

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



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

海外監管公告

**廣州富力地產股份有限公司公開發行2018年公司債券（第一期）
（第二部份相關文件）**

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。

茲提述廣州富力地產股份有限公司（「本公司」）於二零一八年十一月二十九日就本公司向合格投資者公開發行面值不超過人民幣40億（含人民幣40億）的公司債券（「債券發行」）的公告，以下第二部份有關債券發行的文件已在上海證券交易所的網站（<http://www.sse.com.cn>）刊登，僅供參考：

1. 廣州富力地產股份有限公司公開發行2018年公司債券（第一期）募集說明書摘要（面向合格投資者）
2. 廣州富力地產股份有限公司公開發行2018年公司債券（第一期）發行公告（面向合格投資者）
3. 廣州富力地產股份有限公司公開發行2018年公司債券（第一期）信用評級報告

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，二零一八年十一月二十九日

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

* 僅供識別



广州富力地产股份有限公司

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 2018 年公司债券(第一期) 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

CMS  **招商证券**

深圳市福田区福田街道福华一路 111 号

联席主承销商、联席簿记管理人

 **中信证券股份有限公司**
CITIC Securities Company Limited

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

 **华泰联合证券**
HUATAI UNITED SECURITIES

深圳市福田区中心区中心广场香
港中旅大厦第五层(01A、02、03、
04)、17A、18A、24A、25A、26A

 **广发证券**
GF SECURITIES

广东省广州市黄埔区中新广州知识城
腾飞一街 2 号 618 室

签署日期: 2018 年 11 月 29 日

声明

本募集说明书摘要的目的仅为向公众提供有关本次发行的简要情况，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。

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。除非另有说明或要求，本募集说明书摘要所用简称和相关用语与募集说明书相同。

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.

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

统一社会信用代码：91440101190548279L

法定信息披露媒体：上海证券交易所网站 www.sse.com.cn、香港联交所网站 www.hkex.com.hk 及公司网站 www.rfchina.com

（二）本次公司债券发行核准情况

2018 年 5 月 30 日，发行人 2017 年度股东周年大会以特别决议案审议及批准关于公司 2018 年度发行直接债务融资产品和资产证券化产品等融资产品的议案，批准公司在 2018 年度（即本次股东周年大会批准之日起至下一年度股东周年大会召开之日止）向相关监管部门申请发行本金总额不超过人民币 600 亿元（含人民币 600 亿元）的各类直接债务融资产品和资产证券化等产品，并授权董事会（或其转授权人士）全权处理与上述债务融资事项有关的事宜。

根据发行人股东大会决议的授权，2018 年 8 月 13 日，发行人董事会根据 2017 年度周年股东大会的批准及授权作出决议，审议通过公司拟在中国境内公开发行 2018 年公司债券的具体发行方案。

本次债券计划发行总规模不超过人民币 130 亿元（含 130 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。

经中国证监会于 2018 年 9 月 28 日签发的“证监许可[2018]1567 号”文核准，公司获准向合格投资者公开发行面值总额不超过 130 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）本次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公开发行 2018 年公司债券（第一期）。

2、发行规模：本期债券发行规模不超过人民币 40 亿元（含 40 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：本次债券票面金额为 100 元，按面值发行。

5、债券品种和期限：本期债券分为 2 个品种，其中品种一为 4 年期，附第 2 年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权，品种二为 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。本期债券不同品种间可以进行相互回拨，回拨比例不受限制。

6、债券票面年利率确定方式：本期债券的最终票面利率将根据簿记建档结果确定。本期债券品种一的票面利率在存续期内前 2 年固定不变，在存续期的第 2 年末，发行人可选择调整票面利率，存续期后 2 年票面利率为品种一存续期前 2 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。本期债券品种二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 年票面利率为品种二存续期前 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种一存续期的第 2 年末调整其后 2 年的票面利率，公司将于品种一的第 2 个计息年度付息日前的第 20 个工作日刊登关于是否调整品种一的票面利率以及调整幅度的公告。公司有权决定在本期债券品种二存续期的第 3 年末调整其后 2 年的票面利率，公司将于品种二的第 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品种二的票面利率以及调整幅度的公告。

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：本次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：本期债券的本金支付金额为投资者截至兑付登记日收市时持有的本次债券票面总额；本期债券的利息支付金额为投资者截至付息登记日收市时持有的本期债券票面总额×票面年利率。

11、发行首日：2018 年 12 月 3 日

12、起息日：本期债券起息日为 2018 年 12 月 4 日。

13、计息期限（存续期间）：本期债券品种一的计息期限为自 2018 年 12 月 4 日至 2022 年 12 月 3 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间为 2018 年 12 月 4 日至 2020 年 12 月 3 日；本期债券品种二的计息期限为自 2018 年 12 月 4 日至 2023 年 12 月 3 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间为 2018 年 12 月 4 日至 2021 年 12 月 3 日。

14、利息登记日：本期债券存续期间，自 2019 年起每年 12 月 4 日之前的第 1 个交易日为本次债券的利息登记日。在利息登记日当日收市后登记在册的本次债券持有人，均有权就所持本次债券获得该付息登记日所在计息年度的利息。

15、付息日：本期债券品种一的付息日为 2018 年至 2022 年每年的 12 月 4 日，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 2019 年至 2020 年每年的 12 月 4 日；本期债券品种二的付息日为 2018 年至 2023 年每年的 12 月 4 日，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 2019 年至 2021 年每年的 12 月 4 日。以上日期如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间兑息款项不另计利息。

16、兑付登记日：兑付日前的第 3 个交易日为本次债券本金及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次债券持有人，均有权获得所持本次债券的本金及最后一期利息。

17、兑付日：本期债券品种一的兑付日为 2022 年 12 月 4 日，若债券持有人行使回售选择权，则其回售部分的兑付日为 2020 年 12 月 4 日；本期债券品种二的兑付日为 2023 年 12 月 4 日，若债券持有人行使回售选择权，则其回售部分的兑付日为 2021 年 12 月 4 日。以上日期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。（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：本次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）募集资金专项账户一

收款银行：华夏银行广州分行营业部

开户户名：广州富力地产股份有限公司

银行账号：10950000003090098

（2）募集资金专项账户二

收款银行：中国光大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：38650188000150257

（3）募集资金专项账户三

收款银行：浙商银行广州分行营业部

开户户名：广州富力地产股份有限公司

银行账号：5810000010120100288786

（4）募集资金专项账户四

收款银行：兴业银行股份有限公司广州分行

开户户名：广州富力地产股份有限公司

银行账号：394880100101281095

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 AAA，本次债券的信用等级为 AAA。

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：本次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：

本期债券发行规模不超过 40 亿元（含 40 亿元），募集资金扣除发行费用后，拟全部用于偿付以下本公司已发行公司债券于 2019 年内的到期回售部分，具体情况如下：

单位：万元

债券名称	债券简称	发行金额	利率	回售日
广州富力地产股份有限公司 2016 公司债券（第一期）	16 富力 01	600,000.00	3.95%	2019/1/11
广州富力地产股份有限公司 2016 公司债券（第二期）	16 富力 03	360,000.00	3.95%	2019/1/22
合计	-	960,000.00	-	-

在本次公司债券募集资金到位之前，公司可根据实际情况，本着有利于优化公司债务结构、尽可能节省财务费用的原则，以自筹资金偿付募集说明书中约定的募集资金投向项目所需款项，并在募集资金到位后予以置换。

在上述拟使用募集资金偿付的公司债券到期回售前，为提高资金使用效率、降低财务费用，在保证不影响募集资金投向项目正常使用的前提下，公司可根据实际情况，将部分闲置募集资金用于暂时补充流动资金。

27、上市和交易流通安排：本次债券发行结束后，发行人将尽快向上证所提出关于本次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，本次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：本次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 AAA

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）本次债券发行上市安排

本次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	2018 年 11 月 29 日
发行首日	2018 年 12 月 3 日
网下发行期限	2018 年 12 月 3 日-2018 年 12 月 4 日

（五）本次发行的有关机构

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、李文昌

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：深圳市福田区福田街道福华一路 111 号

法定代表人：霍达

联系人：张晓斌、常梦缙、陆遥、钟栋

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：张佑君

联系人：姜琪、赵宇驰、王翔驹、马凯、余朝锋、潘韦豪、姜昊天、吴江博、蒋昱辰、方堃、蓝伟汕

电话：+86-10-60837531

传真：+86-10-60833504

4、联席主承销商、联席簿记管理人：华泰联合证券有限责任公司

住所：深圳市福田区中心区中心广场香港中旅大厦第五层（01A、02、03、04）、17A、18A、24A、25A、26A

法定代表人： 刘晓丹

项目组： 张宁湘、王新亮、陈捷

电话：010-56839491

传真：010-56839400

5、联席主承销商、联席簿记管理人：广发证券股份有限公司

住所：广东省广州市黄埔区中新广州知识城腾飞一街 2 号 618 室

法定代表人：孙树明

项目负责人：李育成、何嘉颖

项目经办人：陈笑弟、许婷婷、朱昕岩

电话：020-87555888

传真：020-87553574

6、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

7、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

8、债券受托管理人：招商证券股份有限公司

住所：深圳市福田区福田街道福华一路 111 号

法定代表人：霍达

联系人：张晓斌、常梦缙、陆遥、钟栋

电话：+86-755-82943666

传真：+86-755-82943121

9、募集资金专项账户开户银行

（1）募集资金专项账户一

收款银行：华夏银行广州分行营业部

开户户名：广州富力地产股份有限公司

银行账号：10950000003090098

（2）募集资金专项账户二

收款银行：中国光大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：38650188000150257

(3) 募集资金专项账户三

收款银行：浙商银行广州分行营业部

开户户名：广州富力地产股份有限公司

银行账号：5810000010120100288786

(4) 募集资金专项账户四

收款银行：兴业银行股份有限公司广州分行

开户户名：广州富力地产股份有限公司

银行账号：394880100101281095

10、公司债券申请上市的证券交易所：上海证券交易所

住所：上海市浦东南路 528 号证券大厦

联系地址：上海市浦东南路 528 号证券大厦

电话：+86-21-68808888

传真：+86-21-68804868

11、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：中国（上海）自由贸易试验区陆家嘴东路 166 号

联系地址：中国（上海）自由贸易试验区陆家嘴东路 166 号

电话：+86-21-68873878

传真：+86-21-68870064

12、资信评级机构：联合信用评级有限公司

地址：北京市朝阳区建国门外大街 2 号 PICC 大厦 12 层

法定代表人：万华伟

联系人：王安娜、王进取

电话：010-85172818

传真：010-85171273

（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 2018 年 7 月 31 日，招商证券股份有限公司未持有富力地产（2777.HK）公司股票；持有富力地产境外美元债 100.00 万美元、18 富力 01（150437.SH）525,000 张。招商证券目前为富力地产首次公开发行 A 股股票并上市项目的联席保荐机构。

截至 2018 年 7 月 31 日，中信证券自营业务股票账户、信用融券专户、资产管理业务股票账户均未持有富力地产（2777.HK）公司股票；持有 16 富力 01（136140.SH）606,560 张，18 富力 01（150437.SH）1,050,000 张。中信证券目前为富力地产首次公开发行 A 股股票并上市项目的联席保荐机构。

截至 2018 年 7 月 31 日，华泰联合证券有限责任公司及母公司华泰证券股份有限公司未持有富力地产（2777.HK）公司股票；持有 16 富力 01（136140.SH）100,000.00 张、16 富力 06（135468.SH）500,000.00 张、16 富力 11（114022.SZ）600,000.00 张。

截至 2018 年 8 月 13 日，广发证券股份有限公司未持有富力地产（2777.HK）公司股票；持有 18 富力 01（150437.SH）1,500,000 张、18 富力 04（150476.SH）1,250,000 张。

除上述情况外，截至 2018 年 7 月 31 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 AAA 级，本期债券的信用等级为 AAA 级。本

期债券的信用等级反映了公司对本期债务的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。

（二）《评级报告》揭示的主要风险

1、近期房地产调控政策趋严，对房地产行业景气度影响较大。未来房地产仍将持续受到政策调控的影响，公司经营将持续面临一定的政策风险。

2、2017 年公司加大了项目拓展力度和开发力度，目前公司在建规模较大，未来将面临较大的资金需求。

3、公司目前部分项目位于三四线城市，该等区域未来预期收益实现具有一定不确定性。

4、公司收购万达商业酒店资产后续存在一定的合并整合风险，若整合不善，可能会对公司经营产生不利影响。

5、公司投资性房地产规模较大，且以公允价值计量，未来若房地产行业出现波动，将可能影响公司利润水平。

6、2017 年，公司债务规模进一步增长，目前债务负担较重。公司长期借款及应付债券于 2019 年面临较大的集中偿付压力。

（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两个月内对“广州富力地产股份有限公司公开发行 2018 年公司债券（第一期）”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。

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。

三、发行人基本情况

（一）公司设立及上市情况

1、1994 年 8 月，公司前身广州天力房地产开发公司设立

公司的前身为广州天力房地产开发公司。天力房地产成立于 1994 年 8 月 31 日，注册资本为 1,000 万元，是一家挂靠广州富力实业发展总公司的集体企业。天力房地产的实际出资人为李思廉、张力，其以货币出资，以广州富力实业发展总公司的名义投入。

1994 年 8 月 11 日，广州审计师事务所出具《企业法人注册资金见证书》（穗【广审委二】字（94）35 号），对天力房地产设立时的注册资金进行了审验。

1994 年 8 月 31 日，天力房地产取得广州市工商行政管理局核发的《企业法人营业执照》。

2、2000 年 8 月，天力房地产脱钩改制及变更为有限责任公司

2000 年 8 月 15 日，天力房地产的挂靠单位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，并确认天力房地产的全部资本为李思廉和张力所有。2000 年 8 月 18 日，天力房地产取得广州市工商行政管理局换发的注册号为 4401011107167 的《企业法人营业执照》，名称变更为广州天力房地产开发有限责任公司。注册资本 1,000 万元，李思廉和张力各占 50%。

3、2001 年 7 月，天力有限公司股权转让及增资

2001 年 6 月 27 日，天力有限公司股东会作出决议，同意股东张力将其持有天力有限公司 1.5614% 的股权转让给吕劲，转让金额为 800 万元；李思廉分别将其持有天力有限公司 0.3904%、0.5855% 和 0.5855% 的股权转让给吕劲、周耀南和朱玲，转让金额分别为人民币 200 万元、人民币 300 万元和人民币 300 万元。同时，全体股东同意天力有限公司以 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，增资后天力有限公司的注册资本为 50,985.60 万元。

本次股权转让及增资后天力有限公司的股东及股权比例为：

股东名称	出资金额(元)	出资比例 (%)
李思廉	246,967,108.40	48.4386
张力	246,967,108.40	48.4386
吕劲	9,951,369.40	1.9518
周耀南	2,985,206.90	0.5855
朱玲	2,985,206.90	0.5855
总计	509,856,000.00	100.00

4、2001 年 11 月，发行人设立

2001 年 8 月 2 日，天力有限公司股东会作出决议，同意天力有限公司以 2001 年 7 月 31 日为基准日整体变更设立股份有限公司。根据广州羊城会计师事务所有限公司出具的《审计报告》（【2001】羊查字第 8063 号），天力有限公司以截至 2001 年 7 月 31 日经审计的账面净资产 55,177.7236 万元，按照 1:1 的比例折为股份公司的股本 55,177.7236 万元，整体变更设立广州富力地产股份有限公司。

2001 年 9 月 30 日，广州市人民政府办公厅出具《关于同意设立广州富力地产股份有限公司的复函》（穗府办函【2001】116 号文），批准天力有限公司整体变更为股份有限公司。

2001 年 10 月 17 日，广州市经济委员会出具《关于同意设立广州富力地产股份有限公司的批复》（穗经【2001】229 号），批准天力有限公司整理变更为股份有限公司的方案。

2001 年 10 月 18 日，广州羊城会计师事务所有限公司所出具《验资报告》（【2001】羊验字第 4389 号），对天力有限公司整体变更为股份有限公司的注册资本进行了验证。

2001 年 10 月 23 日，公司召开创立大会暨第一次股东大会，审议通过了发行人设立事宜。

2001 年 11 月 16 日，公司取得广州市工商行政管理局核发的《企业法人营业执照》。

发行人设立时的股权结构为：

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	100.00

2002 年 12 月 25 日，广东省人民政府出具《关于确认广州富力地产股份有限公司设立的批复》（粤府函[2002]455 号），对广州市人民政府批准发行人设立事宜进行了确认。

5、2005 年 7 月，公司发行境外上市外资股（H 股）并上市

2004 年 9 月 13 日，公司召开 2004 年临时股东大会审议通过公司在境外公开发行 H 股事宜。

根据广东省人民政府于 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），公司获准在境外公开发行不超过 271,947,352 股境外上市外资股（含超额配售 35,471,394 股）。

2005 年 6 月 20 日，公司召开股东大会，审议通过公司发行 183,925,800 股 H 股及因行使超额配股权而发行 27,588,800 股 H 股事宜。

2005 年 7 月 13 日，公司经香港联交所批准以每股 10.8 港元的价格发行 211,514,600 股 H 股，广东羊城会计师事务所有限公司对公司发行 H 股后的注册资本变更情况进行了审验，并出具了【2005】羊验字第 5686 号《验资报告》。

本次 H 股发行后，公司股本总额变更为 763,291,836 股，公司于 2005 年 10 月 27 日完成了工商变更登记手续。

H 股发行完成后公司股本结构如下：

股份类别	股份数量(股)	股权比例 (%)
内资股	551,777,236	72.29
其中：发起人股	551,777,236	72.29

李思廉	267,273,168	35.02
张力	267,273,168	35.02
吕劲	10,769,588	1.41
周耀南	3,230,656	0.42
朱玲	3,230,656	0.42
H 股	211,514,600	27.71
总计	763,291,836	100.00

(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 日召开的股东大会决议、2006 年周年股东大会的授权以及中国证监会于 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), 公司获准将每股股票面值由人民币 1 元拆细为 0.25 元, 并增发不超过 16,921.168 万股境外上市外资股。

2006 年 9 月, 公司增发 169,200,000 股 H 股。本次拆股增发完成后, 公司的股本总额变更为 3,222,367,344 股, 广东羊城会计师事务所有限公司于 2006 年 10 月 12 日对公司 H 股增发后的注册资本变更情况进行了审验, 并出具了《验资报告》(【2006】羊验字第 8853 号)。公司于 2006 年 11 月 1 日完成了工商变更登记手续。

实施本次拆股、增发后的公司股本结构如下:

股份类别	股份数量(股)	股权比例 (%)
内资股	2,207,108,944	68.49
其中: 发起人股	2,207,108,944	68.49
李思廉	1,069,092,672	33.18
张力	1,069,092,672	33.18
吕劲	43,078,352	1.33
周耀南	12,922,624	0.40
朱玲	12,922,624	0.40
H 股	1,015,258,400	31.51
总计	3,222,367,344	100.00

2、2007 年 7 月股权转让

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，李思廉将其持有公司 1,000 万股、400 万股和 1,000 万股股份转让给陈量暖、张小林和周耀南；张力将其持有公司 1,000 万股、400 万股、2,000 万股、2,000 万股和 1,000 万股股份转让给陈量暖、张小林、张量、廖冬芬和朱玲；吕劲将其持有公司 800 万股股份转让给张小林。

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	2,207,108,944	68.4934
其中：发起人股	2,131,108,944	66.1349
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	76,000,000	2.3585
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	1,015,258,400	31.5066
总计	3,222,367,344	100.00

自 2007 年 7 月至募集说明书签署日，公司的股本总额没有发生变动。

(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 2018 年 6 月 30 日，发行人股权结构如下：

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

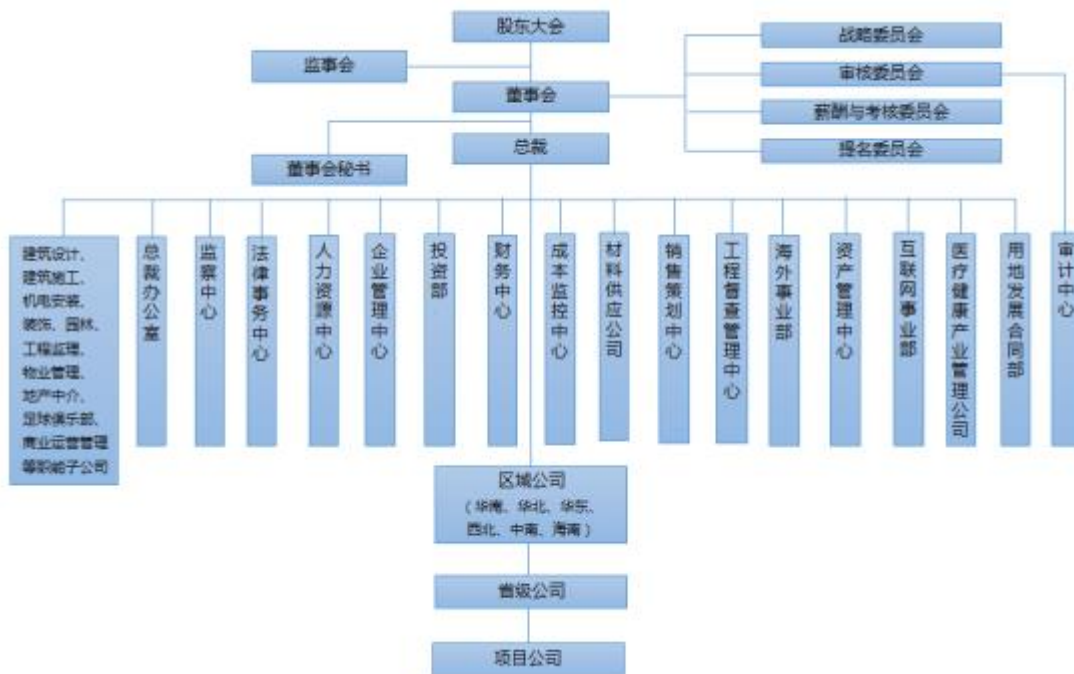
（五）本次发行前公司前十名股东的持股情况

截至 2018 年 6 月 30 日，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	62,395,983	1.94%	
4	Commonwealth Bank of Australia	H股	53,233,212	1.65%	
5	Lehman Brothers Holdings Inc.	H股	51,049,240	1.58%	
6	Citigroup Inc.	H股	49,806,226	1.55%	
7	Deutsche Bank Aktiengesellschaft	H股	49,037,230	1.52%	
8	吕劲	内资股	35,078,352	1.09%	
9	周耀南	内资股	22,922,624	0.71%	
9	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 2018 年 6 月 30 日，本公司拥有直接或间接控股子公司 623 家。

(1) 直接控股子公司

序号	公司名称	注册资本	注册地和 主要生产 经营地	成立时间	股东名称	出资比例	主营业务
1	富力集团	12,000 万元	广州	1994/7/8	公司	100%	房地产开发经营、投资业务
2	广州鼎力	10,000 万元	广州	2003/8/4	富力集团	10%	投资业务
					公司	90%	
3	广州住宅设计院	500 万元	广州	1995/4/26	富力集团	6.16%	工程和技术研究、设计服务
					公司	93.84%	
4	广州富力广告	101 万元	广州	2002/8/14	富力集团	10%	广告服务
					公司	90%	
5	广州天力物业	500 万元	广州	1997/12/10	公司	90%	物业管理
					广州鼎力	10%	
6	广州吉浩源	2,000 万元	广州	2000/3/3	富力集团	10%	房地产开发经营
					公司	90%	
7	广州东园	2,000 万元	广州	1997/10/29	富力集团	10%	房地产开发经营
					公司	90%	
8	广州天富	2,100 万美元	广州	2002/7/8	世纪地产	15%	房地产开发经营

序号	公司名称	注册资本	注册地和 主要生产 经营地	成立时间	股东名称	出资比例	主营业务
					公司	85%	
9	广州金鼎	800 万元	广州	1994/8/31	公司	90%	房地产开发经营
					广州鼎力	10%	
10	广州富力美好	301 万元	广州	2003/11/10	公司	80%	物业管理
					广州鼎力	20%	
11	广州亿盛	10,000 万元	广州	2005/8/31	公司	90%	房地产开发经营
					广州鼎力	10%	
12	广州嘉盛	40,000 万元	广州	2005/9/29	公司	97.5%	房地产开发经营
					广州鼎力	2.5%	
13	广州创盛	36,000 万元	广州	2005/11/4	公司	86.11%	房地产开发经营
					北京富力城	13.89%	
14	广州智盛	10,000 万元	广州	2005/11/4	公司	50%	房地产开发经营
					北京富力城	50%	
15	广州超盛	60,000 万元	广州	2005/12/8	公司	100%	房地产开发经营
16	广州富力装饰	1,000 万元	广州	2006/4/27	公司	90%	装饰服务
					广州鼎力	10%	
17	广州永富	10,000 万元	广州	2006/12/19	公司	95%	房地产开发经营
					广州鼎力	5%	
18	富力环球	10,000 万元	广州	2006/6/30	公司	90%	房地产开发经营

序号	公司名称	注册资本	注册地和 主要生产 经营地	成立时间	股东名称	出资比例	主营业务
					广州鼎力	10%	
19	富力空港	1,000 万元	广州	2007/6/11	公司	95%	道路货物运输、仓储服务
					富力环球	5%	
20	惠州富力	10,000 万元	惠州	2007/4/10	公司	95%	房地产开发经营
					广州鼎力	5%	
21	广州天力建筑	30,000 万元	广州	1993/5/20	公司	90%	建筑施工服务
					富力集团	10%	
22	广州德和	30,000 万元	广州	2006/1/10	公司	98.67%	房地产开发经营
					富力集团	1.33%	
23	广州华维	50 万元	广州	2004/4/2	公司	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	2004/4/27	公司	95%	房地产开发经营
					惠州富力	5%	
25	惠州富茂	50,000 万元	惠州	2010/05/14	惠州富力	50%	房地产开发经营
					公司	50%	
26	广州富力足球	2,000 万元	广州	2011/7/7	公司	100%	体育组织策划服务
27	梅州富力	55,000 万元	梅州	2013/07/01	公司	99.09%	房地产开发经营
					广州鼎力	0.91%	
28	梅县富力足球	2,000 万元	梅州	2012/12/6	公司	100%	足球教育服务

序号	公司名称	注册资本	注册地和 主要生产 经营地	成立时间	股东名称	出资比例	主营业务
29	广州富力经营	30 万元	广州	2014/1/14	公司	60%	市场经营管理
					广州富力美好	40%	
30	珠海富力	59,200 万元	珠海	2013/11/20	公司	100%	房地产开发经营
31	广州东富有	1,000 万元	广州	2001/8/9	广州鼎力	5%	企业管理服务
					公司	95%	
32	佛山富力	10,000 万元	佛山	2013/11/13	公司	100%	房地产开发经营
33	广州天禧	80,110.6667 万元	广州	2013/8/22	公司	75%	房地产开发经营
					广州市万科	25%	
34	广州耀盈	45,000 万元	广州	2015/2/6	公司	100%	房地产开发经营
35	广州力通	1,000 万元	广州	2014/6/13	公司	100%	投资、管理服务
36	海南富力	56,000 万元	海南	2007/3/29	公司	95.00%	房地产开发经营
					海南陵水	5.00%	
37	海南怡丰	1,500 万港元	海南	1994/1/27	公司	85.00%	房地产开发经营
					晓名公司	15.00%	
38	海南协兴	1,500 万港元	海南	1994/1/26	公司	85.00%	房地产开发经营
					鞍傑公司	15.00%	
39	海南陵水	60,000 万元	海南	2006/11/27	公司	100.00%	房地产开发经营
40	海南那甲	30,000 万元	海南	1998/11/27	公司	99.80%	房地产开发经营
					海南陵水	0.20%	

序号	公司名称	注册资本	注册地和 主要生产 经营地	成立时间	股东名称	出资比例	主营业务
41	文昌富力	37,000 万元	海南	2011/8/25	公司	95.00%	房地产开发经营
					海南富力	5%	
42	海南富力海洋	200,000 万元	海南	2012/6/20	公司	80.00%	筹建海洋主题公园、景区开 发、设计、管理
					广州杨帆	20%	
43	临高富力	10,000 万元	海南	2012/11/1	公司	90.00%	房地产开发经营
					富力集团	10%	
44	广州富力（重庆）	85,450.0761 万元	重庆	2007/1/26	公司	94.82%	房地产开发经营
					重庆富力房地产	5.18%	
45	成都富力地产	60,000 万元	成都	2007/3/27	公司	98.33%	房地产开发经营
					广州鼎力	1.67%	
46	成都富力熊猫城	3,000 万元	成都	2006/8/15	公司	65%	房地产开发经营
					宝丰国际投资有限公司	35%	
47	成都熊猫万国	8,000 万元	成都	1997/10/29	公司	86.64%	房地产经营
					南大门控股有限公司	5.36%	
					磐石置业控股有限公司	8%	
48	湖南隆平	10,000 万元	湘潭	2008/5/12	公司	95%	房地产开发经营
					广州鼎力	5%	
49	湘潭潇湘湾	5,000 万元	湘潭	2011/6/17	公司	95%	房地产开发经营

序号	公司名称	注册资本	注册地和 主要生产 经营地	成立时间	股东名称	出资比例	主营业务
					广州鼎力	5%	
50	湖南富力	2,000 万元	长沙	2013/9/4	公司	100%	房地产开发经营
51	北京富力城	139,478.16 万元	北京	2002/4/24	富力集团	4.015%	房地产开发经营
					公司	95.985%	
52	富力（北京）	10,000 万元	北京	2002/6/27	富力集团	20%	房地产开发经营
					公司	80%	
53	北京华恩	3,000 万元	北京	2000/9/5	公司	52%	房地产开发经营
					富力（北京）	48%	
54	北京极富	3,000 万元	北京	2007/8/31	公司	100%	房地产开发经营
55	天津富力城	60,428 万元	天津	2004/11/29	公司	98.35%	房地产开发经营
					富力（北京）	1.65%	
56	福州富力	2,000 万元	福州	2013/8/30	公司	100%	房地产开发经营
57	闽侯金水湖	10,000 万元	福州	2013/9/11	公司	100%	房地产开发经营
58	昆山国银	38,000 万元	昆山	2002/7/9	公司	95%	房地产开发经营
					广州鼎力	5%	
59	上海富力	20,000 万元	上海	2007/4/25	公司	95%	房地产开发经营
					广州鼎力	5%	
60	西安富力	50,250.7 万元	西安	2005/9/26	公司	80.1%	房地产开发经营
					北京富力城	19.9%	

序号	公司名称	注册资本	注册地和 主要生产 经营地	成立时间	股东名称	出资比例	主营业务
61	富力地产（香港）	100 万港元	香港	2005/8/25	公司	100%	投资业务
62	深圳悦盈	3,000 万元	深圳	2013/6/8	周碧珊	30%	投资业务
					公司	70%	
63	珠海凤凰谷	10,000 万元	珠海	2015/12/8	公司	100%	房地产开发经营
64	珠海高新	10,000 万元	珠海	2015/12/10	公司	100%	房地产开发经营
65	深圳富力	10,000 万元	深圳	2016/05/30	公司	100%	房地产开发经营
66	珠海盈力	10,000 万元	珠海	2016/4/1	公司	100%	零售贸易
67	惠州金鹅	5,000 万元	惠州	2004/3/2	公司	100%	房地产开发经营
68	深圳圣景	1,000 万元	深圳	2016/9/8	公司	100%	房地产开发经营
69	湖北富力	5,000 万元	湖北	2016/8/15	公司	100%	房地产开发经营
70	无锡富力通达	20,000 万元	无锡	2016/12/6	公司	100%	房地产开发经营
71	贵阳中诚启航	500 万元	贵阳	2014/6/27	公司	51%	房地产开发经营
					杨松	49%	
72	横琴富力供应链	500 万元	珠海	2017/1/22	公司	100%	供应链管理、咨询服务
73	横琴富力咨询	500 万元	珠海	2017/1/22	公司	100%	企业管理咨询
74	广州富秦	200 万元	广州	2017/4/21	公司	60%	房地产开发经营
					广东鸿森	40%	
75	贵州海明	20,000 万元	贵阳	2010/1/13	公司	100%	房地产开发经营
76	贵阳富力	2,000 万元	贵阳	2017/5/19	公司	100%	房地产开发经营

序号	公司名称	注册资本	注册地和 主要生产 经营地	成立时间	股东名称	出资比例	主营业务
77	园成置业	2,000 万元	贵阳	2010/1/12	公司	100%	房地产开发经营
78	鸿盛地产	2,400 万港币	江门	1993/10/18	公司	50%	房地产开发经营
					天马地产发	50%	
79	海南东方富力	5,000 万元	东方	2017/12/28	公司	90%	房地产开发经营
					海南富力	10%	
80	富力（哈尔滨）	10,000 万元	哈尔滨	2011/4/12	公司	45%	房地产开发经营
					富力（北京）	35%	
					北京富力城	20%	
81	上海启富	20,000 万元	上海	2017/12/21	公司	100%	房地产开发经营
82	江西富力	2,000 万元	南昌	2017/12/13	公司	100%	房地产开发经营
83	龙门富力	19,600.1568 万元	龙门	2007/9/6	公司	97.45%	房地产开发经营
					惠州富力	2.55%	
84	广州鼎富	10 亿美元	广州	2017/9/5	公司	95%	投资、并购
					兆晞公司	5%	
85	韶关万紫千红	5000 万元	广州	2008/1/22	公司	65%	房地产开发经营
					黄桂冠	35%	
86	清远富力	10,000 万元	清远	2018/3/19	公司	100%	房地产开发经营
87	广州中广	100 万元	广州	2018/2/7	公司	75%	投资
					富力地产（香港）	25%	

序号	公司名称	注册资本	注册地和 主要生产 经营地	成立时间	股东名称	出资比例	主营业务
88	东莞富力泉海	10,000 万元	东莞	2018/6/14	公司	70%	医疗管理
					东莞泉海房地产开发有限公司	30%	房地产开发经营
89	桂林富欣	1,000 万元	灵川	2018/3/21	公司	100%	房地产开发经营
90	英德国丰置业	5,000 万元	清远	2018/4/1	公司	100%	房地产开发经营
91	乐昌千山	500 万元	乐昌	2018/6/19	公司	100%	房地产开发经营
92	富力国际医院	1,000 万元	广州	2018/6/14	公司	100%	医疗管理

