
此乃要件 請即處理

閣下如對本通函任何內容或應採取之行動有任何疑問，應諮詢閣下之持牌證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已售出或轉讓所有名下之廣州富力地產股份有限公司股份，應立即將本通函連同隨附的代表委任表格送交買主，或經手買賣或轉讓之銀行、持牌證券交易商或其他代理，以便轉交買主或承讓人。

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補充通函的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本通函全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致之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)

**建議通過(i)關於本公司首次公開發行A股股票
攤薄即期回報風險提示、
(ii)本公司董事關於本公司首次公開發行A股股票
攤薄即期回報採取填補措施的承諾、
(iii)本公司高級管理人員關於本公司首次公開發行A股股票
攤薄即期回報採取填補措施的承諾
及
二零一六年第一次臨時股東大會通告**

本公司的二零一六年第一次臨時股東大會將於二零一六年三月十五日(星期二)假座中國廣州珠江新城華夏路10號富力中心54樓會議室舉行，二零一六年第一次臨時股東大會通告(「通告」)載於通函第23至41頁。無論閣下能否出席大會，務請按列印的指示盡快填妥代表委任表格，並無論如何於大會指定舉行時間24小時前(即二零一六年三月十四日(星期一))送達本公司H股的股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心17M樓，如為內資股持有人，則送達本公司註冊辦事處，地址為中國廣州珠江新城華夏路10號富力中心45樓，郵編510623。填妥及交回代表委任表格後，股東仍可親身出席有關大會或其任何續會，並於會上投票。

二零一六年一月二十七日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	
1. 緒言	3
2. 建議通過關於本公司首次公開發行A股股票攤薄即期回報風險提示	4
3. 建議通過本公司董事關於本公司首次公開發行A股股票 攤薄即期回報採取填補措施的承諾	19
4. 建議通過本公司高級管理人員關於本公司首次公開發行A股股票 攤薄即期回報採取填補措施的承諾	20
5. 二零一六年第一次臨時股東大會	21
6. 暫停辦理股份過戶登記	21
7. 推薦建議	21
8. 應採取行動	21
9. 責任聲明	22
10. 一般資料	22
附錄 — 二零一六年第一次臨時股東大會通告	23

釋 義

在本通函內，除文義另有所指外，下列詞語具有以下涵義：

「二零一六年第一次 臨時股東大會」	指	本公司將於二零一六年三月十五日(星期二)上午十一時正假座中國廣州珠江新城華夏路10號富力中心54樓會議室舉行的臨時股東大會
「A股」	指	向境內投資者發行的人民幣普通股
「A股股東」	指	A股持有人
「公司章程」	指	本公司的公司章程
「董事會」	指	本公司董事會
「中國會計準則」	指	中國會計準則
「本公司」	指	廣州富力地產股份有限公司，於中國註冊成立的股份有限公司，其股份於聯交所主板上市
「中國證監會」	指	中國證券監督管理委員會
「董事」	指	本公司董事
「內資股」	指	本公司股本中每股面值為人民幣0.25元的已發行普通股，已繳足並以人民幣認購或入賬
「H股」	指	本公司股本中每股面值為人民幣0.25元於聯交所上市的普通股，以港元認購及買賣
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立董事」	指	本公司獨立非執行董事
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「銷售淨利率」	指	按項目銷售比例產生的淨利潤
「投資淨利潤率」	指	按項目投資總額比例產生的淨利潤

釋 義

「中國」	指	中華人民共和國
「人民幣」	指	人民幣，中國的法定貨幣
「股東」	指	內資股及H股持有人
「股份」	指	內資股及H股
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「監事」	指	本公司監事會的監事
「監事會」	指	本公司監事會
「總建築面積」	指	總建築面積



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)

執行董事：

李思廉
張力
周耀南
呂勁

註冊辦事處、

總辦事處及主要營業地點：

中國廣州
珠江新城
華夏路10號富力中心

非執行董事：

張琳
李海倫

獨立非執行董事：

黎明
鄭爾城
吳又華

敬啟者：

**建議通過(i)關於本公司首次公開發行A股股票
攤薄即期回報風險提示、
(ii)本公司董事關於本公司首次公開發行A股股票
攤薄即期回報採取填補措施的承諾、
(iii)本公司高級管理人員關於本公司首次公開發行A股股票
攤薄即期回報採取填補措施的承諾
及
二零一六年第一次臨時股東大會通告**

1. 緒言

本通函旨在閣下提供有關建議通過(i)關於本公司首次公開發行A股股票攤薄即期回報風險提示、(ii)本公司董事關於本公司首次公開發行A股股票攤薄即期回報採取填補措

施的承諾、(iii)本公司高級管理人員關於本公司首次公開發行A股股票攤薄即期回報採取填補措施的承諾及二零一六年第一次臨時股東大會之通告，會上將向股東提呈、審議及酌情通過以上三項普通議案。

2. 建議通過關於本公司首次公開發行A股股票攤薄即期回報風險提示

為進一步落實《國務院辦公廳關於進一步加強資本市場中小投資者合法權益保護工作的意見》(國辦發[2013]110號，以下簡稱「《意見》」)、《關於首發及再融資、重大資產重組攤薄即期回報有關事項的指導意見》(證監會公告[2015]31號)(以下簡稱「指導意見」)，保障中小投資者知情權，維護中小投資者利益，公司就本次首次公開發行A股股票攤薄即期回報對公司主要財務指標的影響及公司擬採取的措施如下：

一、公司首次公開發行A股股票攤薄即期回報對公司主要財務指標的影響

假設前提：

- (一) 假設本次首次公開發行A股股票於2016年9月30日完成發行，該完成時間僅為估計，最終以本次發行實際完成時間為準。
- (二) 假設公司2016年度歸屬於母公司股東的淨利潤與2014年歸屬於母公司股東的淨利潤(根據中國會計準則)數據持平，為655,361.19萬元；公司2016年度歸屬於母公司股東扣除非經常性損益後的淨利潤與2014年歸屬於母公司股東扣除非經常性損益後的淨利潤(根據中國會計準則)數據持平，為527,216.71萬元。2016年淨利潤的假設分析是為了便於投資者理解本次發行對即期回報的

董事會函件

攤薄，並不構成公司的盈利預測，投資者不應據此進行投資決策，投資者據此進行投資決策造成損失的，公司不承擔賠償責任。

- (三) 假設2016年度期初歸屬於上市公司股東的股東權益與2015年6月30日歸屬於上市公司股東的股東權益(根據中國會計準則)持平，為4,699,844.37萬元。
- (四) 2015年8月12日，公司召開了臨時股東大會及內資股類別股東會議和H股類別股東會議，審議並通過公司本次公開發行新股不超過107,000萬股，假設本次首次公開發行A股股票最終發行數量為107,000萬股。
- (五) 假設本次首次公開發行A股股票募集資金總額為350億元，業經公司2015年8月12日召開的臨時股東大會、H股類別股東會議及內資股類別股東會議審議通過，未考慮發行費用的影響。
- (六) 未考慮本次首次公開發行A股股票募集資金到賬後，對公司生產經營、財務狀況等(如財務費用、投資收益等)的影響。

董事會函件

基於上述假設的前提下，本次首次公開發行A股股票攤薄即期回報對公司主要財務指標的影響對比如下：

項目	本次發行前 (2014年度)	本次發行後 (2016年度)
總股本(萬股)	322,236.73	429,236.73
預計歸屬於母公司所有者的淨利潤(根據中國會計準則)(人民幣萬元)	655,361.19	655,361.19
歸屬於母公司股東扣除非經常性損益後的淨利潤(根據中國會計準則)(人民幣萬元)	527,216.71	527,216.71
本次發行募集資金總額(人民幣萬元)	—	3,500,000.00
基本每股收益(根據中國會計準則)(人民幣元)	1.63	1.50
稀釋每股收益(根據中國會計準則)(人民幣元)	1.63	1.50
扣除非經常性損益後的基本每股收益(根據中國會計準則)(人民幣元)	1.23	1.13
扣除非經常性損益後的稀釋每股收益(根據中國會計準則)(人民幣元)	1.23	1.13

