

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2019年公司債券（第一期）**

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

廣州富力地產股份有限公司（「本公司」）向合格投資者公開發行面值不超過人民幣19.80億（含人民幣19.80億）的公司債券（「債券發行」），以下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2019年公司債券（第一期）募集說明書（面向合格投資者）
2. 廣州富力地產股份有限公司公開發行2019年公司債券（第一期）募集說明書摘要（面向合格投資者）
3. 廣州富力地產股份有限公司公開發行2019年公司債券（第一期）發行公告（面向合格投資者）
4. 廣州富力地產股份有限公司公開發行2019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，二零一九年五月六日

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 2019 年公司债券(第一期)  
募集说明书  
(面向合格投资者)

牵头主承销商、簿记管理人、债券受托管理人

**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: 2019 年 4 月 30 日

## 第一节 扉页、目录、释义

本募集说明书的全部内容依据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《公司债券发行与交易管理办法》及其它现行法律、法规的规定，并结合本公司的实际情况编制。

本公司及全体董事、监事及高级管理人员承诺，截至本募集说明书封面载明日期，本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

本公司负责人、主管会计工作的负责人及会计机构负责人（会计主管人员）保证募集说明书中财务会计资料真实、完整。

主承销商承诺本募集说明书及其摘要因存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使投资者在证券交易中遭受损失的，与发行人承担连带赔偿责任，但是能够证明自己没有过错的除外；本募集说明书及其摘要存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，且公司债券未能按时兑付本息的，主承销商承诺负责组织募集说明书约定的相应还本付息安排。

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

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

投资者认购或持有本次公司债券视作同意债券受托管理协议、债券持有人会议规则及债券募集说明书中其他有关发行人、债券持有人、债券受托管理人等主体权利义务的相关约定。债券受托管理协议、债券持有人会议规则及债券受托管理人报告将置备于债券受托管理人处，债券持有人有权随时查阅。

根据《中华人民共和国证券法》的规定，本次债券依法发行后，本公司经营与收益的变化，由本公司自行负责，由此变化引致的投资风险，由投资者自行负责。

除本公司和主承销商外，本公司没有委托或授权任何其他人或实体提供未在本募集说明书中列明的信息和本募集说明书作任何说明。投资者若对本募集说明书存在任何疑问，应咨询自己的证券经纪人、律师、专业会计师或其他专业顾问。投资者在评价和购买本次债券时，应审慎地考虑本募集说明书重大事项提示及风险因素。



## 重大事项提示

发行人提请投资者对公司以下事项予以特别关注：

一、经联合信用综合评定，发行人的主体信用等级为 AAA，本次债券的信用等级为 AAA；发行人最近一期末的净资产为 698.30 亿元（截至 2018 年 12 月 31 日合并报表中所有者权益合计数）；发行人最近三个会计年度实现的年均可分配利润为 122.59 亿元（2016 年至 2018 年度经审计的合并报表中归属于母公司股东的净利润平均值），预计不少于本次债券一年利息的 1.5 倍。发行及上市安排见发行公告。

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

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

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

五、截至 2018 年 12 月 31 日，公司合并资产负债率为 80.93%，母公司资产负债率为 91.46%，扣除合同负债后合并资产负债率为 78.64%。报告期内公司资产负债率总体处于较高水平，主要是因为近几年公司加大银行借款规模，并积极发行公司债及境外债券增强资金实力，使得公司负债规模有所上升。

截至 2018 年 12 月 31 日，公司长期借款余额为 751.41 亿元，一年内到期的非流动负债 385.61 亿元，应付债券 357.61 亿元，短期借款 137.89 亿元，公司面临一定的长期和短期偿债压力。若房地产市场或金融市场发生重大波动，公司资金来源保障不足，将直接影响公司按期偿还相关债务。随着业务的发展，公司融资需求及规模将不断增长，若公司未来的负债水平不能保持在合理的范围内，偿债压力将持续增加，进一步融资的空间也将受到限制。

六、公司采用公允价值模式计量投资性房地产。2016 年度、2017 年度及 2018 年度，公司投资性房地产的公允价值变动收益（合并报表口径）分别为 17.41 亿元、7.81 亿元及 7.30 亿元，分别占同期利润总额的 18.05%、3.17%及 6.04%。由于房地产市场的变化，若公司投资性房地产的公允价值在未来出现较大波动，将可能对公司的经营业绩和财务状况产生一定影响。

八、截至报告期各期末，公司存货账面余额（合并报表口径）分别为 1,082.00 亿元、1,446.92 亿元及 1,930.99 亿元，占总资产的比重分别为 47.80%、48.54% 及 52.74%。公司的存货主要由房地产项目开发中的开发成本（含土地成本）和已建成尚未出售的开发产品构成。公司存货的变现能力直接影响公司资产的流动性及偿债能力，未来若发行人的在售项目销售出现不利状况将导致存货周转不畅，进而对公司的偿债能力带来一定不利影响。同时公司存货的价值会受国家的宏观政策、信贷政策、房地产行业的供需状况、行业政策等因素的影响而发生波动。在未来的资产负债表日，若存货中相关房地产项目的价格出现大幅波动，则存货将面临大幅计提存货跌价准备的风险，进而对公司的财务表现构成不利影响。

九、公司报告期内经营活动产生的现金流量净额分别为 59.17 亿元、-18.01 亿元及 2.07 亿元。公司经营活动的现金支出主要是支付新增土地价款及房地产项目开发的工程款。近年来公司保持了一定的项目拓展及开工力度，积极通过外部各类筹资工具满足投资资金的需求，未来若公司的筹资活动受到不利影响，将在一定程度上对公司的正常经营及财务状况构成不利影响；同时未来若公司的经营活动现金流量波动较大，将在一定程度上对公司的正常经营及财务状况构成不利影响。

十、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 12 月 31 日，公司土地储备总面积约为 5,782.70 万平方米。公司所持有的高品质土地储备为未来持续发展提供了坚实有力的基础，但后续项目开发需要公司在未来投入持续的资金支持。因此，总体上公司在未来将面临一定程度的资本支出压力，未来若公司的融资能力受到宏观经济政策、信贷政策、产业政策等方面的影响，则未来的经营目标的实现将受到一定程度的影响。

十一、公司的所有权受限资产主要系为银行借款设定的担保资产，主要包括存货、投资性房地产及固定资产等。截至 2018 年 12 月 31 日公司受限资产的账面价值合计 1,190.75 亿元，占当期期末资产总额的比重为 32.52%。虽然目前发行人的声誉及信用记录良好，与多家银行均保持良好的合作关系，截至本募集说明书签署日不存在银行借款违约偿付的情形，但未来若因流动性不足等原因导致公司不能按时及足额偿付银行借款或其他债务时，将有可能导致受限资产被冻结或处置，进而对公司的正常经营构成不利影响。

十二、截至报告期各期末，公司其他应收款账面价值分别为 1,326,753.36 万元、2,039,133.63 万元及 2,254,367.56 万元，占资产总额的比重分别为 5.86%、6.84%及 6.16%。报告期内公司其他应收款全部为经营性款项，主要为支付给合营、联营公司日常经营所需资金，未来若公司支付给合营及联营公司的日常经营款项未能按需及时回收，将可能在一定程度上对公司的资金调度和运营造成不利影响。

十三、鉴于发行人本次债券发行起息日拟定为 2019 年 5 月 9 日，发行人将本次债券名称由“广州富力地产股份有限公司公开发行 2018 年公司债券”调整为“广州富力地产股份有限公司公开发行 2019 年公司债券”，本募集说明书名称由“广州富力地产股份有限公司公开发行 2018 年公司债券募集说明书”调整为“广州富力地产股份有限公司公开发行 2019 年公司债券(第一期)募集说明书”。本次发行、申报、封卷及备查文件中涉及上述调整的，调整前后相关文件及其表述均具备相同法律效力。

## 目录

|                                            |     |
|--------------------------------------------|-----|
| 第一节 释义                                     | 8   |
| 第二节 发行概况                                   | 35  |
| 一、发行人基本情况                                  | 35  |
| 二、本次公司债券发行核准情况                             | 35  |
| 三、本次发行的基本情况及发行条款                           | 36  |
| 四、本次发行的有关机构                                | 39  |
| 五、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                | 42  |
| 六、认购人承诺                                    | 43  |
| 第三节 风险因素                                   | 44  |
| 一、本次债券的投资风险                                | 44  |
| 二、与发行人相关的风险                                | 45  |
| 第四节 发行人及本次债券的资信状况                          | 61  |
| 一、公司债券的信用评级情况及资信评级机构                       | 61  |
| 二、信用评级报告的主要事项                              | 61  |
| 三、公司近三年的资信情况                               | 62  |
| 第五节 增信机制、偿债计划及其他保障措施                       | 67  |
| 一、公司债券的增信机制                                | 67  |
| 二、公司债券的偿债计划                                | 67  |
| 三、偿债应急保障方案                                 | 67  |
| 四、公司债券的偿债保障措施                              | 68  |
| 第六节 发行人基本情况                                | 73  |
| 一、发行人概况                                    | 73  |
| 二、公司设立、上市及历次股本变化情况                         | 74  |
| 三、公司重要对外权益投资情况                             | 80  |
| 四、发行人近期重大交易情况                              | 139 |
| 五、控股股东和实际控制人情况                             | 141 |
| 六、董事、监事、高级管理人员的基本情况                        | 144 |
| 七、公司的主营业务基本情况                              | 152 |
| 八、发行人的法人治理结构及相关机构最近三年的运行情况                 | 218 |
| 九、发行人最近三年内违法违规及受处罚的情况说明及董事、监事、高级管理人员任职资格情况 | 224 |
| 十、发行人独立运营情况                                | 224 |
| 十一、发行人关联方、关联关系、关联交易及关联交易的决策权限、决策程序、定价机制    | 226 |
| 十二、发行人报告期内资金占用情况以及为控股股东、实际控制人及其关联方提供担保的情况  | 236 |
| 十三、发行人内控制度的建立及运行情况                         | 237 |
| 十四、发行人信息披露事务及投资者关系管理的相关制度安排                | 243 |
| 第七节 财务会计信息                                 | 245 |
| 一、近三年财务报告审计情况                              | 245 |

|                                  |            |
|----------------------------------|------------|
| 二、财务报表的编制基础.....                 | 245        |
| 三、近三年财务会计报表.....                 | 245        |
| 四、报告期内合并报表范围的变化.....             | 254        |
| 五、公司主要财务指标.....                  | 266        |
| 六、管理层讨论与分析.....                  | 267        |
| 七、有息债务情况.....                    | 306        |
| 八、本次债券发行后公司资产负债结构的变化.....        | 309        |
| 九、重大或有事项或承诺事项.....               | 309        |
| 十、资产抵押、质押和其他限制用途情况.....          | 312        |
| <b>第八节 募集资金的运用.....</b>          | <b>313</b> |
| 一、募集资金运用计划.....                  | 313        |
| 二、债券募集资金运用对公司财务状况的影响.....        | 314        |
| 三、募集资金专项账户管理安排.....              | 315        |
| 四、前次募集资金使用情况.....                | 315        |
| <b>第九节 债券持有人会议.....</b>          | <b>335</b> |
| 一、债券持有人行使权利的形式.....              | 335        |
| 二、《债券持有人会议规则》的主要内容.....          | 335        |
| <b>第十节 债券受托管理人.....</b>          | <b>343</b> |
| 一、债券受托管理人聘任及受托管理协议签订情况.....      | 343        |
| 二、债券受托管理协议的主要内容.....             | 343        |
| <b>第十一节 发行人、中介机构及相关人员声明.....</b> | <b>355</b> |
| <b>第十二节 备查文件.....</b>            | <b>381</b> |
| 一、备查文件内容.....                    | 381        |
| 二、备查文件查阅时间、地点.....               | 381        |

## 第一节 释义

在本募集说明书中，除非另有说明，下列简称具有如下含义：

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



|           |   |                                                       |
|-----------|---|-------------------------------------------------------|
| 富力空港      | 指 | 广州富力国际空港综合物流园有限公司，公司通过直接及间接持股方式拥有的控股子公司               |
| 惠州富力      | 指 | 惠州富力房地产开发有限公司，公司通过直接及间接持股方式拥有的控股子公司                   |
| 广州天力建筑    | 指 | 广州天力建筑工程有限公司，公司通过直接及间接持股方式拥有的控股子公司                    |
| 广州德和      | 指 | 广州德和投资发展有限公司，公司通过直接及间接持股方式拥有的控股子公司                    |
| 广州华维      | 指 | 广州市华维装饰材料有限公司，公司直接持股的控股子公司                            |
| 博罗红中      | 指 | 博罗县红中实业发展有限公司，公司通过直接及间接持股方式拥有的控股子公司                   |
| 惠州富茂      | 指 | 惠州富茂房地产开发有限公司，公司通过直接及间接持股方式拥有的控股子公司                   |
| 广州富力足球    | 指 | 广州富力足球俱乐部有限公司，公司直接持股的控股子公司                            |
| 梅县富力、梅州富力 | 指 | 梅县富力房地产开发有限公司（原名）、梅州富力房地产开发有限公司，公司通过直接及间接持股方式拥有的控股子公司 |
| 梅县富力足球    | 指 | 梅州市梅县富力足球学校，公司直接持股 100%的企业                            |
| 广州富力经营    | 指 | 广州富力市场经营管理有限公司，公司通过直接及间接持股方式拥有的控股子公司                  |
| 珠海富力      | 指 | 珠海富力房地产开发有限公司，公司直接持股的控股子公司                            |
| 广州东富有     | 指 | 广州市东富有经济发展有限公司，公司通过直接及间接持股方式拥有的控股子公司                  |
| 佛山富力      | 指 | 佛山富力房地产开发有限公司，公司直接持股的控股子公司                            |
| 广州天禧      | 指 | 广州天禧房地产开发有限公司，公司直接持股 75%的公司                           |
| 广州耀盈      | 指 | 广州耀盈房地产开发有限公司，公司直接持股的控股子公司                            |
| 广州力通      | 指 | 广州力通投资有限公司，公司直接持股的控股子公司                               |
| 海南富力      | 指 | 海南富力房地产开发有限公司，公司通过直接及间接持股方式拥有的控股子公司                   |
| 海南怡丰      | 指 | 海南怡丰房地产发展（香港）公司，公司通过直接及间接持股方式拥有的控股子公司                 |
| 海南协兴      | 指 | 海南协兴地产发展（香港）有限公司，公司通过直接及间接持股方式拥有的控股子公司                |
| 海南陵水      | 指 | 海南陵水富力湾开发有限公司，公司直接持股的控股子公司                            |
| 海南那甲      | 指 | 海南那甲旅业开发有限公司，公司通过直接及间接持股方式拥有的控股子公司                    |
| 文昌富力      | 指 | 文昌富力房地产开发有限公司，公司通过直接及间接持股方式拥有的控股子公司                   |
| 海南富力海洋    | 指 | 海南富力海洋欢乐世界开发有限公司，公司通过直接及间接持股方式拥有的控股子公司                |
| 临高富力      | 指 | 临高富力房地产开发有限公司，公司通过直接及间接持股方式拥有的控股子公司                   |

|          |   |                                       |
|----------|---|---------------------------------------|
| 广州富力（重庆） | 指 | 广州富力地产（重庆）有限公司，公司通过直接及间接持股方式拥有的控股子公司  |
| 成都富力地产   | 指 | 成都富力地产开发有限公司，公司通过直接持股方式拥有的控股子公司       |
| 成都富力熊猫城  | 指 | 成都富力熊猫城项目开发有限公司，公司通过直接持股方式拥有的控股子公司    |
| 成都熊猫万国   | 指 | 成都熊猫万国商城有限公司，公司通过直接持股方式拥有的控股子公司       |
| 湖南隆平     | 指 | 湖南隆平九华房地产开发有限公司，公司通过直接及间接持股方式拥有的控股子公司 |
| 湘潭潇湘湾    | 指 | 湘潭潇湘湾体育投资有限公司，公司通过直接及间接持股方式拥有的控股子公司   |
| 湖南富力     | 指 | 湖南富力房地产开发有限公司，公司直接持股的控股子公司            |
| 北京富力城    | 指 | 北京富力城房地产开发有限公司，公司通过直接及间接持股方式拥有的控股子公司  |
| 富力（北京）   | 指 | 富力（北京）地产开发有限公司，公司通过直接及间接持股方式拥有的控股子公司  |
| 北京华恩     | 指 | 北京华恩房地产开发有限公司，公司通过直接及间接持股方式拥有的控股子公司   |
| 北京极富     | 指 | 北京极富房地产开发有限公司，公司直接持股的控股子公司            |
| 天津富力城    | 指 | 天津富力城房地产开发有限公司，公司通过直接及间接持股方式拥有的控股子公司  |
| 福州富力     | 指 | 福州富力房地产开发有限公司，公司直接持股的控股子公司            |
| 闽侯金水湖    | 指 | 闽侯县金水湖文化旅游开发有限公司，公司直接持股的控股子公司         |
| 昆山国银     | 指 | 昆山国银置业有限公司，公司通过直接及间接持股方式拥有的控股子公司      |
| 上海富力     | 指 | 上海富力房地产开发有限公司，公司通过直接及间接持股方式拥有的控股子公司   |
| 西安富力     | 指 | 西安富力房地产开发有限公司，公司通过直接及间接持股方式拥有的控股子公司   |
| 富力地产（香港） | 指 | 富力地产（香港）有限公司，公司直接持股的控股子公司             |
| 深圳悦盈     | 指 | 深圳市悦盈投资管理有限公司，公司直接持股的子公司              |
| 珠海凤凰谷    | 指 | 珠海富力凤凰谷房地产开发有限公司，公司直接持股的控股子公司         |
| 珠海高新     | 指 | 珠海富力高新房地产开发有限公司，公司直接持股的控股子公司          |
| 深圳富力     | 指 | 深圳市富力房地产开发有限公司，公司直接持股的控股子公司           |
| 珠海盈力     | 指 | 珠海市盈力商贸有限公司，公司直接持股的控股子公司              |
| 惠州金鹅     | 指 | 惠州市金鹅温泉实业有限公司，公司直接持股的控股子公司            |
| 深圳圣景     | 指 | 深圳市圣景房地产开发有限公司，公司直接持股的控股子公司           |
| 湖北富力     | 指 | 湖北富力房地产开发有限公司，公司直接持股的控股子公司            |
| 无锡富力通达   | 指 | 无锡富力通达房地产开发有限公司，公司直接持股的控股子公司          |

|         |   |                                      |
|---------|---|--------------------------------------|
| 贵阳中诚启航  | 指 | 贵阳中诚启航置业有限公司，公司通过直接持股方式拥有该公司 51% 股权  |
| 横琴富力供应链 | 指 | 珠海横琴富力供应链管理有限公司，公司直接持股拥有的控股子公司       |
| 横琴富力咨询  | 指 | 珠海横琴富力企业管理咨询有限公司，公司直接持股拥有的控股子公司      |
| 广州富秦    | 指 | 广州富秦房地产咨询有限公司，公司通过直接持股拥有的控股子公司       |
| 贵州海明    | 指 | 贵州海明房地产开发有限公司，公司直接持股的控股子公司           |
| 贵阳富力    | 指 | 贵阳富力地产开发有限公司，公司直接持股的控股子公司            |
| 园成置业    | 指 | 贵阳园成置业有限公司，公司直接持股的控股子公司              |
| 鸿盛地产    | 指 | 新会鸿盛地产发展有限公司，公司通过直接持股方式拥有该公司 50% 股权  |
| 海南东方富力  | 指 | 海南东方富力旅游投资有限公司，公司通过直接及间接持股拥有的控股子公司   |
| 富力（哈尔滨） | 指 | 富力（哈尔滨）房地产开发有限公司，公司通过直接及间接持股拥有的控股子公司 |
| 上海启富    | 指 | 上海启富房地产开发有限公司，公司直接持股的控股子公司           |
| 江西富力    | 指 | 江西富力房地产开发有限公司，公司直接持股的控股子公司           |
| 龙门富力    | 指 | 龙门富力房地产开发有限公司，公司通过直接及间接持股拥有的控股子公司    |
| 广州鼎富    | 指 | 广州鼎富投资有限公司，公司通过直接及间接持股拥有的控股子公司       |
| 韶关万紫千红  | 指 | 广东省韶关市万紫千红置业有限公司，公司通过直接持股拥有的控股子公司    |
| 清远富力    | 指 | 清远富力房地产开发有限公司，公司通过直接持股方式拥有的控股子公司     |
| 广州中广    | 指 | 广州中广投资有限公司，公司通过直接持股方式拥有的控股子公司        |
| 富力国际医院  | 指 | 广州富力国际医院有限公司，公司通过直接持股方式拥有的控股子公司      |
| 东莞富力泉海  | 指 | 东莞富力泉海房地产开发有限公司，公司通过直接持股方式拥有的控股子公司   |
| 桂林富欣    | 指 | 桂林富欣房地产开发有限公司，公司通过直接持股方式拥有的控股子公司     |
| 英德国丰置业  | 指 | 英德市国丰置业投资有限公司，公司通过直接持股方式拥有的控股子公司     |
| 乐昌千山    | 指 | 乐昌市千山房地产有限公司，公司通过直接持股方式拥有的控股子公司      |
| 赣州富辉    | 指 | 赣州市富辉房地产开发有限责任公司，公司通过直接持股拥有的控股子公司    |
| 中山富尚    | 指 | 中山市富尚房地产开发有限公司，公司通过直接持股拥有的控股子公司      |
| 增城富力    | 指 | 广州增城富力房地产开发有限公司，公司通过直接持股拥有的控股子公司     |

|        |   |                                          |
|--------|---|------------------------------------------|
| 广州盛安   | 指 | 广州盛安创富投资管理有限公司，公司通过直接持股拥有的控股子公司          |
| 富盈悦投资  | 指 | 深圳市富盈悦股权投资企业（有限合伙），公司通过直接及间接持股方式拥有的控股子公司 |
| 悦盈投资   | 指 | 深圳市悦盈股权投资企业（有限合伙），公司通过直接及间接持股方式拥有的控股子公司  |
| 广州天富监理 | 指 | 广州天富建设工程监理有限公司，公司通过间接持股拥有的控股子公司          |
| 广州恒盛   | 指 | 广州富力恒盛置业发展有限公司，公司通过直接及间接持股拥有的控股子公司       |
| 广州兴盛   | 指 | 广州富力兴盛置业发展有限公司，公司通过直接及间接持股拥有的控股子公司       |
| 广州鼎盛   | 指 | 广州富力鼎盛置业发展有限公司，公司通过直接及间接持股拥有的控股子公司       |
| 广州恒富   | 指 | 广州恒富担保有限公司，公司通过间接持股拥有的控股子公司              |
| 广州圣景   | 指 | 广州圣景房地产开发有限公司，公司通过直接及间接持股拥有的控股子公司        |
| 广州杨帆   | 指 | 广州杨帆房地产开发有限公司，公司通过直接及间接持股拥有的控股子公司        |
| 佛山力尊   | 指 | 佛山力尊金属制品有限公司，公司通过间接持股拥有的控股子公司            |
| 广州骏熹   | 指 | 广州市骏熹物业管理有限公司，公司通过间接持股拥有的控股子公司           |
| 广东恒力   | 指 | 广东恒力建设工程有限公司，公司通过间接持股拥有的控股子公司            |
| 广州天盈   | 指 | 广州天盈园林工程有限公司，公司通过间接持股拥有的控股子公司            |
| 惠州富茂建设 | 指 | 惠州富茂建设投资有限公司，公司通过间接持股拥有的控股子公司            |
| 龙门骏熹   | 指 | 龙门县骏熹投资有限公司，公司通过间接持股拥有的控股子公司             |
| 惠州恒翌   | 指 | 惠州大亚湾恒翌建设投资有限公司，公司通过间接持股拥有的控股子公司         |
| 惠州恒富通  | 指 | 惠州惠阳区恒富通投资有限公司，公司通过间接持股拥有的控股子公司          |
| 博罗联锡   | 指 | 博罗联锡投资有限公司，公司通过间接持股拥有的控股子公司              |
| 惠州锦良   | 指 | 惠州锦良投资有限公司，公司通过间接持股拥有的控股子公司              |
| 惠州择信   | 指 | 惠州择信投资有限公司，公司通过间接持股拥有的控股子公司              |
| 梅州富力会  | 指 | 梅州富力会实业发展有限公司，公司通过间接持股拥有的控股子公司           |
| 珠海富天   | 指 | 珠海富天建筑工程有限公司，公司通过间接持股拥有的控股子公司            |
| 海南易通   | 指 | 海南易通生态科技有限公司，公司通过间接持股拥有的控股子公司            |
| 海南明强   | 指 | 海南明强房地产发展有限公司，公司通过间接持股拥有的控股子公司           |
| 海南朝阳   | 指 | 海南朝阳房地产发展有限公司，公司通过间接持股拥有的控股子公司           |
| 海南红树林  | 指 | 海南红树林度假村有限公司，公司通过间接持股拥有的控股子公司            |
| 海南三林发展 | 指 | 海南三林发展有限公司，公司通过间接持股拥有的控股子公司              |

|         |   |                                    |
|---------|---|------------------------------------|
| 海南三林旅业  | 指 | 海南三林旅业开发有限公司，公司通过间接持股拥有的控股子公司      |
| 海南天力    | 指 | 海南天力建筑工程有限公司，公司通过间接持股拥有的控股子公司      |
| 海口富力会   | 指 | 海口富力会旅游发展有限公司，公司通过间接持股拥有的控股子公司     |
| 重庆富力房地产 | 指 | 重庆富力房地产开发有限公司，公司通过直接和间接持股拥有的控股子公司  |
| 重庆永富    | 指 | 重庆永富房地产开发有限公司，公司通过间接持股拥有的控股子公司     |
| 重庆富力嘉盛  | 指 | 重庆富力嘉盛房地产开发有限公司，公司通过间接持股拥有的控股子公司   |
| 四川富力百货  | 指 | 四川富力百货商贸有限公司，公司通过间接持股拥有的控股子公司      |
| 北京富力园林  | 指 | 北京富力欧美园林绿化工程有限公司，公司通过间接持股拥有的控股子公司  |
| 北京富力市政  | 指 | 北京富力京城市政工程有限公司，公司通过间接持股拥有的控股子公司    |
| 北京富力广告  | 指 | 北京富力天创广告有限公司，公司通过间接持股拥有的控股子公司      |
| 北京恒富物业  | 指 | 北京恒富物业服务服务有限公司，公司通过间接持股拥有的控股子公司    |
| 北京天越    | 指 | 北京天越门窗制造有限公司，公司通过间接持股拥有的控股子公司      |
| 北京富力汇体育 | 指 | 北京富力汇体育文化有限公司，公司通过间接持股拥有的控股子公司     |
| 北京地源达   | 指 | 北京地源达房地产开发有限公司，公司通过间接持股拥有的控股子公司    |
| 北京鸿高    | 指 | 北京鸿高置业发展有限公司，公司通过间接持股拥有的控股子公司      |
| 北京龙熙    | 指 | 北京龙熙顺景房地产开发有限责任公司，公司通过间接持股拥有的控股子公司 |
| 北京长安房地产 | 指 | 北京东方长安房地产开发有限公司，公司通过间接持股拥有的控股子公司   |
| 富力（香河）  | 指 | 富力（香河）房地产开发有限公司，公司通过间接持股拥有的控股子公司   |
| 北京富源盛达  | 指 | 北京富源盛达房地产开发有限公司，公司通过间接持股拥有的控股子公司   |
| 北京奔望投资  | 指 | 北京奔望投资咨询有限公司，公司通过间接持股拥有的控股子公司      |
| 北京金厦园   | 指 | 北京金厦园房地产开发有限公司，公司通过间接持股拥有的控股子公司    |
| 北京恒富俱乐部 | 指 | 北京恒富休闲俱乐部有限公司，公司通过间接持股拥有的控股子公司     |
| 北京富力通达  | 指 | 北京富力通达房地产开发有限公司，公司通过间接持股拥有的控股子公司   |
| 天津鸿富    | 指 | 天津鸿富房地产开发有限公司，公司通过间接持股拥有的控股子公司     |
| 天津耀华    | 指 | 天津耀华投资发展有限公司，公司通过直接及间接持股拥有的控股子公司   |
| 天津富力滨海  | 指 | 天津富力滨海投资有限公司，公司通过间接持股拥有的控股子公司      |
| 天津华信    | 指 | 天津华信物业管理有限公司，公司通过间接持股拥有的控股子公司      |

|         |   |                                    |
|---------|---|------------------------------------|
| 天津富力会   | 指 | 天津富力会休闲健身娱乐有限公司，公司通过间接持股拥有的控股子公司   |
| 天津富景投资  | 指 | 天津富景投资发展有限公司，公司通过间接持股拥有的控股子公司      |
| 天津团泊湖置业 | 指 | 天津团泊湖置业有限公司，公司通过间接持股拥有的控股子公司       |
| 天津团泊绿岛  | 指 | 天津团泊绿岛建设有限公司，公司通过间接持股拥有的控股子公司      |
| 天津百合湾   | 指 | 天津百合湾建设有限公司，公司通过间接持股拥有的控股子公司       |
| 天津团泊湖蓝岛 | 指 | 天津团泊湖蓝岛置业有限公司，公司通过间接持股拥有的控股子公司     |
| 天津创客    | 指 | 天津富力创客房地产开发有限公司，公司通过间接持股拥有的控股子公司   |
| 天津富润    | 指 | 天津富润房地产开发有限公司，公司通过间接持股拥有的控股子公司     |
| 郑州富力城   | 指 | 郑州富力城房地产开发有限公司，公司通过间接持股拥有的控股子公司    |
| 石家庄富力   | 指 | 石家庄富力房地产开发有限公司，公司通过间接持股拥有的控股子公司    |
| 富力（平山）  | 指 | 富力（平山）房地产开发有限公司，公司通过间接持股拥有的控股子公司   |
| 包头富力    | 指 | 包头市富力房地产开发有限公司，公司通过间接持股拥有的控股子公司    |
| 包头富力喜桂图 | 指 | 包头市富力喜桂图房地产开发有限公司，公司通过间接持股拥有的控股子公司 |
| 福州台江富力  | 指 | 福州市台江富力置业有限公司，公司通过间接持股拥有的控股子公司     |
| 富力南京地产  | 指 | 富力南京地产开发有限公司，公司通过间接持股拥有的控股子公司      |
| 富力南京科技园 | 指 | 富力南京科技园发展有限公司，公司通过间接持股拥有的控股子公司     |
| 南京富力城   | 指 | 南京富力城房地产开发有限公司，公司通过间接持股拥有的控股子公司    |
| 杭州富力    | 指 | 杭州富力房地产开发有限公司，公司通过间接持股拥有的控股子公司     |
| 杭州极富    | 指 | 杭州极富房地产开发有限公司，公司通过间接持股拥有的控股子公司     |
| 杭州品富    | 指 | 杭州品富房地产开发有限公司，公司通过间接持股拥有的控股子公司     |
| 杭州联富    | 指 | 杭州联富房地产开发有限公司，公司通过间接持股拥有的控股子公司     |
| 杭州瑞富    | 指 | 杭州瑞富房地产开发有限公司，公司通过间接持股拥有的控股子公司     |
| 湖州富力    | 指 | 湖州富力房地产开发有限公司，公司通过间接持股拥有的控股子公司     |
| 无锡天润    | 指 | 无锡天润福源房地产开发有限公司，公司通过间接持股拥有的控股子公司   |
| 无锡富力    | 指 | 无锡富力房地产开发有限公司，公司通过间接持股拥有的控股子公司     |
| 无锡极富    | 指 | 无锡极富房地产开发有限公司，公司通过间接持股拥有的控股子公司     |
| 昆山新延    | 指 | 昆山新延房地产开发有限公司，公司通过间接持股拥有的控股子公司     |
| 上海浦卫    | 指 | 上海浦卫房地产开发有限公司，公司通过间接持股拥有的控股子公司     |

|           |   |                                                                |
|-----------|---|----------------------------------------------------------------|
| 昆山富力会     | 指 | 昆山富力会康体俱乐部有限公司，公司通过间接持股拥有的控股子公司                                |
| 上海极富      | 指 | 上海极富房地产开发有限公司，公司通过间接持股拥有的控股子公司                                 |
| 上海富力会     | 指 | 上海富力会健身俱乐部有限公司，公司通过间接持股拥有的控股子公司                                |
| 上海众弘      | 指 | 上海众弘置业发展有限公司，公司通过间接持股拥有的控股子公司                                  |
| 太原富力城     | 指 | 太原富力城房地产开发有限公司，公司通过间接持股拥有的控股子公司                                |
| 大同富力城     | 指 | 大同富力城房地产开发有限公司，公司通过间接持股拥有的控股子公司                                |
| 大同恒富      | 指 | 大同恒富物业服务有限公司，公司通过间接持股拥有的控股子公司                                  |
| 太原富力会     | 指 | 太原富力会康体俱乐部有限公司，公司通过间接持股拥有的控股子公司                                |
| 山西永红盛     | 指 | 山西永红盛置业有限公司，公司间接控股拥有的控股子公司                                     |
| 北京祐泰通达    | 指 | 北京祐泰通达房地产开发有限公司，公司间接控股拥有的控股子公司                                 |
| 西安滨湖花园    | 指 | 西安滨湖花园房地产开发有限公司，公司通过间接持股拥有的控股子公司                               |
| 西安保德信     | 指 | 西安保德信房地产开发有限公司，公司通过间接持股拥有的控股子公司                                |
| 西安富力湾     | 指 | 西安富力湾房地产开发有限公司，公司通过间接持股拥有的控股子公司                                |
| 富力（沈阳）商务  | 指 | 富力（沈阳）商务咨询有限公司，公司通过间接持股拥有的控股子公司                                |
| 沈阳亿隆      | 指 | 沈阳亿隆房屋开发有限公司，公司通过间接持股拥有的控股子公司                                  |
| 沈阳富力会     | 指 | 沈阳富力会餐饮服务有限公司，公司通过间接持股拥有的控股子公司                                 |
| 富力（沈阳）    | 指 | 富力（沈阳）房地产开发有限公司，公司通过间接持股拥有的控股子公司                               |
| 哈尔滨富力城    | 指 | 哈尔滨富力城房地产开发有限公司，公司通过间接持股拥有的控股子公司                               |
| 富力地产（BVI） | 指 | 富力地产（BVI）有限公司（R&F PROPERTIES (BVI) CO., LTD.），公司通过间接持股拥有的控股子公司 |
| 恒佳投资      | 指 | 恒佳投资有限公司（BEST ALWAYS INVESTMENTS LIMITED），公司通过间接持股拥有的控股子公司     |
| 鸿志投资      | 指 | 鸿志投资有限公司（BIG WILL INVESTMENTS LIMITED），公司通过间接持股拥有的控股子公司        |
| 彩富控股      | 指 | 彩富控股有限公司（CAIFU HOLDINGS LIMITED），公司通过间接持股拥有的控股子公司              |
| 协天公司      | 指 | 协天有限公司（CELESTIAL UNION LIMITED），公司通过间接持股拥有的控股子公司               |
| 志铿公司      | 指 | 志铿有限公司（CENTRAL HOPE LIMITED），公司通过间接持股拥有的控股子公司                  |

|      |   |                                                                |
|------|---|----------------------------------------------------------------|
| 昌贸公司 | 指 | 昌贸有限公司 (CHARM TRADE LIMITED), 公司通过间接持股拥有的控股子公司                 |
| 城阶投资 | 指 | 城阶投资有限公司 (CITY STEP INVESTMENTS LIMITED), 公司通过间接持股拥有的控股子公司     |
| 逸荣国际 | 指 | 逸荣国际有限公司 (EASE GLORY INTERNATIONAL LIMITED), 公司通过间接持股拥有的控股子公司  |
| 东环实业 | 指 | 东环实业有限公司 (EAST GLOBAL INDUSTRIES LIMITED), 公司通过间接持股拥有的控股子公司    |
| 易通国际 | 指 | 易通国际有限公司 (EASYCROSS INTERNATIONAL LIMITED), 公司通过间接持股拥有的控股子公司   |
| 置领投资 | 指 | 置领投资有限公司 (ESTATE LINK INVESTMENTS LIMITED), 公司通过间接持股拥有的控股子公司   |
| 景择控股 | 指 | 景择控股有限公司 (GAIN CHOICE HOLDINGS LIMITED), 公司通过间接持股拥有的控股子公司      |
| 普明投资 | 指 | 普明投资有限公司 (GENERAL LIGHT INVESTMENTS LIMITED), 公司通过间接持股拥有的控股子公司 |
| 宇时投资 | 指 | 宇时投资有限公司 (GLOBE TIMES INVESTMENTS LIMITED), 公司通过间接持股拥有的控股子公司   |
| 宏湛国际 | 指 | 宏湛国际有限公司 (GRANDCHARM INTERNATIONAL LIMITED), 公司通过间接持股拥有的控股子公司  |
| 亨力国际 | 指 | 亨力国际有限公司 (HENIC INTERNATIONAL LIMITED), 公司通过间接持股拥有的控股子公司       |
| 鞍傑公司 | 指 | 鞍傑有限公司 (ICONIC VICTOR LIMITED), 公司通过间接持股拥有的控股子公司               |
| 俊力国际 | 指 | 俊力国际有限公司 (JENIC INTERNATIONAL LIMITED), 公司通过间接持股拥有的控股子公司       |
| 晋博投资 | 指 | 晋博投资有限公司 (JINBO INVESTMENTS LIMITED), 公司通过间接持股拥有的控股子公司         |
| 永迈公司 | 指 | 永迈有限公司 (JUBILEE VANTAGE LIMITED), 公司通过间接持股拥有的控股子公司             |
| 翹威国际 | 指 | 翹威国际有限公司 (KILOWELL INTERNATIONAL LIMITED), 公司通过间接持股拥有的控股子公司    |
| 兴祥国际 | 指 | 兴祥国际有限公司 (KINGPLAN INTERNATIONAL LIMITED), 公司通过间接持股拥有的控股子公司    |
| 联城公司 | 指 | 联城有限公司 (LINK CITY LIMITED), 公司通过间接持股拥有的控股子公司                   |
| 晓名公司 | 指 | 晓名有限公司 (LION HORIZON LIMITED), 公司通过间接持股拥有的控股子公司                |
| 万栢国际 | 指 | 万栢国际有限公司 (MANPRESS INTERNATIONAL LIMITED), 公司通过间接持股拥有的控股子公司    |
| 盛景投资 | 指 | 盛景投资有限公司 (MAXVIEW INVESTMENTS LIMITED), 公司通过间接持股拥有的控股子公司       |
| 欧斯地产 | 指 | 欧斯地产开发有限公司 (O & C PROPERTY DEVELOPMENT LTD.), 公司通过间接持股拥有的控股子公司 |



|          |   |                                                                  |
|----------|---|------------------------------------------------------------------|
| 轩景投资     | 指 | 轩景投资有限公司 (PALACE VIEW INVESTMENTS LIMITED), 公司通过间接持股拥有的控股子公司     |
| 安弘投资     | 指 | 安弘投资有限公司 (PEACE EXTEND INVESTMENTS LIMITED), 公司通过间接持股拥有的控股子公司    |
| 佳城投资     | 指 | 佳城投资有限公司 (PERFECT CITY INVESTMENTS LIMITED), 公司通过间接持股拥有的控股子公司    |
| 百时国际     | 指 | 百时国际有限公司 (PEX INTERNATIONAL LIMITED), 公司通过间接持股拥有的控股子公司           |
| 领星投资     | 指 | 领星投资有限公司 (PILOT STAR INVESTMENTS LIMITED), 公司通过间接持股拥有的控股子公司      |
| 领丰控股     | 指 | 领丰控股有限公司 (PRECISION TRADE HOLDINGS LIMITED), 公司通过间接持股拥有的控股子公司    |
| 润峦控股     | 指 | 润峦控股有限公司 (PROFIT RANGE HOLDINGS LIMITED), 公司通过间接持股拥有的控股子公司       |
| 浩锐企业     | 指 | 浩锐企业有限公司 (PROJECT CHARTER ENTERPRISES LIMITED), 公司通过间接持股拥有的控股子公司 |
| 耀峰环球     | 指 | 耀峰环球有限公司 (RADIANT ACE GLOBAL LIMITED), 公司通过间接持股拥有的控股子公司          |
| 富凯投资     | 指 | 富凯投资有限公司 (RICH VICTOR INVESTMENTS LIMITED), 公司通过间接持股拥有的控股子公司     |
| 银星资源     | 指 | 银星资源发展有限公司 (SILVER MAC ENERGY INVESTMENT LTD.), 公司通过间接持股拥有的控股子公司 |
| 巧明投资     | 指 | 巧明投资有限公司 (SKILL SMART INVESTMENTS LIMITED), 公司通过间接持股拥有的控股子公司     |
| 佳善控股     | 指 | 佳善控股有限公司 (SKYLANE HOLDINGS LIMITED), 公司通过间接持股拥有的控股子公司            |
| 繁智公司     | 指 | 繁智有限公司 (SMART CANDID LIMITED), 公司通过间接持股拥有的控股子公司                  |
| 智建国际     | 指 | 智建国际有限公司 (SMART KEEN INTERNATIONAL LIMITED), 公司通过间接持股拥有的控股子公司    |
| 兆运公司     | 指 | 兆运有限公司 (TRILLION CHANCE LIMITED), 公司通过间接持股拥有的控股子公司               |
| 富力(香港)足球 | 指 | 富力(香港)足球有限公司 (R&F (HK) SOCCER LIMITED), 公司通过间接持股拥有的控股子公司         |
| 益成投资     | 指 | 益成投资有限公司 (VALUE SUCCESS INVESTMENTS LIMITED), 公司通过间接持股拥有的控股子公司   |
| 益创投资     | 指 | 益创投资有限公司 (YIELD CHARM INVESTMENTS LIMITED), 公司通过间接持股拥有的控股子公司     |
| 裕湛国际     | 指 | 裕湛国际有限公司, 公司通过间接持股拥有的控股子公司                                       |
| 怡略公司     | 指 | 怡略有限公司, 公司通过间接持股拥有的控股子公司                                         |
| 明乐公司     | 指 | 明乐有限公司, 公司通过间接持股拥有的控股子公司                                         |
| 萃域公司     | 指 | 萃域有限公司, 公司通过间接持股拥有的控股子公司                                         |

|                     |   |                                                      |
|---------------------|---|------------------------------------------------------|
| 思力智慧                | 指 | 广州市思力智慧互联网科技有限公司，公司通过间接持股拥有的控股子公司                    |
| 湖州联富                | 指 | 湖州联富房地产开发有限公司，公司通过间接持股拥有的控股子公司                       |
| 杭州启富                | 指 | 杭州启富房地产开发有限公司，公司通过间接持股拥有的控股子公司                       |
| 富力地产（澳门）            | 指 | 富力地产（澳门）有限公司，公司通过间接持股拥有的控股子公司                        |
| 太原极富                | 指 | 太原极富房地产开发有限公司，公司通过间接持股拥有的控股子公司                       |
| 莆田富力                | 指 | 莆田富力房地产开发有限公司，公司通过间接持股拥有的控股子公司                       |
| 上海豫富                | 指 | 上海豫富投资中心（有限合伙），公司通过间接持股拥有的控股子公司                      |
| 山西佛光                | 指 | 山西蒙山佛光房地产开发有限公司，公司通过间接持股拥有的控股子公司                     |
| 滁州富力城               | 指 | 滁州富力城房地产开发有限公司，公司通过间接持股拥有的控股子公司                      |
| 和荣公司                | 指 | 和荣有限公司，公司的合营企业                                       |
| 煌迪公司                | 指 | 煌迪有限公司（CHARM TALENT LIMITED），和荣公司直接持股 100% 的公司       |
| 富力女子足球              | 指 | 广东富力女子足球俱乐部有限公司，公司通过间接持股拥有的控股子公司                     |
| 深圳裕德                | 指 | 深圳市裕德房地产开发有限公司，公司通过间接持股拥有的控股子公司                      |
| 昆明富柏                | 指 | 昆明富柏地产开发有限公司，公司通过间接持股拥有的控股子公司                        |
| 济南富力龙田              | 指 | 济南富力龙田房地产开发有限公司，公司通过间接持股拥有的控股子公司                     |
| 宁波富力                | 指 | 宁波富力房地产开发有限公司，公司通过间接持股拥有的控股子公司                       |
| 包头富力文体              | 指 | 包头市富力文体中心有限公司，公司通过间接持股拥有的控股子公司                       |
| 惠州富力会               | 指 | 惠州富力会旅游发展有限公司，公司通过间接持股拥有的控股子公司                       |
| 富力瑞康                | 指 | 富力瑞康有限公司，公司通过间接持股拥有的控股子公司                            |
| 广州贵丽                | 指 | 广州市贵丽实业发展有限公司，公司通过间接持股拥有的控股子公司                       |
| R&F Properties (UK) | 指 | R&F Properties (UK) Company Limited，公司通过间接持股拥有的控股子公司 |
| R&F Korea           | 指 | R&F Korea 株式会社（R&F Korea Co., Ltd），公司通过间接持股拥有的控股子公司  |
| 珍益公司                | 指 | 珍益有限公司（Ace Value Limited），公司通过间接持股拥有的控股子公司           |
| 翹采公司                | 指 | 翹采有限公司（Big Brilliance Limited），公司通过间接持股拥有的控股子公司      |
| 富力青少年足球             | 指 | 广州富力青少年业余足球俱乐部有限公司，公司通过间接持股拥有的控股子公司                  |
| 深圳郡盛                | 指 | 深圳市郡盛房地产开发有限公司，公司通过间接持股拥有的控股子公司                      |

|        |   |                                   |
|--------|---|-----------------------------------|
| 深圳丰盛   | 指 | 深圳市丰盛房地产开发有限公司，公司通过间接持股拥有的控股子公司   |
| 珠海富力城  | 指 | 珠海富力城房地产开发有限公司，公司通过间接持股拥有的控股子公司   |
| 珠海蔡氏仓储 | 指 | 珠海保税区蔡氏仓储发展有限公司，公司通过间接持股拥有的控股子公司  |
| 佛山宝邦   | 指 | 佛山市南海宝邦房地产开发有限公司，公司通过间接持股拥有的控股子公司 |
| 惠州富晖   | 指 | 惠州富晖房地产开发有限公司，公司通过间接持股拥有的控股子公司    |
| 惠州海华大地 | 指 | 惠州市海华大地房产开发有限公司，公司通过间接持股拥有的控股子公司  |
| 贵阳极富创展 | 指 | 贵阳极富创展房地产开发有限公司，贵阳中诚启航直接持股 80%的公司 |
| 成都永富   | 指 | 成都永富房地产开发有限公司，公司通过间接持股拥有的控股子公司    |
| 秦皇岛富力城 | 指 | 秦皇岛富力城房地产开发有限公司，公司通过间接持股拥有的控股子公司  |
| 烟台富力   | 指 | 烟台市富力房地产开发有限公司，公司通过间接持股拥有的控股子公司   |
| 呼和浩特富力 | 指 | 呼和浩特富力房地产开发有限公司，公司通过间接持股拥有的控股子公司  |
| 西安坊城   | 指 | 西安坊城置业有限公司，公司通过间接持股拥有的控股子公司       |
| 太原富润   | 指 | 太原富润房地产开发有限公司，公司通过间接持股拥有的控股子公司    |
| 南通富力   | 指 | 南通富力房地产开发有限公司，公司通过间接持股拥有的控股子公司    |
| 宁波极富   | 指 | 宁波极富房地产开发有限公司，公司通过间接持股拥有的控股子公司    |
| 宁波品富   | 指 | 宁波品富房地产开发有限公司，公司通过间接持股拥有的控股子公司    |
| 南昌盈盛   | 指 | 南昌富力盈盛置业有限公司，公司通过间接持股拥有的控股子公司     |
| 包头极富   | 指 | 包头市极富房地产开发有限公司，公司通过间接持股拥有的控股子公司   |
| 广东优至运  | 指 | 广东优至运供应链管理有限公司，公司通过间接持股拥有的控股子公司   |
| 广州速至运  | 指 | 广州速至运贸易有限公司，公司通过间接持股拥有的控股子公司      |
| 启生投资   | 指 | 湛江启生投资有限公司，公司通过间接持股拥有的控股子公司       |
| 力竹地产   | 指 | 湛江力竹房地产开发有限公司，公司通过间接持股拥有的控股子公司    |
| 逸峻公司   | 指 | 逸峻有限公司，公司通过间接持股拥有的控股子公司           |
| 御逸公司   | 指 | 御逸有限公司，公司通过间接持股拥有的控股子公司           |
| 红宝环球   | 指 | 红宝环球有限公司，公司通过间接持股拥有的控股子公司         |
| 兆晞公司   | 指 | 兆晞有限公司，公司通过间接持股拥有的控股子公司           |
| 诚傲公司   | 指 | 诚傲有限公司，公司通过间接持股拥有的控股子公司           |
| 富嘉隆投资  | 指 | 深圳市富嘉隆投资有限公司，公司通过间接持股拥有的控股子公司     |

|          |   |                                    |
|----------|---|------------------------------------|
| 博富置业     | 指 | 江门博富置业发展有限公司，公司通过间接持股拥有的控股子公司      |
| 会富投资     | 指 | 珠海会富投资有限公司，公司通过间接持股拥有的控股子公司。       |
| 新天鸿物业    | 指 | 广东新天鸿物业发展有限公司，公司通过间接持股拥有的控股子公司     |
| 惠州长隆地产   | 指 | 惠州市长隆房地产有限公司，公司通过间接持股拥有的控股子公司      |
| 瑞隆地产     | 指 | 惠州市瑞隆房地产有限公司，公司通过间接持股拥有的控股子公司      |
| 汕尾富力     | 指 | 汕尾富力房地产开发有限公司，公司通过间接持股拥有的控股子公司     |
| 三林健康     | 指 | 澄迈三林健康管理有限公司，公司通过间接持股拥有的控股子公司      |
| 武汉富力恒泰   | 指 | 武汉富力恒泰房地产开发有限公司，公司通过间接持股拥有的控股子公司   |
| 青岛富力兴华   | 指 | 青岛富力兴华房地产开发有限公司，公司通过间接持股拥有的控股子公司   |
| 唐山富力     | 指 | 唐山富力房地产开发有限公司，公司通过间接持股拥有的控股子公司     |
| 天越（唐山）   | 指 | 天越（唐山）门窗制造有限公司，公司通过间接持股拥有的控股子公司    |
| 东营富力     | 指 | 东营市富力房地产开发有限公司，公司通过间接持股拥有的控股子公司    |
| 呼和浩特富力通达 | 指 | 呼和浩特富力通达房地产开发有限公司，公司通过间接持股拥有的控股子公司 |
| 陕西云泰     | 指 | 陕西云泰房地产开发有限公司，公司通过间接持股拥有的控股子公司     |
| 太原富力盛达   | 指 | 太原富力盛达房地产开发有限公司，公司通过间接持股拥有的控股子公司   |
| 太原富力通达   | 指 | 太原富力通达房地产开发有限公司，公司通过间接持股拥有的控股子公司   |
| 太原振浩     | 指 | 太原振浩房地产开发有限公司，公司通过间接持股拥有的控股子公司     |
| 水蓝郡地产    | 指 | 南通水蓝郡半岛房地产开发有限公司，公司通过间接持股拥有的控股子公司  |
| 温州富力     | 指 | 温州富力房地产开发有限公司，公司通过间接持股拥有的控股子公司     |
| 温州极富     | 指 | 温州极富房地产开发有限公司，公司通过间接持股拥有的控股子公司     |
| 杭州鼎富     | 指 | 杭州鼎富房地产开发有限公司，公司通过间接持股拥有的控股子公司     |
| 三明富力     | 指 | 三明富力房地产开发有限公司，公司通过间接持股拥有的控股子公司     |
| 龙岩富力     | 指 | 龙岩富力房地产开发有限公司，公司通过间接持股拥有的控股子公司     |
| 九江富力     | 指 | 九江富力房地产开发有限公司，公司通过间接持股拥有的控股子公司     |
| 南昌富力永泰   | 指 | 南昌富力永泰置业有限公司，公司通过间接持股拥有的控股子公司      |
| 南昌富力智盛   | 指 | 南昌富力智盛置业有限公司，公司通过间接持股拥有的控股子公司      |
| 南昌富力超盛   | 指 | 南昌富力超盛置业有限公司，公司通过间接持股拥有的控股子公司      |
| 包头富润     | 指 | 包头市富润房地产开发有限公司，公司通过间接持股拥有的控股子公司    |
| 龙岩利荣     | 指 | 龙岩利荣房地产开发有限公司，公司通过间接持股拥有的控股子公司     |

|                                 |   |                                                  |
|---------------------------------|---|--------------------------------------------------|
| 丰日国际                            | 指 | 丰日国际有限公司, 公司通过间接持股拥有的控股子公司                       |
| 彩浩公司                            | 指 | 彩浩有限公司, 公司通过间接持股拥有的控股子公司                         |
| 永顺基公司                           | 指 | 永顺基有限公司, 公司通过间接持股拥有的控股子公司                        |
| 唯美公司                            | 指 | 唯美有限公司, 公司通过间接持股拥有的控股子公司                         |
| 东日公司                            | 指 | 东日有限公司, 公司通过间接持股拥有的控股子公司                         |
| 弘隆公司                            | 指 | 弘隆有限公司, 公司通过间接持股拥有的控股子公司                         |
| 恒亮公司                            | 指 | 恒亮有限公司, 公司通过间接持股拥有的控股子公司                         |
| 展海公司                            | 指 | 展海有限公司, 公司通过间接持股拥有的控股子公司                         |
| 恒中辽宁                            | 指 | 恒中辽宁发展有限公司, 公司通过间接持股拥有的控股子公司                     |
| 恒达信投资                           | 指 | 恒达信(中国)投资有限公司, 公司通过间接持股拥有的控股子公司                  |
| 华通投资                            | 指 | 华通投资有限公司, 公司通过间接持股拥有的控股子公司                       |
| 捷达国际                            | 指 | 捷达国际有限公司, 公司通过间接持股拥有的控股子公司                       |
| 金达投资                            | 指 | 金达投资有限公司, 公司通过间接持股拥有的控股子公司                       |
| 福富发展                            | 指 | 福富发展有限公司, 公司通过间接持股拥有的控股子公司                       |
| 岚星公司                            | 指 | 岚星有限公司, 公司通过间接持股拥有的控股子公司                         |
| 镁宝公司                            | 指 | 镁宝有限公司, 公司通过间接持股拥有的控股子公司                         |
| 捷荟公司                            | 指 | 捷荟有限公司, 公司通过间接持股拥有的控股子公司                         |
| 映智公司                            | 指 | 映智有限公司, 公司通过间接持股拥有的控股子公司                         |
| 虹置公司                            | 指 | 虹置企业有限公司, 公司通过间接持股拥有的控股子公司                       |
| 新科集团                            | 指 | 新科集团控股有限公司, 公司通过间接持股拥有的控股子公司                     |
| 智聚公司                            | 指 | 智聚有限公司, 公司通过间接持股拥有的控股子公司                         |
| 驰领公司                            | 指 | 驰领有限公司, 公司通过间接持股拥有的控股子公司                         |
| 合阳环球                            | 指 | 合阳环球有限公司, 公司通过间接持股拥有的控股子公司                       |
| 添城公司                            | 指 | 添城有限公司, 公司通过间接持股拥有的控股子公司                         |
| 亿颖公司                            | 指 | 亿颖有限公司, 公司通过间接持股拥有的控股子公司                         |
| 翔步公司、KTSP<br>COMPANY<br>LIMITED | 指 | KTSP COMPANY LIMITED, 原名翔步有限公司, 公司通过间接持股拥有的控股子公司 |
| 域采公司                            | 指 | 域采有限公司, 公司通过间接持股拥有的控股子公司                         |
| 悦希公司                            | 指 | 悦希有限公司, 公司通过间接持股拥有的控股子公司                         |
| 广州兆晞                            | 指 | 广州兆晞投资有限公司, 公司通过间接持股拥有的控股子公司                     |
| 广州建恒                            | 指 | 广州建恒房地产发展有限公司, 公司通过间接持股拥有的控股子公司                  |
| 广州富渝                            | 指 | 广州富渝酒店管理有限公司, 公司通过间接持股拥有的控股子公司                   |
| 广州富青                            | 指 | 广州富青酒店管理有限公司, 公司通过间接持股拥有的控股子公司                   |

|      |   |                               |
|------|---|-------------------------------|
| 广州富锡 | 指 | 广州富锡酒店管理有限公司,公司通过间接持股拥有的控股子公司 |
| 广州富峡 | 指 | 广州富峡酒店管理有限公司,公司通过间接持股拥有的控股子公司 |
| 广州富榕 | 指 | 广州富榕酒店管理有限公司,公司通过间接持股拥有的控股子公司 |
| 广州富琼 | 指 | 广州富琼酒店管理有限公司,公司通过间接持股拥有的控股子公司 |
| 广州富昇 | 指 | 广州富昇酒店管理有限公司,公司通过间接持股拥有的控股子公司 |
| 广州富兰 | 指 | 广州富兰酒店管理有限公司,公司通过间接持股拥有的控股子公司 |
| 广州富甬 | 指 | 广州富甬酒店管理有限公司,公司通过间接持股拥有的控股子公司 |
| 广州富润 | 指 | 广州富润酒店管理有限公司,公司通过间接持股拥有的控股子公司 |
| 广州富镐 | 指 | 广州富镐酒店管理有限公司,公司通过间接持股拥有的控股子公司 |
| 广州富石 | 指 | 广州富石酒店管理有限公司,公司通过间接持股拥有的控股子公司 |
| 广州富升 | 指 | 广州富升酒店管理有限公司,公司通过间接持股拥有的控股子公司 |
| 广州富扬 | 指 | 广州富扬酒店管理有限公司,公司通过间接持股拥有的控股子公司 |
| 广州富常 | 指 | 广州富常酒店管理有限公司,公司通过间接持股拥有的控股子公司 |
| 广州富德 | 指 | 广州富德酒店管理有限公司,公司通过间接持股拥有的控股子公司 |
| 广州富银 | 指 | 广州富银酒店管理有限公司,公司通过间接持股拥有的控股子公司 |
| 广州富增 | 指 | 广州富增酒店管理有限公司,公司通过间接持股拥有的控股子公司 |
| 广州富蚌 | 指 | 广州富蚌酒店管理有限公司,公司通过间接持股拥有的控股子公司 |
| 广州富邳 | 指 | 广州富邳酒店管理有限公司,公司通过间接持股拥有的控股子公司 |
| 广州富京 | 指 | 广州富京酒店管理有限公司,公司通过间接持股拥有的控股子公司 |
| 广州富襄 | 指 | 广州富襄酒店管理有限公司,公司通过间接持股拥有的控股子公司 |
| 广州富穗 | 指 | 广州富穗酒店管理有限公司,公司通过间接持股拥有的控股子公司 |
| 广州富淮 | 指 | 广州富淮酒店管理有限公司,公司通过间接持股拥有的控股子公司 |
| 广州富宜 | 指 | 广州富宜酒店管理有限公司,公司通过间接持股拥有的控股子公司 |
| 广州富潍 | 指 | 广州富潍酒店管理有限公司,公司通过间接持股拥有的控股子公司 |
| 广州富漳 | 指 | 广州富漳酒店管理有限公司,公司通过间接持股拥有的控股子公司 |
| 广州富庐 | 指 | 广州富庐酒店管理有限公司,公司通过间接持股拥有的控股子公司 |
| 广州富潭 | 指 | 广州富潭酒店管理有限公司,公司通过间接持股拥有的控股子公司 |
| 广州富金 | 指 | 广州富金酒店管理有限公司,公司通过间接持股拥有的控股子公司 |
| 广州富济 | 指 | 广州富济酒店管理有限公司,公司通过间接持股拥有的控股子公司 |
| 广州富蒙 | 指 | 广州富蒙酒店管理有限公司,公司通过间接持股拥有的控股子公司 |
| 广州富鄂 | 指 | 广州富鄂酒店管理有限公司,公司通过间接持股拥有的控股子公司 |
| 广州富廊 | 指 | 广州富廊酒店管理有限公司,公司通过间接持股拥有的控股子公司 |
| 广州富庆 | 指 | 广州富庆酒店管理有限公司,公司通过间接持股拥有的控股子公司 |
| 广州富昌 | 指 | 广州富昌酒店管理有限公司,公司通过间接持股拥有的控股子公司 |

|      |   |                               |
|------|---|-------------------------------|
| 广州富阜 | 指 | 广州富阜酒店管理有限公司,公司通过间接持股拥有的控股子公司 |
| 广州富齐 | 指 | 广州富齐酒店管理有限公司,公司通过间接持股拥有的控股子公司 |
| 广州富唐 | 指 | 广州富唐酒店管理有限公司,公司通过间接持股拥有的控股子公司 |
| 广州富晋 | 指 | 广州富晋酒店管理有限公司,公司通过间接持股拥有的控股子公司 |
| 广州富鲤 | 指 | 广州富鲤酒店管理有限公司,公司通过间接持股拥有的控股子公司 |
| 广州富沈 | 指 | 广州富沈酒店管理有限公司,公司通过间接持股拥有的控股子公司 |
| 广州富抚 | 指 | 广州富抚酒店管理有限公司,公司通过间接持股拥有的控股子公司 |
| 广州富津 | 指 | 广州富津酒店管理有限公司,公司通过间接持股拥有的控股子公司 |
| 广州富邦 | 指 | 广州富邦酒店管理有限公司,公司通过间接持股拥有的控股子公司 |
| 广州富冰 | 指 | 广州富冰酒店管理有限公司,公司通过间接持股拥有的控股子公司 |
| 广州富丹 | 指 | 广州富丹酒店管理有限公司,公司通过间接持股拥有的控股子公司 |
| 广州富赤 | 指 | 广州富赤酒店管理有限公司,公司通过间接持股拥有的控股子公司 |
| 广州富龙 | 指 | 广州富龙酒店管理有限公司,公司通过间接持股拥有的控股子公司 |
| 广州富莞 | 指 | 广州富莞酒店管理有限公司,公司通过间接持股拥有的控股子公司 |
| 广州富马 | 指 | 广州富马酒店管理有限公司,公司通过间接持股拥有的控股子公司 |
| 广州富荆 | 指 | 广州富荆酒店管理有限公司,公司通过间接持股拥有的控股子公司 |
| 广州富昆 | 指 | 广州富昆酒店管理有限公司,公司通过间接持股拥有的控股子公司 |
| 广州富闽 | 指 | 广州富闽酒店管理有限公司,公司通过间接持股拥有的控股子公司 |
| 广州富烟 | 指 | 广州富烟酒店管理有限公司,公司通过间接持股拥有的控股子公司 |
| 广州富邑 | 指 | 广州富邑酒店管理有限公司,公司通过间接持股拥有的控股子公司 |
| 广州富芜 | 指 | 广州富芜酒店管理有限公司,公司通过间接持股拥有的控股子公司 |
| 广州富邕 | 指 | 广州富邕酒店管理有限公司,公司通过间接持股拥有的控股子公司 |
| 广州富利 | 指 | 广州富利酒店管理有限公司,公司通过间接持股拥有的控股子公司 |
| 广州富内 | 指 | 广州富内酒店管理有限公司,公司通过间接持股拥有的控股子公司 |
| 广州富黄 | 指 | 广州富黄酒店管理有限公司,公司通过间接持股拥有的控股子公司 |
| 广州富营 | 指 | 广州富营酒店管理有限公司,公司通过间接持股拥有的控股子公司 |
| 广州富岱 | 指 | 广州富岱酒店管理有限公司,公司通过间接持股拥有的控股子公司 |
| 广州富柳 | 指 | 广州富柳酒店管理有限公司,公司通过间接持股拥有的控股子公司 |
| 广州富郑 | 指 | 广州富郑酒店管理有限公司,公司通过间接持股拥有的控股子公司 |
| 广州富吉 | 指 | 广州富吉酒店管理有限公司,公司通过间接持股拥有的控股子公司 |
| 广州富西 | 指 | 广州富西酒店管理有限公司,公司通过间接持股拥有的控股子公司 |
| 广州富新 | 指 | 广州富新酒店管理有限公司,公司通过间接持股拥有的控股子公司 |
| 广州富毫 | 指 | 广州富毫酒店管理有限公司,公司通过间接持股拥有的控股子公司 |
| 广州富稠 | 指 | 广州富稠酒店管理有限公司,公司通过间接持股拥有的控股子公司 |

|        |   |                                    |
|--------|---|------------------------------------|
| 广州富饶   | 指 | 广州富饶酒店管理有限公司,公司通过间接持股拥有的控股子公司      |
| 广州富南   | 指 | 广州富南酒店管理有限公司,公司通过间接持股拥有的控股子公司      |
| 广州富鹤   | 指 | 广州富鹤酒店管理有限公司,公司通过间接持股拥有的控股子公司      |
| 广州富长   | 指 | 广州富长酒店管理有限公司,公司通过间接持股拥有的控股子公司      |
| 广州富连   | 指 | 广州富连酒店管理有限公司,公司通过间接持股拥有的控股子公司      |
| 广州富辽   | 指 | 广州富辽酒店管理有限公司,公司通过间接持股拥有的控股子公司      |
| 广州富万   | 指 | 广州富万酒店管理有限公司,公司通过间接持股拥有的控股子公司      |
| 江门万富   | 指 | 江门万富酒店管理有限公司,公司通过间接持股拥有的控股子公司      |
| 增城万富   | 指 | 广州增城区万富嘉华酒店管理有限公司,公司通过间接持股拥有的控股子公司 |
| 南宁万富   | 指 | 南宁万富酒店管理有限公司,公司通过间接持股拥有的控股子公司      |
| 南宁万达文华 | 指 | 南宁万达文华酒店管理有限公司,公司通过间接持股拥有的控股子公司    |
| 柳州万富   | 指 | 柳州万富酒店管理有限公司,公司通过间接持股拥有的控股子公司      |
| 珠海广地   | 指 | 珠海市广地置业发展有限公司,公司通过间接持股拥有的控股子公司     |
| 肇庆奥信   | 指 | 肇庆市奥信地产发展有限公司,公司通过间接持股拥有的控股子公司     |
| 阳西富力   | 指 | 阳西富力房地产开发有限公司,公司通过间接持股拥有的控股子公司     |
| 儋州富力   | 指 | 儋州富力房地产开发有限公司,公司通过间接持股拥有的控股子公司     |
| 资阳禾众   | 指 | 资阳禾众房地产开发有限公司,公司通过间接持股拥有的控股子公司     |
| 乐山富力   | 指 | 乐山富力房地产开发有限公司,公司通过间接持股拥有的控股子公司     |
| 内江万富   | 指 | 内江万富酒店管理有限公司,公司通过间接持股拥有的控股子公司      |
| 广元万达嘉华 | 指 | 广元万达嘉华酒店管理有限公司,公司通过间接持股拥有的控股子公司    |
| 湖南园康   | 指 | 湖南园康富力置业有限公司,公司通过间接持股拥有的控股子公司      |
| 武汉新纪元  | 指 | 武汉富力新纪元城市更新置业有限公司,公司通过间接持股拥有的控股子公司 |
| 天门富力   | 指 | 天门富力房地产开发有限公司,公司通过间接持股拥有的控股子公司     |
| 武汉东合   | 指 | 武汉东合富力嘉园置业有限公司,公司通过间接持股拥有的控股子公司    |
| 北京艾力思达 | 指 | 北京艾力思达科技发展有限公司,公司通过间接持股拥有的控股子公司    |
| 唐山万富   | 指 | 唐山万富酒店管理有限公司,公司通过间接持股拥有的控股子公司      |
| 廊坊万达嘉华 | 指 | 廊坊市万达嘉华酒店管理有限公司,公司通过间接持股拥有的控股子公司   |
| 北京万达嘉华 | 指 | 北京万达嘉华酒店管理有限公司,公司通过间接持股拥有的控股子公司    |
| 秦皇岛极富  | 指 | 秦皇岛极富房地产开发有限公司,公司通过间接持股拥有的控股子公司    |
| 济南富力日田 | 指 | 济南富力日田房地产开发有限公司,公司通过间接持股拥有的控股子公司   |
| 菏泽富力   | 指 | 菏泽市富力房地产开发有限公司,公司通过间接持股拥有的控股子公司    |
| 天津富天   | 指 | 天津富天房地产开发有限公司,公司通过间接持股拥有的控股子公司     |



|          |   |                                   |
|----------|---|-----------------------------------|
| 天津文华     | 指 | 天津文华酒店管理有限公司,公司通过间接持股拥有的控股子公司     |
| 大庆万富     | 指 | 大庆万富酒店管理有限公司,公司通过间接持股拥有的控股子公司     |
| 哈尔滨万富    | 指 | 哈尔滨万富酒店管理有限公司,公司通过间接持股拥有的控股子公司    |
| 乌鲁木齐富力城  | 指 | 乌鲁木齐富力城房地产开发有限公司,公司通过间接持股拥有的控股子公司 |
| 西安希尔顿    | 指 | 西安希尔顿酒店管理有限公司,公司通过间接持股拥有的控股子公司    |
| 海安极富     | 指 | 海安极富房地产开发有限公司,公司通过间接持股拥有的控股子公司    |
| 镇江万力     | 指 | 镇江万力酒店管理有限公司,公司通过间接持股拥有的控股子公司     |
| 常州万力     | 指 | 常州万力酒店管理有限公司,公司通过间接持股拥有的控股子公司     |
| 常州万达嘉华   | 指 | 常州万达嘉华酒店管理有限公司,公司通过间接持股拥有的控股子公司   |
| 泰州海陵万达嘉华 | 指 | 泰州海陵万达嘉华酒店管理有限公司,公司通过间接持股拥有的控股子公司 |
| 宜兴万力     | 指 | 宜兴万力酒店管理有限公司,公司通过间接持股拥有的控股子公司     |
| 无锡万富     | 指 | 无锡万富酒店管理有限公司,公司通过间接持股拥有的控股子公司     |
| 淮安万达稳泰   | 指 | 淮安万达稳泰嘉华酒店管理有限公司,公司通过间接持股拥有的控股子公司 |
| 阜阳极富     | 指 | 阜阳极富房地产开发有限公司,公司通过间接持股拥有的控股子公司    |
| 温州品富     | 指 | 温州品富房地产开发有限公司,公司通过间接持股拥有的控股子公司    |
| 湖州极富     | 指 | 湖州极富房地产开发有限公司,公司通过间接持股拥有的控股子公司    |
| 抚州富力     | 指 | 抚州富力房地产开发有限公司,公司通过间接持股拥有的控股子公司    |
| 石家庄万驰    | 指 | 石家庄万驰酒店管理有限公司,公司通过间接持股拥有的控股子公司    |
| 安阳万达嘉华   | 指 | 安阳万达嘉华酒店管理有限公司,公司通过间接持股拥有的控股子公司   |
| 郑州万达文华   | 指 | 郑州万达文华酒店管理有限公司,公司通过间接持股拥有的控股子公司   |
| 沈阳恒金     | 指 | 沈阳恒金房地产开发有限公司,公司通过间接持股拥有的控股子公司    |
| 沈阳恒高     | 指 | 沈阳恒高房地产开发有限公司,公司通过间接持股拥有的控股子公司    |
| 鞍山恒体     | 指 | 鞍山恒体房地产有限公司,公司通过间接持股拥有的控股子公司      |
| 鞍山恒营     | 指 | 鞍山恒营房地产有限公司,公司通过间接持股拥有的控股子公司      |
| 铁岭恒湖     | 指 | 铁岭恒湖房地产发展有限公司,公司通过间接持股拥有的控股子公司    |
| 铁岭恒莲     | 指 | 铁岭恒莲房地产发展有限公司,公司通过间接持股拥有的控股子公司    |
| 大连恒湾     | 指 | 大连恒湾房地产开发有限公司,公司通过间接持股拥有的控股子公司    |
| 南昌富天     | 指 | 南昌富天建筑工程有限公司,公司通过间接持股拥有的控股子公司     |
| 衡水富明     | 指 | 衡水富明房地产开发有限公司,公司通过间接持股拥有的控股子公司    |
| 长泰金鸿邦    | 指 | 长泰金鸿邦房地产开发有限公司,公司通过间接持股拥有的控股子公司   |
| 长泰天同     | 指 | 长泰天同物业服务有限公司,公司通过间接持股拥有的控股子公司     |
| 长泰天铜山    | 指 | 长泰天铜山旅游发展有限公司,公司通过间接持股拥有的控股子公司    |

|             |   |                                                |
|-------------|---|------------------------------------------------|
| 恒信光学        | 指 | 恒信国际光学实业有限公司,公司通过间接持股拥有的控股子公司                  |
| 青岛万升        | 指 | 青岛万升酒店管理有限公司,公司通过间接持股拥有的控股子公司                  |
| 重庆万驰        | 指 | 重庆万驰酒店管理有限公司,公司通过间接持股拥有的控股子公司                  |
| 襄阳万富        | 指 | 襄阳万富酒店管理有限公司,公司通过间接持股拥有的控股子公司                  |
| 宜昌万力        | 指 | 宜昌万力酒店管理有限公司,公司通过间接持股拥有的控股子公司                  |
| 福州万力        | 指 | 福州万力酒店管理有限公司,公司通过间接持股拥有的控股子公司                  |
| 合肥万力        | 指 | 合肥万力酒店管理有限公司,公司通过间接持股拥有的控股子公司                  |
| 武汉威斯汀       | 指 | 武汉威斯汀酒店管理有限公司,公司通过间接持股拥有的控股子公司                 |
| 济南万富        | 指 | 济南万富酒店管理有限公司,公司通过间接持股拥有的控股子公司                  |
| 太原万达文华      | 指 | 太原万达文华酒店管理有限公司,公司通过间接持股拥有的控股子公司                |
| 宁德万富        | 指 | 宁德万富酒店管理有限公司,公司通过间接持股拥有的控股子公司                  |
| 泉州万力        | 指 | 泉州万力酒店管理有限公司,公司通过间接持股拥有的控股子公司                  |
| 长沙开福万富      | 指 | 长沙开福万富酒店管理有限公司,公司通过间接持股拥有的控股子公司                |
| 大连万升        | 指 | 大连万升酒店管理有限公司,公司通过间接持股拥有的控股子公司                  |
| 重庆富万、重庆万州万达 | 指 | 重庆富万酒店管理有限公司,原名重庆万州万达酒店管理有限公司,公司通过间接持股拥有的控股子公司 |
| 沈阳万达文华      | 指 | 沈阳万达文华酒店管理有限公司,公司通过间接持股拥有的控股子公司                |
| 抚顺万达嘉华      | 指 | 抚顺万达嘉华酒店管理有限公司,公司通过间接持股拥有的控股子公司                |
| 武汉万富        | 指 | 武汉万富酒店管理有限公司,公司通过间接持股拥有的控股子公司                  |
| 南昌万达嘉华      | 指 | 南昌红谷滩万达嘉华酒店管理有限公司,公司通过间接持股拥有的控股子公司             |
| 银川万富嘉华      | 指 | 银川万富嘉华酒店管理有限公司,公司通过间接持股拥有的控股子公司                |
| 丹东万力        | 指 | 丹东万力酒店管理有限公司,公司通过间接持股拥有的控股子公司                  |
| 南京万达嘉华      | 指 | 南京万达嘉华酒店管理有限公司,公司通过间接持股拥有的控股子公司                |
| 潍坊万力        | 指 | 潍坊万力酒店管理有限公司,公司通过间接持股拥有的控股子公司                  |
| 赤峰万富        | 指 | 赤峰万富酒店管理有限公司,公司通过间接持股拥有的控股子公司                  |
| 济宁万达嘉华      | 指 | 济宁万达嘉华酒店管理有限公司,公司通过间接持股拥有的控股子公司                |
| 金华万达嘉华      | 指 | 金华万达嘉华酒店管理有限公司,公司通过间接持股拥有的控股子公司                |
| 东莞万富        | 指 | 东莞万富酒店管理有限公司,公司通过间接持股拥有的控股子公司                  |
| 马鞍山万达嘉华     | 指 | 马鞍山万达嘉华酒店管理有限公司,公司通过间接持股拥有的控股子公司               |
| 荆州万力        | 指 | 荆州万力酒店管理有限公司,公司通过间接持股拥有的控股子公司                  |
| 兰州万鸿        | 指 | 兰州万鸿酒店管理有限公司,公司通过间接持股拥有的控股子公司                  |
| 龙岩万力        | 指 | 龙岩万力酒店管理有限公司,公司通过间接持股拥有的控股子公司                  |
| 芜湖万达嘉华      | 指 | 芜湖万达嘉华酒店管理有限公司,公司通过间接持股拥有的控股子公司                |