(2) 间接控股子公司

序号	公司名称	注册资本	注册地和主 要生产经营 地	成立时间	股东名称	出资比例	主营业务
1	广州天富监理	301 万元	广州	2001/12/29	广州鼎力	90%	监理服务
					广州住宅设计院	10%	
2	广州恒盛	650 万美元	广州	2004/1/9	公司	25%	房地产开发经营
					智建国际	75%	
3	广州兴盛	650 万美元	广州	2004/1/9	公司	25%	房地产开发经营
					东环实业	75%	
4	广州鼎盛	650 万美元	广州	2004/1/9	公司	25%	房地产开发经营
					联城公司	75%	

序号	公司名称	注册资本	注册地和主要生产经营地	成立时间	股东名称	出资比例	主营业务
5	广州恒富	6,000 万元	广州	2003/10/24	富力集团	16.67%	担保、咨询
					广州鼎力	83.33%	
6	广州圣景	8,000 万美元	广州	2007/8/27	公司	25%	房地产开发经营
					盛景投资	75%	
7	广州杨帆	10,000 万元	广州	2007/9/10	广州鼎力	60%	房地产开发经营
					公司	40%	
8	佛山力尊	200 万元	佛山	2009/02/17	广州天力建筑	100%	金属制品
9	广州骏熹	50 万元	广州	2007/8/13	广州天力物业	100%	物业管理
10	广东恒力	1,500 万元	广州	2001/6/12	广州天力建筑	100%	弱电工程
11	广州天盈	500 万元	广州	2009/8/28	广州天力建筑	90%	园林绿化工程、设计
					佛山力尊	10%	
12	惠州富茂建设	1,000 万元	惠州	2011/08/25	惠州富茂	100%	工程开发、投资、建设、管理
13	龙门骏熹	1,000 万元	龙门	2012/08/09	广州骏熹	100%	工程开发、投资、建设、管理
14	惠州恒翌	1,000 万元	惠州	2012/08/09	广东恒力	100%	工程开发、投资、建设、管理
15	惠州恒富通	1,000 万元	惠州	2012/08/09	广州恒富	100%	工程开发、投资、建设、管理

序号	公司名称	注册资本	注册地和主要生产经营地	成立时间	股东名称	出资比例	主营业务
16	博罗联锡	1,000 万元	惠州	2012/08/08	广州天富监理	100%	工程开发、投资、建设、管理
17	惠州锦良	1,000 万元	惠州	2012/08/08	广州住宅设计院	100%	工程开发、投资、建设、管理
18	惠州择信	1,000 万元	惠州	2012/08/08	广州富力装饰	100%	工程开发、投资、建设、管理
19	梅州富力会	100 万元	梅州	2015/03/26	梅州富力	100%	餐饮、康体项目经营
20	珠海富天	800 万元	珠海	2015/2/12	广州天力建筑	100%	建筑施工服务
21	海南易通	1,500 万港元	海南	1994/1/27	佳城投资	85.00%	房地产开发经营
					易通国际	15.00%	
22	海南明强	1,170 万元	海南	1995/4/26	海南富力	95.00%	房地产开发经营
					海南陵水	5.00%	
23	海南朝阳	11,106 万元	海南	1995/4/4	海南富力	95.00%	房地产开发经营
					海南陵水	5.00%	
24	海南红树林	1,165 万元	海南	1995/3/24	海南富力	95.00%	房地产开发经营
					海南陵水	5.00%	
25	海南三林发展	2,521 万元	海南	1995/1/17	海南富力	95.00%	房地产开发经营
					海南陵水	5.00%	
26	海南三林旅业	18,890 万元	海南	1995/3/7	海南富力	95.00%	房地产开发经营

序号	公司名称	注册资本	注册地和主要生产经营地	成立时间	股东名称	出资比例	主营业务
					海南陵水	5.00%	
27	海南天力	2,000 万元	海南	2010/7/9	广州天力建筑	100.00%	建筑工程
28	海口富力会	100 万元	海南	2012/5/16	海南富力	95.00%	旅游业
					海南三林旅业	5%	
29	重庆富力房地产	66,000 万元	重庆	2005/12/30	公司	32.35%	房地产开发经营
					广州嘉盛	35.04%	
					广州超盛	25.03%	
					北京富力城	7.58%	
30	重庆永富	1,000 万元	重庆	2007/12/18	重庆富力房地产	80%	房地产开发经营
					广州富力（重庆）	20%	
31	重庆富力嘉盛	79,454 万元	重庆	2014/1/28	佳善控股	100%	房地产开发经营
32	四川富力百货	1,000 万元	成都	2008/3/12	成都富力地产	90%	商业
					广州鼎力	10%	
33	北京富力园林	1,000 万元	北京	2003/3/6	北京富力城	50%	园林绿化服务
					富力（北京）	50%	
34	北京富力市政	500 万元	北京	2003/3/6	北京富力城	50%	市政工程服务
					富力（北京）	50%	
35	北京富力广告	100 万元	北京	2002/10/24	北京富力城	50%	广告策划服务
					富力（北京）	50%	

序号	公司名称	注册资本	注册地和主要生产经营地	成立时间	股东名称	出资比例	主营业务
36	北京恒富物业	500 万元	北京	2002/12/11	广州天力物业	100%	物业管理
37	北京天越	400 万元	北京	2003/8/8	北京富力城	50%	门窗制造
					富力（北京）	50%	
38	北京富力汇体育	300 万元	北京	2004/10/15	北京富力城	50%	经营文娱康体业务
					富力（北京）	50%	
39	北京地源达	500 万美元	北京	2002/2/7	北京奔望投资	70%	房屋建设、出租、出售及物业管理
					浩锐企业	27%	
					北京顺义大龙城乡建设开发总公司	3%	
40	北京鸿高	30,000 万元	北京	1999/6/8	北京富力城	98%	房地产开发经营
					富力（北京）	2%	
41	北京龙熙	2,900 万元	北京	2001/8/20	富力（北京）	75%	房地产开发经营
					北京龙熙	25%	
42	北京长安房地产	5,000 万元	北京	2001/12/6	富力（北京）	10%	房地产开发经营
					北京富力城	90%	
43	富力（香河）	20,000 万元	香河	2009/11/25	富力（北京）	10%	房地产开发经营
					北京富力城	90%	
44	北京富源盛达	3,000 万元	北京	2011/1/20	北京富力城	90%	房地产开发经营
					北京极富	10%	
45	北京奔望投资	600 万元	北京	1997/5/20	广州鼎力	50%	股权投资

序号	公司名称	注册资本	注册地和主要生产经营地	成立时间	股东名称	出资比例	主营业务
					富力（北京）	50%	
46	北京金厦园	6,000 万元	北京	2000/9/29	富力（北京）	100%	房地产开发经营
47	北京恒富俱乐部	100 万元	北京	2014/7/10	北京恒富物业	100%	器械健身、组织文化艺术交流活动（不含演出）
48	北京富力通达	10,000 万元	北京	2013/11/20	北京极富	10%	房地产开发经营
					北京富力城	90%	
49	天津鸿富	30,000 万元	天津	2006/6/30	欧斯地产	20%	房地产开发经营
					银星资源	15%	
					天津富力城	65%	
50	天津耀华	53,547.5234 万元	天津	2002/9/27	天津富力城	59.76%	房地产开发经营
					公司	40.24%	
51	天津富力滨海	40,000 万元	天津	2007/12/25	北京富力城	60%	房地产开发经营
					天津富力城	40%	
52	天津华信	500 万元	天津	2004/4/23	天津耀华	90%	物业管理
					天津富力城	10%	
53	天津富力会	10 万元	天津	2008/10/23	天津富力城	100%	经营文娱康体业务
54	天津富景投资	1,000 万元	天津	2008/12/30	天津富力城	100%	投资业务
55	天津团泊湖置业	3,000 万元	天津	2009/8/13	北京富力城	100%	房地产开发经营

序号	公司名称	注册资本	注册地和主要生产经营地	成立时间	股东名称	出资比例	主营业务
56	天津团泊绿岛	8,000 万元	天津	2012/6/15	天津团泊湖置业	100%	房地产开发经营
57	天津百合湾	16,000 万元	天津	2012/1/30	天津团泊湖蓝岛	100%	房地产开发经营
58	天津团泊湖蓝岛	3,000 万元	天津	2009/8/13	北京富力城	100%	房地产开发经营
59	天津创客	3,000 万元	天津	2013/7/26	天津富力城	100%	酒店经营
60	天津富润	10,000 万元	天津	2013/10/23	天津富景投资	100%	房地产开发经营
61	郑州富力城	5,000 万元	郑州	2014/8/26	富力（北京）	100%	房地产开发、销售商品房
62	石家庄富力	5,000 万元	石家庄	2013/12/26	富力（北京）	100%	房地产开发与经营
63	富力（平山）	5,000 万元	石家庄	2014/8/6	石家庄富力	100%	房地产开发与经营
64	包头富力	20,000 万元	包头	2013/10/18	富力（北京）	10%	房地产开发经营
					北京富力城	90%	
65	包头富力喜桂图	10,000 万元	包头	2014/12/12	北京极富	100%	房地产开发经营
66	福州台江富力	10,000 万元	福州	2013/9/11	福州富力	100%	房地产开发经营
67	富力南京地产	50,000 万元	南京	2010/9/8	北京富力城	80%	房地产开发经营
					富力（北京）	20%	
68	富力南京科技园	500 万元	南京	2012/1/19	富力南京地产	80%	房屋租赁、物业管理
					北京富力城	20%	
69	南京富力城	10,000 万元	南京	2013/11/27	富力南京地产	80%	房地产开发经营
					北京富力城	20%	

序号	公司名称	注册资本	注册地和主要生产经营地	成立时间	股东名称	出资比例	主营业务
70	杭州富力	12,000 万美元	杭州	2012/12/19	翘威国际	100%	房地产开发经营
71	杭州极富	7,500 万美元	杭州	2013/2/27	翘威国际	100%	房地产开发经营
72	杭州品富	7,000 万美元	杭州	2013/9/4	领丰控股	100%	房地产开发经营
73	杭州联富	10,000 万元	杭州	2013/12/19	上海浦卫	100%	房地产开发经营
74	杭州瑞富	10,000 万元	杭州	2014/1/3	上海浦卫	100%	房地产开发经营
75	湖州富力	25,000 万元	浙江	2015/1/23	杭州联富	100%	房地产开发经营
76	无锡天润	10,000 万元	无锡	2011/3/2	上海富力	100%	房地产开发经营
77	无锡富力	500 万元	无锡	2013/11/11	上海富力	100%	房地产开发经营
78	无锡极富	3 亿美元	无锡	2013/12/16	繁智公司	100%	房地产开发经营
79	昆山新延	12,800 万元	昆山	2000/11/16	上海富力	100%	房地产开发经营
80	上海浦卫	32,000 万元	上海	2006/7/18	上海富力	100%	房地产开发经营
81	昆山富力会	3,000 万元	昆山	2011/12/7	昆山国银	100%	经营富力湾会所
82	上海极富	20,000 万元	上海	2013/1/31	上海富力	100%	房地产开发经营
83	上海富力会	10 万元	上海	2013/12/31	上海浦卫	100%	健身服务、商务信息咨询
84	上海众弘	10,000 万元	上海	2013/9/24	上海富力	100%	房地产开发经营
85	太原富力城	35,000 万元	太原	2007/8/14	北京富力城	50%	房地产开发经营
					富力（北京）	50%	

序号	公司名称	注册资本	注册地和主要生产经营地	成立时间	股东名称	出资比例	主营业务
86	大同富力城	20,000 万元	大同	2011/11/17	北京富力城	80%	房地产开发经营
					富力（北京）	20%	
87	太原富力会	50 万元	太原	2013/2/28	太原富力城	100%	经营会所、物业管理
88	山西永红盛	1,000 万元	太原	2012/9/14	太原富力城	90%	房地产开发经营
					侯纪红	10%	
89	大同恒富	500 万元	大同	2012/12/20	大同富力城	100%	物业管理
90	北京祐泰通达	1000 万元	北京	2017/8/3	北京富力通达	50%	物业管理
					北京首开	50%	
91	西安滨湖花园	5,500 万元	西安	2005/8/8	西安富力	90%	房地产开发经营
					北京富力城	10%	
92	西安保德信	6,500 万元	西安	2005/8/8	西安富力	90%	房地产开发经营
					北京富力城	10%	
93	西安富力湾	10,000 万元	西安	2010/9/14	西安富力	90%	房地产开发经营
					北京富力城	10%	
94	富力（沈阳）商务	2,000 万美元	沈阳	2007/6/21	益成投资	100%	商务咨询服务
95	沈阳亿隆	2,000 万元	沈阳	2001/12/12	富力（沈阳）商务	100%	房地产开发经营
96	沈阳富力会	50 万元	沈阳	2010/8/10	沈阳亿隆	100%	餐饮服务，体育场所管理
97	富力（沈阳）	9,000 万美元	沈阳	2014/1/15	北京富力城	49%	房地产开发经营

序号	公司名称	注册资本	注册地和主要生产经营地	成立时间	股东名称	出资比例	主营业务
					永迈公司	51%	
98	哈尔滨富力城	10,000 万元	哈尔滨	2013/5/15	富力（北京）	80%	房地产开发经营
					北京富力城	20%	
99	贵州富力贵	498 万元	贵阳	2004/12/27	广州鼎力	80%	医药制造
					贵阳医学院制药有限公司	20%	
100	富力地产（BVI）	5 万美元	英属维尔京群岛	2006/3/31	富力地产(香港)	100%	投资业务
101	恒佳投资	5 万美元	英属维尔京群岛	2012/10/22	富力地产(香港)	100%	投资业务
102	鸿志投资	5 万美元	英属维尔京群岛	2007/11/2	富力地产(香港)	100%	投资业务
103	彩富控股	5 万美元	英属维尔京群岛	2013/1/2	富力地产(香港)	100%	投资业务
104	协天公司	5 万美元	英属维尔京群岛	2014/5/12	富力地产(香港)	100%	投资业务
105	志铿公司	1 万港元	香港	1999/12/15	富力地产(香港)	100%	投资业务
106	昌贸公司	5 万美元	英属维尔京群岛	2014/5/13	富力地产(香港)	100%	投资业务
107	城阶投资	5 万美元	英属维尔京	2013/9/5	富力地产(香港)	100%	投资业务

序号	公司名称	注册资本	注册地和主要生产经营地	成立时间	股东名称	出资比例	主营业务
			群岛				
108	逸荣国际	5 万美元	英属维尔京群岛	2005/3/8	富力地产（香港）	100%	投资业务
109	东环实业	5 万美元	英属维尔京群岛	2003/8/8	富力地产（香港）	100%	投资业务
110	易通国际	1 万港元	香港	1992/6/30	安弘投资	100%	投资业务
111	置领投资	5 万美元	英属维尔京群岛	2013/9/9	富力地产（香港）	100%	投资业务
112	景择控股	5 万美元	英属维尔京群岛	2013/9/25	富力地产(香港)	100%	投资业务
113	普明投资	5 万美元	英属维尔京群岛	2011/7/5	富力地产(香港)	100%	投资业务
114	宇时投资	5 万美元	英属维尔京群岛	2007/8/13	富力地产（BVI）	100%	投资业务
115	宏湛国际	1 万港元	香港	2007/5/28	东环实业	100%	投资业务
116	亨力国际	1 万港元	香港	2007/11/2	盛景投资	100%	投资业务
117	鞍傑公司	1 万港元	香港	2013/7/31	富凯投资	100%	投资业务
118	俊力国际	1 万港元	香港	2007/4/19	智建国际	100%	投资业务
119	晋博投资	5 万美元	英属维尔京	2013/9/18	富力地产（香港）	100%	投资业务

序号	公司名称	注册资本	注册地和主要生产经营地	成立时间	股东名称	出资比例	主营业务
			群岛				
120	永迈公司	1 万港元	香港	2013/9/3	城阶投资	100%	投资业务
121	翘威国际	1 万港元	香港	2007/11/2	景择控股	100%	投资业务
122	兴祥国际	1 万港元	香港	2007/11/2	佳城投资	100%	投资业务
123	Lancaster-Toprich Limited	1 万港元	香港	1987/2/10	富力地产（香港）	100%	投资业务
124	联城公司	5 万美元	英属维尔京群岛	2003/11/6	富力地产（香港）	100%	投资业务
125	晓名公司	1 万港元	香港	2013/10/22	益创投资	100%	投资业务
126	万栢国际	1 万港元	香港	2007/9/5	联城公司	100%	投资业务
127	盛景投资	5 万美元	英属维尔京群岛	2006/4/3	富力地产（BVI）	100%	投资业务
128	欧斯地产	5 万美元	英属维尔京群岛	2006/3/9	富力地产（香港）	100%	投资业务
129	轩景投资	5 万美元	英属维尔京群岛	2006/3/21	富力地产（BVI）	100%	投资业务
130	安弘投资	5 万美元	英属维尔京群岛	2006/3/21	富力地产（BVI）	100%	投资业务
131	佳城投资	5 万美元	英属维尔京群岛	2006/4/3	富力地产（BVI）	100%	投资业务

序号	公司名称	注册资本	注册地和主要生产经营地	成立时间	股东名称	出资比例	主营业务
132	百时国际	1 万港元	香港	2007/10/22	富力地产 (BVI)	100%	投资业务
133	领星投资	5 万美元	英属维尔京群岛	2013/9/3	富力地产(香港)	100%	投资业务
134	领丰控股	1 万港元	香港	2013/2/28	巧明投资	100%	投资业务
135	润峦控股	5 万美元	英属维尔京群岛	2013/9/24	富力地产(香港)	100%	投资业务
136	浩锐企业	10 万港元	香港	1997/5/30	逸荣国际	100%	投资业务
137	耀峰环球	5 万美元	英属维尔京群岛	2013/10/11	富力地产(香港)	100%	投资业务
138	富凯投资	5 万美元	英属维尔京群岛	2014/5/13	富力地产(香港)	100%	投资业务
139	银星资源	5 万美元	英属维尔京群岛	2006/3/9	富力地产 (香港)	100%	投资业务
140	巧明投资	5 万美元	英属维尔京群岛	2013/9/9	富力地产(香港)	100%	投资业务
141	佳善控股	1 万港元	香港	2013/9/9	置领投资	100%	投资业务
142	繁智公司	1 万港元	香港	2013/10/17	恒佳投资	100%	投资业务
143	智建国际	5 万美元	英属维尔京群岛	2003/11/6	富力地产 (香港)	100%	投资业务

序号	公司名称	注册资本	注册地和主要生产经营地	成立时间	股东名称	出资比例	主营业务
144	兆运公司	5 万美元	英属维尔京群岛	2013/10/31	富力地产(香港)	100%	投资业务
145	富力(香港)足球	1 万港元	香港	2013/3/8	领星投资	100%	体育行业
146	益成投资	5 万美元	英属维尔京群岛	2006/9/1	富力地产(BVI)	100%	投资业务
147	益创投资	5 万美元	英属维尔京群岛	2014/5/12	富力地产(香港)	100%	投资业务
148	裕湛国际	1 万港元	香港	2007/10/25	银星资源	43%	投资业务
					欧斯地产	57%	
149	R&F Development SDN BHD	RM50 万	马来西亚	2013/11/7	润峦控股	100%	房地产开发经营
150	R&F Mega Realty SDN BHD	RM40 万	马来西亚	2014/1/27	晋博投资	100%	房地产开发经营
151	Tian Li Property Management SDN BHD	RM50 万	马来西亚	2014/7/27	晋博投资	100%	房地产开发经营
152	Tian Li Property Construction SDN BHD	RM100 万	马来西亚	2014/7/27	晋博投资	100%	房地产开发经营
153	R&F Development PTE. Ltd.	SGD1	新加坡	2014/4/16	耀峰环球	100%	房地产开发经营 投资业务

序号	公司名称	注册资本	注册地和主要生产经营地	成立时间	股东名称	出资比例	主营业务
154	R&F Development Holdings Pty Ltd	AU\$1	澳大利亚	2014/5/30	富力地产（香港）	100%	
155	R&F Property Pty Ltd	AU\$100	墨尔本	2014/6/5	R&F Development Holdings Pty Ltd	100%	投资业务
156	R&F Realty Pty Ltd	AU\$100	墨尔本	2014/6/20	R&F Development Holdings Pty Ltd	100%	投资业务
157	R&F Estate Pty Ltd	AU\$100	墨尔本	2014/7/7	R&F Development Holdings Pty Ltd	100%	投资业务
158	R&F Property Australia Pty Ltd	AU\$100	澳大利亚	2014/10/30	R&F Development Holdings Pty Ltd	100%	管理服务
159	R&F Golden Property Pty Ltd	AU\$90	墨尔本	2014/7/14	R&F Development Holdings Pty Ltd	100%	租赁服务
160	R&F Mega Property Pty Ltd	AU\$100	布里斯班	2014/7/14	R&F Development Holdings Pty Ltd	100%	房地产开发经营
161	R&F Mega Realty Pty Ltd	AU\$100	布里斯班	2014/7/14	R&F Development Holdings Pty Ltd	100%	房地产开发经营
162	R&F Mega Estate Pty Ltd	AU\$100	澳大利亚	2014/9/23	R&F Development Holdings Pty Ltd	100%	房地产开发经营
163	R&F Golden Realty Pty Ltd	AU\$100	悉尼	2014/8/26	R&F Development Holdings Pty Ltd	100%	房地产开发经营
164	怡略公司	5 万美元	英属维尔京群岛	2013/10/16	富力地产（香港）	100%	投资业务
165	明乐公司	5 万美元	英属维尔京群岛	2015/12/3	富力地产（香港）	100%	投资业务

序号	公司名称	注册资本	注册地和主要生产经营地	成立时间	股东名称	出资比例	主营业务
166	萃域公司	1 万港元	香港	2013/10/18	昌贸公司	100%	投资业务
167	思力智慧	1,000 万元	广州	2015/12/29	广州鼎力	100%	电子商务
168	湖州联富	10,000 万元	湖州	2015/4/17	杭州联富	100%	房地产开发经营
169	杭州启富	10,000 万元	杭州	2015/9/28	杭州联富	100%	房地产开发经营
170	富力地产（澳门）	MOP\$2.5 万	澳门	2015/12/18	宏湛国际	40%	房地产销售
					兴祥国际	60%	
171	太原极富	1,000 万元	太原	2015/11/20	太原富力城	100%	房地产开发经营
172	莆田富力	10,000 万元	福州	2015/8/12	福州富力	100%	房地产开发经营
173	上海豫富	60000.0001 万元	上海	2015/2/17	深圳悦盈	0%	投资业务
					富盈悦投资	100%	
174	富盈悦投资注 1	60,000.00001 万元	深圳	2014/6/18	公司	100%	投资业务
					深圳悦盈	0%	
175	悦盈投资注 1	150,000 万元	深圳	2013/9/27	公司	98%	投资业务
					深圳悦盈	2%	
176	山西佛光	1,000 万元	太原	2011/4/21	太原富力城	100%	房地产开发经营
177	滁州富力城	10,000 万元	滁州	2015/9/1	富力南京地产	80%	房地产开发经营
					南京富力城	20%	
178	富力女子足球	1,000 万元	广州	2016/3/14	广州富力足球	100%	体育组织策划服务
179	深圳裕德	10,000 万元	深圳	2016/6/27	深圳富力	100%	房地产开发经营

序号	公司名称	注册资本	注册地和主要生产经营地	成立时间	股东名称	出资比例	主营业务
180	济南富力龙田	2,500 万元	济南	2016/4/15	北京富力城	60%	房地产开发经营
					济南龙田置业发展有限公司	40%	
181	昆明富柏	1,000 万元	贵州	2017/7/20	贵阳富力	50%	房地产开发经营
182	宁波富力	50,000 万元	宁波	2016/3/22	杭州联富	100%	房地产开发经营
183	包头富力文体	50 万元	包头	2016/5/26	包头富力	100%	体育、健身、美容、日用品零售
184	惠州富力会	100 万元	惠州	2016/4/13	惠州富茂	100%	旅游业
185	富力瑞康	10,000 万元	北京	2016/4/5	北京富力城	100%	房地产开发经营
186	广州贵丽	2,050 万元	广州	2000/6/30	富力环球	80%	房地产开发及租赁
					广州峻一	20%	
187	R&F Properties (UK)	1 英镑	英国	2016/8/24	富力地产（香港）	100%	房地产开发经营
188	R&F Korea	10 亿韩元	韩国	2016/11/21	R&F Properties (UK)	100%	房地产开发经营
189	珍益公司	1 万港元	香港	2016/12/19	富力地产（香港）	100%	投资业务
190	翹采公司	1 万港元	香港	2016/12/19	富力地产（香港）	100%	投资业务
191	富力青少年足球	300 万元	广州	2016/11/14	广州富力足球	100%	体育
192	深圳郡盛	10,000 万元	深圳	2016/8/3	深圳梓盛发	35%	房地产开发经营
					深圳富力	65%	
193	深圳丰盛	10,000 万元	深圳	2016/9/6	深圳梓盛发	35%	房地产开发经营
					深圳富力	65%	

序号	公司名称	注册资本	注册地和主要生产经营地	成立时间	股东名称	出资比例	主营业务
194	珠海富力城	1,000 万元	珠海	2016/9/23	珠海高奔	35%	房地产开发经营
					珠海富力	65%	
195	珠海蔡氏仓储	8,110 万元	珠海	2003/3/20	珠海富力	75%	仓储（珠海开发保税区）
					珠海诚基	25%	
196	佛山宝邦	15,200 万元	佛山	2012/10/16	佛山富力	100%	房地产开发经营
197	惠州富晖	1,000 万元	惠州	2016/12/30	惠州富茂	70%	房地产开发经营
					逸晖建材	30%	
198	惠州海华大地	100 万元	惠州	2010/6/13	惠州富力	90%	房地产开发经营
					刘汉忠	10%	
199	成都永富	10,000 万元	成都	2016/8/23	成都富力地产	100%	房地产开发经营
200	秦皇岛富力城	5,000 万元	秦皇岛	2016/12/23	北京富力城	91.6%	房地产开发经营
					秦皇岛盈致	8.4%	
201	烟台富力	9,000 万美元	烟台	2016/11/22	萃域公司	100%	房地产开发经营
202	呼和浩特富力	5,000 万元	呼和浩特	2016/7/11	北京富力城	100%	房地产开发经营
203	西安坊城	1,000 万元	西安	2013/10/30	西安富力	100%	房地产开发经营
204	太原富润	1,000 万元	太原	2016/9/6	太原富力城	100%	房地产开发经营
205	南通富力	7,500 万美元	南通	2016/11/18	繁智公司	100%	房地产开发经营
206	宁波极富	10,000 万元	宁波	2016/8/12	杭州联富	100%	房地产开发经营
207	宁波品富	10,000 万元	宁波	2016/10/20	杭州联富	100%	房地产开发经营

序号	公司名称	注册资本	注册地和主要生产经营地	成立时间	股东名称	出资比例	主营业务
208	南昌盈盛	12,478 万美元	南昌	2016/12/22	闽侯金水湖	75%	房地产开发经营
					百时国际	25%	
209	包头极富	5,000 万元	包头	2016/10/18	太原富力城	100%	房地产开发经营
210	广东优至运	5,000 万元	广州	2017/2/24	富力环球	100%	贸易、批发
211	广州速至运	1,000 万元	广州	2017/2/24	富力环球	100%	贸易、批发
212	启生投资	1,000 万元	湛江	2014/3/10	广州鼎力	80%	投资业务
					启生投资	20%	
213	力竹地产	1,000 万元	湛江	2014/4/16	启生投资	70%	房地产开发经营
					湛江力竹兜合作社	30%	
214	逸峻公司	1 万港元	香港	2017/4/21	明乐公司	100%	投资业务
215	御逸公司	5 万美元	英属维尔京群岛	2017/6/8	富力地产（香港）	100%	投资业务
216	红宝环球	5 万美元	英属维尔京群岛	2017/5/31	富力地产（香港）	100%	投资业务
217	兆晞公司	100 万港元	香港	2017/4/21	御逸公司	100%	投资业务
218	诚傲公司	5 万美元	英属维尔京群岛	2017/5/23	富力地产（香港）	100%	投资业务
219	R&F Properties QS(UK)Co.,Ltd.	1 英镑	英国	2017/3/6	珍益公司	100%	房地产开发经营

序号	公司名称	注册资本	注册地和主要生产经营地	成立时间	股东名称	出资比例	主营业务
220	R&F Properties QS(UK) Development Co., Ltd.	1 英镑	英国	2017/3/6	珍益公司	100%	房地产开发经营
221	R&F Properties VS(UK)Co.,Ltd.	1 英镑	英国	2017/3/30	翹采公司	100%	房地产开发经营
222	Vauxhall Homes Limited	1 英镑	英国	2013/5/2	R&F Properties VS (UK) Co., Ltd.	100%	房地产开发经营
223	Vauxhall Square (Nominee1) Limited	1 英镑	英国	2017/2/8	R&F Properties VS (UK) Co., Ltd.	100%	房地产开发经营
224	Tian Li Korea Construction Co., Ltd.	28 亿韩元	韩国	2017/5/24	R&F Properties (UK) Company Limited	100%	建筑施工
225	R&F PROPERTIES (CAMBODIA) CO., LTD.	4 亿里耳	柬埔寨	2017/6/21	富力地产（香港）	100%	房地产开发经营
226	富嘉隆投资	2,000 万元	深圳	2017/4/10	深圳富力	70%	投资业务
					深圳泰隆	30%	
227	博富置业	3,000 万元	江门	2014/12/17	会富投资	90%	房地产开发经营
					博富投资	10%	
228	会富投资	2,800 万元	珠海	2017/4/14	珠海富力	95%	投资业务
					博富投资	5%	
229	新天鸿物业	59,238 万元	佛山	2008/5/21	佛山富力	75%	房地产开发经营
					新天鸿投资	25%	

序号	公司名称	注册资本	注册地和主要生产经营地	成立时间	股东名称	出资比例	主营业务
230	惠州长隆地产	100 万元	惠州	2013/3/8	惠州富茂	100%	房地产开发经营
231	瑞隆地产	3,000 万元	惠州	2013/3/8	惠州富茂	100%	房地产开发经营
232	汕尾富力	1,000 万元	汕尾	2017/6/12	惠州富茂	100%	房地产开发经营
233	三林健康	100 万元	澄迈	2017/4/20	海南富力	95%	健康管理
					海南三林旅业	5%	
234	武汉富力恒泰	2,000 万元	武汉	2017/3/20	湖北富力	60%	房地产开发经营
					武汉昕正元	40%	
235	青岛富力兴华	3,000 万元	青岛	2017/1/22	北京富力城	100%	房地产开发经营
236	唐山富力	3,000 万元	唐山	2017/4/10	北京富力通达	100%	房地产开发经营
237	天越（唐山）	1,000 万元	唐山	2017/5/15	北京天越	100%	家具、金属门窗、塑钢门窗销售、安装；建筑幕墙设计、安装
238	东营富力	3,000 万元	东营	2017/5/26	北京极富	100%	房地产开发经营
239	呼和浩特富力通达	3,000 万元	呼和浩特	2017/5/18	太原富力城	100%	房地产开发经营
240	陕西云泰	5,000 万元	西安	2013/12/13	西安富力	80%	房地产开发经营
					西安空港	20%	
241	太原富力盛达	1,000 万元	太原	2017/2/9	太原富力城	100%	房地产开发经营
242	太原富力通达	1,000 万元	太原	2017/4/13	太原富力城	100%	房地产开发经营
243	太原振浩	900 万元	太原	2007/2/7	太原富力城	100%	房地产开发经营

序号	公司名称	注册资本	注册地和主要生产经营地	成立时间	股东名称	出资比例	主营业务
244	水蓝郡地产	4,200 万元	南通	2013/7/9	无锡富力	100%	房地产开发经营
245	温州富力	10,000 万元	温州	2017/4/17	杭州联富	100%	房地产开发经营
246	温州极富	10,000 万元	温州	2017/6/8	杭州瑞富	100%	房地产开发经营
247	杭州鼎富	10,000 万元	杭州	2017/6/23	杭州联富	100%	房地产开发经营
248	三明富力	10,000 万元	三明	2017/1/19	福州富力	100%	房地产开发经营
249	龙岩富力	10,000 万元	龙岩	2017/1/19	福州富力	100%	房地产开发经营
250	九江富力	10,000 万元	九江	2017/5/26	福州富力	100%	房地产开发经营
251	南昌富力永泰	2,500 万美元	南昌	2017/6/16	裕湛国际	100%	房地产开发经营
252	南昌富力智盛	10,000 万元	南昌	2017/6/15	福州富力	100%	房地产开发经营
253	南昌富力超盛	8,000 万美元	南昌	2017/6/29	福州富力	5%	房地产开发经营
					百时国际	95%	
254	包头富润	3,000 万元	包头	2017/2/28	太原富力城	100%	房地产开发经营
255	龙岩利荣	5,000 万元	龙岩	2017/1/19	闽侯金水湖	40%	房地产开发经营
					厦门益悦	30%	
					厦门富业天成	30%	
256	丰日国际	1 港元	香港	2010/10/5	捷达国际	100%	投资
257	Boway Limited	5 万美元	英属维尔京群岛	2007/5/23	富力地产（香港）	100%	投资
258	彩浩公司	5 万美元	英属维尔京	2017/7/3	富力地产（香港）	100%	投资

序号	公司名称	注册资本	注册地和主要生产经营地	成立时间	股东名称	出资比例	主营业务
			群岛				
259	永顺基公司	1 港元	香港	2017/1/5	Lindan Limited	100%	投资
260	唯美公司	5 万美元	英属维尔京群岛	2013/9/10	富力地产（香港）	100%	投资
261	东日公司	5 万美元	英属维尔京群岛	2017/7/7	富力地产（香港）	100%	投资
262	弘隆公司	1 万港元	香港	2010/3/26	鸿志投资	100%	投资
263	恒亮公司	5 万美元	英属维尔京群岛	2017/7/4	富力地产（香港）	100%	投资
264	展海公司	1 港元	香港	2010/7/2	华通投资	100%	投资
265	恒中辽宁	1 港元	香港	2008/2/21	金达投资	100%	投资
266	恒达信投资	1 万港元	香港	1998/5/17	虹置公司	100%	投资
267	华通投资	5 万美元	英属维尔京群岛	2010/7/5	富力地产（香港）	100%	投资
268	捷达国际	5 万美元	英属维尔京群岛	2010/9/21	富力地产（香港）	100%	投资
269	金达投资	5 万美元	英属维尔京群岛	2008/1/17	富力地产（香港）	100%	投资
270	Lindan Limited	5 万美元	英属维尔京	2016/11/3	富力地产（香港）	100%	投资