註：基本每股收益、稀釋每股收益系按照《公開發行證券的公司信息披露編報規則第9號——淨資產收益率和每股收益的計算及披露》(2010年修訂)規定計算。

二、對於本次公開發行A股股票攤薄即期回報的風險提示

本次首次公開發行A股股票後，隨著募集資金的到位，公司的股本及淨資產將相應增加。因募集資金使用效益短期內難以全部顯現，公司的每股收益和淨資產收益率等指標存在短期內被攤薄的風險。特此提醒投資者關注本次公開發行A股股票可能攤薄即期回報的風險。

三、董事會選擇本次融資的必要性和合理性

(一) 增強公司資金實力，保障項目開發需要

房地產開發屬於資金密集型行業，充足的現金流對企業的發展至關重要。富力地產作為全國領先的房地產開發企業，開發項目分佈全國，產品類型豐富，擁有大量優質土地儲備。通過首次公開發行A股股票募集資金，公司的資金實力將獲得大幅提升，為開發建設房地產項目提供有力的資金保障。

(二) 改善公司財務狀況，優化公司資本結構

近年來，公司業務快速發展，所需資金主要依靠經營積累和債務融資。截至2015年6月30日，公司合併報表口徑的資產負債率(根據中國會計準則)達到73.26%，處於較高水平。公司擬通過首次公開發行A股股票，優化資本結構，降低負債率和減少財務風險，從而提高公司的盈利能力和抗風險能力，進一步提高公司綜合競爭力，增強公司應對未來行業調控和市場變化的能力，實現股東利益最大化。

四、本次募集資金投資項目與公司現有業務的關係

公司主營業務包括房地產開發與銷售、商業物業租賃及酒店服務，產品涵蓋住宅、寫字樓、酒店以及商業綜合體等，滿足客戶關於生活、工作、旅行、休閒、購物等多樣化需求。

經充分審慎論證，公司本次募集資金將用於包括北京富力通州運河十號項目、上海虹橋項目、天津富力新城項目、北京富力新城項目在內的九個項目，產品包含住宅、商業寫字樓及高端酒店等，上述項目均屬於公司主營業務覆蓋範圍。

各個項目具體情況如下：

北京富力通州運河十號項目位於北京市通州區通州新城區域，項目規劃佔地面積69,796平方米，總建築面積465,800平方米。項目集住宅、公寓、商業地產及辦公於一體，住宅項目主要以精裝修戶型為主，並以高端物業為配套。預計項目銷售淨利率23.71%，投資淨利潤率為40.05%。

上海虹橋項目位於閔行區虹橋商務區核心區，項目規劃佔地面積152,455平方米，總建築面積534,058平方米，整個項目涵蓋高端住宅、符合國際標準的辦公樓、定制辦公、旗艦商業和高端酒店等產品形態。預計項目出售物業部分涉及的銷售淨利率為15.56%，投資淨利潤率為22.43%。

天津富力新城項目位於天津市團泊新城東區仁愛大道與澤水北路交口，項目規劃用地面積1,440,497平方米，總建築面積2,160,999平方米，規劃建設以低密度住宅及高層住宅為主導、配套精品商業的綜合體社區。預計項目銷售淨利率為15.65%，投資淨利潤率為22.77%。

北京富力新城項目位於香河新城區，毗鄰香河縣京哈高速香河出口，香河位於京津冀核心走廊地帶，與北京東部商圈接壤。項目總建築面積1,937,660平方米，規劃建設高端住宅。預計項目銷售淨利率為15.65%，投資淨利潤率為22.77%。

梅州富力城項目位於梅州市梅縣新城核心地帶，項目規劃佔地面積662,942.35平方米，總建築面積2,351,581平方米，規劃建設中高檔住宅。預計項目銷售淨利率為16.35%，投資淨利潤率為24.29%。

哈爾濱富力城項目位於哈爾濱市道里區友誼西路，毗鄰松北金融CBD核心地帶。項目規劃用地面積399,197.5平方米，總建築面積832,500平方米，規劃建設以低密

度住宅及精裝高層住宅為主導、精品商業配套為提升的綜合體社區。預計項目銷售淨利率為17.68%，投資淨利潤率為27.41%。

南京富力尚悅居項目位於南京市雨花台區板橋新城新湖大道，項目規劃佔地面積105,021平方米，總建築面積343,472平方米，產品形態包括中高端住宅及商業。預計項目銷售淨利率為11.45%，投資淨利潤率為14.73%。

無錫富力十號項目位於無錫市濱湖區太湖新城的核心區域，項目總體規劃佔地面積111,261平方米，總建築面積233,648平方米，規劃建設精裝修高檔住宅。預計項目銷售淨利率為12.15%，投資淨利潤率為15.43%。

佛山富力廣場項目位於佛山市禪城區，項目規劃用地面積51,304平方米，總建築面積227,524平方米，規劃建設以高層住宅為主導、精品商業為配套的綜合體社區。預計項目銷售淨利率為13.91%，投資淨利潤率為20.02%。

五、本次募集資金投資項目在人員、技術、市場等方面的儲備情況

公司自1994年從事房地產開發業務，經過20多年的持續發展，已成為集房地產規劃設計、開發、工程監理、建築施工、銷售、裝飾、物業管理、售後服務、房地產中介等業務為一體、綜合實力持續位居國內房地產開發企業前列的企業。公司業務範圍覆蓋國內20多個大中城市和地區，已基本實現全國性業務佈局；同時，公司已在馬來西亞及澳大利亞拓展業務。公司在人員、技術及市場方面的儲備及積累預計能夠推動募投項目實現良好收益。

1、人員儲備

管理團隊的高效運營、相互協作及突出的市場化運作能力是公司的核心競爭優勢之一。在多年的發展過程中，公司培養了大批專業人員，在市場調研及項目分析、項目策劃定位、勘察規劃設計、工程施工、營銷策劃、物業管理方

面積累了充足的經驗，相關管理人員及公司員工有能力推進募投項目高效實施。

公司建立了較為完善的人員培養機制。公司一向重視員工培訓，提供適合各職級的多元培訓，包括專業和技術性技能培訓、管理和職業進修等。公司人才梯隊培養路線為公司提供了更多的人才儲備，將有效推動公司的穩健發展。

2、技術儲備

公司現已制定較為完善的房地產開發業務模式，在各項環節均建立了較為高效的運行管理機制。公司房地產業務採取「一體化運營」的模式，在不斷擴大公司業務規模的同時，形成了一條完整的產業鏈，將設計、工程、建築施工、銷售、物業管理等業務納入自身的業務體系中，並制定出一套可行的產業鏈運營模式，有效地控制了成本、縮短了開發週期。

公司在房地產開發中一直堅持創新精神，體現在建築規劃、商業佈局、住宅的戶型設計、酒店方案設計及寫字樓的佈局規劃等多方面。公司開發的商業物業和住宅物業在吸收傳統建築風格和國外先進設計理念的同時，保持本地文化特色，追求建築的本土化、環境的生態化、資源的集約化等。同時，為了更好地滿足客戶需求、加強企業競爭力、提高社會效益，公司在開發建設中採用規劃、建築設計的創新、建築結構的創新、建築節能與環保的創新的新工藝和新技術。

3、市場儲備

截至2015年6月30日，公司已在廣州、北京、天津、上海等20多個大中城市和地區及馬來西亞、澳大利亞等地開展以住宅為主的房地產開發業務，在建計容總建築面積12,898,000平方米。公司積極佈局一二線重點城市，加快工程完工進度，並通過積極有效的銷售策略，逐年提高了公司的銷售規模。

就土地儲備而言，公司每年都會結合資金情況及未來發展規劃保持足夠滿足3至5年使用的土地儲備。截至2015年6月30日，公司已擁有權屬的土地儲備約40,319,000平方米，這些土地儲備具備一定的成本優勢，主要位於國內一、二線城市的城區，區域佈局和產品結構合理，是公司未來業績增長的有效保障。