|          |   |                                      |
|----------|---|--------------------------------------|
| 蚌埠万达嘉华   | 指 | 蚌埠万达嘉华酒店管理有限公司,公司通过间接持股拥有的控股子公司      |
| 黄石万富     | 指 | 黄石万富酒店管理有限公司,公司通过间接持股拥有的控股子公司        |
| 东营万达嘉华   | 指 | 东营万达嘉华酒店管理有限公司,公司通过间接持股拥有的控股子公司      |
| 泰安万达嘉华   | 指 | 泰安万达嘉华酒店管理有限公司,公司通过间接持股拥有的控股子公司      |
| 阜阳万达嘉华   | 指 | 阜阳万达嘉华酒店管理有限公司,公司通过间接持股拥有的控股子公司      |
| 南通弘创     | 指 | 南通弘创置业有限公司,公司通过间接持股拥有的控股子公司          |
| 呼和浩特万达文华 | 指 | 呼和浩特万达文华酒店管理有限公司,公司通过间接持股拥有的控股子公司    |
| 四平万力     | 指 | 四平万力酒店管理有限公司,公司通过间接持股拥有的控股子公司        |
| 西宁万富     | 指 | 西宁万富酒店管理有限公司,公司通过间接持股拥有的控股子公司        |
| 亳州万达嘉华   | 指 | 亳州万达嘉华酒店管理有限公司,公司通过间接持股拥有的控股子公司      |
| 乌鲁木齐万达文华 | 指 | 乌鲁木齐万达文华酒店管理有限公司,公司通过间接持股拥有的控股子公司    |
| 义乌万达嘉华   | 指 | 义乌万达嘉华酒店管理有限公司,公司通过间接持股拥有的控股子公司      |
| 上饶万达嘉华   | 指 | 上饶市万达嘉华酒店管理有限公司,公司通过间接持股拥有的控股子公司     |
| 宁波万富     | 指 | 宁波万富酒店管理有限公司,公司通过间接持股拥有的控股子公司        |
| 广州贸信     | 指 | 广州贸信贸易有限公司, 公司通过间接持股方式拥有的控股子公司       |
| 广州环达     | 指 | 广州环达贸易有限公司, 公司通过间接持股方式拥有的控股子公司       |
| 广州新思     | 指 | 广州新思时代科技有限公司, 公司通过间接持股方式拥有的控股子公司     |
| 广东力尊     | 指 | 广东力尊建筑科技有限公司, 公司通过间接持股方式拥有的控股子公司     |
| 鹤山富力     | 指 | 鹤山市富力房地产开发有限公司, 公司通过间接持股方式拥有的控股子公司   |
| 鹤山富力桃源   | 指 | 鹤山市富力桃源房地产开发有限公司, 公司通过间接持股方式拥有的控股子公司 |
| 阳西富耀     | 指 | 阳西富耀房地产开发有限公司, 公司通过间接持股方式拥有的控股子公司    |
| 海丰盈泰     | 指 | 海丰县盈泰房地产开发有限公司, 公司通过间接持股方式拥有的控股子公司   |
| 惠州富协     | 指 | 惠州富协房地产开发有限公司, 公司通过间接持股方式拥有的控股子公司    |
| 汕头富力     | 指 | 汕头市富力房地产开发有限公司, 公司通过间接持股方式拥有的控股子公司   |
| 海南富力农业   | 指 | 海南富力热带农业发展有限公司, 公司通过间接持股方式拥有的控股子公司   |
| 重庆嘉富     | 指 | 重庆嘉富房地产开发有限公司, 公司通过间接持股方式拥有的控股子公司    |

|          |   |                                         |
|----------|---|-----------------------------------------|
| 重庆天量建筑   | 指 | 重庆天量建筑工程有限公司，公司通过间接持股方式拥有的控股子公司         |
| 眉山富力     | 指 | 眉山富力房地产开发有限公司，公司通过间接持股方式拥有的控股子公司        |
| 长沙富嵘     | 指 | 长沙富嵘房地产开发有限公司，公司通过间接持股方式拥有的控股子公司        |
| 鄂州富力     | 指 | 鄂州富力房地产开发有限公司，公司通过间接持股方式拥有的控股子公司        |
| 唐山曹妃甸富力城 | 指 | 唐山曹妃甸富力城房地产开发有限公司，公司通过间接持股方式拥有的控股子公司    |
| 唐山芦台富力   | 指 | 唐山芦台经济开发区富力房地产开发有限公司，公司通过间接持股方式拥有的控股子公司 |
| 滨州极富     | 指 | 滨州市极富房地产开发有限公司，公司通过间接持股方式拥有的控股子公司       |
| 通辽富力     | 指 | 通辽富力房地产开发有限公司，公司通过间接持股方式拥有的控股子公司        |
| 富力（长春）   | 指 | 富力（长春）房地产开发有限公司，公司通过间接持股方式拥有的控股子公司      |
| 渭南富力     | 指 | 渭南富力房地产开发有限公司，公司通过间接持股方式拥有的控股子公司        |
| 长治富力     | 指 | 长治市富力房地产开发有限公司，公司通过间接持股方式拥有的控股子公司       |
| 嘉兴启富     | 指 | 嘉兴启富投资管理有限公司，公司通过间接持股方式拥有的控股子公司         |
| 镇江极富     | 指 | 镇江极富房地产开发有限公司，公司通过间接持股方式拥有的控股子公司        |
| 无锡富力汇    | 指 | 无锡富力汇体育文化有限公司，公司通过间接持股方式拥有的控股子公司        |
| 泰州富喜     | 指 | 泰州富喜母婴护理有限公司，公司通过间接持股方式拥有的控股子公司         |
| 淮北品富     | 指 | 淮北品富房地产开发有限公司，公司通过间接持股方式拥有的控股子公司        |
| 杭州冠富     | 指 | 杭州冠富房地产开发有限公司，公司通过间接持股方式拥有的控股子公司        |
| 浙江富力     | 指 | 浙江富力房地产开发有限公司，公司通过间接持股方式拥有的控股子公司        |
| 厦门富力盈盛   | 指 | 厦门富力盈盛房地产开发有限公司，公司通过间接持股方式拥有的控股子公司      |
| 南平富力盈盛   | 指 | 南平富力盈盛房地产开发有限公司，公司通过间接持股方式拥有的控股子公司      |
| 仙游富力盈盛   | 指 | 仙游富力盈盛房地产开发有限公司，公司通过间接持股方式拥有的控股子公司      |
| 宁德富宝     | 指 | 宁德富宝妈婴健康管理服务有限公司，公司通过间接持股方式拥有的控股子公司     |

|          |   |                                      |
|----------|---|--------------------------------------|
| 上饶富力长盛   | 指 | 上饶市富力长盛置业有限公司，公司通过间接持股方式拥有的控股子公司     |
| 上饶富力辉盛   | 指 | 上饶市富力辉盛置业有限公司，公司通过间接持股方式拥有的控股子公司     |
| 九江富力志盛   | 指 | 九江富力志盛置业有限公司，公司通过间接持股方式拥有的控股子公司      |
| 九江富力辉盛   | 指 | 九江富力辉盛置业有限公司，公司通过间接持股方式拥有的控股子公司      |
| 乌兰察布富力   | 指 | 乌兰察布市富力房地产开发有限公司，公司通过间接持股方式拥有的控股子公司  |
| 邯郸极富     | 指 | 邯郸市极富房地产开发有限公司，公司通过间接持股方式拥有的控股子公司    |
| 邢台富力     | 指 | 邢台富力房地产开发有限公司，公司通过间接持股方式拥有的控股子公司     |
| 濮阳富力城    | 指 | 濮阳富力城置业有限公司，公司通过间接持股方式拥有的控股子公司       |
| 兰州富力城    | 指 | 兰州富力城房地产开发有限公司，公司通过间接持股方式拥有的控股子公司    |
| 唐山富润     | 指 | 唐山富润房地产开发有限公司，公司通过间接持股方式拥有的控股子公司     |
| 梅州棕银旭晖   | 指 | 梅州市棕银旭晖文化旅游开发有限公司，公司通过间接持股方式拥有的控股子公司 |
| 梅州棕银和合   | 指 | 梅州市棕银和合文化旅游开发有限公司，公司通过间接持股方式拥有的控股子公司 |
| 梅州棕银创景   | 指 | 梅州市棕银创景文化旅游开发有限公司，公司通过间接持股方式拥有的控股子公司 |
| 梅州棕银福源   | 指 | 梅州市棕银福源文化旅游开发有限公司，公司通过间接持股方式拥有的控股子公司 |
| 梅州棕银华汇   | 指 | 梅州市棕银华汇文化旅游开发有限公司，公司通过间接持股方式拥有的控股子公司 |
| 梅州棕银盛景   | 指 | 梅州市棕银盛景文化旅游开发有限公司，公司通过间接持股方式拥有的控股子公司 |
| 凯里嘉瑞禾    | 指 | 凯里嘉瑞禾置业发展有限公司，公司通过间接持股方式拥有的控股子公司     |
| 昆明万富     | 指 | 昆明万富酒店管理公司，公司通过间接持股方式拥有的控股子公司        |
| 青岛总部基地   | 指 | 青岛总部基地开发建设有限公司，公司通过间接持股方式拥有的控股子公司    |
| 总部基地（青岛） | 指 | 总部基地（青岛）投资有限公司，公司通过间接持股方式拥有的控股子公司    |
| 淄博万达置业   | 指 | 淄博万达广场置业有限公司，公司通过间接持股方式拥有的控股子公司      |
| 宝鸡郭家崖开发  | 指 | 宝鸡市郭家崖旧城改造开发有限公司，公司通过间接持股方式拥有的控股子公司  |

|          |   |                                                                                     |
|----------|---|-------------------------------------------------------------------------------------|
| 临汾功臣御苑   | 指 | 临汾市功臣御苑房地产开发有限公司，公司通过间接持股方式拥有的控股子公司                                                 |
| 开封观湖置业   | 指 | 开封观湖置业有限公司，公司通过间接持股方式拥有的控股子公司                                                       |
| 广州联顺     | 指 | 广州联顺钢铁有限公司，公司通过间接持股方式拥有的控股子公司                                                       |
| 豫日公司     | 指 | 豫日有限公司（Blissful Delight Limited），公司通过间接持股拥有的控股子公司                                   |
| 铂富公司     | 指 | 铂富有限公司（Boom Origin Limited），公司通过间接持股拥有的控股子公司                                        |
| 富力国际地产投资 | 指 | 富力国际地产投资有限公司（R&F International Real Estate Investment Co. Limited），公司通过间接持股拥有的控股子公司 |
| 翔沣公司     | 指 | 翔沣有限公司（Smooth Surplus Limited），公司通过间接持股拥有的控股子公司                                     |
| 富力医疗     | 指 | 广州富力医疗健康投资有限公司，公司通过间接持股拥有的控股子公司                                                     |
| 富泰投资     | 指 | 广州富泰投资咨询有限公司，公司通过间接持股拥有的控股子公司                                                       |
| 富力门诊     | 指 | 广州富力门诊有限公司，公司通过间接持股拥有的控股子公司                                                         |
| 柳州富宝     | 指 | 柳州富宝妈婴健康管理服务有限公司，公司通过间接持股拥有的控股子公司                                                   |
| 海南航孝     | 指 | 海南航孝房地产开发有限公司，公司通过间接持股拥有的控股子公司                                                      |
| 富力文化旅游   | 指 | 富力文化旅游发展有限公司，公司通过间接持股拥有的控股子公司                                                       |
| 重庆富力瑜璟   | 指 | 重庆富力瑜璟房地产开发有限公司，公司通过间接持股拥有的控股子公司                                                    |
| 武汉美桥     | 指 | 武汉市美桥创新科技发展有限公司，公司通过间接持股拥有的控股子公司                                                    |
| 邢台力康     | 指 | 邢台力康房地产开发有限公司，公司通过间接持股拥有的控股子公司                                                      |
| 丹东富宝     | 指 | 丹东富宝妈婴服务有限公司，公司通过间接持股拥有的控股子公司                                                       |
| 抚顺富宝     | 指 | 抚顺富宝妈婴健康管理服务有限公司，公司通过间接持股拥有的控股子公司                                                   |
| 四平富宝     | 指 | 四平富宝妈婴健康咨询服务有限公司，公司通过间接持股拥有的控股子公司                                                   |
| 大连富力     | 指 | 富力（大连）房地产开发有限公司，公司通过间接持股拥有的控股子公司                                                    |
| 安徽振星     | 指 | 安徽振星置业有限公司，公司通过间接持股拥有的控股子公司                                                         |
| 阜阳富喜     | 指 | 阜阳富喜母婴护理有限公司，公司通过间接持股拥有的控股子公司                                                       |
| 马鞍山富宝    | 指 | 马鞍山富宝健康管理有限公司，公司通过间接持股拥有的控股子公司                                                      |
| 亳州富喜     | 指 | 亳州富喜母婴护理有限公司，公司通过间接持股拥有的控股子公司                                                       |
| 台州极富     | 指 | 台州极富房地产开发有限公司，公司通过间接持股拥有的控股子公司                                                      |
| 温州富力环球   | 指 | 温州富力环球商品贸易港有限公司，公司通过间接持股拥有的控股子公司                                                    |
| 杭州富力商业   | 指 | 杭州富力商业服务有限公司，公司通过间接持股拥有的控股子公司                                                       |

|        |   |                                    |
|--------|---|------------------------------------|
| 平潭富力   | 指 | 平潭富力企业管理咨询有限公司，公司通过间接持股拥有的控股子公司    |
| 安阳富馨   | 指 | 安阳富馨妇幼护理服务有限公司，公司通过间接持股拥有的控股子公司    |
| 内江富喜   | 指 | 内江富喜母婴护理服务有限公司，公司通过间接持股拥有的控股子公司    |
| 广元富喜   | 指 | 广元富喜母婴护理服务有限公司，公司通过间接持股拥有的控股子公司    |
| 银川富力   | 指 | 银川富力房地产开发有限公司，公司通过间接持股拥有的控股子公司     |
| 乌鲁木齐极富 | 指 | 乌鲁木齐极富物业服务有限公司，公司通过间接持股拥有的控股子公司    |
| 太原启富   | 指 | 太原启富房地产开发有限公司，公司通过间接持股拥有的控股子公司     |
| 龙岩富宝   | 指 | 龙岩富宝健康管理有限公司，公司通过间接持股拥有的控股子公司      |
| 香河富力学校 | 指 | 香河富力新城配套学校，公司通过间接持股拥有的控股子公司        |
| 沈阳建沣   | 指 | 沈阳建沣置业有限公司，公司通过间接持股拥有的控股子公司        |
| 沈阳建新   | 指 | 沈阳建新联合置业有限公司，公司通过间接持股拥有的控股子公司      |
| 上海美斐   | 指 | 上海美斐文化科技发展有限公司，公司通过间接持股拥有的控股子公司    |
| 齐齐哈尔万富 | 指 | 齐齐哈尔万富酒店管理有限公司，公司通过间接持股拥有的控股子公司    |
| 宝鸡富力万同 | 指 | 宝鸡富力万同房地产开发有限责任公司，公司通过间接持股拥有的控股子公司 |
| 荆州富宝   | 指 | 荆州富宝母婴健康管理服务有限公司，公司通过间接持股拥有的控股子公司  |
| 黄石富宝   | 指 | 黄石富宝母婴健康管理服务有限公司，公司通过间接持股拥有的控股子公司  |
| 赤峰富宝   | 指 | 赤峰富宝母婴健康管理服务有限公司，公司通过间接持股拥有的控股子公司  |
| 广州富景   | 指 | 广州市富景房地产开发有限公司，公司的参股公司             |
| 广州利合   | 指 | 广州利合房地产开发有限公司，公司的原参股公司             |
| 广州森华   | 指 | 广州市森华房地产有限公司，公司的参股公司               |
| 广州腾顺   | 指 | 广州市腾顺投资有限公司，公司的参股公司                |
| 北京富盛利  | 指 | 北京富盛利房地产经纪有限公司，公司的参股公司             |
| 北京粤商投资 | 指 | 北京粤商投资有限公司，公司的参股公司                 |
| 天津和安   | 指 | 天津和安投资有限公司，公司的参股公司                 |
| 天津津南新城 | 指 | 天津津南新城房地产开发有限公司，公司的参股公司            |
| 上海悦城   | 指 | 上海城投悦城置业有限公司，公司的参股公司               |
| 河南建业   | 指 | 河南建业富居投资有限公司，公司的参股公司               |
| 郑州建业   | 指 | 郑州建业高新置业有限公司，公司的参股公司               |

|          |   |                                                                        |
|----------|---|------------------------------------------------------------------------|
| 广西富雅     | 指 | 广西富雅投资有限公司，公司的参股公司                                                     |
| 汉斯上海     | 指 | 汉斯上海新江湾开发有限公司，公司的参股公司                                                  |
| 贵州大西南    | 指 | 贵州大西南房地产开发有限公司，公司的参股公司                                                 |
| 河南惠花     | 指 | 河南惠花城乡建设发展有限公司，公司的参股公司                                                 |
| 青岛基地开发   | 指 | 青岛总部基地开发建设有限公司，公司的参股公司                                                 |
| 广州证券     | 指 | 广州证券股份有限公司，公司的参股公司                                                     |
| 北京中房同创   | 指 | 北京中房同创文化传媒股份有限公司，公司的参股公司                                               |
| 北京盛兴天和   | 指 | 北京盛兴天和投资管理有限公司，公司的参股公司                                                 |
| 南京星润     | 指 | 南京星润置业有限公司，公司的参股公司                                                     |
| 龙岩恒富     | 指 | 龙岩恒富房地产开发有限公司，公司的参股公司                                                  |
| 河北滨江     | 指 | 河北滨江房地产开发有限公司，公司的参股公司                                                  |
| 长沙禧荣     | 指 | 长沙禧荣置业有限公司，公司的参股公司                                                     |
| 南通锦力     | 指 | 南通锦力置业有限公司，公司的参股公司                                                     |
| 长泰马洋溪    | 指 | 长泰马洋溪水务有限公司，公司的参股公司                                                    |
| 海南富力中军   | 指 | 海南富力中军文创体育发展有限公司，公司的参股公司                                               |
| 北京力思创新   | 指 | 北京力思创新国度科技有限公司，公司的参股公司                                                 |
| 海南昊绅置业   | 指 | 海南昊绅置业有限公司，公司的参股公司                                                     |
| 中交富力（北京） | 指 | 中交富力（北京）置业有限公司，公司的参股公司                                                 |
| 天津碧顺     | 指 | 天津碧顺房地产开发有限公司，公司的参股公司                                                  |
| 天津欣碧     | 指 | 天津欣碧房地产开发有限公司，公司的参股公司                                                  |
| 天津骏友     | 指 | 天津骏友房地产信息咨询有限公司，公司的参股公司                                                |
| 湖州品富     | 指 | 湖州品富房地产开发有限公司，公司的参股公司                                                  |
| 苏州富景     | 指 | 苏州富景房地产开发有限公司，公司的参股公司                                                  |
| 衡阳杰辉     | 指 | 衡阳杰辉置业有限公司，公司的参股公司                                                     |
| 高杰集团     | 指 | 高杰集团有限公司（TOP ELITE GROUP LIMITED），公司控股股东通过直接方式全资拥有的公司                  |
| 广东华南环保   | 指 | 广东华南环保投资股份有限公司，公司控股股东通过直接和间接方式控制的公司                                    |
| 广州越富环保   | 指 | 广州越富环保科技有限公司，公司控股股东通过间接持股拥有的全资子公司                                      |
| 越富环保科技   | 指 | 越富环保科技有限公司，公司控股股东通过直接方式全资拥有的公司                                         |
| 斯帕克斯公司   | 指 | 斯帕克斯房地产控股有限公司（SPARKS REAL ESTATE HOLDINGS LIMITED），公司控股股东通过间接方式全资拥有的公司 |
| 伟曜国际     | 指 | 伟曜国际有限公司（WELL BRIGHT INTERNATIONAL LIMITED），公司控股股东通过间接方式全资拥有的公司        |



|              |   |                                                                                         |
|--------------|---|-----------------------------------------------------------------------------------------|
| 世纪地产         | 指 | 世纪地产有限公司（CENTURY LAND PROPERTIES LIMITED），公司控股股东通过直接方式全资拥有的公司                           |
| 广州金贝壳        | 指 | 广州金贝壳投资有限公司，公司控股股东控制的公司                                                                 |
| 广州尚臻         | 指 | 广州尚臻医疗咨询服务有限公司，公司控股股东控制的公司                                                              |
| 安威投资         | 指 | 安威投资有限公司，公司控股股东控制的公司                                                                    |
| 准格尔旗富量矿业     | 指 | 准格尔旗富量矿业有限公司                                                                            |
| 贵州富量矿业       | 指 | 贵州富量矿业有限公司                                                                              |
| 贵州杨梅龙泰煤业     | 指 | 贵州杨梅龙泰煤业有限责任公司                                                                          |
| 金雄投资         | 指 | 金雄投资有限公司                                                                                |
| 珠海思睿         | 指 | 珠海思睿投资咨询企业（有限合伙）                                                                        |
| 股东大会         | 指 | 本公司股东大会                                                                                 |
| 董事会          | 指 | 本公司董事会                                                                                  |
| 监事会          | 指 | 本公司监事会                                                                                  |
| 公司章程         | 指 | 《广州富力地产股份有限公司章程》                                                                        |
| 本次债券         | 指 | 根据发行人 2018 年 5 月 30 日召开的 2017 年度股东周年大会审议通过，经中国证监会核准向合格投资人公开发行的不超过 130 亿元（含 130 亿元）的公司债券 |
| 本次发行         | 指 | 本次公司公开发行不超过 130 亿元（含 130 亿元）公司债券的行为                                                     |
| 本期债券         | 指 | 广州富力地产股份有限公司公开发行 2019 年公司债券（第一期）                                                        |
| 本期发行         | 指 | 本次公司公开发行不超过 19.80 亿元（含 19.80 亿元）公司债券的行为                                                 |
| 债券持有人        | 指 | 就本次债券而言，通过认购、受让、接受赠与、继承等合法途径取得并持有本次债券的主体                                                |
| 国务院          | 指 | 中华人民共和国国务院                                                                              |
| 中国证监会        | 指 | 中国证券监督管理委员会                                                                             |
| 财政部          | 指 | 中华人民共和国财政部                                                                              |
| 住建部          | 指 | 中华人民共和国住房和城乡建设部                                                                         |
| 国土资源部        | 指 | 中华人民共和国国土资源部                                                                            |
| 人民银行         | 指 | 中国人民银行                                                                                  |
| 中国银监会        | 指 | 中国银行业监督管理委员会                                                                            |
| 国家统计局        | 指 | 中华人民共和国国家统计局                                                                            |
| 债券登记机构       | 指 | 中国证券登记结算有限责任公司上海分公司                                                                     |
| 主承销商         | 指 | 招商证券股份有限公司、中信证券股份有限公司、华泰联合证券有限责任公司、广发证券股份有限公司                                           |
| 债券受托管理人、招商证券 | 指 | 招商证券股份有限公司                                                                              |
| 发行人律师        | 指 | 广东华商律师事务所                                                                               |

|             |   |                                                                                   |
|-------------|---|-----------------------------------------------------------------------------------|
| 审计机构        | 指 | 立信会计师事务所（特殊普通合伙）                                                                  |
| 上交所         | 指 | 上海证券交易所                                                                           |
| 香港联交所       | 指 | 香港联合交易所有限公司                                                                       |
| 募集说明书       | 指 | 发行人根据有关法律、法规为发行本次债券而制作的《广州富力地产股份有限公司公开发行 2019 年公司债券（第一期）募集说明书》                    |
| 《债券受托管理协议》  | 指 | 《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》                   |
| 《债券持有人会议规则》 | 指 | 《广州富力地产股份有限公司公开发行 2018 年公司债券之债券持有人会议规则》                                           |
| 《公司法》       | 指 | 《中华人民共和国公司法》                                                                      |
| 《证券法》       | 指 | 《中华人民共和国证券法》                                                                      |
| 《管理办法》      | 指 | 《公司债券发行与交易管理办法》                                                                   |
| 企业会计准则      | 指 | 财政部于 2006 年 2 月 15 日颁布的《企业会计准则—基本准则》和 38 项具体会计准则、其后颁布的企业会计准则应用指南、企业会计准则解释以及其他相关规定 |
| 交易日         | 指 | 上海证券交易所的营业日                                                                       |
| 法定节假日或休息日   | 指 | 中华人民共和国的法定及政府指定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾地区的法定节假日和/或休息日）                       |
| 工作日         | 指 | 每周一至周五，不含法定节假日或休息日                                                                |
| 预售          | 指 | 房地产开发企业将正在建设中的房屋预先出售给承购人，由承购人支付定金或房价款的行为                                          |
| 报告期、近三年     | 指 | 2016 年、2017 年及 2018 年                                                             |
| H 股         | 指 | 获准在香港联交所上市的以人民币标明面值、以港币认购和进行交易的股票                                                 |
| 元           | 指 | 如无特别说明，为人民币元                                                                      |

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

## 第二节 发行概况

### 一、发行人基本情况

公司名称：（中文）广州富力地产股份有限公司

（英文）Guangzhou R&F Properties Co., Ltd.

住所：广州市天河区珠江新城华夏路 10 号富力中心 45-54 楼

法定代表人：李思廉

注册资本：805,591,836 元

设立时间：1994 年 8 月 31 日

H 股上市地点：香港联交所

H 股股票简称：富力地产

H 股股票代码：02777.HK

### 二、本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 2019 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 19.80 亿元（含 19.80 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，公司将不晚于品种一的第 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，公司将不晚于品种二的第 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：2019 年 5 月 8 日。

12、起息日：本期债券起息日为 2019 年 5 月 9 日。

13、计息期限（存续期间）：本期债券品种一的计息期限为自 2019 年 5 月 9 日至 2023 年 5 月 8 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 2019 年 5 月 9 日至 2021 年 5 月 8 日；本期债券品种二的计息期限为自 2019 年 5 月 9 日至 2024 年 5 月 8 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 2019 年 5 月 9 日至 2022 年 5 月 8 日。

14、利息登记日：本期债券的利息登记日将按照上交所和中国证券登记公司的相关规定办理。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 2020 年至 2023 年每年的 5 月 9 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 2020 年至 2021 年每年的 5 月 9 日；本期债券品种二的付息日为 2020 年至 2024 年每年的 5 月 9 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 2020 年至 2022 年每年的 5 月 9 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：本期债券的兑付债权登记日将按照上交所和中国证券登记公司的相关规定办理。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 2023 年 5 月 9 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 5 月 9 日；本期债券品种二的兑付日为 2024 年 5 月 9 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 2022 年 5 月 9 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。

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：

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：394880100101091269

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 19.80 亿元（含 19.80 亿元），

募集资金扣除发行费用后，拟全部用于偿付本公司已发行公司债券于 2019 年内的到期回售部分。

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、本次发行的有关机构**

##### **（一）发行人：广州富力地产股份有限公司**

住所：广东省广州市天河区珠江新城华夏路 10 号富力中心 45-54 楼

法定代表人：李思廉

联系人：胡杰、李文昌

电话：+86-20-38882777

传真：+86-20-38332777

##### **（二）牵头主承销商、簿记管理人：招商证券股份有限公司**

住所：深圳市福田区福田街道福华一路 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



**（六）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

**（七）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

**（八）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、常梦缇、陆遥、钟栋

电话：+86-755-82943666

传真：+86-755-82943121

**（九）募集资金专项账户开户银行**

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：394880100101091269

**（十）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

**（十一）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

**（十二）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

**五、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 12 月 31 日，招商证券股份有限公司未持有富力地产(2777.HK)公司股票及债券。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 12 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 18 富力地产 SCP007（011801844.IB）500,000 张，18 富力地产 SCP008（011802385.IB）

70,000 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 12 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 06(135468.SH) 500,000.00 张、16 富力 11(114022.SZ) 600,000.00 张。

截至 2018 年 12 月 31 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) 750,000 张、18 富力 08(155061.SH) 750,000 张。

除上述情况外，截至 2018 年 12 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。

## 六、认购人承诺

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

（一）接受本募集说明书对本次债券项下权利义务的所有规定并受其约束；

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

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

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

## 第三节 风险因素

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

### 一、本次债券的投资风险

#### （一）利率风险

受国家宏观经济运行状况、货币政策、国际环境变化等因素的影响，市场利率存在波动的可能性。本期公司债券存续期内，不排除市场利率波动的可能，市场利率的波动将导致投资者投资本期公司债券的收益水平存在不确定性。

#### （二）流动性风险

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

#### （三）偿付风险

发行人目前经营和财务状况良好。在本次债券存续期内，如果发行人的经营状况和财务状况发生重大变化，或者受政策、法律法规或市场环境等不可控因素影响，可能导致发行人无法从预期的还款来源中获得足够的资金按期支付本息，从而对债券持有人的利益造成一定影响。

#### （四）债券无担保的风险

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

#### （五）本次债券安排所特有的风险

发行人将于本次债券到期日前设立专项偿债账户，按计划将偿付资金逐步划入专项偿债账户作为本次债券的偿付保障。若因政策环境或发行人经营情况发生重大不利变化，导致发行人无法及时、足额将偿付资金划入专项偿债账户，

将可能影响本次债券的按期兑付。

## **（六）资信风险**

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

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

## **二、与发行人相关的风险**

### **（一）财务风险**

#### **1、筹资风险**

房地产行业是典型的资本密集型行业，行业参与者对资金一直存在较大需求，借助充裕的资金支持，房地产企业能够通过持续投资、开发及销售，不断做大业务规模，推进全国布局，并充分降低经营风险。公司主要通过自有资金、银行借款及在证券交易所市场发债等方式进行筹资，如果银行借款的融资渠道受到限制，自有资金和商品房预（销）售回笼的资金跟不上项目建设要求，或未能在交易所市场发行债券，将会影响公司的房地产项目开发计划，进而影响公司业务地开展，同时对公司财务状况的稳健性构成不利影响。

截至 2018 年 12 月 31 日，公司土地储备总面积约为 5,782.70 万平方米。公司所持有的高品质土地储备为未来持续发展提供了坚实有力的基础，但后续项目的开发需要公司持续投入资金。因此，总体上公司在未来将面临一定程度的资本支出压力，若未来公司的融资能力受到宏观经济政策、信贷政策、产业政策变化的制约，则公司经营目标的实现将受到一定程度的影响。

#### **2、经营性现金流波动的风险**

房地产企业的项目开发需要一定时间周期，同时购置土地和工程施工的资金占用量也较大，而资金回笼所需周期较长，此外银行房贷政策的变化也会影响资金回流速度，因此房地产企业的经营性现金流量净额的变化主要受上述因素

影响。

公司报告期内经营活动产生的现金流量净额分别为 59.17 亿元及-18.01 亿元及 2.07 亿元，现金流出主要是支付新增土地储备价款及房地产项目开发的工程款。随着公司经营规模的加大，后续开发还需投入资金，如公司的销售回笼受到一定限制，则公司将面临经营活动产生的现金流量净额波动较大甚至持续为负的风险，将对公司财务状况的稳健性构成不利影响。

### **3、流动性风险**

房地产行业属于资本密集型行业，投入资金的周转周期较长，相关资金投入在产品销售并结转收入以前都以存货形式存在，这使得房地产企业的存货金额占比高于其他行业，扣除存货后的速动比率普遍较低。截至 2018 年 12 月 31 日，本公司资产总额为 3,661.53 亿元，流动资产总额为 2,710.35 亿元，存货资产总额为 1,930.99 亿元，存货占流动资产和总资产的比例分别为 71.25%和 52.74%，存货的变现能力将直接影响公司的资产流动性及短期偿债能力。如果公司因在建项目开发和预售项目销售迟滞等因素导致存货周转不畅，将给公司总资产的周转和短期偿债能力带来较大压力；同时公司存货的价值会受国家的宏观政策、信贷政策、房地产行业的供需状况、行业政策等因素的影响而发生波动。若存货中相关房地产项目的价格出现大幅波动，则存货将面临大幅计提存货跌价准备的风险，进而对公司的财务表现构成不利影响。

### **4、短期偿债压力较大的风险**

报告期各期末，公司的流动比率分别为 2.04、1.90 及 1.53，速动比率分别为 0.80、0.61 及 0.44，短期借款和一年内到期的非流动负债合计分别为 336.82 亿元、284.14 亿元和 523.50 亿元，虽然发行人保持着较为充足的货币资金，但仍存在短期偿债压力较大的风险。

### **5、资产负债率较高的风险**

截至 2018 年 12 月 31 日，公司合并资产负债率为 80.93%，母公司资产负债率为 91.46%，扣除合同负债后合并资产负债率为 78.64%。报告期内公司资产负债率总体处于较高水平，主要是因为近几年公司加大银行借款规模，并积极发行

公司债及境外债券增强资金实力，使得公司负债规模有所上升。

截至 2018 年 12 月 31 日，公司长期借款余额为 751.41 亿元，一年内到期的非流动负债 385.61 亿元，应付债券 357.61 亿元，短期借款 137.89 亿元，公司面临一定的长期和短期偿债压力。若房地产市场或金融市场发生重大波动，公司资金来源保障不足，将直接影响公司按期偿还相关债务。随着业务的发展，公司融资需求及规模将不断增长，若公司未来的负债水平不能保持在合理的范围内，偿债压力将持续增加，进一步融资的空间也将受到限制。

## 6、利息保障倍数下滑的风险

报告期内，公司各期的息税前利润分别为 1,137,151.75 万元、2,734,779.67 万元和 1,518,871.79 万元，相应的利息保障倍数分别为 1.61、4.05 及 1.66。未来若公司的利息支出随着融资规模不断增加，且公司不能保持较高的盈利水平，则公司将面临利息保障倍数下滑的风险。

## 7、应收账款规模较大的风险

报告期内，公司期末应收账款余额（含合同资产）较大，2016 年末、2017 年末及 2018 年末，公司应收账款余额（含合同资产）分别为 720,902.45 万元、795,273.88 万元及 1,161,450.27 万元，应收账款（含合同资产）周转率分别为 8.90、7.84 及 7.87；就账龄结构来看，2016 年末、2017 年末及 2018 年末，一年以内的应收账款（含合同资产）占比分别为 85.73%、85.76%及 87.60%，两年以内的应收账款（含合同资产）占比分别为 91.16%、91.48%及 93.98%。

公司以房地产开发与销售、商业物业租赁及酒店服务为主营业务，应收账款主要为应收购房人的购房款。由于单项房屋交易金额较大，购房人一次性全款支付的比例较低，公司在房地产销售中大多采用购房人分期付款、银行按揭付款的销售方式。对于银行按揭付款方式，公司在与购房人签署房屋销售合同之前，购房人已经支付首期款，并获得银行对其贷款资格的认可；对于分期付款方式，首期款的缴付由公司与购房人协商确定，分期付款的周期一般不超过 2 年。

尽管公司与购房人签署合同前已对其付款履约能力进行综合评估，并制定了相应的应收账款管理措施，且公司已针对单笔应收账款进行单独减值测试，并

就可能无法收回的款项全额计提坏账准备，但若未来因宏观经济大幅波动及其他无法预见的原因，房地产市场出现显著变化，或客户财务状况出现突然恶化，则公司应收账款发生坏账的风险将有所提升，对公司财务状况和生产经营带来不利影响。

## 8、收入及利润波动的风险

房地产行业具有较为明显的周期性特征，易受宏观调控政策的影响。虽然公司当前开发、在售的项目主要集中在广州、北京、上海、天津、重庆、西安、沈阳、太原、成都、南京等全国主要一、二线城市及地区，未受到三、四线城市房地产市场不景气的影响，一定程度能够分散区域经营风险；在房地产行业景气程度出现波动的 2016-2018 年度，公司协议销售额分别达 608.65 亿元、818.63 亿元及 1,310.56 亿元，营业收入分别达 538.25 亿元、594.04 亿元及 770.41 亿元，总体呈现稳健增长的态势。但是，如果房地产市场出现难以预见的供需波动、公司优质土地储备持续消耗而无法有效补充、一定期间内推盘数量减少，存在不同年度间收入与利润出现大幅波动的风险。

## 9、毛利率下降的风险

报告期内各期，公司的毛利率分别为 32.02%、37.15%及 37.91%，处于较高水平且呈逐年上升的态势。公司为平滑毛利率波动的风险，一直以来注重控制成本及在核心城市开发商业物业，该等商业地产项目主要为一线城市 CBD 区域的高端写字楼，平均售价较高，毛利空间较大。但是，若宏观经济发生不利于房地产开发企业的变化，经济持续下行，市场需求不足，或者土地成本持续升高，公司毛利率将存在下降的风险。

## 10、对外担保风险

公司对外担保包含为关联方提供的担保以及为购房人提供的担保，其中主要为对购房人提供的担保。截至 2018 年 12 月 31 日，发行人对外担保余额为 737.48 亿元，其中为关联方提供担保的余额 55.85 亿元，为购房人提供担保的余额 681.63 亿元。公司及下属房地产经营子公司按照房地产经营惯例为商品房购房人提供的按揭担保属于阶段性担保，其阶段性担保中开发商承担的担保责任



时间较短，在购房人取得所购住房的《房地产权证》等相关证件后，公司的担保责任也随之解除。目前公司的开发项目均履行了有关法定程序。鉴于公司为购房人提供的担保余额较大，若未来购房人在取得房屋所有权并办妥抵押登记过程中出现问题，造成公司的担保责任无法解除，则公司将因承担连带担保责任从而面临一定风险。

### **11、投资性房地产公允价值波动的风险**

公司采用公允价值模式计量投资性房地产。2016 年度、2017 年度及 2018 年度，公司投资性房地产的公允价值变动收益（合并报表口径）分别为 17.41 亿元、7.81 亿元及 7.30 亿元，分别占同期利润总额的 18.05%、3.17%及 6.04%。由于房地产市场的变化，若公司投资性房地产的公允价值在未来出现较大波动，将可能对公司的经营业绩和财务状况产生一定影响。

### **12、存货规模较大及跌价的风险**

截至报告期各期末，公司存货账面余额（合并报表口径）分别为 1,082.00 亿元、1,446.92 亿元及 1,930.99 亿元，占总资产的比重分别为 47.80%、48.54%及 52.74%。公司的存货主要由房地产项目开发中的开发成本（含土地成本）和已建成尚未出售的开发产品构成。公司存货的变现能力直接影响公司资产的流动性及偿债能力，未来若发行人的在售项目销售出现不利状况将导致存货周转不畅，进而对公司的偿债能力带来一定不利影响。同时公司存货的价值会受国家的宏观政策、信贷政策、房地产行业的供需状况、行业政策等因素的影响而发生波动。若存货中相关房地产项目的价格出现大幅波动，则存货将面临大幅计提存货跌价准备的风险，进而对公司的财务表现构成不利影响。

### **13、受限资产规模较大的风险**

公司的所有权受限资产主要系为银行借款设定的担保资产，主要包括存货、投资性房地产及固定资产等。截至 2018 年 12 月 31 日公司受限资产的账面价值合计 1,190.75 亿元，占当期期末资产总额的比重为 32.52%。虽然目前发行人的声誉及信用记录良好，与多家银行均保持良好的合作关系，不存在银行借款违约偿付的情形，但未来若因流动性不足等原因导致公司不能按时及足额偿付银行

借款或其他债务时，将有可能导致受限资产被冻结或处置，进而对公司的正常经营构成不利影响。

#### **14、未来资本支出压力较大的风险**

截至 2018 年 12 月 31 日，公司土地储备总面积约为 5,782.70 万平方米，土地储备较为充足。今后公司仍将继续秉承稳健增长的经营策略，以谨慎的态度合理增加土地储备和开发规模。当后续项目开发需要公司在未来投入持续的资金支持时，公司将面对一定的资本支出压力，若未来公司融资渠道不畅或不能合理控制成本，将可能对公司未来经营目标的实现造成一定影响。

#### **15、合并范围频繁变化的风险**

报告期内各期间，公司的合并财务报表范围均发生了一定变化。2016 年度，公司新纳入合并报表范围的子公司共 39 家。2017 年度，公司新纳入合并报表范围的子公司共 276 家。2018 年度，公司新纳入合并报表范围的子公司共 118 家。截至 2018 年 12 月 31 日，纳入发行人合并报表的子公司共计 670 家。未来，若公司合并范围频繁变化，可能会对公司的经营状况及财务指标产生一定影响。

#### **16、应交税费余额较大的风险**

截至 2018 年 12 月 31 日，公司应交税费余额为 77.90 亿元，主要包括：增值税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加、企业所得税、土地增值税等。公司最近一期末的应交税费余额较大，在该等税费实际缴纳时可能会对缴纳当期的公司当期经营业绩和财务指标产生一定影响。

#### **17、未分配利润占所有者权益比重较大的风险**

报告期内各期末，公司未分配利润占所有者权益比重分别为 82.16%、86.83% 及 89.85%。公司目前利润分配政策遵照《公司法》、《证券法》等相关法律法规的有关规定执行，但考虑到公司未分配利润占所有者权益比重较大，若未来公司出现较大规模的利润分配情况，将可能对公司的所有者权益结构产生一定影响。

### **（二）经营风险**

#### **1、宏观经济周期性波动的风险**

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

## 2、行业竞争风险

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

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

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

## 3、房地产行业长期潜在需求下降风险

我国的房地产行业已经历了将近二十年的高速发展，虽然目前局部地区商品住宅仍供不应求，但近年来已逐渐呈现出各层级城市需求分化的趋势。从整体及长期来看，受住房自有率相对稳定、人口出生率下降、人口老龄化加剧、宏观经济增速放缓等因素影响，房地产行业将从繁荣期逐渐向平稳发展期过渡，行业

增速将趋于稳定，长期潜在需求存在下降风险。对公司而言，如果不能在这一背景下进一步维持及增强市场竞争力，实现差异化竞争，扩大市场份额，则公司房地产开发与销售业务的持续发展将受到挑战。

#### 4、跨区域经营风险

我国地域辽阔，各地区经济发展程度不同，各地自然环境、居民生活习惯、购房偏好、市场情况、地方政策和管理法规等存在一定差异，导致房地产开发的地域性特点突出，公司在业务发展中面临如何适应当地房地产市场的风险。目前，公司已在北京、天津、广州、重庆、上海、杭州等国内约 90 多个大中城市和地区从事房地产项目开发。若公司未能合理把握各项目所在城市的经济发展趋势、房地产政策和市场环境，有可能使所开发产品与当地市场需求不符，从而给公司在当地的生产经营带来不利影响。

#### 5、境外经营风险及汇率风险

报告期内，公司在马来西亚、澳大利亚、英国拓展房地产开发业务。虽然公司在过去 20 多年中保持持续发展的态势，在国内享有较高知名度，并具有较强的抗风险能力，但境外市场的政治、法律环境与国内相比存在较大差异，公司需要对马来西亚、澳大利亚、英国的土地转让、劳动用工、安全生产、税收等方面深入了解，以规避政策风险；对产品设计、资金筹集、市场营销等方面进行准确把握，以规避市场风险。如果公司未能根据马来西亚、澳大利亚、英国及未来拟拓展的境外地区政治、法律、市场环境对自身的经营策略进行优化调整，则公司在境外市场的经营业绩及市场声誉将受到影响。

此外，公司海外业务及境外融资主要以外币进行结算，人民币汇率的变动受到国内外政治经济形势变化等多种因素的影响。公司报告期内的汇兑损益分别为 61,379.43 万元、-117,205.28 万元及 176,548.08 万元，未来随着公司持续拓展境外业务，汇率风险对公司经营业绩造成的不确定性影响将进一步增加。

#### 6、项目开发及销售周期偏长的风险

房地产项目开发包括选址、购地、策划、设计、施工、销售及售后服务等多个环节，项目的开发周期长，投资金额大，涉及的合作单位较多，需要接受国土、

住建、规划、消防、环保等多个政府部门的审批和监管，并受到市场环境等因素的影响。尽管公司具备丰富的房地产项目开发经验和较强的项目开发能力，且公司的房地产开发采用一体化的运营模式，有利于公司及时掌握项目开发各阶段的最新信息并快速推进项目开发进程，但若外部环境发生变化，将对项目开发周期和预期收益产生一定影响。近几年来，国家陆续出台了针对土地交易、户型规划，以及办理施工证、销售许可证等方面更为严格的审批要求，由此可能导致公司房地产开发及销售周期延长，进而增加开发成本和开发风险，并对公司经营业绩产生一定影响。

## **7、工程质量的风险**

公司在生产经营过程中一贯注重工程质量水平。在房地产项目开发过程中，公司实施一体化项目管理，建立了完善的质量管理体系，不断提高自身的设计、施工管理水平，强化对项目开发各环节的质量控制。报告期内，公司未发生重大工程质量问题。但是，未来如公司因管理不善或质量监控漏洞等原因，使得项目的设计质量、施工质量不能满足客户的需求，将会给项目的销售及公司的品牌造成负面影响；如果发生重大质量事故，会严重影响项目的销售进度，对公司的经营活动造成重大损害，使公司遭受经济损失。

## **8、施工安全的风 险**

项目施工安全，既关系到施工现场员工自身的人身安全，也关系到公司的品牌和声誉。房地产开发项目在施工阶段存在一定的安全风险，可能出现人身伤害、业务中断、财产及设备损坏、环境污染、破坏事故，进而有可能影响项目进度、造成经济损失或对公司声誉造成不利影响。公司大部分项目的施工均由下属建筑公司承担，且公司一直十分重视对工程施工的监管，制定了严格的安全生产制度及操作规范，并强化相关责任人的安全意识和产品质量意识。若公司未能及时发现并合理防范施工安全风险，则可能会为公司带来处罚、赔偿等风险，影响公司声誉及正常经营。

## **9、土地储备风险**

开发建设用地是房地产业生存和发展的基础，属于不可再生的资源，尤其是

核心城市土地，其稀缺性十分明显。作为房地产开发企业，若不能及时获得项目开发所需的土地，则公司生产经营将陷于停滞。而且，土地价格的波动会对房地产企业的开发成本产生直接的影响。目前我国在开发建设用地出让方面实行“招拍挂”公开出让制度，房地产企业在获取土地资源方面面临着激烈的市场竞争。如果公司不能及时获得进行项目开发所需的土地以及动态地维持持续发展所需的土地储备，将会制约公司的发展，影响公司的收入及经营业绩的持续增长。

## **10、销售风险**

随着我国住宅及商业地产消费市场的需求日趋多元化、个性化和理性化，消费者对房地产产品和服务的要求越来越高，如果公司在项目地理位置、规划设计、产品定价、配套服务和产品特色等方面不能及时了解并准确把握消费者需求的变化，将可能导致销售不畅、回款缓慢，从而给公司带来销售压力和产品滞销的风险。同时，若市场成交量有较大波动也会给公司带来一定的销售风险。

## **11、合作和合资项目的控制风险**

由于房地产开发经营具有投资周期长、金额大、周转慢的特点，房地产开发企业希望通过合作开发的方式降低自身的经营风险。基于客观需要，房地产合作开发经营逐渐成为行业内广泛采用的经营模式，通过建立多元化的股东结构有利于资金的筹集和降低企业的风险。公司绝大部分在建与拟建的住宅类及商业物业类项目均为自主开发，也会适当采用合作、合资开发模式。在合作过程中公司对项目的控制程度会受到一定的制约，还可能会出现履行合同时合作各方产生意见分歧的情况，导致项目开发周期延长或出现合作纠纷，给公司经营带来不利影响。

## **12、建筑材料价格波动的风险**

建筑安装成本是公司房地产项目开发成本的主要构成之一，其中房地产开发所需的水泥、钢铁、玻璃等建材成本在建筑安装成本中占比较大，若上述建筑材料的市场价格出现大幅波动，将可能对公司的经营成本和盈利水平等产生一定影响。

## **13、土地价格波动的风险**

随着住房制度改革和城镇化步伐的不断加快，我国住宅市场需求也得到了快速释放。近年来国内房地产价格上涨，一些热点地区甚至出现房地产价格快速上涨的情况。房地产价格的快速上涨则可能导致行业投资过热，进而影响房地产行业的健康发展。虽然公司一直以来坚持稳健谨慎的土地储备策略，但是房地产市场的波动会一定程度上影响到发行人经营业绩的稳定性。

土地成本是房地产项目开发成本的主要构成，土地价格的变动将直接影响公司的经营成本。近年来，国内土地价格普遍上涨，在一定程度上推动了房价的上涨。虽然，公司现有项目具有一定的土地成本优势，但是未来若土地价格持续上涨，且公司不能获得具有成本优势的土地储备，将会使得公司的经营成本上升，对公司的经营业绩和未来发展造成一定影响。

#### **14、突发事件引发的经营风险**

本公司为一家在香港上市的大型房地产企业，下属房地产开发项目数量及规模较大，同时所处的房地产行业受国家政策调控影响较大，因此公司在经营发展过程中可能面临诸如行业环境重大变化、安全事故、民事纠纷等突发事件引起的经营风险。为此，公司制定了较为完善的《突发事件处理制度》，采取了积极的预防措施应对突发事件。但若未来公司在业务运营过程中出现了突发事件且公司未能及时妥当处理，将可能对公司生产经营活动的顺利开展产生一定影响。

### **（三）管理风险**

#### **1、对项目公司控制不力的风险**

作为全国性的大型综合房地产开发商，公司主要通过下属项目子公司进行项目开发。截至 2018 年 12 月 31 日，公司共拥有 670 家纳入合并报表范围的子公司，业务涵盖房地产开发、设计、广告、建筑施工、装饰、园林市政、工程监理、物业管理、酒店管理及房地产中介服务等。

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

## 2、关联交易风险

报告期内，发行人与其关联公司之间存在关联交易，主要内容为与合营、联营公司的资金往来以及按持股比例为其提供担保。发行人的关联资金往来主要系按照持股比例及合作协议对合营、联营公司投入除资本金以外的其他项目发展资金，该类资金将在项目开发过程或者项目开发完毕时陆续收回；同时，发行人为支持合营、联营公司的经营发展，亦按照持股比例及合作协议约定为其融资提供担保。因此，若发行人合营、联营公司出现经营状况波动，可能会对前述关联应收款项的回收以及关联担保责任的承担产生一定影响。

## 3、人力资源风险

在公司的经营发展历程中，经验丰富的高级管理人员和优秀的专业人员为公司创造了巨大的价值。公司培养和选聘了大批的优秀的管理人员和业务人员，为公司的长远发展奠定了坚实基础。目前，公司已建立了较为完善的薪酬福利制度和培训体系，并为优秀人才提供了广阔的发展平台。然而，随着国内房地产市场竞争日趋激烈，优秀的专业人才将成为稀缺资源，若公司在持续的发展过程之中，未能保留并吸引更多符合公司发展需要的优秀专业人才，人才储备不能适应公司业务规模迅速扩张的需要，公司发展战略的有效实施将受到影响，进而降低公司的长期盈利能力。

## 4、控股股东控制的风险

报告期末，本公司股东李思廉、张力合计持有公司 64.82%的股份，处于绝对控股地位，李思廉担任公司董事长，张力担任公司联席董事长兼总裁，公司主要股东能够对公司决策产生重大影响。若公司主要股东利用其控股股东地位，干预公司正常经营，将可能使本公司及中小股东的利益受到侵害。

## 5、实际控制人为自然人及突发事件引发的治理结构变化风险

公司的实际控制人为自然人，对公司的经营决策具有重大的影响。若未来对公司经营决策有重大影响的自然人发生疾病、失踪、丧失民事行为能力等突发事件，可能会引起公司治理结构的变化，若公司未能及时妥当处理，则可能进一步对公司的正常生产经营活动造成一定影响。



## 6、声誉风险

公司在过去 20 多年的经营活动中保持持续发展的态势，在国内享有较高知名度，具有良好的声誉。但若未来公司对外部政策及自身经营策略未能准确把握及优化调整，或发生对公司声誉不利影响的事件，将可能会对公司的生产经营产生不利影响。

### （四）政策风险

房地产行业是整个国民经济发展的主要支柱，行业整体受宏观调控及产业政策的影响较大。自 2001 年“房地产”首次出现在政府工作报告中至今，行业监管政策的导向与行业发展周期联系紧密，从最初的“培育”、“鼓励”、“改革”，到“高度警惕”、“从严调控”，再到 2014 年的“分类调控”、2015 年的“支持”、“促进”，房地产行业在土地、信贷、税收等调控政策的引导下总体保持了健康稳定的发展。

近年来，由于房地产投资过热，房价上涨较快，国家为了引导和促进房地产行业持续稳定增长，对房地产市场的宏观调控力度明显加大。2005 年 5 月起，国务院办公厅先后发布《关于做好稳定住房价格工作的意见》、《关于促进房地产市场平稳健康发展的通知》、《关于继续做好房地产市场调控工作的通知》等文件，通过供地政策调整、严格的住房用地管理政策、差异化信贷和税收政策、重点城市的限购令等措施，实行严格的房地产宏观调控；而自 2014 年以来，房地产行业增速放缓，调控政策亦随之出现放松的趋势，房地产市场分类调控、因地制宜的调控思路得到确立，随后部分地方取消限购，首套房贷款认定条件也作出调整。2015 年 3 月和 8 月，央行会同银监会、财政部、住建部，一方面对于个人转让两年以上住房免征营业税，另一方面进一步下调商业贷款和住房公积金贷款的限制；2016 年 2 月，中国人民银行、银监会发布《关于调整个人住房贷款政策有关问题的通知》，对于不实施“限购”的城市再一次放松了居民购房的首付比例；2016 年 2 月，财政部、国税总局及住建部三部委发布《关于调整房地产交易环节契税、营业税优惠政策的通知》，进一步降低房地产交易成本。2016 年以来，国内房地产行业调控政策趋于收紧态势，南京、苏州、武汉等多个二线城市陆续出台新的调控政策，内容包括重启限购和收紧房贷，以控制房价过快上涨；

而一线城市随着房价持续上涨，后续亦将面对调控趋严的情况。2017 年 3 月，北京、上海、广州等一线城市，房价上涨较快的二线城市限购限贷政策升级，提高非首套自住房首付比例，限制贷款期限与种类，增加购房户籍、社保缴纳条件等，进一步抑制房价持续上涨。2017 年 5 月，住建部起草《住房租赁和销售管理条例（征求意见稿）》，对租赁市场的各个参与主体进行了行为约束，广州、北京等主流城市随即提出租售同权政策，承租人权益将得到更多保障，购房相对于租房的优势将进一步被压缩。随着房价持续升温，后续动态调控将为常态。

党的十八届三中全会强调“使市场在资源配置中起决定性作用”，当前政府注重保持房地产市场平稳健康发展，在稳定住房消费的总基调下，坚持分类指导政策、支持居民自主及改善性需求。在政策的推动下，房地产行业 2015 年以来总体呈现稳健发展的趋势，但由于房地产行业具有一定的周期性，未来的政策走向仍具有不确定性。如果公司未来不能积极适应调控政策的变化，不断提升自身的风险控制和经营管理水平，并制定合理的经营策略，则有可能对公司的经营和业绩造成不利影响。

具体来看，行业面临的政策风险主要包括以下方面：

### **1、土地管理政策变化的风险**

土地储备是房地产经营的核心要素。土地供应、出让政策的变化，往往给房地产行业带来重大影响。与房地产行业相关的土地政策包括多个方面：每年的建设用地增量计划安排、征收土地补偿费率等均属于土地储备管理政策的范畴；土地闲置率、农村集体建设用地交易政策等均属于存量土地管理政策的范畴；土地供给率政策调整、“限房价、竞地价”等拍卖政策、拍地首付款比例及缴纳期限等均属于土地出让管理政策的范畴。以上政策因素的变化均会对房地产行业造成一定的影响。如果未来上述土地政策发生重大变化，例如出现用地限制范围的变更，或者对供地速度或供地指标的调控措施等，均可能对公司的房地产开发业务造成重大影响。

### **2、金融信贷政策变化的风险**

房地产行业的发展与信贷政策密切相关。房地产信贷包括面向开发商的房

地产开发贷款及面向终端购房者的购房按揭贷款。房地产开发贷款政策直接影响房地产公司通过金融机构间接融资的难度与融资成本，将对房地产企业的开发能力产生制约。银行按揭贷款是消费者购房的重要付款方式，购房按揭贷款政策的变化对房地产行业的消费需求有重大影响。

贷款基准利率是影响房地产信贷供给与需求的重要政策变量。如贷款基准利率上调，一方面将抑制购房者对银行按揭贷款的需求，对房地产消费需求产生不利影响，另一方面将增加公司的资金成本，进而对公司正常运营开发以及业务拓展产生不利影响。

除利率因素外，消费者进行购房按揭贷款的意愿和难度受首付款比例、银行放贷规模控制等因素制约。首付款比例的提高和银行放贷规模的缩紧，将使房地产消费者的购房需求下降，从而对公司的产品销售产生不利影响。

### 3、税收政策变化的风险

房地产行业受税收政策变化的影响较为明显，若土地增值税、企业所得税、个人住房转让营业税、契税等税收政策发生变化，将直接影响公司的销售、盈利和现金流情况。国家已经从土地持有、开发、转让和个人二手房转让等房地产各个环节采取税收调控措施，若国家进一步在房产的持有环节进行征税，在未实施房产税的地区开征房产税或房产税率发生变化，将较大程度地影响商品房的购买需求，特别是投资性和改善居住条件的购房需求，从而对房地产市场和公司产品的销售带来不利影响。

此外，2011 年，经国务院批准，财政部、国家税务总局联合下发营业税改征增值税试点方案，自 2012 年 1 月 1 日起在特定城市针对部分行业逐步实施。2016 年 3 月 18 日，国务院常务会议部署全面推开营改增试点，明确自 2016 年 5 月 1 起，将建筑业、房地产业、金融业、生活服务业将纳入试点范围，其中房地产业和建筑业税率确认为 11%。营改增方案允许将新增不动产纳入抵扣范围，增加进项抵扣，加大企业减负力度，促进扩大有效投资。2016 年 5 月，房地产行业正式实施营改增政策，虽然推动各行业总体税负成本下降是实施营业税改征增值税政策的重要目的之一，但由于目前政策实施时间较短，公司不能排除未来毛利率水平及经营业绩因征税方式的变化而受到负面影响的可能。

#### 4、房屋拆迁及补偿政策变化的风险

公司今后若参与旧城改造项目建设，很可能会承担部分项目的房屋拆迁及回迁安置工作。相关房屋拆迁的操作方式及回迁补偿方案需由公司、地方政府及被拆迁方共同协商确定。若房屋拆迁及补偿政策出现变化，将可能会出现项目拆迁及补偿成本上升、项目进度延缓等不利影响，从而影响公司下属房地产项目的开发进度及收益水平。

报告期内主要房地产行业相关政策请详见“第六节发行人基本情况”之“七、公司的主营业务基本情况”之“（二）房地产行业情况概述”之“2、行业主要法律法规及政策”。

#### 5、环保因素限制的风险

房地产开发项目在施工过程中不同程度地影响周边环境，产生粉尘、噪音、废料等。公司目前根据我国相关法律法规的要求，所有房地产开发项目施工前均进行环境影响评价，并向地方主管部门提交环境影响评价报告书（表），完成环境影响评价备案或取得批复。但随着我国环境保护力度日益加大，公司可能因环保政策的变化和环保因素的限制而增加环保成本或延迟部分房地产开发项目的开发和销售进度，进而对公司的生产经营造成不利影响。

报告期内主要房地产行业相关政策请详见“第六节发行人基本情况”之“七、公司的主营业务基本情况”之“（二）房地产行业情况概述”之“2、行业主要法律法规及政策”。

## 第四节 发行人及本次债券的资信状况

### 一、公司债券的信用评级情况及资信评级机构

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

### 二、信用评级报告的主要事项

#### （一）信用评级结论及标识的涵义

本公司主体长期信用等级为 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 2019 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、公司近三年的资信情况**

### **（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良好的长期合作关系，资信情况良好。截至 2018 年 12 月 31 日，发行人在主要银行的总授信额度为 1,979.11 亿元，其中未使用的授信额度为 1,303.49 亿元。

### **（二）报告期内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）目前存续的公司债券及偿还情况**

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。截至本募集说明书签署日，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 11 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。截至本募集说明书签署日，本次债券已回售 1.04 亿元，回售部分于 2019 年 1 月 14 日-2019 年 2 月 15 日实施转售，余额尚未到期偿付，回售后本次公司债券票面利率为 7.2%。

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。截至本募集说明书签署日，本次债券已回售 72.80 万元，回售部分于 2019 年 1 月 23 日-2019 年 2 月 26 日实施转售，余额尚未到期偿付，回售后本次公司债券票面利率为 7.0%。

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。截至本募集说明书签署日，本次债券已回售 40,605.40 万元，回售部分于 2019 年 4 月 9 日-2019 年 5 月 9 日实施转售，余额尚未到期偿付，回售后本次公司债券票面利率为 6.7%。

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。截至本募集说明书签署日，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。截至本募集说明书签署日，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。截至本募集说明书签署日，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。截至本募集说明书签署日，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。截至本募集说明书签署日，本次债券尚未到期偿付。

10、2018 年 5 月 30 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。截至本募集说明书签署日，本次债券尚未到期偿付。

11、2018 年 6 月 26 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。截至本募集说明书签署日，本次债券尚未到期偿付。

12、2018 年 9 月 17 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。截至本募集说明书签署日，本次债券尚未到期偿付。

13、2018 年 9 月 17 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。截至本募集说明书签署日，本次债券尚未到期偿付。

14、2018 年 12 月 3 日，发行人在上海证券交易所公开发行总额 40 亿元的公司债券，票面利率 6.58%，期限 4 年。截至募集说明书签署日，本次债券尚未到期偿付。

15、2018 年 12 月 28 日，发行人在上海证券交易所公开发行总额 70.2 亿元的公司债券，票面利率 7.00%，期限 4 年。截至募集说明书签署日，本次债券尚未到期偿付。

#### （四）报告期内发行的其他债务融资工具以及偿还情况

除公司债券外，报告期内发行人及子公司所发行的境外债券和银行间市场债务融资工具以及偿还情况见下表所示：

| 融资工具            | 发行规模     | 票面利率   | 期限<br>(年) | 兑付情况 |
|-----------------|----------|--------|-----------|------|
| 2017 年境外第一期优先票据 | 2.65 亿美元 | 5.75%  | 5         | 未到期  |
| 2017 年境外第二期优先票据 | 4.6 亿美元  | 5.75%  | 5         | 未到期  |
| 2017 年境外第三期优先票据 | 2 亿美元    | 5.25%  | 1         | 已兑付  |
| 2017 年境外第四期优先票据 | 2 亿美元    | 5.25%  | 1         | 已兑付  |
| 2017 年境外第五期优先票据 | 5 亿美元    | 5.875% | 6         | 未到期  |



|                           |          |        |      |     |
|---------------------------|----------|--------|------|-----|
| 2017 年广州富力地产股份有限公司第一期中期票据 | 10 亿元    | 5.25%  | 3    | 未到期 |
| 2017 年广州富力地产股份有限公司第二期中期票据 | 10 亿元    | 5.50%  | 3    | 未到期 |
| 2018 年境外第一期优先票据           | 1 亿美元    | 5.875% | 6    | 未到期 |
| 2018 年境外第二期优先票据           | 3.5 亿美元  | 5%     | 0.99 | 未到期 |
| 2018 年境外第三期优先票据           | 6 亿美元    | 7%     | 3    | 未到期 |
| 2018 年境外第四期优先票据           | 2 亿美元    | 7%     | 3    | 未到期 |
| 2018 年境外第五期优先票据           | 2 亿美元    | 8.875% | 3    | 未到期 |
| 2018 年境外第六期优先票据           | 3 亿美元    | 7.50%  | 0.99 | 未到期 |
| 2018 年第一期超短期融资券           | 10 亿元    | 5.50%  | 0.75 | 已兑付 |
| 2018 年第二期超短期融资券           | 10 亿元    | 5.43%  | 0.75 | 已兑付 |
| 2018 年第三期超短期融资券           | 10 亿元    | 5.30%  | 0.75 | 未到期 |
| 2018 年第四期超短期融资券           | 10 亿元    | 5.70%  | 0.75 | 未到期 |
| 2018 年第五期超短期融资券           | 5 亿元     | 6.43%  | 0.75 | 未到期 |
| 2018 年第六期超短期融资券           | 6.7 亿元   | 6.50%  | 0.75 | 未到期 |
| 2018 年第七期超短期融资券           | 10 亿元    | 6.50%  | 0.75 | 未到期 |
| 2018 年第八期超短期融资券           | 10 亿元    | 5.80%  | 0.75 | 未到期 |
| 富力国际空港综合物流园资产支持专项计划       | 13.60 亿元 | 6.50%  | 18   | 未到期 |
|                           | 0.1 亿元   | 0.00%  | 18   | 未到期 |

### （五）本次发行后累计公司债券余额及其占发行人最近一期净资产的比例

截至本募集说明书签署日，公司公开发行的公司债券累计余额为 237.65 亿元，如本期债券全部发行，本公司累计公开发行的公司债券余额为 257.45 亿元，占本公司截至 2018 年 12 月 31 日经审计净资产（合并报表中股东权益合计）的比例未超过 40%。

### （六）报告期内公司偿债能力财务指标（合并报表口径）

| 项目     | 2018-12-31/<br>2018 年度 | 2017-12-31/<br>2017 年度 | 2016-12-31/<br>2016 年度 |
|--------|------------------------|------------------------|------------------------|
| 流动比率   | 1.53                   | 1.90                   | 2.04                   |
| 速动比率   | 0.44                   | 0.61                   | 0.80                   |
| 资产负债率  | 80.93%                 | 78.24%                 | 79.32%                 |
| 利息保障倍数 | 1.66                   | 4.05                   | 1.61                   |
| 贷款偿还率  | 100%                   | 100%                   | 100%                   |

|                       |      |       |      |
|-----------------------|------|-------|------|
| 利息偿付率                 | 100% | 100%  | 100% |
| 每股经营活动现金流量净额<br>(元/股) | 0.06 | -0.56 | 1.84 |
| 每股现金流量净额 (元/股)        | 0.03 | -1.74 | 3.36 |

## 第五节 增信机制、偿债计划及其他保障措施

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

### 一、公司债券的增信机制

本次债券无担保。

### 二、公司债券的偿债计划

#### （一）时间安排

本次债券利息在存续期内于每年 5 月 9 日（如遇法定假日或休息日则顺延至其后第 1 个工作日）通过债券登记机构和其他机构支付。

#### （二）偿债资金来源

公司将根据本次债券本息未来到期支付安排制定年度、月度资金运用计划，合理调度分配资金，保证按期支付到期利息和本金。本次债券偿债资金来源主要为公司主营业务收入，本公司报告期内营业收入（合并报表口径）分别为 538.25 亿元、594.04 亿元及 770.41 亿元，归属于母公司股东的净利润分别为 70.40 亿元、213.31 亿元及 84.05 亿元。公司良好的盈利能力和未来发展前景将保障本次债券利息和本金的及时支付。

### 三、偿债应急保障方案

公司必要时可以通过流动资产变现来补充偿债资金，截至 2018 年末，公司合并报表流动资产余额为 27,103,464.32 万元，流动资产具体构成如下：

| 项目        | 2018 年 12 月 31 日 |        |
|-----------|------------------|--------|
|           | 金额（万元）           | 占比（%）  |
| 货币资金      | 3,470,656.41     | 12.81% |
| 应收票据及应收账款 | 1,060,933.59     | 3.91%  |
| 预付款项      | 309,944.65       | 1.14%  |
| 其他应收款     | 2,254,367.56     | 8.32%  |
| 存货        | 19,309,878.88    | 71.25% |

|        |               |         |
|--------|---------------|---------|
| 合同资产   | 72,417.81     | 0.27%   |
| 其他流动资产 | 625,265.42    | 2.31%   |
| 流动资产合计 | 27,103,464.32 | 100.00% |

公司的货币资金为 3,470,656.41 万元；公司的应收账款和应收票据净值为 1,060,933.59 万元，其中一年以内的应收账款余额比例为 87.60%；应收账款对象主要为购房客户，应收账款的可回收性较好；公司的存货为 19,309,878.88 万元，主要为开发房地产项目所产生的开发成本及开发产品。若未来公司出现偿债困难的情形，可以通过变现部分流动资产作为本次债券的偿付资金，但由于流动资产中存货所占比重较大，其与货币资金、应收账款等相比流动性较弱，同时由于存货主要为开发房地产项目所产生的开发成本及开发产品，若未来房地产行业的市场供求关系及国家政策发生重大不利变动，将会对存货的变现金额及变现的及时性构成一定不利影响。

此外，截至 2018 年 12 月 31 日公司的资产负债率(合并报表口径)为 80.93%；负债构成方面，截至 2018 年 12 月 31 日流动负债为 17,771,916.05 万元，占总负债的比重（合并报表口径）为 59.97%，流动负债中以预收款项及一年内到期的非流动负债为主；截至 2018 年 12 月 31 日的流动比率及速动比率（合并报表口径）仅为 1.53 及 0.44。可见公司的资产负债率较高，负债构成又以流动负债为主，同时流动比率及速动比率较低，因此公司的流动资产变现能力虽然较强，但流动资产实际上还应用于保障流动负债的足额及按时偿付，流动资产的变现对本次债券本金及利息的偿付能力较有限。

#### 四、公司债券的偿债保障措施

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

##### （一）制定《债券持有人会议规则》

公司和债券受托管理人按照《公司债券发行与交易管理办法》制定了本次债

券的《债券持有人会议规则》，约定债券持有人通过债券持有人会议行使权利的范围、程序和其他重要事项，为保障本次公司债券的本息及时足额偿付做出了合理的制度安排。

## **（二）聘请债券受托管理人**

公司按照《公司债发行与交易管理办法》聘请了本次债券的债券受托管理人，签订了《债券受托管理协议》。在本次债券的存续期内，债券受托管理人依照协议的约定维护债券持有人的利益。有关债券受托管理人的权利和义务，详见本募集说明书第十节“债券受托管理人”。

## **（三）设立专项偿债账户**

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

### **1、资金来源**

专项偿债账户的资金来源为公司自筹资金。

### **2、账户的管理方式和监督安排**

发行人对该账户进行管理及运用，并接受债券受托管理人的监督。

### **3、偿债资金的划入方式及提取的相关事项**

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

## **（四）设立专门的偿付工作小组**

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

## **（五）严格的信息披露**

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

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

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

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

17、本次债券可能被暂停或者终止提供交易或转让服务的；

18、发生其他对债券持有人权益有重大影响的事项。

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

#### **（六）发行人股东大会、董事会对本次债券偿债保障的相关决议**

经本公司于 2018 年 5 月 30 日召开的股东大会以及于 2018 年 8 月 13 日召开的董事会审议通过，在出现预计不能按期偿付债券本息或者到期未能按期偿付债券本息时，公司将至少采取如下措施：

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

#### **（七）针对发行人违约的解决措施**

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

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

2、以下事件构成《债券受托管理协议》项下的违约事件：

- （1）本次债券到期未能偿付应付本金；
- （2）未能偿付本次债券的到期利息；

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

(4) 发行人丧失清偿能力、被法院指定接管人或已开始相关的诉讼程序；以及

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

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

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

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



## 第六节 发行人基本情况

### 一、发行人概况

公司名称：（中文）广州富力地产股份有限公司

（英文）Guangzhou R&F Properties Co.,Ltd.

