日	指	每周一至周五，不含法定节假日或休息日
预售	指	房地产开发企业将正在建设中的房屋预先出售给承购人，由承购人支付定金或房价款的行为
报告期、近三年及一期	指	2012 年、2013 年、2014 年及 2015 年 1-6 月
A 股	指	获准在境内证券交易所上市的以人民币标明面值、以人民币认购和进行交易的股票

H 股	指	获准在香港联交所上市的以人民币标明面值、以港币认购和进行交易的股票
元	指	如无特别说明，为人民币元

本募集说明书中部分合计数与各加数直接相加之和在尾数上的差异是由四舍五入造成的。

## 第二节 发行概况

### 一、发行人基本情况

公司名称：（中文）广州富力地产股份有限公司

（英文）Guangzhou R&F Properties Co.,Ltd.

住所：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

注册资本：805,591,836 元

成立时间：1994 年 8 月 31 日

H 股上市地点：香港联交所

H 股股票简称：富力地产

H 股股票代码：02777.HK

### 二、本期公司债券发行核准情况

2015 年 8 月 12 日，公司 2015 年临时股东大会审议通过了《在中国境内发行 2015 年第二次境内公司债券的议案》。

2015 年 8 月 12 日，根据发行人股东大会的授权，公司董事会审议通过了《在中国境内发行 2015 年第二次公司债券具体发行方案的议案》。

本次债券计划发行总规模不超过人民币 125 亿元(含 125 亿元)，分期发行：自中国证监会核准发行之日起十二个月内完成首期发行，剩余额度自中国证监会核准发行之日起二十四个月内发行完毕。本期发行基础规模为人民币 20 亿元，并设置超额配售选择权。

经中国证监会于 2015 年 12 月 25 日印发的“证监许可[2015]3065 号”文核准，公司获准向合格投资人公开发行面值总额不超过 125 亿元的公司债券。公司将综合市场等各方面情况确定债券的发行时间、发行规模及其他具体发行条款。

### 三、本期发行的基本情况及发行条款

1、债券名称：广州富力地产股份有限公司 2016 年公司债券（第二期）（简称为“16 富力 03”）。

2、发行规模：本期债券基础发行规模为 20 亿元，可超额配售不超过 45 亿元（含 45 亿元）。

3、债券形式：实名制记账式公司债券。

4、票面金额及发行价格：本期债券票面金额为 100 元，按面值发行。

5、债券品种和期限：本期债券为 5 年期，附第 3 年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。

6、债券票面年利率确定方式：本期债券票面利率询价区间为 3.0%~4.5%，最终票面利率将根据簿记建档结果确定。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，发行人可选择调整票面利率，存续期后 2 年票面利率为本期债券存续期前 3 年票面利率年利率加/减发行人调整的基点，在存续期后 2 年固定不变。

7、发行人调整票面利率选择权：公司有权决定在本期债券的存续期的第 3 年末调整其后 2 年的票面利率，公司将于本期债券的第 3 个计息年度付息日前的第 20 个工作日刊登关于是否调整本期债券的票面利率以及调整幅度的公告。若公司未行使利率调整权，则本期债券的后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。

8、投资者回售选择权：公司发出关于是否调整本期债券的票面利率及调整幅度的公告后，债券持有人有权选择在公告的投资者回售登记期内进行登记，将持有的本期债券按面值全部或部分回售给发行人；若债券持有人未做登记，则视为继续持有本期债券并接受上述调整。

9、还本付息方式：本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。

10、支付金额：本期债券于每年的付息日向投资者支付的利息金额为投资

者截至利息登记日收市时所持有的本期债券票面总额与对应的票面年利率的乘积；于兑付日向投资者支付的本息金额为投资者截至兑付登记日收市时所持有的本期债券最后一期利息及所持有的债券票面总额的本金。

11、发行首日：2016年1月22日

12、起息日：本期债券自发行首日开始计息，起息日为2016年1月22日。

13、计息期限（存续期间）：本期债券的计息期限为自2016年1月22日至2021年1月21日止，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2016年1月22日至2019年1月21日。

14、利息登记日：本期债券存续期间，自2017年起每年1月22日之前的第1个交易日为本期债券的利息登记日。在利息登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权就所持本期债券获得该付息登记日所在计息年度的利息。

15、付息日：本期债券的付息日为2017年至2021年每年的1月22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，则回售部分债券的付息日为2017年至2019年每年的1月22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）。

16、兑付登记日：2021年1月22日前的第3个交易日为本期债券的本金及最后一期利息的兑付登记日，若债券持有人行使回售选择权，则2019年1月22日前的第3个交易日为本期债券回售部分的本金及其最后一期利息的兑付登记日。在兑付登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权获得所持本期债券的本金及最后一期利息。

17、兑付日：本期债券的兑付日期为2021年1月22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）；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2019年1月22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）。

18、还本付息的支付方式：本期债券本息支付将按照债券登记机构的有关

规定来统计债券持有人名单，本息支付的具体事项按照债券登记机构的相关规定办理。

19、担保情况：无担保。

20、募集资金专项账户：

（1）收款银行：中国建设银行股份有限公司广州天河支行

开户户名：广州富力地产股份有限公司

银行账号：44050158130100000030

（2）收款银行：中国农业银行股份有限公司广州淘金支行

开户户名：广州富力地产股份有限公司

银行账号：44031101040015892

（3）收款银行：中国工商银行股份有限公司广州荔湾支行

开户户名：广州富力地产股份有限公司

银行账号：3602000729200515970

21、信用级别及资信评级机构：经联合信用综合评定，发行人的主体信用等级为 AA+，本期债券的信用等级为 AA+。

22、债券受托管理人：招商证券股份有限公司。

23、发行方式、配售规则：本期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。本期债券发行的对象为合格投资者。

24、发行对象：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）。

25、承销方式：本期债券由主承销商组织承销团，采取以簿记建档为基础的余额包销方式承销。

26、募集资金用途：本期债券发行募集资金全部用于偿还金融机构借款及

补充营运资金。

27、上市和交易流通安排：本期债券发行结束后，发行人将尽快向上证所提出关于本期债券上市交易的申请。具体上市时间将另行公告。经监管部门批准，本期债券亦可在适用法律允许的其他交易场所上市交易。

28、向公司股东配售的安排：本期债券不向公司股东优先配售。

29、质押式回购安排：本公司主体信用等级和本期债券信用等级均为 AA+ 级，本期债券符合进行新质押式回购交易的基本条件。本期债券新质押式回购相关申请尚需相关机构批准，具体折算率等事宜按上证所及债券登记机构的相关规定执行。

30、税务提示：根据国家有关税收法律、法规的规定，投资者投资本期债券所应缴纳的税款由投资者承担。

#### 四、本期债券发行上市安排

本期债券发行的重要日期安排如下：

事项	时间
募集说明书及发行公告刊登日期	2016 年 1 月 20 日
发行首日	2016 年 1 月 22 日
合格投资者认购日期	2016 年 1 月 22 日-2016 年 1 月 26 日

#### 五、本期发行的有关机构

##### （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、李文昌

电话：+86-20-38882777

传真：+86-20-38332777

**(二) 牵头主承销商、簿记管理人：招商证券股份有限公司**

住所：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、常梦缇、陆遥、胡龙娇

电话：+86-755-82943666

传真：+86-755-82943121

**(三) 联席主承销商、联席簿记管理人：中信证券股份有限公司**

住所：深圳市福田区中心三路 8 号卓越时代广场（二期）北座

法定代表人：王东明

联系人：杨霞、徐晨涵、姜琪、张玺、赵宇驰、王翔驹、曲春阳、蒋昱辰、孙鹏、刘艳、徐洋、方莖

电话：+86-10-60838888

传真：+86-10-60836960

**(四) 发行人律师：广东华商律师事务所**

住所：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

**(五) 审计机构：立信会计师事务所（特殊普通合伙）**

住所：上海市黄浦区南京东路 61 号四楼

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**

住所：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、陈诣辉

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**

住所：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、常梦缇、陆遥、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**

(1) 收款银行：中国建设银行股份有限公司广州天河支行

开户户名：广州富力地产股份有限公司

银行账号：44050158130100000030

(2) 收款银行：中国农业银行股份有限公司广州淘金支行

开户户名：广州富力地产股份有限公司

银行账号：44031101040015892

(3) 收款银行：中国工商银行股份有限公司广州荔湾支行

开户户名：广州富力地产股份有限公司

银行账号：3602000729200515970

#### **(九) 公司债券申请上市交易所：上海证券交易所**

住所：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) 公司债券登记机构：中国证券登记结算有限责任公司上海分公司**

住所：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

### **六、发行人与本次发行有关中介机构及其人员之间的利害关系**

截至 2015 年 6 月 30 日，发行人与其聘请的与本次发行有关的中介机构及其负责人、高级管理人员及经办人员之间不存在直接或间接的股权关系或其他利害关系。

### **七、认购人承诺**

购买本期债券的投资者（包括本期债券的初始购买人和二级市场的购买人及以其他方式合法取得本期债券的人，下同）被视为作出以下承诺：

(一) 接受本募集说明书对本期债券项下权利义务的所有规定并受其约束；

(二) 本期债券的发行人依有关法律、法规的规定发生合法变更，在经有关主管部门批准后并依法就该等变更进行信息披露时，投资者同意并接受该等

变更；

（三）本期债券发行结束后，发行人将申请本期债券在上交所上市交易，并由主承销商代为办理相关手续，投资者同意并接受这种安排；

（四）投资者认购本期债券视作同意招商证券作为本期债券的债券受托管理人，并视作同意《债券受托管理协议》和《债券持有人会议规则》的相关规定。

## 第三节 风险因素

投资者在评价和投资本期债券时，敬请将下列各项风险因素连同本募集说明书中其他资料一并考虑。

### 一、本期债券的投资风险

#### （一）利率风险

受国家宏观经济运行状况、货币政策、国际环境变化等因素的影响，市场利率存在波动的可能性。由于本期债券期限较长，在本期债券存续期内，市场利率的波动可能会使投资者的实际投资收益具有一定的不确定性。

#### （二）流动性风险

由于本期债券的具体交易流通审批事宜需要在发行结束后方能进行，发行人目前无法保证本期债券一定能够按照预期在合法的证券交易场所交易流通，亦无法保证本期债券会在债券二级市场有活跃的交易，投资者将可能面临流动性风险。

#### （三）偿付风险

发行人目前经营和财务状况良好。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。

#### （四）债券无担保的风险

本期债券未提供担保，如发行人在本期债券到期时未能偿还本息，债券持有人将不能通过担保方受偿本期债券的本息。

#### （五）本期债券安排所特有的风险

发行人将于本期债券到期日前设立专项偿债账户，按计划将偿付资金逐步划入专项偿债账户作为本期债券的偿付保障。若因政策环境或发行人经营情况

发生重大不利变化，导致发行人无法及时、足额将偿付资金划入专项偿债账户，将可能影响本期债券的按期兑付。

## **（六）资信风险**

近三年及一期与主要客户及供应商发生业务往来时，发行人未曾有严重违约情况发生。在未来的业务经营过程中，发行人仍将秉承诚实守信原则，严格履行所签订的合同、协议或其他承诺。

在本期债券存续期内，若因其他任何客观原因导致发行人资信状况发生重大不利变化，将可能导致本期债券持有人面临发行人的资信风险。

## **（七）信用评级变化的风险**

经联合信用评级，发行人的主体信用等级为 AA+，本期债券的信用等级为 AA+，说明发行人偿还本期债券的能力较强，受不利经济环境的影响不大，违约风险较低。在本期债券的存续期内，联合信用每年将对公司主体和本期债券进行一次跟踪信用评级。本期债券存续期较长，发行人无法保证其主体信用评级和本期债券的信用评级在本期债券存续期内不会发生负面变化。若资信评级机构调低发行人的主体信用评级和/或本期债券的信用评级，则可能对债券持有人的利益造成一定影响。联合信用对本期债券的跟踪评级报告将在其公司网站和交易所网站公告，且在交易所网站公告的时间不晚于在其公司网站、其他交易场所、媒体或者其他场合公开披露的时间。

## **二、与发行人相关的风险**

### **（一）财务风险**

#### **1、资产负债率较高的风险**

截至 2012 年末、2013 年末、2014 年末及 2015 年 6 月 30 日，公司总负债余额分别为 7,111,178.83 万元、10,598,626.87 万元、11,970,081.24 万元及 13,020,036.23 万元，其中非流动负债余额分别为 3,055,620.23 万元、4,606,340.60 万元、4,883,861.45 万元及 5,042,500.40 万元，非流动负债占负债总额的比重分别为 42.97%、43.46%、40.80%及 38.73%。截至 2012 年末、2013 年末、2014

年末及 2015 年 6 月 30 日，公司的资产负债率（合并报表口径）分别为 72.66%、76.03%、69.98%及 73.26%。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 2015 年 6 月 30 日负债总额较 2014 年末增加 1,049,954.99 万元，增幅为 8.77%，其中因房地产业务预售形成的预收款项余额增加 622,811.34 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、2014 年度及 2015 年 1-6 月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、16.11 亿元及 7.61 亿元，扣除所得税影响后分别为 4.95 亿元、18.27 亿元、12.08 亿元及 5.71 亿元；分别占同期净利润的 8.73%、23.88%、18.56%及 33.19%。若未来因房地产市场发生变化导致发行人投资性房地产的公允价值出现较大波动，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、2014 年末及 2015 年 6 月 30 日，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、988.47 亿元及 1,033.85 亿元，占总资产的比重分别为 48.66%、48.30%、57.54%及 58.17%。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造成一定不利影响。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、2014 年度及 2015 年 1-6 月经营活动产生的现金流量净额分别为-8.12 亿元、-65.82 亿元、-164.22 亿元及 14.20 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；同时未来若公司的经营活动现金流量波动较大，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。

#### **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的时，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 2015 年 6 月 30 日，公司为购房者提供的银行按揭贷款担保累计余额约为 196.48 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本支出的风险**

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 2015 年 6 月 30 日，土地储备总可售面积为 4,031.90 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 2015 年 6 月 30 日公司受限资产的账面价值合计 550.74 亿元，占当期期末资产总额的比重为 30.99%。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、未来集中支付永续债本金及利息的风险

截至 2015 年 6 月 30 日，发行人所存续的永续债共计 100.04 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。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，使得发行人集中偿付本金及利息，将会对发行人未来的偿债能力构成不利影响。

## 9、应收账款余额占比较高的风险

2012 年末-2015 年 6 月 30 日，公司的应收账款余额分别为 30.12 亿元、46.40 亿元、48.26 亿元及 40.32 亿元，在同期流动资产中所占的比重分别为 4.26%、4.31%、3.56%及 2.89%；占同期营业收入的比重分别为 9.90%、12.77%、13.86%及 31.53%。

报告期内公司的应收账款主要由两部分构成，即应收银行按揭款及应收分期购房款。对于应收银行按揭款：报告期内由于银行对于商品房按揭贷款额度下降、贷款审核周期延长，放款速度下降，使得该部分应收账款相应增加。对于分期销售业务，公司通常对于满足一定资质的企业或个人购房客户，提供分期付款选择，即根据合同约定交齐首付款后，余款可按不同分期期限一般在 2 年以内付清。由于公司每年均存在稳定规模的分期付款销售，因而在相应房地产销售收入达到确定标准时，若部分购房客户尚未按合同履行完毕分期款项支付，则会在期末形成一定的应收账款。

若未来房地产政策、宏观经济发生不利变化或者货币资金环境趋紧等因素导致客户财务状况恶化，应收账款的回收难度加大，将对本公司的经营及业绩

水平造成不利影响。

#### 10、其他应收款未能及时收回的风险

截止 2012 年末、2013 年末、2014 年末及 2015 年 6 月末，公司的其他应收款账面价值分别为 525,660.77 万元、695,648.92 万元、870,780.92 万元和 968,471.33 万元，占资产总额的比重分别为 5.37%、4.99%、5.07%和 5.45%。报告期内公司的其他应收款全部为经营性款项，主要为支付给合营、联营公司日常经营所需资金，未来若公司支付给合营及联营公司的日常经营款项未能按需及时回收，将可能在一定程度上对公司的资金调度和运营造成不利影响。

### （二）经营风险

#### 1、宏观经济周期性波动的风险

房地产行业的发展易受宏观经济周期的影响。在宏观经济景气时期，房地产行业的市场需求将会不断提升，市场前景持续向好，房地产开发企业的业务开展将较为顺利，经营业绩的提高和财务状况的改善相对较易；在宏观经济不景气时期，市场需求出现萎缩，房地产开发企业的业务开展比较困难，经营业绩的提高和财务状况的改善相对困难。因此，能否正确预测经济发展周期，并针对宏观经济及行业的周期转换适时相应调整公司的经营策略，将在一定程度上影响公司的经营业绩。

“十二五”期间以来，国内宏观经济增速有所放缓。未来国内宏观经济景气度如持续下滑，将导致市场对房价走势的预期下降，消费者的购买力和购买欲望也将下降，可能对公司销售的价格和数量同时形成不利影响，从而影响公司的财务状况和经营业绩。

#### 2、行业竞争风险

在旺盛的需求推动下，国内拥有资金、土地资源的企业积极拓展房地产开发业务，而拥有资金、技术、管理优势的境内外地产基金和开发商通过直接投资、收购兼并、投资参股、组建新公司等方式增加土地储备、扩大业务规模、提升市场占有率，房地产竞争正朝着多元化、个性化的方向升级发展，行业竞争日趋激烈。

我国房地产行业的参与者既包括业务覆盖全国范围的大型房地产企业，也

包括专注于某一区域发展的中小型房地产企业，由于行业规模庞大，单一公司能获得的市场份额相对有限，市场集中度相对较低，市场化程度较高。随着房地产行业市场竞争的升级，资本实力将成为企业竞争的主导因素，实力雄厚、具有相当规模和品牌优势、规范成熟的房地产企业将成为市场的领导者，缺乏品牌影响力的中小房地产开发企业将被市场淘汰。

如果公司未能在竞争渐趋激烈的经营环境中进行有效竞争，继续保持丰富的土地资源储备、高效的运营管理水平及受到市场认可的产品设计开发能力，则公司的市场份额及业绩可能会受到不利影响。

### 3、房地产行业长期潜在需求下降风险

我国的房地产行业已经历了将近二十年的高速发展，虽然目前局部地区商品住宅仍供不应求，但近年来已逐渐呈现出各层级城市需求分化的趋势。从整体及长期来看，受住房自有率相对稳定、人口出生率下降、人口老龄化加剧、宏观经济增速放缓等因素影响，房地产行业将从繁荣期逐渐向平稳发展期过渡，行业增速将趋于稳定，长期潜在需求存在下降风险。对公司而言，如果不能在这一背景下进一步维持及增强市场竞争力，实现差异化竞争，扩大市场份额，则公司房地产开发与销售业务的持续发展将受到挑战。

### 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 25 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、境外经营风险

报告期内，公司在马来西亚、澳大利亚拓展房地产开发业务。虽然公司在过去 20 多年中保持持续发展的态势，在国内享有较高知名度，并具有较强的抗风险能力，但境内外市场的政治、法律环境与国内相比存在较大差异，公司需要对马来西亚、澳大利亚的土地转让、劳动用工、安全生产、税收等方面深入了解，以规避政策风险；对产品设计、资金筹集、市场营销等方面进行准确把握，以规避市场风险。如果公司未能根据马来西亚、澳大利亚及未来拟拓展的

境外地区政治、法律、市场环境对自身的经营策略进行优化调整，则公司在境外市场的经营业绩及市场声誉将受到直接影响。

此外，公司海外业务主要以外币进行结算，人民币汇率的变动受到国内外政治经济形势变化等多种因素的影响，可能会导致公司产生汇兑损益，影响公司以人民币计价的资产和业务收入。

## 6、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。

## 7、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。

## 8、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。

## 9、房地产业务经营地域较为集中的风险

报告期内发行人房地产业务销售收入主要来自于广州、北京及天津，2012

年度-2015年6月末,上述三地的房地产销售收入占房地产开发与销售业务收入的比重分别为64.15%、67.60%、54.42%及47.60%。虽然发行人目前已在上海、海南、重庆、杭州等多地布局,并有效拓展境外市场,但预计在一定期间内,广州、北京及天津的销售情况仍将对发行人的业绩产生较大影响,若上述地区的经济环境、客户喜好差异、当地供应商的可靠性、城市市政规划等多个因素发生不利变动,导致消费群体对住宅及商业物业的需求下跌,则会对发行人的经营业务、营业收入及经营现金流构成不利影响。

### **(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2015年6月30日,公司共拥有226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。

#### **2、人力资源风险**

公司业务的开拓和发展在很大程度上依赖于核心经营管理人员,其产业经验及专业知识对公司的发展十分关键。公司的管理团队具有丰富的项目运作经验,能够灵活调动资源、转换经营策略适应房地产周期波动。若公司无法吸引和留任核心管理人员,持续有效的加强人才的培养和储备,将对公司未来的业务发展造成一定的不利影响。

### **(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。

报告期内主要房地产行业相关政策请详见“第六节发行人基本情况之六、公司的主营业务基本情况”之“(一)房地产行业情况概述”之“2、主要行业政策”。

## 第四节 发行人及本期债券的资信状况

### 一、公司债券的信用评级情况及资信评级机构

本公司聘请了联合信用对本期债券发行的资信情况进行评级。根据联合信用出具的《评级报告》，本公司主体长期信用等级为 AA+级，本期债券的信用等级为 AA+级。

### 二、信用评级报告的主要事项

#### （一）信用评级结论及标识的涵义

本公司主体长期信用等级为 AA+级，本期债券的信用等级为 AA+级。本期债券的信用等级反映了公司对本期债券的偿还能力很强，受不利经济环境的影响不大，违约风险很低。

#### （二）《评级报告》揭示的主要风险

1、房地产业具有发展不平稳、易受经济波动影响、开发周期长、资金投入量大、高杠杆化等特点，上述因素可能会对公司经营发展形成不利影响。

2、公司的存货规模较大，存货周转率也呈降低趋势，存货可能会占用公司较多资金。

3、公司采用公允价值模式计量投资性房地产，公允价值变动对利润影响大，公允价值波动可能对公司经营业绩和财务状况稳定性产生一定影响。

4、公司在建及拟建项目规模较大，面临较大的资本支出压力，整体债务负担有加重趋势。

5、公司所有者权益中包含大额永续债券，如其未来进行偿付，将会加重公司债务负担

#### （三）跟踪评级的有关安排

根据监管部门和联合信用对跟踪评级的有关要求，联合信用将在本期债券存续期内，每年公司公告年报后 2 个月内对“广州富力地产股份有限公司 2016 年公司债券（第二期）”进行一次定期跟踪评级，并在本期债券存续期内根据有

关情况进行不定期跟踪评级。

在持续跟踪评级报告出具之日后 10 个工作日内，广州富力地产股份有限公司和评级机构应在监管部门指定媒体及评级机构的网站上公布持续跟踪评级结果。

联合信用对本期债券的跟踪评级报告将在其公司网站和交易所网站公告，且在交易所网站公告的时间不晚于在其公司网站、其他交易场所、媒体或者其他场合公开披露的时间。

### **三、公司近三年及一期的资信情况**

#### **(一) 公司获得主要贷款银行的授信情况**

与国内主要商业银行一直保持长期的良好合作关系，资信情况良好。截至 2015 年 6 月 30 日，发行人在主要银行的总授信额度为 605.98 亿元，其中未使用的授信额度为 342.96 亿元。

#### **(二) 近三年及一期公司与主要客户业务往来的资信情况**

近三年及一期，本公司与主要客户发生业务往来时未曾有严重违约行为。

#### **(三) 近三年及一期发行的公司债券及偿还情况**

2015 年 7 月 15 日，公司完成发行 65 亿元的 5 年期公司债，票面利率为 4.95%。2015 年 8 月 25 日，公司债券在上交所挂牌交易，证券简称：15 富力债，证券代码：122395。截至本募集说明书出具日，该公司债券尚未偿还。

#### **(四) 本次发行后累计公司债券余额及其占发行人最近一期经审计净资产的比例**

本次债券发行规模上限为 125 亿元，本次债券发行后，公司累计公司债券余额不超过 190 亿元，占公司 2015 年 6 月 30 日合并报表净资产的比例为 39.90%，不超过 40%。

#### **(五) 近三年及一期发行的其他债务融资工具以及偿还情况**

近三年及一期发行人及子公司所发行的境外债券以及偿还情况见下表所示：

融资工具	发行人	发行日	到期日	金额	发行期限 (年)	是否偿还
境外债券	鸿志投资有限公司	2012.8.29	2016.4.29	2.38 亿美元	3.7	是
境外债券	彩富控股有限公司	2013.1.24	2020.1.24	4 亿美元	7	否
境外债券	彩富控股有限公司	2013.2.6	2020.1.24	2 亿美元	7	否
境外债券	兆运有限公司	2014.1.10	2019.1.10	10 亿美元	5	否

### (六) 近三年及一期偿债能力财务指标(合并报表口径)

项目	2015-06-30/ 2015 年 1-6 月	2014-12-31/ 2014 年	2013-12-31/ 2013 年	2012-12-31/ 2012 年
流动比率	1.75	1.91	1.80	1.74
速动比率	0.45	0.52	0.67	0.57
资产负债率	73.26%	69.68%	76.03%	72.66%
利息保障倍数	0.94	1.69	3.24	3.41
贷款偿还率	100%	100%	100%	100%
利息偿付率	100%	100%	100%	100%
每股经营活动现金流量净额(元/股)	0.44	-5.10	-2.04	-0.25
每股现金流量净额(元/股)	-0.47	-1.31	3.32	0.28

## 第五节增信机制、偿债计划及其他保障措施

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、公司债券的增信机制

本期债券无担保。

### 二、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1月22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。本期债券的到期日为2021年1月21日，到期支付本金及最后一期利息（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本金支付日为2019年1月21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，本公司2012年度、2013年度、2014年度及2015年1-6月营业收入（合并报表口径）分别为304.09亿元、363.37亿元、348.13亿元及127.88亿元，归属于母公司股东的净利润分别为55.10亿元、76.40亿元、65.54亿元及17.23亿元。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。

### 三、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2015年6月30日，公司合并报表流动资产余额为13,942,072.69万元，流动资产具体构成如下：

项目	2015年6月30日	
	金额(万元)	占比(%)
货币资金	1,794,746.13	12.87
应收账款	403,007.37	2.89
预付款项	138,859.70	1.00
其他应收款	968,471.33	6.95
存货	10,338,498.54	74.15
其他流动资产	298,489.61	2.14
流动资产合计	13,942,072.69	100.00

公司的货币资金为 1,794,746.13 万元；公司的应收账款净值为 403,007.37 万元，其中一年以内的应收账款比例为 71.04%；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 10,338,498.54 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 2015 年 6 月 30 日公司的资产负债率（合并报表口径）为 73.26%；负债构成方面，截至 2015 年 6 月 30 日流动负债为 7,977,535.82 万元，占总负债的比重（合并报表口径）为 61.27%，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 2015 年 6 月 30 日的流动比率及速动比率（合并报表口径）仅为 1.75 及 0.45。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，因此公司的流动资产变现能力虽然较强，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。

#### 四、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，详见本募集说明书第六节“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 3 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。

#### （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》、中国证监会及上证所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、本次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 2015 年 8 月 12 日召开的股东大会以及于 2015 年 8 月 12 日召开的董事会审议通过，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)本次债券到期未能偿付应付本金；

(2)未能偿付本次债券的到期利息；

(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，或经持有本次债券本金总额 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)在本次债券存续期间内，其他因发行人自身违约和/或违规行为而对本次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，单独或合并持有本次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，宣布所有本次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 and 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迟延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，单独或合并持有本次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》或本次债券项下的义务。

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，逾期利率为本次债券票面利率上浮 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，对本次债券利益相关各方均有约束力。

## 第六节 发行人基本情况

### 一、发行人概况

公司名称：（中文）广州富力地产股份有限公司

（英文）Guangzhou R&F Properties Co.,Ltd.

公司简称：（中文）富力地产

（英文）R&F Properties

法定代表人：李思廉

成立日期：1994年8月31日

注册资本：805,591,836元

实缴资本：805,591,836元

主营业务：房地产开发与销售、出租及物业管理

H股上市地点：香港联交所

H股股票简称：富力地产

H股股票代码：02777.HK

住所：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

信息披露事务负责人及联系方式：

联系人：胡杰、李文昌

电话：+86-20-38882777

传真：+86-20-38332777

所属行业：房地产

经营范围：房地产业

组织机构代码：19054827-9

电话：+86-20-38882777

传真：+86-20-38332777

法定信息披露媒体：香港联交所网站 [www.hkex.com.hk](http://www.hkex.com.hk) 及公司网站 [www.rfchina.com](http://www.rfchina.com)

## 二、公司设立、上市及历次股本变化情况

### （一）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	出资额(元)	股权比例
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	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函》（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HK.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
<b>内资股</b>	<b>551,777,236</b>	<b>72.29%</b>
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%
<b>H 股</b>	<b>211,514,600</b>	<b>27.71%</b>
<b>总计</b>	<b>763,291,836</b>	<b>100%</b>

## (二) 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
<b>内资股</b>	<b>2,207,108,944</b>	<b>68.49%</b>
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	1.34%
周耀南	12,922,624	0.40%
朱玲	12,922,624	0.40%
<b>H 股</b>	<b>1,015,258,400</b>	<b>31.51%</b>
<b>总计</b>	<b>3,222,367,344</b>	<b>100%</b>

## 2、2007年7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。2007年7月18日，公司完成本次股权转让的工商变更登记手续。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	<b>2,207,108,944</b>	<b>68.4934%</b>
其中：发起人股	<b>2,131,108,944</b>	<b>66.1349%</b>
李思廉	1,045,092,672	32.4324%
张力	1,005,092,672	31.1911%
吕劲	35,078,352	1.0886%
周耀南	22,922,624	0.7114%
朱玲	22,922,624	0.7114%
其他内资股	<b>76,000,000</b>	<b>2.3585%</b>
陈量暖	20,000,000	0.6207%
张量	20,000,000	0.6207%
廖冬芬	20,000,000	0.6207%
张小林	16,000,000	0.4965%
H股	<b>1,015,258,400</b>	<b>31.5066%</b>
总计	<b>3,222,367,344</b>	<b>100%</b>

### (三) 最近三年一期实际控制人变化情况

截至2015年6月30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。最近三年一期，公司实际控制人未发生变化。

### (四) 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。

### （五）本次发行前公司的股本结构

截至 2015 年 6 月 30 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

### （六）本次发行前公司前十名股东的持股情况

截至 2015 年 6 月 30 日，本公司前十名股东的持股情况如下：

序号	股东名称	股份性质	持股数量（股）	持股比例	
1	李思廉	内资股	1,045,092,672	32.43%	33.36%
		H 股	30,000,000	0.93%	
2	张力	内资股	1,005,092,672	31.19%	31.40%
		H 股	6,632,800	0.21%	
3	BlackRock,Inc.	H 股	101,786,649	3.16%	
4	Morgan Stanley	H 股	61,715,287	1.92%	
5	JPMorgan Chase&Co.	H 股	59,432,275	1.84%	
6	Commonwealth Bank of Australia	H 股	53,233,212	1.65%	
7	Lehman Brothers Holdings Inc.	H 股	51,049,240	1.58%	
8	吕劲	内资股	35,078,352	1.09%	
9	周耀南	内资股	22,922,624	0.71%	
10	朱玲	内资股	22,922,624	0.71%	

## 三、公司重要对外权益投资情况

### （一）发行人子公司情况

截至 2015 年 6 月 30 日，本公司拥有直接或间接控股子公司 226 家。

## 1、直接控股子公司

序号	公司名称	注册资本	注册地	法定代表人	成立时间	股东名称	出资额	出资比例	主营业务
1	富力集团	12,000 万元	广州	张力	1994/7/8	公司	12,000 万元	100%	房地产开发经营、投资业务
2	广州鼎力	10,000 万元	广州	李思廉	2003/8/4	富力集团	1,000 万元	10%	投资业务
						公司	9,000 万元	90%	
3	广州住宅设计院	500 万元	广州	肖方毅	1995/4/26	富力集团	30.8 万元	6.16%	工程和技术研究、设计服务
						公司	469.2 万元	93.84 %	
4	广州富力广告	101 万元	广州	李思廉	2002/8/14	富力集团	10.1 万元	10%	广告服务
						公司	90.9 万元	90%	
5	广州天力物业	500 万元	广州	淳正兴	1997/12/10	公司	450 万元	90%	物业管理
						广州鼎力	50 万元	10%	
6	广州吉浩源	2,000 万元	广州	张力	2000/3/3	富力集团	200 万元	10%	房地产开发经营
						公司	1,800 万元	90%	
7	广州东园	2,000 万元	广州	张力	1997/10/29	富力集团	200 万元	10%	房地产开发经营
						公司	1,800 万元	90%	
8	广州天富	2,100 万美元	广州	李思廉	2002/7/8	世纪地产	315 万美元	15%	房地产开发经营
						公司	1,785 万美元	85%	
9	广州金鼎	800 万元	广州	李思廉	1994/8/31	公司	720 万元	90%	房地产开发经营
						广州鼎力	80 万元	10%	
10	广州富力美好	301 万元	广州	周耀南	2003/11/10	公司	240.8 万元	80%	物业管理【房地产中介】
						广州鼎力	60.2 万元	20%	
11	广州亿盛	10,000 万元	广州	李思廉	2005/8/31	公司	9,000 万元	90%	房地产开发经营
						广州鼎力	1,000 万元	10%	
12	广州嘉盛	40,000 万元	广州	李思廉	2005/9/29	公司	39,000 万元	97.5%	房地产开发经营
						广州鼎力	1,000 万元	2.5%	

13	广州创盛	36,000 万元	广州	李思廉	2005/11/4	公司	31,000 万元	86.11 %	房地产开发经营
						北京富力城	5,000 万元	13.89 %	
14	广州智盛	10,000 万元	广州	李思廉	2005/11/4	公司	5,000 万元	50%	房地产开发经营
						北京富力城	5,000 万元	50%	
15	广州超盛	60,000 万元	广州	李思廉	2005/12/8	公司	60,000 万元	100%	房地产开发经营
16	广州富力装饰	1,000 万元	广州	汤忠良	2006/4/27	公司	900 万元	90%	装饰服务
						广州鼎力	100 万元	10%	
17	广州永富	10,000 万元	广州	李思廉	2006/12/19	公司	9,500 万元	95%	房地产开发经营
						广州鼎力	500 万元	5%	
18	花都富力	10,000 万元	广州	李思廉	2006/6/30	公司	9,000 万元	90%	房地产开发经营
						广州鼎力	1,000 万元	10%	
19	富力空港	1,000 万元	广州	李思廉	2007/6/11	公司	950 万元	95%	道路货物运输、仓储服务
						花都富力	50 万元	5%	
20	惠州富力	10,000 万元	惠州	李思廉	2007/4/10	公司	9,500 万元	95%	房地产开发经营
						广州鼎力	500 万元	5%	
21	广州天力建筑	30,000 万元	广州	陈量暖	1993/5/20	公司	27,000 万元	90%	建筑施工服务
						富力集团	3,000 万元	10%	
22	广州德和	30,000 万元	广州	李思廉	2006/1/10	公司	29,600 万元	98.67 %	房地产开发经营
						富力集团	400 万元	1.33%	
23	广州华维	50 万元	广州	李思廉	2004/4/2	公司	50 万元	100%	建材、装饰材料批发，室内装饰、装修
24	博罗红中	25,000 万元	惠州	李思廉	2004/4/27	公司	23,750 万元	95%	房地产开发经营
						惠州富力	1,250 万元	5%	
25	惠州富茂	50,000 万元	惠州	李思廉	2010/05/14	惠州富力	25,000 万元	50%	房地产开发经营
						公司	25,000 万元	50%	

26	广州富力足球	2,000 万元	广州	章彬	2011/7/7	公司	2,000 万元	100%	体育组织策划服务
27	梅县富力	55,000 万元	梅州	李思廉	2013/07/01	公司	54,500 万元	99.09%	房地产开发经营
						广州鼎力	500 万元	0.91%	
28	梅县富力足球	2,000 万元	梅州	章彬	2012/12/6	公司	2,000 万元	100%	足球教育服务
29	广州富力经营	30 万元	广州	刘臻	2014/1/14	公司	18 万元	60%	市场经营管理
						广州富力美好	12 万元	40%	
30	珠海富力	59,200 万元	珠海	李思廉	2013/11/20	公司	59,200 万元	100%	房地产开发经营
31	广州东富有	1,000 万元	广州	李思廉	2001/8/9	广州鼎力	50 万元	5%	房地产开发经营
						公司	950 万元	95%	
32	佛山富力	10,000 万元	佛山	李思廉	2013/11/13	公司	10,000 万元	100%	房地产开发经营
33	广州天禧	80,110.6667 万元	广州	李思廉	2013/8/22	公司	60,803 万元	75%	房地产开发经营
						广州市万科房地产开发有限公司	20,027.6667 万元	25%	
34	广州耀盈	45,000 万元	广州	李思廉	2015/2/6	公司	45,000 万元	100%	房地产开发经营
35	广州力通	1,000 万元	广州	李思廉	2014/6/13	公司	900 万元	90%	投资、管理服务
						广州金鹅投资有限公司	100 万元	10%	
36	海南富力	10,000 万元	海南	李思廉	2007/3/29	公司	9,500 万元	95.00%	房地产开发经营
						海南陵水	500 万元	5.00%	
37	海南怡丰	1,500 万港元	海南	李思廉	1994/1/27	公司	1,275 万港元	85.00%	房地产开发经营
						晓明有限公司	225 万港元	15.00%	
38	海南协兴	1,500 万港元	海南	李思廉	1994/1/26	公司	1,275 万港元	85.00%	房地产开发经营
						鞍傑公司	225 万港元	15.00%	
39	海南陵水	50,000 万元	海南	李思廉	2006/11/27	公司	50,000 万元	100.00%	房地产开发经营
40	海南那甲	30,000 万元	海南	李思廉	1998/11/27	公司	29,940 万	99.80%	房地产开发

							元	%	发经营
						海南陵水	60 万元	0.20%	
41	文昌富力	37,000 万元	海南	李思廉	2011/8/25	公司	35,150 万元	95.00%	房地产开发经营
						海南富力	1,850 万元	5%	
42	海南富力海洋	200,000 万元	海南	李思廉	2012/6/20	公司	160,000 万元	80.00%	筹建海洋主题公园、景区开发、设计、管理
						广州杨帆	40,000 万元	20%	
43	临高富力	10,000 万元	海南	李思廉	2012/11/1	公司	9,000 万元	90.00%	房地产开发经营
						富力集团	1,000 万元	10%	
44	广州富力(重庆)	85,450 万元	重庆	李思廉	2007/1/26	公司	68,576 万元	80.25%	房地产开发经营
						重庆富力	4,424 万元	5.18%	
						平安信托有限责任公司	12,450 万元	14.57%	
45	成都富力地产	60,000 万元	成都	李思廉	2007/3/27	公司	58,998 万元	98.33%	房地产开发经营
						广州鼎力	1,002 万元	1.67%	
46	成都富力熊猫城	3,000 万元	成都	李思廉	2006/8/15	公司	1,950 万元	65%	房地产开发经营
						宝丰国际投资有限公司	1,050 万元	35%	
47	成都熊猫万国	8,000 万元	成都	李思廉	1997/10/29	公司	6,800 万元	85%	房地产经营
						南大门控股有限公司	428.8 万元	5.36%	
						磐石置业控股有限公司	640 万元	8%	
						THE UNITED POTENTIAL INC	131.2 万元	1.64%	
48	湖南隆平	10,000 万元	湘潭	李思廉	2008/5/12	公司	9,500 万元	95%	房地产开发经营
						广州鼎力	500 万元	5%	
49	湘潭潇湘湾	5,000 万元	湘潭	李思廉	2011/6/17	公司	4,750 万元	95%	房地产开发经营
						广州鼎力	250 万元	5%	
50	湖南富力	2,000 万元	长沙	李思廉	2013/9/4	公司	2,000 万元	100%	房地产开发经营

51	北京富力城	139,478.157 837 万元	北京	张力	2002/4/24	富力集团	5,600 万元	4.015 %	房地产开发经营
						公司	133,878.15 7837 万元	95.985 %	
52	富力(北京)	10,000 万元	北京	张力	2002/6/27	富力集团	2,000 万元	20%	房地产开发经营
						公司	8,000 万元	80%	
53	北京华恩	3,000 万元	北京	杨培军	2000/9/5	公司	1,560 万元	52%	房地产开发经营
						富力(北京)	1,440 万元	48%	
54	北京极富	3,000 万元	北京	杨培军	2007/8/31	公司	3,000 万元	100%	房地产开发经营
55	天津富力城	60,428 万元	天津	谢强	2004/11/29	公司	59,428 万 元	98.35 %	房地产开发经营
						富力(北京)	1,000 万元	1.65%	
56	福州富力	2,000 万元	福州	李思廉	2013/8/30	公司	2,000 万元	100%	房地产开发经营
57	闽侯金水湖	10,000 万元	福州	李思廉	2013/9/11	公司	10,000 万 元	100%	房地产开发经营
58	昆山国银	38,000 万元	昆山	杨培军	2002/7/9	公司	36,100 万 元	95%	房地产开发经营
						广州鼎力	1,900 万元	5%	
59	上海富力	20,000 万元	上海	杨培军	2007/4/25	公司	19,000 万 元	95%	房地产开发经营
						广州鼎力	1,000 万元	5%	
60	西安富力	50,250.7 万 元	西安	谢强	2005/9/26	公司	40,250.7 万 元	80.1%	房地产开发经营
						北京富力城	10,000 万 元	19.9%	
61	富力地产 (香港)	1 万港元	香港	李思廉	2005/8/25	公司	1 万港元	100%	投资业务

## 2、间接控股子公司

序号	公司名称	注册资本	注册地	法定 代表 人	成立时间	股东名称	出 资 额	出 资 比 例	主 营 业 务
1	广州天富监 理	301 万元	广州	范志超	2001/12/29	广州鼎力	270.9 万元	90%	监理服 务
						广州住宅设计院	30.1 万元	10%	
2	广州恒盛	650 万美 元	广州	李思廉	2004/1/9	公司	162.5 万美元	25%	房地 产开 发经 营

						智建国际	487.5 万美元	75%	营
3	广州兴盛	650 万美元	广州	李思廉	2004/1/9	公司	162.5 万美元	25%	房地产开发经营
						东环实业	487.5 万美元	75%	
4	广州鼎盛	650 万美元	广州	李思廉	2004/1/9	公司	162.5 万美元	25%	房地产开发经营
						联城公司	487.5 万美元	75%	
5	广州恒富	6,000 万元	广州	张小林	2003/10/24	富力集团	1,000 万元	16.67 %	担保、咨询
						广州鼎力	5,000 万元	83.33 %	
6	广州圣景	8,000 万美元	广州	李思廉	2007/8/27	公司	2,000 万美元	25%	房地产开发经营
						盛景投资	6,000 万美元	75%	
7	龙门富力	19,600.15 68 万元	惠州	李思廉	2007/9/6	公司	9,500 万元	48.47 %	房地产开发经营
						惠州富力	500 万元	2.55%	
						平安信托有限责任公司	9,600.156 8 万元	48.98 %	
8	广州杨帆	10,000 万元	广州	李思廉	2007/9/10	广州鼎力	6,000 万元	60%	房地产开发经营
						公司	4,000 万元	40%	
9	佛山力尊	200 万元	佛山	陈量暖	2009/02/17	广州天力建筑	200 万元	100%	金属制品
10	广州骏熹	50 万元	广州	淳正兴	2007/8/13	广州天力物业	50 万元	100%	物业管理
11	广东恒力	1,500 万元	广州	刘臻	2001/6/12	广州天力建筑	1,500 万元	100%	弱电工程
12	广州天盈	500 万元	广州	陈量暖	2009/8/28	广州天力建筑	450 万元	90%	园林绿化工程、设计
						佛山力尊	50 万元	10%	
13	惠州富茂建设	1,000 万元	惠州	李思廉	2011/08/25	惠州富茂	1,000 万元	100%	工程开发、投资、建设、管理

14	龙门骏熹	1,000 万元	惠州	淳正兴	2012/08/09	广州骏熹	1,000 万元	100%	工程开发、投资、建设、管理
15	惠州恒翌	1,000 万元	惠州	刘臻	2012/08/09	广东恒力	1,000 万元	100%	工程开发、投资、建设、管理
16	惠州恒富通	1,000 万元	惠州	岑剑雯	2012/08/09	广州恒富	1,000 万元	100%	工程开发、投资、建设、管理
17	博罗联锡	1,000 万元	惠州	刘立场	2012/08/08	广州天富监理	1,000 万元	100%	工程开发、投资、建设、管理
18	惠州锦良	1,000 万元	惠州	肖方毅	2012/08/08	广州住宅设计院	1,000 万元	100%	工程开发、投资、建设、管理
19	惠州择信	1,000 万元	惠州	汤忠良	2012/08/08	广州富力装饰	1,000 万元	100%	工程开发、投资、建设、管理
20	梅州富力会	5,000 万元	梅州	马志良	2015/03/26	梅县富力	5,000 万元	100%	餐饮、康体项目经营
21	珠海富天	800 万元	珠海	陈量暖	2015/2/12	广州天力建筑	800 万元	100%	建筑施工服务
22	海南易通	1,500 万港元	海南	李思廉	1994/1/27	佳城投资	1,275 万港元	85.00 %	房地产开发经营
						易通国际	225 万港元	15.00 %	
23	海南明强	1,170 万元	海南	李思廉	1995/4/26	海南富力	1,111.5 万元	95.00 %	房地产开发经营
						海南陵水	58.5 万元	5.00 %	
24	海南朝阳	11,106 万元	海南	李思廉	1995/4/4	海南富力	10,550.7	95.00	房地产

							万元	%	开发经营
						海南陵水	555.3万元	5.00%	
25	海南红树林	1,165万元	海南	李思廉	1995/3/24	海南富力	1,106.75万元	95.00%	房地产开发经营
						海南陵水	58.25万元	5.00%	
26	海南三林发展	2,521万元	海南	李思廉	1995/1/17	海南富力	2,395万元	95.00%	房地产开发经营
						海南陵水	126万元	5.00%	
27	海南三林旅业	12,490万元	海南	李思廉	1995/3/7	海南富力	11,865.5万元	95.00%	房地产开发经营
						海南陵水	624.5万元	5.00%	
28	海南天力	2,000万元	海南	陈量暖	2010/7/9	广州天力建筑	2,000万元	100.00%	建筑工程
29	海口富力会	100万元	海南	赵飒	2012/5/16	海南富力	95万元	95.00%	文体
						海南三林旅业	5万元	5%	
30	重庆富力房地产	66,000万元	重庆	李思廉	2005/12/30	公司	21,350万元	32.35%	房地产开发经营
						广州嘉盛	23,128万元	35.04%	
						广州超盛	16,522万元	25.03%	
						北京富力城	5,000万元	7.58%	
31	重庆永富	1,000万元	重庆	李思廉	2007/12/18	重庆富力房地产	800万元	80%	房地产开发经营
						广州富力(重庆)	200万元	20%	
32	重庆富力嘉盛	79,454万元	重庆	李思廉	2014/1/28	佳善控股	79,454万元	100%	房地产开发经营
33	四川富力百货	1,000万元	成都	刘永进	2008/3/12	成都富力	900万元	90%	商业
						广州鼎力	100万元	10%	
34	北京富力园林	500万元	北京	杨培军	2003/3/6	北京富力城	250万元	50%	园林绿化服务
						富力(北京)	250万元	50%	
35	北京富力市政	500万元	北京	杨培军	2003/3/6	北京富力城	250万元	50%	建筑工程

						富力（北京）	250 万元	50%	
36	北京富力广告	100 万元	北京	杨培军	2002/10/24	北京富力城	50 万元	50%	广告策划服务
						富力（北京）	50 万元	50%	
37	北京恒富物业	500 万元	北京	李国栋	2002/12/11	广州天力物业	500 万元	100%	物业管理
38	北京天越	200 万元	北京	张宁	2003/8/8	北京富力城	100 万元	50%	门窗制造
						富力（北京）	100 万元	50%	
39	北京富力会俱乐部	300 万元	北京	杨培军	2004/10/15	北京富力城	150 万元	50%	经营文娱康体业务
						富力（北京）	150 万元	50%	
40	北京地源达	500 万美元	北京	杨培军	2002/2/7	北京奔望投资	350 万美元	70%	房屋建设、出租、出售及物业管理
						浩锐企业	135 万美元	27%	
						北京顺义大龙城乡建设开发总公司	15 万美元	3%	
41	北京鸿高	30,000 万元	北京	杨培军	1999/6/8	北京富力城	29,400 万元	98%	房地产开发经营
						富力（北京）	600 万元	2%	
42	北京龙熙	2,900 万元	北京	杨培军	2001/8/20	富力（北京）	2,175 万元	75%	房地产开发经营
						北京龙熙	725 万元	25%	
43	北京长安房地产	5,000 万元	北京	杨培军	2001/12/6	富力（北京）	2,500 万元	50%	房地产开发经营
						北京富力城	2,500 万元	50%	
44	富力（香河）	20,000 万元	廊坊	杨培军	2009/11/5	富力（北京）	2,000 万元	10%	房地产开发经营
						北京富力城	18,000 万元	90%	
45	北京富源盛达	3,000 万元	北京	杨培军	2011/1/20	北京富力城	2,700 万元	90%	房地产开发经营
						北京极富	300 万元	10%	
46	北京奔望投资	600 万元	北京	杨培军	1997/5/20	广州鼎力	300 万元	50%	股权投资
						富力（北京）	300 万元	50%	
47	北京金厦园	6,000 万元	北京	杨培军	2000/9/29	富力（北京）	6,000 万元	100%	房地产开发经营

									营
48	北京恒富俱乐部	100 万元	北京	张炯明	2014/7/10	北京恒富物业	100 万元	100%	文娱康体
49	北京富力通达	10,000 万元	北京	杨培军	2013/11/20	北京极富	1,000 万元	10%	房地产开发经营
						北京富力城	9,000 万元	90%	
50	天津鸿富	30,000 万元	天津	谢强	2006/6/30	欧斯地产	6,000 万元	20%	房地产开发经营
						银星资源	4,500 万元	15%	
						天津富力城	19,500 万元	65%	
51	天津耀华	53,547.5234 万元	天津	谢强	2002/9/27	天津富力城	32,000 万元	60%	房地产开发经营
						平安信托有限责任公司	21,547.5234 万元	40%	
52	天津富力滨海	40,000 万元	天津	谢强	2007/12/25	北京富力城	24,000 万元	60%	房地产开发经营
						天津富力城	16,000 万元	40%	
53	天津华信	500 万元	天津	谢强	2004/4/23	天津耀华	450 万元	90%	物业管理
						天津富力城	50 万元	10%	
54	天津富力会	10 万元	天津	卢丽娟	2008/10/23	天津富力城	10 万元	100%	经营文娱康体业务
55	天津富景投资	1,000 万元	天津	谢强	2008/12/30	天津富力城	1,000 万元	100%	房地产开发经营
56	天津团泊湖置业	3,000 万元	天津	杨培军	2009/8/13	北京富力城	3,000 万元	100%	房地产开发经营
57	天津团泊绿岛	8,000 万元	天津	杨培军	2012/6/15	天津团泊湖置业	8,000 万元	100%	房地产开发经营
58	天津百合湾	16,000 万元	天津	杨培军	2012/1/30	天津团泊湖蓝岛	16,000 万元	100%	房地产开发经营
59	天津团泊湖蓝岛	3,000 万元	天津	杨培军	2009/8/13	北京富力城	3,000 万元	100%	房地产开发经营

60	天津锦堂	3万元	天津	谢强	2013/7/26	天津富力城	3万元	100%	酒店经营
61	天津富润	10,000万元	天津	谢强	2013/10/23	天津富景投资	10,000万元	100%	房地产开发经营
62	郑州富力城	5,000万元	郑州	杨培军	2014/8/26	富力(北京)	5,000万元	100%	房地产开发、销售商品房
63	石家庄富力	5,000万元	石家庄	杨培军	2013/12/26	富力(北京)	5,000万元	100%	房地产开发与经营
64	富力(平山)	5,000万元	石家庄	杨培军	2014/8/6	石家庄富力	5,000万元	100%	房地产开发与经营
65	包头富力	20,000万元	包头	杨培军	2013/10/18	富力(北京)	2,000万元	10%	房地产开发经营
						北京富力城	18,000万元	90%	
66	包头富力喜桂图	10,000万元	包头	相立军	2014/12/12	北京极富	10,000万元	100%	房地产开发经营
67	福州台江富力	10,000万元	福州	李思廉	2013/9/11	福州富力	10,000万元	100%	房地产开发经营
68	富力南京地产	50,000万元	南京	杨培军	2010/9/8	北京富力城	40,000万元	80%	房地产开发经营
						富力(北京)	10,000万元	20%	
69	富力南京科技园	500万元	南京	王子文	2012/1/19	富力南京地产	400万元	80%	房地产开发经营
						北京富力城	100万元	20%	
70	南京富力城	10,000万元	南京	杨培军	2013/11/27	富力南京地产	8,000万元	80%	房地产开发经营
						北京富力城	2,000万元	20%	
71	杭州富力	12,000万美元	杭州	杨晔	2012/12/19	翘威国际	12,000万美元	100%	房地产开发经营
72	杭州极富	7,500万美元	杭州	杨晔	2013/2/27	翘威国际	7,500万美元	100%	房地产开发经营

									营
73	杭州品富	7,000 万美元	杭州	杨晔	2013/9/4	领丰控股	7,000 万美元	100%	房地产开发经营
74	杭州联富	10,000 万元	杭州	杨晔	2013/12/24	上海浦卫	10,000 万元	100%	房地产开发经营
75	杭州瑞富	10,000 万元	杭州	杨晔	2014/1/3	上海浦卫	10,000 万元	100%	房地产开发经营
76	湖州富力	10,000 万元	湖州	杨晔	2015/1/23	杭州联富	10,000 万元	100%	房地产开发经营
77	无锡天润	10,000 万元	无锡	张宁	2011/3/2	上海富力	10,000 万元	100%	房地产开发经营
78	无锡富力	500 万元	无锡	张宁	2013/11/11	上海富力	500 万元	100%	房地产开发经营
79	无锡极富	3 亿美元	无锡	张宁	2013/12/16	繁智公司	3 亿美元	100%	房地产开发经营
80	昆山新延	12,800 万元	苏州	张宁	2000/11/16	上海富力	12,800 万元	100%	房地产开发经营
81	上海浦卫	32,000 万元	上海	张宁	2006/7/18	上海富力	32,000 万元	100%	房地产开发经营
82	昆山富力会	3,000 万元	苏州	张宁	2011/12/7	昆山国银	3,000 万元	100%	文体娱乐
83	上海极富	20,000 万元	上海	张宁	2013/1/31	上海富力	20,000 万元	100%	房地产开发经营
84	上海富力会	10 万元	上海	张宁	2013/12/31	上海浦卫	10 万元	100%	文体娱乐
85	上海众弘	10,000 万元	上海	张宁	2013/9/24	上海富力	10,000 万元	100%	房地产开发经营
86	太原富力城	35,000 万元	太原	杨培军	2007/8/14	北京富力城	17,500 万元	50%	房地产开发经营
						富力（北京）	17,500 万元	50%	

87	大同富力城	20,000 万元	大同	杨培军	2011/11/17	北京富力城	16,000 万元	80%	房地产开发经营
						富力（北京）	4,000 万元	20%	
88	太原富力会	50 万元	太原	相立军	2013/2/8	太原富力城	50 万元	100%	文体康体
89	山西永红盛	1,000 万元	太原	相立军	2012/9/14	太原富力城	900 万元	90%	房地产开发经营
						侯继红	100 万元	10%	
90	大同恒富	500 万元	大同	元强国	2012/12/20	大同富力城	500 万元	100%	物业管理
91	大同恒富超市	50 万元	大同	元强国	2015/4/30	大同恒富	50 万元	100%	零售食品、日用品
92	西安滨湖花园	5,500 万元	西安	谢强	2005/8/8	西安富力	4,950 万元	90%	房地产开发经营
						北京富力城	550 万元	10%	
93	西安保德信	6,500 万元	西安	谢强	2005/8/8	西安富力	5,850 万元	90%	房地产开发经营
						北京富力城	650 万元	10%	
94	西安富力湾	10,000 万元	西安	谢强	2010/9/14	西安富力	9,000 万元	90%	房地产开发经营
						北京富力城	1,000 万元	10%	
95	富力(沈阳)商务	2,000 万美元	沈阳	陈晓东	2007/6/21	益成投资	2,000 万美元	100%	投资业务
96	沈阳亿隆	2,000 万元	沈阳	杨培军	2001/12/12	富力（沈阳）商务	2,000 万元	100%	房地产开发经营
97	沈阳富力会	50 万元	沈阳	杨培军	2010/8/10	沈阳亿隆	50 万元	100%	文体康体
98	富力(沈阳)	9,000 万美元	沈阳	杨培军	2014/1/15	北京富力城	4,410 万美元	49%	房地产开发经营
						永迈公司	4,590 万美元	51%	
99	富力（哈尔滨）	10,000 万元	哈尔滨	杨培军	2011/4/12	平安信托有限责任公司	4,500 万元	45%	房地产开发经营
						富力（北京）	3,500 万元	35%	
						北京富力城	2,000 万元	20%	
100	哈尔滨富力	10,000 万元	哈尔滨	杨培军	2013/5/15	富力（北京）	8,000 万	80%	房地产

	城						元		开发经营
						北京富力城	2,000万元	20%	
101	贵州富力贵	498万元	贵阳	陈量暖	2004/12/27	广州鼎力	398.4万元	80%	医药制造
						贵阳医学院制药有限公司	99.6万元	20%	
102	富力地产(BVI)	5万美元	英属维京群岛	李思廉	2006/3/31	富力地产(香港)	1美元	100%	投资业务
103	恒佳投资	5万美元	英属维京群岛	黄德心	2012/10/22	富力地产(香港)	1美元	100%	投资业务
104	鸿志投资	5万美元	英属维京群岛	李思廉	2007/11/2	富力地产(香港)	1美元	100%	投资业务
105	彩富控股	5万美元	英属维京群岛	李思廉	2013/1/2	富力地产(香港)	1美元	100%	投资业务
106	协天公司	5万美元	英属维京群岛	李思廉	2014/5/12	富力地产(香港)	1美元	100%	投资业务
107	志铿公司	1万港元	香港	李思廉	1999/12/15	富力地产(香港)	1万港元	100%	投资业务
108	昌贸公司	5万美元	香港	李思廉	2014/5/13	富力地产(香港)	1美元	100%	投资业务
109	城阶投资	5万美元	英属维京群岛	周蔼华	2013/9/5	富力地产(香港)	1美元	100%	投资业务
110	逸荣国际	5万美元	英属维京群岛	李思廉	2005/3/8	富力地产(香港)	2美元	100%	投资业务
111	东环实业	5万美元	英属维京群岛	李思廉	2003/8/8	富力地产(香港)	2美元	100%	投资业务
112	易通国际	1万港元	香港	李思廉	1992/6/30	安弘投资	10,000港元	100%	投资业务
113	置领投资	5万美元	英属维京群岛	黄德心	2013/9/9	富力地产(香港)	1美元	100%	投资业务
114	景择控股	5万美元	英属维京群岛	周蔼华	2013/9/25	富力地产(香港)	1美元	100%	投资业务
115	普明投资	5万美元	英属维京群岛	李思廉	2011/7/5	富力地产(香港)	1美元	100%	投资业务
116	宇时投资	5万美元	英属维京群岛	李思廉	2007/8/13	富力地产(BVI)	1美元	100%	投资业务
117	宏湛国际	1万港元	香港	周蔼华	2007/5/28	东环实业	1万港元	100%	投资业务
118	亨力国际	1万港元	香港	周蔼华	2007/11/2	盛景投资	1万港元	100%	投资业务
119	鞍傑公司	1万港元	香港	周蔼华	2013/7/31	富凯投资	1万港元	100%	投资业务

120	俊力国际	1 万港元	香港	周蔼华	2007/4/19	智建国际	1 万港元	100%	投资业务
121	晋博投资	5 万美元	英属维京群岛	李思廉	2013/9/18	富力地产（香港）	1 美元	100%	投资业务
122	永迈公司	1 万港元	香港	周蔼华	2013/9/3	城阶投资	1 万港元	100%	投资业务
123	翹威国际	1 万港元	香港	周蔼华	2007/11/2	景择控股	1 万港元	100%	投资业务
124	兴祥国际	1 万港元	香港	周蔼华	2007/11/2	佳城投资	1 万港元	100%	投资业务
125	Lancaster-T oprich Limited	1 万港元	香港	李思廉	1987/2/10	富力地产（香港）	1 万港元	100%	投资业务
126	联城公司	5 万美元	英属维京群岛	李思廉	2003/11/6	富力地产（香港）	2 美元	100%	投资业务
127	晓名公司	1 万港元	香港	周蔼华	2013/10/22	益创投资	1 万港元	100%	投资业务
128	万栢国际	1 万港元	香港	周蔼华	2007/9/5	联城公司	1 万港元	100%	投资业务
129	盛景投资	5 万美元	英属维京群岛	李思廉	2006/4/3	富力地产（BVI）	5 万美元	100.0 %	投资业务
130	欧斯地产	5 万美元	英属维京群岛	李思廉	2006/3/9	富力地产（香港）	5 万美元	100%	投资业务
131	轩景投资	5 万美元	英属维京群岛	李思廉	2006/3/21	富力地产（BVI）	1 美元	100%	投资业务
132	安弘投资	5 万美元	英属维京群岛	李思廉	2006/3/21	富力地产（BVI）	1 美元	100%	投资业务
133	佳城投资	5 万美元	英属维京群岛	李思廉	2006/4/3	富力地产（BVI）	1 美元	100%	投资业务
134	百时国际	1 万港元	香港	周蔼华	2007/10/22	富力地产（BVI）	1 万港元	100%	投资业务
135	领星投资	5 万美元	英属维京群岛	周蔼华	2013/9/3	富力地产(香港)	1 美元	100%	投资业务
136	领丰控股	1 万港元	香港	黄德心	2013/2/28	巧明投资	1 万港元	100%	投资业务
137	润峦控股	5 万美元	英属维京群岛	李思廉	2013/9/24	富力地产(香港)	4 万美元	100%	投资业务
138	浩锐企业	10 万港元	香港	李思廉	1997/5/30	逸荣国际	10 万港元	100%	投资业务
139	耀峰环球	5 万美元	英属维京群岛	周蔼华	2013/10/11	富力地产(香港)	1 美元	100%	投资业务
140	富凯投资	5 万美元	英属维京群岛	周蔼华	2014/5/13	富力地产(香港)	1 美元	100%	投资业务

141	银星资源	5 万美元	英属维京群岛	李思廉	2006/3/9	富力地产（香港）	5 万美元	100%	投资业务
142	巧明投资	5 万美元	英属维京群岛	周蔼华	2013/9/9	富力地产(香港)	US\$1	100%	投资业务
143	佳善控股	1 万港元	香港	黄德心	2013/9/9	置领投资	1 万港元	100%	投资业务
144	繁智公司	1 万港元	香港	黄德心	2013/10/17	恒佳投资	1 万港元	100%	投资业务
145	智建国际	5 万美元	英属维京群岛	李思廉	2003/11/6	富力地产（香港）	2 美元	100%	投资业务
146	兆运公司	5 万美元	英属维京群岛	李思廉	2013/10/31	富力地产(香港)	1 美元	100%	投资业务
147	阶智公司	1 万港元	香港	周蔼华	2013/3/8	领星投资	1 万港元	100%	投资业务
148	益成投资	5 万美元	英属维京群岛	周蔼华	2006/9/1	富力地产(BVI)	1 万美元	100%	投资业务
149	益创投资	5 万美元	英属维京群岛	周蔼华	2014/5/12	富力地产(香港)	1 美元	100%	投资业务
150	裕湛国际	1 万港元	香港	周蔼华	2007/10/25	银星资源	4,300 港元	43%	投资业务
						欧斯地产	5,700 港元	57%	
151	R&F Development SDN BHD	RM50 万	马来西亚	/	2013/11/7	润峦控股	RM50 万	100%	房地产开发经营
152	R&F Mega Realty SDN BHD	RM40 万	马来西亚	/	2014/1/27	晋博投资	RM2	100%	投资业务
153	Tian Li Property Management SDN BHD	RM2	马来西亚	/	2014/7/27	晋博投资	RM2	100%	物业管理
154	Tian Li Property Construction SDN BHD	RM2	马来西亚	/	2014/7/27	晋博投资	RM2	100%	建筑工程
155	R&F Development PTE. Ltd.	SGD1	新加坡	/	2014/4/16	耀峰环球	SGD1	100%	投资业务
156	R&F Development	AU\$1	澳大利亚	/	2014/5/30	R&F Properties (HK) Company	AU\$1	100%	房地产开发经营

	nt Holdings Pty Ltd					Limited			营
157	R&F Property Pty Ltd	AU\$100	澳大利亚	/	2014/6/5	R&F Development Holdings Pty Ltd	AU\$90	90%	房地产开发
						Australia Golden Swan Group Investment Pty Ltd	AU\$10	10%	
158	R&F Realty Pty Ltd	AU\$100	澳大利亚	/	2014/6/20	R&F Development Holdings Pty Ltd	AU\$90	90%	房产开发
						Australia Golden Shine Group Investment Pty Ltd	AU\$10	10%	
159	R&F Estate Pty Ltd	AU\$100	澳大利亚	/	2014/7/7	R&F Development Holdings Pty Ltd	AU\$90	90%	房地产开发
						Australia King Eagle Investment Pty Ltd	AU\$10	10%	
160	R&F Property Australia Pty Ltd	AU\$100	澳大利亚	/	2014/10/30	R&F Development Holdings Pty Ltd	AU\$90	90%	房地产开发
161	R&F Golden Property Pty Ltd	AU\$100	澳大利亚	/	2014/7/14	Australia Golden Shine Investment Pty Ltd	AU\$10	10%	房地产开发
						R&F Development Holdings Pty Ltd	AU\$100	100%	
162	R&F Mega Property Pty Ltd	AU\$100	澳大利亚	/	2014/7/14	R&F Development Holdings Pty Ltd	AU\$90	90%	房地产开发经营
						Australia Top Bright Investment Pty Ltd	AU\$10	10%	
163	R&F Mega Realty Pty Ltd	AU\$100	澳大利亚	/	2014/7/14	R&F Development Holdings Pty Ltd	AU\$90	90%	房地产开发经营
						Australia Top Legend Investment Pty Ltd	AU\$10	10%	
164	R&F Mega Estate Pty Ltd	AU\$100	澳大利亚	/	2014/9/23	R&F Development Holdings Pty Ltd	AU\$90	90%	房地产开发经营
165	R&F Golden Realty Pty Ltd	AU\$100	澳大利亚	/	2014/7/14	R&F Development Holdings Pty Ltd	AU\$100	100%	房地产开发经营

## （二）主要控股子公司、参股公司及对企业有重要影响的合营、联营企业情况

### 1、主要控股子公司

#### （1）北京富力城房地产开发有限公司

北京富力城房地产开发有限公司成立于 2002 年 4 月 24 日，是发行人下属全资子公司。截至本募集说明书签署之日，北京富力城房地产开发有限公司注册资本为 139,478.16 万元，发行人持股比例 100%。北京富力城房地产开发有限公司主要负责开发了北京富力城、富力十号等项目。

截至 2014 年 12 月 31 日，北京富力城房地产开发有限公司总资产 3,284,775.28 万元，总负债 2,698,940.64 万元，净资产 585,834.64 万元，资产负债率 82%。2014 年度，北京富力城房地产开发有限公司实现营业收入 63,468.27 万元，利润总额 44,692.92 万元，净利润 44,553.51 万元。

#### （2）广州富力地产（重庆）有限公司

广州富力地产（重庆）有限公司成立于 2007 年 1 月 26 日，是发行人下属全资子公司。截至本募集说明书签署之日，广州富力地产（重庆）有限公司注册资本为 85,450 万元，发行人持股比例 100%。广州富力地产（重庆）有限公司主要负责开发了重庆富力城二期、重庆富力城三期等项目。

截至 2014 年 12 月 31 日，广州富力地产（重庆）有限公司总资产 528,122.29 万元，总负债 293,903.10 万元，净资产 234,219.19 万元，资产负债率 56%。2014 年度，广州富力地产（重庆）有限公司实现营业收入 161,274.24 万元，利润总额 51,843.74 万元，净利润 38,988.04 万元。

#### （3）天津耀华投资发展有限公司

天津耀华投资发展有限公司成立于 2002 年 9 月 27 日，是发行人下属全资子公司。截至本募集说明书签署之日，天津耀华投资发展有限公司注册资本为 53,548 万元，发行人持股比例 100%。天津耀华投资发展有限公司主要负责开发了天津富力津门湖等项目。

截至2014年12月末,天津耀华投资发展有限公司总资产1,114,343.34万元,总负债564,182.52万元,净资产550,160.81万元,资产负债率51%。2014年度,天津耀华投资发展有限公司实现营业收入305,427.18万元,利润总额92,071.75万元,净利润68,783.27万元。

#### (4) 太原富力城房地产开发有限公司

太原富力城房地产开发有限公司成立于2007年8月14日,是发行人下属全资子公司。截至本募集说明书签署之日,太原富力城房地产开发有限公司注册资本为35,000万元,发行人持股比例100%。太原富力城房地产开发有限公司主要负责开发了太原富力城、太原现代广场、太原富力桃园等项目。

截至2014年12月31日,太原富力城房地产开发有限公司总资产665,338.19万元,总负债446,948.56万元,净资产218,389.63万元,资产负债率67%。2014年度,太原富力城房地产开发有限公司实现营业收入243,127.19万元,利润总额57,895.06万元,净利润44,100.67万元。

#### (5) 广州德和投资发展有限公司

广州德和投资发展有限公司成立于2006年1月10日,是发行人下属全资子公司。截至本募集说明书签署之日,广州德和投资发展有限公司注册资本为30,000万元,发行人持股比例100%。广州德和投资发展有限公司主要负责开发了从化富力泉天下等项目。

截至2014年12月31日,广州德和投资发展有限公司总资产200,238.66万元,总负债151,972.88万元,净资产48,265.79万元,资产负债率76%。2014年度,广州德和投资发展有限公司实现营业收入74,098.80万元,利润总额12,537.15万元,净利润9,352.09万元。

#### (6) 富力(香河)房地产开发有限公司

富力(香河)房地产开发有限公司成立于2009年11月5日,是发行人下属全资子公司。截至本募集说明书签署之日,富力(香河)房地产开发有限公司注册资本为20,000万元,发行人持股比例100%。富力(香河)房地产开发有限公司主要负责开发了富力香河等项目。

截至 2014 年 12 月 31 日,富力(香河)房地产开发有限公司总资产 683,017.29 万元,总负债 571,036.08 万元,净资产 111,981.20 万元,资产负债率 84%。2014 年度,富力(香河)房地产开发有限公司实现营业收入 371,166.65 万元,利润总额 105,132.21 万元,净利润 78,708.54 万元。

#### (7) 富力南京房地产开发有限公司

富力南京地产开发有限公司成立于 2010 年 9 月 8 日,是发行人下属全资子公司。截至本募集说明书签署之日,富力南京地产开发有限公司注册资本为 50,000 万元,发行人持股比例 100%。富力南京地产开发有限公司主要负责开发了南京富力城等项目。

截至 2014 年 12 月末,富力南京房地产开发有限公司总资产 608,906.94 万元,总负债 419,088.34 万元,净资产 189,818.60 万元,资产负债率 69%。2014 年度,富力南京房地产开发有限公司实现营业收入 172,838.65 万元,利润总额 43,109.88 万元,净利润 31,640.87 万元。

#### (8) 北京富源盛达房地产开发有限公司

北京富源盛达房地产开发有限公司成立于 2011 年 1 月 20 日,是发行人下属全资子公司。截至本募集说明书签署之日,北京富源盛达房地产开发有限公司注册资本为 3,000 万元,发行人持股比例 100%。北京富源盛达房地产开发有限公司主要负责开发了北京盛悦居和丹麦小镇二期等项目。

截至 2014 年 12 月末,北京富源盛达房地产开发有限公司总资产 472,671.14 万元,总负债 352,151.24 万元,净资产 120,519.90 万元,资产负债率 75%。2014 年度,北京富源盛达房地产开发有限公司实现营业收入 215,331.32 万元,利润总额 54,463.18 万元,净利润 40,806.05 万元。

#### (9) 北京富力通达房地产开发有限公司

北京富力通达房地产开发有限公司成立于 2013 年 11 月 20 日,是发行人下属全资子公司。截至本募集说明书签署之日,北京富力通达房地产开发有限公司注册资本为 10,000 万元,发行人持股比例 100%。北京富力通达房地产开发有限公司主要负责开发了通州运河十号等项目。

截至2014年12月末,北京富力通达房地产开发有限公司总资产1,198,477.38万元,总负债1,202,090.45万元,净资产-3,613.07万元,资产负债率100%。2014年度,北京富力通达房地产开发有限公司实现营业收入0万元,利润总额-17,905.77万元,净利润-13,429.33万元。

## 2、主要参股公司及对企业有重要影响的合营、联营企业

### (1) 广州市富景房地产开发有限公司

广州市富景房地产开发有限公司成立于2008年4月3日,是发行人重要的关联企业。截至本募集说明书签署之日,广州市富景房地产开发有限公司注册资本为港币199,300万元,发行人持股比例33.34%,隼升有限公司持股比例66.66%。广州市富景房地产开发有限公司主要负责开发了广州猎德村等项目。

截至2014年12月31日,广州市富景房地产开发有限公司总资产871,527.40万元,总负债521,910.22万元,净资产349,617.18万元,资产负债率60%。2014年度,广州市富景房地产开发有限公司实现营业收入45,040.26万元,利润总额13,232.59万元,净利润9,510.63万元。