六、關於攤薄即期回報採取的措施

本次發行A股股票並上市後，公司總股本及淨資產將大幅增加，由於本次募集資金項目建設週期較長，從開始實施到實現收益需要一定時間，在上述期間內，公司的每股收益和淨資產收益率等指標將在短期內出現一定幅度的攤薄。

公司目前面臨的主要風險情況如下：

(一) 政策風險

房地產行業是整個國民經濟發展的重要支柱，行業整體受宏觀調控及產業政策的影響較大。自2001年「房地產」首次出現在政府工作報告中至今，行業監管政策的導向與行業發展週期聯繫緊密，從最初的「培育」、「鼓勵」、「改革」，到「高度警惕」、「從嚴調控」，再到2014年的「分類調控」、2015年的「支持」、「促進」，房地產行業在土地、信貸、稅收等調控政策的引導下總體保持了健康穩定的發展。

近年來，由於房地產投資過熱，房價上漲較快，國家為了引導和促進房地產行業持續穩定增長，對房地產市場的宏觀調控力度明顯加大。2005年5月起，國務院辦公廳先後發佈《關於做好穩定住房價格工作的意見》、《關於促進房地產市場平穩健康發展的通知》、《關於繼續做好房地產市場調控工作的通知》等文件，通過供地政策調整、嚴格的住房用地管理政策、差異化信貸和稅收政策、重點城市的限購令等措施，實行嚴格的房地產宏觀調控；而自2014年以

來，房地產行業增速放緩，調控政策亦隨之出現放鬆的趨勢，房地產市場分類調控、因地制宜的調控思路得到確立，隨後部分地方取消限購，首套房貸款認定條件也作出調整。2015年3月底，多部委發佈政策，降低首套房住房公積金貸款以及二套房首付比例，二手房交易差額徵收或免徵營業稅年限從五年縮短至兩年。

黨的十八屆三中全會強調「使市場在資源配置中起決定性作用」，當前政府注重保持房地產市場平穩健康發展，在穩定住房消費的總基調下，堅持分類指導政策、支持居民自主及改善性需求。在政策的推動下，房地產行業總體呈現穩健發展，但由於房地產行業具有一定的週期性，未來的政策走向仍具有不確定性。如果公司未來不能積極適應調控政策的變化，不斷提升自身的風險控制和經營管理水平，並制定合理的經營策略，則有可能對公司的經營和業績造成不利影響。

(二) 業務經營風險

1、 項目開發風險

房地產項目開發包括選址、購地、策劃、設計、施工、銷售及售後服務等多個環節，項目的開發週期長，投資金額大，涉及的合作單位較多，需要接受國土、住建、規劃、消防、環保等多個政府部門的審批和監管，並受到市場環境等因素的影響。儘管公司具備豐富的房地產項目開發經驗和較強的項目開發能力，且公司的房地產開發採用一體化的運營模式，有利於公司及時掌握項目開發各階段的最新信息並快速推進項目開發進程，但若外部環境發生變化，將對項目開發週期和預期收益產生

一定影響。近幾年來，國家陸續出台了針對土地交易、戶型規劃，以及辦理施工證、銷售許可證等方面更為嚴格的審批要求，由此可能導致公司房地產開發及銷售週期延長，進而增加開發成本和開發風險，並對公司經營業績產生負面影響。

2、土地儲備風險

開發建設用地是房地產業生存和發展的基礎，屬於不可再生的資源，尤其是核心城市土地，其稀缺性十分明顯。作為房地產開發企業，若不能及時獲得項目開發所需的土地，則公司生產經營將陷於停滯。而且，土地價格的波動會對房地產企業的開發成本產生直接的影響。目前我國在開發建設用地出讓方面實行「招拍掛」公開出讓制度，房地產企業在獲取土地上面臨著激烈的市場競爭。如果公司不能及時獲得進行項目開發所需的土地以及動態地維持持續發展所需的土地儲備，將會制約公司的發展，影響公司的收入及經營業績的持續增長。

(三) 市場風險

1、房地產行業長期潛在需求下降的風險

我國的房地產行業已經歷了將近二十年的高速發展，雖然目前局部地區商品住宅仍供不應求，但近年來已逐漸呈現出各層級城市需求分化的趨勢。從整體及長期來看，受住房自有率相對穩定、人口出生率下降、人口老齡化加劇、宏觀經濟增速放緩等因素影響，房地產行業將從繁榮期逐漸向平穩發展期過渡，行業增速將趨於穩定，長期潛在需求存在下降

風險。對公司而言，如果不能在這一背景下進一步維持及增強市場競爭力，實現差異化競爭，擴大市場份額，則公司房地產開發與銷售業務的持續發展將受到挑戰。

2、 境外經營風險

2013年至2015年，公司在馬來西亞、澳大利亞拓展房地產開發業務，境外項目尚未結轉收入。

雖然公司在過去20多年保持持續發展的態勢，在國內享有較高知名度，並具有較強的抗風險能力，但境內外市場的政治、法律環境與國內相比存在較大差異，公司需要對馬來西亞、澳大利亞的土地轉讓、勞動用工、安全生產、稅收等方面深入瞭解，以規避政策風險；對產品設計、資金籌集、市場營銷等方面進行準確把握，以規避市場風險。如果公司未能根據馬來西亞、澳大利亞及未來擬拓展的境外地區政治、法律、市場環境對自身的經營策略進行優化調整，則公司在境外市場的經營業績及市場聲譽將受到直接影響。

此外，公司海外業務主要以外幣進行結算，人民幣匯率的變動受到國內外政治經濟形勢變化等多種因素的影響，可能會導致公司產生匯兌損益，影響公司以人民幣計價的資產和業務收入。

(四) 財務風險

1、 籌資風險

房地產行業是典型的資本密集型行業，行業參與者對資金一直存在較大需求，借助充裕的資金支持，房地產企業能夠通過持續投資、開發及銷售，不斷做大業務規模，推進全國佈局，並充分降低經營風險。公司主要通過自有資金、銀行借款及在資本市場發債等方式進行籌資，如果銀行借款的融資渠道受到限制，自有資金和商品房預(銷)售回籠的資金跟

不上項目建設要求，或未能在資本市場發行債券，將會影響公司的房地產項目開發計劃，進而影響公司業務的開展，同時對公司財務狀況的穩健性構成不利影響。

截至2015年6月末，公司土地儲備總面積為40,319,000平方米。公司所持有的高品質土地儲備為未來持續發展提供了堅實有力的基礎，但後續項目開發需要公司在未來投入持續的資金支持。因此，總體上公司在未來將面臨一定程度的資本支出壓力，未來若公司的融資能力受到宏觀經濟政策、信貸政策、產業政策等方面的影響，則未來的經營目標的實現將受到一定程度的影響。

2、資產負債率較高的風險

截至2015年6月30日，公司合併資產負債率(根據中國會計準則)為73.26%，母公司資產負債率(根據中國會計準則)為79.37%，扣除預收款項後合併資產負債率(根據中國會計準則)為68.65%。報告期內公司資產負債率總體處於較高水平，主要是因為近幾年公司加大銀行借款規模，並積極發行公司債及境外債券增強資金實力，使得公司負債規模有所上升。

截至2015年6月30日，公司長期借款餘額為371.32億元，一年內到期的非流動負債235.80億元，應付債券96.61億元，短期借款43.58億元，公司面臨一定的長期和短期償債壓力。若銷售市場或金融市場發生重大波動，公司資金來源保障不足，將直接影響公司按期償還相關債務。隨著業務的發展，公司融資需求及規模將不斷增長，若公司未來的負債水平不能保持在合理的範圍內，償債壓力持續增加，進一步融資的空間也將受到限制。