序号	公司名称	注册资本	注册地和主要生产经营地	成立时间	股东名称	出资比例	主营业务
			群岛				
271	福富发展	1 港元	香港	2004/5/3	Boway Limited	100%	投资
272	岚星公司	1 万港元	香港	2017/12/4	镁宝公司	100%	投资
273	镁宝公司	5 万美元	英属维尔京群岛	2013/9/10	富力地产（香港）	100%	投资
274	捷荟公司	1 万港元	香港	2017/8/1	恒亮公司	100%	投资
275	映智公司	1 万港元	香港	2017/7/4	富力地产（香港）	100%	投资
276	虹置公司	5 万美元	英属维尔京群岛	2017/5/16	富力地产（香港）	100%	投资
277	新科集团	2 万港元	香港	1993/11/23	鸿志投资	100%	投资
278	智聚公司	5 万美元	英属维尔京群岛	2013/9/10	富力地产（香港）	100%	投资
279	驰领公司	5 万美元	英属维尔京群岛	2013/9/3	富力地产（香港）	100%	投资
280	合阳环球	5 万美元	英属维尔京群岛	2017/9/1	富力地产（香港）	100%	投资
281	添城公司	5 万美元	英属维尔京群岛	2013/9/3	富力地产（香港）	100%	投资
282	亿颖公司	5 万美元	英属维尔京	2013/9/10	富力地产（香港）	100%	投资

序号	公司名称	注册资本	注册地和主要生产经营地	成立时间	股东名称	出资比例	主营业务
			群岛				
283	KTSP Company Limited	1 万港元	香港	2017/8/1	诚傲公司	100%	投资
284	域采公司	1 万港元	香港	2017/7/4	红宝环球	100%	投资
285	悦希公司	5 万美元	英属维尔京群岛	2013/9/10	富力地产（香港）	100%	投资
286	R&F PROPERTIES MNV(CAMBODIA) CO., LTD	20 亿里尔	柬埔寨	2017/7/6	R & F PROPERTIES (CAMBODIA) CO., LTD	49%	房地产开发经营
					K.J Business Co.,Ltd.	51%	
287	R&F PROPERTIES HS(CAMBODIA) CO., LTD	20 亿里尔	柬埔寨	2017/7/6	R & F PROPERTIES (CAMBODIA) CO., LTD	49%	房地产开发经营
					K.J Business Co.,Ltd.	51%	
288	广州兆晞	398,000 万元	广州	2017/9/5	兆晞公司	100%	投资
289	广州建恒	4,000 万美元	广州	1993/7/20	恒达信投资	100%	房地产开发经营
290	广州富渝	3,500 万元	广州	2017/10/20	兆晞公司	100%	酒店管理
291	广州富青	4,100 万元	广州	2017/10/20	兆晞公司	100%	酒店管理
292	广州富锡	3,500 万元	广州	2017/10/20	兆晞公司	100%	酒店管理
293	广州富峡	3,400 万元	广州	2017/10/20	兆晞公司	100%	酒店管理
294	广州富榕	4,500 万元	广州	2017/10/20	兆晞公司	100%	酒店管理
295	广州富琼	6,600 万元	广州	2017/10/20	兆晞公司	100%	酒店管理

序号	公司名称	注册资本	注册地和主要生产经营地	成立时间	股东名称	出资比例	主营业务
296	广州富昇	6,800 万元	广州	2017/10/20	兆晞公司	100%	酒店管理
297	广州富兰	5,300 万元	广州	2017/10/20	兆晞公司	100%	酒店管理
298	广州富甬	1,800 万元	广州	2017/10/20	兆晞公司	100%	酒店管理
299	广州富润	4,500 万元	广州	2017/10/20	兆晞公司	100%	酒店管理
300	广州富镐	5,800 万元	广州	2017/10/20	兆晞公司	100%	酒店管理
301	广州富石	5,000 万元	广州	2017/10/20	兆晞公司	100%	酒店管理
302	广州富升	7,900 万元	广州	2017/10/20	兆晞公司	100%	酒店管理
303	广州富扬	3,800 万元	广州	2017/10/20	兆晞公司	100%	酒店管理
304	广州富常	3,800 万元	广州	2017/10/20	兆晞公司	100%	酒店管理
305	广州富德	3,900 万元	广州	2017/10/20	兆晞公司	100%	酒店管理
306	广州富银	3,900 万元	广州	2017/10/20	兆晞公司	100%	酒店管理
307	广州富增	3,700 万元	广州	2017/10/20	兆晞公司	100%	酒店管理
308	广州富蚌	3,300 万元	广州	2017/10/20	兆晞公司	100%	酒店管理
309	广州富邨	3,600 万元	广州	2017/10/20	兆晞公司	100%	酒店管理
310	广州富京	3,300 万元	广州	2017/10/20	兆晞公司	100%	酒店管理
311	广州富襄	3,500 万元	广州	2017/10/20	兆晞公司	100%	酒店管理
312	广州富穗	6,200 万元	广州	2017/10/20	兆晞公司	100%	酒店管理
313	广州富淮	5,200 万元	广州	2017/10/20	兆晞公司	100%	酒店管理
314	广州富宜	5,200 万元	广州	2017/10/20	兆晞公司	100%	酒店管理

序号	公司名称	注册资本	注册地和主要生产经营地	成立时间	股东名称	出资比例	主营业务
315	广州富潍	4,500 万元	广州	2017/10/20	兆晞公司	100%	酒店管理
316	广州富漳	4,000 万元	广州	2017/10/20	兆晞公司	100%	酒店管理
317	广州富庐	4,800 万元	广州	2017/10/20	兆晞公司	100%	酒店管理
318	广州富潭	11,600 万元	广州	2017/10/20	兆晞公司	100%	酒店管理
319	广州富金	4,400 万元	广州	2017/10/20	兆晞公司	100%	酒店管理
320	广州富济	4,100 万元	广州	2017/10/20	兆晞公司	100%	酒店管理
321	广州富蒙	5,500 万元	广州	2017/10/20	兆晞公司	100%	酒店管理
322	广州富鄂	8,300 万元	广州	2017/10/20	兆晞公司	100%	酒店管理
323	广州富廊	4,400 万元	广州	2017/10/20	兆晞公司	100%	酒店管理
324	广州富庆	3,900 万元	广州	2017/10/20	兆晞公司	100%	酒店管理
325	广州富昌	4,400 万元	广州	2017/10/20	兆晞公司	100%	酒店管理
326	广州富阜	5,400 万元	广州	2017/10/20	兆晞公司	100%	酒店管理
327	广州富齐	6,500 万元	广州	2017/10/20	兆晞公司	100%	酒店管理
328	广州富唐	6,100 万元	广州	2017/10/20	兆晞公司	100%	酒店管理
329	广州富晋	7,600 万元	广州	2017/10/20	兆晞公司	100%	酒店管理
330	广州富鲤	6,100 万元	广州	2017/10/20	兆晞公司	100%	酒店管理
331	广州富沈	7,100 万元	广州	2017/10/20	兆晞公司	100%	酒店管理
332	广州富抚	4,700 万元	广州	2017/10/20	兆晞公司	100%	酒店管理
333	广州富津	10,900 万元	广州	2017/10/20	兆晞公司	100%	酒店管理

序号	公司名称	注册资本	注册地和主要生产经营地	成立时间	股东名称	出资比例	主营业务
334	广州富邦	6,600 万元	广州	2017/10/20	兆晞公司	100%	酒店管理
335	广州富冰	5,500 万元	广州	2017/10/20	兆晞公司	100%	酒店管理
336	广州富丹	4,800 万元	广州	2017/10/20	兆晞公司	100%	酒店管理
337	广州富赤	5,000 万元	广州	2017/10/20	兆晞公司	100%	酒店管理
338	广州富龙	4,200 万元	广州	2017/10/20	兆晞公司	100%	酒店管理
339	广州富莞	6,200 万元	广州	2017/10/20	兆晞公司	100%	酒店管理
340	广州富马	4,000 万元	广州	2017/10/20	兆晞公司	100%	酒店管理
341	广州富荆	4,700 万元	广州	2017/10/20	兆晞公司	100%	酒店管理
342	广州富昆	7,900 万元	广州	2017/10/20	兆晞公司	100%	酒店管理
343	广州富闽	4,400 万元	广州	2017/10/20	兆晞公司	100%	酒店管理
344	广州富烟	5,000 万元	广州	2017/10/20	兆晞公司	100%	酒店管理
345	广州富邑	4,800 万元	广州	2017/10/20	兆晞公司	100%	酒店管理
346	广州富莞	4,700 万元	广州	2017/10/20	兆晞公司	100%	酒店管理
347	广州富邕	6,800 万元	广州	2017/10/20	兆晞公司	100%	酒店管理
348	广州富利	3,900 万元	广州	2017/10/20	兆晞公司	100%	酒店管理
349	广州富内	3,500 万元	广州	2017/10/20	兆晞公司	100%	酒店管理
350	广州富黄	3,600 万元	广州	2017/10/20	兆晞公司	100%	酒店管理
351	广州富营	5,000 万元	广州	2017/10/20	兆晞公司	100%	酒店管理
352	广州富岱	4,800 万元	广州	2017/10/20	兆晞公司	100%	酒店管理

序号	公司名称	注册资本	注册地和主要生产经营地	成立时间	股东名称	出资比例	主营业务
353	广州富柳	4,800 万元	广州	2017/10/20	兆晞公司	100%	酒店管理
354	广州富郑	7,600 万元	广州	2017/10/20	兆晞公司	100%	酒店管理
355	广州富吉	3,900 万元	广州	2017/10/20	兆晞公司	100%	酒店管理
356	广州富西	5,200 万元	广州	2017/10/20	兆晞公司	100%	酒店管理
357	广州富新	4,800 万元	广州	2017/10/20	兆晞公司	100%	酒店管理
358	广州富毫	3,300 万元	广州	2017/10/20	兆晞公司	100%	酒店管理
359	广州富稠	5,300 万元	广州	2017/10/20	兆晞公司	100%	酒店管理
360	广州富饶	4,300 万元	广州	2017/10/20	兆晞公司	100%	酒店管理
361	广州富南	5,600 万元	广州	2017/10/20	兆晞公司	100%	酒店管理
362	广州富鹤	5,300 万元	广州	2017/10/20	兆晞公司	100%	酒店管理
363	广州富长	8,400 万元	广州	2017/10/20	兆晞公司	100%	酒店管理
364	广州富连	4,700 万元	广州	2017/10/20	兆晞公司	100%	酒店管理
365	广州富辽	8,900 万元	广州	2017/10/20	兆晞公司	100%	酒店管理
366	广州富万	4,100 万元	广州	2017/10/20	兆晞公司	100%	酒店管理
367	江门万富	40,591 万元	江门	2017/9/13	广州富邑	100%	酒店管理
368	增城万富	29,785.5 万元	广州	2017/9/18	广州富增	100%	酒店管理
369	南宁万富	47,200.7 万元	南宁	2017/9/14	广州富南	100%	酒店管理
370	南宁万达文华	58,231.6 万元	南宁	2017/9/14	广州富邕	100%	酒店管理
371	柳州万富	41,088.7 万元	柳州	2017/9/12	广州富柳	100%	酒店管理

序号	公司名称	注册资本	注册地和主要生产经营地	成立时间	股东名称	出资比例	主营业务
372	珠海广地	300 万元	珠海	2012/4/28	珠海富力	100%	房地产开发经营
373	肇庆奥信	300 万元	肇庆	2012/10/15	佛山富力	100%	房地产开发经营
374	阳西富力	10,000 万元	阳西	2017/12/8	佛山富力	100%	房地产开发经营
375	儋州富力	5,000 万元	儋州	2017/12/4	文昌富力	100%	房地产开发经营
376	资阳禾众	5,000 万元	资阳	2013/2/1	成都富力地产	100%	房地产开发经营
377	乐山富力	44,500 万元	乐山	2017/12/4	成都富力地产	100%	房地产开发经营
378	内江万富	29,892.8 万元	内江	2017/9/8	广州富内	100%	酒店管理
379	广元万达嘉华	33,242.6 万元	广元	2017/9/11	广州富利	100%	酒店管理
380	湖南园康	1,000 万元	长沙	2016/10/13	湖南富力	65%	房地产开发经营
					湖南园康	35%	
381	武汉新纪元	10,000 万元	武汉	2017/8/22	湖北富力	51%	房地产开发经营
					武汉新纪元上和置业有限公司	49%	
382	天门富力	8,000 万元	湖北	2017/12/13	湖北富力	100%	房地产开发经营
383	武汉东合	1,000 万元	湖北	2017/12/1	湖北富力	63%	房地产开发经营
					武汉东合置业有限公司	27%	
					武汉永嘉石油化工有限公司	10%	
384	北京艾力思达	1,000 万元	北京	2017/7/10	北京富力通达	100%	房地产开发经营
385	唐山万富	51,015.6 万元	唐山	2017/9/15	广州富唐	100%	酒店管理
386	廊坊万达嘉华	37,292.9 万元	廊坊	2017/9/19	广州富廊	100%	酒店管理

序号	公司名称	注册资本	注册地和主要生产经营地	成立时间	股东名称	出资比例	主营业务
387	北京万达嘉华	29,026.7 万元	北京	2017/9/15	广州富京	100%	酒店管理
388	秦皇岛极富	3,000 万元	秦皇岛	2017/11/21	秦皇岛富力城	100%	房地产开发经营
389	济南富力日田	7,000 万元	济南	2017/12/21	富力（北京）	85.71%	房地产开发经营
					山东日升龙田置业有限公司	14.29%	
390	菏泽富力	3,000 万元	菏泽	2017/10/12	北京富力城	100%	房地产开发经营
391	天津富天	3,000 万元	天津	2017/8/9	天津富力城	70%	房地产开发经营
					天津市天龙缘工贸有限公司	30%	
392	天津文华	91,697.4 万元	天津	2017/9/15	广州富津	100%	酒店管理
393	大庆万富	31,483.7 万元	大庆	2017/9/15	广州富庆	100%	酒店管理
394	哈尔滨万富	46,204.7 万元	哈尔滨	2017/9/14	广州富冰	100%	酒店管理
395	乌鲁木齐富力城	2,000 万元	乌鲁木齐	2017/11/23	太原富力城	100%	房地产开发经营
396	西安希尔顿	48,709.1 万元	西安	2017/9/14	广州富镐	100%	酒店管理
397	海安极富	5,000 万元	江苏	2017/6/8	无锡富力通达	100%	房地产开发经营
398	镇江万力	38,330.9 万元	镇江	2017/9/13	广州富润	100%	酒店管理
399	常州万力	31,963.3 万元	常州	2017/9/15	广州富龙	100%	酒店管理
400	常州万达嘉华	35,623.2 万元	常州	2017/9/11	广州富龙	100%	酒店管理
401	泰州海陵万达嘉华	29,583 万元	泰州	2017/9/18	广州富扬	100%	酒店管理
402	宜兴万力	44,187.2 万元	宜兴	2017/9/15	广州富宜	100%	酒店管理
403	无锡万富	30,298.7 万元	无锡	2017/9/15	广州富锡	100%	酒店管理

序号	公司名称	注册资本	注册地和主要生产经营地	成立时间	股东名称	出资比例	主营业务
404	淮安万达稳泰	44,119.7 万元	淮安	2017/9/15	广州富淮	100%	酒店管理
405	阜阳极富	10,000 万元	阜阳	2017/7/26	富力南京地产	100%	房地产开发经营
406	温州品富	10,000 万元	温州	2017/7/18	杭州联富	100%	房地产开发经营
407	湖州极富	10,000 万元	湖州	2017/11/28	湖州富力	100%	房地产开发经营
408	抚州富力	10,000 万元	抚州	2017/12/7	九江富力	100%	房地产开发经营
409	石家庄万驰	42,537.2 万元	石家庄	2017/9/21	广州富石	100%	酒店管理
410	安阳万达嘉华	30,394 万元	安阳	2017/9/14	广州富邺	100%	酒店管理
411	郑州万达文华	65,070.4 万元	郑州	2017/9/20	广州富郑	100%	酒店管理
412	沈阳恒金	9,000 万美元	沈阳	2007/4/13	永顺基公司	100%	房地产开发经营
413	沈阳恒高	4,000 万美元	沈阳	2006/11/15	逸峻公司	100%	房地产开发经营
414	鞍山恒体	8,100 万美元	鞍山	2009/6/25	恒中辽宁	100%	房地产开发经营
415	鞍山恒营	12,000 万美元	鞍山	2009/6/25	丰日国际	100%	房地产开发经营
416	铁岭恒湖	2,500 万美元	铁岭	2009/12/11	福富发展	100%	房地产开发经营
417	铁岭恒莲	12,500 万美元	铁岭	2009/12/11	福富发展	100%	房地产开发经营
418	大连恒湾	25,248 万美元	大连	2010/10/28	展海公司	100%	房地产开发经营
419	南昌富天	3,000 万元	南昌	2017/10/18	广州天力建筑	100%	房地产开发经营

序号	公司名称	注册资本	注册地和主要生产经营地	成立时间	股东名称	出资比例	主营业务
420	衡水富明	3,000 万元	衡水	2017/12/12	天津富力城	100%	房地产开发经营
421	长泰金鸿邦	10,000 万元	长泰	2005/4/29	弘隆公司	50%	房地产开发经营
					新科集团	50%	
422	长泰天同	200 万元	长泰	2012/8/17	长泰金鸿邦	100%	物业服务
423	长泰天铜山	1,500 万元	长泰	2008/4/25	长泰金鸿邦	100%	旅游管理
424	恒信光学	4,854 港元	珠海	1988/10/7	珠海广地	66%	光学实业
					华都国际发展有限公司	17%	
					先益国际有限公司	17%	
425	青岛万升	35,437.6 万元	青岛	2017/9/20	广州富青	100%	酒店管理
426	重庆万驰	30,865.5 万元	重庆	2017/9/19	广州富渝	100%	酒店管理
427	襄阳万富	29,733.3 万元	襄阳	2017/9/12	广州富襄	100%	酒店管理
428	宜昌万力	28,230.7 万元	宜昌	2017/9/14	广州富峡	100%	酒店管理
429	福州万力	37,842.6 万元	福州	2017/9/15	广州富榕	100%	酒店管理
430	合肥万力	40,491 万元	合肥	2017/9/13	广州富庐	100%	酒店管理
431	武汉威斯汀	70,215.7 万元	武汉	2017/9/12	广州富鄂	100%	酒店管理
432	济南万富	55,334.6 万元	济南	2017/9/14	广州富齐	100%	酒店管理
433	太原万达文华	63,965.4 万元	太原	2017/9/18	广州富晋	100%	酒店管理
434	宁德万富	33,035.8 万元	宁德	2017/9/18	广州富德	100%	酒店管理
435	泉州万力	51,205 万元	泉州	2017/9/14	广州富鲤	100%	酒店管理

序号	公司名称	注册资本	注册地和主要生产经营地	成立时间	股东名称	出资比例	主营业务
436	长沙开福万富	97,808.9 万元	长沙	2017/9/18	广州富潭	100%	酒店管理
437	大连万升	2,000 万元	大连	2017/8/18	广州富琼	33%	酒店管理
					广州富连	23%	
					广州富辽	44%	
438	重庆富万	43,700.9 万元	重庆	2010/6/28	广州富万	100%	酒店管理
439	沈阳万达文华	60,370.5 万元	沈阳	2017/9/8	广州富沈	100%	酒店管理
440	抚顺万达嘉华	36,712.9 万元	抚顺	2017/9/15	广州富抚	100%	酒店管理
441	武汉万富	55,490.8 万元	武汉	2017/9/12	广州富邦	100%	酒店管理
442	南昌万达嘉华	36,979 万元	南昌	2017/9/20	广州富昌	100%	酒店管理
443	银川万富嘉华	33,632.3 万元	银川	2017/9/14	广州富银	100%	酒店管理
444	丹东万力	40,824.2 万元	丹东	2017/9/18	广州富丹	100%	酒店管理
445	南京万达嘉华	57,457.2 万元	南京	2017/9/14	广州富昇	100%	酒店管理
446	潍坊万力	37,919.4 万元	潍坊	2017/9/18	广州富潍	100%	酒店管理
447	赤峰万富	42,270.2 万元	赤峰	2017/9/18	广州富赤	100%	酒店管理
448	济宁万达嘉华	34,823.3 万元	济宁	2017/9/18	广州富济	100%	酒店管理
449	金华万达嘉华	37,017.7 万元	金华	2017/9/19	广州富金	100%	酒店管理
450	东莞万富	52,723.2 万元	东莞	2017/9/14	广州富莞	100%	酒店管理
451	马鞍山万达嘉华	33,585.7 万元	马鞍山	2017/9/11	广州富马	100%	酒店管理
452	荆州万力	40,178.6 万元	荆州	2017/9/11	广州富荆	100%	酒店管理

序号	公司名称	注册资本	注册地和主要生产经营地	成立时间	股东名称	出资比例	主营业务
453	兰州万鸿	46,540.6 万元	兰州	2017/9/15	广州富兰	100%	酒店管理
454	龙岩万力	37,225.9 万元	龙岩	2017/9/11	广州富闽	100%	酒店管理
455	芜湖万达嘉华	39,329.6 万元	芜湖	2017/9/11	广州富芜	100%	酒店管理
456	蚌埠万达嘉华	28,061.5 万元	蚌埠	2017/9/17	广州富蚌	100%	酒店管理
457	黄石万富	29,746.3 万元	黄石	2017/9/11	广州富黄	100%	酒店管理
458	东营万达嘉华	42,665.3 万元	东营	2017/9/18	广州富营	100%	酒店管理
459	泰安万达嘉华	40,470.9 万元	泰安	2017/9/15	广州富岱	100%	酒店管理
460	阜阳万达嘉华	45,965.2 万元	阜阳	2017/9/15	广州富阜	100%	酒店管理
461	南通弘创	800 万元	江苏	2017/6/16	弘阳南通	33.4%	酒店管理
					中南新世界	33.3%	
					无锡极富	33.3%	
462	呼和浩特万达文华	46,740 万元	呼和浩特	2017/9/19	广州富豪	100%	酒店管理
463	四平万力	32,688 万元	四平	2017/9/14	广州富吉	100%	酒店管理
464	西宁万富	45,263.7 万元	西宁	2017/9/20	广州富西	100%	酒店管理
465	亳州万达嘉华	27,580.4 万元	亳州	2017/9/15	广州富亳	100%	酒店管理
466	乌鲁木齐万达文华	42,049.9 万元	乌鲁木齐	2017/9/12	广州富新	100%	酒店管理
467	义乌万达嘉华	45,165.3 万元	义乌	2017/9/18	广州富稠	100%	酒店管理
468	上饶万达嘉华	36,247.1 万元	上饶	2017/9/13	广州富饶	100%	酒店管理
469	宁波万富	16,145.50 万	宁波	2017/9/18	广州富甬	100%	酒店管理

序号	公司名称	注册资本	注册地和主要生产经营地	成立时间	股东名称	出资比例	主营业务
		元					
470	广州贸信	500 万元	广州	2018/1/23	富力环球	100%	供应链管理
471	广州环达	500 万元	广州	2018/1/22	富力环球	100%	供应链管理
472	广州新思	2,000 万元	广州	2018/4/3	思力智慧	100%	技术服务
473	广东力尊	1,000 万元	广州	2018/4/18	广州天力建筑	100%	建筑
474	鹤山富力	13,500 万元	鹤山	2018/2/24	珠海富力	100%	房地产开发经营
475	鹤山富力桃源	500 万元	鹤山	2018/5/29	珠海富力	100%	房地产开发经营
476	阳西富耀	1,000 万元	阳西	2018/3/23	佛山富力	90%	房地产开发经营
					阳江市长征实业发展有限公司	10%	
477	海丰盈泰	1,000 万元	海丰	2018/4/19	汕尾富力	100%	房地产开发经营
478	惠州富协	1,000 万元	惠州	2018/5/14	惠州富茂	80%	房地产开发经营
					惠东县成协实业有限公司	20%	
479	汕头富力	1,000 万元	汕头	2018/6/1	惠州富茂	100%	房地产开发经营
480	海南富力农业	1,000 万元	临高	2018/5/22	海南富力	100%	农业
481	重庆嘉富	10,000 万元	重庆	2018/1/12	广州富力（重庆）	100%	房地产开发经营
482	重庆天量建筑	1,000 万元	重庆	2018/6/6	广州天力建筑	100%	建筑工程
483	眉山富力	5,000 万元	眉山	2018/3/7	成都富力地产	100%	房地产开发经营
484	长沙富嵘	1,000 万元	长沙	2018/3/1	湖南富力	100%	房地产开发经营
485	鄂州富力	5,000 万元	鄂州	2018/1/23	湖北富力	100%	房地产开发经营

序号	公司名称	注册资本	注册地和主要生产经营地	成立时间	股东名称	出资比例	主营业务
486	唐山曹妃甸富力城	3,000 万元	唐山	2018/1/11	北京富力城	100%	房地产开发经营
487	唐山芦台富力	3,000 万元	唐山	2018/1/17	北京富力城	100%	房地产开发经营
488	滨州极富	6,000 万元	滨州	2018/2/13	北京富力城	100%	房地产开发经营
489	通辽富力	3,000 万元	通辽	2018/1/11	太原富力城	100%	房地产开发经营
490	富力（长春）	10,000 万元	长春	2018/6/28	北京富力城	100%	房地产开发经营
491	渭南富力	1,000 万元	渭南	2018/1/22	西安富力	100%	房地产开发经营
492	长治富力	1,000 万元	长治	2018/4/10	太原富力城	100%	房地产开发经营
493	嘉兴启富	3,000 美元	嘉兴	2018/6/27	繁智公司	100%	投资管理
494	镇江极富	5,000 万元	镇江	2018/1/16	无锡极富	100%	房地产开发经营
495	无锡富力汇	200 万元	无锡	2018/4/4	无锡天润福源	100%	体育文化
496	泰州富喜	300 万元	泰州	2018/6/21	泰州海陵万达嘉华	100%	母婴护理
497	淮北品富	10,000 万元	淮北	2018/1/2	富力南京	100%	房地产开发经营
498	杭州冠富	10,000 万元	建德	2018/5/29	杭州联富	100%	房地产开发经营
499	浙江富力	10,000 万元	杭州	2018/1/8	杭州联富	100%	房地产开发经营
500	厦门富力盈盛	10,000 万元	厦门	2018/1/15	福州富力	100%	房地产开发经营
501	南平富力盈盛	10,000 万元	南平	2018/2/11	福州富力	100%	房地产开发经营
502	仙游富力盈盛	10,000 万元	莆田	2018/2/21	福州富力	100%	房地产开发经营
503	宁德富宝	300 万元	宁德	2018/2/22	宁德万富	100%	母婴管理
504	上饶富力长盛	10,000 万元	上饶	2018/2/8	江西富力	100%	房地产经营

序号	公司名称	注册资本	注册地和主要生产经营地	成立时间	股东名称	出资比例	主营业务
505	上饶富力辉盛	10,000 万元	上饶	2018/2/11	江西富力	100%	房地产经营
506	九江富力志盛	10,000 万元	九江	2018/2/27	江西富力	100%	房地产经营
507	九江富力辉盛	10,000 万元	九江	2018/2/27	江西富力	100%	房地产经营
508	乌兰察布富力	1,000 万元	乌兰察布	2018/6/26	包头富润	100%	房地产开发经营
509	邯郸极富	5,000 万元	邯郸	2018/1/19	石家庄富力	100%	房地产开发经营
510	邢台富力	3,000 万元	邢台	2018/4/2	富力（北京）	100%	房地产开发经营
511	濮阳富力城	2,000 万元	濮阳	2018/4/4	郑州富力城	100%	房地产经营
512	兰州富力城	2,000 万元	兰州	2018/5/28	太原富力城	100%	房地产开发经营
513	唐山富润	10,000 万元	唐山	2018/6/1	唐山富力	50%	房地产开发经营
					北京润置商业运营管理有限公司	50%	
514	EtoneAustraliaHoldingsPtyLtd	AU\$100	澳大利亚	2016/11/8	R&FProperties(HK)CompanyLimited	100%	投资
515	EtoneAustraliaDevelopmentsPtyLtd	AU\$100	澳大利亚	2016/11/9	EtoneAustraliaHoldingsPtyLtd	100%	投资
516	EtoneAustraliaProjectManagementPtyLtd	AU\$100	澳大利亚	2016/11/9	EtoneAustraliaHoldingsPtyLtd	100%	投资
517	梅州棕银旭晖	1,000 万元	梅州	2017/10/12	梅州富力	90%	文化旅游
					梅州市棕榈华银文化旅游发展有限公司	10%	

序号	公司名称	注册资本	注册地和主要生产经营地	成立时间	股东名称	出资比例	主营业务
518	梅州棕银和合	1,000 万元	梅州	2017/10/9	梅州富力	90%	文化旅游
					梅州市棕榈华银文化旅游发展有限公司	10%	
519	梅州棕银创景	1,000 万元	梅州	2017/9/4	梅州富力	90%	文化旅游
					梅州市棕榈华银文化旅游发展有限公司	10%	
520	梅州棕银福源	1,000 万元	梅州	2017/10/12	梅州富力	90%	文化旅游
					梅州市棕榈华银文化旅游发展有限公司	10%	
521	梅州棕银华汇	1,000 万元	梅州	2017/10/9	梅州富力	90%	文化旅游
					梅州市棕榈华银文化旅游发展有限公司	10%	
522	梅州棕银盛景	1,000 万元	梅州	2017/9/4	梅州富力	90%	文化旅游
					梅州市棕榈华银文化旅游发展有限公司	10%	
523	凯里嘉瑞禾	21,220 万元	凯里	2011/8/3	贵阳富力	80%	房地产经营
					杨治丹	20%	
524	昆明万富	66,599.9 万元	昆明	2017/9/11	广州富昆	100%	酒店管理
525	青岛总部基地	2,000 万美元	青岛	2010/10/22	富力（北京）	21%	房地产开发经营

序号	公司名称	注册资本	注册地和主要生产经营地	成立时间	股东名称	出资比例	主营业务
					总部基地（青岛）	49%	
					道丰总部基地投资发展集团有限公司	30%	
526	总部基地（青岛）	HK\$100	香港	2010/9/24	协天公司	100%	投资业务
527	淄博万达置业	6,000 万元	淄博	2017/9/27	北京富力城	100%	房地产开发经营
528	宝鸡郭家崖开发	500 万元	宝鸡	2017/8/31	西安富力	100%	房地产开发经营
529	临汾功臣御苑	3,000 万元	临汾	2017/5/15	太原富力城	100%	房地产开发经营
530	开封观湖置业	2,000 万元	开封	2016/6/27	郑州富力城	90%	房地产开发经营
					开封新枫华置业有限公司	10%	
531	广州联顺	12,389.9362 万元	广州	2003/6/16	广州鼎力创业投资有限公司	100%	房地产开发经营

（七）控股股东和实际控制人情况

截至 2018 年 6 月 30 日，本公司股东李思廉持有本公司 33.36% 的股份、张力持有本公司 31.40% 的股份，合计占本公司总股本的 64.76%，为本公司的控股股东和实际控制人。

1、控股股东及实际控制人

（1）李思廉

李思廉，男，1957 年出生，中国香港籍，香港永久性居民，博士学历。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、决策委员会主席、董事长及董事会战略委员会召集人、董事会提名委员会召集人。李思廉先生现兼任新家园协会会长及监事会主席、广东省地产商会主席、广州市房地产行业协会会长、广州市房地产学会会长及暨南大学董事、兼职教授。

（2）张力

张力，男，1953 年出生，中国香港籍，香港永久性居民。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、决策委员会主席、联席董事长、总裁。张力先生曾任第十一届、第十二届全国政协委员，现任第十三届全国政协委员，兼任全国工商联房地产商会会长及暨南大学董事、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 2018 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	股权结构	主营业务	备注
1	广东华南环保投资股份有限公司	2002/7/18	广州	5,000 万元	李思廉持股 49%、张力持股 49%、广州越富环保科技有	环保项目	控股股东实际控制人控制的企业

					限公司持股 1%		
2	广州越富环保科技有限公司	2000/7/28	广州	5,000 万元	广东华南环保投资股份有限公司持股 90%、越富环保科技有限公司持股 10%	直饮水工程	控股股东实际控制人控制的企业
3	高杰集团有限公司	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	控股股东实际控制人控制的企业
4	斯帕克斯房地产控股有限公司	2004/9/27	开曼群岛	5 万美元	高杰集团有限公司持股 100%	投资业务	控股股东实际控制人控制的企业
5	伟耀国际有限公司	2007/11/6	香港	1 万港元	广东华南环保投资股份有限公司持股 51%、斯帕克斯房地产控股有限公司持股 49%	投资业务	控股股东实际控制人控制的企业
6	北京富盛利房地产经纪有限公司	2004/11/2	北京	9,191.3 万元	伟耀国际有限公司持股 70%	车位出租	控股股东实际控制人控制的企业
7	世纪地产有限公司	2002/2/12	英属维尔京群岛	3,000 万美元	李思廉持股 50%、张力持股 50%	投资业务	控股股东实际控制人控制的企业
8	越富环保科技有限公司	2000/3/17	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	控股股东实际控制人控制的企业
9	广州金贝壳投资有限公司	2009/3/3	广州	6,000 万元	李思廉持股 33.33%、张力持股 33.33%	投资业务	控股股东实际控制人控制的企业
10	广州尚臻医疗咨询服务有限公司	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	控股股东实际控制人控制的企业
11	安威投资有限公司	2009/5/19	英属维尔京群岛	2 美元	李思廉持股 50%	投资业务	控股股东实际控制人控制的企业
12	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	控股股东实际控制人控制的企业
13	贵州富量矿业有限公司	2010/12/21	贵州	7,000 万元	准格尔旗富量矿业有限公司持股 85%	矿产投资管理	控股股东实际控制人控制的企业
14	贵州杨梅龙泰煤业有限责任公司	2011/1/25	贵州	6,666 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	控股股东实际控制人控制的企业
15	珠海思睿投资咨询企业（有限合伙）	2016/8/15	珠海	1,000 万元	李思廉出资 99%	投资咨询	控股股东实际控制人控制的企业
16	金雄投资有限公司	2015.4.22	英属维尔京群岛	2 美元	李思廉持股 50%	投资业务	控股股东实际控制人控制的企业