### (2) 天津津南新城房地产开发有限公司

天津津南新城房地产开发有限公司成立于2010年5月26日,是发行人重要的关联企业。截至本募集说明书签署之日,天津津南新城房地产开发有限公司注册资本为366,730万元,发行人持股比例25%。天津津南新城房地产开发有限公司主要负责开发了天津津南新城等项目。

截至2014年12月31日,天津津南新城房地产开发有限公司总资产950,536.89万元,总负债592,138.66万元,净资产358,398.24万元,资产负债率62%。2014年度,天津津南新城房地产开发有限公司实现营业收入203,883.01万元,利润总额15,160.96万元,净利润13,967.16万元。

## 四、控股股东和实际控制人情况

截至2015年6月30日,本公司股东李思廉、张力合计持有本公司64.76%的股份,为本公司的控股股东和实际控制人。

## （一）控股股东及实际控制人

### 1、李思廉

男，1957年出生，本科学历。曾从事贸易业务，1993年开始从事房地产开发，并于1994年8月与张力共同创办本公司。现任本公司执行董事、董事长及董事会战略委员会召集人。李思廉先生现同时担任广东省地产商会主席以及暨南大学董事、兼职教授。

### 2、张力

男，1953年出生。在加入公司之前曾担任广州市二轻局团委书记、广州市白云区乡镇企业管理局生产科长。1993年开始从事房地产开发，并于1994年8月与李思廉共同创办本公司。现任本公司执行董事、联席董事长、总裁。张力先生现同时担任第十一届、第十二届全国政协委员、全国工商联房地产商会会长以及暨南大学董事、兼职教授。

截至本募集说明书签署日，本公司控股股东李思廉、张力所持有的公司股份不存在质押或其他有争议情况。

## （二）控股股东、实际控制人对其他企业的投资情况

截至2015年6月30日，本公司控股股东、实际控制人对其他企业的主要投资情况如下表所示：

序号	公司名称	成立时间	注册地	注册资本	投资比例	主营业务
1	广东华南环保	2002/7/18	广州	5000万元	李思廉持股49%、张力持股49%	环保项目
2	广州越富环保	2000/7/28	广州	5000万元	广东华南环保持股90%、越富环保科技持股10%	直饮水工程
3	高杰集团	2003/11/6	英属维尔京群岛	5万美元	李思廉持股50%、张力持股50%	投资业务
4	斯帕克斯公司	2004/9/27	开曼群岛	5万美元	高杰集团持股100%	投资业务
5	伟耀国际	2007/11/6	香港	1万港元	斯帕克斯公司持股100%	投资业务
6	北京富盛利	2004/11/2	北京	9191.3万元	广州天力建筑持股30%、伟耀国际持股70%	房屋租赁

7	世纪地产	2002/2/12	英属维尔京群岛	3000 万美元	李思廉持股 50%、张力持股 50%	投资业务
8	越富环保科技	2000/3/17	英属维尔京群岛	5 万美元	李思廉持股 25%、张力持股 25%、世纪地产持股 50%	投资业务
9	广州金贝壳	2009/3/3	广州	6000 万元	李思廉持股 33.33%、张力持股 33.33%	投资业务
10	广州尚臻	2012/9/11	广州	50 万元	李思廉持股 49.02%、张力持股 47.14%	营养健康咨询
11	惠州金鹅	2004/3/2	惠州	5000 万元	李思廉持股 50%、张力持股 50%	旅游业
12	安威投资	2009/5/19	英属维尔京群岛	0.0002 万美元	李思廉持股 50%	投资业务
13	准格尔旗富量矿业有限公司	2004/02/10	内蒙古	500 万元	张力持股 100%	矿产投资管理
14	贵州富量矿业有限公司	2010/12/21	贵州	7000 万元	准格尔旗富量矿业有限公司持股 85%、贵州毕节樵梆矿业投资管理有限公司持股 15%	矿产投资管理
15	贵州杨梅龙泰煤业有限责任公司	2011/1/25	贵州	6666 万元	贵州富量矿业有限公司持股 100%	矿业投资管理、矿产品销售

### （三）对于李思廉、张力是否为一致行动人的说明

经主承销商及发行人律师核查，自发行人设立以来，李思廉、张力一直负责发行人的经营管理，对决定和实质影响发行人的经营方针、决策和经营管理层的任免等重大事项保持一致行动，对发行人历次股东大会、董事会有关事项的表决均保持了一致。李思廉、张力已签署了《一致行动协议》，约定双方向股东大会、类别股东会议提出提案或临时提案，均应事先与对方充分沟通，达成一致意见；除关联交易需要回避的情形外，双方在发行人董事会、股东大会、类别股东会议行使表决权时保持一致；有任何一方因故无法出席董事会或股东大会、类别股东会议的，则无法出席的该方应当委托对方根据会前取得的一致意见进行表决。因此主承销商及发行人律师认为，李思廉、张力为一致行动人。

## 五、董事、监事、高级管理人员的基本情况

### （一）董事、监事、高级管理人员基本情况

截至 2015 年 6 月 30 日，本公司董事、监事、高级管理人员基本情况如下：

**1、董事、监事基本情况**

序号	姓名	职务	任职期间
1	李思廉	执行董事、董事长	2015年5月至2018年5月
2	张力	联席董事长、执行董事	2015年5月至2018年5月
3	周耀南	执行董事	2015年5月至2018年5月
4	吕劲	执行董事	2015年5月至2018年5月
5	张琳	非执行董事	2015年5月至2018年5月
6	李海伦	非执行董事	2014年5月至2017年5月
7	吴又华	独立非执行董事	2015年5月至2018年5月
8	郑尔城	独立非执行董事	2014年5月至2017年5月
9	黎明	独立非执行董事	2014年5月至2017年5月
10	陈量暖	监事	2015年5月至2018年5月
11	梁英梅	监事	2015年5月至2018年5月
12	赵祥林	监事	2015年5月至2018年5月

**2、高级管理人员基本情况**

序号	姓名	职务	任职起始时间
1	张力	总裁	2005年10月起
2	朱玲	首席财务官	2005年10月起
3	周耀南	副总裁	2008年9月起
4	王珩	副总裁	2010年12月起
5	张辉	副总裁	2010年12月起
6	刘臻	副总经理、华南区总经理	2013年3月起
7	赵飒	副总经理、海南富力房地产开发有限公司董事长	2011年6月起
8	张彦琦	副总裁	2014年11月起
9	相立军	副总经理	2013年3月起
10	胡杰	董事会秘书	2007年6月起

**(二) 董事、监事、高级管理人员主要工作经历****1、李思廉**

参见本节“四、(一)、控股股东及实际控制人”。

**2、张力**

参见本节“四、（一）、控股股东及实际控制人”。

### 3、周耀南

男，1954 年出生，本科学历。加入本公司前曾在广州多间中学担任教学和行政职位。1995 年 10 月加入本公司并任副总经理，2001 年 10 月获选为本公司执行董事，2005 年获委任为总经理，并于 2008 年 9 月担任本公司副总裁。现任本公司执行董事、副总裁。

### 4、吕劲

男，1960 年出生，工商管理硕士学历。自 1994 年 8 月本公司成立以来担任本公司副总经理，2001 年 10 月获选为本公司执行董事。吕先生曾出任本公司的附属公司北京富力城房地产开发有限公司、富力（北京）地产开发有限公司的总经理及上海富力房地产开发有限公司的副董事长。现任本公司的执行董事。

### 5、张琳

女，1948 年出生，本科学历，副教授职称。1982 年至 1993 年任华南理工大学讲师，1993 年至 2003 年任华南理工大学电工教研室副教授，现任本公司非执行董事。

### 6、李海伦

女，1951 年出生，大专学历。1986 年至 1987 年任香港伟新有限公司附属公司升丽针织有限公司董事总经理。1988 年至 2005 年任加拿大制衣批发及分销公司 GREAT SEAS MARKETING INC. 总裁，现任本公司非执行董事。

### 7、吴又华

男，1956 年出生，本公司独立非执行董事。加拿大约克大学经济学学士学位。在地毯贸易及制造方面累积逾二十年经验，曾出任国际地毯有限公司执行董事；在中国香港及马来西亚的房地产项目投资具有丰富经验，现任本公司独立非执行董事。

### 8、郑尔城

男，1957 年出生，本公司独立非执行董事，大专学历。1987 年至 1997 年

历任中国建设银行广州分行天河支行副行长、行长，1997年至1999年任中国建设银行广州分行国际业务部总经理，1999年至2000年任信达资产管理公司广州分公司综合部总经理，2004年至2014年任本公司监事，现任本公司独立非执行董事、董事会薪酬与考核委员会召集人及董事会提名委员会召集人。

#### **9、黎明**

男，1944年出生，香港会计师公会（HKICPA）、澳洲会计师公会（C.P.A(AUSTRALIA)）、英国特许管理会计师公会（CIMA）及香港董事学会的资深会员。英国特许管理会计师公会香港分会创办人之一，并于1974年至1975年及1979年至1980年任香港分会会长。1986年出任香港会计师公会会长，现任本公司独立非执行董事及审核委员会召集人。

#### **10、陈量暖**

男，1950年出生，大专学历。曾于1977年至1996年担任多家位于广州的纺织厂的厂长或书记，于1996年加入广州天力建筑工程有限公司任总经理，自2003年起兼任广州天力建筑工程有限公司董事长。曾担任本公司附属公司佛山力尊金属制品有限公司及广州天盈园林工程有限公司的董事长，现任本公司监事及监事会主席。

#### **11、梁英梅**

女，1940年出生，本科学历。曾任广州市建材企业集团的工程师、副总经理、董事长兼总经理，2000年起任广州市建材行业协会会长，现任本公司监事。

#### **12、赵祥林**

男，1941年出生，大专学历。1969年至2002年任职扬州大学附属中学高级教师，任教期间亦出任该校的音乐教研组组长，以及工会副主席和校办企业办公室主任，在监察具规模的事业单位运作方面有丰富经验，于1998年至2002年担任扬州市政协委员并于2002年退休，现任本公司监事。

#### **13、朱玲**

女，1966年出生，硕士学历。1985年、2007年和2009年分别就读于广东

广播电视大学、清华大学国际管理研究院财务会计和资本运营专业及天津财经大学财务管理专业。加入本公司前，曾在广州郊区糖烟酒公司、中国航空技术进出口公司广州航城公司等单位任财务主管、经理等职务。1995年2月起先后任本公司财务总监、副总经理，现任公司首席财务官。

#### **14、王珩**

女，1970年出生，毕业于上海交通大学，本科学历。1992年至1995年在广州教育学院任教。1995年加入本公司，曾任人事行政部经理、人事行政总监、董事会秘书。2001年获委任为公司董事会秘书，2003年获委任为公司副总经理，现任公司副总裁。

#### **15、张辉**

男，1974年出生，毕业于华南理工大学建筑学专业，本科学历。1998年至2002年任职于广州市设计院。2002年加入本公司，2002年至2005年先后担任公司副总工程师、总工程师，2005年获委任为本公司副总经理，2007年获委任为本公司附属公司北京富力城房地产开发有限公司及富力（北京）地产开发有限公司总经理，主要负责公司在北京的项目开发，现任公司副总裁。

#### **16、刘臻**

男，1965年出生，本科学历。加入本公司前先后任职于广东广信监理工程有限公司、广东信誉建筑装饰工程有限公司等单位。2002年加入本公司，2002年至2008年先后担任公司工程部项目经理、公司工程部总经理等职，2008年获委任为本公司副总经理，2009年获委任为本公司副总经理兼公司附属公司广东恒力建设工程有限公司董事长，现任公司副总经理兼华南区总经理。

#### **17、赵飒**

男，1970年出生，本科学历。加入本公司前曾任广州越富环保科技有限公司总经理。2004年加入本公司，2004年至2008年先后担任沈阳亿隆房屋开发有限公司总经理、本公司工程部常务副总经理、总经理等职。2009年获委任为本公司副总经理，现任公司副总经理兼海南富力房地产开发有限公司董事长。

#### **18、张彦琦**

男，1978年出生，从2001年起，历任公司工程部项目经理、副总经理；附属公司北京富力城房地产开发有限公司董事长助理；子公司广州天力建筑工程有限公司北方区总经理、集团副总经理。现任公司副总裁。

### 19、相立军

男，1972年出生，自2005年加入本公司并任子公司广州天力建筑工程有限公司副总经理，现任公司副总经理及太原富力城房地产开发有限公司、大同富力城房地产开发有限公司、包头市富力房地产开发有限公司及西安富力房地产开发有限公司的董事长。

### 20、胡杰

男，1975年出生，毕业于暨南大学，获金融学硕士学位。曾在南方证券股份有限公司、平安证券有限责任公司从事投资银行业务。2002年加入本公司，任投资部经理，主要负责公司改制、发行上市及大型投资、融资工作，现任公司董事会秘书。

## (三) 董事、监事、高级管理人员持有公司股份及兼职情况

### 1、持股情况

截至2015年6月30日，本公司董事、监事及高级管理人员持有本公司股份情况如下：

序号	股东名称	目前持有股份性质	持股数量(股)	持股比例		近三年变动情况
1	李思廉	内资股	1,045,092,672	32.43%	33.36%	发生变动
		H股	30,000,000	0.93%		
2	张力	内资股	1,005,092,672	31.19%	31.40%	没有发生变动
		H股	6,632,800	0.21%		
3	吕劲	内资股	35,078,352	1.09%		没有发生变动
4	周耀南	内资股	22,922,624	0.71%		没有发生变动
5	朱玲	内资股	22,922,624	0.71%		没有发生变动
6	李海伦	H股	1,003,600	0.03%		没有发生变动
7	郑尔城	H股	260,280	0.008%		没有发生变动
8	陈量暖	内资股	20,000,000	0.62%		没有发生变动

9	吴又华	H股	22,588,000	0.70%	发生变动
---	-----	----	------------	-------	------

截至 2015 年 6 月 30 日，本公司董事、监事及高级管理人员均未持有本公司债券。

## 2、兼职情况

截至 2015 年 6 月 30 日，本公司董事、监事与高级管理人员在本公司及下属公司以外的兼职情况如下：

姓名	在本公司任职	兼职单位名称	兼职单位与公司的关联关系	兼职职务
李思廉	执行董事、董事长	广州越富环保科技有限公司	控股股东、实际控制人控制的其他公司	董事
		越富环保科技有限公司	控股股东、实际控制人控制的其他公司	董事
		斯帕克斯房地产控股有限公司	控股股东、实际控制人控制的其他公司	董事
		世纪地产有限公司	控股股东、实际控制人控制的其他公司	董事
		高杰集团有限公司	控股股东、实际控制人控制的其他公司	董事
		深圳市悦盈投资管理有限公司	公司的合营公司	执行董事、总经理
张力	执行董事、联席董事长、总裁	广州越富环保科技有限公司	控股股东、实际控制人控制的其他公司	董事
		越富环保科技有限公司	控股股东、实际控制人控制的其他公司	董事
		世纪地产有限公司	控股股东、实际控制人控制的其他公司	董事
		高杰集团有限公司	控股股东、实际控制人控制的其他公司	董事
		力量矿业能源有限公司	实际控制人张力家庭成员控制的公司	执行董事、董事长
黎明	独立董事	Jolimark Holdings Limited 映美控股有限公司	无	独立非执行董事
		Country Garden Holdings Company Limited 碧桂园控股有限公司	无	独立非执行董事
		南丰集团控股有限公司	无	独立非执行董事
张琳	非执行董事	力量矿业能源有限公司	实际控制人张力家庭成员控制的公司	非执行董事

## 六、公司的主营业务基本情况

### （一）房地产行业情况概述

#### 1、行业基本情况

房地产开发行业是进行房产、地产的开发和经营的基础建设行业，属于固定资产投资范畴，是我国国民经济发展的支柱产业和主要的经济增长点之一。

自 1991 年 6 月国务院发布《关于继续积极稳妥地进行城镇住房制度改革的通知》以来，中国的住房制度开始从实物分配向市场化方向转变，特别是自国务院 1994 年 7 月出台的《关于深化城镇住房制度改革的决定》以来，中国住房制度的市场化改革进程不断加快，福利分房政策逐步退出并被货币化方式取代。21 世纪以来，伴随着中国经济发展的腾飞，房地产行业借助国内房地产行业政策的支持和中国的人口红利，得到了飞速发展。



数据来源：国家统计局

作为国民经济的支柱产业，房地产行业在国民经济中的重要作用首先体现在其对 GDP 增长的贡献程度。十余年间，我国房地产开发投资完成额占固定资产投资完成额的比例均保持在 20%左右。截止 2014 年，全国房地产开发投资完成额已经达到 95,035.61 亿元，相对于 2000 年的 4,984.10 亿元，增长了 19.07 倍，

年均复合增长率达到 23.44%，远高于我国年均 10% 以上的 GDP 增长速度。房地产开发投资完成额占 GDP 的比重逐年趋升，2014 年，该比例已经达到 14.93%。

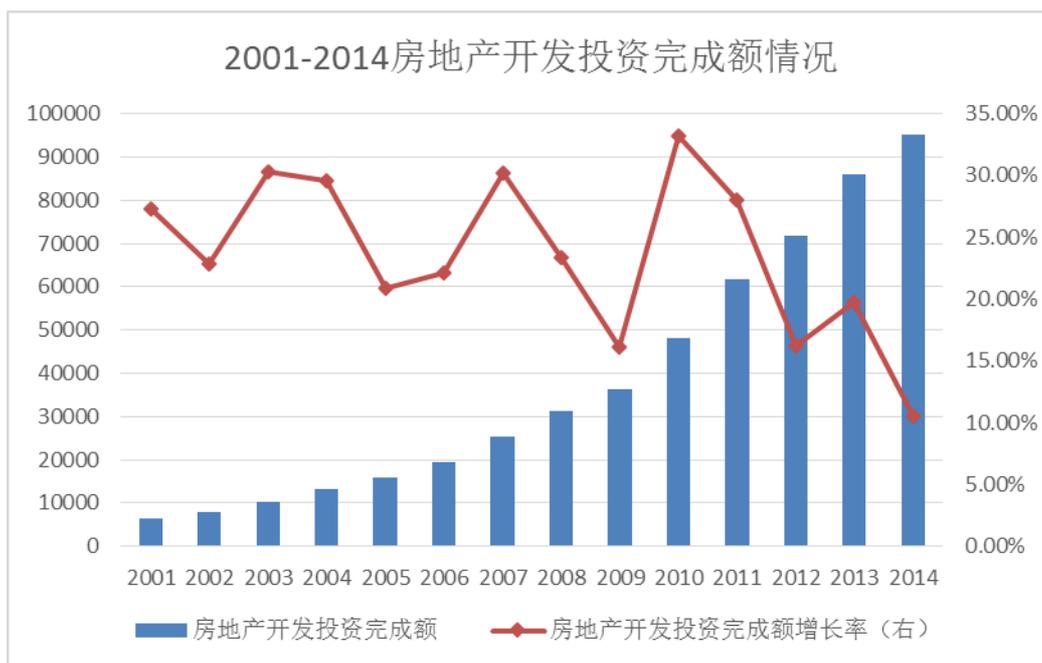
此外，房地产行业对国民经济的重要性还具体体现在以下几个方面。

(1) 房地产行业可以促进诸多上下游相关行业的发展。房地产行业是一个具有高度综合性和关联性的行业，其产业链较长、产业关联度较大，业务横跨生产、流通和消费三大领域，与房地产行业相关联的行业数量众多，包括钢铁、水泥、木材、玻璃、塑料、建筑等上游行业以及金融、咨询、广告、家电、园林、装饰、物业管理等下游行业，房地产行业的发展，能够带动其他产业的发展，为产业结构升级起到了助推的作用；

(2) 房地产行业有助于保障社会就业。正是由于房地产行业本身对于劳动力的巨大需求，以及房地产行业与其他行业的高关联度，房地产行业的繁荣对于就业市场的稳定有着巨大的作用；

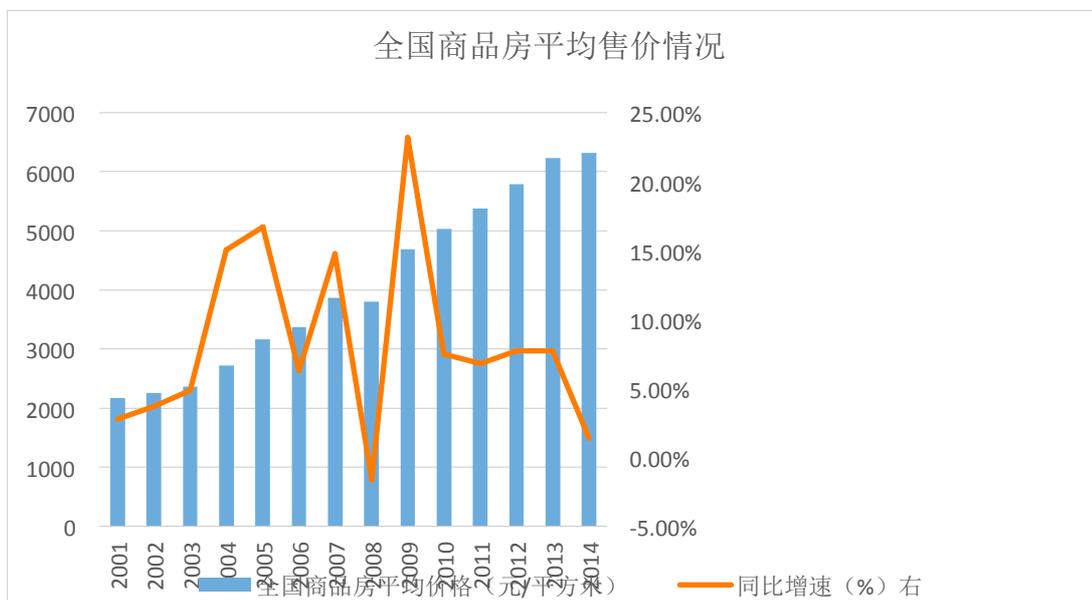
(3) 房地产行业是我国财政收入的主要来源之一。

伴随着城镇化的发展，我国的房地产市场经历了十余年的急剧扩张。我国房地产开发投资以商品住宅开发投资为主，自 2005 年以来商品住宅开发投资额占房地产开发总投资额的比重均保持在 65% 以上。2001 年-2011 年，除 2009 年期间受金融危机影响，房地产投资增速相对较低以外，期间增长率均保持在 20% 以上。2014 年，全国商品住宅开发投资额占房地产开发投资的比例仍高达 67.71%。2002 年-2014 年间，全国商品住宅房屋竣工面积从 28,524.70 万平方米增加至 2013 年的 78,740.62 万平方米，复合增长率为 8.83%；全国商品房销售面积从 26,808 万平方米上升至 120,649 万平方米，年复合增长率为 13.35%。



数据来源：国家统计局

但 2010 年末以来，国家出台住宅限购等一系列房地产调控政策，房地产市场过热的情况受到一定的缓和，市场上的供需矛盾得到一定的调节，房地产开发投资增速急剧下降。2014 年我国房地产开发投资完成额较上年同期增长率下降为 10.49%。与此同时，全国商品房的价格也缓和了之前亢奋式的增长势头，全国商品房平均价格同比增速从 2010 年最高的 23.19% 下降到了 2014 年度 1.38%，商品房价格呈现出平稳增长的趋势。



数据来源：国家统计局

总体而言，我国的房地产市场在经历了 2010 年以来较为严厉的政策调控之后进入调整期，随着国家政策的逐步实施，房地产行业增速逐渐回归理性，房地产行业发展趋于平稳。

## 2、行业竞争状况及发展趋势

### （1）行业竞争状况

我国房地产行业在过去很多年里一直处于低集中度状态，自 1997 年以来，房地产开发企业数量呈增长趋势，2013 年房地产开发企业数量达到 91,444 家，但房地产企业数量增长幅度波动逐渐变小，且增速逐渐变小，2012-2013 年，我国房地产开发企业数量同比增长分别为 1.63%及 1.76%。房地产开发企业数量增幅呈下降趋势，并逐渐平稳。



数据来源：国家统计局

随着房地产行业成熟度不断提高，市场份额逐渐向综合实力雄厚、品牌特色显著的优秀房企集中。2014 年我国共有 80 家房地产企业跻身百亿军团，较 2013 年增加 9 家，全年实现销售总额 27,007.4 亿元，销售面积 24,978.5 万平方米，同比分别增长 12.4%和 10.3%，高于全国平均水平 18.7 个百分点和 17.9 个百分点；百强企业的市场份额上升至 35.4%，较上一年增加了 5.9%，综合实力

TOP10 企业的市场份额达到 15.6%，较上一年增加 3.7%，销售总额占百强企业 44%，领先优势进一步凸显。

## （2）发展趋势

房地产行业正处于行业调整期，也是房地产企业结构性转变的关键时期。

### ①房地产行业增速保持稳定

房地产行业作为顺周期行业，与国民经济发展联系紧密，尽管当前经济形势放缓导致房地产行业投资动力不足，但未来房地产行业仍会保持稳定增长。

2005 年以来，我国 GDP 保持了高速增长，尽管近年来 GDP 增长速度有所放缓，但预期国家经济仍能保持稳定的发展趋势，宏观经济的稳定和人均可支配收入的提高，有利于房地产行业的发展。此外，我国处于城镇化发展的关键阶段，截止 2014 年，我国常住人口城镇化率水平为 54.77%，与发达国家平均 70%-80%的水平仍然存在一定的差距。城镇化的发展会增加城镇化人口，这必然给房地产企业带来更多的发展机会。

### ②土地资源稀缺性问题日益突出。

土地资源作为不可再生资源，对房地产企业而言尤为重要。随着房地产开发投资的增加以及已开发土地的增加，土地资源稀缺是房地产行业面临的巨大难题，对于房地产企业而言，如何获得优质的土地资源成为企业未来发展的根本。

### ③房地产企业直接融资比例升高

2014 年国内房地产投资完成额增长放缓，导致房地产行业的融资规模增速有所下降。未来，伴随着中国金融市场的发展与成熟，房地产企业直接融资的途径逐渐增加，成本日益下降，房地产企业直接融资比例升高将成为行业的趋势。

### ④行业集中度不断提高

随着土地供应市场的日益规范 and 市场化运作机制的逐步完善，政府对房地产市场监管力度的不断加强，在土地取得、立项批准、银行信贷等方面，大型企业都有着天然的优势，房地产业的进入门槛将越来越高，实力较弱的中小企业将逐渐被筛选或并购，房地产行业向规模化、品牌化、集团化发展，行业集中度日益提高。

### 3、主要行业政策

#### (1) 当前我国房地产行业政策环境

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。

自 2001 年房地产首次出现在政府工作报告中，房地产政策从最初的“培育”，到随后“鼓励”、“改革”，再到“高度警惕”、“从严调控”，直至 2014 年提出“分类调控”，2015 年提出“支持”、“促进”，房地产行业的宏观政策一直与国民经济的健康协调发展紧密联系在一起。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。

当前我国政府对房地产行业的主要政策导向为：在稳定住房消费的总基调下，坚持分类指导政策、支持居民自主及改善性需求。

#### (2) 住宅供给结构方面的调控政策

2010 年 1 月 21 日，国土资源部发布《国土资源部关于改进报国务院批准城市建设用地申报与实施工作的通知》（国土资发〔2010〕9 号），提出申报住宅用地的，经济适用住房、廉租住房和中低价位、中小套型普通商品住房用地占住宅用地的比例不得低于 70%。

2010 年 4 月 17 日，国务院公布的《国务院关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》（国发〔2010〕10 号）中规定，调整住房供应结构保障性住房、棚户区改造和中小套型普通商品住房用地不低于住房建设用地供应总量的 70%，并优先保证供应。城乡规划、房地产主管部门要积极配合国土资源部门，将住房销售价位、套数、套型面积、保障性住房配建比例以及开竣工时间、违约处

罚条款等纳入土地出让合同，确保中小套型住房供应结构比例严格按照有关规定落实到位。房价过高、上涨过快的地区，要大幅度增加公共租赁住房、经济适用住房和限价商品住房供应。

2011年1月26日国务院公布了《国务院办公厅关于进一步做好房地产市场调控工作有关问题的通知》（国办发〔2011〕1号），提出认真落实保障性住房、棚户区改造住房和中小套型普通商品房住户用地不低于住房建设用地供应总量的70%。在新增建设用地年度计划中，要单列保障性住房用地，做到应保尽保。房价高的城市要增加限价商品住房用地计划供应量。

2012年1月，财政部《关于切实做好2012年保障性安居工程财政资金安排等相关工作的通知》（国办发〔2011〕45号）指出，切实落实资金来源，确保不留资金缺口。6月，住建部、发改委等7部委联合发文鼓励民间资本参与保障性安居工程建设。住建部在3月和11月分别颁布有关保障房的通知和办法，提出建立健全监管机制，加强分配和运营管理，做好信息公开工作，主动接受社会监督；建立住房保障档案信息公开和查询制度，规范公开和查询行为，依法保障住房保障对象的合法权益。

2012年12月，住建部公告《关于加快棚户区（危旧房）改造的通知》（建保〔2012〕190号），提出深入贯彻落实科学发展观，适应工业化、城镇化发展的需要，以改善群众住房条件为出发点和落脚点，把棚户区（危旧房）改造作为城镇保障性安居工程的重要内容，加快推进集中成片棚户区（危旧房）改造，积极推进非成片棚户区（危旧房）改造，逐步开展基础设施简陋、建筑密度大的城镇旧住宅区综合整治，稳步实施城中村改造，着力推进资源型城市及独立工矿区棚户区改造。

2013年2月26日，国务院办公厅发布了《关于继续做好房地产市场调控工作的通知》（国办发〔2013〕17号），要求完善稳定房价工作责任制，坚决抑制投机投资性购房，增加普通商品住房及用地供应，加快保障性安居工程规划建设，加强市场监管和预期管理，加快建立和完善引导房地产市场健康发展的长效机制。

2013年7月4日，国务院发布了《国务院关于加快棚户区改造工作的意见》

(国发〔2013〕25号),要求适应城镇化发展的需要,以改善群众住房条件作为出发点和落脚点,加快推进各类棚户区改造,重点推进资源枯竭型城市及独立工矿棚户区、三线企业集中地区的棚户区改造,稳步实施城中村改造。2013年至2017年改造各类棚户区1000万户,使居民住房条件明显改善,基础设施和公共服务设施建设水平不断提高。

### (3) 土地调控政策

土地属于国家稀缺资源,同时也是房地产开发企业最重要的原材料。随着近年来全国房地产开发规模的快速增长,可用于房地产开发的土地资源日益稀缺,国家陆续出台了一系列规范土地供应和加强土地有效利用的政策。

土地供应方面:2010年3月10日,国土资源部出台了19条土地调控新政,即《关于加强房地产用地供应和监管有关问题的通知》(国土资发〔2010〕34号),该通知明确规定开发商竞买保证金最少两成、1个月内付清地价50%、囤地开发商将被“冻结”等19条内容;同年3月22日,国土资源部会议提出,在今年住房和保障性住房用地供应计划没有编制公布前,各地不得出让住房用地;将在房价上涨过快的城市开展土地出让招拍挂制度完善试点;各地要明确并适当增加土地供应总量;房价上涨过快、过高的城市,要严控向大套型住房建设供地。2011年1月26日国务院公布了《国务院办公厅关于进一步做好房地产市场调控工作有关问题的通知》(国办发〔2011〕1号),严格住房用地供应管理,要求各地要增加土地有效供应。2012年4月13日,为实现调控土地市场、促进土地资源合理利用目标,依法取得土地,进行前期开发、储存以备供应土地的行为,国土资源部对《土地储备管理办法》进行修订,规定各地应根据调控土地市场的需要,合理确定储备土地规模,储备土地必须符合规划、计划,优先储备闲置、空闲和低效利用的国有存量建设用地。2013年2月26日,国务院办公厅发布了《国务院办公厅关于继续做好房地产市场调控工作的通知》(国办发〔2013〕17号),要求各地区要根据供需情况科学编制年度住房用地供应计划,保持合理、稳定的住房用地供应规模。原则上2013年住房用地供应总量应不低于过去5年平均实际供应量。部分房价上涨压力较大的热点城市和区域中心城市,要进一步增加年度住房用地供应总量,提高其占年度土地供应计划的比例。

土地有效利用方面：2010年1月21日，国土资源部发布《国土资源部关于改进报国务院批准城市建设用地申报与实施工作的通知》（国土资发〔2010〕9号）提出，申报住宅用地的，经济适用住房、廉租住房和中低价位、中小套型普通商品住房用地占住宅用地的比例不得低于70%。4月7日，国家发改委发布2010年经济社会发展工作重点提出，要进一步加强房地产市场调控，增加普通商品住房的有效供给，支持普通自住和改善性住房消费，大力整顿房地产市场秩序。从2月21日开始，住建部将陆续与各省、自治区、直辖市以及计划单列市签订《保障性住房目标责任书》，增加住房用地有效供应。2012年5月22日，为有效处置和充分利用闲置土地，规范土地市场行为，促进节约集约用地，国土资源部第1次部务会议修订通过《闲置土地处置办法》（2012国土部53号令），并予以发布。

#### （4）金融调控政策

人民银行根据宏观经济形势的变化不断调整存款准备金率和贷款基准利率。2010年1月-2011年6月，人民银行12次上调存款准备金率、4次上调人民币贷款基准利率，一年期贷款基准利率从2010年1月的5.31%上调至2011年6月的6.31%；2011年至今，人民银行9次下调存款准备金率、8次下调人民币贷款基准利率，目前的一年期贷款基准利率为4.35%。为了促进房地产市场健康发展，国家针对房地产企业信贷、住房消费贷款出台了多项调控政策。以上金融政策的调整对房地产开发企业的融资能力和购房人的购买能力产生了一定影响。

#### ①房地产开发企业融资政策：

2010年4月17日，国务院公布的《国务院关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》（国发〔2010〕10号）加强了对房地产开发企业购地和融资的监管。国土资源部门要加大专项整治和清理力度，严格依法查处土地闲置及炒地行为，并限制有违法违规行为的企业新购置土地。房地产开发企业在参与土地竞拍和开发建设过程中，其股东不得违规对其提供借款、转贷、担保或其他相关融资便利。严禁非房地产主业的国有及国有控股企业参与商业性土地开发和房地产经营业务。国有资产和金融监管部门要加大查处力度。商业银行要加强对房地产企业开发贷款的贷前审查和贷后管理。对存在土地闲置及炒地行为的房地产

开发企业，商业银行不得发放新开发项目贷款，证监部门暂停批准其上市、再融资和重大资产重组。

2011年1月26日，国务院公布了《国务院办公厅关于进一步做好房地产市场调控工作有关问题的通知》（国办发〔2011〕1号），又称新“国八条”。这八项措施从政府监管、金融、税收、土地交易、房源供应、需求管理等多个方面，延续并全面强化了此前出台的各项调控政策，可以说是近几年来最严厉的政策组合，从地方政府明确调控目标、收紧信贷税收政策、增加供应量并改善供应结构等方面提出了更多要求。

2014年9月，境内满足条件的上市房地产企业被允许在银行间市场发行中期票据。

2015年1月16日，证监会发布了《调整上市公司再融资、并购重组涉及房地产业务监管政策》，根据国务院《关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》（国发〔2010〕10号文）和2013年《关于继续做好房地产市场调控工作的通知》的规定，对存在闲置土地、炒地以及捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为的房地产开发企业，将暂停上市、再融资和重大资产重组。

房地产企业融资及相关政策的变化，将可能影响公司的融资便利程度和融资成本。国家对房地产信贷的严格监管和规模控制将迫使房地产开发企业降低对银行贷款的依赖，而贷款利率的阶段性调整又使房地产开发企业的融资成本具有一定的不确定性。在传统融资渠道压缩、融资成本提高的情况下，公司需要进一步拓宽融资渠道，增强资金实力，否则可能难以满足公司持续发展的需要。

## ②购房人住房消费贷款政策：

2010年4月17日，在国内各大城市房价上涨过快的情形下，国务院出台《国务院关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》（国发〔2010〕10号），提出了限制异地购房、二套房贷标准大幅提高等具体可执行性的措施；同年1月10日，国务院出台“国十一条”，严格二套房贷款管理，首付不得低于40%，加大房地产贷款窗口指导；2010年4月15日，国务院出台具体措施，要求对贷款购

买第二套住房的家庭，贷款首付款不得低于 50%，贷款利率不得低于基准利率的 1.1 倍。对购买首套住房且套型建筑面积在 90 平方米以上的家庭，贷款首付款比例不得低于 30%；2010 年 4 月 18 日，国务院发布通知指出，商品住房价格过高、上涨过快、供应紧张的地区，商业银行可根据风险状况，暂停发放购买第三套及以上住房贷款；对不能提供一年以上当地纳税证明或社会保险缴纳证明的非本地居民暂停发放购买住房贷款。

2011 年 1 月 26 日，国务院发布了《国务院办公厅关于进一步做好房地产市场调控工作有关问题的通知》（国办发〔2011〕1 号），调整个人转让住房营业税政策，对个人购买住房不足 5 年转手交易的，同意按其销售收入全额征税；对贷款购买第二套住房的家庭，首付款比例不低于 60%，贷款利率不低于基准利率的 1.1 倍，人民银行各分支机构可根据当地人民政府新建住房价格控制目标和政策要求，在国家统一信贷政策的基础上，提高第二套住房贷款的首付比例和利率。

2013 年 2 月 26 日，国务院办公厅发布了《国务院办公厅关于继续做好房地产市场调控工作的通知》（国办发〔2013〕17 号），要求严格实施差别化住房信贷政策，扩大个人住房房产税改革试点范围。

2014 年 3 月 18 日，中央国家机关住房资金管理中心发布了关于进一步调整住房公积金个人贷款有关问题的通知。通知中明确加大了对职工购买首套房的贷款支持力度。

2014 年 9 月 30 日，人民银行、银监会发布了《关于进一步做好住房金融服务工作的通知》，提出对于贷款购买首套普通自住房的家庭，贷款最低首付款比例为 30%，贷款利率下限为贷款基准利率的 0.7 倍。对拥有 1 套住房并已结清相应购房贷款的家庭，为改善居住条件再次申请贷款购买普通商品住房，银行业金融机构执行首套房贷款政策。在已取消或未实施“限购”措施的城市，对拥有 2 套及以上住房并已结清相应购房贷款的家庭，又申请贷款购买住房，银行业金融机构应根据借款人偿付能力、信用状况等因素审慎把握并具体确定首付款比例和贷款利率水平。银行业金融机构防范风险的前提下，合理配置信贷资源，支持资质良好、诚信经营的房地产企业开发建设普通商品住房，积极支持有市场

前景的在建、续建项目的合理融资需求。扩大市场化融资渠道，支持符合条件的房地产企业在银行间债券市场发行债务融资工具。积极稳妥开展房地产投资信托基金（REITs）试点。

个人住房消费信贷及其相关政策的调整，将影响房地产市场的需求和交易，并可能对公司销售产生影响。

#### （5）税收方面政策

近年来，国家出台了一系列针对房地产行业的税收政策：

2009年3月6日，国家税务总局制定并下发了《房地产开发经营业务企业所得税处理办法》（国税发〔2009〕31号），对企业房地产开发经营业务范围进行了界定，并对开发产品收入的税务处理提出了更详细的要求。

2009年5月12日，国家税务总局制定《土地增值税清算管理规程》（国税发〔2009〕91号），加强了房地产开发企业的土地增值税收管理，规范了土地增值税清算工作。

2010年4月2日，财政部下发通知称，对两个或两个以上个人共同购买90平方米及以下普通住房，其中一人或多人已有购房记录的，该套房产的共同购买人均不适用首次购买普通住房的契税优惠政策；2010年4月14日，国务院常务会议指出，全球金融危机的影响仍在持续，将保持货币信贷适度增长，坚决抑制住房价格过快上涨，并将加快研究制定合理引导个人住房消费的税收政策。

2011年1月28日起，上海、重庆两地开征房产税试点，房产税的出现将在短期内影响房地产市场，未来可能在全国范围内普遍实施。

2013年6月，国家税务总局公告了《国家税务总局关于进一步做好土地增值税征管工作的通知》（税总发〔2013〕67号），提出土地增值税是房地产宏观调控的重要措施，做好土地增值税征管和清算工作是贯彻依法治税要求的重要体现，各地要充分认识加强土地增值税征管工作的意义，加强组织领导，按照深化征管改革的总体要求，全面加强土地增值税征管。

2013年2月26日，国务院办公厅发布了《国务院办公厅关于继续做好房地产市场调控工作的通知》（国办发〔2013〕17号），要求税务，住房城乡建设部门要

密切配合，对出售自有住房按规定应征收的个人所得税，通过税收征管、房屋登记等历史信息能核实房屋原值的，应依法严格按转让所得的20%计征。

2014年1月8日，国家税务总局发布了《关于下方城镇土地使用税困难减免税审批权限有关事项的公告》（国家税务总局公告2014年第1号），决定把城镇土地使用税困难减免税审批权限下放至县以上地方税务机关。

#### 4、发行人在行业中的竞争地位

目前我国房地产行业一共有 180 家上市公司，包括在 A 股市场上市的 135 家和 H 股上市的 45 家房企，数量仅为行业公司总数的 0.18%。2013 年，房地产上市公司的业绩规模稳步提升，营业总收入为 7,300.41 亿元，同比增长 16.12%，占到当年行业销售总额的 8.97%。同年，营业收入突破百亿的上市房企从 23 家跃升至 35 家，收入增长率均值为 35.62%；净利润达 50 亿元的上市房企有 11 家，与上年数量持平，其净利润增长率均值为 22.25%。大型房地产上市公司得益于广泛均衡的市场布局以及较强的资源整合能力，在市场转暖时迅速发挥规模效应，扩大了业绩领先优势。

2014 年及 2015 年，由中国房地产研究会、中国房地产业协会、中国房地产测评中心三家单位联合主办的“2014 中国房地产 500 强测评”及“2015 中国房地产 500 强测评”排名均在前十位。公司在行业内具备较强的竞争实力。

#### 5、发行人经营方针及战略

##### （1）未来 3-5 年发展战略规划

①在未来市场的选择方面，公司的总体发展战略是不断巩固和发展以广州为核心的华南区域，以北京、天津为核心的华北区域以及以上海为核心的华东区域，并积极拓展其它发展潜力较大的区域性经济中心城市，通过合理增加土地储备和开发规模，扩大市场份额以弹性的定价和销售策略来保持市场的领先地位。同时，公司在已布局的城市将采取进一步深耕策略，在市内同时开发多个项目，使当地消费者不断强化富力地产的品牌效应，实现品牌价值的广告效应。此外，公司在发展物业的过程中会根据城市定位、预计的客户收入群等因素作出精确的部署，增加销售物业的吸引力从而提高销售量及销售价格。

②在未来的产品选择方面，公司的发展战略是以住宅地产为主、商业地产为辅，以产品销售为主、出租经营为辅，合理划分和发展住宅地产、商业地产（含投资性物业）。公司将继续以总体发展战略中确定的核心城市为开发重点，秉承公司先进的开发理念和经营模式，主要发展高性价比的中高档住宅，实施滚动开发，保持业务经营的连贯性、创新性。在保证住宅产品市场竞争优势和盈利能力的同时，保持适当比例的写字楼、商场和服务式公寓项目，以此保证公司整体业务发展的平衡性。同时，公司将透过适当多元化至二、三线城市以将公司多元化发展带来的收益与全国性的市场布局紧密结合起来，例如降低任何房地产政策监管措施可能带来的负面影响。

③在资本运营方面，公司将根据未来业务拓展的需要，并综合考虑公司的资本结构、盈利能力、外部市场环境等多种因素，以股东利益最大化为原则，合理利用境内外资本市场，通过包括直接融资和间接融资等多种手段进行持续融资，进一步降低公司融资成本、完善公司财务结构，实现公司持续、快速、稳定发展的目标。

④在发展速度方面，公司将采取稳健增长策略。公司将在业务运营中保持谨慎的态度，审慎管理并严格控制现金流，特别是在土地收购方面，有关土地必须除价格合理及地理位置优越外，其他如付款模式和条件等也必须和公司的资金配比计划相符合。公司在扩大土地储备方面将在一、二线城市作出更多收购，但目标仍集中选择位置理想的核心地块，特别是从收购到预收周期较短的地块。控制现金流的另一项重要手段是灵活调整各项目的建设速度，以配合销售预期。

基于公司发展战略，公司将继续在现有运营模式下，通过夯实和完善全国战略布局、合理扩大土地储备、深化品牌影响力，力争确保公司在各核心业务区域占有并逐步扩大一定的市场份额，形成多区域、多产品的利润来源结构。同时，公司还将积极探索并运用品牌经营、资本运营等手段，保持公司的经营活力，促进收益的稳步增长。

## （2）盈利能力的可持续性

作为一家跨地区经营、具有较强的规模和品牌优势、成长性良好的综合性

大型房地产开发企业，公司拥有丰富的房地产行业经验。公司在品牌、运营模式、土地储备及产品结构等方面的优势有利于公司的可持续发展。

### ①较高的品牌知名度

公司自 1994 年从事房地产开发以来，经过近 20 年的持续发展，业务范围已由广州扩展至北京、天津、上海、南京、重庆、成都、海南等 25 个城市和地区，基本上已实现全国性的布局策略，2013 年开始拓展至马来西亚及澳大利亚。公司已成为集房地产设计、开发、工程监理、销售、装修、物业管理、房地产中介等业务为一体、综合实力持续位居国内房地产开发企业前列的企业，目前拥有房地产开发一级资质，其下属企业分别拥有建筑施工一级、建筑设计甲级、工程监理甲级、物业管理一级、房地产中介一级的资质。

公司是行业内最具竞争力的房地产企业之一，凭借卓越的综合实力，公司自 2005 年至 2009 年连续五年获国家统计局固定资产投资统计司、中国行业企业信息发布中心认定为“中国房地产企业综合实力第一名”；2008 年，公司拥有的“富力”商标被国家工商总局认定为“中国驰名商标”；2010 年 5 月获住建部中国房地产业协会认定为“2010 中国十大诚信房地产企业”；2010 年度获得“综合价值中资港股”第二名、“十大最具影响力地产品牌”称号；2011 年 3 月获中国房地产研究会、中国房地产业协会、中国房地产测评中心认定为“2011 中国房地产开发企业综合实力十强”；2011 年度、2012 年度连续两年获得“中国民营企业 500 强”称号；2012 年 8 月获中华全国工商业联合会认定为“中国民营企业服务业 100 强第 13 位”；2014 年获中国房地产业联合会、中国行业信息统计协会评选为 2013 年中国房地产业综合实力 100 强中排名第 11 位；2014 年，由中国房地产研究会、中国房地产业协会、中国房地产测评中心三家单位联合主办的“2014 中国房地产 500 强测评”排名第 10 位；2015 年，由中国房地产研究会、中国房地产业协会、中国房地产测评中心三家单位联合主办的“2015 中国房地产 500 强测评”排名第 10 位。

作为国内最著名的房地产品牌之一，“富力”品牌加快了公司产品的销售速度、节省了销售费用、提升了产品附加值，有效保障了公司的持续盈利能力。

### ②一体化的运营模式

公司房地产业务采用一体化运营模式，业务涵盖开发、设计、建设、销售及物业管理等方面。在一体化运营模式下，公司可以通过内部的高度协调与合作有效缩短项目的开发周期，最大限度降低成本，实现资产的快速周转。根据公司已开发完成的主要项目统计，公司开发项目从开始建设到竣工的平均时间约为 12 至 24 个月；项目预售率较高，本公司的开发速度和项目周转能力具有较强的竞争力。

在一体化运营模式下，公司在确定产品价格方面具有先发优势。通过公司内部房地产全产业链条的紧密合作，使得公司在定价中能够准确地计算并掌握开发成本，在估算预期利润之后能够确定合理的产品价格。公司一体化运营模式不但使得公司在开发速度、成本控制等方面具有独特优势，还有利于公司及时获得客户需求信息，从而准确定位公司产品，并通过物业管理进一步提升公司产品的附加值。

公司在一体化的运营模式的多个环节实施了标准化运作，如设计图纸在多个方面的标准化、建筑施工流程和工艺的标准化。公司通过标准化运营能够提高工作效率，从而有利于强化公司在成本控制、开发速度等方面的优势。

### ③多元化的产品结构

公司采取以开发高性价比的中高档住宅项目为主，战略性涉足商业房地产为辅的产品发展策略，合理划分和发展住宅物业和商业物业（含投资性物业）的多元化产品组合。

公司发展的住宅项目是公司收入的主要来源；发展的商业物业位于城市核心区域，对于部分地理位置优越、未来增值潜力巨大的商业物业，公司可以长期持有作为投资性物业。截至 2015 年 6 月 30 日，公司已落成的主要投资性物业包括酒店 9 家、写字楼及其他商业物业 6 家。

公司的产品发展战略有利于公司平衡收入结构，通过出售房地产项目获得快速回报，通过出租和经营投资性物业获得持续稳定的收益及现金流，降低业务单一性所带来的经营风险，在一定程度上抵御宏观调控对房地产行业的冲击，提升公司后续发展能力及持续盈利能力。

## （二）公司的经营范围及主营业务

本公司的经营范围为：房地产开发经营，房地产咨询服务，场地租赁（不含仓储），其他仓储业（不含原油、成品油仓储、燃气仓储、危险品仓储），酒店管理，建筑工程后期装饰、装修和清理，室内装饰、装修。

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年及2015年1-6月），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	广州富力君湖华庭	38,358	146,500	住宅
2	北京富力十号	32,300	99,500	住宅
3	广州唐宁花园	43,800	133,100	住宅
4	天津富力中心	9,588	180,217	公寓/写字楼/商业
5	北京富力又一城	351,200	1,123,616	住宅
6	成都天汇二期	16,177	311,219	公寓/写字楼/酒店
7	海南富力盈溪谷	453,000	171,000	住宅
8	广州富力盈通大厦	7,008	120,088	写字楼
9	广州富力盈凯广场	7,944	145,492	酒店/写字楼
10	天津富力城	203,692	927,540	住宅/商用/酒店
11	北京富力丹麦小镇(一期及二期)	908,856	660,025	住宅、商业及仓储
12	广州富力天禧花园	19,246	62,613	住宅
13	广州富力天域中心	18,816	137,216	商业及写字楼
14	广州南沙富力唐宁公馆	99,641	198,992	住宅
15	上海富力桃园	231,983	269,100	住宅
16	富力新港东项目	16,235	18,977	住宅
17	太原富力现代广场	87,022	296,200	住宅

## 2、在建项目

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	天津富力津门湖	930,932	1,567,460	住宅
2	西安富力城	381,814	1,130,700	住宅、商业及写字楼
3	上海富力湾	921,333	432,953	住宅
4	广州富力金港城	1,119,211	765,243	住宅及商业
5	沈阳富力仙湖国际	373,406	200,275	住宅
6	天津富力桃园	166,400	417,788	住宅
7	重庆富力城	1,981,995	4,856,574	住宅
8	海南富力湾	1,353,396	595,912	住宅
9	太原富力城	1,056,200	2,112,400	住宅及商业

10	成都富力桃园	186,650	860,452	住宅
11	广州富力泉天下	808,018	525,079	住宅
12	北京富力盛悦居	88,911	190,861	住宅及商业
13	北京富力金禧花园	73,050	228,676	住宅
14	北京富力新城	879,551	1,937,660	住宅
15	太原富力桃园	195,827	322,687	住宅
16	太原富力华庭	237,601	821,566	住宅及商业
17	南京富力城	571,864	714,802	住宅/写字楼/酒店
18	大同富力城	708,112	2,109,754	住宅及商业
19	天津富力广东大厦	23,070	361,101	写字楼
20	哈尔滨富力江湾新城	120,574	850,000	住宅、商业及酒店
21	海南富力红树湾	4,352,042	2,373,585	住宅及商业
22	广州富力盈耀大厦	7,918	149,240	商业及写字楼
23	广州富力东山新天地	44,288	273,800	住宅及商业
24	惠州富力南昆山温泉养生谷	1,330,673	1,142,881	住宅及商业
25	惠州富力现代广场	79,167	319,576	住宅及商业
26	惠州富力湾	1,325,936	2,969,764	住宅及商业
27	北京富力尚悦居	140,872	325,685	住宅及商业
28	广州富力金御苑	109,305	371,634	住宅
29	广州花都华维公司项目	142,571	187,299	工业
30	梅州富力城	662,942	2,351,581	住宅及商业
31	海南富力月亮湾	277,160	166,296	住宅及商业
32	福州富力中心	69,817	292,056	写字楼
33	杭州富力西溪悦居	139,989	279,978	住宅及写字楼
34	无锡富力十号	111,261	233,648	商业/商务/居住
35	南京富力尚悦居	105,021	343,472	住宅及商业
36	无锡富力城	235,669	518,472	住宅及商业
37	哈尔滨富力城	399,198	832,500	住宅及商业
38	包头富力城	426,911	1,463,631	住宅、写字楼、公寓及商业
39	佛山富力广场	51,304	227,524	住宅及商业
40	北京富力惠兰美居	195,800	466,400	住宅
41	天津富力新城	1,440,497	2,160,999	住宅及商业
42	天津富力尚悦居	119,493	230,616	住宅及商业

43	沈阳富力尚悦居	96,553	231,727	住宅及商业
44	马来西亚柔佛巴鲁新山	400,000	3,500,000	住宅及商业
45	珠海盈凯广场	11,466	134,529	写字楼和商业
46	杭州富力十号	95,923	165,059	住宅及商业
47	北京通州富力中心	69,796	465,800	写字楼及公寓
48	无锡富力桃园	53,178	133,061	住宅
49	上海虹桥项目	152,455	534,058	住宅及商业
50	重庆富力湾	173,630	425,846	住宅
51	太原熙悦居	54,660	81,989	住宅
52	西安白鹭湾	111,330	266,900	住宅
53	海南富力国际健康城	327,851	285,200	住宅
54	广州车陂北项目	13,200	49,236	住宅

### 3、规划拟建项目

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	福州金水湖项目	226,878	262,065	住宅、酒店及商业
2	重庆富力南山公馆	79,583	30,978	住宅及商业
3	湘江富力城	1,325,817	3,298,639	商住
4	天津柳林外项目	46,666	32,566	住宅及商业
5	湖州富力城	164,427	362,000	住宅
6	石家庄平山项目	177,820	204,000	住宅
7	广州萝岗笔岗村	36,579	143,389	住宅
8	澳大利亚庄臣街项目	9,777	167,376	住宅及商业
9	澳大利亚福式加莱项目	33,288	163,158	住宅及商业
10	澳大利亚科迪莉亚街项目	4,583	77,501	住宅及商业
11	澳大利亚袋鼠角项目	3,291	29,516	住宅及商业
12	澳大利亚西区项目	16,800	90,000	住宅及商业

#### (三) 公司主要产品或服务上下游产业链情况

房地产行业作为国民经济中的重要产业之一，产业链长、波及面广。房地产行业的上游产业主要包括建筑业、建材业（包括水泥、钢铁、玻璃等）、工程设计（包括勘测测绘和设计单位）及其他行业，下游产业则包括物业管理、房地产中介租赁及其它产业。

## 1、上下游产业链情况

房地产上游行业主要为建筑业、建材业和工程设计业。建筑业和建材业与房地产业具有高正向关联度，其施工技术和质量的提高将直接显著提高房地产业的开发品质；而工程设计业关系到建设项目最终质量、可靠性、使用性能以及形象的关键因素。

房地产下游行业主要为物业管理、房地产中介和家用电器、家具。物业管理对房地产开发建设、流通、消费的全过程起着关键的作用，良好的物业管理同样能够为房地产企业加强品牌效应；房地产中介主要以撮合客户交易二手房为主，其活跃了二手房交易市场，增加了市场的供给量和需求量。

## 2、公司主要供应商及公司房地产业务的原材料和能源供应情况

本公司项目建设主要采用工程发包方式进行，原材料主要是土地和建筑材料。公司开发房地产项目的成本主要包括：（1）开发成本费用：土地成本（包括土地出让金、征地补偿费和拆迁补偿费等）、前期工程费、建安工程费、配套设施费、基础设施费等；（2）期间费用：管理费用、财务费用、销售费用；（3）税金；（4）依法应当缴纳的其他行政性事业性收费。

公司报告期内前五大供应商基本情况如下：

年度	供应商名称	采购金额 (万元)	占当期采购 总额的比重
2015年 1-6月	中国建筑	119,412.16	13.74%
	淮安市华远建筑工程劳务有限公司	54,501.90	6.27%
	日立电梯（中国）公司	13,750.38	1.58%
	北京中原五环拆除有限公司	12,628.78	1.45%
	北京江河幕墙股份有限公司	12,101.50	1.39%
	前五大供应商合计	<b>212,394.72</b>	<b>24.44%</b>
2014年度	中国建筑	220,686.55	15.27%
	淮安市华远建筑工程劳务有限公司	94,789.90	6.56%
	中太建设公司	44,528.52	3.08%
	北京东方硕领经贸有限公司	36,385.35	2.52%
	日立电梯（中国）公司	30,456.10	2.11%

	前五大供应商合计	<b>426,846.42</b>	<b>29.54%</b>
2013 年度	中国建筑	130,802.70	11.80%
	淮安市华远建筑工程劳务有限公司	73,637.31	6.65%
	重庆建工第四建设有限责任公司	29,304.08	2.64%
	北京东方硕领经贸有限公司	24,520.14	2.21%
	日立电梯（中国）公司	17,507.65	1.58%
	前五大供应商合计	<b>275,771.88</b>	<b>24.89%</b>
2012 年度	中国建筑	82,744.83	9.30%
	淮安市华远建筑工程劳务有限公司	51,829.97	5.82%
	日立电梯（中国）公司	17,335.29	1.95%
	南通建筑工程总承包有限公司	16,968.44	1.91%
	山西一建集团有限公司	16,480.28	1.85%
	前五大供应商合计	<b>185,358.81</b>	<b>20.82%</b>

### 3、公司的主要销售客户情况

公司房地产销售客户主要为公司及个人消费者，相对较为分散。报告期内公司对前 5 名客户的销售金额合计占公司各年度营业收入总额的比重年度未有超过 50%的情况。

公司报告期内前五大客户基本情况如下：

年度	客户名称	销售金额 (万元)	占当期营业收入的比重
2015 年 1-6 月	客户一	47,000.00	3.68%
	客户二	11,109.75	0.32%
	客户三	5,915.57	0.17%
	客户四	5,128.12	0.15%
	客户五	4,927.14	0.14%
	前五大客户合计	<b>74,080.57</b>	<b>4.45%</b>
2014 年度	客户一	44,261.12	1.27%
	客户二	7,603.13	0.22%
	客户三	4,910.44	0.14%
	客户四	4,735.77	0.11%

	客户五	3,671.83	0.10%
	<b>前五大客户合计</b>	<b>65,182.30</b>	<b>1.84%</b>
2013 年度	客户一	32,982.96	0.91%
	客户二	31,895.21	0.88%
	客户三	24,873.67	0.68%
	客户四	23,788.15	0.65%
	客户五	18,142.12	0.50%
	<b>前五大客户合计</b>	<b>131,682.12</b>	<b>3.62%</b>
2012 年度	客户一	17,404.15	0.57%
	客户二	10,028.91	0.33%
	客户三	9,089.47	0.30%
	客户四	7,467.29	0.25%
	客户五	7,160.48	0.24%
	<b>前五大客户合计</b>	<b>51,150.30</b>	<b>1.68%</b>

#### （四）发行人的房地产开发资质

公司房地产开发与销售板块业务主要由公司及下属子公司作为运营主体，公司及下属各主要的房地产开发经营主体均取得了相应的资质，具体情况如下：

序号	公司名称	资质等级	资质证书编号
1	广州富力地产股份有限公司	壹级	建开企（2003）396 号
2	北京富力城房地产开发有限公司	壹级	建开企（2007）675 号
3	广州富力地产（重庆）有限公司	贰级	0223767
4	天津耀华投资发展有限公司	叁级	津建房证（2004）第 S1088 号
5	太原富力城房地产开发有限公司	贰级	0127872088A
6	广州德和投资发展有限公司	肆级	粤（从化）房开证第字 0000038
7	富力（香河）房地产开发有限公司	叁级	冀建房开廊字第 498 号
8	富力南京房地产开发有限公司	贰级	南京 KF10964
9	北京富源盛达房地产开发有限公司	叁级	DX-A-7199
10	北京富力通达房地产开发有限公司	暂定资质证书	TZ-A-X2813

#### （五）公司关于涉及用地及房地产开发的自查情况

根据国务院发布的《关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》（国发【2010】10 号文）、2013 年《关于继续做好房地产市场调控工作的通知》和《证

监会调整上市公司再融资、并购重组涉及房地产业务监管政策》等文件规定的相关要求，本公司对公司及合并报表范围内子公司（下称“公司及子公司”）报告期内（2012年1月1日至2015年6月30日）及截至募集说明书出具日内已完工、在建及拟建房地产项目是否存在闲置土地、炒地、捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行进行了专项自查。自查情况如下：

### **1、对是否存在闲置土地的自查说明**

公司根据《中华人民共和国城市房地产管理法》、《闲置土地处置办法》、《证监会调整上市公司再融资、并购重组涉及房地产业务监管政策》等相关法律法规及文件的规定，对公司及子公司房地产项目是否存在闲置土地行为进行了专项自查，公司及子公司均未因闲置土地等违法违规行为收到国土资源部门出具的《闲置土地认定书》、《行政处罚决定书》，也未收到有关国土资源管理部门发出的《调查通知书》。

公司检索查询了中华人民共和国国土资源部官方网站及公司及子公司所开发房地产项目所在地的国土资源部门相关网站，不存在因闲置土地等违法违规行为被主管国土资源部门进行行政处罚、立案调查而公告在主管国土资源部门官方网站的情形。

### **2、对是否存在炒地情形的自查说明**

公司根据《国务院关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》、《关于继续做好房地产市场调控工作的通知》等相关法律法规及文件的规定，对公司及子公司房地产项目是否存在炒地行为进行了专项自查，经自查，报告期内，公司及子公司不存在对外转让商品房开发项目的土地使用权的行为。截止自查报告出具日公司及子公司均未因炒地等违法违规行为收到国土资源部门《行政处罚决定书》，也未收到有关国土资源管理部门作出的《调查通知书》及其他（立案）调查的文件。根据对国土资源部网站和公司及子公司商品房开发项目所在地区的国土资源部门网站的查询结果，公司及子公司在报告期内，未因炒地而受到国土资源部门的行政处罚，不存在因炒地被国土资源部门正在（立案）调查的情形。

### **3、对是否存在捂盘惜售、哄抬房价情形的自查说明**

公司根据《国务院办公厅关于促进房地产市场平稳健康发展的通知》、《关于进一步加强房地产市场监管完善商品住房预售制度有关问题的通知》、《国务院关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》等相关法律法规及文件的规定，对公司及子公司房地产项目是否存在捂盘惜售、哄抬房价行为进行了专项自查，经自查：

公司及子公司报告期内的商品房开发项目均在取得《商品房预售许可证》后在规定时间内一次性公开全部准售房源及每套房屋价格，不存在人为制造房源紧张的行为，符合一次性公开全部房源的规定。

公司及子公司在报告期内的商品房开发项目不存在故意采取畸高的价格销售或通过签订虚假商品住房买卖合同等方式人为制造房源紧张的行为。

截至自查报告出具之日，公司及子公司未因商品住房项目涉及捂盘惜售、哄抬房价行为收到有关主管部门作出的《行政处罚决定书》；也未收到有关主管部门作出的《调查通知书》及其他（立案）调查的文件。

根据对住房和城乡建设部网站、公司及子公司商品房开发项目所在地区的相关主管部门网站的查询结果，公司及子公司在报告期内，未因捂盘惜售、哄抬房价而受到主管部门行政处罚，不存在因炒地被主管部门正在（立案）调查的情形。

#### **4、控股股东、实际控制人及董事、监事、高级管理人员的承诺**

公司控股股东、实际控制人，公司全体董事、监事及高级管理人员均承诺，公司及其合并范围内的房地产子公司不存在土地闲置等违法违规行为而受到主管部门处罚，若因存在未披露的土地闲置等违法违规行为而受到主管部门处罚，给广州富力地产股份有限公司及投资者造成损失的，公司的控股股东、实际控制人、董事、高级管理人员将承担相应的赔偿责任。

#### **5、总体结论**

综上，报告期内并截至本报告出具之日，发行人及子公司不存在因闲置土地、炒地、捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为被主管机关行政处罚或正在被（立案）调查的情形。

## （六）公司近三年一期主营业务收入构成

报告期内，公司各项主营业务的收入情况如下：

单位：万元

项目	2015年1-6月		2014年		2013年		2012年	
	金额	占比(%)	金额	占比(%)	金额	占比(%)	金额	占比(%)
房地产开发与销售	1,110,560.64	87.31	3,165,099.66	91.20	3,365,124.84	92.78	2,805,738.39	92.40
商业物业租赁	38,656.96	3.04	82,747.32	2.38	72,724.53	2.01	62,832.77	2.07
酒店服务	56,805.78	4.47	110,860.33	3.19	90,059.43	2.48	83,026.93	2.73
其他服务业	65,890.65	5.18	111,836.73	3.22	99,219.59	2.74	84,907.52	2.80
<b>合计</b>	<b>1,271,914.03</b>	<b>100.00</b>	<b>3,470,544.04</b>	<b>100.00</b>	<b>3,627,128.39</b>	<b>100.00</b>	<b>3,036,505.60</b>	<b>100.00</b>

## （七）公司近三年一期房地产开发情况

报告期内，公司土地开发与房地产开发与销售业务的主要经营指标如下：

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)
2015年1-6月	138.61	119.90	170.48	207.07	124.91	111.06
2014年度	883.25	464.41	405.11	544.31	316.19	316.51
2013年度	604.42	336.29	339.23	422.27	273.39	336.51
2012年度	335.17	285.32	288.47	322.45	215.21	280.57

注：新开工面积及竣工面积为包括用于销售、租赁及酒店服务在内的所有物业面积

## 七、发行人的法人治理结构及相关机构最近三年一期的运行情况

### （一）发行人的法人治理结构

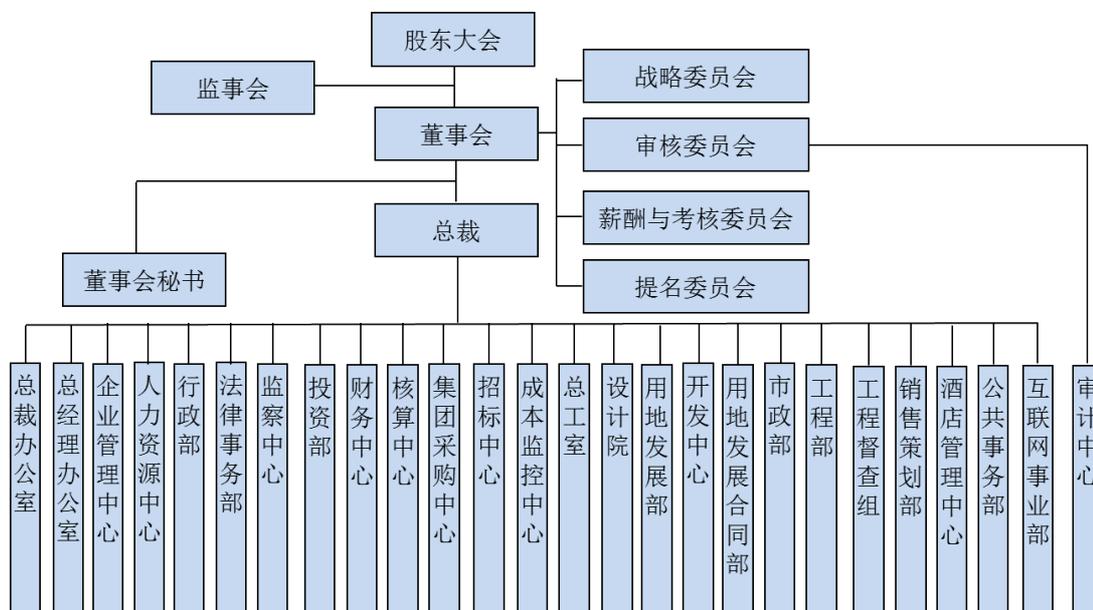
#### 1、公司治理结构概述

（1）按照《公司法》及公司章程之规定，发行人设立股东大会、董事会、监事会，董事会下设战略委员会等专门委员会，选举了公司董事、监事并聘请了总裁、首席财务官、副总裁、副总经理和董事会秘书等高级管理人员，发行人建立了健全的组织机构。

（2）按照公司法等规定，发行人制定了《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》和《监事会议事规则》，该等议事规则符合相关、法规和规范性文件的

规定。

## 2、公司内部组织结构



### (1) 总裁办公室

总裁办公室负责组织传达、执行总裁的各项指示，并按要求做好反馈工作；做好总裁重要行程安排并协调处理相关事宜，以支持总裁高效、有序地开展工作；配合总裁处理外部单位、公司及客户等的公共关系；负责相关文件、资料的收发、传阅，沟通内外联系；负责总裁个人事迹档案、个人荣誉的建立及更新；协助公司企业文化建设工作。

### (2) 总经理办公室

总经理办公室主要协助区域总经理开展项目运营管理及区域管控工作；保障公司项目的顺畅运作，强化区域公司职能部门之间的协调性，同时为各地区公司的独立经营提供支持指导；提高项目的运营效益和增加公司的整体经营利益。主要的管理内容包括：制订区域总控计划；组织项目启动会；项目运营监控；完善业务流程体系。

### (3) 企业管理中心

企业管理中心是集团层面的综合管理部门，其核心职责是根据集团战略发展方向，制定运营目标、组织运营计划的编制、监控运营管理情况，组织绩效考核；负责制定和修订公司各项运营管理制度、业务流程，推动企业文化、品牌建设工作。同时，企业管理中心负责统筹集团的信息化建设工作，通过信息化系统保障集团制度流程落地执行，有效管控项目成本、进度等运营情况，通过系统汇集各专业、多维度的业务数据，供集团领导进行决策分析，通过互联网方式推动企业文化及品牌宣传，全方位协助集团管理水平的提升。企业管理中心下设部门为运营管理部及信息管理部。

#### （4）人力资源中心

人力资源中心负责规划公司未来的人力资源发展，使之符合公司整体的战略方向；全面负责招聘、培训和发展、薪酬、员工福利等战略和政策的制定和实施；定期考核各级员工的工作业绩；综合分析各种人力资源数据，为公司业务发展提出合理化建议。

#### （5）行政部

行政部负责制定并组织实施公司综合行政管理工作目标、计划；负责公司各项行政规章的制定和监督实施工作，规划公司的各项行政运营管理工作；协调、平衡各部门之间的关系，汇总各部门的规章制度，据此修订公司相关制度并监督执行；编写、派发各类工作总结、简报、请示、通告、通知等公文函件；负责各类重要会议的会务工作；负责公司公章、重要档案的管理工作；制定并实施公司固定资产、办公设备、办公用品的管理制度，负责公司行政费用的预算与控制；负责公司的外事工作，安排重要客人的来访接待工作，协调内外关系，宣传企业文化和公司理念，加强企业凝聚力。

#### （6）法律事务部

法律事务部主要负责处理诉讼、经济仲裁、劳动争议仲裁、公证等法律事务及其他非诉讼法律事务；负责审查修订公司对外的合同、协议等法律文书，并提出相关的法律意见；参与公司重大合同的谈判和拟订工作，提供减少和避免风险的措施和法律意见；负责重大债权债务的清理和追缴工作；为公司经营

管理决策提供法律意见和建议，提出避免或减少风险的措施。负责指导解决公司各部门、各子公司在开展工作时遇到的相关法律问题；必要时，对合作单位（客户）的经营状况、资产、信誉等进行资信调查，并出具法律意见；协调公司和法院、仲裁委等司法机关及相关政府部门的合作关系；负责对公司员工的法律宣传及培训工作。

#### （7）监察中心

监察中心负责处理公司法纪监察工作，监督落实公司的各项规章制度和劳动纪律；督促各部门建立健全各项规章制度，严堵漏洞，强化管理。对公司和下属子公司中容易出现漏洞和滋生腐败现象的部门加强管理，建立完善的监督约束机制；根据公司实际情况，在公司经营管理制度、财务制度、采购供应等制度的规划制定和综合平衡过程中，提出建议或修改意见，并对制度执行情况进行监督；对公司各部门、各子公司订立的合同价格进行审核和市场调查，对各项采购招标工作以及中标合同的价格进行抽查；查处员工失职、违纪及其他破坏公司形象的不正当行为，并根据查处情况向公司领导提出处理意见或建议；负责公司经济、技术、商务秘密保护条例的制订、完善及实施；建立健全公司商务秘密保护和监控体系；打击窃取、泄露等侵犯公司商务秘密的不法行为。

#### （8）投资部

投资部负责制定及实施公司股权、债权融资、年度分红派息、转增股本方案；负责组织、实施、协调公司的资本运作；负责公司股票、基金、债券等投资方案的制定和具体实施事宜；重大资产收购、出售、处置；对外投资合作的商务谈判及实施等。负责公司股东会、董事会、监事会档案资料的归档和存放；股东会、董事会、监事会会务组织和会议文件的起草、保管工作；作为公司与证券监管部门及交易所的联络人，负责公司年度报告、中期报告、季度报告及临时信息披露工作；负责公司股份登记、股权变动、股份托管与转托管，建立股东信息数据库；负责协调投资者关系、接待投资者来访，回答投资者咨询，向投资者提供信息披露资料，为维护公司二级市场形象制定宣传策划；及时了解最新的证券监管部门政策、法规的变化，协助公司董事、监事、高级管理人员了解相关政策法规，并确保公司的各项规章制度符合监管政策、法规的变化，

并对公司的资本运作提出建议并实施；负责对公司上市、证券投资等敏感信息的保密工作，并制定行之有效的保密制度和措施；对于各种原因导致的上述信息资料外泄，要采取必要的补救措施，及时加以解释和澄清。