公司简称：（中文）富力地产

（英文）R&F Properties

法定代表人：李思廉

成立日期：1994 年 8 月 31 日

注册资本：805,591,836 元

实缴资本：805,591,836 元

主营业务：房地产开发与销售、出租及物业管理

H 股上市地点：香港联交所

H 股股票简称：富力地产

H 股股票代码：02777.HK

住所：广州市天河区珠江新城华夏路 10 号富力中心 45-54 楼

邮政编码：510623

信息披露事务负责人及联系方式：

联系人：胡杰、李文昌

电话：+86-20-38882777

传真：+86-20-38332777

所属行业：房地产

经营范围：房地产业

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](http://www.sse.com.cn)、香港联交所网站 [www.hkex.com.hk](http://www.hkex.com.hk) 及公司网站 [www.rfchina.com](http://www.rfchina.com)

## 二、公司设立、上市及历次股本变化情况

### （一）公司设立及上市情况

#### 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 (%)      |
|------------|--------------------|---------------|
| <b>内资股</b> | <b>551,777,236</b> | <b>72.29</b>  |
| 其中：发起人股    | 551,777,236        | 72.29         |
| 李思廉        | 267,273,168        | 35.02         |
| 张力         | 267,273,168        | 35.02         |
| 吕劲         | 10,769,588         | 1.41          |
| 周耀南        | 3,230,656          | 0.42          |
| 朱玲         | 3,230,656          | 0.42          |
| <b>H 股</b> | <b>211,514,600</b> | <b>27.71</b>  |
| <b>总计</b>  | <b>763,291,836</b> | <b>100.00</b> |

## (二) 公司 H 股上市以来股本变化情况

### 1、增发 H 股

根据公司 2006 年 6 月 27 日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 (%)     |
|------------|----------------------|--------------|
| <b>内资股</b> | <b>2,207,108,944</b> | <b>68.49</b> |
| 其中：发起人股    | 2,207,108,944        | 68.49        |
| 李思廉        | 1,069,092,672        | 33.18        |
| 张力         | 1,069,092,672        | 33.18        |
| 吕劲         | 43,078,352           | 1.33         |

|           |                      |               |
|-----------|----------------------|---------------|
| 周耀南       | 12,922,624           | 0.40          |
| 朱玲        | 12,922,624           | 0.40          |
| H 股       | 1,015,258,400        | 31.51         |
| <b>总计</b> | <b>3,222,367,344</b> | <b>100.00</b> |

## 2、2007 年 7 月股权转让

2007 年 6 月 14 日，李思廉、张力、吕劲分别同陈量暖、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       |
| <b>总计</b> | <b>3,222,367,344</b> | <b>100.00</b> |

自 2007 年 7 月至本募集说明书签署日，公司的股本总额没有发生变动。

### （三）最近三年实际控制人变化情况

截至 2018 年 12 月 31 日公司的控股股东、实际控制人李思廉、张力合计持有公司 64.82% 的股份。最近三年，公司实际控制人未发生变化。

### （四）重大资产重组情况

公司设立后未发生导致公司主营业务和经营性资产发生实质变更的重大资产重组。

### （五）本次发行前公司的股本结构

截至 2018 年 12 月 31 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  |

### （六）本次发行前公司前十名股东的持股情况

截至 2018 年 12 月 31 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% | 33.42% |
|    |                                  | H股   | 32,000,000    | 0.99%  |        |
| 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   | 60,657,007    | 1.88%  |        |
| 4  | Commonwealth Bank of Australia   | H股   | 53,233,212    | 1.65%  |        |
| 5  | Citigroup Inc.                   | H股   | 51,717,318    | 1.60%  |        |
| 6  | Lehman Brothers Holdings Inc.    | H股   | 51,049,240    | 1.58%  |        |
| 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%  |        |
| 10 | 朱玲                               | 内资股  | 22,922,624    | 0.71%  |        |

### 三、公司重要对外权益投资情况

#### (一) 发行人子公司情况

截至 2018 年 12 月 31 日，本公司拥有直接或间接控股子公司 670 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      |
|    |         |           |             |            | 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      |



| 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%    |             |
| 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     |
|    |        |           |             |            | 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%     |             |

| 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              |
|----|--------|----------------|-------------|------------|--------|--------|-------------------|
| 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            |
| 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           |

| 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                |
|----|----------|----------------|-------------|------------|------------|---------|---------------------|
| 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     | 218,000 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%   |                     |
| 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%     |                     |

| 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    |
|----|--------|---------------|-------------|------------|------------|---------|---------|
| 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   | 38,000 万元     | 湘潭          | 2008/5/12  | 公司         | 98.68%  | 房地产开发经营 |
|    |        |               |             |            | 广州鼎力       | 1.32%   |         |
| 49 | 湘潭潇湘湾  | 43,000 万元     | 湘潭          | 2011/6/17  | 公司         | 99.42%  | 房地产开发经营 |
|    |        |               |             |            | 广州鼎力       | 0.58%   |         |
| 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 |

| 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%    |            |
| 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% |            |
| 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     | 10,000 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 | 广州富泰     | 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    |

| 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    |
|----|---------|----------------|-------------|------------|----------|--------|---------|
| 76 | 贵阳富力    | 2,000 万元       | 贵阳          | 2017/5/19  | 公司       | 100%   | 房地产开发经营 |
| 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%    |         |
| 88 | 东莞富力泉海  | 10,000 万元      | 东莞          | 2018/6/14  | 公司       | 70%    | 医疗管理    |

| 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    |
|----|--------|-----------|-------------|-----------|---------------|------|---------|
|    |        |           |             |           | 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 | 广州盛安   | 2,000 万元  | 广州          | 2011/9/13 | 公司            | 100% | 地产基金管理  |
| 93 | 富力文化旅游 | 10,000 万元 | 海口          | 2018/11/5 | 公司            | 95%  | 投资      |
|    |        |           |             |           | 海南东方富力        | 5%   |         |
| 94 | 赣州富辉   | 490 万元    | 赣州          | 2018/8/31 | 公司            | 100% | 房地产开发经营 |
| 95 | 增城富力   | 2,000 万元  | 广州          | 2018/8/24 | 公司            | 100% | 房地产开发经营 |
| 96 | 中山富尚   | 1,000 万元  | 中山          | 2018/6/22 | 公司            | 85%  | 房地产开发经营 |
|    |        |           |             |           | 欧阳林添          | 15%  |         |

## 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 |

| 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          |
|----|--------|-----------|-------------|------------|---------|--------|---------------|
|    |        |           |             |            | 绿城公司    | 75%    |               |
| 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 |
| 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 |



| 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          |
|----|---------|-----------|-------------|------------|---------|---------|---------------|
| 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       |
|    |         |           |             |            | 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       |

| 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%  |                 |
| 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         |
|    |         |           |             |            | 北京龙熙房地产开发有限公司   | 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                  |
|----|---------|----------------|-------------|------------|--------|--------|-----------------------|
| 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                  |
|    |         |                |             |            | 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                  |

| 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        |
|----|---------|------------|-------------|------------|---------|------|-------------|
| 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     |
| 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%  |             |
| 70 | 杭州富力    | 12,000 万美元 | 杭州          | 2012/12/19 | 翹威国际    | 100% | 房地产开发经营     |
| 71 | 杭州极富    | 7,500 万美元  | 杭州          | 2013/2/27  | 翹威国际    | 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     |

| 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        |
|----|--------|-----------|-------------|------------|---------------|------|-------------|
| 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%  |             |
| 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 | 北京裕泰通达 | 1000 万元   | 北京          | 2017/8/3   | 北京富力通达        | 50%  | 物业管理        |
|    |        |           |             |            | 北京首开房地产开发有限公司 | 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     |

| 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        |
|-----|-----------|-----------|-------------|------------|----------|------|-------------|
|     |           |           |             |            | 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     |
|     |           |           |             |            | 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  | 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        |
| 100 | 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        |
| 101 | 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        |
| 102 | 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        |
| 103 | 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        |
| 104 | 志铿公司      | 1 万港元     | 香港          | 1999/12/15 | 富力地产(香港) | 100% | 投资业务        |
| 105 | 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        |
| 106 | 城阶投资      | 5 万美元     | 英属维尔京群岛     | 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 |
|-----|---------------------------|-------|-------------|-----------|-----------|------|------|
| 107 | 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 |
| 108 | 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 |
| 109 | 易通国际                      | 1 万港元 | 香港          | 1992/6/30 | 安弘投资      | 100% | 投资业务 |
| 110 | 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 |
| 111 | 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 |
| 112 | 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 |
| 113 | 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 |
| 114 | 宏湛国际                      | 1 万港元 | 香港          | 2007/5/28 | 东环实业      | 100% | 投资业务 |
| 115 | 亨力国际                      | 1 万港元 | 香港          | 2007/11/2 | 盛景投资      | 100% | 投资业务 |
| 116 | 鞍傑公司                      | 1 万港元 | 香港          | 2013/7/31 | 富凯投资      | 100% | 投资业务 |
| 117 | 俊力国际                      | 1 万港元 | 香港          | 2007/4/19 | 智建国际      | 100% | 投资业务 |
| 118 | 晋博投资                      | 5 万美元 | 英属维尔京群岛     | 2013/9/18 | 富力地产（香港）  | 100% | 投资业务 |
| 119 | 永迈公司                      | 1 万港元 | 香港          | 2013/9/3  | 城阶投资      | 100% | 投资业务 |
| 120 | 翹威国际                      | 1 万港元 | 香港          | 2007/11/2 | 景择控股      | 100% | 投资业务 |
| 121 | 兴祥国际                      | 1 万港元 | 香港          | 2007/11/2 | 佳城投资      | 100% | 投资业务 |
| 122 | Lancaster-Toprich Limited | 1 万港元 | 香港          | 1987/2/10 | 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 |
|-----|------|--------|-------------|------------|-----------|------|------|
| 123 | 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 |
| 124 | 晓名公司 | 1 万港元  | 香港          | 2013/10/22 | 益创投资      | 100% | 投资业务 |
| 125 | 万栢国际 | 1 万港元  | 香港          | 2007/9/5   | 联城公司      | 100% | 投资业务 |
| 126 | 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 |
| 127 | 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 |
| 128 | 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 |
| 129 | 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 |
| 130 | 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 |
| 131 | 百时国际 | 1 万港元  | 香港          | 2007/10/22 | 富力地产（BVI） | 100% | 投资业务 |
| 132 | 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 |
| 133 | 领丰控股 | 1 万港元  | 香港          | 2013/2/28  | 巧明投资      | 100% | 投资业务 |
| 134 | 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 |
| 135 | 浩锐企业 | 10 万港元 | 香港          | 1997/5/30  | 逸荣国际      | 100% | 投资业务 |
| 136 | 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 |
| 137 | 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 |



| 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    |
|-----|---------------------------------------|---------|-------------|------------|-----------|------|---------|
| 138 | 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    |
| 139 | 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    |
| 140 | 佳善控股                                  | 1 万港元   | 香港          | 2013/9/9   | 置领投资      | 100% | 投资业务    |
| 141 | 繁智公司                                  | 1 万港元   | 香港          | 2013/10/17 | 恒佳投资      | 100% | 投资业务    |
| 142 | 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    |
| 143 | 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    |
| 144 | 富力（香港）足球                              | 1 万港元   | 香港          | 2013/3/8   | 领星投资      | 100% | 体育行业    |
| 145 | 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    |
| 146 | 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    |
| 147 | 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%  |         |
| 148 | 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 |
| 149 | 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 |
| 150 | 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 |
| 151 | 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 |

| 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            |
|-----|----------------------------------|---------|-------------|------------|----------------------------------|------|-----------------|
| 152 | R&F Development PTE. Ltd.        | SGD1    | 新加坡         | 2014/4/16  | 耀峰环球                             | 100% | 房地产开发经营<br>投资业务 |
| 153 | R&F Development Holdings Pty Ltd | AU\$1   | 澳大利亚        | 2014/5/30  | 富力地产（香港）                         | 100% |                 |
| 154 | R&F Property Pty Ltd             | AU\$100 | 墨尔本         | 2014/6/5   | R&F Development Holdings Pty Ltd | 100% | 投资业务            |
| 155 | R&F Realty Pty Ltd               | AU\$100 | 墨尔本         | 2014/6/20  | R&F Development Holdings Pty Ltd | 100% | 投资业务            |
| 156 | R&F Estate Pty Ltd               | AU\$100 | 墨尔本         | 2014/7/7   | R&F Development Holdings Pty Ltd | 100% | 投资业务            |
| 157 | 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            |
| 158 | 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            |
| 159 | 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         |
| 160 | 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         |
| 161 | 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         |
| 162 | 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         |
| 163 | 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            |

| 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     |
|-----|----------|-----------------|-------------|------------|--------------|------|----------|
| 164 | 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     |
| 165 | 萃域公司     | 1 万港元           | 香港          | 2013/10/18 | 昌贸公司         | 100% | 投资业务     |
| 166 | 思力智慧     | 1,000 万元        | 广州          | 2015/12/29 | 广州鼎力         | 100% | 电子商务     |
| 167 | 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  |
| 168 | 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  |
| 169 | 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%  |          |
| 170 | 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  |
| 171 | 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  |
| 172 | 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% |          |
| 173 | 富盈悦投资    | 60,000.00001 万元 | 深圳          | 2014/6/18  | 公司           | 100% | 投资业务     |
|     |          |                 |             |            | 深圳悦盈         | 0%   |          |
| 174 | 悦盈投资     | 150,000 万元      | 深圳          | 2013/9/27  | 公司           | 98%  | 投资业务     |
|     |          |                 |             |            | 深圳悦盈         | 2%   |          |
| 175 | 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  |
| 176 | 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%  |          |
| 177 | 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 |
| 178 | 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  |
| 179 | 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%  |          |

| 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 | 昆明富柏                | 1,000 万元  | 贵州          | 2017/7/20  | 贵阳富力                | 100% | 房地产开发经营        |
| 181 | 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        |
| 182 | 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 |
| 183 | 惠州富力会               | 100 万元    | 惠州          | 2016/4/13  | 惠州富茂                | 100% | 旅游业            |
| 184 | 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        |
| 185 | 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%  |                |
| 186 | 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        |
| 187 | R&F Korea           | 10 亿韩元    | 韩国          | 2016/11/21 | R&F Properties (UK) | 100% | 房地产开发经营        |
| 188 | 珍益公司                | 1 万港元     | 香港          | 2016/12/19 | 富力地产（香港）            | 100% | 投资业务           |
| 189 | 翹采公司                | 1 万港元     | 香港          | 2016/12/19 | 富力地产（香港）            | 100% | 投资业务           |
| 190 | 富力青少年足球             | 300 万元    | 广州          | 2016/11/14 | 广州富力足球              | 100% | 体育             |
| 191 | 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%  |                |
| 192 | 深圳丰盛                | 10,000 万元 | 深圳          | 2016/9/6   | 深圳富力                | 100% | 房地产开发经营        |
| 193 | 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%  |                |
| 194 | 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%  |                |
| 195 | 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        |
| 196 | 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%  |                |
| 197 | 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        |

| 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    |
|-----|--------|------------|-------------|------------|------------|-------|---------|
|     |        |            |             |            | 刘汉忠        | 10%   |         |
| 198 | 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 |
| 199 | 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%  |         |
| 200 | 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 |
| 201 | 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 |
| 202 | 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 |
| 203 | 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 |
| 204 | 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 |
| 205 | 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 |
| 206 | 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 |
| 207 | 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%   |         |
| 208 | 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 |
| 209 | 广东优至运  | 5,000 万元   | 广州          | 2017/2/24  | 富力环球       | 100%  | 贸易、批发   |
| 210 | 广州速至运  | 1,000 万元   | 广州          | 2017/2/24  | 富力环球       | 100%  | 贸易、批发   |
| 211 | 启生投资   | 1,000 万元   | 湛江          | 2014/3/10  | 广州鼎力       | 80%   | 投资业务    |
|     |        |            |             |            | 广州启生投资有限公司 | 20%   |         |
| 212 | 力竹地产   | 1,000 万元   | 湛江          | 2014/4/16  | 启生投资       | 80%   | 房地产开发经营 |
|     |        |            |             |            | 湛江力竹兜合作社   | 20%   |         |
| 213 | 逸峻公司   | 1 万港元      | 香港          | 2017/4/21  | 明乐公司       | 100%  | 投资业务    |
| 214 | 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    |

| 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    |
|-----|---------------------------------------------|----------|-------------|------------|-------------------------------------|------|---------|
| 215 | 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    |
| 216 | 兆晞公司                                        | 100 万港元  | 香港          | 2017/4/21  | 御逸公司                                | 100% | 投资业务    |
| 217 | 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    |
| 218 | 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 |
| 219 | 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 |
| 220 | 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 |
| 221 | 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 |
| 222 | 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 |
| 223 | 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    |
| 224 | 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 |
| 225 | 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%  |         |
| 226 | 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%  |         |
| 227 | 会富投资                                        | 2,800 万元 | 珠海          | 2017/4/14  | 珠海富力                                | 95%  | 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                        |
|-----|----------|-----------|-------------|------------|--------|------|-----------------------------|
|     |          |           |             |            | 博富投资   | 5%   |                             |
| 228 | 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%  |                             |
| 229 | 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                     |
| 230 | 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                     |
| 231 | 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                     |
| 232 | 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%   |                             |
| 233 | 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                     |
| 234 | 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                     |
| 235 | 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 |
| 236 | 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                     |
| 237 | 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                     |
| 238 | 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%  |                             |
| 239 | 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                     |
| 240 | 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                     |
| 241 | 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                     |
| 242 | 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                     |
| 243 | 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                     |
| 244 | 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                     |
| 245 | 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                     |

| 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    |
|-----|---------------|-----------|-------------|-----------|----------------|------|---------|
| 246 | 三明富力          | 35,000 万元 | 三明          | 2017/1/19 | 福州富力           | 100% | 房地产开发经营 |
| 247 | 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 |
| 248 | 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 |
| 249 | 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 |
| 250 | 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 |
| 251 | 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%  |         |
| 252 | 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 |
| 253 | 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%  |         |
| 254 | 丰日国际          | 1 港元      | 香港          | 2010/10/5 | 捷达国际           | 100% | 投资      |
| 255 | 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      |
| 256 | 彩浩公司          | 5 万美元     | 英属维尔京群岛     | 2017/7/3  | 富力地产（香港）       | 100% | 投资      |
| 257 | 永顺基公司         | 1 港元      | 香港          | 2017/1/5  | Lindan Limited | 100% | 投资      |
| 258 | 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      |
| 259 | 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      |
| 260 | 弘隆公司          | 1 万港元     | 香港          | 2010/3/26 | 鸿志投资           | 100% | 投资      |
| 261 | 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      |
| 262 | 展海公司          | 1 港元      | 香港          | 2010/7/2  | 华通投资           | 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 |
|-----|----------------|-------|-------------|------------|---------------|------|------|
| 263 | 恒中辽宁           | 1 港元  | 香港          | 2008/2/21  | 金达投资          | 100% | 投资   |
| 264 | 恒达信投资          | 1 万港元 | 香港          | 1998/5/17  | 虹置公司          | 100% | 投资   |
| 265 | 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   |
| 266 | 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   |
| 267 | 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   |
| 268 | Lindan Limited | 5 万美元 | 英属维尔京群岛     | 2016/11/3  | 富力地产（香港）      | 100% | 投资   |
| 269 | 福富发展           | 1 港元  | 香港          | 2004/5/3   | Boway Limited | 100% | 投资   |
| 270 | 岚星公司           | 1 万港元 | 香港          | 2017/12/4  | 镁宝公司          | 100% | 投资   |
| 271 | 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   |
| 272 | 捷荟公司           | 1 万港元 | 香港          | 2017/8/1   | 域采公司          | 100% | 投资   |
| 273 | 映智公司           | 1 万港元 | 香港          | 2017/7/4   | 富力地产（香港）      | 100% | 投资   |
| 274 | 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   |
| 275 | 新科集团           | 2 万港元 | 香港          | 1993/11/23 | 鸿志投资          | 100% | 投资   |
| 276 | 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   |
| 277 | 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   |
| 278 | 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   |

| 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    |
|-----|---------------------------------------------|------------|-------------|------------|-----------------------------------------|------|---------|
| 279 | 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      |
| 280 | 亿颖公司                                        | 5 万美元      | 英属维尔京群岛     | 2013/9/10  | 富力地产（香港）                                | 100% | 投资      |
| 281 | KTSP Company Limited                        | 1 万港元      | 香港          | 2017/8/1   | 诚傲公司                                    | 100% | 投资      |
| 282 | 域采公司                                        | 1 万港元      | 香港          | 2017/7/4   | 红宝环球                                    | 100% | 投资      |
| 283 | 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      |
| 284 | R&F PROPERTIES<br>MNV(CAMBODIA)<br>CO., LTD | 20 亿里尔     | 柬埔寨         | 2017/7/6   | R & F PROPERTIES<br>(CAMBODIA) CO., LTD | 49%  | 房地产开发经营 |
|     |                                             |            |             |            | K.J Business Co.,Ltd.                   | 51%  |         |
| 285 | R&F PROPERTIES<br>HS(CAMBODIA) CO.,<br>LTD  | 20 亿里尔     | 柬埔寨         | 2017/7/6   | R & F PROPERTIES<br>(CAMBODIA) CO., LTD | 49%  | 房地产开发经营 |
|     |                                             |            |             |            | K.J Business Co.,Ltd.                   | 51%  |         |
| 286 | 广州兆晞                                        | 398,000 万元 | 广州          | 2017/9/5   | 兆晞公司                                    | 100% | 投资      |
| 287 | 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 |
| 288 | 广州富渝                                        | 3,500 万元   | 广州          | 2017/10/20 | 广州兆晞                                    | 100% | 酒店管理    |
| 289 | 广州富青                                        | 4,100 万元   | 广州          | 2017/10/20 | 广州兆晞                                    | 100% | 酒店管理    |
| 290 | 广州富锡                                        | 3,500 万元   | 广州          | 2017/10/20 | 广州兆晞                                    | 100% | 酒店管理    |
| 291 | 广州富峡                                        | 3,400 万元   | 广州          | 2017/10/20 | 广州兆晞                                    | 100% | 酒店管理    |
| 292 | 广州富榕                                        | 4,500 万元   | 广州          | 2017/10/20 | 广州兆晞                                    | 100% | 酒店管理    |
| 293 | 广州富琼                                        | 6,600 万元   | 广州          | 2017/10/20 | 广州兆晞                                    | 100% | 酒店管理    |
| 294 | 广州富昇                                        | 6,800 万元   | 广州          | 2017/10/20 | 广州兆晞                                    | 100% | 酒店管理    |
| 295 | 广州富兰                                        | 5,300 万元   | 广州          | 2017/10/20 | 广州兆晞                                    | 100% | 酒店管理    |
| 296 | 广州富甬                                        | 1,800 万元   | 广州          | 2017/10/20 | 广州兆晞                                    | 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 |
|-----|------|-----------|-------------|------------|------|------|------|
| 297 | 广州富润 | 4,500 万元  | 广州          | 2017/10/20 | 广州兆晞 | 100% | 酒店管理 |
| 298 | 广州富镐 | 5,800 万元  | 广州          | 2017/10/20 | 广州兆晞 | 100% | 酒店管理 |
| 299 | 广州富石 | 5,000 万元  | 广州          | 2017/10/20 | 广州兆晞 | 100% | 酒店管理 |
| 300 | 广州富升 | 7,900 万元  | 广州          | 2017/10/20 | 广州兆晞 | 100% | 酒店管理 |
| 301 | 广州富扬 | 3,800 万元  | 广州          | 2017/10/20 | 广州兆晞 | 100% | 酒店管理 |
| 302 | 广州富常 | 3,800 万元  | 广州          | 2017/10/20 | 广州兆晞 | 100% | 酒店管理 |
| 303 | 广州富德 | 3,900 万元  | 广州          | 2017/10/20 | 广州兆晞 | 100% | 酒店管理 |
| 304 | 广州富银 | 3,900 万元  | 广州          | 2017/10/20 | 广州兆晞 | 100% | 酒店管理 |
| 305 | 广州富增 | 3,700 万元  | 广州          | 2017/10/20 | 广州兆晞 | 100% | 酒店管理 |
| 306 | 广州富蚌 | 3,300 万元  | 广州          | 2017/10/20 | 广州兆晞 | 100% | 酒店管理 |
| 307 | 广州富邳 | 3,600 万元  | 广州          | 2017/10/20 | 广州兆晞 | 100% | 酒店管理 |
| 308 | 广州富京 | 3,300 万元  | 广州          | 2017/10/20 | 广州兆晞 | 100% | 酒店管理 |
| 309 | 广州富襄 | 3,500 万元  | 广州          | 2017/10/20 | 广州兆晞 | 100% | 酒店管理 |
| 310 | 广州富穗 | 6,200 万元  | 广州          | 2017/10/20 | 广州兆晞 | 100% | 酒店管理 |
| 311 | 广州富淮 | 5,200 万元  | 广州          | 2017/10/20 | 广州兆晞 | 100% | 酒店管理 |
| 312 | 广州富宜 | 5,200 万元  | 广州          | 2017/10/20 | 广州兆晞 | 100% | 酒店管理 |
| 313 | 广州富潍 | 4,500 万元  | 广州          | 2017/10/20 | 广州兆晞 | 100% | 酒店管理 |
| 314 | 广州富漳 | 4,000 万元  | 广州          | 2017/10/20 | 广州兆晞 | 100% | 酒店管理 |
| 315 | 广州富庐 | 4,800 万元  | 广州          | 2017/10/20 | 广州兆晞 | 100% | 酒店管理 |
| 316 | 广州富潭 | 11,600 万元 | 广州          | 2017/10/20 | 广州兆晞 | 100% | 酒店管理 |
| 317 | 广州富金 | 4,400 万元  | 广州          | 2017/10/20 | 广州兆晞 | 100% | 酒店管理 |
| 318 | 广州富济 | 4,100 万元  | 广州          | 2017/10/20 | 广州兆晞 | 100% | 酒店管理 |
| 319 | 广州富豪 | 5,500 万元  | 广州          | 2017/10/20 | 广州兆晞 | 100% | 酒店管理 |
| 320 | 广州富鄂 | 8,300 万元  | 广州          | 2017/10/20 | 广州兆晞 | 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 |
|-----|------|-----------|-------------|------------|------|------|------|
| 321 | 广州富廊 | 4,400 万元  | 广州          | 2017/10/20 | 广州兆晞 | 100% | 酒店管理 |
| 322 | 广州富庆 | 3,900 万元  | 广州          | 2017/10/20 | 广州兆晞 | 100% | 酒店管理 |
| 323 | 广州富昌 | 4,400 万元  | 广州          | 2017/10/20 | 广州兆晞 | 100% | 酒店管理 |
| 324 | 广州富阜 | 5,400 万元  | 广州          | 2017/10/20 | 广州兆晞 | 100% | 酒店管理 |
| 325 | 广州富齐 | 6,500 万元  | 广州          | 2017/10/20 | 广州兆晞 | 100% | 酒店管理 |
| 326 | 广州富唐 | 6,100 万元  | 广州          | 2017/10/20 | 广州兆晞 | 100% | 酒店管理 |
| 327 | 广州富晋 | 7,600 万元  | 广州          | 2017/10/20 | 广州兆晞 | 100% | 酒店管理 |
| 328 | 广州富鲤 | 6,100 万元  | 广州          | 2017/10/20 | 广州兆晞 | 100% | 酒店管理 |
| 329 | 广州富沈 | 7,100 万元  | 广州          | 2017/10/20 | 广州兆晞 | 100% | 酒店管理 |
| 330 | 广州富抚 | 4,700 万元  | 广州          | 2017/10/20 | 广州兆晞 | 100% | 酒店管理 |
| 331 | 广州富津 | 10,900 万元 | 广州          | 2017/10/20 | 广州兆晞 | 100% | 酒店管理 |
| 332 | 广州富邦 | 6,600 万元  | 广州          | 2017/10/20 | 广州兆晞 | 100% | 酒店管理 |
| 333 | 广州富冰 | 5,500 万元  | 广州          | 2017/10/20 | 广州兆晞 | 100% | 酒店管理 |
| 334 | 广州富丹 | 4,800 万元  | 广州          | 2017/10/20 | 广州兆晞 | 100% | 酒店管理 |
| 335 | 广州富赤 | 5,000 万元  | 广州          | 2017/10/20 | 广州兆晞 | 100% | 酒店管理 |
| 336 | 广州富龙 | 4,200 万元  | 广州          | 2017/10/20 | 广州兆晞 | 100% | 酒店管理 |
| 337 | 广州富莞 | 6,200 万元  | 广州          | 2017/10/20 | 广州兆晞 | 100% | 酒店管理 |
| 338 | 广州富马 | 4,000 万元  | 广州          | 2017/10/20 | 广州兆晞 | 100% | 酒店管理 |
| 339 | 广州富荆 | 4,700 万元  | 广州          | 2017/10/20 | 广州兆晞 | 100% | 酒店管理 |
| 340 | 广州富昆 | 7,900 万元  | 广州          | 2017/10/20 | 广州兆晞 | 100% | 酒店管理 |
| 341 | 广州富闽 | 4,400 万元  | 广州          | 2017/10/20 | 广州兆晞 | 100% | 酒店管理 |
| 342 | 广州富烟 | 5,000 万元  | 广州          | 2017/10/20 | 广州兆晞 | 100% | 酒店管理 |
| 343 | 广州富邑 | 4,800 万元  | 广州          | 2017/10/20 | 广州兆晞 | 100% | 酒店管理 |
| 344 | 广州富莞 | 4,700 万元  | 广州          | 2017/10/20 | 广州兆晞 | 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 |
|-----|--------|-------------|-------------|------------|------|------|------|
| 345 | 广州富邕   | 6,800 万元    | 广州          | 2017/10/20 | 广州兆晞 | 100% | 酒店管理 |
| 346 | 广州富利   | 3,900 万元    | 广州          | 2017/10/20 | 广州兆晞 | 100% | 酒店管理 |
| 347 | 广州富内   | 3,500 万元    | 广州          | 2017/10/20 | 广州兆晞 | 100% | 酒店管理 |
| 348 | 广州富黄   | 3,600 万元    | 广州          | 2017/10/20 | 广州兆晞 | 100% | 酒店管理 |
| 349 | 广州富营   | 5,000 万元    | 广州          | 2017/10/20 | 广州兆晞 | 100% | 酒店管理 |
| 350 | 广州富岱   | 4,800 万元    | 广州          | 2017/10/20 | 广州兆晞 | 100% | 酒店管理 |
| 351 | 广州富柳   | 4,800 万元    | 广州          | 2017/10/20 | 广州兆晞 | 100% | 酒店管理 |
| 352 | 广州富郑   | 7,600 万元    | 广州          | 2017/10/20 | 广州兆晞 | 100% | 酒店管理 |
| 353 | 广州富吉   | 3,900 万元    | 广州          | 2017/10/20 | 广州兆晞 | 100% | 酒店管理 |
| 354 | 广州富西   | 5,200 万元    | 广州          | 2017/10/20 | 广州兆晞 | 100% | 酒店管理 |
| 355 | 广州富新   | 4,800 万元    | 广州          | 2017/10/20 | 广州兆晞 | 100% | 酒店管理 |
| 356 | 广州富毫   | 3,300 万元    | 广州          | 2017/10/20 | 广州兆晞 | 100% | 酒店管理 |
| 357 | 广州富稠   | 5,300 万元    | 广州          | 2017/10/20 | 广州兆晞 | 100% | 酒店管理 |
| 358 | 广州富饶   | 4,300 万元    | 广州          | 2017/10/20 | 广州兆晞 | 100% | 酒店管理 |
| 359 | 广州富南   | 5,600 万元    | 广州          | 2017/10/20 | 广州兆晞 | 100% | 酒店管理 |
| 360 | 广州富鹤   | 5,300 万元    | 广州          | 2017/10/20 | 广州兆晞 | 100% | 酒店管理 |
| 361 | 广州富长   | 8,400 万元    | 广州          | 2017/10/20 | 广州兆晞 | 100% | 酒店管理 |
| 362 | 广州富连   | 4,700 万元    | 广州          | 2017/10/20 | 广州兆晞 | 100% | 酒店管理 |
| 363 | 广州富辽   | 8,900 万元    | 广州          | 2017/10/20 | 广州兆晞 | 100% | 酒店管理 |
| 364 | 广州富万   | 4,100 万元    | 广州          | 2017/10/20 | 广州兆晞 | 100% | 酒店管理 |
| 365 | 江门万富   | 40,591 万元   | 江门          | 2017/9/13  | 广州富邑 | 100% | 酒店管理 |
| 366 | 增城万富   | 29,785.5 万元 | 广州          | 2017/9/18  | 广州富增 | 100% | 酒店管理 |
| 367 | 南宁万富   | 47,200.7 万元 | 南宁          | 2017/9/14  | 广州富南 | 100% | 酒店管理 |
| 368 | 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 |

| 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    |
|-----|--------|-------------|-------------|------------|---------------|------|---------|
| 369 | 柳州万富   | 41,088.7 万元 | 柳州          | 2017/9/12  | 广州富柳          | 100% | 酒店管理    |
| 370 | 珠海广地   | 300 万元      | 珠海          | 2012/4/28  | 珠海富力          | 100% | 房地产开发经营 |
| 371 | 肇庆奥信   | 300 万元      | 肇庆          | 2012/10/15 | 佛山富力          | 100% | 房地产开发经营 |
| 372 | 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 |
| 373 | 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 |
| 374 | 资阳禾众   | 26,250 万元   | 资阳          | 2013/2/1   | 成都富力地产        | 100% | 房地产开发经营 |
| 375 | 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 |
| 376 | 内江万富   | 29,892.8 万元 | 内江          | 2017/9/8   | 广州富内          | 100% | 酒店管理    |
| 377 | 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    |
| 378 | 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 |
|     |        |             |             |            | 湖南园康置业投资有限公司  | 35%  |         |
| 379 | 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%  |         |
| 380 | 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 |
| 381 | 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%  |         |
| 382 | 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 |
| 383 | 唐山万富   | 51,015.6 万元 | 唐山          | 2017/9/15  | 广州富唐          | 100% | 酒店管理    |
| 384 | 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    |
| 385 | 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    |

| 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    |
|-----|----------|-------------|-------------|------------|------------------------|------------------|---------|
| 386 | 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 |
| 387 | 济南富力日田   | 7,000 万元    | 济南          | 2017/12/21 | 富力（北京）<br>山东日升龙田置业有限公司 | 85.71%<br>14.29% | 房地产开发经营 |
| 388 | 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 |
| 389 | 天津富天     | 3,000 万元    | 天津          | 2017/8/9   | 天津富力城<br>天津市天龙缘工贸有限公司  | 70%<br>30%       | 房地产开发经营 |
| 390 | 天津文华     | 91,697.4 万元 | 天津          | 2017/9/15  | 广州富津                   | 100%             | 酒店管理    |
| 391 | 大庆万富     | 31,483.7 万元 | 大庆          | 2017/9/15  | 广州富庆                   | 100%             | 酒店管理    |
| 392 | 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    |
| 393 | 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 |
| 394 | 西安希尔顿    | 48,709.1 万元 | 西安          | 2017/9/14  | 广州富镐                   | 100%             | 酒店管理    |
| 395 | 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 |
| 396 | 镇江万力     | 38,330.9 万元 | 镇江          | 2017/9/13  | 广州富润                   | 100%             | 酒店管理    |
| 397 | 常州万力     | 31,963.3 万元 | 常州          | 2017/9/15  | 广州富常                   | 100%             | 酒店管理    |
| 398 | 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    |
| 399 | 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    |
| 400 | 宜兴万力     | 44,187.2 万元 | 宜兴          | 2017/9/15  | 广州富宜                   | 100%             | 酒店管理    |
| 401 | 无锡万富     | 30,298.7 万元 | 无锡          | 2017/9/15  | 广州富锡                   | 100%             | 酒店管理    |
| 402 | 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    |
| 403 | 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 |
| 404 | 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 |
| 405 | 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 |

| 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    |
|-----|--------|-------------|-------------|------------|------------|------|---------|
| 406 | 抚州富力   | 35,000 万元   | 抚州          | 2017/12/7  | 九江富力       | 100% | 房地产开发经营 |
| 407 | 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    |
| 408 | 安阳万达嘉华 | 30,394 万元   | 安阳          | 2017/9/14  | 广州富邙       | 100% | 酒店管理    |
| 409 | 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    |
| 410 | 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 |
| 411 | 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 |
| 412 | 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 |
| 413 | 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 |
| 414 | 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 |
| 415 | 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 |
| 416 | 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 |
| 417 | 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 |
| 418 | 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 |
| 419 | 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%  |         |
| 420 | 长泰天同   | 200 万元      | 长泰          | 2012/8/17  | 长泰金鸿邦      | 100% | 物业服务    |
| 421 | 长泰天铜山  | 1,500 万元    | 长泰          | 2008/4/25  | 长泰金鸿邦      | 100% | 旅游管理    |
| 422 | 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%  |         |
| 423 | 青岛万升   | 35,437.6 万元 | 青岛          | 2017/9/20  | 广州富青       | 100% | 酒店管理    |
| 424 | 重庆万驰   | 30,865.5 万元 | 重庆          | 2017/9/19  | 广州富渝       | 100% | 酒店管理    |
| 425 | 襄阳万富   | 29,733.3 万元 | 襄阳          | 2017/9/12  | 广州富襄       | 100% | 酒店管理    |
| 426 | 宜昌万力   | 28,230.7 万元 | 宜昌          | 2017/9/14  | 广州富峡       | 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 |
|-----|--------|-------------|-------------|-----------|------|------|------|
| 427 | 福州万力   | 37,842.6 万元 | 福州          | 2017/9/15 | 广州富榕 | 100% | 酒店管理 |
| 428 | 合肥万力   | 40,491 万元   | 合肥          | 2017/9/13 | 广州富庐 | 100% | 酒店管理 |
| 429 | 武汉威斯汀  | 70,215.7 万元 | 武汉          | 2017/9/12 | 广州富鄂 | 100% | 酒店管理 |
| 430 | 济南万富   | 55,334.6 万元 | 济南          | 2017/9/14 | 广州富齐 | 100% | 酒店管理 |
| 431 | 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 |
| 432 | 宁德万富   | 33,035.8 万元 | 宁德          | 2017/9/18 | 广州富德 | 100% | 酒店管理 |
| 433 | 泉州万力   | 51,205 万元   | 泉州          | 2017/9/14 | 广州富鲤 | 100% | 酒店管理 |
| 434 | 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 |
| 435 | 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%  |      |
| 436 | 重庆富万   | 43,700.9 万元 | 重庆          | 2010/6/28 | 广州富万 | 100% | 酒店管理 |
| 437 | 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 |
| 438 | 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 |
| 439 | 武汉万富   | 55,490.8 万元 | 武汉          | 2017/9/12 | 广州富邦 | 100% | 酒店管理 |
| 440 | 南昌万达嘉华 | 36,979 万元   | 南昌          | 2017/9/20 | 广州富昌 | 100% | 酒店管理 |
| 441 | 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 |
| 442 | 丹东万力   | 40,824.2 万元 | 丹东          | 2017/9/18 | 广州富丹 | 100% | 酒店管理 |
| 443 | 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 |
| 444 | 潍坊万力   | 37,919.4 万元 | 潍坊          | 2017/9/18 | 广州富潍 | 100% | 酒店管理 |
| 445 | 赤峰万富   | 42,270.2 万元 | 赤峰          | 2017/9/18 | 广州富赤 | 100% | 酒店管理 |
| 446 | 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 |
| 447 | 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 |
| 448 | 东莞万富   | 52,723.2 万元 | 东莞          | 2017/9/14 | 广州富莞 | 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  |
|-----|----------|--------------|-------------|-----------|-------|-------|-------|
| 449 | 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  |
| 450 | 荆州万力     | 40,178.6 万元  | 荆州          | 2017/9/11 | 广州富荆  | 100%  | 酒店管理  |
| 451 | 兰州万鸿     | 46,540.6 万元  | 兰州          | 2017/9/15 | 广州富兰  | 100%  | 酒店管理  |
| 452 | 龙岩万力     | 37,225.9 万元  | 龙岩          | 2017/9/11 | 广州富闽  | 100%  | 酒店管理  |
| 453 | 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  |
| 454 | 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  |
| 455 | 黄石万富     | 29,746.3 万元  | 黄石          | 2017/9/11 | 广州富黄  | 100%  | 酒店管理  |
| 456 | 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  |
| 457 | 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  |
| 458 | 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  |
| 459 | 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% |       |
| 460 | 呼和浩特万达文华 | 46,740 万元    | 呼和浩特        | 2017/9/19 | 广州富蒙  | 100%  | 酒店管理  |
| 461 | 四平万力     | 32,688 万元    | 四平          | 2017/9/14 | 广州富吉  | 100%  | 酒店管理  |
| 462 | 西宁万富     | 45,263.7 万元  | 西宁          | 2017/9/20 | 广州富西  | 100%  | 酒店管理  |
| 463 | 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  |
| 464 | 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  |
| 465 | 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  |
| 466 | 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  |
| 467 | 宁波万富     | 16,145.50 万元 | 宁波          | 2017/9/18 | 广州富甬  | 100%  | 酒店管理  |
| 468 | 广州贸信     | 500 万元       | 广州          | 2018/1/23 | 富力环球  | 100%  | 供应链管理 |
| 469 | 广州环达     | 500 万元       | 广州          | 2018/1/22 | 富力环球  | 100%  | 供应链管理 |
| 470 | 广州新思     | 2,000 万元     | 广州          | 2018/4/3  | 思力智慧  | 100%  | 技术服务  |

| 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    |
|-----|----------|------------------|-------------|-----------|---------------|------|---------|
| 471 | 广东力尊     | 1,000 万元         | 广州          | 2018/4/18 | 广州天力建筑        | 100% | 建筑      |
| 472 | 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 |
| 473 | 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 |
| 474 | 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%  |         |
| 475 | 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 |
| 476 | 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%  |         |
| 477 | 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 |
| 478 | 海南富力农业   | 1,000 万元         | 临高          | 2018/5/22 | 海南富力          | 100% | 农业      |
| 479 | 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 |
| 480 | 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    |
| 481 | 眉山富力     | <b>68,900 万元</b> | 眉山          | 2018/3/7  | 成都富力地产        | 100% | 房地产开发经营 |
| 482 | 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 |
| 483 | 鄂州富力     | <b>46,000 万元</b> | 鄂州          | 2018/1/23 | 湖北富力          | 100% | 房地产开发经营 |
| 484 | 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 |
| 485 | 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 |
| 486 | 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 |
| 487 | 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 |
| 488 | 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 |
| 489 | 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 |
| 490 | 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 |
| 491 | 嘉兴启富     | 3,000 美元         | 嘉兴          | 2018/6/27 | 繁智公司          | 100% | 投资管理    |

| 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    |
|-----|--------|-----------|-------------|-----------|-----------------|-------|---------|
| 492 | 镇江极富   | 30,000 万元 | 镇江          | 2018/1/16 | 无锡极富            | 100%  | 房地产开发经营 |
| 493 | 无锡富力汇  | 200 万元    | 无锡          | 2018/4/4  | 无锡天润            | 100%  | 体育文化    |
| 494 | 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    |
| 495 | 淮北品富   | 10,000 万元 | 淮北          | 2018/1/2  | 富力南京地产          | 100%  | 房地产开发经营 |
| 496 | 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 |
| 497 | 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 |
| 498 | 厦门富力盈盛 | 41,000 万元 | 厦门          | 2018/1/15 | 福州富力            | 100%  | 房地产开发经营 |
| 499 | 南平富力盈盛 | 35,000 万元 | 南平          | 2018/2/11 | 福州富力            | 100%  | 房地产开发经营 |
| 500 | 仙游富力盈盛 | 48,000 万元 | 莆田          | 2018/2/21 | 福州富力            | 100%  | 房地产开发经营 |
| 501 | 宁德富宝   | 300 万元    | 宁德          | 2018/2/22 | 宁德万富            | 100%  | 母婴管理    |
| 502 | 上饶富力长盛 | 40,250 万元 | 上饶          | 2018/2/8  | 江西富力            | 100%  | 房地产经营   |
| 503 | 上饶富力辉盛 | 26,250 万元 | 上饶          | 2018/2/11 | 江西富力            | 100%  | 房地产经营   |
| 504 | 九江富力志盛 | 2,000 万元  | 九江          | 2018/2/27 | 江西富力            | 66.7% | 房地产经营   |
|     |        |           |             |           | 江西志阳房地产有限公司     | 33.3% |         |
| 505 | 九江富力辉盛 | 32,000 万元 | 九江          | 2018/2/27 | 江西富力            | 60%   | 房地产经营   |
|     |        |           |             |           | 江西蓝海嘉居房地产开发有限公司 | 40%   |         |
| 506 | 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 |
| 507 | 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 |
| 508 | 邢台富力   | 5,000 万元  | 邢台          | 2018/4/2  | 富力（北京）          | 100%  | 房地产开发经营 |
| 509 | 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   |
| 510 | 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 |

| 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    |
|-----|-------------------------------------------|-----------|-------------|------------|-------------------------------------|------|---------|
| 511 | 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<br>限公司                  | 50%  |         |
| 512 | EtoneAustraliaHoldings<br>PtyLtd          | AU\$100   | 澳大利亚        | 2016/11/8  | R&FProperties(HK)Compan<br>yLimited | 100% | 投资      |
| 513 | EtoneAustraliaDevelop<br>mentsPtyLtd      | AU\$100   | 澳大利亚        | 2016/11/9  | EtoneAustraliaHoldingsPtyL<br>td    | 100% | 投资      |
| 514 | EtoneAustraliaProjectM<br>anagementPtyLtd | AU\$100   | 澳大利亚        | 2016/11/9  | EtoneAustraliaHoldingsPtyL<br>td    | 100% | 投资      |
| 515 | 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<br>发展有限公司               | 10%  |         |
| 516 | 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<br>发展有限公司               | 10%  |         |
| 517 | 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<br>发展有限公司               | 10%  |         |
| 518 | 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<br>发展有限公司               | 10%  |         |
| 519 | 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<br>发展有限公司               | 10%  |         |
| 520 | 梅州棕银盛景                                    | 1,000 万元  | 梅州          | 2017/9/4   | 梅州富力                                | 90%  | 文化旅游    |

| 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    |
|-----|--------------------|-----------------|-------------|------------|-------------------|------|---------|
|     |                    |                 |             |            | 梅州市棕榈华银文化旅游发展有限公司 | 10%  |         |
| 521 | 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%  |         |
| 522 | 昆明万富               | 66,599.9 万元     | 昆明          | 2017/9/11  | 广州富昆              | 100% | 酒店管理    |
| 523 | 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 |
|     |                    |                 |             |            | 总部基地（青岛）          | 49%  |         |
|     |                    |                 |             |            | 道丰总部基地投资发展集团有限公司  | 30%  |         |
| 524 | 总部基地（青岛）           | HK\$100         | 香港          | 2010/9/24  | 协天公司              | 100% | 投资业务    |
| 525 | 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 |
| 526 | 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 |
| 527 | 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 |
| 528 | 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%  |         |
| 529 | 广州联顺               | 12,389.9362 万元  | 广州          | 2003/6/16  | 广州鼎力              | 100% | 房地产开发经营 |
| 530 | Ample Apex Limited | HK\$1 万元        | 香港          | 2010/11/25 | 添城公司              | 100% | 房地产开发经营 |
| 531 | 铂富公司               | HK\$1 万元        | 香港          | 2010/11/25 | 添城公司              | 100% | 房地产开发经营 |
| 532 | 豫日公司               | 30,600 万美元      | 香港          | 2018/10/19 | 富力地产（香港）          | 51%  | 持股      |
|     |                    |                 |             |            | 合众人寿保险股份有限公司      | 49%  |         |
| 533 | 富力国际地产投资           | HK\$200,000,001 | 香港          | 2013/9/6   | 富力地产（香港）          | 100% | 持股      |
| 534 | 翔沣公司               | HK\$1 万元        | 香港          | 2018/10/31 | 盛景投资              | 100% | 无       |

| 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    |
|-----|--------|-----------|-------------|------------|-----------------|------|---------|
| 535 | 富力医疗   | 2,000 万元  | 广州          | 2018/11/1  | 富力集团            | 100% | 投资业务    |
| 536 | 富泰投资   | 10,000 万元 | 广州          | 2018/11/9  | 豫日公司            | 100% | 投资业务    |
| 537 | 富力门诊   | 500 万元    | 广州          | 2018/11/26 | 富力医疗            | 100% | 医疗      |
| 538 | 柳州富宝   | 300 万元    | 柳州          | 2018/10/25 | 柳州万富            | 100% | 母婴护理    |
| 539 | 海南航孝   | 5,000 万元  | 海口          | 2016/11/24 | 海南富力            | 70%  | 房地产开发经营 |
|     |        |           |             |            | 海南海岛临空产业集团有限公司  | 30%  |         |
| 540 | 重庆富力瑜璟 | 10,000 万元 | 重庆          | 2018/10/11 | 广州富力（重庆）        | 100% | 房地产开发经营 |
| 541 | 武汉美桥   | 20,000 万元 | 武汉          | 2017/5/9   | 上海美斐            | 100% | 房地产开发经营 |
| 542 | 邢台力康   | 3,000 万元  | 邢台          | 2018/11/29 | 天津富力城           | 51%  | 房地产开发经营 |
|     |        |           |             |            | 河北永康房地产开发集团有限公司 | 49%  |         |
| 543 | 丹东富宝   | 300 万元    | 丹东          | 2018/10/31 | 丹东万力            | 100% | 母婴健康管理  |
| 544 | 抚顺富宝   | 300 万元    | 抚顺          | 2018/10/24 | 抚顺万达嘉华          | 100% | 母婴健康管理  |
| 545 | 四平富宝   | 300 万元    | 四平          | 2018/12/14 | 四平万力            | 100% | 母婴健康管理  |
| 546 | 大连富力   | 10,000 万元 | 大连          | 2018/7/2   | 北京富力城           | 100% | 房地产开发经营 |
| 547 | 安徽振星   | 6,000 万元  | 宿州          | 2015/7/30  | 富力南京地产          | 51%  | 房地产开发经营 |
|     |        |           |             |            | 赵全敏             | 49%  |         |
| 548 | 阜阳富喜   | 300 万元    | 阜阳          | 2018/11/26 | 阜阳万达嘉华          | 100% | 母婴护理    |
| 549 | 马鞍山富宝  | 300 万元    | 马鞍山         | 2018/10/31 | 马鞍山万达嘉华         | 100% | 母婴护理    |
| 550 | 亳州富喜   | 300 万元    | 亳州          | 2018/11/12 | 亳州万达嘉华          | 100% | 母婴护理    |
| 551 | 台州极富   | 10,000 万元 | 台州          | 2018/12/25 | 杭州联富            | 100% | 房地产开发经营 |
| 552 | 温州富力环球 | 1,000 万美元 | 温州          | 2018/12/13 | 翹威国际            | 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    |
|-----|--------------------------------|----------|-------------|------------|--------------------|------|---------|
| 553 | 杭州富力商业                         | 100 万元   | 杭州          | 2018/11/22 | 广州天力物业             | 100% | 健身服务    |
| 554 | 平潭富力                           | 500 万元   | 平潭          | 2018/11/22 | 福州富力               | 100% | 企业咨询管理  |
| 555 | 安阳富馨                           | 300 万元   | 安阳          | 2018/11/5  | 安阳万达嘉华             | 100% | 母婴护理    |
| 556 | 内江富喜                           | 300 万元   | 内江          | 2018/8/21  | 内江万富               | 100% | 母婴护理    |
| 557 | 广元富喜                           | 600 万元   | 广元          | 2018/8/24  | 广元万达嘉华             | 100% | 母婴护理    |
| 558 | 银川富力                           | 1,000 万元 | 银川          | 2018/9/20  | 包头富润               | 100% | 房地产开发经营 |
| 559 | 乌鲁木齐极富                         | 500 万元   | 乌鲁木齐        | 2018/8/10  | 广州天力物业             | 100% | 物业管理    |
| 560 | 太原启富                           | 1,000 万元 | 太原          | 2018/8/21  | 太原富力城              | 70%  | 房地产开发经营 |
|     |                                |          |             |            | 山西创景房地产开发有限公司      | 21%  |         |
|     |                                |          |             |            | 中科臻达科技有限公司         | 9%   |         |
| 561 | 龙岩富宝                           | 300 万元   | 龙岩          | 2018/9/21  | 龙岩万力               | 100% | 健康管理    |
| 562 | 香河富力学校                         | 500 万元   | 香河          | 2018/8/17  | 富力（香河）             | 100% | 学校      |
| 563 | 沈阳建沣                           | 1830 万美元 | 沈阳          | 2011/3/3   | Ample Apex Limited | 100% | 房地产开发经营 |
| 564 | 沈阳建新                           | 4250 万美元 | 沈阳          | 2011/3/21  | 铂富公司               | 100% | 房地产开发经营 |
| 565 | R&F One Nine Elms (UK) Limited | GBP1 万   | 英国          | 2013/9/26  | 富力国际地产投资           | 100% | 投资      |
| 566 | 上海美斐                           | 2,000 万元 | 上海          | 2017/4/24  | 湖北富力               | 50%  | 文化旅游    |



| 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    |
|-----|--------------------------------------------------|-------------|-------------|------------|------------------------------------|--------|---------|
|     |                                                  |             |             |            | 上海美冉信息科技有限公司                       | 50%    |         |
| 567 | 齐齐哈尔万富                                           | 44,419.3 万元 | 齐齐哈尔        | 2018/6/6   | 广州富鹤                               | 100%   | 酒店管理    |
| 568 | R&F One (UK) Limited                             | GBP1 万      | 英国          | 2013/9/26  | 富力国际地产投资                           | 100%   | 投资      |
| 569 | 宝鸡富力万同                                           | 1,000 万元    | 宝鸡          | 2018/9/26  | 西安富力                               | 51%    | 房地产开发经营 |
|     |                                                  |             |             |            | 西安万同房地产开发有限公司                      | 49%    |         |
| 570 | R & F Properties Management (Cambodia) Co., Ltd. | 2 千万里耳      | 柬埔寨         | 2018/8/9   | R&F Properties (CAMBODIA) CO., LTD | 100%   | 物业管理    |
| 571 | 荆州富宝                                             | 300 万元      | 荆州          | 2018/12/6  | 荆州万力                               | 100%   | 母婴护理    |
| 572 | 黄石富宝                                             | 300 万元      | 黄石          | 2018/11/15 | 黄石万富                               | 100%   | 母婴护理    |
| 573 | 赤峰富宝                                             | 300 万元      | 赤峰          | 2018/12/21 | 赤峰万富                               | 100%   | 母婴护理    |
| 574 | 富力国际医院                                           | 10,000 万元   | 广州          | 2018/6/14  | 公司                                 | 48.20% | 医疗管理    |
|     |                                                  |             |             |            | 富泰投资                               | 51.80% |         |

### 3、主要参股公司

| 序号 | 公司名称   | 注册日期       | 注册地和主要生产经营地 | 注册资本        | 股权结构                                                                                                                                    | 主营业务          |
|----|--------|------------|-------------|-------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| 1  | 和荣公司   | 2013/4/18  | 香港          | 5 万美元       | 富力地产（香港）持股 25%、Boom Faith International Limited (合景)持股 25%、Forever Fame Holdings Limited (雅居乐)持股 25%、Easy Grand Group Limited(世茂)持股 25% | 投资业务          |
| 2  | 广州富景   | 2008/4/3   | 广州          | 199,300 万港元 | 公司持股 33.34%、隽升有限公司持股 66.66%                                                                                                             | 房地产开发经营       |
| 3  | 广州森华   | 2011/10/21 | 广州          | 30,800 万元   | 公司持股 50%、广州南沙经济技术开发区森华木业有限公司持股 50%                                                                                                      | 房地产开发与经营，物业管理 |
| 4  | 广州腾顺   | 2009/12/22 | 广州          | 1,000 万元    | 公司持股 45%、广州市南驰集团有限公司持股 45%、钟海荣持股 10%                                                                                                    | 开发茅岗村项目       |
| 5  | 北京富盛利  | 2004/11/2  | 北京          | 9,191.3 万元  | 伟曜国际有限公司持股 70%、广州天力建筑持股 30%                                                                                                             | 出租、出售自有物业     |
| 6  | 北京粤商投资 | 2011/1/27  | 北京          | 5,700 万元    | 广州天力建筑持股 21.93%、北京珠江房地产开发有限公司持股 21.93%、列海权持股 21.93%、张林华持股 18.42%、吕志道持股 5.263%、陈伟持股 5.263%、谢尚勇持股 5.263%                                  | 投资与资产管理、投资咨询  |
| 7  | 天津和安   | 2010/8/19  | 天津          | 1000 万元     | 北京富力城持股 25%、北京合景房地产开发有限公司持股 25%、上海世茂建设有限公司持股 25%、佛山市雅居乐房地产有限公司持股 25%                                                                    | 房地产开发经营       |
| 8  | 天津津南新城 | 2010/5/26  | 天津          | 366,730 万元  | 北京富力城持股 0.46%、北京合景房地产开发有限公司持股 0.46%、佛山雅居乐房地产有限公司持股 0.46%、上海世茂建设有限公司持股 0.46%、天津和安持股 98.16%                                               | 房地产开发经营       |
| 9  | 汉斯上海   | 2006/5/30  | 上海          | 5 万港元       | 富力地产（香港）持股 50%、KWG Property Holding Limited 持股 50%                                                                                      | 投资业务          |
| 10 | 上海悦城   | 2005/2/6   | 上海          | 85,500 万元   | 上海富力持股 15%、汉斯上海持股 70%、上海合景房地产开发有限公司持股 15%                                                                                               | 房地产开发经营       |
| 11 | 河南建业   | 2014/10/16 | 河南          | 10,000 万元   | 公司持股 45%、上海豫进投资咨询有限公司持股 45%、上海恒玢投资中心（有限合伙）持股 10%                                                                                        | 投资管理          |
| 12 | 广西富雅   | 2013/11/26 | 南宁          | 54,112 万元   | 公司持股 50%、广州番禺雅居乐房地产开发有限公司持股 50%                                                                                                         | 房地产开发与经营      |
| 13 | 贵州大西南  | 2011/7/6   | 贵阳          | 16,250 万元   | 公司持股 60%、大西南投资集团有限责任公司持股 40%                                                                                                            | 房地产开发与经营      |

|    |                                     |            |        |            |                                                                                                                                                   |          |
|----|-------------------------------------|------------|--------|------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|
| 14 | 北京中房同创                              | 2015/10/23 | 北京     | 1,250 万元   | 北京奔望投资咨询有限公司持股 20%，卢嵘持股 16%，孙秀琴持股 24%，中国房地产报社持股 8%，北京新地标国际广告有限公司持股 32%                                                                            | 文化传媒     |
| 15 | 北京盛兴天和                              | 1998/6/22  | 北京     | 100 万元     | 惠州市金鹅温泉实业有限公司持股 50%、深圳市新和科技发展有限公司持股 30%、深圳市沃和投资发展有限公司持股 20%                                                                                       | 投资管理     |
| 16 | 河北滨江                                | 2002/8/12  | 河北     | 25,000 万元  | 富力（北京）持股 35%、上海捷成滨江实业发展有限公司持股 35%、上海国际有限公司持股 30%                                                                                                  | 房地产开发经营  |
| 17 | RFCZ (UK) Ltd                       | 2017/3/2   | 英国     | USD121,002 | 富力地产（香港）有限公司持股 50%、Caesars Korea Holding Company, LLC 持股 50%                                                                                      | 房地产开发经营  |
| 18 | 龙岩恒富                                | 2017/1/19  | 龙岩     | 5,000 万元   | 闽侯县金水湖文化旅游开发有限公司持股 30%、建发房地产集团有限公司持股 40%、龙岩市土地发展经营有限公司持股 30%                                                                                      | 房地产开发经营  |
| 19 | Instant Glory International Limited | 2017/6/19  | 英属维京群岛 | 5 万美元      | 冬日有限公司持股 50%、Classical Noble Limited 持股 50%                                                                                                       | 投资       |
| 20 | 长沙禧荣                                | 2017/7/24  | 长沙     | 70,000 万元  | 重庆龙湖天街商业地产有限公司持股 34%、湖南富力房地产开发有限公司持股 33%、湖南富力房地产开发有限公司持股 33%                                                                                      | 房地产开发经营  |
| 21 | 南通锦力                                | 2017/6/5   | 南通     | 800 万元     | 南通中南新世界中心开发有限公司持股 33.4%、弘阳集团南通房地产有限公司持股 33.3%、无锡极富房地产开发有限公司持股 33.3%                                                                               | 房地产开发    |
| 22 | 长泰马洋溪                               | 2008/6/11  | 长泰     | 2,000 万元   | 长泰县马洋溪投资管理有限公司持股 28%、长泰泛华生态产业投资有限公司持股 14.93%、长泰天铜山旅游发展有限公司持股 13%、福建馨香谷旅游发展有限公司持股 13%、中冶置业（福建）有限公司持股 13%、福建省长泰天颐置业有限公司持股 10%、长泰南谷房地产开发有限公司持股 8.07% | 经营自来水、温泉 |
| 23 | 海南富力中军                              | 2017/12/28 | 海口     | 1,000 万元   | 海南富力房地产开发有限公司持股 62%、中军天信（海南）文化旅游开发有限公司持股 38%                                                                                                      | 房地产开发    |

|    |          |            |    |           |                                                                              |         |
|----|----------|------------|----|-----------|------------------------------------------------------------------------------|---------|
| 24 | 北京力思创新   | 2017/9/14  | 北京 | 1,000 万元  | 北京艾力思达科技发展有限公司持股 50%、上海英港投资管理有限公司持股 50%                                      | 技术推广    |
| 25 | 中交富力（北京） | 2018/1/26  | 北京 | 10,000 万元 | 中交地产股份有限公司持股 50%、北京富力城房地产开发有限公司持股 40%、国投泰康信托有限公司持股 10%                       | 房地产开发经营 |
| 26 | 天津碧顺     | 2017/11/27 | 天津 | 1,200 万元  | 天津金成企业管理有限公司持股 34%、天津津晋冀碧桂园房地产开发有限公司持股 33%、天津富力城房地产开发有限公司持股 33%              | 房地产开发经营 |
| 27 | 天津欣碧     | 2017/11/27 | 天津 | 1,000 万元  | 天津富力城房地产开发有限公司持股 21%、天津旭政兴业房地产信息咨询有限公司持股 20%、天津瑞澄商业管理有限公司持股 20%，其他股东合计持股 39% | 房地产开发经营 |
| 28 | 天津骏友     | 2018/1/31  | 天津 | 100 万元    | 天津富力城房地产开发有限公司持股 17.5%、天津市锦奇房地产开发有限公司持股 16.5%，其他股东合计持股 66%                   | 房地产信息咨询 |
| 29 | 湖州品富     | 2017/11/28 | 湖州 | 10,000 万元 | 湖州富力房地产开发有限公司持股 50%、宁波佳腾房地产开发有限公司持股 50%                                      | 房地产开发经营 |
| 30 | 苏州富景     | 2018/12/5  | 苏州 | 10,000 万元 | 广州富力兴盛置业发展有限公司持股 51%，苏州市弘韬房地产开发有限公司持股 29%，苏州吴中滨湖置业有限公司持股 20%                 | 房地产开发经营 |
| 31 | 衡阳杰辉     | 2017/12/7  | 衡阳 | 2,000 万元  | 长沙富嵘房地产开发有限公司持股 50%，衡阳市柏毅置业有限公司持股 50%                                        | 房地产开发经营 |

## （二）主要控股子公司、参股公司及对企业有重要影响的合营、联营企业情况

### 1、主要控股子公司

#### （1）天津耀华

天津耀华投资发展有限公司成立于 2002 年 9 月 27 日，是发行人下属全资子公司。截至报告期末，天津耀华投资发展有限公司注册资本为 53,548 万元，发行人持股比例 100%。天津耀华投资发展有限公司主要负责开发天津富力津门湖等项目。

截至 2018 年 12 月 31 日，天津耀华投资发展有限公司总资产 959,356.86 万元，总负债 429,799.34 万元，净资产 529,557.52 万元。2018 年度，天津耀华投资发展有限公司实现营业收入 154,219.28 万元，净利润 31,602.86 万元。

#### （2）无锡极富

无锡极富房地产开发有限公司成立于 2013 年 12 月 16 日，是发行人下属全资子公司。截至报告期末，无锡极富房地产开发有限公司注册资本为 30,000 万美元，发行人持股比例 100%。无锡极富房地产开发有限公司主要负责开发无锡富力城、无锡富力桃园等项目。

截至 2018 年 12 月 31 日，无锡极富房地产开发有限公司总资产 685,586.81 万元，总负债 425,579.14 万元，净资产 260,007.67 万元。2018 年度，无锡极富房地产开发有限公司实现营业收入 202,248.12 万元，净利润 56,047.99 万元。

#### （3）北京富力城

北京富力城房地产开发有限公司成立于 2002 年 4 月 24 日，是发行人下属全资子公司。截至报告期末，北京富力城房地产开发有限公司注册资本为 139,478.16 万元，发行人持股比例 100%。北京富力城房地产开发有限公司主要负责开发北京富力城、富力十号等项目。

截至 2018 年 12 月 31 日，北京富力城房地产开发有限公司总资产 5,233,529.63 万元，总负债 4,368,338.70 万元，净资产 865,190.93 万元。2018 年度，北京富力城房地产开发有限公司实现营业收入 101,128.21 万元，净利润

132,077.16 万元。

#### （4）广州天力建筑

广州天力建筑工程有限公司成立于 1993 年 5 月 20 日，是发行人下属全资子公司。截至报告期末，广州天力建筑工程有限公司注册资本为 30,000 万元，发行人持股比例 100%。广州天力建筑工程有限公司的主营业务为建筑施工服务。

截至 2018 年 12 月 31 日，广州天力建筑工程有限公司总资产 2,233,798.30 万元，总负债 1,493,771.73 万元，净资产 740,026.57 万元。2018 年度，广州天力建筑工程有限公司实现营业收入 1,935,255.52 万元，净利润 82,901.35 万元。

#### （5）富力南京地产

富力南京地产开发有限公司成立于 2010 年 9 月 8 日，是发行人下属全资子公司。截至报告期末，富力南京地产开发有限公司注册资本为 50,000 万元，发行人持股比例 100%。富力南京地产开发有限公司主要负责开发南京富力城等项目。

截至 2018 年 12 月 31 日，富力南京地产开发有限公司总资产 591,916.09 万元，总负债 416,362.91 万元，净资产 175,553.18 万元。2018 年度，富力南京地产开发有限公司实现营业收入 21,987.68 万元，净利润 2,511.02 万元。

#### （6）重庆富力嘉盛

重庆富力嘉盛房地产开发有限公司成立于 2005 年 9 月 29 日，是发行人下属全资子公司。截至报告期末，重庆富力嘉盛房地产开发有限公司注册资本为 79,454 万元，发行人持股比例 100%。重庆富力嘉盛房地产开发有限公司主要负责开发重庆富力湾等项目。

截至 2018 年 12 月 31 日，重庆富力嘉盛房地产开发有限公司总资产 139,496.55 万元，总负债 52,474.86 万元，净资产 87,021.69 万元。2018 年度，重庆富力嘉盛房地产开发有限公司实现营业收入 39,006.12 万元，净利润 5,834.76 万元。

#### （7）广州圣景

广州圣景房地产开发有限公司成立于 2007 年 8 月 27 日，是发行人下属全资子公司。截至报告期末，广州圣景房地产开发有限公司注册资本为 8000 万美元，发行人持股比例 100%。广州圣景房地产开发有限公司主要负责开发富力盈凯广场等项目。

截至 2018 年 12 月 31 日，广州圣景房地产开发有限公司总资产 430,945.09 万元，总负债 263,855.74 万元，净资产 167,089.35 万元。2018 年度，广州圣景房地产开发有限公司实现营业收入 6,794.27 万元，净利润-7,683.36 万元。

广州圣景主要开发的富力盈凯广场已在 2013 年、2014 年大部分交付并结转收入，最近一年净利润为负主要系收入较低，固定成本相对稳定所致。

#### （8）杭州富力

杭州富力房地产开发有限公司成立于 2012 年 12 月 19 日，是发行人下属全资子公司。截至报告期末，杭州富力房地产开发有限公司注册资本为 12,000 万美元，发行人持股比例 100%。杭州富力房地产开发有限公司主要负责开发杭州富力西溪悦居等项目。

截至 2018 年 12 月 31 日，杭州富力房地产开发有限公司总资产 972,606.10 万元，总负债 863,926.61 万元，净资产 108,679.49 万元。2018 年度，杭州富力房地产开发有限公司实现营业收入 22,234.99 万元，净利润 572.69 万元。

#### （9）重庆富力房地产

重庆富力房地产开发有限公司成立于 2005 年 12 月 30 日，是发行人下属全资子公司。截至报告期末，重庆富力房地产开发有限公司注册资本为 66,000 万元，发行人持股比例 100%。重庆富力房地产开发有限公司主要负责开发重庆富力城等项目。

截至 2018 年 12 月 31 日，重庆富力房地产开发有限公司总资产 720,203.59 万元，总负债 581,963.04 万元，净资产 138,240.55 万元。2018 年度，重庆富力房地产开发有限公司实现营业收入 26,370.39 万元，净利润 10,241.46 万元。

#### （10）广州德和

广州德和投资发展有限公司成立于 2006 年 1 月 10 日，是发行人下属全资子公司。截至报告期末，广州德和投资发展有限公司注册资本为 30,000 万元，发行人持股比例 100%。广州德和投资发展有限公司主要负责开发广州富力泉天下等项目。

截至 2018 年 12 月 31 日，广州德和投资发展有限公司总资产 126,077.25 万元，总负债 61,745.55 万元，净资产 64,331.70 万元。2018 年度，广州德和投资发展有限公司实现营业收入 17,265.33 万元，净利润 332.55 万元。

#### （11）广州富力（重庆）

广州富力地产（重庆）有限公司成立于 2007 年 1 月 26 日，是发行人下属全资子公司。截至报告期末，广州富力地产（重庆）有限公司注册资本为 85,450 万元，发行人持股比例 100%。广州富力地产（重庆）有限公司主要负责开发重庆富力城二期、重庆富力城三期等项目。

截至 2018 年 12 月 31 日，广州富力地产（重庆）有限公司总资产 1,052,639.50 万元，总负债 766,035.02 万元，净资产 286,604.48 万元。2018 年度，广州富力地产（重庆）有限公司实现营业收入 285,248.10 万元，净利润 65,483.81 万元。

#### （12）昆山国银

昆山国银置业有限公司成立于 2002 年 7 月 9 日，是发行人下属全资子公司。截至报告期末，昆山国银置业有限公司注册资本为 38,000 万元，发行人持股比例 100%。昆山国银置业有限公司主要负责开发上海富力湾等项目。

截至 2018 年 12 月 31 日，昆山国银置业有限公司总资产 112,216.32 万元，总负债 25,164.64 万元，净资产 87,051.68 万元。2018 年度，昆山国银置业有限公司实现营业收入 22,731.57 万元，净利润 953.93 万元。

#### （13）闽侯金水湖

闽侯县金水湖文化旅游开发有限公司成立于 2013 年 9 月 11 日，是发行人下属全资子公司。截至报告期末，闽侯县金水湖文化旅游开发有限公司注册资本为 10,000 万元，发行人持股比例 100%。闽侯县金水湖文化旅游开发有限公司主



要负责开发福州富力城等项目。

截至 2018 年 12 月 31 日，闽侯县金水湖文化旅游开发有限公司总资产 60,991.25 万元，总负债 52,025.07 万元，净资产 8,966.18 万元。2018 年度，闽侯县金水湖文化旅游开发有限公司实现营业收入 0 元，净利润-973.53 万元。

闽侯金水湖最近一年收入为 0 元，主要系项目尚处于开发建设中，暂无结转收入，最近一期的净利润均为负，主要系工资等费用支出。

#### （14）成都熊猫万国

成都熊猫万国商城有限公司成立于 1997 年 10 月 29 日，是发行人下属全资子公司。截至报告期末，成都熊猫万国商城有限公司注册资本为 8,000 万元，发行人持股比例 86.64%。成都熊猫万国商城有限公司主要负责开发成都富力天汇广场等项目。

截至 2018 年 12 月 31 日，成都熊猫万国商城有限公司总资产 441,929.50 万元，总负债 325,221.96 万元，净资产 116,707.54 万元。2018 年度，成都熊猫万国商城有限公司实现营业收入 3,321.38 万元，净利润 10,748.52 万元。

#### （15）上海浦卫

上海浦卫房地产开发有限公司成立于 2006 年 7 月 18 日，是发行人下属全资子公司。截至报告期末，上海浦卫房地产开发有限公司注册资本为 32,000 万元，发行人持股比例 100%。上海浦卫主要负责开发上海富力桃园等项目。

截至 2018 年 12 月 31 日，上海浦卫房地产开发有限公司总资产 241,328.03 万元，总负债 163,639.64 万元，净资产 77,688.39 万元。2018 年度，上海浦卫房地产开发有限公司实现营业收入 0 元，净利润 289.31 万元。

上海浦卫最近一年收入为 0，主要系其开发经营的上海富力桃园项目已于早期完成大部分交楼及结转收入。

#### （16）天津富力城

天津富力城房地产开发有限公司成立于 2004 年 11 月 29 日，是发行人下属全资子公司。截至报告期末，天津富力城房地产开发有限公司注册资本为 60,428

万元，发行人持股比例 100%。天津富力城房地产开发有限公司主要负责开发天津富力中心、天津富力城等项目。

截至 2018 年 12 月 31 日，天津富力城房地产开发有限公司总资产 1,392,190.99 万元，总负债 1,140,134.96 万元，净资产 252,056.03 万元。2018 年度，天津富力城房地产开发有限公司实现营业收入 27,512.03 万元，净利润 66,816.06 万元。

#### （17）天津鸿富

天津鸿富房地产开发有限公司成立于 2006 年 6 月 30 日，是发行人下属全资子公司。截至报告期末，天津鸿富房地产开发有限公司注册资本为 30,000 万元，发行人持股比例 100%。天津鸿富房地产开发有限公司主要负责开发天津富力桃园等项目。

截至 2018 年 12 月 31 日，天津鸿富房地产开发有限公司总资产 94,546.18 万元，总负债 8,157.27 万元，净资产 86,388.91 万元。2018 年度，天津鸿富房地产开发有限公司实现营业收入 148.86 万元，净利润 1,423.67 万元。

#### （18）广州天禧

广州天禧房地产开发有限公司成立于 2013 年 8 月 22 日，是发行人下属全资子公司。截至报告期末，广州天禧房地产开发有限公司注册资本为 80,110.6667 万元，发行人持股比例 75%。广州天禧房地产开发有限公司主要负责开发广州富力万科云启等项目。

截至 2018 年 12 月 31 日，广州天禧房地产开发有限公司总资产 157,737.88 万元，总负债 65,789.37 万元，净资产 91,948.51 万元。2018 年度，广州天禧房地产开发有限公司实现营业收入 268.96 万元，净利润-1,135.41 万元。

#### （19）海南陵水

海南陵水富力湾开发有限公司成立于 2006 年 11 月 27 日，是发行人下属全资子公司。截至报告期末，海南陵水富力湾开发有限公司注册资本为 60,000 万元，发行人持股比例 100%。海南陵水富力湾开发有限公司主要负责开发了海南

富力湾等项目。

截至 2018 年 12 月 31 日，海南陵水富力湾开发有限公司总资产 335,741.16 万元，总负债 223,964.92 万元，净资产 111,776.24 万元。2018 年度，海南陵水富力湾开发有限公司实现营业收入 96,167.71 万元，净利润 16,140.58 万元。

## （20）成都富力地产

成都富力地产开发有限公司成立于 2007 年 3 月 27 日，是发行人下属全资子公司。截至报告期末，成都富力地产开发有限公司注册资本为 60,000 万元，发行人持股比例 100%。成都富力地产开发有限公司主要负责开发成都富力桃园等项目。

截至 2018 年 12 月 31 日，成都富力地产开发有限公司总资产 544,452.78 万元，总负债 446,411.13 万元，净资产 98,041.65 万元。2018 年度，成都富力地产开发有限公司实现营业收入 55,995.58 万元，净利润 4,567.09 万元。

## 2、主要参股公司及对企业有重要影响的合营、联营企业

### （1）和荣公司

和荣有限公司成立于 2013 年 4 月 18 日，是发行人参股公司。截至报告期末，和荣公司注册资本为 5 万美元，发行人持股比例 25%。和荣有限公司的主营业务为投资业务。

截至 2018 年 12 月 31 日，和荣公司总资产 0 元，总负债 2.58 万元，净资产 -2.58 万元。2018 年度，和荣公司实现营业收入 0 元，净利润 -0.63 万元。

### （2）广州富景

广州市富景房地产开发有限公司成立于 2008 年 4 月 3 日，是发行人参股公司。截至报告期末，广州市富景房地产开发有限公司注册资本为 19.93 万港币，发行人持股比例 33.34%。广州富景主营业务为房地产开发与销售。

截至 2018 年 12 月 31 日，广州富景总资产 1,408,423.89 万元，总负债 652,094.68 万元，净资产 756,329.21 万元。2018 年度，广州富景共实现营业收入 243,971.50 万元，净利润 22,118.75 万元。

### （3）广州森华

广州市森华房地产有限公司成立于 2011 年 10 月 21 日，是发行人参股公司。截至报告期末，广州森华注册资本为 30,800.00 万元，发行人持股比例 50%。广州森华主营业务为房地产开发与销售。

截至 2018 年 12 月 31 日，广州森华总资产 145,050.61 万元，总负债 54,980.53 万元，净资产 90,070.08 万元。2018 年度，广州森华实现营业收入 45,672.01 万元，净利润 10,987.92 万元。

### （4）广州腾顺

广州市腾顺投资有限公司成立于 2009 年 12 月 22 日，是发行人参股公司。截至报告期末，广州腾顺注册资本为 1,000 万元，发行人持股比例 45%。广州腾顺主营业务为房地产开发与销售。

截至 2018 年 12 月 31 日，广州腾顺总资产 364,040.71 万元，总负债 371,299.10 万元，净资产 -7,258.39 万元。2018 年度，广州腾顺实现营业收入 0 元，净利润 -4,626.74 万元。

### （5）北京富盛利

北京富盛利房地产经纪有限公司成立于 2004 年 11 月 2 日，是发行人参股公司。截至报告期末，北京富盛利注册资本为 9,191.3 万元，发行人持股比例 30%。北京富盛利主营业务为出租、出售自有物业。

截至 2018 年 12 月 31 日，北京富盛利总资产 24,901.67 万元，总负债 8,348.60 万元，净资产 16,553.07 万元。2018 年度，北京富盛利实现营业收入 51.89 万元，净利润 29.09 万元。

### （6）北京粤商投资

北京粤商投资有限公司成立于 2011 年 1 月 27 日，是发行人参股公司。截至报告期末，北京粤商投资注册资本为 5,700 万元，发行人持股比例 21.93%。北京粤商投资主营业务为投资与资产管理、投资咨询。

截至 2018 年 12 月 31 日，北京粤商投资总资产 6,852.10 万元，总负债 860.40

万元，净资产 5,991.70 万元。2018 年度，北京粤商投资实现营业收入 0 元，净利润-91.37 万元。

#### （7）天津和安

天津和安投资有限公司成立于 2010 年 8 月 19 日，是发行人参股公司。截至报告期末，天津和安注册资本为 1,000 万元，发行人持股比例 25%。天津和安主营业务为投资业务。

截至 2018 年 12 月 31 日，天津和安总资产 360,836.34 万元，总负债 360,000.00 万元，净资产 836.34 万元。2018 年度，天津和安实现营业收入 0 元，净利润-0.37 万元。

#### （8）天津津南新城

天津津南新城房地产开发有限公司成立于 2010 年 5 月 26 日，是发行人参股公司。截至报告期末，天津津南新城注册资本为 366,730 万元，发行人持股比例 25%。天津津南新城主营业务为房地产开发经营。

截至 2018 年 12 月 31 日，天津津南新城总资产 1,606,201.84 万元，总负债 1,159,407.17 万元，净资产 446,794.67 万元。2018 年度，天津津南新城实现营业收入 214,214.75 万元，净利润 34,527.94 万元。

#### （9）汉斯上海

汉斯上海新江湾开发有限公司成立于 2006 年 5 月 30 日，是发行人参股公司。截至报告期末，汉斯上海注册资本为 5 万港元，发行人持股比例 50%。汉斯上海的主营业务为投资业务。

截至 2018 年 12 月 31 日，汉斯上海总资产 349,837.65 万元，总负债 16,690.30 万元，净资产 333,147.35 万元。2018 年度，汉斯上海实现营业收入 0 元，净利润 5,561.43 万元。

#### （10）上海悦城

上海城投悦城置业有限公司成立于 2005 年 2 月 6 日，是发行人参股公司。截至报告期末，上海悦城注册资本为 85,500 万元，发行人直接加间接的持股比

例为 50%。上海悦城主营业务为房地产开发经营。

截至 2018 年 12 月 31 日,上海悦城总资产 742,780.60 万元,总负债 268,930.72 万元,净资产 473,849.88 万元。2018 年度,上海悦城实现营业收入 82,412.71 万元,净利润 6,313.80 万元。

#### (11) 河南建业富居

河南建业富居投资有限公司成立于 2014 年 10 月 16 日,是发行人参股公司。截至报告期末,河南建业富居注册资本为 10,000 万元,发行人持股比例 45%。河南建业富居主营业务为投资管理。

截至 2018 年 12 月 31 日,河南建业富居总资产 895,427.65 万元,总负债 860,511.19 万元,净资产 34,916.46 万元。2018 年度,河南建业富居实现营业收入 164,049.25 万元,净利润 24,841.99 万元。

#### (12) 广西富雅

广西富雅投资有限公司成立于 2013 年 11 月 26 日,是发行人参股公司。截至报告期末,广西富雅注册资本为 54,112 万元,发行人持股比例 50%。广西富雅主营业务为房地产开发与经营。

截至 2018 年 12 月 31 日,广西富雅总资产 203,504.27 万元,总负债 150,337.81 万元,净资产 53,166.46 万元。2018 年度,广西富雅实现营业收入 3,075.88 万元,净利润-3,931.38 万元。

#### (13) 贵州大西南

贵州大西南房地产开发有限公司成立于 2011 年 7 月 6 日,是发行人参股公司。截至报告期末,贵州大西南注册资本为 16,250 万元,发行人持股比例 60%。贵州大西南主营业务为房地产开发及销售。

截至 2018 年 12 月 31 日,贵州大西南总资产 139,625.51 万元,总负债 93,358.32 万元,净资产 46,267.19 万元。2018 年度,贵州大西南实现营业收入 80,535.07 万元,净利润 15,169.55 万元。