（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	2018年5月至2021年5月
2	张力	执行董事、联席董事长	2018年5月至2021年5月
3	吕劲	执行董事	2018年5月至2021年5月
4	周耀南	执行董事	2018年5月至2021年5月
5	张琳	非执行董事	2016年5月至2019年5月
6	李海伦	非执行董事	2017年5月至2020年5月
7	郑尔城	独立非执行董事	2017年5月至2020年5月
8	吴又华	独立非执行董事	2018年5月至2021年5月
9	王振邦	独立非执行董事	2017年5月至2020年5月
10	陈量暖	职工代表监事	2018年2月至2021年2月
11	梁英梅	监事	2016年5月至2019年5月
12	赵祥林	监事	2017年5月至2020年5月

(2) 高级管理人员基本情况

序号	姓名	现任职务	提名人	任期
1	张力	总裁	董事会	2005年10月起
2	朱玲	首席财务官	总裁	2005年10月起
3	周耀南	副总裁	总裁	2008年9月起
4	王珩	副总裁	总裁	2010年12月起
5	张辉	副总裁	总裁	2010年12月起
6	刘臻	副总裁	总裁	2016年7月起
7	赵泓	副总裁	总裁	2016年7月起
8	张彦琦	副总裁	总裁	2014年11月起
9	相立军	副总裁	总裁	2016年7月起
10	杨晔	副总裁	总裁	2017年3月起
11	谢威	副总裁	总裁	2018年5月起
12	胡杰	董事会秘书	董事会	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 2018 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	0	0		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	588,000	0.02%		发生变动

（2）兼职情况

截至 2018 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
		新家园协会有限公司	无	董事
		广州金贝壳投资有限公司	控股股东、实际控制人控制的其他公司	董事
		广州尚臻医疗咨询服务有限公司	控股股东、实际控制人控制的其他公司	董事

		珠海思睿投资咨询企业（有限合伙）	控股股东、实际控制人控制的其他公司	执行事务合伙人
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
		广州金贝壳投资有限公司	控股股东、实际控制人控制的其他公司	董事
吕劲	执行董事	北京中瑞乐桑酒店管理有限公司	无	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
郑尔城	独立非执行董事	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	独立非执行董事
		广州市名轩广告设计有限公司	无	执行董事
		广州盈泰投资咨询有限公司	无	执行董事兼总经理
吴又华	独立非执行董事	GayLoy Ltd	无	执行董事
王振邦	独立非执行董事	王振邦会计师事务所	无	首席合伙人
		香港理工大学	无	校董会及大学顾问委员会成员
刘臻	副总裁	广东华南环保投资股份有限公司	控股股东、实际控制人控制的其他公司	董事

（九）公司的主营业务及主要产品

本公司的经营范围为：房地产开发经营，房地产咨询服务，仓储服务，场地出租、生产、加工、批发：木门、铝合金窗、金属扣件、橱柜；装饰装修；酒店管理；酒店设施及酒店服务；餐饮、住宿；停车场经营；展览、场地设备出租；会议服务；康体、水疗；代销商品、附设备商场（限于零售）。

目前，公司主营业务包括房地产开发与销售、商业物业租赁、酒店服务及其他服务，自公司设立以来，主营业务未发生重大变更。

公司的产品涵盖住宅、写字楼、酒店以及商业综合体等，充分满足客户关于工作、生活、旅行、休闲、购物等多样化需求。

（十）公司在行业中的竞争地位

1、行业竞争格局及公司主要竞争对手

我国房地产行业参与者众多，其中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，单一企业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。

近年来，在行业持续受到政策调控的背景下，大型房地产企业品牌效应的日渐突显，在行业竞争中逐步取得领先地位，并依赖于全国范围的业务布局形成规模优势，行业竞争格局因此发生变化。资本实力、运作经验及提供增值服务的能力成为企业在地产“白银时代”实现业务稳健扩张的重要因素。随着行业市场化程度的进一步加深，资本实力强大并运作规范的房地产企业将获得更大的竞争优势，综合实力弱小的企业将面临可持续经营的风险，大型房地产企业将通过业务扩张和兼并收购获得更大的市场份额。

根据克而瑞信息集团联合中国房地产测评中心发布的数据，近年来，房地产行业企业的销售金额和面积集中度呈快速增长态势。

2015 年至 2018 年 1-6 月房地产企业销售金额集中度和销售面积集中度情况如下表所示：

项目	2018 年 1-6 月	2017 年	2016 年	2015 年
前 10 名企业市场份额	29.54%	24.16%	18.72%	17.05%
前 20 名企业市场份额	40.09%	32.46%	25.23%	23.06%
前 50 名企业市场份额	57.94%	45.79%	35.29%	32.07%

数据来源：克而瑞信息，中国房地产测评中心

项目	2018 年 1-6 月	2017 年	2016 年	2015 年
前 10 名企业市场份额	21.14%	15.38%	12.54%	11.41%
前 20 名企业市场份额	27.58%	20.03%	16.21%	14.75%
前 50 名企业市场份额	38.15%	27.56%	22.05%	20.11%

数据来源：克而瑞信息，中国房地产测评中心

公司的竞争对手主要包括全国范围内的大型房地产企业，相对于中小房地产

开发商而言，该等企业在品牌认知度、资本实力、土地储备、运营能力方面均具有一定优势。2016-2018 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等单位主办的“2016 中国房地产 500 强测评”、“2017 中国房地产 500 强测评”、“2018 中国房地产 500 强测评”中，公司排名均位列前十。

公司在行业内具备较强的竞争实力。

排名	公司名称（2018 年）	排名	公司名称（2017 年）	排名	公司名称（2016 年）
1	恒大集团	1	恒大集团	1	万科企业股份有限公司
2	碧桂园控股有限公司	2	万科企业股份有限公司	2	恒大地产集团有限公司
3	万科企业股份有限公司	3	碧桂园控股有限公司	3	绿地控股集团有限公司
4	保利房地产（集团）股份有限公司	4	绿地控股集团有限公司	4	保利房地产（集团）股份有限公司
5	融创中国控股有限公司	5	保利房地产（集团）股份有限公司	5	中国海外发展有限公司
6	绿地控股集团有限公司	6	中国海外发展有限公司	6	碧桂园控股有限公司
7	中国海外发展有限公司	7	大连万达商业地产股份有限公司	7	融创中国控股有限公司
8	龙湖地产有限公司	8	融创中国控股有限公司	8	龙湖地产有限公司
9	华夏幸福基业股份有限公司	9	华夏幸福基业股份有限公司	9	华夏幸福基业股份有限公司
10	广州富力地产股份有限公司	10	广州富力地产股份有限公司	10	广州富力地产股份有限公司
11	华润置地有限公司	10	龙湖地产有限公司	11	华润置地有限公司
12	金地（集团）股份有限公司	12	华润置地有限公司	12	世茂房地产控股有限公司
13	新城控股集团股份有限公司	13	金地（集团）股份有限公司	13	金地（集团）股份有限公司
14	绿城房地产集团有限公司	14	绿城房地产集团有限公司	14	招商蛇口工业区控股股份有限公司
15	旭辉集团股份有限公司	15	招商蛇口工业区控股股份有限公司	15	绿城房地产集团有限公司
16	招商蛇口工业区控股股份有限公司	16	新城控股集团股份有限公司	16	远洋地产控股有限公司
17	世茂房地产控股有限公司	17	旭辉控股集团有限公司	17	雅居乐地产控股有限公司

18	雅居乐地产控股有限公司	18	世茂房地产控股有限公司	18	复地（集团）股份有限公司
19	中南置地	19	阳光城集团股份有限公司	19	阳光城集团股份有限公司
20	正荣地产控股股份有限公司	20	中南置业	20	金科地产集团股份有限公司

数据来源：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

2、公司在行业内的竞争地位

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、哈尔滨、西安、太原、大同、沈阳、南京、重庆、成都、惠州、海南、杭州、无锡、贵阳、梅州、长沙、珠海、福州、包头、郑州、石家庄、南宁和杭州等约 80 多个城市 and 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、澳大利亚、英国等国家。公司已成为集房地产规划设计、开发、工程监理、建筑施工、销售、装饰、物业管理、售后服务、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，在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”中排名第 11 位；2015 年，在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”中排名第 10 位；2016 年，在由中国房地产业协会、中国房地产测评中心联合主办的“2016 中国房地产 500 强测评”中排名第 10 位；2017 年，在由中国房地产业协会、中国房地产测评中心等单位主办的“2017 中国房地产 500 强测评”中排名第 10 位。2018 年，在由中国房地产业协会、中国房地产测评中心等单位主办的“2018 中国房地产 500 强测评”中排名第 10 位。

（十一）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	2018年1-6月		2017年		2016年		2015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	2,930,559.33	85.97	5,370,939.61	90.61	4,948,928.10	92.11	4,074,424.45	91.99
商业物业租赁	52,285.83	1.53	94,071.17	1.59	91,791.34	1.71	85,725.50	1.94
酒店服务	332,777.87	9.76	237,946.23	4.01	136,197.32	2.53	118,115.01	2.67
其他服务	93,087.59	2.73	224,828.58	3.79	196,117.11	3.65	150,827.47	3.41
合计	3,408,710.62	100.00	5,927,785.60	100.00	5,373,033.87	100.00	4,429,092.44	100.00

四、公司的资信情况

（一）公司获得主要贷款银行的授信情况

发行人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 2018 年 6 月 30 日，发行人在主要银行的总授信额度为 1,969.11 亿元，其中未使用的授信额度为 1,369.11 亿元。

（二）近三年一期公司与主要客户业务往来的资信情况

报告期内，发行人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

1、2015 年 7 月 13 日，发行人在上海证券交易所公开发行总额 65 亿元的公司债券，票面利率 4.95%，期限 5 年。截至募集说明书签署日，本次债券已回售 62.55 亿元，余额 2.45 亿元尚未到期偿付，回售后本次公司债券票面利率为 7%。

2、2016 年 1 月 8 日，发行人在上海证券交易所公开发行总额 60 亿元的公司债券，票面利率 3.95%，期限 5 年。截至募集说明书签署日，本次债券尚未到期偿付。

3、2016 年 1 月 22 日，发行人在上海证券交易所公开发行总额 36 亿元的公司债券，票面利率 3.95%，期限 5 年。截至募集说明书签署日，本次债券尚未到期偿付。

4、2016 年 4 月 7 日，发行人在上海证券交易所公开发行总额 19.5 亿元的公司债券，票面利率 3.48%，期限 6 年。截至募集说明书签署日，本次债券尚未到期偿付。

5、2016 年 4 月 7 日，发行人在上海证券交易所公开发行总额 9.5 亿元的公司债券，票面利率 3.95%，期限 7 年。截至募集说明书签署日，本次债券尚未到期偿付。

6、2016 年 5 月 16 日，发行人在上海证券交易所非公开发行总额 46 亿元的公司债券，票面利率 5.20%，期限 6 年。截至募集说明书签署日，本次债券尚未到期偿付。

7、2016 年 5 月 30 日，发行人在上海证券交易所非公开发行总额 104 亿元的公司债券，票面利率 5.15%，期限 4 年。截至募集说明书签署日，本次债券已回售 84.70 亿元，余额 19.30 亿元尚未到期偿付，回售后本次公司债券票面利率为 6.5%。

8、2016 年 6 月 29 日，发行人在深圳证券交易所非公开发行总额 93 亿元的公司债券，票面利率 5.00%，期限 4 年。截至募集说明书签署日，本次债券已回售 85.00 亿元，余额 8.00 亿元尚未到期偿付，回售后本次公司债券票面利率为 7.5%。

9、2016 年 10 月 19 日，发行人在深圳证券交易所非公开发行总额 57 亿元的公司债券，票面利率 4.39%，期限 6 年。截至募集说明书签署日，本次债券尚未到期偿付。

10、2018 年 6 月 1 日，发行人在上海证券交易所非公开发行总额 10 亿元的公司债券，票面利率 6.8%，期限 3 年。截至募集说明书签署日，本次债券尚未到期偿付。

11、2018 年 6 月 27 日，发行人在上海证券交易所非公开发行总额 5 亿元的公司债券，票面利率 7.3%，期限 3 年。截至募集说明书签署日，本次债券尚未到期偿付。

12、2018 年 9 月 18 日，发行人在上海证券交易所非公开发行总额 12 亿元的公司债券，票面利率 7.3%，期限 3 年。截至募集说明书签署日，本次债券尚未到期偿付。

13、2018 年 9 月 18 日，发行人在上海证券交易所非公开发行总额 5.5 亿元的公司债券，票面利率 7.7%，期限 4 年。截至募集说明书签署日，本次债券尚未到期偿付。

（五）近三年及一期偿债能力财务指标（合并报表口径）

项目	2018-6-30/ 2018 年 1-6 月	2017-12-31/ 2017 年度	2016-12-31/ 2016 年度	2015-12-31/ 2015 年度
流动比率	1.66	1.90	2.04	1.76
速动比率	0.53	0.61	0.80	0.51
资产负债率	80.44%	78.24%	79.32%	73.23%
利息保障倍数	1.74	4.05	1.61	1.67
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）	-1.37	-0.56	1.84	1.68
每股现金流量净额（元/股）	-0.29	-1.74	3.36	0.30

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

资产	2018-6-30	2017-12-31	2016-12-31	2015-12-31
流动资产：				

货币资金	35,861,605,005.02	32,214,748,926.13	45,969,082,259.04	21,284,407,107.89
应收票据及应收账款	8,490,165,545.32	7,921,310,900.75	7,175,084,628.33	4,864,843,710.88
预付款项	7,226,605,589.33	4,736,710,395.69	1,134,670,038.36	1,706,043,106.07
其他应收款	20,566,634,308.71	20,391,336,266.18	13,267,533,639.88	10,607,667,083.21
存货	167,524,555,886.48	144,692,218,645.34	108,199,998,709.96	101,457,388,024.14
合同资产	1,975,542,165.95	-	-	-
其他流动资产	5,314,721,549.83	3,681,648,232.38	2,587,767,226.56	2,452,392,448.99
流动资产合计	246,959,830,050.64	213,637,973,366.47	178,334,136,502.13	142,372,741,481.18
非流动资产：				
可供出售金融资产	-	527,650,000.00	710,130,000.00	645,140,000.00
其他权益工具投资	471,770,000.00	-	-	-
长期股权投资	10,514,912,994.85	7,625,037,060.64	6,962,299,461.70	6,025,682,672.85
投资性房地产	25,052,412,300.00	24,814,322,800.00	22,068,681,300.00	19,251,950,900.00
固定资产	32,483,399,277.38	31,888,062,309.16	8,958,250,501.74	7,443,355,022.81
在建工程	2,348,906,272.48	2,346,031,146.94	1,969,928,069.80	1,566,508,356.91
无形资产	9,830,960,347.92	9,780,688,371.50	2,509,528,148.43	1,795,140,263.37
商誉	503,749,725.78	503,749,725.78	503,749,725.78	503,749,725.78
递延所得税资产	7,627,703,421.78	6,417,490,238.68	4,253,861,443.26	3,623,088,632.24
其他非流动资产	238,033,976.47	526,288,628.57	97,420,000.00	434,000,000.00
非流动资产合计	89,071,848,316.66	84,429,320,281.27	48,033,848,650.71	41,288,615,573.96
资产总计	336,031,678,367.30	298,067,293,647.74	226,367,985,152.84	183,661,357,055.14
负债及所有者权益	2018-6-30	2017-12-31	2016-12-31	2015-12-31
流动负债：				
短期借款	21,010,417,054.91	15,360,224,137.27	10,631,230,000.00	5,661,596,250.00
应付票据及应付账款	19,871,224,479.51	14,566,400,544.66	10,294,391,023.90	9,144,332,430.43
预收款项	-	29,728,697,624.00	20,012,198,657.70	19,030,850,838.91
合同负债	36,408,953,623.45	-	-	-
应付职工薪酬	209,683,534.25	492,310,210.03	263,478,377.61	258,788,659.61
应交税费	5,630,168,833.03	5,930,921,549.94	4,050,917,143.41	3,254,454,710.05
其他应付款	28,005,395,624.08	21,538,122,737.01	9,997,415,622.03	7,998,990,668.76
一年内到期的非流动负债	23,870,834,529.65	13,054,197,653.65	23,050,687,562.26	27,017,646,286.00
其他流动负债	13,926,034,064.77	11,994,634,701.70	9,173,905,365.81	8,453,546,686.59
流动负债合计	148,932,711,743.65	112,665,509,158.26	87,474,223,752.72	80,820,206,530.35
非流动负债：				
长期借款	71,150,696,523.24	54,977,264,451.38	38,250,510,126.71	43,317,536,422.64
应付债券	43,015,544,535.66	58,717,382,001.91	48,697,973,752.27	6,429,519,308.20
长期应付款	90,396,971.01	134,764,788.45	221,681,950.00	12,342,682.14
递延所得税负债	7,115,964,172.05	6,709,955,972.47	4,920,018,184.81	3,907,433,358.28
非流动负债合计	121,372,602,201.96	120,539,367,214.21	92,090,184,013.79	53,666,831,771.26

负债合计	270,305,313,945.61	233,204,876,372.47	179,564,407,766.51	134,487,038,301.61
所有者权益：				
股本	805,591,836.00	805,591,836.00	805,591,836.00	805,591,836.00
其他权益工具	-	2,404,326,666.67	2,404,326,666.67	7,977,869,444.44
资本公积	3,707,403,795.91	3,707,403,939.53	3,704,779,668.38	3,660,209,767.15
减：库存股	-	-	-	88,947,358.25
其他综合收益	197,622,507.73	262,269,265.23	378,105,370.14	334,154,575.79
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	59,450,994,285.01	56,323,055,376.11	38,454,259,449.50	35,554,749,492.85
归属于母公司所有者 权益合计	64,564,408,342.65	63,905,443,001.54	46,149,858,908.69	48,646,423,675.98
少数股东权益	1,161,956,079.04	956,974,273.73	653,718,477.64	527,895,077.55
所有者权益合计	65,726,364,421.69	64,862,417,275.27	46,803,577,386.33	49,174,318,753.53
负债和所有者权益合 计	336,031,678,367.30	298,067,293,647.74	226,367,985,152.84	183,661,357,055.14

2、合并利润表

单位：元

项目	2018年1-6月	2017年	2016年	2015年
一、营业总收入	34,141,581,047.15	59,404,236,960.75	53,824,617,906.13	44,397,424,769.33
其中：营业收入	34,141,581,047.15	59,404,236,960.75	53,824,617,906.13	44,397,424,769.33
二、营业总成本	29,304,986,296.40	48,877,730,526.42	46,860,530,569.99	37,967,579,425.28
其中：营业成本	20,474,148,449.30	37,333,603,042.75	36,590,662,727.41	27,429,731,672.02
税金及附加	2,542,185,285.55	4,828,727,539.36	4,193,770,824.38	5,220,328,807.07
销售费用	1,053,541,428.42	1,814,776,333.96	1,315,361,669.49	896,657,485.33
管理费用	2,605,116,893.82	3,412,767,953.72	2,562,184,142.18	2,380,619,875.03
财务费用	2,590,579,487.29	1,474,353,474.10	2,174,631,167.26	2,011,288,880.54
资产减值损失	-	13,502,182.53	23,920,039.27	28,952,705.29
信用减值损失	39,414,752.02	-	-	-
投资收益（损失以“-” 号填列）	173,688,460.27	91,622,106.22	797,792,929.14	1,329,748,653.16
其中：对联营企业和 合营企业的投资收益	88,846,597.31	94,847,425.95	780,162,426.81	1,324,561,198.61
加：公允价值变动收 益（损失以“-”号填列）	238,089,500.00	780,672,209.88	1,740,812,300.00	1,079,849,769.09
资产处置收益（损失 以“-”号填列）	16,853,881.77	80,883,178.42	114,575,041.40	88,843,661.55
三、营业利润	5,265,226,592.79	11,479,683,928.85	9,617,267,606.68	8,928,287,427.85
加：营业外收入	483,176,412.29	13,278,830,900.82	116,573,972.31	156,335,889.22
减：营业外支出	80,664,231.86	103,301,375.14	87,161,859.18	24,556,178.08

四、利润总额	5,667,738,773.22	24,655,213,454.53	9,646,679,719.81	9,060,067,138.99
减：所得税费用	1,587,409,048.80	3,229,575,828.17	2,580,219,574.21	2,328,411,873.98
五、净利润	4,080,329,724.42	21,425,637,626.36	7,066,460,145.60	6,731,655,265.01
少数股东损益	123,567,451.06	94,236,668.76	26,166,042.82	-8,771,701.74
归属于母公司所有者的净利润	3,956,762,273.36	21,331,400,957.60	7,040,294,102.78	6,740,426,966.75
六、其他综合收益	-64,646,757.50	-115,836,104.91	43,950,794.35	41,678,350.39
七、综合收益总额	4,015,682,966.92	21,309,801,521.45	7,110,410,939.95	6,773,333,615.40
归属于母公司所有者的综合收益总额	3,892,115,515.86	21,215,564,852.69	7,084,244,897.13	6,781,895,056.96
归属于少数股东的综合收益总额	123,567,451.06	94,236,668.76	26,166,042.82	-8,561,441.56
八、每股收益：				
（一）基本每股收益	1.22	6.58	2.10	1.76
（二）稀释每股收益	1.22	6.58	2.10	1.76

3、合并现金流量表

单位：元

项目	2018年1-6月	2017年	2016年	2015年
一、经营活动产生的现金流量				
销售商品、提供劳务收到的现金	46,103,784,297.53	71,709,923,657.05	51,526,477,420.08	44,131,696,821.29
收到其他与经营活动有关的现金	3,634,756,830.77	6,885,330,216.32	6,127,965,492.58	1,819,800,396.73
经营活动现金流入小计	49,738,541,128.30	78,595,253,873.37	57,654,442,912.66	45,951,497,218.02
购买商品、接受劳务支付的现金	26,983,390,697.92	49,662,591,378.48	31,403,099,790.56	24,449,482,935.79
支付给职工以及为职工支付的现金	4,577,630,512.61	5,357,643,260.63	4,001,421,035.97	3,537,684,440.16
支付的各项税费	7,225,155,189.63	7,627,769,950.07	6,756,659,311.50	7,006,831,382.83
支付其他与经营活动有关的现金	15,377,415,590.33	17,748,125,511.52	9,576,264,257.31	5,543,461,803.23
经营活动现金流出小计	54,163,591,990.49	80,396,130,100.70	51,737,444,395.34	40,537,460,562.01
经营活动产生的现金流量净额	-4,425,050,862.19	-1,800,876,227.33	5,916,998,517.32	5,414,036,656.01
二、投资活动产生的现金流量				
收回投资收到的现金	66,525,000.00	240,623,110.00	-	-
取得投资收益所收到的现金	3,534,650.57	42,070,431.86	21,005,734.60	10,347,443.47

项目	2018年1-6月	2017年	2016年	2015年
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	62,304,566.15	204,335,000.00	187,605,000.00	179,170,073.16
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-8,700.00			
收到其他与投资活动有关的现金		-	133,517,259.48	52,625,570.24
投资活动现金流入小计	132,355,516.72	487,028,541.86	342,127,994.08	242,143,086.87
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	789,848,582.38	2,088,330,000.00	1,417,296,000.00	1,597,656,771.03
投资支付的现金	431,571,347.90	1,473,176,260.45	275,174,900.00	602,703,849.08
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	418,780,114.16	18,639,770,399.19	527,925,230.68	38,315,888.90
投资活动现金流出小计	1,640,200,044.44	22,201,276,659.64	2,220,396,130.68	2,238,676,509.01
投资活动产生的现金流量净额	-1,507,844,527.72	-21,714,248,117.78	-1,878,268,136.60	-1,996,533,422.14
三、筹资活动产生的现金流量				
吸收投资收到的现金	6,448,900.00	39,487,100.00	10,000,000.00	-
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	6,448,900.00	39,487,100.00	10,000,000.00	-
取得借款收到的现金	34,390,401,617.00	57,464,029,721.28	18,718,158,169.00	38,821,060,546.96
发行债券收到的现金	13,251,202,310.14	15,269,514,489.64	42,149,258,455.98	6,423,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		-	2,400,000,000.00	-
筹资活动现金流入小计	47,648,052,827.14	72,773,031,310.92	63,277,416,624.98	45,244,060,546.96
偿还债务支付的现金	34,594,533,915.51	44,822,713,053.00	38,995,330,408.31	32,031,877,057.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	5,517,390,503.53	9,674,866,100.02	9,083,953,579.46	6,895,707,174.38
支付其他与筹资活动有关的现金	2,487,217,666.66	258,697,334.72	8,469,083,028.28	8,826,017,629.67
筹资活动现金流出小计	42,599,142,085.70	54,756,276,487.74	56,548,367,016.05	47,753,601,861.05
筹资活动产生的现金流量净额	5,048,910,741.44	18,016,754,823.18	6,729,049,608.93	-2,509,541,314.09
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-35,027,099.12	-110,476,455.71	67,921,951.65	71,926,458.29
五、现金及现金等价物净增加额	-919,011,747.59	-5,608,845,977.64	10,835,701,941.30	979,888,378.07
加：年初现金及现金等价物余额	19,697,169,230.90	25,306,015,208.54	14,470,313,267.24	13,490,424,889.17

项目	2018年1-6月	2017年	2016年	2015年
六、期末现金及现金等价物余额	18,778,157,483.31	19,697,169,230.90	25,306,015,208.54	14,470,313,267.24

4、母公司资产负债表

单位：元

资产	2018-6-30	2017-12-31	2016-12-31	2015-12-31
流动资产：				
货币资金	7,950,425,185.94	6,488,762,161.34	15,858,450,652.31	2,285,554,165.39
应收票据及应收账款	139,833,726.99	304,364,147.69	861,395,957.45	845,909,344.33
预付款项	106,000,000.00	146,262,000.00	-	-
其他应收款	59,362,868,181.67	62,571,028,976.38	50,256,449,810.51	16,054,967,197.96
存货	2,786,493,927.58	2,911,289,026.54	3,674,102,742.63	5,135,035,024.42
其他流动资产	30,084,695.89	28,696,809.14	5,561,551.39	68,942,383.84
流动资产合计	70,375,705,718.07	72,450,403,121.09	70,655,960,714.29	24,390,408,115.94
非流动资产：				
可供出售金融资产	-	400,390,000.00	583,550,000.00	564,590,000.00
其他权益工具投资	345,010,000.00	-	-	-
长期股权投资	27,927,196,781.64	27,681,627,535.83	22,745,611,178.98	20,852,583,457.15
投资性房地产	145,830,700.00	145,153,000.00	142,643,500.00	140,322,700.00
固定资产	1,273,557,010.02	1,300,427,824.54	1,342,599,954.87	1,406,115,425.72
在建工程	248,902,916.27	220,484,431.64	93,061,469.85	12,845,697.97
无形资产	187,899,571.03	186,020,860.24	165,796,257.25	172,618,442.80
递延所得税资产	408,384,984.19	294,996,789.53	157,712,206.88	87,803,548.18
其他非流动资产	26,651,000.00	-	-	434,000,000.00
非流动资产合计	30,563,432,963.15	30,229,100,441.78	25,230,974,567.83	23,670,879,271.82
资产总计	100,939,138,681.22	102,679,503,562.87	95,886,935,282.12	48,061,287,387.76
负债及所有者权益	2018-6-30	2017-12-31	2016-12-31	2015-12-31
流动负债：				
短期借款	6,000,000,000.00	1,750,000,000.00	833,330,000.00	-
应付票据及应付账款	891,344,235.70	922,497,889.61	1,353,507,233.63	1,285,310,123.61
预收款项	-	-	-	1,014,120,891.00
应付职工薪酬	-	38,000,000.00	40,000,000.00	40,000,000.00
应交税费	30,071,293.67	92,983,723.74	52,116,160.80	423,239,742.20
其他应付款	47,477,435,774.18	37,581,825,298.37	28,497,937,439.16	18,423,446,893.51
一年内到期的非流动负债	6,299,582,000.00	898,000,000.00	705,000,000.00	3,322,800,000.00

其他流动负债	1,042,122,215.45	1,070,394,624.34	893,482,539.81	746,724,483.91
流动负债合计	61,740,555,519.00	42,353,701,536.06	32,375,373,373.40	25,255,642,134.23
非流动负债：				
长期借款	2,074,000,000.00	-	4,858,000,000.00	6,279,500,000.00
应付债券	29,209,904,514.03	50,859,102,768.35	48,697,973,752.26	6,429,519,308.20
非流动负债合计	31,283,904,514.03	50,859,102,768.35	53,555,973,752.26	12,709,019,308.20
负债合计	93,024,460,033.03	93,212,804,304.41	85,931,347,125.66	37,964,661,442.43
所有者权益：				
股本	805,591,836.00	805,591,836.00	805,591,836.00	805,591,836.00
资本公积	3,708,013,630.10	3,708,013,630.10	3,708,013,630.10	3,663,443,728.87
减：库存股	-	-	-	88,947,358.25
其他综合收益	134,768,167.18	177,053,167.18	314,423,167.18	300,203,167.18
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	2,863,509,096.91	4,373,244,707.18	4,724,763,605.18	5,013,538,653.53
所有者权益合计	7,914,678,648.19	9,466,699,258.46	9,955,588,156.46	10,096,625,945.33
负债和所有者权益合计	100,939,138,681.22	102,679,503,562.87	95,886,935,282.12	48,061,287,387.76

5、母公司利润表

单位：元

项目	2018年1-6月	2017年	2016年	2015年
一、营业收入	509,521,004.56	1,755,486,060.46	4,888,710,560.69	6,621,789,793.49
减：营业成本	237,443,742.53	844,602,199.23	3,241,111,458.55	3,518,995,257.71
税金及附加	49,953,149.09	299,419,900.99	421,185,007.43	1,064,267,597.09
销售费用	30,548,296.62	67,135,587.45	121,438,285.77	140,141,337.58
管理费用	156,477,566.26	375,225,005.16	402,058,700.07	399,741,147.29
财务费用	611,990,928.28	1,190,991,314.26	1,043,735,403.89	277,659,101.45
资产减值损失	-	-4,132,003.42	-466,570.65	6,523,422.62
信用减值损失	2,095,449.45	-	-	-
投资收益（损失以“-”号填列）	1,383,251,031.64	3,938,955,904.31	3,809,967,368.24	1,107,870,574.71
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-16,748,968.36	4,866,796.19	756,806,010.57	1,103,538,540.15
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	677,700.00	2,509,500.00	2,320,800.00	3,102,300.00
资产处置收益（损失以“-”号填列）	738,315.62	849,204.41	22,746,419.07	9,059,285.85
二、营业利润	805,678,919.59	2,924,558,665.51	3,494,682,862.94	2,334,494,090.31

加：营业外收入	36,026,250.80	19,704,181.04	16,929,206.78	26,751,622.63
减：营业外支出	1,716,779.50	6,624,242.11	8,194,963.97	-2,246,588.62
三、利润总额	839,988,390.89	2,937,638,604.44	3,503,417,105.75	2,363,492,301.56
减：所得税费用	-137,158,592.18	-29,880,861.88	-74,648,658.70	318,009,858.34
四、净利润	977,146,983.07	2,967,519,466.32	3,578,065,764.45	2,045,482,443.22
五、其他综合收益	-42,285,000.00	-137,370,000.00	14,220,000.00	13,335,976.50
六、综合收益总额	934,861,983.07	2,830,149,466.32	3,592,285,764.45	2,058,818,419.72
七、每股收益：				
（一）基本每股收益	-	-	-	-
（二）稀释每股收益	-	-	-	-

6、母公司现金流量表

单位：元

项目	2018年1-6月	2017年	2016年	2015年
一、经营活动产生的现金流量				
销售商品、提供劳务收到的现金	685,889,631.29	2,419,539,808.08	4,498,393,265.81	5,706,112,812.56
收到其他与经营活动有关的现金	20,207,633,608.89	22,791,222,257.12	4,191,825,578.53	1,747,116,416.78
经营活动现金流入小计	20,893,523,240.18	25,210,762,065.20	8,690,218,844.34	7,453,229,229.34
购买商品、接受劳务支付的现金	234,276,321.69	520,765,659.53	921,022,175.50	1,466,173,964.12
支付给职工以及为职工支付的现金	108,284,987.26	113,027,673.29	119,201,094.12	117,064,884.31
支付的各项税费	257,158,486.58	404,365,040.79	855,749,660.08	1,160,840,066.59
支付其他与经营活动有关的现金	6,827,259,162.02	17,720,993,526.24	38,350,646,559.36	8,826,649,759.52
经营活动现金流出小计	7,426,978,957.55	18,759,151,899.85	40,246,619,489.06	11,570,728,674.54
经营活动产生的现金流量净额	13,466,544,282.63	6,451,610,165.35	-31,556,400,644.72	-4,117,499,445.20
二、投资活动产生的现金流量				
收回投资收到的现金	-	240,623,110.00	-	-
取得投资收益所收到的现金	3,534,650.57	31,837,195.71	14,636,589.94	10,347,443.47
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	3,826.00	950,799.00	10,747,823.00	11,904,722.00