#### （9）财务中心

负责根据国家有关法律、法规和香港上市条例、会计准则，建立并完善集团公司的财务管理制度、内部控制制度等；负责各项财务收支的计划、控制、分析和考核工作；负责组织和实施集团公司的会计核算、相关的报表编制和报送工作；负责依据公司的业务发展策略制定资金计划，组织融资工作。

#### （10）审计中心

审计中心负责对公司财务业务进行内部审计，监督财务制度及各项内部控制制度的有效运行，维护公司财产安全。

#### （11）核算中心

核算中心在项目设计阶段主要负责对项目进行价值工程分析，编制、审查设计概算，编制、审查施工图预算，编制项目资金使用初步计划；对不同建设方案进行论证，确保设计方案经济合理、切实可行。

在项目招标阶段，核算中心主要负责确定评标方法及标准、实物工程量，提供经济指标评审意见；建立健全各项规章制度，参与谈判，控制招标价格，协助确定投标工程造价，确定施工合同价。

在项目施工阶段，核算中心主要负责人工、材料款的预算编制与审核，工程费用的审核与确定；收集施工合同、设计资料、深入施工现场了解情况；全过程确定与控制工程造价。

在项目竣工阶段，核算中心主要负责编制建设工程竣工结算报告；审核建筑公司人工进度款、结算款；负责地产公司、建筑公司各类报表的统计、编制与报送工作；负责工程成本的控制；分析标准装修造价。

#### （12）集团采购中心

集团采购中心负责项进行调查以及时准确掌握市场价格信息；供应商

价格资料的收集、管理；根据经审批的采购单、工作协作单进行核价并负责采购；对供应商提供的商品质量、价格及售后服务进行比较，提交可行性意见书；采购合同、资料的保管与存档；建立健全各项采购供应制度。

### （13）招标中心

招标中心主要负责公司各项目土建、园林绿化、装饰、水电和杂项工程以及楼盘现场包装、销售资料与用品、广告设计制作与投放的招标工作；评审参与投标单位的投标文件；考核并选择各参与投标的单位；确定工程类的设计、施工单位和工程造价；确定设备供应单位和供应物品的价格；审查各部门送交的图纸是否经过审核，建立健全公司招标投标制度。

### （14）成本监控中心

成本监控中心负责公司所有工程项目成本监控流程的管理工作。对公司各项目从设计方案、施工图及设计变更等阶段开始进行成本监控核查；收集、建立包括供应商、承包商、原材料市场价格情报等在内的成本控制管理信息库；制定“项目成本监控月报表”，对相关项目审计工作及在成本管理中核查的问题进行审计复核。对成本控制管理流程上的各项日常工作进行协调、管理。

### （15）总工室

总工室负责根据公司的业务发展需求制定技术发展规划；组织工程项目的前期技术论证、可行性研究和策划工作；负责设计任务的谈判、委托和合同签订工作，及监督和检查合同的计划落实情况；组织项目设计方案、重大设计变更、技术难题、工程故障等评审工作；组织新技术、新工艺、新材料、新设备、新规范的学习、交流和推广应用工作。

### （16）设计院

设计院负责研究国家规范、行业标准、地方规定，在合法合规合理多方共赢原则下，制定安全经济美观实用的设计标准细则及标准化图集；在每个项目设计中，因势利导，寻求效果最好、施工最快、质量有保障、造价最低的解决方案，为发展商争取最大利益；为发展商提供无缝拼接的服务，快速调配设计力量，急甲方所急，为发展商高效运作提供基础条件；并为发展商物业后期服

务提供技术支持。设计院目前能够提供专业服务有：规划设计、建筑设计、基坑设计、建筑物结构设计、强电设计、智能化设计、给排水设计、暖通设计、室内装修及软装设计、园林景观设计。

#### （17）用地发展部

用地发展部主要负责集团公司土地储备拓展工作。根据公司发展战略，搜集土地储备拓展信息，并对相关信息进行分析研究，为集团土地拓展工作提供参考依据；按照政府的相关政策，以旧村、旧厂、旧城等城市更新改造为主要模式模式，经连片改造后取得土地资源。具体工作：洽谈合作意向、基础数据摸查、改造意愿征询、改造方案编制、方案申报审批、组织改造项目的具体实施（签订补偿方案、协调复建安置项目实施、复建房分房回迁等）。

#### （18）开发中心

开发中心负责公司规划方面、国土与房管方面的房地产开发工作，对口单位有规划局与各区规划局（委）、建委（建设局）、公安消防等政府部门及估价所、房地产中介服务管理所、房地产交易所、测绘所及土地开发中心。

#### （19）用地发展合同部

用地发展合同部主要负责对公司有意在二级市场购买的土地进行尽职调查；制定、探讨在二级市场购买土地的方案；起草二级市场土地购买协议/合同；对公司已签订的土地购买协议执行情况的跟踪。

#### （20）市政部

市政部主要负责公司“七通一平”方面的房地产开发工作，对口单位供电局及各区消防局、电信局、供水部门、供电部门、供气部门、政园林局及各区建设局绿委、邮政局及各区邮政分局。

#### （21）工程部

工程部对公司及下属子公司开发的房地产项目的建筑工程质量、进度、安全文明施工、小区园林绿化、装修工程的施工质量进行监控；开工前的路通及场地平整工作；参与各项目园林、绿化和装修设计方案的讨论，组织施工前的

图纸会审工作；在施工过程中，协调施工单位、工程监理单位、公司相关部门、现场与周边有关单位或住户及施工现场的关系；组织建筑、装修、园林、绿化及小区道路等工程的竣工验收工作；协调物业公司提出的有关工程维修工作；协助相关部门办理施工招标手续、监理招标手续及工程的质监申报工作；办理与工程有关的合同草拟和送审工作；审核封顶前业主提出的修改申请，并安排实施；代表甲方分发包工程及其他应由工程部负责的工作。

#### （22）工程督察组

工程督察组，负责对全国各地公司在建工程项目进行综合巡查工作，根据集团公司的管控要求，编制集团工程管理的相关制度及管理办法，督促地区公司按照相关要求落实、执行；定期或不定期对工程管理人员进行业务培训和考核；每月派出督查小组对全国各地公司在建工程项目的进度、质量、安全状况进行驻点巡查，检查过程中存在的涉及设计、材料、园林绿化、开发等方面的问题，向相关部门提出处理建议；对工程进度严重滞后的地区公司或工程项目进行持续的关注和跟进，使其能够按照正常的施工计划进行；对工程质量、安全方面存在重大隐患的项目，重点跟进其整改情况及整改效果，并及时进行复查；参与工程质量、安全事故的调查、处理工作；对工程项目中的经验、教训及时进行总结、推广、借鉴。

#### （23）销售策划部

销售策划部负责公司各项目的销售、策划工作；绿化方案、示范单位方案、售楼部设计方案的策划和协调；制定每月广告支出预算，平衡销售额及广告费用；每周媒介广告的设计及投放；从销售角度对交楼标准、装修材料、工程质量、产品质量提出建议；项目销售价格的拟定；销售现场的管理、销售资料的制定及保管；楼价的制定、项目的定位、现场包装及宣传方式。

#### （24）酒店管理中心

作为富力地产的酒店资产管理部门,负责对酒店项目的投资作可行性研究分析，并选取合适的酒店运营方和酒店品牌，同时负责管理合同及相关协议的谈判和签订；参与酒店项目的设计和建设，从营运角度提出意见，确保酒店既符

合营运和品牌标准，同时能合理和有效地控制投资成本；代表业主方，负责酒店开业筹备和经营管理的监管，审核和监督经营预算的执行，对酒店固定资产的再投资进行合理控制及管理，确保酒店经营符合业主方的投资利益。

#### （25）公共事务部

公共事务部主要负责与公司既定的公众，包括各楼盘顾客、潜在目标顾客、政府有关部门、大众媒体、相关行业及企业内部等进行沟通和认识，从而更深入地获得公众的理解、支持和信任，全面提升富力企业形象及增强业内竞争力。下设公关部与客户服务部。

#### （26）互联网事业部

互联网事业部负责运用互联网等技术手段，整合公司内外资源，创新业务运营模式，并拓展互联网相关的其他业务。结合移动互联网、云平台、大数据、智能化、物联网等的技术服务、研发、运营和探索，全面与公司相关业务融合；以互联网思维和实现方式，为公司挖掘和创造更大价值。

### （二）最近三年一期的运行情况

最近三年一期内，上述机构均能够按照《公司法》、公司章程及相关制度的规定履行相关职能，运行情况良好。

### 八、发行人最近三年一期内违法违规及受处罚的情况说明及董事、监事、高级管理人员任职资格情况。

发行人严格按照《公司法》、相关法律法规及《公司章程》的规定规范运作、依法经营。发行人最近三年一期内不存在违法违规行为，也不存在因违法违规行为受到相关主管机关处罚的情形。

发行人的董事、监事及高级管理人员的任职资格符合《公司法》和公司章程的规定。报告期内，董事、监事的变动均履行了必要的法律程序，符合相关法律、法规和发行人章程的规定，合法有效。

### 九、发行人独立运营情况。

#### 1、业务独立

公司的主营业务为房地产开发及销售、商业物业租赁及酒店服务，公司已经具备了经营所需的资质及完整的业务体系，项目的立项、土地储备、勘探规划、设计、工程、施工、采购、销售及售后服务等业务流程均独立运作，并能够独立提供规划设计、工程监理、建筑施工、装饰、物业管理、房产中介等服务，业务开展独立于控股股东及其控制的其他企业，不存在控股股东及其控制的其他企业影响发行人独立运作的情形。

## 2、资产完整

本公司拥有经营房地产业务相关的资产，包括但不限于土地、房产、设备、资质、商标、电子信息设备的所有权或使用权。公司资产独立完整、产权明确，不存在公司控股股东及其控制的其他企业占用公司资金、资产和资源的情况。

## 3、财务独立

公司设立了独立的财务会计部门，建立了规范的财务核算体系，并通过董事会下设的审核委员会发挥监督、审核职能。公司银行账户、税务申报均独立于控股股东及其控制的其他企业，财务会计人员未在控股股东控制的其他企业兼职。公司不存在与控股股东共用银行账户，混合纳税，或以资产、权益为股东债务提供担保的情形。

## 4、机构独立

公司设立了股东大会、董事会、监事会、董事会提名委员会、董事会审核委员会、董事会薪酬与考核委员会、董事会战略委员会等管理、监督机构，结合本次发行方案根据《公司法》、《证券法》、《上市公司章程指引（2014年修订）》修订了《公司章程（草案）》，制定了《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《监事会议事规则》、《关联交易管理办法》、《独立董事工作制度》、《对外投资管理制度》、《对外担保管理制度》、《募集资金专项存储及使用管理制度》和《信息披露管理制度》等制度，构建了决策制度有效、职权范围明确的法人治理结构和制衡机制。公司依据房地产业务特征和自身发展需要，设立了总裁办公室、总经理办公室、企业管理中心、人力资源中心、行政部、法律事务部、监察中心、投资部、财务中心、审计中心、核算中心、集团采购中心、招标中心、成本监控中心、总工室、设计院、用地发展部、开发中心、用地发展合同部、市

政部、工程部、工程督察组、销售策划部、酒店管理中心、公共事务部、互联网事业部等职能部门，行使相应的经营管理职权，各部门之间分工明确、各司其职、相互配合，保证了公司的规范运作。公司决策体系和职能机构独立完整，不存在与控股股东及其控制的其他企业之间机构混合经营、合署办公的情形。

## 5、人员独立

本公司董事、监事、高级管理人员未在控股股东控制的其他企业担任除董事、监事以外的其它行政职务，未在控股股东控制的其他企业处领薪。财务人员未在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业中兼职。公司建立了完善的人力资源制度，人事管理与控股股东控制的其他企业完全分离，工资、福利与社保均独立核算。

## 十、发行人关联方、关联关系、关联交易及关联交易的决策权限、决策程序、定价机制

截至 2015 年 6 月 30 日发行人的关联方及报告期关联交易情况如下：

### （一）控股股东有关信息

详见本节之“二、公司设立、上市及历次股本变化情况”及“五、董事、监事、高级管理人员的基本情况”部分内容。

### （二）本公司的子公司情况

详见本节之“三、公司重要对外权益投资情况”部分内容。

### （三）本公司的联营企业、合营企业

详见本节之“三、公司重要对外权益投资情况”部分内容。

### （四）本公司的其他关联方

受控股股东控制的关联方详见本节之“四、控股股东和实际控制人的情况”之“（二）控股股东、实际控制人对其他企业的投资情况”。

报告期内，公司董事、监事、高级管理人员直接或者间接控制或担任董事、高级管理人员的其他企业为本公司关联方，具体情况如下：

姓名	在本公司任职	所控制的企业	担任董事、高级管理人员的其他企业	兼职职务
李思廉	执行董事、董事长	详见“实际控制人控制的企业”	详见“实际控制人控制的企业”	-
张力	执行董事、联席董事长、总裁	详见“实际控制人控制的企业”	力量矿业能源有限公司（其他详见“实际控制人控制的企业”）	董事局主席
张琳	非执行董事	无	力量矿业能源有限公司	非执行董事
李海伦	非执行董事	无	Pleasant View Limited,	董事
郑尔城	独立非执行董事	无	力量矿业能源有限公司	独立非执行董事
黎明	独立非执行董事	无	No.21 Great Projects Ltd.,	董事
			Chassington Investments Ltd,	董事
			Jolimark Holdings Limited, 映美控股有限公司	独立非执行董事
			Country Garden Holdings Company Limited, 碧桂园控股有限公司	独立非执行董事
			南丰集团控股有限公司	独立非执行董事
王珩	副总裁	无	广州证券股份有限公司	董事 <sup>注1</sup>

注 1：公司副总裁王珩曾担任广州证券股份有限公司董事，2015 年已辞任。

## （五）发行人最近三年一期的关联方交易

### 1、经常性关联交易

#### （1）购买商品、接受劳务的关联交易

单位：万元

关联方	关联交易内容	2015 年 1-6 月	占同类交易的比重(%)
安威投资有限公司	协助进行飞机租赁	685.71	8.3
惠州市金鹅温泉实业有限公司	餐饮服务	66.55	0.81
关联方	关联交易内容	2014年度	占同类交易的比重(%)
广州越富环保科技有限公司	直饮水服务	106.51	0.08
广州恒量机电工程有限公司	安装工程	1,110.90	0.28
安威投资有限公司	协助进行飞机租赁	1,539.86	7.90
惠州市金鹅温泉实业有限公司	餐饮服务	275.43	1.41
关联方	关联交易内容	2013年度	占同类交易的比重(%)
广州越富环保科技有限公司	直饮水服务	42.88	0.04
广州恒量机电工程有限公司	安装工程	987.86	0.41

安威投资有限公司	协助进行飞机租赁	1,663.66	8.48
惠州市金鹅温泉实业有限公司	餐饮服务	612.65	3.12
<b>关联方</b>	<b>关联交易内容</b>	<b>2012年度</b>	<b>占同类交易的比重(%)</b>
广州越富环保科技有限公司	直饮水服务	141.04	0.16
安威投资有限公司	协助进行飞机租赁	965.89	6.25
惠州市金鹅温泉实业有限公司	餐饮服务	470.54	3.05
广州超力混凝土有限公司	购买建筑材料	1,214.72	4.13

## (2) 销售商品、提供劳务的关联交易

单位：万元

关联方	关联交易内容	2015年1-6月	占同类交易的比重(%)
广州市富景房地产开发有限公司	设计费	261.48	26.23
广州市富景房地产开发有限公司	建筑费	4,052.86	19.39
天津津南新城房地产开发有限公司	设计费	35.08	3.53
广州市富景房地产开发有限公司	装饰费	4,645.42	22.23
贵州大西南房地产开发有限公司	装饰费	655.00	3.13
广州金贝壳投资有限公司	物业管理	11.19	0.02
天津津南新城房地产开发有限公司	物业管理	376.19	0.79
<b>关联方</b>	<b>关联交易内容</b>	<b>2014年度</b>	<b>占同类交易的比重(%)</b>
广州市富景房地产开发有限公司	设计费	232.80	9.21
广州市富景房地产开发有限公司	建筑费	4,295.49	27.26
广州市富景房地产开发有限公司	装饰费	5,260.72	33.38
天津津南新城房地产开发有限公司	设计费	278.85	11.03
天津津南新城房地产开发有限公司	建筑费	824.27	5.23
天津津南新城房地产开发有限公司	物业管理	630.08	0.66
广西富雅投资有限公司	设计费	233.72	9.24
贵州大西南房地产开发有限公司	设计费	94.34	3.73
贵州大西南房地产开发有限公司	建筑费	600.00	3.81
广州金贝壳投资有限公司	物业管理	22.18	0.03
<b>关联方</b>	<b>关联交易内容</b>	<b>2013年度</b>	<b>占同类交易的比重(%)</b>
广州市富景房地产开发有限公司	设计费	3,582.36	99.65

广州市富景房地产开发有限公司	广告费	1,886.79	77.16
沈阳亿隆房屋开发有限公司	建筑费	5,440.88	87.10
广州金贝壳投资有限公司	物业管理	22.18	0.03
<b>关联方</b>	<b>关联交易内容</b>	<b>2012年度</b>	<b>占同类交易的比重(%)</b>
广州市富景房地产开发有限公司	设计费	923.03	34.99
沈阳亿隆房屋开发有限公司	建筑费	5,006.50	75.20
惠州富茂房地产开发有限公司	设计费	1,193.66	45.25
广州金贝壳投资有限公司	物业管理	22.18	0.03
广州利合房地产开发有限公司	物业管理	3.90	0.01

### (3) 关联租赁情况

报告期内，实际控制人控制的公司及公司联营、合营企业向本公司租赁房屋，具体情况如下表所示：

单位：万元

承租方名称	承租资产种类	2015年1-6月	占同类交易的比重(%)
广州金贝壳投资有限公司	房屋	75.37	0.19
承租方名称	承租资产种类	2014年度	占同类交易的比重(%)
广州市富景房地产开发有限公司	房屋	8.70	0.01
广州金贝壳投资有限公司	房屋	133.29	0.16
承租方名称	承租资产种类	2013年度	占同类交易的比重(%)
广州金贝壳投资有限公司	房屋	139.39	0.19
承租方名称	承租资产种类	2012年度	占同类交易的比重(%)
广州金贝壳投资有限公司	房屋	132.50	0.21
广州利合房地产开发有限公司	房屋	25.98	0.04

### (4) 董监高薪酬

单位：万元

项目	2015年1-6月	2014年度	2013年度	2012年度
关键管理人员薪酬	1,031.53	3,912.05	3,379.70	3,020.62

## 2、偶发性关联交易

### (1) 资产收购

为消除与控股股东、实际控制人可能产生的竞争，完善公司的酒店布局，增加土地储备，2014年12月15日，公司与李思廉、张力签署惠州金鹅股权转让协议，由公司收购李思廉、张力持有的惠州金鹅100%股权。根据广州泓诚资产评估房地产估价有限公司出具的泓诚资评字（2014）第032号资产评估报告，截至2014年8月31日，惠州金鹅经评估的净资产价值为53,196.66万元。经交易双方协商，交易价格为53,000万元。上述关联交易已经公司2014年11月19日召开的董事会审议通过，关联董事回避表决。

## （2）共同投资

2013年6月8日，公司与控股股东、实际控制人李思廉及自然人周碧珊以现金出资设立深圳市悦盈投资管理有限公司，深圳悦盈注册资本为3,000万元，公司出资1,500万元，持股比例为50%；李思廉出资600万元，持股比例为20%；周碧珊出资900万元，持股比例为30%。

2013年9月27日，公司与深圳悦盈设立深圳市悦盈股权投资企业（有限合伙），出资额为150,000万元。深圳悦盈为普通合伙人，认缴出资3,000万元；公司为有限合伙人，认缴出资147,000万元。截至2015年6月30日，公司实缴出资1,470万元。

2014年6月18日，公司与深圳悦盈设立深圳市富盈悦股权投资企业（有限合伙），出资额为60,000万元。深圳悦盈为普通合伙人，认缴出资0.1元；公司为有限合伙人，认缴出资60,000万元。截至2015年6月30日，公司未实际出资。

2015年9月21日，公司与李思廉签订《股权转让合同》，李思廉将其所持有的深圳悦盈20%的股权转让给公司，2015年9月23日上述股权转让已经完成工商登记变更。

## （3）关联担保

报告期内，公司不存在接受关联方担保的情况，公司对合营企业、联营企业的担保情况如下所示：

### ⑦2015年1-6月对外担保情况

单位：万元

被担保方	担保人	担保起始日	担保到期日	截至 2015 年 6 月 30 日担保金额	担保是否已经履行完毕
广州利合房地产开发有限公司	公司	2012/9/26	2017/9/25	180,384.00	否
广州市森华房地产有限公司	公司、广州德和投资发展有限公司	2014/4/18	2017/11/18	28,300.00	否
煌迪有限公司	富力地产(香港)	2013/10/11	2016/10/11	47,606.35	否
上海城投悦城置业有限公司	公司	2014/12/22	2016/6/21	50,000.00	否
天津津南新城房地产开发有限公司	公司	2014/1/22	2016/5/20	18,365.40	否
贵州大西南房地产开发有限公司	公司	2015/2/17	2018/2/16	3,600.00	否

## ②2014 年度对外担保情况

单位：万元

被担保方	担保人	担保起始日	担保到期日	截至 2014 年 12 月 31 日担保金额	担保是否已经履行完毕
广州市富景房地产开发有限公司	广州天力建筑工程有限公司	2012-5-25	2015-5-25	7,636.01	否
煌迪有限公司	富力地产(香港)	2013-10-11	2016-10-11	52,826.12	否
上海城投悦城置业有限公司	公司	2014-12-22	2016-6-21	60,000.00	否
广州利合房地产开发有限公司	公司	2012-9-26	2017-9-25	223,398.00	否
广州市森华房地产有限公司	公司、广州德和投资发展有限公司	2014-4-8	2017-11-18	25,000.00	否
天津津南新城房地产开发有限公司	公司	2013-10-9	2016-5-20	20,608.51	否

## ③2013 年度对外担保情况

单位：万元

被担保方	担保人	担保起始日	担保到期日	截至 2013 年 12 月 31 日担保金额	担保是否已经履行完毕
广州市富景房地产开发有限公司	广州天力建筑工程有限公司	2012-5-25	2015-5-25	19,971.81	否
天津津南新城房地产开发有限公司	公司	2013-10-09	2016-05-20	5,700.00	否
汉斯上海新江湾开发有限公司	富力地产(香港)有限公司	2011-06-29	2014-06-29	30,173.28	否
煌迪有限公司	富力地产(香港)有限公司	2013-10-11	2016-10-11	52,264.61	否
上海城投悦城置业有限公司	公司	2011-09-28	2014-09-26	28,655.02	否
广州利合房地产开发有限公司	公司	2010-04-29	2017-09-25	108,668.94	否

## ④2012 年度对外担保情况

单位：万元

被担保方	担保人	担保起始日	担保到期日	截至 2012 年 12 月 31 日担保金额	担保是否已经履行完毕
广州市富景房地产开发有限公司	广州天力建筑工程有限公司	2012-5-25	2015-6-29	38,684.40	否
汉斯上海新江湾开发有限公司	富力地产(香港)有限公司	2011-06-29	2014-06-29	50,158.12	否
上海城投悦城置业有限公司	公司	2011-09-28	2014-09-26	47,830.00	否
广州利合房地产开发有限公司	公司	2010-04-29	2017-09-25	120,549.12	否
惠州富茂房地产开发有限公司	公司	2012-06-07	2014-06-06	25,900.00	否

## 3、关联方应收应付款项

## (1) 应收项目

单位：万元

项目名称	关联方	2015年1-6月	2014年度	2013年度	2012年度
应收账款	沈阳亿隆房屋开发有限公司	-	-	10,521.44	9,930.49
	天津津南新城房地产开发有限公司	-	295.58	-	-
	益成投资有限公司	-	-	8,273.99	8,519.35
其他应收款	沈阳亿隆房屋开发有限公司	-	-	25,136.92	28,626.34
	广州利合房地产开发有限公司	243,937.69	203,937.69	203,937.69	113,937.69
	天津津南新城房地产开发有限公司	113,317.50	113,317.50	83,560.74	56,060.74
	富力(沈阳)商务咨询有限公司	-	-	7,296.92	-
	广州市森华房地产有限公司	-	12,684.54	8,684.54	23,484.54
	广州市腾顺投资有限公司	13,816.51	11,820.52	9,055.21	-
	贵州大西南房地产开发有限公司	14,148.00	14,148.00	14,148.00	-
	汉斯上海新江湾开发有限公司	15,516.78	15,534.63	-	-

	和荣有限公司	-	3,417.77	-	-
	惠州富茂房地产开发有限公司	-	-	-	15,064.56
	沈阳富力会餐饮服务有限公司	-	-	-	28.63
	广西富雅投资有限公司	0.33	-	-	-

## (2) 预付项目

单位：万元

关联方	2015-06-30	2014-12-31	2013-12-31	2012-12-31
李思廉、张力	28,199.00	-	-	-

## (3) 应付项目

单位：万元

项目名称	关联方	2015.6.30	2014.12.31	2013.12.31	2012.12.31
其他应付款	汉斯上海新江湾开发有限公司	-	-	14,497.83	36,641.54
	上海城投悦城置业有限公司	102,200.00	93,400.00	46,200.00	36,200.00
	和荣有限公司	32,559.33	42,580.23	45,167.15	-
	广州市富景房地产开发有限公司	44,206.16	44,206.16	148,798.38	36,798.38
	广州市森华房地产有限公司	10,000.00	-	-	-

## (4) 关联方承诺

本公司报告期无关联方承诺情况。

## (六) 关联交易制度

详见本节“十二、发行人内控制度的建立及运行情况”部分内容。

## （七）关联交易的决策权限、决策程序、定价机制

公司现行《公司章程》规定了关联股东、关联董事对关联交易的回避制度，明确了关联交易公允决策的程序，采取必要的措施对其他股东的利益进行保护。包括：

①股东大会审议有关关联交易事项时，关联股东不应当参与投票表决，其所代表的有表决权的股份数不计入有效表决总数；股东大会决议的公告应当充分披露非关联股东的表决情况。关联股东在股东大会表决时，应当自动回避并放弃表决权。关联股东未主动回避时，主持会议的董事长应当要求关联股东回避；如董事长需要回避的，副董事长或其他董事应当要求董事长及其他关联股东回避；无需回避的任何股东均有权要求关联股东回避。

②董事会对股东大会负责，行使下列职权：包括在股东大会授权范围内，决定公司对外投资、收购出售资产、资产抵押、对外担保事项、委托理财、关联交易等事项，该决定需要由全体董事的半数以上的董事表决同意。

③董事会应当确定对外投资、收购出售资产、资产抵押、对外担保事项、委托理财、关联交易的权限，建立严格的审查和决策程序；重大投资项目应当组织有关专家、专业人员进行评审，对需要报股东大会的事项报股东大会批准。

④公司下列对外担保行为，须经股东大会审议通过：（一）公司及公司控股子公司的对外担保总额，达到或超过最近一期经审计净资产的 50%以后提供的任何担保；（二）公司的对外担保总额，达到或超过最近一期经审计总资产的 30%以后提供的任何担保；（三）为资产负债率超过 70%的担保对象提供的担保；（四）单笔担保额超过最近一期经审计净资产 10%的担保；（五）对股东、实际控制人及其关联人提供的担保。

⑤股东大会审议有关关联交易事项时，关联股东不应当参与投票表决，其所代表的有表决权的股份数不计入有效表决总数；股东大会决议的公告应当充分披露非关联股东的表决情况。关联股东在股东大会表决时，应当自动回避并放弃表决权。关联股东未主动回避时，主持会议的董事长应当要求关联股东回

避；如董事长需要回避的，副董事长或其他董事应当要求董事长及其他关联股东回避；无需回避的任何股东均有权要求关联股东回避。

公司应采取有效措施防止关联人以垄断采购和销售业务渠道等方式干预公司的经营，损害公司和非关联股东的利益。关联交易的价格或收费原则应不偏离市场独立第三方的价格或收费标准。

## **十一、发行人最近三年一期内资金占用情况以及为控股股东、实际控制人及其关联方提供担保的情况**

董事会会议决议事项与某位董事有利害关系时，该董事应予回避，不得对该项议案行使表决权，也不得代理其他董事行使表决权，在计算出席会议的法定董事人数时，该董事亦不予计入。该董事会会议由过半数的无关联关系董事出席即可举行，该董事会会议作出批准该等拟决议事项的决议须经无重大利害关系的董事过半数同意即可通过。当出席董事会的无重大利害关系的董事人数不足三人的，董事会应及时将该议案递交股东大会审议。董事会应在将该议案递交股东大会审议时说明董事会对该议案的审议情况，并应记载无重大利害关系的董事对该议案的意见。

发行人最近三年一期内不存在资金被控股股东、实际控制人及其关联方违规占用的情形。

截至 2015 年 6 月 30 日，发行人为控股股东、实际控制人及其关联方提供担保情况详见本节之“十、发行人关联方、关联关系、关联交易及关联交易的决策权限、决策程序、定价机制”及“第七节财务会计信息”之“十、公司最近一期末的对外担保情况”。

## **十二、发行人内控制度的建立及运行情况**

为了进一步规范公司的管理和运作，保障公司的合法权益，根据国家有关法律、法规的规定,制定了详细的内部控制制度。

### **（一）投融资管理制度**

#### **1、投资管理方面**

公司综合分析房地产行业项目投资金额大、区域差异大、政策风险高的特点,结合自身经营情况,制定了适应行业特点及自身经营情况的投资管理制度,其中明确了公司对外投资相关岗位的职责分离、投资的基本策略、可行性分析的研究方法及投资、决策权限与程序等。在选择投资项目时,公司重点关注项目的预期收益及经营风险,通过严谨的市场调研、销售预测、成本测算等措施提高可行性分析的可靠度,确保投资项目及其取得过程安全、合法、高效。重大项目的投资由公司总部依据公司年度投资计划、统筹资源配置进行主导投资,投资金额超过董事会授权的项目,需在提请董事会决议通过后方可实施。

## **2、融资管理方面**

公司的融资与结算业务由总部财务中心统一管理。财务中心根据《企业内部控制基本规范》及《企业内部控制评价指引》制定了信贷管理制度、资金管理制度用以监督、控制公司资金的筹集及使用,降低资金使用成本并保证资金安全。公司及下属各自子公司所有融资事项、信贷工作须在财务中心统一安排下,经由公司首席财务官审查同意方可实施。同时,财务中心还通过定期编制年度资金计划和月度动态资金计划加强资金管理的计划性,并对子公司的资金计划完成情况进行跟踪,实时调整资金安排。

### **(二) 财务管理制度**

公司根据《会计法》、《企业会计准则》和《会计基础工作规范》及国家其他有关法律和法规,结合公司实际情况,公司制定了《财务工作制度》进行财务管理。该制度是公司各项财务活动的基本行为准则,从制度上完善和加强公司会计核算工作、提高会计核算工作的质量和水平,从根本上规范公司会计核算,确保了财务会计核算和财务管理的合法、合规。同时,公司着力加强会计信息系统建设,提升财务核算工作的信息化水平,有效保证了会计信息及资料的真实和完整。

### **（三）内部审计制度**

公司已建立了《内部审计制度》，设置了独立负责内部审计事务的审计中心。公司通过加强内部审计人员的配备，努力提高审计人员的业务水平和素质，有效开展内部审计工作。

### **（四）担保制度**

公司能够较严格地控制担保行为，建立了担保决策程度和责任制度，对担保原则、担保标准和条件、担保责任等相关内容已作了明确规定，对担保合同订立的管理较为严格，能够及时了解和掌握被担保人的经营和财务状况，以防范潜在的风险，避免和减少可能发生的损失。

### **（五）关联交易制度**

公司对关联交易采取公平、公正、自愿、诚信以及对公司有利的原则，关联交易定价按照公平市场价格，充分保护各方投资者的利益，必要时聘请独立财务顾问或专业评估师对其进行评价并按规定披露。公司根据《香港联合交易所有限公司证券上市规则》、《公司章程》及《企业管治常规守则》的相关规定制定了相关关联交易制度，明确划分股东大会和董事会对关联交易的审批权限。重大关联交易在经独立董事认可后，方提交董事会审议。披露关联交易时，同时披露独立董事的意见。

### **（六）子公司管理制度**

公司根据《企业内部控制基本规范》及《企业内部控制评价指引》构建总部、区域、城市的三级架构体系。在三级架构体系下，总部对区域和子公司的授权和职责划分坚持不相容职责分离原则；总部对各职能部门统一制订制度，对子公司实行统一管理；并通过内部审计、专业检查、项目巡查等手段，检查、监督公司各层级职责的有效履行。

1、公司对子公司的设立、经营、转让、注销等经营活动实施控制，规范各项与子公司股权变更、高级管理人员任免的各项制度，提高子公司治理水平。

2、公司已经制定相应的人力资源管理制度，规范各子公司组织架构、人员

编制、薪酬预算以及管理人员及关键专业技术人员的聘用、晋级、降职，保证子公司人才能够得到科学、合理的培养与发展。

3、重大事项报告与审议方面，建立统一规范的报告渠道和方式，制定了《信息报送管理作业指引》，建立了包括季度管理例会、年度总结会议等在内的定期、不定期专题办公会议制度，以把握公司的整体经营状况，决策重大经营管理事项。子公司定期向集团上报各类经营信息，对临时重大事项，即时向区域或总部相关职能部门做专项报告。

4、财务核算管理方面，公司财务中心根据现行会计准则等法规要求制定了相应的会计制度，用以统一总部及子公司的会计政策及会计核算方法，指导子公司财务核算和管理工作。财务报告期末，各控股公司须按照财务中心的通知要求报送各项财务报表及管理报表，并由公司财务中心对各子公司的核算质量进行考核。

对于新并购的子公司，公司在积极加强业务整合的同时，还通过内部培训、内部交流、企业文化宣讲等方式加快企业融合进程，通过应用集团统一使用的信息系统平台，实现信息的及时沟通与传递。

### **（七）募集资金管理制度**

公司根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《香港联合交易所有限公司证券上市规则》等法律法规的相关规定，制定了富力地产集团募集资金管理制度，公司对募集资金的存储、使用、变更、监督进行了明确规定，严格规范资金的使用流程，采取专款专户、专款专用的原则，由总部财务中心进行统一管理。

为了确保募集资金用于所披露的用途，发行人在募集资金管理制度第八条中规定“公司应当按照发行申请文件中承诺的募集资金计划使用募集资金，募集资金不得转借他人”。此外，募集资金管理制度还明确规定，禁止将募集资金通过质押、委托贷款或其他方式变相改变募集资金用途，防止募集资金被控股股东、实际控制人等关联人占用或挪用；公司应当在定期报告中披露募集资金的使用情况、公司应当在募集资金到账后1个月以内与债券受托管理人、存放募

集资金的商业银行签订三方监管协议等内容。

因此主承销商及发行人律师认为，发行人已建立了募集资金管理制度，募集资金管理制度明确规定了“公司应当按照发行申请文件中承诺的募集资金计划使用募集资金，募集资金不得转借他人”，符合《管理办法》第十五条的规定。

#### **（八）预算管理制度**

公司已建立了成本费用控制系统及全面的预算体系，能做好成本费用管理和预算的各项基础工作。公司通过制定成本费用标准，重视成本费用指标的分解，及时对比实际业绩和计划目标，控制成本费用差异，考核成本费用指标的完成情况，落实奖罚措施，降低了公司的成本费用，提高了经济效益。公司的预算管理制度包括财务预算管理制度和项目预算管理制度，通过预算管理工作中公司各职能部门间的协调，对预算基础数据的采集和计划的编制进行管理，并实行预算责任制考核。公司不断提高工程项目管理人员的项目管理水平，力争做到合理预算，及时决算。

#### **（九）安全生产制度**

发行人按照国家以及有关部委颁布的与安全生产有关的各项规章制度,并结合自身安全生产实际,制定了《劳动安全守则》，遵循以“安全第一”的原则，确保个人人身安全、公司财产安全。新员工须接受安全生产培训，员工从事本职工作，应持证上岗，从事特种行业的员工在入职前应取得特种行业资格证，遵守本行业管理规定。员工所在岗位要求穿戴安全及劳保用品的，员工在上岗前应主动穿戴必要的劳动防护用品。员工必须具备安全生产知识和基本消防知识，必须接受公司安排的安全生产及消防知识培训，参加公司安排的消防演习，熟悉防火通道及出口位置，熟悉灭火器具的位置及使用方法。

主承销商核查了发行人及下属子公司的安全生产检查记录，发行人及下属子公司报告期内均未有发生严重安全生产事故，也未受到国家相关部门的处罚、认定。

#### **（十）信息披露制度**

公司根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《上海证

券交易所上市规则》、《香港联合交易所有限公司证券上市规则》、《公司章程》等的有关规定，制定了富力地产集团信息披露事务管理制度，通过分级审批控制和责任追究保证各类信息以适当的方式及时准确完整地向外部信息使用者传递。公司董事会办公室负责对监管部门披露要求的及时获取及实时跟踪。公司公开披露的信息文稿由董事会办公室负责起草，由董事会秘书进行审核，在履行法定审批程序后加以披露。公司通过香港联合交易所网站及公司网站等媒体进行信息披露，并通过投资者关系设专人负责回答投资者提问，相关人员以公开披露的信息作为回答投资者提问的依据。

### **十三、发行人信息披露事务及投资者关系管理的相关制度安排**

公司相关制度规定，信息披露相关当事人对所披露的信息负有保密义务，在未对外公开披露前不得以任何方式向外界透露相关内容。公司对所披露信息的解释由董事会秘书执行，其它当事人在得到董事会授权后可对所披露信息的实际情况进行说明。董事会办公室根据信息披露需要在全公司范围内收集相关信息，在该等信息未公开披露前，所有相关人员均应履行保密职责，凡违反信息披露要求的，对相关责任人给予批评、警告处罚，情节严重的给予行政和经济处分，并视情形追究法律责任。

详见本节“十二、发行人内控制度的建立及运行情况”部分内容。

## 第七节财务会计信息

### 一、近三年及一期财务报告审计情况

本公司 2012 年度、2013 年度、2014 年度及 2015 年 1-6 月的财务报表已按照企业会计准则（以下简称会计准则）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及一期的财务状况、经营成果和现金流量情况。本公司 2012 年度、2013 年度、2014 年度及 2015 年 1-6 月的财务报告均经立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了信会师报字[2015]第 410528 号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、近三年及一期财务会计报表

## (一) 合并财务会计报表

## 1、合并资产负债表

单位：元

资产	2015-06-30	2014-12-31	2013-12-31	2012-12-31
<b>流动资产：</b>				
货币资金	17,947,461,294.58	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	4,030,073,716.76	4,823,717,736.79	4,638,550,702.09	3,009,735,221.78
预付款项	1,388,597,025.49	1,117,972,943.12	2,994,034,769.06	956,699,597.66
其他应收款	9,684,713,300.26	8,707,809,233.13	6,956,489,151.30	5,256,607,661.86
存货	103,384,985,447.17	98,847,188,060.02	67,338,193,085.62	47,625,435,352.11
其他流动资产	2,984,896,124.89	2,148,544,990.08	1,330,238,715.46	1,035,460,950.45
<b>流动资产合计</b>	<b>139,420,726,909.15</b>	<b>135,475,154,421.70</b>	<b>107,603,541,154.42</b>	<b>70,746,152,050.66</b>
<b>非流动资产：</b>				
可供出售金融资产	545,570,000.00	535,476,698.00	281,400,000.00	224,000,000.00
长期股权投资	4,953,965,165.20	4,703,732,678.00	4,381,529,991.30	3,974,936,561.68
投资性房地产	18,855,189,600.00	18,047,631,901.50	15,888,186,534.28	13,347,219,500.00
固定资产	6,040,207,477.63	5,404,643,032.62	5,420,182,178.57	4,790,323,758.44
在建工程	2,111,568,947.96	2,090,997,879.75	1,146,488,923.01	698,875,174.55
无形资产	1,730,848,888.15	1,672,253,309.22	1,489,162,087.54	1,232,013,034.05
商誉	503,749,725.78	503,749,725.78	507,019,391.00	516,182,168.85
递延所得税资产	3,565,761,854.31	3,350,289,746.43	2,686,667,209.55	2,341,556,863.50
<b>非流动资产合计</b>	<b>38,306,861,659.03</b>	<b>36,308,774,971.30</b>	<b>31,800,636,315.25</b>	<b>27,125,107,061.07</b>
<b>资产总计</b>	<b>177,727,588,568.18</b>	<b>171,783,929,393.00</b>	<b>139,404,177,469.67</b>	<b>97,871,259,111.73</b>

## 合并资产负债表（续）

单位：元

负债和所有者权益	2015-06-30	2014-12-31	2013-12-31	2012-12-31
<b>流动负债：</b>				
短期借款	4,358,096,250.00	3,085,000,000.00	2,549,535,000.00	1,432,052,000.00
应付账款	8,228,584,548.02	10,498,573,026.02	8,756,591,261.44	7,136,764,404.19
预收款项	26,117,916,319.80	19,889,802,911.63	14,368,576,796.69	13,718,986,461.05

应付职工薪酬	32,540,008.71	233,723,071.44	290,691,174.65	272,521,827.06
应交税费	2,121,799,278.73	3,496,624,622.92	2,959,176,502.99	2,158,852,164.78
应付利息	865,976,373.55	726,392,952.13	619,931,177.46	625,318,106.48
其他应付款	6,909,349,814.76	6,577,435,935.49	7,596,200,445.50	3,672,509,476.36
一年内到期的非流动	23,579,689,420.71	19,020,068,486.46	15,545,777,513.73	5,780,254,084.66
其他流动负债	7,561,406,222.42	7,334,576,881.11	7,236,382,875.04	5,758,327,432.97
<b>流动负债合计</b>	<b>79,775,358,236.70</b>	<b>70,862,197,887.20</b>	<b>59,922,862,747.50</b>	<b>40,555,585,957.55</b>
<b>非流动负债：</b>				
长期借款	37,131,992,408.70	33,506,238,863.87	37,333,030,005.75	17,826,242,780.83
应付债券	9,660,530,462.97	11,987,707,842.08	5,915,643,814.00	10,445,959,085.08
长期应付款	36,403,693.13	59,655,594.66	103,839,987.31	147,753,989.77
递延所得税负债	3,596,077,479.12	3,285,012,201.96	2,710,892,176.39	2,136,246,468.25
<b>非流动负债合计</b>	<b>50,425,004,043.92</b>	<b>48,838,614,502.57</b>	<b>46,063,405,983.45</b>	<b>30,556,202,323.93</b>
<b>负债合计</b>	<b>130,200,362,280.62</b>	<b>119,700,812,389.77</b>	<b>105,986,268,730.95</b>	<b>71,111,788,281.48</b>
<b>所有者权益：</b>				
股本	805,591,836.00	805,591,836.00	805,591,836.00	805,591,836.00
其他权益工具：永续	10,004,383,907.45	15,648,416,125.97	1,000,000,000.00	-
资本公积	3,656,747,590.86	3,649,551,261.00	3,634,476,088.80	3,634,476,088.80
减：库存股	106,004,435.61	128,711,067.56	172,563,175.22	167,364,395.00
其他综合收益	308,749,401.03	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	402,795,918.00
未分配利润	31,926,179,529.33	30,881,001,303.80	27,259,216,386.67	21,599,518,156.20
<b>归属于母公司所有者</b>	<b>46,998,443,747.06</b>	<b>51,551,331,862.79</b>	<b>33,042,701,721.43</b>	<b>26,395,552,271.18</b>
少数股东权益	528,782,540.50	531,785,140.44	375,207,017.29	363,918,559.07
<b>所有者权益合计</b>	<b>47,527,226,287.56</b>	<b>52,083,117,003.23</b>	<b>33,417,908,738.72</b>	<b>26,759,470,830.25</b>
<b>负债和所有者权益合</b>	<b>177,727,588,568.18</b>	<b>171,783,929,393.00</b>	<b>139,404,177,469.67</b>	<b>97,871,259,111.73</b>

## 2、合并利润表

单位：元

项目	2015年1-6月	2014年	2013年	2012年
<b>一、营业总收入</b>	<b>12,787,543,117.74</b>	<b>34,813,148,720.91</b>	<b>36,337,096,481.13</b>	<b>30,409,024,010.07</b>
其中：营业收入	12,787,543,117.74	34,813,148,720.91	36,337,096,481.13	30,409,024,010.07
<b>二、营业总成本</b>	<b>11,484,704,433.99</b>	<b>27,812,295,764.61</b>	<b>28,636,312,040.35</b>	<b>23,466,775,355.66</b>
其中：营业成本	8,206,417,497.47	20,308,807,067.72	19,842,574,002.80	16,091,431,696.42

营业税金及附加	1,336,876,915.64	3,382,760,429.28	4,537,796,777.13	4,020,369,651.35
销售费用	369,999,665.99	896,058,831.52	626,089,110.55	454,007,327.48
管理费用	1,120,549,487.02	2,207,546,884.62	1,829,153,296.58	1,518,303,285.20
财务费用	448,413,720.06	1,004,160,934.29	1,782,058,094.35	1,373,668,609.80
资产减值损失	2,447,147.81	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）	760,902,098.65	1,610,573,394.67	2,435,947,554.49	659,662,900.00
投资收益（损失以“-”号 填列）	249,463,162.60	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	249,463,162.60	144,583,990.41	306,352,780.27	315,641,041.29
<b>三、营业利润</b>	<b>2,313,203,945.00</b>	<b>8,756,010,341.38</b>	<b>10,444,364,906.87</b>	<b>7,918,231,481.60</b>
加：营业外收入	53,693,521.93	197,465,255.09	126,530,635.53	49,585,353.33
减：营业外支出	14,757,713.92	77,400,768.51	39,002,490.37	50,331,855.85
<b>四、利润总额</b>	<b>2,352,139,753.01</b>	<b>8,876,074,827.96</b>	<b>10,531,893,052.03</b>	<b>7,917,484,979.08</b>
减：所得税费用	632,709,129.88	2,368,004,669.07	2,879,976,706.06	2,249,687,785.65
<b>五、净利润</b>	<b>1,719,430,623.13</b>	<b>6,508,070,158.89</b>	<b>7,651,916,345.97</b>	<b>5,667,797,193.43</b>
归属于母公司所有者的 净利润	1,722,546,541.74	6,553,611,892.87	7,640,127,887.75	5,510,426,535.12
少数股东损益	-3,115,918.61	-45,541,733.98	11,788,458.22	157,370,658.31
<b>六、每股收益：</b>				
（一）基本每股收益	0.33	1.63	2.39	1.73
（二）稀释每股收益	0.33	1.63	2.39	1.73
<b>七、其他综合收益</b>	<b>16,176,234.12</b>	<b>179,508,420.24</b>	<b>-7,350,000.00</b>	<b>35,175,000.00</b>
<b>八、综合收益总额</b>	<b>1,735,606,857.25</b>	<b>6,687,578,579.13</b>	<b>7,644,566,345.97</b>	<b>5,702,972,193.43</b>
归属于母公司所有者的 综合收益总额	1,738,609,457.19	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	-3,002,599.94	-45,535,132.14	11,788,458.22	157,370,658.31

### 3、合并现金流量表

单位：元

项目	2015年1-6月	2014年	2013年	2012年
<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	20,328,115,175.65	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	1,212,210,663.01	3,569,189,116.35	3,707,824,315.47	2,997,661,733.39
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>21,540,325,838.66</b>	<b>42,112,079,218.16</b>	<b>39,247,282,991.83</b>	<b>31,143,595,840.64</b>
购买商品、接受劳务支付的现金	11,211,195,164.12	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	1,682,228,973.88	2,889,329,843.45	2,371,070,542.25	2,031,240,012.35
支付的各项税费	4,029,838,095.33	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	3,197,334,577.29	10,635,202,396.94	10,307,970,259.69	5,685,937,850.75
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>20,120,596,810.62</b>	<b>58,533,825,297.80</b>	<b>45,829,655,401.34</b>	<b>31,955,811,589.39</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>1,419,729,028.04</b>	<b>-16,421,746,079.64</b>	<b>-6,582,372,409.51</b>	<b>-812,215,748.75</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量</b>				
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	44,433,636.80	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	29,902,961.81	58,927,279.86	-	-
<b>投资活动现金流入小计</b>	<b>74,336,598.61</b>	<b>131,378,471.24</b>	<b>16,556,267.79</b>	<b>7,480,912.93</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	804,939,000.00	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	111,484,217.19	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	-
<b>投资活动现金流出小计</b>	<b>916,423,217.19</b>	<b>2,055,418,133.17</b>	<b>2,079,746,969.11</b>	<b>787,203,968.07</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-842,086,618.58</b>	<b>-1,924,039,661.93</b>	<b>-2,063,190,701.32</b>	<b>-779,723,055.14</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量</b>				

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	16,737,184,774.74	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	-	14,550,000,000.00	1,000,000,000.00	-
<b>筹资活动现金流入小计</b>	<b>16,737,184,774.74</b>	<b>43,688,217,337.19</b>	<b>39,044,207,994.54</b>	<b>13,546,372,408.76</b>
偿还债务支付的现金	9,839,149,445.00	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	2,637,822,268.81	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	6,346,511,721.55	1,283,134,551.41	50,222,373.64	46,811,303.72
<b>筹资活动现金流出小计</b>	<b>18,823,483,435.36</b>	<b>29,603,438,718.04</b>	<b>19,609,094,228.17</b>	<b>11,041,888,368.12</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-2,086,298,660.62</b>	<b>14,084,778,619.15</b>	<b>19,435,113,766.37</b>	<b>2,504,484,040.64</b>
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>	<b>6,720,785.05</b>	<b>29,270,465.53</b>	<b>-93,480,791.23</b>	<b>-12,697,441.39</b>
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	<b>-1,501,935,466.11</b>	<b>-4,231,736,656.89</b>	<b>10,696,069,864.31</b>	<b>899,847,795.36</b>
加：年初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	6,126,243,886.39
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	<b>11,988,489,423.06</b>	<b>13,490,424,889.17</b>	<b>17,722,161,546.06</b>	<b>7,026,091,681.75</b>

**(二) 母公司财务会计报表****1、母公司资产负债表**

单位：元

资产	2015-06-30	2014-12-31	2013-12-31	2012-12-31
<b>流动资产：</b>				
货币资金	1,429,020,528.74	1,496,180,226.15	4,535,645,601.01	1,534,947,870.26
应收账款	415,899,916.61	607,667,442.99	389,577,195.06	179,391,095.59
预付款项	282,097,394.50	-	-	-
其他应收款	12,850,615,164.17	9,789,255,381.22	12,300,819,842.68	6,966,336,955.03
存货	7,042,193,597.03	6,506,724,269.78	6,129,558,218.47	4,230,680,961.25
其他流动资产	295,242,227.15	124,645,852.41	14,917,318.19	35,948,332.16
<b>流动资产合计</b>	<b>22,315,068,828.20</b>	<b>18,524,473,172.55</b>	<b>23,370,518,175.41</b>	<b>12,947,305,214.29</b>
<b>非流动资产：</b>				
可供出售金融资产	470,570,000.00	460,476,698.00	228,900,000.00	224,000,000.00
长期股权投资	20,027,662,200.28	18,850,847,644.32	16,910,444,069.73	15,179,797,847.94
投资性房地产	139,724,700.00	137,220,400.00	174,604,300.00	169,020,600.00
固定资产	1,130,550,898.46	783,298,308.79	819,147,904.97	828,389,101.02
在建工程	197,573,140.45	266,690,377.85	144,947,094.71	92,964,776.14
无形资产	151,990,830.03	136,804,700.30	126,752,357.12	117,145,089.74
递延所得税资产	109,234,413.35	119,148,488.32	71,448,315.46	71,663,383.56
<b>非流动资产合计</b>	<b>22,227,306,182.57</b>	<b>20,754,486,617.58</b>	<b>18,476,244,041.99</b>	<b>16,682,980,798.40</b>
<b>资产总计</b>	<b>44,542,375,010.77</b>	<b>39,278,959,790.13</b>	<b>41,846,762,217.40</b>	<b>29,630,286,012.69</b>

**母公司资产负债表（续）**

单位：元

负债和所有者权益	2015-06-30	2014-12-31	2013-12-31	2012-12-31
<b>流动负债：</b>				
应付票据	-	24,000,000.00	-	-
应付账款	839,792,777.68	932,313,456.13	1,136,889,498.25	1,054,253,621.68
预收款项	3,471,126,893.05	1,603,608,039.00	91,681,879.00	454,224,776.00
应付职工薪酬	1,254,890.32	15,000,000.00	31,310,959.00	30,580,041.00
应交税费	63,244,046.27	253,438,543.12	74,991,458.36	142,952,925.27
应付利息	16,160,770.35	18,928,286.16	95,874,896.57	84,589,386.81

其他应付款	22,295,944,126.26	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	1,485,262,000.00	1,893,770,000.00	7,178,933,060.81	1,624,000,000.00
其他流动负债	598,557,746.78	696,008,410.61	637,279,506.43	642,462,061.76
<b>流动负债合计</b>	<b>28,771,343,250.71</b>	<b>24,369,047,631.56</b>	<b>26,971,413,016.61</b>	<b>14,118,740,781.17</b>
<b>非流动负债：</b>				
长期借款	6,583,308,000.00	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	-	-	-	-
<b>非流动负债合计</b>	<b>6,583,308,000.00</b>	<b>5,963,300,000.00</b>	<b>6,976,270,000.00</b>	<b>8,212,684,384.27</b>
<b>负债合计</b>	<b>35,354,651,250.71</b>	<b>30,332,347,631.56</b>	<b>33,947,683,016.61</b>	<b>22,331,425,165.44</b>
<b>所有者权益：</b>				
股本	805,591,836.00	805,591,836.00	805,591,836.00	805,591,836.00
资本公积	3,657,778,197.80	3,650,581,867.94	3,635,506,695.74	3,635,506,695.74
减：库存股	106,004,435.61	128,711,067.56	172,563,175.22	167,364,395.00
其他综合收益	294,437,167.18	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	402,795,918.00
未分配利润	4,133,125,076.69	3,929,486,413.51	3,114,563,259.09	2,501,796,125.33
<b>所有者权益合计</b>	<b>9,187,723,760.06</b>	<b>8,946,612,158.57</b>	<b>7,899,079,200.79</b>	<b>7,298,860,847.25</b>
<b>负债和所有者权益合计</b>	<b>44,542,375,010.77</b>	<b>39,278,959,790.13</b>	<b>41,846,762,217.40</b>	<b>29,630,286,012.69</b>

## 2、母公司利润表

单位：元

项目	2015年1-6月	2014年	2013年	2012年
<b>一、营业收入</b>	<b>543,654,903.50</b>	<b>3,098,442,689.00</b>	<b>2,757,877,342.50</b>	<b>4,496,755,569.90</b>
减：营业成本	331,741,625.34	1,182,913,883.52	1,526,122,221.22	2,566,206,388.01
营业税金及附加	41,304,664.07	511,907,976.75	287,260,539.64	471,492,067.93
销售费用	54,953,029.29	141,915,333.13	82,748,197.47	112,008,004.03
管理费用	183,983,753.73	405,267,196.32	322,468,175.18	328,667,749.38
财务费用	59,915,654.60	398,185,721.23	400,247,077.49	469,346,746.21
资产减值损失	-18,644.33	142,042.94	-323,865.04	-1,107,266.17
加：公允价值变动收益	2,504,300.00	-26,937,124.92	5,583,700.00	12,969,100.00
投资收益	298,274,538.23	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	298,274,538.23	-17,718,259.92	246,513,135.98	168,136,346.80
<b>二、营业利润</b>	<b>172,553,659.03</b>	<b>2,534,928,458.58</b>	<b>2,621,905,153.79</b>	<b>2,631,092,150.47</b>
加：营业外收入	6,784,246.39	18,785,689.70	18,644,161.34	4,404,633.23
减：营业外支出	1,075,873.20	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
<b>三、利润总额</b>	<b>178,262,032.22</b>	<b>2,527,640,886.14</b>	<b>2,638,511,815.72</b>	<b>2,613,666,663.85</b>
减：所得税费用	-25,376,630.96	112,219,059.72	45,315,024.68	80,997,269.71
<b>四、净利润</b>	<b>203,638,663.18</b>	<b>2,415,421,826.42</b>	<b>2,593,196,791.04</b>	<b>2,532,669,394.14</b>
<b>五、每股收益：</b>				
（一）基本每股收益	-	-	-	-
（二）稀释每股收益	-	-	-	-
<b>六、其他综合收益</b>	<b>17,662,850.25</b>	<b>173,682,523.50</b>	<b>-7,350,000.00</b>	<b>35,175,000.00</b>
<b>七、综合收益总额</b>	<b>221,301,513.43</b>	<b>2,589,104,349.92</b>	<b>2,585,846,791.04</b>	<b>2,567,844,394.14</b>

### 3、母公司现金流量表

单位：元

项目	2015年1-6月	2014年	2013年	2012年
<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	2,939,838,390.03	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	1,295,258,036.83	7,963,344,485.81	5,216,063,451.33	6,949,551,723.01
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>4,235,096,426.86</b>	<b>11,809,036,697.98</b>	<b>7,708,125,407.58</b>	<b>10,331,084,578.08</b>
购买商品、接受劳务支付的现金	813,883,040.66	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	71,944,483.31	194,776,525.70	135,997,381.55	146,942,551.72
支付的各项税费	492,217,746.21	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	2,075,816,449.53	2,548,391,703.25	1,430,326,430.16	1,559,610,464.19
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>3,453,861,719.71</b>	<b>5,130,272,299.10</b>	<b>5,030,371,337.51</b>	<b>4,414,019,949.30</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>781,234,707.15</b>	<b>6,678,764,398.88</b>	<b>2,677,754,070.07</b>	<b>5,917,064,628.78</b>

<b>二、投资活动产生的现金流量</b>				
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	1,040,000.00	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	29,902,961.81	58,927,279.86	-	-
<b>投资活动现金流入小计</b>	<b>30,942,961.81</b>	<b>119,413,226.31</b>	<b>14,144,487.00</b>	<b>7,365,634.00</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	183,854,641.47	187,055,447.28	80,389,427.46	123,174,504.66
投资支付的现金	488,500,000.00	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	-
<b>投资活动现金流出小计</b>	<b>672,354,641.47</b>	<b>1,401,519,711.68</b>	<b>1,526,409,298.78</b>	<b>3,081,414,504.66</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-641,411,679.66</b>	<b>-1,282,106,485.37</b>	<b>-1,512,264,811.78</b>	<b>-3,074,048,870.66</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量</b>				
取得借款收到的现金	1,250,000,000.00	1,335,000,000.00	6,211,270,000.00	1,473,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	-	-	-	-
<b>筹资活动现金流入小计</b>	<b>1,250,000,000.00</b>	<b>1,335,000,000.00</b>	<b>6,211,270,000.00</b>	<b>1,473,000,000.00</b>
偿还债务支付的现金	1,038,500,000.00	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	262,893,745.53	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	-	-	-	-
<b>筹资活动现金流出小计</b>	<b>1,301,393,745.53</b>	<b>9,221,102,735.53</b>	<b>4,624,815,121.68</b>	<b>4,499,122,103.82</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-51,393,745.53</b>	<b>-7,886,102,735.53</b>	<b>1,586,454,878.32</b>	<b>-3,026,122,103.82</b>
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	<b>88,429,281.96</b>	<b>-2,489,444,822.02</b>	<b>2,751,944,136.61</b>	<b>-183,106,345.70</b>

加：年初现金及现金等价物 余额	597,861,372.78	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	<b>686,290,654.74</b>	<b>597,861,372.78</b>	<b>3,087,306,194.80</b>	<b>335,362,058.19</b>

#### 四、近三年及一期合并报表范围的变化

##### 1、2015年1-6月合并报表范围变化情况

2015年1-6月，公司新纳入合并报表的子公司8家，明细如下：

序号	公司名称	备注
1	广州耀盈房地产开发有限公司	设立
2	湖州富力房地产开发有限公司	设立
3	包头市富力喜桂图房地产开发有限公司	设立
4	梅州富力会实业发展有限公司	设立
5	大同市恒富富力超市有限公司	设立
6	珠海富天建筑工程有限公司	设立
7	Tian Li Property Management SDN BHD	设立
8	Tian Li Property Construction SDN BHD	设立

##### 2、2014年度合并报表范围变化情况

(1) 2014年度公司新纳入合并报表的子公司32家，明细如下：

序号	公司名称	备注	序号	公司名称	备注
1	R&F Property Pty Ltd	设立	17	郑州富力城房地产开发有限公司	设立
2	R&F Realty Pty Ltd	设立	18	北京恒富休闲俱乐部有限公司	设立
3	R&F Estate Pty Ltd	设立	19	广州力通投资有限公司	设立
4	R&F Mega Property Pty Ltd	设立	20	协天有限公司	设立
5	R&F Mega Realty Pty Ltd	设立	21	昌贸有限公司	设立
6	R&F Golden Realty Pty Ltd	设立	22	富凯投资有限公司	设立
7	R&F Mega Realty SDN BHD	设立	23	益创投资有限公司	设立
8	R&F Development Pte Ltd	设立	24	广州富力市场经营管理有限公司	设立
9	R&F Mega Estate Pty Ltd	设立	25	广州市东富有经济发展有限公司	收购 <sup>注</sup>
10	R&F Development Holdings Pty Ltd	设立	26	上海众弘置业发展有限公司	收购 <sup>注</sup>
11	R&F Golden Property Pty Ltd	设立	27	山西永红盛置业有限公司	收购 <sup>注</sup>
12	R&F Property Australia Pty Ltd	设立	28	天津市锦堂大酒店有限公司	收购 <sup>注</sup>

13	重庆富力嘉盛房地产开发有限公司	设立	29	益成投资有限公司	收购 <sup>注</sup>
14	杭州瑞富房地产开发有限公司	设立	30	富力（沈阳）商务咨询有限公司	收购 <sup>注</sup>
15	富力（沈阳）房地产开发有限公司	设立	31	沈阳亿隆房屋开发有限公司	收购 <sup>注</sup>
16	富力（平山）房地产开发有限公司	设立	32	沈阳富力会餐饮服务有限公司	收购 <sup>注</sup>

注：上述收购增加子公司的主要资产为开发成本，其收购的实质目的是购买其所拥有的开发项目。

(2) 2014 年度公司因注销而不纳入合并报表的子公司 3 家，明细如下：

序号	公司名称	备注
1	广州富力百货商贸有限公司	注销
2	惠州富茂物业管理有限公司	注销
3	百时国际（澳门）有限公司	注销

### 3、2013 年度合并报表范围变化情况

(1) 2013 年度公司新纳入合并报表的子公司 56 家，明细如下：

序号	公司名称	备注	序号	公司名称	备注
1	惠州富茂房地产开发有限公司	收购 <sup>注</sup>	29	上海极富房地产开发有限公司	设立
2	惠州富茂建设投资有限公司	收购 <sup>注</sup>	30	哈尔滨富力城房地产开发有限公司	设立
3	博罗联锡投资有限公司	收购 <sup>注</sup>	31	大同恒富物业服务有限公司	设立
4	惠州锦良投资有限公司	收购 <sup>注</sup>	32	太原富力会康体俱乐部有限公司	设立
5	惠州择信投资有限公司	收购 <sup>注</sup>	33	福州富力房地产开发有限公司	设立
6	惠州富茂物业管理有限公司	收购 <sup>注</sup>	34	广州天禧房地产开发有限公司	设立
7	无锡天润福源房地产开发有限公司	收购 <sup>注</sup>	35	湖南富力房地产开发有限公司	设立
8	湖南隆平九华房地产开发有限公司	收购 <sup>注</sup>	36	珠海富力房地产开发有限公司	设立
9	湘潭潇湘湾体育投资有限公司	收购 <sup>注</sup>	37	佛山富力房地产开发有限公司	设立
10	天津团泊湖蓝岛置业有限公司	收购 <sup>注</sup>	38	R&F Development SDN BHD	设立
11	天津团泊湖置业有限公司	收购 <sup>注</sup>	39	领丰控股有限公司	设立
12	天津百合湾建设有限公司	收购 <sup>注</sup>	40	彩富控股有限公司	设立
13	天津团泊湖绿岛建设有限公司	收购 <sup>注</sup>	41	阶智有限公司	设立
14	北京金厦园房地产开发有限公司	收购 <sup>注</sup>	42	恒佳投资有限公司	设立
15	梅县富力房地产开发有限公司	设立	43	繁智有限公司	设立
16	无锡极富房地产开发有限公司	设立	44	置领投资有限公司	设立
17	杭州联富房地产开发有限公司	设立	45	佳善投资有限公司	设立

18	杭州品富房地产开发有限公司	设立	46	城阶投资有限公司	设立
19	闽侯县金水湖文化旅游开发有限公司	设立	47	永迈有限公司	设立
20	福州市台江富力置业有限公司	设立	48	领星投资有限公司	设立
21	包头市富力房地产开发有限公司	设立	49	巧明投资有限公司	设立
22	天津富润房地产开发有限公司	设立	50	润峦控股有限公司	设立
23	无锡富力房地产开发有限公司	设立	51	耀峰环球有限公司	设立
24	南京富力城房地产开发有限公司	设立	52	晓名有限公司	设立
25	北京富力通达房地产开发有限公司	设立	53	晋博投资有限公司	设立
26	石家庄富力房地产开发有限公司	设立	54	鞍杰有限公司	设立
27	上海富力会健身俱乐部有限公司	设立	55	景择控股有限公司	设立
28	杭州极富房地产开发有限公司	设立	56	兆运有限公司	设立

注：上述收购增加子公司的主要资产为开发成本，收购的实质目的是购买其所拥有的开发项目。

(2) 2013 年度公司因注销而不纳入合并报表的子公司 1 家，明细如下：

序号	公司名称	备注
1	广州中嘉房地产开发有限公司	注销

#### 4、2012 年度合并报表范围变化情况

(1) 2012 年度公司新纳入合并报表的子公司 9 家，明细如下：

序号	公司名称	备注	序号	公司名称	备注
1	杭州富力房地产开发有限公司	设立	6	梅州市梅县区富力足球学校	设立
2	海南富力海洋欢乐世界开发有限公司	设立	7	惠州惠阳区恒富通投资有限公司	设立
3	临高富力房地产开发有限公司	设立	8	惠州大亚湾恒翌建设投资有限公司	设立
4	富力南京科技园发展有限公司	设立	9	龙门县骏熹投资有限公司	设立
5	海口富力会旅游发展有限公司	设立			

(2) 2012 年度公司因注销而不纳入合并报表的子公司 1 家，明细如下：

序号	公司名	减少原因
1	佛山富力房地产开发有限公司	注销

#### 五、重大承诺事项

截至 2015 年 6 月 30 日，公司已签订合同但未付的约定资本项目支出共计 1,671,327.19 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
土地出让及补偿合同	970,795.15
重大建设工程合同	700,532.04
合计	1,671,327.19

## 六、公司主要财务指标

### (一) 主要财务指标

项目	2015-06-30 /2015年1-6月	2014-12-31 /2014年	2013-12-31 /2013年	2012-12-31 /2012年
流动比率	1.75	1.91	1.80	1.74
速动比率	0.45	0.52	0.67	0.57
资产负债率	73.26%	69.68%	76.03%	72.66%
资产负债率（母公司）	79.37%	77.22%	81.12%	75.37%
EBIT（万元）	264,388.57	976,470.10	1,252,911.90	940,072.03
EBITDA（万元）	287,651.29	1,027,161.65	1,287,010.87	971,200.32
利息保障倍数	0.94	1.69	3.24	3.41
存货周转率	0.08	0.24	0.35	0.36
应收账款周转率	2.89	7.36	9.50	12.32
总资产周转率	0.07	0.22	0.31	0.33
每股经营活动现金流量 净额（元/股）	0.44	-5.10	-2.04	-0.25
每股现金流量净额 （元/股）	-0.47	-1.31	3.32	0.28

注：2015年1-6月指标未年化。

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、EBIT=利润总额+计入财务费用的利息支出
- 4、EBITDA=利润总额+计入财务费用的利息支出+折旧+摊销
- 5、利息保障倍数=息税前利润/利息支出
- 6、资产负债率=总负债/总资产
- 7、应收账款周转率=营业收入/应收账款平均余额
- 8、存货周转率=营业成本/存货平均余额
- 9、总资产周转率=营业收入/平均资产总额
- 10、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

11、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) 净资产收益率和每股收益

根据中国证券监督管理委员会《公开发行证券公司信息编报规则第9号——净资产收益率和每股收益的计算及披露》(2010修订)的规定,公司的净资产收益率及每股收益的具体情况如下:

报告期利润		加权平均净资产收益率	每股收益(元)	
			基本每股收益	稀释每股收益
2015年 1-6月	归属于公司普通股股东的净利润	2.87%	0.33	0.33
	扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	1.24%	0.14	0.14
2014年	归属于公司普通股股东的净利润	15.43%	1.63	1.63
	扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	11.87%	1.23	1.23
2013年	归属于公司普通股股东的净利润	26.21%	2.39	2.39
	扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	19.66%	1.79	1.79
2012年	归属于公司普通股股东的净利润	22.61%	1.73	1.73
	扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	20.57%	1.57	1.57

上述指标的计算公式如下:

1、加权平均净资产收益率= $P_0 / (E_0 + NP \div 2 + E_i \times M_i \div M_0 - E_j \times M_j \div M_0 \pm E_k \times M_k \div M_0)$

其中:  $P_0$  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;  $E_0$  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;  $M_0$  为报告月份数;  $M_i$  为新增净资产次月起至报告期期末的累计月数;  $M_j$  为减少净资产次月起至报告期期末的累计月数;  $E_k$  为因其他交易或事项引起的、归属于公司普通股股东的净资产增减变动;  $M_k$  为发生其他净资产增减变动次月起至报告期期末的累计月数。

2、基本每股收益= $P_0 \div S$

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

其中:  $P_0$  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； $M_0$  报告期月份数； $M_i$  为增加股份次月起至报告期期末的累计月数； $M_j$  为减少股份次月起至报告期期末的累计月数。

3、在发行可转换债券、股份期权、认股权证等稀释性潜在普通股情况下，稀释每股收益可参照如下公式计算：

稀释每股收益= $P_1 / (S_0 + S_1 + S_i \times M_i \div M_0 - S_j \times M_j \div M_0 - S_k + \text{认股权证、股份期权、可转换债券等增加的普通股加权平均数})$

其中， $P_1$  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，并考虑稀释性潜在普通股对其影响，按《企业会计准则》及有关规定进行调整。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对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和加权平均股数的影响，按照其稀释程度从大到小的顺序计入稀释每股收益，直至稀释每股收益达到最小值。

### （三）非经常性损益明细表

公司近三年及一期非经常性损益明细表如下：

单位：万元

非经常性损益项目	2015年1-6月	2014年	2013年	2012年
非流动资产处置损益	118.59	1,485.27	234.19	-216.75
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	-	-	-	2,024.25
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	-	100.00	-	91.94
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	76,090.21	161,057.34	243,594.76	65,966.29
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	3,774.99	10,521.18	8,453.27	-0.02
所得税影响额	19,996.70	43,781.79	63,121.90	17,188.83
少数股东权益影响额	674.54	1,237.52	-1,824.26	860.81
<b>合计</b>	<b>59,312.56</b>	<b>128,144.48</b>	<b>190,984.58</b>	<b>49,816.09</b>
<b>净利润</b>	<b>171,943.06</b>	<b>650,807.02</b>	<b>765,191.63</b>	<b>566,779.72</b>
<b>扣除非经常性损益后的净利润</b>	<b>112,630.50</b>	<b>522,662.54</b>	<b>574,207.06</b>	<b>516,963.63</b>

## 七、管理层讨论与分析

本公司管理层结合公司近三年及一期的财务资料，对公司资产负债结构、现金流量、偿债能力、盈利能力、未来业务目标以及盈利能力的可持续性进行了分析。

### (一) 资产结构分析

报告期各期末，公司资产总体构成及变化情况如下：

单位：万元

项目	2015-06-30		2014-12-31		2013-12-31		2012-12-31	
	金额	占比 (%)	金额	占比 (%)	金额	占比 (%)	金额	占比 (%)
货币资金	1,794,746.13	10.10	1,982,992.15	11.54	2,434,433.47	17.46	1,286,171.33	13.14
应收票据	-	-	-	-	170.00	0.00	50.00	0.00
应收账款	403,007.37	2.27	482,371.77	2.81	463,855.07	3.33	300,973.52	3.08
预付款项	138,859.70	0.78	111,797.29	0.65	299,403.48	2.15	95,669.96	0.98
其他应收款	968,471.33	5.45	870,780.92	5.07	695,648.92	4.99	525,660.77	5.37
存货	10,338,498.54	58.17	9,884,718.81	57.54	6,733,819.31	48.30	4,762,543.54	48.66
其他流动资产	298,489.61	1.68	214,854.50	1.25	133,023.87	0.95	103,546.10	1.06
<b>流动资产合计</b>	<b>13,942,072.69</b>	<b>78.45</b>	<b>13,547,515.44</b>	<b>78.86</b>	<b>10,760,354.12</b>	<b>77.19</b>	<b>7,074,615.21</b>	<b>72.28</b>
可供出售金融资产	54,557.00	0.31	53,547.67	0.31	28,140.00	0.20	22,400.00	0.23
长期股权投资	495,396.52	2.79	470,373.27	2.74	438,153.00	3.14	397,493.66	4.06
投资性房地产	1,885,518.96	10.61	1,804,763.19	10.51	1,588,818.65	11.40	1,334,721.95	13.64
固定资产	604,020.75	3.40	540,464.30	3.15	542,018.22	3.89	479,032.38	4.89
在建工程	211,156.89	1.19	209,099.79	1.22	114,648.89	0.82	69,887.52	0.71
无形资产	173,084.89	0.97	167,225.33	0.97	148,916.21	1.07	123,201.30	1.26
商誉	50,374.97	0.28	50,374.97	0.29	50,701.94	0.36	51,618.22	0.53
递延所得税资产	356,576.19	2.01	335,028.97	1.95	268,666.72	1.93	234,155.69	2.39
<b>非流动资产合计</b>	<b>3,830,686.17</b>	<b>21.55</b>	<b>3,630,877.50</b>	<b>21.14</b>	<b>3,180,063.63</b>	<b>22.81</b>	<b>2,712,510.71</b>	<b>27.72</b>
<b>资产合计</b>	<b>17,772,758.86</b>	<b>100.00</b>	<b>17,178,392.94</b>	<b>100.00</b>	<b>13,940,417.75</b>	<b>100.00</b>	<b>9,787,125.91</b>	<b>100.00</b>