#### (14) 北京中房同创

北京中房同创文化传媒股份有限公司成立于 2015 年 10 月 23 日，是发行人参股公司。截至报告期末，北京中房同创文化传媒股份有限公司注册资本为 1,250 万元，发行人持股比例 20%。北京中房同创文化传媒股份有限公司主营业务为文化传媒。

截至 2018 年 12 月 31 日，北京中房同创文化传媒股份有限公司总资产 1,597.59 万元，总负债 41.26 万元，净资产 1,556.33 万元。2018 年度，北京中房同创文化传媒股份有限公司实现营业收入 2,915.46 万元，净利润-480.77 万元。

#### （15）北京盛兴天和

北京盛兴天和投资管理有限公司成立于 1998 年 6 月 22 日，是发行人参股公司。截至报告期末，北京盛兴天和投资管理有限公司注册资本为 100 万元，发行人持股比例 50%。北京盛兴天和投资管理有限公司主营业务为投资管理。

截至 2018 年 12 月 31 日，北京盛兴天和投资管理有限公司总资产 15,766.82 万元，总负债 8.19 万元，净资产 15,758.63 万元。2018 年度，北京盛兴天和投资管理有限公司实现营业收入 0 元，净利润 0 元。

#### （16）河北滨江

河北滨江房地产开发有限公司成立于 2002 年 8 月 12 日，是发行人参股公司。截至报告期末，河北滨江注册资本为 25,000 万元，发行人持股比例 35%。河北滨江主营业务为房地产开发与经营。

截至 2018 年 12 月 31 日，河北滨江总资产 168,696.16 万元，总负债 147,653.80 万元，净资产 21,042.36 万元。2018 年度，河北滨江实现营业收入 1,888.58 万元，净利润-1,480.35 万元。

#### （17）RFCZ (UK) Ltd

RFCZ (UK) Ltd 成立于 2017 年 3 月 2 日，是发行人参股公司。截至报告期末，RFCZ (UK) Ltd 注册资本为 121,002 美元，发行人持股比例 50%。RFCZ (UK) Ltd 主营业务为房地产开发与经营。

截至 2018 年 12 月 31 日，RFCZ (UK) Ltd 总资产 105,706.68 万元，总负债

0 元，净资产 105,706.68 万元。2018 年度，RFCZ (UK) Ltd 实现营业收入 0 元，净利润 2,908.82 万元。

(18) 龙岩恒富

龙岩恒富房地产开发有限公司成立于 2017 年 1 月 19 日，是发行人参股公司。截至报告期末，龙岩恒富注册资本为 5000 万元，发行人持股比例 30%。龙岩恒富主营业务为房地产开发经营。

截至 2018 年 12 月 31 日，龙岩恒富总资产 114,311.49 万元，总负债 106,557.22 万元，净资产 7,754.27 万元。2018 年度，龙岩恒富实现营业收入 2.39 万元，净利润-5,039.97 万元。

(19) Instant Glory International Limited

Instant Glory International Limited 成立于 2017 年 6 月 19 日，是发行人参股公司。截至报告期末，Instant Glory International Limited 注册资本为 5 万美元，发行人持股比例 50%。Instant Glory International Limited 主营业务为投资业务。

截至 2018 年 12 月 31 日，Instant Glory International Limited 总资产 752,735.48 万元，总负债 241,314.01 万元，净资产 511,421.47 万元。2018 年度，Instant Glory International Limited 实现营业收入 0 元，净利润-2,354.86 万元。

(20) 长沙禧荣

长沙禧荣成立于 2017 年 7 月 24 日，是发行人参股公司。截至报告期末，长沙禧荣注册资本为 70,000 万元，发行人持股比例 33%。长沙禧荣主营业务为房地产开发经营。

截至 2018 年 12 月 31 日，长沙禧荣总资产 139,677.30 万元，总负债 71,044.03 万元，净资产 68,633.27 万元。2018 年度，长沙禧荣实现营业收入 0 元，净利润-1,258.66 万元。

(21) 南通锦力

南通锦力成立于 2017 年 6 月 5 日，是发行人参股公司。截至报告期末，南通锦力注册资本为 800 万元，发行人持股比例 33.30%。南通锦力主营业务为房



地产开发经营。

截至 2018 年 12 月 31 日，南通锦力总资产 41,161.31 万元，总负债 40,920.64 万元，净资产 240.67 万元。2018 年度，南通锦力实现营业收入 0 元，净利润-459.45 万元。

#### （22）长泰马洋溪

长泰马洋溪成立于 2008 年 6 月 11 日，是发行人参股公司。截至报告期末，长泰马洋溪注册资本为 2000 万元，发行人持股比例 13%。长泰马洋溪主营业务为经营自来水、温泉。

截至 2018 年 12 月 31 日，长泰马洋溪总资产 1,963.43 万元，总负债 929.76 万元，净资产 1,033.67 万元。2018 年度，长泰马洋溪实现营业收入 113.02 万元，净利润-234.43 万元。

#### （23）海南富力中军

海南富力中军成立于 2017 年 12 月 28 日，是发行人参股公司。截至报告期末，海南富力中军注册资本为 1,000 万元，发行人持股比例 62%。海南富力中军主营业务为房地产开发经营。

截至 2018 年 12 月 31 日，海南富力中军总资产 999.50 万元，总负债 0 元，净资产 999.50 万元。2018 年度，海南富力中军实现营业收入 0 元，净利润-0.50 万元。

#### （24）北京力思创新

北京力思创新成立于 2017 年 9 月 14 日，是发行人参股公司。截至报告期末，北京力思创新注册资本为 1,000 万元，发行人持股比例 50%。北京力思创新主营业务为技术推广业务。

截至 2018 年 12 月 31 日，北京力思创新总资产 347.69 万元，总负债 261.17 万元，净资产 86.52 万元。2018 年度，北京力思创新实现营业收入 0 元，净利润-13.48 万元。

#### （25）中交富力（北京）

中交富力（北京）成立于 2018 年 1 月 26 日，是发行人参股公司。截至本募集说明书签署之日，中交富力（北京）注册资本为 10,000 万元，发行人持股比例 40%。中交富力（北京）主营业务为房地产开发经营。

截至 2018 年 12 月 31 日，中交富力（北京）总资产 326,020.58 万元，总负债 317,248.74 万元，净资产 8,771.84 万元。2018 年度，中交富力（北京）实现营业收入 0 元，净利润-1,228.16 万元。

#### （26）天津碧顺

天津碧顺成立于 2017 年 11 月 27 日，是发行人参股公司。截至本募集说明书签署之日，天津碧顺注册资本为 1,200 万元，发行人持股比例 33%。天津碧顺主营业务为房地产开发经营。

截至 2018 年 12 月 31 日，天津碧顺总资产 52,483.64 万元，总负债 40,685.69 万元，净资产 11,797.95 万元。2018 年度，天津碧顺实现营业收入 0 元，净利润-192.04 万元。

#### （27）天津欣碧

天津欣碧成立于 2017 年 11 月 27 日，是发行人参股公司。截至本募集说明书签署之日，天津欣碧注册资本为 10,000 万元，发行人持股比例 40%。天津欣碧主营业务为房地产开发经营。

截至 2018 年 12 月 31 日，天津欣碧总资产 37,701.02 万元，总负债 36,876.57 万元，净资产 824.45 万元。2018 年度，天津欣碧实现营业收入 0 元，净利润-175.42 万元。

#### （28）天津骏友

天津骏友成立于 2018 年 1 月 31 日，是发行人参股公司。截至本募集说明书签署之日，天津骏友注册资本为 10,000 万元，发行人持股比例 40%。天津骏友主营业务为房地产开发经营。

截至 2018 年 12 月 31 日，天津骏友总资产 39,800.01 万元，总负债 40,595.41 万元，净资产-795.40 万元。2018 年度，天津骏友实现营业收入 0 元，净利润-

895.38 万元。

#### （29）湖州品富

湖州品富成立于 2017 年 11 月 28 日，是发行人参股公司。截至本募集说明书签署之日，湖州品富注册资本为 10,000 万元，发行人持股比例 50%。湖州品富主营业务为房地产开发经营。

截至 2018 年 12 月 31 日，湖州品富总资产 58,528.80 万元，总负债 58,553.95 万元，净资产-25.15 万元。2018 年度，湖州品富实现营业收入 0 元，净利润-25.09 万元。

#### （30）苏州富景

苏州富景成立于 2018 年 12 月 5 日，是发行人参股公司。截至本募集说明书签署之日，苏州富景注册资本为 10,000 万元，发行人持股比例 51%。苏州富景主营业务为房地产开发经营。

截至 2018 年 12 月 31 日，苏州富景总资产 80,315.17 万元，总负债 76,316.19 万元，净资产 3,998.98 万元。2018 年度，苏州富景实现营业收入 0 元，净利润-1.02 万元。

#### （31）衡阳杰辉

衡阳杰辉成立于 2017 年 12 月 7 日，是发行人参股公司。截至本募集说明书签署之日，衡阳杰辉注册资本为 2,000 万元，发行人持股比例 50%。衡阳杰辉主营业务为房地产开发经营。

截至 2018 年 12 月 31 日，衡阳杰辉总资产 28,654.37 万元，总负债 29,134.75 万元，净资产-480.38 万元。2018 年度，衡阳杰辉实现营业收入 0 元，净利润-301.57 万元。

### 四、发行人近期重大交易情况

#### （一）交易情况简述

发行人与大连万达商业地产股份有限公司（简称“大连万达商业”）于 2017

年 7 月 19 日签订《转让协议书》。发行人有条件同意通过发行人控股子公司收购酒店控股公司股权的方式分别收购大连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大连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）大连万达商业将该 77 家酒店的全部权益从大连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，大连万达商业再将该各酒店控股公司的股权分别转让给发行人控股子公司。

（2）若大连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，则大连万达商业承诺将相关酒店资产转让给发行人控股子公司。

（3）如发行人及发行人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，而大连万达商业有权自行出售该酒店资产；如大连万达商业未在约定期限内将某一家酒店转让给发行人控股子公司，发行人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，烟台日樱对大连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，并与大连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。

发行人从 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。

发行人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，发行人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。

## （二）交易的进展情况

2017 年 10 月 20 日，发行人与大连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，发行人与大连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。

截至 2017 年 11 月 23 日，发行人及大连万达商业共同确认 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。发行人已向大连万达商业支付该等 71 家酒店转让价款合计约人民币 180.6934 亿元。

截至目前，发行人已付清 72 家酒店转让价款（含大连万达中心写字楼）184.2445 亿元，该 72 家酒店已完成转让。

截至本募集说明书签署日，发行人业务经营情况良好，上述重大交易事项未对发行人正常经营造成不利影响。

## 五、控股股东和实际控制人情况

截至 2018 年 12 月 31 日，本公司股东李思廉持有本公司 33.42%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 64.82%，为本公司的控股股东和实际控制人。

## （一）控股股东及实际控制人

### 1、李思廉博士

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、张力先生

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。

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

## （二）控股股东、实际控制人对其他企业的投资情况

截至 2018 年 12 月 31 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限公司持股 1%  | 环保项目  | 控股股东实际控制人控制的企业 |
| 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  | 伟曜国际有限公司         | 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 | 伟曜国际有限公司持股 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 |

### （三）对于李思廉、张力是否为一致行动人的说明

自发行人设立以来，李思廉、张力一直负责发行人的经营管理，对决定和实质影响发行人的经营方针、决策和经营管理层的任免等重大事项保持一致行动，对发行人历次股东大会、董事会有关事项的表决均保持了一致。李思廉、张力已签署了《一致行动协议》，约定双方向股东大会、类别股东会议提出提案或临时提案，均应事先与对方充分沟通，达成一致意见；除关联交易需要回避的情形外，双方在发行人董事会、股东大会、类别股东会议行使表决权时保持一致；有任何

一方因故无法出席董事会或股东大会、类别股东会议的，则无法出席的该方应当委托对方根据会前取得的一致意见进行表决。

## 六、董事、监事、高级管理人员的基本情况

### （一）董事、监事、高级管理人员基本情况

截至 2018 年 12 月 31 日，本公司董事、监事、高级管理人员基本情况如下：

#### 1、董事、监事基本情况

| 序号 | 姓名  | 职务         | 任职期间                   |
|----|-----|------------|------------------------|
| 1  | 李思廉 | 执行董事、董事长   | 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  | 赵飒  | 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  |



| 序号 | 姓名 | 现任职务       | 提名人 | 任期          |
|----|----|------------|-----|-------------|
| 11 | 谢威 | 副总裁        | 总裁  | 2018 年 5 月起 |
| 12 | 胡杰 | 董事会秘书、副总经理 | 董事会 | 2007 年 6 月起 |

## （二）董事、监事、高级管理人员主要工作经历

### 1、李思廉博士

参见本节“五、（一）、控股股东及实际控制人”。

### 2、张力先生

参见本节“五、（一）、控股股东及实际控制人”。

### 3、吕劲先生

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

### 4、周耀南先生

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

### 5、张琳女士

张琳，女，1948 年出生，中国国籍，无境外居留权，本科学历，副教授职称。1982 年至 1993 年任华南理工大学讲师，1993 年至 2003 年任华南理工大学电工教研室副教授，现任本公司非执行董事。张琳女士现同时担任于香港联交所上市的力量矿业能源有限公司（股份编码：1277）的非执行董事。

### 6、李海伦女士

李海伦，女，1951 年出生，中国香港籍，香港永久性居民，大专学历。1986

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

## 7、郑尔城先生

郑尔城，男，1957 年出生，中国国籍，无境外居留权，大专学历。1987 年至 1997 年历任中国建设银行广州分行天河支行副行长、行长，1997 年至 1999 年任中国建设银行广州分行国际业务部总经理，1999 年至 2000 年任信达资产管理公司广州分公司综合部总经理，2004 年至 2014 年任本公司监事，现任本公司独立非执行董事、董事会薪酬与考核委员会召集人。郑尔城先生现同时担任于香港联交所上市的力量矿业能源有限公司（股份编码：1277）的独立非执行董事。

## 8、吴又华先生

吴又华，男，1956 年出生，中国香港籍，香港永久性居民，加拿大约克大学经济学学士学位。1980 年至 1990 年任 INTERNATIONAL CARPET CO., 执行董事，1990 年至 2005 年任职 CHARTER YORK PROPERTY HOLDINGS LTD. 执行董事，2005 年起任 GAYLOY LTD. 执行董事，现任本公司独立非执行董事。吴又华先生现同时担任于香港联交所上市的基石控股有限公司（股份编码：1592）的独立非执行董事。

## 9、王振邦先生

王振邦，男，1959 年出生，中国香港籍，香港永久性居民，毕业于香港理工学院（现名香港理工大学），持有会计学高级文凭，是英国特许公认会计师公会、香港会计师公会、香港税务学会及英格兰及威尔斯特许会计师公会资深会员。王先生在提供核证、税务、会计及财务管理服务等方面曾担任多个职位。1994 年 2 月至今担任王振邦会计师事务所的首席合伙人，1999 年 5 月至 2000 年 5 月，担任英国特许公认会计师公会的香港执行委员会主席，2015 年 12 月至今担任香港理工大学校董会及大学顾问委员会成员，现任本公司独立非执行董事、董事会审核委员会召集人。王振邦先生现同时担任香港联交所上市的中国金洋集团有限公司（股份编码：1282）的独立非执行董事。

## 10、陈量暖先生

陈量暖，男，1950 年出生，中国国籍，无境外居留权，大专学历。曾于 1977 年至 1996 年担任多家位于广州的纺织厂的厂长或书记，于 1996 年加入广州天力建筑工程有限公司任总经理，曾担任广州天力建筑工程有限公司董事长、佛山力尊金属制品有限公司、广州天盈园林工程有限公司董事长及富力海南热带农业发展公司董事长，现任本公司监事及监事会主席、广州天力建筑工程有限公司监事。

## 11、梁英梅女士

梁英梅，女，1940 年出生，中国国籍，无境外居留权。1964 年取得华南理工大学化学学士学位。曾任广州市建材企业集团的工程师、副总经理、董事长兼总经理。2000 年起任广州市建材行业协会会长。现任本公司监事。

## 12、赵祥林先生

赵祥林，男，1941 出生，中国国籍，无境外居留权。1964 年于扬州大学毕业，大专学历。加入本公司前自 1969 年至 2002 年任职扬州大学附属中学（扬大附中）高级教师，于扬大附中任教期间亦出任该校的音乐教研组长，以及工会副主席和校办企业办公室主任，于监察具规模的事业单位运作有丰富经验，于 1998 年至 2002 年担任扬州市政协委员。赵先生自 2002 年退休。现任本公司监事。

## 13、朱玲女士

朱玲，女，1966 年出生，中国国籍，无境外居留权，硕士学历。2007 年和 2009 年分别就读于清华大学国际管理研究院财务会计和资本运营专业及天津财经大学财务管理专业。加入本公司前，曾在广州郊区糖烟酒公司、中国航空技术进出口公司广州航城公司等单位任财务主管、经理等职务。1995 年 2 月起先后任本公司财务总监、副总经理，现任本公司决策委员会副主席、首席财务官。

## 14、王珩女士

王珩，女，1970 年出生，中国国籍，无境外居留权，毕业于上海交通大学，

本科学历。1992 年至 1995 年在广州教育学院任教。1995 年加入本公司，曾任人事行政部经理、人事行政总监、董事会秘书。2001 年获委任为公司董事会秘书，2003 年获委任为公司副总经理，现任本公司决策委员会秘书长、副总裁。

#### **15、张辉先生**

张辉，男，1974 年出生，中国香港籍，香港永久性居民，毕业于华南理工大学建筑学专业，本科学历。1998 年至 2002 年任职于广州市设计院。2002 年加入本公司，2002 年至 2005 年先后担任公司副总工程师、总工程师，2005 年获委任为本公司副总经理，2007 年获委任为本公司附属公司北京富力城房地产开发有限公司及富力（北京）地产开发有限公司总经理，主要负责公司在北京的项目开发，现任本公司决策委员会委员、副总裁、大北方区董事长兼富力（北京）地产开发有限公司董事长。

#### **16、刘臻先生**

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

#### **17、赵泓先生**

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

#### **18、张彦琦先生**

张彦琦，男，1978 年出生，中国国籍，无境外居留权，本科学历。从 2001 年起，历任公司工程部项目经理、副总经理；附属公司北京富力城房地产开发有

限公司董事长助理；子公司广州天力建筑工程有限公司北方区总经理、集团副总经理。现任本公司决策委员会委员、副总裁。

### 19、相立军先生

相立军，男，1972 年出生，中国国籍，无境外居留权，硕士学历。自 2005 年加入本公司并任子公司广州天力建筑工程有限公司副总经理，曾任太原富力城房地产开发有限公司、大同富力城房地产开发有限公司、包头市富力房地产开发有限公司及西安富力房地产开发有限公司董事长，现任本公司决策委员会委员、副总裁兼西北区域董事长。

### 20、杨晔先生

杨晔，男，1980 年出生，中国国籍，无境外居留权，毕业于长沙理工大学及华南理工大学，分获建筑学专业学士学位及城市规划专业硕士学位。2003 年至 2005 年在加拿大筑原设计事务所任职。2006 年加入本公司，曾任集团总工程师助理、副总工程师。2012 年获委任为杭州富力房地产开发有限公司总经理，2015 年获委任为集团副总经理、华东区总经理兼杭州富力房地产开发有限公司总经理，2016 年获委任为集团副总经理、华东区总经理兼上海富力房地产开发有限公司董事长，现任本公司决策委员会委员、副总裁、华东区总经理兼上海富力房地产开发有限公司董事长。

### 21、谢威先生

谢威，男，1972 年出生，中国国籍，无境外居留权，工学硕士学位。加入本公司前曾任广东合生越华房地产开发有限公司总经理。2010 年加入本公司，曾任集团工程部副总经理、华南区总经理助理，2013 年获委任福州富力房地产开发有限公司总经理等职。2017 年获委任集团副总经理、中南区总经理兼福建富力房地产开发有限公司、江西富力房地产开发有限公司、湖北富力房地产开发有限公司董事长。现任本公司决策委员会委员、副总裁、中南区总经理兼福建富力房地产开发有限公司、江西富力房地产开发有限公司、湖北富力房地产开发有限公司董事长。

### 22、胡杰先生

胡杰，男，1975 年出生，中国国籍，无境外居留权。毕业于暨南大学，获金融学硕士学位。曾在南方证券股份有限公司、平安证券有限责任公司从事投资银行业务。2002 年加入本公司，任投资部总经理，主要负责公司改制、发行上市及大型投资、融资工作，2007 年 6 月起获委任为本公司董事会秘书，2019 年 2 月起获委任为本公司副总经理兼资本运营中心总经理，现任本公司副总经理、董事会秘书兼资本运营中心总经理。胡杰先生现同时担任于香港联交所上市的汇量科技有限公司（股份编码：1860）的独立非执行董事。

发行人高管人员设置符合《公司法》等相关法律法规及公司章程要求。

### （三）董事、监事、高级管理人员持有公司股份及兼职情况

#### 1、持股情况

截至 2018 年 12 月 31 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<br>(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% | 33.42% | 发生变动    |
|    |      | H 股      | 32,000,000    | 0.99%  |        |         |
| 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  | 陈量暖  | 内资股      | 20,000,000    | 0.62%  |        | 没有发生变动  |
| 8  | 吴又华  | H 股      | 588,000       | 0.02%  |        | 发生变动    |

报告期内，本公司董事、监事与高级管理人员持有本公司的内资股没有发生变动。报告期内，本公司董事李思廉、吴又华持有公司 H 股变动情况如下：

| 股东名称 | 股份性质 | 持股变动期间  | 持股量增加情况 | 持股量减少情况 | 变动后持股数量  | 占总股本百分比 |
|------|------|---------|---------|---------|----------|---------|
| 李思廉  | H 股  | 2016 年度 | -       | 500 万股  | 3,000 万股 | 0.93%   |
|      |      | 2017 年度 | 600 万股  | 600 万股  | 3,000 万股 | 0.93%   |

|     |     |         |        |          |          |       |
|-----|-----|---------|--------|----------|----------|-------|
|     |     | 2018 年度 | 200 万股 | -        | 3,200 万股 | 0.99% |
| 吴又华 | H 股 | 2016 年度 | -      | 2,200 万股 | 58.8 万股  | 0.02% |
| 郑尔城 | H 股 | 2018 年度 | -      | 26.03 万股 | 0        | 0     |

除上述之外,报告期内,本公司其他董事、监事与高级管理人员持有的 H 股没有发生变动。

截至 2018 年 12 月 31 日,本公司董事、监事及高级管理人员均未持有本公司债券。

## 2、兼职情况

截至 2018 年 12 月 31 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          |
|     |            | 基石控股有限公司       | 无                 | 独立非执行董事       |
| 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 |
|     |            | 中国金洋集团有限公司     | 无                 | 独立非执行董事       |
| 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            |
| 胡杰  | 董事会秘书、副总经理 | 汇量科技有限公司       | 无                 | 独立非执行董事       |

## 七、公司的主营业务基本情况

### （一）公司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。

## （二）房地产行业情况概述

### 1、行业监管体制

我国房地产行业宏观管理的职能部门主要包括国家住房和城乡建设部、国土资源部、商务部、国家发改委及央行等部门。住房和城乡建设部主要负责规范住房和城乡建设管理秩序，制定和发布工程建设行业标准，研究拟订城市建设的政策等；国土资源部主要负责土地资源的规划、管理、保护与合理利用；商务部主要负责外商投资国内房地产市场的监管、审批及相关政策的制定；国家发改委主要负责综合研究拟订房地产发展政策，进行总量平衡，宏观调控房地产行业改革与发展；央行主要负责房地产信贷相关政策的制定。地方政府对房地产行业管理的机构主要为地方发展和改革委员会、各级建设委员会、国土资源管理部门、房屋交易和管理部门及规划管理部门，其机构设置和具体管理职能大致相同但存在一定的地区差异性。

目前，我国房地产行业管理体制主要分为对房地产开发企业的资质管理和对房地产开发项目的审批管理两个方面。

房地产开发企业的资质管理，统一由住建部负责。根据住建部《房地产开发企业资质管理规定》，未取得房地产开发资质等级证书的企业，不得从事房地产开发经营业务；各资质等级企业应当在规定的业务范围内从事房地产开发经营业务，不得越级承担业务。其中，一级资质的房地产开发企业承担房地产项目的建设规模不受限制，可以在全国范围内承揽房地产开发项目；二级资质及以下的房地产开发企业可以承担建筑面积 25 万平方米以下的开发建设项目，承担业务的具体范围由省、直辖市、自治区人民政府建设行政主管部门确定。

房地产开发项目的审批管理，不同环节由不同行政部门进行审批监管。由于各城市的机构设置和各管理部门的具体管理职能并非完全一致，因此，房地产开发项目的审批管理存在一定的地区差异性。

### 2、行业主要法律法规及政策

房地产开发过程中涉及的主要环节包括土地获取、规划设计、建设开发等，

与行业直接相关的法律主要包括：《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》、《中华人民共和国建筑法》、《物权法》、《土地管理法实施条例》、《城市房地产开发经营管理条例》、《房地产开发企业资质管理规定》、《住宅室内装饰装修管理办法》、《建设工程质量管理条例》、《商品房销售管理办法》、《城市商品房预售管理办法》、《物业管理条例》、《住房公积金管理条例》等。同时，国家为加强房地产行业管理，促进行业的健康发展，自 2003 年以来连续出台了规范行业的相关政策。房地产行业涉及的政策法规主要包括：

### （1）土地供应方式

| 时间              | 政策名称                                | 发布部门                  | 主要内容                                                                                             |
|-----------------|-------------------------------------|-----------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2004 年 3 月 18 日 | 《关于继续开展经营性土地使用权招标拍卖挂牌出让情况执法监察工作的通知》 | 国土资源部、监察部             | 2004 年 8 月 31 日后不得以历史遗留问题为由采用协议方式出让经营性土地使用权。                                                     |
| 2006 年 5 月 30 日 | 《关于当前进一步从严土地管理的紧急通知》                | 国土资源部                 | 明确房地产开发用地必须采用招标拍卖挂牌方式公开出让。                                                                       |
| 2006 年 8 月 1 日  | 《招标拍卖挂牌出让国有土地使用权规范》                 | 国土资源部                 | 对通过招标拍卖挂牌出让国有土地使用权的范围进行了明确的界定。                                                                   |
| 2007 年 8 月 8 日  | 《关于开展国有土地使用权出让情况专项清理工作的通知》          | 监察部、国土资源部、财政部、住建部、审计署 | 对 2005 年 1 月 1 日至 2007 年 12 月 31 日期间供应的所有建设用地逐宗进行清理，重点方面是土地出让过程中的违法违纪行为。                         |
| 2007 年 9 月 28 日 | 《招标拍卖挂牌出让国有建设用地使用权规定》               | 国土资源部                 | 明确将工业用地纳入招标拍卖挂牌出让范围；规定未按国有建设用地使用权出让合同约定缴清全部国有建设用地使用权出让金的，不得发放建设用地使用权证书，也不得按出让金缴纳比例分期发放建设用地使用权证书。 |
| 2012 年 9 月 15 日 | 《关于推进土地利用计划差别化管理的意见》                | 国土资源部                 | 建立健全计划指标体系；加强计划总量、结构和布局调控；改进计划编制下达方法；推进计划分类精细化管理；严格计划执行监管。                                       |

### （2）土地供应总量和结构

| 时间               | 政策名称           | 发布部门 | 主要内容                            |
|------------------|----------------|------|---------------------------------|
| 2004 年 10 月 21 日 | 《国务院关于深化改革严格土地 | 国务院  | 严格控制建设用地增量，完善符合我国国情的最严格的土地管理制度。 |

| 时间               | 政策名称                                | 发布部门                                        | 主要内容                                                                                                           |
|------------------|-------------------------------------|---------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                  | 管理的决定》                              |                                             | 停止高档别墅类房地产、高尔夫球场等用地的审批。                                                                                        |
| 2005 年 3 月 26 日  | 《国务院办公厅关于切实稳定住房价格的通知》（国八条）          | 国务院                                         | 对已经批准但长期闲置的住宅建设用地，要严格按有关规定收回土地使用权或采取其他措施进行处置。                                                                  |
| 2005 年 4 月 30 日  | 《关于做好稳定住房价格工作的意见》                   | 住建部、国家发改委、财政部、国土资源部、央行、国家税务总局、银监会           | 增加中低价位普通商品住房和经济适用住房建设用地供应量。<br>继续停止别墅类用地供应，严格控制高档住房用地供应。<br>对超过出让合同约定的动工开发日期满 2 年未动工开发的，无偿收回土地使用权。             |
| 2006 年 5 月 24 日  | 《国务院办公厅转发建设部等部门关于调整住房供应结构稳定住房价格的意见》 | 住建部、国家发改委、监察部、财政部、国土资源部、央行、国家税务总局、国家统计局、银监会 | 优先保证中低价位、中小套型普通商品住房（含经济适用住房）和廉租住房的土地供应，其年度供应量不得低于居住用地供应总量的 70%。                                                |
| 2006 年 5 月 30 日  | 《关于当前进一步从严土地管理的紧急通知》                | 国土资源部                                       | 优先保证中低价位、中小套型普通商品住房（含经济适用住房）和廉租住房的土地供应，严格限制低密度、大套型住房的土地供应。<br>坚决执行停止别墅类房地产开发项目土地供应的规定，一律停止其供地和办理相关用地手续，进行全面清理。 |
| 2007 年 9 月 8 日   | 《关于加大闲置土地处置力度的通知》                   | 国土资源部                                       | 土地闲置费原则上按出让或划拨土地价款的 20%征收；依法可以无偿收回的，坚决无偿收回。对于违法审批而造成土地闲置的，要在 2007 年年底前完成清退。                                    |
| 2008 年 1 月 3 日   | 《关于促进节约集约用地的通知》                     | 国务院                                         | 要求开发用地必须按照规划执行；严格执行闲置土地处置政策，闲置满两年的土地无偿收回，闲置满一年按地价款征收 20% 土地闲置费；住宅开发严格执行 90/70 标准。                              |
| 2010 年 1 月 14 日  | 《国土资源部关于改进报国务院批准城市建设用地申报与实施工作的通知》   | 国土资源部                                       | 明确提出城市申报住宅用地时，经济适用房、廉租房、中小普通住房用地占比不得低于 70%，并严格按照产业政策控制高污染、高能耗及过剩项目用地。                                          |
| 2010 年 12 月 19 日 | 《国土资源部关于严格落实房地                      | 国土资源部                                       | 完善调控措施，促进土地市场健康发展；严格执行招拍挂出让制度和操作程序，规范                                                                          |

| 时间               | 政策名称                                   | 发布部门                 | 主要内容                                                                                                                                                         |
|------------------|----------------------------------------|----------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                  | 产用地调控政策促进土地市场健康发展有关问题的通知》              |                      | 房地产用地出让行为；加强房地产用地监管，严禁保障性住房用地改变用地性质。                                                                                                                         |
| 2012年6月1日        | 《闲置土地处置办法》                             | 国土资源部                | 企业“囤地”造成土地闲置的，未动工开发满一年将被征缴土地价款 20%的闲置费，满两年则将无偿收回土地使用权。                                                                                                       |
| 2013 年 12 月 13 日 | 中央城镇化工作会议                              | 中共中央政治局              | 加强城镇化宏观管理，城市规划由扩张性规划逐步转向限定城市边界、优化空间结构的规划。根据区域自然条件，科学设置开发强度，尽快把每个城市特别是特大城市开发边界划定。城镇建设用地特别是优化开发的三大城市群地区，要以盘活存量为主，不能无节制扩大建设用地。                                  |
| 2014年5月22日       | 《节约集约利用土地规定》                           | 国土资源部                | 针对当前土地管理面临的新形势，对土地节约集约利用的制度进行了归纳和提升，防止地方在经济发展中急功近利，片面追求土地收益，增强规划科学性和刚性管控，需对用地规模整体调控，实现“控总量、挤存量、提质量”。                                                         |
| 2015年3月25日       | 《关于优化 2015 年住房及用地供应结构促进房地产市场平稳健康发展的通知》 | 国土资源部、住建部            | 对住房供应明显偏多的市、县，或在建住宅用地规模过大的市、县，应减少住宅用地供应量直至暂停计划供应；住房供求矛盾比较突出的热点城市，应根据市场实际情况有效增加住宅用地供应规模。对在建商品住房项目，在不改变用地性质和容积率等必要规划条件的前提下，允许对不适应市场需求的住房户型做出调整，支持居民自住和改善性住房需求。 |
| 2016年2月2日        | 《关于规范土地储备和资金管理等相关问题的通知》                | 财政部、国土资源部、中国人民银行、银监会 | 每个县级以上（含县级）法定行政区划原则上只能设置一个土地储备机构，统一隶属于所在行政区划国土资源主管部门管理；各地土地储备总体规模，应当根据当地经济发展水平、当地财力状况、年度土地供应量、年度地方政府债务限额、地方政府还款能力等因素确定。                                      |
| 2017年8月          | 《利用集体建设用地建设租赁住房试点方案》                   | 国土资源部、住建部            | 将在超大、特大城市和国务院有关部委批准的发展住房租赁市场试点城市中，确定租赁住房需求较大，村镇集体经济组织有建设意愿、有资金来源，政府监管和服务能力较强的城市（第一批包括北京市，上海市，辽宁沈阳市，江苏南京市，浙江杭州市，安徽合肥市，福建厦门市，河南郑州市，湖                           |

| 时间              | 政策名称                             | 发布部门 | 主要内容                                                                                                                          |
|-----------------|----------------------------------|------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                 |                                  |      | 北武汉市，广东广州市、佛山市、肇庆市，四川成都市），开展利用集体建设用地建设租赁住房试点。村镇集体经济组织可以自行开发运营，也可以通过联营、入股等方式建设运营集体租赁住房。                                        |
| 2018 年 3 月 10 日 | 《城乡建设用地增减挂钩节余指标跨省域调剂管理办法》        | 国务院  | 帮扶省份要严格控制城镇建设用地扩张，人均城镇建设用地水平较低、规划建设用地规模确有不足的，可以使用跨省域调剂节余指标少量增加规划建设用地规模，并在新一轮土地利用总体规划编制时予以调整。                                  |
| 2018 年 5 月 19 日 | 《住房城乡建设部关于进一步做好房地产市场调控工作有关问题的通知》 | 住建部  | 热点城市要提高住房用地比例，住房用地占城市建设用地的比例建议按不低于 25% 安排。要大幅增加租赁住房、共有产权住房用地供应，确保公租房用地供应。力争用 3—5 年时间，公租房、租赁住房、共有产权住房用地在新增住房用地供应中的比例达到 50% 以上。 |

## (3) 土地审批权限

| 时间               | 政策名称                          | 发布部门  | 主要内容                                                                                 |
|------------------|-------------------------------|-------|--------------------------------------------------------------------------------------|
| 2006 年 12 月 31 日 | 《关于调整报国务院批准城市建设用地审批方式有关问题的通知》 | 国土资源部 | 根据《关于加强土地调控有关问题的通知》的要求，对报国务院批准的城市建设用地审批方式进行了调整。                                      |
| 2008 年 11 月 29 日 | 《建设项目用地预审管理办法》（2008 年修订）      | 国土资源部 | 本次修正遵循“既优化审批程序、方便用地单位，又可以减少违法用地现象发生”的原则进行，主要围绕审批、核准和备案三种项目管理方式的不同要求并结合用地预审自身的特点进行修改。 |

## (4) 土地使用成本

| 时间              | 政策名称                     | 发布部门         | 主要内容                                                                                               |
|-----------------|--------------------------|--------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2006 年 8 月 31 日 | 《关于加强土地调控有关问题的通知》        | 国务院          | 提高新增建设用地土地有偿使用费缴纳标准。                                                                               |
| 2006 年 11 月 7 日 | 《关于调整新增建设用地土地有偿使用费政策的通知》 | 财政部、国土资源部、央行 | 从 2007 年 1 月 1 日起，新批准新增建设用地的土地有偿使用费征收标准在原有基础上提高 1 倍。今后，财政部将会同国土资源部根据需要，适时调整新增建设用地土地有偿使用费征收等别和征收标准。 |
| 2007 年 9 月      | 《关于加大闲置                  | 国土资源部        | 土地闲置费原则上按出让或划拨土地价款                                                                                 |

| 时间               | 政策名称                                         | 发布部门                 | 主要内容                                                                                                                                                                                                                                  |
|------------------|----------------------------------------------|----------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 8 日              | 土地处置力度的通知》                                   |                      | 的 20%征收；依法可以无偿收回的，坚决无偿收回。对于违法审批而造成土地闲置的，要在 2007 年年底前完成清退。                                                                                                                                                                             |
| 2007 年 12 月 30 日 | 《土地登记办法》                                     | 国土资源部                | 对土地登记的概念、原则、效力、类型、内容、程序以及土地登记各项基本制度等作出了明确规定。增加了土地的预告登记和地役权登记。自 2008 年 2 月 1 日起施行。                                                                                                                                                     |
| 2008 年 2 月 15 日  | 《房屋登记办法》                                     | 住建部                  | 遵循《物权法》的立法精神和条文内容，调整和完善了房屋登记规则。自 2008 年 7 月 1 日起施行。                                                                                                                                                                                   |
| 2009 年 11 月 18 日 | 《关于进一步加强土地出让收支管理的通知》                         | 财政部、国土资源部、央行、监察部、审计部 | 明确规定分期缴纳全部土地出让价款的期限原则上不超过一年；特殊项目可以约定在两年内全部缴清。首次缴纳比例不得低于全部土地出让价款的 50%。                                                                                                                                                                 |
| 2010 年 3 月 8 日   | 《国土资源部关于加强房地产用地供应和监管有关问题的通知》                 | 国土资源部                | 明确土地出让最低价不得低于出让地块所在地级别基准地价的 70%，竞买保证金不得低于出让最低价的 20%，合同签订后 1 个月内必须缴纳出让价款 50%的首付款，余款最迟付款时间不得超过 1 年；对用地者欠缴土地出让价款和闲置土地的，禁止其在一定期限内参加土地竞买。                                                                                                  |
| 2012 年 7 月 20 日  | 《关于进一步严格房地产用地管理巩固房地产市场调控成果的紧急通知》             | 国土资源部                | 对预判成交价创历史总价最高，或单价最高，或溢价率超过 50%的房地产用地，包括商服、住宅或商住综合，要及时调整出让方案，采用“限房价、竞地价”或配建保障房、公共设施等办法出让土地。严格实施竞买人资格审查，落实不得使用银行贷款缴交土地出让价款的规定。土地出让竞买保证金不得低于出让最低价的 20%。土地出让成交后，必须在 10 个工作日内签订出让合同，合同签订后 1 个月内必须缴纳出让价款 50%的首付款，余款要按合同约定及时缴纳，最迟付款时间不得超过一年。 |
| 2015 年 3 月 20 日  | 《国土资源部办公厅关于实施<城镇土地分等定级规程>和<城镇土地估价规程>有关问题的通知》 | 国土资源部                | 市、县国土资源主管部门应严格按照规程，开展基准地价制订、更新和公布工作。基准地价每 3 年应全面更新一次；超过 6 年未全面更新的，在土地估价报告中不再使用基准地价系数修正法；不能以网格等形式借助计算机信息系统实时更新基准地价。                                                                                                                    |

### (5) 住宅价格和供给结构

| 时间               | 政策名称                                | 发布部门                                          | 主要内容                                                                                                                                                                                               |
|------------------|-------------------------------------|-----------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2005 年 3 月 26 日  | 《国务院办公厅关于切实稳定住房价格的通知》（国八条）          | 国务院                                           | 在控制非住宅和高价位商品住宅建设的基础上，着力增加普通商品住房、经济适用住房和廉租住房供给。                                                                                                                                                     |
| 2005 年 4 月 30 日  | 《关于做好稳定住房价格工作的意见》                   | 住建部、国家发改委、财政部、国土资源部、央行、国家税务总局、银监会             | 要严格控制低密度、高档住房的建设。在规划审批、土地供应以及信贷、税收等方面，对中小套型、中低价位普通住房给予优惠政策支持。                                                                                                                                      |
| 2006 年 5 月 24 日  | 《国务院办公厅转发建设部等部门关于调整住房供应结构稳定住房价格的意见》 | 住建部、国家发改委、监察部、财政部、国土资源部、人民银行、国家税务总局、国家统计局、银监会 | 重点发展满足当地居民自住需求的中低价位、中小套型普通商品住房。<br>自 2006 年 6 月 1 日起，凡新审批、新开工的商品住房建设，套型建筑面积 90 平方米以下住房（含经济适用住房）面积所占比重，必须达到开发建设总面积的 70%以上。                                                                          |
| 2006 年 7 月 6 日   | 《关于落实新建住房结构比例要求的若干意见》               | 住建部                                           | 自 2006 年 6 月 1 日起，各城市（包括县城，下同）年度（从 6 月 1 日起计算，下同）新审批、新开工的商品住房总面积中，套型建筑面积 90 平方米以下住房（含经济适用住房）面积所占比重，必须达到 70%以上。                                                                                     |
| 2007 年 8 月 7 日   | 《关于解决城市低收入家庭住房困难的若干意见》              | 国务院                                           | 要把解决城市低收入家庭住房困难作为住房建设和住房制度改革的重要内容，加大保障性住房供应和资金安排；廉租住房制度保障范围由城市最低收入住房困难家庭扩大到低收入住房困难家庭；经济适用住房 5 年内不得上市交易，5 年后交易时要向政府补齐土地收益。                                                                          |
| 2008 年 12 月 20 日 | 《关于促进房地产市场健康发展的若干意见》                | 国务院                                           | 在 2009-2011 年三年时间内，计划总投资 9,000 亿元人民币通过廉租住房的方式解决城镇 747 万户低收入住房困难家庭的住房问题，其中 287 万户通过实物配租的方式解决，460 万户通过货币补贴的方式解决，同时，根据各地经济适用房建设规划，今后三年，全国还将建设 400 万套经济适用房，并将进行国有林业、煤矿、农垦职工的棚户区危旧房改造，大约解决 220 万户的住房问题。 |
| 2010 年 1 月 7 日   | 《国务院办公厅关于促进房地产市场平稳健康发               | 国务院                                           | 加快中低价位、中小套型普通商品住房建设；力争到 2012 年末，基本解决 1,540 万户低收入住房困难家庭的住房问题；加大                                                                                                                                     |

| 时间              | 政策名称                                    | 发布部门 | 主要内容                                                                                                                                                                                                                 |
|-----------------|-----------------------------------------|------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                 | 展的通知》                                   |      | 对保障性安居工程建设的支持力度，适当提高对中西部地区廉租住房建设的补助标准。                                                                                                                                                                               |
| 2010 年 4 月 17 日 | 《国务院关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》（“新国十条”）        | 国务院  | 要求各地区、各有关部门要切实履行稳定房价和住房保障职责，坚决抑制不合理住房需求，增加住房有效供给，加快保障性安居工程建设以及加强市场监管；严格限制各种名目的炒房和投机性购房，房价过高地区可暂停发放购买第三套及以上住房贷款，对不能提供 1 年以上当地纳税证明或社会保险缴纳证明的非本地居民暂停发放购买住房贷款；加强对房地产开发企业购地和融资的监管。                                        |
| 2010 年 4 月 13 日 | 《关于进一步加强房地产市场监管完善商品住房预售制度有关问题的通知》       | 住建部  | 未取得预售许可的商品住房项目，房地产开发企业不得以认购、预订、排号、发放 VIP 卡等方式向买受人收取或变相收取定金、预定款等性质的费用；房地产开发企业应将取得预售许可的商品住房项目在 10 日内一次性公开全部准售房源及每套房屋价格，并严格按照预售方案申报价格，明码标价对外销售；严格商品住房预售许可管理，合理确定商品住房项目预售许可的最低规模和工程形象进度要求，预售许可的最低规模不得小于栋，不得分层、分单元办理预售许可。 |
| 2011 年 1 月 26 日 | 《国务院办公厅关于进一步做好房地产市场调控工作有关问题的通知》（“新国八条”） | 国务院  | 进一步落实地方政府责任，加大保障性安居工程建设力度，调整完善相关税收政策，加强税收征管，强化差别化住房信贷政策，对贷款购买第二套住房的家庭，首付款比例不低于 60%，贷款利率不低于基准利率的 1.1 倍；各直辖市、计划单列市、省会城市和房价过高、上涨过快的城市，在一定时期内，要从严制定和执行住房限购措施；落实住房保障和稳定房价工作的约谈问责机制，坚持和强化舆论引导。                             |
| 2013 年 2 月 26 日 | 《国务院办公厅关于继续做好房地产市场调控工作的通知》（“国五条”）       | 国务院  | 完善稳定房价工作责任制，坚决抑制投机投资性购房，增加普通商品住房及用地供应，加快保障性安居工程规划建设，加强市场监管和预期管理，加快建立和完善引导房地产市场健康发展的长效机制。                                                                                                                             |
| 2013 年 4 月 3 日  | 《关于做好 2013 年城镇保障性安居工程工作的通               | 住建部  | 2013 年保障房安居工程要求基本建成 470 万套，新开工 630 套；十二五期末基本完成集中片区棚户区改造；尽量安排保障房选                                                                                                                                                     |



| 时间               | 政策名称                                   | 发布部门    | 主要内容                                                                                                                                                                            |
|------------------|----------------------------------------|---------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                  | 知》                                     |         | 址于住房供求矛盾突出，外来务工人员聚集区域，全面执行绿色建筑标准；加快工程进度，完善配套设施；实施住房保障档案管理制度；健全住房保障信息公开制度；鼓励民间资本参与租赁型保障住房建设和运营；问责和违规追责的具体规定。                                                                     |
| 2013 年 7 月 4 日   | 《关于加快棚户区改造工作的意见》                       | 国务院     | 进一步加大棚户区改造力度，2013 年至 2017 年改造各类棚户区 1000 万户，使居民住房条件明显改善，基础设施和公共服务设施建设水平不断提高。                                                                                                     |
| 2014 年 3 月 17 日  | 《国家新型城镇化规划（2014-2020 年）》               | 国务院     | 着重解决好农业转移人口落户城镇、城镇棚户区和城中村改造、中西部地区城镇化等问题，加快城区老工业区搬迁改造，大力推进棚户区改造，稳步推进城中村改造，有序推进旧住宅小区综合整治、危旧住房和非成套住房改造，到 2020 年完成城区棚户区改造。                                                          |
| 2014 年 7 月 21 日  | 《关于进一步加强棚户区改造工作的通知》                    | 国务院     | 要求进一步完善棚户区改造规划，优化规划布局，加快项目前期工作，加强质量安全管理，加快配套建设，落实好各项支持政策，加强组织领导。                                                                                                                |
| 2015 年 3 月 27 日  | 《关于优化 2015 年住房及用地供应结构促进房地产市场平稳健康发展的通知》 | 国土部、住建部 | 对于在建商品住房项目，各地国土资源、城乡规划主管部门在不改变用地性质和容积率等必要规划条件的前提下，允许房地产开发企业适当调整套型结构，对不适应市场需求的住房户型做出调整，满足合理的自住和改善性住房需求。                                                                          |
| 2016 年 6 月 3 日   | 《关于加快培育和发展住房租赁市场的若干意见》                 | 国务院     | 以建立购租并举的住房制度为主要方向，健全以市场配置为主、政府提供基本保障的住房租赁体系。支持住房租赁消费，促进住房租赁市场健康发展                                                                                                               |
| 2016 年 10 月 10 日 | 《关于进一步规范房地产开发企业经营行为维护房地产市场秩序的通知》       | 住建部     | 2016 年 10 月 10 日，住房和城乡建设部下发了建房[2016]223 号文，标题为《关于进一步规范房地产开发企业经营行为维护房地产市场秩序的通知》，要求各级房地产主管部门对存在发布虚假房源信息和广告、哄抬房价、未取得预售许可证销售商品房等不正当经营行为的房地产企业，加大执法检查力度，依法严肃查处，涉嫌犯罪的，移交司法机关依法追究刑事责任。 |
| 2017 年以来         | 地方调控政策不断深化，多个城市和地区不断出台                 | 各地市政府   | 根据各地市要求不同，非本地户籍居民购房的社保或个税缴纳年限有所延长，限购的产品范围增加。                                                                                                                                    |

| 时间               | 政策名称                                 | 发布部门    | 主要内容                                                                                                                                                                                                                       |
|------------------|--------------------------------------|---------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                  | 并深化限购政策                              |         |                                                                                                                                                                                                                            |
| 2017年4月6日        | 《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》          | 国土部、住建部 | 各地要根据商品住房库存消化周期，适时调整住宅用地供应规模、结构和时序，对消化周期在 36 个月以上的，应停止供地；36-18 个月的，要减少供地；12-6 个月的，要增加供地；6 个月以下的，不仅要显著增加供地，还要加快供地节奏。通过严格的量化标准调控住宅用地，并要求建立购地资金审查制度，房地产开发企业必须使用合规的自有资金购地，不符合要求的取消土地竞买资格。坚决防止出现区域性总价、土地或楼面单价新高等情况，严防高价地扰乱市场预期。 |
| 2017年7月18日       | 关于在人口净流入的大中城市加快发展住房租赁市场的通知           | 住建部     | 加快推进租赁住房建设，培育和发展住房租赁市场，加快房地产市场供给侧结构性改革和建立购租并举住房制度，解决新市民住房问题。                                                                                                                                                               |
| 2018年1月25日       | 关于沈阳等 11 个城市利用集体建设用地建设租赁住房试点实施方案意见的函 | 国土部、住建部 | 同意沈阳、南京、杭州、合肥、厦门、郑州、武汉、广州、佛山、肇庆、成都等 11 个城市利用集体建设用地建设租赁住房试点方案。                                                                                                                                                              |
| 2018 年 10 月 11 日 | 《完善促进消费体制机制实施方案（2018-2020 年）》        | 国务院     | 大力发展住房租赁市场。总结推广住房租赁试点经验，加快研究建立住房租赁市场建设评估指标体系。发挥国有租赁企业对市场的引领、规范、激活和调控作用，支持专业化、机构化住房租赁企业发展。加快建设政府主导的住房租赁管理服务平台。鼓励有条件的城市结合实际探索发展共有产权住房，多渠道解决群众住房问题。加快出台城镇住房保障条例、住房租赁条例和住房销售管理条例。建立健全房地产信息发布机制，加强舆论引导，稳定市场预期。                  |

#### （6）房地产信贷

| 时间        | 政策名称                             | 发布部门 | 主要内容                                                                                                             |
|-----------|----------------------------------|------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2003年6月5日 | 《关于进一步加强房地产信贷业务管理的通知》（央行 121 号文） | 央行   | 房地产开发贷款对象应为具备房地产开发资质、信用等级较高、没有拖欠工程款的房地产开发企业；适当限制大户型、大面积、高档商品房、别墅等项目；严格审批和重点监控商品房空置量大、负债率高的房地产开发企业贷款；对未取得土地使用权证书、 |

| 时间              | 政策名称                          | 发布部门   | 主要内容                                                                                                                                                                                                  |
|-----------------|-------------------------------|--------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                 |                               |        | 建设用地规划许可证、建设工程规划许可证和施工许可证的项目（以下简称“四证”），不得发放任何形式的贷款；严禁以房地产开发流动资金贷款及其他形式贷款科目发放；房地产开发企业申请银行贷款，其自有资金应不低于开发项目总投资的 30%；严格控制土地储备贷款的发放；商业银行只能对购买主体结构已封顶住房的个人发放个人住房贷款等。                                        |
| 2004 年 4 月 26 日 | 《关于调整部分行业固定资产投资项目资本金比例的通知》    | 国务院    | 水泥、电解铝、房地产开发项目（不含经济适用房项目）资本金比例由 20%及以上提高到 35%及以上。                                                                                                                                                     |
| 2004 年 9 月 2 日  | 《商业银行房地产贷款风险管理指引》             | 银监会    | 加强了对土地储备贷款的风险管理：商业银行对资本金没有到位或资本金严重不足、经营管理不规范的借款人不得发放土地储备贷款；加强了对房地产开发贷款的风险管理：商业银行对未取得“四证”的项目不得发放任何形式的贷款；商业银行对申请贷款的房地产开发企业，应要求其开发项目资金比例不低于 35%。                                                         |
| 2005 年 4 月 24 日 | 《关于调整商业银行住房信贷政策和超额准备金存款利率的通知》 | 央行     | 取消商业银行自营性个人住房贷款优惠利率，自营性个人住房贷款利率改按商业性贷款利率执行，上限放开，实行下限管理，下限利率水平为相应期限档次贷款基准利率的 0.9 倍（2006 年 8 月 19 日，央行又将该比例由 0.9 调整为 0.85）。商业银行法人可根据具体情况自主确定利率水平和内部定价规则；对房地产价格上涨过快的城市或地区，个人住房贷款最低首付款比例可由现行的 20%提高到 30%。 |
| 2006 年 7 月 22 日 | 《关于进一步加强房地产信贷管理的通知》           | 银监会    | 严禁向项目资本金比例达不到 35%（不含经济适用房）、“四证”不齐等不符合贷款条件的房地产开发企业发放贷款。                                                                                                                                                |
| 2007 年 9 月 27 日 | 《关于加强商业性房地产信贷管理的通知》           | 央行、银监会 | 对房地产开发企业发放的贷款只能通过房地产开发贷款科目发放，严禁以房地产开发流动资金贷款和其它贷款科目发放；不得接受空置 3 年以上的商品房作为抵押物；不得向房地产开发企业发放专门用于缴交土地出让金的贷款；对申请贷款购买第二套住房的首付比例不得低于 40%，利率不得低于央行同期同档次基准利率的 1.1 倍；商业用房购房贷款首付比例不得低于                             |

| 时间               | 政策名称                                         | 发布部门   | 主要内容                                                                                                                                                                                                        |
|------------------|----------------------------------------------|--------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                  |                                              |        | 50%，期限不得超过 10 年；贷款利率不得低于央行同期同档次基准利率的 1.1 倍。                                                                                                                                                                 |
| 2008 年 1 月 18 日  | 《中国人民银行、中国银行业监督管理委员会关于印发<经济适用住房开发贷款管理办法>的通知》 | 央行、银监会 | 经济适用房贷款项目的资本金比例不得低于 30%，贷款利率可以在基准利率上下浮不超过 10%。贷款人增加了股份制商业银行等其他银行业金融机构。                                                                                                                                      |
| 2008 年 10 月 22 日 | 《扩大商业性个人住房贷款利率下浮幅度支持居民首次购买普通住房》              | 央行     | 自 2008 年 10 月 27 日起，将商业性个人住房贷款利率的下限扩大为贷款基准利率的 0.7 倍；最低首付款比例调整为 20%。对居民首次购买普通自住房和改善型普通自住房的贷款需求，金融机构可在贷款利率和首付款比例上按优惠条件给予支持；对非自住房、非普通住房的贷款条件，金融机构适当予以提高。                                                       |
| 2009 年 5 月 25 日  | 《国务院关于调整固定资产投资项目资本金比例的通知》                    | 国务院    | 保障性住房和普通商品房项目资本金比率由原 35%下调为 20%，其他房地产开发项目资本金比率由原 35%下调为 30%。                                                                                                                                                |
| 2010 年 1 月 7 日   | 《国务院办公厅关于促进房地产市场平稳健康发展的通知》                   | 国务院    | 对已利用贷款购买住房、又申请购买第二套(含)以上住房的家庭(包括借款人、配偶及未成年子女)，贷款首付款比例不得低于 40%，贷款利率严格按照风险定价。                                                                                                                                 |
| 2010 年 2 月 11 日  | 《关于加强信托公司房地产信托业务监管有关问题的通知》                   | 银监会    | 信托公司不得以信托资金发放土地储备贷款（土地储备贷款是指向借款人发放的用于土地收购及土地前期开发、整理的贷款）。                                                                                                                                                    |
| 2010 年 4 月 14 日  | 《国务院常务会议精神》                                  | 国务院    | 对贷款购买第二套住房的家庭，贷款首付款不得低于 50%，贷款利率不得低于基准利率的 1.1 倍。                                                                                                                                                            |
| 2010 年 9 月 29 日  | 《关于完善差别化住房信贷政策有关问题的通知》                       | 央行、银监会 | 暂停发放居民家庭购买第三套及以上住房贷款；对不能提供一年以上当地纳税证明或社会保险缴纳证明的非本地居民暂停发放购房贷款；对贷款购买商品住房，首付款比例调整到 30%及以上；对贷款购买第二套住房的家庭，严格执行首付款比例不低于 50%、贷款利率不低于基准利率 1.1 倍的规定；加强对消费性贷款的管理，禁止用于购买住房；继续支持房地产开发企业承担中低价位、中小套型商品住房项目和参与保障性安居工程的贷款需求。 |

| 时间              | 政策名称                                    | 发布部门         | 主要内容                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|-----------------|-----------------------------------------|--------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2011 年 1 月 26 日 | 《国务院办公厅关于进一步做好房地产市场调控工作有关问题的通知》（“新国八条”） | 国务院          | 对贷款购买第二套住房的家庭，首付款比例不低于 60%，贷款利率不低于基准利率的 1.1 倍。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 2014 年 9 月 29 日 | 《关于进一步做好住房金融服务工作的通知》                    | 人民银行、银监会     | <p>要求加大对保障性安居工程建设的金融支持，积极支持居民家庭合理的住房贷款需求，增强金融机构个人住房贷款投放能力，继续支持房地产开发企业的合理融资需求。</p> <p>对于贷款购买首套普通自住房的家庭，贷款最低首付款比例为 30%，贷款利率下限为贷款基准利率的 0.7 倍。对拥有 1 套住房并已结清相应购房贷款的家庭，为改善居住条件再次申请贷款购买普通商品住房，银行业金融机构执行首套房贷款政策。在已取消或未实施“限购”措施的城市，对拥有 2 套及以上住房并已结清相应购房贷款的家庭，又申请贷款购买住房，银行业金融机构应根据借款人偿付能力、信用状况等因素审慎把握并具体确定首付款比例和贷款利率水平。</p> <p>银行业金融机构在防范风险的前提下，合理配置信贷资源，支持资质良好、诚信经营的房地产企业开发建设普通商品住房，积极支持有市场前景的在建、续建项目的合理融资需求。扩大市场化融资渠道，支持符合条件的房地产企业在银行间债券市场发行债务融资工具。积极稳妥开展房地产投资信托基金（REITs）试点。</p> |
| 2014 年 10 月 9 日 | 《关于发展住房公积金个人住房贷款业务的通知》                  | 住建部、财政部、人民银行 | 要求各地放宽公积金贷款条件，今后职工连续缴存 6 个月即可申请公积金贷款。同时实现异地互认、转移接续，并取消住房公积金个人住房贷款保险、公证、新房评估和强制性机构担保等收费项目。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| 2015 年 3 月 30 日 | 《关于个人住房贷款政策有关问题的通知》                     | 人民银行、住建部、银监会 | 对拥有 1 套住房且相应购房贷款未结清的居民家庭，为改善居住条件再次申请商业性个人住房贷款购买普通自住房，最低首付款比例调整为不低于 40%。缴存职工家庭使用住房公积金委托贷款购买首套普通自住房，最低首付款比例为 20%；对拥有 1 套住房并已结清相应购房贷款的缴存职                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |

| 时间              | 政策名称                      | 发布部门     | 主要内容                                                                                                                                                                       |
|-----------------|---------------------------|----------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                 |                           |          | 工家庭，为改善居住条件再次申请住房公积金委托贷款购买普通自住房，最低首付款比例为 30%。                                                                                                                              |
| 2015 年 9 月 24 日 | 《关于进一步完善差别化住房信贷政策有关问题的通知》 | 人民银行、银监会 | 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%。人民银行、银监会各派出机构应按照“分类指导，因地施策”的原则，加强与地方政府的沟通，根据辖内不同城市情况，在国家统一信贷政策的基础上，指导各省级市场利率定价自律机制结合当地实际情况自主确定辖内商业性个人住房贷款的最低首付款比例。 |
| 2016 年 2 月 2 日  | 《关于调整个人住房贷款政策有关问题的通知》     | 人民银行、银监会 | 在不实施“限购”措施的城市，居民家庭首次购买普通住房的商业性个人住房贷款，原则上最低首付款比例为 25%，各地可向下浮动 5 个百分点；对拥有 1 套住房且相应购房贷款未结清的居民家庭，为改善居住条件再次申请商业性个人住房贷款购买普通住房，最低首付款比例调整为不低于 30%。                                 |
| 2016 年 10 月以来   | 北京、上海、广州等城市限贷政策           | 各地市政府    | 根据各地政策要求不同，对首套房与非首套房，有贷款与无贷款，户籍居民与非户籍居民等情形的首付比例进行约定，具体以个地市要求为准。                                                                                                            |
| 2018 年 4 月 24 日 | 《关于推进住房租赁资产证券化相关工作的通知》    | 证监会、住建部  | 优先支持大中城市、雄安新区等国家政策支持区域、利用集体建设用地建设租赁住房试点城市的住房租赁项目及国家政策鼓励的其他租赁项目开展资产证券化。支持住房租赁企业建设和运营租赁住房，并通过资产证券化方式盘活资产。支持住房租赁企业依法依规将闲置的商业办公用房等改建为租赁住房并开展资产证券化融资。                           |

## (7) 房地产税费

| 时间              | 政策名称              | 发布部门                              | 主要内容                                                                                                                                                |
|-----------------|-------------------|-----------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2005 年 4 月 30 日 | 《关于做好稳定住房价格工作的意见》 | 住建部、国家发改委、财政部、国土资源部、央行、国家税务总局、银监会 | 自 2005 年 6 月 1 日起，对个人购买住房不足 2 年转手交易的，销售时按其取得的售房收入全额征收营业税；个人购买普通住房超过 2 年（含 2 年）转手交易的，销售时免征营业税；对个人购买非普通住房超过 2 年（含 2 年）转手交易的，销售时按其售房收入减去购买房屋的价款后的差额征收营 |

| 时间               | 政策名称                                | 发布部门                                        | 主要内容                                                                                                                                                                                                                                                       |
|------------------|-------------------------------------|---------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                  |                                     |                                             | 业税。                                                                                                                                                                                                                                                        |
| 2006 年 5 月 24 日  | 《国务院办公厅转发建设部等部门关于调整住房供应结构稳定住房价格的意见》 | 住建部、国家发改委、监察部、财政部、国土资源部、央行、国家税务总局、国家统计局、银监会 | 从 2006 年 6 月 1 日起, 对购买住房不足 5 年转手交易的, 销售时按其取得的售房收入全额征收营业税; 个人购买普通住房超过 5 年(含 5 年)转手交易的, 销售时免征营业税; 个人购买非普通住房超过 5 年(含 5 年)转手交易的, 销售时按其售房收入减去购买房屋的价款后的差额征收营业税。                                                                                                  |
| 2006 年 12 月 28 日 | 《关于房地产开发企业土地增值税清算管理有关问题的通知》         | 国税总局                                        | 房地产开发项目全部竣工、完成销售的, 整体转让未竣工决算房地产开发项目的, 直接转让土地使用权的, 房地产公司应进行土地增值税的清算, 主管税务机关亦可有条件地要求企业进行土地增值税清算。                                                                                                                                                             |
| 2008 年 4 月 7 日   | 《国家税务总局关于房地产开发企业所得税预缴问题的通知》         | 国家税务总局                                      | 房地产开发企业按当年实际利润据实分季(或月)预缴企业所得税的, 对开发、建造的开发产品, 在未完工前采取预售方式销售取得的预售收入, 按照规定的预计利润率分季(或月)计算出预计利润额, 计入利润总额预缴, 开发产品完工、结算是计税成本后按照实际利润再行调整; 另规定了预计利润率的标准。                                                                                                            |
| 2008 年 7 月 11 日  | 《关于改变国有土地使用权出让方式征收契税的批复》            | 国家税务总局                                      | 对因改变土地用途而签订土地使用权出让合同变更协议或者重新签订土地使用权出让合同的, 应征收契税。                                                                                                                                                                                                           |
| 2008 年 12 月 20 日 | 《关于促进房地产市场健康发展的若干意见》                | 国务院办公厅                                      | 自 2009 年 1 月 1 日至 2009 年 12 月 31 日, 个人购买普通住房超过 2 年(含 2 年)转让免征营业税, 个人购买普通住房不足 2 年转让的, 按其转让收入减去购买住房原价的差额征收营业税; 个人购买非普通住房超过 2 年(含 2 年)转让按其转让收入减去购买住房原价的差额征收营业税, 个人购买非普通住房不足 2 年转让的, 按其转让收入全额征收营业税。<br>取消城市房地产税, 按照法定程序取消城市房地产税, 内外资企业和个人统一适用《中华人民共和国房产税暂行条例》。 |
| 2009 年 12 月 22 日 | 《关于调整个人住房转让营业税政策的通知》(目前已终止生效)       | 财政部、国家税务总局                                  | 自 2010 年 1 月 1 日起, 个人将购买不足 5 年的非普通住房对外销售的, 全额征收营业税; 个人将购买超过 5 年(含 5 年)的非普通住房或者不足 5 年的普通住房对外销                                                                                                                                                               |

| 时间               | 政策名称                                   | 发布部门           | 主要内容                                                                                                                                                                                                                                                         |
|------------------|----------------------------------------|----------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                  |                                        |                | 售的，按照其销售收入减去购买房屋的价款后的差额征收营业税；个人将购买超过 5 年（含 5 年）的普通住房对外销售的，免征营业税。                                                                                                                                                                                             |
| 2011 年 1 月 27 日  | 《关于调整个人住房转让营业税政策的通知》（目前已终止生效）          | 财政部、国家税务总局     | 个人将购买不足 5 年的住房对外销售的，全额征收营业税；个人将购买超过 5 年（含 5 年）的非普通住房对外销售的，按照其销售收入减去购买房屋的价款后的差额征收营业税；个人将购买超过 5 年（含 5 年）的普通住房对外销售的，免征营业税。                                                                                                                                      |
| 2013 年 5 月 18 日  | 《国务院批转发展改革委关于 2013 年深化经济体制改革重点工作意见的通知》 | 国务院            | 扩大个人住房房产税改革试点范围。                                                                                                                                                                                                                                             |
| 2015 年 3 月 30 日  | 《关于调整个人住房转让营业税政策的通知》                   | 财政部、国家税务总局     | 2015 年 3 月 31 日起，个人将购买不足 2 年的住房对外销售的，全额征收营业税；个人将购买 2 年以上（含 2 年）的非普通住房对外销售的，按照其销售收入减去购买房屋的价款后的差额征收营业税；个人将购买 2 年以上（含 2 年）的普通住房对外销售的，免征营业税。                                                                                                                     |
| 2015 年 12 月 30 日 | 《关于公共租赁住房税收优惠政策的通知》                    | 财政部、国家税务总局     | 对公共租赁住房建设和运营给予税收优惠                                                                                                                                                                                                                                           |
| 2016 年 2 月 19 日  | 《关于调整房地产交易环节契税、营业税优惠政策的通知》             | 财政部、国家税务总局、住建部 | 对个人购买家庭唯一住房(家庭成员范围包括购房人、配偶以及未成年子女，下同)，面积为 90 平方米及以下的，减按 1%的税率征收契税；面积为 90 平方米以上的，减按 1.5%的税率征收契税。对个人购买家庭第二套改善性住房，面积为 90 平方米及以下的，减按 1%的税率征收契税；面积为 90 平方米以上的，减按 2%的税率征收契税。个人将购买不足 2 年的住房对外销售的，全额征收营业税。个人将购买 2 年以上(含 2 年)的住房对外销售的，免征营业税。（北京市、上海市、广州市、深圳市暂不实施上述政策） |
| 2016 年 4 月 25 日  | 《关于营改增后契税房产税土地增值税 个人所得税计税依据问题的通知》      | 财政部、国家税务总局     | 1、计征契税的成交价格、房产出租时计征房产税的租金以及土地增值税纳税人转让房产取得的收入均不含增值税；2、个人转让房屋的个人所得税应税收入不含增值税，其取得房屋时所支付价款中包含的增                                                                                                                                                                  |



| 时间               | 政策名称              | 发布部门       | 主要内容                                                                                                                                                  |
|------------------|-------------------|------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                  |                   |            | 值税计入财产原值，计算转让所得时可扣除的税费不包括本次转让缴纳的增值税；3、免征增值税的，确定计税依据时，成交价格、租金收入、转让房地产取得的收入不扣减增值税额。                                                                     |
| 2018 年 12 月 22 日 | 《个人所得税专项附加扣除暂行办法》 | 财政部、国家税务总局 | 1、本人或配偶首套住房贷款利息支出在还贷期间每月可扣除 1200 元；2、本人及配偶在纳税人的主要工作城市无房，而在主要工作城市租赁住房发生的租金支出，直辖市、省会城市、计划单列市、国务院确定城市每月可扣除 1500 元，市辖区户籍人口 > 100 万可扣除 1100 元，其他可扣除 800 元。 |

## (8) 外资准入

| 发布日期             | 政策名称                            | 发布单位        | 主要内容                                                                                                                                                                                        |
|------------------|---------------------------------|-------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2007 年 6 月 11 日  | 《关于进一步加强、规范外商直接投资房地产业审批和监管的通知》  | 商务部、国家外汇管理局 | 申请设立外资投资房地产公司，应先取得土地使用权、房地产建筑物所有权，或已与土地管理部门、土地开发商/房地产建筑物所有人签订土地使用权或房产的预约出让/购买协议；严格控制以返程投资方式（包括同一实际控制人）并购或投资境内房地产企业。境外投资者不得以变更境内房地产企业实际控制人的方式，规避外商投资房地产审批；依法加强外商投资房地产企业的审批和监管，严格控制外商投资高档房地产。 |
| 2007 年 7 月 10 日  | 《关于下发第一批通过商务部备案的外商投资房地产项目名单的通知》 | 商务部         | 对 2007 年 6 月 1 日及以后取得商务主管部门批准证书且通过商务部备案的外商投资房地产企业（包括新设和增资），各分局不予办理外债登记和外债结汇核准手续；对 2007 年 6 月 1 日以后取得地方商务主管部门批准证书但未通过商务部备案的外商投资房地产企业，各分局不予办理外汇登记（或登记变更）及资本项目结售汇手续。                           |
| 2007 年 10 月 31 日 | 《外商投资产业指导目录（2007 年修订）》（目前已终止生效） | 国家发改委、商务部   | 从 2007 年 12 月 1 日起开始实施，继续限制外商投资于高档宾馆、别墅、高档写字楼和国际会展中心的建设、经营，外商投资土地成片开发则必须与内资企业合资、合作；并新增对外商投资房地产二级市场交易及房地产中介或经纪公司的限制；将“普通住宅地开发建设”鼓励投资类别中删除。                                                   |
| 2011 年 12        | 《外商投资产业                         | 国家发改        | 从 2012 年 1 月 30 日起施行，外商投资土                                                                                                                                                                  |

| 发布日期             | 政策名称                                | 发布单位                              | 主要内容                                                                                                        |
|------------------|-------------------------------------|-----------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 月 24 日           | 指导目录(2011 年修订)》(目前已终止生效)            | 委、商务部                             | 地成片开发必须与内资企业合资、合作,限制外商投资高档宾馆、高档写字楼和国际会展中心的建设、经营以及房地产二级市场交易及房地产中介或经纪公司。                                      |
| 2015 年 3 月 10 日  | 《外商投资产业指导目录(2015 年修订)》              | 国家发改委、商务部                         | 从 2015 年 4 月 10 日施行,取消外商投资土地成片开发、高档宾馆、高档写字楼和国际会展中心的建设、经营以及房地产二级市场交易及房地产中介或经纪公司的限制。                          |
| 2015 年 8 月 19 日  | 《住房城乡建设部等部门关于调整房地产市场外资准入和管理有关政策的通知》 | 住房城乡建设部、商务部、国家发展改革委、人民银行、工商总局、外汇局 | 取消外商投资房地产企业办理境内贷款、境外贷款、外汇借款结汇必须全部缴付注册资本及的要求,外商投资房地产企业注册资本与投资总额比例,参照《国家工商行政管理局关于中外合资经营企业注册资本与投资总额比例的暂行规定》执行。 |
| 2015 年 11 月 16 日 | 《商务部外汇局关于进一步改进外商投资房地产备案工作的通知》       | 商务部、国家外汇管理局                       | 取消商务部网站备案公示程序,外商投资房地产企业在完成相关工作流程后,可按相关外汇管理规定到银行办理外商直接投资项下外汇登记等手续。                                           |

### 3、房地产行业概况

#### (1) 近年来房地产业发展状况

自上世纪 90 年代以来,随着福利分房政策的退出和住房货币化的推广,在国家积极的财政政策刺激之下,全国房地产固定投资快速增长,房地产投资占全国 GDP 的比例逐年上升。2000 年以来,我国城市化进程进入加速发展的阶段,城镇居民的收入水平持续提升,借助良好的经济形势,国内房地产行业也得到飞速发展,在国民经济中占据了重要地位,房地产市场整体表现活跃,房产价格与销售量快速增长,各地市场全面扩张。2005 年以后,为了促进房地产行业健康有序地发展,国家推出了一系列行业调控政策,这些政策对行业产生了较为显著的影响,房地产行业在整体保持快速增长的同时出现了阶段性的波动。近几年国家为了抑制房价过度投机,进行房地产宏观调控,市场出现一定程度的回调,其后整个市场处于平稳发展态势,其发展状况呈现以下几方面的特征:

#### ①房地产开发投资保持快速增长,2010 年以来增速出现回落

2001 年至 2012 年,我国房地产开发投资保持每年 15%以上的快速增长,一

直高于 GDP 增速，除 2008 年至 2009 年期间受金融危机影响，房地产投资增速相对较低以外，期间增长率均保持在 20% 以上。金融危机之后，房地产投资增速重新恢复高增长的状态。出于对房地产市场的调控目的，2010 年末以来，国家出台住宅限购等一系列房地产调控政策，房地产市场过热的情况得到一定的缓和，市场上的供需矛盾得到一定的调节，房地产开发投资增速相对以往处于较低水平。2017 年我国房地产开发投资完成额达到 109,798.53 亿元，较上年同期增长 7.04%。2018 年，我国房地产开发投资完成额达到 120,263.51 亿元，较上年同期增长 9.5%，增速小幅回升。



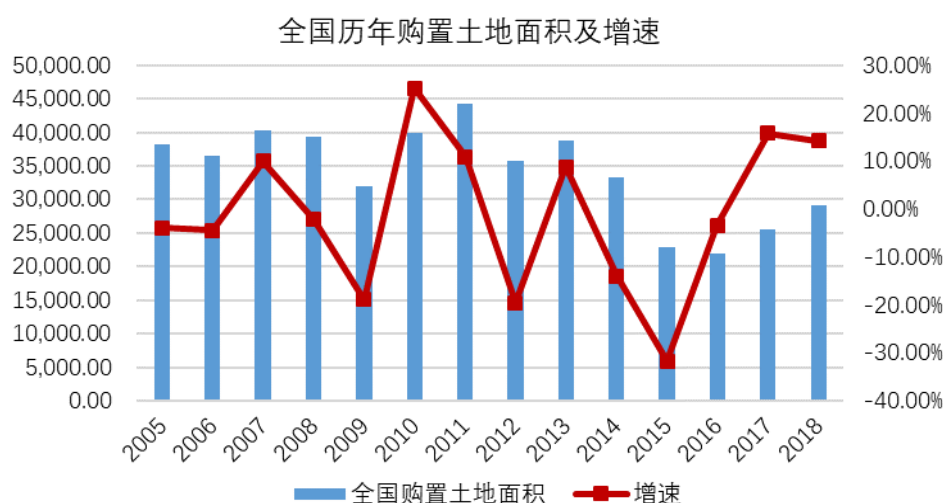
数据来源：国家统计局、Wind 资讯

## ②土地成交面积近年来有所降低，单位土地成本呈上升趋势

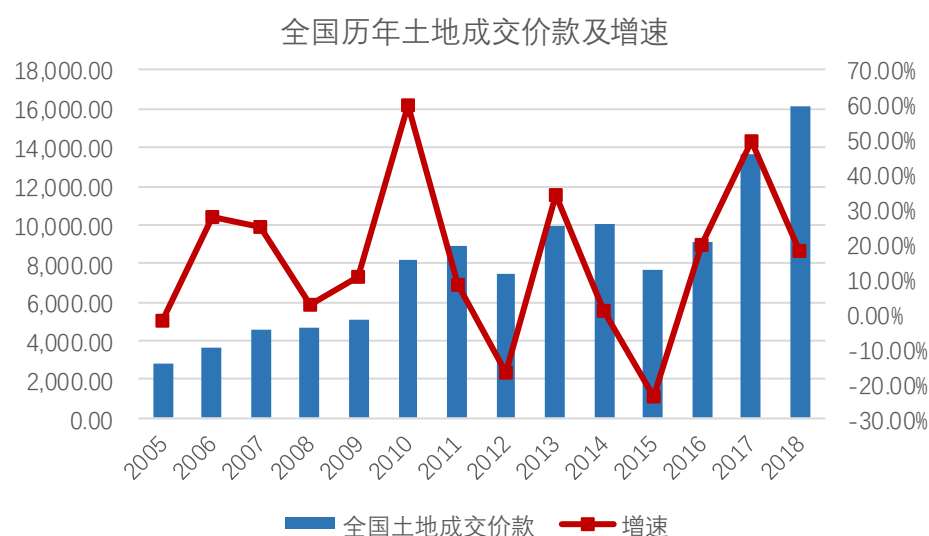
根据国土资源部《招标拍卖挂牌出让国有土地使用权规定》及《关于继续开展经营性土地使用权招标拍卖挂牌出让情况执法监察工作的通知》等规定，商业、旅游、娱乐和商品住宅等各类经营性用地，必须以招标、拍卖或者挂牌方式出让。我国土地出让制度的改革使得原本隐藏的土地价格被释放，加之我国地少人多、人口分布不均匀，18 亿亩耕地底线不能动摇，城市拆迁难度逐步加大，中心城市优质土地资源逐步减少等因素，全国土地交易价格在自 2005 年起持续上升。2008 年国家实行扩大投资规模、货币宽松政策后，2008 年-2010 年，我国大中城市成交土地面积和成交土地总价均出现大幅度上扬，而 2011 年-2015 年，国家为了抑制房地产市场过度投机，对市场进行了有效调控，这一期间成交土地面积有所下滑，成交土地总价产生一定的波动。从土地成交总价来看，2012-2014