项目	2018年1-6月	2017年	2016年	2015年
收到其他与投资活动有关的现金	-	-	133,517,259.48	52,625,570.24
投资活动现金流入小计	3,538,476.57	273,411,104.71	158,901,672.42	74,877,735.71
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	43,224,463.98	171,896,641.42	98,289,676.60	426,088,461.95
投资支付的现金	344,397,379.67	437,397,553.01	543,345,000.00	1,451,837,875.91
投资活动现金流出小计	387,621,843.65	609,294,194.43	641,634,676.60	1,877,926,337.86
投资活动产生的现金流量净额	-384,083,367.08	-335,883,089.72	-482,733,004.18	-1,803,048,602.15
三、筹资活动产生的现金流量				
取得借款收到的现金	3,339,000,000.00	1,750,000,000.00	883,330,000.00	3,980,000,000.00
发行债券收到的现金	5,492,517,915.07	1,994,997,051.91	42,149,258,455.98	6,423,000,000.00
筹资活动现金流入小计	8,831,517,915.07	3,744,997,051.91	43,032,588,455.98	10,403,000,000.00
偿还债务支付的现金	18,838,000,000.00	5,498,330,000.00	4,089,300,000.00	2,234,770,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	2,711,215,365.68	6,080,659,789.84	4,851,066,117.42	1,479,781,091.00
筹资活动现金流出小计	21,549,215,365.68	11,578,989,789.84	8,940,366,117.42	3,714,551,091.00
筹资活动产生的现金流量净额	-12,717,697,450.61	-7,833,992,737.93	34,092,222,338.56	6,688,448,909.00
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	-	-	-
五、现金及现金等价物净增加额	364,763,464.94	-1,718,265,662.30	2,053,088,689.66	767,900,861.65
加：年初现金及现金等价物余额	1,700,585,261.79	3,418,850,924.09	1,365,762,234.43	597,861,372.78
六、期末现金及现金等价物余额	2,065,348,726.73	1,700,585,261.79	3,418,850,924.09	1,365,762,234.43

(二) 主要财务指标 (合并报表口径)

项目	2018-6-30/ 2018年1-6月	2017-12-31/ 2017年度	2016-12-31/ 2016年度	2015-12-31/ 2015年度
流动比率	1.66	1.90	2.04	1.76
速动比率	0.53	0.61	0.80	0.51
资产负债率	80.44%	78.24%	79.32%	73.23%
资产负债率(母公司)	92.16%	90.78%	89.62%	78.99%
EBIT(万元)	762,977.01	2,734,779.67	1,137,151.75	997,467.32
EBITDA(万元)	853,019.32	2,833,345.92	1,201,850.23	1,044,064.07

利息保障倍数	1.74	4.05	1.61	1.67
存货周转率	0.13	0.30	0.35	0.27
应收账款周转率	3.65	7.84	8.90	9.14
总资产周转率	0.11	0.23	0.26	0.25
每股经营活动现金流量净额（元/股）	-1.37	-0.56	1.84	1.68
每股现金流量净额（元/股）	-0.29	-1.74	3.36	0.30
营业毛利率	40.03%	37.15%	32.02%	38.22%
加权平均净资产收益率	6.32%	40.27%	15.97%	14.67%
总资产收益率	2.41%	10.43%	5.55%	5.61%

（三）最近三年及一期公司合并范围变动情况

项目		2018年1-6月	2017年	2016年	2015年
合并子公司	增加	69家	276家	39家	25家
	减少	1家	2家	0家	0家

六、募集资金的运用

结合公司财务状况及未来资金需求，根据公司2018年5月30日召开的2017年度股东周年大会以及2018年8月13日作出的董事会决议，本次债券的发行规模为不超过人民币130亿元（含130亿元）。本次公司债券采用分期发行的方式，本期债券发行规模不超过40亿元（含40亿元）。

本期债券发行规模不超过40亿元（含40亿元），募集资金扣除发行费用后，拟全部用于偿付以下本公司已发行公司债券于2019年内的到期回售部分，具体情况如下：

单位：万元

债券名称	债券简称	发行金额	利率	回售日
广州富力地产股份有限公司2016公司债券（第一期）	16富力01	600,000.00	3.95%	2019/1/11
广州富力地产股份有限公司2016公司债券（第二期）	16富力03	360,000.00	3.95%	2019/1/22
合计	-	960,000.00	-	-

在本次公司债券募集资金到位之前，公司可根据实际情况，本着有利于优化公司债务结构、尽可能节省财务费用的原则，以自筹资金偿付募集说明书中约定

的募集资金投向项目所需款项，并在募集资金到位后予以置换。公司承诺，募集资金仅用于已披露的用途，不用于购置土地，不转借他人使用。

在上述拟使用募集资金偿付的公司债券到期回售前，为提高资金使用效率、降低财务费用，在保证不影响募集资金投向项目正常使用的前提下，公司可根据实际情况，将部分闲置募集资金用于暂时补充流动资金。

假设本次债券的实际募集资金规模为发行规模的上限 130 亿元，募集资金扣除发行费用后，将全部用于偿付本公司已发行公司债券的回售金额。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，降低偿债风险

以 2018 年 6 月 30 日公司财务数据为基准，本次债券发行完成且根据上述募集资金运用计划予以执行后，本次募集资金用于偿付已发行公司债券回售金额，本公司合并财务报表的资产负债率不会发生变化，但有息债务的期限结构将发生调整，短期内债务集中偿付的风险有效降低，债务结构持续优化。

2、有利于改善公司现金流状况，缓解债务偿付压力

公司通过发行本次公司债券募集资金，有利于改善自身现金流状况，募资金用以偿付进入回售期的已发行公司债券，将有效缓解公司因大额债务偿付形成的资金压力，保持经营状况稳定、健康发展。

3、有利于拓宽公司融资渠道，降低财务成本

公司通过发行本次公司债券，进一步拓宽资本市场直接融资渠道，加强了资产负债结构管理，降低了财务成本，有利于提升公司整体盈利能力。

综上所述，本次公司债券募集资金用于偿付本公司已发行公司债券的到期回售金额，有利于优化自身债务期限结构、降低偿债风险，增强短期偿债能力和资金运营效率，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2015年度至2018年6月的审计报告；
- 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、广州富力地产股份有限公司公开发行2018年公司债券之持有人会议规则；
- 5、广州富力地产股份有限公司与招商证券股份有限公司关于广州富力地产股份有限公司公开发行2018年公司债券之债券受托管理协议；
- 6、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

牵头主承销商：招商证券股份有限公司

住所：深圳市福田区福田街道福华一路 111 号

联系人：张晓斌、常梦缙、陆遥、钟栋

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：张佑君

联系人：姜琪、赵宇驰、王翔驹、马凯、余朝锋、潘韦豪、姜昊天、吴江博、
蒋昱辰、方堃、蓝伟汕

电话：+86-10-60837531

传真：+86-10-60833504

联席主承销商：华泰联合证券有限责任公司

住所：深圳市福田区中心区中心广场香港中旅大厦第五层（01A、02、03、
04）、17A、18A、24A、25A、26A

法定代表人： 刘晓丹

项目组： 张宁湘、王新亮、陈捷

电话：010-56839491

传真：010-56839400

联席主承销商：广发证券股份有限公司

住所：广东省广州市黄埔区中新广州知识城腾飞一街 2 号 618 室

法定代表人：孙树明

项目负责人：李育成、何嘉颖

项目经办人：陈笑弟、许婷婷、朱昕岩

电话：020-87555888

传真：020-87553574

（本页无正文，为《广州富力地产股份有限公司公开发行 2018 年公司债券（第一期）募集说明书摘要》之盖章页）

广州富力地产股份有限公司
2018年11月29日





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 2018 年公司债券（第一期） 发行公告 （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

CMS 招商证券

深圳市福田区福田街道福华一路 111 号

联席主承销商、联席簿记管理人

 **中信证券股份有限公司**
CITIC Securities Company Limited

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

 **华泰联合证券**
HUATAI UNITED SECURITIES

深圳市福田区中心区中心广场香
港中旅大厦第五层（01A、02、
03、04）、17A、18A、24A、

 **广发证券**
GF SECURITIES

广东省广州市黄埔区中新广州知识城
腾飞一街 2 号 618 室

签署日期：2018 年 11 月 29 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

发行人提请投资者对公司以下事项予以特别关注：

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 130 亿元（含 130 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【2018】1567 号”文核准。

2、本期债券分为 2 个品种，其中品种一为 4 年期固定利率债券，附第 2 年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权，品种二为 5 年期固定利率债券，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。本期债券不同品种间可以进行相互回拨，回拨比例不受限制。

3、本期债券发行规模不超过人民币 40 亿元（含 40 亿元）。

4、经联合信用综合评定，发行人的主体信用等级为 AAA，本期债券的信用等级为 AAA；本次债券上市前，发行人最近一期末的净资产为 657.26 亿元（截至 2018 年 6 月 30 日合并报表中所有者权益合计数）；本次债券上市前，发行人最近三个会计年度实现的年均可分配利润为 117.04 亿元（2015 年至 2017 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。

5、根据《公司债券发行与交易管理办法》（以下简称“《管理办法》”）及相关管理规定，本期债券仅面向合格投资者发行，公众投资者不得参与发行认购，本期债券上市后将被实施投资者适当性管理，仅限合格投资者参与交易，公众投资者认购或买入的交易行为无效。

6、公司有权决定在本期债券品种一存续期的第 2 年末调整其后 2 年的票面利率，公司将于品种一的第 2 个计息年度付息日前的第 20 个工作日刊登关于是否调整品种一的票面利率以及调整幅度的公告。公司有权决定在本期债券品种二存续期的第 3 年末调整其后 2 年的票面利率，公司将于品种二的第 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品种二的票面利率以及调整幅度的公告。

7、本期债券采用固定利率形式，单利按年计息，不计复利。

8、本期债券品种一票面利率询价区间为：6.0%-7.5%，品种二票面利率询价区间为：6.2%-7.7%。本期债券最终票面利率将根据网下询价簿记结果，由发行人与主承销商按照国家有关规定协商一致在利率询价区间内确定。

9、发行人和主承销商将于 2018 年 11 月 30 日（T-1 日）向网下投资者进行利率询价，并根据询价结果确定本期债券的最终票面利率。发行人和主承销商于 2018 年 12 月 3 日（T 日）在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。

10、本期债券发行采取网下面向《公司债券发行与交易管理办法》、《上海证券交易所债券市场投资者适当性管理办法》（以下简称“《适当性管理办法》”）规定的合格投资者询价配售的方式。具体发行安排将根据上海证券交易所的相关规定进行。具体配售原则请详见本公告之“三、网下发行”之“（六）配售”。

11、网下发行面向合格投资者。合格投资者通过向簿记管理人提交《网下询价及申购申请表》的方式参与网下询价申购。合格投资者网下最低申购金额为 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。

12、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。投资者应遵循独立、客观、诚信的原则进行合理报价，不得协商报价或者故意压低或抬高价格或利率，获得配售后应严格履行缴款义务。

13、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。

14、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。本期债券可同时在上海证券交易所集中竞价系统、大宗交易平台和固定收益证券综合电子平台上市交易。

15、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 2018 年公司债券（第一期）募集说明书》，有关本期发行的相关资料，投资者亦可到上海证券交易所网站（<http://www.sse.com.cn>）查询。

16、有关本期发行的其他事宜，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公开发行 2018 年公司债券（第一期）
本期发行	指	本期债券的公开发行
招商证券、牵头主承销商、债券受托管理人、簿记管理人	指	招商证券股份有限公司
中信证券、联席主承销商、联席簿记管理人	指	中信证券股份有限公司
华泰联合证券、联席主承销商、联席簿记管理人	指	华泰联合证券有限责任公司
广发证券、联席主承销商、联席簿记管理人	指	广发证券股份有限公司
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、联合信用评级	指	联合信用评级有限公司
发行首日	指	即 2018 年 12 月 3 日，本次公司债券的发行起始日
元、万元、亿元	指	人民币元、万元、亿元

一、本次发行基本情况

1、债券名称：广州富力地产股份有限公司公开发行 2018 年公司债券（第一期）。

2、发行规模：本期债券发行规模不超过人民币 40 亿元（含 40 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：本次债券票面金额为 100 元，按面值发行。

5、债券品种和期限：本期债券分为 2 个品种，其中品种一为 4 年期，附第 2 年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权，品种二为 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。本期债券不同品种间可以进行相互回拨，回拨比例不受限制。

6、债券票面年利率确定方式：本期债券的最终票面利率将根据簿记建档结果确定。本期债券品种一的票面利率在存续期内前 2 年固定不变，在存续期的第 2 年末，发行人可选择调整票面利率，存续期后 2 年票面利率为品种一存续期前 2 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。本期债券品种二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 年票面利率为品种二存续期前 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种一存续期的第 2 年末调整其后 2 年的票面利率，公司将于品种一的第 2 个计息年度付息日前的第 20 个工作日刊登关于是否调整品种一的票面利率以及调整幅度的公告。公司有权决定在本期债券品种二存续期的第 3 年末调整其后 2 年的票面利率，公司将于品种二的第 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品种二的票面利率以及调整幅度的公告。

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：本次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：本期债券的本金支付金额为投资者截至兑付登记日收市时持有的本次债券票面总额；本期债券的利息支付金额为投资者截至付息登记日收市时持有的本期债券票面总额×票面年利率。

11、发行首日：2018 年 12 月 3 日

12、起息日：本期债券起息日为 2018 年 12 月 4 日。

13、计息期限（存续期间）：本期债券品种一的计息期限为自 2018 年 12 月 4 日至 2022 年 12 月 3 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间为 2018 年 12 月 4 日至 2020 年 12 月 3 日；本期债券品种二的计息期限为自 2018 年 12 月 4 日至 2023 年 12 月 3 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间为 2018 年 12 月 4 日至 2021 年 12 月 3 日。

14、利息登记日：本次债券存续期间，自 2019 年起每年 12 月 4 日之前的第 1 个交易日为本次债券的利息登记日。在利息登记日当日收市后登记在册的本次债券持有人，均有权就所持本次债券获得该付息登记日所在计息年度的利息。

15、付息日：本期债券品种一的付息日为 2018 年至 2022 年每年的 12 月 4 日，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 2019 年至 2020 年每年的 12 月 4 日；本期债券品种二的付息日为 2018 年至 2023 年每年的 12 月 4 日，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 2019 年至 2021 年每年的 12 月 4 日。以上日期如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间兑息款项不另计利息。

16、兑付登记日：兑付日前的第 3 个交易日为本次债券本金及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次债券持有人，均有权获得所持本次债券的本金及最后一期利息。

17、兑付日：本期债券品种一的兑付日为 2022 年 12 月 4 日，若债券持有人行使回售选择权，则其回售部分的兑付日为 2020 年 12 月 4 日；本期债券品种二的兑付日为 2023 年 12 月 4 日，若债券持有人行使回售选择权，则其回售部分的

兑付日为 2021 年 12 月 4 日。以上日期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。（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：本次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）募集资金专项账户一

收款银行：华夏银行广州分行营业部

开户户名：广州富力地产股份有限公司

银行账号：10950000003090098

（2）募集资金专项账户二

收款银行：中国光大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：38650188000150257

（3）募集资金专项账户三

收款银行：浙商银行广州分行营业部

开户户名：广州富力地产股份有限公司

银行账号：5810000010120100288786

（4）募集资金专项账户四

收款银行：兴业银行股份有限公司广州分行

开户户名：广州富力地产股份有限公司

银行账号：394880100101281095

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 AAA，本次债券的信用等级为 AAA。

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：本次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：

本期债券发行规模不超过 40 亿元（含 40 亿元），募集资金扣除发行费用后，拟全部用于偿付以下本公司已发行公司债券于 2019 年内的到期回售部分，具体情况如下：

单位：万元

债券名称	债券简称	发行金额	利率	回售日
广州富力地产股份有限公司 2016 公司债券（第一期）	16 富力 01	600,000.00	3.95%	2019/1/11
广州富力地产股份有限公司 2016 公司债券（第二期）	16 富力 03	360,000.00	3.95%	2019/1/22
合计	-	960,000.00	-	-

在本次公司债券募集资金到位之前，公司可根据实际情况，本着有利于优化公司债务结构、尽可能节省财务费用的原则，以自筹资金偿付募集说明书中约定的募集资金投向项目所需款项，并在募集资金到位后予以置换。

在上述拟使用募集资金偿付的公司债券到期回售前，为提高资金使用效率、降低财务费用，在保证不影响募集资金投向项目正常使用的前提下，公司可根据实际情况，将部分闲置募集资金用于暂时补充流动资金。

27、上市和交易流通安排：本次债券发行结束后，发行人将尽快向上证所提出关于本次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，本次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：本次债券不向公司股东优先配售。

29、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。

30、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 AAA 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。

31、与本次债券发行有关的时间安排：

日期	发行安排
2018 年 11 月 29 日 (T-2 日)	刊登募集说明书及其摘要、发行公告
2018 年 11 月 30 日 (T-1 日)	网下询价 确定票面利率
2018 年 12 月 3 日 (T 日)	公告最终票面利率
	网下发行起始日 簿记管理人向获得网下配售的机构投资者发送《配售缴款通知书》或《网下认购协议》
2018 年 12 月 4 日 (T+1 日)	网下发行截止日
	网下认购的各机构投资者在当日 15:00 前将认购款划至簿记管理人专用收款账户
2018 年 12 月 5 日 (T+2 日)	刊登发行结果公告

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）合格投资者

本次发行网下利率询价对象为在登记公司开立合格证券账户且符合《公司债券发行与交易管理办法》及相关法律法规规定的合格投资者。合格投资者的申购

资金来源必须符合国家有关规定。

（二）利率询价预设区间和票面利率确定方法

本期债券品种一票面利率询价区间为：6.0%-7.5%，品种二票面利率询价区间为：6.2%-7.7%。本期债券最终票面利率将根据网下面向合格投资者询价簿记结果，由发行人与主承销（簿记管理人）商按照国家有关规定协商一致后在利率询价区间内确定。

（三）询价时间

本期债券网下利率询价的时间为 2018 年 11 月 30 日（T-1 日），参与询价的投资者必须在 2018 年 11 月 30 日（T-1 日）的 13:30-16:00 之间将《广州富力地产股份有限公司公开发行 2018 年公司债券（第一期）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）传真至簿记管理人处。簿记管理人可以根据询价情况适当调整询价时间。

（四）询价办法

1、填制《网下利率询价及申购申请表》

拟参与网下询价和申购的合格投资者可以从本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》最多可填写 10 个询价利率，询价可不连续；
- （3）填写询价利率时精确到 0.01%；
- （4）填写询价利率应由低到高、按顺序填写；
- （5）每个询价利率上的认购总金额不得少于 1,000 万元，超过 1,000 万元的必须是 100 万元的整数倍；
- （6）本期申购标位为非累计标位。每一申购利率对应的申购总金额是指在

最终确定的发行利率不高于此申购利率（包含该申购利率）时，投资者在该申购利率的新增认购需求。每一标位单独统计，不累计；

（7）每家合格投资者只能提交一份《网下利率询价及申购申请表》，如投资者提交两份以上（含两份）《网下利率询价及申购申请表》，未经与簿记管理人协商一致，以最后到达的视为有效，之前的均视为无效。

2、提交

参与利率询价的合格投资者应在 2018 年 11 月 30 日（T-1 日）的 13:30-16:00 之间将加盖公章后的以下文件以传真等方式提交至簿记管理人处：

（1）填妥并加盖单位公章或经簿记管理人和申购人双方认可的其他形式的《网下利率询价及申购申请表》；

（2）簿记管理人要求的其他资质证明文件。

申购传真：010-59944499；

咨询电话：010-60840871。

每家合格投资者填写的《网下利率询价及申购申请表》一旦传真至簿记管理人处，即具有法律约束力，未经与簿记管理人协商一致，不得撤销。合格投资者如需对已提交至簿记管理人处的《网下利率询价及申购申请表》进行修改的，须征得簿记管理人的同意，方可进行修改并在规定的时间内提交修改后的《网下利率询价及申购申请表》。

3、利率确定

本期债券票面利率将根据网下面向机构投资者询价簿记结果，由发行人与主承销商按照国家有关规定协商一致后在利率询价区间内确定，并将于 2018 年 12 月 3 日（T 日）在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。发行人将按上述确定的票面利率向合格投资者公开发行本期债券。

三、网下发行

（一）发行对象

网下发行的对象为符合《管理办法》规定且在登记公司开立合格证券账户的合格机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）。合格机构投资者的申购资金来源必须符合国家有关规定。合格机构投资者应当具备相应的风险识别和承担能力，知悉并自行承担公司债券的投资风险，并符合下列资质条件：（1）经有关金融监管部门批准设立的金融机构，包括证券公司、基金管理公司及其子公司、期货公司、商业银行、保险公司和信托公司、财务公司等，经行业协会备案或者登记的证券公司子公司、期货公司子公司、私募基金管理人；（2）上述金融机构面向投资者发行的理财产品，包括但不限于证券公司资产管理产品、基金及基金子公司产品、期货公司资产管理产品、银行理财产品、保险产品、信托产品、经行业协会备案的私募基金；（3）合格境外机构投资者（QFII）、人民币合格境外机构投资者（RQFII）；（4）社会保障基金、企业年金等养老基金，慈善基金等社会公益基金；（5）同时符合以下条件的法人或者其他组织：最近 1 年末净资产不低于人民币 2,000 万元；最近 1 年末金融资产不低于 1,000 万元；具有 2 年以上证券、基金、期货、黄金、外汇等投资经历；（6）中国证监会认可的其他合格机构投资者。

（二）发行数量

本期债券为第一期发行，本期发行规模不超过 40 亿元。

参与本期债券网下发行的每家合格投资者的最低认购单位为 10,000 手（1,000 万元），超过 10,000 手的必须是 1,000 手（100 万元）的整数倍。每一合格投资者在《网下利率询价及申购申请表》中填入的最大申购金额不得超过本期债券的发行总额。

（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 2 个交易日，即发行首日 2018 年 12 月 3 日（T 日）、及 2018 年 12 月 4 日（T+1 日）。

（五）申购办法

1、参与本期债券网下申购的合格投资者应遵守有关法律法规的规定并自行承担有关的法律责任。

2、凡参与本期债券网下认购的合格投资者，认购时必须持有登记公司的证券账户。尚未开户的合格投资者，必须在 2018 年 11 月 30 日（T-1 日）前开立证券账户。

3、未参与簿记建档的合格投资者在网下发行期间可自行联系簿记管理人，簿记管理人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，向机构投资者发送《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

网下配售按照价格优先原则配售。在同等条件下，参与网下询价的投资者的有效申购将优先得到满足。

簿记管理人根据网下询价结果对所有有效申购进行配售，合格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。单个合格投资者最终获配的金额应符合监管部门相关业务规定。

配售原则如下：按照投资者的申购利率从低到高进行簿记建档，按照申购利率从低到高对申购金额进行累计，当累计金额等于或超过本期债券发行总额时所对应的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；申购利率相同且在该利率上的所有申购不能获得足额配售的情况下，原则上按照比例进行配售，同时适当考虑长期合作的投资者优先。发行人和簿记管理人有权自主决定本期债券的最终配售结果。在参与网下询价的有效申购均已配售情况下，簿记管理人可向未参与簿记建档的合格投资者的网下申购进行配售。

（七）缴款

簿记管理人将于 2018 年 12 月 3 日（T 日）向获得配售的合格投资者发送《配售缴款通知书》或《网下认购协议》，内容包括该合格投资者获配金额和需缴纳的认购款金额、付款日期、划款账户等。上述《配售与缴款通知书》或《网下认购协议》与合格投资者提交的《网下利率询价及申购申请表》共同构成认购的要约与承诺，具备法律约束力。

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 2018 年 12 月 4 日（T+1 日）15:00 前足额划至簿记管理专用收款账户。划款时请注明合格投资者全称、“广州富力地产股份有限公司公开发行 2018 年公司债券（第一期）认购资金”字样，同时向簿记管理人提交划款凭证。

收款单位：招商证券股份有限公司

开户银行：中国建设银行深圳华侨城支行

账号：44201518300052504417

大额支付系统行号：105584000440

联系人：刘杨、夏丹

联系电话：010-60840926、0755-82850909

传真：010-59944499、0755-83081437

（八）违约申购的处理

获得配售的投资者如果未能在规定的时间内向簿记管理人指定账户足额划付认购款项，将被视为违约。簿记管理人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

本期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 2018 年公司债券（第

一期）募集说明书》。

六、发行人和主承销商

（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：深圳市福田区福田街道福华一路 111 号

法定代表人：霍达

联系人：张晓斌、常梦缙、陆遥、钟栋

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：张佑君

联系人：姜琪、赵宇驰、王翔驹、马凯、余朝锋、潘韦豪、姜昊天、吴江博、
蒋昱辰、方堃、蓝伟汕

电话：+86-10-60837531

传真：+86-10-60833504

（四）联席主承销商、联席簿记管理人：华泰联合证券有限责任公司

住所：深圳市福田区中心区中心广场香港中旅大厦第五层（01A、02、03、

04)、17A、18A、24A、25A、26A

法定代表人： 刘晓丹

项目组： 张宁湘、王新亮、陈捷

电话： 010-56839491

传真： 010-56839400

（五）联席主承销商、联席簿记管理人：广发证券股份有限公司

住所： 广东省广州市黄埔区中新广州知识城腾飞一街 2 号 618 室

法定代表人： 孙树明

项目负责人： 李育成、何嘉颖

项目经办人： 陈笑弟、许婷婷、朱昕岩

电话： 020-87555888

传真： 020-87553574

（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2018年公司债券（第一期）发行公告》之签章页）


广州富力地产股份有限公司
2018年*11月29日

（本页无正文，为《广州富力地产股份有限公司公开发行2018年公司债券（第一期）发行公告》之签章页）



（本页无正文，为《广州富力地产股份有限公司公开发行2018年公司债券（第一期）发行公告》之签章页）



（本页无正文，为《广州富力地产股份有限公司公开发行2018年公司债券（第一期）发行公告》之签章页）



（本页无正文，为《广州富力地产股份有限公司公开发行2018年公司债券（第一期）发行公告》之签章页）



**附件：广州富力地产股份有限公司公开发行 2018 年公司债券（第一期）
网下利率询价及申购申请表**

重要声明			
<p>填表前请仔细阅读发行公告、募集说明书及填表说明。 本表一经申购人完整填写，且加盖单位公章或经簿记管理人和申购人双方认可的其他形式，通过传真等方式提交至簿记管理人处，即构成申购人发出的、对申购人具有法律约束力的要约。 申购人承诺并保证其将根据簿记管理人确定的配售数量按时完成缴款。</p>			
基本信息			
机构名称			
营业执照注册号			
法定代表人			
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		移动电话	
利率询价及申购信息			
<p>本期债券发行规模为人民币不超过 40 亿元（40 亿元），引入品种间回拨选择权，回拨比例不受限制</p>			
品种一为 4 年期，附第 2 年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权			
申购利率区间：6.0%-7.5%			
申购利率（%）		申购金额（万元）	
品种二为 5 年期，附第 3 年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权			
申购利率区间：6.2%-7.7%			
申购利率（%）		申购金额（万元）	
本申购要约的销售机构名称及对应的比例			
<p>重要提示：参与利率询价的合格投资者，请将此表填妥且加盖单位公章或经簿记管理人和申购人双方认可的其他形式后，于 2018 年 11 月 30 日（T-1 日）的 13:30-16:00 之间传真至簿记管理人处。 申购传真：010-59944499；咨询电话：010-60840871。</p>			
<p>申购人在此承诺：</p> <p>1、申购人以上填写内容真实、有效、完整；</p> <p>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；</p> <p>3、我方声明符合相关中国法律法规规定的合格投资者的资格条件，不存在中国法律法规所允许的金融机构以其发行的理财产品认购本期发行的债券之外的代表其他机构或个人进行认购的情形；我方所做出的投资决策系在审阅发行人的本期发行募集说明书，其他各项公开披露文件及进行其他尽职调查的基础上独立做出的判断，并不依赖监管机关做出的批准或任何其他方的尽职调查结论或意见；</p> <p>4、申购人理解并同意簿记管理人可以根据询价情况适当调整询价时间，并同意提供簿记管理人要求提供的其他资质证明文件；</p> <p>5、本期申购标位为非累计标位。每一申购利率对应的申购总金额是指在最终确定的发行利率不低于此申购利率（包含该申购利率）时，投资者在该申购利率的新增认购需求，不累计；</p> <p>6、申购人同意簿记管理人根据网下询价申购等情况确定其具体配售金额，并接受所确定的最终债券配售结果；簿记管理人向申购人发出《配售缴款通知书》或《网下认购协议》，上述《配售与缴款通知书》或《网下认购协议》与合格投资者提交的《网下利率询价及申购申请表》共同构成认购的要约与承诺，具备法律约束力；</p> <p>7、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》或《网下认购协议》规定的时间、金额和方式，将认购款足额划至簿记管理人通知的划款账户。如果申购人违反此义务，簿记管理人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簿记管理人支付违约金，并赔偿簿记管理人由此遭受的损失；</p> <p>8、申购人理解并接受，如遇有市场变化、不可抗力、监督者要求或其他可能对本次发行造成不利影响的情况，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。</p>			
<p>经办人或其他有权人员签字：</p> <p align="right">（单位公章） 2018 年 月 日</p>			

合格投资者确认函

根据《公司债券发行与交易管理办法》及《上海证券交易所债券市场投资者适当性管理办法（2017 年修订）》、《深圳证券交易所债券市场投资者适当性管理办法》之规定，本机构为：请在相应类型中勾选，并**按照说明要求提供相关证明材料**。

勾选	合格投资者类型
	（一）经有关金融监管部门批准设立的金融机构，包括证券公司、期货公司、基金管理公司及其子公司、商业银行、保险公司、信托公司、财务公司等；经行业协会备案或者登记的证券公司子公司、期货公司子公司、私募基金管理人；
	（二）上述机构面向投资者发行的理财产品，包括但不限于证券公司资产管理产品、基金管理公司及其子公司产品、期货公司资产管理产品、银行理财产品、保险产品、信托产品、经行业协会备案的私募基金（如拟将主要资产投向单一债券，请同时勾选★）
	（三）社会保障基金、企业年金等养老基金，慈善基金等社会公益基金，合格境外机构投资者（QFII）、人民币合格境外机构投资者（RQFII）；
	（四）同时符合下列条件的法人或者其他组织：（如将主要资产投向单一债券，请同时勾选★） 1. 最近 1 年末净资产不低于 2000 万元； 2. 最近 1 年末金融资产不低于 1000 万元； 3. 具有 2 年以上证券、基金、期货、黄金、外汇等投资经历；
	（五）同时符合下列条件的个人： 1. 申请资格认定前 20 个交易日名下金融资产日均不低于 500 万元，或者最近 3 年个人年均收入不低于 50 万元； 2. 具有 2 年以上证券、基金、期货、黄金、外汇等投资经历，或者具有 2 年以上金融产品设计、投资、风险管理及相关工作经历，或者属于本条第（一）项规定的合格投资者的高级管理人员、获得职业资格认证的从事金融相关业务的注册会计师和律师；
	（六）发行人的董事、监事、高级管理人员及持股比例超过百分之五的股东；
	（七）中国证监会和交易所认可的其他投资者。
必选	是否有来源于以下机构的不良诚信记录？ <input type="checkbox"/> 中国人民银行征信中心 <input type="checkbox"/> 最高人民法院失信被执行人名单 <input type="checkbox"/> 工商行政管理机构 <input type="checkbox"/> 税务管理机构 <input type="checkbox"/> 监管机构、自律组织 <input type="checkbox"/> 投资者在证券经营机构的失信记录 <input type="checkbox"/> 其他组织 <input type="checkbox"/> 无 <input type="checkbox"/> 有（请注明）：_____

★如理财产品、合伙企业拟将主要资产投向单一债券，根据穿透原则（《公司债券发行与交易管理办法》第十四条之规定），请确认最终投资者是否为符合基金业协会标准所规定的合格投资者。是（ ） 否（ ）
（如勾选此项，请提供最终投资人人数）

说明：如勾选第（一）、（二）、（三）项的投资者，请提供营业执照复印件、经营业务许可证复印件、经办人身份证复印件、基金会法人登记证明（如需）、私募基金管理人登记材料（如需），**理财产品还需提供产品成立或备案文件等证明材料**；如勾选第（四）项的投资者请提供近一年经审计的财务报表、金融资产证明文件、投资经历等证明文件；如勾选第（五）项的投资者请提供其申请资格认定前 20 个交易日本人名下金融资产证明文件或者最近 3 年收入证明，投资经历或者工作证明、职业资格证书等证明文件；如勾选第（六）项的投资者请提供任职证明、股东名册等相关证明文件；如勾选第（七）项的投资者请提供证监会或交易所认可的证明文件。

机构名称：

（盖章）

债券市场合格投资者风险揭示书

（面向合格投资者公开/非公开发行公司债券、企业债券、资产支持证券适用）

尊敬的投资者：

为使贵公司更好地了解公开/非公开发行公司债券、企业债券、资产支持证券的相关风险，根据上海及深圳证券交易所关于债券市场投资者适当性管理的有关规定，本公司特为您（贵公司）提供此份风险揭示书，请认真仔细阅读，关注以下风险。

贵公司在参与公开/非公开发行公司债券、企业债券、资产支持证券的认购和转让前，应当仔细核对自身是否具备合格投资者资格（债券信用评级在 AAA 以下（不含 AAA）的公开发行公司债券、企业债券以及非公开发行公司债券、企业债券、资产支持证券仅限合格投资者中的机构投资者认购及交易），充分了解公开/非公开发行公司债券、企业债券、资产支持证券的特点及风险，审慎评估自身的经济状况和财务能力，考虑是否适合参与。具体包括：

一、债券投资具有信用风险、市场风险、流动性风险、放大交易风险、质押券价值变动风险、政策风险及其他各类风险。

二、投资者应当根据自身的财务状况、投资的资金来源、实际需求、风险承受能力、投资损失后的损失计提、核销等承担损失的方式及内部制度（若为机构），审慎决定参与债券认购和交易。

三、债券发行人无法按期还本付息的风险。如果投资者购买或持有资信评级较低或无资信评级的信用债，将面临显著的信用风险。

四、由于市场环境或供求关系等因素导致的债券价格波动的风险。

五、投资者在短期内无法以合理价格买入或卖出债券，从而遭受损失的风险。

六、投资者利用现券和回购两个品种进行债券投资的放大操作，从而放大投资损失的风险。

七、投资者在参与质押式回购业务期间需要保证回购标准券足额。如果回购期间债券价格下跌，标准券折算率相应下调，融资方将面临标准券欠库风险。融资方需要及时补充质押券避免标准券不足。投资者在参与质押式协议回购业务期间可能存在质押券价值波动、分期偿还、分期摊还、司法冻结或扣划等情形导致质押券贬值或不足的风险。