随着公司业务的发展，公司项目开发力度及土地储备规模持续增长，由此带来资产规模的扩张。报告期各期末，公司资产总额分别为 9,787,125.91 万元、13,940,417.75 万元、17,178,392.94 万元和 17,772,758.86 万元，呈持续增长的状态。

势。

公司所处的房地产行业属于资本密集型行业，通常房地产企业拥有较大规模的在建开发项目和拟开发土地储备，且需要较多货币资金作为营运资金，因此流动资产占总资产的比例较高。报告期各期末，公司流动资产占总资产的比例均在 70%以上，资产结构与公司现有生产经营规模和行业发展特点相匹配。

## 1、流动资产

单位：万元

项目	2015-06-30		2014-12-31		2013-12-31		2012-12-31	
	金额	占比 (%)	金额	占比 (%)	金额	占比 (%)	金额	占比 (%)
货币资金	1,794,746.13	12.87	1,982,992.15	14.64	2,434,433.47	22.62	1,286,171.33	18.18
应收票据	-	-	-	-	170.00	0.00	50.00	0.00
应收账款	403,007.37	2.89	482,371.77	3.56	463,855.07	4.31	300,973.52	4.25
预付款项	138,859.70	1.00	111,797.29	0.83	299,403.48	2.78	95,669.96	1.35
其他应收款	968,471.33	6.95	870,780.92	6.43	695,648.92	6.46	525,660.77	7.43
存货	10,338,498.54	74.15	9,884,718.81	72.96	6,733,819.31	62.58	4,762,543.54	67.32
其他流动资产	298,489.61	2.14	214,854.50	1.59	133,023.87	1.24	103,546.10	1.46
<b>流动资产合计</b>	<b>13,942,072.69</b>	<b>100.00</b>	<b>13,547,515.44</b>	<b>100.00</b>	<b>10,760,354.12</b>	<b>100.00</b>	<b>7,074,615.21</b>	<b>100.00</b>

报告期内，公司的流动资产呈增长态势，各期末余额分别为 7,074,615.21 万元、10,760,354.12 万元、13,547,515.44 万元和 13,942,072.69 万元，主要系随着公司业务规模不断扩大，存货规模持续增长所致。

公司流动资产主要由货币资金及存货构成，报告期各期末货币资金及存货合计占流动资产的比重分别为 85.50%、85.20%、87.60%和 87.03%，占总资产的比例分别为 61.80%、65.77%、69.09%和 68.27%，符合房地产企业的基本特征。

### (1) 货币资金

单位：万元

项目	2015-06-30	2014-12-31	2013-12-31	2012-12-31
现金	2,139.69	2,454.46	1,242.37	2,944.25
银行存款	1,787,223.17	1,975,030.21	2,430,534.73	1,280,436.49
其他货币资金	5,383.26	5,507.47	2,656.37	2,790.58
<b>合计</b>	<b>1,794,746.13</b>	<b>1,982,992.15</b>	<b>2,434,433.47</b>	<b>1,286,171.33</b>

2012 年末、2013 年末、2014 年末及 2015 年 6 月末，公司的货币资金分别为 1,286,171.33 万元、2,434,433.47 万元、1,982,992.15 万元和 1,794,746.13 万元，占资产总额的比重分别为 13.14%、17.46%、11.54%和 10.10%。

2013 年末，货币资金较 2012 年末增加 1,148,262.14 万元，主要系公司积极扩张，融资需求增加，当期新增银行借款、发行债券等筹资活动产生现金净流入较上年大幅提高。2014 年末，货币资金较上年末减少 451,441.32 万元，主要系公司当期新增 114.74 万平方米的土地储备，且项目建设规模大幅增加所致。2015 年 6 月末，货币资金较 2014 年末减少 188,246.02 万元，主要系当期支付利息、永续债分红及偿还部分本金，且当期取得借款相对减少所致。

## (2) 应收账款

公司的房地产开发以住宅项目为主，因此销售对象集中于个人客户，采取的付款政策包括一次全额付款、分期付款和银行按揭付款，而后两种付款方式则成为公司应收账款的主要来源。

报告期各期末，公司应收账款余额变动情况如下：

单位：万元

项目	2015-06-30	2014-12-31	2013-12-31	2012-12-31
应收账款账面余额	403,189.16	482,553.56	464,036.86	301,155.31
其中：应收分期购房款	209,217.08	214,343.02	224,143.64	168,954.79
应收银行按揭款	184,586.72	255,977.14	224,536.16	119,301.99
其他	9,385.36	12,233.40	15,357.06	12,898.52
应收账款坏账准备	181.79	181.79	181.79	181.79
应收账款账面价值	403,007.37	482,371.77	463,855.07	300,973.52

报告期各期末，公司的应收账款余额分别为 301,155.31 万元、464,036.86 万元、482,553.56 万元和 403,189.16 万元，账面价值分别为 300,973.52 万元、463,855.07 万元、482,371.77 万元和 403,007.37 万元，占资产总额的比重分别为 3.08%、3.33%、2.81%和 2.27%，应收账款在总资产中的占比较低。

应收账款余额较大，主要有两方面原因：一是公司销售的写字楼及商铺大多采用分期付款形式且付款周期平均为 2 年以内，二是公司销售现房以及当期销售当期结转收入的比例较高，在收入确认时点尚未收到银行按揭款。

2013年末,应收账款余额较2012年末增加162,881.55万元,增长54.09%,主要原因如下:随着公司房地产项目销售规模扩大,分期付款销售的写字楼及商铺增加,同时,信贷政策收紧,按揭延迟放款。2014年末,应收账款余额与2013年末相比无重大变动。2015年6月末,应收账款余额较2014年末减少79,364.40万元,主要是由于房地产业务的季节性特点,一般主要集中于下半年结转收入,因而上半年增加的应收账款较少,同时2015年上半年收回更多的应收账款。

报告期各期末,公司应收账款的账龄分布情况如下:

单位:万元

类别	2015-06-30				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
1年以内	286,401.83	71.04	-	-	286,401.83
1至2年	84,390.03	20.93	-	-	84,390.03
2至3年	16,545.34	4.10	-	-	16,545.34
3年以上	15,851.96	3.93	181.79	1.15	15,670.17
合计	<b>403,189.16</b>	<b>100.00</b>	<b>181.79</b>	<b>0.05</b>	<b>403,007.37</b>
类别	2014-12-31				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
1年以内	415,138.36	86.02	-	-	415,138.36
1至2年	33,872.40	7.02	-	-	33,872.40
2至3年	18,508.92	3.84	-	-	18,508.92
3年以上	15,033.88	3.12	181.79	1.21	14,852.09
合计	<b>482,553.56</b>	<b>100.00</b>	<b>181.79</b>	<b>0.04</b>	<b>482,371.77</b>
类别	2013-12-31				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
1年以内	387,778.44	83.57	-	-	387,778.44
1至2年	49,572.37	10.68	-	-	49,572.37
2至3年	18,067.37	3.89	-	-	18,067.37
3年以上	8,618.69	1.86	181.79	2.11	8,436.90

合计	464,036.86	100.00	181.79	0.04	463,855.07
类别	2012-12-31				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
1 年以内	251,080.17	83.38	-	-	251,080.17
1 至 2 年	38,682.69	12.84	-	-	38,682.69
2 至 3 年	6,227.69	2.07	-	-	6,227.69
3 年以上	5,164.77	1.71	181.79	3.52	4,982.98
合计	301,155.31	100.00	181.79	0.06	300,973.52

报告期各期末,公司 1 年以内的应收账款占比分别为 83.38%、83.57%、86.02% 和 71.04%。2015 年 6 月末,1 至 2 年的占比为 20.93%,较 2014 年末增加较多,主要是部分项目采用分期付款销售,使得应收账款相应增加。

截至 2015 年 6 月 30 日,公司应收账款前五名客户如下:

单位:万元

项目	金额	占应收账款余额的比例 (%)	账龄	与公司关系
购房客户一	7,387.41	1.83	1 至 2 年	非关联方
购房客户二	6,668.91	1.66	1 至 2 年	非关联方
购房客户三	5,129.23	1.27	1 至 2 年	非关联方
购房客户四	5,000.00	1.24	1 年以内	非关联方
购房客户五	4,975.53	1.23	1 至 2 年	非关联方
合计	29,161.08	7.23		

### (3) 预付款项

公司预付款项包括预付的土地款、工程材料款和股权转让款。报告期各期末,公司预付款项分别为 95,669.96 万元、299,403.48 万元、111,797.29 万元和 138,859.70 万元,占资产总额的比重分别为 0.98%、2.15%、0.65%和 0.78%,占比较小。公司预付款项构成如下:

单位:万元

项目	2015-06-30	2014-12-31	2013-12-31	2012-12-31
预付土地款	89,539.07	87,788.55	281,007.46	84,305.45
预付工程材料款	21,121.63	24,008.74	18,396.02	11,364.51
预付股权收购款	28,199.00	-	-	-

项目	2015-06-30	2014-12-31	2013-12-31	2012-12-31
合计	138,859.70	111,797.29	299,403.48	95,669.96

预付土地款是指土地使用权过户手续尚未办理完毕之前公司预付给出让方或转让方的购地款项；预付工程材料款是指项目开发竣工结算前公司预付给建筑公司的工程材料款。

2013年末，预付款项较2012年末增加203,733.52万元，主要系签约的土地规模大幅增加，当期新增天津武清、北京通州、大同、杭州、沈阳等地的土地储备项目，合计预付土地出让金206,702.00万元。2014年末，预付款项较2013年末减少187,606.19万元，主要系因收购的土地达到交付、入账条件，预付的地价款转为开发成本。2015年6月末，预付款项较2014年末增加27,062.41万元，主要系当期预付收购惠州市金鹅温泉实业有限公司的股权收购款28,199.00万元所致。

报告期各期末，公司预付款项的账龄分布如下：

单位：万元

账龄	2015-06-30		2014-12-31		2013-12-31		2012-12-31	
	账面余额	比例 (%)						
1年以内	56,672.61	40.81	35,949.16	32.16	221,855.17	74.10	19,777.51	20.67
1至2年	7,818.70	5.63	1,454.27	1.30	1,655.85	0.55	1,587.00	1.66
2至3年	62.95	0.05	88.41	0.08	1,587.00	0.53	74,305.45	77.67
3年以上	74,305.45	53.51	74,305.45	66.46	74,305.45	24.82	-	-
合计	138,859.70	100.00	111,797.29	100.00	299,403.48	100.00	95,669.96	100.00

从账龄结构上看，除2012年末外，报告期各期末预付款项的账龄均集中于1年以内和3年以上。公司3年以上的预付款项为公司向国兴环球土地整理开发有限公司预付的项目合作款，用于合作开发香河项目用地，因手续尚未办理完毕，相关款项未进行结算。

截至2015年6月30日，预付款项前五名如下：

单位：万元

单位名称	金额	款项性质	账龄	未结算原因
国兴环球土地整理开发有限公司	74,305.45	项目合作款	3年以上	手续尚未办理完毕
李思廉、张力	28,199.00	股权收购款	1年以内	尚未办理股权变更手续

中国建筑股份有限公司	9,209.87	工程款	1年以内	未办理工程结算
New Pacific (Kinnears) Pty Ltd.	5,639.16	预付土地款	1年以内	手续尚未办理完毕
太原康培集团有限公司	5,000.00	股权收购款	1年以内	尚未办理股权变更手续
<b>合计</b>	<b>122,353.48</b>			

#### (4) 其他应收款

##### 1) 总体情况及变动说明

2012年末、2013年末、2014年末及2015年6月末，公司的其他应收款账面价值分别为525,660.77万元、695,648.92万元、870,780.92万元和968,471.33万元，占资产总额的比重分别为5.37%、4.99%、5.07%和5.45%。

2013年末，其他应收款余额较2012年增加170,935.95万元、增幅32.32%，主要系当期应收合营、联营公司的资金往来款增加较多；2014年末，其他应收款余额较2013年末增加176,101.20万元，增幅25.16%，主要系当期支付给第三方合作单位的项目诚意金大幅增加。2015年6月末，其他应收款账面余额较2014年末增加97,933.64万元，主要系当期支付的竞买保证金、合作诚意金略有增长。

##### 2) 坏账准备计提情况说明

报告期各期末，公司其他应收款变动及坏账准备计提情况如下：

单位：万元

种类	2015-06-30				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例	
组合一	936,399.74	96.15%	-	-	936,399.74
组合二	37,282.98	3.83%	5,211.39	13.98%	32,071.59
<b>小计</b>	<b>973,682.72</b>	<b>99.97%</b>	<b>5,211.39</b>	<b>0.54%</b>	<b>968,471.33</b>
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款	250.00	0.03%	250.00	100.00%	-
<b>合计</b>	<b>973,932.72</b>	<b>100.00%</b>	<b>5,461.39</b>	<b>0.56%</b>	<b>968,471.33</b>
种类	2014-12-31				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例	

组合一	851,655.28	97.22%	-	-	851,655.28
组合二	24,093.79	2.75%	4,968.15	20.62%	19,125.64
<b>小计</b>	<b>875,749.07</b>	<b>99.97%</b>	<b>4,968.15</b>	<b>0.57%</b>	<b>870,780.92</b>
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款	250.00	0.03%	250.00	100.00%	-
<b>合计</b>	<b>875,999.07</b>	<b>100.00%</b>	<b>5,218.15</b>	<b>0.60%</b>	<b>870,780.92</b>
种类	<b>2013-12-31</b>				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例	
组合一	673,875.75	96.28%	-	-	673,875.75
组合二	25,672.12	3.67%	3,898.95	15.19%	21,773.16
<b>小计</b>	<b>699,547.87</b>	<b>99.95%</b>	<b>3,898.95</b>	<b>0.56%</b>	<b>695,648.92</b>
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款	350.00	0.05%	350.00	100.00%	-
<b>合计</b>	<b>699,897.87</b>	<b>100.00%</b>	<b>4,248.95</b>	<b>0.61%</b>	<b>695,648.92</b>
种类	<b>2012-12-31</b>				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例	
组合一	515,670.39	97.49%	-	-	515,670.39
组合二	12,941.53	2.44%	2,951.16	22.80%	9,990.38
<b>小计</b>	<b>528,611.92</b>	<b>99.93%</b>	<b>2,951.16</b>	<b>0.56%</b>	<b>525,660.77</b>
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款	350.00	0.07%	350.00	100.00%	-
<b>合计</b>	<b>528,961.92</b>	<b>100.00%</b>	<b>3,301.16</b>	<b>0.62%</b>	<b>525,660.77</b>

其中，组合一是指经单独测试后未减值的其他应收款，包括应收关联方、政府部门及合作方、备用金、保证金等类别的款项，此类款项发生坏账损失的可能性极小，不计提坏账准备；组合二为账龄组合，按账龄分析法计提坏账准备。

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	坏账准备计提比例
1年以内	5%
1年~2年	20%
2年~3年	50%
3年以上	80%

①组合一构成如下：

公司的其他应收款主要由关联方往来款、保证金及押金、合作诚意金以及改造监控资金构成，明细构成如下：

单位：万元

项目	2015-06-30	2014-12-31	2013-12-31	2012-12-31
关联方往来款	400,736.48	377,160.64	360,094.01	245,721.84
改造监控资金	57,680.00	72,100.00	72,100.00	83,100.00
备用金	3,260.45	1,729.60	1,798.11	2,880.15
保证金、押金	176,527.45	131,750.51	134,801.86	100,676.68
合作诚意金	269,759.67	246,995.82	90,765.15	72,675.08
代垫款项	28,435.70	21,918.71	14,316.62	10,616.63
<b>合计</b>	<b>936,399.74</b>	<b>851,655.28</b>	<b>673,875.75</b>	<b>515,670.39</b>

②组合二构成如下：

单位：万元

账龄	2015-06-30			2014-12-31		
	账面余额	比例	坏账准备	账面余额	比例	坏账准备
1年以内	25,988.54	69.71%	1,299.43	11,177.82	46.39%	558.89
1至2年	7,735.52	20.75%	1,547.10	8,970.80	37.23%	1,794.16
2至3年	1,607.61	4.31%	803.80	1,803.46	7.49%	901.73
3年以上	1,951.31	5.23%	1,561.05	2,141.71	8.89%	1,713.37
<b>合计</b>	<b>37,282.98</b>	<b>100.00%</b>	<b>5,211.39</b>	<b>24,093.79</b>	<b>100.00%</b>	<b>4,968.15</b>
账龄	2013-12-31			2012-12-31		
	账面余额	比例	坏账准备	账面余额	比例	坏账准备
1年以内	17,445.88	67.96%	872.29	7,320.72	56.57%	366.04
1至2年	5,251.20	20.45%	1,050.24	2,688.80	20.78%	537.76
2至3年	1,345.36	5.24%	672.68	994.17	7.68%	497.09
3年以上	1,629.68	6.35%	1,303.74	1,937.84	14.97%	1,550.27
<b>合计</b>	<b>25,672.12</b>	<b>100.00%</b>	<b>3,898.95</b>	<b>12,941.53</b>	<b>100.00%</b>	<b>2,951.16</b>

3) 发行人一年及一期其他应收款前五名的情况及其他说明

## A、截至 2015 年 6 月 30 日

单位名称	经营性/ 非经营性	形成原因	对方基 本信息	金额 (万元)	账龄	占其他应 收款总额 比例	回款情况及 其依据
广州利合 房地产开发有 限公司	经营性	关联方往 来款；根 据投资协 议及公司 章程约定	联营公 司；不 属于地 方融资 平台	243,937.69	3 年以上	25.05%	根据项目公司的实际经营状况及资金需求由各股东向其动态投入的资金。项目公司根据项目进展及资金回笼情况不定期向各股东按投资比例还款，在项目完结前向股东归还全部往来款。
天津津南 新城房地 产开发有 限公司	经营性	关联方往 来款；根 据投资协 议及公司 章程约定	联营公 司；不 属于地 方融资 平台	113,317.50	3 年以上	11.64%	根据项目公司的实际经营状况及资金需求由各股东向其动态投入的资金。项目公司根据项目进展及资金回笼情况不定期向各股东按投资比例还款，在项目完结前向股东归还全部往来款。
杨箕经济 联合社	经营性	根据《国 有建设用 地使用权 出让合同》（杨箕	非关联 方；不 属于地 方融资 平台	57,680.00	3 年以上	5.92%	监控改造资金根据合同约定按项目开发进度逐步转入开发

		村城中村改造地块)支付的“城中村改造”监控资金;					成本
平山县城建投资有限公司	经营性	根据《合作框架协议》约定的合作诚意金	非关联方;不属于地方融资平台	54,214.92	1年以内	5.57%	按框架协议的约定,根据土地使用权的取得情况逐步转入土地成本或归还公司
建业住宅集团(中国)有限公司	经营性	根据《股权收购框架协议》约定支付的定金	非关联方;不属于地方融资平台	54,000.00	1至2年	5.54%	根据框架协议约定,在股权收购完成及取得项目用地后逐步转入项目收购成本
合计	-	-	-	523,150.11	-	53.72%	-

## B、截至2014年12月31日

单位名称	经营性/非经营性	形成原因	对方基本信息	期末余额	账龄	占其他应收期末余额合计数的比例(%)	回款情况及其依据
广州利合房地产开发有限公司	经营性	关联方往来款;根据投资协议及公司章程约定	联营公司;不属于地方融资平台	203,937.69	3年以上	23.28	根据项目公司的实际经营状况及资金需求由各股东向其动态投入的资金。项目公司根据项目进展及资金回笼情况不定期向各股东按投资比例还款,在项目

							完结前向股东归还全部往来款。
天津津南新城房地产开发有限公司	经营性	关联方往来款；根据投资协议及公司章程约定的	联营公司；不属于地方融资平台	113,317.50	2至3年	12.94	根据项目公司的实际经营状况及资金需求由各股东向其动态投入的资金。项目公司根据项目进展及资金回笼情况不定期向各股东按投资比例还款，在项目完结前向股东归还全部往来款。
杨箕股份合作经济联社	经营性	根据《国有建设用地使用权出让合同》（杨箕村城中村改造地块）支付的“城中村改造”监控资金；	非关联方；不属于地方融资平台	72,100.00	3年以上	8.23	监控改造资金根据合同约定按项目开发进度逐步转入开发成本
建业住宅集团（中国）有限公司	经营性	根据《合作框架协议》约定的合作诚意金	非关联方；不属于地方融资平台	54,000.00	1年以内	6.16	根据框架协议约定，在股权收购完成及取得项目用地后转入项目收购成本
广州市越秀区旧城改造项目办公室	经营性	根据《东濠涌旧城改造项目框架协议	非关联方；不属于地方融资平台	47,734.15	3年以上	5.45	根据框架协议及补充协议的约定，按土地使用权

		书》及补充协议约定支付的垫付资金					的取得情况，逐步转入土地成本或退还给公司
合计				491,089.34		56.06	

报告期内发行人其他应收款包括“关联方往来款”、“改造监控资金”、“备用金”、“保证金、押金”、“合作诚意金”、“代垫款项”等六类,其中以关联方往来款为主。发行人采用集团化运营模式,实行总部集中资金管理机制,对各地项目公司的资金进行集中统筹管理和调配。关联方往来款的形成主要是公司根据资金统筹管理和调配原则,经公司内部决策后向合作开发的项目公司代为支付的工程款或其他日常经营款项。2012年至2014年及2015年6月末,公司计入其他应收款的关联方往来款分别为245,721.84万元、360,094.01万元、377,160.64万元和400,736.48万元,呈现逐年递增趋势,主要是由于整体经营规模的不断扩大以及土地成本和工程成本的逐年上升所致。

在未来债券存续期内,随着发行人日常经营和业务发展的需要,关联方往来款还将根据实际需求有所增加,发行人将严格按照内部管控和决策程序进行审议和决策。同时,发行人将遵循真实、准确、完整的信息披露原则,严格履行信息披露义务,如涉及对本期债券持有人权益有重大影响的事项,发行人将严格按照《债券受托管理协议》及中国证监会、上海证券交易所的有关规定进行重大事项信息披露并召开持有人会议。

#### (5) 存货

报告期各期末,公司存货余额分别为4,762,543.54万元、6,733,819.31万元、9,884,718.81万元和10,338,498.54万元,占资产总额的比例分别为48.66%、48.30%、57.54%和58.17%,是公司最主要的流动资产。公司存货包括开发成本、开发产品、原材料和拟开发土地,具体构成如下:

单位:万元

项目	2015-06-30		2014-12-31		2013-12-31		2012-12-31	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)
开发成本	7,937,915.81	76.78	6,918,120.41	69.99	4,284,916.39	63.63	3,256,198.37	68.37

开发产品	1,825,159.47	17.65	1,722,211.57	17.42	1,099,287.63	16.32	796,428.82	16.72
原材料	42,551.52	0.41	35,883.13	0.36	29,792.19	0.44	30,581.24	0.64
拟开发土地	532,871.75	5.15	1,208,503.69	12.23	1,319,823.09	19.60	679,335.10	14.26
<b>合计</b>	<b>10,338,498.54</b>	<b>100.00</b>	<b>9,884,718.81</b>	<b>100.00</b>	<b>6,733,819.31</b>	<b>100.00</b>	<b>4,762,543.54</b>	<b>100.00</b>

报告期内，与房地产业务相关的开发成本、开发产品和拟开发土地是公司存货的主要构成。

2013年末，公司的存货较2012年末增加1,971,275.77万元，增幅41.39%；2014年末，公司的存货较2013年末增加3,150,899.50万元，增幅46.79%。2013年及2014年存货的增加主要系房地产开发项目增加投入较多所致。2015年6月末，公司的存货较2014年末增加453,779.73万元，增长4.59%，增幅较小，主要原因系公司加快销售，土地收购较少。公司在报告期内实现快速扩张，及时调整拿地和开发策略，始终坚持加快存量土地的开发和存量房的销售，使存货余额维持在符合公司稳定发展的水平。

2012年、2013年、2014年及2015年1-6月，公司房地产开发与销售业务的毛利率分别为48.07%、46.43%、42.79%及37.22%，公司所有项目的毛利率均为正数，项目盈利状况良好，相关存货无需计提跌价准备；此外，在国家对房地产市场的调控作用下，近年来各地的商品房销售均价总体上趋于理性，在调控政策放松以及央行降息等利好因素的影响下，商品房市场销售价格预期将维持稳定。综上，结合自身房地产业务盈利能力和房地产市场环境整体预期，公司存货项目减值的可能性极小。根据国众联资产评估土地房地产估价有限公司出具的评估报告，截至2015年6月30日，公司存货未发生减值，亦无需计提跌价准备。

#### (6) 其他流动资产

公司的其他流动资产包括预交税费和待摊费用。报告期各期末，公司其他流动资产构成如下：

单位：万元

项目	2015-06-30	2014-12-31	2013-12-31	2012-12-31
预交税费	297,439.76	213,443.42	130,822.12	102,682.03
待摊费用	1,049.85	1,411.08	2,201.76	864.06

合计	298,489.61	214,854.50	133,023.87	103,546.10
----	------------	------------	------------	------------

公司的预交税费主要由土地增值税、营业税和城建税构成，即公司在房地产预售时即按一定比例预缴土地增值税、营业税等相关税费，待结转收入时再冲减对应的预交部分。

报告期各期末，公司预交税费整体呈增长态势，主要系公司房地产协议销售规模持续扩大，预收款项不断增加，预缴土地增值税、营业税、城建税等税费亦相应增加。

## 2、非流动资产

单位：万元

项目	2015-06-30		2014-12-31		2013-12-31		2012-12-31	
	金额	占比 (%)						
可供出售金融资产	54,557.00	1.42	53,547.67	1.47	28,140.00	0.88	22,400.00	0.83
长期股权投资	495,396.52	12.93	470,373.27	12.95	438,153.00	13.78	397,493.66	14.65
投资性房地产	1,885,518.96	49.22	1,804,763.19	49.71	1,588,818.65	49.96	1,334,721.95	49.21
固定资产	604,020.75	15.77	540,464.30	14.89	542,018.22	17.04	479,032.38	17.66
在建工程	211,156.89	5.51	209,099.79	5.76	114,648.89	3.61	69,887.52	2.58
无形资产	173,084.89	4.52	167,225.33	4.61	148,916.21	4.68	123,201.30	4.54
商誉	50,374.97	1.32	50,374.97	1.39	50,701.94	1.59	51,618.22	1.90
递延所得税资产	356,576.19	9.31	335,028.97	9.23	268,666.72	8.45	234,155.69	8.63
<b>非流动资产合计</b>	<b>3,830,686.17</b>	<b>100.00</b>	<b>3,630,877.50</b>	<b>100.00</b>	<b>3,180,063.63</b>	<b>100.00</b>	<b>2,712,510.71</b>	<b>100.00</b>

报告期各期末，公司的非流动资产主要由投资性房地产、固定资产、长期股权投资和递延所得税资产构成，上述四项资产合计占非流动资产的比例分别为 90.15%、89.23%、86.77%和 87.23%。

### (1) 长期股权投资

报告期内，公司长期股权投资系对合营和联营企业的投资，均采用权益法核算，具体情况如下：

单位：万元

被投资单位名称	2015-06-30	2014-12-31	2013-12-31	2012-12-31
---------	------------	------------	------------	------------

对合营企业的投资	487,128.63	461,751.89	425,893.00	379,509.52
对联营企业的投资	8,267.88	8,621.38	12,260.00	17,984.14
<b>合计</b>	<b>495,396.52</b>	<b>470,373.27</b>	<b>438,153.00</b>	<b>397,493.66</b>

报告期各期末，长期股权投资分别为 397,493.66 万元、438,153.00 万元、470,373.27 万元和 495,396.52 万元，逐年增加，主要是新增投资和被投资单位净资产变动所致。

## (2) 投资性房地产

公司的投资性房地产包括房屋及建筑物、在建项目两类，采用公允价值进行后续计量。报告期各期末，公司投资性房地产明细构成如下：

单位：万元

项目	2015-06-30	2014-12-31	2013-12-31	2012-12-31
北京联华超市	51,570.24	47,229.86	42,537.63	52,722.09
北京富力中心及广场	513,160.40	475,054.27	472,209.74	331,082.15
广州富力中心	477,172.51	462,615.30	456,007.65	362,459.66
广州家信商业中心	50,139.21	50,128.26	49,541.11	48,231.70
广州院士庭	38,338.28	43,408.75	43,238.17	41,993.63
广州皇上皇大厦	12,044.83	11,890.70	11,862.58	11,498.17
广州广场北区	1,927.64	1,831.34	5,597.85	5,403.89
广州儿童世界	37,691.18	36,837.21	34,329.37	33,128.90
重庆海洋广场商场	87,722.68	76,950.89	75,323.39	74,686.61
重庆富力城商业	34,036.61	33,648.73	33,122.69	32,977.90
成都熊猫城商场	334,905.16	329,119.01	323,786.20	340,537.25
天津商场	47,076.90	42,858.46	41,262.27	-
海珠城广场	199,733.32	193,190.41	-	-
<b>合计</b>	<b>1,885,518.96</b>	<b>1,804,763.19</b>	<b>1,588,818.65</b>	<b>1,334,721.95</b>

2012 年末、2013 年末、2014 年末和 2015 年 6 月末，公司的投资性房地产分别为 1,334,721.95 万元、1,588,818.65 万元、1,804,763.19 万元和 1,885,518.96 万元，占资产总额的比重分别为 13.64%、11.40%、10.51%及 10.61%。2013 年末，投资性房地产较 2012 年末增加 254,096.70 万元，主要系：北京富力中心及广场和广州富力中心公允价值增加；同时新确认天津商场项目为投资性房地产。2014 年末，投资性房地产较 2013 年末增加 215,944.54 万元，主要系当期新增加

确认为投资性房地产的自建项目海珠城广场。2015年6月末，投资性房地产较2014年末增加80,755.77万元，主要系北京富力中心及广场、广州富力中心、重庆海洋广场商场等项目公允价值增加所致。

### (3) 固定资产

报告期各期末，公司固定资产构成如下：

单位：万元

项目	2015-06-30	2014-12-31	2013-12-31	2012-12-31
<b>原值</b>	<b>795,865.05</b>	<b>715,119.60</b>	<b>681,174.54</b>	<b>590,694.34</b>
房屋及建筑物	610,552.19	544,253.98	525,878.53	448,839.49
运输设备	73,918.37	73,748.57	70,210.34	65,269.51
办公设备	9,979.15	8,948.33	7,351.78	6,083.62
机器设备	40,817.16	40,087.91	35,191.40	33,452.88
其他设备	60,598.18	48,080.81	42,542.49	37,048.84
<b>累计折旧</b>	<b>191,844.31</b>	<b>174,655.29</b>	<b>139,156.33</b>	<b>111,661.97</b>
房屋及建筑物	90,637.05	81,668.85	63,232.26	48,818.75
运输设备	33,075.50	29,590.30	22,286.40	17,020.22
办公设备	5,914.99	5,230.14	4,602.71	3,757.42
机器设备	26,116.23	25,084.70	20,347.05	17,620.81
其他设备	36,100.53	33,081.31	28,687.91	24,444.77
<b>账面价值</b>	<b>604,020.75</b>	<b>540,464.30</b>	<b>542,018.22</b>	<b>479,032.38</b>
房屋及建筑物	519,915.14	462,585.13	462,646.27	400,020.74
运输设备	40,842.87	44,158.27	47,923.95	48,249.29
办公设备	4,064.16	3,718.19	2,749.07	2,326.21
机器设备	14,700.93	15,003.21	14,844.35	15,832.08
其他设备	24,497.65	14,999.50	13,854.58	12,604.06

报告期各期末，公司的固定资产包括房屋及建筑物、运输设备、办公设备、机器设备和其他设备。

2013年末，固定资产账面原值较2012年末增加90,480.20万元，其中房屋及建筑物原值增加77,039.04万元，主要系成都丽思卡尔顿酒店当期竣工投入使用。2014年末，固定资产账面原值较2013年末增加33,945.06万元，其中房屋及建筑物原值增加18,375.45万元，主要系当期龙门温泉中心、天津耀华体育会

所当期竣工投入使分别转入固定资产。2015年6月末,固定资产账面原值较2014年末增加80,745.45万元,其中房屋及建筑物原值增加66,298.21万元,主要系花都假日酒店和太原富力铂尔曼酒店当期竣工投入使用转入固定资产。

#### (4) 在建工程

报告期各期末,公司的在建工程包括尚未完工的酒店、公园及其他在建项目,各期末构成如下:

单位:万元

项目	2015-06-30	2014-12-31	2013-12-31	2012-12-31
酒店物业	126,712.40	153,255.06	87,186.30	66,861.98
海洋公园	54,743.05	43,281.13	18,794.43	-
其他工程	29,701.44	12,563.60	8,668.16	3,025.54
<b>合计</b>	<b>211,156.89</b>	<b>209,099.79</b>	<b>114,648.89</b>	<b>69,887.52</b>

报告期内在建工程金额呈现增加的趋势,主要系在建工程项目增加投入所致。

#### (5) 无形资产

报告期各期末,公司无形资产构成如下:

单位:万元

账面价值	2015-06-30	2014-12-31	2013-12-31	2012-12-31
土地使用权	119,250.97	119,804.48	109,834.54	85,039.80
建筑资质	28,200.00	28,200.00	28,200.00	28,200.00
办公软件	6,264.11	4,889.45	2,968.30	2,270.45
其他无形资产	19,369.81	14,331.40	7,913.37	7,691.06
<b>合计</b>	<b>173,084.89</b>	<b>167,225.33</b>	<b>148,916.21</b>	<b>123,201.30</b>

#### (6) 递延所得税资产

2012年末、2013年末、2014年末及2015年6月30日,公司的递延所得税资产分别为234,155.69万元、268,666.72万元、335,028.99万元及356,576.18万元,占非流动资产的比重分别为8.63%、8.45%、9.23%及9.31%。

其中,2013年末、2014年末递延所得税资产分别较上期增加34,511.03万元、66,362.27万元,增幅分别为14.74%、24.70%,变动原因主要系预提费用及

未弥补亏损增加引起递延所得税资产增长。

## (二) 负债结构分析

单位：万元

项目	2015-06-30		2014-12-31		2013-12-31		2012-12-31	
	金额	占比(%)	金额	占比(%)	金额	占比(%)	金额	占比(%)
短期借款	435,809.63	3.35	308,500.00	2.58	254,953.50	2.41	143,205.20	2.01
应付账款	822,858.45	6.32	1,049,857.30	8.77	875,659.13	8.26	713,676.44	10.04
预收款项	2,611,791.63	20.06	1,988,980.29	16.62	1,436,857.68	13.56	1,371,898.65	19.29
应付职工薪酬	3,254.00	0.02	23,372.31	0.20	29,069.12	0.27	27,252.18	0.38
应交税费	212,179.93	1.63	349,662.46	2.92	295,917.65	2.79	215,885.22	3.04
应付利息	86,597.64	0.67	72,639.30	0.61	61,993.12	0.58	62,531.81	0.88
其他应付款	690,934.98	5.31	657,743.59	5.49	759,620.04	7.17	367,250.95	5.16
一年内到期的非流动负债	2,357,968.94	18.11	1,902,006.85	15.89	1,554,577.75	14.67	578,025.41	8.13
其他流动负债	756,140.62	5.81	733,457.69	6.13	723,638.29	6.83	575,832.74	8.10
<b>流动负债合计</b>	<b>7,977,535.82</b>	<b>61.27</b>	<b>7,086,219.79</b>	<b>59.20</b>	<b>5,992,286.27</b>	<b>56.54</b>	<b>4,055,558.60</b>	<b>57.03</b>
长期借款	3,713,199.24	28.52	3,350,623.89	27.99	3,733,303.00	35.22	1,782,624.28	25.07
应付债券	966,053.05	7.42	1,198,770.78	10.01	591,564.38	5.58	1,044,595.91	14.69
长期应付款	3,640.37	0.03	5,965.56	0.05	10,384.00	0.10	14,775.40	0.21
递延所得税负债	359,607.75	2.76	328,501.22	2.74	271,089.22	2.56	213,624.65	3.00
<b>非流动负债合计</b>	<b>5,042,500.40</b>	<b>38.73</b>	<b>4,883,861.45</b>	<b>40.80</b>	<b>4,606,340.60</b>	<b>43.46</b>	<b>3,055,620.23</b>	<b>42.97</b>
<b>负债合计</b>	<b>13,020,036.23</b>	<b>100.00</b>	<b>11,970,081.24</b>	<b>100.00</b>	<b>10,598,626.87</b>	<b>100.00</b>	<b>7,111,178.83</b>	<b>100.00</b>

报告期各期末，公司负债总额分别为7,111,178.83万元、10,598,626.87万元、11,970,081.24万元和13,020,036.23万元，随资产规模的增长而逐年增加。公司负债总额的增加主要是由于房地产项目开发与销售规模的大幅上升，预收款项以及借款余额相应地随之增加所致。

公司负债主要包括应付账款、预收款项、其他应付款、一年内到期的非流动负债、其他流动负债、长期借款、应付债券，报告期各期末，上述负债项目合计占负债总额的比重分别为90.48%、91.29%、90.91%和91.54%。

## 1、短期借款

报告期各期末，公司短期借款构成如下：

单位：万元

项目	2015-06-30	2014-12-31	2013-12-31	2012-12-31
质押借款	110,000.00	-	191,453.50	100,000.00
抵押借款	-	170,000.00	16,600.00	18,405.20
保证借款	325,809.63	138,500.00	46,900.00	24,800.00
<b>合计</b>	<b>435,809.63</b>	<b>308,500.00</b>	<b>254,953.50</b>	<b>143,205.20</b>

2013 年末、2014 年末及 2015 年 6 月末，公司短期借款规模分别较上年增加 111,748.30 万元、53,546.50 万元及 127,309.63 万元，增幅分别为 78.03%、21.00% 及 41.27%，变动原因系公司短期融资规模随着业务扩展相应上升。报告期内，公司的短期借款均按照贷款合同约定用途使用，不存在短贷长用的情形。

## 2、应付账款

报告期各期末，公司应付账款明细如下：

单位：万元

项目	2015-06-30	2014-12-31	2013-12-31	2012-12-31
应付土地及工程款	492,556.72	725,550.88	653,538.52	497,525.50
应付材料款	330,301.73	324,306.43	222,120.60	216,150.94
<b>合计</b>	<b>822,858.45</b>	<b>1,049,857.30</b>	<b>875,659.13</b>	<b>713,676.44</b>

报告期各期末，公司的应付账款分别为 713,676.44 万元、875,659.13 万元、1,049,857.30 万元和 822,858.45 万元，占负债总额的比重分别为 10.04%、8.26%、8.77%和 6.32%。

2013 年末、2014 年末应付账款分别较上年同期增加 161,982.69 万元、174,198.18 万元，增幅分别为 22.70%、19.89%，主要系随着公司主营业务的规模扩大、主营业务收入增加，公司充分利用商业信用，使得应付的土地款、工程款等相应增加。2015 年 6 月末，应付账款余额较 2014 年末减少 226,998.85 万元，下降 21.62%，主要系公司通过与供应商结算，减少了应付土地及工程款余额。

### 3、预收款项

报告期各期末，公司预收款项构成如下：

单位：万元

项目	2015-06-30	2014-12-31	2013-12-31	2012-12-31
预收房款	2,544,822.09	1,923,992.01	1,377,789.14	1,316,520.61
其他	66,969.54	64,988.29	59,068.54	55,378.04
<b>合计</b>	<b>2,611,791.63</b>	<b>1,988,980.29</b>	<b>1,436,857.68</b>	<b>1,371,898.65</b>

公司预收款项主要为预收的购房款，在达到收入确认条件后，预收的购房款将转为公司的营业收入。公司的其他预收款项金额较小，主要为子公司天力建筑预收的工程款。

报告期各期末，预收款项分别为 1,371,898.65 万元、1,436,857.68 万元、1,988,980.29 万元和 2,611,791.63 万元，占负债总额的比重分别为 19.29%、13.56%、16.62%和 20.06%。2014 年末，公司预收款项较上年末增加 552,122.61 万元，增幅 38.43%，增加的原因主要系公司当年实现协议销售金额较 2013 年增加约 120 亿元，因而预收房款相应增加。

### 4、其他应付款

2012 年末、2013 年末、2014 年末及 2015 年 6 月末，公司的其他应付款分别为 367,250.95 万元、759,620.04 万元、657,743.59 万元及 690,934.98 万元，占负债总额的比重分别为 5.16%、7.17%、5.49%及 5.31%。公司其他应付款主要包括关联方往来款、购房订金、股权转让款及其他款项。其中，购房订金系签订合同收取的款项，股权转让款系购买子公司应付的款项，其他款项主要包括代收代付代建费、押金、保证金等。

2013 年末，其他应付款余额较上年同期增加 392,369.09 万元，增幅达 106.84%，主要系应付合营及联营企业的往来款增加所致。2014 年末，其他应付款余额较上年末减少 101,876.45 万元，下降 13.41%，主要系支付关联方往来款所致。

报告期各期末，公司其他应付款的账龄结构如下：

单位：万元

账龄	2015-06-30		2014-12-31		2013-12-31		2012-12-31	
	账面余额	比例 (%)						
1年以内	279,536.48	40.46	409,689.40	62.29	604,735.58	79.61	298,510.13	81.28
1至2年	185,150.83	26.80	140,729.72	21.40	120,980.89	15.93	35,189.14	9.58
2至3年	210,245.75	30.43	102,450.30	15.58	25,021.22	3.29	27,514.27	7.49
3年以上	16,001.93	2.32	4,874.17	0.74	8,882.35	1.17	6,037.41	1.64
合计	<b>690,934.98</b>	<b>100.00</b>	<b>657,743.59</b>	<b>100.00</b>	<b>759,620.04</b>	<b>100.00</b>	<b>367,250.95</b>	<b>100.00</b>

从上表看出，2012年末、2013年末和2014年末，公司其他应付款的账龄以1年以内和1至2年为主，上述两项合计占比分别为90.86%、95.54%和83.68%。2015年6月末，2至3年的其他应付款占比较2014年末有所提高，主要原因如下：①收到合营企业业务往来款；②应付未付非关联方的项目转让款。

截至2015年6月30日，其他应付款前五名如下：

单位：万元

单位名称	与公司关系	金额	账龄	占其他应付款总额的比例	款项性质
上海城投悦城置业有限公司	合营企业	102,200.00	注1	14.79%	往来款
湖南隆平九华科技博览园公司	非关联方	84,681.89	2-3年	12.26%	项目转让款
广州市富景房地产有限公司	合营企业	44,206.16	注2	6.40%	往来款
和荣有限公司	合营企业	32,559.33	1-2年	4.71%	往来款
张庆国/吕彩云	非关联方	20,000.00	1年以内	2.89%	项目转让款
合计		<b>283,647.38</b>		<b>41.05%</b>	

注1：1年以内为78,000.00万元；1-2年为24,200.00万元

注2：1-2年为5,164.35万元；2-3年为39,041.81万元。

#### 5、一年内到期的非流动负债

公司一年内到期的非流动负债主要为即将到期的长期借款、应付债券及长期应付款，具体构成如下：

单位：万元

项目	2015-06-30	2014-12-31	2013-12-31	2012-12-31
一年内到期的长期借款	2,118,409.00	1,897,439.14	739,717.87	574,171.98
一年内到期的应付债券	234,869.70	-	810,525.03	-
一年内到期的长期应付款	4,690.25	4,567.71	4,334.86	3,853.43

合 计	2,357,968.94	1,902,006.85	1,554,577.75	578,025.41
-----	--------------	--------------	--------------	------------

2012 年末、2013 年末、2014 年末及 2015 年 6 月末，公司一年内到期的非流动负债分别为 578,025.41 万元、1,554,577.75 万元、1,902,006.85 万元和 2,357,968.94 万元，占负债总额的比重分别为 8.13%、14.67%、15.89%和 18.11%。

2013 年末，一年内到期的非流动负债较 2012 年末增加 976,552.34 万元、增幅 168.95%，主要系较多应付债券重分类至一年内到期的非流动负债所致。2014 年末，一年内到期的非流动负债较 2013 年末增加 347,429.10 万元、增幅 22.35%，主要系将部分一年内到期的长期借款重分类所致。2015 年 6 月末，一年内到期的非流动负债较 2014 年末增加 455,962.09 万元、增幅 23.97%，主要系将部分一年内到期的长期借款及应付债券重分类所致。

## 6、其他流动负债

2012 年末、2013 年末、2014 年末及 2015 年 6 月末，公司其他流动负债分别为 575,832.74 万元、723,638.29 万元、733,457.69 万元和 756,140.62 万元，占负债总额的比例分别为 8.10%、6.83%、6.13%和 5.81%，全部为计提的土地增值税准备金。

土地增值税准备金系公司根据国税发[2006]187 号文《国家税务总局关于房地产开发企业土地增值税清算管理有关问题的通知》，基于清算口径补充计提的用以缴纳土地增值税的准备金。

## 7、长期借款

2012 年末、2013 年末、2014 年末和 2015 年 6 月末，公司的长期借款分别为 1,782,624.28 万元、3,733,303.00 万元、3,350,623.89 万元和 3,713,199.24 万元，占负债总额的比重分别为 25.07%、35.22%、27.99%和 28.52%。

报告期内，公司长期借款的构成情况如下：

单位：万元

项目	2015-06-30	2014-12-31	2013-12-31	2012-12-31
质押借款	96,258.62	214,298.46	920,000.00	80,583.40
抵押借款	3,131,140.62	2,482,335.43	2,537,103.00	1,456,740.87
保证借款	435,800.00	503,990.00	192,600.00	113,700.00

信用借款	50,000.00	150,000.00	83,600.00	131,600.00
<b>合计</b>	<b>3,713,199.24</b>	<b>3,350,623.89</b>	<b>3,733,303.00</b>	<b>1,782,624.28</b>

公司的长期借款是为满足公司日常经营及长期发展的需要，从银行获取的借款，公司长期借款规模及分配结构与自身的业务规模相匹配。

2013 年末，长期借款较 2012 年末增加 1,950,678.72 万元、增幅 109.43%，主要系公司当期扩大土地储备和项目开发数量，融资规模相应提高。2014 年末，长期借款较 2013 年末减少 382,679.11 万元、降幅 10.25%，主要系公司依据合同约定按期偿还了部分长期借款。2015 年 6 月末，长期借款较 2014 年末增加 362,575.35 万元、增幅 10.82%，主要系公司为扩张主营业务进一步增加融资规模。

### 7、应付债券

报告期内，公司的应付债券主要系海外子公司在境外市场所发行的境外债券。2012 年末、2013 年末、2014 年末和 2015 年 6 月末，公司应付债券的账面余额分别为 1,044,595.91 万元、591,564.38 万元、1,198,770.78 万元和 966,053.05 万元，占公司负债总额的比例分别为 14.69%、5.58%、10.01%和 7.42%。

2013 年末，应付债券余额较 2012 年末减少 453,031.53 万元、降幅 43.37%，主要系当年较大规模的应付债券重分类至一年内到期的非流动负债；2014 年末，应付债券余额较 2013 年末增加 607,206.40 万元、增幅 102.64%，主要系海外子公司兆运有限公司于 2014 年 1 月新发行了面值为 10 亿美元的境外债券；2015 年 6 月末，应付债券余额较 2014 年末减少 232,717.74 万元、降幅 19.41%，主要系部分应付债券重分类至一年内到期的非流动负债。

### （三）现金流量分析

报告期内，公司现金流量情况如下表所示：

单位：万元

项目	2015 年 1-6 月	2014 年	2013 年	2012 年
经营活动产生的现金流量净额	141,972.90	-1,642,174.61	-658,237.24	-81,221.57
投资活动产生的现金流量净额	-84,208.66	-192,403.97	-206,319.07	-77,972.31
筹资活动产生的现金流量净额	-208,629.87	1,408,477.86	1,943,511.38	250,448.40
汇率变动对现金及现金等价物的影响	672.08	2,927.05	-9,348.08	-1,269.74

现金及现金等价物净增加额	-150,193.55	-423,173.67	1,069,606.99	89,984.78
--------------	-------------	-------------	--------------	-----------

## 1、经营活动现金流量分析

单位：万元

项目	2015年1-6月	2014年	2013年	2012年
销售商品、提供劳务收到的现金	2,032,811.52	3,854,289.01	3,553,945.87	2,814,593.41
收到其他与经营活动有关的现金	121,221.07	356,918.91	370,782.43	299,766.17
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>2,154,032.58</b>	<b>4,211,207.92</b>	<b>3,924,728.30</b>	<b>3,114,359.58</b>
购买商品、接受劳务支付的现金	1,121,119.52	3,851,245.81	2,760,464.76	1,906,507.89
支付给职工以及为职工支付的现金	168,222.90	288,932.98	237,107.05	203,124.00
支付的各项税费	402,983.81	649,683.49	554,596.70	517,355.48
支付其他与经营活动有关的现金	319,733.46	1,063,520.24	1,030,797.03	568,593.79
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>2,012,059.68</b>	<b>5,853,382.53</b>	<b>4,582,965.54</b>	<b>3,195,581.16</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>141,972.90</b>	<b>-1,642,174.61</b>	<b>-658,237.24</b>	<b>-81,221.57</b>

2012年-2014年，公司经营活动产生现金流量净额均为负数，主要是由于公司根据业务发展和经营的需要，逐步加大了土地储备和房地产开发的规模，相应增加了购买商品、接受劳务支付的现金支出。

2013年，公司经营活动产生的现金流量净额为-658,237.24万元，较2012年度减少577,015.67万元。其中经营活动现金流入金额较2012年度增加810,368.72万元，主要系签约销售金额增长所致；经营活动现金流出金额较2012年度增加1,387,384.38万元，主要系：①公司扩大业务投入，当期购地、开工项目资金支出增加853,956.87万元，竞买保证金支出增加310,468.28万元；②当期对合营、联营企业增加往来款投入183,343.83万元。

2014年，公司经营活动产生的现金流量净额为-1,642,174.61万元，较2013年度减少983,937.37万元。其中经营活动现金流入金额较2013年度增加286,479.62万元，主要系签约销售金额增长所致；经营活动现金流出金额较2012年度增加1,270,416.99万元，主要因当年继续扩大业务投入，购地、开工项目资金支出增加1,090,781.05万元。

2015年1-6月，公司购地节奏放缓，购地支出相对减少，经营活动产生的

现金流量净额有所改善。

## 2、投资活动现金流量分析

单位：万元

项目	2015年1-6月	2014年	2013年	2012年
收回投资收到的现金	-	-	-	50.00
取得投资收益收到的现金	-	561.51	961.51	210.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	4,443.36	6,683.61	694.12	488.09
收到其他与投资活动有关的现金	2,990.30	5,892.73	-	-
<b>投资活动现金流入小计</b>	<b>7,433.66</b>	<b>13,137.85</b>	<b>1,655.63</b>	<b>748.09</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	80,493.90	125,826.55	99,425.02	76,070.40
投资支付的现金	-	24,306.00	37,500.99	2,650.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	11,148.42	55,409.26	70,528.81	-
支付其他与投资活动有关的现金	-	-	519.88	-
<b>投资活动现金流出小计</b>	<b>91,642.32</b>	<b>205,541.81</b>	<b>207,974.70</b>	<b>78,720.40</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-84,208.66</b>	<b>-192,403.97</b>	<b>-206,319.07</b>	<b>-77,972.31</b>

报告期内，公司投资活动产生的现金流量净额均为负数，分别为-77,972.31万元、-206,319.07万元、-192,403.97万元和-84,208.66万元。公司报告期内的投资活动现金流出主要用于购建固定资产、无形资产和其他长期资产以及取得联营公司、合营公司及子公司。

## 3、筹资活动现金流量分析

单位：万元

项目	2015年1-6月	2014年	2013年	2012年
吸收投资收到的现金	-	20,127.67	-	-
取得借款收到的现金	1,673,718.48	2,294,540.00	3,433,617.71	1,207,867.17
发行债券收到的现金	-	599,154.07	370,803.09	146,770.07
收到其他与筹资活动有关的现金	-	1,455,000.00	100,000.00	-
<b>筹资活动现金流入小计</b>	<b>1,673,718.48</b>	<b>4,368,821.73</b>	<b>3,904,420.80</b>	<b>1,354,637.24</b>
偿还债务支付的现金	983,914.94	2,071,783.52	1,345,923.07	700,120.30
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	263,782.23	760,246.90	609,964.12	399,387.40
支付其他与筹资活动有关的	634,651.17	128,313.46	5,022.24	4,681.13

现金				
筹资活动现金流出小计	1,882,348.34	2,960,343.87	1,960,909.42	1,104,188.84
筹资活动产生的现金流量净额	-208,629.87	1,408,477.86	1,943,511.38	250,448.40

报告期内，公司筹资活动现金流入主要来自取得借款收到的现金。现金流出主要为偿还到期债务和分配股利、利润或偿付利息支付的现金。

2013 年度及 2014 年度，公司为应对业务规模的扩张，通过银行借款、发行永续债等多种方式增加现金流入，使得该等年度筹资活动现金流入大幅增加。2015 年 1-6 月，公司扩张速度放缓，借款规模缩小，同时，公司偿还了 562,500.00 万元的永续债本金，使得筹资活动产生的现金流量净额为负。

未来，随着公司进一步扩大业务规模，资金需求将不断提高，公司面临一定的筹资压力。公司将继续维持与银行良好的合作关系，并不断拓展直接债务融资等融资渠道，维持合理的资产负债水平和盈利水平。

#### （四）偿债能力分析

报告期内各期末，公司主要的偿债能力指标如下：

项目	2015-06-30	2014-12-31	2013-12-31	2012-12-31
流动比率	1.75	1.91	1.80	1.74
速动比率	0.45	0.52	0.67	0.57
资产负债率（合并）	73.26%	69.68%	76.03%	72.66%
资产负债率（母公司）	79.37%	77.22%	81.12%	75.37%
项目	2015 年 1-6 月	2014 年	2013 年	2012 年
利息保障倍数	0.94	1.69	3.24	3.41

##### 1、流动比率及速动比率

报告期各期末，公司的流动比率分别为 1.74、1.80、1.91 和 1.75，速动比率分别为 0.57、0.67、0.52 和 0.45。报告期各期末公司的流动比率相对平稳；速动比率自 2013 年末开始，随着发行人存货规模逐渐增加，速动比率呈下降的态势。

公司流动比率与同行业可比上市公司对比如下：

证券代码	证券简称	流动比率			
		2015-06-30	2014-12-31	2013-12-31	2012-12-31

000002.SZ	万科 A	1.29	1.34	1.34	1.40
000024.SZ	招商地产	1.86	1.75	1.64	1.58
600048.SH	保利地产	1.81	1.87	1.82	1.73
600383.SH	金地集团	1.83	1.94	1.83	1.97
000402.SZ	金融街	2.62	2.06	2.21	1.77
000656.SZ	金科股份	1.45	1.64	1.54	1.42
002146.SZ	荣盛发展	1.44	1.46	1.53	1.62
600208.SH	新湖中宝	1.81	1.89	1.79	1.72
600340.SH	华夏幸福	1.30	1.27	1.27	1.31
600376.SH	首开股份	1.77	1.45	1.74	1.73
平均值		<b>1.72</b>	<b>1.67</b>	<b>1.67</b>	<b>1.62</b>
发行人		<b>1.75</b>	<b>1.91</b>	<b>1.80</b>	<b>1.74</b>

数据来源：Wind 资讯

公司速动比率与同行业可比上市公司对比如下：

证券代码	证券简称	速动比率			
		2015-06-30	2014-12-31	2013-12-31	2012-12-31
000002.SZ	万科A	0.41	0.43	0.34	0.41
000024.SZ	招商地产	0.52	0.49	0.59	0.45
600048.SH	保利地产	0.40	0.45	0.38	0.38
600383.SH	金地集团	0.58	0.55	0.56	0.56
000402.SZ	金融街	0.63	0.53	0.64	0.54
000656.SZ	金科股份	0.32	0.28	0.30	0.43
002146.SZ	荣盛发展	0.39	0.41	0.48	0.52
600208.SH	新湖中宝	0.39	0.54	0.59	0.64
600340.SH	华夏幸福	0.45	0.35	0.28	0.30
600376.SH	首开股份	0.49	0.33	0.42	0.51
平均值		<b>0.46</b>	<b>0.44</b>	<b>0.44</b>	<b>0.47</b>
发行人		<b>0.45</b>	<b>0.52</b>	<b>0.67</b>	<b>0.57</b>

数据来源：Wind 资讯

与上述 A 股可比上市公司相比，2012 年末、2013 年末、2014 年末公司的流动比率及速动比率均高于可比上市公司的平均水平，表明公司的短期偿债能力相对较强。2015 年 6 月末，随着公司存货余额持续增加，流动比率和速动比率与同行业平均水平趋于一致。

## 2、资产负债率

报告期各期末，公司的合并口径的资产负债率分别为 72.66%、76.03%、69.68% 和 73.26%。2013 年末，资产负债率较 2012 年末有所提高，主要系公司当期银行贷款的规模大幅增加，其中长期借款增加 195.07 亿元，短期借款增加 11.17 亿元。2014 年末，资产负债率较 2013 年末有所下降，主要系公司年内发行了共计 145.50 亿元永续债，因此公司净资产规模大幅增加，在一定程度上改善了资产负债结构。

公司资产负债表率与同行业可比上市公司对比如下：

证券代码	证券简称	资产负债率（%）			
		2015-06-30	2014-12-31	2013-12-31	2012-12-31
000002.SZ	万科A	78.06	77.20	78.00	78.32
000024.SZ	招商地产	71.92	71.16	70.97	73.04
600048.SH	保利地产	77.47	77.89	77.97	78.19
600383.SH	金地集团	67.48	67.50	69.31	67.75
000402.SZ	金融街	69.03	69.40	67.85	69.95
000656.SZ	金科股份	84.35	83.96	84.09	84.70
002146.SZ	荣盛发展	81.70	79.58	78.99	76.56
600208.SH	新湖中宝	71.32	71.06	75.82	70.05
600340.SH	华夏幸福	86.59	84.74	86.56	88.52
600376.SH	首开股份	84.83	83.47	83.21	80.32
平均值		<b>77.28</b>	<b>76.60</b>	<b>77.28</b>	<b>76.74</b>
发行人		<b>73.26</b>	<b>69.68</b>	<b>76.03</b>	<b>72.66</b>

数据来源：Wind 资讯

公司资产负债率略低于同行业平均水平，表明公司的资本结构良好，总体债务风险较低。

## 3、利息保障倍数

报告期内，公司的息税前利润分别为 940,072.03 万元、1,252,911.90 万元、976,470.10 万元和 264,388.57 万元，相应的利息保障倍数分别为 3.41、3.24、1.69 和 0.94，呈下降态势。

公司的利息保障倍数逐年下降，主要原因如下：一方面由于公司融资规模

不断上升，融资成本也不断上升，使得发行人利息支出增长；另一方面，2014年开始房地产市场景气程度有所下降，一定程度上影响了公司盈利水平。

## （五）资产周转能力分析

报告期内，公司资产周转情况如下：

单位：次/年

项目	2015年1-6月	2014年	2013年	2012年
应收账款周转率	2.89	7.36	9.50	12.32
存货周转率	0.08	0.24	0.35	0.36

### 1、应收账款周转率

报告期内，公司应收账款周转率与同行业可比上市公司对比情况如下：

单位：次/年

证券代码	证券简称	应收账款周转率			
		2015年1-6月	2014年	2013年	2012年
000002.SZ	万科A	26.51	58.87	54.54	60.63
000024.SZ	招商地产	249.55	597.69	272.58	199.46
600048.SH	保利地产	14.70	38.39	43.85	46.91
600383.SH	金地集团	418.40	2,962.70	4,937.74	8,764.90
000402.SZ	金融街	3.87	21.31	63.17	76.28
000656.SZ	金科股份	10.76	37.68	77.53	62.50
002146.SZ	荣盛发展	35.44	121.17	167.53	154.68
600208.SH	新湖中宝	7.57	5.16	2.49	4.61
600340.SH	华夏幸福	2.44	7.81	13.35	14.07
600376.SH	首开股份	29.41	45.61	38.64	223.66
平均值					
发行人		<b>2.89</b>	<b>7.36</b>	<b>9.50</b>	<b>12.32</b>

注：可比上市公司的应收账款周转率较为异常，因此不计算平均值

数据来源：Wind 资讯

2012-2014年，公司的应收账款周转率分别为12.32、9.50和7.36，应收账款周转率较低且逐年下降，主要原因包括两方面：（1）发行人部分项目采用分期付款的方式销售，购房人可以在一定期限内（一般不超过2年）分期支付购房款。相对而言，分期支付款项的期间更长，报告期各期末，发行人应收分期

购房款占应收账款的比例在 45%-50%之左右；（2）受国家宏观调控的影响，报告期内银行收紧了贷款的按揭政策，放款时间逐步延长，导致公司报告期末的应收账款余额逐年增加。

与同行业可比上市公司相比，公司应收账款周转率相对较低，但基于房地产销售的特殊性，发行人应收账款的回收风险相对较低。2012 年末、2013 年末和 2014 年末，发行人 1 年以内的应收账款占比超过 80%，结构较为合理。

## 2、存货周转率

报告期内，公司存货周转率指标与同行业可比上市公司对比情况如下：

单位：次/年

证券代码	证券简称	存货周转率			
		2015年1-6月	2014年	2013年	2012年
000002.SZ	万科A	0.11	0.32	0.32	0.28
000024.SZ	招商地产	0.11	0.30	0.25	0.21
600048.SH	保利地产	0.10	0.29	0.29	0.26
600383.SH	金地集团	0.07	0.42	0.35	0.33
000402.SZ	金融街	0.07	0.33	0.31	0.34
000656.SZ	金科股份	0.07	0.25	0.30	0.22
002146.SZ	荣盛发展	0.12	0.34	0.38	0.37
600208.SH	新潮中宝	0.09	0.23	0.25	0.28
600340.SH	华夏幸福	0.13	0.26	0.32	0.28
600376.SH	首开股份	0.06	0.21	0.16	0.17
平均值		<b>0.09</b>	<b>0.29</b>	<b>0.29</b>	<b>0.27</b>
发行人		<b>0.08</b>	<b>0.24</b>	<b>0.35</b>	<b>0.36</b>

公司 2012-2014 年存货周转率分别为 0.36、0.35 和 0.24，逐年下降，主要是随着公司业务规模的扩大，存货逐年增加所致。

2014 年存货周转率较 2013 年下降明显，主要是公司 2014 年末存货规模有较大提升，而公司结转的成本较 2013 年略有下降。

目前公司已建立“一体化”的产业链，业务领域涵括了房地产开发、设计、建设、销售及物业管理等，未来通过公司内部的高效协调与合作，有效缩短项目的开发周期，将进一步提高公司的存货周转率。

## （六）盈利能力分析

### 1、总体盈利情况

单位：万元

项目	2015年1-6月	2014年度	2013年度	2012年度
营业收入	1,278,754.31	3,481,314.87	3,633,709.65	3,040,902.40
其中：主营业务收入	1,271,914.03	3,470,544.04	3,627,128.39	3,036,505.59
其他业务收入	6,840.28	10,770.83	6,581.26	4,396.81
营业成本	820,641.75	2,030,880.71	1,984,257.40	1,609,143.17
其中：主营业务成本	817,465.06	2,029,500.67	1,983,311.94	1,608,578.72
其他业务成本	3,176.69	1,380.04	945.46	564.45
营业税金及附加	133,687.69	338,276.04	453,779.68	402,036.97
销售费用	36,999.97	89,605.88	62,608.91	45,400.73
管理费用	112,054.95	220,754.69	182,915.33	151,830.33
财务费用	44,841.37	100,416.09	178,205.81	137,366.86
资产减值损失	244.71	1,296.16	1,864.08	899.48
公允价值变动损益	76,090.21	161,057.34	243,594.76	65,966.29
投资收益	24,946.32	14,458.40	30,763.29	31,631.99
营业利润	231,320.39	875,601.03	1,044,436.49	791,823.15
营业外收入	5,369.35	19,746.53	12,653.06	4,958.54
营业外支出	1,475.77	7,740.08	3,900.25	5,033.19
利润总额	235,213.98	887,607.48	1,053,189.31	791,748.50
所得税费用	63,270.91	236,800.47	287,997.67	224,968.78
净利润	171,943.06	650,807.02	765,191.63	566,779.72
归属于母公司股东的净利润	172,254.65	655,361.19	764,012.79	551,042.65

### 2、主营业务收入及主营业务成本分析

#### （1）主营业务收入构成及变动分析

单位：万元

项目	2015年1-6月		2014年		2013年		2012年	
	金额	占比(%)	金额	占比(%)	金额	占比(%)	金额	占比(%)
房地产开发与销售	1,110,560.64	87.31	3,165,099.66	91.20	3,365,124.84	92.78	2,805,738.39	92.40
商业物业租赁	38,656.96	3.04	82,747.32	2.38	72,724.53	2.01	62,832.77	2.07

酒店服务	56,805.78	4.47	110,860.33	3.19	90,059.43	2.48	83,026.93	2.73
其他服务业	65,890.65	5.18	111,836.73	3.22	99,219.59	2.74	84,907.52	2.80
<b>合计</b>	<b>1,271,914.03</b>	<b>100.00</b>	<b>3,470,544.04</b>	<b>100.00</b>	<b>3,627,128.39</b>	<b>100.00</b>	<b>3,036,505.60</b>	<b>100.00</b>

报告期内，房地产开发与销售收入占主营业务收入的比重分别为 92.40%、92.78%、91.20%和 87.31%，可见，公司的主营业务收入主要由房地产开发与销售贡献。2015 年 1-6 月，受房地产行业固有的销售季节性特点影响，该期房地产开发与销售收入占比为 87.31%，较报告期前三年度有所下降。

## (2) 主营业务成本构成情况

单位：万元

项目	2015 年 1-6 月		2014 年		2013 年		2012 年	
	金额	占比 (%)	金额	占比 (%)	金额	占比 (%)	金额	占比 (%)
房地产开发与销售	697,252.42	85.29	1,810,888.94	89.23	1,802,649.78	90.89	1,457,157.38	90.59
商业物业租赁	-	-	-	-	-	-	-	-
酒店服务	40,771.43	4.99	78,255.79	3.86	68,194.61	3.44	58,282.57	3.62
其他服务业	79,441.21	9.72	140,355.94	6.92	112,467.54	5.67	93,138.76	5.79
<b>合计</b>	<b>817,465.06</b>	<b>100.00</b>	<b>2,029,500.67</b>	<b>100.00</b>	<b>1,983,311.94</b>	<b>100.00</b>	<b>1,608,578.72</b>	<b>100.00</b>

报告期内，房地产开发与销售成本占主营业务成本的比重分别为 90.59%、90.89%、89.23%和 85.29%，为公司的主营业务成本的主要来源。因公司用于出租的房地产均在投资性房地产科目核算，投资性房地产采用公允价值进行后续计量，无需计提折旧，故计入商业物业租赁业务的成本为零。报告期内，公司主营业务成本的变动趋势与主营业务收入保持一致。

## (3) 主营业务毛利贡献情况

单位：万元

项目	2015 年 1-6 月		2014 年		2013 年		2012 年	
	金额	占比 (%)	金额	占比 (%)	金额	占比 (%)	金额	占比 (%)
房地产开发与销售	413,308.22	90.95	1,354,210.72	93.97	1,562,475.06	95.05	1,348,581.01	94.44
商业物业租赁	38,656.96	8.51	82,747.32	5.74	72,724.53	4.42	62,832.77	4.40
酒店服务	16,034.35	3.53	32,604.54	2.26	21,864.82	1.33	24,744.36	1.73
其他服务业	-13,550.56	-2.98	-28,519.21	-1.98	-13,247.95	-0.81	-8,231.24	-0.58
<b>合计</b>	<b>454,448.97</b>	<b>100.00</b>	<b>1,441,043.37</b>	<b>100.00</b>	<b>1,643,816.45</b>	<b>100.00</b>	<b>1,427,926.88</b>	<b>100.00</b>

报告期内，公司毛利额主要由房地产开发与销售贡献，其毛利额占主营业务毛利额的比重分别为94.44%、95.05%、93.97%和90.95%。

为了提供可靠的现金流，以抗衡经济周期的起落，公司出于战略性考虑，适当开展商业物业租赁业务和酒店服务业务。报告期内，公司商业物业租赁业务和酒店服务业务毛利额合计分别为87,577.13万元、94,589.35万元、115,351.86万元和54,691.31万元，占主营业务毛利额的比重分别为6.13%、5.75%、8.00%和12.04%。

#### (4) 主营业务毛利率变动分析

报告期内，公司主营业务毛利率及变动情况如下：

项目	2015年1-6月	2014年	2013年	2012年
主营业务毛利率	35.73%	41.52%	45.32%	47.03%
其中：房地产开发与销售	37.22%	42.79%	46.43%	48.07%
商业物业租赁	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
酒店服务	28.23%	29.41%	24.28%	29.80%
其他服务	-20.57%	-25.50%	-13.35%	-9.69%

##### ① 房地产开发与销售

房地产开发与销售业务收入是公司营业收入的主要来源，因此公司主营业务毛利率的变动主要受房地产销售业务毛利率变动的的影响。2012年至2014年，公司房地产业务的毛利率均处于40%以上的较高水平，一方面系公司坚持定位一线城市和以中高档住宅物业为主、商业物业为辅的产品结构，另一方面系公司长期以来较同行业突出的成本控制优势。

2013年，房地产开发与销售毛利率较2012年下降1.64个百分点，主要系当年受市场整体景气度下降影响，公司开发项目的平均售价略微下滑。2014年，房地产开发与销售毛利率较2013年下降3.64个百分点，主要系当期结转的商业地产项目主要位于二线城市或一线城市非核心区域，收入规模及毛利率均较上年大幅下降。2015年1-6月，房地产开发与销售毛利率仅为37.22%，较2014年下降5.57个百分点，主要系当期结转收入的项目中，非一线城市的住宅项目及低毛利率的保障房项目收入占比较高。

## ② 商业物业租赁

报告期内，公司商业物业租赁业务的毛利率均为 100%，主要是由于公司商业物业租赁收入全部来自于按公允价值计量的投资性房地产，业务成本为零。目前，公司商业物业租赁业务在主营业务收入中占比较低，对公司综合毛利率影响不大。

## ③ 酒店服务

报告期内，公司酒店服务业务的毛利率分别为 29.80%、24.28%、29.41%和 28.23%，较为平稳，主要系公司经营的高档酒店、会所属于高端服务行业，附加值较高且收益相对稳定。其中，2013 年毛利率相对较低，主要系 2013 年成都丽思卡尔顿酒店新开业，入住率较低从而导致毛利率相对较低。

## ④ 其他服务业

报告期内，公司主营业务收入中的其他服务包括物业管理、建筑工程及其他服务业务等，毛利率为负且波动较大，主要系足球俱乐部业务毛利率的波动所致。

## 3、期间费用分析

报告期内，公司期间费用构成如下：

单位：万元

项目	2015 年 1-6 月	2014 年	2013 年	2012 年
销售费用	36,999.97	89,605.88	62,608.91	45,400.73
管理费用	112,054.95	220,754.69	182,915.33	151,830.33
财务费用	44,841.37	100,416.09	178,205.81	137,366.86
<b>合计</b>	<b>193,896.29</b>	<b>410,776.67</b>	<b>423,730.05</b>	<b>334,597.92</b>
营业收入	1,278,754.31	3,481,314.87	3,633,709.65	3,040,902.40
期间费用/营业收入	15.16%	11.80%	11.66%	11.00%

2012 年至 2014 年，公司的期间费用合计分别为 334,597.92 万元、423,730.05 万元和 410,776.67 万元，占当期营业收入的比例分别为 11.00%、11.66%和 11.80%，较为稳定。2015 年 1-6 月，公司期间费用为 193,896.29 万元，占当期营业收入的比例为 15.16%，相对较高，主要系受房地产行业的季节性影响，一般上半年

结转的销售收入相对较少。

2013 年度期间费用较 2012 年度增加 89,132.13 万元、增幅 26.64%。其中销售费用较上年度增加 17,208.18 万元，主要系广告费及销售代理费等增加较多所致；管理费用较上年度增加 31,085.00 万元，主要系计入管理费用的人员薪酬、差旅交通费、行政办公费用、业务招待费增加较多所致；财务费用较上年度增加 40,838.95 万元，主要系银行借款等增加致使财务费用中的净利息支出较上年度增长较多。

2014 年度期间费用较 2013 年度减少 12,953.39 万元、降幅 3.06%。其中销售费用较上年度增加 26,996.97 万元，主要系公司业务扩张，开发项目增加，广告费、销售代理费等较上年度增加较多；管理费用较上年度增加 37,839.36 万元，主要系计入管理费用的职工薪酬等支出增加较多；财务费用较上年度减少 77,789.72 万元，主要系由于公司 2014 年新开工面积增加较多，资本化的利息大幅增加，计入财务费用的净利息支出较上年度大幅减少。

#### 4、资产减值损失分析

2012 年、2013 年、2014 年及 2015 年 1-6 月，公司的资产减值损失分别为 899.48 万元、1,864.08 万元、1,296.16 万元及 244.71 万元。报告期内，公司的资产减值损失包括坏账损失及商誉减值损失。

2013 年度资产减值损失较 2012 年度增加 964.60 万元，增幅 107.24%，主要系所计提的坏账损失及商誉减值损失较上年度有所增加。2014 年度资产减值损失较 2013 年度减少 567.91 万元，降幅 30.47%，主要系商誉减值损失较上年度减少 589.31 万元。