年土地成交总价逐步回升，2015 年受宏观经济增速放缓，行业景气度下降的影响，土地购置面积显著下滑，土地成交总价也随之下降，但单位土地成本仍呈现上升趋势。2016 年土地成交总价下降趋势有所反转，土地购置面积同比下降幅度减小至 3.44%，土地成交总价同比出现回升，同比增幅达 19.78%，单位土地成本也呈上升趋势。2017 年，土地购置面积止跌回升，土地成交总价同比出现大幅增长，单位土地成本也有所上升。2018 年受国家对房地产行业持续调控的影响，土地购置面积和土地成交总价的增速均有所下滑，土地购置面积同比增长 14.24%，土地成交总价同比增长 18.02%。

单位：万平方米



单位：亿元

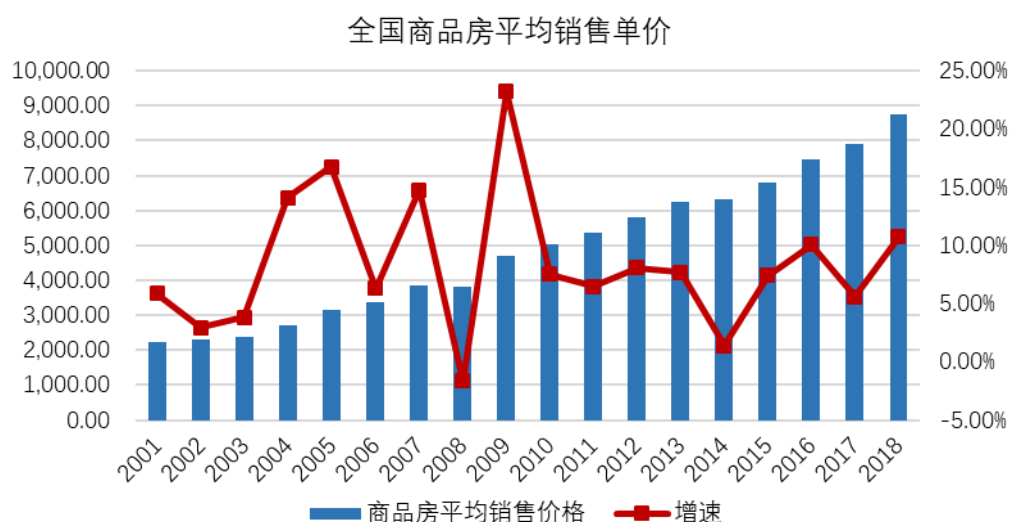


数据来源：国家统计局、Wind 资讯

### ③商品房价整体保持上涨

2000 年以来，全国商品房平均售价整体呈现上升的趋势，仅在 2008 年受到金融危机的影响而出现小幅下降。自 2010 年以来，在宏观调控政策及银行信贷政策收紧等因素的影响下，商品房平均销售价格上涨速度放缓。进入 2014 年，除一线城市外，各城市均逐步放宽或解除限购政策并出台相关鼓励措施，但由于政策放宽存在时滞效应，各地银行房贷政策仍然谨慎，房地产开发企业通过多重促销方式及时消化库存，使得整体成交价格增幅进一步放缓，房地产市场价格增长趋于理性。2015 年政策效果逐步体现，市场有所回暖，商品房销售平均单价为 6,792.55 元/平方米，较 2014 年上涨 7.42%。2016 年全国商品房销售平均单价达到 8,552.20 元/平方米，较 2015 年底上涨 25.90%。2017 年，全国商品房销售平均单价为 7,892.27 元/平方米，受到限购、限贷等调控政策的影响，单价较 2016 年仅上升 5.57%。2018 年，全国商品房销售平均单价为 8,736.90 元/平方米，较 2017 年同比上升 10.70%，主要原因是一二线城市供需依旧紧张、三四线城市房地产市场有所升温。

单位：元/平方米

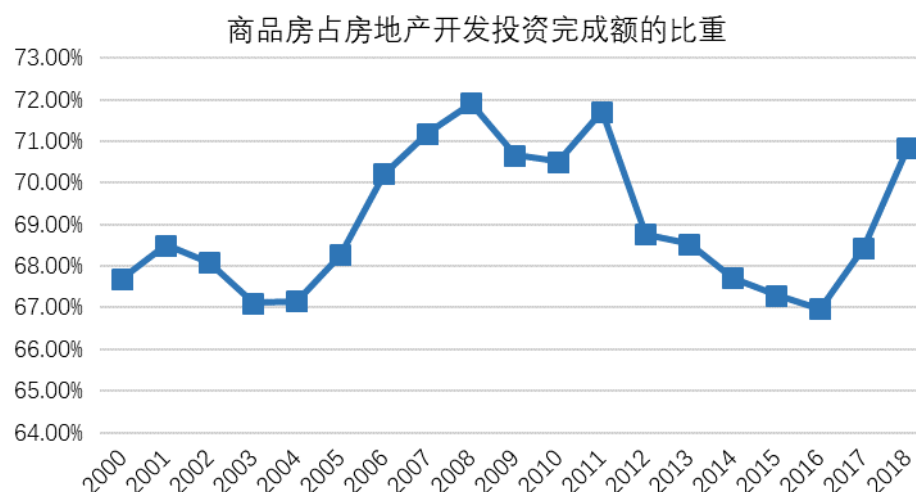


数据来源：国家统计局、Wind 资讯

#### ④商品住宅开发在房地产开发业务中所占比重保持稳定

我国房地产开发投资以商品住宅开发投资为主，自 2005 年以来商品住宅开发投资额占房地产开发总投资额的比重均保持在 65%以上。2015 年，全国商品住宅开发投资额为 64,595.24 亿元，同比增长 0.38%，尽管增速比上年同期有所下降，但占房地产开发投资的比例仍高达 67.30%。2016 年全国商品住宅开发投

资额为 68,704.00 亿元，同比增长 6.36%，占整体投资比例为 66.98%。2017 年，全国商品住宅开发投资额为 75,147.88 亿元，同比增长 9.38%，占整体投资比例为 68.44%。2018 年，全国商品住宅开发投资额为 85,192.25 亿元，同比增长 13.37%，占整体投资比例为 70.84%。未来较长一段时间内，在我国城镇化进程尚未完成、居民基本居住需求未得到满足前，我国房地产开发投资预计仍将以商品住宅为主。



资料来源：国家统计局、Wind 资讯

#### ⑤2014 年至今宏观政策调控开始逐渐放松，行业发展回归市场化

2005 年以来，伴随房地产市场规模的快速增长，国家出台了一系列宏观调控政策，通过规范土地管理、差异化信贷、税收政策和限购政策等手段，抑制投资及投机性需求，并加大土地供应，加大保障房支持力度，合理引导住房消费，平衡市场供需，有效地抑制了房地产市场的过热增长。

随着前期调控政策逐渐生效，房地产市场供需矛盾逐渐得到缓解，行业增速回归理性，2014 年开始，中央政策转变为以“稳”为主，更关注民生保障和顶层制度设计，由单一抑制房价转变为促进房地产行业稳步发展，房地产市场行政调控政策相继放松或退出，同时推出房贷、税费等方面的优惠政策。除北京、上海、广州、深圳和三亚以外，实施限购政策的城市均逐步放松或取消限购。2014 年 9 月和 10 月，央行会同银监会、财政部、住建部等部门下发通知，放松商业贷款和住房公积金贷款的限制政策，支持居民家庭合理的住房贷款需求。2015 年 3 月 20 日，住建部要求各地要进一步降低住房公积金门槛，增加公积金贷款额度。2015 年 3 月 27 日，国土部、住建部联合下发《关于优化 2015 年住房及用

地供应结构促进房地产市场平稳健康发展的通知》，提出“房地产业是国民经济的重要行业，房地产市场稳定关系民生和经济社会发展”，要求合理安排住房和其用地供应规模，优化住房供应套型，促进用地结构调整，进一步加大住房保障货币化工作力度等。2015 年 3 月 30 日，央行、住建部、银监会联合下发通知，二套房商贷首付比例降至最低 40%，公积金贷款首套房首付比例降至最低 20%；同日，财政部、国家税务总局联合下发通知，二手房交易免征营业税的条件由购房满 5 年改为满 2 年。2015 年 9 月 24 日，人民银行、银监会联合下发通知，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 11 月 16 日，商务部、国家外汇管理局联合下发通知，取消商务部网站备案公示程序，外商投资房地产企业在完成相关工作流程后，可按相关外汇管理规定到银行办理外商直接投资项下外汇登记等手续。2016 年 2 月 2 日，人民银行、银监会联合下发通知，在不实施“限购”措施的城市，居民家庭首次购买普通住房的商业性个人住房贷款，原则上最低首付款比例为 25%，各地可向下浮动 5 个百分点；对拥有 1 套住房且相应购房贷款未结清的居民家庭，为改善居住条件再次申请商业性个人住房贷款购买普通住房，最低首付款比例调整为不低于 30%。

在房地产行业趋于理性发展的市场环境之下，房地产调控政策的逐步放松有利于促进整个行业的健康发展，为行业内优质、规范的企业提供平稳、可持续发展的平台，推动整个行业长期向好发展。

#### ⑥2016 年 10 月以来，调控政策出台，监管逐渐趋稳，动态调整将常态化

随着全国房地产市场需求热度不断提升，2016 年 10 月以来，北京、上海、广州等多个城市出台限购及限贷政策，对首套房与非首套房，有贷款与无贷款，户籍居民与非户籍居民等情形的首付比例、限购套数提出了细化要求，政策基调由松趋紧。2017 年，各地政府对于限购及限贷政策不断进行深化，非本地户籍居民购房的社保或个税缴纳年限有所延长，而且对于限购的房地产开发产品的范围有所增加，政策基调继续收紧。2018 年，房地产政策调控继续构建长短结合的制度体系，住房租赁市场建设继续提速，更加强调“因城施策、分类调控”，地方政府适时出台调控政策的主动性明显增强。其中 2018 年上半年，又有大连、



沈阳、长春、哈尔滨、海南等省市出台或升级调控政策，其中海南历经数次政策收紧。而 2018 年下半年，随经济下行压力加大、房地产市场低迷，珠海、菏泽等地先后放松房地产调控政策，政策基调由紧转松。

房地产行业作为国家的支柱性行业，其稳定健康地发展，在国民经济步入“稳增长”的时代背景下具有重要地位。未来房地产行业将聚焦更多的政策热度，充分发挥上下游产业链条的传导机制，在动态调控下达到新稳态。

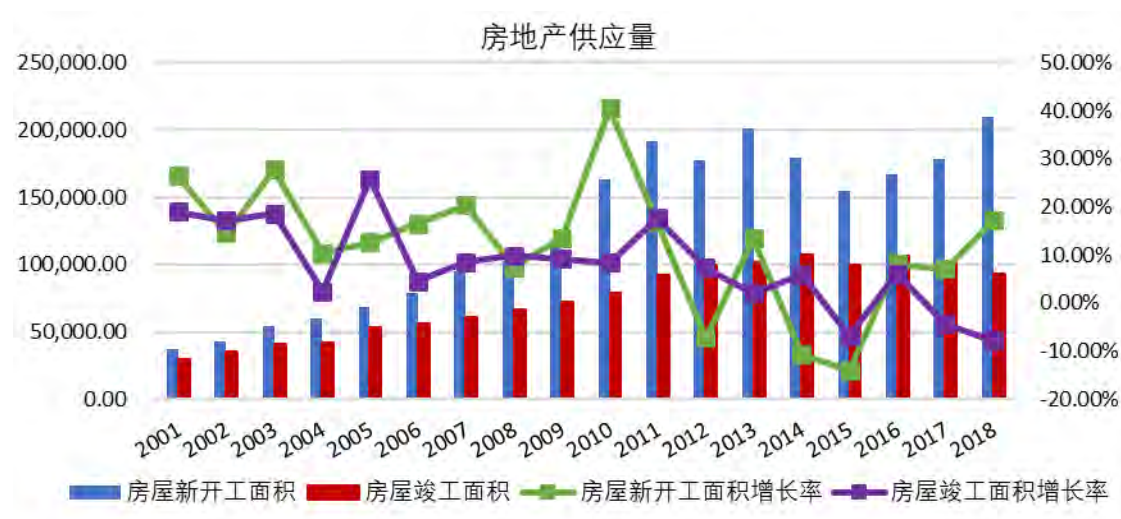
## （2）房地产行业市场供求状况分析

### ①我国房屋供应量状况

自 2004 年以来，我国房地产市场供给保持较快增长，2011 年起供给趋于平稳。房地产新开工面积增长率波动相对较大，主要原因是房地产企业新开发项目的决策受当年房地产市场销售情况及政策导向影响明显。从 2010 年开始，房地产行业新开工和竣工面积虽总体保持在较高水平，但增长率出现一定的波动，总体呈现下滑趋势。2015 年，为加快去库存，我国房屋新开工面积及竣工面积有所降低，新开工面积为 154,453.68 万平方米，同比下降 14.00%；竣工面积 100,039.10 万平方米，同比下降 6.90%。2016 年全国房屋新开工面积为 166,928.00 万平方米，同比上升 8.08%；竣工面积达到 106,128.00 万平方米，同比上升 6.09%。2017 年全国房屋新开工面积达到 178,653.77 万平方米，同比上升 7.00%；竣工面积为 101,486.41 万平方米，同比下降 4.40%。2018 年全国房屋新开工面积达到 209,341.79 万平方米，同比上升 17.18%；竣工面积为 93,550.11 万平方米，同比下降 7.82%。

单位：万平方米





数据来源：国家统计局、Wind 资讯

## ②我国房屋需求量状况

2004年至2007年我国城市化的快速推进导致城市人口急剧增加，居民住房需求显著上升。城市化率的提高刺激了城市住房的刚性需求，推高了房价。同时由于2001年以后大部分城市的房地产价格普遍上涨，使房地产投资产生了较大的盈利机会，房地产投机性需求增加。2008年受全球金融危机影响，房地产需求下滑，商品房销售面积同比下降14.72%。为刺激房地产需求，2008年底国务院出台政策刺激普通商品住房消费，2009年商品房销售面积出现大幅回升，同比增长43.63%。2010年起为抑制房地产过热，政府连续出台政策限制房地产需求增长，2010年至2012年商品房销售面积缓慢增长。2014年受全国经济下行的影响，房地产刚性需求减弱，同时房价下跌导致房地产投机性需求降低，2014年商品房销售面积和销售额双双下降，商品房销售面积同比下降7.58%，商品房销售额下降6.31%。2015年，我国商品房销售面积为128,495.00万平方米，同比增长6.50%，较2014年有所回升。2016年全国商品房销售面积为157,349.00万平方米，同比增长22.46%，增速大幅回升。2017年，全国商品房销售面积为169,407.82万平方米，同比增长7.66%，受房地产调控政策的影响，增速有所回落。2018年，全国商品房销售面积为171,654.36万平方米，同比增长1.33%，增速持续回落。

单位：亿元，万平方米



数据来源：国家统计局、Wind 资讯

#### 4、发行人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。

2016 年至 2018 年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：

2016 年至 2018 年房地产企业销售金额集中度

| 项目 | 2018 年 | 2017 年 | 2016 年 |
|----|--------|--------|--------|
|----|--------|--------|--------|

|              |        |        |        |
|--------------|--------|--------|--------|
| 前 10 名企业市场份额 | 26.89% | 24.16% | 18.72% |
| 前 20 名企业市场份额 | 38.32% | 32.46% | 25.23% |
| 前 50 名企业市场份额 | 55.10% | 45.79% | 35.29% |

数据来源：克而瑞信息，中国房地产测评中心

### 2016 年至 2018 年房地产企业销售面积集中度

| 项目           | 2018 年 | 2017 年 | 2016 年 |
|--------------|--------|--------|--------|
| 前 10 名企业市场份额 | 19.08% | 15.38% | 12.54% |
| 前 20 名企业市场份额 | 25.74% | 20.03% | 16.21% |
| 前 50 名企业市场份额 | 36.43% | 27.56% | 22.05% |

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。2017 年至 2019 年，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”及“2018 中国房地产 500 强测评”、“2019 中国房地产 500 强测评”中，连续三年公司排名位列前十。公司在行业内具备较强的竞争实力。

| 排名 | 公司名称（2019 年）    | 排名 | 公司名称（2018 年）    | 排名 | 公司名称（2017 年）    |
|----|-----------------|----|-----------------|----|-----------------|
| 1  | 恒大地产集团有限公司      | 1  | 恒大集团            | 1  | 恒大集团            |
| 2  | 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      |
| 3  | 碧桂园控股有限公司       | 3  | 万科企业股份有限公司      | 3  | 碧桂园控股有限公司       |
| 4  | 融创中国控股有限公司      | 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      |
| 5  | 保利发展控股集团股份有限公司  | 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 |
| 6  | 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      |
| 7  | 龙湖集团控股有限公司      | 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  |
| 8  | 新城控股集团股份有限公司    | 8  | 龙湖地产有限公司        | 8  | 融创中国控股有限公司      |
| 9  | 华润置地有限公司        | 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 | 绿地控股集团有限公司      | 11 | 华润置地有限公司        | 10 | 龙湖地产有限公司        |
| 12 | 华夏幸福基业股份有限公司    | 12 | 金地（集团）股份有限公司    | 12 | 华润置地有限公司        |
| 13 | 招商蛇口工业区控股股份有限公司 | 13 | 新城控股集团股份有限公司    | 13 | 金地（集团）股份有限公司    |
| 14 | 旭辉集团股份有限公司      | 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 | 阳光城集团股份有限公司     | 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 | 世茂房地产控股有限公司    | 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 | 金地（集团）股份有限公司   | 17 | 世茂房地产控股有限公司     | 17 | 旭辉控股集团有限公司   |
| 17 | 江苏中南建设集团股份有限公司 | 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 | 雅居乐地产控股有限公司    | 19 | 中南置地            | 19 | 阳光城集团股份有限公司  |
| 19 | 正荣地产控股股份有限公司   | 20 | 正荣地产控股股份有限公司    | 20 | 中南置地         |

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 90 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，公司赢得业内权威机构颁发的荣誉及奖项，主要奖项如下：

| 序号 | 荣誉名称                         | 颁布机构               | 颁布时间 | 公开性 |
|----|------------------------------|--------------------|------|-----|
| 1  | “2019 中国房地产 500 强测评”排名第 10 位 | 中国房地产业协会、中国房地产测评中心 | 2019 | 公开  |
| 2  | “2018 中国年度影响力地产企业”           | 观点地产网、博鳌房地产论坛      | 2018 | 公开  |
| 3  | “2018 中国房地产 500 强测评”排名第 10 位 | 中国房地产业协会、中国房地产测评中心 | 2018 | 公开  |
| 4  | “2017 中国年度影响力地产企业”           | 观点地产网、博鳌房地产论坛      | 2017 | 公开  |
| 5  | “2017 中国房地产 500 强测评”排名第 10 位 | 中国房地产业协会、中国房地产测评中心 | 2017 | 公开  |
| 6  | “2016 中国房地产 500 强测评”排名第 10 位 | 中国房地产业协会、中国房地产测评中心 | 2016 | 公开  |
| 7  | “2015 中国房地产 500 强测评”第 10 位   | 中国房地产研究会、中国房地产业协会、 | 2015 | 公开  |

|    |                                |                                     |               |    |
|----|--------------------------------|-------------------------------------|---------------|----|
|    |                                | 中国房地产测评中心                           |               |    |
| 8  | “2014 中国房地产 500 强测评”第 11 位     | 中国房地产研究会、<br>中国房地产业协会、<br>中国房地产测评中心 | 2014          | 公开 |
| 9  | “2013 年中国房地产业综合实力 100 强”第 11 位 | 中国房地产业联合会、<br>中国行业信息统计协会            | 2014          | 公开 |
| 10 | “中国民营企业服务业 100 强第 13 位”        | 中华全国工商业联合会                          | 2012          | 公开 |
| 11 | “2012 年中国民营企业 500 强”           | 全国工商联                               | 2012 年<br>8 月 | 公开 |
| 12 | “2011 年中国民营企业 500 强”           | 全国工商联                               | 2011          | 公开 |
| 13 | “2011 中国房地产开发企业综合实力十强”         | 中国房地产研究会、<br>中国房地产业协会、<br>中国房地产测评中心 | 2011          | 公开 |
| 14 | “2010 中国十大诚信房地产企业”             | 住建部中国房地产业协会                         | 2010          | 公开 |
| 15 | “中国驰名商标”                       | 国家工商总局                              | 2008          | 公开 |
| 16 | 2009 年“中国房地产企业综合实力第一名”         | 国家统计局固定资产投资统计司、<br>中国行业企业信息发布中心     | 2009          | 公开 |
| 17 | 2008 年“中国房地产企业综合实力第一名”         |                                     | 2008          | 公开 |
| 18 | 2007 年“中国房地产企业综合实力第一名”         |                                     | 2007          | 公开 |
| 19 | 2006 年“中国房地产企业综合实力第一名”         |                                     | 2006          | 公开 |
| 20 | 2005 年“中国房地产企业综合实力第一名”         |                                     | 2005          | 公开 |

## 5、发行人经营方针及战略

(1) 在未来市场的选择方面，公司已经形成了以广州、深圳为核心的珠三角区域，北京、天津为核心的京津冀区域，上海、杭州等为核心的长三角区域，太原以及海南为重点发展区域的区域发展战略，并积极拓展其它发展潜力较大的区域性经济中心城市，通过合理增加土地储备和开发规模，扩大市场份额以弹性的定价和销售策略来保持市场的领先地位。同时，公司在已布局的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。

(2) 在未来的产品选择方面，公司将以住宅地产为主、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刚需型及改善型需求住宅，实施滚动开发，保持业务经营的连贯性、创新性。在保证住宅产品市场竞争优势和盈利能力的同时，保持适当比例的写字楼、商场和服务式公寓项目，以此保证公司整体业务发展的平衡性。同时，公司将透过适当多元化至二、三线城市以将公司多元化发展带来的收益与全国性的市场布局紧密结合起来，例如降低任何房地产政策监管措施可能带来的负面影响。

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

基于公司的发展战略，公司将继续在现有运营架构下，通过夯实和完善全国战略布局，扩大土地储备量，深化本公司的品牌影响力，确保在各区域市场占有一定的市场份额，形成多区域利润增长点。公司还将继续积极探索并运用包括品牌经营、资本运营在内的新的经营模式和手段，保持公司的经营活力，促进收益的稳步增长。

## 6、盈利能力的可持续性

作为一家跨地区经营、具有较强的规模和品牌优势、成长性良好的综合性大型房地产开发企业，公司拥有丰富的房地产行业经验。公司在品牌、运营模式、土地储备及产品结构等方面的优势有利于公司的可持续发展。

### (1) 整合开发链的一体化优势

本公司在土地前期调研、项目规划、设计、施工、工程监理、项目策划定位、销售、物业管理等业务环节已形成“一体化”的运营模式，可通过内部的高度协调

与合作，快速完成整个房地产开发业务链的多项工作。该运作模式在效率和专业性上体现出公司的独特优势，既保证了公司在获得土地资源、项目开发建设和销售方面等环节安排的协调性，又能更好地控制工程成本、提高工程质量、缩短开发周期，亦能在前端设计时及时准确了解客户的需求，并在产品开发后期通过优质的物业管理进一步提升房地产开发附加价值和客户对富力品牌的认同。

## （2）战略清晰、定位准确

公司的发展战略始终与业务所在城市的现代化步伐联系在一起，伴随城市的发展而成长，为客户提供品质好、性价比高的产品始终是本公司发展战略的核心理念。公司自 2002 年进入北京市场时即启动全国化战略，并一直致力于成长为一家全国性的房地产领先企业，目前已分别形成以广州、深圳为核心的珠三角区域，北京、天津为核心的京津冀区域，上海、杭州等为核心的长三角区域，太原以及海南为重点发展区域的区域发展战略；以开发高性价比刚需型及改善型需求住宅地产为主，商业地产为辅，同时战略性涉足及物流、旅游、养老地产等多元化产品领域。

## （3）土地资源储备充足且布局合理

具备充足的土地储备是保证公司业务持续发展的关键。公司每年都会结合资金情况及未来发展规划保持足够满足 3 至 5 年使用的土地储备。截至 2018 年 12 月 31 日，公司已拥有权属的土地储备约 5,782.70 万平方米，这些土地储备具备一定的成本优势，主要位于国内一、二线城市的城区，区域布局和产品结构合理，是公司未来几年快速发展的坚实保障。

## （4）平衡住宅及商业物业开发、拓展多元化产品的优势

本公司在经营发展过程中形成了以开发住宅物业为主、适当发展高端商业物业（包括写字楼、商场、服务性公寓及酒店等项目）的业务战略，以应对房地产市场的结构性风险，丰富自身多元化的业绩增长点。本公司发展的商业物业大部分用于销售，对公司的销售收入和利润增长起到了重要贡献。其中对于部分地理位置优越、未来增值潜力巨大的商业物业，公司选择长期持有作为投资性物业。公司多元化产品策略的尝试将在未来有效平衡商业和投资风险，既可以通过出

售房地产物业获得快速回报，也可以通过出租、经营投资性物业而获得长期持续性收益，从而避免了业务的单一性、短期性，确保了公司的持续性收益和现金流的稳定，降低了企业经营风险，增强了后续发展能力，也将在很大程度上抵御未来宏观调控政策可能带来的负面冲击。公司在高端商业物业的物业管理方面拥有行业内较高的品质和较好的口碑，该类物业管理服务亦为公司带来了较高的收益，为公司的商业物业的经营带来了良好的协同效应。

近年来，公司战略性涉足住房租赁、物流产业园、国际商贸港、主题公园、医疗健康、科技小镇等新兴业务，进一步丰富了自身多元化的业务结构及产品布局，在增强抵御市场风险能力的同时开拓了新的业绩增长点。

#### （5）管理团队高效运营、相互协作、市场化运作能力突出

公司注重团队协作精神，开发、设计、工程、销售、财务、后勤等部门都是创造公司价值的一份子，各部门高效率运营，相互协作。本公司上下作为一个密不可分的整体进行市场化开拓和运营，不仅从运营的角度在采购、质量控制、成本定价等诸多方面体现出效益最大化的原则，更能提供给消费者一站式服务，使本公司日益成为进取型的市场化公司。

#### （6）品牌优势明显

公司一直坚持诚信经营，同时注重不断提高产品质量，产品开发中充分贯彻公司“富而思进，力创新高”的品牌理念，品牌形象得到市场和社会各界的广泛认可。本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。

#### （7）完善的人才培养机制

公司长期以来到国内外著名高校招聘应届生为公司补充人力资源，以保证公司人员整体素质处于业内较高水平。公司在人力资源管理中高度重视人才的培养，提供适合各层级员工的多元培训，包括专业和通用类技能培训，管理和职业进修课程等。从应届毕业生（含管理培训生培养），到新晋经理、到高层管理人员，结合“富力星”入职集中培训（主要针对新入职的应届毕业生）、清华大学工程管理研修班、芬兰设计训练营、优才 A/B 计划、实践型总经理训练营等



专项类项目开展人才梯队的建设。公司为优秀的员工提供发展的舞台和清晰的职业规划，建立长期可持续发展的职业前景，使公司人员的流动性在业界相对较小，拥有稳定的人才队伍。

### （三）公司的经营范围及主营业务

目前，公司主营业务包括房地产开发与销售、出租及物业管理。报告期内公司及子公司主要完工、在建、规划拟建项目的基本情况如下：

#### 1、报告期内主要完工项目情况

报告期内，发行人主要完工项目共 20 个，各期合计确认收入金额分别为 162.52 亿元、116.06 亿元和 68.41 亿元，具体情况如下表所示

单位：平方米、万元、元/平方米

| 序号 | 项目名称      | 项目位置 | 主要类别 | 占地面积    | 建筑面积    | 项目总投资额  | 完工时间        | 截至报告期末去化率 | 2018 年    |           | 2017 年     |           | 2016 年     |           |
|----|-----------|------|------|---------|---------|---------|-------------|-----------|-----------|-----------|------------|-----------|------------|-----------|
|    |           |      |      |         |         |         |             |           | 当期确认收入    | 当期销售均价    | 当期确认收入     | 当期销售均价    | 当期确认收入     | 当期销售均价    |
| 1  | 杭州富力西溪悦居  | 杭州   | 综合   | 139,989 | 279,978 | 352,011 | 2016 年 6 月  | 89.68%    | 34,150.98 | 10,100.29 | 69,661.01  | 10,471.39 | 190,829.62 | 15,617.77 |
| 2  | 天津富力桃园    | 天津   | 住宅   | 166,400 | 417,788 | 207,214 | 2016 年 8 月  | 99.42%    | 108.17    | 2,809.55  | -          | -         | 1,984.03   | 3,018.00  |
| 3  | 北京富力金禧花园  | 北京   | 住宅   | 73,050  | 228,676 | 204,762 | 2016 年 8 月  | 98.70%    | 2,477.66  | 16,173.44 | 8,535.00   | 10,332.81 | -          | -         |
| 4  | 北京富力惠兰美居  | 北京   | 住宅   | 195,800 | 466,400 | 599,200 | 2016 年 12 月 | 99.81%    | 14,626.10 | 3,601.39  | 17,797.52  | 71,171.02 | 240,506.26 | 18,056.78 |
| 5  | 广州富力东山新天地 | 广州   | 综合   | 44,288  | 273,800 | 496,394 | 2016 年 12 月 | 96.10%    | 30,390.57 | 47,388.06 | 53,376.90  | 47,212.03 | 434,745.80 | 39,564.10 |
| 6  | 杭州富力十号    | 杭州   | 综合   | 95,923  | 165,059 | 240,306 | 2017 年 6 月  | 93.30%    | 89,838.32 | 20,410.82 | 141,516.68 | 27,864.30 | 157,066.51 | 18,548.68 |
| 7  | 上海富力湾     | 昆山   | 住宅   | 921,333 | 432,953 | 282,800 | 2017 年 6 月  | 97.23%    | 25,886.23 | 15,635.28 | 31,433.26  | 11,120.42 | 26,730.12  | 11,575.75 |
| 8  | 太原熙悦居     | 太原   | 住宅   | 54,660  | 81,989  | 41,600  | 2017 年 9 月  | 92.94%    | -         | -         | 27,653.16  | 8,367.90  | 30,939.38  | 7,563.50  |
| 9  | 佛山富力广场    | 佛山   | 综合   | 51,304  | 227,524 | 212,367 | 2017 年 9 月  | 90.08%    | 6,362.54  | 12,050.26 | 111,295.83 | 10,397.92 | 93,359.08  | 9,216.83  |

| 序号 | 项目名称         | 项目位置 | 主要类别 | 占地面积      | 建筑面积      | 项目总投资额    | 完工时间        | 截至报告期末去化率 | 2018 年     |           | 2017 年       |           | 2016 年       |           |
|----|--------------|------|------|-----------|-----------|-----------|-------------|-----------|------------|-----------|--------------|-----------|--------------|-----------|
|    |              |      |      |           |           |           |             |           | 当期确认收入     | 当期销售均价    | 当期确认收入       | 当期销售均价    | 当期确认收入       | 当期销售均价    |
| 10 | 珠海富力中心       | 珠海   | 商业   | 11,466    | 134,529   | 107,948   | 2017 年 12 月 | 92.65%    | 13,327.88  | 31,126.31 | 229,089.98   | 28,134.90 | -            | -         |
| 11 | 杭州富力新线公园     | 杭州   | 综合   | 26,670    | 80,010    | 79,184    | 2017 年 12 月 | 94.84%    | 12,754.26  | 15,519.34 | 94,957.85    | 21,576.28 | -            | -         |
| 12 | 广州富力悦禧       | 广州   | 住宅   | 36,579    | 143,390   | 139,148   | 2017 年 12 月 | 98.58%    | 41,309.58  | 21,485.87 | 153,737.08   | 17,904.79 | 47,230.88    | 14,895.26 |
| 13 | 无锡富力桃园       | 无锡   | 住宅   | 53,178    | 133,061   | 85,672    | 2017 年 12 月 | 98.59%    | 31,083.13  | 12,311.93 | 36,382.79    | 9,373.94  | 37,771.26    | 6,612.02  |
| 14 | 天津富力尚悦居      | 天津   | 综合   | 119,493   | 230,616   | 150,457   | 2017 年 12 月 | 97.23%    | 14,778.06  | 21,778.82 | 9,217.67     | 25,751.86 | 94,071.71    | 7,855.18  |
| 15 | 南京富力尚悦居      | 南京   | 综合   | 105,021   | 343,472   | 390,283   | 2017 年 12 月 | 91.95%    | 11,999.20  | 11,658.74 | -            | -         | 186,883.46   | 15,941.74 |
| 16 | 广州富力金御苑      | 广州   | 住宅   | 109,305   | 371,634   | 176,431   | 2018 年 6 月  | 77.84%    | 9,524.94   | 7,491.38  | 30,924.66    | 41,519.03 | -            | -         |
| 17 | 佛山富力华南国际金融中心 | 佛山   | 商业   | 57,108    | 399,241   | 330,267   | 2018 年 6 月  | 85.59%    | 178,237.68 | 19,081.49 | 52,703.49    | 16,348.44 | -            | -         |
| 18 | 湖州富力城        | 湖州   | 综合   | 197,760   | 461,999   | 203,065   | 2018 年 12 月 | 86.86%    | 133,947.83 | 7,929.91  | 92,317.84    | 8,344.70  | 64,823.60    | 6,788.23  |
| 19 | 佛山富力西江十号     | 佛山   | 综合   | 18,648    | 86,000    | 40,822    | 2018 年 12 月 | 75.47%    | 32,386.65  | 10,992.36 | -            | -         | -            | -         |
| 20 | 太原富力桃园       | 太原   | 住宅   | 195,827   | 322,687   | 122,523   | 2018 年 12 月 | 97.81%    | 916.60     | 3,081.00  | -            | -         | 18,225.75    | 6,094.26  |
| -  | 合计           | -    | -    | 2,673,802 | 5,280,806 | 4,462,454 | -           | -         | 684,106.38 | -         | 1,160,600.72 | -         | 1,625,167.46 | -         |

注：1、去化率=当期累计确认收入销售面积/项目当期末总可售面积。

## 2、报告期内主要在建项目情况

截至 2018 年 12 月 31 日，发行人主要在建项目共 131 个，预计总投资金额合计 4,151.22 亿元，总建筑面积 7,044.18 万平方米。发行人在建项目均合法合规，拥有房地产开发销售所需的国有土地使用证、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证。

单位：万元、平方米

| 序号 | 项目名称         | 项目区域 | 占地面积      | 总建筑面积     | 主要类别 | 开工时间        | 最近一期预计项目完工日期 | 预计总投资金额   | 截至 2018 年 12 月 31 日已投入金额 | 2019 年投资计划 | 2020 年投资计划 | 2021 年投资计划 | 资金筹措  |
|----|--------------|------|-----------|-----------|------|-------------|--------------|-----------|--------------------------|------------|------------|------------|-------|
| 1  | 广州富力万科云启     | 广州   | 13,200    | 49,236    | 住宅   | 2015 年 2 月  | 2019 年 12 月  | 93,600    | 90,079                   | -          | -          | -          | 借款/自筹 |
| 2  | 北京富力新城       | 廊坊   | 879,551   | 1,937,660 | 住宅   | 2012 年 4 月  | 2020 年 12 月  | 960,912   | 711,137                  | -          | -          | -          | 借款/自筹 |
| 3  | 北京富力通州运河十号   | 北京   | 69,796    | 465,800   | 综合   | 2014 年 3 月  | 2019 年 12 月  | 1,094,487 | 811,658                  | 69,867     | 139,733    | -          | 借款/自筹 |
| 4  | 上海虹桥项目       | 上海   | 152,455   | 534,058   | 综合   | 2014 年 1 月  | 2019 年 12 月  | 1,263,475 | 899,647                  | 24,215     | 48,431     | -          | 借款/自筹 |
| 5  | 天津富力津门湖      | 天津   | 930,932   | 1,567,460 | 住宅   | 2012 年 3 月  | 2021 年 6 月   | 1,400,000 | 1,322,344                | 3,597      | 7,193      | -          | 借款/自筹 |
| 6  | 天津富力广东大厦     | 天津   | 23,070    | 361,101   | 商业   | 2012 年 3 月  | 2026 年 12 月  | 285,000   | 101,143                  | 51,200     | 102,743    | -          | 借款/自筹 |
| 7  | 天津富力新城       | 天津   | 1,440,497 | 2,160,999 | 综合   | 2014 年 1 月  | 2019 年 6 月   | 987,000   | 496,211                  | 112,365    | 255,915    | 122,509    | 借款/自筹 |
| 8  | 海南富力湾        | 陵水   | 1,475,235 | 720,188   | 住宅   | 2012 年 9 月  | 2019 年 11 月  | 730,784   | 616,179                  | 46,044     | 68,562     | -          | 借款/自筹 |
| 9  | 海南富力红树湾      | 澄迈   | 4,352,042 | 2,373,585 | 综合   | 2012 年 3 月  | 2019 年 12 月  | 1,531,000 | 494,080                  | 36,239     | 76,748     | 28,375     | 借款/自筹 |
| 10 | 海南富力月亮湾      | 文昌   | 277,160   | 166,296   | 综合   | 2014 年 8 月  | 2019 年 12 月  | 103,726   | 67,166                   | -          | -          | -          | 借款/自筹 |
| 11 | 海南富力国际健康城    | 临高   | 327,851   | 285,200   | 住宅   | 2015 年 7 月  | 2019 年 6 月   | 411,765   | 83,290                   | 36,571     | 73,142     | 18,563     | 借款/自筹 |
| 12 | 惠州富力南昆山温泉养生谷 | 惠州   | 1,530,681 | 1,342,889 | 综合   | 2011 年 12 月 | 2019 年 6 月   | 622,030   | 513,998                  | 21,108     | 53,465     | 33,459     | 借款/自筹 |
| 13 | 惠州富力现代广场     | 惠州   | 79,167    | 319,576   | 综合   | 2011 年 4 月  | 2019 年 6 月   | 114,370   | 103,442                  | 2,231      | 4,463      | 2,231      | 借款/自筹 |
| 14 | 富力惠林温泉       | 惠州   | 698,012   | 211,171   | 综合   | 2006 年 11 月 | 2019 年 12 月  | 199,098   | 180,906                  | 9,900      | 8,292      | -          | 借款/自筹 |
| 15 | 惠州富力湾        | 惠州   | 1,364,728 | 3,066,741 | 综合   | 2011 年 5 月  | 2019 年 12 月  | 863,054   | 406,483                  | 58,242     | 116,484    | 34,135     | 借款/自筹 |
| 16 | 梅州富力城        | 梅州   | 662,942   | 2,351,581 | 综合   | 2013 年 9 月  | 2019 年 6 月   | 829,169   | 452,457                  | 44,190     | 91,013     | 21,263     | 借款/自筹 |
| 17 | 福州富力中心       | 福州   | 69,817    | 292,056   | 商业   | 2014 年 4 月  | 2019 年 6 月   | 312,832   | 304,791                  | 4,231      | 3,810      | -          | 借款/自筹 |
| 18 | 无锡富力十号       | 无锡   | 111,261   | 233,648   | 综合   | 2013 年 8 月  | 2020 年 6 月   | 356,528   | 280,111                  | 5,851      | 11,702     | -          | 借款/自筹 |
| 19 | 无锡富力城        | 无锡   | 235,669   | 518,472   | 综合   | 2014 年 1 月  | 2019 年 6 月   | 432,272   | 361,179                  | 18,227     | 36,454     | 1,768      | 借款/自筹 |
| 20 | 重庆富力城        | 重庆   | 1,981,995 | 4,856,574 | 住宅   | 2007 年 12 月 | 2019 年 6 月   | 1,968,391 | 1,120,777                | 70,563     | 161,782    | 79,555     | 借款/自筹 |
| 21 | 重庆富力湾        | 重庆   | 173,630   | 425,846   | 住宅   | 2015 年 6 月  | 2019 年 12 月  | 323,923   | 130,209                  | 6,277      | 42,322     | 65,811     | 借款/自筹 |
| 22 | 成都富力桃园       | 成都   | 186,650   | 860,452   | 住宅   | 2008 年 10 月 | 2019 年 12 月  | 563,280   | 366,973                  | -          | -          | -          | 借款/自筹 |

| 序号 | 项目名称       | 项目区域 | 占地面积      | 总建筑面积     | 主要类别 | 开工时间        | 最近一期预计项目完工日期 | 预计总投资金额   | 截至 2018 年 12 月 31 日已投入金额 | 2019 年投资计划 | 2020 年投资计划 | 2021 年投资计划 | 资金筹措  |
|----|------------|------|-----------|-----------|------|-------------|--------------|-----------|--------------------------|------------|------------|------------|-------|
| 23 | 大同富力城      | 大同   | 708,112   | 2,109,754 | 综合   | 2012 年 8 月  | 2019 年 12 月  | 771,102   | 337,852                  | 35,475     | 105,425    | 77,700     | 借款/自筹 |
| 24 | 太原富力城      | 太原   | 1,056,200 | 2,112,400 | 综合   | 2008 年 7 月  | 2019 年 12 月  | 1,067,525 | 1,022,433                | 2,602      | 8,423      | 6,440      | 借款/自筹 |
| 25 | 太原富力华庭     | 太原   | 237,601   | 821,566   | 综合   | 2011 年 12 月 | 2019 年 12 月  | 455,017   | 398,122                  | 5,195      | 11,597     | 2,412      | 借款/自筹 |
| 26 | 太原富力尚悦居    | 太原   | 73,238    | 250,000   | 住宅   | 2016 年 3 月  | 2019 年 12 月  | 163,274   | 119,820                  | 2,430      | 9,041      | -          | 借款/自筹 |
| 27 | 太原富力城八号园   | 太原   | 188,744   | 566,231   | 综合   | 2016 年 12 月 | 2019 年 9 月   | 305,915   | 118,108                  | 50,494     | 101,696    | 34,526     | 借款/自筹 |
| 28 | 西安富力城      | 西安   | 381,814   | 1,130,700 | 综合   | 2006 年 6 月  | 2019 年 12 月  | 421,600   | 403,411                  | -          | -          | -          | 借款/自筹 |
| 29 | 西安白鹭湾      | 西安   | 139,374   | 458,000   | 住宅   | 2015 年 7 月  | 2019 年 12 月  | 263,842   | 169,549                  | -          | -          | -          | 借款/自筹 |
| 30 | 包头富力城      | 包头   | 426,911   | 1,463,631 | 综合   | 2014 年 5 月  | 2019 年 12 月  | 589,324   | 382,744                  | 35,927     | 87,095     | 51,050     | 借款/自筹 |
| 31 | 哈尔滨富力江湾新城  | 哈尔滨  | 120,574   | 850,000   | 综合   | 2012 年 6 月  | 2019 年 12 月  | 592,146   | 267,080                  | 89,666     | 203,740    | 31,660     | 借款/自筹 |
| 32 | 哈尔滨富力城     | 哈尔滨  | 399,198   | 832,500   | 综合   | 2014 年 6 月  | 2019 年 12 月  | 748,322   | 629,762                  | 49,517     | 69,043     | -          | 借款/自筹 |
| 33 | 沈阳富力仙湖国际   | 沈阳   | 373,406   | 200,275   | 住宅   | 2007 年 11 月 | 2019 年 6 月   | 143,802   | 135,500                  | -          | -          | -          | 借款/自筹 |
| 34 | 沈阳富力尚悦居    | 沈阳   | 96,553    | 231,727   | 综合   | 2014 年 6 月  | 2019 年 6 月   | 166,145   | 150,741                  | 1,633      | 3,267      | -          | 借款/自筹 |
| 35 | 莆田富力尚悦居    | 莆田   | 132,000   | 539,000   | 住宅   | 2016 年 9 月  | 2019 年 12 月  | 263,358   | 181,290                  | 22,091     | 44,182     | 683        | 借款/自筹 |
| 36 | 滁州富力乌衣水镇   | 滁州   | 385,387   | 770,774   | 综合   | 2016 年 12 月 | 2019 年 6 月   | 347,075   | 154,252                  | 28,304     | 56,609     | 1,901      | 借款/自筹 |
| 37 | 湘江富力城      | 湘潭   | 1,325,817 | 3,298,639 | 综合   | 2016 年 9 月  | 2019 年 12 月  | 861,394   | 247,047                  | 28,006     | 58,199     | 11,988     | 借款/自筹 |
| 38 | 石家庄富力城     | 石家庄  | 94,092    | 270,516   | 住宅   | 2017 年 4 月  | 2019 年 6 月   | 139,365   | 103,450                  | 17,642     | 18,274     | -          | 借款/自筹 |
| 39 | 宁波富力院士廷    | 宁波   | 101,163   | 365,000   | 住宅   | 2017 年 1 月  | 2019 年 12 月  | 258,782   | 151,200                  | 15,667     | 31,333     | -          | 借款/自筹 |
| 40 | 珠海富力优派广场   | 珠海   | 51,530    | 275,000   | 商业   | 2017 年 4 月  | 2019 年 1 月   | 147,595   | 77,227                   | 20,028     | 40,056     | -          | 借款/自筹 |
| 41 | 太原富力天禧城    | 太原   | 407,436   | 1,563,657 | 综合   | 2017 年 4 月  | 2019 年 9 月   | 861,852   | 458,982                  | 91,956     | 158,490    | 152,425    | 借款/自筹 |
| 42 | 天津富力新城（二期） | 天津   | 473,116   | 723,164   | 综合   | 2017 年 6 月  | 2020 年 6 月   | 720,600   | 111,186                  | -          | -          | -          | 借款/自筹 |
| 43 | 包头富力华庭     | 包头   | 48,797    | 164,000   | 综合   | 2017 年 9 月  | 2020 年 6 月   | 376,285   | 40,348                   | 99         | 198        | -          | 借款/自筹 |
| 44 | 南通富力院士廷    | 南通   | 190,621   | 550,000   | 综合   | 2017 年 9 月  | 2019 年 10 月  | 259,345   | 98,725                   | 41,039     | 82,078     | 11,438     | 借款/自筹 |
| 45 | 沈阳星月湾      | 沈阳   | 373,092   | 417,863   | 住宅   | 2010 年 5 月  | 2019 年 11 月  | 247,163   | 135,030                  | 11,583     | 30,306     | 17,186     | 借款/自筹 |

| 序号 | 项目名称     | 项目区域 | 占地面积    | 总建筑面积   | 主要类别 | 开工时间        | 最近一期预计项目完工日期 | 预计总投资金额 | 截至 2018 年 12 月 31 日已投入金额 | 2019 年投资计划 | 2020 年投资计划 | 2021 年投资计划 | 资金筹措  |
|----|----------|------|---------|---------|------|-------------|--------------|---------|--------------------------|------------|------------|------------|-------|
| 46 | 鞍山富力凯旋门  | 鞍山   | 57,699  | 346,193 | 综合   | 2010 年 12 月 | 2020 年 12 月  | 214,302 | 112,456                  | -          | 10,000     | 20,000     | 借款/自筹 |
| 47 | 铁岭新城中心   | 铁岭   | 255,524 | 456,510 | 商业   | 2014 年 12 月 | 2020 年 12 月  | 214,062 | 26,424                   | -          | 12,110     | 8,073      | 借款/自筹 |
| 48 | 福建三明唐宁花园 | 三明   | 42,089  | 157,000 | 综合   | 2017 年 12 月 | 2019 年 9 月   | 80,283  | 51,530                   | 12,574     | 16,179     | -          | 借款/自筹 |
| 49 | 重庆富力南山公馆 | 重庆   | 79,583  | 30,978  | 综合   | 2017 年 8 月  | 2019 年 12 月  | 22,454  | 7,414                    | -          | -          | -          | 借款/自筹 |
| 50 | 烟台富力湾    | 烟台   | 99,660  | 279,320 | 综合   | 2017 年 6 月  | 2019 年 12 月  | 112,086 | 78,333                   | 11,181     | 22,363     | -          | 借款/自筹 |
| 51 | 龙岩建发富力玺院 | 龙岩   | 95,925  | 201,442 | 综合   | 2017 年 10 月 | 2019 年 12 月  | 125,722 | 115,272                  | 5,044      | 5,405      | -          | 借款/自筹 |
| 52 | 无锡富力运河十号 | 无锡   | 123,392 | 453,000 | 综合   | 2017 年 8 月  | 2019 年 12 月  | 631,562 | 462,064                  | 34,474     | 76,714     | 15,530     | 借款/自筹 |
| 53 | 湖州富力壹号   | 湖州   | 111,384 | 311,000 | 住宅   | 2017 年 7 月  | 2019 年 6 月   | 209,674 | 148,572                  | 10,091     | 20,182     | -          | 借款/自筹 |
| 54 | 江门富力金禧花园 | 江门   | 37,628  | 143,000 | 住宅   | 2017 年 12 月 | 2019 年 6 月   | 50,932  | 28,569                   | 5,487      | 10,973     | -          | 借款/自筹 |
| 55 | 秦皇岛富力和园  | 秦皇岛  | 154,416 | 303,000 | 住宅   | 2017 年 7 月  | 2019 年 6 月   | 140,081 | 59,125                   | 22,266     | 44,532     | -          | 借款/自筹 |
| 56 | 太原富力金禧城  | 太原   | 197,927 | 751,986 | 综合   | 2017 年 10 月 | 2019 年 12 月  | 659,405 | 252,078                  | 54,824     | 242,205    | 110,298    | 借款/自筹 |
| 57 | 广州环球贸易港  | 广州   | 174,610 | 785,744 | 综合   | 2017 年 10 月 | 2020 年 6 月   | 388,157 | 231,565                  | 61,619     | 94,973     | -          | 借款/自筹 |
| 58 | 太原富力湾    | 太原   | 89,628  | 313,698 | 综合   | 2017 年 12 月 | 2019 年 12 月  | 217,778 | 70,391                   | 43,216     | 104,171    | -          | 借款/自筹 |
| 59 | 贵阳富力新天地  | 贵州   | 64,379  | 441,000 | 商业   | 2017 年 11 月 | 2019 年 5 月   | 204,945 | 129,202                  | 29,594     | 46,148     | -          | 借款/自筹 |
| 60 | 漳州富力凤凰谷  | 漳州   | 179,667 | 238,000 | 综合   | 2010 年 11 月 | 2019 年 6 月   | 100,303 | 48,201                   | 3,253      | 9,140      | 1,251      | 借款/自筹 |
| 61 | 江门富力南湖壹品 | 江门   | 97,692  | 449,000 | 综合   | 2017 年 12 月 | 2019 年 10 月  | 224,730 | 141,801                  | 15,066     | 30,132     | -          | 借款/自筹 |
| 62 | 东营富力十号   | 东营   | 165,840 | 208,299 | 综合   | 2017 年 12 月 | 2019 年 6 月   | 149,981 | 73,767                   | 18,876     | 37,751     | 2,289      | 借款/自筹 |
| 63 | 温州富力中央公园 | 温州   | 120,259 | 276,596 | 综合   | 2017 年 12 月 | 2019 年 6 月   | 310,202 | 147,452                  | 17,569     | 35,137     | -          | 借款/自筹 |
| 64 | 阜阳富力城    | 阜阳   | 77,107  | 289,000 | 综合   | 2017 年 10 月 | 2019 年 6 月   | 135,793 | 67,795                   | 30,983     | 37,015     | -          | 借款/自筹 |
| 65 | 宁波富力御湖半岛 | 宁波   | 65,054  | 149,000 | 综合   | 2017 年 11 月 | 2019 年 12 月  | 123,725 | 75,954                   | 17,388     | 30,383     | -          | 借款/自筹 |
| 66 | 呼和浩特富力城  | 呼和浩特 | 72,274  | 216,822 | 住宅   | 2017 年 8 月  | 2019 年 6 月   | 102,726 | 51,067                   | 29,360     | 22,299     | -          | 借款/自筹 |
| 67 | 南昌富力金禧悦城 | 南昌   | 81,372  | 251,000 | 住宅   | 2017 年 8 月  | 2019 年 6 月   | 141,243 | 108,224                  | 13,847     | 19,173     | -          | 借款/自筹 |

| 序号 | 项目名称      | 项目区域 | 占地面积    | 总建筑面积     | 主要类别 | 开工时间        | 最近一期预计项目完工日期 | 预计总投资金额 | 截至 2018 年 12 月 31 日已投入金额 | 2019 年投资计划 | 2020 年投资计划 | 2021 年投资计划 | 资金筹措  |
|----|-----------|------|---------|-----------|------|-------------|--------------|---------|--------------------------|------------|------------|------------|-------|
| 68 | 贵阳富力华庭    | 贵阳   | 8,304   | 45,672    | 综合   | 2015 年 7 月  | 2019 年 12 月  | 33,942  | 14,514                   | 7,038      | 12,390     | -          | 借款/自筹 |
| 69 | 南通德庆苑     | 南通   | 31,333  | 10,956    | 住宅   | 2015 年 7 月  | 2019 年 6 月   | 50,217  | 33,241                   | 1,811      | 3,622      | -          | 借款/自筹 |
| 70 | 南昌富力银禧悦城  | 南昌   | 53,860  | 172,000   | 住宅   | 2018 年 2 月  | 2019 年 8 月   | 102,337 | 65,089                   | 19,955     | 17,292     | -          | 借款/自筹 |
| 71 | 南通富力半岛花园  | 南通   | 43,507  | 78,313    | 综合   | 2018 年 2 月  | 2019 年 10 月  | 45,181  | 24,832                   | 7,285      | 13,064     | -          | 借款/自筹 |
| 72 | 宁波富力御观山   | 宁波   | 224,964 | 338,000   | 综合   | 2017 年 5 月  | 2019 年 12 月  | 313,993 | 177,776                  | 14,574     | 29,149     | -          | 借款/自筹 |
| 73 | 温州富力城     | 温州   | 132,312 | 350,476   | 综合   | 2018 年 2 月  | 2019 年 12 月  | 310,202 | 166,959                  | 27,736     | 55,473     | -          | 借款/自筹 |
| 74 | 石家庄富力西柏水镇 | 石家庄  | 433,908 | 498,994   | 住宅   | 2016 年 6 月  | 2019 年 12 月  | 209,454 | 20,165                   | 44,522     | 89,044     | 22,391     | 借款/自筹 |
| 75 | 菏泽富力城     | 菏泽   | 123,430 | 450,000   | 综合   | 2018 年 5 月  | 2021 年 6 月   | 213,100 | 63,555                   | 52,581     | 96,964     | -          | 借款/自筹 |
| 76 | 唐山富力盛悦居   | 唐山   | 80,640  | 142,040   | 综合   | 2017 年 10 月 | 2019 年 6 月   | 151,317 | 87,700                   | 24,178     | 39,440     | -          | 借款/自筹 |
| 77 | 凯里富力东南府   | 凯里   | 209,000 | 209,000   | 商业   | 2012 年 4 月  | 2019 年 12 月  | 173,956 | 69,370                   | -          | 22,639     | 30,697     | 借款/自筹 |
| 78 | 临汾富力湾     | 临汾   | 98,069  | 314,000   | 综合   | 2018 年 6 月  | 2020 年 12 月  | 155,350 | 48,512                   | 28,177     | 56,353     | 3,208      | 借款/自筹 |
| 79 | 芦台富力新城    | 芦台   | 279,085 | 432,621   | 综合   | 2018 年 3 月  | 2019 年 6 月   | 273,267 | 57,416                   | 49,982     | 99,964     | 15,805     | 借款/自筹 |
| 80 | 厦门富力院士廷   | 厦门   | 12,254  | 39,000    | 综合   | 2018 年 6 月  | 2020 年 3 月   | 82,199  | 77,085                   | 3,405      | 1,709      | -          | 借款/自筹 |
| 81 | 青岛总部基地项目  | 青岛   | 143,739 | 316,226   | 商业   | 2014 年 1 月  | 2019 年 12 月  | 296,138 | 109,382                  | 6,469      | 24,234     | 29,062     | 借款/自筹 |
| 82 | 九江富力尚悦居   | 九江   | 54,000  | 145,000   | 综合   | 2018 年 6 月  | 2019 年 8 月   | 51,676  | 16,681                   | 12,791     | 22,204     | -          | 借款/自筹 |
| 83 | 英德富力金禧花园  | 英德   | 69,872  | 289,618   | 综合   | 2017 年 6 月  | 2020 年 6 月   | 113,786 | 6,697                    | 26,796     | 61,215     | 15,046     | 借款/自筹 |
| 84 | 湖州西漾项目    | 湖州   | 192,472 | 280,902   | 综合   | 2018 年 5 月  | 2019 年 6 月   | 177,193 | 147,170                  | 18,035     | 11,969     | -          | 借款/自筹 |
| 85 | 南昌富力华庭    | 南昌   | 36,351  | 174,000   | 综合   | 2018 年 6 月  | 2019 年 9 月   | 183,212 | 132,773                  | 12,759     | 25,517     | -          | 借款/自筹 |
| 86 | 铁岭富力四季半岛  | 铁岭   | 884,185 | 920,000   | 住宅   | 2018 年 4 月  | 2020 年 12 月  | 449,746 | 80,285                   | 37,233     | 131,099    | 110,988    | 借款/自筹 |
| 87 | 鞍山富力丹麦小镇  | 鞍山   | 509,691 | 1,187,000 | 综合   | 2018 年 4 月  | 2020 年 12 月  | 523,131 | 98,320                   | 29,619     | 107,722    | 76,020     | 借款/自筹 |
| 88 | 杭州富力湖滨悦居  | 淳安   | 66,824  | 151,023   | 综合   | 2018 年 2 月  | 2019 年 12 月  | 173,231 | 91,047                   | 16,953     | 33,906     | -          | 借款/自筹 |
| 89 | 呼和浩特富力华庭  | 呼和浩特 | 138,224 | 436,000   | 综合   | 2018 年 4 月  | 2019 年 12 月  | 218,563 | 56,038                   | 42,991     | 85,981     | 3,108      | 借款/自筹 |

| 序号  | 项目名称       | 项目区域 | 占地面积    | 总建筑面积   | 主要类别 | 开工时间       | 最近一期预计项目完工日期 | 预计总投资金额 | 截至 2018 年 12 月 31 日已投入金额 | 2019 年投资计划 | 2020 年投资计划 | 2021 年投资计划 | 资金筹措  |
|-----|------------|------|---------|---------|------|------------|--------------|---------|--------------------------|------------|------------|------------|-------|
| 90  | 通辽富力尚悦居    | 通辽   | 71,064  | 229,041 | 综合   | 2018 年 5 月 | 2020 年 8 月   | 91,939  | 18,967                   | 19,384     | 38,768     | 799        | 借款/自筹 |
| 91  | 汕尾富力悦禧     | 汕尾   | 30,000  | 111,000 | 综合   | 2018 年 6 月 | 2019 年 12 月  | 41,720  | 14,526                   | 8,142      | 16,283     | -          | 借款/自筹 |
| 92  | 乐山富力尚悦居    | 乐山   | 57,294  | 171,000 | 综合   | 2018 年 5 月 | 2020 年 12 月  | 97,757  | 54,895                   | 18,046     | 24,816     | -          | 借款/自筹 |
| 93  | 韶关富力城      | 韶关   | 127,887 | 442,000 | 综合   | 2018 年 4 月 | 2019 年 12 月  | 198,969 | 35,511                   | 18,814     | 41,940     | 11,881     | 借款/自筹 |
| 94  | 抚州富力尚悦居    | 抚州   | 50,103  | 130,267 | 综合   | 2018 年 6 月 | 2019 年 12 月  | 73,801  | 41,116                   | 12,754     | 19,932     | -          | 借款/自筹 |
| 95  | 儋州富力阅山湖    | 儋州   | 68,214  | 177,000 | 住宅   | 2018 年 5 月 | 2019 年 12 月  | 152,259 | 55,734                   | 24,290     | 48,580     | -          | 借款/自筹 |
| 96  | 包头富力院士廷    | 包头   | 288,669 | 606,759 | 综合   | 2018 年 6 月 | 2019 年 6 月   | 139,470 | 48,837                   | 51,513     | 39,120     | -          | 借款/自筹 |
| 97  | 滨州富力城      | 邹平   | 93,524  | 215,105 | 住宅   | 2018 年 9 月 | 2019 年 12 月  | 158,906 | 92,345                   | 20,851     | 41,702     | 4,007      | 借款/自筹 |
| 98  | 濮阳富力尚悦居    | 濮阳   | 132,797 | 331,993 | 综合   | 2018 年 9 月 | 2020 年 12 月  | 110,598 | 17,073                   | 25,815     | 57,776     | 9,933      | 借款/自筹 |
| 99  | 眉山富力院士廷    | 眉山   | 176,841 | 265,262 | 综合   | 2018 年 7 月 | 2020 年 12 月  | 196,012 | 97,439                   | 16,365     | 39,539     | 20,045     | 借款/自筹 |
| 100 | 阳江富力湾      | 阳江   | 69,466  | 212,000 | 综合   | 2018 年 7 月 | 2020 年 12 月  | 131,795 | 53,229                   | 27,671     | 50,895     | -          | 借款/自筹 |
| 101 | 福建南平富力帝景江湾 | 南平   | 54,498  | 161,000 | 综合   | 2018 年 7 月 | 2020 年 12 月  | 72,828  | 25,703                   | 12,696     | 25,393     | -          | 借款/自筹 |
| 102 | 莆田富力院士廷    | 仙游   | 66,348  | 201,000 | 综合   | 2018 年 7 月 | 2020 年 12 月  | 88,156  | 35,167                   | 14,421     | 28,842     | 166        | 借款/自筹 |
| 103 | 惠州富力尚悦居    | 惠州   | 110,505 | 310,000 | 综合   | 2018 年 8 月 | 2020 年 12 月  | 122,307 | 17,362                   | 21,463     | 45,353     | 7,362      | 借款/自筹 |
| 104 | 南通富力海陵府    | 海安   | 116,755 | 327,000 | 商业   | 2018 年 9 月 | 2020 年 12 月  | 141,668 | 23,199                   | 30,435     | 66,197     | 8,937      | 借款/自筹 |
| 105 | 镇江富力长江府    | 镇江   | 35,069  | 112,220 | 住宅   | 2018 年 8 月 | 2019 年 12 月  | 150,962 | 100,984                  | 15,247     | 30,959     | 2,119      | 借款/自筹 |
| 106 | 鄂州富力金禧悦城   | 鄂州   | 54,676  | 186,864 | 综合   | 2018 年 9 月 | 2020 年 12 月  | 97,444  | 49,144                   | 15,652     | 31,450     | -          | 借款/自筹 |
| 107 | 天门富力院士廷    | 天门   | 79,395  | 258,000 | 综合   | 2018 年 7 月 | 2019 年 12 月  | 92,540  | 32,033                   | 18,737     | 37,473     | -          | 借款/自筹 |
| 108 | 珠海富力新天地    | 珠海   | 16,813  | 236,000 | 综合   | 2018 年 9 月 | 2019 年 12 月  | 107,682 | 22,394                   | 21,039     | 43,334     | -          | 借款/自筹 |
| 109 | 鹤山富力尚悦居    | 鹤山   | 31,628  | 97,000  | 综合   | 2018 年 7 月 | 2019 年 12 月  | 46,890  | 16,066                   | 11,452     | 19,372     | -          | 借款/自筹 |
| 110 | 乌鲁木齐富力城    | 乌鲁木齐 | 240,707 | 641,554 | 综合   | 2018 年 7 月 | 2020 年 6 月   | 370,793 | 167,546                  | 52,401     | 116,625    | 29,419     | 借款/自筹 |
| 111 | 渭南富力城项目一期  | 渭南   | 257,361 | 900,750 | 综合   | 2018 年 9 月 | 2020 年 12 月  | 380,788 | 39,926                   | 34,454     | 120,736    | 83,895     | 借款/自筹 |



| 序号  | 项目名称        | 项目区域 | 占地面积    | 总建筑面积   | 主要类别 | 开工时间        | 最近一期预计项目完工日期 | 预计总投资金额 | 截至 2018 年 12 月 31 日已投入金额 | 2019 年投资计划 | 2020 年投资计划 | 2021 年投资计划 | 资金筹措  |
|-----|-------------|------|---------|---------|------|-------------|--------------|---------|--------------------------|------------|------------|------------|-------|
| 112 | 天津柳林外项目     | 天津   | 46,666  | 32,566  | 商业   | 2018 年 7 月  | 2020 年 12 月  | 54,280  | 33,073                   | 6,296      | 12,592     | -          | 借款/自筹 |
| 113 | 辽宁富力院士廷     | 沈阳   | 193,788 | 374,305 | 综合   | 2018 年 9 月  | 2019 年 12 月  | 523,131 | 44,107                   | 16,982     | 48,611     | 37,561     | 借款/自筹 |
| 114 | 沈阳富力国际金融中心  | 沈阳   | 29,250  | 359,000 | 商业   | 2018 年 7 月  | 2020 年 12 月  | 276,140 | 58,327                   | 39,574     | 94,753     | 38,609     | 借款/自筹 |
| 115 | 重庆市璧山区项目    | 重庆   | 267,082 | 332,529 | 住宅   | 2018 年 11 月 | 2019 年 12 月  | 175,441 | 41,228                   | 26,168     | 54,878     | 20,835     | 借款/自筹 |
| 116 | 昆明富力湾       | 昆明   | 154,443 | 131,000 | 住宅   | 2018 年 10 月 | 2019 年 12 月  | 142,854 | 32,091                   | 14,443     | 28,887     | 10,505     | 借款/自筹 |
| 117 | 资阳富力天禧花园    | 资阳   | 40,743  | 130,378 | 综合   | 2018 年 11 月 | 2019 年 12 月  | 54,845  | 21,440                   | 13,719     | 19,687     | -          | 借款/自筹 |
| 118 | 杭州富力御江山     | 杭州   | 70,000  | 154,000 | 综合   | 2018 年 9 月  | 2020 年 12 月  | 107,038 | 45,479                   | 22,566     | 38,993     | -          | 借款/自筹 |
| 119 | 太原富力山       | 太原   | 281,806 | 307,120 | 综合   | 2018 年 10 月 | 2019 年 12 月  | 200,753 | 60,116                   | 16,983     | 43,227     | 28,184     | 借款/自筹 |
| 120 | 宝鸡富力湾       | 宝鸡   | 46,064  | 161,000 | 综合   | 2018 年 11 月 | 2020 年 6 月   | 87,134  | 18,330                   | 18,394     | 36,787     | 247        | 借款/自筹 |
| 121 | 西安富力环贸港     | 西安   | 94,490  | 262,000 | 商业   | 2018 年 10 月 | 2019 年 6 月   | 109,930 | 16,890                   | 15,212     | 30,424     | 8,817      | 借款/自筹 |
| 122 | 淄博富力万达广场    | 淄博   | 135,038 | 369,771 | 综合   | 2018 年 7 月  | 2020 年 6 月   | 152,789 | 54,176                   | 28,339     | 63,320     | 6,954      | 借款/自筹 |
| 123 | 开封富力汴西湖     | 开封   | 101,385 | 253,463 | 综合   | 2018 年 11 月 | 2020 年 12 月  | 236,923 | 105,084                  | 22,629     | 45,257     | 25,702     | 借款/自筹 |
| 124 | 海南富力首府      | 海南   | 93,964  | 453,307 | 住宅   | 2015 年 9 月  | 2020 年 6 月   | 991,459 | 473,605                  | 163,904    | 327,808    | -          | 借款/自筹 |
| 125 | 唐山富力十号      | 唐山   | 22,157  | 110,783 | 综合   | 2018 年 8 月  | 2019 年 12 月  | 74,279  | 26,470                   | 18,420     | 29,389     | -          | 借款/自筹 |
| 126 | 唐山曹妃甸富力城    | 唐山   | 285,745 | 584,000 | 综合   | 2018 年 8 月  | 2019 年 12 月  | 321,728 | 40,561                   | 57,245     | 125,324    | 30,520     | 借款/自筹 |
| 127 | 上饶富力院士廷     | 上饶   | 37,487  | 115,787 | 综合   | 2018 年 8 月  | 2020 年 12 月  | 53,286  | 23,368                   | 9,503      | 19,005     | -          | 借款/自筹 |
| 128 | 上海奉贤区南桥新城项目 | 上海   | 51,879  | 263,000 | 商业   | 2018 年 8 月  | 2020 年 12 月  | 112,572 | 75,666                   | 7,804      | 15,609     | 5,226      | 借款/自筹 |
| 129 | 邯郸富力院士廷     | 邯郸   | 138,597 | 277,195 | 住宅   | 2018 年 7 月  | 2019 年 12 月  | 108,509 | 26,805                   | 27,196     | 54,392     | -          | 借款/自筹 |
| 130 | 九江富力浔阳公馆    | 九江   | 48,135  | 178,000 | 综合   | 2018 年 11 月 | 2020 年 6 月   | 99,551  | 51,146                   | 8,210      | 16,421     | -          | 借款/自筹 |
| 131 | 上饶富力西溪悦居    | 上饶   | 67,017  | 172,333 | 综合   | 2018 年 8 月  | 2020 年 3 月   | 85,387  | 41,969                   | 13,937     | 27,875     | 456        | 借款/自筹 |

### 3、报告期内主要拟建项目情况

截至 2018 年 12 月 31 日，发行人主要拟建项目共 20 个，计划总投资金额合计 224.01 亿元，总建筑面积 372.37 万平方米。主要情况如下：

单位：平方米、万元

| 序号 | 项目名称            | 项目区域 | 占地面积    | 总建筑面积   | 主要类别 | （预计）开工时间    | 最近一期预计项目完工日期 | 预计总投资金额    | 截至 2018 年 12 月 31 日已投入金额 | 2019 年投资计划 | 2020 年投资计划 | 2021 年投资计划 | 资金筹措  |
|----|-----------------|------|---------|---------|------|-------------|--------------|------------|--------------------------|------------|------------|------------|-------|
| 1  | 福州富力城           | 福州   | 226,878 | 262,065 | 综合   | 2019 年 12 月 | 2021 年 12 月  | 156,765.00 | 25,496.00                | 10,000.00  | 27,000.00  | 25,000.00  | 借款/自筹 |
| 2  | 贵阳富力尚悦居         | 贵州   | 76,178  | 495,000 | 综合   | 2019 年 6 月  | 2021 年 12 月  | 246,701.94 | 76,819.63                | 11,354.01  | 82,595.82  | 23,730.55  | 借款/自筹 |
| 3  | 大连小窑湾项目         | 大连   | 389,308 | 812,711 | 综合   | 2019 年 6 月  | 2021 年 12 月  | 514,022.88 | 191,291.03               | 21,600.00  | 148,146.80 | 92,981.21  | 借款/自筹 |
| 4  | 肇庆富力尚悦居         | 肇庆   | 46,407  | 197,000 | 综合   | 2019 年 6 月  | 2020 年 12 月  | 93,710.44  | 36,315.02                | 20,082.93  | 37,312.49  | -          | 借款/自筹 |
| 5  | 淮北富力相城府         | 淮北   | 94,562  | 141,843 | 住宅   | 2019 年 6 月  | 2021 年 12 月  | 106,127.18 | 48,234.40                | 17,294.62  | 34,589.24  | 861.39     | 借款/自筹 |
| 6  | 秦皇岛松石项目         | 秦皇岛  | 166,855 | 66,742  | 综合   | 2019 年 6 月  | 2021 年 12 月  | 120,160.25 | 72,946.23                | 12,547.48  | 25,094.97  | 9,571.58   | 借款/自筹 |
| 7  | 九江富力文澜公馆        | 九江   | 40,061  | 156,239 | 综合   | 2019 年 6 月  | 2021 年 12 月  | 84,365.21  | 34,854.23                | 3,881.47   | 7,762.94   | 2,644.89   | 借款/自筹 |
| 8  | 邢台富力城           | 邢台   | 134,403 | 325,197 | 综合   | 2019 年 6 月  | 2021 年 12 月  | 227,134.47 | 56,663.10                | 31,487.22  | 80,367.38  | 35,685.52  | 借款/自筹 |
| 9  | 乐昌富力尚悦居         | 乐昌   | 95,031  | 355,204 | 商业   | 2019 年 6 月  | 2021 年 12 月  | 131,080.40 | 23,400.36                | 15,924.11  | 47,570.81  | 17,319.58  | 借款/自筹 |
| 10 | 长沙芙蓉区火炬村项目      | 长沙   | 36,017  | 150,664 | 综合   | 2019 年 6 月  | 2020 年 12 月  | 127,845.15 | 46,634.74                | 16,535.47  | 33,070.94  | 11,160.92  | 借款/自筹 |
| 11 | 梅州雁鸣湖项目         | 梅州   | 237,293 | 403,386 | 综合   | 2019 年 6 月  | 2021 年 12 月  | 165,437.67 | 44,812.12                | 29,829.20  | 59,881.76  | 27,858.79  | 借款/自筹 |
| 12 | 武汉美桥光谷中心城项目     | 武汉   | 21,754  | 167,676 | 商业   | 2019 年 6 月  | 2021 年 12 月  | 134,276.69 | 35,540.18                | 11,698.27  | 23,396.54  | 11,698.27  | 借款/自筹 |
| 13 | 宿州 2017-18#地块项目 | 宿州   | 86,461  | 190,000 | 综合   | 2019 年 6 月  | 2021 年 12 月  | 132,498.04 | 29,191.30                | 6,290.06   | 15,524.97  | 9,234.91   | 借款/自筹 |

#### 4、土地储备情况

截至 2018 年 12 月 31 日，公司已拥有权属的土地储备面积约 5,782.70 万平方米，其中境内发展物业项目合计 5,182.80 万平方米，主要位于广州、北京、天津、无锡、重庆、石家庄、太原、惠州、哈尔滨、沈阳、包头、海南等区域及周边，具体情况如下：