八、由于投资者操作失误，证券公司或结算代理人未履行职责等原因导致的操作风险。

九、由于国家法律、法规、政策、交易所规则的变化、修改等原因，可能会对投资者的交易产生不利影响，甚至造成经济损失。对于因交易所制定、修改业务规则或者根据业务规则履行自律监管职责等造成的损失，交易所不承担责任。

十、因出现火灾、地震、瘟疫、社会动乱等不能预见、避免或克服的不可抗力情形给投资者造成的风险。

特别提示：本《风险揭示书》的提示事项仅为列举性质，未能详尽列明债券交易的所有风险。贵公司在参与债券交易前，应认真阅读本风险揭示书、债券募集说明书以及交易所相关业务规则，确认已知晓并理解风险揭示书的全部内容，并做好风险评估与财务安排，确定自身有足够的风险承受能力，并自行承担参与交易的相应风险，避免因参与债券交易而遭受难以承受的损失。

机构名称：

（盖章）

填表说明：（以下内容不用传真至簿记管理人处，但应被视为本发行方案不可分割的部分，填表前请仔细阅读）

1、参与本次发行的机构投资者应认真填写《网下利率询价及认购申请表》。

2、本期债券申购金额上限为 40 亿元（含 40 亿元）。公司和簿记管理人将根据本期债券申购情况，确定最终发行规模。

3、票面利率应在询价利率区间内由低到高填写，单品种最多 20 个标位，最小变动单位为 0.01%。

4、每个申购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。

5、本期申购标位为非累计标位，每一申购利率对应的申购总金额是指在最终确定的发行利率不低于此申购利率（包含该申购利率）时，投资者在该申购利率的新增认购需求，不累计；每一投资者的累计认购金额不能超过本期债券的发行规模。

6、以下为申购利率及申购金额的填写示例（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 3.00%-4.00%。某投资者拟在不同利率标位上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）
3.1	1,000
3.2	1,000
3.3	1,000
3.4	2,000

上述报价的含义如下：

- ◆ 当最终确定的票面利率高于或等于 3.40%时，有效申购金额为 5,000 万元；
- ◆ 当最终确定的票面利率低于 3.40%，但高于或等于 3.30%时，有效申购金额 3,000 万元；
- ◆ 当最终确定的票面利率低于 3.30%，但高于或等于 3.20%时，有效申购金额 2,000 万元；
- ◆ 当最终确定的票面利率低于 3.20%，但高于或等于 3.10%时，有效申购金额 1,000 万元；
- ◆ 当最终确定的票面利率低于 3.10%时，该申购要约无效。

7、参与询价认购的投资者请将此表填妥并加盖单位公章或经簿记管理人和申购人双方认可的其他形式后，在本发行方案要求的时间内传真至簿记管理人处。本表一经申购人完整填写，且加盖单位公章或经簿记管理人和申购人双方认可的其他形式，传真至簿记管理人后，即对申购人具有法律约束力，未经与簿记管理人协商一致，不可撤销。若因合格投资者填写缺漏或填写错误而直接或间接导致预约申购无效或产生其他后果，由合格投资者自行负责。

8、参与询价与申购的合格投资者应遵守有关法律法规的规定，自行承担法律责任。

9、合格投资者须通过以下传真号码以传真方式参与本次询价与认购。合格投资者传真后，请及时拨打联系电话进行确认。申购传真：010-59944499；咨询电话：010-60840871。

10、本申购要约的销售机构名称及对应的比例不足 100%，余额部分默认销售比例为主承销商各 25%。

信用等级公告

联合[2018]1845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 2018 年公司债券（第一期）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 AAA，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 2018 年公司债券（第一期）信用等级为 AAA

特此公告

联合信用评级有限公司

评级总监：李

二零一八年十月九日

地址：北京市朝阳区建国门外大街 2 号 PICC 大厦 12 层（100022）

电话：010-85172818

传真：010-85171273

<http://www.unitedratings.com.cn>

广州富力地产股份有限公司

公开发行 2018 年公司债券（第一期）信用评级报告

本期债券信用等级：AAA
 公司主体信用等级：AAA
 评级展望：稳定
 本期发行规模：不超过 40 亿元（含）
 本期债券期限：品种一 4 年（2+2）；品种二 5 年（3+2）
 还本付息方式：按年付息、到期一次还本
 评级时间：2018 年 10 月 19 日
 主要财务数据

项 目	2015 年	2016 年	2017 年	18 年 6 月
资产总额（亿元）	1,836.61	2,263.68	2,980.67	3,360.32
所有者权益（亿元）	491.74	468.04	648.62	657.26
长期债务（亿元）	497.59	871.70	1,138.29	1,142.57
全部债务（亿元）	824.39	1,208.52	1,422.44	1,591.38
营业收入（亿元）	443.97	538.25	594.04	341.42
净利润（亿元）	67.32	70.66	214.26	40.80
EBITDA（亿元）	104.41	120.19	283.33	85.40
经营性净现金流（亿元）	54.14	59.17	-18.01	-44.25
营业利润率（%）	26.46	24.23	29.02	32.59
净资产收益率（%）	13.30	14.73	38.37	--
资产负债率（%）	73.23	79.32	78.24	80.44
全部债务资本化比率（%）	62.64	72.08	68.68	70.77
流动比率（倍）	1.76	2.04	1.90	1.66
EBITDA 全部债务比（倍）	0.13	0.10	0.20	--
EBITDA 利息倍数（倍）	1.74	1.70	4.20	--
EBITDA/本期发债额度（倍）	2.61	3.00	7.08	--

注：1、本报告中数据不加特别注明均为合并口径。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。3、2018 年半年度财务数据经审计，相关财务指标未年化。

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的较为知名的房地产企业，综合实力较强、开发经验丰富、土地储备充裕、品牌知名度较高。公司地产销售收入较快增长，经营状况良好；随着公司完成对大连万达商业地产股份有限公司（以下简称“万达商业”）部分酒店资产的收购，未来酒店业务有望为公司带来持续稳健的现金流。同时，联合评级也关注到房地产行业受国家宏观经济政策影响较大、公司未来资金需求较大、债务负担较重等因素可能给公司信用水平带来的不利影响。

目前公司土地储备充裕，随着在建及拟建项目的陆续开发和销售；公司有望保持良好的竞争力，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状况以及本期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极低。

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. 公司形成全国化项目布局，有效分散区域集中度风险；目前土地储备充裕，能满足未来几年的开发需求；签约销售金额稳定增长，为未来业绩提供良好支撑。

3. 2017 年以来通过收购万达商业部分酒店资产，公司已成为全球最大豪华酒店业主，未来酒店业务有望为公司带来持续稳健的现金流。

4. 公司具有较高的经营效率和良好的盈

利能力。

关注

1. 近期房地产调控政策趋严，对房地产行业景气度影响较大。未来房地产仍将持续受到政策调控的影响，公司经营将持续面临一定的政策风险。

2. 2017 年公司加大了项目拓展力度和开发力度，目前公司在建规模较大，未来将面临较大的资金需求。

3. 公司目前部分项目位于三四线城市，该等区域未来预期收益实现具有一定不确定性。

4. 公司收购万达商业酒店资产后续存在一定的合并整合风险，若整合不善，可能会对公司经营产生不利影响。

5. 公司投资性房地产规模较大，且以公允价值计量，未来若房地产行业出现波动，将可能影响公司利润水平。

6. 2017 年，公司债务规模进一步增长，目前债务负担较重；公司长期借款及应付债券于 2019 年面临较大的集中偿付压力。

分析师

王安娜

电话：010-85172818

邮箱：wangan@unitedratings.com.cn

王进取

电话：010-85172818

邮箱：wangjq@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.unitedrating.com.cn

信用评级报告声明

除因本次信用评级事项联合信用评级有限公司（联合评级）与评级对象构成委托关系外，联合评级、评级人员与评级对象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信用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，未因评级对象和其他任何组织或个人的不当影响改变评级意见。本评级报告所依据的评级方法在公司网站公开披露。

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评级对象相关资料主要由评级对象提供，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评级对象及其它机构对其提供的资料所应承担的相应法律责任。

本信用评级报告所示信用等级自报告出具之日起至本次（期）债券到期兑付日有效；本次（期）债券存续期间，联合评级将持续开展跟踪评级，根据跟踪评级的结论，在存续期内评级对象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

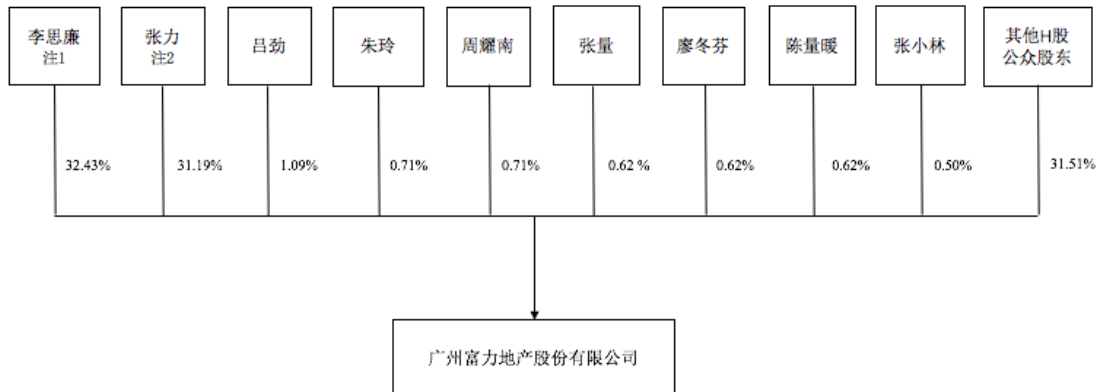
广州富力地产股份有限公司（以下简称“公司”或“富力地产”）前身是广州天力房地产开发公司（以下简称“天力房地产”），天力房地产是1994年8月31日由李思廉和张力以现金出资、以挂靠方式成立的集体企业，注册资本为1,000万元，挂靠单位为广州富力实业发展总公司。2000年8月，公司改制为有限责任公司，名称变更为“广州天力房地产开发有限公司”（以下简称“天力有限公司”），注册资本为1,000万元，李思廉和张力各占50.00%；2001年，公司注册资本变更为50,985.60万元，出资人为李思廉、张力、吕劲、周耀南和朱玲。

2001年9月，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，公司的股本为55,177.72万元。

经公司于2004年9月13日召开的2004年临时股东大会审议通过，并经广东省人民政府于2004年9月6日出具的《关于同意广州富力地产股份有限公司到香港主板公开发行股票的意见》（粤府函〔2004〕283号）以及中国证券监督管理委员会（以下简称“中国证监会”）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，公司在香港联交所主板市场以每股10.80港元的价格公开发行21,151.46万股H股。股票发行后，公司总股本为76,329.18万股，股票代码2777.HK，股票简称“富力地产”。

其后，经过拆股、增发及股权转让，截至2018年6月底，公司股本为80,559.18万元。公司控股股东及实际控制人为李思廉和张力，具体的股权结构如下：

图1 截至2018年6月底公司股权结构图



资料来源：公司提供

注：1、李思廉持有内资股10.45亿股，占公司总股本比例为32.43%；持有H股3,000万股，占公司总股本比例为0.93%。李思廉持有内资股与H股合计占公司总股本比例为33.36%。2、张力持有内资股10.05亿股，占公司总股本比例为31.19%；持有H股663.28万股，占公司总股本比例为0.21%。张力持有内资股与H股合计占公司总股本比例为31.40%。

公司经营范围为：房地产开发经营；房地产咨询服务；仓储服务；场地租赁；酒店管理；木门、铝合金窗、金属扣件、橱柜生产；建筑工程后期装饰、装修和清理；室内装饰、装修。

截至2017年底，公司下设总裁办公室、监察中心、财务中心、人力资源中心、成本监控中心等直属部门；区域公司包括华南、华北、华东、西北、中南、海南六大区域公司，主要负责各自区域内地区公司统筹管理以及项目招标、土地储备等职能，区域公司下设总经理办公室、人力资

源部、招标中心、总工室、土地储备中心、用地发展合同部和设计院等部门；职能子公司主要为集团房地产业务提供一体化业务支持以及实现公司多元化经营（详见附件1）。截至2017年底，公司拥有纳入合并报表范围的子公司556家。

截至2017年底，公司合并资产总额2,980.67亿元，负债合计2,332.05亿元，所有者权益（含少数股东权益）648.62亿元，其中，归属于母公司所有者权益639.05亿元。2017年，公司实现营业收入594.04亿元，净利润（含少数股东损益）214.26亿元，其中，归属于母公司所有者的净利润213.31亿元；经营活动现金流量净额为-18.01亿元，现金及现金等价物净增加额为-56.09亿元。

截至2018年6月底，公司合并资产总额3,360.32亿元，负债合计2,703.05亿元，所有者权益（含少数股东权益）657.26亿元，其中，归属于母公司所有者权益645.64亿元。2018年1~6月，公司实现营业收入341.42亿元，净利润（含少数股东损益）40.80亿元，其中，归属于母公司所有者的净利润39.57亿元；经营活动现金流量净额为-44.25亿元，现金及现金等价物净增加额为-9.19亿元。

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、本次（期）债券概况及募集资金用途

1. 本次（期）债券概况

经中国证监会于2018年9月28日签发的“证监许可[2018]1567号”文核准，公司获准向合格投资者公开发行面值总额不超过130亿元的公司债券（以下简称“本次债券”），本期债券为上述获准额度内的首期发行，本期债券名称为“广州富力地产股份有限公司公开发行2018年公司债券（第一期）”，发行规模不超过40亿元（含）。本期债券分为2个品种，其中品种一为4年期，附第2年末公司调整票面利率选择权和投资者回售选择权；品种二为5年期，附第3年末公司调整票面利率选择权和投资者回售选择权。本期债券不同品种间可以进行相互回拨，回拨比例不受限制。本期债券票面金额100元，按面值发行。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。

本期债券无担保。

2. 本次（期）债券募集资金用途

本次债券募集资金扣除发行费用后，拟全部用于偿付以下公司已发行公司债券于2019年内的到期回售部分，具体情况如下：

表1 公司于2019年到期回售债券情况（单位：万元，%）

债券名称	债券简称	发行金额	当前余额	当前利率	回售日
广州富力地产股份有限公司2016年公司债券（第一期）	16富力01	600,000	600,000	3.95	2019.1.11
广州富力地产股份有限公司2016年公司债券（第二期）	16富力03	360,000	360,000	3.95	2019.1.22
合计	--	960,000	960,000	--	--

资料来源：公司提供

在本次公司债券募集资金到位之前，公司可根据实际情况，本着有利于优化公司债务结构、尽可能节省财务费用的原则，以自筹资金偿付募集说明书中约定的募集资金投向项目所需款项，并在募集资金到位后予以置换。

在上述拟使用募集资金偿付的公司债券到期回售前，为提高资金使用效率、降低财务费用，在保证不影响募集资金投向项目正常使用的前提下，公司可根据实际情况，将部分闲置募集资金用于暂时补充流动资金。

三、行业分析

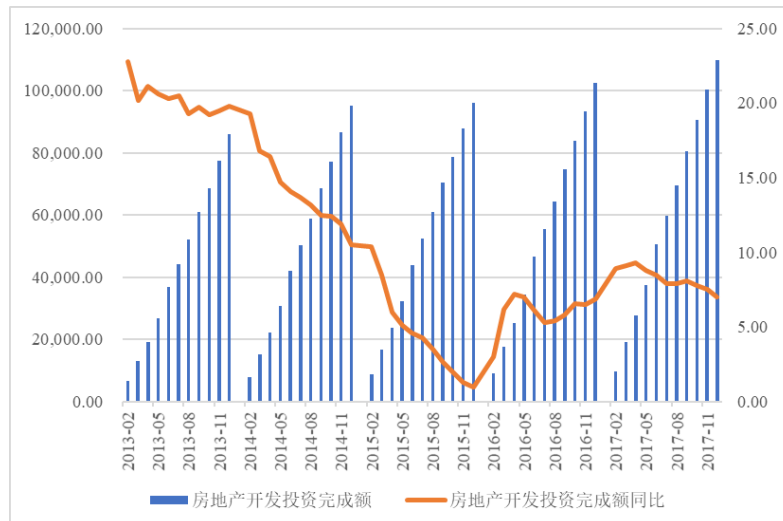
公司目前主营业务以房地产开发销售为主，属于房地产行业。

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、品牌化和规范化运作，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。

从近年房地产行业发展趋势来看，2015年，我国房地产开发投资 95,978.84 亿元，较上年名义增长 1.00%，增速继续同比下滑 9.50 个百分点；受益于宽松的信贷政策和去库存政策实施，2016 年全国房地产开发投资 102,581.00 亿元，名义同比增长 6.88%；2017 年，我国房地产开发投资 109,799 亿元，同比增长 7.04%，增速较上年同期上升 0.16 个百分点。其中，住宅投资 75,148 亿元（占比为 68.44%），同比增长 9.38%，增速提高 3.02 个百分点；办公楼投资 6,761 亿元（占比 6.16%），同比增长 3.49%，增速降低 2.87 个百分点；商业营业用房投资 15,639 亿元（占比 14.24%），同比减少 1.26%。

图 2 2013~2017 年全国房地产市场发展情况（单位：亿元，%）



资料来源：Wind 资讯

总体看，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。受国家政策导向的影响，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；2016 年以来房地产投资增速有所回升，但开始以稳定健康增长为主要目标导向。

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，土地市场受到房地产宏观调控政策影响巨大，会受到地方

政府供地意愿和开发商购地能力和意愿影响。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。

2015年，土地市场整体下行，成交量及出让金均低于上年，但楼面均价上涨幅度较大。其中，各线城市推出土地面积及成交土地面积均有较大幅度下降；除一线城市土地出让金上升1%外，二、三线城市土地出让金分别下降7%和19%。另外，各线城市楼面均价和土地溢价率均有不同程度上升。一线城市楼面均价和土地溢价率分别上升19%和2个百分点到9,180元/平方米和27%；二线城市楼面均价和土地溢价率分别上升18%和10个百分点到1,560元/平方米和17%；三线城市楼面均价和土地溢价率分别上升1%和2个百分点到751元/平方米和8%。

2016年，土地供求总量小幅下降，整体分化趋势不改，重点城市成交热度攀升带动地价及溢价率上扬。2016年，除二线城市推出土地面积及成交土地面积分别出现1%和0.2%的微跌外，一、三线城市均有较大幅度下降；除一线城市土地出让金下降16%外，二、三线城市土地出让金分别上升68%和9%。另外，各线城市楼面均价和土地溢价率均有不同程度上升。一线城市楼面均价和土地溢价率分别上升9%和18个百分点到9,965元/平方米和45%；二线城市楼面均价和土地溢价率分别上升74%和34个百分点到2,696元/平方米和51%；三线城市楼面均价和土地溢价率分别上升19%和18个百分点到887元/平方米和26%。整体看，一线市场的高房价使较多房企转战二线重点城市拿地，二线城市涨幅较大，地王频出。

2017年，全国300个城市土地供应小幅回升，热点城市增供稳定市场预期，拉升成交量及出让金上涨，楼面均价涨幅较去年有所收窄，平均溢价率同比下降。2017年，除二线城市土地推出面积同比增加8%外，一线城市和三线城市同比分别减少20%和6%；土地成交面积方面，一线城市同比微增3%，二线和三线城市同比分别减少3%和15%；一二三线城市土地出让金均同比增加，其中一线和三线的土地出让金同比增幅较大，分别为28%和39%；楼面均价方面，一线和三线城市增幅较大，分别为30%和57%，二线城市增幅为13%；溢价率方面，一线和三线城市略有下降，二线城市下降了11个百分点。

表2 2015~2017年全国300个城市土地交易情况

项目	2015年	2016年	2017年
推出面积(万平方米)	113,235	103,212	111,907
同比(%)	-18	-9	8
成交面积(万平方米)	85,671	85,885	95,036
同比(%)	-21	-3	8
出让金(亿元)	21,793	29,047	40,623
同比(%)	-10	31	38
楼面均价(元/平方米)	1,384	1,904	2,374
同比(%)	14	40	26
土地平均溢价率(%)	16	43	29
同比	上升6个百分点	上升27个百分点	下降14个百分点

资料来源：CREIS中指数据，联合评级整理。

总体看，随着热点城市增加土地供给稳定预期，土地供求量均有所回升；房企对重点城市优质地块的争夺仍然激烈，使得楼面均价涨幅仍然较大。

(2) 开发资金来源状况

2015年国内融资环境全面宽松，央行多次降准降息，A股再融资活跃延续，房企银行间市场中期票据发行开闸，证监会推出的《公司债券发行与交易管理办法》将发行主体由上市公司扩展到

所有制法人，大幅降低发行债券门槛，且在港交所上市的内地房企也得以通过境内子公司发行公司债，房地产企业资金来源有所拓宽。2015年，房地产开发企业到位资金125,203亿元，比上年增长2.6%。其中，国内贷款20,214亿元，下降4.8%；利用外资296.53亿元，下降53.6%；自筹资金49,038亿元，下降2.7%；其他资金55,655亿元，增长12.0%。在其他资金中，定金及预收款32,520亿元，增长7.5%；个人按揭贷款16,662亿元，增长21.9%。

受益于宽松的信贷政策，2016年前三季度房地产销售市场火爆，房企资金进一步得到缓解。进入10月份，上海证券交易所对房地产企业发债进行分类管理，部分划分为“风险类”房地产企业发债资金来源受到限制。2016年，房地产开发企业到位资金144,214.00亿元，同比增长15.18%。其中，国内贷款21,512.00亿元，同比增长6.42%；利用外资140.00亿元，同比下降52.79%；自筹资金49,133.00亿元，同比增长0.19%；其他资金73,428.00亿元，同比增长31.93%。在其他资金中，定金及预收款41,952亿元，增长29.0%；个人按揭贷款24,403亿元，增长46.5%。

2017年，房地产企业融资渠道再度收紧。全年房地产开发企业到位资金156,053亿元，同比增长8.20%，增速较上年同期下降7.00个百分点。其中，国内贷款25,242亿元，同比增长17.30%；利用外资168.19亿元，同比增长19.80%；自筹资金50,872亿元，上升3.50%；其他资金79,770亿元，同比增长8.60%。在其他资金中，定金及预收款48,694亿元，同比增长16.10%；个人按揭贷款23,906亿元，同比下降2.00%。

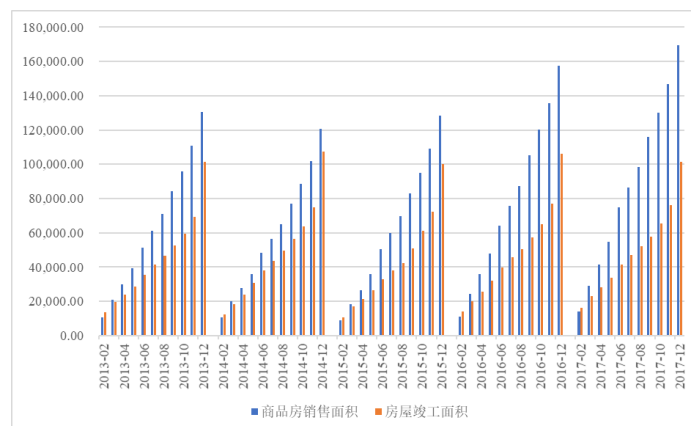
此外，2017年11月17日，“一行三会一局”联合发布《中国人民银行、银监会、证监会、保监会、外汇局关于规范金融机构资产管理业务的指导意见（征求意见稿）》，反映出监管对于规范资管市场，打压非标资产的意愿。若非标融资渠道被严格约束，房地产资金缺位问题将凸显。

总体看，2015年以来，房企融资呈现出大规模、低成本、多渠道、外转内等特点，资金压力获得一定缓解；2016年10月房地产调控后，融资环境再次趋紧，需重点关注非标融资的政策变化情况。

（3）市场供需情况

2015年，房地产政策持续向好，房地产企业主动把握政策改善机遇，全国商品房销售面积和销售金额增速由负转正，销售额增长主要由价格增长带动，整体销售仍以去库存为主。2015年，全国商品房销售面积128,495万平方米，比上年增长6.5%。其中，住宅销售面积增长6.9%，办公楼销售面积增长16.2%，商业营业用房销售面积增长1.9%。从供应来看，土地供应控规模、调结构，并加大保障性住房安置，改善市场环境。全年房屋竣工面积100,039万平方米，下降6.9%。其中，住宅竣工面积73,777万平方米，下降8.8%。

图3 2013~2017年全国商品房供求情况（单位：万平方米）



资料来源：Wind 资讯

2016年，房地产政策经历了从宽松到热点城市持续收紧的过程，商品房销售全年高位运行。2016年，全国商品房销售面积157,349.00万平方米，同比增长22.5%。其中，住宅销售面积增长22.4%，办公楼销售面积增长31.4%，商业营业用房销售面积增长16.8%。从供应来看，2016年，全国房屋竣工面积106,128.00万平方米，同比增长6.1%。其中，住宅竣工面积77,185.00万平方米，同比增长4.6%。

图4 近年全国商品房销售面积和销售额增速情况（单位：%）



资料来源：Wind资讯

2017年，商品房销售增速有所放缓，全国商品房销售面积169,408万平方米，同比增长7.70%，一线城市房地产销售市场逐步向二手房市场转移，二线城市亦呈现明显回落态势，三线城市受益于棚改货币化安置政策仍然表现较好。其中，住宅销售面积增长5.30%，办公楼销售面积增长24.30%，商业营业用房销售面积增长18.70%；住宅销售额增长11.30%，办公楼销售额增长17.50%，商业营业用房销售额增长25.30%。从供应来看，2017年房地产开发企业房屋施工面积781,484万平方米，同比增长3.00%；房屋竣工面积101,486万平方米，同比减少4.40%；商品房待售面积58,923万平方米，同比减少15.30%，其中住宅待售面积同比减25.10%，办公楼待售面积同比增加0.90%，商业营业用房待售面积同比减少4.00%。

总体看，在当前经济形势下，政府更加重视房地产在促进消费和拉动投资方面的重要作用。政策环境由松趋紧，出现分化，热点城市调控政策不断收紧，而三四线城市内部则出现分化，房企整体开工意愿下降，可售房源规模有所下滑。

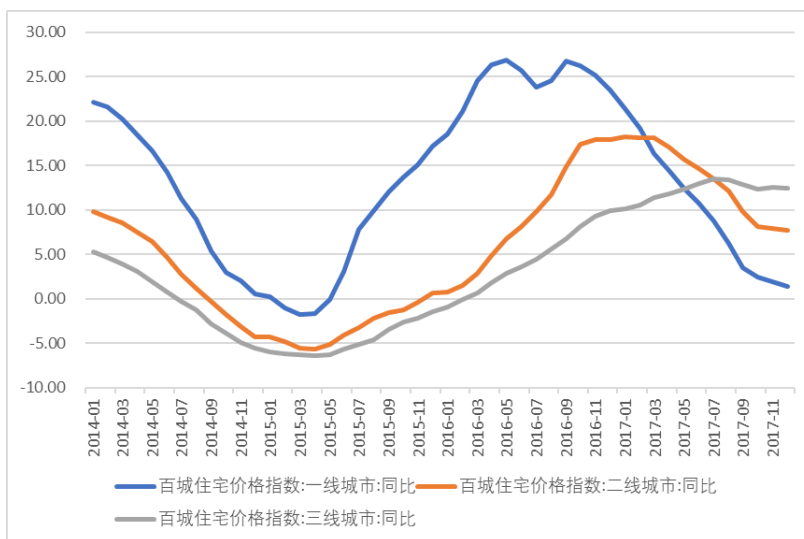
（4）销售价格情况

从商品房销售价格看，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3月后，深圳市领涨全国房价，随后上海、北京房价持续上涨，一线城市房价上涨带动二线城市持续增长；2015年12月，全国100个城市（新建）住宅平均价格为10,980元/平方米，环比上涨0.74%。整体来看，全国楼市保持平稳回升态势，12月百城价格指数环比、同比连续第5个月双涨，且涨幅均继续扩大。

2016年，百城价格指数延续上年增长态势，一、二线城市进入快速上涨通道，同时三线城市价格进入增长通道。截至2016年底，百城价格指数为13,035.00元/平方米，较年初增长18.22%。

2017年，一线城市和二线城市百城住宅价格指数增速持续放缓，其中一线城市同比增速从年初的21.37%大幅下降至年末的1.43%，二线城市同比增速从年初的18.27%下降至年末的7.70%，一、二线城市房地产市场明显降温；三线城市百城住宅价格指数增速上半年持续上升、下半年企稳，达到12%左右水平。

图 5 2014~2017 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

总体看,近年来我国房地产销售平均价格呈震荡上行态势,房地产销售平均价格增速自 2015 年 5 月起由负转正,需求进一步释放;但随着政府限购的出台以及调控的长期化等政策的影响,一、二线城市房地产价格增速大幅下降,部分城市出现价格一二手房价格倒挂现象,三线城市价格增速降缓,但仍表现较好。

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。

2015 年,房地产行业前 10 名和前 20 名企业的销售额以及销售面积占比分别较 2014 年变化不大。2016 年,房地产行业集中度进一步提升,前 10 名和前 20 名房地产企业销售额占比分别为 18.81%和 25.33%,分别较上年提高 1.94 和 2.52 个百分点;前 10 名和前 20 名房地产企业销售面积占比分别为 12.19%和 15.94%,分别较上年提高 0.88 和 1.32 个百分点。2017 年,房地产市场集中度继续提高,前 10 名和前 20 名房地产企业销售额占比分别为 24.10%和 32.50%,分别较上年提高 5.29 和 7.17 个百分点;前 10 名和前 20 名房地产企业销售面积分别为 15.38%和 20.03%,分别较上年提高 3.19 和 4.09 个百分点,也从侧面反映出优质城市资源不断向大型房企倾斜的态势。

表 3 2014~2017 年前 10 名与前 20 名房地产企业销售额和销售面积占比情况 (单位: %)

项目	2014 年	2015 年	2016 年	2017 年
前 10 大企业销售额占比	17.19	16.87	18.81	24.10
前 20 大企业销售额占比	23.15	22.82	25.33	32.50
前 10 大企业销售面积占比	10.51	11.31	12.19	15.38
前 20 大企业销售面积占比	13.74	14.62	15.94	20.03

资料来源: CRIC

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,龙头企业在竞争中占据明显优势;从 2017 年全年房企销售额来看,5,000 亿房企 3 家,3,000 亿房企 3 家。具体来看,前十的房企凭借布局、产品、品牌等优势实现业绩突破,11~30 的房企在踏

准市场机遇的前提下凭借高周转实现增长，31~50 的房企主要把握区域深耕和城市市场机遇，利用市场热度进行滚动销售

表 4 2017 年中国房地产开发企业测评前 10 强企业

排名	企业简称	排名	企业简称
1	中国恒大	6	保利地产
2	碧桂园	7	中海地产
3	万科地产	8	华夏幸福
4	绿地控股	9	华润置地
5	融创中国	10	龙湖地产

资料来源：克而瑞研究

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

2016 年下半年，全国房地产市场的重新火爆为调控思路的转变和升级设了铺垫，北京、上海、深圳等城市迎来最严调控政策。2017 年，调控政策不断加码，与以往调控政策相比体现为三个特点：第一，热点城市的政策出台“高频次”；第二，调控城市覆盖范围广；第三，政策措施呈现多维度、高覆盖。预售证监管、土地供应调控以及限售等政策，在供给端限制供应的增加，另一方面政府又通过需求端调控（主要是因城施策和货币周期淡化等）防止需求过快衰减。此轮政策调控的思路在于短期调控政策的常态化维持房价中期稳定，为长效机制的加速落实提供窗口期，最终达到房地产长期稳定，“房住不炒”的效果。

表 5 近年来主要房地产调控政策

年份	调控政策
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房贷首付比例
2015 年 9 月	央行、银监会下文，在不实施“限购”措施的城市，对居民家庭首次购买普通住房的商业性个人住房贷款，最低首付款比例调整为不低于 25%
2015 年 9 月	住建部发布《关于完善公共租赁住房租金补贴政策的通知》
2016 年 2 月	央行、银监会发布通知，对不“限购”城市下调居民购买首套房和二套房的最低首付比例
2016 年 6 月	国务院正式发布关于《加快培育和发展住房租赁市场的若干意见》
2016 年“十一假期”	2016 年“十一假期”期间，全国一线及重点二线合计 21 个城市陆续颁布各地的房地产市场调控政策，从限购、限贷与限价三个方面进行调整
2016 年 11 月	上海、深圳、天津、武汉、杭州、成都、郑州等热点一二线城市进一步升级调控政策，加强限购限贷
2017 年 3 月	2017 年 3 月以来，全国一线及重点二、三线约 30 个城市陆续颁布新一轮房地产市场调控政策，此次调控范围进一步扩大
2017 年 4 月	住房和城乡建设部联合签发《关于加强近期住房及用地供应管理和调控有关工作的通知》，从用地层面严防高价地扰乱市场预期
2017 年 7 月	中共中央政治局提出实施好积极的财政政策和稳健的货币政策，“稳定房地产市场，坚持政策连续性稳定性，加快建立长效机制”
2017 年 8 月	《北京市共有产权住房管理暂行办法》和《关于印发〈北京市共有产权住房规划设计宜居建设导则（试行）〉的通知》面向社会公开征求意见
2017 年 10 月	坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，让全体人民住有所居
2017 年 12 月	发展住房租赁市场特别是长期租赁，保护租赁利益相关方合法权益，支持专业化、机构化住房租赁企业发展。保持房地产市场调控政策连续性和稳定性，分清中央和地方事权，实行差别化调控

2018年3月	启动新的三年棚改攻坚计划，加大公租房保障力度，将符合条件的新就业无房职工、外来务工人员纳入保障范围；继续坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，继续实行差别化调控，建立健全长效机制；培育住房租赁市场，加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度；健全地方税体系，稳妥推进房地产税立法
---------	---

资料来源：联合评级搜集整理

2017年10月，习近平代表第十八届中央委员会在中国共产党第十九次全国代表大会上向大会作出报告，明确提出，“坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，让全体人民住有所居”，十九大报告对于房地产行业调控的基调并未发生变化。