#### 5、公允价值变动损益分析

2012 年、2013 年、2014 年及 2015 年 1-6 月，公司的公允价值变动损益分别为 65,966.29 万元、243,594.76 万元、161,057.34 万元及 76,090.21 万元。报告期内，公司的公允价值变动损益全部来自于投资性房地产的公允价值变动。

#### 6、投资收益分析

2012年、2013年、2014年及2015年1-6月，公司的投资收益分别为31,631.99万元、30,763.29万元、14,458.40万元及24,946.32万元，主要为按照权益法核算的长期股权投资的投资收益。

## 7、营业外收支分析

2012年、2013年、2014年及2015年1-6月，公司的营业外收入分别为4,958.54万元、12,653.06万元、19,746.53万元及5,369.35万元，占同期营业收入的比重分别为0.16%及0.35%、0.57%及0.42%，占比较低。2013年度营业外收入较2012年度增加7,694.52万元，增幅155.18%，主要系违约金收入增加较多所致。2014年度营业外收入较2013年度增加7,093.46万元、增幅56.06%，主要系处置固定资产利得、违约金收入等较上年度增加较多所致。

2012年、2013年、2014年及2015年1-6月，公司的营业外支出分别为5,033.19万元、3,900.25万元、7,740.08万元及1,475.77万元。其中，2014年度营业外支出较2013年度增加3,839.83万元、增幅98.45%，主要系支付捐款、业主补偿款等较多所致。

## 8、利润分析

报告期内，公司的营业利润、利润总额、净利润情况如下：

单位：万元

项目	2015年1-6月	2014年	2013年	2012年
营业收入	1,278,754.31	3,481,314.87	3,633,709.65	3,040,902.40
营业利润	231,320.39	875,601.03	1,044,436.49	791,823.15
利润总额	235,213.98	887,607.48	1,053,189.31	791,748.50
净利润	171,943.06	650,807.02	765,191.63	566,779.72
归属于母公司所有者的净利润	172,254.65	655,361.19	764,012.79	551,042.65
扣除非经常性损益后归属于母公司所有者的净利润	112,942.09	527,216.71	573,028.21	501,226.56

报告期内，公司的净利润主要来源于营业利润，净利润水平变动情况同营业收入、营业利润的变动趋势基本一致，表明公司主营业务对公司经营成果的影响较为突出。

## （五）未来业务发展目标及盈利能力的可持续性

详见本募集说明书之“第六节发行人基本情况”之“六、公司的主营业务基本情况”之“（一）房地产行业情况概述”之“4、发行人经营方针及战略。”。

## 八、有息债务情况

### （一）期限结构

截至 2014 年末，公司的有息负债余额为 6,755,333.81 万元，具体期限结构情况下表所示：

到期期限	2014 年末	
	金额（万元）	占比（%）
2015 年	2,205,939.14	32.65
2016 年	1,768,879.83	26.18
2017 年	928,731.21	13.75
2018 年	350,751.00	5.19
2019 年	710,840.60	10.52
2020 年	428,833.36	6.35
2021 年	24,061.00	0.36
2022 年	58,673.67	0.87
2023 年	39,061.00	0.58
2024 年	18,061.00	0.27
2025 年	11,777.00	0.17
2026 年	9,725.00	0.14
2028 年	200,000.00	2.96
合计	6,755,333.81	100.00

### （二）担保结构

截至 2014 年末，公司的有息负债余额为 6,755,333.81 万元，具体担保结构情况下表所示：

单位：万元

项目	短期借款	一年内到期的 长期借款	长期借款	应付债券	合计	占比 (%)
抵押	170,000.00	525,665.14	2,482,335.43	-	3,178,000.57	47.04

质押	-	1,242,796.00	214,298.46	1,198,770.78	2,655,865.24	39.32
担保	138,500.00	128,978.00	503,990.00		771,468.00	11.42
信用	-	-	150,000.00	-	150,000.00	2.22
合计	308,500.00	1,897,439.14	3,350,623.89	1,198,770.78	6,755,333.81	100.00

## 九、本次债券发行后公司资产负债结构的变化

本次债券发行完成后，发行人的资产负债结构在以下假设基础上发生变动：

1、相关财务数据模拟调整的基准日为 2015 年 6 月 30 日；

2、假设本次债券在 2015 年 6 月 30 日完成发行，募集资金净额为 125 亿元，即不考虑融资过程中所产生的相关费用且全部发行，全部用于偿还金融机构借款及补充营运资金；

3、假设本次债券募集资金净额 125 亿元计入 2015 年 6 月 30 日的合并资产负债表。

基于上述假设，本次债券发行对公司合并资产负债结构的影响如下表：

单位：万元

项目	发行前	发行后	变动额
流动资产	13,942,072.69	14,442,072.69	500,000.00
非流动资产	3,830,686.17	3,830,686.17	-
资产总计	17,772,758.86	18,272,758.86	500,000.00
流动负债	7,977,535.82	7,227,535.82	-750,000.00
非流动负债	5,042,500.40	6,292,500.40	1,250,000.00
负债总计	13,020,036.23	13,520,036.22	500,000.00
资产负债率（%）	73.26%	73.99%	

## 十、公司最近一期末的对外担保情况

### （一）公司为购房客户提供担保的情况

截至 2015 年 6 月 30 日，公司为购买商品房的客户提供担保的情况如下：

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 2015 年 6 月 30 日，本公司提供的阶段性担保债务金额为 196.48 亿元。

阶段性担保指本公司及控股子公司与按揭贷款银行签订协议，本公司为购房人（借款人）在领取《房地产权证》、办妥房地产抵押登记、领取《房地产他项权证》交银行执管之日前提供担保，当借款人连续三个付款期限或累计六个付款期未按时偿还贷款本息时，本公司无条件对借款人所购的房产作回购还贷处理。

阶段性担保中开发商承担的担保责任时间较短，在购房人取得所购住房的《房地产权证》等相关证件后，公司的担保责任也随之解除。由于公司的开发项目均履行了有关法定程序，购房人办理相关权属证照不存在法律障碍。根据往年的情况，本公司不存在由于上述担保连带责任而发生重大损失的情形，因此上述担保事项将不会对本公司财务状况造成重大影响。

## （二）其他对外担保情况

截至 2015 年 6 月 30 日，公司对关联方的担保余额为 32.83 亿元，除对购房客户及关联方提供的担保外，公司没有对其他第三方的担保。

## 十一、公司重大未决诉讼或仲裁事项

截至本募集说明书签署日，公司及其控股子公司不存在重大未决仲裁事项。公司及其控股子公司存在的重大未决诉讼为北京金星房地产开发有限公司（以下简称“金星公司”）诉本公司控股子公司北京华恩房地产开发有限公司（以下简称“北京华恩”）土地转让及合作开发协议纠纷案，具体情况如下：

北京华恩成立于 2000 年 9 月 5 日，原由北京恩盟经济技术开发有限公司、北京成祥晟房地产咨询有限公司、北京林川投资咨询有限公司分别持有其 52%、20%、28%的股权。

2000 年 9 月、2001 年 1 月，北京华恩与北京双桥农场先后签订协议，约定北京双桥农场将位于北京市朝阳区大鲁店北路，占地面积约 420 亩的豆各庄牛场 2 号、3 号饲料地（以下称“涉案土地”）一次性转让给北京华恩。2001 年 7

月 8 日，北京华恩（代表北京双桥农场）与金星公司签订《征地、转让协议书》，将涉案土地一次性转让给北京金星房地产开发有限公司。

2004 年 12 月，北京华恩与金星公司签订《关于解除 2001 年 7 月 8 日签订“征地、转让合作开发协议书”的协议》及《协议书》，废止双方于 2001 年 7 月签订的与涉案土地有关的土地转让协议。同月，发行人、富力（北京）地产开发有限公司与北京恩盟经济技术开发有限公司、北京林川投资咨询有限公司、北京成祥晟房地产咨询有限公司（合称“原股东”）签订项目合同书，约定由发行人及富力（北京）以 90,000 万元的总对价受让北京华恩 100%的股权及其拥有的房地产项目的全部权益，北京华恩的纠纷应由原股东负责。

2005 年 3 月 21 日，金星公司作为原告，以北京华恩为被告向北京市第二中级人民法院提起诉讼，请求法院撤销其与北京华恩于 2004 年 12 月签订的《关于解除 2001 年 7 月 8 日签订“征地、转让合作开发协议书”的协议》及《协议书》，判决继续履行双方于 2001 年 7 月签订的《征地、转让协议书》。金星公司诉称，双方 2004 年 12 月解除涉案用地转让协议是由于北京华恩隐瞒情况、编造理由所致。

2005 年 12 月 12 日，北京市第二中级人民法院作出了【(2005)二中民初字第 05151 号】《民事判决书》，判决驳回金星公司的全部诉讼请求。金星公司不服该判决，即向北京市高级人民法院提起上诉。北京市高级人民法院于 2006 年 10 月作出【(2006)高民终字第 260 号】《民事裁定书》，裁定撤销一审法院北京市第二中级人民法院作出的【(2005)二中民初字第 05151 号】《民事判决书》并发回北京市第二中级人民法院重审。

2008 年 5 月 8 日，北京市第二中级人民法院作出【(2007)二中民初字第 3100 号】《民事判决书》，判决如下：一、撤销金星公司与北京华恩于 2004 年 12 月签订的《关于解除 2001 年 7 月 8 日签订“征地、转让合作开发协议书”的协议》及《协议书》；二、解除金星公司与北京华恩签订的《征地、转让协议书》；三、北京华恩在判决生效后 15 日内给付金星公司赔偿金 3,000 万元（其中 137 万元已给付）；四、驳回金星公司其他诉讼请求。

北京华恩与金星公司均不服北京市第二中级人民法院【(2007)二中民初字第

第 3100 号】《民事判决书》，分别于 2008 年 5 月 15 日和 2008 年 5 月 20 日向北京市高级人民法院提起上诉。根据金星公司提交的《上诉状》，金星公司认为北京市第二中级人民法院判决北京华恩赔偿金星公司 3,000 万元的赔偿金额过低，并要求北京华恩赔偿其 5 亿元，并承担全部诉讼费用 251 万元。截至本募集说明书签署日，该案尚未开庭审理，仍处于二审审理阶段。

发行人律师认为，“根据 2004 年 12 月 11 日发行人、北京华恩与北京华恩原股东签订的关于北京华恩股权转让事宜的相关约定，北京华恩的上述纠纷应由原股东负责解决，该诉讼不会对发行人及北京华恩造成实质性影响”。

## 十二、资产负债表日后事项及其他重要事项

（一）2015 年 7 月 15 日，本公司发行 5 年期公司债券人民币 65 亿元，票面年利率 4.95%。

（二）本公司 2015 年 8 月董事会审议通过公司 2015 年中期业绩报告，并建议派发 2015 年中期股息，每股人民币 0.3 元（含税），并于 2010 年 10 月 8 日派发完毕。

## 十三、资产抵押、质押和其他限制用途情况

公司的受限资产主要系因融资而被抵押及质押的存货、投资性房地产和固定资产、在建工程、无形资产等。截至 2015 年 6 月 30 日，公司受限资产的账面价值合计 5,507,443.78 万元，具体情况如下：

项目	期末账面价值（万元）
货币资金	595,897.19
存货	2,924,496.08
固定资产	424,310.66
在建工程	52,153.63
投资性房地产	1,127,113.60
无形资产	62,972.46
子公司股权	320,500.16
合计	5,507,443.78

截至 2015 年 6 月 30 日，除上述所披露的受限资产外，公司无其他应披露

而未披露的其他可对抗第三人的优先偿付负债。

## 第八节 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2015年8月12日召开的公司临时股东大会授权以及根据2015年8月12日召开的董事会审议及发行方案，本次债券的发行规模为不超过125亿元（含125亿元）。

#### (二) 公司债券募集资金投向

本次债券发行规模为不超过人民币125亿元（含125亿元），募集资金扣除发行费用后，拟将其中75亿元用于偿还金融机构借款，剩余部分用于补充营运资金，具体偿还银行借款明细如下：

借款单位	借款机构	借款额(万元)	到期日	拟还款额(万元)
广州富力地产（重庆）有限公司	邮政储蓄银行	2,000.00	2015/11/17	2,000.00
广州天力建筑工程有限公司	长沙银行	4,900.00	2015/11/17	4,900.00
惠州富茂房地产开发有限公司	山东信托	47,000.00	2015/11/19	47,000.00
富力（哈尔滨）房地产开发有限公司	中国银行	15,000.00	2015/11/20	15,000.00
天津耀华投资发展有限公司	中信银行	80,000.00	2015/11/24	80,000.00
富力（哈尔滨）房地产开发有限公司	中信银行	84,000.00	2015/11/25	84,000.00
广州富力地产（重庆）有限公司	中国银行	8,500.00	2015/11/30	8,500.00
广州富力地产	东亚银行	12,800.00	2015/11/30	12,800.00

股份有限公司				
北京东方长安房地产开发有 限公司	渤海银行	3,000.00	2015/12/2	3,000.00
太原富力城房 地产开发有限 公司	浦发银行	17,500.00	2015/12/4	17,500.00
成都熊猫万国 商城有限公司	华融资产	60,000.00	2015/12/4	60,000.00
大同富力城房 地产开发有限 公司	农业银行	1,000.00	2015/12/20	1,000.00
富力南京地产 开发有限公司	浦发银行	10,000.00	2015/12/23	10,000.00
杭州富力房地 产开发有限公 司	南充商业银行	100,000.00	2015/12/26	100,000.00
北京富力通达 房地产开发有 限公司	南昌银行	200,000.00	2015/12/29	200,000.00
广州富力地产 (重庆)有限 公司	光大银行	4,000.00	2015/12/31	4,000.00
天津耀华投资 发展有限公司	浙商银行	41,000.00	2016/1/7	40,300.00
海南陵水富力 湾开发有限公 司	九江银行	60,000.00	2016/1/8	60,000.00
合计		750,700.00		750,000.00

因本次债券的核准和发行时间尚具有一定的不确定性，待本次债券发行完毕，募集资金到账后，本公司将根据募集资金的实际到账时间和公司债务结构调整需要，本着有利于优化公司债务结构，尽可能节省公司利息费用的原则灵活安排偿还有息负债的具体事宜，同时本次募集资金用于偿还的金融机构借款不限于以上列示的借款明细。

### **（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 2015 年 8 月 12 日及 2015 年 8 月 12 日所召开董事会的审议及发行方案，拟将本次债券发行募集资金全部用于偿还金融机构借款及补充运营资金，从而优化公司财务结构。

## **二、债券募集资金运用对公司财务状况的影响**

假设本次债券的实际募集资金规模为发行规模的上限 125 亿元，募集资金扣除发行费用后，其中 75 亿元用于偿还金融机构借款，剩余部分补充营运资金。募集资金的运用对公司财务状况将产生如下影响：

### **1、有利于优化公司债务结构，增强短期偿债能力**

截至 2015 年 6 月 30 日，公司合并报表口径的流动负债占负债总额的比例为 61.27%，非流动负债占负债总额的比例为 38.73%，流动比率为 1.75，速动比率为 0.45。

假设本次债券发行在 2015 年 6 月 30 日完成，按本次发行规模上限 125 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 53.46%，非流动负债占负债总额的比例将上升为 46.54%，流动比率提高为 2.00，速动比率为 0.57。

以上数据显示，募集资金用于偿还金融机构借款及补充运营资金，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。

### **2、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。本次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。

### 3、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次债券预计的发行利率进行测算，本次债券发行后，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。

### 三、募集资金专项账户管理安排

公司按照《公司债券发行与交易管理办法》的相关要求，将于发行前 3 个交易日设立本次公司债券募集资金专项账户，用于公司债券募集资金的接收、存储、划转与本息偿付。

## 第九节 债券持有人会议

投资者认购本次债券视作同意本公司制定的《债券持有人会议规则》。债券持有人会议决议对本次债券全体持有人具有同等的效力和约束力。

### 一、债券持有人行使权利的形式

《债券持有人会议规则》中规定的债券持有人会议职责范围内的事项，债券持有人应通过债券持有人会议维护自身的利益；其他事项，债券持有人应依据法律、行政法规和募集说明书的规定行使权利，维护自身的利益。

### 二、《债券持有人会议规则》的主要内容

#### （一）债券持有人会议的权限范围

- 1、当发行人提出变更募集说明书的约定时，对是否同意发行人的建议做出决议；
- 2、当发行人不能按期偿还本次债券本息时，对是否同意相关解决方案作出决议；
- 3、当发行人发生减资、合并、分立、解散、申请破产或其他对债券持有人权益有重大影响的事项时，对行使债券持有人依法享有权利的具体方案作出决议；
- 4、决定变更债券受托管理人的职权范围或解聘债券受托管理人；
- 5、法律、法规或规范性文件规定应当由债券持有人会议作出决议的其他情形。

#### （二）债券持有人会议召开的情形

《债券持有人会议规则》规定，在本次债券存续期间，发生下列事项之一的，应召开债券持有人会议：

- 1、拟变更债券募集说明书的约定；
- 2、拟修改债券持有人会议规则；

- 3、拟变更债券受托管理人或受托管理协议的主要内容；
- 4、发行人不能按期支付本息；
- 5、发行人减资、合并、分立、解散或者申请破产；
- 6、偿债保障措施发生重大变化；
- 7、发行人、单独或合计持有本次未偿还债券本金总额 10%以上的债券持有人书面提议召开；
- 8、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；
- 9、发行人提出债务重组方案的；
- 10、发生其他对债券持有人权益有重大影响的事项。

### （三）债券持有人会议的召集

《债券持有人会议规则》对债券持有人会议召集的规定如下：

1、债券持有人会议由债券受托管理人负责召集。当出现债券持有人会议权限范围内的任何事项时，债券受托管理人应自其知悉该等事项之日起 5 个工作日内以公告的方式发出会议通知，但会议通知的发出日不得早于会议召开日期之前 20 日，并不得晚于会议召开日期之前 15 日。

2、如债券受托管理人未能按《债券持有人会议规则》第六条的规定履行其职责，发行人、单独或合并持有本次未偿还债券本金总额 10%以上的债券持有人有权召集债券持有人会议。

3、债券持有人会议召集通知发出后，除非因不可抗力，不得变更债券持有人会议召开时间；因不可抗力确需变更债券持有人会议召开时间的，召集人应在原定召开日前至少 5 天公告并说明原因，且不得因此而变更债券持有人债权登记日。

### （四）债券持有人会议通知

1、债券持有人会议通知应在中国证监会指定的媒体上以公告形式向全体本

次债券持有人及有关出席对象发出。债券持有人会议的通知应包括以下内容：

(1) 会议召开的具体时间、地点和会议召开方式；

(2) 会议拟审议的事项；

(3) 有权出席债券持有人会议的债权登记日；

(4) 代理债券持有人出席会议之代理人的授权委托书的内容要求（包括但不限于代理人身份、代理权限和代理有效期限等）、送达时间和地点；

(5) 召集人名称及会务常设联系人姓名、电话。

2、会议召集人可就公告的会议通知以公告方式发出补充通知，但补充通知应在债券持有人会议召开日 5 日前发出。债券持有人会议补充通知应在刊登会议通知的同一指定报刊及互联网网站上公告。

3、债券持有人会议的债权登记日不得早于债券持有人会议召开日期之前 10 日，并不得晚于债券持有人会议召开日期之前 3 日。于债权登记日在中国证券登记结算有限责任公司或适用法律规定的其他机构托管名册上登记的本次未偿还债券持有人，为有权出席该次债券持有人会议的登记持有人。

#### **(五) 议案、委托及授权事项**

1、提交债券持有人会议审议的议案由召集人负责起草。议案内容应符合法律、行政法规的规定，属于债券持有人会议的权限范围，并有明确的议题和具体决议事项。

2、发行人、单独或合并持有本次未偿还债券本金总额 10%以上的债券持有人有权向债券持有人会议提出临时议案。临时提案人应不迟于债券持有人会议召开之日前第 10 日，将内容完整的临时议案提交召集人，召集人应在收到临时议案之日起 5 日内在中国证监会指定的媒体上发出债券持有人会议补充通知，公告临时议案内容。除上述规定外，召集人发出债券持有人会议通知后，不得修改会议通知中已列明的议案或增加新的议案。债券持有人会议通知（包括增加临时议案的补充通知）中未列明的议案，或不符合《债券持有人会议规则》第十二条要求的议案不得进行表决并作出决议。

单独或合并持有本次未偿还债券本金总额 10%以上的债券持有人提出会议议案或临时议案的，在公告债券持有人会议决议前，该等债券持有人持有的债券本金总额不得低于本次未偿还债券本金总额的 10%，并应当在召集人发出会议通知或补充通知前申请在上述期间锁定其持有的公司债券。该提案人未按照前述规定申请锁定其持有的公司债券的，召集人不得将其提出的议案列入会议通知或补充通知，债券持有人会议不得对该等议案进行表决。

3、债券持有人（或其法定代表人、负责人）可以亲自出席债券持有人会议并表决，也可以委托代理人代为出席并表决。

债券受托管理人和发行人应当出席债券持有人会议，但无表决权（债券受托管理人亦为债券持有人者除外）。

4、债券持有人本人出席会议的，应出示本人身份证明文件和持有本次未偿还债券的证券账户卡或适用法律规定的其他证明文件；债券持有人法定代表人或负责人出席会议的，应出示本人身份证明文件、法定代表人或负责人资格的有效证明和持有本次未偿还债券的证券账户卡或适用法律规定的其他证明文件；委托代理人出席会议的，委托代理人应出示本人身份证明文件、被代理人（或其法定代表人、负责人）依法出具的投票代理委托书、被代理人身份证明文件、被代理人持有本次未偿还债券的证券账户卡或适用法律规定的其他证明文件。

5、债券持有人出具的委托他人出席债券持有人会议的投票代理委托书应当载明下列内容：

（1）授权代理人的姓名；

（2）是否具有表决权；

（3）分别对列入债券持有人会议议程的每一审议事项投赞成、反对或弃权票的指示；

（4）投票代理委托书签发日期和有效期限；

（5）委托人签字或盖章。

6、投票代理委托书应当注明如果债券持有人不作具体指示，债券持有人代

理人是否可以按自己的意思表决。投票代理委托书应在债券持有人会议召开 24 小时之前送交债券受托管理人。

7、债券持有人会议召集人应依据证券登记结算机构提供的、在债权登记日交易结束时持有本次债券的债券持有人名册，共同对出席会议的债券持有人的资格和合法性进行验证，并登记出席债券持有人会议的债券持有人和/或代理人的姓名或名称及其所持有表决权的本次债券张数。

上述债券持有人名册应由发行人从登记结算机构取得，并无偿提供给召集人。

#### （六）债券持有人会议的召开

1、债券持有人会议可以采取现场方式召开，也可以采取通讯等方式召开。

2、债券持有人会议采用现场方式召开的，应在发行人住所地召开。会议场所由发行人提供或由债券持有人会议召集人提供（发行人承担合理的场租费用）。

3、债券持有人会议应由债券受托管理人代表担任会议主席并主持。如债券受托管理人未能履行职责时，由出席会议的债券持有人共同推举一名出席本次会议的债券持有人（或债券持有人授权代理人）担任该次会议主席并主持会议；如在该次会议开始后 1 小时内未能按前述规定共同推举出会议主席主持会议，则应当由出席该次会议的持有本次未偿还债券本金总额最多的债券持有人（或其授权代理人）担任会议主席并主持会议。

4、发行人应委派代表出席债券持有人会议。除涉及发行人商业秘密或受适用法律和上市公司信息披露规定的限制外，出席会议的发行人代表应当对债券持有人的质询和建议作出答复或说明。

5、会议主席负责制作出席会议人员的签名册。签名册应载明参加会议的债券持有人名称（或姓名）、出席会议授权代理人的姓名及其身份证件号码、持有或者代表的本次未偿还债券本金总额及其证券账户卡号码或适用法律规定的其他证明文件的相关信息等事项。

6、债券持有人及其授权代理人出席债券持有人会议的差旅费用、食宿费用

等，均由债券持有人自行承担。

7、会议主席有权经会议同意后决定休会及改变会议地点。若经会议指令，主席应当决定修改及改变会议地点。延期会议上不得对在原先正常召集的会议上未批准的事项做出决议。

### （七）表决、决议及会议记录

1、向会议提交的每一议案应由与会的有权出席债券持有人会议的登记持有人或其正式任命的代理人投票表决。每一张债券（面值为人民币 100 元）拥有一票表决权。

2、每次债券持有人会议设监票人两人，负责该次会议之计票、监票。会议主席应主持推举本次债券持有人会议之监票人，监票人由出席会议的债券持有人担任。与拟审议事项有关联关系的债券持有人及其代理人不得担任监票人。与发行人有关联关系的债券持有人及其代理人不得担任监票人。债券持有人会议对拟审议事项进行表决时，应由监票人负责计票、监票。

3、公告的会议通知载明的各项拟审议事项或同一拟审议事项内并列的各项议题应分开审议、表决。除因不可抗力等特殊原因导致债券持有人会议中止或不能作出决议外，债券持有人会议不得对会议通知载明的拟审议事项进行搁置或不予表决。

4、债券持有人会议不得就未经公告的事项进行表决。债券持有人会议审议拟审议事项时，不得对拟审议事项进行变更。任何对拟审议事项的变更应被视为一个新的拟审议事项，不得在本次会议上进行表决。

5、债券持有人会议投票表决以记名方式现场投票表决。债券持有人或其代理人对拟审议事项表决时，应当发表以下意见之一：同意或反对或弃权。未填、错填、字迹无法辨认的表决票或未投的表决票均视为投票人放弃表决权利，其所持有表决权的本次未偿还债券本金总额对应的表决结果应计为“弃权”。债券持有人会议可通过现场投票表决方式决定以后召开的债券持有人会议投票表决方式采用现场投票和网络投票相结合方式。

6、下述债券持有人在债券持有人会议上可以发表意见，但没有表决权，并

且其代表的本次未偿还债券本金不计入有表决权的本次未偿还债券的本金总额：

- (1) 债券持有人为持有发行人 10%以上股权的发行人股东；
- (2) 上述发行人股东及发行人的关联方。

7、会议主席根据表决结果确认债券持有人会议决议是否获得通过，并应当在会上宣布表决结果。决议的表决结果应载入会议记录。

8、会议主席如果对提交表决的决议结果有任何怀疑，可以对所投票数进行点算；如果会议主席未提议重新点票，出席会议的债券持有人（或债券持有人代理人）对会议主席宣布结果有异议的，有权在宣布表决结果后立即要求重新点票，会议主席应当即时点票。

9、债券持有人会议做出决议后，债券持有人会议决议应及时公告，公告中应列明出席会议的债券持有人和代理人人数、出席会议的债券持有人（或债券持有人之代理人）所代表的本次未偿还债券本金总额及占发行人本次未偿还债券本金总额的比例、表决方式、每项拟审议事项的表决结果和通过的各项决议的详细内容。

本次债券持有人会议的召集人负责上述公告事宜。

10、债券持有人会议会议主席应指定专人负责制作债券持有人会议之会议记录。会议记录包括以下内容：

- (1) 会议时间、地点、议程和召集人姓名或名称；
- (2) 会议主席以及出席或列席会议的人员姓名；
- (3) 本次会议监票人的姓名；
- (4) 出席会议的债券持有人和代理人人数、所代表的本次未偿还债券本金总额，占发行人本次未偿还债券本金总额的比例；
- (5) 对每一拟审议事项的审议经过、发言要点和表决结果；
- (6) 债券持有人的询问意见或建议以及相应的答复或说明；
- (7) 法律、行政法规和部门规章规定应载入会议记录的其他内容。

11、债券持有人会议会议记录（经出席会议的债券受托管理人代表和记录员签名）、表决票、出席会议人员的签名册、出席会议的代理人的授权委托书等会议文件、资料由债券受托管理人保管，保管期限至本次债券期限截止之日起五年期限届满之日结束。

12、召集人应保证债券持有人会议连续进行，直至形成最终决议。因不可抗力等特殊原因导致会议中止或不能作出决议的，应采取必要措施尽快恢复召开债券持有人会议或直接终止本次会议，并及时公告。同时，召集人应向发行人所在地中国证监会派出机构及本次债券交易机构报告。

#### （八）债券持有人会议决议的生效条件和效力

1、债券持有人会议决议须经代表本次未偿还债券本金总额二分之一以上表决权的债券持有人和/或其授权代理人同意方能形成有效决议，但其中需中国证监会或其他有权机构批准的，经有权机构批准后方可生效。法律、法规、规范性文件以及受托管理协议另有规定的，从其规定。

2、依照有关法律规定、募集说明书和《债券持有人会议规则》的规定而作出的债券持有人会议决议对全体本次债券持有人（包括未出席会议、出席会议但明确表达不同意见或弃权的债券持有人）都具有法律约束力。

发行人应明确披露债券持有人会议决议的生效条件和效力。说明债券持有人会议按照《公司债券发行与交易管理办法》的规定及会议规则的程序要求所形成的决议对全体债券持有人具有约束力。

## 第十节 债券受托管理人

发行人聘请招商证券股份有限公司作为本次债券的受托管理人，双方签订《债券受托管理协议》。投资者认购本次债券视作同意《债券受托管理协议》。

### 一、债券受托管理人聘任及受托管理协议签订情况

#### （一）债券受托管理人的名称和基本情况

公司名称：招商证券股份有限公司

注册地址：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

联系电话：0755-82943666

传真：0755-82943121

联系人：张晓斌、寇琳、王星辰、常梦缙、胡龙娇、陆遥

#### （二）债券受托管理人的聘任及债券受托管理协议签订情况

发行人已聘请招商证券作为本次债券的债券受托管理人，并签订《债券受托管理协议》。

#### （三）公司与债券受托管理人的利害关系情况

除与发行人签订《债券受托管理协议》以及作为本次发行公司债券的主承销商之外，债券受托管理人与发行人之间不存在可能影响其公正履行公司债券受托管理职责的利害关系。

### 二、债券受托管理协议的主要内容

#### （一）债券受托管理人的聘任情况，债券受托管理人在履行受托管理职责时可能存在的利益冲突情形及相关风险防范、解决机制

在本次债券存续期限内，为维护全体债券持有人的最大利益，根据《公司法》、《证券法》、《中华人民共和国合同法》以及《公司债券发行与交易管理办

法》等有关法律法规和部门规章的规定，发行人聘请招商证券为本次债券的债券受托管理人，招商证券接受该聘任。招商证券将根据相关法律法规、部门规章的规定、《债券受托管理协议》的约定以及债券持有人会议的授权行使权利和履行义务。在本次债券存续期限内，招商证券将代表债券持有人，依照《债券受托管理协议》的约定维护债券持有人的最大利益，不得与债券持有人存在利益冲突（为避免疑问，招商证券在其正常业务经营过程中与债券持有人之间发生、存在的利益冲突除外）。

债券受托管理人应为债券持有人的最大利益行事，不得就本次债券与债券持有人存在利益冲突，不得利用作为债券受托管理人的地位而获得的有关信息为自己或任何其他第三方谋取不正当利益。如债券受托管理人就本次债券与债券持有人存在利益冲突，债券受托管理人应秉承债券持有人利益优先原则处理相关利益冲突事项，并及时向债券持有人报告有关利益冲突情况及解决机制；债券持有人如认为债券受托管理人提出的利益冲突事项及其解决机制未能充分保障债券持有人权益，有权根据债券持有人会议规则的规定要求召开债券持有人会议，决议是否更换债券受托管理人。

债券受托管理人不得为本次债券提供担保，且债券受托管理人承诺，其与发行人发生的任何交易或者其对发行人采取的任何行为均不会损害债券持有人的权益。

发行人及债券受托管理人在上述利益冲突事项中存在损害债券持有人利益的行为，应赔偿债券持有人由此造成的损失。

## （二）发行人的权利和义务

1、发行人应当根据法律、法规和规则及募集说明书的约定，按期足额支付本次债券的利息和本金。

2、发行人应当为本次债券的募集资金制定相应的使用计划及管理制度。募集资金的使用应当符合现行法律法规的有关规定及债券募集说明书的约定。

3、本次债券存续期内，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。

4、本次债券存续期内，发生以下任何事项，发行人应当在3个工作日内书面通知债券受托管理人，并根据债券受托管理人要求持续书面通知事件进展和结果：

- (一) 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；
- (二) 债券信用评级发生变化；
- (三) 发行人主要资产被查封、扣押、冻结；
- (四) 发行人发生未能清偿到期债务的违约情况；
- (五) 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；
- (六) 发行人放弃债权或财产，超过上年末净资产的百分之十；
- (七) 发行人发生超过上年末净资产百分之十的重大损失；
- (八) 发行人作出减资、合并、分立、解散及申请破产的决定；
- (九) 发行人涉及重大诉讼、仲裁事项或者受到重大行政处罚；
- (十) 保证人、担保物或者其他偿债保障措施发生重大变化；
- (十一) 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；
- (十二) 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；
- (十三) 发行人拟变更募集说明书的约定；
- (十四) 发行人不能按期支付本息；
- (十五) 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；

- (十六) 发行人提出债务重组方案的；
- (十七) 本次债券可能被暂停或者终止提供交易或转让服务的；
- (十八) 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次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。

5、发行人应当协助债券受托管理人在债券持有人会议召开前取得债权登记日的本次债券持有人名册，并承担相应费用。

6、发行人应当履行债券持有人会议规则及债券持有人会议决议项下债券发行人应当履行的各项职责和义务。

7、预计不能偿还债务时，发行人应当按照债券受托管理人要求追加担保，并履行《债券受托管理协议》约定的其他偿债保障措施，并可以配合债券受托管理人办理其依法申请法定机关采取的财产保全措施。

8、发行人无法按时偿付本次债券本息时，应当对后续偿债措施作出安排，并及时通知债券持有人。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，发行人应当按照债券募集说明书的约定履行相关措施。

9、发行人应对债券受托管理人履行《债券受托管理协议》项下职责或授权予以充分、有效、及时的配合和支持，并提供便利和必要的信息、资料和数据。发行人应指定专人负责与本次债券相关的事务，并确保与债券受托管理人能够有效沟通。

10、受托管理人变更时，发行人应当配合债券受托管理人及新任受托管理人完成债券受托管理人工作及档案移交的有关事项，并向新任受托管理人履行《债券受托管理协议》项下应当向债券受托管理人履行的各项义务。

11、在本次债券存续期内，发行人应尽最大合理努力维持债券上市交易。

12、发行人应当根据《债券受托管理协议》第 4.17 条的规定向债券受托管理人支付本次债券受托管理报酬和债券受托管理人履行受托管理人职责产生的额外费用。

13、发行人应当履行《债券受托管理协议》、募集说明书及法律、法规和规则规定的其他义务。

### （三）债券持有人的权利、职责和义务

1、债券持有人有权按照约定期限取得利息、收回本金。

2、债券持有人对影响本次债券偿付本息及其他可能影响债券持有人重大利益的情形享有知情权，但是无权干涉或参与发行人的经营管理。

3、债券持有人对发行人的经营状况不承担责任。

4、债券持有人可按本次债券募集说明书的规定对债券进行转让、质押和继承。

5、债券持有人根据法律、行政法规的规定和债券募集说明书的约定行使权利，监督发行人和债券受托管理人的有关行为。

6、债券持有人有权按照《债券持有人会议规则》的规定参加债券持有人会议并享有表决权。

7、债券持有人会议有权监督债券受托管理人并有权更换不合格的债券受托管理人。

8、债券持有人可单独行使权利，也可通过债券持有人会议行使权利。

9、债券持有人应遵守《债券受托管理协议》、《债券持有人会议规则》和债券持有人会议通过的合法、有效的决议。

10、债券持有人和债券受托管理人应依法行使监督权和办理有关债券事务，不应干预或影响发行人的经营活动。

### （四）债券受托管理人的权利、职责和义务

1、债券受托管理人应当根据法律、法规和规则的规定及《债券受托管理协议》的约定制定受托管理业务内部操作规则，明确履行受托管理事务的方式和程序，对发行人履行募集说明书及《债券受托管理协议》约定义务的情况进行持续跟踪和监督。

2、债券受托管理人应当持续关注发行人和保证人的资信状况、担保物状况、内外部增信机制及偿债保障措施的实施情况，可采取包括但不限于如下方式进行核查：

（一）就《债券受托管理协议》第 3.4 条约定的情形，列席发行人和保证人的内部有权机构的决策会议；

（二）每季度查阅前项所述的会议资料、财务会计报告和会计账簿；

（三）调取发行人、保证人银行征信记录；

（四）对发行人和保证人进行现场检查；

（五）约见发行人或者保证人进行谈话。

3、债券受托管理人应当对发行人专项账户募集资金的接收、存储、划转与本息偿付进行监督。在本次债券存续期内，债券受托管理人应当每季度检查发行人募集资金的使用情况是否与募集说明书约定一致。

4、债券受托管理人应当督促发行人在募集说明书中披露《债券受托管理协议》、债券持有人会议规则的主要内容，并应当通过监管部门指定的信息披露媒体，向债券持有人披露受托管理事务报告、本次债券到期不能偿还的法律程序以及其他需要向债券持有人披露的重大事项，债券持有人有权随时查阅。

5、债券受托管理人应当每年对发行人进行回访，监督发行人对募集说明书约定义务的执行情况，并做好回访记录，出具受托管理事务报告。

6、出现《债券受托管理协议》第 3.4 条情形且对债券持有人权益有重大影响情形的，在知道或应当知道该等情形之日起五个工作日内，债券受托管理人应当问询发行人或者保证人，要求发行人或者保证人解释说明，提供相关证据、

文件和资料，并向市场公告临时受托管理事务报告。发生触发债券持有人会议情形的，召集债券持有人会议。

7、债券受托管理人应当根据法律、法规和规则、《债券受托管理协议》及债券持有人会议规则的规定召集债券持有人会议，并监督相关各方严格执行债券持有人会议决议，监督债券持有人会议决议的实施。

8、债券受托管理人应当在债券存续期内持续督导发行人履行信息披露义务。债券受托管理人应当关注发行人的信息披露情况，收集、保存与本次债券偿付相关的所有信息资料，根据所获信息判断对本次债券本息偿付的影响，并按照《债券受托管理协议》的约定报告债券持有人。

9、债券受托管理人预计发行人不能偿还债务时，应当要求发行人追加担保，督促发行人履行《债券受托管理协议》第3.7条约定的偿债保障措施，或者可以依法申请法定机关采取财产保全措施。由于发行人追加担保、履行偿债保障措施或者依法申请法定机关采取财产保全措施产生的相关费用由发行人承担。

10、本次债券存续期内，债券受托管理人应当勤勉处理债券持有人与发行人之间的谈判或者诉讼事务。

11、发行人为本本次债券设定担保的，债券受托管理人应当在本次债券发行前或募集说明书约定的时间内取得担保的权利证明或者其他有关文件，并在担保期间妥善保管。

12、发行人不能偿还债务时，债券受托管理人应当督促发行人、增信机构和其他具有偿付义务的机构等落实相应的偿债措施，并可以接受全部或部分债券持有人的委托，以自己名义代表债券持有人提起民事诉讼、参与重组或者破产的法律程序。

13、债券受托管理人对受托管理相关事务享有知情权，但应当依法保守所知悉的发行人商业秘密等非公开信息，不得利用提前获知的可能对公司债券持有人权益有重大影响的事项为自己或他人谋取利益。

14、债券受托管理人应当妥善保管其履行受托管理事务的所有文件档案及电子资料，包括但不限于《债券受托管理协议》、债券持有人会议规则、受托管

理工作底稿、与增信措施有关的权利证明（如有），保管时间不得少于债券到期之日或本息全部清偿后五年。

15、除上述各项外，债券受托管理人还应当履行以下职责：

- （一）债券持有人会议授权受托管理人履行的其他职责；
- （二）募集说明书约定由受托管理人履行的其他职责。

16、在本次债券存续期内，债券受托管理人不得将其受托管理人的职责和义务委托其他第三方代为履行。

债券受托管理人在履行《债券受托管理协议》项下的职责或义务时，可以聘请律师事务所、会计师事务所等第三方专业机构提供专业服务。

17、债券受托管理人应对发行人的偿债能力和增信措施的有效性进行全面调查和持续关注，并至少每年向市场公告一次受托管理事务报告。

#### （五）债券受托管理人行使权利、履行义务的方式、程序

1、债券受托管理人通过日常事务管理、召集和主持债券持有人会议、出具债券受托管理事务报告、代理债券持有人处理发行人违约事件、参与诉讼等法律程序等方式履行受托管理职责。

2、债券受托管理人应指派专人负责履行对发行人涉及债券持有人权益的行为进行指导和监督等具体债券受托管理人义务。

3、债券受托管理人召集和主持债券持有人会议的条件和程序按《债券持有人会议规则》的有关规定进行。

4、债券受托管理人出具债券受托管理事务报告的内容和要求按《债券受托管理协议》第六条规定进行。

5、债券受托管理人应根据《债券受托管理协议》制订详细的受托管理业务内部操作规则，明确履行受托管理事务的方式、程序。

#### （六）债券受托管理人变更、解聘

1、在本次债券存续期内，出现下列情形之一的，应当召开债券持有人会议，

履行变更受托管理人的程序：

（一）受托管理人未能持续履行本协议约定的受托管理人职责；

（二）受托管理人停业、解散、破产或依法被撤销；

（三）受托管理人提出书面辞职；

（四）受托管理人不再符合受托管理人资格的其他情形。

（五）单独或合计持有本次债券总额百分之三十以上的债券持有人提议变更受托管理人。

在受托管理人应当召集而未召集债券持有人会议时，单独或合计持有本次债券总额百分之十以上的债券持有人有权自行召集债券持有人会议。

2、债券持有人会议决议决定变更受托管理人或者解聘债券受托管理人的，自符合新任受托管理人和发行人签署的新受托管理协议生效之日起，新任受托管理人继承债券受托管理人在法律、法规和规则及《债券受托管理协议》项下的权利和义务，《债券受托管理协议》终止。新任受托管理人应当及时将变更情况向协会报告。

3、债券受托管理人应当在上述变更生效当日或之前与新任受托管理人办理完毕工作移交手续。

4、债券受托管理人在《债券受托管理协议》中的权利和义务，在新任受托管理人与发行人签订受托协议之日或双方约定之日起终止，但并不免除债券受托管理人在《债券受托管理协议》生效期间所应当享有的权利以及应当承担的责任。

#### （七）债券受托管理人的报酬情况

1、债券受托管理人就提供《债券受托管理协议》项下服务所收取的债券受托管理人报酬为人民币 200 万元（大写：贰佰万元整）。债券受托管理人报酬于本次债券首期发行上市完成后 10 日内一次性支付。

2、发行人在收到债券受托管理人开具的相应、合法、有效发票后向债券受

托管理人支付前述款项，且债券受托管理人提供的发票必须与税务机关登记的内容一致，如有不符合国家税务法律规范的，发行人对价款不予结算，由此引起的一切法律和经济责任由债券受托管理人承担，如给发行人造成经济损失的，债券受托管理人必须赔偿。债券受托管理人为履行受托管理职责发生的超出本条所述受托管理报酬的相关费用在经过发行人确认后由发行人承担。

#### （八）债券受托管理事务报告

1、受托管理事务报告包括年度受托管理事务报告和临时受托管理事务报告。

2、债券受托管理人应当建立对发行人的定期跟踪机制，监督发行人对募集说明书所约定义务的执行情况，并在每年六月三十日前向市场公告上一年度的受托管理事务报告。

前款规定的受托管理事务报告，应当至少包括以下内容：

（一）债券受托管理人履行职责情况；

（二）发行人的经营与财务状况；

（三）发行人募集资金使用及专项账户运作情况；

（四）内外部增信机制、偿债保障措施发生重大变化的，说明基本情况及处理结果；

（五）发行人偿债保障措施的执行情况以及公司债券的本息偿付情况；

（六）发行人在募集说明书中约定的其他义务的执行情况；

（七）债券持有人会议召开的情况；

（八）发生《债券受托管理协议》第 3.4 条第（一）项至第（十二）项等情形的，说明基本情况及处理结果；

（九）对债券持有人权益有重大影响的其他事项。

3、公司债券存续期内，出现债券受托管理人与发行人发生利益冲突的情形，或《债券受托管理协议》第 3.4 条第（一）项至第（十二）项等情形且对债券持有人权益有重大影响的，债券受托管理人在知道或应当知道该等情形之日起五

个工作日内向市场公告临时受托管理事务报告。

### （九）违约和救济

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》项下的债券违约事件：

(1)本次债券到期未能偿付应付本金；

(2)未能偿付本次债券的到期利息；

(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，或经持有本次债券本金总额 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)在本次债券存续期间内，其他因发行人自身违约和/或违规行为而对本次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，单独或合并持有本次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，宣布所有本次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 and 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，单独或合并持有本次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》或本次债券项下的义务。

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，逾期利率为本次债券票面利率上浮 30%。

6、发行人的相关信息披露文件存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使债券持有人遭受损失的，或者公司债券出现违约情形或违约风险的，受托管理人承诺及时通过召开债券持有人会议等方式征集债券持有人的意见，并以自己名义代表债券持有人主张权利，包括但不限于与发行人、增信机构、承销机构及其他责任主体进行谈判，提起民事诉讼或申请仲裁，参与重组或者破产的法律程序等，有效维护债券持有人合法权益。

受托管理人拒不履行、迟延履行或者不适当履行法律、法规、规则、本协议项下及募集说明书、债券持有人会议规则中载明的职责，给债券持有人造成损失的，受托管理人承诺对损失予以相应赔偿。

若上述受托管理人拒不履行、迟延履行或者不适当履行给债券持有人造成损失是由于发行人违反法律、法规、规则、本协议项下及募集说明书、债券持有人会议规则的规定义务或职责造成的，或者是由于发行人故意阻扰、设置障碍等故意或过失的原因妨碍受托管理人正常履行受托管理职责造成的，应当由发行人向债券持有人承担全部赔偿责任；即使受托管理人被债券持有人追索并经行政或司法、仲裁程序认定需向债券持有人承担相应法律责任的，发行人仍负有向受托管理人赔偿全部损失和费用的责任和义务，受托管理人有权向发行人进行追偿，要求发行人赔偿应承担前述法律责任所遭受的全部损失和费用。

## 第十一节 发行人、中介机构及相关人员声明

### 一、发行人及全体董事、监事、高级管理人员声明

根据《公司法》、《证券法》和《公司债券发行与交易管理办法》的有关规定，本公司符合公开发行公司债券的条件。

发行人法定代表人签名：



李思廉



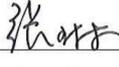
广州富力地产股份有限公司  
2016年1月19日

## 第十一节 发行人、中介机构及相关人员声明

### 一、发行人及全体董事、监事、高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

全体董事签名：

 李思廉	 张 力	 周耀南
 吕 劲	 张 琳	 李海伦
 黎 明	 郑尔城	 吴又华

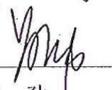


### 第十一节 发行人、中介机构及相关人员声明

#### 一、发行人及全体董事、监事、高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

全体董事签名：

 李思廉	_____	_____
_____	张 力	周耀南
 吕 劲	_____	 李海伦
_____	张 琳	_____
 黎 明	_____	 吴又华
_____	郑尔城	_____

  
广州富力地产股份有限公司  
2016年1月19日

## 第十一节 发行人、中介机构及相关人员声明

### 一、发行人及全体董事、监事、高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

全体监事签名：



陈量暖



梁英梅



赵祥林



广州富力地产股份有限公司

2016年1月19日

## 第十一节 发行人、中介机构及相关人员声明

### 一、发行人及全体董事、监事、高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

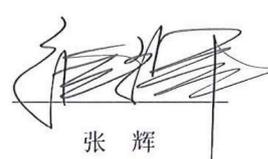
公司全体非董事高级管理人员签字：



朱 玲



王 珩



张 辉



刘 臻



赵 汎



张彦琦



相立军



胡 杰

广州富力地产股份有限公司  
GUANGZHOU R&F PROPERTIES LTD.  
2016年1月19日

## 二、主承销商声明

本公司已对募集说明书及其摘要进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

本公司承诺本募集说明书及其摘要因存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使投资者在证券交易中遭受损失的，与发行人承担连带赔偿责任，但是能够证明自己没有过错的除外；本募集说明书及其摘要存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，且公司债券未能按时兑付本息的，本公司承诺负责组织募集说明书约定的相应还本付息安排。

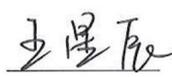
项目负责人：



张晓斌



寇琳



王星辰

法定代表人(或授权代表)：



宫少林

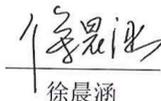
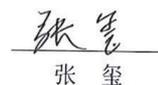
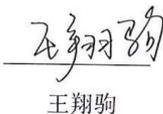


## 主承销商声明

本公司已对募集说明书及其摘要进行了核查,确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏,并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

本公司承诺本募集说明书及其摘要因存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏,致使投资者在证券交易中遭受损失的,与发行人承担连带赔偿责任,但是能够证明自己没有过错的除外;本募集说明书及其摘要存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏,且公司债券未能按时兑付本息的,本公司承诺负责组织募集说明书约定的相应还本付息安排。

项目负责人:

  
杨霞  
徐晨涵  
张玺  
王翔驹

法定代表人:

  
王获明

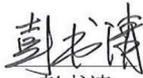
中信证券股份有限公司

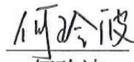
2016年1月19日

### 三、发行人律师声明

本所及签字的律师已阅读募集说明书及其摘要，确认募集说明书及其摘要与本所出具的法律意见书不存在矛盾。本所及签字律师对发行人在募集说明书及其摘要中引用的法律意见书的内容无异议，确认募集说明书不致因所引用内容出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

签字律师：

  
彭书清

  
何玲波

律师事务所负责人：

  
高 树



朱建弟 2

四、审计机构声明

本所及签字注册会计师已阅读广州富力地产股份有限公司（以下简称“发行人”）募集说明书及其摘要，确认募集说明书及其摘要与本所出具的报告不存在矛盾。本所及签字注册会计师对发行人在募集说明书及其摘要中引用的财务报告的内容无异议，确认募集说明书不致因所引用内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

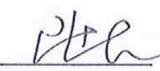
本声明仅供发行人用于债券的发行和上市之用，并不适用其他目的，且不得作任何其他用途。

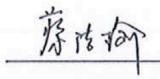
会计师事务所负责人：

朱建弟

签字注册会计师：

   
王建民

   
蔡洁瑜

立信会计师事务所（特殊普通合伙）

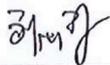


2016年01月19日

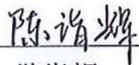
## 五、资信评级机构声明

本机构及签字的资信评级人员已阅读募集说明书及其摘要，确认募集说明书及其摘要与本机构出具的报告不存在矛盾。本机构及签字的资信评级人员对发行人在募集说明书及其摘要中引用的报告的内容无异议，确认募集说明书不致因所引用内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

签字资信评级人员：

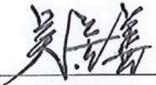


刘洪涛



陈诣辉

资信评级机构负责人：



吴金善



联合信用评级有限公司

2016年1月19日

## 六、受托管理人声明

本公司承诺严格按照相关监管机构及自律组织的规定、募集说明书及受托管理协议等文件的约定，履行相关职责。

发行人的相关信息披露文件存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使债券持有人遭受损失的，或者公司债券出现违约情形或违约风险的，本公司承诺及时通过召开债券持有人会议等方式征集债券持有人的意见，并以自己名义代表债券持有人主张权利，包括但不限于与发行人、增信机构、承销机构及其他责任主体进行谈判，提起民事诉讼或申请仲裁，参与重组或者破产的法律程序等，有效维护债券持有人合法权益。

本公司承诺，在受托管理期间因本公司拒不履行、迟延履行或者其他未按照相关规定、约定及本声明履行职责的行为，给债券持有人造成损失的，将承担相应的法律责任。

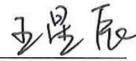
项目负责人：



张晓斌



寇琳



王星辰

法定代表人(或授权代表)：



宫少林



## 第十二节 备查文件

### 一、备查文件内容

- 1、发行人2012年、2013年、2014年及2015年1-6月的三年一期审计报告；
- 2、牵头主承销商及联席主承销商所出具的核查意见；
- 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、广州富力地产股份有限公司2015年公司债券之债券持有人会议规则；
- 6、广州富力地产股份有限公司2015年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；

### 二、备查文件查阅时间、地点

#### (一) 查阅时间

债券发行期间，每日9:00-11:30，14:00-17:00（非交易日除外）。

#### (二) 查阅地点

**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

联系人：胡杰、李文昌

电话：+86-20-38882777

传真：+86-20-38332777

公司网站：www.rfchina.com

**牵头承销商：招商证券股份有限公司**

住所：深圳市福田区益田路江苏大厦A座38-45层

联系人：张晓斌、王星辰、寇琳、常梦缙、胡龙娇、陆遥

电话：+86-755-82943666

传真：+86-755-82943121

**联席主承销商：中信证券股份有限公司**

**住所：深圳市福田区中心三路 8 号卓越时代广场（二期）北座**

**法定代表人：王东明**

**联系人：杨霞、徐晨涵、姜琪、张玺、赵宇驰、王翔驹、曲春阳、蒋昱辰、  
孙鹏、刘艳、徐洋、方堃**

**电话：+86-10-60838888**

**传真：+86-10-60836960**

3. 廣州富力地產股份有限公司

公開發行2016年公司債券（第二期）募集說明書摘要

（面向合格投資者）

（連本頁共 67 頁）



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

公开发行 2016 年公司债券  
(第二期) 募集说明书摘要  
(面向合格投资者)

牵头主承销商、簿记管理人、债券受托管理人

联席主承销商、联席簿记管理人



深圳市福田区益田路江苏大厦 A  
座 38 至 45 层



广东省深圳市福田区中心三路 8 号  
卓越时代广场 (二期) 北座

签署日期: 2016 年 1 月 19 日

## 声明

本募集说明书摘要的目的仅为向公众提供有关本期发行的简要情况，并不包括募集说明书全文的各部分内容。募集说明书全文同时刊载于上海证券交易所网站。投资者在做出认购决定之前，应仔细阅读募集说明书全文，并以其作为投资决定的依据。

## 释义

在本募集说明书摘要中，除非另有说明，下列简称具有如下意义：

本公司、公司、发行人、富力地产	指	广州富力地产股份有限公司
富力集团	指	富力地产集团有限公司，公司通过直接持股方式拥有的全资子公司
天力房地产	指	广州天力房地产开发公司
天力有限公司	指	广州天力房地产开发有限公司
广州鼎力	指	广州鼎力创业投资有限公司，公司通过直接及间接持股方式拥有的全资子公司
广州住宅设计院	指	广州市住宅建筑设计院有限公司，公司通过直接及间接持股方式拥有的全资子公司
广州富力广告	指	广州富力广告有限公司，公司通过直接及间接持股方式拥有的全资子公司
广州天力物业	指	广州天力物业发展有限公司，公司通过直接及间接持股方式拥有的全资子公司
广州吉浩源	指	广州市吉浩源房地产开发有限公司，公司通过直接及间接持股方式拥有的全资子公司
广州东园	指	广州市东园房地产开发有限公司，公司通过直接及间接持股方式拥有的全资子公司
广州天富	指	广州天富房地产开发有限公司，公司通过直接持股方式拥有该公司 85%股权
广州金鼎	指	广州市金鼎房地产开发有限公司，公司通过直接及间接持股方式拥有的全资子公司
广州富力美好	指	广州富力美好置业发展有限公司，公司通过直接及间接持股方式拥有的全资子公司
广州亿盛	指	广州富力亿盛置业发展有限公司，公司通过直接及间接持股方式拥有的全资子公司

广州嘉盛	指	广州富力嘉盛置业发展有限公司, 公司通过直接及间接持股方式拥有的全资子公司
广州创盛	指	广州富力创盛置业发展有限公司, 公司通过直接及间接持股方式拥有的全资子公司
广州智盛	指	广州富力智盛置业发展有限公司, 公司通过直接及间接持股方式拥有的全资子公司
广州超盛	指	广州富力超盛置业发展有限公司, 公司直接持股的全资子公司
广州富力装饰	指	广州富力装饰工程有限公司, 公司通过直接及间接持股方式拥有的全资子公司
广州永富	指	广州永富房地产开发有限公司, 公司通过直接及间接持股方式拥有的全资子公司
花都富力	指	广州市花都富力房地产开发有限公司, 公司通过直接及间接持股方式拥有的全资子公司
惠州富力	指	惠州富力房地产开发有限公司, 公司通过直接及间接持股方式拥有的全资子公司
广州天力建筑	指	广州天力建筑工程有限公司, 公司通过直接及间接持股方式拥有的全资子公司
广州德和	指	广州德和投资发展有限公司, 公司通过直接及间接持股方式拥有的全资子公司
广州华维	指	广州市华维装饰材料有限公司, 公司直接持股的全资子公司
博罗红中	指	博罗县红中实业发展有限公司, 公司通过直接及间接持股方式拥有的全资子公司
惠州富茂	指	惠州富茂房地产开发有限公司, 公司通过直接及间接持股方式拥有的全资子公司
广州富力足球	指	广州富力足球俱乐部有限公司, 公司直接持股的全资子公司
梅县富力	指	梅县富力房地产开发有限公司, 公司通过直接及间接持股方式拥有的全资子公司
梅县富力足球	指	梅县富力足球学校, 公司直接持股 100%的企业
广州富力经营	指	广州富力市场经营管理有限公司, 公司通过直接及间接持股方式拥有的全资子公司
珠海富力	指	珠海富力房地产开发有限公司, 公司直接持股的全资子公司
广州东富有	指	广州市东富有经济发展有限公司, 公司通过直接及间接持股方式拥有的全资子公司

佛山富力	指	佛山富力房地产开发有限公司，公司直接持股的全资子公司
广州天禧	指	广州天禧房地产开发有限公司，公司直接持股 75%的公司
广州耀盈	指	广州耀盈房地产开发有限公司，公司直接持股的全资子公司
湘潭潇湘湾	指	湘潭潇湘湾体育投资有限公司，公司通过直接及间接持股方式拥有的全资子公司
湖南富力	指	湖南富力房地产开发有限公司，公司直接持股的全资子公司
北京富力城	指	北京富力城房地产开发有限公司，公司通过直接及间接持股方式拥有的全资子公司
富力（北京）	指	富力（北京）地产开发有限公司，公司通过直接及间接持股方式拥有的全资子公司
北京华恩	指	北京华恩房地产开发有限公司，公司通过直接及间接持股方式拥有的全资子公司
北京极富	指	北京极富房地产开发有限公司，公司直接持股的全资子公司
天津富力城	指	天津富力城房地产开发有限公司，公司通过直接及间接持股方式拥有的全资子公司
福州富力	指	福州富力房地产开发有限公司，公司直接持股的全资子公司
闽侯金水湖	指	闽侯县金水湖文化旅游开发有限公司，公司直接持股的全资子公司
昆山国银	指	昆山国银置业有限公司，公司通过直接及间接持股方式拥有的全资子公司
上海富力	指	上海富力房地产开发有限公司，公司通过直接及间接持股方式拥有的全资子公司
西安富力	指	西安富力房地产开发有限公司，公司通过直接及间接持股方式拥有的全资子公司
富力地产（香港）	指	富力地产（香港）有限公司，公司直接持股的全资子公司
广州天富监理	指	广州天富建设工程监理有限公司，公司通过间接持股拥有的全资子公司
广州恒盛	指	广州富力恒盛置业发展有限公司，公司通过间接持股拥有的全资子公司
广州兴盛	指	广州富力兴盛置业发展有限公司，公司通过间接持股拥有的全资子公司

广州鼎盛	指	广州富力鼎盛置业发展有限公司，公司通过间接持股拥有的全资子公司
广州恒富	指	广州恒富担保有限公司，公司通过间接持股拥有的全资子公司
广州圣景	指	广州圣景房地产开发有限公司，公司通过直接及间接持股拥有的全资子公司
龙门富力	指	龙门富力房地产开发有限公司，公司通过间接持股拥有的子公司
广州杨帆	指	广州杨帆房地产开发有限公司，公司通过直接及间接持股拥有的全资子公司
佛山力尊	指	佛山力尊金属制品有限公司，公司通过间接持股拥有的全资子公司
广州骏熹	指	广州市骏熹物业管理有限公司，公司通过间接持股拥有的全资子公司
广东恒力	指	广东恒力建设工程有限公司，公司通过间接持股拥有的全资子公司
广州天盈	指	广州天盈园林工程有限公司，公司通过间接持股拥有的全资子公司
惠州富茂建设	指	惠州富茂建设投资有限公司，公司通过间接持股拥有的全资子公司
龙门骏熹	指	龙门县骏熹投资有限公司，公司通过间接持股拥有的全资子公司
惠州恒翌	指	惠州大亚湾恒翌建设投资有限公司，公司通过间接持股拥有的全资子公司
惠州恒富通	指	惠州惠阳区恒富通投资有限公司，公司通过间接持股拥有的全资子公司
博罗联锡	指	博罗联锡投资有限公司，公司通过间接持股拥有的全资子公司
惠州锦良	指	惠州锦良投资有限公司，公司通过间接持股拥有的全资子公司
惠州择信	指	惠州择信投资有限公司，公司通过间接持股拥有的全资子公司
梅州富力会	指	梅州富力会实业发展有限公司，公司通过间接持股拥有的全资子公司
珠海富天	指	珠海富天建筑工程有限公司，公司通过间接持股拥有的全资子公司
海南易通	指	海南易通生态科技有限公司，公司通过间接持股拥有的全资子公司

海南明强	指	海南明强房地产发展有限公司,公司通过间接持股拥有的全资子公司
海南朝阳	指	海南朝阳房地产发展有限公司,公司通过间接持股拥有的全资子公司
海南红树林	指	海南红树林度假村有限公司,公司通过间接持股拥有的全资子公司
海南三林发展	指	海南三林发展有限公司,公司通过间接持股拥有的全资子公司
海南三林旅业	指	海南三林旅业开发有限公司,公司通过间接持股拥有的全资子公司
海南天力	指	海南天力建筑工程有限公司,公司通过间接持股拥有的全资子公司
海口富力会	指	海口富力会旅游发展有限公司,公司通过间接持股拥有的全资子公司
重庆富力房地产	指	重庆富力房地产开发有限公司,公司通过直接和间接持股拥有的全资子公司
重庆永富	指	重庆永富房地产开发有限公司,公司通过直接和间接持股拥有的全资子公司
重庆富力嘉盛	指	重庆富力嘉盛房地产开发有限公司,公司通过间接持股拥有的全资子公司
四川富力百货	指	四川富力百货商贸有限公司,公司通过直接和间接持股拥有的全资子公司
北京富力园林	指	北京富力欧美园林绿化工程有限公司,公司通过间接持股拥有的全资子公司
北京富力市政	指	北京富力京城市政工程有限公司,公司通过间接持股拥有的全资子公司
北京富力广告	指	北京富力天创广告有限公司,公司通过间接持股拥有的全资子公司
北京恒富物业	指	北京恒富物业服务服务有限公司,公司通过间接持股拥有的全资子公司
北京天越	指	北京天越门窗制造有限公司,公司通过间接持股拥有的全资子公司
北京富力会俱乐部	指	北京富力会康体俱乐部有限公司,公司通过间接持股拥有的全资子公司
北京地源达	指	北京地源达房地产开发有限公司,公司通过间接持股拥有的全资子公司
北京鸿高	指	北京鸿高置业发展有限公司,公司通过间接持股拥有的全资子公司

北京龙熙	指	北京龙熙顺景房地产开发有限责任公司，公司通过间接持股拥有的全资子公司
北京长安房地产	指	北京东方长安房地产开发有限公司，公司通过间接持股拥有的全资子公司
富力（香河）	指	富力（香河）房地产开发有限公司，公司通过间接持股拥有的全资子公司
北京富源盛达	指	北京富源盛达房地产开发有限公司，公司通过间接持股拥有的全资子公司
北京奔望投资	指	北京奔望投资咨询有限公司，公司通过间接持股拥有的全资子公司
北京金厦园	指	北京金厦园房地产开发有限公司，公司通过间接持股拥有的全资子公司
北京恒富俱乐部	指	北京恒富休闲俱乐部有限公司，公司通过间接持股拥有的全资子公司
北京富力通达	指	北京富力通达房地产开发有限公司，公司通过间接持股拥有的全资子公司
天津鸿富	指	天津鸿富房地产开发有限公司，公司通过间接持股拥有的全资子公司
天津耀华	指	天津耀华投资发展有限公司，公司通过间接持股拥有的全资子公司
天津富力滨海	指	天津富力滨海投资有限公司，公司通过间接持股拥有的全资子公司
天津华信	指	天津华信物业管理有限公司，公司通过间接持股拥有的全资子公司
天津富力会	指	天津富力会休闲健身娱乐有限公司，公司通过间接持股拥有的全资子公司
天津富景投资	指	天津富景投资发展有限公司，公司通过间接持股拥有的全资子公司
天津团泊湖置业	指	天津团泊湖置业有限公司，公司通过间接持股拥有的全资子公司
天津团泊绿岛	指	天津团泊绿岛建设有限公司，公司通过间接持股拥有的全资子公司
天津百合湾	指	天津百合湾建设有限公司，公司通过间接持股拥有的全资子公司
天津团泊湖蓝岛	指	天津团泊湖蓝岛置业有限公司，公司通过间接持股拥有的全资子公司
天津锦堂	指	天津市锦堂大酒店有限公司，公司通过间接持股拥有的全资子公司

天津富润	指	天津富润房地产开发有限公司，公司通过间接持股拥有的全资子公司
郑州富力城	指	郑州富力城房地产开发有限公司，公司通过间接持股拥有的全资子公司
石家庄富力	指	石家庄富力房地产开发有限公司，公司通过间接持股拥有的全资子公司
富力（平山）	指	富力（平山）房地产开发有限公司，公司通过间接持股拥有的全资子公司
包头富力	指	包头市富力房地产开发有限公司，公司通过间接持股拥有的全资子公司
包头富力喜桂图	指	包头市富力喜桂图房地产开发有限公司，公司通过间接持股拥有的全资子公司
福州台江富力	指	福州市台江富力置业有限公司，公司通过间接持股拥有的全资子公司
富力南京地产	指	富力南京地产开发有限公司，公司通过间接持股拥有的全资子公司
富力南京科技园	指	富力南京科技园发展有限公司，公司通过间接持股拥有的全资子公司
南京富力城	指	南京富力城房地产开发有限公司，公司通过间接持股拥有的全资子公司
杭州富力	指	杭州富力房地产开发有限公司，公司通过间接持股拥有的全资子公司
杭州极富	指	杭州极富房地产开发有限公司，公司通过间接持股拥有的全资子公司
杭州品富	指	杭州品富房地产开发有限公司，公司通过间接持股拥有的全资子公司
杭州联富	指	杭州联富房地产开发有限公司，公司通过间接持股拥有的全资子公司
杭州瑞富	指	杭州瑞富房地产开发有限公司，公司通过间接持股拥有的全资子公司
湖州富力	指	湖州富力房地产开发有限公司，公司通过间接持股拥有的全资子公司
无锡天润	指	无锡天润福源房地产开发有限公司，公司通过间接持股拥有的全资子公司
无锡富力	指	无锡富力房地产开发有限公司，公司通过间接持股拥有的全资子公司
无锡极富	指	无锡极富房地产开发有限公司，公司通过间接持股拥有的全资子公司

昆山新延	指	昆山新延房地产开发有限公司，公司通过间接持股拥有的全资子公司
上海浦卫	指	上海浦卫房地产开发有限公司，公司通过间接持股拥有的全资子公司
昆山富力会	指	昆山富力会康体俱乐部有限公司，公司通过间接持股拥有的全资子公司
上海极富	指	上海极富房地产开发有限公司，公司通过间接持股拥有的全资子公司
上海富力会	指	上海富力会健身俱乐部有限公司，公司通过间接持股拥有的全资子公司
上海众弘	指	上海众弘置业发展有限公司，公司通过间接持股拥有的全资子公司
太原富力城	指	太原富力城房地产开发有限公司，公司通过间接持股拥有的全资子公司
大同富力城	指	大同富力城房地产开发有限公司，公司通过间接持股拥有的全资子公司
太原富力会	指	太原富力会康体俱乐部有限公司，公司通过间接持股拥有的全资子公司
山西永红盛	指	山西永红盛置业有限公司，公司间接控股的子公司
大同恒富	指	大同恒富物业服务有限公司，公司通过间接持股拥有的全资子公司
大同恒富超市	指	大同市恒富富力超市有限公司，公司通过间接持股拥有的全资子公司
西安滨湖花园	指	西安滨湖花园房地产开发有限公司，公司通过间接持股拥有的全资子公司
西安保德信	指	西安保德信房地产开发有限公司，公司通过间接持股拥有的全资子公司
西安富力湾	指	西安富力湾房地产开发有限公司，公司通过间接持股拥有的全资子公司
富力（沈阳）商务	指	富力（沈阳）商务咨询有限公司，公司通过间接持股拥有的全资子公司
沈阳亿隆	指	沈阳亿隆房屋开发有限公司，公司通过间接持股拥有的全资子公司
沈阳富力会	指	沈阳富力会餐饮服务有限公司，公司通过间接持股拥有的全资子公司
富力（沈阳）	指	富力（沈阳）房地产开发有限公司，公司通过间接持股拥有的全资子公司

富力（哈尔滨）	指	富力（哈尔滨）房地产开发有限公司，公司通过间接持股拥有的全资子公司
哈尔滨富力城	指	哈尔滨富力城房地产开发有限公司，公司通过间接持股拥有的全资子公司
贵州富力贵	指	贵州富力贵医药业有限公司，公司控股子公司
富力地产（BVI）	指	富力地产（BVI）有限公司（R&F PROPERTIES (BVI) CO., LTD.），公司通过间接持股拥有的全资子公司
恒佳投资	指	恒佳投资有限公司（BEST ALWAYS INVESTMENTS LIMITED），公司通过间接持股拥有的全资子公司
鸿志投资	指	鸿志投资有限公司（BIG WILL INVESTMENTS LIMITED），公司通过间接持股拥有的全资子公司
彩富控股	指	彩富控股有限公司（CAIFU HOLDINGS LIMITED），公司通过间接持股拥有的全资子公司
协天公司	指	协天有限公司（CELESTIAL UNION LIMITED），公司通过间接持股拥有的全资子公司
志铿公司	指	志铿有限公司（CENTRAL HOPE LIMITED），公司通过间接持股拥有的全资子公司
昌贸公司	指	昌贸有限公司（CHARM TRADE LIMITED），公司通过间接持股拥有的全资子公司
城阶投资	指	城阶投资有限公司（CITY STEP INVESTMENTS LIMITED），公司通过间接持股拥有的全资子公司
逸荣国际	指	逸荣国际有限公司（EASE GLORY INTERNATIONAL LIMITED），公司通过间接持股拥有的全资子公司
东环实业	指	东环实业有限公司（EAST GLOBAL INDUSTRIES LIMITED），公司通过间接持股拥有的全资子公司
易通国际	指	易通国际有限公司（EASYCROSS INTERNATIONAL LIMITED），公司通过间接持股拥有的全资子公司
置领投资	指	置领投资有限公司（ESTATE LINK INVESTMENTS LIMITED），公司通过间接持股拥有的全资子公司
景择控股	指	景择控股有限公司（GAIN CHOICE HOLDINGS LIMITED），公司通过间接持股拥有的全资子公司
普明投资	指	普明投资有限公司（GENERAL LIGHT INVESTMENTS LIMITED），公司通过间接持股拥有的全资子公司
宇时投资	指	宇时投资有限公司（GLOBE TIMES INVESTMENTS LIMITED），公司通过间接持股拥有的全资子公司
宏湛国际	指	宏湛国际有限公司（GRANDCHARM INTERNATIONAL LIMITED），公司通过间接持股拥有的全资子公司

亨力国际	指	亨力国际有限公司 (HENIC INTERNATIONAL LIMITED), 公司通过间接持股拥有的全资子公司
鞍傑公司	指	鞍傑有限公司 (ICONIC VICTOR LIMITED), 公司通过间接持股拥有的全资子公司
俊力国际	指	俊力国际有限公司 (JENIC INTERNATIONAL LIMITED), 公司通过间接持股拥有的全资子公司
晋博投资	指	晋博投资有限公司 (JINBO INVESTMENTS LIMITED), 公司通过间接持股拥有的全资子公司
永迈公司	指	永迈有限公司 (JUBILEE VANTAGE LIMITED), 公司通过间接持股拥有的全资子公司
翹威国际	指	翹威国际有限公司 (KILOWELL INTERNATIONAL LIMITED), 公司通过间接持股拥有的全资子公司
兴祥国际	指	兴祥国际有限公司 (KINGPLAN INTERNATIONAL LIMITED), 公司通过间接持股拥有的全资子公司
联城公司	指	联城有限公司 (LINK CITY LIMITED), 公司通过间接持股拥有的全资子公司
晓名公司	指	晓名有限公司 (LION HORIZON LIMITED), 公司通过间接持股拥有的全资子公司
万栢国际	指	万栢国际有限公司 (MANPRESS INTERNATIONAL LIMITED), 公司通过间接持股拥有的全资子公司
盛景投资	指	盛景投资有限公司 (MAXVIEW INVESTMENTS LIMITED), 公司通过间接持股拥有的全资子公司
欧斯地产	指	欧斯地产开发有限公司 (O & C PROPERTY DEVELOPMENT LTD.), 公司通过间接持股拥有的全资子公司
轩景投资	指	轩景投资有限公司 (PALACE VIEW INVESTMENTS LIMITED), 公司通过间接持股拥有的全资子公司
安弘投资	指	安弘投资有限公司 (PEACE EXTEND INVESTMENTS LIMITED), 公司通过间接持股拥有的全资子公司
佳城投资	指	佳城投资有限公司 (PERFECT CITY INVESTMENTS LIMITED), 公司通过间接持股拥有的全资子公司
百时国际	指	百时国际有限公司 (PEX INTERNATIONAL LIMITED), 公司通过间接持股拥有的全资子公司
领星投资	指	领星投资有限公司 (PILOT STAR INVESTMENTS LIMITED), 公司通过间接持股拥有的全资子公司
领丰控股	指	领丰控股有限公司 (PRECISION TRADE HOLDINGS LIMITED), 公司通过间接持股拥有的全资子公司

润峦控股	指	润峦控股有限公司 (PROFIT RANGE HOLDINGS LIMITED), 公司通过间接持股拥有的全资子公司
浩锐企业	指	浩锐企业有限公司 (PROJECT CHARTER ENTERPRISES LIMITED), 公司通过间接持股拥有的全资子公司
耀峰环球	指	耀峰环球有限公司 (RADIANT ACE GLOBAL LIMITED), 公司通过间接持股拥有的全资子公司
富凯投资	指	富凯投资有限公司 (RICH VICTOR INVESTMENTS LIMITED), 公司通过间接持股拥有的全资子公司
银星资源	指	银星资源发展有限公司 (SILVER MAC ENERGY INVESTMENT LTD.), 公司通过间接持股拥有的全资子公司
巧明投资	指	巧明投资有限公司 (SKILL SMART INVESTMENTS LIMITED), 公司通过间接持股拥有的全资子公司
佳善控股	指	佳善控股有限公司 (SKYLANE HOLDINGS LIMITED), 公司通过间接持股拥有的全资子公司
繁智公司	指	繁智有限公司 (SMART CANDID LIMITED), 公司通过间接持股拥有的全资子公司
智建国际	指	智建国际有限公司 (SMART KEEN INTERNATIONAL LIMITED), 公司通过间接持股拥有的全资子公司
兆运公司	指	兆运有限公司 (TRILLION CHANCE LIMITED), 公司通过间接持股拥有的全资子公司
阶智公司	指	阶智有限公司 (VANTAGE MERIT LIMITED), 公司通过间接持股拥有的全资子公司
益成投资	指	益成投资有限公司 (VALUE SUCCESS INVESTMENTS LIMITED), 公司通过间接持股拥有的全资子公司
益创投资	指	益创投资有限公司 (YIELD CHARM INVESTMENTS LIMITED), 公司通过间接持股拥有的全资子公司
裕湛国际	指	裕湛国际有限公司, 公司通过间接持股拥有的全资子公司。
和荣公司	指	和荣有限公司, 公司的合营企业
煌迪公司	指	煌迪有限公司 (CHARM TALENT LIMITED), 和荣公司直接持股 100% 的公司
广州证券	指	广州证券股份有限公司, 公司的参股子公司
高杰集团	指	高杰集团有限公司 (TOP ELITE GROUP LIMITED), 公司控股股东通过直接方式全资拥有的公司
惠州金鹅	指	惠州市金鹅温泉实业有限公司, 公司控股股东通过直接方式全资拥有的公司

广东华南环保	指	广东华南环保投资股份有限公司，公司控股股东通过直接和间接方式控制的公司
广州越富环保	指	广州越富环保科技有限公司，公司控股股东通过间接方式全资拥有的公司
越富环保科技	指	越富环保科技有限公司，公司控股股东通过直接和间接方式全资拥有的公司
斯帕克斯公司	指	斯帕克斯房地产控股有限公司（SPARKS REAL ESTATE HOLDINGS LIMITED），公司控股股东通过间接方式全资拥有的公司
伟耀国际	指	伟耀国际有限公司（WELL BRIGHT INTERNATIONAL LIMITED），公司控股股东通过间接方式全资拥有的公司
世纪地产	指	世纪地产有限公司（CENTURY LAND PROPERTIES LIMITED），公司控股股东通过直接方式全资拥有的公司
广州金贝壳	指	广州金贝壳投资有限公司，公司控股股东控制的公司
广州尚臻	指	广州尚臻医疗咨询服务有限公司，公司控股股东控制的公司
安威投资	指	安威投资有限公司，公司控股股东控制的公司
股东大会	指	本公司股东大会
董事会	指	本公司董事会
监事会	指	本公司监事会
公司章程	指	《广州富力地产股份有限公司章程》
本次债券	指	根据发行人2015年8月12日召开的临时股东大会审议通过，经中国证监会核准向合格投资人公开发行的不超过125亿元（含125亿元）的公司债券
本期债券	指	广州富力地产股份有限公司2016年公司债券（第二期）
本次发行	指	本次公司公开发行不超过125亿元（含125亿元）公司债券的行为
债券持有人	指	就本期债券而言，通过认购、受让、接受赠与、继承等合法途径取得并持有本期债券的主体
国务院	指	中华人民共和国国务院
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
财政部	指	中华人民共和国财政部
住建部	指	中华人民共和国住房和城乡建设部
国土资源部	指	中华人民共和国国土资源部
人民银行	指	中国人民银行
中国银监会	指	中国银行业监督管理委员会

国家统计局	指	中华人民共和国国家统计局
债券登记机构	指	中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
主承销商	指	招商证券股份有限公司、中信证券股份有限公司
债券受托管理人、招商证券	指	招商证券股份有限公司
发行人律师	指	广东华商律师事务所
审计机构	指	立信会计师事务所（特殊普通合伙）
资信评级机构、联合信用	指	联合信用评级有限公司
上证所	指	上海证券交易所
香港联交所	指	香港联合交易所有限公司
募集说明书	指	发行人根据有关法律、法规为发行本期债券而制作的《广州富力地产股份有限公司公开发行 2016 年公司债券募集说明书（第二期）（面向合格投资者）》
募集说明书摘要	指	发行人根据有关法律、法规为发行本期债券而制作的《广州富力地产股份有限公司公开发行 2016 年公司债券募集说明书摘要（第二期）（面向合格投资者）》
《债券受托管理协议》	指	《广州富力地产股份有限公司 2015 年公司债券之债券受托管理协议》
《债券持有人会议规则》	指	《广州富力地产股份有限公司 2015 年公司债券之债券持有人会议规则》
《评级报告》	指	联合信用出具的《广州富力地产股份有限公司 2016 年公司债券（第二期）信用评级分析报告》
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
《管理办法》	指	《公司债券发行与交易管理办法》
企业会计准则	指	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、企业会计准则解释以及其他相关规定
交易日	指	上海证券交易所的营业日
法定节假日或休息日	指	中华人民共和国的法定及政府指定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾地区的法定节假日和/或休息日）
工作日	指	每周一至周五，不含法定节假日或休息日
预售	指	房地产开发企业将正在建设中的房屋预先出售给承购人，由承购人支付定金或房价款的行为
报告期、近三年及一期	指	2012 年、2013 年、2014 年及 2015 年 1-6 月

<b>A 股</b>	指	获准在境内证券交易所上市的以人民币标明面值、以人民币认购和进行交易的股票
<b>H 股</b>	指	获准在香港联交所上市的以人民币标明面值、以港币认购和进行交易的股票
<b>元</b>	指	如无特别说明，为人民币元

本募集说明书摘要中部分合计数与各加数直接相加之和在尾数上的差异是由四舍五入造成的。

## 一、发行概况

### （一）发行人基本情况

公司名称：（中文）广州富力地产股份有限公司

（英文）Guangzhou R&F Properties Co.,Ltd.