3、應收賬款規模較大的風險

公司期末應收賬款餘額較大，2012年末、2013年末、2014年末及2015年6月末，公司應收賬款餘額分別為301,155.31萬元、464,036.86萬元、482,553.56萬元及403,189.16萬元，應收賬款周轉率分別為12.32、9.50、

7.36及2.89；就賬齡結構來看，2012年末、2013年末、2014年末及2015年6月末，一年以內的應收賬款佔比分別為83.38%、83.57%、86.02%及71.04%，兩年以內的應收賬款佔比分別為96.22%、94.25%、93.04%及91.97%。

公司以房地產開發與銷售、商業物業租賃及酒店服務為主營業務，應收賬款主要為應收購房人的購房款。由於單項房屋交易金額較大，購房人一次性全款支付的比例較低，公司在房地產銷售中大多採用購房人分期付款、銀行按揭付款的銷售方式。對於銀行按揭付款方式，公司在與購房人簽署房屋銷售合同之前，購房人已經支付首期款，並獲得銀行對其貸款資格的認可；對於分期付款方式，首期款的繳付由公司與購房人協商確定，佔合同金額的比例為20%-30%，分期付款的週期一般不超過2年。

公司已針對應收賬款制定了嚴格的收款制度，儘管公司與購房人簽署合同前已對其付款履約能力進行綜合評估，並制定了相應的應收賬款管理措施，且從報告期來看，公司未發生應收款項無法收回的情況，但若未來因宏觀經濟大幅波動及其他無法預見的原因，房地產市場出現顯著下滑，或客戶財務狀況出現突然惡化，導致其無法繼續履約，則公司應收賬款發生壞賬的風險將有所提升，對公司的盈利能力產生不利影響。

(五) 募集資金投向風險

公司本次募集資金項目將投向北京富力新城、北京富力通州運河十號、天津富力新城、上海虹橋項目等9個項目。房地產開發項目具有投資大、週期長的特點，雖然公司管理層已經對募集資金投資項目進行了充分的可行性論證，

本次投資的項目未來將成為公司重要的利潤增長點，但若未來房地產市場發生較大變化，例如宏觀經濟政策調整、房價下跌等，公司部分募集資金投資項目的效益可能會受到一定的影響。

(六) 每股收益和淨資產收益率攤薄的風險

本次首次公開發行A股股票完成後，公司股本和淨資產將有較大幅度增加。由於房地產開發項目具有一定的週期，募集資金投資項目產生效益需要一定時間，因此發行完成後預計一定期間內公司將面臨因股本和淨資產增長較快而引發的每股收益和淨資產收益率攤薄的風險。

上述風險貫穿於本公司整個生產經營過程，儘管風險影響程度較難量化，但上述風險集中釋放或多個風險聯合作用，都將有可能導致本公司經營業績下滑。

鑒於此，公司擬通過加強募集資金的有效使用、保證並加快募集資金投資項目實施、完善利潤分配政策等方式，提高公司盈利能力，以填補被攤薄即期回報，公司採取具體措施如下：

1、 加強募集資金管理，保證募集資金使用合法合規

為了規範募集資金的管理和使用，保護投資者權益，公司制定了《廣州富力地產股份有限公司募集資金管理辦法》，規範募集資金的使用。本次發行的募集資金到賬後，公司董事會將嚴格遵守《廣州富力地產股份有限公司募集資金管理辦法》的要求，對募集資金進行專項存儲、保障募集資金用於指定的投資項目、配合監管銀行和保薦機構對募集資金使用的檢查和監督，以保證募集資金合理規範使用，防範募集資金使用風險。

2、積極實施募集資金投資項目

本次募集資金緊密圍繞公司主營業務，符合公司未來發展戰略，有利於提高公司持續盈利能力。公司對募集資金投資項目進行了充分論證，在募集資金到位前，以自有、自籌資金先期投入建設，以爭取盡早產生收益。

3、積極提升公司競爭力和盈利水平

公司將致力於進一步鞏固和提升公司核心競爭優勢、拓寬市場，努力實現收入水平與盈利能力的雙重提升。

4、完善利潤分配制度，特別是現金分紅政策

公司根據中國證監會《關於進一步落實上市公司現金分紅有關事項的通知》、《中國證監會關於進一步推進新股發行體制改革的意見》、《上市公司監管指引第3號——上市公司現金分紅》及《上市公司章程指引》(2014年修訂)的相關規定修改公司章程中的利潤分配政策，並進一步完善利潤分配制度，強化投資者回報機制，確保公司股東特別是中小股東的利益得到保護。同時，為進一步細化有關利潤分配決策程序和分配政策條款，增強現金分紅的透明度和可操作性，便於投資者對公司經營和利潤分配進行監督，公司制定了《廣州富力地產股份有限公司A股上市後未來三年股東分紅回報規劃》，該規劃明確了公司利潤分配原則、利潤分配的形式、現金分紅的具體條件和比例等內容，充分維護了公司股東依法享有的資產收益等權利。

- 5、公司承諾將根據中國證監會、證券交易所後續出台的實施細則或補充規定，持續完善填補被攤薄即期回報的各項措施。

3. 建議通過本公司董事關於本公司首次公開發行A股股票攤薄即期回報採取填補措施的承諾

為維護投資者特別是中小投資者的合法權益，中國證監會於2015年12月30日頒布了《關於首發及再融資、重大資產重組攤薄即期回報有關事項的指導意見》(證監會公告[2015]31號)，進一步提出優化投資者回報機制的要求。

為貫徹執行上述規定和文件精神，本公司的董事，謹此對本公司及其股東作出如下承諾：

- (一) 承諾不無償或以不公平條件向其他單位或者個人輸送利益，也不採用其他方式損害本公司利益。
- (二) 承諾對職務消費行為進行約束。
- (三) 承諾不動用本公司資產從事與履行職責無關的投資、消費活動。
- (四) 承諾由董事會或薪酬委員會制訂的薪酬制度與本公司填補回報措施的執行情況相掛鉤。
- (五) 若本公司未來實施股權激勵計劃，承諾本公司股權激勵的行權條件與本公司填補回報措施的執行情況相掛鉤。
- (六) 承諾出具日後至首次公開發行A股股票完畢前，中國證監會等主管部門作出關於填補回報措施及其承諾的補充規定，且上述承諾不能滿足主管部門的規定時，屆時將按照主管部門新的規定出具補充承諾。

4. 建議通過本公司高級管理人員關於本公司首次公開發行A股股票攤薄即期回報採取填補措施的承諾

為維護投資者特別是中小投資者的合法權益，中國證監會於2015年12月30日頒布了《關於首發及再融資、重大資產重組攤薄即期回報有關事項的指導意見》(證監會公告[2015]31號)，進一步提出優化投資者回報機制的要求。

為貫徹執行上述規定和文件精神，本公司的高級管理人員，謹此對本公司及其股東作出如下承諾：

- (一) 承諾不無償或以不公平條件向其他單位或者個人輸送利益，也不採用其他方式損害本公司利益。
- (二) 承諾對職務消費行為進行約束。
- (三) 承諾不動用本公司資產從事與履行職責無關的投資、消費活動。
- (四) 承諾由董事會或薪酬委員會制訂的薪酬制度與本公司填補回報措施的執行情況相掛鉤。
- (五) 若本公司未來實施股權激勵計劃，承諾本公司股權激勵的行權條件與本公司填補回報措施的執行情況相掛鉤。
- (六) 承諾出具日後至首次公開發行A股股票完畢前，中國證監會等主管部門作出關於填補回報措施及其承諾的補充規定，且上述承諾不能滿足主管部門的規定時，屆時將按照主管部門新的規定出具補充承諾。

5. 二零一六年第一次臨時股東大會

本公司謹訂於二零一六年三月十五日(星期二)上午十一時正在中國廣州珠江新城華夏路10號富力中心54樓會議室舉行二零一六年第一次臨時股東大會，藉此以普通決議案批准上述事項。召開二零一六年第一次臨時股東大會之通告載於本通函第23至41頁。