2017年12月，中央经济工作会议在北京举行。会议继续坚持“加快建立多主体供应、多渠道保障、租购并举的住房制度”方向，并指出“要发展住房租赁市场特别是长期租赁，保护租赁利益相关方合法权益，支持专业化、机构化住房租赁企业发展。完善促进房地产市场平稳健康发展的长效机制，保持房地产市场调控政策连续性和稳定性，分清中央和地方事权，实行差别化调控”，坚持分类调控，因城因地施策。

2018年3月，“两会”政府工作报告地产直接相关内容主要包含群众住房问题和房地产税两个方面：全国整体棚改目标有所下滑，且棚改货币化程度或将减弱，但部分区域受益于扶持政策，棚改计划逆势增加；在“差别化调控”下，不同城市房地产政策将延续分化；房地产税是落实长效机制的重要组成部分，房地产税立法相关的草案推进有所提速。

总体看，2016年“十一”之后，热点一、二线城市推出房地产调控政策，房地产政策环境再度趋紧；2017年，政府强调稳定房地产市场，政策工具持续运用并从住房租赁、共有产权等方面引导住房消费，提出加快建立长效机制，实行差别化调控，加快房产税落地。

5. 行业关注

（1）行业资产负债率较高，发债规模激增，需防集中到期偿付风险

房地产行业具有资金密集、高杠杆化的特征。2015年，国内货币政策持续宽松，再融资政策进一步松绑，房企融资环境明显改善，根据中国指数研究院数据信息中心监测显示，2015年各房企债券类融资金额4,473.20亿元，是上年总额的四倍。2016年，房地产企业再次把握融资窗口期，债券类融资金额4,653亿元，较上年增长4.02%。2015年和2016年房地产企业发债规模的激增，未来可能出现集中到期偿付的风险。

（2）房地产调控政策短期内不会退出

2016年10月至今，房地产调控政策密集出台，全国热点一、二线等城市陆续从限购、限价和限贷等多个方面对房地产行业进行调控，一、二线等城市房地产明显降温。十九大报告中对于房地产行业调控的基调并未发生变化；2018年3月5日，国务院总理李克强在十三届全国人大一次会议上作政府工作报告指出坚持房住不炒的定位，继续实行差别化调控。总体看，房地产调控政策短时间不会退出，难以出现实质性放松。

（3）中小房企面临被整合风险

中小房企面临较大经营压力，为市场提供了大批待收购机会，为百亿房企提供了收购项目加速扩张的助力，实力突出的百亿房企，相继在上海、深圳、成都、东莞等热点城市以收购、合作两种主要方式，进一步优化总体布局，保障企业稳定发展。

6. 行业发展

(1) 调控政策趋于常态化、精细化和长期化

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。2017年以来，国家出台多项长期调控政策，试点共有产权房、鼓励发展住房租赁市场，并实施差别化的调控政策；此外，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。

(2) 行业综合性和复杂度提高、开发运营精细化程度提升

大型房地产投资开发企业扩大综合开发领域，新型城镇化、文旅地产、产业地产、养老休闲地产、体育地产等领域资本集中度提升，中小房地产开发企业出现产品开发周期放长、去化周期放长、现金流频繁困难、开发利润下降的情况，财务成本高和融资结构门槛高成为商业地产开发的“双高”困难，开发企业项目转让及投资退出淘汰率加剧。商业地产尤其是城市商业综合体在满足基础消费的基础上，更多关注市场细分、创新经营和差异化竞争，项目前期策划定位的全面性和综合性成为关键投入，技术性投入比重也将逐步加大。

(3) 地产金融化，资本化尝试催生大地产格局，地产金融属性加速释放

2015年以来，大规模保险资金进入房地产行业，推动资本和实业跨界融合，地产金融化迎来发展良机。这种“资本+地产”加速联姻，深度合作为轻资产、多元化转型创造条件。近年，房企通过银行贷款、信托等传统方式融资占比有所下降，股权类、权益类信托融资逐渐增加。地产金融化发展，一方面为房企主动利用多元资本、加强资本合作创造条件；另一方面，房企加速地产金融化尝试，获得财务投资回报的同时，也可实现其自身业务多元化向投融资方向转变。

(4) 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，高周转的经营方式逐渐成为主流。此外，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。

总体看，现阶段中国房地产行业已经走过最初的粗放式发展阶段，行业龙头逐渐形成，行业集中度不断提高。短期来看，房地产售价不断升高及库存结构性失衡导致房地产市场风险不断积累，政策调控仍然至关重要。长期来看，人口结构、货币环境，市场投资环境等因素将扮演更重要的角色，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型房地产企业也会获得一定的生存空间。

四、基础素质分析

1. 规模与竞争力

公司从事房地产开发的时间较长、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国内外近69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。公司一直坚持诚信经营，同时注重不断提高产品质量，公司品牌已经成为国内最著名的房地产品牌之一，良好的品牌形象加快了公司的产品销售速度，降低销售费用，有效提高了公司的盈利能力。

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2018年3月底，公司总资产规模3,141.11亿元，净资产646.46亿元。截至2017年，公司拥有土地储备权益建筑面积合计5,971.50万平方米，为公司未来几年的发展提供良好支撑。2017年，公司实现协议销售金额818.6亿元，同比大幅增长35%。公司是国内房地产行业中最具竞争力的房企之一，2016~2018年，公司连续三年在由中国房地产业协会、中国房地产测评中心联合主办的“中国房地产500强测评”中排名第10位。

同时，公司积极进行多元化业务布局，2017年，公司通过收购大连万达商业地产股份有限公司（以下简称“万达商业”）拥有的大部分酒店资产，成为全球最大的豪华酒店业主，截至2018年3月底，公司拥有亚多、康莱德、皇冠假日、希尔顿逸林、君悦、希尔顿、假日、智选假日、凯悦、洲际、逸兰、艾美、万豪、柏悦、喜来登、索菲特、威斯汀等品牌经营的88间豪华酒店，合计26,365间客房。

总体看，公司综合实力强、品牌知名度高，土地储备充裕，同时公司已成为全球最大的豪华酒店资产拥有者，整体竞争力很强。

2. 人员素质

截至2017年底，公司有9名董事：董事长1人，联席董事长1人，另有执行董事2人，非执行董事2人，独立非执行董事3人。此外，公司有3名监事。公司的高级管理人员共有10名：总裁1人，首席财务官1人，副总裁4人，副总经理3人，董事会秘书1人。

公司执行董事、董事长李思廉先生，1957年出生，中国香港籍，香港永久性居民，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、决策委员会主席、董事长及董事会战略委员会召集人、董事会提名委员会召集人。李思廉先生现兼任新家园协会会长及监事会主席、广东省地产商会主席、广州市房地产行业协会会长、广州市房地产学会会长及暨南大学董事、兼职教授。

公司执行董事、联席董事长兼行政总裁张力先生，1953年出生，中国香港籍，香港永久性居民。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、决策委员会主席、联席董事长、总裁。张力先生曾任第十一届、第十二届全国政协委员，现任第十三届全国政协委员，兼任全国工商联房地产商会会长及暨南大学董事、兼职教授。

截至2017年底，公司拥有在职员工49,239人。从岗位构成来看，公司员工的专业结构、受教育程度及年龄分布结构如下表所示。

表6 截至2017年底公司员工状况

项目	类别	员工人数（人）	占总人数的比例
专业划分	工程设计技术类	3,375	6.85%
	市场营销类	4,554	9.25%
	财务类	2,046	4.16%
	物业服务	14,955	30.37%
	建筑施工	3,904	7.93%

	其他	20,405	41.44%
	总计	49,239	100.00%
受教育程度分布	硕士及硕士以上	1,157	2.35%
	本科	12,334	25.05%
	大专	11,806	23.98%
	中专及其他	23,942	48.62%
	总计	49,239	100.00%
年龄分布	30岁以下	20,670	41.98%
	30-39岁	15,348	31.17%
	40-49岁	10,432	21.19%
	50岁以上	2,789	5.66%
	总计	49,239	100.00%

资料来源：公司提供

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；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。

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，公司董事会设立了战略、审核、提名、薪酬与考核4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、薪酬与考核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。公司总裁由董事长提名，董事会聘任或解聘。公司总裁对董事会负责，主持公司的生产经营管理工作，落实董事会的各项决议。

总体看，公司法人治理结构较为完善。

2. 管理体制

公司下设总裁办公室、监察中心、财务中心、人力资源中心、成本监控中心等直属部门；区域公司包括华南、华北、华东、西北、中南、海南六大区域公司，主要负责各自区域内地区公司统筹管理以及项目招标、土地储备等职能，区域公司下设总经理办公室、人力资源部、招标中心、总工室、土地储备中心、用地发展合同部和设计院等部门。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。

投资管理方面，公司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。

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。

对外担保方面，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。

子公司管理方面，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。

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。

公司经营整体呈稳健增长的态势，2015~2017年，得益于房地产项目结转规模的增长，公司营业收入逐年稳步增长，年均复合增长15.67%，2017年为594.04亿元。2015~2017年，公司净利润呈大幅增长态势，分别为67.32亿元、70.66亿元和214.26亿元，其中2017年同比大幅增长203.20%，主要得益于收购万达商业酒店资产形成131.08亿元企业合并收益。

2015~2017年公司主营业务收入较为突出，在营业收入中占比分别99.76%、99.82%和99.79%。房地产开发与销售是公司主营业务收入最重要的来源，2015~2017年房产开发与销售业务收入在主营业务收入中的比重分别为91.99%、92.11%和90.61%，而酒店、物业出租、物业管理、建筑施工

等业务占比仍相对较低，对公司收入变动影响较小。2015~2017年，房地产开发与销售业务收入逐年增长，主要系项目结转规模增长所致。2015~2017年，酒店服务收入逐年快速增长，分别为11.81亿元、13.62亿元和23.79亿元，其中2017年同比大幅增长74.71%，主要系2017年公司收购万达商业酒店资产所致；由于2017年酒店服务收入仅合并了并购的万达商业酒店第四季度收入，预计2018年酒店服务收入将大幅增长，同时在主营业务中的占比也将大幅上升。公司其他业务主要为物业管理、建筑工程等业务，2017年收入为22.48亿元，同比增长14.64%，主要系公司房地产业务产业链布局不断完善，收入规模稳定增长所致。

从毛利率情况来看，由于房产销售在公司主营业务中的占比很高，因此房地产开发与销售业务的毛利率水平对公司整体的毛利率水平影响较大。2015~2017年，公司房地产开发与销售业务的毛利率分别为39.53%、33.41%和39.15%，毛利率的波动主要与当期结转项目有关。2015~2017年，公司其他业务毛利率分别为-25.31%、-28.78%和-21.38%，呈持续亏损状态，主要系足球娱乐部业务毛利率波动所致。2015~2017年，公司主营业务综合毛利率分别为38.15%、31.93%和37.06%。

表7 2015~2017年公司主营业务收入及毛利率情况（单位：亿元，%）

项目	2015年			2016年			2017年		
	收入	占比	毛利率	收入	占比	毛利率	收入	占比	毛利率
房地产开发与销售	407.44	91.99	39.53	494.89	92.11	33.41	537.09	90.61	39.15
商业物业租赁	8.57	1.94	100.00	9.18	1.71	100.00	9.41	1.59	100.00
酒店服务	11.81	2.67	26.90	13.62	2.53	19.79	23.79	4.01	20.39
其他服务	15.08	3.41	-25.31	19.61	3.65	-28.78	22.48	3.79	-21.38
合计	442.91	100.00	38.15	537.30	100.00	31.93	592.78	100.00	37.06

资料来源：公司审计报告

2018年1~6月，公司实现营业收入341.42亿元，同比增长66.95%；实现净利润40.80亿元，同比增长64.38%，其中归属于母公司所有者净利润39.57亿元。2018年上半年，公司营业收入和净利润的同比大幅增长，主要系2017年收购万达商业酒店资产导致合并范围增加所致。

总体看，近三年，公司经营稳健，得益于结转规模增长以及收购万达商业酒店资产，2017年，公司收入及利润水平大幅增长；预计2018年酒店服务收入将实现大幅增长；同时由于结转项目不同，公司主营业务毛利率有所波动。

2. 业务运营

土地储备方面，公司拿地方式主要以招拍挂和收并购为主。2015~2016年，公司土地收购的整体方向以稳健及均衡为主；公司所挑选的地块，以总价合适、利润预测达标和周转快速为原则；2017年，公司采取积极的土地拓展策略，大规模购入土地，以保证未来可售资源的可持续性。具体来看，2015年，公司在10个城市和地区收购共13宗地块，新增土地权益可售面积大约360.50万平方米；2015年，公司收购土地的楼面均价约为1,300元/平方米。2016年，公司在15个城市和地区共收购22块土地，新增土地权益可售面积约504.10万平方米，22块土地中有13块位于公司现有的城市和地区，9块位于新进入的深圳、宁波、烟台、南昌、秦皇岛和呼和浩特；2016年，公司收购土地的楼面均价约为3,500元/平方米。2017年，公司在53个城市和地区投入584.30亿元收购81块土地，新增土地权益可售面积约1,811.20万平方米，81块土地中有41块位于公司现有的城市和地区，40块位于新进入的28个城市；2017年，公司收购土地的楼面均价约为3,226.04元/平方米。2018年1~6月，公司在31个城市和地区投入约214亿元用于新增土地，新增土地权益可售面积约840万平方

米，楼面均价约2,500元/平方米。

截至2018年6月底，公司土地储备权益总建筑面积约6,746.40万平方米，可满足公司未来至少4年的开发需求。但公司目前土地储备有部分位于三四线城市，目前房地产地区分化趋势使其未来收益实现具有一定不确定性。截至2018年6月底，公司权益可售面积合计约5,696.90万平方米，根据公司过往销售节奏，可满足公司未来几年的销售需求。从区域分布看，公司储备项目主要位于华南地区、华北地区以及西北地区。

表 8 截至 2018 年 6 月底公司土地储备情况（单位：万平方米）

地区	权益总建筑面积	权益可售面积
华南地区	1,428.80	1,262.20
中南地区	682.30	623.50
华东地区	694.10	533.70
华北地区	1,622.20	1,401.40
西北地区	1,104.60	963.70
海南	317.50	303.20
海外	672.70	409.90
投资物业	224.20	199.30
合计	6,746.40	5,696.90

资料来源：公司年报

项目开发方面，由于公司旗下拥有设计院、监理、建筑、园林、机电、装饰、物业、商业运营等八大专业子公司，因此公司在项目开发过程中采用“一体化”经营模式，使其有效缩短了开发周期，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。

公司房地产开发以自主开发为主，少量项目采取合作开发模式。从开发计划来看，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相应调整项目开发及销售计划，以实现公司资源的合理使用。

2015~2017年，公司新开工面积和竣工面积呈现快速增长趋势。2015年，基于对房地产市场走势预判，为确保高效资源配置和避免积压过量库存，公司集中资源按计划推进在建项目开发进度，减缓新开工项目规模，导致当期新开工面积同比大幅下滑至294万平方米，年内竣工面积486万平方米。2016年，随着房地产市场景气度回升，公司新开工面积为601万平方米，较上年增长104.42%。2017年，公司采取积极的土地拓展策略，新开工面积同比大幅增长95.34%至1,174万平方米，期末在建面积为1,771万平方米。2018年1~6月，公司新开工面积1,206万平方米，已超过上年全年水平，期末在建面积2,656万平方米。

表 9 2015~2017 年以及 2018 年上半年公司房地产开发情况（单位：万平方米）

项目	2015 年	2016 年	2017 年	2018 年 1~6 月
新开工面积	294	601	1,174	1,206
竣工面积	486	540	678	331
期末在建面积	1,232	1,275	1,771	2,656

资料来源：公司年报

在建项目方面，截至2018年6月底，公司主要在建项目合计87个，其中华北地区24个、华南地区24个、东北地区7个、华东地区25个、华中地区1个、西南地区6个。公司主要在建项目总投资额

3,079.88亿元，截至2018年6月底已完成投资1,601.75亿元，尚需投资1,478.13亿元，未来资金压力较大。从地区分布上看，公司在建项目主要集中于华北地区和华南地区，华北地区和华南地区在建项目建筑面积合计占比为57.52%。从城市分布看，公司在建项目在一二三四线城市均有布局，针对目前国内房地产市场分化情况明显的局面，公司项目分散区域布局有利于降低未来区域房地产市场波动风险，但同时位于一些三四线的项目未来可能面临一定去化压力。截至2018年6月底，公司主要在建项目如下表所示。

表10 截至2018年6月底公司主要在建项目投资情况（单位：个，万平方米，亿元）

地区	项目数量	总建筑面积	总投资额	已完成投资额
北京及周边	4.00	134.35	165.92	93.34
天津	3.00	408.96	267.20	184.14
太原	6.00	344.21	209.83	103.00
西安	2.00	158.87	68.54	54.34
包头	3.00	190.76	110.51	39.71
大同	1.00	210.98	77.11	30.76
通辽	1.00	22.90	9.19	1.43
呼和浩特	2.00	65.28	32.13	8.55
石家庄	1.00	49.90	8.11	1.20
临汾	1.00	31.40	15.54	4.55
华北地区合计	24.00	1,617.60	964.08	521.04
广州	2.00	83.50	48.18	31.66
佛山	1.00	8.60	4.08	2.03
珠海	1.00	27.50	14.76	6.23
惠州	4.00	462.08	178.34	101.53
江门	2.00	59.20	27.57	12.02
韶关	1.00	41.90	19.90	2.86
英德	1.00	28.96	11.38	0.42
汕尾	1.00	9.00	4.17	0.87
海南	4.00	355.60	282.58	119.69
梅州	1.00	235.16	82.92	40.90
福州	1.00	29.21	31.28	29.76
龙岩	1.00	20.14	12.57	5.17
三明	1.00	15.70	8.03	3.98
莆田	1.00	53.90	26.34	16.18
厦门	1.00	2.76	8.22	7.45
漳州	1.00	23.80	10.03	4.59
华南地区合计	24.00	1,457.00	770.34	385.33
哈尔滨	2.00	168.25	134.05	82.71
铁岭	2.00	137.65	66.38	8.43
沈阳	2.00	64.96	39.68	26.95
鞍山	1.00	118.70	52.31	8.49
东北地区合计	7.00	489.56	292.42	126.58
上海	1.00	53.41	126.35	85.62
宁波	3.00	85.20	69.65	36.17
南通	2.00	62.83	30.45	8.89
青岛	1.00	31.62	29.61	9.36

滁州	1.00	77.08	34.71	11.84
无锡	3.00	120.51	142.04	102.86
菏泽	1.00	45.00	21.31	5.10
抚州	1.00	13.03	7.38	3.48
杭州	1.00	15.10	17.32	7.69
湖州	3.00	105.39	58.99	41.67
南昌	3.00	54.94	42.68	27.67
九江	1.00	14.10	5.17	1.17
温州	2.00	50.38	50.80	28.65
烟台	1.00	27.93	11.21	5.18
东营	1.00	20.83	15.00	5.94
华东地区合计	25.00	777.35	662.67	381.29
成都	1.00	86.05	56.33	35.92
重庆	1.00	485.66	196.84	105.03
乐山	1.00	14.32	9.78	4.78
贵阳	2.00	48.67	23.89	12.09
凯里	1.00	20.90	17.40	6.83
西南地区合计	6.00	655.59	304.23	164.65
长沙	1.00	329.86	86.14	22.86
华中地区合计	1.00	329.86	86.14	22.86
合计	87.00	5,326.97	3,079.88	1,601.75

资料来源：公司提供

物业销售方面，近三年，在我国房地产行业集中度不断提高的背景下，得益于公司全国化布局战略的稳步实施，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24.04%和22.67%；2017年公司协议销售面积为632.42万平方米，协议销售金额为818.63亿元，同比增长率均在35%左右。2015~2017年，公司协议销售均价逐年小幅下降，三年分别为13,234.72元/平方米、12,967.93元/平方米和12,944.40元/平方米。结转方面，2015~2017年，公司房地产结转销售面积和结转销售收入均稳步增长，2017年结转销售面积471.03万平方米，结转收入537.09亿元，同比分别增长11.89%和8.53%。2017年，公司房地产项目平均结转价格11,402.46元/平方米，较上年变化不大。2018年1~6月，公司协议销售金额569.55亿元，达上年全年的69.57%；协议销售均价12,903.55元/平方米，较上年变动不大；实现结转收入293.06亿元，平均结转价格12,261.92元/平方米。

表 11 2015~2017 年及 2018 年上半年公司房地产销售及结转情况

项目	2015 年	2016 年	2017 年	2018 年 1~6 月
协议销售面积（万平方米）	411.04	469.35	632.42	441.39
协议销售金额（亿元）	544.00	608.65	818.63	569.55
协议销售均价（元/平方米）	13,234.72	12,967.93	12,944.40	12,903.55
结转销售面积（万平方米）	351.42	420.95	471.03	239.00
结转销售收入（亿元）	407.44	494.89	537.09	293.06
平均结转价格（元/平方米）	11,594.30	11,756.50	11,402.46	12,261.92

资料来源：公司提供

分地区来看，2017年，公司房地产销售主要来自于国内华南、华北两大区域，合计88个销售

项目。2017年，华南和华北地区协议销售金额分别同比增长35%和32%至261.56亿元和473.01亿元，海南地区协议销售金额同比增长19%至49.19亿元。从城市来看，太原和天津协议销售金额占比最高，分别达到8.59%和6.90%。但2018年4月，海南省在已出台限购政策的基础上，实施全域限购，自政策发布起正式实施，将可能对海南地区未来的销售产生较大不利影响。同时公司位于沈阳、铁岭也有较大规模在建项目，后续项目去化可能也存在一定压力。

表12 2017年公司房地产项目销售城市分布情况（单位：万平方米，%，亿元）

地区	协议销售面积	占比	同比	协议销售金额	占比	同比
广州	227,900	3.60	-15	53.13	6.49	-15
惠州	469,800	7.43	24	48.72	5.95	35
重庆	372,300	5.89	21	28.49	3.48	68
成都	124,100	1.96	22	10.00	1.22	58
福州及周边	224,100	3.54	10	32.50	3.97	9
梅州	334,800	5.29	6	20.99	2.56	29
贵阳	109,000	1.72	143	10.00	1.22	135
佛山	130,900	2.07	185	22.89	2.80	253
南宁	43,900	0.69	89	5.38	0.66	124
珠海及周边	116,700	1.85	212	18.96	2.32	73
长沙及周边	69,700	1.10	545	6.54	0.80	707
南昌	36,200	0.57	--	3.96	0.48	--
华南地区	2,259,400	35.73	30	261.56	31.95	35
北京及周边	98,400	1.56	-72	43.91	5.36	-43
天津	349,700	5.53	-15	56.47	6.90	-22
太原	662,600	10.48	122	70.36	8.59	143
西安	141,400	2.24	236	12.42	1.52	295
沈阳及周边	99,900	1.58	22	7.72	0.94	36
哈尔滨	213,100	3.37	119	29.25	3.57	134
上海及周边	102,700	1.62	-33	36.65	4.48	-18
杭州及周边	312,700	4.94	6	52.37	6.40	35
南京及周边	250,400	3.96	79	22.10	2.70	-2
无锡及周边	303,500	4.80	20	44.96	5.49	75
大同	250,400	3.96	145	13.89	1.70	174
包头	202,400	3.20	8	16.25	1.98	29
郑州	65,200	1.03	-26	7.84	0.96	-21
石家庄	77,100	1.22	--	11.52	1.41	--
烟台及周边	125,100	1.98	--	10.22	1.25	--
秦皇岛	52,100	0.82	--	5.32	0.65	--
宁波	117,900	1.86	--	19.38	2.37	--
呼和浩特	152,800	2.42	--	12.38	1.51	--
华北地区	3,577,400	56.57	43	473.01	57.78	32
海南	328,800	5.20	-14	49.19	6.01	19
马来西亚柔佛新山	148,500	2.35	206	30.28	3.70	297
澳大利亚布里斯本	8,700	0.14	-53	4.08	0.50	-48
澳大利亚墨尔本	1,400	0.02	--	0.52	0.06	--
总计	6,324,200	100.00	35	818.63	100.00	35

资料来源：公司年报，联合评级整理

酒店业务方面，2017年，公司新开业酒店有4间，为广州康莱德酒店、惠州龙门富力希尔顿度假酒店、成都逸兰（富力）服务式公寓和海南香水湾亚朵酒店。同时，公司2017年与万达商业签订协议收购万达商业酒店资产，截至2018年6月底，公司已完成收购万达商业71家酒店资产（详见“重大事项”部分）。收购71家万达商业酒店资产后，公司合计拥有88间运营中酒店，另有29间在建及规划中酒店，合计117间酒店，成为全球最大豪华酒店资产拥有者。2017年，公司酒店业务营业收入同比增长74.71%至23.79亿元，考虑到酒店服务收入仅合并了万达商业酒店第四季度收入，因此预计2018年酒店服务收入将大幅上升。

自持物业方面，2017年新增佛山富力华南国际金融中心和大连万达中心项目，2017年实现商业物业租赁收入9.41亿元，同比变动不大。2017年，公司位于北京的富力城地下综合体项目以及佛山富力华南国际金融中心项目出现明显增值，其中北京富力城地下综合体项目增值率20.55%、佛山富力华南国际金融中心项目增值率为40.98%。

表13 2017年公司部分持有物业增值情况（单位：万元，%）

项 目	年初账面价值	评估价值	年度增值率
北京富力城地下综合体	69,056.80	83,245.88	20.55
北京富力中心及广场	628,261.09	639,485.45	1.79
广州富力中心	516,437.53	531,284.51	2.87
广州家信商业中心	50,670.89	51,496.30	1.63
广州富力院士庭商铺	39,237.78	39,291.84	0.14
广州皇上皇大厦	12,263.54	12,508.43	2.00
广州富力广场北区商铺	2,000.81	2,006.87	0.30
广州富力广场商铺	38,455.06	39,655.15	3.12
重庆海洋广场	89,185.16	90,716.14	1.72
重庆富力城商铺	35,062.04	35,542.53	1.37
成都天汇一期商场	352,616.82	359,710.78	2.01
天津富力城商场	50,408.18	50,608.25	0.40
广州海珠城广场	211,929.50	213,292.77	0.64
广州狮岭（国际）皮革皮具城	111,282.93	112,216.09	0.84
佛山富力华南国际金融中心	53,196.93	74,998.08	40.98
大连万达中心	143,300.00	145,373.21	1.45
合计	2,403,365.06	2,481,432.28	3.25

资料来源：公司提供

总体看，近三年，公司持续进行区域拓展，加大土地储备获取力度；目前公司土地储备充裕，能满足未来至少4年的开发需求；同时在房地产回暖景气度较高的背景下，公司签约销售规模逐年稳步增长，公司现有可售项目充足，能够为未来几年的销售提供良好支撑。酒店业务方面，公司收购万达商业酒店资产后已成为全球最大豪华酒店业主，酒店业务未来有望为公司带来持续稳健的现金流。同时，公司在建项目尚需投资规模较大，部分项目位于三、四线城市，目前房地产地区分化趋势使该等区域未来预期收益实现具有一定不确定性。

3. 重大事项

交易情况简述：

公司与万达商业于2017年7月19日签订《转让协议书》。公司有条件同意通过公司控股子公司收购酒店控股公司股权的方式分别收购万达商业旗下宁波万达索菲特酒店等77家酒店的全

部权益（包括 76 家酒店的 100% 权益及烟台万达文华酒店的 70% 权益），各家酒店收购价款参考由万达商业估算的各家酒店的资产净值并经交易双方协商后确定。拟收购的 77 家酒店价款合计约为 199.06 亿元（可向下调整）。具体如下：

（1）万达商业将该 77 家酒店的全部权益从万达商业各项目公司剥离至独立法人资格的酒店控股公司（简称“酒店控股公司”），由各酒店控股公司独立持有该 77 家酒店的全部权益，万达商业再将各酒店控股公司的股权分别转让给公司控股子公司。

（2）若万达商业未能剥离相关酒店资产至独立法人资格的酒店控股公司，则万达商业承诺将相关酒店资产转让给公司控股子公司。

（3）如公司及公司控股子公司未按约定支付某家酒店的收购价款，将被视为自愿放弃收购该未付款的酒店资产，而万达商业有权自行出售该酒店资产；如万达商业未在约定期限内将某一家酒店转让给公司控股子公司，公司有权选择不再受让该家酒店。

（4）烟台万达文华酒店所属酒店公司的 30% 股权由烟台日樱花园房地产开发有限公司（以下简称“烟台日樱”）持有，烟台日樱对万达商业转让该酒店公司股权依法享有优先购买权，若烟台日樱行使优先购买权，则该公司 70% 的权益的相应价款无需支付。

上述 77 家酒店均位于所在城市的核心地段，并与万达商业自营酒店品牌（包括超豪华品牌万达文华和豪华品牌万达嘉华）和多个国际知名豪华酒店管理品牌（包括威斯汀、希尔顿、洲际、康莱德、艾美等）进行合作，运营良好，具有良好的市场口碑和影响力。

公司从 2004 年开始投资建设高端酒店，先后跟万豪国际酒店集团、凯悦酒店集团、洲际酒店集团、希尔顿国际酒店集团及雅高酒店集团等国际知名酒店管理集团合作，在国内主要城市和旅游区域开业了十几家国际品牌酒店。

公司积极看好中国经济发展前景及国内酒店市场的增长，通过上述酒店收购，公司加大国内酒店业务投资，以合理成本补充了大量国内优质酒店资产，将进一步扩展旗下的酒店业务及城市布局，增加优质投资物业的经营收益，实现多元化的产品、产业布局。

交易的进展情况：

2017 年 10 月 20 日，公司与万达商业就上述重大交易事项签订了补充协议，转让标的范围增加大连万达中心写字楼，剔除三亚万达希尔顿逸林酒店、南京万达希尔顿酒店及广州万达希尔顿酒店。由于转让标的调整，转让价款合计由原来的约人民币 199.0639 亿元调整为约人民币 192.0480 亿元。

2017 年 11 月 23 日，公司与万达商业就上述转让协议及补充协议签订新的补充协议，将烟台万达文华酒店 70% 权益从本次转让标的中剔除，调整后转让标的包括 74 家酒店（含大连万达中心写字楼）。由于转让标的调整，扣除烟台万达文华酒店对应的转让价款即人民币 2.4952 亿元后，转让价款合计由原来的约人民币 192.0480 亿元调整为约人民币 189.5528 亿元。公司收购资金来源为公司自筹资金 126.42 亿元以及贷款 63.13 亿元。

截至 2017 年 11 月 23 日，公司及万达商业共同确认 74 家酒店中已达到转让条件的酒店合计 71 家，其中首批酒店（65 家酒店）已于 2017 年 10 月 31 日完成支付，第二批酒店（6 家酒店）已于 2017 年 11 月 23 日完成支付。公司已向万达商业支付该等 71 家酒店转让价款合计约人民币 180.6934 亿元。

截至 2018 年 6 月底，公司已付清 71 家酒店转让价款（含大连万达中心写字楼）181.58 亿元，该 71 家酒店已完成转让。

总体看，通过收购万达商业酒店资产，公司为原有酒店业务补充了大量优质酒店资产，未来

有望为公司带来稳健的现金流；但同时为收购该酒店资产，公司债务规模进一步加大。

4. 经营效率

2016~2017年，公司流动资产周转率分别为0.34次和0.30次，2017年有所下降主要系公司加大项目拓展和开发力度导致流动资产增速较快所致；总资产周转率分别为0.26次和0.23次，2017年下降主要系资产规模增幅较大所致；存货周转率分别为0.35次和0.30次，2017年有所下降主要系项目拓展和建设力度加大导致存货增幅较大所致。从同行业比较来看，公司流动资产周转率、存货周转率处于行业中上水平，总资产周转率处于行业中等水平。

表 14 2017 年主要房地产发债公司经营效率指标对比情况（次）

证券简称	流动资产周转率	存货周转率	总资产周转率
万科 A	0.28	0.30	0.24
招商蛇口	0.30	0.34	0.26
保利地产	0.27	0.27	0.25
融创地产	0.15	0.21	0.13
龙湖地产	0.32	0.32	0.25
中海地产	0.23	0.26	0.20
富力地产	0.30	0.30	0.23

资料来源：Wind

总体看，公司经营效率指标在同业中处于中上水平，整体经营效率较好。

5. 经营关注

房地产市场风险

房地产市场发展结构性分化严重，一线城市和热点二线城市开发商竞争激烈，各类资源争夺压力大。种类繁多的限购限贷、土地出让、楼市调控、市场监管政策可能继续维持或加剧，在竞争激烈的城市获取优质土地成本越来越高，对公司土地拓展、成本控制、销售、利润空间等带来一定的市场风险。

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 2018 年 6 月底，公司在建项目仍需较大规模资金投入，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。

公司部分项目后续去化风险

公司现有项目于一二三四线城市均有分布，在一定程度上有利于降低未来区域房地产市场波动风险，但同时位于一些三四线的项目未来可能面临一定去化压力。如海南省 2018 年以来严厉的全域限购政策，可能对公司海南区域项目的销售产生较大不利影响；同时公司位于铁岭、沈阳等地的项目，可能也面临一定的去化压力。

酒店业务整合风险

公司 2017 年以来收购万达商业较大规模的酒店资产，在一定程度上壮大了公司的酒店资源，使公司成为全球最大豪华酒店业主；但对公司的酒店运营管理能力也提出较大的挑战。

6. 未来发展

公司已经形成以华南、中南、华东、华北、西北及海南六大区域为重点的区域发展战略，并积极拓展其它发展潜力较大的城市及地区，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，公司在已布局的区域将采取进一步深耕策略，在区域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，实现对公司品牌价值的推广作用。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。

在产品选择布局方面，公司将坚持以住宅地产为主、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。

随着 2017 年内公司酒店资产收购的完成，公司商业地产板块收入占比将大幅增长，公司将投入更大的优质经营管理资源，进一步提升包括酒店在内商业地产的整体收入及盈利情况。同时，在区域布局方面，公司将在保证一、二线城市业务发展优势的前提下，透过适当多元化至适当布局拓展业务至二、优质三、四线城市，实施更加均衡发展的地域布局，应对各地方政府差异化宏观调控政策的影响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。

总体看，公司将在现有运营模式下，继续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，保持多区域、多产品的利润来源结构。同时，公司还将积极探讨并运用品牌经营、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