住所：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

注册资本：805,591,836 元

设立时间：1994 年 8 月 31 日

H 股上市地点：香港联交所

H 股股票简称：富力地产

H 股股票代码：02777.HK

### （二）本期公司债券发行核准情况

2015 年 8 月 12 日，公司 2015 年临时股东大会审议通过了《在中国境内发行 2015 年第二次境内公司债券的议案》。

2015 年 8 月 12 日，根据发行人股东大会的授权，公司董事会审议通过了《在中国境内发行 2015 年第二次公司债券具体发行方案的议案》。

本次债券计划发行总规模不超过人民币 125 亿元（含 125 亿元），分期发行：自中国证监会核准发行之日起十二个月内完成首期发行，剩余额度自中国证监会核准发行之日起二十四个月内发行完毕。本期发行基础规模为人民币 20 亿元，并设置超额配售选择权。

经中国证监会于 2015 年 12 月 25 日印发的“证监许可[2015]3065 号”文核准，公司获准向合格投资人公开发行面值总额不超过 125 亿元的公司债券。公司将综合市场等各方面情况确定债券的发行时间、发行规模及其他具体发行条款。

### （三）本期发行的基本情况及发行条款

1、债券名称：广州富力地产股份有限公司 2016 年公司债券（第二期）（简称为“16 富力 03”）。

2、发行规模：本期债券基础发行规模为 20 亿元，可超额配售不超过 45 亿元（含 45 亿元）。

3、债券形式：实名制记账式公司债券。

4、票面金额及发行价格：本期债券票面金额为 100 元，按面值发行。

5、债券品种和期限：本期债券为 5 年期，附第 3 年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。

6、债券票面年利率确定方式：本期债券票面利率询价区间为 3.0%~4.5%，最终票面利率将根据簿记建档结果确定。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，发行人可选择调整票面利率，存续期后 2 年票面利率为本期债券存续期前 3 年票面利率年利率加/减发行人调整的基点，在存续期后 2 年固定不变。

7、发行人调整票面利率选择权：公司有权决定在本期债券的存续期的第 3 年末调整其后 2 年的票面利率，公司将于本期债券的第 3 个计息年度付息日前的第 20 个工作日刊登关于是否调整本期债券的票面利率以及调整幅度的公告。若公司未行使利率调整权，则本期债券的后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。

8、投资者回售选择权：公司发出关于是否调整本期债券的票面利率及调整幅度的公告后，债券持有人有权选择在公告的投资者回售登记期内进行登记，将持有的本期债券按面值全部或部分回售给发行人；若债券持有人未做登记，则视为继续持有本期债券并接受上述调整。

9、还本付息方式：本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。

10、支付金额：本期债券于每年的付息日向投资者支付的利息金额为投资者

截至利息登记日收市时所持有的本期债券票面总额与对应的票面年利率的乘积；于兑付日向投资者支付的本息金额为投资者截至兑付登记日收市时所持有的本期债券最后一期利息及所持有的债券票面总额的本金。

11、发行首日：2016年1月22日

12、起息日：本期债券自发行首日开始计息，起息日为2016年1月22日。

13、计息期限（存续期间）：本期债券的计息期限为自2016年1月22日至2021年1月21日止，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2016年1月22日至2019年1月21日。

14、利息登记日：本期债券存续期间，自2017年起每年1月22日之前的第1个交易日为本期债券的利息登记日。在利息登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权就所持本期债券获得该付息登记日所在计息年度的利息。

15、付息日：本期债券的付息日为2017年至2021年每年的1月22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，则回售部分债券的付息日为2017年至2019年每年的1月22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）。

16、兑付登记日：2021年1月22日前的第3个交易日为本期债券的本金及最后一期利息的兑付登记日，若债券持有人行使回售选择权，则2019年1月22日前的第3个交易日为本期债券回售部分的本金及其最后一期利息的兑付登记日。在兑付登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权获得所持本期债券的本金及最后一期利息。

17、兑付日：本期债券的兑付日期为2021年1月22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）；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2019年1月22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）。

18、还本付息的支付方式：本期债券本息支付将按照债券登记机构的有关规定来统计债券持有人名单，本息支付的具体事项按照债券登记机构的相关规定办

理。

19、担保情况：无担保。

20、募集资金专项账户：

（1）收款银行：中国建设银行股份有限公司广州天河支行

开户户名：广州富力地产股份有限公司

银行账号：44050158130100000030

（2）收款银行：中国农业银行股份有限公司广州淘金支行

开户户名：广州富力地产股份有限公司

银行账号：44031101040015892

（3）收款银行：中国工商银行股份有限公司广州荔湾支行

开户户名：广州富力地产股份有限公司

银行账号：3602000729200515970

21、信用级别及资信评级机构：经联合信用综合评定，发行人的主体信用等级为 AA+，本期债券的信用等级为 AA+。

22、债券受托管理人：招商证券股份有限公司。

23、发行方式、配售规则：本期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。本期债券发行的对象为合格投资者。

24、发行对象：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）。

25、承销方式：本期债券由主承销商组织承销团，采取以簿记建档为基础的余额包销方式承销。

26、募集资金用途：本期债券发行募集资金全部用于偿还金融机构借款及补充营运资金。

27、上市和交易流通安排：本期债券发行结束后，发行人将尽快向上证所提出关于本期债券上市交易的申请。具体上市时间将另行公告。经监管部门批准，本期债券亦可在适用法律允许的其他交易场所上市交易。

28、向公司股东配售的安排：本期债券不向公司股东优先配售。

29、质押式回购安排：本公司主体信用等级和本期债券信用等级均为 AA+ 级，本期债券符合进行新质押式回购交易的基本条件。本期债券新质押式回购相关申请尚需相关机构批准，具体折算率等事宜按上证所及债券登记机构的相关规定执行。

30、税务提示：根据国家有关税收法律、法规的规定，投资者投资本期债券所应缴纳的税款由投资者承担。

#### （四）本期债券发行上市安排

本期债券发行的重要日期安排如下：

事项	时间
募集说明书及发行公告刊登日期	2016 年 1 月 20 日
发行首日	2016 年 1 月 22 日
合格投资者认购日期	2016 年 1 月 22 日-2016 年 1 月 26 日

#### （五）本期发行的有关机构

##### 1、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

##### 2、牵头主承销商、簿记管理人：招商证券股份有限公司

住所：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、常梦缇、陆遥、胡龙娇

电话：+86-755-82943666

传真：+86-755-82943121

**3、联席主承销商、联席簿记管理人：中信证券股份有限公司**

住所：深圳市福田区中心三路 8 号卓越时代广场（二期）北座

法定代表人：王东明

联系人：杨霞、徐晨涵、姜琪、张玺、赵宇驰、王翔驹、曲春阳、蒋昱辰、孙鹏、刘艳、徐洋、方堃

电话：+86-10-60838888

传真：+86-10-60836960

**4、发行人律师：广东华商律师事务所**

住所：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

**5、审计机构：立信会计师事务所（特殊普通合伙）**

住所：上海市黄浦区南京东路 61 号四楼

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

#### **6、资信评级机构：联合信用评级有限公司**

住所：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、陈诣辉

电话：+86-10-85172818

传真：+86-10-85171273

#### **7、债券受托管理人：招商证券股份有限公司**

住所：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、胡龙娇、陆遥

电话：+86-755-82943666

传真：+86-755-82943121

#### **8、募集资金专项账户开户银行**

(1) 收款银行：中国建设银行股份有限公司广州天河支行

开户户名：广州富力地产股份有限公司

银行账号：44050158130100000030

(2) 收款银行：中国农业银行股份有限公司广州淘金支行

开户户名：广州富力地产股份有限公司

银行账号：44031101040015892

(3) 收款银行：中国工商银行股份有限公司广州荔湾支行

开户户名：广州富力地产股份有限公司

银行账号：3602000729200515970

**9、公司债券申请上市交易所：上海证券交易所**

住所：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

**10、公司债券登记机构：中国证券登记结算有限责任公司上海分公司**

住所：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

**(六) 发行人与本次发行有关中介机构及其人员之间的利害关系**

截至 2015 年 6 月 30 日，发行人与其聘请的与本次发行有关的中介机构及其负责人、高级管理人员及经办人员之间不存在直接或间接的股权关系或其他利害关系。

## **二、评级情况**

**(一) 信用评级结论及标识的涵义**

本公司主体长期信用等级为 AA+级，本期债券的信用等级为 AA+级。本期债券的信用等级反映了公司对本期债券的偿还能力很强，受不利经济环境的影响不大，违约风险很低。

**(二) 《评级报告》揭示的主要风险**

1、房地产业具有发展不平稳、易受经济波动影响、开发周期长、资金投入量大、高杠杆化等特点，上述因素可能会对公司经营发展形成不利影响。

2、公司采用公允价值模式计量投资性房地产，公允价值变动对利润影响大，公允价值波动可能对公司经营业绩和财务状况稳定性产生一定影响。

3、公司在建及拟建项目规模较大，面临较大的资本支出压力，整体债务负担有加重趋势。

4、伴随公司项目开发投资力度加大，经营性净现金流表现为净流出且规模持续扩大。

5、公司所有者权益中包含大额永续债券，如其未来进行偿付，公司实际债务负担将进一步加重。

### （三）跟踪评级的有关安排

根据监管部门和联合信用对跟踪评级的有关要求，联合信用将在本期债券存续期内，每年公司公告年报后 2 个月内对“广州富力地产股份有限公司 2016 年公司债券（第二期）”进行一次定期跟踪评级，并在本期债券存续期内根据有关情况进行不定期跟踪评级。

在持续跟踪评级报告出具之日后 10 个工作日内，广州富力地产股份有限公司和评级机构应在监管部门指定媒体及评级机构的网站上公布持续跟踪评级结果。

联合信用对本期债券的跟踪评级报告将在其公司网站和交易所网站公告，且在交易所网站公告的时间不晚于在其公司网站、其他交易场所、媒体或者其他场合公开披露的时间。

## 三、发行人基本情况

### （一）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	出资额(元)	股权比例
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	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》（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 HK.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
<b>内资股</b>	<b>551,777,236</b>	<b>72.29%</b>
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%
<b>H 股</b>	<b>211,514,600</b>	<b>27.71%</b>
<b>总计</b>	<b>763,291,836</b>	<b>100%</b>

## （二）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
<b>内资股</b>	<b>2,207,108,944</b>	<b>68.49%</b>
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	1.34%
周耀南	12,922,624	0.40%
朱玲	12,922,624	0.40%
<b>H 股</b>	<b>1,015,258,400</b>	<b>31.51%</b>
<b>总计</b>	<b>3,222,367,344</b>	<b>100%</b>

## 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
<b>内资股</b>	<b>2,207,108,944</b>	<b>68.4934%</b>
<b>其中：发起人股</b>	<b>2,131,108,944</b>	<b>66.1349%</b>
李思廉	1,045,092,672	32.4324%
张力	1,005,092,672	31.1911%
吕劲	35,078,352	1.0886%
周耀南	22,922,624	0.7114%
朱玲	22,922,624	0.7114%
<b>其他内资股</b>	<b>76,000,000</b>	<b>2.3585%</b>
陈量暖	20,000,000	0.6207%
张量	20,000,000	0.6207%

廖冬芬	20,000,000	0.6207%
张小林	16,000,000	0.4965%
<b>H 股</b>	<b>1,015,258,400</b>	<b>31.5066%</b>
<b>总计</b>	<b>3,222,367,344</b>	<b>100%</b>

### (三) 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。

### (四) 本次发行前公司的股本结构

截至 2015 年 6 月 30 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

### (五) 本次发行前公司前十名股东的持股情况

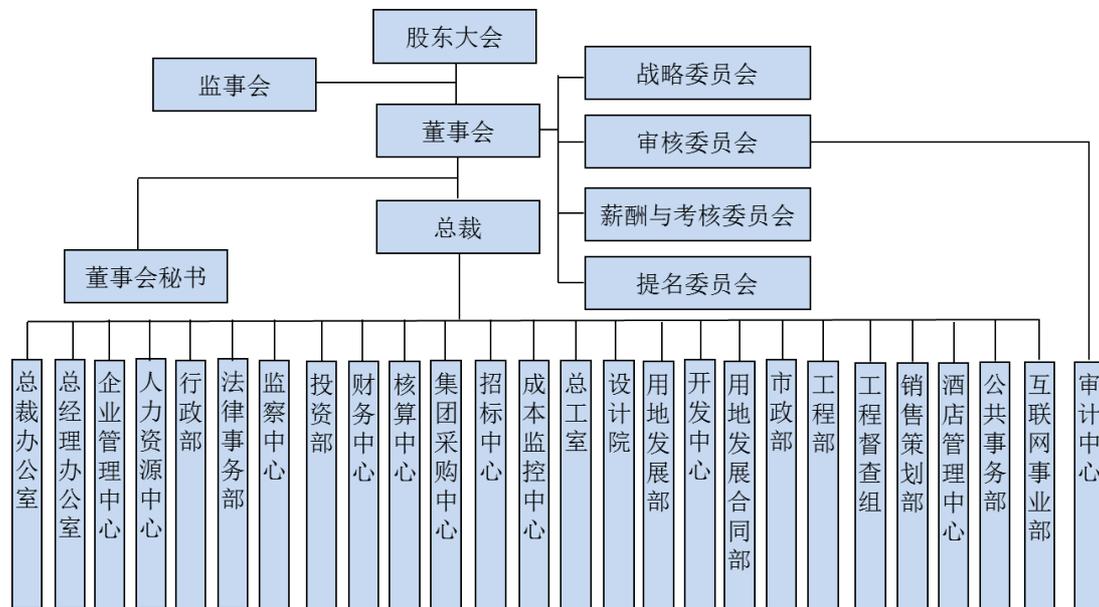
截至 2015 年 6 月 30 日，本公司前十名股东的持股情况如下：

序号	股东名称	股份性质	持股数量（股）	持股比例
1	李思廉	内资股	1,045,092,672	32.43%
		H 股	30,000,000	0.93%
2	张力	内资股	1,005,092,672	31.19%
		H 股	6,632,800	0.21%
3	BlackRock, Inc.	H 股	101,786,649	3.16%
4	Morgan Stanley	H 股	61,715,287	1.92%
5	JPMorgan Chase & Co.	H 股	59,432,275	1.84%
6	Commonwealth Bank of Australia	H 股	53,233,212	1.65%
7	Lehman Brothers Holdings Inc.	H 股	51,049,240	1.58%
8	吕劲	内资股	35,078,352	1.09%
9	周耀南	内资股	22,922,624	0.71%

10	朱玲	内资股	22,922,624	0.71%
----	----	-----	------------	-------

## （六）公司组织架构及权益投资情况

### 1、公司组织结构



### 2、重要的对外权益投资情况

截至 2015 年 6 月 30 日，本公司拥有直接或间接控股子公司 226 家。

#### （1）直接控股子公司

序号	公司名称	注册资本	注册地	法定代表人	成立时间	股东名称	出资额	出资比例	主营业务
1	富力集团	12,000 万元	广州	张力	1994/7/8	公司	12,000 万元	100%	房地产开发经营、投资业务
2	广州鼎力	10,000 万元	广州	李思廉	2003/8/4	富力集团	1,000 万元	10%	投资业务
						公司	9,000 万元	90%	
3	广州住宅设计院	500 万元	广州	肖方毅	1995/4/26	富力集团	30.8 万元	6.16%	工程和技术研究、设计服务
						公司	469.2 万元	93.84%	
4	广州富力广告	101 万元	广州	李思廉	2002/8/14	富力集团	10.1 万元	10%	广告服务

						公司	90.9 万元	90%	
5	广州天力 物业	500 万 元	广州	淳正兴	1997/12/10	公司	450 万 元	90%	物业管理
						广州鼎力	50 万 元	10%	
6	广州吉浩 源	2,000 万元	广州	张力	2000/3/3	富力集团	200 万 元	10%	房地产开 发经营
						公司	1,800 万元	90%	
7	广州东园	2,000 万元	广州	张力	1997/10/29	富力集团	200 万 元	10%	房地产开 发经营
						公司	1,800 万元	90%	
8	广州天富	2,100 万美元	广州	李思廉	2002/7/8	世纪地产	315 万 美元	15%	房地产开 发经营
						公司	1,785 万美元	85%	
9	广州金鼎	800 万 元	广州	李思廉	1994/8/31	公司	720 万 元	90%	房地产开 发经营
						广州鼎力	80 万 元	10%	
10	广州富力 美好	301 万 元	广州	周耀南	2003/11/10	公司	240.8 万元	80%	物业管理 【房地产 中介】
						广州鼎力	60.2 万 元	20%	
11	广州亿盛	10,000 万元	广州	李思廉	2005/8/31	公司	9,000 万元	90%	房地产开 发经营
						广州鼎力	1,000 万元	10%	
12	广州嘉盛	40,000 万元	广州	李思廉	2005/9/29	公司	39,000 万元	97.5%	房地产开 发经营
						广州鼎力	1,000 万元	2.5%	
13	广州创盛	36,000 万元	广州	李思廉	2005/11/4	公司	31,000 万元	86.11%	房地产开 发经营
						北京富力城	5,000	13.89%	

							万元		
14	广州智盛	10,000 万元	广州	李思廉	2005/11/4	公司	5,000 万元	50%	房地产开发经营
						北京富力城	5,000 万元	50%	
15	广州超盛	60,000 万元	广州	李思廉	2005/12/8	公司	60,000 万元	100%	房地产开发经营
16	广州富力装饰	1,000 万元	广州	汤忠良	2006/4/27	公司	900 万 元	90%	装饰服务
						广州鼎力	100 万 元	10%	
17	广州永富	10,000 万元	广州	李思廉	2006/12/19	公司	9,500 万元	95%	房地产开发经营
						广州鼎力	500 万 元	5%	
18	花都富力	10,000 万元	广州	李思廉	2006/6/30	公司	9,000 万元	90%	房地产开发经营
						广州鼎力	1,000 万元	10%	
19	富力空港	1,000 万元	广州	李思廉	2007/6/11	公司	950 万 元	95%	道路货物运输、仓储服务
						花都富力	50 万 元	5%	
20	惠州富力	10,000 万元	惠州	李思廉	2007/4/10	公司	9,500 万元	95%	房地产开发经营
						广州鼎力	500 万 元	5%	
21	广州天力建筑	30,000 万元	广州	陈量暖	1993/5/20	公司	27,000 万元	90%	建筑施工服务
						富力集团	3,000 万元	10%	
22	广州德和	30,000 万元	广州	李思廉	2006/1/10	公司	29,600 万元	98.67%	房地产开发经营
						富力集团	400 万 元	1.33%	
23	广州华维	50 万 元	广州	李思廉	2004/4/2	公司	50 万 元	100%	建材、装饰材料批

									发, 室内装饰、装修
24	博罗红中	25,000 万元	惠州	李思廉	2004/4/27	公司	23,750 万元	95%	房地产开发经营
						惠州富力	1,250 万元	5%	
25	惠州富茂	50,000 万元	惠州	李思廉	2010/05/14	惠州富力	25,000 万元	50%	房地产开发经营
						公司	25,000 万元	50%	
26	广州富力足球	2,000 万元	广州	章彬	2011/7/7	公司	2,000 万元	100%	体育组织策划服务
27	梅县富力	55,000 万元	梅州	李思廉	2013/07/01	公司	54,500 万元	99.09%	房地产开发经营
						广州鼎力	500 万 元	0.91%	
28	梅县富力足球	2,000 万元	梅州	章彬	2012/12/6	公司	2,000 万元	100%	足球教育服务
29	广州富力经营	30 万 元	广州	刘臻	2014/1/14	公司	18 万 元	60%	市场经营管理
						广州富力美好	12 万 元	40%	
30	珠海富力	59,200 万元	珠海	李思廉	2013/11/20	公司	59,200 万元	100%	房地产开发经营
31	广州东富有	1,000 万元	广州	李思廉	2001/8/9	广州鼎力	50 万 元	5%	企业管理服务 [ 房 地 产 开 经 营 ]
						公司	950 万 元	95%	
32	佛山富力	10,000 万元	佛山	李思廉	2013/11/13	公司	10,000 万元	100%	房地产开发经营
33	广州天禧	80,110. 6667 万元	广州	李思廉	2013/8/22	公司	60,803 万元	75%	房地产开发经营
						广州市万科房地产开发有限公司	20,027. 667 万 元	25%	
34	广州耀盈	45,000	广州	李思廉	2015/2/6	公司	45,000	100%	房地产开

		万元					万元		发经营
35	广州力通	1,000 万元	广州	李思廉	2014/6/13	公司	900 万 元	90%	投资、管 理服务
						广州金鹅投 资有限公司	100 万 元	10%	
36	海南富力	10,000 万元	海南	李思廉	2007/3/29	公司	9,500 万元	95.00%	房地产开 发经营
						海南陵水	500 万 元	5.00%	
37	海南怡丰	1,500 万港元	海南	李思廉	1994/1/27	公司	1,275 万港元	85.00%	房地产开 发经营
						晓明有限公 司	225 万 港元	15.00%	
38	海南协兴	1,500 万港元	海南	李思廉	1994/1/26	公司	1,275 万港元	85.00%	房地产开 发经营
						鞍傑公司	225 万 港元	15.00%	
39	海南陵水	50,000 万元	海南	李思廉	2006/11/27	公司	50,000 万元	100.00%	房地产开 发经营
40	海南那甲	30,000 万元	海南	李思廉	1998/11/27	公司	29,940 万元	99.80%	房地产开 发经营
						海南陵水	60 万 元	0.20%	
41	文昌富力	37,000 万元	海南	李思廉	2011/8/25	公司	35,150 万元	95.00%	房地产开 发经营
						海南富力	1,850 万元	5%	
42	海南富力 海洋	200,00 0 万元	海南	李思廉	2012/6/20	公司	160,00 0 万元	80.00%	筹建海洋 主题公 园、景区 开发、设 计、管理
						广州杨帆	40,000 万元	20%	
43	临高富力	10,000 万元	海南	李思廉	2012/11/1	公司	9,000 万元	90.00%	房地产开 发经营
						富力集团	1,000 万元	10%	
44	广州富力	85,450	重庆	李思廉	2007/1/26	公司	68,576	80.25%	房地产开

	(重庆)	万元					万元		发经营
						重庆富力	4,424 万元	5.18%	
						平安信托有 限责任公司	12,450 万元	14.57%	
45	成都富力 地产	60,000 万元	成都	李思廉	2007/3/27	公司	58,998 万元	98.33%	房地产开 发经营
						广州鼎力	1,002 万元	1.67%	
46	成都富力 熊猫城	3,000 万元	成都	李思廉	2006/8/15	公司	1,950 万元	65%	房地产开 发经营
						宝丰国际投 资有限公司	1,050 万元	35%	
47	成都熊猫 万国	8,000 万元	成都	李思廉	1997/10/29	公司	6,800 万元	85%	房地产经 营
						南大门控股 有限公司	428.8 万元	5.36%	
						磐石置业控 股有限公司	640 万 元	8%	
						THE UNITED POTENTIAL INC	131.2 万元	1.64%	
48	湖南隆平	10,000 万元	湘潭	李思廉	2008/5/12	公司	9,500 万元	95%	房地产开 发经营
						广州鼎力	500 万 元	5%	
49	湘潭潇湘 湾	5,000 万元	湘潭	李思廉	2011/6/17	公司	4,750 万元	95%	房地产开 发经营
						广州鼎力	250 万 元	5%	
50	湖南富力	2,000 万元	长沙	李思廉	2013/9/4	公司	2,000 万元	100%	房地产开 发经营
51	北京富力 城	139,47 8.1578 37 万 元	北京	张力	2002/4/24	富力集团	5,600 万元	4.015%	房地产开 发经营
						公司	133,87 8.1578	95.985%	

							37 万元		
52	富力（北京）	10,000 万元	北京	张力	2002/6/27	富力集团	2,000 万元	20%	房地产开发经营
						公司	8,000 万元	80%	
53	北京华恩	3,000 万元	北京	杨培军	2000/9/5	公司	1,560 万元	52%	房地产开发经营
						富力（北京）	1,440 万元	48%	
54	北京极富	3,000 万元	北京	杨培军	2007/8/31	公司	3,000 万元	100%	房地产开发经营
55	天津富力城	60,428 万元	天津	谢强	2004/11/29	公司	59,428 万元	98.35%	房地产开发经营
						富力（北京）	1,000 万元	1.65%	
56	福州富力	2,000 万元	福州	李思廉	2013/8/30	公司	2,000 万元	100%	房地产开发经营
57	闽侯金水湖	10,000 万元	福州	李思廉	2013/9/11	公司	10,000 万元	100%	房地产开发经营
58	昆山国银	38,000 万元	昆山	杨培军	2002/7/9	公司	36,100 万元	95%	房地产开发经营
						广州鼎力	1,900 万元	5%	
59	上海富力	20,000 万元	上海	杨培军	2007/4/25	公司	19,000 万元	95%	房地产开发经营
						广州鼎力	1,000 万元	5%	
60	西安富力	50,250.7 万元	西安	谢强	2005/9/26	公司	40,250.7 万元	80.1%	房地产开发经营
						北京富力城	10,000 万元	19.9%	
61	富力地产（香港）	1 万港元	香港	李思廉	2005/8/25	公司	1 万港元	100%	投资业务

## 2、间接控股子公司

序号	公司名称	注册资本	注册地	法定代表人	成立时间	股东名称	出资额	出资比例	主营业务
----	------	------	-----	-------	------	------	-----	------	------

1	广州天富 富监理	301 万 元	广州	范志超	2001/12/2 9	广州鼎力	270.9 万元	90%	监 理 服 务
						广州住宅 设计院	30.1 万元	10%	
2	广州恒 盛	650 万 美元	广州	李思廉	2004/1/9	公司	162.5 万美 元	25%	房 地 产 开 发 经 营
						智建国际	487.5 万美 元	75%	
3	广州兴 盛	650 万 美元	广州	李思廉	2004/1/9	公司	162.5 万美 元	25%	房 地 产 开 发 经 营
						东环实业	487.5 万美 元	75%	
4	广州鼎 盛	650 万 美元	广州	李思廉	2004/1/9	公司	162.5 万美 元	25%	房 地 产 开 发 经 营
						联城公司	487.5 万美 元	75%	
5	广州恒 富	6,000 万元	广州	张小林	2003/10/2 4	富力集团	1,000 万元	16.67%	担 保、咨 询
						广州鼎力	5,000 万元	83.33%	
6	广州圣 景	8,000 万美元	广州	李思廉	2007/8/27	公司	2,000 万美 元	25%	房 地 产 开 发 经 营
						盛景投资	6,000 万美 元	75%	
7	龙 门 富 力	19,600. 1568 万元	惠州	李思廉	2007/9/6	公司	9,500 万元	48.47%	房 地 产 开 发 经 营
						惠州富力	500 万元	2.55%	
						平安信托 有限责任 公司	9,600.1568 万元	48.98%	
8	广州杨 帆	10,000 万元	广州	李思廉	2007/9/10	广州鼎力	6,000 万元	60%	房 地 产 开 发 经 营
						公司	4,000 万元	40%	
9	佛山力 尊	200 万 元	佛山	陈量暖	2009/02/1 7	广州天力 建筑	200 万元	100%	金 属 制 品
10	广州骏 熹	50 万 元	广州	淳正兴	2007/8/13	广州天力 物业	50 万元	100%	物 业 管 理
11	广东恒 力	1,500 万元	广州	刘臻	2001/6/12	广州天力 建筑	1,500 万元	100%	弱 电 工 程
12	广州天	500 万	广州	陈量暖	2009/8/28	广州天力	450 万元	90%	园 林 绿

	盈	元				建筑			化工程、 设计
						佛山力尊	50 万元	10%	
13	惠州富茂建设	1,000 万元	惠州	李思廉	2011/08/25	惠州富茂	1,000 万元	100%	工程开发、投资、建设、管理
14	龙门骏熹	1,000 万元	惠州	淳正兴	2012/08/09	广州骏熹	1,000 万元	100%	工程开发、投资、建设、管理
15	惠州恒翌	1,000 万元	惠州	刘臻	2012/08/09	广东恒力	1,000 万元	100%	工程开发、投资、建设、管理
16	惠州恒富通	1,000 万元	惠州	岑剑雯	2012/08/09	广州恒富	1,000 万元	100%	工程开发、投资、建设、管理
17	博罗联锡	1,000 万元	惠州	刘立场	2012/08/08	广州天富监理	1,000 万元	100%	工程开发、投资、建设、管理
18	惠州锦良	1,000 万元	惠州	肖方毅	2012/08/08	广州住宅设计院	1,000 万元	100%	工程开发、投资、建设、管理
19	惠州择信	1,000 万元	惠州	汤忠良	2012/08/08	广州富力装饰	1,000 万元	100%	工程开发、投资、建设、管理
20	梅州富力会	5,000 万元	梅州	马志良	2015/03/26	梅县富力	5,000 万元	100%	餐饮、康体项目经营
21	珠海富天	800 万元	珠海	陈量暖	2015/2/12	广州天力建筑	800 万元	100%	建筑施工服务
22	海南易通	1,500 万港元	海南	李思廉	1994/1/27	佳城投资	1,275 万港元	85.00%	房地产开发经

						易通国际	225 万港元	15.00%	营
23	海南明强	1,170 万元	海南	李思廉	1995/4/26	海南富力	1,111.5 万元	95.00%	房地产开发经营
						海南陵水	58.5 万元	5.00%	
24	海南朝阳	11,106 万元	海南	李思廉	1995/4/4	海南富力	10,550.7 万元	95.00%	房地产开发经营
						海南陵水	555.3 万元	5.00%	
25	海南红树林	1,165 万元	海南	李思廉	1995/3/24	海南富力	1,106.75 万元	95.00%	房地产开发经营
						海南陵水	58.25 万元	5.00%	
26	海南三林发展	2,521 万元	海南	李思廉	1995/1/17	海南富力	2,395 万元	95.00%	房地产开发经营
						海南陵水	126 万元	5.00%	
27	海南三林旅业	12,490 万元	海南	李思廉	1995/3/7	海南富力	11,865.5 万元	95.00%	房地产开发经营
						海南陵水	624.5 万元	5.00%	
28	海南天力	2,000 万元	海南	陈量暖	2010/7/9	广州天力建筑	2,000 万元	100.00%	建筑工程
29	海口富力会	100 万元	海南	赵汎	2012/5/16	海南富力	95 万元	95.00%	文娱康体
						海南三林旅业	5 万元	5%	
30	重庆富力房地产	66,000 万元	重庆	李思廉	2005/12/30	公司	21,350 万元	32.35%	房地产开发经营
						广州嘉盛	23,128 万元	35.04%	
						广州超盛	16,522 万元	25.03%	
						北京富力城	5,000 万元	7.58%	
31	重庆永富	1,000 万元	重庆	李思廉	2007/12/18	重庆富力房地产	800 万元	80%	房地产开发经营
						广州富力(重庆)	200 万元	20%	
32	重庆富力嘉盛	79,454 万元	重庆	李思廉	2014/1/28	佳善控股	79,454 万元	100%	房地产开发经营
33	四川富	1,000	成都	刘永进	2008/3/12	成都富力	900 万元	90%	商业

	力百货	万元				广州鼎力	100 万元	10%	
34	北京富力园林	500 万元	北京	杨培军	2003/3/6	北京富力城	250 万元	50%	园 林 绿 化服务
						富力（北京）	250 万元	50%	
35	北京富力市政	500 万元	北京	杨培军	2003/3/6	北京富力城	250 万元	50%	建 筑 工 程
						富力（北京）	250 万元	50%	
36	北京富力广告	100 万元	北京	杨培军	2002/10/24	北京富力城	50 万元	50%	广 告 策 划服务
						富力（北京）	50 万元	50%	
37	北京恒富物业	500 万元	北京	李国栋	2002/12/11	广州天力物业	500 万元	100%	物 业 管 理
38	北京天越	200 万元	北京	张宁	2003/8/8	北京富力城	100 万元	50%	门 窗 制 造
						富力（北京）	100 万元	50%	
39	北京富力会俱乐部	300 万元	北京	杨培军	2004/10/15	北京富力城	150 万元	50%	经 营 文 娱 康 体 业务
						富力（北京）	150 万元	50%	
40	北京地源达	500 万美元	北京	杨培军	2002/2/7	北京奔望投资	350 万美元	70%	房 屋 建 设、出 租、出 售及物 业管理
						浩锐企业	135 万美元	27%	
						北京顺义大龙城乡建设开发总公司	15 万美元	3%	
41	北京鸿高	30,000 万元	北京	杨培军	1999/6/8	北京富力城	29,400 万元	98%	房 地 产 开 发 经 营
						富力（北京）	600 万元	2%	
42	北京龙熙	2,900 万元	北京	杨培军	2001/8/20	富力（北京）	2,175 万元	75%	房 地 产 开 发 经 营
						北京龙熙	725 万元	25%	

43	北京长安房地产	5,000万元	北京	杨培军	2001/12/6	富力（北京）	2,500万元	50%	房地产开发经营
						北京富力城	2,500万元	50%	
44	富力（香河）	20,000万元	廊坊	杨培军	2009/11/5	富力（北京）	2,000万元	10%	房地产开发经营
						北京富力城	18,000万元	90%	
45	北京富源盛达	3,000万元	北京	杨培军	2011/1/20	北京富力城	2,700万元	90%	房地产开发经营
						北京极富	300万元	10%	
46	北京奔望投资	600万元	北京	杨培军	1997/5/20	广州鼎力	300万元	50%	股权投资
						富力（北京）	300万元	50%	
47	北京金厦园	6,000万元	北京	杨培军	2000/9/29	富力（北京）	6,000万元	100%	房地产开发经营
48	北京恒富俱乐部	100万元	北京	张炯明	2014/7/10	北京恒富物业	100万元	100%	文体康体
49	北京富力通达	10,000万元	北京	杨培军	2013/11/20	北京极富	1,000万元	10%	房地产开发经营
						北京富力城	9,000万元	90%	
50	天津鸿富	30,000万元	天津	谢强	2006/6/30	欧斯地产	6,000万元	20%	房地产开发经营
						银星资源	4,500万元	15%	
						天津富力城	19,500万元	65%	
51	天津耀华	53,547.5234万元	天津	谢强	2002/9/27	天津富力城	32,000万元	60%	房地产开发经营
						平安信托有限责任公司	21,547.5234万元	40%	
52	天津富力滨海	40,000万元	天津	谢强	2007/12/25	北京富力城	24,000万元	60%	房地产开发经营
						天津富力城	16,000万元	40%	

53	天津华信	500万元	天津	谢强	2004/4/23	天津耀华	450万元	90%	物业管理
						天津富力城	50万元	10%	
54	天津富力会	10万元	天津	卢丽娟	2008/10/23	天津富力城	10万元	100%	经营文娱康体业务
55	天津富景投资	1,000万元	天津	谢强	2008/12/30	天津富力城	1,000万元	100%	房地产开发经营
56	天津团泊湖置业	3,000万元	天津	杨培军	2009/8/13	北京富力城	3,000万元	100%	房地产开发经营
57	天津团泊绿岛	8,000万元	天津	杨培军	2012/6/15	天津团泊湖置业	8,000万元	100%	房地产开发经营
58	天津百合湾	16,000万元	天津	杨培军	2012/1/30	天津团泊湖蓝岛	16,000万元	100%	房地产开发经营
59	天津团泊湖蓝岛	3,000万元	天津	杨培军	2009/8/13	北京富力城	3,000万元	100%	房地产开发经营
60	天津锦堂	3万元	天津	谢强	2013/7/26	天津富力城	3万元	100%	酒店经营
61	天津富润	10,000万元	天津	谢强	2013/10/23	天津富景投资	10,000万元	100%	房地产开发经营
62	郑州富力城	5,000万元	郑州	杨培军	2014/8/26	富力(北京)	5,000万元	100%	房地产开发、销售商品房
63	石家庄富力	5,000万元	石家庄	杨培军	2013/12/26	富力(北京)	5,000万元	100%	房地产开发与经营
64	富力(平山)	5,000万元	石家庄	杨培军	2014/8/6	石家庄富力	5,000万元	100%	房地产开发与经营
65	包头富	20,000	包头	杨培军	2013/10/1	富力(北	2,000万元	10%	房地产

	力	万元			8	京)			开发经营
						北京富力城	18,000 万元	90%	营
66	包头富力喜桂图	10,000 万元	包头	相立军	2014/12/12	北京极富	10,000 万元	100%	房地产开发经营
67	福州台江富力	10,000 万元	福州	李思廉	2013/9/11	福州富力	10,000 万元	100%	房地产开发经营
68	富力南京地产	50,000 万元	南京	杨培军	2010/9/8	北京富力城	40,000 万元	80%	房地产开发经营
						富力(北京)	10,000 万元	20%	
69	富力南京科技园	500 万元	南京	王子文	2012/1/19	富力南京地产	400 万元	80%	房地产开发经营
						北京富力城	100 万元	20%	
70	南京富力城	10,000 万元	南京	杨培军	2013/11/27	富力南京地产	8,000 万元	80%	房地产开发经营
						北京富力城	2,000 万元	20%	
71	杭州富力	12,000 万美元	杭州	杨晔	2012/12/19	翘威国际	12,000 万美元	100%	房地产开发经营
72	杭州极富	7,500 万美元	杭州	杨晔	2013/2/27	翘威国际	7,500 万美元	100%	房地产开发经营
73	杭州品富	7,000 万美元	杭州	杨晔	2013/9/4	领丰控股	7,000 万美元	100%	房地产开发经营
74	杭州联富	10,000 万元	杭州	杨晔	2013/12/24	上海浦卫	10,000 万元	100%	房地产开发经营
75	杭州瑞富	10,000 万元	杭州	杨晔	2014/1/3	上海浦卫	10,000 万元	100%	房地产开发经营
76	湖州富	10,000	湖州	杨晔	2015/1/23	杭州联富	10,000 万元	100%	房地产

	力	万元							开发经营
77	无锡天润	10,000万元	无锡	张宁	2011/3/2	上海富力	10,000万元	100%	房地产开发经营
78	无锡富力	500万元	无锡	张宁	2013/11/11	上海富力	500万元	100%	房地产开发经营
79	无锡极富	3亿美元	无锡	张宁	2013/12/16	繁智公司	3亿美元	100%	房地产开发经营
80	昆山新延	12,800万元	苏州	张宁	2000/11/16	上海富力	12,800万元	100%	房地产开发经营
81	上海浦卫	32,000万元	上海	张宁	2006/7/18	上海富力	32,000万元	100%	房地产开发经营
82	昆山富力会	3,000万元	苏州	张宁	2011/12/7	昆山国银	3,000万元	100%	文娱康体
83	上海极富	20,000万元	上海	张宁	2013/1/31	上海富力	20,000万元	100%	房地产开发经营
84	上海富力会	10万元	上海	张宁	2013/12/31	上海浦卫	10万元	100%	文娱康体
85	上海众弘	10,000万元	上海	张宁	2013/9/24	上海富力	10,000万元	100%	房地产开发经营
86	太原富力城	35,000万元	太原	杨培军	2007/8/14	北京富力城	17,500万元	50%	房地产开发经营
						富力(北京)	17,500万元	50%	
87	大同富力城	20,000万元	大同	杨培军	2011/11/17	北京富力城	16,000万元	80%	房地产开发经营
						富力(北京)	4,000万元	20%	
88	太原富力会	50万元	太原	相立军	2013/2/8	太原富力城	50万元	100%	文娱康体

89	山西永红盛	1,000万元	太原	相立军	2012/9/14	太原富力城	900万元	90%	房地产开发经营
						侯继红	100万元	10%	
90	大同恒富	500万元	大同	元强国	2012/12/20	大同富力城	500万元	100%	物业管理
91	大同恒富超市	50万元	大同	元强国	2015/4/30	大同恒富	50万元	100%	零售食品、日用品
92	西安滨湖花园	5,500万元	西安	谢强	2005/8/8	西安富力	4,950万元	90%	房地产开发经营
						北京富力城	550万元	10%	
93	西安保德信	6,500万元	西安	谢强	2005/8/8	西安富力	5,850万元	90%	房地产开发经营
						北京富力城	650万元	10%	
94	西安富力湾	10,000万元	西安	谢强	2010/9/14	西安富力	9,000万元	90%	房地产开发经营
						北京富力城	1,000万元	10%	
95	富力(沈阳)商务	2,000万美元	沈阳	陈晓东	2007/6/21	益成投资	2,000万美元	100%	投资业务
96	沈阳亿隆	2,000万元	沈阳	杨培军	2001/12/12	富力(沈阳)商务	2,000万元	100%	房地产开发经营
97	沈阳富力会	50万元	沈阳	杨培军	2010/8/10	沈阳亿隆	50万元	100%	文娱康体
98	富力(沈阳)	9,000万美元	沈阳	杨培军	2014/1/15	北京富力城	4,410万美元	49%	房地产开发经营
						永迈公司	4,590万美元	51%	
99	富力(哈尔滨)	10,000万元	哈尔滨	杨培军	2011/4/12	平安信托有限责任公司	4,500万元	45%	房地产开发经营
						富力(北京)	3,500万元	35%	
						北京富力城	2,000万元	20%	
100	哈尔滨	10,000	哈尔滨	杨培军	2013/5/15	富力(北	8,000万元	80%	房地产

	富力城	万元				京)			开发经营
						北京富力城	2,000 万元	20%	
101	贵州富力贵	498 万元	贵阳	陈量暖	2004/12/27	广州鼎力	398.4 万元	80%	医药制造
						贵阳医学院制药有限公司	99.6 万元	20%	
102	富力地产 (BVI)	5 万美元	英属维京群岛	李思廉	2006/3/31	富力地产 (香港)	1 美元	100%	投资业务
103	恒佳投资	5 万美元	英属维京群岛	黄德心	2012/10/22	富力地产 (香港)	1 美元	100%	投资业务
104	鸿志投资	5 万美元	英属维京群岛	李思廉	2007/11/2	富力地产 (香港)	1 美元	100%	投资业务
105	彩富控股	5 万美元	英属维京群岛	李思廉	2013/1/2	富力地产 (香港)	1 美元	100%	投资业务
106	协天公司	5 万美元	英属维京群岛	李思廉	2014/5/12	富力地产 (香港)	1 美元	100%	投资业务
107	志铿公司	1 万港元	香港	李思廉	1999/12/15	富力地产 (香港)	1 万港元	100%	投资业务
108	昌贸公司	5 万美元	香港	李思廉	2014/5/13	富力地产 (香港)	1 美元	100%	投资业务
109	城阶投资	5 万美元	英属维京群岛	周蔼华	2013/9/5	富力地产 (香港)	1 美元	100%	投资业务
110	逸荣国际	5 万美元	英属维京群岛	李思廉	2005/3/8	富力地产 (香港)	2 美元	100%	投资业务
111	东环实业	5 万美元	英属维京群岛	李思廉	2003/8/8	富力地产 (香港)	2 美元	100%	投资业务
112	易通国际	1 万港元	香港	李思廉	1992/6/30	安弘投资	10,000 港元	100%	投资业务
113	置领投资	5 万美元	英属维京群岛	黄德心	2013/9/9	富力地产 (香港)	1 美元	100%	投资业务
114	景择控股	5 万美元	英属维京群岛	周蔼华	2013/9/25	富力地产 (香港)	1 美元	100%	投资业务
115	普明投资	5 万美元	英属维京群岛	李思廉	2011/7/5	富力地产 (香港)	1 美元	100%	投资业务

116	宇时投资	5 万美 元	英属维 京群岛	李思廉	2007/8/13	富力地产 (BVI)	1 美元	100%	投资业 务
117	宏湛国 际	1 万港 元	香港	周蔼华	2007/5/28	东环实业	1 万港元	100%	投资业 务
118	亨力国 际	1 万港 元	香港	周蔼华	2007/11/2	盛景投资	1 万港元	100%	投资业 务
119	鞍傑公 司	1 万港 元	香港	周蔼华	2013/7/31	富凯投资	1 万港元	100%	投资业 务
120	俊力国 际	1 万港 元	香港	周蔼华	2007/4/19	智建国际	1 万港元	100%	投资业 务
121	晋博投 资	5 万美 元	英属维 京群岛	李思廉	2013/9/18	富力地产 (香港)	1 美元	100%	投资业 务
122	永迈公 司	1 万港 元	香港	周蔼华	2013/9/3	城阶投资	1 万港元	100%	投资业 务
123	翹威国 际	1 万港 元	香港	周蔼华	2007/11/2	景择控股	1 万港元	100%	投资业 务
124	兴祥国 际	1 万港 元	香港	周蔼华	2007/11/2	佳城投资	1 万港元	100%	投资业 务
125	Lancast er-Topri ch Limited	1 万港 元	香港	李思廉	1987/2/10	富力地产 (香港)	1 万港元	100%	投资业 务
126	联城公 司	5 万美 元	英属维 京群岛	李思廉	2003/11/6	富力地产 (香港)	2 美元	100%	投资业 务
127	晓名公 司	1 万港 元	香港	周蔼华	2013/10/2 2	益创投资	1 万港元	100%	投资业 务
128	万栢国 际	1 万港 元	香港	周蔼华	2007/9/5	联城公司	1 万港元	100%	投资业 务
129	盛景投 资	5 万美 元	英属维 京群岛	李思廉	2006/4/3	富力地产 (BVI)	5 万美元	100.0%	投资业 务
130	欧斯地 产	5 万美 元	英属维 京群岛	李思廉	2006/3/9	富力地产 (香港)	5 万美元	100%	投资业 务
131	轩景投 资	5 万美 元	英属维 京群岛	李思廉	2006/3/21	富力地产 (BVI)	1 美元	100%	投资业 务
132	安弘投 资	5 万美 元	英属维 京群岛	李思廉	2006/3/21	富力地产 (BVI)	1 美元	100%	投资业 务
133	佳城投	5 万美	英属维	李思廉	2006/4/3	富力地产	1 美元	100%	投资业

	资	元	京群岛			(BVI)			务
134	百时国际	1万港元	香港	周蔼华	2007/10/22	富力地产(BVI)	1万港元	100%	投资业务
135	领星投资	5万美元	英属维京群岛	周蔼华	2013/9/3	富力地产(香港)	1美元	100%	投资业务
136	领丰控股	1万港元	香港	黄德心	2013/2/28	巧明投资	1万港元	100%	投资业务
137	润峦控股	5万美元	英属维京群岛	李思廉	2013/9/24	富力地产(香港)	4万美元	100%	投资业务
138	浩锐企业	10万港元	香港	李思廉	1997/5/30	逸荣国际	10万港元	100%	投资业务
139	耀峰环球	5万美元	英属维京群岛	周蔼华	2013/10/11	富力地产(香港)	1美元	100%	投资业务
140	富凯投资	5万美元	英属维京群岛	周蔼华	2014/5/13	富力地产(香港)	1美元	100%	投资业务
141	银星资源	5万美元	英属维京群岛	李思廉	2006/3/9	富力地产(香港)	5万美元	100%	投资业务
142	巧明投资	5万美元	英属维京群岛	周蔼华	2013/9/9	富力地产(香港)	US\$1	100%	投资业务
143	佳善控股	1万港元	香港	黄德心	2013/9/9	置领投资	1万港元	100%	投资业务
144	繁智公司	1万港元	香港	黄德心	2013/10/17	恒佳投资	1万港元	100%	投资业务
145	智建国际	5万美元	英属维京群岛	李思廉	2003/11/6	富力地产(香港)	2美元	100%	投资业务
146	兆运公司	5万美元	英属维京群岛	李思廉	2013/10/31	富力地产(香港)	1美元	100%	投资业务
147	阶智公司	1万港元	香港	周蔼华	2013/3/8	领星投资	1万港元	100%	投资业务
148	益成投资	5万美元	英属维京群岛	周蔼华	2006/9/1	富力地产(BVI)	1万美元	100%	投资业务
149	益创投	5万美元	英属维京群岛	周蔼华	2014/5/12	富力地产(香港)	1美元	100%	投资业务
150	裕湛国际	1万港元	香港	周蔼华	2007/10/25	银星资源	4,300港元	43%	投资业务
						欧斯地产	5,700港元	57%	
151	R&F Develop	RM50万	马来西亚	/	2013/11/7	润峦控股	RM50万	100%	房地产开发经

	ment SDN BHD								营
152	R&F Mega Realty SDN BHD	RM40 万	马 来 西 亚	/	2014/1/27	晋博投资	RM2	100%	投 资 业 务
153	Tian Li Property Manage ment SDN BHD	RM2	马 来 西 亚	/	2014/7/27	晋博投资	RM2	100%	物 业 管 理
154	Tian Li Property Constru ction SDN BHD	RM2	马 来 西 亚	/	2014/7/27	晋博投资	RM2	100%	建 筑 工 程
155	R&F Develop ment PTE. Ltd.	SGD1	新加坡	/	2014/4/16	耀峰环球	SGD1	100%	投 资 业 务
156	R&F Develop ment Holding s Pty Ltd	AUS1	澳 大 利 亚	/	2014/5/30	R&F Properties (HK) Company Limited	AUS1	100%	房 地 产 开 发 经 营
157	R&F Property Pty Ltd	AUS10 0	澳 大 利 亚	/	2014/6/5	R&F Developm ent Holdings Pty Ltd	AUS90	90%	房 地 产 开 发
						Australia Golden	AUS10	10%	

						Swan Group Investment Pty Ltd			
158	R&F Realty Pty Ltd	AU\$100	澳大利亚	/	2014/6/20	R&F Development Holdings Pty Ltd	AU\$90	90%	房产开发
						Australia Golden Shine Group Investment Pty Ltd	AU\$10	10%	
159	R&F Estate Pty Ltd	AU\$100	澳大利亚	/	2014/7/7	R&F Development Holdings Pty Ltd	AU\$90	90%	房地产开发
						Australia King Eagle Investment Pty Ltd	AU\$10	10%	
160	R&F Property Australia Pty Ltd	AU\$100	澳大利亚	/	2014/10/30	R&F Development Holdings Pty Ltd	AU\$90	90%	房地产开发
161	R&F Golden Property Pty Ltd	AU\$100	澳大利亚	/	2014/7/14	Australia Golden Shine Investment Pty Ltd	AU\$10	10%	房地产开发
						R&F Development	AU\$100	100%	

						Holdings Pty Ltd			
162	R&F Mega Property Pty Ltd	AU\$100	澳大利亚	/	2014/7/14	R&F Development Holdings Pty Ltd	AU\$90	90%	房地产开发经营
						Australia Top Bright Investment Pty Ltd	AU\$10	10%	
163	R&F Mega Realty Pty Ltd	AU\$100	澳大利亚	/	2014/7/14	R&F Development Holdings Pty Ltd	AU\$90	90%	房地产开发经营
						Australia Top Legend Investment Pty Ltd	AU\$10	10%	
164	R&F Mega Estate Pty Ltd	AU\$100	澳大利亚	/	2014/9/23	R&F Development Holdings Pty Ltd	AU\$90	90%	房地产开发经营
165	R&F Golden Realty Pty Ltd	AU\$100	澳大利亚	/	2014/7/14	R&F Development Holdings Pty Ltd	AU\$100	100%	房地产开发经营

### (七) 控股股东和实际控制人情况

截至 2015 年 6 月 30 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。

## 1、控股股东及实际控制人

### (1) 李思廉

男，1957 年出生，本科学历。曾从事贸易业务，1993 年开始从事房地产开发，并于 1994 年 8 月与张力共同创办本公司。现任本公司执行董事、董事长及董事会战略委员会召集人。李思廉先生现同时担任广东省地产商会主席以及暨南大学董事、兼职教授。

### (2) 张力

男，1953 年出生。在加入公司之前曾担任广州市二轻局团委书记、广州市白云区乡镇企业管理局生产科长。1993 年开始从事房地产开发，并于 1994 年 8 月与李思廉共同创办本公司。现任本公司执行董事、联席董事长、总裁。张力先生现同时担任第十一届、第十二届全国政协委员、全国工商联房地产商会会长以及暨南大学董事、兼职教授。

截至募集说明书签署日，本公司控股股东李思廉、张力所持有的公司股份不存在质押或其他有争议情况。

## 2、控股股东、实际控制人对其他企业的投资情况

截至 2015 年 6 月 30 日，本公司控股股东、实际控制人对其他企业的投资情况如下表所示。

序号	公司名称	成立时间	注册地	法定代表人/执行董事	注册资本	股权结构	主营业务
1	广东华南环保	2002/7/18	广州	刘臻	5000 万元	李思廉持股 49%、张力持股 49%、王珩持股 0.5%、张小林 0.5%、广州越富环保持股 1%	环保项目
2	广州越富环保	2000/7/28	广州	李思廉	5000 万元	广东华南环保持股 90%、越富环保持股 10%	直饮水工程

3	高杰集团	2003/11/6	英属维尔京群岛	李思廉	5 万美元	李思廉持股 50%、张力持股 50%	投资业务
4	斯帕克斯公司	2004/9/27	开曼群岛	李思廉	5 万美元	高杰集团持股 100%	投资业务
5	伟耀国际	2007/11/6	香港	周霭华	1 万港元	斯帕克斯公司持股 100%	投资业务
6	北京富盛利	2004/11/2	北京	周霭华	9191.3 万元	广州天力建筑持股 30%、伟耀国际持股 70%	房屋出租
7	世纪地产	2002/2/12	英属维尔京群岛	李思廉	3000 万美元	李思廉持股 50%、张力持股 50%	投资业务
8	越富环保科技	2000/3/17	英属维尔京群岛	李思廉	5 万美元	李思廉持股 25%、张力持股 25%、世纪地产持股 50%	投资业务
9	广州金贝壳	2009/3/3	广州	李思廉	6000 万元	李思廉持股 33.33%、张力持股 33.33%、黄明新持股 16.668%、刘智伟持股 8.333%、吴先春持股 8.333%	投资业务
10	广州尚臻	2012/9/11	广州	李思廉	50 万元	李思廉持股 49.02%、张力持股 47.14%、周耀南持股 1.07%、朱玲持股 1.07%、张小林持股 0.75%、陈量暖持股 0.94%	营养健康咨询
11	惠州金鹅	2004/3/2	惠州	李思廉	5000 万元	李思廉持股 50%、张力持股 50%	旅游业
12	安威投资	2009/5/19	英属维尔京群岛	李思廉	0.0002 万美元	李思廉持股 50%	投资业务
13	准格尔旗富量矿业公司	2004/02/10	内蒙古	杨培军	500 万元	张力持股 100%	矿产投资管理

14	贵州富量矿业有限公司	2010/12/21	贵州	杨培军	7000 万元	准格尔旗富量矿业有限公司持股 85%、贵州毕节樵梆矿业投资管理有限公司持股 15%	矿产投资管理
15	贵州杨梅龙泰煤业有限责任公司	2011/1/25	贵州	张洪毅	6666 万元	贵州富量矿业有限公司持股 100%	矿业投资管理、矿产品销售

## (八) 董事、监事、高级管理人员的基本情况

### 1、董事、监事、高级管理人员基本情况

#### (1) 董事、监事基本情况

序号	姓名	职务	任职期间
1	李思廉	执行董事、董事长	2015 年 5 月至 2018 年 5 月
2	张力	联席董事长、执行董事	2015 年 5 月至 2018 年 5 月
3	周耀南	执行董事	2015 年 5 月至 2018 年 5 月
4	吕劲	执行董事	2015 年 5 月至 2018 年 5 月
5	张琳	非执行董事	2015 年 5 月至 2018 年 5 月
6	李海伦	非执行董事	2014 年 5 月至 2017 年 5 月
7	吴又华	独立非执行董事	2015 年 5 月至 2018 年 5 月
8	郑尔城	独立非执行董事	2014 年 5 月至 2017 年 5 月
9	黎明	独立非执行董事	2014 年 5 月至 2017 年 5 月
10	陈量暖	监事	2015 年 5 月至 2018 年 5 月
11	梁英梅	监事	2015 年 5 月至 2018 年 5 月
12	赵祥林	监事	2015 年 5 月至 2018 年 5 月

#### (2) 高级管理人员基本情况

序号	姓名	职务	任职起始时间
1	张力	总裁	2005 年 10 月起
2	朱玲	首席财务官	2005 年 10 月起
3	周耀南	副总裁	2008 年 9 月起
4	王珩	副总裁	2010 年 12 月起
5	张辉	副总裁	2010 年 12 月起
6	刘臻	副总经理、华南区总经理	2013 年 3 月起

7	赵飒	副总经理、海南富力房地产开发有限公司董事长	2011年6月起
8	张彦琦	副总裁	2014年11月起
9	相立军	副总经理	2013年3月起
10	胡杰	董事会秘书	2007年6月起

## 2、董事、监事、高级管理人员持有公司股份及兼职情况

### (1) 持股情况

截至2015年6月30日，本公司董事、监事及高级管理人员持有本公司股份情况如下：

序号	股东名称	目前持有股份性质	持股数量(股)	持股比例		近三年变动情况
1	李思廉	内资股	1,045,092,672	32.43%	33.36%	发生变动
		H股	30,000,000	0.93%		
2	张力	内资股	1,005,092,672	31.19%	31.40%	没有发生变动
		H股	6,632,800	0.21%		
3	吕劲	内资股	35,078,352	1.09%		没有发生变动
4	周耀南	内资股	22,922,624	0.71%		没有发生变动
5	朱玲	内资股	22,922,624	0.71%		没有发生变动
6	李海伦	H股	1,003,600	0.03%		没有发生变动
7	郑尔城	H股	260,280	0.008%		没有发生变动
8	陈量暖	内资股	20,000,000	0.62%		没有发生变动
9	吴又华	H股	22,588,000	0.70%		发生变动

截至2015年6月30日，本公司董事、监事及高级管理人员均未持有本公司债券。

### (3) 兼职情况

截至2015年6月30日，本公司董事、监事与高级管理人员在本公司及下属公司以外的兼职情况如下：

姓名	在本公司任职	兼职单位名称	兼职单位与公司的关联关系	兼职职务
李思廉	执行董事、董事长	广州越富环保科技有限公司	控股股东、实际控制人控制的其他公司	董事

		越富环保科技有限公司	控股股东、实际控制人控制的其他公司	董事
		斯帕克斯房地产控股有限公司	控股股东、实际控制人控制的其他公司	董事
		世纪地产有限公司	控股股东、实际控制人控制的其他公司	董事
		高杰集团有限公司	控股股东、实际控制人控制的其他公司	董事
		深圳市悦盈投资管理有限公司	公司的合营公司	执行董事、总经理
张力	执行董事、联席董事长、总裁	广州越富环保科技有限公司	控股股东、实际控制人控制的其他公司	董事
		越富环保科技有限公司	控股股东、实际控制人控制的其他公司	董事
		世纪地产有限公司	控股股东、实际控制人控制的其他公司	董事
		高杰集团有限公司	控股股东、实际控制人控制的其他公司	董事
		力量矿业能源有限公司	实际控制人张力家庭成员控制的公司	执行董事、董事长
黎明	独立董事	Jolimark Holdings Limited 映美控股有限公司	无	独立非执行董事
		Country Garden Holdings Company Limited 碧桂园控股有限公司	无	独立非执行董事
		南丰集团控股有限公司	无	独立非执行董事
张琳	非执行董事	力量矿业能源有限公司	实际控制人张力家庭成员控制的公司	非执行董事

## （六）公司的主营业务

### 1、公司的经营范围

本公司的经营范围为：房地产开发经营，房地产咨询服务，场地租赁（不含仓储），其他仓储业（不含原油、成品油仓储、燃气仓储、危险品仓储），酒店管理，建筑工程后期装饰、装修和清理，室内装饰、装修。

## 2、公司主要业务

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。

### （七）公司的竞争优势

#### 1、较高的品牌知名度

公司自 1994 年从事房地产开发以来，经过近 20 年的持续发展，业务范围已由广州扩展至北京、天津、上海、南京、重庆、成都、海南等 25 个城市和地区，基本上已实现全国性的布局策略，2013 年开始拓展至马来西亚及澳大利亚。公司已成为集房地产设计、开发、工程监理、销售、装修、物业管理、房地产中介等业务为一体、综合实力持续位居国内房地产开发企业前列的企业，目前拥有房地产开发一级资质，其下属企业分别拥有建筑施工一级、建筑设计甲级、工程监理甲级、物业管理一级、房地产中介一级的资质。

公司是行业内最具竞争力的房地产企业之一，凭借卓越的综合实力，公司自 2005 年至 2009 年连续五年获国家统计局固定资产投资统计司、中国行业企业信息发布中心认定为“中国房地产企业综合实力第一名”；2008 年，公司拥有的“富力”商标被国家工商总局认定为“中国驰名商标”；2010 年 5 月获住建部中国房地产业协会认定为“2010 中国十大诚信房地产企业”；2010 年度获得“综合价值中资港股”第二名、“十大最具影响力地产品牌”称号；2011 年 3 月获中国房地产研究会、中国房地产业协会、中国房地产测评中心认定为“2011 中国房地产开发企业综合实力十强”；2011 年度、2012 年度连续两年获得“中国民营企业 500 强”称号；2012 年 8 月获中华全国工商业联合会认定为“中国民营企业服务业 100 强第 13 位”；2014 年获中国房地产业联合会、中国行业信息统计协会评选为 2013 年中国房地产业综合实力 100 强中排名第 11 位；2014 年，由中国房地产研究会、中国房地产业协会、中国房地产测评中心三家单位联合主办的“2014 中国房地产 500 强测评”排名第 10 位；2015 年，由中国房地产研究会、中国房地产业协会、中国房地产测评中心三家单位联合主办的“2015 中国房地产 500 强测评”排名第 10 位。

作为国内最著名的房地产品牌之一，“富力”品牌加快了公司产品的销售速度、节省了销售费用、提升了产品附加值，有效保障了公司的持续盈利能力。

## 2、一体化的运营模式

公司房地产业务采用一体化运营模式，业务涵盖开发、设计、建设、销售及物业管理等方面。在一体化运营模式下，公司可以通过内部的高度协调与合作有效缩短项目的开发周期，最大限度降低成本，实现资产的快速周转。根据公司已开发完成的主要项目统计，公司开发项目从开始建设到竣工的平均时间约为 12 至 24 个月；项目预售率较高，本公司的开发速度和项目周转能力具有较强的竞争力。

在一体化运营模式下，公司在确定产品价格方面具有先发优势。通过公司内部房地产全产业链条的紧密合作，使得公司在定价中能够准确地计算并掌握开发成本，在估算预期利润之后能够确定合理的产品价格。公司一体化运营模式不但使得公司在开发速度、成本控制等方面具有独特优势，还有利于公司及时获得客户需求信息，从而准确定位公司产品，并通过物业管理进一步提升公司产品的附加值。

公司在一体化的运营模式的多个环节实施了标准化运作，如设计图纸在多个方面的标准化、建筑施工流程和工艺的标准化。公司通过标准化运营能够提高工作效率，从而有利于强化公司在成本控制、开发速度等方面的优势。

## 3、多元化的产品结构

公司采取以开发高性价比的中高档住宅项目为主，战略性涉足商业房地产为辅的产品发展策略，合理划分和发展住宅物业和商业物业（含投资性物业）的多元化产品组合。

公司发展的住宅项目是公司收入的主要来源；发展的商业物业位于城市核心区域，对于部分地理位置优越、未来增值潜力巨大的商业物业，公司可以长期持有作为投资性物业。截至 2015 年 6 月 30 日，公司已落成的主要投资性物业包括酒店 9 家、写字楼及其他商业物业 6 家。

公司的产品发展战略有利于公司平衡收入结构，通过出售房地产项目获得快速回报，通过出租和经营投资性物业获得持续稳定的收益及现金流，降低业务单一性所带来的经营风险，在一定程度上抵御宏观调控对房地产行业的冲击，提升

公司后续发展能力及持续盈利能力。

#### （八）公司业务收入情况

近三年及一期公司主营业务收入构成如下（合并报表口径）：

单位：万元

项目	2015年1-6月		2014年		2013年		2012年	
	金额	占比(%)	金额	占比(%)	金额	占比(%)	金额	占比(%)
房地产开发与销售	1,110,560.64	87.31	3,165,099.66	91.20	3,365,124.84	92.78	2,805,738.39	92.40
商业物业租赁	38,656.96	3.04	82,747.32	2.38	72,724.53	2.01	62,832.77	2.07
酒店服务	56,805.78	4.47	110,860.33	3.19	90,059.43	2.48	83,026.93	2.73
其他服务业	65,890.65	5.18	111,836.73	3.22	99,219.59	2.74	84,907.52	2.80
<b>合计</b>	<b>1,271,914.03</b>	<b>100.00</b>	<b>3,470,544.04</b>	<b>100.00</b>	<b>3,627,128.39</b>	<b>100.00</b>	<b>3,036,505.60</b>	<b>100.00</b>

## 四、公司的资信情况

### （一）公司获得主要贷款银行的授信情况

与国内主要商业银行一直保持长期的良好合作关系，资信情况良好。截至2015年6月30日，发行人在主要银行的总授信额度为605.98亿元，其中未使用的授信额度为342.96亿元。

### （二）近三年一期公司与主要客户业务往来的资信情况

近三年一期，本公司与主要客户发生业务往来时未曾有严重违约行为。

### （三）近三年一期发行的债券及偿还情况

2015年7月15日，公司完成发行65亿元的5年期公司债，票面利率为4.95%。2015年8月25日，公司债券在上交所挂牌交易，证券简称：15富力债，证券代码：122395。截至本募集说明书摘要出具日，该公司债券尚未偿还。

### （四）本次发行后累计公司债券余额及其占发行人最近一期经审计净资产的比例

本次债券发行规模上限为125亿元，本次债券发行后，公司累计公司债券余额不超过190亿元，占公司2015年6月30日合并报表净资产的比例为39.90%，

不超过 40%。

### （五）近三年及一期偿债能力财务指标（合并报表口径）

项目	2015-06-30/ 2015年 1-6月	2014-12-31/ 2014年	2013-12-31/ 2013年	2012-12-31/ 2012年
流动比率	1.75	1.91	1.80	1.74
速动比率	0.45	0.52	0.67	0.57
资产负债率	73.26%	69.68%	76.03%	72.66%
利息保障倍数	0.94	1.69	3.24	3.41
贷款偿还率	100%	100%	100%	100%
利息偿付率	100%	100%	100%	100%
每股经营活动现金流量净额 (元/股)	0.44	-5.10	-2.04	-0.25
每股现金流量净额 (元/股)	-0.47	-1.31	3.32	0.28

## 五、财务会计信息

### （一）发行人近三年及一期简要财务报表

#### 1、合并资产负债表

单位：元

项目	2015年 6月 30日	2014年 12月 31日	2013年 12月 31日	2012年 12月 31日
流动资产	139,420,726,909.15	135,475,154,421.70	107,603,541,154.42	70,746,152,050.66
非流动资产	38,306,861,659.03	36,308,774,971.30	31,800,636,315.25	27,125,107,061.07
总资产	177,727,588,568.18	171,783,929,393.00	139,404,177,469.67	97,871,259,111.73
流动负债	79,775,358,236.70	70,862,197,887.20	59,922,862,747.50	40,555,585,957.55
非流动负债	50,425,004,043.92	48,838,614,502.57	46,063,405,983.45	30,556,202,323.93
总负债	130,200,362,280.62	119,700,812,389.77	105,986,268,730.95	71,111,788,281.48
归属于母 公司 股东权益	46,998,443,747.06	51,551,331,862.79	33,042,701,721.43	26,395,552,271.18
少数股东 权益	528,782,540.50	531,785,140.44	375,207,017.29	363,918,559.07
股东权益 合计	47,527,226,287.56	52,083,117,003.23	33,417,908,738.72	26,759,470,830.25
负债和股	177,727,588,568.18	171,783,929,393.00	139,404,177,469.67	97,871,259,111.73