单位：万元、平方米

| 序号 | 项目/地块名称      | 所在地 | 项目类别 | 权益   | 2018 年 12 月 31 日未<br>竣工权益可售面积 | 土地出让金总<br>额 | 截至最近一期<br>未已交出让金 | 待交出让金<br>金额 | 出让金资<br>金来源 |
|----|--------------|-----|------|------|-------------------------------|-------------|------------------|-------------|-------------|
| 1  | 广州富力环球贸易港    | 广州  | 综合   | 80%  | 426,000                       | 35,086.72   | -                | 35,086.72   | 自筹          |
| 2  | 广州金港城华维公司项目  | 广州  | 工业   | 100% | 166,000                       | 42.74       | 42.74            | -           | 自筹          |
| 3  | 广州宝岗大道项目     | 广州  | 综合   | 100% | 43,000                        | 29,186.08   | 29,186.08        | -           | 自筹          |
| 4  | 广州富力天寓       | 广州  | 商业   | 100% | 76,000                        | -           | -                | -           | 自筹          |
| 5  | 广州天河区渔沙坦村项目  | 广州  | 商业   | 100% | 27,000                        | -           | -                | -           | 自筹          |
| 6  | 深圳白泥坑项目      | 深圳  | 商业   | 65%  | 195,000                       | -           | -                | -           | 自筹          |
| 7  | 珠海富力优派广场     | 珠海  | 商业   | 67%  | 135,000                       | 31,521.69   | 31,521.69        | -           | 自筹          |
| 8  | 珠海富力新天地      | 珠海  | 综合   | 68%  | 115,000                       | 18,321.21   | 18,321.21        | -           | 自筹          |
| 9  | 惠州富力南昆山温泉养生谷 | 惠州  | 综合   | 100% | 539,000                       | 59,937.39   | 59,937.39        | -           | 自筹          |
| 10 | 惠东富力湾        | 惠州  | 综合   | 100% | 1,191,000                     | 63,932.51   | 63,932.51        | -           | 自筹          |
| 11 | 惠州富力现代广场     | 惠州  | 综合   | 100% | 36,000                        | 4,638.76    | 4,638.76         | -           | 自筹          |
| 12 | 惠州富力惠林温泉     | 惠州  | 综合   | 100% | 74,000                        | 18,541.00   | 18,541.00        | -           | 自筹          |
| 13 | 惠州富力尚悦居      | 惠州  | 综合   | 100% | 275,000                       | 8,472.97    | 8,472.97         | -           | 自筹          |
| 14 | 汕尾富力悦禧       | 汕尾  | 综合   | 100% | 90,000                        | 8,291.00    | 8,291.00         | -           | 自筹          |
| 15 | 梅州富力城        | 梅州  | 综合   | 100% | 721,000                       | 89,813.14   | 89,813.14        | -           | 自筹          |
| 16 | 梅州雁鸣湖项目      | 梅州  | 综合   | 100% | 363,000                       | 19,947.00   | 19,947.00        | -           | 自筹          |
| 17 | 江门富力金禧花园     | 江门  | 住宅   | 50%  | 40,000                        | 3,750.00    | 3,750.00         | -           | 自筹          |
| 18 | 江门富力南湖壹品     | 江门  | 综合   | 86%  | 127,000                       | 84,479.71   | 84,479.71        | -           | 自筹          |
| 19 | 鹤山富力尚悦居      | 鹤山  | 综合   | 100% | 76,000                        | 13,500.00   | 13,500.00        | -           | 自筹          |
| 20 | 韶关富力城        | 韶关  | 综合   | 65%  | 270,000                       | 待定          | -                | -           | 自筹          |
| 21 | 肇庆富力尚悦居      | 肇庆  | 综合   | 100% | 157,000                       | 17,451.72   | 17,451.72        | -           | 自筹          |
| 22 | 阳江富力湾        | 阳江  | 综合   | 100% | 208,000                       | 50,481.81   | 50,481.81        | -           | 自筹          |
| 23 | 英德富力金禧花园     | 英德  | 综合   | 100% | 287,000                       | 3,237.85    | 3,237.85         | -           | 自筹          |

| 序号 | 项目/地块名称     | 所在地 | 项目类别 | 权益   | 2018 年 12 月 31 日未竣工权益可售面积 | 土地出让金总额    | 截至最近一期未已交出让金 | 待交出让金金额   | 出让资金来源 |
|----|-------------|-----|------|------|---------------------------|------------|--------------|-----------|--------|
| 24 | 乐昌富力尚悦居     | 乐昌  | 商业   | 100% | 353,000                   | 7,520.00   | 7,520.00     | -         | 自筹     |
| 25 | 海南富力湾       | 陵水  | 住宅   | 100% | 280,000                   | 182,490.00 | 182,490.00   | -         | 自筹     |
| 26 | 海南富力红树湾     | 澄迈  | 综合   | 100% | 1,474,000                 | 43,559.00  | 43,559.00    | -         | 自筹     |
| 27 | 海南月亮湾       | 文昌  | 综合   | 100% | 39,000                    | 12,603.70  | 12,603.70    | -         | 自筹     |
| 28 | 海南富力悦海湾     | 临高  | 住宅   | 100% | 381,000                   | 49,921.95  | 49,921.95    | -         | 自筹     |
| 29 | 海南红旗镇项目     | 海口  | 综合   | 70%  | 210,000                   | 39,015.44  | 10,000.00    | 29,015.44 | 自筹     |
| 30 | 儋州富力阅山湖     | 儋州  | 住宅   | 100% | 150,000                   | 49,300.00  | 49,300.00    | -         | 自筹     |
| 31 | 海南富力首府      | 海南  | 住宅   | 100% | 453,000                   | 486,900.00 | 405,070.69   | 81,829.31 | 自筹     |
| 32 | 湘潭湘江富力城     | 湘潭  | 综合   | 100% | 3,126,000                 | 156,650.41 | 156,650.41   | -         | 自筹     |
| 33 | 长沙洋湖之心      | 长沙  | 综合   | 33%  | 154,000                   | 63,390.69  | 63,390.69    | -         | 自筹     |
| 34 | 长沙芙蓉区火炬村项目  | 长沙  | 综合   | 100% | 149,000                   | 54,760.00  | 52,760.00    | 2,000.00  | 自筹     |
| 35 | 衡阳船山西路项目    | 衡阳  | 综合   | 50%  | 89,000                    | 24,336.00  | 12,168.00    | 12,168.00 | 自筹     |
| 36 | 武汉美桥光谷中心城项目 | 武汉  | 商业   | 50%  | 84,000                    | 34,166.00  | 17,083.00    | 17,083.00 | 自筹     |
| 37 | 天门富力院士廷     | 天门  | 综合   | 100% | 219,000                   | 26,300.00  | 26,300.00    | -         | 自筹     |
| 38 | 鄂州富力金禧悦城    | 鄂州  | 综合   | 100% | 156,000                   | 42,600.00  | 42,600.00    | -         | 自筹     |
| 39 | 福州富力中心      | 福州  | 商业   | 100% | 79,000                    | 190,000.00 | 190,000.00   | -         | 自筹     |
| 40 | 福州富力城       | 福州  | 综合   | 100% | 262,000                   | 18,820.00  | 18,820.00    | -         | 自筹     |
| 41 | 厦门富力院士廷     | 厦门  | 综合   | 100% | 27,000                    | 72,300.00  | 72,300.00    | -         | 自筹     |
| 42 | 漳州富力凤凰谷     | 漳州  | 综合   | 100% | 143,000                   | 7,938.10   | 7,938.10     | -         | 自筹     |
| 43 | 莆田富力尚悦居     | 莆田  | 住宅   | 100% | 191,000                   | 95,094.46  | 95,094.46    | -         | 自筹     |
| 44 | 莆田富力院士廷     | 莆田  | 综合   | 100% | 144,000                   | 30,800.00  | 30,800.00    | -         | 自筹     |
| 45 | 三明富力爱丁堡     | 三明  | 综合   | 100% | 117,000                   | 32,706.78  | 32,706.78    | -         | 自筹     |
| 46 | 龙岩富力建发尚悦居   | 龙岩  | 住宅   | 30%  | 34,000                    | 33,400.00  | 33,400.00    | -         | 自筹     |
| 47 | 龙岩建发富力玺院    | 龙岩  | 综合   | 40%  | 53,000                    | 51,200.00  | 51,200.00    | -         | 自筹     |

| 序号 | 项目/地块名称    | 所在地 | 项目类别 | 权益   | 2018 年 12 月 31 日未竣工权益可售面积 | 土地出让金总额    | 截至最近一期未已交出让金 | 待交出让金金额    | 出让资金来源 |
|----|------------|-----|------|------|---------------------------|------------|--------------|------------|--------|
| 48 | 南平富力帝景江湾   | 南平  | 综合   | 100% | 120,000                   | 22,150.00  | 22,150.00    | -          | 自筹     |
| 49 | 南昌富力金禧悦城   | 南昌  | 住宅   | 100% | 149,000                   | 78,361.24  | 78,361.24    | -          | 自筹     |
| 50 | 南昌富力银禧悦城   | 南昌  | 住宅   | 100% | 132,000                   | 50,574.54  | 50,574.54    | -          | 自筹     |
| 51 | 南昌富力华庭     | 南昌  | 综合   | 100% | 109,000                   | 117,721.63 | 117,721.63   | -          | 自筹     |
| 52 | 九江富力尚悦居    | 九江  | 综合   | 100% | 119,000                   | 10,767.33  | 10,767.33    | -          | 自筹     |
| 53 | 九江富力文澜府    | 九江  | 综合   | 67%  | 104,000                   | 31,367.97  | 31,367.97    | -          | 自筹     |
| 54 | 九江富力浔阳公馆   | 九江  | 综合   | 60%  | 78,000                    | 28,592.43  | 28,592.43    | -          | 自筹     |
| 55 | 抚州富力尚悦居    | 抚州  | 综合   | 100% | 129,000                   | 33,000.00  | 33,000.00    | -          | 自筹     |
| 56 | 上饶富力西溪悦居   | 上饶  | 综合   | 100% | 140,000                   | 35,288.00  | 35,288.00    | -          | 自筹     |
| 57 | 上饶富力院士廷    | 上饶  | 综合   | 100% | 93,000                    | 19,000.00  | 19,000.00    | -          | 自筹     |
| 58 | 赣州富力现代城    | 赣州  | 综合   | 100% | 794,000                   | 166,211.61 | 49,862.00    | 116,349.61 | 自筹     |
| 59 | 南宁富雅国际总部基地 | 南宁  | 商业   | 50%  | 203,000                   | 38,382.02  | 38,382.02    | -          | 自筹     |
| 60 | 重庆富力城二期    | 重庆  | 住宅   | 100% | 1,751,000                 | 112,957.57 | 109,250.92   | 3,706.65   | 自筹     |
|    | 重庆富力城三期    | 重庆  | 住宅   | 100% | 1,517,000                 | 57,575.35  | 55,282.00    | 2,293.35   | 自筹     |
| 61 | 重庆富力南山公馆   | 重庆  | 综合   | 100% | 31,000                    | 393.80     | 393.80       | -          | 自筹     |
| 62 | 重庆富力湾      | 重庆  | 住宅   | 100% | 325,000                   | 80,405.00  | 80,405.00    | -          | 自筹     |
| 63 | 重庆富力白鹭湾    | 重庆  | 住宅   | 100% | 333,000                   | 49,900.00  | 36,200.00    | 13,700.00  | 自筹     |
| 64 | 重庆江津珞璜项目   | 重庆  | 住宅   | 100% | 139,000                   | 21,200.00  | 21,200.00    | -          | 自筹     |
| 65 | 乐山富力尚悦居    | 乐山  | 综合   | 100% | 143,000                   | 44,500.00  | 44,500.00    | -          | 自筹     |
| 66 | 资阳富力天禧花园   | 资阳  | 综合   | 100% | 102,000                   | 18,000.00  | 17,992.55    | 7.45       | 自筹     |
| 67 | 眉山富力院士廷    | 眉山  | 综合   | 100% | 260,000                   | 88,000.00  | 88,000.00    | -          | 自筹     |
| 68 | 贵阳富力中心     | 贵阳  | 商业   | 60%  | 55,000                    | 33,600.00  | 33,600.00    | -          | 自筹     |
| 69 | 贵阳富力尚悦居    | 贵阳  | 综合   | 100% | 381,000                   | 27,230.00  | 27,230.00    | -          | 自筹     |
| 70 | 贵阳富力新天地    | 贵阳  | 商业   | 100% | 348,000                   | 65,659.25  | 65,659.25    | -          | 自筹     |

| 序号 | 项目/地块名称     | 所在地 | 项目类别 | 权益   | 2018 年 12 月 31 日未竣工权益可售面积 | 土地出让金总额    | 截至最近一期未已交出让金 | 待交出让金金额    | 出让资金来源 |
|----|-------------|-----|------|------|---------------------------|------------|--------------|------------|--------|
| 71 | 贵阳富力华庭      | 贵阳  | 综合   | 100% | 46,000                    | 12,229.55  | 12,229.55    | -          | 自筹     |
| 72 | 凯里富力东南府     | 贵阳  | 商业   | 80%  | 119,000                   | 21,870.00  | 21,870.00    | -          | 自筹     |
| 73 | 昆明富力湾       | 昆明  | 住宅   | 100% | 131,000                   | 29,000.00  | 29,000.00    | -          | 自筹     |
| 74 | 上海嘉誉湾       | 上海  | 综合   | 50%  | 37,000                    | 169,138.64 | 169,138.64   | -          | 自筹     |
| 75 | 上海富力虹桥十号    | 上海  | 综合   | 100% | 94,000                    | 165,230.23 | 165,230.23   | -          | 自筹     |
| 76 | 上海奉贤区南桥新城项目 | 上海  | 商业   | 100% | 92,000                    | 73,131.00  | 73,131.00    | -          | 自筹     |
| 77 | 南京富力城       | 南京  | 综合   | 100% | 77,000                    | 236,000.00 | 236,000.00   | -          | 自筹     |
| 78 | 滁州富力乌衣水镇    | 滁州  | 综合   | 100% | 395,000                   | 34,700.00  | 34,700.00    | -          | 自筹     |
| 79 | 阜阳富力城       | 阜阳  | 综合   | 100% | 231,000                   | 42,794.20  | 42,794.20    | -          | 自筹     |
| 80 | 阜阳颍东区项目     | 阜阳  | 综合   | 50%  | 315,000                   | 56,844.84  | 35,000.00    | 21,844.84  | 自筹     |
| 81 | 淮北富力相城府     | 淮北  | 住宅   | 100% | 137,000                   | 42,500.00  | 42,500.00    | -          | 自筹     |
| 82 | 宿州埇桥区项目     | 宿州  | 综合   | 51%  | 97,000                    | 28,441.28  | -            | 28,441.28  | 自筹     |
| 83 | 杭州富力湖滨悦居    | 杭州  | 综合   | 100% | 145,000                   | 74,000.00  | 74,000.00    | -          | 自筹     |
| 84 | 杭州富力中心      | 杭州  | 综合   | 100% | 477,000                   | 684,987.00 | 342,493.50   | 342,493.50 | 自筹     |
| 85 | 湖州富力壹号      | 湖州  | 住宅   | 100% | 93,000                    | 96,100.00  | 96,100.00    | -          | 自筹     |
| 86 | 湖州富力城御西湖    | 湖州  | 综合   | 100% | 164,000                   | 78,500.00  | 78,500.00    | -          | 自筹     |
| 87 | 湖州富力绿地西湖漾项目 | 湖州  | 综合   | 50%  | 57,000                    | 26,950.00  | 26,950.00    | -          | 自筹     |
| 88 | 建德富力御江山     | 建德  | 综合   | 100% | 152,000                   | 41,762.00  | 41,762.00    | -          | 自筹     |
| 89 | 宁波富力院士廷     | 宁波  | 住宅   | 100% | 136,000                   | 80,002.74  | 80,002.74    | -          | 自筹     |
| 90 | 宁波富力御湖半岛    | 宁波  | 综合   | 100% | 109,000                   | 56,214.46  | 56,214.46    | -          | 自筹     |
| 91 | 宁波富力御观山     | 宁波  | 综合   | 100% | 222,000                   | 93,208.81  | 93,208.81    | -          | 自筹     |
| 92 | 台州三门县项目     | 杭州  | 住宅   | 100% | 136,000                   | 44,590.00  | 7,736.00     | 36,854.00  | 自筹     |
| 93 | 苏州太湖新城项目    | 苏州  | 综合   | 50%  | 170,000                   | 133,947.25 | 52,894.35    | 81,052.90  | 自筹     |
| 94 | 无锡富力十号      | 无锡  | 综合   | 100% | 36,000                    | 131,800.00 | 131,800.00   | -          | 自筹     |

| 序号  | 项目/地块名称             | 所在地 | 项目类别 | 权益   | 2018 年 12 月 31 日未竣工权益可售面积 | 土地出让金总额    | 截至最近一期未已交出让金 | 待交出让金金额    | 出让资金来源 |
|-----|---------------------|-----|------|------|---------------------------|------------|--------------|------------|--------|
| 95  | 无锡富力城               | 无锡  | 综合   | 100% | 110,000                   | 145,200.00 | 145,200.00   | -          | 自筹     |
| 96  | 无锡富力运河十号            | 无锡  | 综合   | 100% | 369,000                   | 410,000.00 | 410,000.00   | -          | 自筹     |
| 97  | 南通富力院士廷             | 南通  | 综合   | 100% | 358,000                   | 47,749.35  | 47,749.35    | -          | 自筹     |
| 98  | 南通富力半岛花园            | 南通  | 综合   | 100% | 64,000                    | 5,568.90   | 5,568.90     | -          | 自筹     |
| 99  | 南通富力海陵府             | 南通  | 商业   | 100% | 254,000                   | 16,000.00  | 16,000.00    | -          | 自筹     |
| 100 | 南通德庆名邸              | 南通  | 住宅   | 33%  | 24,000                    | 17,807.81  | 17,807.81    | -          | 自筹     |
| 101 | 镇江富力长江府             | 镇江  | 综合   | 100% | 112,000                   | 94,976.00  | 94,976.00    | -          | 自筹     |
| 102 | 温州富力城               | 温州  | 综合   | 100% | 321,000                   | 145,100.00 | 145,100.00   | -          | 自筹     |
| 103 | 乐清富力中央公园（1a1b 地块）   | 温州  | 综合   | 100% | 277,000                   | 207,000.00 | 207,000.00   | -          | 自筹     |
| 104 | 北京通州富力中心（8-12 号地块）  | 北京  | 综合   | 100% | 199,000                   | 602,004.53 | 602,004.53   | -          | 自筹     |
| 105 | 北京富力新城（河北香河地块一期及二期） | 北京  | 住宅   | 100% | 58,000                    | 83,917.00  | 83,917.00    | -          | 自筹     |
|     | 北京富力新城（河北香河地块三期）    | 北京  | 住宅   | 100% | 139,000                   | 41,478.00  | 41,478.00    | -          | 自筹     |
| 106 | 北京顺义区高丽营项目          | 北京  | 商业   | 50%  | 128,000                   | 259,500.00 | 129,750.00   | 129,750.00 | 自筹     |
| 107 | 北京中交富力雅郡            | 北京  | 住宅   | 50%  | 109,000                   | 108,967.14 | 108,967.14   | -          | 自筹     |
| 108 | 北京延庆区会展中心项目         | 北京  | 综合   | 50%  | 63,000                    | 81,650.00  | 8,108.75     | 73,541.25  | 自筹     |
| 109 | 唐山富力盛悦府             | 唐山  | 综合   | 100% | 142,000                   | 69,834.41  | 69,834.41    | -          | 自筹     |
| 110 | 唐山富力十号              | 唐山  | 综合   | 100% | 69,000                    | 24,239.23  | 24,239.23    | -          | 自筹     |
| 111 | 唐山曹妃甸富力城            | 唐山  | 综合   | 100% | 547,000                   | 30,005.93  | 30,005.93    | -          | 自筹     |
| 112 | 唐山芦台富力城             | 唐山  | 综合   | 100% | 411,000                   | 38,723.07  | 38,723.07    | -          | 自筹     |
| 113 | 唐山南湖 CBD 项目         | 唐山  | 综合   | 50%  | 182,000                   | 88,164.45  | 44,082.22    | 44,082.23  | 自筹     |
| 114 | 石家庄富力西柏水镇           | 石家庄 | 住宅   | 100% | 327,000                   | 5,523.00   | 5,523.00     | -          | 自筹     |
| 115 | 石家庄富力城              | 石家庄 | 综合   | 100% | 246,000                   | 46,810.00  | 46,810.00    | -          | 自筹     |
| 116 | 石家庄富力广场             | 石家庄 | 商业   | 100% | 159,000                   | 24,000.00  | 24,000.00    | -          | 自筹     |
| 117 | 秦皇岛富力和园             | 秦皇岛 | 住宅   | 100% | 152,000                   | 28,026.38  | 28,026.38    | -          | 自筹     |

| 序号  | 项目/地块名称       | 所在地 | 项目类别 | 权益   | 2018 年 12 月 31 日未竣工权益可售面积 | 土地出让金总额    | 截至最近一期未已交出让金 | 待交出让金金额 | 出让资金来源 |
|-----|---------------|-----|------|------|---------------------------|------------|--------------|---------|--------|
| 118 | 秦皇岛北戴河松石项目    | 秦皇岛 | 住宅   | 100% | 67,000                    | 66,575.28  | 66,575.28    | -       | 自筹     |
| 119 | 邯郸富力院士廷       | 邯郸  | 住宅   | 100% | 190,000                   | 19,129.00  | 19,129.00    | -       | 自筹     |
| 120 | 邢台富力城         | 邢台  | 综合   | 100% | 319,000                   | 50,457.29  | 50,457.29    | -       | 自筹     |
| 121 | 衡水二中地块项目      | 衡水  | 综合   | 46%  | 34,000                    | 11,627.20  | 11,393.31    | 233.89  | 自筹     |
| 122 | 天津富力津门湖       | 天津  | 住宅   | 100% | 17,000                    | 213,364.45 | 213,364.45   | -       | 自筹     |
| 123 | 天津富力广东大厦      | 天津  | 商业   | 100% | 192,000                   | 11,220.02  | 11,220.02    | -       | 自筹     |
| 124 | 天津津南新城        | 天津  | 综合   | 25%  | 425,000                   | 705,509.16 | 705,509.16   | -       | 自筹     |
| 125 | 天津富力新城        | 天津  | 综合   | 100% | 2,210,000                 | 328,840.00 | 328,840.00   | -       | 自筹     |
| 126 | 天津富力爱丁堡       | 天津  | 商业   | 100% | 33,000                    | 1,977.45   | 1,977.45     | -       | 自筹     |
| 127 | 天津团泊新城西项目 13# | 天津  | 住宅   | 21%  | 9,000                     | 25,320.00  | 25,320.00    | -       | 自筹     |
| 128 | 天津团泊新城西项目 14# | 天津  | 住宅   | 18%  | 8,000                     | 26,270.00  | 26,270.00    | -       | 自筹     |
| 129 | 天津津宝项目        | 天津  | 综合   | 33%  | 31,000                    | 28,880.00  | 28,880.00    | -       | 自筹     |
| 130 | 烟台富力湾         | 烟台  | 综合   | 100% | 111,000                   | 21,499.00  | 21,499.00    | -       | 自筹     |
| 131 | 东营富力盛悦府       | 东营  | 综合   | 100% | 38,000                    | 24,250.00  | 24,250.00    | -       | 自筹     |
| 132 | 东营东六路项目#14 地  | 东营  | 综合   | 100% | 109,000                   | 21,165.00  | 21,165.00    | -       | 自筹     |
| 133 | 菏泽富力城         | 菏泽  | 综合   | 100% | 523,000                   | 48,502.12  | 48,502.12    | -       | 自筹     |
| 134 | 邹平富力城         | 滨州  | 住宅   | 100% | 212,000                   | 77,175.00  | 77,175.00    | -       | 自筹     |
| 135 | 青岛总部基地项目      | 青岛  | 商业   | 70%  | 135,000                   | 25,929.29  | 25,929.29    | -       | 自筹     |
| 136 | 淄博富力万达广场      | 淄博  | 综合   | 100% | 273,000                   | 52,049.00  | 52,049.00    | -       | 自筹     |
| 137 | 西安富力环球商贸港     | 西安  | 综合   | 80%  | 168,000                   | 7,087.00   | 7,087.00     | -       | 自筹     |
| 138 | 宝鸡富力湾         | 宝鸡  | 综合   | 100% | 161,000                   | 16,520.00  | 16,520.00    | -       | 自筹     |
| 139 | 太原富力城         | 太原  | 综合   | 100% | 29,000                    | 68,000.00  | 68,000.00    | -       | 自筹     |
| 140 | 太原富力华庭        | 太原  | 综合   | 100% | 319,000                   | 140,843.12 | 140,843.12   | -       | 自筹     |
| 141 | 太原富力山         | 太原  | 综合   | 100% | 283,000                   | 25,691.00  | 25,691.00    | -       | 自筹     |



| 序号  | 项目/地块名称           | 所在地 | 项目类别 | 权益   | 2018 年 12 月 31 日未竣工权益可售面积 | 土地出让金总额    | 截至最近一期未已交出让金 | 待交出让金金额   | 出让资金来源 |
|-----|-------------------|-----|------|------|---------------------------|------------|--------------|-----------|--------|
| 142 | 太原富力尚悦居           | 太原  | 住宅   | 100% | 11,000                    | 29,000.00  | 29,000.00    | -         | 自筹     |
| 143 | 太原富力城八号园          | 太原  | 综合   | 100% | 456,000                   | 82,990.00  | 82,990.00    | -         | 自筹     |
| 144 | 太原富力天禧城           | 太原  | 综合   | 100% | 1,456,000                 | 248,481.00 | 187,690.00   | 60,791.00 | 自筹     |
| 145 | 太原富力湾             | 太原  | 综合   | 100% | 312,000                   | 68,190.00  | 68,190.00    | -         | 自筹     |
| 146 | 太原富力金禧城           | 太原  | 综合   | 100% | 637,000                   | 251,097.00 | 165,620.00   | 85,477.00 | 自筹     |
| 147 | 大同富力城二期（S3、S4 地块） | 大同  | 综合   | 100% | 566,000                   | 73,908.00  | 73,908.00    | -         | 自筹     |
|     | 大同富力城三期（S7、S8 地块） | 大同  | 综合   | 100% | 830,000                   | 66,420.80  | 66,420.80    | -         | 自筹     |
| 148 | 临汾富力湾             | 临汾  | 综合   | 100% | 250,000                   | 45,000.00  | 43,700.00    | 1,300.00  | 自筹     |
| 149 | 渭南富力城             | 西安  | 综合   | 100% | 824,000                   | 56,740.00  | 46,050.00    | 10,690.00 | 自筹     |
| 150 | 哈尔滨江湾新城           | 哈尔滨 | 综合   | 100% | 88,000                    | 223,100.00 | 223,100.00   | -         | 自筹     |
| 151 | 哈尔滨富力城            | 哈尔滨 | 综合   | 100% | 603,000                   | 119,695.00 | 119,695.00   | -         | 自筹     |
| 152 | 沈阳富力仙湖别墅          | 沈阳  | 住宅   | 100% | 14,000                    | 3,337.50   | 3,337.50     | -         | 自筹     |
| 153 | 沈阳富力尚悦居           | 沈阳  | 综合   | 100% | 14,000                    | 54,594.77  | 54,594.77    | -         | 自筹     |
| 154 | 沈阳富力国际金融中心        | 沈阳  | 商业   | 100% | 287,000                   | 33,672.72  | 33,672.72    | -         | 自筹     |
| 155 | 沈阳星月湾             | 沈阳  | 住宅   | 100% | 261,000                   | 24,818.50  | 24,818.50    | -         | 自筹     |
| 156 | 沈阳富力院士廷           | 沈阳  | 综合   | 100% | 374,000                   | 34,549.78  | 34,549.78    | -         | 自筹     |
| 157 | 鞍山富力凯旋门           | 鞍山  | 综合   | 100% | 158,000                   | 46,160.00  | 46,160.00    | -         | 自筹     |
| 158 | 鞍山富力城             | 鞍山  | 综合   | 100% | 945,000                   | 76,454.00  | 76,454.00    | -         | 自筹     |
| 159 | 铁岭新城中心项目          | 铁岭  | 商业   | 100% | 453,000                   | 7,665.72   | 7,665.72     | -         | 自筹     |
| 160 | 铁岭富力四季半岛          | 铁岭  | 住宅   | 100% | 863,000                   | 72,945.26  | 58,012.35    | 14,932.91 | 自筹     |
| 161 | 大连小窑湾项目           | 大连  | 综合   | 100% | 791,000                   | 159,000.00 | 159,000.00   | -         | 自筹     |
| 162 | 包头富力城             | 包头  | 综合   | 100% | 667,000                   | 177,907.63 | 177,907.63   | -         | 自筹     |
| 163 | 包头富力华庭            | 包头  | 综合   | 100% | 83,000                    | 42,368.02  | 42,368.02    | -         | 自筹     |
| 164 | 包头富力院士廷           | 包头  | 综合   | 100% | 603,000                   | 79,854.93  | 58,007.45    | 21,847.48 | 自筹     |

| 序号  | 项目/地块名称   | 所在地  | 项目类别 | 权益   | 2018 年 12 月 31 日未竣工权益可售面积 | 土地出让金总额       | 截至最近一期未已交出让金  | 待交出让金金额      | 出让金资金来源 |
|-----|-----------|------|------|------|---------------------------|---------------|---------------|--------------|---------|
| 165 | 呼和浩特富力城   | 呼和浩特 | 住宅   | 100% | 213,000                   | 25,693.29     | 25,693.29     | -            | 自筹      |
| 166 | 呼和浩特富力华庭  | 呼和浩特 | 综合   | 100% | 339,000                   | 43,955.09     | 43,955.09     | -            | 自筹      |
| 167 | 通辽富力尚悦居   | 通辽   | 综合   | 100% | 173,000                   | 13,857.35     | 13,857.35     | -            | 自筹      |
| 168 | 通辽富力城     | 通辽   | 综合   | 100% | 1,199,000                 | 55,993.32     | 11,240.00     | 44,753.32    | 自筹      |
| 169 | 乌兰察布集宁富力湾 | 乌兰察布 | 综合   | 100% | 292,000                   | 41,756.00     | 20,879.00     | 20,877.00    | 自筹      |
| 170 | 乌鲁木齐富力城   | 乌鲁木齐 | 综合   | 100% | 1,255,000                 | 548,380.00    | 312,270.00    | 236,110.00   | 自筹      |
| 171 | 郑州五龙新城    | 郑州   | 住宅-  | 45%  | 225,000                   | 147,754.00    | 147,754.00    | -            | 自筹      |
| 172 | 郑州富力建业尚悦居 | 郑州   | 综合   | 45%  | 67,000                    | 141,433.00    | 141,433.00    | -            | 自筹      |
| 173 | 濮阳富力尚悦居   | 濮阳   | 综合   | 100% | 323,000                   | 23,256.31     | 23,256.31     | -            | 自筹      |
| 174 | 开封汴西湖项目   | 开封   | 综合   | 100% | 253,000                   | 98,660.00     | 98,660.00     | -            | 自筹      |
|     | 国内发展物业    | -    | -    | -    | 51,828,000                | 13,910,000.14 | 12,341,688.01 | 1,568,312.13 | -       |
|     | 国外发展物业    | -    | -    | -    | 4,029,000                 | -             | -             | -            | -       |
|     | 投资物业合计    | -    | -    | -    | 1,970,000                 | -             | -             | -            | -       |
|     | 合计        | -    | -    | -    | 57,827,000                | -             | -             | -            | -       |

注：1、发行人土地储备面积为按权益计算的总建筑面积中的可售部分。

2、表格中截至 2018 年 12 月 31 日的待缴土地出让金金额系未达到合同约定支付时点，截至本募集说明书签署之日，发行人均严格遵守合同约定支付土地出让金。

3、广州富力天寓项目、广州天河区渔沙坦村项目土地为划拨用地，无土地出让金。

## （四）公司的经营理念和战略

### 1、公司的经营理念

公司始终遵循“规划与时俱进，紧扣城市化建设”的拓展模式，立足于城市运营的战略高度，将企业的发展与城市化建设进程紧密相连。公司以“设计领先、建筑领先、服务领先”为业务经营目标，通过对现有资源的整合，从选址、购地、策划、设计、工程、建筑施工、销售、售后服务、物业管理都制定出严格的标准化操作程序，形成了一条完整的房地产开发产业链，实现了一体化的地产运营模式；并通过科学、制度化的管理，达到有效控制成本，确保发展速度，提升产品附加价值，创造出和谐人居，凸显出富力品牌优势。

### 2、发展战略

公司已经形成以华南、中南、华东、华北、西北、西南及海南七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。

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

在发展速度方面，公司将采取稳健增长策略。公司将在业务运营中保持谨慎

的态度，审慎管理并严格控制现金流，特别是在土地收购方面，有关土地需价格合理及地理位置优越，付款模式和时间等条件也必须和公司的资金配比计划相符合。公司在扩大土地储备方面将在一、二线城市作出更多收购，但目标仍集中选择位置理想的核心地块，特别是从收购到预售周期较短的地块。控制现金流的另一项重要手段是灵活调整各项项目的建设速度，以配合销售预期。

## **（五）公司主要产品或服务上下游产业链情况**

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

### **1、上下游产业链情况**

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

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

### **2、公司主要供应商及公司房地产业务的原材料和能源供应情况**

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

### **3、公司的主要销售客户情况**

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

## （六）发行人的房地产开发资质

公司房地产开发与销售板块业务主要由公司及下属子公司作为运营主体，公司及下属各主要的房地产开发经营主体均取得了相应的资质，截至 2019 年 3 月 31 日，公司及下属各主要的房地产开发经营主体获得业务资质情况具体如下：

### ①处于有效期内的业务资质

| 序号 | 公司名称            | 发证单位             | 证书名称            | 证号                 | 等级 | 有效期          |
|----|-----------------|------------------|-----------------|--------------------|----|--------------|
| 1  | 山西永红盛置业有限公司     | 山西省住房和城乡建设厅      | 房地产开发企业资质证书     | 0131364362A        | 三级 | 至 2020.10.30 |
| 2  | 杭州富力房地产开发有限公司   | 杭州市余杭区住房和城乡建设局   | 房地产开发企业资质证书     | 余房开字 277 号         | 三级 | 至 2019.8.5   |
| 3  | 大同富力城房地产开发有限公司  | 大同市房产管理局         | 房地产开发企业资质证书     | 1402023526B        | 四级 | 至 2019.4.15  |
| 4  | 北京鸿高置业发展有限公司    | 北京市海淀区住房和城乡建设委员会 | 房地产开发企业资质证书     | HD-A-5433          | 四级 | 至 2019.7.5   |
| 5  | 北京极富房地产开发有限公司   | 北京市住房和城乡建设委员会    | 房地产开发企业资质证书     | CY-A-6037          | 二级 | 至 2019.11.25 |
| 6  | 富力（香河）房地产开发有限公司 | 河北省住房和城乡建设厅      | 房地产开发企业资质证书     | 冀建房开廊字第 498 号      | 三级 | 至长期          |
| 7  | 富力（北京）地产开发有限公司  | 北京市住房和城乡建设委员会    | 房地产开发企业资质证书     | CY-A-7015          | 三级 | 至 2019.5.12  |
| 8  | 北京富源盛达房地产开发有限公司 | 北京市大兴区住房和城乡建设委员会 | 房地产开发企业资质证书     | DA-A-7199          | 四级 | 至 2020.1.25  |
| 9  | 北京金厦园房地产开发有限公司  | 北京市昌平区住房和城乡建设委员会 | 房地产开发企业资质证书     | CP-A-2173          | 四级 | 至 2019.6.20  |
| 10 | 南京富力城房地产开发有限公司  | 江苏省住房和城乡建设厅      | 房地产开发企业资质证书     | 南京 KF14246         | 二级 | 至 2019.7.4   |
| 11 | 富力南京地产开发有限公司    | 江苏省住房和城乡建设厅      | 房地产开发企业资质证书     | 南京 KF10964         | 二级 | 至 2019.8.23  |
| 12 | 广州德和投资发展有限公司    | 广州市从化区城乡建设局      | 房地产开发企业资质证书     | 粤（从化）房开证字第 0000038 | 四级 | 至 2020.9.23  |
| 13 | 广州耀盈房地产开发有限公司   | 广州市城乡建设委员会       | 房地产开发企业资质暂定资质证书 | 1510622-06         | -  | 至 2019.6.17  |
| 14 | 龙门富力房地产         | 龙门县住房和城乡建设局      | 房地产开发企业资质证书     | 粤（龙门）房开证字          | 四级 | 至            |

|    |                 |                  |               |                     |      |              |
|----|-----------------|------------------|---------------|---------------------|------|--------------|
|    | 开发有限公司          | 规划建设局            | 资质证书          | 第 4000030 号         |      | 2019.12.31   |
| 15 | 佛山富力房地产开发有限公司   | 佛山市住房和城乡建设管理局    | 房地产开发企业资质证书   | 粤佛房开证字第 1301177 号   | 四级   | 至 2020.6.4   |
| 16 | 梅州富力房地产开发有限公司   | 梅州市梅县区住房和城乡建设局   | 房地产开发企业资质证书   | 72096               | 三级   | 至 2021.8.10  |
| 17 | 重庆富力房地产开发有限公司   | 重庆市城乡建设委员会       | 房地产开发企业暂定资质证书 | 303489              | -    | 至 2019.5.15  |
| 18 | 广州富力地产（重庆）有限公司  | 重庆市城乡建设委员会       | 房地产开发企业资质证书   | 223767              | 二级   | 至 2021.4.9   |
| 19 | 海南三林旅业开发有限公司    | 澄迈县住房和城乡建设局      | 房地产开发企业资质证书   | [2016]澄建房开证第 0006 号 | 四级   | 至 2019.7.7   |
| 20 | 海南易通生态科技有限公司    | 陵水黎族自治县房产管理局     | 房地产开发企业资质证书   | [2016]陵房开证字 0001 号  | 四级   | 至 2019.5.16  |
| 21 | 西安富力湾房地产开发有限公司  | 陕西省住房和城乡建设厅      | 房地产开发企业资质证书   | 陕建房[2016]178 号      | 三级   | 至 2019.9.13  |
| 22 | 临高富力房地产开发有限公司   | 临高县住房保障与房产管理局    | 房地产开发企业暂定资质证书 | [2018]临房开证暂字第 010 号 | -    | 至 2019.6.5   |
| 23 | 宁波富力房地产开发有限公司   | 宁波市住房和城乡建设委员会    | 房地产开发企业资质证书   | 甬综字 440 号           | 暂定三级 | 至 2019.4.30  |
| 24 | 杭州启富房地产开发有限公司   | 杭州市余杭区住房和城乡建设局   | 房地产开发企业资质证书   | 余房开字 100 号          | 三级   | 至 2021.6.11  |
| 25 | 莆田富力房地产开发有限公司   | 莆田市住房和城乡建设局      | 房地产开发企业暂定资质证书 | PT-14240006789000   | -    | 至 2019.6.6   |
| 26 | 滁州富力城房地产开发有限公司  | 滁州市国土资源和房产管理局    | 房地产开发企业资质证书   | 2018041             | 三级   | 至 2020.5.4   |
| 27 | 福州市台江富力置业有限公司   | 福州市城乡建设委员会       | 房地产开发企业资质证书   | FZ-51980000597000   | 三级   | 至长期          |
| 28 | 湖州富力房地产开发有限公司   | 湖州市住房和城乡建设局      | 房地产开发企业资质证书   | 浙房湖开字 160708 号      | 四级   | 至 2019.7.26  |
| 29 | 宁波极富房地产开发有限公司   | 宁波市镇海区住房和城乡建设交通局 | 房地产开发企业资质证书   | 镇建交开（2017）001 号     | 暂定三级 | 至 2019.6.30  |
| 30 | 石家庄富力房地产开发有限公司  | 石家庄高新区行政审批局      | 房地产开发企业资质证书   | 冀建房开石高字第 053 号      | 四级   | 至 2021.7.5   |
| 31 | 富力（沈阳）房地产开发有限公司 | 沈阳市城乡建设委员会       | 房地产开发企业暂定资质证书 | 2101042017042456584 | -    | 至 2019.7.11  |
| 32 | 北京富力城房地产开发有限公司  | 中华人民共和国住房和城乡建设部  | 房地产开发企业资质证书   | 建开企[2007]第 675 号    | 一级   | 至 2019.10.10 |
| 33 | 海南陵水富力湾开发有限公司   | 陵水县黎族自治县房产管理局    | 房地产开发企业资质证书   | [2017]陵房开证字第 0008 号 | 四级   | 至 2020.3.13  |
| 34 | 太原极富房地产开发有限公司   | 太原市住房和城乡建设委员会    | 房地产开发企业资质证书   | 01417294790A        | 四级   | 至 2020.4.6   |

|    |                  |                  |               |                       |                  |              |
|----|------------------|------------------|---------------|-----------------------|------------------|--------------|
| 35 | 湖南隆平九华房地产开发有限公司  | 湘潭市住房和城乡建设局      | 房地产开发企业资质证书   | 湘建房开（潭）字第 0130316 号   | 三级               | 至 2019.11.30 |
| 36 | 上海众弘置业发展有限公司     | 上海市住房保障和房屋管理局    | 房地产开发企业资质资质证书 | 沪房管（闵行）第 0000668 号    | -                | 至 2019.4.8   |
| 37 | 北京东方长安房地产开发有限公司  | 北京市通州区住房和城乡建设委员会 | 房地产开发企业资质证书   | TZ-A-2370             | 四级               | 至 2019.4.10  |
| 38 | 广东新天鸿物业发展有限公司    | 佛山市住房和城乡建设管理局    | 房地产开发企业资质证书   | 粤佛房开证字第 1302186 号     | 四级               | 至 2019.4.19  |
| 39 | 三明富力房地产开发有限公司    | 三明市住房和城乡建设局      | 房地产开发企业资质资质证书 | SM-07010000000000     | -                | 至 2020.5.1   |
| 40 | 南通富力房地产开发有限公司    | 江苏省住房和城乡建设厅      | 房地产开发企业资质资质证书 | 南通 KF14285            | 按二级标准从事房地产开发经营业务 | 至 2019.7.4   |
| 41 | 烟台市富力房地产开发有限公司   | 烟台市住房和城乡建设局      | 房地产开发企业资质资质证书 | 561212                | -                | 至 2019.4.30  |
| 42 | 太原富力盛达房地产开发有限公司  | 太原市住房和城乡建设委员会    | 房地产开发企业资质资质证书 | 01024376946A          | -                | 至 2019.6.12  |
| 43 | 太原富力通达房地产开发有限公司  | 太原市住房和城乡建设委员会    | 房地产开发企业资质资质证书 | 01024386947A          | -                | 至 2019.6.12  |
| 44 | 佛山市南海宝邦房地产开发有限公司 | 佛山市住房和城乡建设管理局    | 房地产开发企业资质证书   | 粤佛房开证字第 1302458 号     | 四级               | 至 2020.7.6   |
| 45 | 南通水蓝郡半岛房地产开发有限公司 | 江苏省住房和城乡建设厅      | 房地产开发企业资质资质证书 | 南通 KF13900            | 按二级标准从事房地产经营业务   | 至 2019.5.16  |
| 46 | 东营市富力房地产开发有限公司   | 东营市住房和城乡建设局      | 房地产开发企业资质资质证书 | 86364                 | -                | 至 2019.7.26  |
| 47 | 宁波品富房地产开发有限公司    | 宁波市住房和城乡建设委员会    | 房地产开发企业资质证书   | 甬综字 456 号             | 暂定三级             | 至 2019.4.30  |
| 48 | 海南那甲旅业开发有限公司     | 海南省住房和城乡建设厅      | 房地产开发企业资质证书   | [2014]琼建房开证字第 74159 号 | 四级               | 至 2020.8.19  |
| 49 | 海南协兴地产发展（香港）有限公司 | 陵水黎族自治县房产管理局     | 房地产开发企业资质资质证书 | [2017]陵房开证字 0032 号    | 四级               | 至 2020.8.2   |
| 50 | 龙岩利荣房地产开发有限公司    | 龙岩市住房和城乡建设局      | 房地产开发企业资质资质证书 | LY-12010001202000     | -                | 至 2020.4.6   |
| 51 | 陕西云泰房地产开发有限公司    | 西安市城乡建设委员会       | 房地产开发企业资质资质证书 | 西建房暂[2017]0223 号      | -                | 至 2019.9.30  |

|    |                 |                    |               |                       |    |             |
|----|-----------------|--------------------|---------------|-----------------------|----|-------------|
| 52 | 重庆富力嘉盛房地产开发有限公司 | 重庆市城乡建设委员会         | 房地产开发企业资质证书   | 1037665               | 三级 | 至 2020.8.27 |
| 53 | 鞍山恒体房地产开发有限公司   | 鞍山市房地产开发办公室        | 房地产开发企业暂定资质证书 | 2103022011030304310   | -  | 至 2019.5.29 |
| 54 | 铁岭恒湖房地产发展有限公司   | 铁岭市住房和城乡建设委员会      | 房地产开发企业暂定资质证书 | 2112322016071454668   | -  | 至 2019.4.12 |
| 55 | 太原富力城房地产开发有限公司  | 山西省住房和城乡建设厅        | 房地产开发企业资质证书   | 0121332350A           | 二级 | 至 2021.4.3  |
| 56 | 北京地源达房地产开发有限公司  | 北京市顺义区住房和城乡建设委员会   | 房地产开发企业资质证书   | SY-B-4696             | 四级 | 至 2021.3.3  |
| 57 | 秦皇岛富力城房地产开发有限公司 | 秦皇岛市北戴河区住房和城乡建设管理局 | 房地产开发企业暂定资质证书 | 冀建房开秦字第 818 号         | -  | 至 2019.5.15 |
| 58 | 唐山富力房地产开发有限公司   | 唐山市住房和城乡建设局        | 房地产开发企业暂定资质证书 | 冀建房开唐字第 915 号         | -  | 至 2019.5.11 |
| 59 | 北京天燕房地产开发有限公司   | 北京市昌平区住房和城乡建设委员会   | 房地产开发企业资质证书   | CP-A-2075             | 四级 | 至 2019.6.26 |
| 60 | 乐山富力房地产开发有限公司   | 四川省住房和城乡建设厅        | 房地产开发企业暂定资质证书 | 511100D143            | -  | 至 2021.3.5  |
| 61 | 重庆嘉富房地产开发有限公司   | 重庆市城乡建设委员会         | 房地产开发企业暂定资质证书 | 2209430               | -  | 至 2019.5.9  |
| 62 | 眉山富力房地产开发有限公司   | 四川省住房和城乡建设厅        | 房地产开发企业暂定资质证书 | 511400D141            | -  | 至 2021.5.30 |
| 63 | 南平富力盈盛房地产开发有限公司 | 顺昌县规划和旅游局          | 房地产开发企业暂定资质证书 | NPSC-00600000000000   | -  | 至 2019.4.23 |
| 64 | 邢台富力房地产开发有限公司   | 邢台市行政审批局           | 房地产开发企业暂定资质证书 | 冀建房开邢字第 1675 号        | -  | 至 2019.6.12 |
| 65 | 濮阳富力城置业有限公司     | 濮阳市房地产管理中心         | 房地产开发企业暂定资质证书 | 410904685             | -  | 至 2020.6.25 |
| 66 | 开封观湖置业有限公司      | 开封市住房和城乡建设局        | 房地产开发企业暂定资质证书 | 410210865             | -  | 至 2020.2.9  |
| 67 | 镇江极富房地产开发有限公司   | 江苏省住房和城乡建设厅        | 房地产开发企业暂定资质证书 | 镇江 KF14272            | -  | 至 2019.5.6  |
| 68 | 淄博万达广场置业有限公司    | 淄博市住房和城乡建设局        | 房地产开发企业暂定资质证书 | 036617-               | -  | 至 2019.5.7  |
| 69 | 渭南富力房地产开发有限公司   | 渭南市住房和城乡建设局        | 房地产开发企业暂定资质证书 | 渭建房暂[2018]002 号       | -  | 至 2019.4.8  |
| 70 | 海南富力房地产开发有限公司   | 海口市住房和城乡建设局        | 房地产开发企业资质证书   | 海建房开证字[2012]第 74242 号 | 四级 | 至 2021.8.16 |
| 71 | 珠海富力房地产开发有限公司   | 珠海市横琴新区管理委员会建设环保局  | 房地产开发企业资质证书   | HQ-FDC-2018013        | 四级 | 至 2021.6.11 |



|    |                  |                |               |                       |    |             |
|----|------------------|----------------|---------------|-----------------------|----|-------------|
| 72 | 阜阳极富房地产开发有限公司    | 颍上县房地产管理局      | 房地产开发企业暂定资质证书 | AH FY20181747         | -  | 至 2019.8.29 |
| 73 | 仙游富力盈盛房地产开发有限公司  | 仙游县住房和城乡建设局    | 房地产开发企业暂定资质证书 | PTXY-03920006789123   | -  | 至 2021.6.8  |
| 74 | 广州市贵丽实业发展有限公司    | 广州市花都区住房和城乡建设局 | 房地产开发企业暂定资质证书 | 穗建开 HDQ15100005       | -  | 至 2019.4.30 |
| 75 | 英德市国丰置业投资有限公司    | 英德市住房和城乡建设局    | 房地产开发企业暂定资质证书 | 英房开证字 00000120        | -  | 至 2019.4.24 |
| 76 | 乐昌市千山房地产有限公司     | 乐昌市住房和城乡建设局    | 房地产开发企业资质证书   | 0000051               | 四级 | 至 2022.2.22 |
| 77 | 海南朝阳房地产发展有限公司    | 澄迈县住房保障和房产管理局  | 房地产开发企业暂定资质证书 | [2018]澄建房开证暂字第 0060 号 | -  | 至 2019.7.24 |
| 78 | 儋州富力房地产开发有限公司    | 儋州市住房和城乡建设局    | 房地产开发企业暂定资质证书 | [2018]儋建房开证暂字第 35 号   | -  | 至 2019.6.25 |
| 79 | 滨州市极富房地产开发有限公司   | 滨州市住房和城乡建设局    | 房地产开发企业暂定资质证书 | 176505                | -  | 至 2019.9.30 |
| 80 | 抚州富力房地产开发有限公司    | 南平古县城管局        | 房地产开发企业暂定资质证书 | 赣建房开字 7941 号          | -  | 至 2019.5.31 |
| 81 | 杭州鼎富房地产开发有限公司    | 杭州市城乡建设委员会     | 房地产开发企业暂定资质证书 | 杭房项（淳）125 号           | -  | 至 2019.4.19 |
| 82 | 九江富力志盛置业有限公司     | 九江市住房保障和房产管理局  | 房地产开发企业暂定资质证书 | 赣建房开字 8102 号          | -  | 至 2019.8.20 |
| 83 | 九江富力辉盛置业有限公司     | 九江市住房保障和房产管理局  | 房地产开发企业暂定资质证书 | 赣建房开字 7890 号          | -  | 至 2019.5.2  |
| 84 | 青岛总部基地开发建设有限公司   | 青岛市城乡建设委员会     | 房地产开发企业暂定资质证书 | 261670                | -  | 至 2019.3.30 |
| 85 | 上饶市富力辉盛置业有限公司    | 玉山县房地产管理局      | 房地产开发企业暂定资质证书 | 赣建房开字 7940 号          | -  | 至 2019.5.30 |
| 86 | 温州品富房地产开发有限公司    | 乐清市住房和城乡建设局    | 房地产开发企业暂定资质证书 | 浙房乐综字第 165 号          | -  | 至 2021.5.15 |
| 87 | 海南明强房地产发展有限公司    | 澄迈县住房保障与房产管理局  | 房地产开发企业暂定资质证书 | [2018]澄建房开证暂字第 0064 号 | -  | 至 2019.9.10 |
| 88 | 铁岭恒莲房地产发展有限公司    | 铁岭市住房和城乡建设委员会  | 房地产开发企业暂定资质证书 | 2112322018070557970   | -  | 至 2019.7.4  |
| 89 | 鞍山恒营房地产有限公司      | 鞍山市行政审批局       | 房地产开发企业暂定资质证书 | 2103022018052157829   | -  | 至 2019.5.20 |
| 90 | 湖州极富房地产开发有限公司    | 湖州市住房和城乡建设局    | 房地产开发企业暂定资质证书 | 浙房湖开字 180410 号        | -  | 至 2019.4.26 |
| 91 | 宝鸡市郭家崖旧城改造开发有限公司 | 宝鸡市住房和城乡建设局    | 房地产开发企业暂定资质证书 | 宝建房暂（2018）038 还       | -  | 至 2019.9.30 |
| 92 | 西安坊城置业有限公司       | 西安市城乡建设委员会     | 房地产开发企业暂定资质证书 | 西建房暂[2016]0095 号      | -  | 至 2019.9.30 |

|     |                   |                  |               |                       |                  |              |
|-----|-------------------|------------------|---------------|-----------------------|------------------|--------------|
| 93  | 惠州富茂房地产开发有限公司     | 惠东县住房和城乡建设局      | 房地产开发企业资质证书   | 粤（惠东）房开证字第 000111 号   | 四级               | 至 2019.8.22  |
| 94  | 天津耀华投资发展有限公司      | 天津市城乡建设委员会       | 房地产开发企业资质证书   | 津建房证[2004]第 S1088 号   | 三级               | 至 2019.3.31  |
| 95  | 富力（平山）房地产开发有限公司   | 平山县房地产管理办公室      | 房地产开发企业暂定资质证书 | 冀建房开石平字第 039 号        | 暂定级              | 至 2019.9.4   |
| 96  | 呼和浩特富力房地产开发有限公司   | 内蒙古自治区住房和城乡建设厅   | 房地产开发企业资质证书   | 内建房资证字 [2018]A00907 号 | 四级               | 至 2021.4.26  |
| 97  | 包头市富润房地产开发有限公司    | 内蒙古自治区住房和城乡建设厅   | 房地产开发企业资质证书   | 内建房资证字 [2018]BZ00446  | 四级               | 至 2021.9.2   |
| 98  | 昆山国银置业有限公司        | 苏州市住房和城乡建设局      | 房地产开发企业暂定资质证书 | 苏州 KF03204            | 按三级标准从事房地产开发经营业务 | 至 2020.2.17  |
| 99  | 哈尔滨富力城房地产开发有限公司   | 黑龙江省住房和城乡建设厅     | 房地产开发企业资质证书   | 黑建房开哈第 1017 号         | 三级               | 至 2020.7.23  |
| 100 | 沈阳亿隆房屋开发有限公司      | 沈阳市城乡建设局         | 房地产开发企业暂定资质证书 | 2101302018020150000   | -                | 至 2020.1.28  |
| 101 | 无锡天润福源房地产开发有限公司   | 江苏省住房和城乡建设厅      | 房地产开发企业暂定资质证书 | 无锡 KF10595            | 按二级标准从事房地产开发经营业务 | 至 2019.12.20 |
| 102 | 无锡极富房地产开发有限公司     | 江苏省住房和城乡建设厅      | 房地产开发企业暂定资质证书 | 无锡 KF14055            | 按二级标准从事房地产开发经营业务 | 至 2019.12.28 |
| 103 | 杭州品富房地产开发有限公司     | 杭州市余杭区住房和城乡建设局   | 房地产开发企业资质证书   | 余房开字 012 号            | 三级               | 至 2021.10.15 |
| 104 | 杭州瑞富房地产开发有限公司     | 杭州市余杭区住房和城乡建设局   | 房地产开发企业暂定资质证书 | 余房开字 034 号            | 三级               | 至 2022.1.5   |
| 105 | 北京富力通达房地产开发有限公司   | 北京市通州区住房和城乡建设委员会 | 房地产开发企业资质证书   | TZ-A-X2813            | 四级               | 至 2019.12.15 |
| 106 | 北京龙熙顺景房地产开发有限责任公司 | 北京市大兴区住房和城乡建设委员会 | 房地产开发企业资质证书   | DX-A-1904             | 四级               | 至 2020.1.29  |
| 107 | 惠州富力房地产开发有限公司     | 惠州市住房和城乡建设局      | 房地产开发企业暂定资质证书 | 粤（惠）房开证字第 5000042 号   | -                | 至 2020.12.31 |
| 108 | 博罗县红中实业发展有限公司     | 博罗县住房和城乡建设局      | 房地产开发企业资质证书   | 粤（博罗）房开证字第 4000040    | 四级               | 至 2020.12.21 |
| 109 | 闽侯县金水湖文化旅游开发有限公司  | 闽侯县住房和城乡建设局      | 房地产开发企业暂定资质证书 | FZMH-02830000000082   | -                | 至 2019.11.27 |
| 110 | 海南红树林度假村          | 澄迈县住房保障和         | 房地产开发企业暂      | [2018]澄建房开证暂字第        | -                | 至            |

|     |                      |                 |               |                          |    |              |
|-----|----------------------|-----------------|---------------|--------------------------|----|--------------|
|     | 有限公司                 | 房产管理局           | 定资质证书         | 0094 号                   |    | 2019.12.12   |
| 111 | 文昌富力房地产开发有限公司        | 文昌市住房和城乡建设局     | 房地产开发企业暂定资质证书 | [2018]文建房开证暂字第 2017060 号 | -  | 至 2019.11.16 |
| 112 | 西安保德信房地产开发有限公司       | 陕西省住房和城乡建设厅     | 房地产开发企业资质证书   | 陕建房[2015]141 号           | 三级 | 至 2021.10.17 |
| 113 | 西安滨湖花园房地产开发有限公司      | 陕西省住房和城乡建设厅     | 房地产开发企业资质证书   | 陕建房（2007）160 号           | 三级 | 至 2021.10.17 |
| 114 | 惠州市金鹅温泉实业有限公司        | 惠州市住房和城乡建设局     | 房地产开发企业暂定资质证书 | 粤（惠）房开证字第 5000182 号      | -  | 至 2020.12.31 |
| 115 | 珠海保税区蔡氏仓储发展有限公司      | 珠海保税区管理委员会      | 房地产开发企业资质证书   | 30060575                 | 四级 | 至 2021.11.13 |
| 116 | 乌鲁木齐富力城房地产开发有限公司     | 乌鲁木齐市建设委员会      | 房地产开发企业暂定资质证书 | K17650119565             | -  | 至 2019.12.8  |
| 117 | 湖州联富房地产开发有限公司        | 湖州市住房和城乡建设局     | 房地产开发企业资质证书   | 浙房湖开字 181217 号           | 四级 | 至 2021.12.17 |
| 118 | 沈阳恒高房地产开发有限公司        | 沈阳市城乡建设局        | 房地产开发企业暂定资质证书 | 2101312018020150000      | -  | 至 2020.1.28  |
| 119 | 沈阳恒金房地产开发有限公司        | 沈阳市城乡建设局        | 房地产开发企业暂定资质证书 | 2101032018020150000      | -  | 至 2020.1.28  |
| 120 | 唐山芦台经济开发区富力房地产开发有限公司 | 唐山市住房和城乡建设局     | 房地产开发企业暂定资质证书 | 冀建房开唐字第 960 号            | -  | 至 2019.3.29  |
| 121 | 福州富力房地产开发有限公司        | 福州市城乡建设委员会      | 房地产开发企业暂定资质证书 | FZ-60000000707000        | -  | 至 2020.1.18  |
| 122 | 临汾市功臣御苑房地产开发有限公司     | 临汾市住房保障和城乡建设管理局 | 房地产开发企业资质证书   | 10005086589A             | 四级 | 长期有效         |
| 123 | 菏泽市富力房地产开发有限公司       | 菏泽市住房和城乡建设局     | 房地产开发企业暂定资质证书 | 166759                   | -  | 至 2020.1.29  |
| 124 | 南昌富力超盛置业有限公司         | 南昌县行政审批局        | 房地产开发企业暂定资质证书 | 赣建房开字 7691 号             | -  | 至 2020.1.7   |
| 125 | 南昌富力智盛置业有限公司         | 南昌市住房保障和房产管理局   | 房地产开发企业暂定资质证书 | 赣建房开字 7648 号             | -  | 至 2019.12.13 |
| 126 | 厦门富力盈盛房地产开发有限公司      | 厦门市建设局          | 房地产开发企业暂定资质证书 | FDCA350203771            | -  | 至 2021.4.15  |
| 127 | 温州极富房地产开发有限公司        | 温州市住房和城乡建设委员会   | 房地产开发企业暂定资质证书 | 浙房温综字第 04164 号           | -  | 至 2020.11.7  |
| 128 | 呼和浩特富力通达房地产开发有限公司    | 内蒙古自治区住房和城乡建设厅  | 房地产开发企业资质证书   | 内建房资证字 [2017]A00926      | 四级 | 至 2021.12.26 |
| 129 | 天津百合湾建设有限公司          | 天津市城乡建设委员会      | 房地产开发企业资质证书   | 津建房证[2013]第 S2289 号      | 四级 | 至 2021.11.30 |
| 130 | 天津富力创客房地产开发有限公司      | 天津市城乡建设委员会      | 房地产开发企业资质证书   | 津建房证[2017]第 S2586 号      | 四级 | 至 2019.3.31  |

|     |                  |                  |               |                       |                  |              |
|-----|------------------|------------------|---------------|-----------------------|------------------|--------------|
| 131 | 秦皇岛极富房地产开发有限公司   | 秦皇岛市北戴河区住房和城乡建设局 | 房地产开发企业暂定资质证书 | 冀建房开秦字第 846 号         | -                | 至 2020.1.17  |
| 132 | 包头市富力房地产开发有限公司   | 内蒙古自治区住房和城乡建设厅   | 房地产开发企业资质证书   | 内建房资证字[2015]B00413    | 四级               | 至 2021.10.28 |
| 133 | 山西蒙山佛光房地产开发有限公司  | 太原市住房和城乡建设委员会    | 房地产开发企业暂定资质证书 | 01017534862A          | -                | 至 2019.10.16 |
| 134 | 天津富力滨海投资有限公司     | 天津市城乡建设委员会       | 房地产开发企业资质证书   | 津建房证[2008]第 S1439 号   | 四级               | 至 2019.3.31  |
| 135 | 海南怡丰房地产发展（香港）公司  | 陵水黎族自治县房产管理局     | 房地产开发企业资质证书   | （2017）陵房开证字第 0048 号   | 四级               | 至 2020.11.13 |
| 136 | 太原富润房地产开发有限公司    | 太原市住房和城乡建设委员会    | 房地产开发企业资质证书   | 01023656708A          | 四级               | 至 2021.9.25  |
| 137 | 上海极富房地产开发有限公司    | 上海市住房和城乡建设管理委员会  | 房地产开发企业资质证书   | 沪房管开第 02223 号         | 二级               | 至 2021.12.4  |
| 138 | 富力（哈尔滨）房地产开发有限公司 | 黑龙江省住房和城乡建设厅     | 房地产开发企业资质证书   | 黑建房开哈第 889 号          | 二级               | 至 2023.12.13 |
| 139 | 南昌富力盈盛置业有限公司     | 南昌县行政审批局         | 房地产开发企业暂定资质证书 | 赣建房开字 7380 号          | -                | 至 2019.7.17  |
| 140 | 湘潭潇湘湾体育投资有限公司    | 湘潭市住房和城乡建设局      | 房地产开发企业暂定资质证书 | 湘建房开（潭）字第 0150321 号   | -                | 至 2019.9.12  |
| 141 | 杭州联富房地产开发有限公司    | 杭州市余杭区住房和城乡建设局   | 房地产开发企业暂定资质证书 | 余房开字 003 号            | -                | 至 2019.9.15  |
| 142 | 贵阳园成置业有限公司       | 贵阳市住房和城乡建设局      | 房地产开发企业暂定资质证书 | 黔房开字临 A0770           | -                | 至 2019.9.20  |
| 143 | 江门博富置业发展有限公司     | 江门市新会区住房和城乡建设局   | 房地产开发企业暂定资质证书 | 粤（江）房开证字第 1210127 号   | -                | 至 2019.8.30  |
| 144 | 汕尾富力房地产开发有限公司    | 汕尾市住房和城乡建设局      | 房地产开发企业暂定资质证书 | 粤（汕）房开证临字第 00000122 号 | -                | 至 2019.8.26  |
| 145 | 无锡富力通达房地产开发有限公司  | 江苏省住房和城乡建设厅      | 房地产开发企业暂定资质证书 | 无锡 KF14241            | 按贰级标准从事房地产开发经营业务 | 至 2019.9.28  |
| 146 | 太原振浩房地产开发有限公司    | 太原市住房和城乡建设委员会    | 房地产开发企业暂定资质证书 | 01026587532A          | -                | 至 2019.11.27 |
| 147 | 凯里嘉瑞禾置业发展有限公司    | 黔东南侗族自治州住房和城乡建设局 | 房地产开发企业资质证书   | 黔房开字 H52120024        | 四级               | 至 2020.6.4   |
| 148 | 郑州富力城房地产开发有限公司   | 郑州市住房保障和房地产管理局   | 房地产开发企业暂定资质证书 | 410159035             | -                | 至 2020.7.18  |
| 149 | 鄂州富力房地产开发有限公司    | 鄂州市房产管理局         | 房地产开发企业暂定资质证书 | 鄂州房开暂字[2018]3 号       | -                | 至 2019.4.8   |
| 150 | 惠州市瑞隆房地产有限公司     | 惠东县住房和城乡建设局      | 房地产开发企业暂定资质证书 | 粤（惠东）房开证字第 000224 号   | -                | 至 2019.10.15 |
| 151 | 乌兰察布市富力房地产开发有限公司 | 内蒙古自治区住房和城乡建设厅   | 房地产开发企业暂定资质证书 | 内建房资证字[2018]JZ00265   | 暂定               | 至 2019.9.2   |

|     |                   |                 |               |                      |    |              |
|-----|-------------------|-----------------|---------------|----------------------|----|--------------|
| 152 | 上海启富房地产开发有限公司     | 上海市住房和城乡建设管理委员会 | 房地产开发企业暂定资质证书 | 沪房管（奉贤）第 0000631 号   | -  | 至 2020.2.11  |
| 153 | 衡水富明房地产开发有限公司     | 衡水市住房和城乡建设局     | 房地产开发企业暂定资质证书 | 冀建房开衡字第 654 号        | -  | 至 2019.12.15 |
| 154 | 杭州极富房地产开发有限公司     | 杭州市余杭区住房和城乡建设局  | 房地产开发企业暂定资质证书 | 余房开字 315 号           | -  | 至 2019.6.21  |
| 155 | 鹤山市富力房地产开发有限公司    | 鹤山市住房和城乡建设局     | 房地产开发企业暂定资质证书 | 粤（鹤山）房开证字第 1250120 号 | -  | 至 2019.8.22  |
| 156 | 海南航孝房地产开发有限公司     | 海口市住房和城乡建设局     | 房地产开发企业暂定资质证书 | 海建房开暂字[2018]第 129 号  | -  | 至 2019.5.20  |
| 157 | 贵阳富力房地产开发有限公司     | 贵阳市住房和城乡建设局     | 房地产开发企业暂定资质证书 | 黔房开字临 A521100485     | -  | 至 2020.3.20  |
| 158 | 昆明富柏地产开发有限公司      | 昆明市住房和城乡建设局     | 房地产开发企业暂定资质证书 | 昆房开暂证字 2018 第 53 号   | -  | 至 2019.7.30  |
| 159 | 梅州市棕银和合文化旅游开发有限公司 | 梅州市梅县区住房和城乡建设局  | 房地产开发企业暂定资质证书 | 0072168-             | -  | 至 2019.9.17  |
| 160 | 梅州市棕银华汇文化旅游开发有限公司 | 梅州市梅县区住房和城乡建设局  | 房地产开发企业暂定资质证书 | 072167-              | -  | 至 2019.9.17  |
| 161 | 武汉市美桥创新科技发展有限公司   | 武汉东湖新技术开发区房产管理局 | 房地产开发企业暂定资质证书 | 武东开暂[2018]001 号      | -  | 至 2019.11.30 |
| 162 | 资阳禾众房地产开发有限公司     | 四川省住房和城乡建设厅     | 房地产开发企业暂定资质证书 | 512000D088           | -  | 至 2021.4.25  |
| 163 | 重庆富力瑜璟房地产开发有限公司   | 重庆市城乡建设局        | 房地产开发企业暂定资质证书 | 1509689              | -  | 至 2019.11.4  |
| 164 | 杭州冠富房地产开发有限公司     | 杭州市城乡建设委员会      | 房地产开发企业暂定资质证书 | 杭房项（建）127 号          | -  | 至 2019.11.8  |
| 165 | 温州富力房地产开发有限公司     | 温州市住房和城乡建设委员会   | 房地产开发企业暂定资质证书 | 浙房温综字 04164 号        | -  | 至 2020.11.7  |
| 166 | 沈阳建新联合置业有限公司      | 沈阳市城乡建设委员会      | 房地产开发企业暂定资质证书 | 2101312018100850000  | -  | 至 2019.10.7  |
| 167 | 大连恒湾房地产开发有限公司     | 大连市城乡建设委员会      | 房地产开发企业暂定资质证书 | 2102142018080650000  | -  | 至 2019.8.5   |
| 168 | 天津鸿富房地产开发有限公司     | 天津市城乡建设委员会      | 房地产开发企业资质证书   | 津建房证[2006]第 SW0018 号 | 四级 | 至 2021.12.31 |

本公司及子公司上述资质证书均在有效期内，合法有效。

## ②已到期的资质情况

| 序号 | 公司名称         | 发证单位        | 证书名称          | 证号                  | 等级 | 有效期         | 备注     |
|----|--------------|-------------|---------------|---------------------|----|-------------|--------|
| 1  | 新会鸿盛地产发展有限公司 | 江门市住房和城乡建设局 | 房地产开发企业暂定资质证书 | 粤（江）房开证字第 1210124 号 | -  | 至 2018.6.23 | 正在办理续期 |
| 2  | 广州天禧房地产开     | 广州市城乡建设委员   | 房地产开发企业       | 1510614-04          | -  | 至           | 正在办    |

|    |                   |                  |               |                      |                  |              |        |
|----|-------------------|------------------|---------------|----------------------|------------------|--------------|--------|
|    | 发有限公司             | 会                | 暂定资质证书        |                      |                  | 2018.4.30    | 理续期    |
| 3  | 天津富润房地产开发有限公司     | 天津市城乡建设委员会       | 房地产开发企业资质证书   | 津建房证[2013]第 S2290 号  | 四级               | 至 2018.2.28  | 正在办理续期 |
| 4  | 发行人               | 中华人民共和国住房和城乡建设部  | 房地产开发企业资质证书   | 建开企[2003]396 号       | 一级               | 至 2018.12.31 | 正在办理续期 |
| 5  | 大同恒富物业服务服务有限公司    | 大同市房产管理局         | 房地产开发企业资质证书   | DTFGJ201414          | 三级               | 至 2018.12.11 | 正在办理续期 |
| 6  | 北京华恩房地产开发有限公司     | 北京市朝阳区住房和城乡建设委员会 | 房地产开发企业资质证书   | CY-A-0624            | 四级               | 至 2019.1.4   | 正在办理续期 |
| 7  | 广州永富房地产开发有限公司     | 广州市城乡建设委员会       | 房地产开发企业暂定资质证书 | 1510611-03           | -                | 至 2019.3.25  | 正在办理续期 |
| 8  | 天津富力城房地产开发有限公司    | 天津市城乡建设委员会       | 房地产开发企业资质证书   | 津建房证[2004]第 S1090 号  | 三级               | 至 2019.2.28  | 正在办理续期 |
| 9  | 唐山曹妃甸富力城房地产开发有限公司 | 唐山市住房和城乡建设局      | 房地产开发企业暂定资质证书 | 冀建房开唐字第 959 号        | -                | 至 2019.3.15  | 正在办理续期 |
| 10 | 广东省韶关万紫千红置业有限公司   | 韶关市住房和城乡建设管理局    | 房地产开发企业暂定资质证书 | 粤韶房开证字第 0000164 号    | -                | 至 2019.3.1   | 正在办理续期 |
| 11 | 长泰金鸿邦房地产开发有限公司    | 漳州市住房和城乡建设局      | 房地产开发企业资质证书   | ZZCT-00100000000010  | 三级               | 至 2018.12.31 | 正在办理续期 |
| 12 | 九江富力房地产开发有限公司     | 九江市住房保障和房产管理局    | 房地产开发企业暂定资质证书 | 赣建房开字 7744 号         | -                | 至 2019.1.24  | 正在办理续期 |
| 13 | 通辽富力房地产开发有限公司     | 内蒙古自治区住房和城乡建设厅   | 房地产开发企业暂定资质证书 | 内建房资证字 [2018]GZ00358 | 暂定               | 至 2019.3.28  | 正在办理续期 |
| 14 | 天津团泊绿岛建设有限公司      | 天津市城乡建设委员会       | 房地产开发企业资质证书   | 津建房证[2013]第 S2291 号  | 四级               | 至 2019.2.28  | 正在办理续期 |
| 15 | 海安极富房地产开发有限公司     | 江苏省住房和城乡建设厅      | 房地产开发企业暂定资质证书 | 南通 KF14392           | 按贰级标准从事房地产开发经营业务 | 至 2019.3.22  | 正在办理续期 |
| 16 | 重庆永富房地产开发有限公司     | 重庆市城乡建设委员会       | 房地产开发企业暂定资质证书 | 0508870              | -                | 至 2019.2.27  | 正在办理续期 |
| 17 | 天门富力房地产开发有限公司     | 天门市房地产管理局        | 房地产开发企业暂定资质证书 | 鄂天房开【2018】第 001 号    | -                | 至 2019.3.14  | 正在办理续期 |
| 18 | 北京富力欧美园林绿化工程有限公司  | 北京市园林绿化局         | 建筑业企业资质证书     | CYLZ·京·0126·叁        | 三级               | 至 2018.11.5  | 正在办理续期 |

注：本公司上述已到期的资质证书均已向主管部门申请办理续期手续，续期手续正在办理过程中，办理资质证书续期不存在法律障碍，不构成本次发行上市的障碍。

### （七）公司关于涉及用地及房地产开发的自查情况

根据国务院发布的《关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》（国发【2010】10 号文）、2013 年《关于继续做好房地产市场调控工作的通知》和《证监会调整上市公司再融资、并购重组涉及房地产业务监管政策》等文件规定的有关要求，本公司对公司及合并报表范围内子公司（下称“公司及子公司”）报告期内（2016 年 1 月 1 日至 2018 年 12 月 31 日）及截至募集说明书出具日内已完工、在建及拟建房地产项目是否存在闲置土地、炒地、捂盘惜售、哄抬房价等违

法违规行为进行了专项自查。自查情况如下：

### **1、对是否存在闲置土地的自查说明**

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

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

### **2、对是否存在炒地情形的自查说明**

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

### **3、对是否存在捂盘惜售、哄抬房价情形的自查说明**

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

自查：

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

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

截至本募集说明书签署日，公司及子公司未因商品住房项目涉及捂盘惜售、哄抬房价行为收到有关主管部门作出的《行政处罚决定书》；也未收到有关主管部门作出的《调查通知书》及其他（立案）调查的文件。

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

#### 4、控股股东、实际控制人及董事、监事、高级管理人员的承诺

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

#### 5、总体结论

综上，报告期内并截至本募集说明书签署日，发行人及子公司不存在被国土资源部门认定的闲置土地情形，不存在炒地、捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为，发行人及子公司报告期内不存在因该等违法违规行为被主管机关行政处罚或正在被（立案）调查的情形。

#### （八）公司近三年主营业务收入构成

单位：万元

| 项目 | 2018 年 | 2017 年 | 2016 年 |
|----|--------|--------|--------|
|----|--------|--------|--------|



|          | 金额           | 占比<br>(%) | 金额           | 占比<br>(%) | 金额           | 占比<br>(%) |
|----------|--------------|-----------|--------------|-----------|--------------|-----------|
| 房地产开发与销售 | 6,638,849.28 | 86.37     | 5,370,939.61 | 90.61     | 4,948,928.10 | 92.11     |
| 商业物业租赁   | 110,131.34   | 1.43      | 94,071.17    | 1.59      | 91,791.34    | 1.71      |
| 酒店服务     | 702,775.17   | 9.14      | 237,946.23   | 4.01      | 136,197.32   | 2.53      |
| 其他服务     | 234,357.85   | 3.05      | 224,828.58   | 3.79      | 196,117.11   | 3.65      |
| 合计       | 7,686,113.65 | 100.00    | 5,927,785.60 | 100.00    | 5,373,033.87 | 100.00    |

## (九) 公司近三年主营业务成本情况如下：

单位：万元

| 项目       | 2018 年度      |           | 2017 年度      |           | 2016 年度      |           |
|----------|--------------|-----------|--------------|-----------|--------------|-----------|
|          | 金额           | 占比<br>(%) | 金额           | 占比<br>(%) | 金额           | 占比<br>(%) |
| 房地产开发与销售 | 3,893,048.99 | 81.54     | 3,268,325.03 | 87.61     | 3,295,384.49 | 90.11     |
| 商业物业租赁   | -            | -         | -            | -         | -            | -         |
| 酒店服务     | 569,167.07   | 11.92     | 189,440.73   | 5.08      | 109,240.14   | 2.99      |
| 其他服务     | 312,491.08   | 6.54      | 272,897.60   | 7.31      | 252,566.92   | 6.91      |
| 合 计      | 4,774,707.14 | 100.00    | 3,730,663.36 | 100.00    | 3,657,191.55 | 100.00    |

## (十) 公司近三年主营业务毛利情况如下：

单位：万元

| 项目       | 2018 年度      |           | 2017 年度      |           | 2016 年度      |           |
|----------|--------------|-----------|--------------|-----------|--------------|-----------|
|          | 金额           | 占比<br>(%) | 金额           | 占比<br>(%) | 金额           | 占比<br>(%) |
| 房地产开发与销售 | 2,745,800.30 | 94.31     | 2,102,614.58 | 95.70     | 1,653,543.61 | 96.37     |
| 商业物业租赁   | 110,131.34   | 3.78      | 94,071.17    | 4.28      | 91,791.34    | 5.35      |
| 酒店服务     | 133,608.10   | 4.59      | 48,505.50    | 2.21      | 26,957.18    | 1.57      |
| 其他服务     | -78,133.22   | -2.68     | -48,069.02   | -2.19     | -56,449.81   | -3.29     |
| 合 计      | 2,911,406.51 | 100.00    | 2,197,122.24 | 100.00    | 1,715,842.32 | 100.00    |

## (十一) 公司近三年房地产开发情况

报告期内，公司土地开发与房地产开发与销售业务的主要经营指标如下：

| 年份      | 新开工面积<br>(万平方米) | 竣工面积<br>(万平方米) | 协议销售面积<br>(万平方米) | 协议销售收入<br>(亿元) | 结转收入面积<br>(万平方米) | 结转销售收入<br>(亿元) |
|---------|-----------------|----------------|------------------|----------------|------------------|----------------|
| 2018 年度 | 2,176.20        | 923.80         | 1,018.01         | 1,310.56       | 601.60           | 663.88         |
| 2017 年度 | 1,173.80        | 677.60         | 632.42           | 818.63         | 471.03           | 537.09         |
| 2016 年度 | 601.10          | 540.40         | 469.35           | 608.65         | 420.95           | 494.89         |