根據上市規則第13.39(4)條，二零一六年第一次臨時股東大會通告所載之所有決議案均須按投票方式進行表決。

概無股東於建議決議案中有利益。因此，概無股東須於二零一六年第一次臨時股東大會上就提呈之決議案放棄投票。

H股股東如欲委任一位／多位代表出席二零一六年第一次臨時股東大會，須將代表委任表格按其上所列印的指示填妥及簽妥，不遲於二零一六年第一次臨時股東大會舉行24小時前(即二零一六年三月十四日(星期一))送達本公司H股的股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心17M樓。如為內資股持有人，則送達本公司註冊辦事處，地址為中國廣州珠江新城華夏路10號富力中心45樓，郵編510623。

6. 暫停辦理股份過戶登記

根據公司章程，本公司將於二零一六年一月二十九日至二零一六年三月十五日(包括首尾兩日)暫停辦理H股股份過戶登記，於該期間，概不辦理H股過戶登記。股東如欲出席二零一六年第一次臨時股東大會，須不遲於二零一六年一月二十八日下午四時三十分將所有過戶文件連同有關股票送達本公司香港H股股份過戶登記處，香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室。

7. 推薦建議

董事認為，所提呈的決議案均為必要並符合本公司及股東的利益。因此，董事建議全體股東於二零一六年第一次臨時股東大會上投票贊成上述決議案。

8. 應採取行動

無論閣下能否出席二零一六年第一次臨時股東大會，務請按列印的指示盡快填妥代表委任表格，並無論如何於大會指定舉行時間24小時前(即二零一六年三月十四日(星期一))送達本公司H股的股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港皇后

董事會函件

大道東183號合和中心17M樓，如為內資股持有人，則送達本公司註冊辦事處，地址為中國廣州珠江新城華夏路10號富力中心45樓，郵編510623。填妥及交回代表委任表格後，股東仍可親身出席有關大會或其任何續會，並於會上投票。

9. 責任聲明

本通函根據上市規則的規定提供有關本公司的資料，董事就此共同及個別承擔全部責任。董事在作出一切合理查詢後確認，就彼等所知及所信，本通函所載資料在所有方面真確及完整且並無誤導或欺詐，亦無遺漏任何其他事實，以致其中所載任何陳述或本通函有所誤導。

10. 一般資料

本通函並不構成要約或邀請以引誘任何人士收購、認購或購買本公司任何證券。

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，二零一六年一月二十七日

* 僅供識別



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)

二零一六年第一次臨時股東大會通告

茲通告廣州富力地產股份有限公司(「本公司」)謹訂於二零一六年三月十五日(星期二)上午十一時正假座中國廣州珠江新城華夏路10號富力中心54樓會議室舉行二零一六年第一次臨時股東大會(「二零一六年第一次臨時股東大會」)，以審議及酌情通過下列決議案：

普通決議案

一、審議通過關於本公司首次公開發行A股股票攤薄即期回報風險提示：

為進一步落實《國務院辦公廳關於進一步加強資本市場中小投資者合法權益保護工作的意見》(國辦發[2013]110號，以下簡稱「《意見》」)、《關於首發及再融資、重大資產重組攤薄即期回報有關事項的指導意見》(證監會公告[2015]31號)(以下簡稱「指導意見」)，保障中小投資者知情權，維護中小投資者利益，公司就本次首次公開發行A股股票攤薄即期回報對公司主要財務指標的影響及公司擬採取的措施如下：

一、公司首次公開發行A股股票攤薄即期回報對公司主要財務指標的影響

假設前提：

- (一) 假設本次首次公開發行A股股票於2016年9月30日完成發行，該完成時間僅為估計，最終以本次發行實際完成時間為準。

- (二) 假設公司2016年度歸屬於母公司股東的淨利潤與2014年歸屬於母公司股東的淨利潤(根據中國會計準則(「中國會計準則」))數據持平,為655,361.19萬元;公司2016年度歸屬於母公司股東扣除非經常性損益後的淨利潤與2014年歸屬於母公司股東扣除非經常性損益後的淨利潤(根據中國會計準則)數據持平,為527,216.71萬元。2016年淨利潤的假設分析是為了便於投資者理解本次發行對即期回報的攤薄,並不構成公司的盈利預測,投資者不應據此進行投資決策,投資者據此進行投資決策造成損失的,公司不承擔賠償責任。
- (三) 假設2016年度期初歸屬於上市公司股東的股東權益與2015年6月30日歸屬於上市公司股東的股東權益(根據中國會計準則)持平,為4,699,844.37萬元。
- (四) 2015年8月12日,公司召開了臨時股東大會及內資股類別股東會議和H股類別股東會議,審議並通過公司本次公開發行新股不超過107,000萬股,假設本次首次公開發行A股股票最終發行數量為107,000萬股。
- (五) 假設本次首次公開發行A股股票募集資金總額為350億元,業經公司2015年8月12日召開的臨時股東大會、H股類別股東會議及內資股類別股東會議審議通過,未考慮發行費用的影響。
- (六) 未考慮本次首次公開發行A股股票募集資金到賬後,對公司生產經營、財務狀況等(如財務費用、投資收益等)的影響。

基於上述假設的前提下，本次首次公開發行A股股票攤薄即期回報對公司主要財務指標的影響對比如下：

項目	本次發行前 (2014年度)	本次發行後 (2016年度)
總股本(萬股)	322,236.73	429,236.73
預計歸屬於母公司所有者的淨利潤(根據中國會計準則)(人民幣萬元)	655,361.19	655,361.19
歸屬於母公司股東扣除非經常性損益後的淨利潤(根據中國會計準則)(人民幣萬元)	527,216.71	527,216.71
本次發行募集資金總額(人民幣萬元)	—	3,500,000.00
基本每股收益(根據中國會計準則)(人民幣元)	1.63	1.50
稀釋每股收益(根據中國會計準則)(人民幣元)	1.63	1.50
扣除非經常性損益後的基本每股收益(根據中國會計準則)(人民幣元)	1.23	1.13
扣除非經常性損益後的稀釋每股收益(根據中國會計準則)(人民幣元)	1.23	1.13

註：基本每股收益、稀釋每股收益系按照《公開發行證券的公司信息披露編報規則第9號——淨資產收益率和每股收益的計算及披露》(2010年修訂)規定計算。

二、對於本次公開發行A股股票攤薄即期回報的風險提示

本次首次公開發行A股股票後，隨著募集資金的到位，公司的股本及淨資產將相應增加。因募集資金使用效益短期內難以全部顯現，公司的每股收益和淨資產收益率等指標存在短期內被攤薄的風險。特此提醒投資者關注本次公開發行A股股票可能攤薄即期回報的風險。

三、董事會選擇本次融資的必要性和合理性

(一) 增強公司資金實力，保障項目開發需要

房地產開發屬於資金密集型行業，充足的現金流對企業的發展至關重要。富力地產作為全國領先的房地產開發企業，開發項目分佈全國，產品類型豐富，擁有大量優質土地儲備。通過首次公開發行A股股票募集資金，公司的資金實力將獲得大幅提升，為開發建設房地產項目提供有力的資金保障。

(二) 改善公司財務狀況，優化公司資本結構

近年來，公司業務快速發展，所需資金主要依靠經營積累和債務融資。截至2015年6月30日，公司合併報表口徑的資產負債率(根據中國會計準則)達到73.26%，處於較高水平。公司擬通過首次公開發行A股股票，優化資本結構，降低負債率和減少財務風險，從而提高公司的盈利能力和抗風險能力，進一步提高公司綜合競爭力，增強公司應對未來行業調控和市場變化的能力，實現股東利益最大化。

四、本次募集資金投資項目與公司現有業務的關係

公司主營業務包括房地產開發與銷售、商業物業租賃及酒店服務，產品涵蓋住宅、寫字樓、酒店以及商業綜合體等，滿足客戶關於生活、工作、旅行、休閒、購物等多樣化需求。

經充分審慎論證，公司本次募集資金將用於包括北京富力通州運河十號項目、上海虹橋項目、天津富力新城項目、北京富力新城項目在內的九個項目，產品包含住宅、商業寫字樓及高端酒店等，上述項目均屬於公司主營業務覆蓋範圍。