东权益总计				
-------	--	--	--	--

## 2、合并利润表

单位：元

项目	2015年1-6月	2014年度	2013年度	2012年度
营业总收入	12,787,543,117.74	34,813,148,720.91	36,337,096,481.13	30,409,024,010.07
营业总成本	11,484,704,433.99	27,812,295,764.61	28,636,312,040.35	23,466,775,355.66
营业利润	2,313,203,945.00	8,756,010,341.38	10,444,364,906.87	7,918,231,481.60
利润总额	2,352,139,753.01	8,876,074,827.96	10,531,893,052.03	7,917,484,979.08
净利润	1,719,430,623.13	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	1,722,546,541.74	6,553,611,892.87	7,640,127,887.75	5,510,426,535.12
少数股东损益	-3,115,918.61	-45,541,733.98	11,788,458.22	157,370,658.31

## 3、合并现金流量表

单位：元

项目	2015年1-6月	2014年度	2013年度	2012年度
经营活动产生的现金流量净额	1,419,729,028.04	-16,421,746,079.64	-6,582,372,409.51	-812,215,748.75
投资活动产生的现金流量净额	-842,086,618.58	-1,924,039,661.93	-2,063,190,701.32	-779,723,055.14
筹资活动产生的现金流量净额	-2,086,298,660.62	14,084,778,619.15	19,435,113,766.37	2,504,484,040.64
现金及现金等价物净增加额	-1,501,935,466.11	-4,231,736,656.89	10,696,069,864.31	899,847,795.36
期末现金及现金等价物余额	11,988,489,423.06	13,490,424,889.17	17,722,161,546.06	7,026,091,681.75

## 4、母公司资产负债表

单位：元

项目	2015年6月30日	2014年12月31日	2013年12月31日	2012年12月31日
流动资产	22,315,068,828.20	18,524,473,172.55	23,370,518,175.41	12,947,305,214.29
非流动资产	22,227,306,182.57	20,754,486,617.58	18,476,244,041.99	16,682,980,798.40
总资产	44,542,375,010.77	39,278,959,790.13	41,846,762,217.40	29,630,286,012.69
流动负债	28,771,343,250.71	24,369,047,631.56	26,971,413,016.61	14,118,740,781.17

非流动负债	6,583,308,000.00	5,963,300,000.00	6,976,270,000.00	8,212,684,384.27
总负债	35,354,651,250.71	30,332,347,631.56	33,947,683,016.61	22,331,425,165.44
股东权益	9,187,723,760.06	8,946,612,158.57	7,899,079,200.79	7,298,860,847.25
负债和股东权益合计	44,542,375,010.77	39,278,959,790.13	41,846,762,217.40	29,630,286,012.69

## 5、母公司利润表

单位：元

项目	2015年1-6月	2014年度	2013年度	2012年度
营业收入	543,654,903.50	3,098,442,689.00	2,757,877,342.50	4,496,755,569.90
营业成本	331,741,625.34	1,182,913,883.52	1,526,122,221.22	2,566,206,388.01
营业利润	172,553,659.03	2,534,928,458.58	2,621,905,153.79	2,631,092,150.47
利润总额	178,262,032.22	2,527,640,886.14	2,638,511,815.72	2,613,666,663.85
净利润	203,638,663.18	2,415,421,826.42	2,593,196,791.04	2,532,669,394.14

## 6、母公司现金流量表

单位：元

项目	2015年1-6月	2014年度	2013年度	2012年度
经营活动产生的现金流量净额	781,234,707.15	6,678,764,398.88	2,677,754,070.07	5,917,064,628.78
投资活动产生的现金流量净额	-641,411,679.66	-1,282,106,485.37	-1,512,264,811.78	-3,074,048,870.66
筹资活动产生的现金流量净额	-51,393,745.53	-7,886,102,735.53	1,586,454,878.32	-3,026,122,103.82
现金及现金等价物净增加额	88,429,281.96	-2,489,444,822.02	2,751,944,136.61	-183,106,345.70
期末现金及现金等价物余额	686,290,654.74	597,861,372.78	3,087,306,194.80	335,362,058.19

### (二) 主要财务指标（合并报表口径）

项目	2015-06-30/ 2015年1-6月	2014-12-31/ 2014年	2013-12-31/ 2013年	2012-12-31/ 2012年
流动比率	1.75	1.91	1.80	1.74
速动比率	0.45	0.52	0.67	0.57
资产负债率	73.26%	69.68%	76.03%	72.66%
资产负债率（母公司）	79.37%	77.22%	81.12%	75.37%
EBIT（万元）	264,388.57	976,470.10	1,252,911.90	940,072.03

EBITDA (万元)	287,651.29	1,027,161.65	1,287,010.87	971,200.32
利息保障倍数	0.94	1.69	3.24	3.41
存货周转率	0.08	0.24	0.35	0.36
应收账款周转率	2.89	7.36	9.50	12.32
总资产周转率	0.07	0.22	0.31	0.33
每股经营活动现金流量净额 (元/股)	0.44	-5.10	-2.04	-0.25
每股现金流量净额 (元/股)	-0.47	-1.31	3.32	0.28

### (三) 每股收益与净资产收益率情况 (合并报表口径)

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:

报告期利润		加权平均 净资产收益率	每股收益 (元)	
			基本每股收 益	稀释每股收 益
2015年 1-6月	归属于公司普通股股东的净利润	2.87%	0.33	0.33
	扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	1.24%	0.14	0.14
2014年	归属于公司普通股股东的净利润	15.43%	1.63	1.63
	扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	11.87%	1.23	1.23
2013年	归属于公司普通股股东的净利润	26.21%	2.39	2.39
	扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	19.66%	1.79	1.79
2012年	归属于公司普通股股东的净利润	22.61%	1.73	1.73
	扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	20.57%	1.57	1.57

### (四) 最近三年及一期公司合并范围变动情况

项目		2015年 1-6月	2014年	2013年	2012年
合并子公司	增加	8家	32家	56家	9家
	减少	0家	3家	1家	1家

## 六、募集资金的运用

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2015

年8月12日召开的公司临时股东大会授权以及根据2015年8月12日召开的董事会审议及发行方案，本次债券的发行规模为不超过125亿元（含125亿元）。

经公司股东大会对公司董事会的授权，根据2015年8月12日及2015年8月12日所召开董事会的审议及发行方案，拟将本次债券发行募集资金全部用于偿还金融机构借款及补充运营资金，从而优化公司财务结构。

假设本次债券的实际募集资金规模为发行规模的上限125亿元，募集资金扣除发行费用后，拟将其中75亿元用于偿还金融机构借款，剩余部分用于补充运营资金。募集资金的运用对公司财务状况将产生如下影响：

### **1、有利于优化公司债务结构，增强短期偿债能力**

截至2015年6月30日，公司合并报表口径的流动负债占负债总额的比例为61.27%，非流动负债占负债总额的比例为38.73%，流动比率为1.75，速动比率为0.45。

假设本次债券发行在2015年6月30日完成，按本次发行规模上限125亿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53.46%，非流动负债占负债总额的比例将上升为46.54%，流动比率提高为2.00，速动比率为0.57。

以上数据显示，募集资金用于偿还金融机构借款及补充运营资金，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。

### **2、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。本次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。

### 3、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次债券预计的发行利率进行测算，本次债券发行后，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。

## 七、备查文件

### （一）备查文件内容

- 1、发行人2012年、2013年、2014年及2015年1-6月的三年一期审计报告；
- 2、牵头主承销商及联席主承销商所出具的核查意见；
- 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、广州富力地产股份有限公司2015年公司债券之债券持有人会议规则；
- 6、广州富力地产股份有限公司2015年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；

### （二）备查文件查阅时间、地点

#### 1、查阅时间

债券发行期间，每日9:00-11:30，14:00-17:00（非交易日除外）。

#### 2、查阅地点

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

联系人：胡杰、李文昌

电话：+86-20-38882777

传真：+86-20-38332777

公司网站：www.rfchina.com

**牵头承销商：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

联系人：张晓斌、王星辰、寇琳、常梦缇、陆遥、胡龙娇、

电话：+86-755-82943666

传真：+86-755-82943121

**联席主承销商：中信证券股份有限公司**

办公地址：深圳市福田区中心三路 8 号卓越时代广场（二期）北座

法定代表人：王东明

联系人：杨霞、徐晨涵、姜琪、张玺、赵宇驰、王翔驹、曲春阳、蒋昱辰、  
孙鹏、刘艳、徐洋、方堃

电话：+86-010-60838888

传真：+86-010-60836960

(本页无正文,为《广州富力地产股份有限公司公开发行 2016 年公司债券(第二期)募集说明书摘要》之盖章页)



2016年 1 月 19 日

4. 廣州富力地產股份有限公司

2016年公司債券（第二期）信用評級分析報告

（連本頁共 48 頁）

# 信用等级公告

联合[2015] 657 号

---

广州富力地产股份有限公司：

联合信用评级有限公司通过对广州富力地产股份有限公司主体长期信用状况和拟公开发行的 2016 年公司债券（第二期）进行综合分析和评估，确定：

**广州富力地产股份有限公司主体长期信用等级为 AA+，评级展望为“稳定”**

**广州富力地产股份有限公司拟公开发行的 2016 年公司债券（第二期）信用等级为 AA+**

特此公告

联合信用评级有限公司

信评委主任：  梁伟

二〇一五年十月十日

---

地址：北京市朝阳区建国门外大街 2 号 PICC 大厦 12 层（100022）

电话：010-85171818

传真：010-85171273

<http://www.unitedratings.com.cn>

## 广州富力地产股份有限公司

### 2016 年公司债券（第二期）信用评级分析报告

本期公司债券信用等级：AA+

发行人主体信用等级：AA+

评级展望：稳定

本期发行规模：本次债券发行总额不超过 125 亿元（含 125 亿元），其中，本期债券基础发行规模为 20 亿元，并设置超额配售选择权规模不超过人民币 45 亿元（含 45 亿元）

本期债券期限：不超过 7 年

还本付息方式：按年付息、到期一次还本

评级时间：2015 年 11 月 10 日

财务数据：

项目	2012 年	2013 年	2014 年	2015 年 6 月
资产总额(亿元)	978.71	1,394.04	1,717.84	1,777.28
负债总额(亿元)	711.12	1,059.86	1,197.01	1,302.00
所有者权益(亿元)	267.59	334.18	520.83	475.27
长期债务(亿元)	284.20	433.53	455.54	468.29
全部债务(亿元)	356.32	614.48	676.59	747.67
营业收入(亿元)	304.09	363.37	348.13	127.88
净利润(亿元)	56.68	76.52	65.08	17.19
EBITDA(亿元)	97.12	128.70	102.72	--
经营性净现金流(亿元)	-8.12	-65.82	-164.22	14.20
营业利润率(%)	33.86	32.91	31.95	25.37
净资产收益率(%)	22.94	25.43	15.22	4.25
资产负债率(%)	72.66	76.03	69.68	73.26
全部债务资本化比率(%)	57.11	64.77	56.50	61.14
流动比率	1.74	1.80	1.91	1.75
EBITDA 全部债务比	0.27	0.21	0.15	--
EBITDA 利息倍数(倍)	3.53	3.33	1.78	--
EBITDA/本次发债额度(倍)	0.78	1.03	0.82	--

注：1. 公司 2015 年上半年合并财务数据经过审计，相关指标未年化；2. 本报告中部分合计数与各相加数之和在尾数上存在差异，系四舍五入造成；除特别说明外，均指人民币。

评级观点

联合信用评级有限公司（以下简称“联合评级”）对广州富力地产股份有限公司（以下简称“公司”或“富力地产”）的评级反映了公司作为国内大型房地产开发企业，在综合实力、开发规模、“一体化”和“多元化”经营模式、品牌、土地储备等方面具有较强的行业竞争优势。同时，联合评级也关注到国内房地产业受宏观调控影响大，公司债务规模增长迅速以及未来资本支出增大等因素可能给公司经营与发展带来的不利影响。

未来随着在建项目的竣工，公司可售面积有望获得增长，公司的行业地位将进一步得到巩固，公司整体信用状况有望保持良好，联合评级对公司的评级展望为“稳定”。

基于对公司主体长期信用及本期公司债券偿还能力的综合评估，联合评级认为，本期公司债券到期不能偿还的风险很低。

优势

1. 公司房地产开发的历史较长、开发规模较大、综合实力强、品牌知名度高，整体竞争实力位居国内同行业前列。

2. 公司对房地产项目的规划统筹能力强，其一体化及标准化经营模式使得公司在开发速度、成本控制等方面具有独特优势。

3. 公司的多元化发展策略有利于降低业务单一性所带来的经营风险，在一定程度上能有效抵御宏观调控对房地产行业的冲击，提升公司后续发展能力及持续盈利能力。

4. 公司土地储备丰富，现有土地储备可满足未来 3~5 年的开发需求，充分保证了公司未来经营发展的需要。

5. 公司资产规模持续扩大，收入及利润保持快速增长，营业利润率处于较高水平。

## 关注

1. 房地产业具有发展不平稳、易受经济波动影响、开发周期长、资金投入量大、高杠杆化等特点,上述因素可能会对公司经营发展形成不利影响。

2. 公司的存货规模较大,存货周转率也呈降低趋势,存货可能会占用公司较多资金。

3. 公司采用公允价值模式计量投资性房地产,公允价值变动对利润影响大,公允价值波动可能对公司经营业绩和财务状况稳定性产生一定影响。

4. 公司在建及拟建项目规模较大,面临较大的资本支出压力,整体债务负担有加重趋势。

5. 公司所有者权益中包含大额永续债券,如其未来进行偿付,将会加重公司债务负担。

## 分析师

刘洪涛

电话: 010-85172818

邮箱: liuht@unitedratings.com.cn

陈诣辉

电话: 010-85172818

邮箱: chenyh@unitedratings.com.cn

传真: 010-85171273

地址: 北京市朝阳区建国门外大街2号

PICC大厦12层(100022)

Http: //www.unitedratings.com.cn

## 信用评级报告声明

除因本次评级事项联合信用评级有限公司（联合评级）与广州富力地产股份有限公司构成委托关系外，联合评级、评级人员与广州富力地产股份有限公司不存在任何影响评级行为独立、客观、公正的关联关系。

联合评级与评级人员履行了尽职调查和诚信义务，有充分理由保证所出具的评级报告遵循了真实、客观、公正的原则。

本信用评级报告的评级结论是联合评级依据合理的内部信用评级标准和程序做出的独立判断，未因广州富力地产股份有限公司和其他任何组织或个人的不当影响改变评级意见。

本信用评级报告用于相关决策参考，并非是某种决策的结论、建议等。

本信用评级报告中引用的公司相关资料主要由广州富力地产股份有限公司提供，联合评级对所依据的文件资料内容的真实性、准确性、完整性进行了必要的核查和验证，但联合评级的核查和验证不能替代发行人及其它中介机构对其提供的资料所应承担的相应法律责任。

本信用评级报告信用等级一年内有效；在信用等级有效期内，若存在影响评级结论的事件，联合评级将开展不定期跟踪评级，该债券的信用等级有可能发生变化。

分析师：



联合信用评级有限公司

## 一、主体概况

广州富力地产股份有限公司（以下简称“公司”或“富力地产”）成立于1994年8月31日成立，原名为广州天力房地产开发公司，初始注册资本为1,000万元。2000年8月，公司改制为有限责任公司，股东为自然人李思廉和张力，分别持有500.00万元注册资本；2001年7月，公司注册资本变更为50,985.60万元，出资人为李思廉、张力、LUJING（吕劲）、周耀南、朱玲。

根据穗经[2001]229号《关于同意设立广州富力地产股份有限公司的批复》的规定，广州市经济委员会同意由李思廉等5人作为发起人，以发起设立的方式，将广州天力房地产有限公司整体变更为广州富力地产股份有限公司，公司的股本为55,177.72万元。

根据2005年6月20日公司特别股东会决议和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》的规定，中国证券监督管理委员会核准公司在香港公开发行为人民币1元的境外上市外资股H股21,151.46万股（含超额配售2,758.88万股）。股票发行后，公司总股本增至76,329.18万股，其中：内资股股东55,177.72万股，公众股东（H股）21,151.46万股；股票代码2777.HK，股票简称“富力地产”。

根据2006年9月22日公司的董事会决议和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》的规定，中国证券监督管理委员会批准公司每股股票面值由人民币1元拆细为0.25元，股份数从76,329.18万股变更为305,316.73万股；同时，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股合计16,920.00万股。新股配售后，公司股份数从305,316.73万股增至322,236.73万股。公司总股本从人民币76,329.18万元增至人民币80,559.18万元，其中李思廉持有33.18%的股权，张力持有33.18%的股权，LUJING（吕劲）持有1.33%的股权，周耀南持有0.40%的股权，朱玲持有0.40%的股权，境外上市的外资股（H股）占公司股本的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1,000.00万股，400.00万股，1,000.00万股分别以总价1元转让给陈量暖、张小林和周耀南；张力将其持有的公司股份中的1,000.00万股，400.00万股，2,000.00万股，2,000.00万股，1,000.00万股分别以总价1元转让给陈量暖、张小林、张量、廖冬芬和朱玲；吕劲将其持有的公司股份中的800.00万股以总价1元转让给张小林。本次股权转让后，公司总股本未发生变化。

截至2015年6月底，公司股本为80,559.18万元，其中发起人持有内资股比例为66.13%，其他内资股比例为2.36%，境外上市的外资股（H股）比例为31.51%。公司总股本中，李思廉持有33.36%的股权（包括发起人内资股及H股），张力持有31.40%的股权（包括发起人内资股及H股），二人合计持股比例为64.76%（详见附件1）。公司实际控制人为李思廉和张力，两人一致行动人。

公司经营范围为：房地产开发经营；房地产咨询服务；场地租赁（不含仓储）；其他仓储业（不含原油、成品油仓储、燃气仓储、危险品仓储）；酒店管理；建筑工程后期装饰、装修和清理；室内装饰、装修。

目前公司本部下设企业管理中心、成本监控中心、设计院、销售策划部、开发中心、招标中心、财务中心、核算中心、工程部、集团采购中心、用地发展合同部等26个职能部门（详见附件2）；截至2015年6月底，公司拥有富力地产集团有限公司、广州天力建筑工程有限公司、广州市住宅建筑设计院有限公司、广州天力物业发展有限公司等直接或间接控股子公司226家，合营公司11家，联营公司4家。截至2014年底，公司拥有在册员工约26,458人。

截至 2014 年底，公司合并资产总额 1,717.84 亿元，负债合计 1,197.01 亿元，所有者权益（含少数股东权益）520.83 亿元，其中，归属于母公司所有者权益 515.51 亿元。2014 年公司实现营业收入 348.13 亿元，净利润（含少数股东损益）65.08 亿元，其中，归属于母公司所有者的净利润 65.54 亿元；经营活动现金流量净额为-164.22 亿元，现金及现金等价物净增加额为-42.32 亿元。

截至 2015 年 6 月底，公司合并资产总额 1,777.28 亿元，负债合计 1,302.00 亿元，所有者权益（含少数股东权益）475.27 亿元，其中，归属于母公司所有者权益 469.98 亿元。2015 年 1~6 月，公司实现营业收入 127.88 亿元，净利润（含少数股东损益）17.19 亿元，其中，归属于母公司所有者的净利润 17.23 亿元；经营活动现金流量净额为 14.20 亿元，现金及现金等价物净增加额为-15.02 亿元。

公司注册及办公地址：广州市天河区珠江新城华夏路 10 号富力中心 45-54 楼；法定代表人：李思廉。

## 二、本期公司债券概况及募集资金用途

### 1. 本期公司债券概况

本次债券名称为“广州富力地产股份有限公司2016年公司债券”，发行规模不超过人民币125亿元（含125亿元），采用分期发行的方式。本期债券名称为“广州富力地产股份有限公司2016年公司债券（第二期）”，本期债券基础发行规模为人民币20亿元，并设置超额配售选择权规模不超过人民币45亿元（含45亿元）。本期债券面值为人民币100元，按面值发行。本期债券的发行期限不超过7年，可以为单一品种或数个不同的品种。本期债券的具体品种、各品种的期限和发行规模将由公司和主承销商根据市场情况确定。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。本期债券票面年利率由公司和主承销商按照发行时网下簿记建档结果共同协商确定。

### 2. 本期债券募集资金用途

本期债券发行募集资金扣除发行费用后，将用于偿还金融机构借款，补充营运资金。

## 三、行业分析

公司营业收入的 85%以上来自房地产开发与销售，业务经营受房地产行业整体运行情况、行业政策影响较大。

### 1. 行业概况

房地产业是我国国民经济的重要支柱产业，在现代社会经济生活中有着举足轻重的地位。经过十几年的发展，中国房地产行业已逐步转向规模化、品牌化和规范运作，房地产业的增长方式正由偏重速度规模向注重效益和市场细分转变，从主要靠政府政策调控向依靠市场和企业自身调节的方式转变。目前，我国房地产业主要体现以下特征：

第一，区域性较强，企业竞争不完全。我国房地产行业呈现出地域分布不均衡性，大型房地产开发企业基本集中在广东、北京、上海、江浙等地，而中西部地区的房企普遍规模较小，数量也较少。另外，我国房地产开发企业还呈现出较强的区域性，某一地区的市场，外地房企较难进入。

第二，受土地、资金的高度制约。由于我国人口众多，相对可开发土地较少，房地产业发展相当迅速，部分地区土地寸土寸金。另外，房地产企业属资金密集型产业，特别是民营房地产开发企业，可用于开发的资金相当紧张，银行贷款又受到一些政策的限制。所以，土地和资金就成了制约我国房地产企业发展的因素之一。

第三，高负债、高风险、波动性大。房地产开发企业在发展时，往往要承担很大的债务。而房地产业的市场竞争残酷，行业风险较高。在这样的市场环境下，整个房地产业受到政策、市场等条件的影响，波动较大。

第四，与政府关系密切。过去长期计划经济的影响和房地产行业的特殊性，决定了我国房地产行业与政府的关系密不可分。纵观我国房地产业的发展，每一个阶段都与国家或地方出台的一些政策有着密切的关系。同时房地产企业在自身发展的过程中，从项目的立项审批到工程结束的验收，都不可避免地与企业相关部门发生种种联系。

从近年房地产业发展趋势来看，2008年，金融危机爆发前，房地产市场受到政策严厉调控的影响表现低迷。随着危机的深化，国家调控方向发生明显转变，行业景气度大幅回升。之后几年，国家对房地产行业实施了持续的宏观调控，导致行业景气度出现明显波动，但在整个宏观经济增速放缓背景下，我国房地产行业整体呈现下行趋势。

2014年全年，全国房地产开发投资95,036亿元，名义同比增长10.5%（扣除价格因素实际增长9.9%），增速比2013年回落9.3个百分点。其中，房屋施工面积72.65亿平方米，同比增长9.2%，新开工面积17.96亿平方米，同比下降10.7%，降幅扩大1.7个百分点。

2015年1~8月，房地产行业整体增速继续下滑，全国房地产开发投资61,063亿元，同比名义增长3.50%，增速比1-7月份回落0.8个百分点，较上年同期增速下滑9.70个百分点；房地产开发企业房屋新开工面积9.52亿平方米，同比下降16.80%，增速较上年同期下降6.30个百分点；房地产开发企业土地购置支出1.15万亿元，同比增加10.00%，增速较去年同期下降20.90个百分点。

图1 2007年~2015年8月全国房地产市场发展情况（单位：%）



资料来源：国家统计局，联合评级整理。

总的来看，房地产业作为国民经济的重要支柱产业，近几年行业发展较快、波动较大，自2014

年起房地产业告别了高速增长态势，开发投资增速逐步放缓。进入2015年，房地产开发企业整体经营情况一般，房地产行业增速仍旧保持放缓态势。

## 2. 市场供需

### (1) 土地供应状况

土地作为房地产主要的成本来源，会受到地方政府供地意愿和开发商购地能力和意愿影响。土地市场受到房地产宏观调控政策影响巨大。中央政府通过信贷、限购、融资审批等手段限制房地产企业融资能力，加之需求端的限购等政策，导致部分房企的现金回笼情况随着行业起伏出现明显变化，直接影响土地市场需求。

2012年全国土地市场整体供求呈进一步下降趋势，全国300个城市共成交土地11.96亿平方米，较上年同期下降15%。同时，随着三、四线城市库存日益饱和，房企逐渐回归一、二线城市。2013年重点城市“地王”频出，住宅类用地与商办类用地表现强势，全国300个城市住宅类用地平均溢价率回调8个百分点至16%。尽管多个城市采取竞配建保障房等方式限制高价地产生，但以北京、上海为首的重点城市平均溢价率仍领涨全国。

表1 2012年~2015年6月全国300个城市土地交易情况

	2012年	2013年	2014年	2015年1-6月
推出面积(万平方米)	158,084	177,964	135,659	47,372
同比	-8%	13%	-24%	-29%
成交面积(万平方米)	119,595	143,569	104,032	33,362
同比	-15%	20%	-28%	-40%
出让金(亿元)	19,504	31,305	23,412	7,835
同比	-13%	61%	-25%	-38%
楼面均价(元/平方米)	942	1,174	1,234	1,269
同比	-1%	25%	5%	4%
土地平均溢价率	8%	16%	10%	10%
同比	下降4个百分点	上升8个百分点	下降6个百分点	下降2个百分点

资料来源：CREIS中指数据，联合评级整理。

2014年，受楼市渐冷传导，房企拿地日趋谨慎，直至四季度随着政策利好以及楼市升温，一线城市才出现反弹，但年末升温难改全年土地市场疲态。全年，全国300个城市土地供求量均有较大程度跌幅，推出面积及成交面积比2013年分别减少24%和28%。各类用地需求的减少也使得土地平均溢价率降至10%；其中，住宅类用地平均溢价率为12%，较2013年同期下降7个百分点。尽管土地供求量及出让金同比均有大幅回落，但重点城市优质地块拉高均价水平使得楼面均价增为1,234元/平方米，同比上涨6%。从各线城市来看，一线城市推出面积0.37亿平方米，成交土地面积0.34亿平方米，同比分别减少26%和27%；楼面均价7,705元/平方米，同比上涨41%；土地溢价率25%，比2013年下降7个百分点，但土地价格依然相对坚挺。二线城市推出土地面积5.20亿平方米，成交土地面积4.32亿平方米，同比分别减少20%和23%，跌幅为各线城市最小；楼面均价1,337元/平方米，同比下降4%；土地溢价率8%，同比下降8个百分点。三四线城市推出土地面积8.00亿平方米，成交土地面积5.74亿平方米，同比分别减少26%和36%，跌幅最大；楼面均价724元/平方米，同比下降2%；土地溢价率6%，同比下降4个百分点。整体看，一线城市地价较为坚挺，二三四线城市土地市场遇冷。

2015年上半年，土地市场整体下行，成交量及出让金均低于去年同期，仅楼面均价小幅上调。

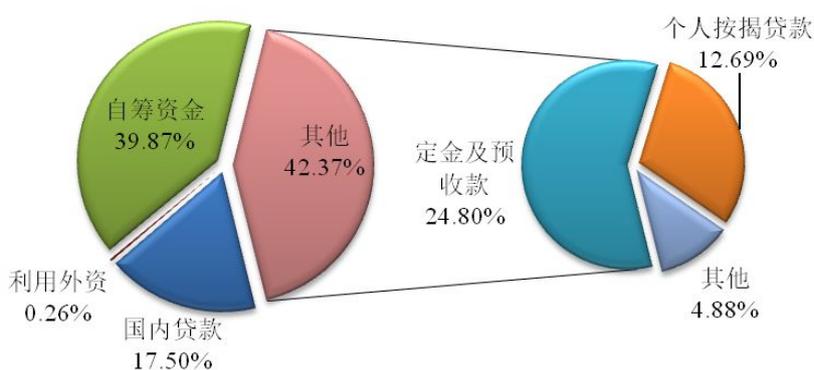
从各线城市来看，各线城市推出土地面积及成交土地面积同比均有大幅下降。一线城市土地溢价率也出现大幅下滑，比2014年同期下降16个百分点至17%；仅有楼面均价小幅上涨9%至8,829元/平方米。二线城市楼面均价及土地溢价率同比分别微涨至1,393元/平方米和10%；三四线城市则延续下行趋势，微跌至722元/平方米和5%。

总体看，在去库存压力下，房企拿地速度有明显放缓趋势，土地供求量均出现较大下滑，；但房企对重点城市优质地块的争夺未有丝毫减退，从而使得楼面均价仍然保持在较高水平，不过与一线城市相比，二三四线城市土地溢价率及楼面均价均有所降低，房企土地成本压力亦有所减轻。值得注意的是，2013年由于房企拿地成本较高、成交面积较大，未来可能会造成大量房源同阶段上市，给房地产开发企业造成一定的销售压力和成本压力。

## (2) 开发资金来源状况

2008年以来，由于需求面观望情绪浓厚，商品房成交量大幅下降，订金、预收款和个人按揭贷款在房地产投资开发资金中的占比下降，而从紧的货币政策也使得房地产商取得贷款的难度加大、成本增加。据国家统计局数据显示，2014年，房地产开发企业到位资金121,991亿元，比上年下降0.1%，增速比2013年回落26.6个百分点，结束了自2000年以来的正向增长。其中，国内贷款21,243亿元，增长8.0%，较2013年回落25.1个百分点；利用外资639亿元，增长19.7%，较2013年回落13.1个百分点；自筹资金50,420亿元，增长6.3%，较2013年回落15个百分点；其他资金49,690亿元，下降8.8%，较2013年回落37.7个百分点。在其他资金中，定金及预收款30,238亿元，下降12.4%，较2013年回落42.4个百分点；个人按揭贷款13,665亿元，下降2.6%，较2013年回落35.9个百分点。整体看，2014年银行信贷政策的收紧，使得房地产企业所获国内贷款增速出现了较大回落，个人按揭贷款更是出现了小幅下降；同时，房地产市场的低迷也降低了定金及购房款的预缴额度。

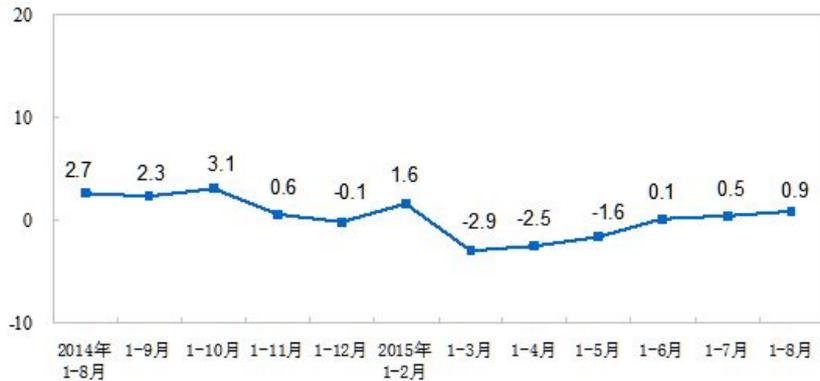
图2 2015年8月末房地产行业资金来源构成



资料来源：国家统计局

进入2015年，房地产开发企业到位资金增速较2014年同期有较大下滑，但已逐步显示出向好趋势。2015年前8个月，房地产开发企业到位资金79742亿元，同比增长0.9%，增速比1-7月份提高0.4个百分点。其中，国内贷款13956亿元，下降4.8%；利用外资204亿元，下降40.1%；自筹资金31797亿元，下降2.5%；其他资金33785亿元，增长7.5%。在其他资金中，定金及预收款19774亿元，增长4.6%；个人按揭贷款10118亿元，增长16.3%。

图3 全国房地产开发企业本年资金到位增速（单位：%）



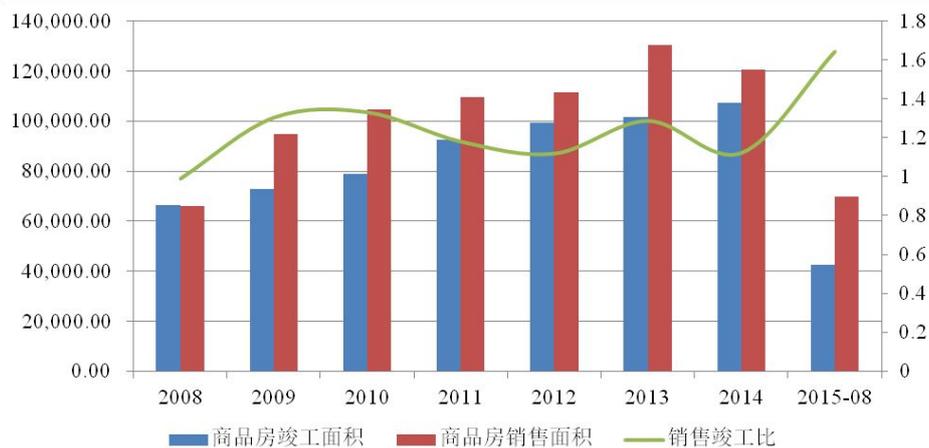
资料来源：国家统计局

总的来看，对房地产业偏紧的信贷支持，使房地产业的资金较为紧张；进入2015年，随着国家宏观调控政策的变化，房地产企业资金压力获得一定缓解。

### （3）市场供需情况

从商品房市场供求情况看，2008年以来房地产市场需求持续释放，成交量逐年走高，反观竣工面积增幅小于销售面积，形成了供不应求的态势，尤其是一线城市更为明显。2012年在一系列调控政策作用下，房地产市场整体运行稳定。全年房屋竣工面积9.94亿平方米，较2011年增长7.3%；商品房销售面积11.13亿平方米，较2011年增长1.8%。2013年房地产市场稳中有升，随着三月份出台新版“国五条”后，各地成交受政策末班车效应影响，成交量普遍大幅上涨。统计数据显示，受市场看淡影响，过去几年新开工面积增速的减缓导致2013年房屋竣工面积增速回落5.3个百分点；但商品房销售面积同比增长17.3%，也显示出了2013年房地产市场需求依然旺盛。

图4 2006~2015年8月全国商品住宅供求情况（单位：万平方米，倍）

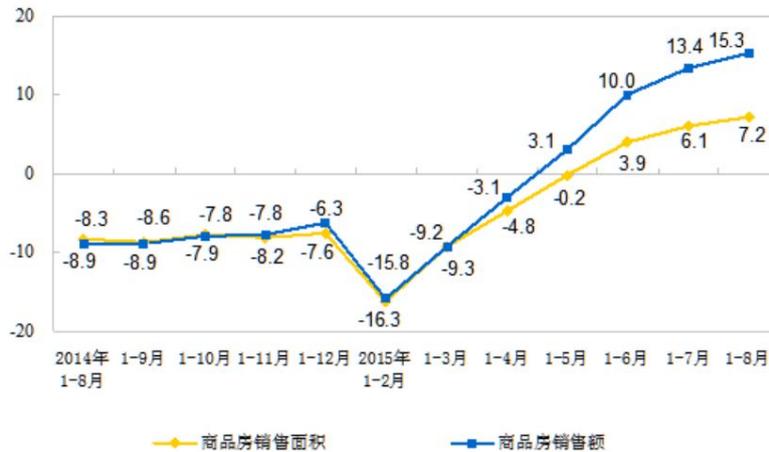


资料来源：国家统计局，联合评级整理。

注：销售竣工比为销售面积和竣工面积的比值，大于1说明供不应求，小于1说明供大于求。

2014年，尽管有多轮政策调整刺激住房需求，市场观望情绪仍然强烈，全国商品房销售面积和销售金额均出现下降，如下图所示。全年，商品房销售面积12.06亿平方米，同比下降7.6%，其中住宅销售面积下降9.1%；商品房销售额7.63亿元，同比下降6.3%，其中住宅销售额下降7.8%。从供给方面看，2014年房地产开发企业房屋竣工面积仍继续保持增长，但增速出现回落。全年房屋竣工面积10.75亿平方米，其中住宅竣工面积8.09亿平方米，同比增长2.7%。

图5 全国商品房销售面积和销售额增速情况（单位：%）



资料来源：国家统计局

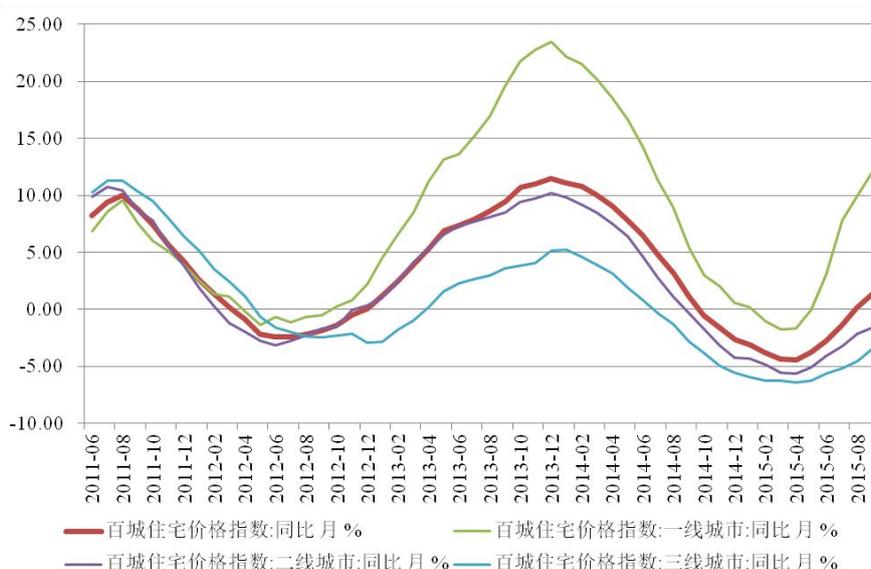
2015年，随着政策继续向好，全国商品房销售面积和销售金额降幅快速收窄直至好于去年同期表现。1~8月，商品房销售面积6.97亿平方米，同比增长7.20%，增速较去年同期明显提升，增速环比提高1.1个百分点。商品房销售额48,042亿元，同比增加15.30%，增速同比明显提升，环比提高1.9个百分点。从供给方面看，2015年1~8月房地产竣工面积4.25亿平方米，同比下降14.60%，其中，住宅竣工面积3.15亿平方米，下降17.2%。

总体看，在政府调控政策转向，多重政策利好刺激住房需求持续释放下，房地产市场供求关系明显改善，行业景气度逐步回暖趋势已基本确定。

#### （4）销售价格情况

从商品房销售价格看，2010年以来随限购、限贷等一系列房地产调控措施逐步深入，调控效果逐步显现。2011年9月百城住宅均价自发布以来首次环比下跌，其中一二线城市价格均出现一定程度的下跌，特别是上海、南京、天津、苏州、北京、深圳等地，同时主流房地产品牌企业纷纷实行“以价换量”策略，部分楼盘价格降幅超过20%，新开楼盘亦以相对周边较低的价格优势进入市场。而进入2012年，房价呈先抑后扬态势，百城价格指数于2012年6月实现环比小幅上涨，结束了连续9个月下跌趋势，呈止跌回升态势。根据中国房地产指数系统对100个城市的全样本调查数据显示，2013年12月百城住宅均价为10,833元/平方米，同比上涨11.51%。2014年以来，由于各地限购的影响持续深化，全国百城住宅价格出现明显回落，2014年12月百城住宅均价为10,542元/平方米，环比下跌0.92%，连续第5个月下跌，跌幅扩大0.33个百分点，如下图所示。

图6 近年来年全国百城住宅销售价格指数同比变化情况（单位：%）



资料来源：Wind 资讯。

2015年以来受多重宽松政策调整影响，重点城市商品住宅成交面积小幅回升，市场呈现回暖迹象。2015年一季度百城住宅价格为10,523元/平方米，延续去年四季度下跌态势，但跌幅明显收窄，累计小幅下跌0.18%，各月份涨跌幅均在0.25%以内，表现较为平稳。进入下半年，百城住宅价格指数明显反弹，9月末该指数数值为10,817元/平方米，同比上升1.36%；一二三线城市住宅平均房价分别同比下降1.59%和3.45%，显示出一线城市住宅需求强劲，二三线城市住宅需求仍然疲软的特征。

总的来看，从2008年开始，全国房屋平均销售价格基本呈震荡上行态势，2013年也已经基本确立了持续上涨趋势，但2014年以来房价上涨趋势得以扭转，预计2015年随着利好政策逐步落地实施，需求将进一步释放，房价将继续稳中看涨。

### 3. 竞争格局

从2003年至今，房地产市场已经走过了黄金10年，随着近年来调控政策的逐渐加码，房地产行业也在不断成熟。房地产行业整体呈现业绩持续增长，企业分化加剧，行业集中度不断提高的发展态势。

进入2014年，行业集中度进一步提升。2014年房地产行业前10名企业和前20名企业销售额占比分别提高到17.49%和23.49%，较上年分别提高了4.22个和5.24个百分点；前10名和前20名房地产企业销售面积占比分别达到10.26%和13.51%，较上年分别提高了1.89和2.39个百分点（详见下表）。

表2 2010~2014年前20名房地产企业销售额和销售面积占比情况

项目	2010年	2011年	2012年	2013年	2014年
前10大企业销售额占比	10.13%	10.43%	12.76%	13.27%	17.49%
前20大企业销售额占比	14.24%	14.54%	17.62%	18.25%	23.49%
前10大企业销售面积占比	5.10%	5.73%	7.72%	8.37%	10.26%
前20大企业销售面积占比	7.09%	6.72%	10.38%	11.12%	13.51%

资料来源：联合评级搜集整理

房地产行业表现出明显的强者恒强的趋势，资金、品牌、资源等不断向大型房地产企业集中，龙头公司在竞争中占据明显优势。原因在于：大型房地产企业项目储备丰富，现金流稳定充裕，较为广泛的区域分布可以平衡和对冲政策风险；大型房地产公司的融资手段和渠道丰富，融资成本低；由于地价的上涨，一二线优质地块角逐逐渐只能在大型房企之间进行。目前看，中国房地产行业竞争的态势已经趋于固化，龙头企业的先发优势明显，万科、恒大等传统优势房企，稳居行业前列，领先规模进一步扩大。

表3 2015年中国房地产开发公司测评前10强企业

排名	企业名称	排名	企业名称
1	万科企业股份有限公司	6	碧桂园控股有限公司
2	恒大地产集团	7	世茂房地产控股有限公司
3	绿地控股集团有限公司	8	融创中国控股有限公司
4	保利房地产（集团）股份有限公司	9	龙湖地产有限公司
5	中国海外发展有限公司	10	广州富力地产股份有限公司

资料来源：中国房地产研究会、中国房地产业协会与中国房地产测评中心联合发布。

总体看，房地产行业集中度不断提高，拥有资金、品牌、资源优势的大型房地产企业在竞争中占据优势。

#### 4. 行业政策

房地产行业产业链长、行业容量大、相关产业占国民经济比重大，是国家调控经济运行的重要抓手。近年来，随着金融危机发生和不断发展深化，国家多次通过调控地产行业的发展速度达到稳定经济增速的目的。

2012年，虽然没有出台国家级的楼市调控新措施，但是楼市调控政策力度不减。进入2013年，房地产调控进一步升级。2013年2月20日，国务院常务会议确定的五项加强房地产市场调控的政策措施，包括完善稳定房价工作责任制、坚决抑制投机投资性购房、增加普通商品住房及用地供应、加快保障性安居工程规划建设、加强市场监管等五项内容，与此前的“新国八条”相比，此次中央并未提出更新的调控手段，但“新国五条”的出台意味着楼市政策“高压期”仍将持续一段时间。另一方面，保障性住房建设作为一项重要的民生工程越来越受到政府有关部门的重视。中央及各级地方政府在保障房建设资金来源、信贷支持、土地供应、税费政策优惠、鼓励民间资本参与等多个方面出台了一系列优惠政策，大力推动我国的保障性住房建设进程。

表4 2013年~2015年6月主要房地产调控政策

年份	调控政策
2013年2月	国务院“新国五条”
2013年3月	国务院《关于进一步做好房地产市场调控工作有关问题的通知》
2014年9月	央行、银监会联合出台《关于进一步做好住房金融服务工作的通知》
2014年10月	住建部、财政部、央行《关于发展住房公积金个人住房贷款业务的通知》
2015年3月	国务院《不动产登记暂行条例》
2015年3月	央行、住建部、银监会发文下调二套房个贷首付比例
2015年3月	财政部、国税总局发文放宽转卖二套房营业税免征期限

资料来源：联合评级搜集整理

2014年，我国房地产行业投资增速明显放缓，各地土地出让情况不佳，部分城市出现土地流拍等情况，对地方政府财政状况造成较大压力。在此背景下，中央及地方推出多项救市政策以稳

定住房消费。2014年上半年，中央层面并未出台具体的调控政策，而是延续2013年底住建部会议“分类指导”的思想，由各地自行“双向调控”。在此基调下，各地自4月开始陆续放开限购。至年末，限购政策基本放开，全国47个限购城市中，仅北京、上海、广州、深圳和三亚5个城市未做调整坚持限购。9月底，央行“930新政”的出台，使得信贷政策放松成为定局。随后，住建部、财政部、央行又联合下发《关于发展住房公积金个人住房贷款业务的通知》，提出降低贷款申请条件、提高首套自住房的贷款额度等以刺激住房刚性需求。10月以后，多个省市纷纷出台公积金调整政策，加大公积金支持力度；同时，也通过契税减免、财政补贴等手段刺激自住型需求。

2015年上半年，中央定调稳定住房消费，多轮金融信贷政策发力，改善房地产市场运行环境。3月，两会召开，确定2015年政府工作主要任务之一是稳定住房消费；坚持分类指导，因地制宜，支持居民自住和改善型需求，促进房地产市场平稳健康的发展。在信贷支持上，央行则分别于3月、5月、6月三次降息降准。经此调整，5年以上商业贷款利率降至5.4%，公积金贷款利率降至3.5%，均已处于历史地位。相应，地方政府除放松限购限贷、调整公积金外，也在财政补贴、税费减免等方面加大支持力度，以刺激楼市需求特别是改善型需求得到释放。

总体看，在我国房地产市场整体渐冷的背景下，为促进房地产行业的平稳健康发展，2014年起，中央及地方相继出台了多重利好政策，使得房地产业政策环境有所好转，房地产市场也开始逐步回暖。从2015年上半年出台的主要房地产调控政策看，预计房地产业政策环境向好发展这一趋势仍将得以延续。

## 5. 行业关注

### 资金链日趋紧张

房地产行业与国家调控政策紧密相关，且具有强周期性。随着银行等金融机构贷款逐步收紧，房企更多地开始依靠项目销售等回款作为资金来源。但在长期的“限购”和“限贷”政策下，进入2014年我国房地产销售情况开始转淡，销量和价格均出现同比下降，影响房地产企业的回款能力和现金流，部分房企的资金链越发紧张。

### 资金成本上升

房地产行业具有资金密集、高杠杆化的特征。由于近年来对房地产企业融资渠道的控制，导致房地产企业融资成本高企，2013年房地产行业平均负债率有所上升，139家房企的平均负债率为63.15%，相较于2012年的61.64%上升了近两个百分点，逾四成房企资产负债率超过70%。在宏观经济增速放缓，市场资金面偏紧常态化的情况下，房地产企业的融资能力和融资成本都将受到不利影响。

### 市场格局持续分化

近些年随着房地产市场的发展以及房地产调控的持续推进，国内房地产市场出现了明显分化。由于此前全国各地市场快速发展，在调控政策从严的作用下，三四线城市房地产市场增长趋势有所放缓；而一、二线城市虽然也受到一定影响，但市场整体发展要明显好于三四线城市。目前三四线城市由于库存积压较大，持续购买力不足，多个城市出现了房价下跌的现象，例如鄂尔多斯与温州之后的江苏常州、辽宁营口、贵州贵阳、河北唐山、云南呈贡、海南三亚等。

### 房企利润率下降

目前，房地产企业的利润已经到了一个饱和程度，部分项目的利润率走低。在房价的构成中，三分之一为地价；地产商所获利润的60%需缴纳税金，且此部分税金越来越高；另外还有一部分资金成本被金融机构获得。由于地产项目的成本高企，房地产企业单纯依靠房价上涨带来的机会

利润愈发难以持续。如果房企不进行战略上的创新与管控能力的提升，将很难提升其利润率，获得超额利润。

## 6. 行业发展

### 调控政策去行政化和长期化

在过去几年的房地产调控中，限购等行政手段在短期内起到了很多积极作用，但是仍然缺少有效的长期调控手段。2013年5月国务院批准对发改委的批复意见中提出深化个人住房房产税改革试点范围。未来，房产税将是一个长效的调控机制，用来替代目前的行政调控手段。从长远来看，由于中国经济转型的需要，中国政府抑制房价过快上涨和保持房地产行业健康发展的动力同时存在，这就导致调控政策向常态化和长期化方向发展，最终脱离行政管理体系的前景是比较确定的。

### 参股商业银行，转型金融化地产公司

由于近年来受调控政策影响，国内信贷环境偏紧，众多房地产企业纷纷拓展新的融资渠道，参股银行便成为了一种新的尝试。一方面，参股银行可以更好地满足企业客户在金融服务方面的需求，也是企业顺应未来房地产行业“金融业+加工业”发展趋势的有效转型；另一方面，参股银行可以使企业与银行间的业务关系更加紧密，为房企的融资创造便利条件。

### 转变盈利模式，提升经营收益

由于土地价格持续上涨和国家对房地产价格及开发周期的调控措施，过去房地产开发企业基于囤地-融资-捂盘的盈利模式难以为继，高周转的经营方式逐渐成为主流。此外，住宅地产开发企业越来越多的进入商业地产领域，城市综合体的开发和城市运营理念逐步代替单纯的房屋建造的商业模式，这必将对房地产开发企业的融资能力、管理能力、营销能力和运营能力提出更多挑战。

综合来看，在未来一段时期，房地产行业仍将是国民经济的重要组成部分，并将在中国经济转型和城镇化过程中发挥重要作用。现阶段中国房地产行业已经走过最初的粗放式发展阶段，行业寡头逐渐形成，行业集中度不断提高，行业竞争对行业内企业的管理水平提出了更高要求。未来几年，预期房地产行业将会继续稳健发展，龙头企业逐渐建立起更大的市场优势，同时具有特色和区域竞争优势的中小房地产企业也会获得比较大的生存空间。

## 四、基础素质分析

### 1. 规模与竞争力

公司房地产开发的历史较长、开发规模较大、综合实力强、品牌知名度高，整体竞争实力位居国内行业前列。

公司自1994年从事房地产开发以来，经过20多年的持续发展，业务范围已由广州扩展至北京、天津、哈尔滨、西安、太原、大同、沈阳、上海、南京、重庆、成都、惠州、梅州、珠海、海南、杭州、无锡、贵阳、包头、福州、广西和长沙等23个城市和地区，基本上已实现全国性的布局策略，并将业务版图扩展至马来西亚、澳洲等海外市场。截至2014年底，公司在建50个房地产项目，合计在建面积达1,424万平方米。

公司已成为集房地产设计、开发、工程监理、销售、装修、物业管理、房地产中介等业务为一体、综合实力持续位居国内房地产行业前列的企业，目前拥有房地产开发一级资质，其下属企业分别拥有建筑施工一级、建筑设计甲级、工程监理甲级、物业管理一级、房地产中介一级等资

质。

作为位居国内房地产行业前列的企业，公司的资产规模大、盈利水平高、土地储备较为丰富，截至 2014 年底，公司总资产规模 1,717.84 亿元，净资产 520.83 亿元；2014 年实现营业收入 348.13 亿元，利润总额 88.76 亿元。截至 2015 年 6 月底，公司土地储备总可售面积为 4,031.90 万平方米。

公司凭借卓越的综合实力于 2012~2014 年度入选“中国企业五百强”；2013 年公司获得“2012 年度中国房地产上市企业 30 强”、“胡润品牌榜全国最具价值品牌百强”、“全国最具价值民营地产品牌十强”等称号。2008 年，公司拥有的“富力”商标被国家工商总局认定为“中国驰名商标”。作为国内著名的房地产品牌之一，较高的品牌知名度有利于加快公司产品的销售速度、节省销售费用、提升产品附加值，有效保障了公司的持续盈利能力。

公司对房地产项目的规划统筹能力强，其一体化及标准化经营模式使得公司在开发速度、成本控制等方面具有独特优势。

公司房地产业务采用一体化运营模式，业务涵盖土地早期调研、项目规划、设计、建设、装修、项目策划定位、销售及物业管理等整个产业链。公司可以通过内部的高度协调与合作有效缩短项目的开发周期，最大限度降低成本，实现资产的快速周转。一般情况下，公司从获得土地到实现预售平均时间约为 8~12 个月；开发项目从开始建设到竣工的平均时间约为 12~24 个月；项目预售率较高。相对较短的开发周期和良好的销售状况，使得公司的项目开发速度、周转能力和项目的规划统筹能力均居于行业领先水平。

在一体化运营模式下，公司在确定产品价格方面具有先发优势。依靠公司内部房地产全产业链条的紧密合作，公司在定价时能够准确地计算并掌握开发成本，在估算预期利润之后能够确定合理的产品价格。

公司一体化运营模式不但使得公司在开发速度、成本控制等方面具有独特优势，还有利于公司及时获得客户需求信息，从而准确定位公司产品，并通过物业管理进一步提升公司产品的附加值。

公司在全业务链条的多个环节实施了标准化运作，如设计图纸在多个方面的标准化、建筑施工流程和工艺的标准化。公司通过标准化运营能够提高工作效率，从而有利于强化公司在成本控制、开发速度等方面的优势。

公司的多元化发展策略有利于降低业务单一性所带来的经营风险，在一定程度上能有效抵御宏观调控对房地产行业的冲击，提升公司后续发展能力及持续盈利能力。

公司采取以开发高性价比的中高档住宅项目为主，战略性涉足商业房地产为辅的产品发展策略，合理划分和发展住宅物业和商业物业（含投资性物业）的多元化产品组合。

公司发展的住宅项目是公司营业收入的主要来源，住宅产品涵盖满足刚性需求的产品、高端公寓、别墅、专业市场（鞋城、物流园等）以及近两年开发的旅游地产和养生地产（小区内医疗、养生设施配套齐全）。公司开发的商业物业位于城市核心区域，对于部分地理位置优越、未来增值潜力巨大的商业物业，公司可以作为投资性物业而长期持有，截至 2015 年 6 月底，公司已落成的主要投资性物业包括酒店 9 家、写字楼及其他商业物业 6 家。

公司的多元化发展策略有利于公司平衡收入结构，通过出售房地产项目获得快速回报，通过出租和经营投资性物业获得持续稳定的收益及现金流，降低业务单一性所带来的经营风险，在一定程度上抵御宏观调控对房地产行业的冲击，提升公司后续发展能力及持续盈利能力。

总体看，公司综合实力强、品牌知名度高，整体竞争实力位居国内行业前列；其一体化及标准化经营模式使得公司在开发速度、成本控制等方面具有独特优势；其多元化发展策略有利于降

低业务单一性所带来的经营风险，在一定程度上能有效抵御宏观调控对房地产行业的冲击。

## 2. 人员素质

截至 2014 年底，公司主要高级管理人员包括董事长 1 人，联席董事长兼行政总裁 1 人，首席财务官 1 人，副总裁、董事会秘书共 8 人。

公司执行董事、董事长李思廉先生，现年 58 岁，毕业于香港中文大学并获数学理学士学位，曾从事贸易业务，1993 年开始从事房地产开发，并于 1994 年 8 月与张力共同创办富力地产，任董事长；现主要负责公司的财务及销售方面的管理工作。李先生现同时担任广东省地产商会主席、中华房地产投资开发商会会长、新家园协会副会长以及暨南大学董事、兼职教授。

公司执行董事、联席董事长兼行政总裁张力先生，现年 62 岁，曾从事建筑、装修行业。在加入公司之前曾担任广州市二轻局团委书记、广州市白云区乡镇企业管理局生产科长。1993 年开始从事房地产开发，并于 1994 年 8 月与李思廉共同创办富力地产；现主要负责购地、开发、工程、成本控制及公司运作管理等方面。张先生现同时担任第十一届、第十二届全国政协委员、全国工商联房地产商会副会长以及暨南大学董事、兼职教授。

公司执行董事、副总裁周耀南先生，现年 61 岁，毕业于华南师范大学，加入公司前曾在广州多间中学及教育主管部门担任教学和行政职位。1995 年 10 月加入公司并任副总经理，2005 年开始担任公司总经理。2001 年 10 月开始担任公司执行董事，并于 2006 年 5 月续任；现主要负责公司房地产开发项目的开发和工程管理工作。

截至 2014 年底，公司拥有在职员工 26,458 人，其中高中及中专学历的占 56%；大专及以上学历的占 44%。

公司采用联席董事长制，即李思廉作为董事长、张力作为联席董事长共同掌管董事会，领导公司经营运作。基于公司业务领域及企业规模，联席董事长制能够有效地降低权力集中的风险，并利用两位董事长的资源给企业的可持续发展增加保障力。李思廉及张力为公司的创始人，在公司多年的发展历程中，二人根据各自不同的专业领域，在公司内部管理及项目开发领域分工明确，治理有效，对公司诸如拓展北京、天津、上海等市场领域、抵御房地产市场疲软期、制定有效开发计划等方面起到了积极作用。基于公司近年来的经营业绩，联席董事长制有望继续推动公司未来的持续发展。

总体看，公司高层管理人员大都具有较长的房地产行业从业经历和丰富的专业知识，综合素质较高；联席董事长制实施效果显著；近年来公司高层管理人员变动较小，团队凝聚力较强；公司员工整体素质能够满足公司日常经营需要。

## 3. 区域房地产市场

从近三年公司售房确认收入的地区来看，公司的市场主要集中在以广州为主的华南地区和以北京为主的华北地区。

### 广州市房地产市场情况

广州作为广东省的省会城市，同时处于广佛都市圈、粤港澳都市圈以及珠三角都市圈的核心位置。2011 年广州成为继上海、北京后，第三个加入“GDP 万亿元俱乐部”的内地城市；2012 年，广州的金融资本竞争力排名第 5（次于香港、北京、上海和深圳）；2013 年，在中国除台湾城市外的 287 个城市中，广州的综合竞争力排名第 4（次于香港、北京、上海）。2013 年广州市实现地区生产总值 15,420.14 亿元，按可比价格计算，比上年（下同）增长 11.60%；人均地区生产总值约为 12.01 万元，同比增长 10.59%。广州市的人均可支配收入和消费性支出均位居全国前列，2013 年市区人

均可支配收入为42,049元,同比增长10.50%;全年城市居民家庭人均消费性支出33,157元,同比增长8.70%。

2012年广州房地产调控政策趋稳,从3月开始,在首套房贷利率优惠回归、发展商以价换量等多重因素的积极推动下,压抑了一年多的刚性需求逐渐释放,市场加速回暖。2012年广州房地产开发累计投资1,370.45亿元,同比增长4.99%;商品房销售面积有所回升,2012年商品房销售面积1,333.13万平方米,同比增长11.64%,但是成交量尚未回归到2010年的水平;2012年实现商品房销售额1,754.75亿元,同比增长21.41%,高于2010年全年的销售额。

2013年以来,广州市房价保持增长趋势,和北京已连续三个月位列70个城市新建商品住宅价格指数同比涨幅前两位,在房价上涨的压力下,广州继北京之后出台了价格指导措施以应对房价日益上涨的局面和“新国五条”中重启房价控制目标的要求。在此背景下,2013年全年广州市场分成四个阶段,3月政策出台前进入短暂的抢购期,市场表现“量价齐高”;4~8月进入一次博弈期,市场表现为“量价齐降”;9~10月进入市场黄金期,市场表现为成交量高、成交均价震荡;11月开始市场进入转折下行期,体现为整体消费者市场预期开始下降,市场观望情绪进一步加重,市场“量降价升”的趋势形成。2013年,广州十区二市商品住宅成交面积1,052万平米,环比下降4%,全年成交金额1,397亿元,环比上升2.50%,成交均价为13,284元/平米,环比上涨6.90%。

进入2014年,广州市房地产市场持续2013年四季度的低迷状态,自春节以来成交呈现连续下跌态势,房地产企业拿地谨慎,去库存压力较大,部分企业已开始降价促销;此后,在信贷放松和降息的双重利好下,10月和11月的成交量明显回升,全年呈现一个U字形的走势。2014年1~11月,广州市新建商品住宅总成交61,840套,相比去年同期大幅下降28.40%。价格方面,广州全市十一区均价呈现震荡上行的趋势,从2014年1月份的13,700元/平方米上涨到11月份的15,534元/平方米。截至2014年11月底,广州市商品房住宅库存达146,190套,比去年同期大幅攀升近30%。按照2014年7,000套/月的高位成交,需要超过20个月消化;即使按照2013年月均8,000套的成交,也要15个月才能消化完毕,去库存化压力较大。

### 北京市房地产市场情况

北京市作为我国的政治、经济、文化中心,经济发展迅速,人均收入不断增长,在全国经济中占有重要地位。近三年,北京市地区生产总值逐年增加,但是增幅有所趋缓,据国家统计局数据显示,2013年北京市实现地区生产总值19,500.60亿元,同比增长7.70%。2013年城镇居民人均可支配收入为40,321元,同比增长11.30%;人均消费性支出达到26,275元,同比增长9.30%。随着居民收入水平的提高,将使更多住房潜在需求转化为有效需求。

2012年房地产企业逐渐适应国家调控政策,商品房销售情况逐渐回暖,商品房销售面积9,465.21万平方米,同比增长22.27%,其中住宅销售面积7,257.25万平方米,同比增长33.48%;商品房销售额16,452.30亿元,同比增长15.08%,其中,住宅销售额实现12,328.89亿元,同比增长29.59%,占商品房销售额的比重有所提升,从2011年的66.54%增长到2012年的74.94%。

2013年,北京市完成房地产开发投资3,483.40亿元,比上年增长10.50%。截至2013年底,北京市商品房施工面积为13,886.90万平方米,比上年增长5.80%。2013年北京市商品房新开工面积为35,77.50万平方米,比上年增长11%;商品房竣工面积为2,666.40万平方米,比上年增长11.50%;商品房销售面积为1,903.10万平方米,比上年下降2.10%。其中,住宅销售面积为1,363.70万平方米,比上年下降8.10%;写字楼为317.90万平方米,比上年增长25.40%;商业、非公益用房及其他为221.50万平方米,比上年增长7.10%。

2014年,北京市完成房地产开发投资3,911.30亿元,比上年增长12.30%。其中,住宅投资完成

1,962亿元，比上年增长13.80%。截至2014年底，北京市商品房施工面积为13,641.50万平方米，比上年末下降1.80%。其中，住宅施工面积为6,999.70万平方米，比上年末下降5.50%；写字楼为2,277.10万平方米，比上年末增长7.70%；商业、非公益用房及其他为4,364.70万平方米，与上年持平。

2014年，北京市商品房新开工面积为2,502.80万平方米，比上年下降30%。其中，住宅新开工面积为1,304万平方米，比上年下降24.90%；写字楼为444.40万平方米，比上年下降33.80%；商业、非公益用房及其他为754.40万平方米，比上年下降35.50%。

2014年，北京市商品房竣工面积为3,054.10万平方米，比上年增长14.50%。其中，住宅竣工面积为1,804.30万平方米，比上年增长6.60%；写字楼为387.50万平方米，比上年增长41.90%；商业、非公益用房及其他为862.30万平方米，比上年增长23%。

2014年，北京市商品房销售面积为1,459万平方米，比上年下降23.30%，但呈降幅收窄态势。其中，住宅销售面积为1,141.30万平方米，比上年下降16.30%；写字楼为136.80万平方米，比上年下降57%；商业、非公益用房及其他为180.90万平方米，比上年下降18.30%。

北京作为一线城市，房价上涨速度最快，并于2013年3月31日出台“国五条”实施细则，“新国五条”提出的限购范围扩大，执行从紧；二手房转让征收20%所得税；银行收紧房贷，提高二套房的首付比例和贷款利率，在短期内会抑制房地产市场的投机需求。2013年4月10日，北京市为落实“国五条”出台政策加强商品房销售价格指导，规定新盘报价不得明显高于此前成交价和周边同质商品房价格，如果开盘的商品房项目报价偏高且不接受指导，将不予核发预售许可证，或不给予成交资格备案。在国家“稳增长”以及新型城镇化等利好背景下，北京房地产市场预期向好，住宅市场整体将呈回暖态势。

## 五、公司管理

### 1. 公司治理

公司按照《公司法》、《香港联合交易所有限公司证券上市规则》等法律、行政法规、部门规章的要求，建立了一套以《公司章程》、《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《监事会议事规则》为基础，以各专业委员会工作制度、独立董事制度、《总经理工作细则》、《企业管治常规守则》、区域业务审批流程为具体规范的完善的治理制度。公司明确了股东大会、董事会、监事会及管理层行使决策权、执行权和监督权时享有的权利及履行的义务，形成了科学有效的职责分离与制衡机制。

公司股东大会享有法律法规和公司章程规定的合法权利，行使决定公司经营方针、投资、筹资、利润分配等重大事项的权利。

公司董事会对股东大会负责，依法行使公司的经营决策权。公司采用联席董事长制，即李思廉作为董事长、张力作为联席董事长共同掌管董事会，领导公司经营运作。基于公司业务领域及企业规模，联席董事长制有效地降低权力集中的风险，并利用两位董事长的资源给企业的可持续发展提供了保障。此外，公司董事会设立了审核、薪酬两个专业委员会，提高了董事会的运作效率。公司董事会9名董事中，有3名独立董事。公司的审核、薪酬委员会主席均由独立董事担任，涉及专业的事项首先要咨询专业委员会意见后才提交董事会审议，以利于独立董事更好的发挥作用。

公司由3名监事组成的监事会对股东大会负责，对公司财务和高管履职情况进行检查监督；由10名高级管理人员组成的管理层负责组织实施股东大会、董事会决议事项，主持企业日常经营管

理工作。

总体看，公司法人治理结构较为完善。

## 2. 内部控制

公司结合经营环境及自身特点，在经营过程中认真识别内部控制存在的薄弱环节及主要风险，有针对性的对存在问题的控制环节进行改进和完善，健全内部控制体系，以满足不断变化的经营环境及内部管理的需求。公司的主要控制措施包括：

不相容职务分离控制方面，公司在销售与收款、采购与付款等各业务流程中所涉及的不相容职务进行分析、梳理，考虑到不相容职务分离的控制要求，实施相应的分离措施，形成各司其职、各负其责、相互制约的工作机制。

授权审批控制方面，公司各项需审批业务有明确的审批权限及流程，明确各岗位办理业务和事项的权限范围、审批程序和相应责任。

会计系统控制方面，公司在贯彻执行《企业会计准则》和国家其他规定前提下，制定了相应的会计管理规定，从制度上完善和加强公司会计核算工作、提高会计核算工作的质量和水平。同时，公司着力加强会计信息系统建设，提升财务核算工作的信息化水平，有效保证了会计信息及资料的真实和完整。

财产保护控制方面，公司通过《固定资产管理制度》，明确规定了财产登记管理制度和定期清查制度，通过设立台账对各项实物资产进行记录、保管，坚持进行定期盘点及账实核对，保障公司财产安全。

预算控制方面，公司通过编制营运计划及成本费用预算等实施全面预算管理控制，明确各责任单位在预算管理中的职责权限，规范预算的编制、审定、下达和执行程序，并通过对营运计划的动态管理强化预算的约束机制。

运营分析控制方面，公司建立了运营情况分析制度，并通过运营管理平台，实现了对公司运营的信息化管理。公司管理层通过季度经营例会、年终总结会议、项目巡查等形式，定期开展营运情况分析，及时发现潜在的经营风险并相应调整公司经营策略。

绩效考评控制方面，公司制定了绩效考核管理办法，明确绩效考核的方法及标准，以客观公正为原则，对公司总部、区域公司、城市公司的工作绩效进行季度、半年度及年度考评，并将考评结果作为确定员工评优、薪酬、晋升、降职、调岗、辞退等奖惩措施的依据。

总体看，公司的内部控制涵盖了经营管理的重大事项，不存在重大遗漏。

## 3. 管理制度

目前公司本部下设企业管理中心、成本监控中心、设计院、销售策划部、开发中心、招标中心、财务中心、核算中心、工程部、集团采购中心、用地发展合同部等 26 个职能部门（详见附件 1）；公司拥有富力地产集团有限公司、广州天力建筑工程有限公司、广州市住宅建筑设计院有限公司、广州天力物业发展有限公司等直接或间接控股子公司 226 家，合营公司 13 家，联营公司 4 家。公司的全资及控股子公司参照本部的部门设置也建立了相应的职能部门。作为上市公司，公司通过一系列制度建设，实现了日常管理的制度化、规范化。

销售及收款方面，公司制定了《销售价格管理作业指引》、《销售签约管理作业指引》、《营销费用管理作业指引》、《销售回款流程》等管理指引及流程，建立销售与收款业务的岗位责任制，明确相关部门和岗位的职责权限，确保办理销售与收款业务等不相容岗位相互分离、制约和监督，使用销售管理信息系统对项目定价、认购、折扣、签约、收款等业务流程实施控制与记录，

强化公司对销售过程的监管力度。此外，公司建立了销售回款管理体系，及时登记每一客户应收房款余额，对逾期未收房款进行分析，记录逾期未收房款产生的原因，并据此对应收账款进行分类管理，针对不同性质的应收账款，采取不同的方法及程序进行催收，提升公司销售收款管理力度，保证企业营运资产的周转效率。

成本及采购控制方面，公司制定了《工程招标管理流程》、《材料设备采购管理流程》、《战略采购管理作业指引》、《承建商管理办法》、《供应商入围及评估管理作业指引》、《项目采购工作监督管理作业指引》、《合同管理作业指引》等管理流程和指引，用以规范请购、审批、采购、验收、付款等采购活动中的各个环节，提高采购活动的透明度和效率，着力加大项目采购计划及执行情况的管理力度，保证大宗采购及时交付。通过招投标方式，严格进行经济标和技术标评审，在公平公正、充分竞争的基础上择优选择供应商，保证采购成本和质量的合理性，并建立《富力地产集团供应商名录》，定期了解名录中供应商的基本资料，如产品价格、质量、供货条件、信誉、售后服务以及供应商的设备状况、技术水平和财务状况等，为企业采购甄选优质供应商提供信息，以实现集中采购，整合公司内部需求和外部资源，最大限度发挥采购量的优势、实现规模效益。并通过战略合作，与评价最优的供应商形成长期稳定的合作关系，实现采购效率的最大化。在付款环节，公司加强了付款各环节相关凭证的审核力度，并对供应商履约情况进行定期评价，保证付款的合理性及准确性。

资金方面，公司的融资与结算业务由总部财务中心统一管理。财务中心根据《企业内部控制基本规范》及《企业内部控制评价指引》制定了信贷管理制度、资金管理制度用以监督、控制公司资金的筹集及使用，降低资金使用成本并保证资金安全。公司及下属各子公司所有融资事项、信贷工作须在财务中心统一安排下，经公司首席财务官审查同意方可实施。同时，财务中心还通过定期编制年度资金计划和月度动态资金计划加强资金管理的计划性，并对子公司的资金计划完成情况进行跟踪，实时调整资金安排。

重大投资方面，公司依据房地产项目投资金额大、区域差异大、政策风险高的特点，结合自身经营情况，制定了具体的投资管理制度，明确了公司对外投资相关岗位的职责分离、投资的基本策略、可行性分析的研究方法、决策权限与程序。公司在选择投资项目时，重点关注项目的预期收益及经营风险，通过严谨的市场调研、销售预测、成本测算提高可行性分析的可靠度，确保投资项目及其取得过程安全、合法、高效。重大项目的投资由公司总部依据公司年度投资计划、统筹资源配置进行主导投资，投资金额超过董事会授权的项目，需在提请董事会决议通过后方可实施。

对子公司的管理方面，公司根据《企业内部控制基本规范》及《企业内部控制评价指引》构建总部、区域、城市的三级架构体系。在三级架构体系下，总部对区域和子公司的授权和职责划分坚持不相容职责分离原则；总部对各职能部门统一制订制度，对子公司进行专业指导；并通过内部审计、专业检查、项目巡查等手段，检查、监督公司各层级职责的有效履行。

对外担保方面，公司制定了富力地产集团贷款及担保程序，明确规定担保业务评审、批准、执行等环节的控制要求，对担保业务进行控制。公司除因住宅销售业务对部分业主提供按揭担保外及由母公司对子公司提供担保外，不对外（非关联公司）提供担保，母公司对子公司提供担保均需提请公司董事会审议通过。

总体看，公司管理制度体系能够适应公司现阶段的发展要求，公司建立了完整的管理制度，整体运作规范，对子公司管控力度强，公司综合管理水平较高。

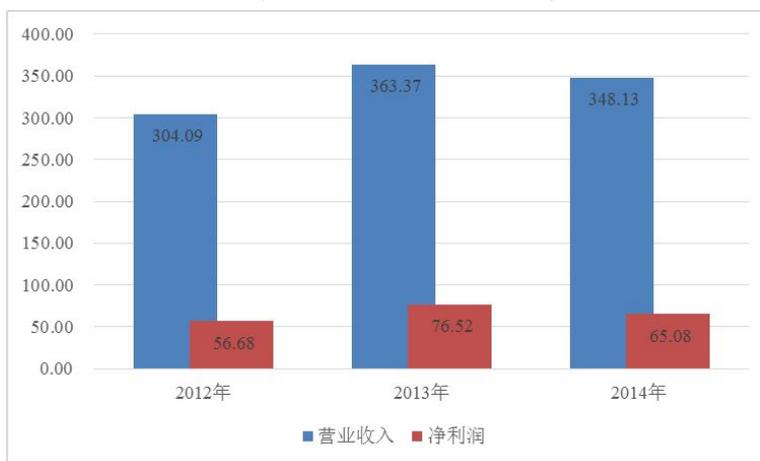
## 六、经营分析

### 1. 经营概况

经过多年的发展，公司形成了以房地产开发为主业，酒店、物业出租、物业管理、建筑施工等业务为辅业的综合业务架构。公司在2008年以前经营扩张的速度较快。随着2008年房地产市场的调整，公司根据自身资金、人员、土地储备等资源状况，采取了阶段性稳健经营的思路，从而保证了公司现金流的充裕，规避了行业调整所带来的风险，公司经营整体呈稳健增长的态势，2012~2014年，公司营业收入复合增长率为7.00%，同期净利润复合增长率为7.16%。