公司提供的 2015~2017 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 2018 年一季度财务报表未经审计。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，2016 年，公司收购了 7 家子公司，新设立了 32 家子公司；2017 年，公司新设立了 155 家子公司，注销了 2 家子公司，收购子公司 37 家，非同一控制下企业合并子公司 84 家。公司合并范围发生较大变化。截至 2017 年底，公司合并范围内共有子公司 556 家。

截至 2017 年底，公司合并资产总额 2,980.67 亿元，负债合计 2,332.05 亿元，所有者权益（含少数股东权益）648.62 亿元，其中，归属于母公司所有者权益 639.05 亿元。2017 年，公司实现营业收入 594.04 亿元，净利润（含少数股东损益）214.26 亿元，其中，归属于母公司所有者的净利润 213.31 亿元；经营活动现金流量净额为-18.01 亿元，现金及现金等价物净增加额为-56.09 亿元。

截至 2018 年 6 月底，公司合并资产总额 3,360.32 亿元，负债合计 2,703.05 亿元，所有者权益（含少数股东权益）657.26 亿元，其中，归属于母公司所有者权益 645.64 亿元。2018 年 1~6 月，公司实现营业收入 341.42 亿元，净利润（含少数股东损益）40.80 亿元，其中，归属于母公司所

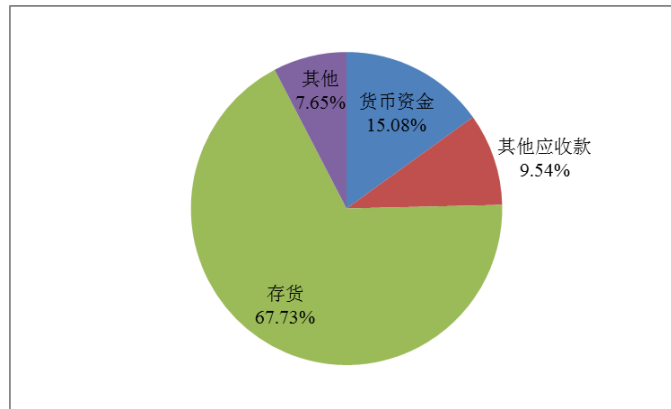
有者的净利润 39.57 亿元；经营活动现金流量净额为-44.25 亿元，现金及现金等价物净增加额为-9.19 亿元。

1. 资产质量

2015~2017 年，随着业务规模的扩大以及合并范围的增加，公司资产规模逐年稳步增长，年均复合增长率为 27.39%。截至 2017 年底，公司资产总额 2,980.67 亿元，较年初大幅增长 31.67%，流动资产和非流动资产均有较大幅度增长；资产构成中，流动资产占比 71.67%，非流动资产占比 28.33%，非流动资产占比较年初有所上升。

流动资产方面，2015~2017 年，公司流动资产年均复合增长 22.50%，主要系货币资金和存货增加所致。截至 2017 年底，公司流动资产 2,136.38 亿元，较年初增长 19.80%，主要系存货大幅增长所致；公司流动资产主要由货币资金（占比 15.08%）、其他应收款（占比 9.54%）和存货（占比 67.73%）构成。

图 6 截至 2017 年底公司流动资产构成情况



资料来源：公司审计报告

2015~2017 年，公司货币资金呈波动增长态势，年均复合增长 23.03%。截至 2016 年底，公司货币资金 459.69 亿元，较年初大幅增长 115.98%，主要系 2016 年公司发行债券规模大幅增长以及房地产项目销售回款大幅增长共同影响所致；截至 2017 年底，公司货币资金账面余额 322.15 亿元，较年初大幅下降 29.92%，主要系 2017 年公司加快房地产业务布局，新增大量土地储备，致使经营活动现金流出大幅增加所致；公司的货币资金以银行存款为主，占比 99.82%，其中受限资金规模较大，占货币资金总额的 38.86%，主要为房款监控户、贷款保证金、利息保留户及建筑工人工资保证金等。

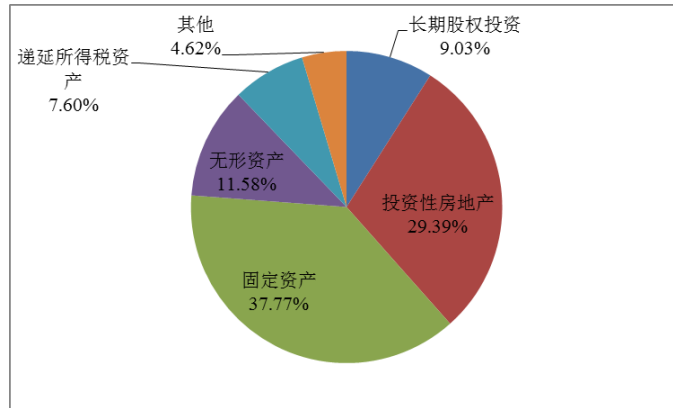
2015~2017 年，公司其他应收款逐年快速增长，年均复合增长 38.65%，主要系保证金、押金、合作诚意金以及关联方往来款增加所致。截至 2017 年底，公司其他应收款账面余额 204.80 亿元，计提坏账准备 0.89 亿元，账面价值 203.91 亿元，较年初增长 53.69%。

2015~2017 年，公司存货规模呈逐年增长趋势，年均复合增长 19.42%，主要系公司扩大开发规模所致。截至 2017 年底，公司存货账面价值为 1,446.92 亿元，较年初增长 33.73%，主要系 2017 年公司新增土地储备规模较大，期末在建面积扩大所致；从存货构成来看，主要由开发成本（未竣工项目）、开发产品（已竣工项目）和拟开发土地构成，分别占比 59.57%、23.09%和 17.05%；公司的土地和房地产项目主要位于全国具有经济活力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；但部分项目位于限购政策较严的区域或者三四线城市，

可能面临一定减值风险。

非流动资产方面，2015~2017年，公司非流动资产呈大幅增长态势，年均复合增长43.00%，主要系2017年合并万达商业酒店资产所致。截至2017年底，公司非流动资产总额为844.29亿元，较年初增长75.77%，主要系固定资产增长所致；公司非流动资产主要由长期股权投资（占比9.03%）、投资性房地产（占比29.39%）、固定资产（占比37.77%）、无形资产（占比11.58%）和递延所得税资产（占比7.60%）构成。

图7 截至2017年底公司非流动资产构成情况



资料来源：公司审计报告

2015~2017年，公司长期股权投资逐年增长，年均复合增长12.49%。截至2017年底，公司长期股权投资为76.25亿元，较年初增长9.52%，主要系合作开发项目增加所致。

2015~2017年，公司投资性房地产逐年增长，年均复合增长13.53%。截至2017年底，公司投资性房地产账面价值248.14亿元，较年初增长12.44%，主要系合并万达商业中心写字楼以及公允价值增加所致。

2015~2017年，公司固定资产呈大幅增长态势，年均复合增长106.98%。截至2017年底，公司固定资产账面价值为318.88亿元，较年初增长255.96%，主要系2017年公司收购万达商业酒店资产所致；构成主要为房屋及建筑物（占比95.09%），截至2017年底，公司固定资产累计折旧73.35亿元，固定资产成新率为77.00%，成新率一般。

2015~2017年，公司无形资产逐年快速增长，年均复合增长133.42%。截至2017年底，公司无形资产97.81亿元，较年初大幅增长289.74%，主要系公司合并万达商业酒店资产导致土地使用权大幅增加所致。

公司递延所得税资产规模较大，主要系预提费用所引起的暂时性差异所致，2015~2017年，公司递延所得税资产逐年快速增长，年均复合增长33.09%。截至2017年底，递延所得税资产账面余额为64.17亿元，较年初增长50.86%。

截至2017年底，公司所有权或使用权受限的资产合计809.61亿元，占资产总额的27.16%，资产受限比例一般。

表15 截至2017年底公司所有权或使用权受限的资产明细（单位：亿元，%）

项目	金额	占比
货币资金	125.18	4.20
存货	357.68	12.00
固定资产	46.26	1.55

在建工程	5.99	0.20
投资性房地产	151.91	5.10
无形资产	7.58	0.25
子公司股权	96.24	3.23
应收账款	18.78	0.63
合计	809.61	27.16

资料来源：公司审计报告

截至 2018 年 6 月底，公司资产总额 3,360.32 亿元，较年初增长 12.74%，主要系存货规模增长所致；其中流动资产占比 73.49%，非流动资产占比 26.51%，资产构成较年初变动不大。

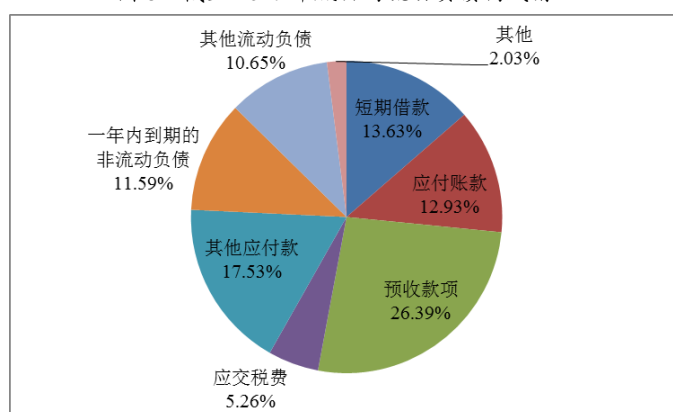
总体来看，近三年，得益于公司加大开发力度以及收购万达商业的酒店资产，公司资产规模逐年快速增长。公司资产主要以流动资产为主，流动资产中货币资金和存货占比较大，货币资金受限比例较高，存货变现能力受行业景气度、区域经济活跃度以及公司房地产开发周期较长影响具有一定不确定性。整体看，公司资产质量良好。

2. 负债及所有者权益

2015~2017 年，公司负债规模逐年增长，年均复合增长 31.68%，主要来自非流动负债的增长。截至 2017 年底，公司负债合计 2,332.05 亿元，较年初增长 29.87%，流动负债和非流动负债均有所增长。其中流动负债和非流动负债占比分别为 48.31% 和 51.69%。

2015~2017 年，公司流动负债呈逐年增长态势，年均复合增长 18.07%。截至 2017 年底，公司流动负债合计 1,126.66 亿元，较年初增长 28.80%，主要系预收款项、短期借款、应付账款和其他应付款增长所致；公司流动负债主要由短期借款（占比 13.63%）、应付账款（占比 12.93%）、预收款项（占比 26.39%）、其他应付款（占比 17.53%）、一年内到期的非流动负债（占比 11.59%）以及其他流动负债（占比 10.65%）构成。

图 8 截至 2017 年底公司流动负债构成情况



资料来源：公司审计报告

2015~2017 年，随着开发规模的扩大，短期融资需求增长，公司短期借款逐年快速增长，年均复合增长 64.71%。截至 2017 年底，公司短期借款 153.60 亿元，较年初增长 44.48%，主要系短期融资需求增长所致，其中抵质押借款占比 88.33%、保证借款占比 11.67%。

2015~2017 年，公司预收款项逐年快速增长，年均复合增长 24.99%，主要系预收购房款增长所致。截至 2017 年底，公司预收款项合计 297.29 亿元，较年初大幅增长 48.55%，主要系 2017 年房地产行业景气度较高，公司项目预售房款大幅增长所致。

2015~2017年，公司其他应付款呈大幅增长态势，年均复合增长65.46%。截至2017年底，公司其他应付款账面价值为197.47亿元，较年初大幅增长143.91%，主要系公司收到合营联营企业往来款增加以及公司积极通过收并购方式拓展项目导致应付股权转让款以及承债款大幅增长所致。

2015~2017年，公司一年内到期的非流动负债逐年下降，年均复合减少30.49%。截至2017年底，公司一年内到期的非流动负债为130.54亿元，较年初下降43.37%，主要系公司对部分到期债务进行了偿付所致。

2015~2017年，公司其他流动负债逐年增长，年均复合增长19.12%。截至2017年底，公司其他流动负债119.95亿元，较年初增长30.75%，主要系预提土地增值税大幅增长所致，构成主要是预提土地增值税（占比92.52%）和待转销税项（占比7.48%）。

2015~2017年，公司非流动负债逐年快速增长，年均复合增长49.87%，主要系应付债券和长期借款大幅增长所致。截至2017年底，公司非流动负债合计1,205.39亿元，较年初大幅增长30.89%，主要系长期借款和应付债券大幅增长所致；公司非流动负债主要由长期借款（占比45.61%）和应付债券（占比48.71%）构成。

2015~2017年，公司长期借款呈波动增长态势，年均复合增长12.66%。截至2017年底，公司长期借款余额合计为549.77亿元，较年初增长43.73%，主要系本期加大土地获取力度以及收购万达商业酒店，公司加大长期债务融资力度所致；其中抵押借款占比77.10%、质押借款占比14.71%、保证借款占比8.19%；公司长期借款于2019年到期金额245.12亿元、2020年到期金额99.08亿元、2021年到期金额18.23亿元、2022年到期金额19.71亿元，2023年及之后到期金167.63亿元，公司长期借款于2019年面临一定的集中偿付压力。

2015~2017年，随着公司发行多期债券，公司应付债券呈大幅增长态势，年均复合增长202.20%。2017年，公司发行了两期中期票据以及三期美元债券，截至2017年底，应付债券账面价值较年初增长20.57%至587.17亿元。2018年5月~2018年7月，“16富力08”、“16富力09”和“15富力债”分别到达回售期，对于上述三期债券，公司分别回售84.70亿元、85.00亿元和62.55亿元。同时，公司于2018年5月30日发行了规模10亿元的“18富力01”，债券期限3年，附第1年末和第2年末公司调整票面利率选择权和投资者回售选择权；于2018年6月26日发行了规模5亿元的“18富力04”，债券期限3年，附第1年末和第2年末公司调整票面利率选择权和投资者回售选择权。截至本报告出具日，公司存续期内债券余额合计332.75亿元（含SCP和MTN）若考虑债券回售，并假设全部行权，公司2018年债券到期金额20亿元；2019年到期债券金额253.50亿元；2020年到期债券金额49.75亿元；2021年到期金额9.50亿元。公司2019年债券到期规模占比高，2019年公司债券面临较大的集中偿付压力。

2015~2017年，公司全部债务规模逐年快速增长，年均复合增长31.36%。截至2017年底，公司全部有息债务为1,422.44亿元，较年初增长17.70%，主要系长期债务增长所致；债务结构中，短期债务和长期债务分别占比19.98%和80.02%，长期债务占比较年初继续上升，债务结构持续优化。2015~2017年，公司资产负债率分别为73.23%、79.32%和78.24%；全部债务资本化比率分别为62.64%、72.08%和68.68%；长期债务资本化比率分别为50.30%、65.07%和63.70%。若将公司发行的永续债24.04亿元从所有者权益中剔除并将其作为长期债务（因其存在偿付的可能）进行偿债指标测算，截至2017年底，公司全部有息债务合计1,446.48亿元，其中短期债务占比19.64%、长期债务占比80.36%；公司的资产负债率、全部债务资本化比率和长期债务资本化比率分别为79.05%、69.84%和65.05%。整体看，2017年得益于加大土地获取力度以及受让万达商业

酒店资产，公司资产规模以及所有者权益规模增幅较大，导致公司债务指标小幅下降，但公司整体债务负担仍较重。

截至 2018 年 6 月底，公司负债合计 2,703.05 亿元，较年初增长 15.91%，主要系长期借款增长所致；其中流动负债占比 55.10%，非流动负债占比 44.90%，流动负债占比较年初有所上升。公司流动负债 1,489.33 亿元，较年初大幅增长 32.19%，主要系其他应付款和一年内到期的非流动负债增长所致；非流动负债 1,213.73 亿元，较年初增长 0.69%，主要系长期借款增长所致。

截至 2018 年 6 月底，公司全部债务合计 1,591.38 亿元，较年初增长 11.88%，主要系短期债务增长所致；其中短期债务 448.81 亿元（占比 28.20%），长期债务 1,142.57 亿元（占比 71.80%）。短期债务占比较年初上升 8.22 个百分点。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分别为 80.44%、70.77% 和 63.48%，均较年初有所上升，公司债务负担进一步增长。

2015~2017 年，公司所有者权益波动增长，年均复合增长 14.85%；截至 2016 年底，公司所有者权益 468.04 亿元，较年初下降 4.82%，主要系公司对部分永续债进行了偿付所致；截至 2017 年底，公司所有者权益 648.62 亿元，较年初大幅增长 38.58%，主要系未分配利润增长所致，其中归属于母公司所有者权益为 639.05 亿元，归属于母公司所有者权益中，股本占 1.26%，其他权益工具占 3.76%，资本公积占 5.80%，其他综合收益占 0.41%，盈余公积占 0.63%，未分配利润占 88.13%。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。其他权益工具指公司下属子公司向第三方发行的永续债券，截至 2017 年底，公司永续债 24.04 亿元，主要为 2016 年新发行的 24 亿元永续债。

截至 2018 年 6 月底，公司所有者权益 657.26 亿元，较年初小幅增长 1.33%；其他权益工具由年初的 24.04 亿元下降为零，主要系公司对永续债进行了偿付所致，未分配利润较年初增长 5.55%，其他科目较年初变动不大。

总体看，近三年，受融资规模增长影响，公司有息债务规模快速增长；公司目前债务负担仍较重；同时公司所有者权益中未分配利润的占比偏高，权益的稳定性较弱。

3. 盈利能力

2015~2017 年，公司营业收入逐年稳健增长，年均复合增长 15.67%。2017 年公司的营业收入为 594.04 亿元，同比增长 10.37%，主要系房地产结转规模增长所致。2015~2017 年，公司净利润逐年大幅增长，年均复合增长率为 78.40%，其中 2017 年公司净利润为 214.26 亿元，同比增长 203.20%，主要系合并万达商业酒店资产产生非经常性损益 131.08 亿元所致。

期间费用方面，2015~2017 年，随着业务规模的扩大，公司费用总额逐年增长，年均复合增长 12.57%；2017 年，公司期间费用为 67.02 亿元，同比增长 10.74%。2017 年，公司费用构成中，销售费用、管理费用、财务费用占比分别为 27.08%、50.92% 和 22.00%。2015~2017 年，公司销售费用受销售规模的上升逐年快速增长，年均复合增长率为 42.27%，2017 年为 18.15 亿元；管理费用受职工成本上升影响也呈逐年快速增长态势，年均复合增长率为 19.73%，2017 年为 34.13 亿元；财务费用波动减少，三年分别为 20.11 亿元、21.75 亿元和 14.74 亿元，2017 年公司财务费用同比大幅下降 32.20%，主要系公司 2016 年发行的公司债置换了部分高成本借款导致利息支出下降以及当期人民币对美元汇率上升，公司实现汇兑收益 11.72 亿元共同影响所致。

利润构成方面，2015~2017 年，公司公允价值变动收益波动下降，主要系投资性房地产评估增值波动所致。2017 年，公允价值变动收益为 7.81 亿元，占营业利润的比重为 6.80%，占比不大。2015~2017 年，公司营业外收入分别为 2.45 亿元、1.17 亿元和 132.79 亿元，其中 2017 年营业外收入较上年增长 131.62 亿元，主要系 2017 年收购万达商业酒店资产产生企业合并收益 131.08 亿元所致。

2017年，公司利润总额246.55亿元，营业外收入占比53.86%，占比较高；2017年非经营性损益对利润水平影响较大，但不具备可持续性。

2015~2017年，公司总资本收益率分别为6.08%、5.88%和12.87%；总资产报酬率分别为5.61%、5.55%和10.43%；净资产收益率分别为13.30%、14.73%和38.37%。2017年，总资产收益率、总资产报酬率和净资产收益率均出现大幅上升，主要系当期合并万达商业酒店形成大额营业外收入带动利润水平大幅增长所致。从同行业对比来看，公司盈利指标在行业中处于较好水平。

表 16 2017 年主要房地产发债公司盈利能力指标对比情况 (%)

证券简称	总资产报酬率	净资产收益率	销售毛利率
万科 A	5.28	22.80	34.10
招商蛇口	7.53	19.58	37.66
保利地产	4.85	15.93	31.05
融创地产	3.23	29.92	18.79
龙湖地产	7.61	20.10	35.23
中海地产	6.01	11.93	35.20
富力地产	11.90	38.76	37.15

资料来源：Wind

注：为便于同业比较，上表所有数据均取自 Wind。

2018年1~6月，公司实现营业收入341.42亿元，净利润40.80亿元，其中归属于母公司所有者净利润39.57亿元。

总体看，近三年，得益于结转规模增长，公司收入规模大幅增长；同时，2017年得益于收购万达商业的酒店资产，公司产生较大规模的非经常性损益导致利润水平大幅增长。

4. 现金流

从经营活动情况来看，2015~2017年得益于签约销售规模大幅增长，公司经营活动现金流入金额逐年大幅增长，年均复合增长率为30.78%，2017年经营活动现金流入785.95亿元，同比大幅增长36.32%。同时，公司加大拿地力度，经营活动现金流出金额也呈逐年大幅增长态势，年均复合增长40.83%，2017年为803.96亿元，同比大幅增长55.39%。2015~2017年，公司经营活动现金净流量分别为54.14亿元、59.17亿元和-18.01亿元，2017年由于公司加大了土地获取力度，经营活动现金净流量由上年的净流入转为净流出状态。

从投资活动情况来看，2015~2017年，公司投资活动现金流入规模较小，2017年公司投资活动现金流入金额4.87亿元，同比增长42.35%，主要系当期公司转让联营公司股权收回投资款增加所致。同期，公司投资活动现金流出金额波动较大，分别为22.39亿元、22.20亿元和222.01亿元，其中2017年同比大幅增长899.88%，主要系当期收购万达商业酒店资产支付现金规模较大所致。近三年，公司投资活动现金流量净额分别为-19.97亿元、-18.78亿元和-217.14亿元，呈持续净流出状态。

从筹资活动情况来看，2015~2017年，随着融资需求的增长，公司筹资活动现金流入金额逐年快速增长，年均复合增长26.82%，2017年筹资活动现金流入727.73亿元，同比增长15.01%。2015~2017年，公司筹资活动现金流出金额波动增长，年均复合增长7.08%，2017年为547.56亿元，同比变动不大。2015~2017年，公司筹资活动现金流量净额分别为-25.10亿元、67.29亿元和180.17亿元。

2018年1~6月，公司经营活动现金流量净额-44.25亿元；投资活动现金流量净额-15.08亿元；筹资活动现金流量净额为50.49亿元。

总体看，2017年，公司加大了土地储备获取力度，公司经营活动产生的现金流转为净流出状态；由于公司2017年加快房地产业务拓展以及多元化业务布局，公司投资活动产生的现金呈大规模净流出状态；由于公司扩大规模的需要，公司对筹资活动较为依赖。

5. 偿债能力

从短期偿债能力指标看，2015~2017年，公司流动比率分别为1.76倍、2.04倍和1.90倍；速动比率分别为0.51倍、0.80倍和0.61倍。其中2016年，流动比率和速动比率均有所上升，主要系2016年公司积极调整债务结构，使得流动资产增幅大于流动负债规模的增幅；2017年，受流动负债增幅较大影响，公司流动比率和速动比率较年初均有小幅下降。2015~2017年，公司现金短期债务比分别为0.65倍、1.36倍和1.13倍，2016年现金类资产规模大幅攀升导致现金短期债务比有较大幅度上升；2017年受货币资金下降以及短期债务规模增长影响，公司现金短期债务比为1.13倍，较年初有所下降，现金类资产对短期债务的保护程度尚可。截至2018年6月底，公司流动比率和速动比率分别为1.66倍和0.53倍，现金短期债务比为0.80倍。整体看，公司短期偿债能力一般。

从长期偿债能力指标来看，2015~2017年公司EBITDA逐年大幅增长，年均复合增长64.74%；2017年公司EBITDA为283.33亿元，同比增长135.75%，主要系利润总额大幅增长所致，EBITDA主要由计入财务费用的利息支出（占比9.50%）和利润总额（占比87.02%）构成。2015~2017年，公司EBITDA利息倍数分别为1.74倍、1.70倍和4.20倍；EBITDA全部债务比分别为0.13倍、0.10倍和0.20倍，EBITDA对利息的保障程度高，对全部债务的保障程度一般。若剔除公司永续债券对所有者权益的影响并将其调整至长期债务，公司2017年EBITDA全部债务比仍为0.20倍。同时考虑到收购万达商业酒店资产所产生的较大规模非经常性损益对利润水平影响较大，若将营业外收入从利润总额中剔除，公司2017年调整后的EBITDA为150.55亿元，EBITDA利息倍数和EBITDA全部债务比将分别为2.23倍和0.11倍，剔除营业外收入的EBITDA对利息覆盖程度仍较好，对全部债务覆盖程度一般。整体看，公司长期偿债能力一般。

截至2018年6月底，公司在主要银行的授信总额为1,969.11亿元，尚未使用的授信额度为1,369.03亿元，公司间接融资渠道畅通。公司为香港联交所上市公司，直接融资渠道畅通。

截至2018年6月底，公司对外担保余额46.12亿元，占净资产的比重为7.02%，或有负债风险较低。

截至2018年6月底，公司存在四项重大未决诉讼。具体如下。

（1）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，北京市第二中级人民法院做出判决，后北京华恩与金星公司均不服判决，分别向北京市高级人民法院提起上诉，截至2017年底，该案仍处于二审审理阶段。

（2）国兴环球土地整理开发有限公司（以下简称“国兴环球”）将公司子公司富力（北京）地产开发有限公司（以下简称“富力北京”）作为被告，向河北省高级人民法院提起诉讼，并提出以下诉讼请求：1）请求判令支付土地整理费用3.36亿元，并按中国人民银行同期贷款基准利率支付至实际给付之日（暂计算至2015年10月31日为0.52亿元），共计3.88亿元；2）承担诉讼费用。截至2017年底，上述案件正在一审审理过程中，尚未判决。

（3）宝丰国际投资有限公司（以下简称“宝丰国际”）将公司下属子公司成都富力熊猫城项目开发有限公司（以下简称“成都富力熊猫城”）作为被告、公司作为第三人，向四川省成都市

中级人民法院提起诉讼，提出以下诉讼请求，1) 请求判令解散成都富力熊猫城；2) 请求判令支付按照 35% 的股权比例计算的应分配利润（暂估值为人民币 1.099 亿元）及剩余财产；3) 承担诉讼费用。截至 2017 年底，上述案件正在二审审理过程中，尚未判决。

(4) 重庆外建永畅建筑材料有限公司（以下简称“永畅建材”）将公司下属子公司广州天力建筑工程有限公司（以下简称“天力建筑”）作为被告，于 2016 年 9 月 27 日向重庆市第一中级人民法院提起诉讼，天力建筑于 2016 年 10 月 28 日收到法院应诉传票，该诉讼请求如下：1) 请求判令支付货款 0.48 亿元及资金占用损失 0.23 亿元（该损失自起计算至 2016 年 9 月 13 日止，自 2016 年 9 月 14 日起的资金占用损失以应付款项 0.48 亿元为本金，按人民银行同期贷款利率的四倍计算，利随本清）；2) 承担诉讼费用。截至 2017 年底，上述案件正在一审审理过程中，尚未判决。

公司未决诉讼涉诉金额不大，公司或有负债风险不大。

根据公司提供的人民银行征信报告（机构信用代码：G1044010600891300B），截至 2018 年 10 月 11 日，公司未结清信贷业务中无不良和关注类记录。

总体看，公司短期偿债能力尚可，长期偿债能力一般。考虑到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，或有负债风险较小，间接融资渠道畅通，公司整体偿债能力极强。

八、本期公司债券偿还能力分析

1. 本期公司债券的发行对目前债务的影响

截至 2018 年 6 月底，公司债务总额为 1,591.38 亿元，本期债券拟发行规模为不超过 40 亿元，相对于公司债务规模，本期债券发债额度一般，且将用于偿还已发行公司债券拟回售部分，对公司整体债务水平影响不大。

以 2018 年 6 月底财务数据为基础，假设本期债券募集资金净额为 40 亿元，本期债券发行后，在其它因素不变的情况下，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分别为 80.67%、71.28% 和 64.28%，债务负担有所上升。考虑到募集资金将用于偿还现有债务，实际负债水平将低于预测值。

2. 本期公司债券偿债能力分析

以 2017 年的相关财务数据为基础，公司 2017 年 EBITDA 为 283.33 亿元，为本期公司债券发行额度（40 亿元）的 7.08 倍，EBITDA 对本期债券的覆盖程度高；2017 年经营活动产生的现金流入 785.95 亿元，为本期公司债券发行额度（40 亿元）的 19.65 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高；现金类资产 322.15 亿元，为本期债券发行额度（40 亿元）的 8.05 倍，现金类资产对本期债券的覆盖程度高。

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极强。

九、综合评价

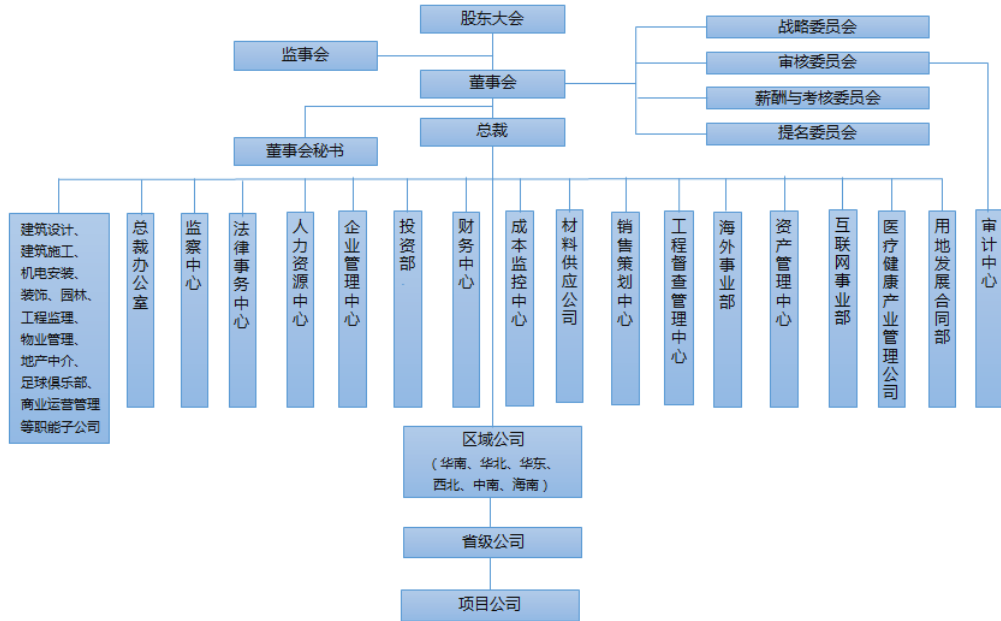
公司作为国内大型的较为知名的房地产企业，综合实力较强、开发经验丰富、土地储备充裕、品牌知名度较高。公司地产销售收入较快增长，经营状况良好；随着公司完成对万达商业部分酒

店资产的收购，未来酒店业务有望为公司带来持续稳健的现金流。同时，联合评级也关注到房地产行业受国家宏观经济政策影响较大、公司未来资金需求较大、债务负担较重等因素可能给公司信用水平带来的不利影响。

目前公司土地储备充裕，随着在建及拟建项目的陆续开发和销售；公司有望保持良好的竞争力，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状况以及本次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极低。

附件 1 广州富力地产股份有限公司组织结构图



附件 2 广州富力地产股份有限公司 主要财务指标

项目	2015 年	2016 年	2017 年	2018 年 6 月
资产总额 (亿元)	1,836.61	2,263.68	2,980.67	3,360.32
所有者权益 (亿元)	491.74	468.04	648.62	657.26
短期债务 (亿元)	326.79	336.82	284.14	448.81
长期债务 (亿元)	497.59	871.70	1,138.29	1,142.57
全部债务 (亿元)	824.39	1,208.52	1,422.44	1,591.38
营业收入 (亿元)	443.97	538.25	594.04	341.42
净利润 (亿元)	67.32	70.66	214.26	40.80
EBITDA (亿元)	104.41	120.19	283.33	85.40
经营性净现金流 (亿元)	54.14	59.17	-18.01	-44.25
流动资产周转次数 (次)	0.32	0.34	0.30	--
存货周转次数 (次)	0.27	0.35	0.30	--
总资产周转次数 (次)	0.25	0.26	0.23	--
现金收入比率 (%)	99.40	95.73	120.72	135.04
总资本收益率 (%)	6.08	5.88	12.87	--
总资产报酬率 (%)	5.61	5.55	10.43	--
净资产收益率 (%)	13.30	14.73	38.37	--
营业利润率 (%)	26.46	24.23	29.02	32.59
费用收入比 (%)	11.91	11.24	11.28	18.30
资产负债率 (%)	73.23	79.32	78.24	80.44
全部债务资本化比率 (%)	62.64	72.08	68.68	70.77
长期债务资本化比率 (%)	50.30	65.07	63.70	63.48
EBITDA 利息倍数 (倍)	1.74	1.70	4.20	--
EBITDA 全部债务比 (倍)	0.13	0.10	0.20	--
流动比率 (倍)	1.76	2.04	1.90	1.66
速动比率 (倍)	0.51	0.80	0.61	0.53
现金短期债务比 (倍)	0.65	1.36	1.13	0.80
经营现金流动负债比率 (%)	6.70	6.76	-1.60	-2.97
EBITDA/本期发债额度 (倍)	2.61	3.00	7.08	--

注：1、本报告中数据不加特别注明均为合并口径。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。3、2018年半年度财务数据经审计，相关财务指标未年化。

附件 3 有关计算指标的计算公式

指标名称	计算公式
增长指标	
年均增长率	(1) 2 年数据: 增长率=(本次-上期)/上期×100% (2) n 年数据: 增长率=[(本次/前 n 年)^(1/(n-1))-1]×100%
经营效率指标	
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%
盈利指标	
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%
财务构成指标	
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%
长期偿债能力指标	
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
短期偿债能力指标	
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)
本次公司债券偿债能力	
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+以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产+应收票据

长期债务=长期借款+应付债券

短期债务=短期借款+以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债+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 4 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公开发行 2018 年公司债券 (第一期) 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,联合评级将在本次(期)债券存续期内,在每年广州富力地产股份有限公司年报公告后的两个月内进行一次定期跟踪评级,并在本次(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相关状况,如发现广州富力地产股份有限公司或本次(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,据以确认或调整本次(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。

联合评级对本次(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

二零一八年十月十九日