各個項目具體情況如下：

北京富力通州運河十號項目位於北京市通州區通州新城區域，項目規劃佔地面積69,796平方米，總建築面積（「總建築面積」）465,800平方米。項目集住宅、公寓、商業地產及辦公於一體，住宅項目主要以精裝修戶型為主，並以高端物業為配套。預計項目銷售淨利率23.71%，投資淨利潤率為40.05%。

上海虹橋項目位於閔行區虹橋商務區核心區，項目規劃佔地面積152,455平方米，總建築面積534,058平方米，整個項目涵蓋高端住宅、符合國際標準的辦公樓、定制辦公、旗艦商業和高端酒店等產品形態。預計項目出售物業部分涉及的銷售淨利率為15.56%，投資淨利潤率為22.43%。

天津富力新城項目位於天津市團泊新城東區仁愛大道與澤水北路交口，項目規劃用地面積1,440,497平方米，總建築面積2,160,999平方米，規劃建設以低密度住宅及高層住宅為主導、配套精品商業的綜合體社區。預計項目銷售淨利率為15.65%，投資淨利潤率為22.77%。

北京富力新城項目位於香河新城區，毗鄰香河縣京哈高速香河出口，香河位於京津冀核心走廊地帶，與北京東部商圈接壤。項目總建築面積1,937,660平方米，規劃建設高端住宅。預計項目銷售淨利率為15.65%，投資淨利潤率為22.77%。

梅州富力城項目位於梅州市梅縣新城核心地帶，項目規劃佔地面積662,942.35平方米，總建築面積2,351,581平方米，規劃建設中高檔住宅。預計項目銷售淨利率為16.35%，投資淨利潤率為24.29%。

哈爾濱富力城項目位於哈爾濱市道里區友誼西路，毗鄰松北金融CBD核心地帶。項目規劃用地面積399,197.5平方米，總建築面積832,500平方米，規劃建設以低密度住宅及精裝高層住宅為主導、精品商業配套為提升的綜合體社區。預計項目銷

售淨利率為17.68%，投資淨利潤率為27.41%。

南京富力尚悅居項目位於南京市雨花台區板橋新城新湖大道，項目規劃佔地面積105,021平方米，總建築面積343,472平方米，產品形態包括中高端住宅及商業。預計項目銷售淨利率為11.45%，投資淨利潤率為14.73%。

無錫富力十號項目位於無錫市濱湖區太湖新城的核心區域，項目總體規劃佔地面積111,261平方米，總建築面積233,648平方米，規劃建設精裝修高檔住宅。預計項目銷售淨利率為12.15%，投資淨利潤率為15.43%。

佛山富力廣場項目位於佛山市禪城區，項目規劃用地面積51,304平方米，總建築面積227,524平方米，規劃建設以高層住宅為主導、精品商業為配套的綜合體社區。預計項目銷售淨利率為13.91%，投資淨利潤率為20.02%。

五、本次募集資金投資項目在人員、技術、市場等方面的儲備情況

公司自1994年從事房地產開發業務，經過20多年的持續發展，已成為集房地產規劃設計、開發、工程監理、建築施工、銷售、裝飾、物業管理、售後服務、房地產中介等業務為一體、綜合實力持續位居國內房地產開發企業前列的企業。公司業務範圍覆蓋國內20多個大中城市和地區，已基本實現全國性業務佈局；同時，公司已在馬來西亞及澳大利亞拓展業務。公司在人員、技術及市場方面的儲備及積累預計能夠推動募投項目實現良好收益。

1、人員儲備

管理團隊的高效運營、相互協作及突出的市場化運作能力是公司的核心競爭優勢之一。在多年的發展過程中，公司培養了大批專業人員，在市場調研及項目分析、項目策劃定位、勘察規劃設計、工程施工、營銷策劃、物業管理方

面積累了充足的經驗，相關管理人員及公司員工有能力推進募投項目高效實施。

公司建立了較為完善的人員培養機制。公司一向重視員工培訓，提供適合各職級的多元培訓，包括專業和技術性技能培訓、管理和職業進修等。公司人才梯隊培養路線為公司提供了更多的人才儲備，將有效推動公司的穩健發展。

2、技術儲備

公司現已制定較為完善的房地產開發業務模式，在各項環節均建立了較為高效的運行管理機制。公司房地產業務採取「一體化運營」的模式，在不斷擴大公司業務規模的同時，形成了一條完整的產業鏈，將設計、工程、建築施工、銷售、物業管理等業務納入自身的業務體系中，並制定出一套可行的產業鏈運營模式，有效地控制了成本、縮短了開發週期。

公司在房地產開發中一直堅持創新精神，體現在建築規劃、商業佈局、住宅的戶型設計、酒店方案設計及寫字樓的佈局規劃等多方面。公司開發的商業物業和住宅物業在吸收傳統建築風格和國外先進設計理念的同時，保持本地文化特色，追求建築的本土化、環境的生態化、資源的集約化等。同時，為了更好地滿足客戶需求、加強企業競爭力、提高社會效益，公司在開發建設中採用規劃、建築設計的創新、建築結構的創新、建築節能與環保的創新的新工藝和新技術。

3、市場儲備

截至2015年6月30日，公司已在廣州、北京、天津、上海等20多個大中城市和地區及馬來西亞、澳大利亞等地開展以住宅為主的房地產開發業務，在建計

容總建築面積12,898,000平方米。公司積極佈局一二線重點城市，加快工程完工進度，並通過積極有效的銷售策略，逐年提高了公司的銷售規模。

就土地儲備而言，公司每年都會結合資金情況及未來發展規劃保持足夠滿足3至5年使用的土地儲備。截至2015年6月30日，公司已擁有權屬的土地儲備約40,319,000平方米，這些土地儲備具備一定的成本優勢，主要位於國內一、二線城市的城區，區域佈局和產品結構合理，是公司未來業績增長的有效保障。

六、關於攤薄即期回報採取的措施

本次發行A股股票並上市後，公司總股本及淨資產將大幅增加，由於本次募集資金項目建設週期較長，從開始實施到實現收益需要一定時間，在上述期間內，公司的每股收益和淨資產收益率等指標將在短期內出現一定幅度的攤薄。

公司目前面臨的主要風險情況如下：

(一) 政策風險

房地產行業是整個國民經濟發展的重要支柱，行業整體受宏觀調控及產業政策的影響較大。自2001年「房地產」首次出現在政府工作報告中至今，行業監管政策的導向與行業發展週期聯繫緊密，從最初的「培育」、「鼓勵」、「改革」，到「高度警惕」、「從嚴調控」，再到2014年的「分類調控」、2015年的「支持」、「促進」，房地產行業在土地、信貸、稅收等調控政策的引導下總體保持了健康穩定的發展。

近年來，由於房地產投資過熱，房價上漲較快，國家為了引導和促進房地產行業持續穩定增長，對房地產市場的宏觀調控力度明顯加大。2005年5月起，國務院辦公廳先後發佈《關於做好穩定住房價格工作的意見》、《關於促進房地產市場平穩健康發展的通知》、《關於繼續做好房地產市場調控工作的通知》等文件，通過供地政策調整、嚴格的住房用地管理政策、差異化信貸和稅收政策、重點城市的限購令等措施，實行嚴格的房地產宏觀調控；而自2014年以

來，房地產行業增速放緩，調控政策亦隨之出現放鬆的趨勢，房地產市場分類調控、因地制宜的調控思路得到確立，隨後部分地方取消限購，首套房貸款認定條件也作出調整。2015年3月底，多部委發佈政策，降低首套房住房公積金貸款以及二套房首付比例，二手房交易差額徵收或免徵營業稅年限從五年縮短至兩年。