公司整体经营规模较大，2014年，公司实现营业收入和净利润分别为348.13亿元和65.08亿元，均较上年有所下降，主要系当年项目销售结转单价较低以及刚性需求项目比重增加所致。2014年，公司实现房屋协议销售约544.31亿元，同比增加28.90%，然而由于宏观经济环境下发生的一些重大变革，公司销售业绩仍低于原定的协议销售额目标。

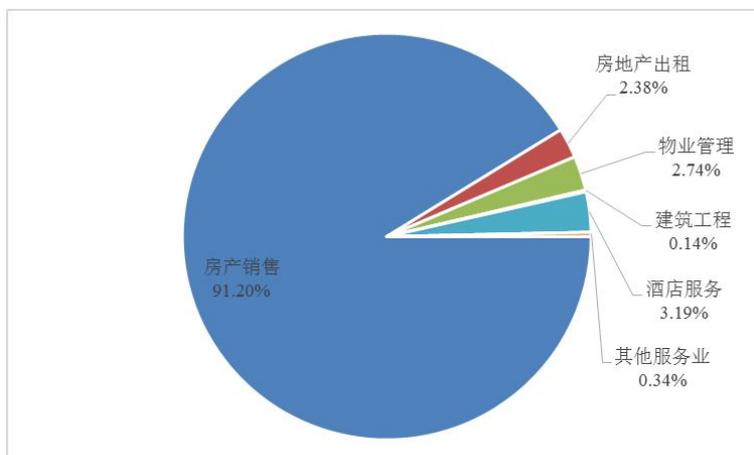
图7 公司近三年营业收入及净利润情况（单位：亿元）



资料来源：公司审计报告

公司主营业务非常突出，近三年主营业务收入在营业收入中占比始终保持在99%以上，2014年为99.69%。房屋销售是公司主营业务收入最重要的来源，2014年，房屋销售在主营业务收入中的占比在91%以上，而酒店、物业出租、物业管理、建筑施工等业务占比相对较低。

图8 2014年公司主营业务收入构成



资料来源：公司审计报告

从营业收入的地区分布来看，近三年公司售房确认收入的地区主要集中在以广州为主的华南地区和以北京、天津为主的华北地区。2014年华北地区营业收入为166.82亿元，占比提高至47.92%；华南地区营业收入为98.48亿元，占比下降至28.29%，主要系当年华南地区项目销售结转收入较少所致。

表5 2012~2014年公司分地区营业收入情况（单位：亿元、%）

区域	2012年		2013年		2014年	
	收入	占比	收入	占比	收入	占比
华南地区	99.43	32.70	162.76	44.79	98.48	28.29
华北地区	145.51	47.85	155.11	42.69	166.82	47.92
西南地区	31.85	10.47	28.60	7.87	23.58	6.77
华东地区	27.80	9.14	18.58	5.11	36.55	10.50
东北地区	-	-	-	-	24.08	6.92
抵消	-0.50	-0.16	-1.69	-0.46	-1.38	-0.40
合计	304.09	100	363.37	100	348.13	100.00

资料来源：公司提供

从毛利情况来看，由于房产销售在公司主营业务中的占比很高，因此房产销售的毛利水平对公司盈利规模的影响较大。公司注重对股东的回报，在拿地的过程中采取稳健的策略，由于拿地成本相对理性，从而奠定了能够取得预期收益的良好基础，2012~2014年，公司房产销售的毛利率均保持在40%以上。由于公司所销售产品的结构变化以及房地产宏观调控的影响，使得毛利率水平逐年下降，2012年，公司确认收入的项目中包括位于广州的富力君湖华庭（高端住宅）、位于北京的富力十号（高端住宅）等高端项目，因此当年房产销售毛利率水平处于较高的48.07%，从而带动公司当年的主营业务毛利率达到47.03%的较高水平；2013年，由于房屋整体平均售价由13,040元/平方米下降至12,310元/平方米，降幅为5.60%，公司当年主营业务毛利率下降至45.32%，较上年降低1.71个百分点；2014年，受房地产行业调控政策，以及国家宏观经济环境影响，公司当年主营业务毛利率下降至41.52%，较上年下降3.80个百分点，但仍处于较高水平。受上述因素影响，2012~2014年，公司分别实现毛利142.79亿元、164.38亿元和144.10亿元。

表6 2012~2014年公司主营业务收入、毛利及毛利率情况（单位：亿元、%）

项目	2012年			2013年			2014年		
	收入	毛利	毛利率	收入	毛利	毛利率	收入	毛利	毛利率
房产销售	280.57	134.86	48.07	336.51	156.25	46.43	316.51	135.42	42.79
房地产出租	6.28	6.28	100.00	7.27	7.27	100.00	8.27	8.27	100.00
物业管理	7.00	0.13	1.80	7.83	-0.21	-2.65	9.51	-0.37	-3.88
建筑工程	0.67	0.43	64.43	0.34	0.06	16.49	0.48	0.08	16.50
酒店服务	8.30	2.47	29.80	9.01	2.19	24.28	11.09	3.26	29.41
其他服务业	0.83	-1.38	-166.45	1.75	-1.17	-66.90	1.20	-2.56	-214.24
合计	303.65	142.79	47.03	362.71	164.38	45.32	347.05	144.10	41.52

资料来源：公司审计报告

2015年1~6月，公司实现营业收入127.88亿元，利润总额23.52亿元，净利润17.19亿元。2015年上半年，公司营业利润率为25.37%，较2014年营业利润率下降了6.58个百分点，主要系2015年上半年结转收入的项目中，非一线城市的住宅项目及低营业利润率的保障房项目占比较高所致。

总体看，房屋销售为公司营业收入及利润的主要来源，整体经营规模较大；华南和华北地区在公司营业收入中的占比较高；公司经营稳健，拿地相对理性，整体毛利率水平较高、盈利规模较大。

## 2. 业务运营

公司以房地产开发为主，同时辅以酒店、物业出租、物业管理、建筑施工等业务。

### 房地产开发

#### (1) 项目开发

公司在项目开发过程中采用“一体化”经营模式，使得公司有效缩短了开发周期和提升了存货的周转能力，根据公司提供的已开发完成项目统计，公司从获得土地到实现预售平均时间约为8~12个月；开发项目从开始建设到竣工的平均时间约为12~24个月；项目预售率高于90%，项目开发速度和周转能力均居于行业领先水平。

从项目的开工计划来看，公司房地产开工计划是按照年初制定的销售计划来安排，以配合销售目标的实现。当可售房源的规模较大时，公司会考虑资金成本等因素，对少数项目采取施工暂时放缓的措施，以利公司资源的合理使用。

从项目开发数据来看，公司房地产开发的规模较大、开发效率较高，2012~2014年，公司开工面积和竣工面积均呈现了快速增长趋势。2012年，公司加大开发的力度，年内新开工28个地产项目，新开工面积达335万平方米，连同已动工项目的分期开发，至年底在建面积合计达736万平方米，分属于39个项目，年内竣工面积285万平方米；2013年，公司加快了项目的开发步伐以配合公司销售增长的目标，新开工面积达604万平方米，连同已动工项目的分期开发，至年底在建面积合计约1,004万平方米，分属于48个项目，年内竣工面积336万平方米；2014年，公司进一步加快开发节奏，新开工面积883万平方米，截至当年底，公司在建总建筑面积增加42%至约1,424万平方米，分属于50个项目，竣工面积464万平方米。

表7 2012~2014年公司主要开发数据情况（单位：万平方米）

项目	2012年	2013年	2014年
在建面积	736	1,004	1,424
新开工面积	335	604	883
竣工面积	285	336	464

资料来源：公司提供

注：本表数据含合作项目及投资性物业，数值均为权益数据。

从经营策略来看，公司采取周期性的扩张策略及全国化布局策略，以适应宏观经济、政策因素对公司经营业绩的影响。伴随2013年房地产行业的整体回暖行情，公司采取了较为积极的投资及购地行为。与此同时，公司通过深耕策略，不断巩固和发展以广州为核心的华南区域和以北京、天津为核心的华北区域以及以上海为核心的华东区域，并积极拓展其它发展潜力较大的区域性经济中心城市，通过合理增加土地储备和开发规模，扩大市场份额以弹性的定价和销售策略来保持市场的领先地位，深耕策略使得公司在核心地区有持续的购地需求。伴随上述策略的集中实施，公司近期经营活动现金流出规模较大。2014年，公司面对市场状况的变化，以灵活手段管理在建房地产项目，以确保高效资源配置，避免积压过量库存，在土地收购方面则趋于严谨，当年收购大部分土地位于现有成功开发的项目，务求将开发风险降至最低。

总体看，近年来，公司房地产开发的规模较大，伴随多种战略的综合实施，公司根据市场形势调整拿地和开发步伐以配合公司整体销售目标的实现。

## (2) 房屋销售

公司独自开发房地产项目的销售工作全部由自建的销售策划团队来完成，合作开发的项目主要由销售代理公司开展销售工作。由于公司以独自开发为主，因此自建销售策划团队的销售模式可有效控制销售及市场推广成本，提高产品策划定位的准确性及销售的速度。

公司住宅销售的目标对象以刚性需求和改善型需求为主，为了能够实现房屋的快速销售，以及资金的及时回笼，公司取得预售证后能够及时推出可售房源。对于销售前景较佳的项目，公司会通过价格策略来调整销售进度。

从销售数据来看，伴随全国化布局战略的稳步实施，2012~2014年，公司房产销售区域由12个省（市）增长至21个省（市），并于2014年成功进军海外市场（马来西亚）。2012~2014年，公司协议销售面积及协议销售金额均快速增长，年均复合增长率分别为18.67%和29.98%，2014年分别为405.11万平方米和544.31亿元。销售区域方面，公司国内销售区域涉及23个省/市，分属于华北、华南、华东、西南和东北地区。其中华北和华南地区一直为公司主要销售区域，2012~2014年，上述两地区合计协议销售金额占比均在80%以上；华东地区近三年协议销售额均保持稳步增长态势，但在公司整体协议销售额中占比仍较小。

表8 2012~2014年公司房地产销售情况

项目	2012年	2013年	2014年
协议销售面积（万平方米）	288.47	339.23	405.11
协议销售金额（亿元）	322.45	422.27	544.31
协议销售均价（元/平方米）	11,177.94	12,447.90	13,436.10

资料来源：公司提供

从结转情况来看，2012年，公司结转面积215.21万平方米，较2011年有所下降，但是由于结转的项目包括位于广州的富力君湖华庭（高端住宅）、位于北京的富力十号（高端住宅）等高端项目，因此结转收入的规模较上年呈现增长，当年结转收入280.57亿元。2013年，公司结转面积及结转收入较2012年均均有较大幅度提升，分别为273.39万平方米和336.51亿元，增长主要来自广州市富力盈凯广场、富力盈通广场等项目，广州地区实现销售收入116.02亿元，较2012年增加41.83亿元；此外，华南地区的惠州及海南分别实现销售收入10.21亿元和19.95亿元，较2012年大幅增长163.65%和207.02%。2014年，公司结转面积316.19万平方米，同比增加15.66%；结转销售收入316.51亿元，同比下降5.94%，主要系当年项目平均结转价格下降至10,010.12元/平方米，使得结转面积增加而结转收入下降。2014年，公司整体平均结转价格下降主要系公司销售组合不同于上年所致，主要是缺少售价较高的商业物业及刚性需求物业比重增加，主要有平均售价为6,600元/平方米的北京富力新城及太原富力桃园，这两个项目占总营业额的合并份额由上年2%提升至15%。

表9 2012~2014年公司房地产销售结转情况

项目	2012年	2013年	2014年
结转销售面积（万平方米）	215.21	273.39	316.19
结转销售收入（亿元）	280.57	336.51	316.51
平均结转价格（元/平方米）	13,037.03	12,308.79	10,010.12

资料来源：公司提供

总体看，公司房屋销售面积及销售金额的规模较大，销售状况受政策及行业环境的影响较大，但是通过调整产品结构，公司整体销售状况保持良好。公司可售面积的规模较大，为其实现销售目标奠定了基础。

### （3）土地储备

公司土地储备的来源主要包括二级市场收购、“招、拍、挂”和旧城改造。公司紧跟城镇化建设的步伐，为了取得更加理性的土地价格，近年来公司多采取收购和旧城改造的方式获得土地储备，从而规避了“招、拍、挂”方式下房地产企业激烈争地、以非理性价格成交的风险。公司主要以单独拿地为主，在购置大型、价值高且需要即时付款的地块时，公司会与其他开发商合作拿地。

从土地储备的目标区域来看，公司房地产项目的开发区域定位于全国具有经济活力的一、二线城市的核心区域或发展潜力大的区域，目前已形成分别以广州和北京为核心、辐射周边经济发达城市的华南和华北两大重点发展区域的开发格局。

在公司的土地储备策略中，对于广州和北京等已经有成熟管理团队的城市，通过深耕当地房地产市场，能够在提高管理效率的同时，在当地人群对“富力”品牌已有充分认知的情况下，快速实现房屋的销售目标。

从项目开发的产品来看，公司采取以开发高性价比的中高端住宅为主，同时辅以商业房地产（含投资性物业）的发展策略，合理划分和发展住宅和商业地产多元化产品组合。公司住宅开发的目标对象以刚性需求和改善型需求为主，选择的地块需具备从购入至开始销售的周期较短的条件。通过快速周转，实现资金的快速回笼，从而有利于公司的可持续发展。

近年来公司经营较为稳健，因此公司新增土地储备的节奏较为均衡，在维持充足流动资金的同时，确保了未来开发项目的土地供应。

从新增土地储备的情况来看，2012年，公司购入土地6幅，分别位于广州、北京、杭州、海口4座城市，建筑面积合计122.72万平方米，土地总价37.36亿元，其中北京通州马驹桥镇地块面积32.57万平方米，土地价款18.38亿元；海口2幅土地建筑面积合计73.19万平方米，土地价款合计7.49亿元。

2013年，伴随开拓新市场及全国化布局战略的进一步实施，公司大幅扩充土地储备，全年新增包括湘潭、贵阳、梅州、福州、佛山、珠海、包头、北京、广州、上海及马来西亚等地土地29幅，合计建筑面积2,091.85万平方米，土地总价款为416.09亿元。

经过2013年积极的土地收购后，公司已在年初储备了足够中期开发所需的土地，因此公司2014年在土地收购方面趋于严谨。2014年，公司新购土地10幅，分别处于上海、杭州、无锡、太原及澳洲等，合计建筑面积231.70万平方米。其中6块新购土地（占总建筑面积约83%）位于公司现有成功开发的项目；其余新购土地也位于公司目前已具备丰富开发经验的城市，以降低开发风险。截至2014年底，公司土地储备总建筑面积约为4,294万平方米，可售面积约4,076万平方米；土地总价款为984.42亿元，已完成支付865.02亿元，未来尚需支付余额规模较大，公司将面临一定资金压力。截至2014年底，公司土地储备总建筑面积约为4,294万平方米，可售面积约4,076万平方米；土地总价款为984.42亿元，已完成支付865.02亿元，未来尚需支付余额规模较大，公司将面临一定资金压力。

2015年上半年，公司在土地收购方面保持谨慎。截至2015年6月底，公司土地储备总可售面积为4,031.90万平方米。

总体看，公司取得的土地价格较为合理，现有土地储备丰富，可满足未来3~5年的开发需求，充分保证了公司未来经营发展的需要。同时，考虑到公司未付土地款规模加大，使公司面临较大对外融资压力；公司部分土地位于三、四线城市，目前房地产地区分化趋势使其未来预期收益实现具有一定不确定性。

### 投资性物业

公司是国内较早涉足商业地产的房地产公司，在房地产开发的过程中，对于部分地理位置优越、未来增值潜力巨大的商业物业，公司作为投资性物业而长期持有。

公司的投资性物业主要集中在广州和北京两大一线城市，截至 2014 年底，公司持有的投资性物业包括酒店 8 家、写字楼 3 座、高档公寓 1 家、商场 11 家，合计建筑面积 141.96 万平方米，商业物业持有规模较大。

为了合理利用资源及借助外部已有一定知名度的品牌发展酒店业务，公司的酒店业务均委托国际知名的酒店管理公司进行管理。在支付固定管理费的基础上，公司对超出一定收入水平的部分给予酒店管理公司一定的提成，从而调动了酒店管理公司的经营积极性。近年来公司酒店业务呈现良好的经营状况，酒店入住率维持在较高水平、平均房价呈稳步增长的态势。2012~2014 年，公司酒店业务实现营业收入分别达到 8.30 亿元、9.01 亿元和 11.09 亿元，毛利率维持在 30%左右的水平。

表 10 截至 2014 年底公司主要持有物业情况（单位：万平方米）

序号	项目	用途	建筑面积
1	广州富力中心	写字楼	16.26
2	北京富力中心	写字楼	5.96
3	Viva 北京富力广场	商场	11.06
4	成都富力天汇 Mall	商场	25.46
5	重庆富力海洋广场	商场	7.27
6	广州富力院士庭商场	商场	4.30
7	广州富力广场儿童世界	商场	1.63
8	广州环市西苑商场	商场	0.38
9	广州皇上皇写字楼	写字楼	0.92
10	广州富力商场北区商场	商业	0.85
11	广州富力商场 B 区商铺	商业	0.22
12	广州富力海珠城	商业	5.00
13	天津富力广场	商业	4.27
14	广州富力现代广场家信中心	商场	2.90
15	广州富力丽思卡尔顿公寓	公寓	10.43
16	广州富力丽思卡尔顿酒店	酒店	
17	广州富力君悦大酒店	酒店	11.45
18	广州富力空港假日酒店	酒店	3.78
19	北京富力万丽酒店	酒店	12.03
20	北京前门富力智选假日酒店	酒店	2.23
21	惠州富力万丽酒店	酒店	5.43
22	重庆富力凯悦酒店	酒店	4.64
23	成都富力丽思卡尔顿酒店	酒店	5.72
合计			141.96

资料来源：公司提供

近年来，公司的房地产出租和物业管理业务的营业收入也呈现稳步增长的态势，2014 年分别实现营业收入 8.27 亿元和 9.51 亿元。公司对出租的投资性房地产按公允价值计量，因此没有营业成本，房地产出租业务的毛利率达 100%，而物业管理业务主要是为了提升品牌形象从而有助于售房业务的开展，因此该项业务的毛利率水平较低，2014 年为-3.88%。

截至 2015 年 6 月底，公司持有的商业物业均位于城市核心区域，主要投资性物业包括酒店 9 家、写字楼及其他商业物业 6 家。

总体看，公司通过经营和出租投资性物业能够获得持续稳定的收益及现金流，降低售房业务单一性所带来的经营风险，在一定程度上能够抵御宏观调控对房地产行业的冲击，提升公司可持续发展能力及持续的盈利能力。

### 3. 在建及拟建项目

在建项目方面，截至 2014 年底，公司主要在建住宅、商业写字楼及酒店等各类项目合计 50 个，总建筑面积合计约 4,214 万平方米，总投资额合计 2,531.50 亿元，已完成投资额 1,109.09 亿元。从地域分布看，公司在建项目相对集中于华北和华南地区，合计建筑面积占总建筑面积的 66.60%；从城市分布看，公司各地区在建项目均以直辖市、省会、经济发达城市等一二线城市为主，针对目前国内房地产市场分化情况明显的局面，公司项目分布设置有利于降低未来房地产市场波动风险。

表 11 截至 2014 年底公司主要房地产在建项目情况（单位：个、万平方米、亿元）

地区	项目数量	总建筑面积	总投资额	截至 2014 年底 已完成投资额
北京	4	121.16	137.03	106.30
天津	5	473.80	316.90	142.44
西安	1	113.07	36.16	34.41
太原	4	354.09	141.66	98.68
大同	1	210.98	77.11	22.39
香河	1	193.77	81.73	34.93
包头	1	146.36	58.93	8.12
<b>华北地区合计</b>	<b>17</b>	<b>1,613.22</b>	<b>849.53</b>	<b>447.27</b>
广州	9	231.56	179.85	124.87
惠州	3	345.14	166.29	41.99
海南	3	313.58	219.80	79.36
梅州	1	235.16	70.53	13.74
佛山	1	22.75	22.76	10.64
福州	1	29.21	31.28	20.69
<b>华南地区合计</b>	<b>18</b>	<b>1,177.39</b>	<b>690.51</b>	<b>291.28</b>
哈尔滨	2	168.25	118.13	50.66
沈阳	2	43.20	27.34	18.15
<b>东北地区合计</b>	<b>4</b>	<b>211.45</b>	<b>145.47</b>	<b>68.81</b>
上海	2	37.80	49.85	37.72
南京	2	105.83	85.18	62.63
杭州	1	28.06	35.20	17.92
无锡	2	75.21	59.71	29.88
昆山	1	43.30	24.94	21.90
<b>华东地区合计</b>	<b>8</b>	<b>290.20</b>	<b>254.89</b>	<b>170.05</b>
成都	1	86.05	33.28	25.02
重庆	1	485.66	181.82	79.98
<b>西南地区合计</b>	<b>2</b>	<b>571.70</b>	<b>215.10</b>	<b>105.01</b>
马来西亚	1	350.00	376.00	26.66
<b>海外地区合计</b>	<b>1</b>	<b>350.00</b>	<b>376.00</b>	<b>26.66</b>
<b>合计</b>	<b>50</b>	<b>4,213.96</b>	<b>2,531.50</b>	<b>1,109.09</b>

资料来源：公司提供

拟建项目方面，截至 2014 年底，根据公司战略布局及拿地情况，公司共有主要拟建项目 16 个，以住宅项目为主，同时伴有商业、写字楼、公寓等其他类项目，总建筑面积合计 590.82 万平方米，总投资合计 419.51 亿元。

表 12 截至 2014 年底公司主要房地产拟建项目情况（单位：万平方米、亿元）

项目名称	总建筑面积	项目类别	总投资金额
珠海项目	10.00	写字楼和商业	10.79
金水湖项目	26.21	住宅、酒店及商业	11.58
重庆富力南山公馆	3.10	住宅及商业	2.25
杭州富力十号	14.28	住宅及商业	14.86
北京通州项目	46.58	写字楼及公寓	89.94
广州车陂北项目	4.92	住宅	8.30
重庆富力湾	42.58	住宅	32.39
太原熙悦居	8.20	住宅	4.16
无锡富力桃园	13.31	住宅	8.57
上海富力中心（虹桥 08 号地块）	14.91	住宅	32.22
西安白鹭湾	26.69	住宅	21.27
海南富力国际健康城（临高临澜湾）	28.52	住宅	16.64
湖南湘潭市九华项目	329.86	商住	156.31
上海虹桥商务区 05 号地块	14.06	办公楼	0.00
天津柳林外项目	3.26	住宅及商业	5.37
广州宝岗大道项目	4.34	住宅及商业	4.85
<b>合计</b>	<b>590.82</b>	<b>--</b>	<b>419.51</b>

资料来源：公司提供

总体看，公司在建及拟建项目充足，地区分布顺应国内房地产行业发展及公司经营战略，有利于公司持续经营发展，但在建及拟建项目整体规模及对外融资需求大，公司未来将面临较大融资压力。

#### 4. 经营效率

2012~2014 年，公司资产总额和所有者权益复合增长率分别为 32.48%和 39.51%，资产规模呈较快的增长状况；营业收入和净利润复合增长率分别为 7.00%和 7.16%，公司经营规模和盈利规模平稳增长。

2012~2014 年，公司的应收账款周转率逐年降低，主要是因为受国家宏观调控的影响，大部分银行收紧了贷款的按揭政策，对购房客户支付购房款造成了一定的影响，具体表现在：商业地产项目方面部分购房客户采用了分期付款的方式支付购房款；在住宅项目方面部分客户按揭贷款的放款时间也有所延长，从而使得公司的应收账款周转率降至 2014 年的 7.36 次，但仍处于较高水平。公司存货周转率也呈逐年降低趋势，主要是由于随着公司业务规模的不断扩张，每年新增开工面积以及新增土地储备相应增加，从而使得存货增加较多，2014 年公司存货周转率降至 0.24 次。

近三年公司的总资产周转率逐年降低，2012~2014 年，公司的总资产周转率分别为 0.34 次、0.31 次和 0.22 次。

表 13 2014 年主要房地产上市公司经营效率指标情况 (单位: 次)

证券简称	存货 周转率	应收账款 周转率	总资产 周转率
万科企业	0.32	72.86	0.28
中国海外发展	0.45	19.36	0.38
保利置业集团	0.29	23.01	0.24
恒大地产	0.37	15.09	0.27
碧桂园	0.57	9.73	0.36
绿城中国	0.39	52.42	0.26
世茂房地产	0.42	11.94	0.29
首创置业	0.18	9.99	0.14
远洋地产	0.44	103.43	0.29
上述企业平均值	0.38	35.31	0.28
<b>富力地产</b>	<b>0.27</b>	<b>7.41</b>	<b>0.22</b>

资料来源: Wind 资讯

注: Wind 资讯与联合评级在上述指标计算上存在公式差异, 为便于与同行业上市公司进行比较, 本表相关指标统一采用 Wind 资讯数据。

总体看, 公司各项资产运营情况良好、发展速度较快, 近三年, 公司整体经营效率有所下滑, 经营效率有待提高。

## 5. 关联交易

公司与关联方存在少量的关联交易。公司从关联方采购、接受劳务主要体现在采购混凝土、餐饮、环保工程等方面; 向关联方销售、提供劳务主要体现在租金、设计费、建筑费等方面。2014 年, 公司从关联方采购、接受劳务的金额在营业成本中的占比为 0.15%; 向关联方销售、提供劳务的金额在营业收入中的占比为 0.36%。

总体看, 公司的关联交易规模很小, 对公司的影响很小。

表 14 近三年公司关联交易情况 (单位: 亿元、%)

年份	从关联方采购、接受劳务		向关联方销售、提供劳务	
	金额	占营业成本比例	金额	占营业收入比例
2012 年	0.28	0.17	0.71	0.24
2013 年	0.33	0.17	1.09	0.30
2014 年	0.30	0.15	1.25	0.36

资料来源: 公司审计报告

## 6. 经营关注

### 房地产市场风险

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。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, 其中北京、天津、广州和重庆四个传统重点城市的销售额占公司总销售收入的比重在 50%以上, 该四个城市房地产市场的波动对公司业绩的影响较大。

### 存货余额较大的风险

公司的存货规模较大, 近年来呈快速增长态势; 同时, 公司的存货周转率逐年降低, 存货可能会占用公司较多资金。

### 投资性物业公允价值波动的风险

公司采用公允价值模式计量投资性物业。若未来房地产市场发生变化，公司投资性物业的公允价值在未来可能出现较大波动，将对公司的经营业绩和财务状况产生一定影响。

### 未来存在较大规模资本支出的风险

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 年底，公司土地储备面积约为 4,294 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，但在建和拟建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，则未来公司的经营目标的实现将受到一定程度的影响。

总体看，公司未来经营受宏观经济政策、产业政策等的影响较大。

## 7. 未来发展

公司总体发展战略是不断巩固和发展以广州为核心的华南区域，以北京、天津为核心的华北区域以及以上海为核心的华东区域，并积极拓展其它发展潜力较大的区域性经济中心城市，通过合理增加土地储备和开发规模，扩大市场份额，以弹性的定价和销售策略来保持市场的领先地位。

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

公司将根据未来业务拓展的需要，并综合考虑公司的资本结构、盈利能力、外部市场环境等多种因素，以股东利益最大化为原则，合理利用境内外资本市场，通过包括直接融资和间接融资等多种手段进行持续融资，进一步降低公司融资成本、完善公司财务结构，实现公司持续、快速、稳定发展的目标。

总体看，基于公司发展战略，公司将继续在现有运营模式下，通过夯实和完善全国战略布局、合理扩大土地储备、深化品牌影响力，力争确保公司在各核心业务区域占有并逐步扩大一定的市场份额，形成多区域、多产品的利润来源结构。同时，公司还将积极探索并运用品牌经营、资本运营等手段，保持公司的经营活力，促进收益的稳步增长。

## 七、财务分析

### 1. 财务概况

公司提供的 2012~2014 年及 2015 年上半年的合并财务报表均已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审计意见。公司经审计的财务报表按照现行《企业会计准则》编制。

从合并范围变化来看，2013 年，公司通过收购新增惠州富茂房地产开发有限公司、惠州富茂建设投资有限公司等 14 家子公司；通过投资新设梅县富力房地产开发有限公司、无锡极富房地产开发有限公司等 44 家子公司；由于注销，广州中嘉房地产开发有限公司不再纳入合并范围。2014 年，公司通过投资新设富力（沈阳）房地产开发有限公司、重庆富力嘉盛房地产开发有限公司等 24 家子公司；通过收购新增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等 8 家子公司；由于注销，广州富力百货商贸有限公司、惠州富茂物业管理有限公司和百时国际（澳门）

有限公司不再纳入合并范围。2015年1~6月，公司通过投资新设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等8家子公司。总体看，近年来，公司合并范围新增子公司数量较多，但整体规模相对较小，对合并报表可比性影响不大。

截至2014年底，公司合并资产总额1,717.84亿元，负债合计1,197.01亿元，所有者权益（含少数股东权益）520.83亿元，其中，归属于母公司所有者权益515.51亿元。2014年公司实现营业收入348.13亿元，净利润（含少数股东损益）65.08亿元，其中，归属于母公司所有者的净利润65.54亿元；经营活动现金流量净额为-164.22亿元，现金及现金等价物净增加额为-42.32亿元。

截至2015年6月底，公司合并资产总额1,777.28亿元，负债合计1,302.00亿元，所有者权益（含少数股东权益）475.27亿元，其中，归属于母公司所有者权益469.98亿元。2015年1~6月，公司实现营业收入127.88亿元，净利润（含少数股东损益）17.19亿元，其中，归属于母公司所有者的净利润17.23亿元；经营活动现金流量净额为14.20亿元，现金及现金等价物净增加额为-15.02亿元。

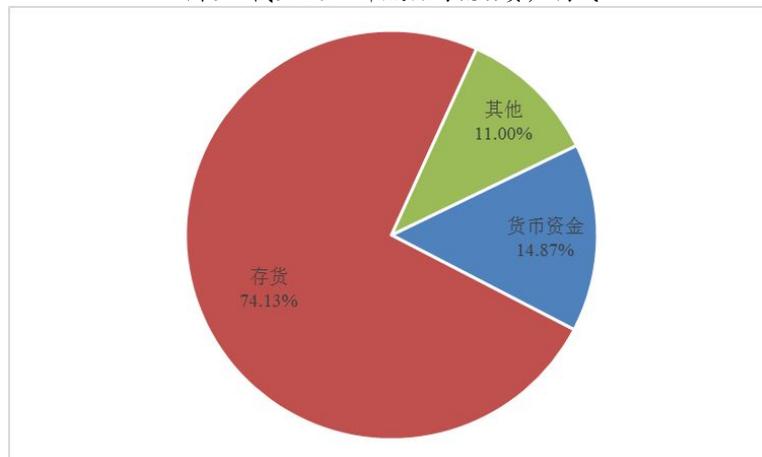
## 2. 资产质量

2012~2014年，公司资产规模持续扩大，年均复合增长率为32.48%，资产构成以流动资产为主，近三年占比均在70%以上，流动资产高占比符合房地产开发企业的特征。截至2014年底，公司资产规模达1,717.84亿元，其中流动资产占比78.86%，非流动资产占比21.14%。

### 流动资产

2012~2014年，公司流动资产快速增长，年均复合增长率为38.38%。截至2014年底，公司流动资产为1,354.75亿元，较上年末增加25.90%，主要由存货和货币资金构成（见下图）。

图9 截至2014年底公司流动资产构成



资料来源：公司审计报告

2012~2014年，公司货币资金总额波动上升，年均复合增长率为24.17%。截至2014年底，公司货币资金为198.30亿元，较上年末减少18.54%，主要系公司偿还其2009年发行的55亿元公司债券本息及其子公司鸿志投资有限公司2011年发行的26.12亿元优先票据本息所致。公司的货币资金以银行存款为主，占比99.60%，其中受限资金规模较大，占货币资金的31.97%，主要为房款监控户、贷款保证金、开发保证金及信用证保证金等。

公司应收账款主要为应收商品房销售款（占比97.46%），系客户签署房合同但未确认交房所形成。近三年公司应收账款以年均复合26.60%的速度大幅增长，增长的原因主要是在商业物业的销售客户一般采用分期付款以及普通住宅的消费者采用按揭付款的方式下，公司房屋销售规模扩

大的同时，银行放贷审批时间延长、放款速度减慢，从而导致公司销售回款时间相应延长。截至2014年底，公司应收账款余额为48.24亿元，较上年末增长3.99%，计提坏账准备0.02亿元。从账龄来看，1年以内的占比86.02%；1~2年的占比7.02%；2~3年的占比3.84%；3年以上的占比3.12%。

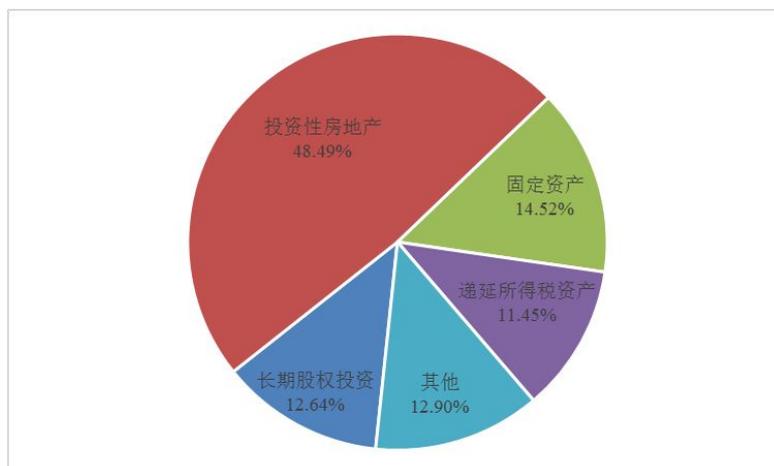
2012~2014年，随着公司房地产开发项目的增加，存货规模逐年增加，三年复合增长率达44.07%。公司存货包括开发产品、开发成本、拟开发土地以及原材料等。开发产品是归集公司已竣工项目的成本；开发成本是归集未竣工项目的成本；拟开发土地是归集未开工项目的土地成本；原材料是归集未使用的原材料成本。公司存货构成主要为开发成本和开发产品，近三年合计占比均在79%以上。截至2014年底，公司存货账面价值为988.47亿元，其中开发成本和开发产品分别占比69.99%和17.42%，存货规模较上年末增长46.79%，主要来自土地储备和新开工面积的增长。公司的土地和房地产项目位于全国具有经济活力的一、二线城市的核心区域或发展潜力大的区域，未出现存货减值迹象，故未计提存货跌价准备。

2012~2014年，公司其他应收款波动增长，年均复合增长28.71%，截至2014年底，公司其他应收款为87.08亿元，较上年末增加了25.18%，主要为公司与关联单位往来款（占比43.31%）及合作方往来款（占比29.84%）等。

#### 非流动资产

2012~2014年，公司非流动资产规模呈上升态势，近三年年均复合增长15.70%，主要系投资性房地产、在建工程和固定资产增加所致。截至2014年底，公司非流动资产总额为363.09亿元，较上年末增加14.18%，以投资性房地产、固定资产、长期股权投资和递延所得税资产为主（见下图）。

图 10 截至 2014 年底公司非流动资产构成



资料来源：公司审计报告

公司投资性房地产主要为写字楼、购物中心等，这些物业绝大多数处于广州、北京等城市的核心区域，公司以经营租赁的形式出租给第三方，对投资性房地产按公允价值计量并定期评估。2012~2014年，公司投资性房地产以年均16.28%的速度增长。截至2014年底，公司投资性房地产总额为180.48亿元，较上年末增加21.59亿元，同比增长13.59%，其中，公司投资性房地产公允价值增加16.38亿元，占全部增加额的75.87%。因此，2014年公司投资性房地产的增加主要是由于投资性房地产公允价值的增加所致。按照公司的发展战略，未来公司将继续加大对投资性物业的持有比例。

2012~2014年，公司固定资产规模波动上升，年均复合增长率为6.22%，主要系在建酒店物业工程竣工并投入使用所致。截至2014年底，公司固定资产账面价值为54.05亿元，较上年末略减0.29%，其中房屋及建筑物占85.59%、运输设备占8.17%、办公设备占0.69%、机器设备占2.78%、其他设备占2.78%。截至2014年底，公司固定资产累计折旧17.47亿元，固定资产成新率为75.58%，成新率较高。

近三年，公司长期股权投资规模稳步增长，年均增长率为8.78%。截至2014年底，公司长期股权投资为47.04亿元，较上年末增加7.35%，主要由公司与其他房地产开发商合营、联营和参股成立的房地产企业构成。公司所投资企业经营状况良好，2012~2014年，公司分别取得投资收益3.16亿元、3.08亿元和1.45亿元。

公司递延所得税资产规模较大，主要是由于预提费用所引起的暂时性差异所致。2012~2014年，递延所得税资产年均复合增长19.62%，截至2014年底，递延所得税资产账面余额为33.50亿元，较上年末增加24.70%。

截至2015年6月底，公司合并资产总额1,777.28亿元，较年初增长3.46%，其中，公司流动资产为1,394.21亿元，较年初增长2.91%，主要是由于存货及其他应收款增加所致；公司非流动资产为383.07亿元，较年初增长5.50%，主要来自于投资性房地产及固定资产的增加。截至2015年6月底，公司流动资产和非流动资产占比分别为78.45%和21.55%，资产结构与年初相比变化不大。截至2015年6月底，公司存货1,033.85亿元，较年初增长4.59%，主要是由于开发成本和开发产品增长所致；其他应收款96.85亿元，较年初增长11.22%，主要是由于关联方往来款与合作方往来款增长所致；投资性房地产188.55亿元，较年初增长4.47%，主要系投资性房地产公允价值增加所致；固定资产60.40亿元，较年初增长11.76%，主要系在建酒店物业工程竣工并投入使用所致。

总体来看，近年来，伴随“一体化”及“多元化”战略的实施，公司保持拿地节奏，加大房地产开发力度，资产规模持续较快增长，资产结构以流动资产为主，符合房地产行业的特点。公司流动资产中，现金类资产保持较大规模；存货占比较大，存货变现能力受行业景气度以及公司房地产开发周期较长影响具有一定不确定性。公司非流动资产以投资性房地产、固定资产为主。公司整体资产质量较好。

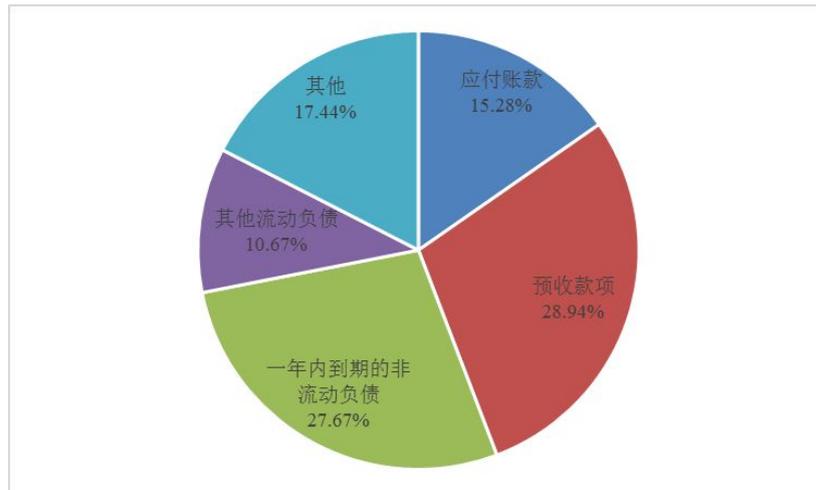
### 3. 负债及所有者权益

#### 负债

2012~2014年，公司负债规模逐年增长，年均复合增长率为29.74%。截至2014年底，公司负债合计1,197.01亿元，较上年末增长了12.94%。近三年公司负债主要以流动负债为主，截至2014年底，公司流动负债和非流动负债分别占比59.20%和40.80%。

2012~2014年，公司流动负债规模逐年增长，年均复合增长32.18%。截至2014年底，公司流动负债合计708.62亿元，以应付账款、预收款项、一年内到期的非流动负债以及其他流动负债为主（见下图）。

图11 2014年底公司流动负债构成



资料来源：公司审计报告

2012~2014年，公司应付账款金额逐年增加，年均复合增长21.29%，2014年公司已完工项目增多，导致应付账款相应增加。截至2014年底，公司应付账款余额为104.99亿元，较上年末增加19.89%，主要为应付地价款、工程款及材料款，其中应付工程款主要是由于工程项目预算应付款金额与实际付款金额的差异。

公司预收款项主要系对已经签订商品房销售合同，但未达到竣工结算条件的项目所收取的客户房款，该款项在工程进度达到结算条件时将结转为营业收入。2012~2014年，公司预收款项呈逐年增长趋势，项目销售情况较好。截至2014年底，公司预收款项合计198.90亿元，较上年末增加38.43%，由于这部分负债届时将结转为收入，对于公司而言不存在实际偿付压力。

2012~2014年，公司一年内到期的非流动负债以年均81.40%的速度增长，截至2014年底，公司一年内到期的非流动负债为190.20亿元，主要为一年内到期的长期借款（占比99.76%）。

2012~2014年，公司其他应付款波动增长，年均复合增长33.83%。截至2014年底，公司其他应付款为65.77亿元，较上年末减少13.41%，主要为往来款项。公司其他应付款中账龄在1年以内的部分占比为62.29%、1~2年的占21.40%、2~3年的占15.58%、3年以上的占0.74%。

2012~2014年，公司其他流动负债逐年增长，年均复合增长12.86%。截至2014年底，公司其他流动负债为73.35亿元，较上年末增加1.36%，全部为土地增值税准备金。

2012~2014年，公司非流动负债逐年增加，年均复合增长率为26.42%，主要系2013年长期借款和应付债券大幅增加所致。截至2014年底，公司非流动负债合计488.39亿元，较上年末增加6.02%，主要由长期借款（占比68.61%）、应付债券（占比24.55%）和递延所得税负债（占比6.73%）构成。

为满足大量增加的新项目和支付土地成本的资金需求，公司逐年加大了融资力度，银行贷款为公司主要融资渠道。2012~2014年，公司长期借款快速增长，年均复合增长37.10%。截至2014年底，公司长期借款余额合计为335.06亿元，较上年末减少10.25%，其中抵押借款占比73.91%、质押借款占比8.96%、保证借款占比10.86%、信用借款占比6.27%。

2012~2014年，公司应付债券规模波动增加，年均复合增长率为7.13%，截至2014年底，公司应付债券金额为119.88亿元，较上年末增加102.64%，主要系公司下属子公司兆运有限公司于2014年发行了相当于人民币61.01亿元的10亿美元债券所致。截至2014年底，公司没有3年内到期的应付债券；面值相当于人民币61.01亿元的10亿美元债券将于5年内到期；面值相当于人

人民币 37.69 亿元的 6 亿美元债券将于 6 年内到期。

2012~2014 年，公司递延所得税负债年均复合增长 24.01%。截至 2014 年底，公司递延所得税负债合计 32.85 亿元，较上年末增长 21.18%，主要系公司持有广州证券有限公司 3.54% 股权的可供出售金融资产和写字楼、购物中心等投资性房地产的公允价值和账面价值的差异，以及可抵扣成本税务和会计处理上的差异所带来的暂时性差异。

近三年，公司有息债务规模较大，且呈逐年增加的态势，三年复合增长率为 37.80%。截至 2014 年底，公司全部债务为 676.59 亿元，其中短期债务和长期债务分别占比 32.67% 和 67.33%。截至 2014 年底，公司短期债务主要由短期银行借款（占比 13.96%）和一年内到期的非流动负债（占比 86.04%）构成；长期债务主要由长期银行借款（占比 73.55%）、应付债券（占比 26.32%）和长期应付款（占比 0.13%）构成。

截至 2014 年底，公司资产负债率、全部债务资本化率和长期债务资本化比率分别为 69.68%、56.50% 和 46.66%，较上年分别下降 6.35 个百分点、8.27 个百分点和 9.81 个百分点。受公司 2014 年发行的永续债计入所有者权益影响，公司债务指标略有下降。

公司于 2013 年和 2014 年分别发行永续债券 10.00 亿元和 145.50 亿元，均无固定还款期限，计入“所有者权益-其他权益工具”中。考虑到永续债券的性质及特点，分别将其从资产负债表中剔除和将其认定为长期债务（因其存在偿付的可能）进行偿债指标测算。根据测算结果，若剔除公司永续债券对所有者权益的影响，2013 年底和 2014 年底，公司资产负债率、全部债务资本化比率和长期债务资本化比率均高于 2013 年底和 2014 年底剔除前上述指标值；若将永续债券认定为普通债券，2013 年底和 2014 年底上述指标值均高于剔除前及剔除后的测算值。

表 15 永续债调整测算表（单位：%）

项目	时间	调整前	剔除后	调整至债务
资产负债率	2013 年底	76.03	76.58	76.75
	2014 年底	69.68	76.66	78.79
	2015 年 6 月底	73.26	77.63	78.89
全部债务资本化比率	2013 年底	64.77	65.46	65.83
	2014 年底	56.50	65.00	69.57
	2015 年 6 月底	61.14	66.58	69.32
长期债务资本化比率	2013 年底	56.47	57.22	57.77
	2014 年底	46.66	55.56	62.68
	2015 年 6 月底	49.63	55.52	60.23

资料来源：公司审计报告，联合评级整理。

截至 2015 年 6 月底，公司负债总额 1,302.00 亿元，较年初增长 8.77%，负债结构变化不大。同时，公司债务负担较年初上升，长期债务资本化比率为 49.63%，全部债务资本化比率为 61.14%，资产负债率为 73.26%。截至 2015 年 6 月底，公司永续债券余额 100.04 亿元，较年初减少 56.44 亿元，主要是由于公司偿还了部分永续债券所致。

总体来看，近年来，由于公司拿地节奏较快，项目开发投入加大，整体债务规模快速扩张；公司有息债务中长期债务占比较高，债务结构较为合理；在永续债计入权益的影响下，公司债务指标波动增长，但考虑到永续债的性质及特点，若剔除其对债务指标的影响或将其认定为普通债券，公司债务负担重。

### 所有者权益

近三年公司所有者权益的年均复合增长率为 39.51%，主要来源于未分配利润和计入所有者权

益的永续债的增长。截至 2014 年底，公司所有者权益 520.83 亿元，其中归属于母公司所有者权益为 515.51 亿元，少数股东权益为 5.32 亿元。归属于母公司所有者权益中，股本占 1.56%，资本公积占 7.08%，盈余公积占 0.78%，未分配利润占 59.90%，其他权益工具占 30.56%。公司未分配利润和其他权益工具占比偏高，权益的稳定性较弱。2013 年和 2014 年，公司下属若干子公司向第三方发行永续债券，金额分别为 10.00 亿元人民币和 145.50 亿元人民币，此类永续债无到期日，本金偿还及收入分配可由公司选择递延支付，计入公司所有者权益。

截至 2015 年 6 月底，公司所有者权益合计 475.27 亿元，较年初下降 8.75%，主要是由于 2015 年公司偿还 56.44 亿元永续债所致。其中，归属于母公司所有者权益合计 469.98 亿元，占 98.89%。截至 2015 年 3 月底，归属于母公司所有者权益主要由未分配利润（占 67.93%）、其他权益工具-永续债（占 21.29%）、资本公积（占 7.78%）和股本（占 1.71%）构成。

总体看，公司所有者权益中未分配利润及永续债的占比偏高，权益的稳定性较弱。

#### 4. 盈利能力

2012~2014 年，公司的营业收入分别为 304.09 亿元、363.37 亿元和 348.13 亿元，呈波动增长，年均增长 7.00%，房产销售是公司收入的主要来源，近三年在主营业务收入中的占比均维持在 92% 左右。2014 年公司实现利润总额 88.76 亿元，同比减少 15.72%，主要系公司受房地产市场低迷影响导致房产销售收入减少所致。

从利润构成看，公司利润主要来自于房地产销售、出租以及酒店服务等主营业务，但是投资性物业公允价值变动所带来的收益以及长期股权投资收益也对公司利润有一定贡献。由于公司对外出租的写字楼、商场等投资性物业采用公允价值计量，公司每年都要对其进行评估，公允价值波动可能对公司经营业绩和财务状况稳定性产生一定影响。2014 年，受房地产市场整体低迷的影响，公司投资性物业公允价值有所减少，权益法核算的长期股权投资收益也较上年大幅下降。2012~2014 年，公司投资性物业评估增值产生的公允价值变动收益分别为 6.60 亿元、24.36 亿元和 16.11 亿元，占当期利润总额的比例分别为 8.33%、23.13%和 18.15%；投资性物业公允价值变动收益波动对公司利润总额影响较大。此外，2012~2014 年公司长期股权投资所带来的投资收益分别为 3.16 亿元、3.08 亿元和 1.45 亿元。

从期间费用来看，2012~2014 年，公司费用收入比分别为 11.00%、11.66%和 11.80%，公司费用支出逐年上升，对公司利润侵蚀明显。近三年公司的销售费用和管理费用分别年均复合增长了 40.49%、20.58%；但由于利息支出中资本化利息快速增长，计入财务费用利息支出大幅下降，近三年公司财务费用年均复合下降 14.50%。2014 年，公司期间费用为 41.08 亿元，同比下降 3.06%，其中销售费用、管理费用和财务费用占比分别为 21.81%、53.74%和 24.45%，管理费用占比较高，对公司盈利水平影响较大。随着公司经营规模的逐步扩大，公司在管理方面的人员配置和资金投入也逐年增加，2014 年公司的管理费用支出为 22.08 亿元，同比增长 20.69%。2014 年，公司财务费用支出较上年减少 7.78 亿元，在期间费用中的占比下降了 18.94 个百分点，主要原因是公司利息支出中资本化利息快速增长，使得计入财务费用利息支出大幅下降。

从各项盈利指标来看，近三年，受房地产宏观调控的影响，公司各项盈利指标均出现了一定程度下滑。2012~2014 年，公司营业利润率逐年下降，三年分别为 33.86%、32.91%和 31.95%。2014 年，受永续债计入权益的影响，公司总资本收益率较上年下降 5.38 个百分点，为 6.89%；总资产报酬率较上年下降 4.29 个百分点，为 6.28%；净资产收益率较上年下降 10.21 个百分点，为 15.22%。与国内同行业其他主要上市公司比较，公司各项主要盈利指标处于较高水平（如下表所示）。

表 16 2014 年主要房地产上市公司盈利指标情况 (单位: %)

证券简称	净资产收益率 (平均)	总资产报酬率	销售毛利率
万科企业	19.08	6.38	25.10
中国海外发展	22.75	13.60	32.70
保利置业集团	3.13	3.50	19.81
恒大地产	25.28	7.59	28.53
碧桂园	20.33	6.90	26.09
绿城中国	8.53	5.30	25.38
世茂房地产	18.29	7.91	32.50
首创置业	18.96	4.57	25.03
远洋地产	11.07	5.79	21.00
<b>上述企业平均值</b>	<b>16.38</b>	<b>6.84</b>	<b>26.24</b>
<b>富力地产</b>	<b>15.34</b>	<b>7.09</b>	<b>35.48</b>

资料来源: Wind 资讯

注: Wind 资讯与联合评级在上述指标计算上存在公式差异, 为便于与同行业上市公司进行比较, 本表相关指标统一采用 Wind 资讯数据。

2015 年 1~6 月, 公司实现营业总收入 127.88 亿元, 利润总额 23.52 亿元, 净利润 17.19 亿元。2015 年 1~6 月, 公司营业利润率为 25.37%, 较 2014 年营业利润率下降了 6.58 个百分点。

总体看, 公司收入规模显著增长, 但期间费用规模的大幅扩张对公司利润增长形成拖累, 公司利润规模呈上升态势, 盈利能力基本保持平稳, 且处于行业较好水平。

#### 5. 现金流

从经营活动情况来看, 2012~2014 年, 公司经营活动产生的现金流量净额逐年减少, 分别为 -8.12 亿元、-65.82 亿元和 -164.22 亿元。2014 年公司经营活动产生的现金流呈净流出的状态, 主要系当年公司新增土地储备总建筑面积 231.70 万平方米及新增开工面积 832 万平方米, 使得购买商品、接受劳务支付的现金较 2013 年度增加 109.08 亿元。经营活动现金流入方面, 2014 年, 公司销售商品、提供劳务收到的现金为 385.43 亿元, 同比增长 8.45%; 公司收到其他与经营活动有关的现金为 35.69 亿元, 主要为往来款; 2014 年, 公司经营活动现金流入为 421.12 亿元, 同比增长 7.30%。经营活动现金流出方面, 2014 年, 公司购买商品、接受劳务支付的现金 385.12 亿元, 同比增长 39.51%; 支付其他与经营活动有关的现金 106.35 亿元, 同比增长 3.17%, 主要为往来款及支付与购买土地相关的其他费用; 2014 年, 公司经营活动现金流出为 585.34 亿元, 同比增长 27.72%。从收入实现质量来看, 公司的现金收入比呈波动上升的趋势, 近三年现金收入比分别为 92.56%、97.80%和 110.71%, 收入实现质量有所提高, 主要系公司预售所得现金增加所致。

从投资活动情况来看, 公司近三年投资活动现金流均呈现净流出的状态, 2012~2014 年, 投资活动现金净流出分别为 7.80 亿元、20.63 亿元和 19.24 亿元, 净流出规模呈波动上升的趋势, 主要是由于公司收购子公司及其他营业单位支付的现金净额大幅增加以及购建酒店等固定资产所致。2012~2014 年, 公司投资活动现金流入逐年上升, 年均复合增长 319.07%, 2014 年为 1.31 亿元, 同比增加 693.53%, 主要系处置固定资产和其他长期资产收回的现金净额; 2012~2014 年, 公司投资活动现金流出波动增长, 年均复合增长 61.59%, 2014 年, 公司投资活动现金流出 20.55 亿元, 同比下降 1.17%, 主要系公司投资支付的现金和取得子公司等支付的现金净额下降所致。其中购建固定资产、无形资产等支付的现金占比较大, 2014 年为 12.58 亿元, 主要为公司对多个在建酒店等自持物业的建设投入, 投资活动现金流出中占比较大的还有公司取得子公司等支付的现金净额 5.54 亿元。

从筹资活动情况来看, 2012~2014 年, 公司筹资活动产生的现金流量净额分别为 25.04 亿元、

194.35 亿元和 140.85 亿元。公司筹资活动现金流出主要系支付分红款及偿还银行贷款和到期债券等，筹资活动现金流入主要系取得银行借款和发行债券。2014 年，公司筹资活动现金流入 436.88 亿元，同比增加 11.89%，主要系公司下属若干子公司发行永续债券所致；筹资活动现金流出 296.03 亿元，同比增加 50.97%，主要系偿还到期公司债券和优先票据，以及银行借款所致。

2015 年 1~6 月，公司经营活动产生的现金流量净额为 14.20 亿元，现金收入比为 158.97%；同期，公司投资活动产生的现金净流出 8.42 亿元，主要为构建固定资产、无形资产支付的现金；公司筹资活动产生的现金流量净额为-20.86 亿元，主要是由于公司偿还 56.44 亿元永续债所致。2015 年上半年，公司的现金及现金等价物净增加额为-15.02 亿元。

总体看，2012 年以来，公司持续进行土地储备和项目开发，使得经营活动现金呈净流出的状态，同时受预售所得现金大幅增加的影响，收入实现质量有所提高；投资活动现金净流出的规模波动上升；随着经营规模的扩大，公司对融资的需求不断增长，筹资活动现金净流入的规模大幅增长。

## 6. 偿债能力

从短期偿债能力指标看，2012~2014 年，公司流动比率呈逐年上升态势；速动比率受存货规模增长的影响呈波动下降态势。截至 2014 年底，公司流动比率和速动比率分别为 1.91 倍和 0.52 倍；现金短期债务比为 0.90 倍，现金类资产对短期债务的保护程度较高。截至 2015 年 6 月底，公司流动比率和速动比率分别为 1.75 倍和 0.45 倍，较年初有所下降；现金短期债务比为 0.64 倍，现金类资产对短期债务的保护程度有所下降。整体看，公司短期偿债能力较强。

从长期偿债能力指标来看，近三年，公司盈利水平高，EBITDA 年均复合增长 2.84%，2014 年公司 EBITDA 为 102.72 亿元，其中，利润总额 88.76 亿元，计入财务费用的利息支出 8.89 亿元，固定资产折旧 3.88 亿元，无形资产摊销 1.19 亿元。2014 年，公司的 EBTIDA 利息倍数为 1.78 倍，EBITDA 全部债务比为 0.15 倍，EBITDA 对全部债务的保障程度尚可。公司发行的永续债券总额（155.44 亿元）存在偿付可能，若将其认定为长期债务，公司 2014 年 EBITDA 全部债务比下降为 0.12 倍。考虑到公司拥有较大规模的土地储备和在建项目，一定程度上提升了公司对全部债务的保障能力。综合来看，公司整体偿债能力较强。若永续债发生偿付，将对公司整体偿债能力将产生一定不利影响。

公司与国内主要商业银行建立了良好的合作关系，截至 2015 年 6 月底，公司共获得商业银行授信总额 605.98 亿元，尚未使用的授信额度为 342.96 亿元，公司间接融资渠道畅通。

截至 2015 年 6 月底，公司对外担保 229.31 亿元，其中，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 196.48 亿元；公司对关联方提供担保 32.83 亿元。从以往历年的情况来看，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，公司或有风险较小。

截至 2015 年 6 月底，公司存在一项重大未决诉讼，具体事项为北京金星房地产开发有限公司（以下简称“金星公司”）诉公司控股子公司北京华恩房地产开发有限公司（以下简称“北京华恩”）土地转让及合作开发协议纠纷案。2008 年 5 月 8 日，北京市第二中级人民法院出具（2007）二中民初字第 3100 号《民事判决书》，对该案判决结果如下：一、撤销金星公司与北京华恩于 2004 年 12 月签订的《关于解除 2001 年 7 月 8 日签订“征地、转让合作开发协议书”的协议》及《协议书》；二、解除金星公司与北京华恩签订的《征地、转让协议书》；三、北京华恩在判决生效后 15 日内给付金星公司赔偿金 3,000.00 万元；四、驳回金星公司其他诉讼请求。北京华恩与金星公

司均不服北京市第二中级人民法院（2007）二中民初字第 3100 号重审判决，分别于 2008 年 5 月 15 日和 2008 年 5 月 20 日向北京市高级人民法院提起上诉。截止目前，该案仍处于法院二审审理阶段。相对于公司资产规模，该事项所涉及的金额较小，因此该事项不会对公司的整体偿债能力产生重大不利影响。

总体看，公司现金类资产较为充裕，土地储备和在建项目的规模较大，或有风险较小，间接融资渠道畅通，整体偿债能力较强。

#### 7. 过往债务履约情况

根据公司提供的中国人民银行《企业信用报告》，截至 2015 年 10 月 22 日，公司存在已结清 4 笔关注类贷款，无未结清不良信贷信息记录。

根据过往在公开市场发行债务融资工具的本息偿付记录，公司无逾期或违约记录，履约情况良好。

### 八、本期公司债券偿债能力分析

#### 1. 本次公司债券的发行对目前负债的影响

截至 2015 年 6 月底，公司债务总额为 747.67 亿元，本次债券拟发行规模为 125 亿元，相对于目前公司债务规模，本次债券发债额度较小，且用于偿还金融机构借款及补充运营资金，对公司整体负债水平影响不大。

以 2015 年 6 月底财务数据为基础，假设本次债券募集资金净额为 125 亿元，本次债券发行后，在其它因素不变的情况下，公司长期债务资本化比率、全部债务资本化比率和资产负债率分别为 55.52%、64.74%和 75.02%，债务负担有所增加，但有利于债务结构的改善。

#### 2. 本次公司债券偿债能力分析

以 2014 年底的相关财务数据为基础，公司 2014 年 EBITDA 为 102.72 亿元，为本次公司债券发行额度（125 亿元）的 0.82 倍，EBITDA 对本次债券的覆盖程度尚可；2014 年经营活动产生的现金流入 421.12 亿元，为本次公司债券发行额度（125 亿元）的 3.37 倍，公司经营活动现金流量规模较大，对本次债券覆盖程度较高；现金类资产 198.30 亿元，为本次债券发行额度（125 亿元）的 1.59 倍，现金类资产对本次债券的覆盖程度较高。

#### 3. 本期公司债券的发行对目前负债的影响

本期公司债券基础发行规模为人民币 20 亿元，并设置超额配售选择权规模不超过人民币 45 亿元（含 45 亿元）。截至 2015 年 6 月底，公司债务总额为 747.67 亿元，本期债券发行规模不超过 65 亿元，相对于目前公司债务规模，本期债券发债额度较小，对公司整体负债水平影响较小。

以 2015 年 6 月底财务数据为基础，假设本期债券募集资金净额为 65 亿元，本期债券发行后，在其它因素不变的情况下，公司长期债务资本化比率、全部债务资本化比率和资产负债率分别为 52.88%、63.10%和 74.20%，债务负担有所增加，但有利于债务结构的改善。

#### 4. 本期公司债券偿债能力分析

本期公司债券基础发行规模为人民币 20 亿元，并设置超额配售选择权规模不超过人民币 45 亿元（含 45 亿元），本期债券发行规模不超过 65 亿元。以 2014 年底的相关财务数据为基础，公

司 2014 年 EBITDA 为 102.72 亿元，为本期债券最大发行规模（65 亿元）的 1.58 倍，EBITDA 对本期债券的覆盖程度较好；2014 年经营活动产生的现金流入 421.12 亿元，为本期债券最大发行规模（65 亿元）的 6.48 倍，公司经营活动现金流入量规模较大，对本期债券覆盖程度较高；现金类资产 198.30 亿元，为本期债券最大发行规模（65 亿元）的 3.05 倍，现金类资产对本期债券的覆盖程度较高。

综合以上分析，并考虑到公司作为国内大型房地产开发企业，在综合实力、开发规模、“一体化”和“多元化”经营模式、品牌、土地储备等方面具有较强的行业竞争优势，能够通过持续经营取得较高的盈利水平，联合评级认为，公司对本期债券的偿还能力很强。

## 九、综合评价

房地产行业未来仍将是国民经济的重要组成部分，并将在中国经济转型和城镇化过程中发挥重要作用，预期房地产行业将会继续稳健发展。同时，包括富力地产在内的龙头房地产企业逐渐建立起更大的市场优势，有望获得比较大的生存空间。

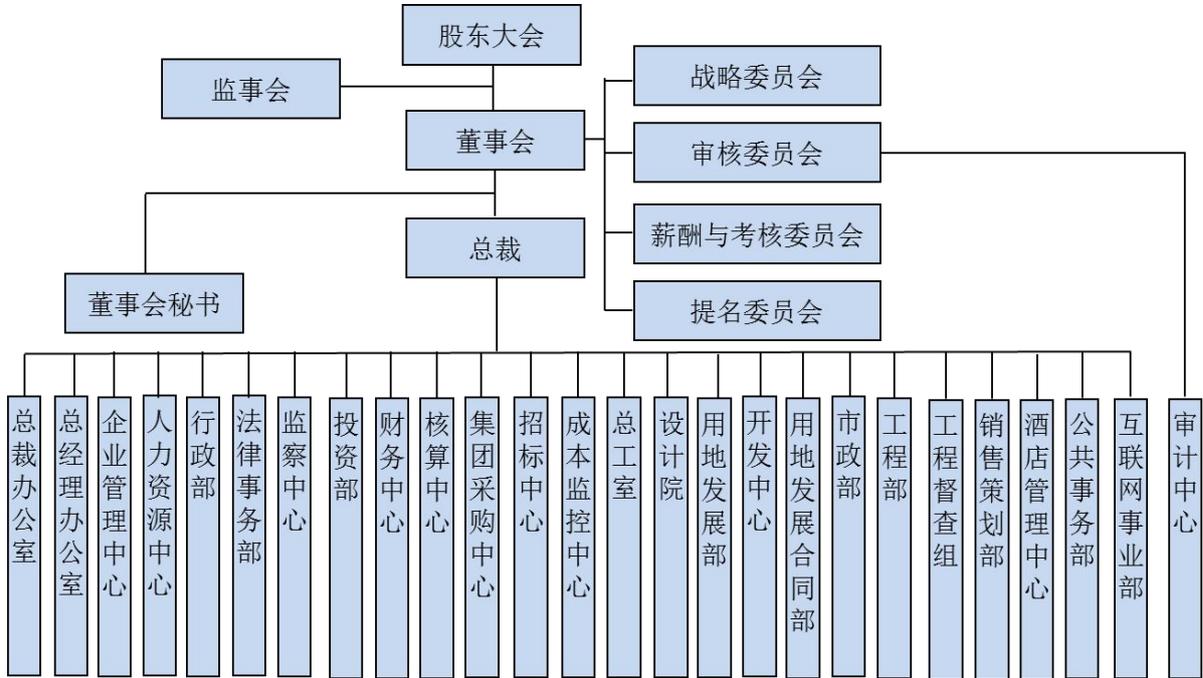
公司作为国内大型房地产开发企业，在综合实力、开发规模、“一体化”和“多元化”经营模式、品牌、土地储备等方面具有较强的行业竞争优势。公司近三年盈利水平较高，有助于提升整体偿债能力；目前公司债务负担合理，整体偿债能力强。同时，联合评级也关注到房地产业持续调控政策以及资本支出增大等因素可能给公司经营与发展带来的影响。

未来随着在建项目的竣工，公司可售面积有望获得增长，公司的行业地位将进一步得到巩固，公司整体信用状况有望保持良好，联合评级对公司的评级展望为“稳定”。

基于对公司主体长期信用以及本期公司债券偿还能力的综合评估，联合评级认为，本期公司债券到期不能偿还的风险很小。



## 附件 2 广州富力地产股份有限公司组织结构图



### 附件3 广州富力地产股份有限公司 主要计算指标

项目	2012年	2013年	2014年	2015年6月
资产总额(亿元)	978.71	1,394.04	1,717.84	1,777.28
所有者权益(亿元)	267.59	334.18	520.83	475.27
短期债务(亿元)	72.12	180.95	221.05	279.38
长期债务(亿元)	284.20	433.53	455.54	468.29
全部债务(亿元)	356.32	614.48	676.59	747.67
营业收入(亿元)	304.09	363.37	348.13	127.88
净利润(亿元)	56.68	76.52	65.08	17.19
EBITDA(亿元)	97.12	128.70	102.72	--
经营性净现金流(亿元)	-8.12	-65.82	-164.22	14.20
应收账款周转率(次)	12.32	9.50	7.36	2.95
存货周转率(次)	0.36	0.35	0.24	0.10
总资产周转率(次)	0.34	0.31	0.22	0.08
现金收入比率(%)	92.56	97.80	110.71	158.97
总资本收益率(%)	12.61	12.27	6.89	1.85
总资产报酬率(%)	10.39	10.56	6.28	1.67
净资产收益率(%)	22.94	25.43	15.22	4.25
营业利润率(%)	33.86	32.91	31.95	25.37
费用收入比(%)	11.00	11.66	11.80	15.16
资产负债率(%)	72.66	76.03	69.68	73.26
全部债务资本化比率(%)	57.11	64.77	56.50	61.14
长期债务资本化比率(%)	51.50	56.47	46.66	49.63
EBITDA利息倍数(倍)	3.53	3.33	1.78	--
EBITDA全部债务比(倍)	0.27	0.21	0.15	--
流动比率(倍)	1.74	1.80	1.91	1.75
速动比率(倍)	0.57	0.67	0.52	0.45
现金短期债务比(倍)	1.78	1.35	0.90	0.64
经营现金流动负债比率(%)	-2.00	-10.98	-23.17	1.78
EBITDA/本次发债额度(倍)	0.78	1.03	0.82	--

## 附件 4 有关计算指标的计算公式

指标名称	计算公式
<b>增长指标</b>	
年均增长率	(1) 2 年数据: 增长率=(本期-上期)/上期×100% (2) n 年数据: 增长率=[(本期/前 n 年) <sup>1/(n-1)</sup> -1]×100%
<b>经营效率指标</b>	
应收账款周转率	营业收入/[ (期初应收账款余额+期末应收账款余额)/2]
存货周转率	营业成本/[ (期初存货余额+期末存货余额)/2]
总资产周转率	营业收入/[ (期初总资产+期末总资产)/2]
现金收入比率	销售商品、提供劳务收到的现金/营业收入×100%
<b>盈利指标</b>	
总资本收益率	(净利润+计入财务费用的利息支出)/[(期初所有者权益+期初全部债务+期末所有者权益+期末全部债务)/2]×100%
总资产报酬率	(利润总额+计入财务费用的利息支出)/[(期初总资产+期末总资产)/2]×100%
净资产收益率	净利润/[ (期初所有者权益+期末所有者权益)/2]×100%
主营业务毛利率	(主营业务收入-主营业务成本)/主营业务收入×100%
营业利润率	(营业收入-营业成本-营业税金及附加)/营业收入×100%
费用收入比	(管理费用+营业费用+财务费用)/营业收入×100%
<b>财务构成指标</b>	
资产负债率	负债总额/资产总计×100%
全部债务资本化比率	全部债务/(长期债务+短期债务+所有者权益)×100%
长期债务资本化比率	长期债务/(长期债务+所有者权益)×100%
担保比率	担保余额/所有者权益×100%
<b>长期偿债能力指标</b>	
EBITDA 利息倍数	EBITDA/(资本化利息+计入财务费用的利息支出)
EBITDA 全部债务比	EBITDA/全部债务
经营现金债务保护倍数	经营活动现金流量净额/全部债务
筹资活动前现金流量净额债务保护倍数	筹资活动前现金流量净额/全部债务
<b>短期偿债能力指标</b>	
流动比率	流动资产合计/流动负债合计
速动比率	(流动资产合计-存货)/流动负债合计
现金短期债务比	现金类资产/短期债务
经营现金流动负债比率	经营活动现金流量净额/流动负债合计×100%
经营现金利息偿还能力	经营活动现金流量净额/(资本化利息+计入财务费用的利息支出)
筹资活动前现金流量净额利息偿还能力	筹资活动前现金流量净额/(资本化利息+计入财务费用的利息支出)
<b>本次公司债券偿债能力</b>	
EBITDA 偿债倍数	EBITDA/本次公司债券到期偿还额
经营活动现金流入量偿债倍数	经营活动产生的现金流入量/本次公司债券到期偿还额
经营活动现金流量净额偿债倍数	经营活动现金流量净额/本次公司债券到期偿还额

注: 现金类资产=货币资金+交易性金融资产+应收票据

长期债务=长期借款+应付债券+长期应付款

短期债务=短期借款+交易性金融负债+应付票据+应付短期债券+一年内到期的非流动负债

全部债务=长期债务+短期债务

EBITDA=利润总额+计入财务费用的利息支出+固定资产折旧+摊销

所有者权益=归属于母公司所有者权益+少数股东权益

## 附件 5 公司主体长期信用等级设置及其含义

公司主体长期信用等级划分成 9 级，分别用 AAA、AA、A、BBB、BB、B、CCC、CC 和 C 表示，其中，除 AAA 级，CCC 级（含）以下等级外，每一个信用等级可用“+”、“-”符号进行微调，表示略高或略低于本等级。

AAA 级：偿还债务的能力极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低；

AA 级：偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响不大，违约风险很低；

A 级：偿还债务能力较强，较易受不利经济环境的影响，违约风险较低；

BBB 级：偿还债务能力一般，受不利经济环境影响较大，违约风险一般；

BB 级：偿还债务能力较弱，受不利经济环境影响很大，违约风险较高；

B 级：偿还债务的能力较大地依赖于良好的经济环境，违约风险很高；

CCC 级：偿还债务的能力极度依赖于良好的经济环境，违约风险极高；

CC 级：在破产或重组时可获得保护较小，基本不能保证偿还债务；

C 级：不能偿还债务。

长期债券（含公司债券）信用等级符号及定义同公司主体长期信用等级。

## 联合信用评级有限公司关于 广州富力地产股份有限公司 2016 年公司债券（第二期）的跟踪评级安排

根据监管部门和联合信用评级有限公司（联合评级）对跟踪评级的有关要求，联合评级将在本期债券存续期内，每年广州富力地产股份有限公司公告年报后 2 个月内对广州富力地产股份有限公司 2016 年公司债券（第二期）进行一次定期跟踪评级，并在本期债券存续期内根据有关情况进行不定期跟踪评级。

广州富力地产股份有限公司应按联合评级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。广州富力地产股份有限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，应及时通知联合评级并提供有关资料。

联合评级将密切关注广州富力地产股份有限公司的经营管理状况及相关信息，如发现广州富力地产股份有限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，联合评级将落实有关情况并及时评估其对信用等级产生的影响，据以确认或调整本期债券的信用等级。

如广州富力地产股份有限公司不能及时提供上述跟踪评级资料及情况，联合评级将根据有关情况进行分析并调整信用等级，必要时，可公布信用等级暂时失效，直至广州富力地产股份有限公司提供相关资料。

联合评级对本期债券的跟踪评级报告将在本公司网站和交易所网站公告，且在交易所网站公告的时间不晚于在本公司网站、其他交易场所、媒体或者其他场合公开披露的时间；同时，跟踪评级报告将报送广州富力地产股份有限公司、监管部门等。

联合信用评级有限公司

二零一五年十一月十日