黨的十八屆三中全會強調「使市場在資源配置中起決定性作用」，當前政府注重保持房地產市場平穩健康發展，在穩定住房消費的總基調下，堅持分類指導政策、支持居民自主及改善性需求。在政策的推動下，房地產行業總體呈現穩健發展，但由於房地產行業具有一定的週期性，未來的政策走向仍具有不確定性。如果公司未來不能積極適應調控政策的變化，不斷提升自身的風險控制和經營管理水平，並制定合理的經營策略，則有可能對公司的經營和業績造成不利影響。

(二) 業務經營風險

1、 項目開發風險

房地產項目開發包括選址、購地、策劃、設計、施工、銷售及售後服務等多個環節，項目的開發週期長，投資金額大，涉及的合作單位較多，需要接受國土、住建、規劃、消防、環保等多個政府部門的審批和監管，並受到市場環境等因素的影響。儘管公司具備豐富的房地產項目開發經驗和較強的項目開發能力，且公司的房地產開發採用一體化的運營模式，有利於公司及時掌握項目開發各階段的最新信息並快速推進項目開發進程，但若外部環境發生變化，將對項目開發週期和預期收益產生一定影響。近幾年來，國家陸續出台了針對土地交易、戶型規劃，以及

辦理施工證、銷售許可證等方面更為嚴格的審批要求，由此可能導致公司房地產開發及銷售週期延長，進而增加開發成本和開發風險，並對公司經營業績產生負面影響。

2、土地儲備風險

開發建設用地是房地產業生存和發展的基礎，屬於不可再生的資源，尤其是核心城市土地，其稀缺性十分明顯。作為房地產開發企業，若不能及時獲得項目開發所需的土地，則公司生產經營將陷於停滯。而且，土地價格的波動會對房地產企業的開發成本產生直接的影響。目前我國在開發建設用地出讓方面實行「招拍掛」公開出讓制度，房地產企業在獲取土地上面臨著激烈的市場競爭。如果公司不能及時獲得進行項目開發所需的土地以及動態地維持持續發展所需的土地儲備，將會制約公司的發展，影響公司的收入及經營業績的持續增長。

(三) 市場風險

1、房地產行業長期潛在需求下降的風險

我國的房地產行業已經歷了將近二十年的高速發展，雖然目前局部地區商品住宅仍供不應求，但近年來已逐漸呈現出各層級城市需求分化的趨勢。從整體及長期來看，受住房自有率相對穩定、人口出生率下降、人口老齡化加劇、宏觀經濟增速放緩等因素影響，房地產行業將從繁榮期逐漸向平穩發展期過渡，行業增速將趨於穩定，長期潛在需求存在下降

風險。對公司而言，如果不能在這一背景下進一步維持及增強市場競爭力，實現差異化競爭，擴大市場份額，則公司房地產開發與銷售業務的持續發展將受到挑戰。

2、 境外經營風險

2013年至2015年，公司在馬來西亞、澳大利亞拓展房地產開發業務，境外項目尚未結轉收入。

雖然公司在過去20多年保持持續發展的態勢，在國內享有較高知名度，並具有較強的抗風險能力，但境內外市場的政治、法律環境與國內相比存在較大差異，公司需要對馬來西亞、澳大利亞的土地轉讓、勞動用工、安全生產、稅收等方面深入瞭解，以規避政策風險；對產品設計、資金籌集、市場營銷等方面進行準確把握，以規避市場風險。如果公司未能根據馬來西亞、澳大利亞及未來擬拓展的境外地區政治、法律、市場環境對自身的經營策略進行優化調整，則公司在境外市場的經營業績及市場聲譽將受到直接影響。

此外，公司海外業務主要以外幣進行結算，人民幣匯率的變動受到國內外政治經濟形勢變化等多種因素的影響，可能會導致公司產生匯兌損益，影響公司以人民幣計價的資產和業務收入。

(四) 財務風險

1、 籌資風險

房地產行業是典型的資本密集型行業，行業參與者對資金一直存在較大需求，借助充裕的資金支持，房地產企業能夠通過持續投資、開發及銷售，不斷做大業務規模，推進全國佈局，並充分降低經營風險。公司主要通過自有資金、銀行借款及在資本市場發債等方式進行籌資，如果銀行借款的融資渠道受到限制，自有資金和商品房預(銷)售回籠的資金跟

不上項目建設要求，或未能在資本市場發行債券，將會影響公司的房地產項目開發計劃，進而影響公司業務的開展，同時對公司財務狀況的穩健性構成不利影響。

截至2015年6月末，公司土地儲備總面積為40,319,000平方米。公司所持有的高品質土地儲備為未來持續發展提供了堅實有力的基礎，但後續項目開發需要公司在未來投入持續的資金支持。因此，總體上公司在未來將面臨一定程度的資本支出壓力，未來若公司的融資能力受到宏觀經濟政策、信貸政策、產業政策等方面的影響，則未來的經營目標的實現將受到一定程度的影響。

2、資產負債率較高的風險

截至2015年6月30日，公司合併資產負債率(根據中國會計準則)為73.26%，母公司資產負債率(根據中國會計準則)為79.37%，扣除預收款項後合併資產負債率(根據中國會計準則)為68.65%。報告期內公司資產負債率總體處於較高水平，主要是因為近幾年公司加大銀行借款規模，並積極發行公司債及境外債券增強資金實力，使得公司負債規模有所上升。

截至2015年6月30日，公司長期借款餘額為371.32億元，一年內到期的非流動負債235.80億元，應付債券96.61億元，短期借款43.58億元，公司面臨一定的長期和短期償債壓力。若銷售市場或金融市場發生重大波動，公司資金來源保障不足，將直接影響公司按期償還相關債務。隨著業務的發展，公司融資需求及規模將不斷增長，若公司未來的負債水平不能保持在合理的範圍內，償債壓力持續增加，進一步融資的空間也將受到限制。

3、 應收賬款規模較大的風險

公司期末應收賬款餘額較大，2012年末、2013年末、2014年末及2015年6月末，公司應收賬款餘額分別為301,155.31萬元、464,036.86萬元、482,553.56萬元及403,189.16萬元，應收賬款周轉率分別為12.32、9.50、7.36及2.89；就賬齡結構來看，2012年末、2013年末、2014年末及2015年6月末，一年以內的應收賬款佔比分別為83.38%、83.57%、86.02%及71.04%，兩年以內的應收賬款佔比分別為96.22%、94.25%、93.04%及91.97%。

公司以房地產開發與銷售、商業物業租賃及酒店服務為主營業務，應收賬款主要為應收購房人的購房款。由於單項房屋交易金額較大，購房人一次性全款支付的比例較低，公司在房地產銷售中大多採用購房人分期付款、銀行按揭付款的銷售方式。對於銀行按揭付款方式，公司在與購房人簽署房屋銷售合同之前，購房人已經支付首期款，並獲得銀行對其貸款資格的認可；對於分期付款方式，首期款的繳付由公司與購房人協商確定，佔合同金額的比例為20%-30%，分期付款的週期一般不超過2年。

公司已針對應收賬款制定了嚴格的收款制度，儘管公司與購房人簽署合同前已對其付款履約能力進行綜合評估，並制定了相應的應收賬款管理措施，且從報告期來看，公司未發生應收款項無法收回的情況，但若未來因宏觀經濟大幅波動及其他無法預見的原因，房地產市場出現顯著下滑，或客戶財務狀況出現突然惡化，導致其無法繼續履約，則公司應收賬款發生壞賬的風險將有所提升，對公司的盈利能力產生不利影響。

(五) 募集資金投向風險

公司本次募集資金項目將投向北京富力新城、北京富力通州運河十號、天津富力新城、上海虹橋項目等9個項目。房地產開發項目具有投資大、週期長的特點，雖然公司管理層已經對募集資金投資項目進行了充分的可行性論證，本次投資的項目未來將成為公司重要的利潤增長點，但若未來房地產市場發生較大變化，例如宏觀經濟政策調整、房價下跌等，公司部分募集資金投資項目的效益可能會受到一定的影響。

(六) 每股收益和淨資產收益率攤薄的風險

本次首次公開發行A股股票完成後，公司股本和淨資產將有較大幅度增加。由於房地產開發項目具有一定的週期，募集資金投資項目產生效益需要一定時間，因此發行完成後預計一定期間內公司將面臨因股本和淨資產增長較快而引發的每股收益和淨資產收益率攤薄的風險。

上述風險貫穿於本公司整個生產經營過程，儘管風險影響程度較難量化，但上述風險集中釋放或多個風險聯合作用，都將有可能導致本公司經營業績下滑。

鑒於此，公司擬通過加強募集資金的有效使用、保證並加快募集資金投資項目實施、完善利潤分配政策等方式，提高公司盈利能力，以填補被攤薄即期回報，公司採取具體措施如下：

1、 加強募集資金管理，保證募集資金使用合法合規

為了規範募集資金的管理和使用，保護投資者權益，公司制定了《廣州富力地產股份有限公司募集資金管理辦法》，規範募集資金的使用。本次發行的募集資金到賬後，公司董事會將嚴格遵守《廣州富力地產股份有限公司募集資金管理辦法》的要求，對募集資金進行專項存儲、保障募集資金

用於指定的投資項目、配合監管銀行和保薦機構對募集資金使用的檢查和監督，以保證募集資金合理規範使用，防範募集資金使用風險。

2、積極實施募集資金投資項目

本次募集資金緊密圍繞公司主營業務，符合公司未來發展戰略，有利於提高公司持續盈利能力。公司對募集資金投資項目進行了充分論證，在募集資金到位前，以自有、自籌資金先期投入建設，以爭取盡早產生收益。

3、積極提升公司競爭力和盈利水平

公司將致力於進一步鞏固和提升公司核心競爭優勢、拓寬市場，努力實現收入水平與盈利能力的雙重提升。

4、完善利潤分配制度，特別是現金分紅政策

公司根據中國證券監督管理委員會（「中國證監會」）《關於進一步落實上市公司現金分紅有關事項的通知》、《中國證監會關於進一步推進新股發行體制改革的意見》、《上市公司監管指引第3號——上市公司現金分紅》及《上市公司章程指引》（2014年修訂）的相關規定修改公司章程中的利潤分配政策，並進一步完善利潤分配制度，強化投資者回報機制，確保公司股東特別是中小股東的利益得到保護。同時，為進一步細化有關利潤分配決策程序和分配政策條款，增強現金分紅的透明度和可操作性，便於投資者對公司經營和利潤分配進行監督，公司制定了《廣州富力地產股

份有限公司A股上市後未來三年股東分紅回報規劃》，該規劃明確了公司利潤分配原則、利潤分配的形式、現金分紅的具體條件和比例等內容，充分維護了公司股東依法享有的資產收益等權利。

- 5、公司承諾將根據中國證監會、證券交易所後續出台的實施細則或補充規定，持續完善填補被攤薄即期回報的各項措施。

二、審議通過本公司董事關於本公司首次公開發行A股股票攤薄即期回報採取填補措施的承諾：

為維護投資者特別是中小投資者的合法權益，中國證券監督管理委員會於2015年12月30日頒布了《關於首發及再融資、重大資產重組攤薄即期回報有關事項的指導意見》（證監會公告[2015]31號），進一步提出優化投資者回報機制的要求。

為貫徹執行上述規定和文件精神，本公司的董事，謹此對公司及其股東作出如下承諾：

- (一) 承諾不無償或以不公平條件向其他單位或者個人輸送利益，也不採用其他方式損害本公司利益。
- (二) 承諾對職務消費行為進行約束。
- (三) 承諾不動用本公司資產從事與履行職責無關的投資、消費活動。
- (四) 承諾由董事會或薪酬委員會制訂的薪酬制度與本公司填補回報措施的執行情況相掛鉤。

(五) 若本公司未來實施股權激勵計劃，承諾本公司股權激勵的行權條件與本公司填補回報措施的執行情況相掛鉤。

(六) 承諾出具日後至首次公開發行A股股票完畢前，中國證券監督管理委員會等主管部門作出關於填補回報措施及其承諾的補充規定，且上述承諾不能滿足主管部門的規定時，屆時將按照主管部門新的規定出具補充承諾。

三、審議通過本公司高級管理人員關於本公司首次公開發行A股股票攤薄即期回報採取填補措施的承諾：

為維護投資者特別是中小投資者的合法權益，中國證券監督管理委員會於2015年12月30日頒布了《關於首發及再融資、重大資產重組攤薄即期回報有關事項的指導意見》(證監會公告[2015]31號)，進一步提出優化投資者回報機制的要求。

為貫徹執行上述規定和文件精神，本公司的高級管理人員，謹此對本公司及其股東作出如下承諾：

- (一) 承諾不無償或以不公平條件向其他單位或者個人輸送利益，也不採用其他方式損害本公司利益。
- (二) 承諾對職務消費行為進行約束。
- (三) 承諾不動用本公司資產從事與履行職責無關的投資、消費活動。
- (四) 承諾由董事會或薪酬委員會制訂的薪酬制度與本公司填補回報措施的執行情況相掛鉤。
- (五) 若本公司未來實施股權激勵計劃，承諾本公司股權激勵的行權條件與本公司填補回報措施的執行情況相掛鉤。

(六) 承諾出具日後至首次公開發行A股股票完畢前，中國證券監督管理委員會等主管部門作出關於填補回報措施及其承諾的補充規定，且上述承諾不能滿足主管部門的規定時，屆時將按照主管部門新的規定出具補充承諾。

上述授權獲得股東大會批准後，授權董事長或其授權的人士全權辦理上述授權事宜；上述授權自股東大會審議通過之日起至上述授權事項辦理完畢之日止。

承董事會命
廣州富力地產股份有限公司
聯席公司秘書
李啓明

香港，二零一六年一月二十七日

附註：

1. 本公司謹請H股股東留意，根據本公司章程及為釐定股東可出席二零一六年第一次臨時股東大會及於會上投票之權利，本公司的股東名冊將由二零一六年一月二十九日至二零一六年三月十五日(包括首尾兩天)期間暫停辦理股份過戶登記手續，於該期間，概不辦理H股過戶登記。股東如欲出席二零一六年第一次臨時股東大會，須不遲於二零一六年一月二十八日下午四時三十分將所有過戶文件連同有關股票送達本公司香港H股股份過戶登記處，香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室。
2. 凡有權出席二零一六年第一次臨時股東大會及於會上投票的本公司股東均有權委任一名或多名代表，代其出席及投票。被委任代表毋須為本公司股東。凡本公司股東委任超過一名代表，被委任代表只可以用點票方式投票。
3. 如本公司股東(包括內資股及H股)使用代表委任表格或代表委任表格委任代表為被授權者所簽署，而該被授權者是根據本公司股東所簽署的授權書或其他授權文件而獲得授權，則該已經公證的授權書或授權文件需連同委任表格，不遲於大會指定舉行時間24小時前送達本公司或本公司之香港H股股份過戶登記處，香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓，方為有效。
4. 擬出席二零一六年第一次臨時股東大會股東須於二零一六年二月二十三日下午四時三十分前(會議舉行日前二十天)交回出席通知予本公司。

5. 當股東或其代表出席二零一六年第一次臨時股東大會時，應出示身份證明。如法人股東委派代表出席會議，該代表應出示本人身份證明和該法人機構的董事會或其他授權機構的決議。
6. 根據本公司章程，任何聯名股東，只有在股東名冊上排名首位的股東有權收取本通告、出席二零一六年第一次臨時股東大會及行使投票權。
7. 預計二零一六年第一次臨時股東大會需時半天，參加本公司二零一六年第一次臨時股東大會的股東及其授權代表，須自行安排交通、住宿及膳食。

於本通告日期，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