注：新开工面积及竣工面积为包括用于销售、租赁及酒店服务在内的所有物业面积

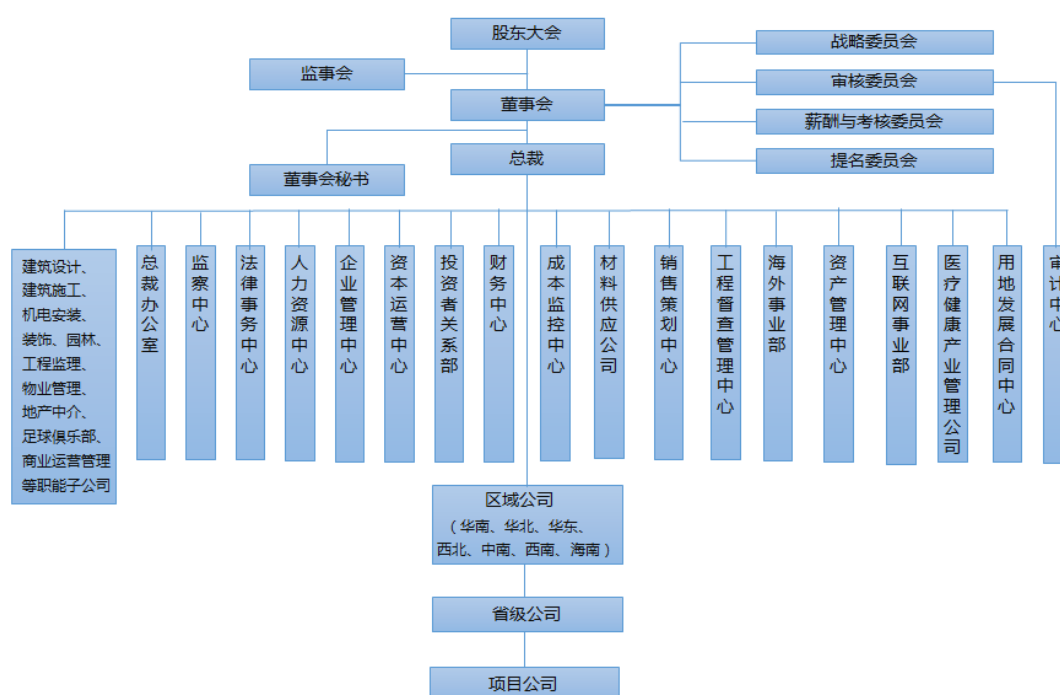
## 八、发行人的法人治理结构及相关机构最近三年的运行情况

### （一）公司治理结构概述

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

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

### （二）公司内部组织结构



本公司管理架构设置为“集团总部—区域公司—省级公司—项目公司”。通过地域、职能的双线垂直管理模式实现了经营管理的高效。其中：

集团总部下设总裁办公室、监察中心、财务中心、资本运营中心、人力资源中心、成本监控中心、用地发展合同中心等直属部门；区域公司包括华南、华北、华东、西北、中南、西南、海南七大区域公司，主要负责各自区域内地区公司统

筹管理以及项目招标、投资拓展等职能，区域公司下设总经理办公室、人力资源部、招标中心、总工室、战略发展中心和设计院等部门；

职能子公司包括天力建筑、恒力建设、天富监理、富力装饰、物业服务集团、天盈园林、美好置业、建筑设计院、足球俱乐部、商业运营管理等公司，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。

发行人的职能部门设置及职责情况具体如下：

### 1、总裁办公室

协助总裁制定有关公司发展方向、经营方针、经营形式、年度业务计划、市场运营推广计划、年度销售计划等，并监督实施；负责总裁相关活动的会议筹备和工作召集；负责总裁办的日常工作及后勤保障工作及总裁直接交办的所有工作。

### 2、监察中心

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

### 3、法律事务中心

负责集团的法律风险防范、业务合同审查、诉讼纠纷处理。其主要职责如下：

为集团及下属子公司的经营、管理决策提供法律上的可行性、合法性分析和法律风险分析；参与集团及下属子公司重大经济活动的谈判工作，提出减少或避

免法律风险的措施和法律意见；负责修订和完善集团法律事务管理制度，指导子公司及其他业务部门制订法律事务管理实施办法；经授权处理集团及各下属子公司诉讼案件、经济仲裁案件、劳动争议仲裁案件等诉讼和非诉讼法律事务，以维护公司合法权益；加强经济合同管理，负责制订集团自用合同的格式文本，帮助公司避免合同风险，保障经济合同全面正确的履行；审查、修改、会签集团各部门及下属子公司的合同；会同集团有关部门参与重大、重要合同的论证、审核、起草、谈判工作；参与或指导合同纠纷的处理，制定解决方案；负责组织有关合同管理、房地产、知识产权、诉讼等法律知识的讲座和培训；协助公司职能部门办理有关的法律事务并审查相关法律文件；收集、整理、保管与公司经营管理有关的法律、法规、政策文件资料，负责公司的法律事务档案管理；与司法机关及有关政府部门保持沟通，为集团公司创造良好司法环境；处理集团公司领导交办的其它事务。

#### 4、人力资源中心

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

#### 5、企业管理中心

企业管理中心是集团层面的综合管理部门（1）根据集团战略发展方向，制定运营目标、组织运营计划的编制、监控运营管理情况，组织绩效考核；负责制定和修订公司各项运营管理制度、业务流程，推动企业文化、品牌建设工作。（2）负责统筹集团的信息化建设工作，通过信息化系统保障集团制度流程落地执行，有效管控项目成本、进度等运营情况，通过系统汇集各专业、多维度的业务数据，供集团领导进行决策分析，通过互联网方式推动企业文化及品牌宣传，全方位协助集团管理水平的提升。（3）完善现有档案管理等行政管理制度，并检查、监督以上管理制度的执行情况，确保制度顺利落地；解答各公司关于行政管理制度方面的疑问；根据公司运营实际对各相关制度进行更新及优化。

#### 6、资本运营中心

(1) 资本市场运作业务，包括：1) 资本市场股权类投融资业务。在境内外证券交易所首次公开发行并上市（IPO）、股票增发、配股、兼并收购、重大资产重组及股权激励等股权类的重大投资、融资业务；2) 资本市场债务类投融资业务，包括证券交易所及银行间市场交易商协会等监管机构的业务；3) 资产证券化等创新类投融资业务。

(2) 重大项目投资、合作业务，包括：项目投资合作、资产收购兼并、出售处置等。组织对重大项目的尽职调查、商务谈判、合同谈判及执行等。为集团重大投资提供决策依据。

(3) 证券事务（董事会办公室）业务，包括：1) 公司股东大会、董事会及监事会的组织筹备工作。2) 法定信息披露业务。对接中国证监会、境内外证券交易所、证券登记结算公司、银行间市场交易商协会等监管机构，依法进行信息披露工作。3) 投资者关系业务。维护公司资本市场正面形象。组织公司定期业绩发布会。组织公司股票及债券发行的路演推介。定期参加投资机构沟通会议，负责与公司股票及债券的投资者、分析师等专业机构保持紧密联系、建立并维护投资者档案，接待并组织投资者对公司和项目的参观调研等。4) 负责对接沟通协调监管部门、证券交易所、证券登记结算公司、银行间市场交易商协会、清算所、金融资产交易所、证券中介机构、证券媒体、财经公关等。

## 7、投资者关系部

处理上市公司业务，增进投资者对上市公司的了解和认同，提升公司的治理水平，以实现公司整体利益最大化和保护投资者的合法权益。包括信息披露，参加及组织投资者关系活动，包括投资者会议，路演，项目考察，1 对 1 面谈会；筹备及出席全年业绩公告、中期业绩公告、香港财经媒体活动；维护评级机构、行业分析师、证券基金经理和债券基金经理的关系，并进行预期管理；参与企业融资活动；参与投资及基金管理。

## 8、财务中心

具体负责公司的财务管理和经济核算；如实反映本公司的财务状况和经营成果，定期编制各类对内经营报表，对外会计报表；监督财务收支，依法准时计

缴国家税收并向有关方面报送财务报告；参与企业经营决策，统一资金调度，统筹处理财务工作中出现的问题；组织编制资金计划，定期对收支计划进行分析，并根据公司的资金需求进行融资；配合公司 IPO 的工作的年报审计，组织对编写申报报表的申请，配合编写招股说明书；评审公司签订的各项土地协议、融资协议；根据国家颁布的各类最新财税政策，组织对其他部门的培训；财务 ERP 系统的维护及更新。

## 9、成本监控中心

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

## 10、材料供应公司

负责开展材料供应市场调查以及及时掌握市场价格信息；建立材料供应商管理体系，与供应商建立良好合作关系；根据职责分工开展核价和集中采购；采购合同、资料的保管与存档；建立健全各项采购供应制度。

## 11、销售策划中心

负责统筹集团销售策划管理工作，采用“战略总部、专业区域、实施一线”为主线的三级管控架构；建立销售策划管理的标准化、规范化体系，对项目营销执行的各个环节（推盘计划、价格制定、营销策略、媒体宣传、销售费用等）进行把控；通过制度对各地区销售策划工作进行战略性管控；下设营销运营管理部、前策产品部、媒体管理部等，同时设置区域管理架构，设置区域营销总监岗位，对管辖区域所属地区的销售策划部进行专业的指导及操作性管理。

## 12、工程督查管理中心

按照集团签订的进度计划表检查地区公司取证、施工进度情况；按照国家相关规范及公司要求，对施工质量进行检查、指导；按照国家相关规定及公司要求，对现场安全、文明施工进行检查、指导；对工程项目进行质量检查，对违反标准

和规范的提出整改意见，上报相关领导后对项目部整改后进行复查，直至达到合格要求；负责项目质量、安全事故、设备事故进行分析，参与处理，并及时向公司领导汇报；积累、沉淀巡查过程中发现的优秀施工工艺、工法，经整理、审批后进行推广；为领导提供相关数据分析报告和经营决策支持性建议；完成领导交待的其他事务。

### 13、海外事业部

根据集团海外项目总体发展战略，组织集团各所需职能部门共同参与项目前期定位、规划设计、工程销售方案的制定审批以及实施过程中的协调推进，参与各项流程审批；对接移民、留学、旅游等行业合作资源，根据国内外相关政策法规、开展市场推广、客户顾问服务、海外考察组织，项目销售对接等工作，协助海外项目推进销售；负责集团未来可能开展的新增的其他领域海外投资业务板块，组建相关团队，按公司要求推进

### 14、资产管理中心

作为富力地产的酒店资产管理部门，负责对酒店项目的投资作可行性研究分析，并选取合适的酒店运营方和酒店品牌，同时负责管理合同及相关协议的谈判和签订；参与酒店项目的设计和建设，从营运角度提出意见，确保酒店既符合营运和品牌标准，同时能合理和有效地控制投资成本；代表业主方，负责酒店开业筹备和经营管理的监管，审核和监督经营预算的执行，对酒店固定资产的再投资进行合理控制及管理，确保酒店经营符合业主方的投资利益。

### 15、互联网事业部

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

### 16、医疗健康产业管理公司

负责医疗健康产业的投资、运营和管理，与国际著名医疗机构建立合作关系，推动医疗健康产业对地产业务的带动、补充和融合发展。

## 17、用地发展合同中心

负责集团用地合同的起草、项目洽谈及尽职调查、合同谈判和签订；负责用地合同谈判，审核用地合同文本，签订合同；协调解决已签订项目中存在的问题，并监督合同具体的执行情况；负责酒店合作合同的审核、签署，督促相关人员跟进执行。

## 18、审计中心

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

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

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

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

## 十、发行人独立运营情况

### 1、资产完整

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

### 2、人员独立

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



独立核算。

### 3、财务独立

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

### 4、机构独立

公司设立了股东大会、董事会、监事会、董事会提名委员会、董事会审核委员会、董事会薪酬与考核委员会、董事会战略委员会等管理、监督机构，结合本次发行方案根据《公司法》、《证券法》、《上市公司章程指引（2016 年修订）》修订了《公司章程（草案）》，制定了《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《监事会议事规则》、《关联交易管理办法》、《独立董事工作制度》、《对外投资管理制度》、《对外担保管理制度》、《募集资金专项存储及使用管理制度》和《信息披露管理制度》等制度，构建了决策制度有效、职权范围明确的法人治理结构和制衡机制。公司依据房地产业务特征和自身发展需要，设立了总裁办公室、企业管理中心、人力资源中心、法律事务中心、监察中心、投资部、财务中心、审计中心、采购中心、成本监控中心、工程督查管理中心、销售策划中心、酒店管理中心、互联网事业部、海外事业部等职能部门，行使相应的经营管理职权，各部门之间分工明确、各司其职、相互配合，保证了公司的规范运作。公司决策体系和职能机构独立完整，不存在与控股股东及其控制的其他企业之间机构混合经营、合署办公的情形。

### 5、业务独立

公司的主营业务包括房地产开发及销售、商业物业租赁及酒店服务，公司已经具备了经营所需的资质及完整的业务体系，项目的立项、土地储备、勘探规划、设计、工程、施工、采购、销售及售后服务等业务流程均独立运作，并能够独立提供规划设计、工程监理、建筑施工、装饰、物业管理、房产中介等服务，业务

开展独立于控股股东及其控制的其他企业，不存在控股股东及其控制的其他企业影响发行人独立运作的情形。

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

截至 2018 年 12 月 31 日发行人的关联方及报告期关联交易情况如下：

### （一）控股股东有关信息

详见本节之“二、公司设立、上市及历次股本变化情况”及“六、董事、监事、高级管理人员的基本情况”部分内容。

### （二）本公司的子公司情况

详见本节之“三、公司重要对外权益投资情况”部分内容。

### （三）本公司的联营企业、合营企业

详见本节之“三、公司重要对外权益投资情况”部分内容。

### （四）本公司的其他关联方

受控股股东控制的关联方详见本节之“五、控股股东和实际控制人的情况”之“（二）控股股东、实际控制人对其他企业的投资情况”。

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

| 姓名  | 在本公司任职        | 所控制的企业              | 担任董事、高级管理人员的其他企业                        | 兼职职务    |
|-----|---------------|---------------------|-----------------------------------------|---------|
| 李思廉 | 执行董事、董事长      | 详见“实际控制人控制的企业”      | 新家园协会有限公司，其他详见“实际控制人控制的企业，公司的联营、合营企业”   | 董事      |
| 张力  | 执行董事、联席董事长、总裁 | 详见“实际控制人控制的企业”      | 力量矿业能源有限公司（其他详见“实际控制人控制的企业，公司的联营、合营企业”） | 董事局主席   |
| 吕劲  | 执行董事          | 镁宝有限公司 <sup>注</sup> | 北京中瑞乐桑酒店管理有限公司                          | 董事      |
| 张琳  | 非执行董事         | 无                   | 力量矿业能源有限公司                              | 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                              | 独立非执行董事 |

|     |         |               |                  |                    |
|-----|---------|---------------|------------------|--------------------|
|     |         | 广州市名轩广告设计有限公司 | 广州市名轩广告设计有限公司    | 执行董事               |
|     |         | 广州盈泰投资咨询有限公司  | 广州盈泰投资咨询有限公司     | 执行董事兼总经理           |
| 吴又华 | 独立非执行董事 | 无             | GayLoy Ltd       | 执行董事 <sup>注3</sup> |
| 王振邦 | 独立非执行董事 | 王振邦会计师事务所     | 王振邦会计师事务所        | 首席合伙人              |
|     |         |               | 香港理工大学           | 校董会及大学顾问委员会成员      |
| 刘臻  | 副总裁     | 无             | 广东华南环保投资股份有限公司   | 董事                 |
| 胡杰  | 董事会秘书   | 无             | 北京盛兴天和投资管理有限公司   | 董事                 |
|     |         |               | 北京中房同创文化传媒股份有限公司 | 董事                 |
|     |         |               | 汇量科技有限公司         | 独立非执行董事            |

注：2017 年 10 月 27 日，吕劲将其持有的全部股权以 1 美元的价格转让给富力香港，具体情况参见“（五）发行人报告期内的关联方交易”。

报告期内，与公司持股 5%以上自然人股东、董事、监事、高级管理人员关系密切的家庭成员直接或间接控制、担任董事、高级管理人员公司如下表所示：

| 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  | 力量矿业能源有限公司 | 2010.7.27 | 开曼群岛 | 5,429.3 万元 | 张量持股 62.96%，张力持股 10.44% | 煤炭生产、装载、运输 | 控股股东实际控制人张力的亲属控制的企业 |

报告期内，与公司关联自然人关系密切的家庭成员施加重大影响的企业为广州钜融机电工程有限公司。

## （五）发行人报告期内的关联方交易

### 1、经常性关联交易

#### （1）购买商品、接受劳务的关联交易

单位：万元

| 关联方              | 关联交易内容 | 2018 年度 | 占同类交易的比重（%） |
|------------------|--------|---------|-------------|
| 广州越富环保科技有限公司     | 环保工程   | 2.64    | 0.00        |
| 广州钜融机电工程有限公司     | 安装工程   | 289.02  | 0.09        |
| 广州市富景房地产开发有限公司   | 酒店服务   | 19.31   | 0.01        |
| 北京中房同创文化传媒股份有限公司 | 广告费    | 19.80   | 0.01        |

| 长泰马洋溪水务有限公司  | 供水服务   | 4.24     | 0.00         |
|--------------|--------|----------|--------------|
| 关联方          | 关联交易内容 | 2017 年度  | 占同类交易的比重 (%) |
| 广州越富环保科技有限公司 | 环保工程   | 4.06     | 0.00         |
| 广州钜融机电工程有限公司 | 安装工程   | 965.13   | 0.51         |
| 关联方          | 关联交易内容 | 2016 年度  | 占同类交易的比重 (%) |
| 广州越富环保科技有限公司 | 环保工程   | 651.29   | 0.32         |
| 广州钜融机电工程有限公司 | 安装工程   | 2,892.48 | 1.44         |

## (2) 销售商品、提供劳务的关联交易

单位：万元

| 关联方             | 关联交易内容 | 2018 年度   | 占同类交易的比重 (%) |
|-----------------|--------|-----------|--------------|
| 广州市富景房地产开发有限公司  | 设计费    | 85.07     | 4.98         |
| 广州市富景房地产开发有限公司  | 建筑费    | 5,413.02  | 8.40         |
| 广州市富景房地产开发有限公司  | 装饰费    | 367.52    | 0.57         |
| 广州市富景房地产开发有限公司  | 网络服务费  | 28.30     | 4.53         |
| 天津津南新城房地产开发有限公司 | 建筑费    | 1,112.61  | 1.73         |
| 天津津南新城房地产开发有限公司 | 物业管理   | 337.94    | 0.22         |
| 天津津南新城房地产开发有限公司 | 网络服务费  | 36.75     | 5.88         |
| 广西富雅投资有限公司      | 设计费    | 116.86    | 6.84         |
| 贵州大西南房地产开发有限公司  | 设计费    | 589.55    | 34.51        |
| 贵州大西南房地产开发有限公司  | 物业管理   | 1,478.95  | 0.98         |
| 贵州大西南房地产开发有限公司  | 建筑费    | 8,638.55  | 13.41        |
| 贵州大西南房地产开发有限公司  | 咨询费    | 79.46     | 73.53        |
| 贵州大西南房地产开发有限公司  | 网络服务费  | 144.11    | 23.06        |
| 广州市森华房地产有限公司    | 监理费    | 39.77     | 0.06         |
| 广州市森华房地产有限公司    | 建筑费    | 581.72    | 0.90         |
| 广州市森华房地产有限公司    | 物业管理   | 290.29    | 0.19         |
| 广州市森华房地产有限公司    | 网络服务费  | 17.46     | 2.79         |
| 上海城投悦城置业有限公司    | 设计费    | 96.15     | 5.63         |
| 上海城投悦城置业有限公司    | 建筑费    | 21,135.55 | 32.80        |
| 河南建业富居投资有限公司    | 设计费    | 41.75     | 2.44         |
| 河南建业富居投资有限公司    | 建筑费    | 2,036.93  | 3.16         |
| 河南建业富居投资有限公司    | 物业管理   | 983.09    | 0.65         |
| 河南建业富居投资有限公司    | 装饰费    | 95.45     | 0.15         |

| 龙岩恒富房地产开发有限公司   | 建筑费    | 12,113.26 | 18.80        |
|-----------------|--------|-----------|--------------|
| 龙岩恒富房地产开发有限公司   | 物业管理   | 67.63     | 0.04         |
| 龙岩恒富房地产开发有限公司   | 管理服务费  | 3,396.23  | 76.97        |
| 龙岩恒富房地产开发有限公司   | 设计费    | 778.85    | 45.59        |
| 龙岩恒富房地产开发有限公司   | 网络服务费  | 3.97      | 0.64         |
| 龙岩恒富房地产开发有限公司   | 监理费    | 160.38    | 0.25         |
| 长沙禧荣置业有限公司      | 物业管理   | 70.41     | 0.05         |
| 长沙禧荣置业有限公司      | 建筑费    | 2,108.28  | 3.27         |
| RFCZ (UK) Ltd   | 技术服务费  | 1,016.13  | 23.03        |
| RFCZ (UK) Ltd   | 建筑费    | 10,656.71 | 16.54        |
| 关联方             | 关联交易内容 | 2017 年度   | 占同类交易的比重 (%) |
| 广州市富景房地产开发有限公司  | 设计费    | 382.93    | 22.01        |
| 广州市富景房地产开发有限公司  | 建筑费    | 4,503.26  | 8.46         |
| 广州市富景房地产开发有限公司  | 装饰费    | 994.53    | 1.87         |
| 天津津南新城房地产开发有限公司 | 建筑费    | 1,173.07  | 2.20         |
| 天津津南新城房地产开发有限公司 | 物业管理   | 451.00    | 0.34         |
| 广西富雅投资有限公司      | 设计费    | 292.15    | 16.80        |
| 贵州大西南房地产开发有限公司  | 设计费    | 759.69    | 43.67        |
| 贵州大西南房地产开发有限公司  | 装饰费    | 1,958.83  | 3.68         |
| 贵州大西南房地产开发有限公司  | 物业管理   | 1,069.64  | 0.80         |
| 贵州大西南房地产开发有限公司  | 建筑费    | 5,159.77  | 9.70         |
| 贵州大西南房地产开发有限公司  | 咨询费    | 243.75    | 10.67        |
| 广州市森华房地产有限公司    | 建筑费    | 1,257.94  | 2.36         |
| 上海城投悦城置业有限公司    | 建筑费    | 2,494.48  | 4.69         |
| 河南建业富居投资有限公司    | 设计费    | 229.25    | 13.18        |
| 河南建业富居投资有限公司    | 建筑费    | 1,390.63  | 2.61         |
| 龙岩恒富房地产开发有限公司   | 建筑费    | 3,495.15  | 6.57         |
| 关联方             | 关联交易内容 | 2016 年度   | 占同类交易的比重 (%) |
| 广州市富景房地产开发有限公司  | 设计费    | 1,368.12  | 49.26        |
| 广州市富景房地产开发有限公司  | 建筑费    | 16,991.42 | 32.32        |
| 广州市富景房地产开发有限公司  | 装饰费    | 445.75    | 0.85         |
| 天津津南新城房地产开发有限公司 | 设计费    | 214.87    | 7.74         |
| 天津津南新城房地产开发有限公司 | 建筑费    | 875.29    | 1.67         |
| 天津津南新城房地产开发有限公司 | 物业管理   | 664.78    | 0.56         |
| 广西富雅投资有限公司      | 设计费    | 233.72    | 8.41         |

|                |      |          |       |
|----------------|------|----------|-------|
| 贵州大西南房地产开发有限公司 | 装饰费  | 2,353.70 | 4.48  |
| 贵州大西南房地产开发有限公司 | 物业管理 | 125.98   | 0.11  |
| 贵州大西南房地产开发有限公司 | 建筑费  | 4,470.22 | 8.53  |
| 广州市森华房地产有限公司   | 设计费  | 856.49   | 30.84 |
| 广州市森华房地产有限公司   | 监理费  | 39.77    | 0.08  |
| 广州市森华房地产有限公司   | 建筑费  | 227.81   | 0.43  |
| 广州市森华房地产有限公司   | 装饰费  | 68.71    | 0.13  |
| 上海城投悦城置业有限公司   | 建筑费  | 96.01    | 0.18  |

### (3) 关联租赁情况

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

单位：万元

| 承租方名称          | 承租资产种类 | 2018 年度 | 占同类交易的比重 (%) |
|----------------|--------|---------|--------------|
| 广州市富景房地产开发有限公司 | 房屋     | 13.26   | 0.01%        |
| 承租方名称          | 承租资产种类 | 2017 年度 | 占同类交易的比重 (%) |
| -              | -      | -       | -            |
| 承租方名称          | 承租资产种类 | 2016 年度 | 占同类交易的比重 (%) |
| 广州市富景房地产开发有限公司 | 房屋     | 3.31    | 0.00         |

### (4) 董监高薪酬

单位：万元

| 项目       | 2018 年度   | 2017 年度   | 2016 年度  |
|----------|-----------|-----------|----------|
| 关键管理人员薪酬 | 10,369.46 | 10,011.30 | 7,336.78 |

## 2、偶发性关联交易

### (1) 资产收购

#### ①收购惠州金鹅 100%股权

为消除与控股股东、实际控制人可能产生的竞争，完善公司的酒店布局，增加土地储备，2014 年 12 月 15 日，公司与李思廉、张力签署惠州金鹅股权转让协议，由公司收购李思廉、张力持有的惠州金鹅 100%股权。根据广州泓诚资产

评估房地产估价有限公司出具的泓诚资评字（2014）第 032 号资产评估报告，截至 2014 年 8 月 31 日，惠州金鹅经评估的净资产价值为 53,196.66 万元。经交易双方协商，交易价格为 53,000 万元。上述关联交易已经公司 2014 年 11 月 19 日召开的董事会审议通过，关联董事回避表决。2016 年 2 月 5 日，惠州金鹅股权转让工商变更登记手续已办理完毕。

## ②收购镁宝公司 100%股权

为完善公司境外布局、推进后续业务拓展，2017 年 10 月，吕劲将其持有的镁宝有限公司 100%的股权转让给本公司之控股子公司，股权转让价格为 1 美元。股权交易完成后，本公司持有该公司 100%股权，本公司对其实施控制并纳入合并范围。

## ③收购亿颖公司 100%股权

为完善公司境外布局、推进后续业务拓展，2017 年 10 月，张量将其持有的亿颖有限公司 100%的股权转让给本公司之控股子公司，股权转让价格为 1 美元。股权交易完成后，本公司持有该公司 100%股权，本公司对其实施控制并纳入合并范围。

## ④购买固定资产

为提供便捷的交通以接待公司宾客，2018 年 1 月，本公司向李思廉购买其持有的相关游船之所有权益，转让价格为 2,901.96 万元。

## （2）关联担保

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

### ①2018 年对外担保情况

单位：万元

| 被担保方           | 担保人 | 担保起始日      | 担保到期日      | 截至 2018 年 12 月 31 日担保金额 |
|----------------|-----|------------|------------|-------------------------|
| 广州市富景房地产开发有限公司 | 公司  | 2016/12/22 | 2031/12/19 | 98,908.44               |
| 广州市森华房地产有限公司   | 公司  | 2016/11/7  | 2019/11/6  | 3,000.00                |
| 上海城投悦城置业有限公司   | 公司  | 2016/9/12  | 2022/3/23  | 62,381.50               |

|                                     |          |            |            |           |
|-------------------------------------|----------|------------|------------|-----------|
| 天津津南新城房地产开发有限公司                     | 公司       | 2016/11/25 | 2020/4/23  | 74,625.00 |
| 郑州建业高新置业有限公司                        | 公司       | 2016/7/13  | 2021/5/24  | 38,164.05 |
| 河南惠花城乡建设发展有限公司                      | 公司       | 2016/3/24  | 2020/8/25  | 74,925.00 |
| 广州市腾顺投资有限公司                         | 公司       | 2016/11/10 | 2021/10/31 | 30,850.00 |
| 中交富力（北京）置业有限公司                      | 公司       | 2018/9/19  | 2020/6/17  | 77,000.00 |
| 天津金桂力城房地产开发有限公司                     | 公司       | 2018/11/19 | 2021/11/18 | 3,630.00  |
| Instant Glory International Limited | 富力地产（香港） | 2018/8/20  | 2019/8/20  | 95,004.39 |

## ②2017 年度对外担保情况

单位：万元

| 被担保方            | 担保人 | 担保起始日      | 担保到期日      | 截至 2017 年 12 月 31 日担保金额 |
|-----------------|-----|------------|------------|-------------------------|
| 广州市富景房地产开发有限公司  | 公司  | 2016/12/22 | 2031/12/19 | 102,242.44              |
| 广州市森华房地产有限公司    | 公司  | 2016/11/7  | 2019/11/6  | 6,750.00                |
| 上海城投悦城置业有限公司    | 公司  | 2016/9/12  | 2022/3/23  | 62,444.25               |
| 广西富雅投资有限公司      | 公司  | 2015/7/31  | 2018/6/2   | 5,640.00                |
| 天津津南新城房地产开发有限公司 | 公司  | 2016/11/25 | 2020/4/23  | 117,000.00              |
| 郑州建业高新置业有限公司    | 公司  | 2015/12/11 | 2019/7/13  | 15,660.00               |
| 河南惠花城乡建设发展有限公司  | 公司  | 2016/3/24  | 2020/9/26  | 87,480.00               |
| 广州市腾顺投资有限公司     | 公司  | 2016/11/10 | 2021/10/31 | 30,850.00               |
| 龙岩恒富房地产开发有限公司   | 公司  | 2017/12/28 | 2020/12/27 | 3,000.00                |

## ③2016 年度对外担保情况

单位：万元

| 被担保方            | 担保人             | 担保起始日      | 担保到期日      | 截至 2016 年 12 月 31 日担保金额 |
|-----------------|-----------------|------------|------------|-------------------------|
| 广州利合房地产开发有限公司   | 公司              | 2013/11/15 | 2019/2/4   | 101,592.00              |
| 广州市富景房地产开发有限公司  | 公司              | 2016/12/22 | 2031/12/19 | 58,900.44               |
| 广州市森华房地产有限公司    | 公司、广州德和投资发展有限公司 | 2014/4/8   | 2019/11/6  | 10,860.00               |
| 上海城投悦城置业有限公司    | 公司              | 2016/9/12  | 2021/9/11  | 47,500.00               |
| 广西富雅投资有限公司      | 公司              | 2015/7/31  | 2018/6/2   | 12,000.00               |
| 天津津南新城房地产开发有限公司 | 公司              | 2016/11/25 | 2019/11/22 | 112,500.00              |
| 贵州大西南房地产开发有限公司  | 公司              | 2015/8/6   | 2018/2/16  | 4,800.00                |
| 郑州建业高新置业有限公司    | 公司              | 2015/12/11 | 2019/7/13  | 38,250.00               |
| 河南惠花城乡建设发展有限公司  | 公司              | 2016/3/24  | 2020/9/26  | 65,700.00               |



|             |    |            |            |          |
|-------------|----|------------|------------|----------|
| 广州市腾顺投资有限公司 | 公司 | 2016/11/10 | 2021/10/31 | 5,000.00 |
|-------------|----|------------|------------|----------|

### 3、关联方应收应付款项

#### (1) 关联方其他应收款变动情况

单位：万元

| 关联方                              | 2017/12/31 | 增加额        | 减少额        | 2018/12/31 |
|----------------------------------|------------|------------|------------|------------|
| 广州市腾顺投资有限公司                      | 68,240.76  | 208,223.47 | -          | 276,464.23 |
| 汉斯上海新江湾开发有限公司                    | 17,128.74  | 982.00     | -          | 18,110.74  |
| 广西富雅投资有限公司                       | 1,000.33   | -          | 1,000.33   | -          |
| 和荣有限公司                           | 10,394.24  | -          | 2,433.61   | 7,960.63   |
| EtoneAustraliaHoldingsPtyLtd     | 9,403.61   | 3,758.70   | 13,162.31  | -          |
| 南京星润置业有限公司                       | 14,702.50  | -          | 14,702.50  | -          |
| 龙岩恒富房地产开发有限公司                    | 10,320.60  | 41.11      | 10,361.71  | -          |
| 南通锦力置业有限公司                       | 10,626.33  | 1,498.46   | -          | 12,124.79  |
| 长沙禧荣置业有限公司                       | 60,582.77  | 9,351.69   | 18,049.03  | 51,885.44  |
| 长泰马洋溪水务有限公司                      | 52.00      | -          | -          | 52.00      |
| InstantGloryInternationalLimited | 217,954.34 | 3,808.19   | 221,762.54 | -          |
| 北京力思创新国度科技有限公司                   | -          | 211.65     | -          | 211.65     |
| 中交富力（北京）置业有限公司                   | -          | 111,000.00 | 62,985.00  | 48,015.00  |
| 湖州品富房地产开发有限公司                    | -          | 59,229.40  | 29,970.00  | 29,259.40  |
| 天津欣碧房地产开发有限公司                    | -          | 8,358.80   | 2,991.51   | 5,367.29   |
| 天津骏友房地产信息咨询有限公司                  | -          | 8,225.11   | 3,597.65   | 4,627.46   |
| 河南建业富居投资有限公司                     | -          | 51,730.00  | 20,000.00  | 31,730.00  |
| 天津碧顺房地产开发有限公司                    | -          | 15,650.31  | 7,589.20   | 8,061.10   |
| RFCZ (UK) Ltd                    | -          | 1,955.69   | -          | 1,955.69   |
| 安徽皖富置业有限责任公司                     | -          | 35,755.41  | -          | 35,755.41  |
| 衡阳杰辉置业有限公司                       | -          | 24,755.04  | 8,074.11   | 16,680.93  |
| 苏州富景房地产开发有限公司                    | -          | 9,683.61   | -          | 9,683.61   |
| 关联方                              | 2016-12-31 | 增加额        | 减少额        | 2017-12-31 |
| 广州利合房地产开发有限公司                    | 4,228.10   | -          | 4,228.10   | -          |
| 广州市腾顺投资有限公司                      | 40,112.80  | 28,127.96  | -          | 68,240.76  |
| 贵州大西南房地产开发有限公司                   | 35,073.41  | 68.43      | 35,141.85  | -          |
| 汉斯上海新江湾开发有限公司                    | 18,795.69  | -          | 1,666.95   | 17,128.74  |
| 广西富雅投资有限公司                       | 1,000.33   | 6,000.00   | 6,000.00   | 1,000.33   |
| 和荣有限公司                           | 10,318.12  | 76.12      | -          | 10,394.24  |

|                                  |   |            |           |            |
|----------------------------------|---|------------|-----------|------------|
| EtoneAustraliaHoldingsPtyLtd     | - | 9,403.64   | 0.03      | 9,403.61   |
| 南京星润置业有限公司                       | - | 14,702.50  | -         | 14,702.50  |
| 龙岩恒富房地产开发有限公司                    | - | 10,326.34  | 5.74      | 10,320.60  |
| 南通锦力置业有限公司                       | - | 10,626.33  | -         | 10,626.33  |
| 长沙禧荣置业有限公司                       | - | 83,682.77  | 23,100.00 | 60,582.77  |
| 长泰马洋溪水务有限公司                      | - | 52.00      | -         | 52.00      |
| InstantGloryInternationalLimited | - | 217,954.34 | -         | 217,954.34 |

## (2) 应收项目

关联方应收款项目账面余额情况如下：

单位：万元

| 关联方            | 2018.12.31 | 2017.12.31 | 2016.12.31 |
|----------------|------------|------------|------------|
| 广州市森华房地产有限公司   | 174.69     | 248.52     | -          |
| 龙岩恒富房地产开发有限公司  | -          | 3,600.00   | -          |
| 长沙禧荣置业有限公司     | 1,637.01   | -          | -          |
| 广州市富景房地产开发有限公司 | 20.00      | -          | -          |
| 上海城投悦城置业有限公司   | 4,427.05   | -          | -          |

## (3) 应付项目

关联方其他应付款项目变动如下：

单位：万元

| 关联方                                 | 2017/12/31 | 增加额        | 减少额       | 2018/12/31 |
|-------------------------------------|------------|------------|-----------|------------|
| 上海城投悦城置业有限公司                        | 166,113.72 | 4,458.57   | -         | 170,572.29 |
| 广州市富景房地产开发有限公司                      | 202,523.51 | 21,632.43  | -         | 224,155.94 |
| 广州市森华房地产有限公司                        | 38,900.00  | 4,000.00   | -         | 42,900.00  |
| 李思廉                                 | 164.98     | 45,000.00  | 164.98    | 45,000.00  |
| 北京盛兴天和投资管理有限公司                      | 7,757.59   | -          | -         | 7,757.59   |
| 河南建业富居投资有限公司                        | 8,270.00   | -          | 8,270.00  | -          |
| 天津津南新城房地产开发有限公司                     | 49,182.50  | 37,748.42  | 2,748.42  | 84,182.50  |
| 贵州大西南房地产开发有限公司                      | 4,780.09   | 33,000.40  | 2,086.26  | 35,694.24  |
| 广西富雅投资有限公司                          | -          | 27,056.00  | -         | 27,056.00  |
| Instant Glory International Limited | -          | 135,085.31 | 13,729.66 | 121,355.64 |
| 广州越富环保科技有限公司                        | -          | 4,600.00   | -         | 4,600.00   |
| 广东华南环保投资股份有限公司                      | -          | 1,400.00   | -         | 1,400.00   |

|                 |                   |            |            |                   |
|-----------------|-------------------|------------|------------|-------------------|
| 龙岩恒富房地产开发有限公司   | -                 | 9,959.40   | -          | 9,959.40          |
| <b>关联方</b>      | <b>2016-12-31</b> | <b>增加额</b> | <b>减少额</b> | <b>2017-12-31</b> |
| 上海城投悦城置业有限公司    | 137,223.72        | 34,428.03  | 5,538.03   | 166,113.72        |
| 广州市富景房地产开发有限公司  | 41,651.19         | 160,875.32 | 3.00       | 202,523.51        |
| 广州市森华房地产有限公司    | 38,900.00         | -          | -          | 38,900.00         |
| 李思廉             | 164.98            | -          | -          | 164.98            |
| 北京盛兴天和投资管理有限公司  | 7,757.59          | -          | -          | 7,757.59          |
| 河南建业富居投资有限公司    | 41,414.18         | 40,000.00  | 73,144.18  | 8,270.00          |
| 天津津南新城房地产开发有限公司 | 9,182.50          | 42,326.69  | 2,326.69   | 49,182.50         |
| 贵州大西南房地产开发有限公司  | -                 | 5,038.47   | 258.38     | 4,780.09          |

#### (4) 预收项目

关联方预收项目情况如下：

|                |                   |                   |                   |
|----------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| <b>关联方</b>     | <b>2018.12.31</b> | <b>2017.12.31</b> | <b>2016.12.31</b> |
| 贵州大西南房地产开发有限公司 | 2,233.43          | -                 | -                 |
| RFCZ (UK) Ltd  | 18,885.53         | -                 | -                 |
| 龙岩恒富房地产开发有限公司  | 1,364.44          | -                 | -                 |

#### (5) 关联方承诺

本公司报告期无关联方承诺情况。

#### (六) 关联交易制度

详见本节“十三、发行人内控制度的建立及运行情况”部分内容。

#### (七) 关联交易的决策权限、决策程序、定价机制

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

①股东大会审议有关关联交易事项时，关联股东不应当参与投票表决，其所代表的有表决权的股份数不计入有效表决总数；股东大会决议的公告应当充分披露非关联股东的表决情况。关联股东在股东大会表决时，应当自动回避并放弃表决权。关联股东未主动回避时，主持会议的董事长应当要求关联股东回避；如

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

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

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

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

⑤股东大会审议有关关联交易事项时，关联股东不应当参与投票表决，其所代表的有表决权的股份数不计入有效表决总数；股东大会决议的公告应当充分披露非关联股东的表决情况。关联股东在股东大会表决时，应当自动回避并放弃表决权。关联股东未主动回避时，主持会议的董事长应当要求关联股东回避；如董事长需要回避的，副董事长或其他董事应当要求董事长及其他关联股东回避；无需回避的任何股东均有权要求关联股东回避。

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

## **十二、发行人报告期内资金占用情况以及为控股股东、实际控制人及其关联方提供担保的情况**

董事会会议决议事项与某位董事有利害关系时，该董事应予回避，不得对该项议案行使表决权，也不得代理其他董事行使表决权，在计算出席会议的法定董

事人数时，该董事亦不予计入。该董事会会议由过半数的无关联关系董事出席即可举行，该董事会会议作出批准该等拟决议事项的决议须经无重大利害关系的董事过半数同意即可通过。当出席董事会的无重大利害关系的董事人数不足三人的，董事会应及时将该议案递交股东大会审议。董事会应在将该议案递交股东大会审议时说明董事会对该议案的审议情况，并应记载无重大利害关系的董事对该议案的意见。

发行人报告期内不存在资金被控股股东、实际控制人及其关联方违规占用的情形。

发行人为控股股东、实际控制人及其关联方提供担保情况详见本节之“十一、发行人关联方、关联关系、关联交易及关联交易的决策权限、决策程序、定价机制”及“第七节财务会计信息”之“十、公司最近一期末的对外担保情况”。

### **十三、发行人内控制度的建立及运行情况**

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

#### **（一）投融资管理制度**

##### **1、投资管理方面**

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

##### **2、融资管理方面**

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

## **（二）财务管理制度**

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

## **（三）内部审计制度**

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

## **（四）担保制度**

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

## **（五）关联交易制度**

公司对关联交易采取公平、公正、自愿、诚信以及对公司有利的原则，关联交易定价按照公平市场价格，充分保护各方投资者的利益，必要时聘请独立

财务顾问或专业评估师对其进行评价并按规定披露。公司根据《香港联合交易所有限公司证券上市规则》、《公司章程》及《企业管治常规守则》的相关规定制定了相关关联交易制度，明确划分股东大会和董事会对关联交易的审批权限。重大关联交易在经独立董事认可后，方提交董事会审议。披露关联交易时，同时披露独立董事的意见。

## （六）子公司管理制度

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

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

2、公司已经制定相应的人力资源管理制度，规范各子公司组织架构、人员编制、薪酬预算以及管理人员及关键专业技术人员的聘用、晋级、降职，保证子公司人才能够得到科学、合理的培养与发展。

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

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

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

### **（七）募集资金管理制度**

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

为了确保募集资金用于所披露的用途，发行人在募集资金管理制度第八条中规定“公司应当按照发行申请文件中承诺的募集资金计划使用募集资金，募集资金不得转借他人”。此外，募集资金管理制度还明确规定，禁止将募集资金通过质押、委托贷款或其他方式变相改变募集资金用途，防止募集资金被控股股东、实际控制人等关联人占用或挪用；公司应当在定期报告中披露募集资金的使用情况、公司应当在募集资金到账后1个月以内与债券受托管理人、存放募集资金的商业银行签订三方监管协议等内容。

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

### **（八）预算管理制度**

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



并实行预算责任制考核。公司不断提高工程项目管理人员的项目管理水平，力争做到合理预算，及时决算。

## （九）安全生产制度

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

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

## （十）信息披露制度

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

### 1、信息披露机制

公司将按照上海证券交易所的信息披露要求，组织公司债存续期间各类财务报表及与公司经营相关的所有重大信息的披露事项。

公司信息披露工作由董事会统一领导和管理，投资部负责协调和组织公司信息披露工作和投资者关系管理的工作，负责处理投资者关系、准备上海证券交易所要求的信息披露文件，并通过交易所认可的网站或其他指定渠道公布相关信息。

## 2、信息披露工作安排

在本次公司债发行完成后，在债券存续期间，发行人将通过上海证券交易所网站（<http://www.sse.com.cn/>）披露各类财务报表、审计报告及可能影响公司债本息兑付的重大事项。

### （1）公司债存续期内定期信息披露

债券存续期间，发行人应当披露的定期报告包括年度财务报告及审计报告。发行人应当在每一会计年度结束之日起 4 个月内向上海证券交易所提交并披露上一年度年度报告。

债券存续期间，债券受托管理人每年 6 月 30 日前定期披露年度受托管理事务报告，同时根据债券存续期内有关情况披露临时受托管理事务报告。

### （2）公司债存续期内不定期披露公司重大事项

发行人在公司债存续期间，向市场公开披露可能影响其偿债能力或债券价格的重大事项，包括：

- （一）发行人经营方针、经营范围或生产经营外部条件等发生重大变化；
- （二）债券信用评级（如有）发生变化；
- （三）发行人主要资产被查封、扣押、冻结；
- （四）发行人发生未能清偿到期债务的违约情况；
- （五）发行人当年累计新增借款或者对外提供担保超过上年末净资产的百分之二十；
- （六）发行人放弃债权或财产，超过上年末净资产的百分之十；
- （七）发行人发生超过上年末净资产百分之十的重大损失；

- （八）发行人作出减资、合并、分立、解散及申请破产的决定；
- （九）发行人涉及重大诉讼、仲裁事项或者受到重大行政处罚；
- （十）保证人、担保物或者其他偿债保障措施发生重大变化；
- （十一）发行人情况发生重大变化导致可能不符合公司债券上市条件；
- （十二）发行人涉嫌犯罪被司法机关立案调查，发行人董事、监事、高级管理人员涉嫌犯罪被司法机关采取强制措施；
- （十三）发行人拟变更募集说明书的约定；
- （十四）发行人不能按期支付本息；
- （十五）发行人管理层不能正常履行职责，导致发行人债务清偿能力面临严重不确定性，需要依法采取行动的；
- （十六）发行人提出债务重组方案的；
- （十七）本次债券可能被暂停或者终止提供交易或转让服务的；
- （十八）发生其他对债券持有人权益有重大影响的事项。

公司已按照《管理办法》的规定，聘请招商证券担任本次债券的债券受托管理人，并与招商证券订立了《债券受托管理协议》，配合债券受托管理人履行职责，在公司可能出现债券违约时及时通知债券受托管理人并以公告方式通知债券持有人，便于启动相应违约事件处理程序，或根据债券受托管理协议采取其他必要的措施。在本次债券存续期限内，受托管理人依照债券受托管理协议的约定维护本次债券持有人的利益。

有关债券受托管理人的权利和义务，详见本募集说明书“第十节债券受托管理人”。

#### 十四、发行人信息披露事务及投资者关系管理的相关制度安排

公司相关制度规定，信息披露相关当事人对所披露的信息负有保密义务，在未对外公开披露前不得以任何方式向外界透露相关内容。公司对所披露信息的解释由董事会秘书执行，其它当事人在得到董事会授权后可对所披露信息的实

际情况进行说明。董事会办公室根据信息披露需要在全公司范围内收集相关信息，在该等信息未公开披露前，所有相关人员均应履行保密职责，凡违反信息披露要求的，对相关责任人给予批评、警告处罚，情节严重的给予行政和经济处分，并视情形追究法律责任。

详见本节“十三、发行人内控制度的建立及运行情况”部分内容。

## 第七节 财务会计信息

### 一、近三年财务报告审计情况

本公司 2016 年度、2017 年度及 2018 年度的财务报表已按照企业会计准则（以下简称会计准则）的规定进行编制，符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司的财务状况、经营成果和现金流量情况。

本节的财务会计数据及有关指标反映了本公司近三年的财务状况、经营成果和现金流量情况。本公司 2016 年度、2017 年度及 2018 年度的财务报告均经立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了信会师报字[2019]第 ZC10129 号标准无保留意见的审计报告。

### 二、财务报表的编制基础

本公司以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部于 2006 年 2 月 15 日颁布的《企业会计准则——基本准则》和 38 项具体会计准则、其后颁布的企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定、以及中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号——财务报告的一般规定》（2014 年修订）的披露规定编制财务报表。

### 三、近三年财务会计报表

#### （一）合并财务会计报表

##### 1、合并资产负债表

单位：元

| 资产            | 2018-12-31                | 2017-12-31                | 2016-12-31                |
|---------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|
| <b>流动资产：</b>  |                           |                           |                           |
| 货币资金          | 34,706,564,072.49         | 32,214,748,926.13         | 45,969,082,259.04         |
| 应收票据及应收账款     | 10,609,335,900.43         | 7,921,310,900.75          | 7,175,084,628.33          |
| 预付款项          | 3,099,446,481.67          | 4,736,710,395.69          | 1,134,670,038.36          |
| 其他应收款         | 22,543,675,591.67         | 20,391,336,266.18         | 13,267,533,639.88         |
| 存货            | 193,098,788,797.46        | 144,692,218,645.34        | 108,199,998,709.96        |
| 合同资产          | 724,178,128.79            | -                         | -                         |
| 其他流动资产        | 6,252,654,201.05          | 3,681,648,232.38          | 2,587,767,226.56          |
| <b>流动资产合计</b> | <b>271,034,643,173.56</b> | <b>213,637,973,366.47</b> | <b>178,334,136,502.13</b> |

|                 |                           |                           |                           |
|-----------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|
| 非流动资产:          |                           |                           |                           |
| 可供出售金融资产        | -                         | 527,650,000.00            | 710,130,000.00            |
| 其他权益工具投资        | 627,967,322.75            | -                         | -                         |
| 长期股权投资          | 10,656,507,108.21         | 7,625,037,060.64          | 6,962,299,461.70          |
| 投资性房地产          | 29,019,386,300.00         | 24,814,322,800.00         | 22,068,681,300.00         |
| 固定资产            | 31,202,521,472.55         | 31,888,062,309.16         | 8,958,250,501.74          |
| 在建工程            | 3,694,355,380.61          | 2,346,031,146.94          | 1,969,928,069.80          |
| 无形资产            | 10,585,385,951.86         | 9,780,688,371.50          | 2,509,528,148.43          |
| 商誉              | 503,749,725.78            | 503,749,725.78            | 503,749,725.78            |
| 递延所得税资产         | 8,716,280,206.41          | 6,417,490,238.68          | 4,253,861,443.26          |
| 其他非流动资产         | 112,138,849.34            | 526,288,628.57            | 97,420,000.00             |
| <b>非流动资产合计</b>  | <b>95,118,292,317.51</b>  | <b>84,429,320,281.27</b>  | <b>48,033,848,650.71</b>  |
| <b>资产总计</b>     | <b>366,152,935,491.07</b> | <b>298,067,293,647.74</b> | <b>226,367,985,152.84</b> |
| <b>负债及所有者权益</b> | <b>2018-12-31</b>         | <b>2017-12-31</b>         | <b>2016-12-31</b>         |
| 流动负债:           |                           |                           |                           |
| 短期借款            | 13,788,898,249.77         | 15,360,224,137.27         | 10,631,230,000.00         |
| 应付票据及应付账款       | 27,981,005,132.86         | 14,566,400,544.66         | 10,294,391,023.90         |
| 预收款项            | -                         | 29,728,697,624.00         | 20,012,198,657.70         |
| 应付职工薪酬          | 539,494,951.75            | 492,310,210.03            | 263,478,377.61            |
| 应交税费            | 7,790,361,310.33          | 5,930,921,549.94          | 4,050,917,143.41          |
| 其他应付款           | 34,551,148,835.35         | 21,538,122,737.01         | 9,997,415,622.03          |
| 合同负债            | 39,306,377,587.37         | -                         | -                         |
| 一年内到期的非流动负债     | 38,561,264,897.24         | 13,054,197,653.65         | 23,050,687,562.26         |
| 其他流动负债          | 15,200,609,517.50         | 11,994,634,701.70         | 9,173,905,365.81          |
| <b>流动负债合计</b>   | <b>177,719,160,482.17</b> | <b>112,665,509,158.26</b> | <b>87,474,223,752.72</b>  |
| 非流动负债:          |                           |                           |                           |
| 长期借款            | 75,141,288,832.48         | 54,977,264,451.38         | 38,250,510,126.71         |
| 应付债券            | 35,761,164,101.03         | 58,717,382,001.91         | 48,697,973,752.27         |
| 长期应付款           | 46,057,346.61             | 134,764,788.45            | 221,681,950.00            |
| 递延所得税负债         | 7,655,425,867.69          | 6,709,955,972.47          | 4,920,018,184.81          |
| <b>非流动负债合计</b>  | <b>118,603,936,147.81</b> | <b>120,539,367,214.21</b> | <b>92,090,184,013.79</b>  |
| <b>负债合计</b>     | <b>296,323,096,629.98</b> | <b>233,204,876,372.47</b> | <b>179,564,407,766.51</b> |
| 所有者权益:          |                           |                           |                           |
| 股本              | 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          |
| 资本公积            | 3,707,403,795.91          | 3,707,403,939.53          | 3,704,779,668.38          |
| 减: 库存股          | -                         | -                         | -                         |

|                      |                           |                           |                           |
|----------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|
| 其他综合收益               | 560,300,058.20            | 262,269,265.23            | 378,105,370.14            |
| 盈余公积                 | 402,795,918.00            | 402,795,918.00            | 402,795,918.00            |
| 未分配利润                | 62,744,127,241.60         | 56,323,055,376.11         | 38,454,259,449.50         |
| <b>归属于母公司所有者权益合计</b> | <b>68,220,218,849.71</b>  | <b>63,905,443,001.54</b>  | <b>46,149,858,908.69</b>  |
| 少数股东权益               | 1,609,620,011.38          | 956,974,273.73            | 653,718,477.64            |
| <b>所有者权益合计</b>       | <b>69,829,838,861.09</b>  | <b>64,862,417,275.27</b>  | <b>46,803,577,386.33</b>  |
| <b>负债和所有者权益合计</b>    | <b>366,152,935,491.07</b> | <b>298,067,293,647.74</b> | <b>226,367,985,152.84</b> |

## 2、合并利润表

单位：元

| 项目                    | 2018 年                   | 2017 年                   | 2016 年                   |
|-----------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>一、营业总收入</b>        | <b>77,040,726,120.87</b> | <b>59,404,236,960.75</b> | <b>53,824,617,906.13</b> |
| 其中：营业收入               | 77,040,726,120.87        | 59,404,236,960.75        | 53,824,617,906.13        |
| <b>二、营业总成本</b>        | <b>66,813,980,514.78</b> | <b>48,877,730,526.42</b> | <b>46,860,530,569.99</b> |
| 其中：营业成本               | 47,832,267,342.95        | 37,333,603,042.75        | 36,590,662,727.41        |
| 税金及附加                 | 6,017,168,021.35         | 4,828,727,539.36         | 4,193,770,824.38         |
| 销售费用                  | 2,556,509,556.88         | 1,814,776,333.96         | 1,315,361,669.49         |
| 管理费用                  | 5,445,411,224.14         | 3,412,767,953.72         | 2,562,184,142.18         |
| 财务费用                  | 4,935,422,978.45         | 1,474,353,474.10         | 2,174,631,167.26         |
| 资产减值损失                | -                        | 13,502,182.53            | 23,920,039.27            |
| 信用减值损失                | 27,201,391.01            | -                        | -                        |
| 投资收益（损失以“-”号填列）       | 466,926,482.33           | 91,622,106.22            | 797,792,929.14           |
| 其中：对联营企业和合营企业的投资收益    | 382,682,651.41           | 94,847,425.95            | 780,162,426.81           |
| 加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列） | 730,012,143.74           | 780,672,209.88           | 1,740,812,300.00         |
| 资产处置收益（损失以“-”号填列）     | 55,263,562.06            | 80,883,178.42            | 114,575,041.40           |
| <b>三、营业利润</b>         | <b>11,478,947,794.22</b> | <b>11,479,683,928.85</b> | <b>9,617,267,606.68</b>  |
| 加：营业外收入               | 803,400,249.64           | 13,278,830,900.82        | 116,573,972.31           |
| 减：营业外支出               | 201,108,283.85           | 103,301,375.14           | 87,161,859.18            |
| <b>四、利润总额</b>         | <b>12,081,239,760.01</b> | <b>24,655,213,454.53</b> | <b>9,646,679,719.81</b>  |
| 减：所得税费用               | 3,352,363,003.82         | 3,229,575,828.17         | 2,580,219,574.21         |
| <b>五、净利润</b>          | <b>8,728,876,756.19</b>  | <b>21,425,637,626.36</b> | <b>7,066,460,145.60</b>  |
| 少数股东损益                | 323,715,478.21           | 94,236,668.76            | 26,166,042.82            |
| 归属于母公司所有者的净利润         | 8,405,161,277.98         | 21,331,400,957.60        | 7,040,294,102.78         |

|                  |                  |                   |                  |
|------------------|------------------|-------------------|------------------|
| 六、其他综合收益         | 298,030,792.97   | -115,836,104.91   | 43,950,794.35    |
| 七、综合收益总额         | 9,026,907,549.16 | 21,309,801,521.45 | 7,110,410,939.95 |
| 归属于母公司所有者的综合收益总额 | 8,703,192,070.95 | 21,215,564,852.69 | 7,084,244,897.13 |
| 归属于少数股东的综合收益总额   | 323,715,478.21   | 94,236,668.76     | 26,166,042.82    |
| 八、每股收益：          |                  |                   |                  |
| （一）基本每股收益        | 2.60             | 6.58              | 2.10             |
| （二）稀释每股收益        | 2.60             | 6.58              | 2.10             |

### 3、合并现金流量表

单位：元

| 项目                        | 2018 年             | 2017 年            | 2016 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            | 92,816,762,330.48  | 71,709,923,657.05 | 51,526,477,420.08 |
| 收到其他与经营活动有关的现金            | 11,404,596,173.11  | 6,885,330,216.32  | 6,127,965,492.58  |
| 经营活动现金流入小计                | 104,221,358,503.59 | 78,595,253,873.37 | 57,654,442,912.66 |
| 购买商品、接受劳务支付的现金            | 51,469,363,207.50  | 49,662,591,378.48 | 31,403,099,790.56 |
| 支付给职工以及为职工支付的现金           | 8,955,612,990.01   | 5,357,643,260.63  | 4,001,421,035.97  |
| 支付的各项税费                   | 12,360,640,073.03  | 7,627,769,950.07  | 6,756,659,311.50  |
| 支付其他与经营活动有关的现金            | 31,229,146,096.88  | 17,748,125,511.52 | 9,576,264,257.31  |
| 经营活动现金流出小计                | 104,014,762,367.42 | 80,396,130,100.70 | 51,737,444,395.34 |
| 经营活动产生的现金流量净额             | 206,596,136.17     | -1,800,876,227.33 | 5,916,998,517.32  |
| 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              | 3,541,727.84       | 42,070,431.86     | 21,005,734.60     |
| 处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额 | 103,332,000.00     | 204,335,000.00    | 187,605,000.00    |
| 处置子公司及其他营业单位收到的现金净额       | -8,700.00          | -                 | -                 |
| 收到其他与投资活动有关的现金            | -                  | -                 | 133,517,259.48    |



| 项目                        | 2018 年                   | 2017 年                    | 2016 年                   |
|---------------------------|--------------------------|---------------------------|--------------------------|
| <b>投资活动现金流入小计</b>         | <b>173,390,027.84</b>    | <b>487,028,541.86</b>     | <b>342,127,994.08</b>    |
| 购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金   | 4,241,984,344.70         | 2,088,330,000.00          | 1,417,296,000.00         |
| 投资支付的现金                   | 589,659,588.26           | 1,473,176,260.45          | 275,174,900.00           |
| 取得子公司及其他营业单位支付的现金净额       | 1,138,090,940.25         | 18,639,770,399.19         | 527,925,230.68           |
| <b>投资活动现金流出小计</b>         | <b>5,969,734,873.21</b>  | <b>22,201,276,659.64</b>  | <b>2,220,396,130.68</b>  |
| <b>投资活动产生的现金流量净额</b>      | <b>-5,796,344,845.37</b> | <b>-21,714,248,117.78</b> | <b>-1,878,268,136.60</b> |
| <b>三、筹资活动产生的现金流量</b>      |                          |                           |                          |
| 吸收投资收到的现金                 | 224,348,900.00           | 39,487,100.00             | 10,000,000.00            |
| 其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金       | 224,348,900.00           | 39,487,100.00             | 10,000,000.00            |
| 取得借款收到的现金                 | 68,539,392,932.87        | 57,464,029,721.28         | 18,718,158,169.00        |
| 发行债券收到的现金                 | 25,541,301,407.26        | 15,269,514,489.64         | 42,149,258,455.98        |
| 收到其他与筹资活动有关的现金            | -                        | -                         | 2,400,000,000.00         |
| <b>筹资活动现金流入小计</b>         | <b>94,305,043,240.13</b> | <b>72,773,031,310.92</b>  | <b>63,277,416,624.98</b> |
| 偿还债务支付的现金                 | 73,469,871,000.00        | 44,822,713,053.00         | 38,995,330,408.31        |
| 分配股利、利润或偿付利息支付的现金         | 12,600,555,213.89        | 9,674,866,100.02          | 9,083,953,579.46         |
| 支付其他与筹资活动有关的现金            | 2,535,666,188.94         | 258,697,334.72            | 8,469,083,028.28         |
| <b>筹资活动现金流出小计</b>         | <b>88,606,092,402.83</b> | <b>54,756,276,487.74</b>  | <b>56,548,367,016.05</b> |
| <b>筹资活动产生的现金流量净额</b>      | <b>5,698,950,837.30</b>  | <b>18,016,754,823.18</b>  | <b>6,729,049,608.93</b>  |
| <b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b> | <b>-23,487,865.15</b>    | <b>-110,476,455.71</b>    | <b>67,921,951.65</b>     |
| <b>五、现金及现金等价物净增加额</b>     | <b>85,714,262.95</b>     | <b>-5,608,845,977.64</b>  | <b>10,835,701,941.30</b> |
| 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        |
| <b>六、期末现金及现金等价物余额</b>     | <b>19,782,883,493.85</b> | <b>19,697,169,230.90</b>  | <b>25,306,015,208.54</b> |

## （二）母公司财务会计报表

### 1、母公司资产负债表

单位：元

| 资产              | 2018-12-31                | 2017-12-31                | 2016-12-31               |
|-----------------|---------------------------|---------------------------|--------------------------|
| <b>流动资产：</b>    |                           |                           |                          |
| 货币资金            | 5,025,669,237.51          | 6,488,762,161.34          | 15,858,450,652.31        |
| 应收票据及应收账款       | 95,034,299.66             | 304,364,147.69            | 861,395,957.45           |
| 预付款项            | 30,922,494.00             | 146,262,000.00            | -                        |
| 其他应收款           | 68,575,268,431.45         | 62,571,028,976.38         | 50,256,449,810.51        |
| 存货              | 2,404,680,626.92          | 2,911,289,026.54          | 3,674,102,742.63         |
| 合同资产            | 11,390,985.08             | -                         | -                        |
| 其他流动资产          | 12,941,541.50             | 28,696,809.14             | 5,561,551.39             |
| <b>流动资产合计</b>   | <b>76,155,907,616.12</b>  | <b>72,450,403,121.09</b>  | <b>70,655,960,714.29</b> |
| <b>非流动资产：</b>   |                           |                           |                          |
| 可供出售金融资产        | -                         | 400,390,000.00            | 583,550,000.00           |
| 其他权益工具投资        | 297,288,950.19            | -                         | -                        |
| 长期股权投资          | 30,868,723,032.01         | 27,681,627,535.83         | 22,745,611,178.98        |
| 投资性房地产          | 2,478,475,600.00          | 145,153,000.00            | 142,643,500.00           |
| 固定资产            | 334,126,152.48            | 1,300,427,824.54          | 1,342,599,954.87         |
| 在建工程            | -                         | 220,484,431.64            | 93,061,469.85            |
| 无形资产            | 126,820,799.01            | 186,020,860.24            | 165,796,257.25           |
| 递延所得税资产         | 368,466,053.57            | 294,996,789.53            | 157,712,206.88           |
| 其他非流动资产         | -                         | -                         | -                        |
| <b>非流动资产合计</b>  | <b>34,473,900,587.26</b>  | <b>30,229,100,441.78</b>  | <b>25,230,974,567.83</b> |
| <b>资产总计</b>     | <b>110,629,808,203.38</b> | <b>102,679,503,562.87</b> | <b>95,886,935,282.12</b> |
| <b>负债及所有者权益</b> | <b>2018-12-31</b>         | <b>2017-12-31</b>         | <b>2016-12-31</b>        |
| <b>流动负债：</b>    |                           |                           |                          |
| 短期借款            | 5,168,602,739.72          | 1,750,000,000.00          | 833,330,000.00           |
| 应付票据及应付账款       | 943,841,333.09            | 922,497,889.61            | 1,353,507,233.63         |
| 预收款项            | -                         | -                         | -                        |
| 应付职工薪酬          | 7,414,683.00              | 38,000,000.00             | 40,000,000.00            |
| 应交税费            | 14,447,253.48             | 92,983,723.74             | 52,116,160.80            |
| 其他应付款           | 56,494,621,620.28         | 37,581,825,298.37         | 28,497,937,439.16        |
| 合同负债            | 34,114,717.06             | -                         | -                        |
| 一年内到期的非流动负债     | 14,937,807,642.85         | 898,000,000.00            | 705,000,000.00           |
| 其他流动负债          | 982,320,064.11            | 1,070,394,624.34          | 893,482,539.81           |
| <b>流动负债合计</b>   | <b>78,583,170,053.59</b>  | <b>42,353,701,536.06</b>  | <b>32,375,373,373.40</b> |
| <b>非流动负债：</b>   |                           |                           |                          |

|                   |                           |                           |                          |
|-------------------|---------------------------|---------------------------|--------------------------|
| 长期借款              | 2,545,053,685.45          | -                         | 4,858,000,000.00         |
| 应付债券              | 20,057,877,732.63         | 50,859,102,768.35         | 48,697,973,752.26        |
| <b>非流动负债合计</b>    | <b>22,602,931,418.08</b>  | <b>50,859,102,768.35</b>  | <b>53,555,973,752.26</b> |
| <b>负债合计</b>       | <b>101,186,101,471.67</b> | <b>93,212,804,304.41</b>  | <b>85,931,347,125.66</b> |
| <b>所有者权益：</b>     |                           |                           |                          |
| 股本                | 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         |
| 减：库存股             | -                         | -                         | -                        |
| 其他综合收益            | 399,367,208.42            | 177,053,167.18            | 314,423,167.18           |
| 盈余公积              | 402,795,918.00            | 402,795,918.00            | 402,795,918.00           |
| 未分配利润             | 4,127,938,139.19          | 4,373,244,707.18          | 4,724,763,605.18         |
| <b>所有者权益合计</b>    | <b>9,443,706,731.71</b>   | <b>9,466,699,258.46</b>   | <b>9,955,588,156.46</b>  |
| <b>负债和所有者权益合计</b> | <b>110,629,808,203.38</b> | <b>102,679,503,562.87</b> | <b>95,886,935,282.12</b> |

## 2、母公司利润表

单位：元

| 项目                    | 2018 年                  | 2017 年                  | 2016 年                  |
|-----------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|
| <b>一、营业收入</b>         | <b>925,656,922.29</b>   | <b>1,755,486,060.46</b> | <b>4,888,710,560.69</b> |
| 减：营业成本                | 469,361,493.37          | 844,602,199.23          | 3,241,111,458.55        |
| 税金及附加                 | 18,042,457.90           | 299,419,900.99          | 421,185,007.43          |
| 销售费用                  | 50,992,439.39           | 67,135,587.45           | 121,438,285.77          |
| 管理费用                  | 363,966,090.31          | 375,225,005.16          | 402,058,700.07          |
| 财务费用                  | 1,005,177,832.70        | 1,190,991,314.26        | 1,043,735,403.89        |
| 资产减值损失                | -                       | -4,132,003.42           | -466,570.65             |
| 信用减值损失                | -2,159,891.33           | -                       | -                       |
| 加：其他收益                | -                       | -                       | -                       |
| 投资收益（损失以“-”号填列）       | 4,023,431,117.78        | 3,938,955,904.31        | 3,809,967,368.24        |
| 其中：对联营企业和合营企业的投资收益    | 293,577,224.29          | 4,866,796.19            | 756,806,010.57          |
| 加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列） | 117,585,011.75          | 2,509,500.00            | 2,320,800.00            |
| 资产处置收益（损失以“-”号填列）     | 1,176,297.79            | 849,204.41              | 22,746,419.07           |
| <b>二、营业利润</b>         | <b>3,162,468,927.27</b> | <b>2,924,558,665.51</b> | <b>3,494,682,862.94</b> |
| 加：营业外收入               | 58,326,089.17           | 19,704,181.04           | 16,929,206.78           |
| 减：营业外支出               | 9,392,285.04            | 6,624,242.11            | 8,194,963.97            |
| <b>三、利润总额</b>         | <b>3,211,402,731.40</b> | <b>2,937,638,604.44</b> | <b>3,503,417,105.75</b> |

|                 |                         |                         |                         |
|-----------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|
| 减：所得税费用         | -185,439,341.98         | -29,880,861.88          | -74,648,658.70          |
| <b>四、净利润</b>    | <b>3,396,842,073.38</b> | <b>2,967,519,466.32</b> | <b>3,578,065,764.45</b> |
| <b>五、其他综合收益</b> | <b>222,314,041.24</b>   | <b>-137,370,000.00</b>  | <b>14,220,000.00</b>    |
| <b>六、综合收益总额</b> | <b>3,619,156,114.62</b> | <b>2,830,149,466.32</b> | <b>3,592,285,764.45</b> |
| <b>七、每股收益：</b>  |                         |                         |                         |
| （一）基本每股收益       | -                       | -                       | -                       |
| （二）稀释每股收益       | -                       | -                       | -                       |

### 3、母公司现金流量表

单位：元

| 项目                        | 2018 年                   | 2017 年                   | 2016 年                    |
|---------------------------|--------------------------|--------------------------|---------------------------|
| <b>一、经营活动产生的现金流量</b>      |                          |                          |                           |
| 销售商品、提供劳务收到的现金            | 1,191,991,529.14         | 2,419,539,808.08         | 4,498,393,265.81          |
| 收到其他与经营活动有关的现金            | 26,442,003,504.06        | 22,791,222,257.12        | 4,191,825,578.53          |
| <b>经营活动现金流入小计</b>         | <b>27,633,995,033.20</b> | <b>25,210,762,065.20</b> | <b>8,690,218,844.34</b>   |
| 购买商品、接受劳务支付的现金            | 386,144,450.61           | 520,765,659.53           | 921,022,175.50            |
| 支付给职工以及为职工支付的现金           | 153,664,452.97           | 113,027,673.29           | 119,201,094.12            |
| 支付的各项税费                   | 429,364,021.39           | 404,365,040.79           | 855,749,660.08            |
| 支付其他与经营活动有关的现金            | 5,080,501,801.00         | 17,720,993,526.24        | 38,350,646,559.36         |
| <b>经营活动现金流出小计</b>         | <b>6,049,674,725.97</b>  | <b>18,759,151,899.85</b> | <b>40,246,619,489.06</b>  |
| <b>经营活动产生的现金流量净额</b>      | <b>21,584,320,307.23</b> | <b>6,451,610,165.35</b>  | <b>-31,556,400,644.72</b> |
| <b>二、投资活动产生的现金流量</b>      |                          |                          |                           |
| 收回投资收到的现金                 | -                        | 240,623,110.00           | -                         |
| 取得投资收益所收到的现金              | 3,541,727.84             | 31,837,195.71            | 14,636,589.94             |
| 处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额 | 217,666.00               | 950,799.00               | 10,747,823.00             |
| 收到其他与投资活动有关的现金            | -                        | -                        | 133,517,259.48            |
| <b>投资活动现金流入小计</b>         | <b>3,759,393.84</b>      | <b>273,411,104.71</b>    | <b>158,901,672.42</b>     |

| 项目                        | 2018 年                    | 2017 年                   | 2016 年                   |
|---------------------------|---------------------------|--------------------------|--------------------------|
| 购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金   | 209,864,188.09            | 171,896,641.42           | 98,289,676.60            |
| 投资支付的现金                   | 2,565,146,276.88          | 437,397,553.01           | 543,345,000.00           |
| <b>投资活动现金流出小计</b>         | <b>2,775,010,464.97</b>   | <b>609,294,194.43</b>    | <b>641,634,676.60</b>    |
| <b>投资活动产生的现金流量净额</b>      | <b>-2,771,251,071.13</b>  | <b>-335,883,089.72</b>   | <b>-482,733,004.18</b>   |
| <b>三、筹资活动产生的现金流量</b>      |                           |                          |                          |
| 取得借款收到的现金                 | 3,826,000,000.00          | 1,750,000,000.00         | 883,330,000.00           |
| 发行债券收到的现金                 | 14,150,714,732.18         | 1,994,997,051.91         | 42,149,258,455.98        |
| <b>筹资活动现金流入小计</b>         | <b>17,976,714,732.18</b>  | <b>3,744,997,051.91</b>  | <b>43,032,588,455.98</b> |
| 偿还债务支付的现金                 | 29,132,782,000.00         | 5,498,330,000.00         | 4,089,300,000.00         |
| 分配股利、利润或偿付利息支付的现金         | 6,521,501,744.03          | 6,080,659,789.84         | 4,851,066,117.42         |
| <b>筹资活动现金流出小计</b>         | <b>35,654,283,744.03</b>  | <b>11,578,989,789.84</b> | <b>8,940,366,117.42</b>  |
| <b>筹资活动产生的现金流量净额</b>      | <b>-17,677,569,011.85</b> | <b>-7,833,992,737.93</b> | <b>34,092,222,338.56</b> |
| <b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b> | <b>-</b>                  | <b>-</b>                 | <b>-</b>                 |
| <b>五、现金及现金等价物净增加额</b>     | <b>1,135,500,224.25</b>   | <b>-1,718,265,662.30</b> | <b>2,053,088,689.66</b>  |
| 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         |
| <b>六、期末现金及现金等价物余额</b>     | <b>2,836,085,486.04</b>   | <b>1,700,585,261.79</b>  | <b>3,418,850,924.09</b>  |

#### 四、报告期内合并报表范围的变化

截至 2018 年 12 月 31 日,纳入公司合并会计报表范围的子公司共有 670 家,报告期内公司合并范围变动情况如下:

##### (一) 2018 年度合并报表范围变化情况

1、2018 年度,公司新纳入合并报表范围的子公司共 118 家,明细情况如下:

| 序号 | 公司名称                 | 备注 |
|----|----------------------|----|
| 1  | 清远富力房地产开发有限公司        | 设立 |
| 2  | 广州中广投资有限公司           | 设立 |
| 3  | 广州贸信贸易有限公司           | 设立 |
| 4  | 广州环达贸易有限公司           | 设立 |
| 5  | 东莞富力泉海房地产开发有限公司      | 设立 |
| 6  | 鹤山市富力房地产开发有限公司       | 设立 |
| 7  | 重庆嘉富房地产开发有限公司        | 设立 |
| 8  | 眉山富力房地产开发有限公司        | 设立 |
| 9  | 长沙富嵘房地产开发有限公司        | 设立 |
| 10 | 鄂州富力房地产开发有限公司        | 设立 |
| 11 | 唐山曹妃甸富力城房地产开发有限公司    | 设立 |
| 12 | 唐山芦台经济开发区富力房地产开发有限公司 | 设立 |
| 13 | 滨州市极富房地产开发有限公司       | 设立 |
| 14 | 通辽富力房地产开发有限公司        | 设立 |
| 15 | 渭南富力房地产开发有限公司        | 设立 |
| 16 | 镇江极富房地产开发有限公司        | 设立 |
| 17 | 淮北品富房地产开发有限公司        | 设立 |
| 18 | 浙江富力房地产开发有限公司        | 设立 |
| 19 | 厦门富力盈盛房地产开发有限公司      | 设立 |
| 20 | 南平富力盈盛房地产开发有限公司      | 设立 |
| 21 | 仙游富力盈盛房地产开发有限公司      | 设立 |
| 22 | 上饶市富力长盛置业有限公司        | 设立 |
| 23 | 上饶市富力辉盛置业有限公司        | 设立 |
| 24 | 九江富力志盛置业有限公司         | 设立 |
| 25 | 九江富力辉盛置业有限公司         | 设立 |
| 26 | 邯郸市极富房地产开发有限公司       | 设立 |
| 27 | 桂林富欣房地产开发有限公司        | 设立 |
| 28 | 广州新思时代科技有限公司         | 设立 |
| 29 | 广州富力国际医院有限公司         | 设立 |

| 序号 | 公司名称                                 | 备注 |
|----|--------------------------------------|----|
| 30 | 鹤山市富力桃源房地产开发有限公司                     | 设立 |
| 31 | 海丰县盈泰房地产开发有限公司                       | 设立 |
| 32 | 惠州富协房地产开发有限公司                        | 设立 |
| 33 | 汕头市富力房地产开发有限公司                       | 设立 |
| 34 | 海南富力热带农业发展有限公司                       | 设立 |
| 35 | 富力（长春）房地产开发有限公司                      | 设立 |
| 36 | 长治市富力房地产开发有限公司                       | 设立 |
| 37 | 嘉兴启富投资管理有限公司                         | 设立 |
| 38 | 无锡富力汇体育文化有限公司                        | 设立 |
| 39 | 泰州富喜母婴护理有限公司                         | 设立 |
| 40 | 杭州冠富房地产开发有限公司                        | 设立 |
| 41 | 宁德富宝母婴健康管理服务有限公司                     | 设立 |
| 42 | 乌兰察布市富力房地产开发有限公司                     | 设立 |
| 43 | 邢台富力房地产开发有限公司                        | 设立 |
| 44 | 濮阳富力城置业有限公司                          | 设立 |
| 45 | 兰州富力城房地产开发有限公司                       | 设立 |
| 46 | 唐山富润房地产开发有限公司                        | 设立 |
| 47 | 阳西富耀房地产开发有限公司                        | 设立 |
| 48 | 重庆天量建筑工程有限公司                         | 设立 |
| 49 | 广东力尊建筑科技有限公司                         | 设立 |
| 50 | 梅州市棕银旭晖文化旅游开发有限公司                    | 收购 |
| 51 | 梅州市棕银和合文化旅游开发有限公司                    | 收购 |
| 52 | 梅州市棕银创景文化旅游开发有限公司                    | 收购 |
| 53 | 梅州市棕银福源文化旅游开发有限公司                    | 收购 |
| 54 | 梅州市棕银华汇文化旅游开发有限公司                    | 收购 |
| 55 | 梅州市棕银盛景文化旅游开发有限公司                    | 收购 |
| 56 | 淄博万达广场置业有限公司                         | 收购 |
| 57 | 临汾市功臣御苑房地产开发有限公司                     | 收购 |
| 58 | 总部基地（青岛）投资有限公司                       | 收购 |
| 59 | 英德市国丰置业投资有限公司                        | 收购 |
| 60 | 乐昌市千山房地产有限公司                         | 收购 |
| 61 | 宝鸡市郭家崖旧城改造开发有限公司                     | 收购 |
| 62 | 开封观湖置业有限公司                           | 收购 |
| 63 | 广州联顺钢铁有限公司                           | 收购 |
| 64 | Etone Australia Holdings Pty Ltd     | 收购 |
| 65 | Etone Australia Developments Pty Ltd | 收购 |

| 序号  | 公司名称                                           | 备注         |
|-----|------------------------------------------------|------------|
| 66  | Etone Australia Project Management Pty Ltd     | 收购         |
| 67  | 凯里嘉瑞禾置业发展有限公司                                  | 非同一控制下企业合并 |
| 68  | 青岛总部基地开发建设有限公司                                 | 非同一控制下企业合并 |
| 69  | 昆明万富酒店管理有限公司                                   | 非同一控制下企业合并 |
| 70  | R&F Properties Management (Cambodia) Co., Ltd. | 设立         |
| 71  | 银川富力房地产开发有限公司                                  | 设立         |
| 72  | 赣州市富辉房地产开发有限责任公司                               | 设立         |
| 73  | 太原启富房地产开发有限公司                                  | 设立         |
| 74  | 宝鸡富力万同房地产开发有限责任公司                              | 设立         |
| 75  | 中山市富尚房地产开发有限公司                                 | 设立         |
| 76  | 广州增城富力房地产开发有限公司                                | 设立         |
| 77  | 邢台力康房地产开发有限公司                                  | 设立         |
| 78  | 台州极富房地产开发有限公司                                  | 设立         |
| 79  | 重庆富力瑜璟房地产开发有限公司                                | 设立         |
| 80  | 富力（大连）房地产开发有限公司                                | 设立         |
| 81  | 豫日有限公司                                         | 设立         |
| 82  | 翔沣有限公司                                         | 设立         |
| 83  | 广州富力门诊有限公司                                     | 设立         |
| 84  | 温州富力环球商品贸易港有限公司                                | 设立         |
| 85  | 乌鲁木齐极富物业服务有限公司                                 | 设立         |
| 86  | 杭州富力商业服务有限公司                                   | 设立         |
| 87  | 平潭富力企业管理咨询有限公司                                 | 设立         |
| 88  | 广州富泰投资咨询有限公司                                   | 设立         |
| 89  | 富力文化旅游发展有限公司                                   | 设立         |
| 90  | 香河富力新城配套学校                                     | 设立         |
| 91  | 龙岩富宝健康管理有限公司                                   | 设立         |
| 92  | 安阳富馨妇幼护理服务有限公司                                 | 设立         |
| 93  | 马鞍山富宝健康管理有限公司                                  | 设立         |
| 94  | 广州富力医疗健康投资有限公司                                 | 设立         |
| 95  | 内江富喜母婴护理服务有限公司                                 | 设立         |
| 96  | 广元富喜母婴护理服务有限公司                                 | 设立         |
| 97  | 丹东富宝母婴服务有限公司                                   | 设立         |
| 98  | 四平富宝母婴健康咨询服务有限公司                               | 设立         |
| 99  | 阜阳富喜母婴护理有限公司                                   | 设立         |
| 100 | 柳州富宝母婴健康管理服务有限公司                               | 设立         |
| 101 | 亳州富喜母婴护理有限公司                                   | 设立         |



| 序号  | 公司名称                           | 备注         |
|-----|--------------------------------|------------|
| 102 | 抚顺富宝妈婴健康管理服务有限公司               | 设立         |
| 103 | 黄石富宝妈婴健康管理服务有限公司               | 设立         |
| 104 | 荆州富宝妈婴健康管理服务有限公司               | 设立         |
| 105 | 赤峰富宝妈婴健康管理服务有限公司               | 设立         |
| 106 | 齐齐哈尔万富酒店管理有限公司                 | 非同一控制下企业合并 |
| 107 | 富力国际地产投资有限公司                   | 非同一控制下企业合并 |
| 108 | R&F One (UK) Limited           | 非同一控制下企业合并 |
| 109 | R&F One Nine Elms (UK) Limited | 非同一控制下企业合并 |
| 110 | Ample Apex Limited             | 收购         |
| 111 | 铂富有限公司                         | 收购         |
| 112 | 沈阳建新联合置业有限公司                   | 收购         |
| 113 | 沈阳建沣置业有限公司                     | 收购         |
| 114 | 安徽振星置业有限公司                     | 收购         |
| 115 | 海南航孝房地产开发有限公司                  | 收购         |
| 116 | 广州盛安创富投资管理有限公司                 | 收购         |
| 117 | 上海美斐文化科技发展有限公司                 | 收购         |
| 118 | 武汉市美桥创新科技发展有限公司                | 收购         |

注：上述收购增加子公司的主要资产为开发成本、投资性房地产等，其收购的实质目的是购买其所拥有的开发项目和自持项目。

2、2018 年度，公司因注销而不再纳入合并报表范围的子公司共 3 家，明细如下：

| 序号 | 公司名             | 备注 |
|----|-----------------|----|
| 1  | 贵阳极富创展房地产开发有限公司 | 注销 |
| 2  | 贵州富力贵医药业有限公司    | 注销 |
| 3  | 武汉富力恒泰房地产开发有限公司 | 注销 |

## （二）2017 年度合并报表范围变化情况

1、2017 年度，公司新纳入合并报表的子公司共 276 家，明细如下：

| 序号 | 公司名称                             | 备注 |
|----|----------------------------------|----|
| 1  | 逸峻有限公司                           | 设立 |
| 2  | 御逸有限公司                           | 设立 |
| 3  | 红宝环球有限公司                         | 设立 |
| 4  | 兆晞有限公司                           | 设立 |
| 5  | 诚傲有限公司                           | 设立 |
| 6  | R&F Properties QS (UK) Co., Ltd. | 设立 |

|    |                                              |    |
|----|----------------------------------------------|----|
| 7  | R&F Properties QS (UK) Development Co., Ltd. | 设立 |
| 8  | R&F Properties VS (UK) Co., Ltd.             | 设立 |
| 9  | Tian Li Korea Construction Co., Ltd.         | 设立 |
| 10 | R&F Properties (Cambodia) Co., Ltd.          | 设立 |
| 11 | 珠海横琴富力企业管理咨询有限公司                             | 设立 |
| 12 | 广州富秦房地产咨询有限公司                                | 设立 |
| 13 | 深圳市富嘉隆投资有限公司                                 | 设立 |
| 14 | 珠海会富投资有限公司                                   | 设立 |
| 15 | 汕尾富力房地产开发有限公司                                | 设立 |
| 16 | 澄迈三林健康管理有限公司                                 | 设立 |
| 17 | 贵阳富力地产开发有限公司                                 | 设立 |
| 18 | 武汉富力恒泰房地产开发有限公司                              | 设立 |
| 19 | 青岛富力兴华房地产开发有限公司                              | 设立 |
| 20 | 唐山富力房地产开发有限公司                                | 设立 |
| 21 | 天越（唐山）门窗制造有限公司                               | 设立 |
| 22 | 东营市富力房地产开发有限公司                               | 设立 |
| 23 | 呼和浩特富力通达房地产开发有限公司                            | 设立 |
| 24 | 太原富力盛达房地产开发有限公司                              | 设立 |
| 25 | 太原富力通达房地产开发有限公司                              | 设立 |
| 26 | 温州富力房地产开发有限公司                                | 设立 |
| 27 | 嘉兴极富房地产开发有限公司                                | 设立 |
| 28 | 温州极富房地产开发有限公司                                | 设立 |
| 29 | 杭州鼎富房地产开发有限公司                                | 设立 |
| 30 | 三明富力房地产开发有限公司                                | 设立 |
| 31 | 龙岩富力房地产开发有限公司                                | 设立 |
| 32 | 龙岩利荣房地产开发有限公司                                | 设立 |
| 33 | 九江富力房地产开发有限公司                                | 设立 |
| 34 | 南昌富力永泰置业有限公司                                 | 设立 |
| 35 | 南昌富力智盛置业有限公司                                 | 设立 |
| 36 | 南昌富力超盛置业有限公司                                 | 设立 |
| 37 | 包头市富润房地产开发有限公司                               | 设立 |
| 38 | 广东优至供应链管理有限公司                                | 设立 |
| 39 | 广州速至运贸易有限公司                                  | 设立 |
| 40 | 珠海横琴富力供应链管理有限公司                              | 设立 |
| 41 | Vauxhall Homes Limited                       | 收购 |
| 42 | Vauxhall Square (Nominee 1) Limited          | 收购 |
| 43 | 新会鸿盛地产发展有限公司                                 | 收购 |

|    |                                    |            |
|----|------------------------------------|------------|
| 44 | 湛江启生投资有限公司                         | 收购         |
| 45 | 湛江力竹房地产开发有限公司                      | 收购         |
| 46 | 江门博富置业发展有限公司                       | 收购         |
| 47 | 广东新天鸿物业发展有限公司                      | 非同一控制下企业合并 |
| 48 | 惠州市长隆房地产有限公司                       | 收购         |
| 49 | 惠州市瑞隆房地产有限公司                       | 收购         |
| 50 | 贵州海明房地产开发有限公司                      | 收购         |
| 51 | 贵阳园成置业有限公司                         | 收购         |
| 52 | 陕西云泰房地产开发有限公司                      | 收购         |
| 53 | 太原振浩房地产开发有限公司                      | 收购         |
| 54 | 南通水蓝郡半岛房地产开发有限公司                   | 收购         |
| 55 | 彩浩有限公司                             | 设立         |
| 56 | 东日有限公司                             | 设立         |
| 57 | 恒亮有限公司                             | 设立         |
| 58 | 合阳环球有限公司                           | 设立         |
| 59 | 捷荟有限公司                             | 设立         |
| 60 | 映智有限公司                             | 设立         |
| 61 | 翔步有限公司                             | 设立         |
| 62 | 域采有限公司                             | 设立         |
| 63 | 武汉富力新纪元城市更新置业有限公司                  | 设立         |
| 64 | 北京艾力思达科技发展有限公司                     | 设立         |
| 65 | 北京祐泰通达房地产开发有限公司                    | 设立         |
| 66 | 阜阳极富房地产开发有限公司                      | 设立         |
| 67 | R&FpropertiesHS(Cambodia)Co.,Ltd.  | 设立         |
| 68 | R&FpropertiesMNV(Cambodia)Co.,Ltd. | 设立         |
| 69 | 南通弘创置业有限公司                         | 收购         |
| 70 | 温州品富房地产开发有限公司                      | 设立         |
| 71 | 广州兆晞投资有限公司                         | 设立         |
| 72 | 广州鼎富投资有限公司                         | 设立         |
| 73 | 天津富天房地产开发有限公司                      | 设立         |
| 74 | 昆明富柏地产开发有限公司                       | 设立         |
| 75 | 唯美有限公司                             | 非同一控制下企业合并 |
| 76 | 悦希有限公司                             | 非同一控制下企业合并 |
| 77 | 岚星有限公司                             | 设立         |
| 78 | 镁宝有限公司                             | 非同一控制下企业合并 |
| 79 | 智聚有限公司                             | 非同一控制下企业合并 |
| 80 | 驰领有限公司                             | 非同一控制下企业合并 |

|     |                  |            |
|-----|------------------|------------|
| 81  | 添城有限公司           | 非同一控制下企业合并 |
| 82  | 亿颖有限公司           | 非同一控制下企业合并 |
| 83  | 广州富升酒店管理有限公司     | 设立         |
| 84  | 广州富穗酒店管理有限公司     | 设立         |
| 85  | 广州富漳酒店管理有限公司     | 设立         |
| 86  | 广州富昆酒店管理有限公司     | 设立         |
| 87  | 广州富烟酒店管理有限公司     | 设立         |
| 88  | 广州富鹤酒店管理有限公司     | 设立         |
| 89  | 广州富长酒店管理有限公司     | 设立         |
| 90  | 阳西富力房地产开发有限公司    | 设立         |
| 91  | 儋州富力房地产开发有限公司    | 设立         |
| 92  | 海南东方富力旅游投资有限公司   | 设立         |
| 93  | 乐山富力房地产开发有限公司    | 设立         |
| 94  | 湖南园康富力置业有限公司     | 设立         |
| 95  | 天门富力房地产开发有限公司    | 设立         |
| 96  | 武汉东合富力嘉园置业有限公司   | 设立         |
| 97  | 秦皇岛极富房地产开发有限公司   | 设立         |
| 98  | 济南富力日田房地产开发有限公司  | 设立         |
| 99  | 菏泽市富力房地产开发有限公司   | 设立         |
| 100 | 乌鲁木齐富力城房地产开发有限公司 | 设立         |
| 101 | 上海启富房地产开发有限公司    | 设立         |
| 102 | 湖州极富房地产开发有限公司    | 设立         |
| 103 | 湖州品富房地产开发有限公司    | 设立         |
| 104 | 抚州富力房地产开发有限公司    | 设立         |
| 105 | 江西富力房地产开发有限公司    | 设立         |
| 106 | 衡水富明房地产开发有限公司    | 设立         |
| 107 | 南昌富天建筑工程有限公司     | 设立         |
| 108 | 广州富渝酒店管理有限公司     | 设立         |
| 109 | 广州富青酒店管理有限公司     | 设立         |
| 110 | 广州富锡酒店管理有限公司     | 设立         |
| 111 | 广州富峡酒店管理有限公司     | 设立         |
| 112 | 广州富榕酒店管理有限公司     | 设立         |
| 113 | 广州富昇酒店管理有限公司     | 设立         |
| 114 | 广州富兰酒店管理有限公司     | 设立         |
| 115 | 广州富甬酒店管理有限公司     | 设立         |
| 116 | 广州富润酒店管理有限公司     | 设立         |
| 117 | 广州富镐酒店管理有限公司     | 设立         |

|     |              |    |
|-----|--------------|----|
| 118 | 广州富石酒店管理有限公司 | 设立 |
| 119 | 广州富扬酒店管理有限公司 | 设立 |
| 120 | 广州富常酒店管理有限公司 | 设立 |
| 121 | 广州富德酒店管理有限公司 | 设立 |
| 122 | 广州富银酒店管理有限公司 | 设立 |
| 123 | 广州富增酒店管理有限公司 | 设立 |
| 124 | 广州富蚌酒店管理有限公司 | 设立 |
| 125 | 广州富邝酒店管理有限公司 | 设立 |
| 126 | 广州富京酒店管理有限公司 | 设立 |
| 127 | 广州富襄酒店管理有限公司 | 设立 |
| 128 | 广州富淮酒店管理有限公司 | 设立 |
| 129 | 广州富宜酒店管理有限公司 | 设立 |
| 130 | 广州富潍酒店管理有限公司 | 设立 |
| 131 | 广州富庐酒店管理有限公司 | 设立 |
| 132 | 广州富潭酒店管理有限公司 | 设立 |
| 133 | 广州富金酒店管理有限公司 | 设立 |
| 134 | 广州富济酒店管理有限公司 | 设立 |
| 135 | 广州富蒙酒店管理有限公司 | 设立 |
| 136 | 广州富鄂酒店管理有限公司 | 设立 |
| 137 | 广州富廊酒店管理有限公司 | 设立 |
| 138 | 广州富庆酒店管理有限公司 | 设立 |
| 139 | 广州富昌酒店管理有限公司 | 设立 |
| 140 | 广州富阜酒店管理有限公司 | 设立 |
| 141 | 广州富齐酒店管理有限公司 | 设立 |
| 142 | 广州富唐酒店管理有限公司 | 设立 |
| 143 | 广州富晋酒店管理有限公司 | 设立 |
| 144 | 广州富鲤酒店管理有限公司 | 设立 |
| 145 | 广州富沈酒店管理有限公司 | 设立 |
| 146 | 广州富抚酒店管理有限公司 | 设立 |
| 147 | 广州富津酒店管理有限公司 | 设立 |
| 148 | 广州富邦酒店管理有限公司 | 设立 |
| 149 | 广州富冰酒店管理有限公司 | 设立 |
| 150 | 广州富丹酒店管理有限公司 | 设立 |
| 151 | 广州富赤酒店管理有限公司 | 设立 |
| 152 | 广州富龙酒店管理有限公司 | 设立 |
| 153 | 广州富莞酒店管理有限公司 | 设立 |
| 154 | 广州富马酒店管理有限公司 | 设立 |

|     |                |            |
|-----|----------------|------------|
| 155 | 广州富荆酒店管理有限公司   | 设立         |
| 156 | 广州富闽酒店管理有限公司   | 设立         |
| 157 | 广州富邑酒店管理有限公司   | 设立         |
| 158 | 广州富莞酒店管理有限公司   | 设立         |
| 159 | 广州富邕酒店管理有限公司   | 设立         |
| 160 | 广州富利酒店管理有限公司   | 设立         |
| 161 | 广州富内酒店管理有限公司   | 设立         |
| 162 | 广州富黄酒店管理有限公司   | 设立         |
| 163 | 广州富营酒店管理有限公司   | 设立         |
| 164 | 广州富岱酒店管理有限公司   | 设立         |
| 165 | 广州富柳酒店管理有限公司   | 设立         |
| 166 | 广州富郑酒店管理有限公司   | 设立         |
| 167 | 广州富吉酒店管理有限公司   | 设立         |
| 168 | 广州富西酒店管理有限公司   | 设立         |
| 169 | 广州富新酒店管理有限公司   | 设立         |
| 170 | 广州富毫酒店管理有限公司   | 设立         |
| 171 | 广州富稠酒店管理有限公司   | 设立         |
| 172 | 广州富饶酒店管理有限公司   | 设立         |
| 173 | 广州富南酒店管理有限公司   | 设立         |
| 174 | 广州富连酒店管理有限公司   | 设立         |
| 175 | 广州富辽酒店管理有限公司   | 设立         |
| 176 | 广州富琼酒店管理有限公司   | 设立         |
| 177 | 广州富万酒店管理有限公司   | 设立         |
| 178 | 新科集团控股有限公司     | 非同一控制下企业合并 |
| 179 | 弘隆有限公司         | 非同一控制下企业合并 |
| 180 | 长泰金鸿邦房地产开发有限公司 | 非同一控制下企业合并 |
| 181 | 长泰天同物业服务有限公司   | 非同一控制下企业合并 |
| 182 | 长泰天铜山旅游发展有限公司  | 非同一控制下企业合并 |
| 183 | 丰日国际有限公司       | 收购         |
| 184 | Boway Limited  | 收购         |
| 185 | 永顺基有限公司        | 收购         |
| 186 | 展海有限公司         | 收购         |
| 187 | 恒中辽宁发展有限公司     | 非同一控制下企业合并 |
| 188 | 恒达信(中国)投资有限公司  | 收购         |
| 189 | 华通投资有限公司       | 收购         |
| 190 | 捷达国际有限公司       | 收购         |
| 191 | 金达投资有限公司       | 非同一控制下企业合并 |

|     |                   |            |
|-----|-------------------|------------|
| 192 | Lindan Limited    | 收购         |
| 193 | 福富发展有限公司          | 收购         |
| 194 | 虹置企业有限公司          | 收购         |
| 195 | 铁岭恒湖房地产发展有限公司     | 收购         |
| 196 | 铁岭恒莲房地产发展有限公司     | 收购         |
| 197 | 沈阳恒高房地产开发有限公司     | 收购         |
| 198 | 沈阳恒金房地产开发有限公司     | 收购         |
| 199 | 鞍山恒体房地产有限公司       | 非同一控制下企业合并 |
| 200 | 鞍山恒营房地产有限公司       | 收购         |
| 201 | 大连恒湾房地产开发有限公司     | 收购         |
| 202 | 广州建恒房地产发展有限公司     | 收购         |
| 203 | 海安极富房地产开发有限公司     | 收购         |
| 204 | 肇庆市奥信地产发展有限公司     | 收购         |
| 205 | 广东省韶关市万紫千红置业有限公司  | 收购         |
| 206 | 恒信国际光学实业有限公司      | 收购         |
| 207 | 珠海市广地置业发展有限公司     | 收购         |
| 208 | 资阳禾众房地产开发有限公司     | 收购         |
| 209 | 重庆万驰酒店管理有限公司      | 非同一控制下企业合并 |
| 210 | 青岛万升酒店管理有限公司      | 非同一控制下企业合并 |
| 211 | 无锡万富酒店管理有限公司      | 非同一控制下企业合并 |
| 212 | 宜昌万力酒店管理有限公司      | 非同一控制下企业合并 |
| 213 | 福州万力酒店管理有限公司      | 非同一控制下企业合并 |
| 214 | 南京万达嘉华酒店管理有限公司    | 非同一控制下企业合并 |
| 215 | 兰州万鸿酒店管理有限公司      | 非同一控制下企业合并 |
| 216 | 宁波万富酒店管理有限公司      | 非同一控制下企业合并 |
| 217 | 镇江万力酒店管理有限公司      | 非同一控制下企业合并 |
| 218 | 西安希尔顿酒店管理有限公司     | 非同一控制下企业合并 |
| 219 | 石家庄万驰酒店管理有限公司     | 非同一控制下企业合并 |
| 220 | 泰州海陵万达嘉华酒店管理有限公司  | 非同一控制下企业合并 |
| 221 | 常州万力酒店管理有限公司      | 非同一控制下企业合并 |
| 222 | 宁德万富酒店管理有限公司      | 非同一控制下企业合并 |
| 223 | 银川万富嘉华酒店管理有限公司    | 非同一控制下企业合并 |
| 224 | 广州增城区万富嘉华酒店管理有限公司 | 非同一控制下企业合并 |
| 225 | 蚌埠万达嘉华酒店管理有限公司    | 非同一控制下企业合并 |
| 226 | 安阳万达嘉华酒店管理有限公司    | 非同一控制下企业合并 |
| 227 | 北京万达嘉华酒店管理有限公司    | 非同一控制下企业合并 |
| 228 | 襄阳万富酒店管理有限公司      | 非同一控制下企业合并 |

|     |                   |            |
|-----|-------------------|------------|
| 229 | 淮安万达稳泰嘉华酒店管理有限公司  | 非同一控制下企业合并 |
| 230 | 宜兴万力酒店管理有限公司      | 非同一控制下企业合并 |
| 231 | 潍坊万力酒店管理有限公司      | 非同一控制下企业合并 |
| 232 | 合肥万力酒店管理有限公司      | 非同一控制下企业合并 |
| 233 | 长沙开福万富酒店管理有限公司    | 非同一控制下企业合并 |
| 234 | 金华万达嘉华酒店管理有限公司    | 非同一控制下企业合并 |
| 235 | 济宁万达嘉华酒店管理有限公司    | 非同一控制下企业合并 |
| 236 | 呼和浩特万达文华酒店管理有限公司  | 非同一控制下企业合并 |
| 237 | 武汉威斯汀酒店管理有限公司     | 非同一控制下企业合并 |
| 238 | 廊坊市万达嘉华酒店管理有限公司   | 非同一控制下企业合并 |
| 239 | 大庆万富酒店管理有限公司      | 非同一控制下企业合并 |
| 240 | 南昌红谷滩万达嘉华酒店管理有限公司 | 非同一控制下企业合并 |
| 241 | 阜阳万达嘉华酒店管理有限公司    | 非同一控制下企业合并 |
| 242 | 济南万富酒店管理有限公司      | 非同一控制下企业合并 |
| 243 | 唐山万富酒店管理有限公司      | 非同一控制下企业合并 |
| 244 | 太原万达文华酒店管理有限公司    | 非同一控制下企业合并 |
| 245 | 泉州万力酒店管理有限公司      | 非同一控制下企业合并 |
| 246 | 沈阳万达文华酒店管理有限公司    | 非同一控制下企业合并 |
| 247 | 抚顺万达嘉华酒店管理有限公司    | 非同一控制下企业合并 |
| 248 | 天津文华酒店管理有限公司      | 非同一控制下企业合并 |
| 249 | 武汉万富酒店管理有限公司      | 非同一控制下企业合并 |
| 250 | 哈尔滨万富酒店管理有限公司     | 非同一控制下企业合并 |
| 251 | 丹东万力酒店管理有限公司      | 非同一控制下企业合并 |
| 252 | 赤峰万富酒店管理有限公司      | 非同一控制下企业合并 |
| 253 | 常州万达嘉华酒店管理有限公司    | 非同一控制下企业合并 |
| 254 | 东莞万富酒店管理有限公司      | 非同一控制下企业合并 |
| 255 | 马鞍山万达嘉华酒店管理有限公司   | 非同一控制下企业合并 |
| 256 | 荆州万力酒店管理有限公司      | 非同一控制下企业合并 |
| 257 | 龙岩万力酒店管理有限公司      | 非同一控制下企业合并 |
| 258 | 江门万富酒店管理有限公司      | 非同一控制下企业合并 |
| 259 | 芜湖万达嘉华酒店管理有限公司    | 非同一控制下企业合并 |
| 260 | 南宁万达文华酒店管理有限公司    | 非同一控制下企业合并 |
| 261 | 广元万达嘉华酒店管理有限公司    | 非同一控制下企业合并 |
| 262 | 内江万富酒店管理有限公司      | 非同一控制下企业合并 |
| 263 | 黄石万富酒店管理有限公司      | 非同一控制下企业合并 |
| 264 | 东营万达嘉华酒店管理有限公司    | 非同一控制下企业合并 |
| 265 | 泰安万达嘉华酒店管理有限公司    | 非同一控制下企业合并 |



|     |                  |            |
|-----|------------------|------------|
| 266 | 柳州万富酒店管理有限公司     | 非同一控制下企业合并 |
| 267 | 郑州万达文华酒店管理有限公司   | 非同一控制下企业合并 |
| 268 | 四平万力酒店管理有限公司     | 非同一控制下企业合并 |
| 269 | 西宁万富酒店管理有限公司     | 非同一控制下企业合并 |
| 270 | 乌鲁木齐万达文华酒店管理有限公司 | 非同一控制下企业合并 |
| 271 | 亳州万达嘉华酒店管理有限公司   | 非同一控制下企业合并 |
| 272 | 义乌万达嘉华酒店管理有限公司   | 非同一控制下企业合并 |
| 273 | 上饶市万达嘉华酒店管理有限公司  | 非同一控制下企业合并 |
| 274 | 南宁万富酒店管理有限公司     | 非同一控制下企业合并 |
| 275 | 大连万升酒店管理有限公司     | 非同一控制下企业合并 |
| 276 | 重庆万州万达酒店管理有限公司   | 非同一控制下企业合并 |

注：上述主要收购增加的子公司，其主要资产为开发成本、投资性房地产、固定资产等，收购的实质目的是购买其所拥有的开发项目或自持项目。

2、2017 年度，公司因注销而不再纳入合并报表范围的子公司共 2 家，明细如下：

| 序号 | 公司名           | 备注 |
|----|---------------|----|
| 1  | 大同市恒富富力超市有限公司 | 注销 |
| 2  | 嘉兴极富房地产开发有限公司 | 注销 |

### （三）2016 年度合并报表范围变化情况

1、2016 年度，公司新纳入合并报表范围的子公司共 39 家，明细情况如下：

| 序号 | 公司名称            | 备注         | 序号 | 公司名称            | 备注 |
|----|-----------------|------------|----|-----------------|----|
| 1  | 济南富力龙田房地产开发有限公司 | 设立         | 21 | 呼和浩特富力房地产开发有限公司 | 设立 |
| 2  | 惠州富力会旅游发展有限公司   | 设立         | 22 | 惠州富晖房地产开发有限公司   | 设立 |
| 3  | 惠州市金鹅温泉实业有限公司   | 非同一控制下企业合并 | 23 | 太原富润房地产开发有限公司   | 设立 |
| 4  | 广州市贵丽实业发展有限公司   | 收购         | 24 | 南通富力房地产开发有限公司   | 设立 |
| 5  | 广东富力女子足球俱乐部有限公司 | 设立         | 25 | 无锡富力通达房地产开发有限公司 | 设立 |
| 6  | 深圳市富力房地产开发有限公司  | 设立         | 26 | 珠海富力城房地产开发有限公司  | 设立 |
| 7  | 深圳市裕德房地产开发有限公司  | 设立         | 27 | 湖北富力房地产开发有限公司   | 设立 |
| 8  | 珠海市盈力商贸有限公司     | 设立         | 28 | 深圳市郡盛房地产开发有限公司  | 设立 |

|    |                    |    |    |                                     |       |
|----|--------------------|----|----|-------------------------------------|-------|
| 9  | 富力瑞康有限公司           | 设立 | 29 | 深圳市丰盛房地产开发有限公司                      | 设立    |
| 10 | 宁波富力房地产开发有限公司      | 设立 | 30 | 深圳市圣景房地产开发有限公司                      | 设立    |
| 11 | 包头市富力文体中心有限公司      | 设立 | 31 | R&F Korea Co., Ltd.                 | 设立    |
| 12 | 包头市极富房地产开发有限公司     | 设立 | 32 | R&F Properties (UK) Company Limited | 设立    |
| 13 | 秦皇岛富力城房地产开发有限公司    | 设立 | 33 | 珍益有限公司                              | 设立    |
| 14 | 烟台市富力房地产开发有限公司     | 设立 | 34 | 翹采有限公司                              | 设立    |
| 15 | 成都永富房地产开发有限公司      | 设立 | 35 | 佛山市南海宝邦房地产开发有限公司                    | 收购（注） |
| 16 | 广州富力青少年业余足球俱乐部有限公司 | 设立 | 36 | 贵阳中诚启航置业有限公司                        | 收购（注） |
| 17 | 南昌富力盈盛置业有限公司       | 设立 | 37 | 惠州市海华大地房地产开发有限公司                    | 收购（注） |
| 18 | 贵阳极富创展房地产开发有限公司    | 设立 | 38 | 珠海保税区蔡氏仓储发展有限公司                     | 收购（注） |
| 19 | 宁波极富房地产开发有限公司      | 设立 | 39 | 西安坊城置业有限公司                          | 收购（注） |
| 20 | 宁波品富房地产开发有限公司      | 设立 |    |                                     |       |

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

2、2016 年度，原已纳入合并报表范围的子公司不存在减少情况。

## 五、公司主要财务指标

以下财务指标为依据发行人 2016 年度、2017 年度及 2018 年度相关数据计算所得：

| 项目         | 2018-12-31/<br>2018 年度 | 2017-12-31/<br>2017 年度 | 2016-12-31/<br>2016 年度 |
|------------|------------------------|------------------------|------------------------|
| 流动比率       | 1.53                   | 1.90                   | 2.04                   |
| 速动比率       | 0.44                   | 0.61                   | 0.80                   |
| 资产负债率      | 80.93%                 | 78.24%                 | 79.32%                 |
| 资产负债率（母公司） | 91.46%                 | 90.78%                 | 89.62%                 |
| EBIT（万元）   | 1,518,871.79           | 2,734,779.67           | 1,137,151.75           |
| EBITDA（万元） | 1,714,866.26           | 2,833,345.92           | 1,201,850.23           |
| 利息保障倍数     | 1.66                   | 4.05                   | 1.61                   |
| 存货周转率      | 0.28                   | 0.30                   | 0.35                   |
| 应收账款周转率    | 7.87                   | 7.84                   | 8.90                   |

|                       |        |        |        |
|-----------------------|--------|--------|--------|
| 总资产周转率                | 0.23   | 0.23   | 0.26   |
| 每股经营活动现金流量净额<br>(元/股) | 0.06   | -0.56  | 1.84   |
| 每股现金流量净额 (元/股)        | 0.03   | -1.74  | 3.36   |
| 营业毛利率                 | 37.91% | 37.15% | 32.02% |
| 加权平均净资产收益率            | 13.34% | 40.27% | 15.97% |
| 总资产收益率                | 4.57%  | 10.43% | 5.55%  |

上述财务指标的计算方法如下：

- 1、流动比率=流动资产/流动负债
- 2、速动比率=速动资产/流动负债
- 3、EBIT=利润总额+计入财务费用的利息支出
- 4、EBITDA=利润总额+计入财务费用的利息支出+折旧+摊销
- 5、利息保障倍数=息税前利润/利息支出
- 6、资产负债率=总负债/总资产
- 7、应收账款周转率=营业收入/应收账款平均余额
- 8、存货周转率=营业成本/存货平均余额
- 9、总资产周转率=营业收入/平均资产总额
- 10、每股经营活动现金流量净额=经营活动产生的现金流量净额/期末股份总量
- 11、每股现金流量净额=现金及现金等价物净增加额/期末股份总量
- 12、营业毛利率=(营业收入-营业成本)/营业收入
- 13、加权平均净资产收益率=加权平均净资产收益率=  $P_0 / (E_0 + NP \div 2 + E_i \times M_i \div M_0 - E_j \times M_j \div M_0 \pm E_k \times M_k \div M_0)$

$P_0$  分别对应于归属于公司普通股股东的净利润、扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润； $NP$  为归属于公司普通股股东的净利润； $E_0$  为归属于公司普通股股东的期初净资产； $E_i$  为报告期发行新股或债转股等新增的、归属于公司普通股股东的净资产； $E_j$  为报告期回购或现金分红等减少的、归属于公司普通股股东的净资产； $M_0$  为报告期月份数； $M_i$  为新增净资产次月起至报告期期末的累计月数； $M_j$  为减少净资产次月起至报告期期末的累计月数； $E_k$  为因其他交易或事项引起的、归属于公司普通股股东的净资产增减变动； $M_k$  为发生其他净资产增减变动次月起至报告期期末的累计月数。

- 14、总资产收益率=  $EBIT / [(期初资产总额 + 期末资产总额) / 2]$

## 六、管理层讨论与分析

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

## （一）资产结构分析

报告期各期末，公司资产总体构成及变化情况如下：

单位：万元

| 项目             | 2018-12-31           |               | 2017-12-31           |               | 2016-12-31           |               |
|----------------|----------------------|---------------|----------------------|---------------|----------------------|---------------|
|                | 金额                   | 占比 (%)        | 金额                   | 占比 (%)        | 金额                   | 占比 (%)        |
| 货币资金           | 3,470,656.41         | 9.48          | 3,221,474.89         | 10.81         | 4,596,908.23         | 20.31         |
| 应收票据及应收账款      | 1,060,933.59         | 2.90          | 792,131.09           | 2.66          | 717,508.46           | 3.17          |
| 预付款项           | 309,944.65           | 0.85          | 473,671.04           | 1.59          | 113,467.00           | 0.50          |
| 其他应收款          | 2,254,367.56         | 6.16          | 2,039,133.63         | 6.84          | 1,326,753.36         | 5.86          |
| 存货             | 19,309,878.88        | 52.74         | 14,469,221.86        | 48.54         | 10,819,999.87        | 47.80         |
| 合同资产           | 72,417.81            | 0.20          | -                    | -             | -                    | -             |
| 其他流动资产         | 625,265.42           | 1.71          | 368,164.82           | 1.24          | 258,776.72           | 1.14          |
| <b>流动资产合计</b>  | <b>27,103,464.32</b> | <b>74.02</b>  | <b>21,363,797.34</b> | <b>71.67</b>  | <b>17,833,413.65</b> | <b>78.78</b>  |
| 可供出售金融资产       | -                    | -             | 52,765.00            | 0.18          | 71,013.00            | 0.31          |
| 其他权益工具投资       | 62,796.73            | 0.17          | -                    | -             | -                    | -             |
| 长期股权投资         | 1,065,650.71         | 2.91          | 762,503.71           | 2.56          | 696,229.95           | 3.08          |
| 投资性房地产         | 2,901,938.63         | 7.93          | 2,481,432.28         | 8.33          | 2,206,868.13         | 9.75          |
| 固定资产           | 3,120,252.15         | 8.52          | 3,188,806.23         | 10.70         | 895,825.05           | 3.96          |
| 在建工程           | 369,435.54           | 1.01          | 234,603.11           | 0.79          | 196,992.81           | 0.87          |
| 无形资产           | 1,058,538.60         | 2.89          | 978,068.84           | 3.28          | 250,952.81           | 1.11          |
| 商誉             | 50,374.97            | 0.14          | 50,374.97            | 0.17          | 50,374.97            | 0.22          |
| 递延所得税资产        | 871,628.02           | 2.38          | 641,749.02           | 2.15          | 425,386.14           | 1.88          |
| 其他非流动资产        | 11,213.88            | 0.03          | 52,628.86            | 0.18          | 9,742.00             | 0.04          |
| <b>非流动资产合计</b> | <b>9,511,829.23</b>  | <b>25.98</b>  | <b>8,442,932.03</b>  | <b>28.33</b>  | <b>4,803,384.87</b>  | <b>21.22</b>  |
| <b>资产合计</b>    | <b>36,615,293.55</b> | <b>100.00</b> | <b>29,806,729.36</b> | <b>100.00</b> | <b>22,636,798.52</b> | <b>100.00</b> |

随着业务的发展，公司项目开发力度及土地储备规模持续增长，由此带来资产规模的扩张。报告期各期末资产总额分别为 22,636,798.52 万元、29,806,729.36 万元及 36,615,293.55 万元，呈持续增长的态势。

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

### 1、流动资产

报告期内，公司的流动资产呈增长态势，各期末余额分别为 17,833,413.65 万元、21,363,797.34 万元及 27,103,464.32 万元，主要系公司积极拓展业务规模，各期末存货余额持续提高所致。

公司流动资产主要由货币资金及存货构成，报告期各期末货币资金及存货合计占流动资产的比重分别为 86.45%、82.81%及 84.05%，占总资产的比例分别为 68.11%、59.35%及 62.22%，符合房地产企业的基本特征。

### （1）货币资金

单位：万元

| 项目     | 2018-12-31   | 2017-12-31   | 2016-12-31   |
|--------|--------------|--------------|--------------|
| 现金     | 3,215.02     | 3,359.22     | 1,997.86     |
| 银行存款   | 3,464,273.26 | 3,215,523.69 | 4,590,378.35 |
| 其他货币资金 | 3,168.13     | 2,591.98     | 4,532.01     |
| 合计     | 3,470,656.41 | 3,221,474.89 | 4,596,908.23 |

报告期各期末，公司的货币资金余额分别为4,596,908.23万元、3,221,474.89万元及3,470,656.41万元，占资产总额的比重分别为20.31%、10.81%及9.48%。

2017年末，公司货币资金余额较上年末减少1,375,433.34万元，主要原因系：①公司当期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；②当期收购贵州海明、沈阳恒高、瑞隆地产、新科集团等多家公司，同时新增对合营、联营企业投资，致使当期投资活动现金流出大幅增长；综上，发行人期末现金及等价物净减少560,884.60万元。

2018年末，公司货币资金余额较2017年末保持稳定

报告期各期末，公司受限制货币资金的明细情况如下：

单位：万元

| 项目        | 2018-12-31          | 2017-12-31          | 2016-12-31          |
|-----------|---------------------|---------------------|---------------------|
| 房款监控户     | 875,363.26          | 501,903.28          | 645,554.52          |
| 拆迁专户资金    | 32,297.05           | 1,729.10            | 3,595.99            |
| 开发保证金     | 31,306.43           | 7,585.89            | 4,319.08            |
| 贷款保证金     | 411,987.50          | 628,975.71          | 1,294,785.49        |
| 按揭贷款融资担保  | 6,112.22            | 13,763.28           | 6,826.49            |
| 利息保留户     | 26,401.86           | 23,216.82           | 47,698.15           |
| 信用证保证金    | 0.44                | 1,114.74            | 1,707.26            |
| 建筑工人工资保证金 | 40,636.53           | 27,168.76           | 40,758.14           |
| 其他        | 68,262.77           | 46,300.39           | 21,061.59           |
| 合 计       | <b>1,492,368.06</b> | <b>1,251,757.97</b> | <b>2,066,306.71</b> |

## (2) 应收账款

报告期各期末，公司无应收票据。根据 2018 年起适用的新会计政策，公司按照合同履行进度确认收入对应的应收款项单独归入合同资产科目计量，鉴于该类应收款项性质与应收账款相同，为提高财务信息可比性，以下对应收账款的分析均包含合同资产。

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

报告期各期末，公司应收账款（含合同资产）余额及账面价值情况如下：

单位：万元

| 项目         | 2018-12-31          | 2017-12-31        | 2016-12-31        |
|------------|---------------------|-------------------|-------------------|
| 应收账款账面余额   | <b>1,161,450.27</b> | <b>795,273.88</b> | <b>720,902.45</b> |
| 其中：应收分期购房款 | 602,030.20          | 437,497.08        | 243,196.02        |
| 应收银行按揭款    | 514,401.77          | 346,705.70        | 468,179.11        |
| 其他         | 45,018.30           | 11,071.10         | 9,527.32          |
| 应收账款坏账准备   | <b>28,098.86</b>    | <b>3,142.79</b>   | <b>3,393.99</b>   |
| 应收账款账面价值   | <b>1,133,351.40</b> | <b>792,131.09</b> | <b>717,508.46</b> |

报告期各期末，公司应收账款（含合同资产）账面价值分别为 717,508.46 万元、792,131.09 万元及 1,133,351.40 万元，占资产总额的比重分别为 3.17%、2.66%

及 3.10%，应收账款（含合同资产）在资产总额中的占比较低。

公司各期末应收账款余额较高，主要是与自身房地产销售业务对应的付款政策和销售结构有关。一方面，公司商品房销售的付款方式包括一次性付款、分期付款和按揭付款，其中分期付款形式销售约定的付款周期通常在 1-2 年以内，该部分物业达到交付条件、确认收入后，客户余下未付款项在约定的分期期限内形成了一定规模的应收账款；另一方面，公司报告期内现房销售以及距离交付时点较近的“准现房”销售比例相对较高，在确认收入时尚未收到的银行按揭款形成了一定规模应收账款。

报告期各期末，公司应收账款（含合同资产）的账龄分布情况如下：

单位：万元

| 类别      | 2018-12-31   |        |           |          |              |
|---------|--------------|--------|-----------|----------|--------------|
|         | 账面余额         |        | 坏账准备      |          | 账面价值         |
|         | 金额           | 比例 (%) | 金额        | 计提比例 (%) |              |
| 1 年以内   | 1,017,413.22 | 87.60  | 10,111.54 | 0.99     | 1,007,301.68 |
| 1 至 2 年 | 74,172.01    | 6.39   | 3,708.60  | 5.00     | 70,463.41    |
| 2 至 3 年 | 26,723.18    | 2.30   | 1,336.16  | 5.00     | 25,387.02    |
| 3 年以上   | 43,141.86    | 3.71   | 12,942.56 | 30.00    | 30,199.30    |
| 合计      | 1,161,450.27 | 100.00 | 28,098.86 | 2.42     | 1,133,351.41 |
| 类别      | 2017-12-31   |        |           |          |              |
|         | 账面余额         |        | 坏账准备      |          | 账面价值         |
|         | 金额           | 比例 (%) | 金额        | 计提比例 (%) |              |
| 1 年以内   | 682,023.84   | 85.76  | -         | -        | 682,023.84   |
| 1 至 2 年 | 45,487.02    | 5.72   | -         | -        | 45,487.02    |
| 2 至 3 年 | 16,537.00    | 2.08   | -         | -        | 16,537.00    |
| 3 年以上   | 51,226.02    | 6.44   | 3,142.79  | 6.14     | 48,083.23    |
| 合计      | 795,273.88   | 100.00 | 3,142.79  | 0.40     | 792,131.09   |
| 类别      | 2016-12-31   |        |           |          |              |
|         | 账面余额         |        | 坏账准备      |          | 账面价值         |
|         | 金额           | 比例 (%) | 金额        | 计提比例 (%) |              |
| 1 年以内   | 618,020.29   | 85.73  | -         | -        | 618,020.29   |
| 1 至 2 年 | 39,155.41    | 5.43   | -         | -        | 39,155.41    |
| 2 至 3 年 | 51,117.98    | 7.09   | 158.00    | 0.31     | 50,959.98    |

|       |                   |               |                 |             |                   |
|-------|-------------------|---------------|-----------------|-------------|-------------------|
| 3 年以上 | 12,608.77         | 1.75          | 3,235.99        | 25.66       | 9,372.78          |
| 合计    | <b>720,902.45</b> | <b>100.00</b> | <b>3,393.99</b> | <b>0.47</b> | <b>717,508.46</b> |

报告期各期末,公司 1 年以内的应收账款(含合同资产)占比分别为 85.73%、85.76%及 87.60%。

公司的应收账款主要为大量分散的、金额相对较小应收购房款,从而摊薄了款项回款风险。截至 2018 年 12 月 31 日,公司应收账款前五名客户如下:

单位:万元

| 项目     | 金额        | 占应收账款(含合同资产)余额的比例 | 账龄    | 与公司关系 |
|--------|-----------|-------------------|-------|-------|
| 购房客户 1 | 31,840.00 | 2.74%             | 1 年以内 | 非关联方  |
| 购房客户 2 | 15,357.14 | 1.32%             | 注     | 非关联方  |
| 购房客户 3 | 8,005.51  | 0.69%             | 1 年以内 | 非关联方  |
| 购房客户 4 | 7,387.40  | 0.64%             | 3 年以上 | 非关联方  |
| 购房客户 5 | 5,214.38  | 0.45%             | 1 年以内 | 非关联方  |
| 合计     | 67,804.43 | 5.84%             | -     | -     |

注:7,917 万为 1-2 年;7,440 万为 2-3 年。

### (3) 预付款项

公司预付款项包括预付的土地款、工程材料款和股权转让款。报告期各期末,公司预付款项余额分别为 113,467.00 万元、473,671.04 万元及 309,944.65 万元,占资产总额的比重分别为 0.50%、1.59%及 0.85%,占比较小。报告期各期末,公司预付款项构成如下:

单位:万元

| 项 目     | 2018-12-31 | 2017-12-31        | 2016-12-31        |
|---------|------------|-------------------|-------------------|
| 预付土地款   | 227,163.20 | 435,731.30        | 102,412.68        |
| 预付工程材料款 | 82,781.45  | 37,939.74         | 11,054.32         |
| 合 计     | 309,944.65 | <b>473,671.04</b> | <b>113,467.00</b> |

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

2017 年末,预付款项余额较 2016 年末大幅增加 360,204.04 万元,主要系公司当期加快房地产业务拓展,一方面积极增加土地储备,通过“招拍挂”方式在



杭州、上海、安徽、湖北等地区取得多宗住宅及商业用地，预付土地款合计 361,425.85 万元；另一方面加大项目开发建设投入，期末预付工程材料款较 2016 年末增加 26,885.42 万元。

2018 年末，预付款项余额较 2017 年末减少 163,726.39 万元，主要系部分预付土地款项目当期达到入账条件而转入其他科目核算。

#### (4) 其他应收款

报告期各期末，公司其他应收款的账面价值分别为 1,326,753.36 万元、2,039,133.63 万元及 2,254,367.56 万元，占资产总额的比重分别为 5.86%、6.84% 及 6.16%。

公司的其他应收款主要包括关联方往来款、保证金及押金、合作诚意金和代垫款项等。报告期各期末，其他应收款账面余额的具体构成如下：

单位：万元

| 项 目    | 2018-12-31          | 2017-12-31          | 2016-12-31          |
|--------|---------------------|---------------------|---------------------|
| 关联方往来款 | 557,945.38          | 420,406.23          | 109,528.45          |
| 改造监控资金 | 9,105.00            | 18,210.00           | 18,210.00           |
| 备用金    | 1,191.42            | 3,009.92            | 2,504.84            |
| 保证金、押金 | 656,659.17          | 792,929.07          | 514,802.43          |
| 合作诚意金  | 917,758.43          | 724,476.81          | 627,362.03          |
| 代垫款项   | 34,701.22           | 28,309.80           | 22,076.49           |
| 其他     | 87,307.17           | 60,690.31           | 39,566.23           |
| 合 计    | <b>2,264,667.80</b> | <b>2,048,032.14</b> | <b>1,334,050.46</b> |

其中：①关联方往来款系公司为合营、联营单位开发房地产项目所预先垫付开发资金；②保证金、押金主要系竞买保证金，即公司参与土地招拍挂而向作为出让方的市县国土部门缴纳的履约保证金；③合作诚意金是指公司向合作单位支付的前期项目费用，主要包括为拿地的而支付股权转让定金、前期垫付款项等；④代垫款项主要系物业维修基金以及公司为楼盘业主、建筑公司代垫的水电费用等。

2017 年末，公司其他应收款余额较 2016 年末增长 713,981.68 万元，主要系随着公司主营业务快速发展，与房地产项目获取及拿地相关的合作诚意金、保证金/押金以及为支持合资项目开发垫付的关联方往来款等科目余额同步增长。

2018 年末，公司其他应收款余额较 2017 年末变动较小。

截至 2018 年 12 月 31 日，公司其他应收款前五名对象情况如下：

单位：万元

| 单位名称                  | 与公司关系 | 金额         | 账龄    | 占其他应收款余额比例 | 款项性质   |
|-----------------------|-------|------------|-------|------------|--------|
| 广州市腾顺投资有限公司           | 合营企业  | 207,039.22 | 1 年以内 | 9.14%      | 关联方往来款 |
|                       |       | 28,869.80  | 1-2 年 | 1.27%      |        |
|                       |       | 25,000.00  | 2-3 年 | 1.10%      |        |
|                       |       | 15,555.21  | 3 年以上 | 0.69%      |        |
| 乌鲁木齐市国土资源局            | 非关联方  | 128,450.00 | 1 年以内 | 5.67%      | 保证金、押金 |
| 太原市万柏林区城中村改造工作领导小组办公室 | 非关联方  | 100,000.00 | 2-3 年 | 4.42%      | 保证金、押金 |
| 建业住宅集团（中国）有限公司        | 非关联方  | 3,000.00   | 1-2 年 | 0.13%      | 合作诚意金  |
|                       |       | 84,000.00  | 3 年以上 | 3.71%      |        |
| 广发证券股份有限公司            | 非关联方  | 46,395.47  | 3 年以上 | 2.05%      | 合作诚意金  |
|                       |       | 8,393.43   | 2-3 年 | 0.37%      |        |
|                       |       | 18,462.94  | 1-2 年 | 0.82%      |        |
|                       |       | 2,008.88   | 1 年以内 | 0.09%      |        |
| 合计                    | -     | 667,174.95 | -     | 29.46%     | -      |

#### (5) 存货

报告期各期末，公司存货分别为 10,819,999.87 万元、14,469,221.86 万元及 19,309,878.88 万元，占资产总额的比例分别为 47.80%、48.54%及 52.74%，是公司最主要的流动资产。公司的存货包括开发成本、开发产品、原材料和拟开发土地，具体构成如下：

单位：万元

| 项目    | 2018-12-31    |        | 2017-12-31   |        | 2016-12-31   |        |
|-------|---------------|--------|--------------|--------|--------------|--------|
|       | 金额            | 占比 (%) | 金额           | 占比 (%) | 金额           | 占比 (%) |
| 开发成本  | 13,024,793.94 | 67.45  | 8,619,018.59 | 59.57  | 6,921,404.97 | 63.97  |
| 开发产品  | 4,192,690.68  | 21.71  | 3,340,743.79 | 23.09  | 2,673,952.47 | 24.71  |
| 拟开发土地 | 1,994,961.12  | 10.33  | 2,467,553.85 | 17.05  | 1,192,049.21 | 11.02  |

|           |                      |               |                      |               |                      |               |
|-----------|----------------------|---------------|----------------------|---------------|----------------------|---------------|
| 原材料       | 97,433.14            | 0.50          | 41,905.64            | 0.29          | 32,593.22            | 0.30          |
| <b>合计</b> | <b>19,309,878.88</b> | <b>100.00</b> | <b>14,469,221.86</b> | <b>100.00</b> | <b>10,819,999.87</b> | <b>100.00</b> |

与房地产业务相关的开发成本、开发产品和拟开发土地是公司存货的主要构成，报告期各期末，三者合计占存货账面余额比例分别为99.70%、99.71%及99.50%。

2017年末，存货余额较2016年末增加3,649,221.99万元、增长33.73%，大幅增长的原因主要系：①公司当期加快房地产业务布局、积极增加土地储备，在太原、辽宁、浙江、贵州等国内地区以及澳大利亚合计新增土地储备1,713.30万平方米，致使期末拟开发土地余额较上年末增加1,275,504.64万元；②公司当期加快项目开发投入，致使期末开发成本余额较上年末增加1,697,613.61万元。

2018年末，存货余额较2017年末增加4,840,657.02万元、增长33.45%，主要系公司当期加快房地产业务发展、持续增加项目开发投入，致使期末开发成本余额较上年末增加4,405,775.35万元。

综上，公司在报告期内实现稳步扩张，及时调整拿地和开发策略，始终坚持在增加土地储备的同时加快存量土地开发和存量房的销售，使存货余额维持在符合公司稳定发展的合理水平。

#### （6）其他流动资产

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

单位：万元

| 项目          | 2018-12-31        | 2017-12-31        | 2016-12-31        |
|-------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| <b>预交税费</b> | <b>562,479.39</b> | <b>367,293.90</b> | <b>258,224.46</b> |
| 其中：土地增值税    | 226,097.40        | 209,149.48        | 179,045.37        |
| 增值税         | 314,616.15        | 138,987.52        | 37,457.63         |
| 营业税         | 11,231.91         | 13,809.88         | 34,922.99         |
| 城市维护建设税     | 5,614.37          | 3,034.28          | 3,474.64          |
| 教育费附加       | 2,494.72          | 1,436.25          | 1,717.48          |
| 地方教育费附加     | 1,592.24          | 864.26            | 946.10            |
| 其他税费        | 832.61            | 12.23             | 660.25            |
| <b>合同成本</b> | <b>62,018.98</b>  | -                 | -                 |
| <b>待摊费用</b> | <b>767.05</b>     | <b>870.92</b>     | <b>552.26</b>     |

|    |            |            |            |
|----|------------|------------|------------|
| 合计 | 625,265.42 | 368,164.82 | 258,776.72 |
|----|------------|------------|------------|

公司的预交税费主要由土地增值税、增值税、营业税及城建税构成，即公司在房地产预售时即按一定比例预交土地增值税、增值税等相关税费，待结转收入时再冲减对应的预交部分。房地产行业于 2016 年 5 月实行了“营改增”，故公司当期由缴纳营业税转变为增值税，期末预交增值税大幅增加。

报告期各期末，公司预交税费整体呈增长态势，主要系公司房地产协议销售规模持续扩大，预收款项不断增加，预缴的相关税费亦相应增加。

## 2、非流动资产

报告期各期末，公司的非流动资产主要由投资性房地产、固定资产、无形资产、长期股权投资和递延所得税资产构成，上述五项资产合计占非流动资产的比例分别为 95.37%、93.16%及 94.81%。

### (1) 长期股权投资

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

单位：万元

| 被投资单位名称  | 2018-12-31   | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|----------|--------------|------------|------------|
| 对合营企业的投资 | 1,026,578.77 | 739,552.18 | 679,539.14 |
| 对联营企业的投资 | 39,071.94    | 22,951.52  | 16,690.81  |
| 合计       | 1,065,650.71 | 762,503.71 | 696,229.95 |

2017 年末，长期股权投资账面价值较 2016 年末增加 66,273.76 万元，主要原因系：①合营企业天津津南新城房地产开发有限公司当期取得收益，公司在期末依据持股比例按权益法调增账面价值 12,523.93 万元；②当期新增对合营企业 RFCZ (UK) Ltd.、长沙禧荣置业有限公司投资，期末合计增加账面价值 60,992.10 万元。

2018 年末，长期股权投资账面价值较 2017 年末增加 303,147.00 万元，主要原因系：①当期新增对合营企业 Instant Glory International Limited、RFCZ (UK) Ltd、中交富力（北京）置业有限公司等投资，期末合计增加账面价值 277,622.30 万元；②当期对合营按权益法下确认的投资损益合计 28,850.50 万元。

截至 2018 年 12 月末，发行人长期股权投资明细情况如下：

| 被投资单位                               | 2018 年 12 月 31 日<br>账面余额（万元） |
|-------------------------------------|------------------------------|
| <b>一、合营企业</b>                       |                              |
| 广州市富景房地产有限公司                        | 252,160.16                   |
| 汉斯上海新江湾开发有限公司                       | 166,573.68                   |
| 上海城投悦城置业有限公司                        | 70,803.03                    |
| 天津津南新城房地产开发有限公司                     | 102,813.29                   |
| 天津和安投资有限公司                          | 209.08                       |
| 广州市森华房地产有限公司                        | 44,995.26                    |
| 广州市腾顺投资有限公司                         | 1,733.72                     |
| 贵州大西南房地产开发有限公司                      | 23,848.60                    |
| 广西富雅投资有限公司                          | 26,279.45                    |
| RFCZ (UK) Ltd                       | 53,657.01                    |
| Instant Glory International Limited | 255,710.74                   |
| 长沙禧荣置业有限公司                          | 22,572.73                    |
| 海南富力中军文创体育发展有限公司                    | 619.69                       |
| 北京力思创新国度科技有限公司                      | 43.26                        |
| 中交富力（北京）置业有限公司                      | 4,385.92                     |
| 天津欣碧房地产开发有限公司                       | 173.16                       |
| <b>二、联营企业</b>                       |                              |
| 北京富盛利房地产经纪有限公司                      | 4,965.92                     |
| 北京粤商投资股份有限公司                        | 1,313.97                     |
| 河南建业富居投资有限公司                        | 16,294.33                    |
| 北京盛兴天和投资管理有限公司                      | 7,879.31                     |
| 北京中房同创文化传媒股份有限公司                    | 1,711.27                     |
| 龙岩恒富房地产开发有限公司                       | 796.5                        |
| 南通锦力置业有限公司                          | 80.14                        |
| 长泰马洋溪水务有限公司                         | 134.38                       |
| 天津碧顺房地产开发有限公司                       | 3,896.63                     |
| 苏州富景房地产开发有限公司                       | 1,999.49                     |
| <b>合 计</b>                          | <b>1,065,650.71</b>          |

## （2）投资性房地产

公司的投资性房地产即为自持的商业物业，采用公允价值进行后续计量。报告期各期末，公司投资性房地产具体情况如下：

单位：万元

| 项目            | 2018-12-31   | 2017-12-31   | 2016-12-31   |
|---------------|--------------|--------------|--------------|
| 北京富力城地下综合体    | 87,080.32    | 83,245.88    | 69,056.80    |
| 北京富力中心及广场     | 651,044.05   | 639,485.45   | 628,261.09   |
| 广州富力中心        | 541,939.93   | 531,284.51   | 516,437.53   |
| 广州家信商业中心      | 52,552.36    | 51,496.30    | 50,670.89    |
| 广州富力院士庭商铺     | 39,615.10    | 39,291.84    | 39,237.78    |
| 广州皇上皇大厦       | 12,717.14    | 12,508.43    | 12,263.54    |
| 广州富力广场北区商铺    | 2,015.59     | 2,006.87     | 2,000.81     |
| 广州富力广场商铺      | 40,428.63    | 39,655.15    | 38,455.06    |
| 重庆海洋广场        | 91,508.45    | 90,716.14    | 89,185.16    |
| 重庆富力城商铺       | 38,279.28    | 35,542.53    | 35,062.04    |
| 成都天汇一期商场      | 371,253.61   | 359,710.78   | 352,616.82   |
| 天津富力城商场       | 51,793.09    | 50,608.25    | 50,408.18    |
| 广州海珠城广场       | 217,489.33   | 213,292.77   | 211,929.50   |
| 广州狮岭（国际）皮革皮具城 | 114,584.67   | 112,216.09   | 111,282.93   |
| 佛山富力华南国际金融中心  | 75,962.48    | 74,998.08    | -            |
| 大连富力中心        | 147,747.41   | 145,373.21   | -            |
| 上海奉贤富力万达广场    | 35,860.04    | -            | -            |
| 山东淄博富力万达广场    | 17,964.13    | -            | -            |
| 广州富力空港国际物流园   | 312,103.02   | -            | -            |
| 合计            | 2,901,938.63 | 2,481,432.28 | 2,206,868.13 |

本公司一直以来注重在核心城市开发商业物业用于自持出租，投资性房地产的规模保持增长。报告期各期末，公司的投资性房地产账面价值分别为 2,206,868.13 万元、2,481,432.28 万元及 2,901,938.63 万元，占资产总额的比重分别为 9.75%、8.33%及 7.93%。

2017 年末，投资性房地产账面价值较 2016 年末增加 274,564.15 元，主要系：①当期通过收购新增投资性房地产项目佛山富力华南国际金融中心、大连万达中心，期末增加账面余额 220,371.29 万元；②当期北京富力中心及广场、广州富力中心、北京富力城地下综合体、成都天汇一期商场等物业公允价值变动合计增加期末账面余额 54,192.86 万元。

2018 年末，投资性房地产账面价值较 2017 年末增加 420,506.35 万元，主要

系：①当期新增投资性房地产项目广州富力空港国际物流园、上海奉贤富力万达广场、山东淄博富力万达广场，期末增加账面余额 365,927.19 万元；②当期北京富力中心及广场、广州富力中心、成都天汇一期商场等物业公允价值变动合计增加期末账面余额 54,579.16 万元。

### （3）固定资产

报告期各期末，公司固定资产构成如下：

单位：万元

| 项 目         | 2018-12-31          | 2017-12-31          | 2016-12-31          |
|-------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| <b>原 值</b>  | <b>3,989,252.61</b> | <b>3,922,292.09</b> | <b>1,172,751.72</b> |
| 房屋及建筑物      | 3,582,670.61        | 3,554,578.40        | 914,921.00          |
| 运输设备        | 161,382.98          | 155,597.49          | 124,025.38          |
| 办公设备        | 46,047.46           | 42,713.52           | 13,852.75           |
| 机器设备        | 68,094.54           | 52,413.55           | 43,238.78           |
| 其他设备        | 131,057.02          | 116,989.13          | 76,713.80           |
| <b>累计折旧</b> | <b>869,000.47</b>   | <b>733,485.86</b>   | <b>276,926.67</b>   |
| 房屋及建筑物      | 627,100.11          | 522,404.27          | 142,635.99          |
| 运输设备        | 75,137.24           | 65,094.67           | 43,102.65           |
| 办公设备        | 34,080.78           | 28,912.31           | 9,279.49            |
| 机器设备        | 36,155.41           | 33,459.55           | 29,611.06           |
| 其他设备        | 96,526.93           | 83,615.06           | 52,297.48           |
| <b>账面价值</b> | <b>3,120,252.15</b> | <b>3,188,806.23</b> | <b>895,825.05</b>   |
| 房屋及建筑物      | 2,955,570.50        | 3,032,174.13        | 772,285.01          |
| 运输设备        | 86,245.74           | 90,502.82           | 80,922.73           |
| 办公设备        | 11,966.68           | 13,801.21           | 4,573.26            |
| 机器设备        | 31,939.13           | 18,954.00           | 13,627.73           |
| 其他设备        | 34,530.10           | 33,374.07           | 24,416.32           |

本公司的固定资产包括房屋及建筑物、运输设备、办公设备、机器设备和其他设备。由上表可以看出，房屋及建筑物系发行人最重要的固定资产，各期末账面价值占固定资产账面价值的比例分别为 86.21%、95.09%及 94.72%，主要包括公司经营的酒店会所、自用写字楼、物流园区厂房及其他建筑物。

2017 年末，固定资产账面原值较 2016 年末大幅增加 2,749,540.39 万元，其

中房屋及建筑物原值增加 2,639,657.40 万元，主要系公司当期收购 69 家酒店，通过企业合并增加酒店资产账面原值 2,539,315.02 万元，同时在建工程惠州龙门富力希尔顿度假酒店、海南香水湾亚朵酒店、广州富力丽思卡尔顿宴会厅、梅县足球学校等当期竣工并投入使用，合计转入固定资产 99,167.61 万元。

2018 年末，固定资产账面原值较 2017 年末增加 66,960.52 万元，变动较小；其中房屋及建筑物原值增加 28,092.21 万元，主要系：①当期新收购昆明万达文华酒店和齐齐哈尔万达嘉华酒店，合计增加期末固定资产账面原值 82,010.71 万元；②广州富力国际空港综合物流园厂房、后勤楼由于转为租赁经营，归入投资性房地产科目核算，减少固定资产账面原值 120,478.43 万元；③其他房屋建筑物期末账面原值增加 74,280.98 万元。

#### （4）在建工程

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

单位：万元

| 项 目  | 2018-12-31 | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|------|------------|------------|------------|
| 酒店物业 | 182,205.77 | 79,468.09  | 84,575.86  |
| 海洋公园 | 182,936.81 | 130,004.02 | 91,416.13  |
| 其他工程 | 4,292.96   | 25,131.00  | 21,000.82  |
| 合 计  | 369,435.54 | 234,603.11 | 196,992.81 |

2017 年末，在建工程余额较 2016 年末增加 37,610.31 万元，主要系当期海南富力海洋公园项目增加投入 38,587.89 万元。

2018 年末，在建工程余额较 2017 年末增加 134,832.42 万元，主要系：①当期新增上海丽思卡尔顿酒店、上海 AC 酒店建设投入 96,694.39 万元；②海南富力海洋公园项目增加投入 52,932.79 万元。

截至 2018 年 12 月 31 日，公司主要的在建工程项目明细如下：

单位：万元

| 项目名称       | 位置 | 项目预算总投资    | 截至报告期末已投资金额 | 开发进度   |
|------------|----|------------|-------------|--------|
| 海南富力海洋欢乐世界 | 陵水 | 420,089.66 | 182,936.81  | 43.55% |
| 天津富力万豪酒店   | 天津 | 45,617.96  | 18,690.22   | 40.97% |



| 项目名称         | 位置  | 项目预算总投资    | 截至报告期末<br>已投资金额 | 开发<br>进度 |
|--------------|-----|------------|-----------------|----------|
| 惠州富力湾希尔顿逸林酒店 | 惠州  | 41,853.00  | 26,633.50       | 63.64%   |
| 哈尔滨丽思卡尔顿酒店   | 哈尔滨 | 97,956.54  | 26,771.02       | 27.33%   |
| 海南金普顿酒店      | 海南  | 53,449.30  | 5,065.53        | 9.48%    |
| 上海丽思卡尔顿酒店    | 上海  | 146,479.80 | 69,984.82       | 47.78%   |
| 上海 AC 酒店     | 上海  | 55,903.73  | 26,709.57       | 47.78%   |

### (5) 无形资产

报告期各期末，公司无形资产构成如下：

单位：万元

| 账面价值   | 2018-12-31   | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|--------|--------------|------------|------------|
| 土地使用权  | 997,911.35   | 917,316.42 | 193,370.60 |
| 建筑资质   | 28,200.00    | 28,200.00  | 28,200.00  |
| 办公软件   | 20,670.35    | 17,214.98  | 7,693.50   |
| 其他无形资产 | 11,756.89    | 15,337.44  | 21,688.71  |
| 合 计    | 1,058,538.60 | 978,068.84 | 250,952.81 |

公司无形资产主要包括土地使用权、建筑资质以及其他无形资产。其他无形资产主要系广州富力足球俱乐部有限公司收购球员所支付的转会费；建筑资质系公司 2007 年收购广州天力建筑工程有限公司 100%股权时，按照非同一控制下的企业合并进行账务处理，将评估值为 28,200.00 万元的建筑资质确认为使用寿命不确定的无形资产。

2017 年末，无形资产账面价值较上年末大幅增加 727,116.03 万元，主要系公司当期通过收购新增 69 间酒店，合计增加土地使用权原值 710,080.00 万元。

### (6) 递延所得税资产

报告期各期末，公司递延所得税资产明细如下：

单位：万元

| 项 目            | 2018-12-31 | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|----------------|------------|------------|------------|
| 资产减值准备         | 154,570.62 | 149,531.50 | 2,379.29   |
| 未弥补亏损          | 284,992.86 | 143,277.48 | 147,052.39 |
| 预收账款预缴所得税      | 153,012.24 | 95,674.84  | 59,358.46  |
| 预提费用           | 405,988.77 | 293,907.96 | 224,464.44 |
| 未实现内部销售        | 84,805.83  | 63,655.50  | 51,458.98  |
| 递延所得税资产和负债互抵金额 | 211,742.30 | 104,298.26 | 59,327.42  |

|     |            |            |            |
|-----|------------|------------|------------|
| 合 计 | 871,628.02 | 641,749.02 | 425,386.14 |
|-----|------------|------------|------------|

报告期各期末，公司递延所得税资产分别为 425,386.14 万元、641,749.02 万元及 871,628.02 万元，占资产总额的比例较低。报告期内，公司递延所得税资产持续增长，主要系合并范围内未弥补亏损和预提费用的增加。

## （二）负债结构分析

单位：万元

| 项目             | 2018-12-31           |               | 2017-12-31           |               | 2016-12-31           |               |
|----------------|----------------------|---------------|----------------------|---------------|----------------------|---------------|
|                | 金额                   | 占比 (%)        | 金额                   | 占比 (%)        | 金额                   | 占比 (%)        |
| 短期借款           | 1,378,889.82         | 4.65          | 1,536,022.41         | 6.59          | 1,063,123.00         | 5.92          |
| 应付票据及应付账款      | 2,798,100.51         | 9.44          | 1,456,640.05         | 6.25          | 1,029,439.10         | 5.73          |
| 预收款项           | -                    | -             | 2,972,869.76         | 12.75         | 2,001,219.87         | 11.14         |
| 合同负债           | 3,930,637.76         | 13.26         | -                    | -             | -                    | -             |
| 应付职工薪酬         | 53,949.50            | 0.18          | 49,231.02            | 0.21          | 26,347.84            | 0.15          |
| 应交税费           | 779,036.13           | 2.63          | 593,092.15           | 2.54          | 405,091.71           | 2.26          |
| 其他应付款          | 3,455,114.88         | 11.66         | 2,153,812.27         | 9.24          | 999,741.56           | 5.57          |
| 一年内到期的非流动负债    | 3,856,126.49         | 13.01         | 1,305,419.77         | 5.60          | 2,305,068.76         | 12.84         |
| 其他流动负债         | 1,520,060.95         | 5.13          | 1,199,463.47         | 5.14          | 917,390.54           | 5.11          |
| <b>流动负债合计</b>  | <b>17,771,916.05</b> | <b>59.97</b>  | <b>11,266,550.92</b> | <b>48.31</b>  | <b>8,747,422.38</b>  | <b>48.71</b>  |
| 长期借款           | 7,514,128.88         | 25.36         | 5,497,726.45         | 23.57         | 3,825,051.01         | 21.30         |
| 应付债券           | 3,576,116.41         | 12.07         | 5,871,738.20         | 25.18         | 4,869,797.38         | 27.12         |
| 长期应付款          | 4,605.73             | 0.02          | 13,476.48            | 0.06          | 22,168.20            | 0.12          |
| 递延所得税负债        | 765,542.59           | 2.58          | 670,995.60           | 2.88          | 492,001.82           | 2.74          |
| <b>非流动负债合计</b> | <b>11,860,393.61</b> | <b>40.03</b>  | <b>12,053,936.72</b> | <b>51.69</b>  | <b>9,209,018.40</b>  | <b>51.29</b>  |
| <b>负债合计</b>    | <b>29,632,309.66</b> | <b>100.00</b> | <b>23,320,487.64</b> | <b>100.00</b> | <b>17,956,440.78</b> | <b>100.00</b> |

报告期各期末，公司负债总额分别为17,956,440.78万元、23,320,487.64万元及29,632,309.66万元，随资产规模的增长而逐年增加。公司负债总额的增加主要系随着房地产开发与销售业务规模的稳步上升，预收款项以及借款余额相应地增加所致。

公司负债主要包括应付账款、预收款项（合同负债）、其他应付款、一年内到期的非流动负债、其他流动负债、长期借款、应付债券，报告期各期末，上述负债项目合计占负债总额的比重分别为88.81%、87.73%及89.94%。

## 1、流动负债分析

报告期各期末，公司流动负债分别为 8,747,422.38 万元、11,266,550.92 万元及 17,771,916.05 万元，占公司负债总额的比例分别为 48.71%、48.31%及 59.97%，呈稳步增长态势，主要原因系随着公司业务规模不断扩大，预收款项和短期融资相应增加。

### （1）短期借款

报告期各期末，公司短期借款构成如下：

单位：万元

| 项目   | 2018-12-31          | 2017-12-31          | 2016-12-31          |
|------|---------------------|---------------------|---------------------|
| 质押借款 | 477,101.25          | 1,296,722.41        | 861,990.00          |
| 抵押借款 | 176,109.26          | 60,000.00           | 53,000.00           |
| 保证借款 | 208,819.04          | 179,300.00          | 64,800.00           |
| 信用借款 | 516,860.27          | -                   | 83,333.00           |
| 合计   | <b>1,378,889.82</b> | <b>1,536,022.41</b> | <b>1,063,123.00</b> |

报告期各期末，公司短期借款余额分别为 1,063,123.00、1,536,022.41 万元及 1,378,889.82 万元，占负债总额的比重分别为 5.92%、6.59%及 4.65%。公司的短期借款由质押借款、抵押借款、保证借款及信用借款四类构成，报告期内随着自身业务发展保持增长态势。

### （2）应付票据及应付账款

报告期各期末，公司应付票据及应付账款明细如下：

单位：万元

| 项目            | 2018-12-31          | 2017-12-31          | 2016-12-31          |
|---------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| 应付票据          | 94,617.76           | -                   | -                   |
| 应付账款          | <b>2,703,482.75</b> | <b>1,456,640.05</b> | <b>1,029,439.10</b> |
| 其中：应付应付土地及工程款 | 1,972,250.27        | 936,999.59          | 668,962.86          |
| 应付材料款         | 731,232.48          | 519,640.47          | 360,476.24          |
| 合计            | <b>2,798,100.51</b> | <b>1,456,640.05</b> | <b>1,029,439.10</b> |

报告期各期末，公司应付票据及应付账款余额分别为 1,029,439.10 万元、1,456,640.05 万元及 2,798,100.51 万元，占负债总额的比重分别为 5.73%、6.25%及 9.44%。

报告期各期末，公司应付票据及应付账款余额保持增长，主要系公司加快主

营业务拓展，各期新开工、在建项目规模增加，期末应付土地及工程款、应付材料款均大幅提高。2018 年末新增应付票据 94,617.76 万元，主要系公司当期向部分供应商开具的商业承兑汇票。

### （3）预收款项

报告期各期末，公司预收款项构成如下：

单位：万元

| 项 目  | 2018-12-31 | 2017-12-31          | 2016-12-31          |
|------|------------|---------------------|---------------------|
| 预收房款 | -          | 2,905,814.30        | 1,954,681.03        |
| 其他   | -          | 67,055.46           | 46,538.83           |
| 合 计  | -          | <b>2,972,869.76</b> | <b>2,001,219.87</b> |

公司预收款项主要为预收的购房款，在达到收入确认条件后，预收的购房款将转为公司的营业收入。公司的其他预收款项金额较小，主要为子公司天力建筑预收的工程款。根据 2018 年起适用的会计政策变更，2018 年末的预收款项调整为“合同负债”列示。

2016 年末及 2017 年末，预收款项余额分别为 2,001,219.87 万元、2,972,869.76 万元，占负债总额的比重分别为 11.14%及 12.75%；2018 年末，公司合同负债余额为 3,930,637.76 万元，占负债总额的比重分别为 13.26%。

报告期各期末，公司预收款项、合同负债余额保持较快增长，主要系公司积极扩大房地产业务规模、加快项目去化，各期协议销售规模不断提高。

### （4）其他应付款

报告期各期末，公司其他应付款余额分别为 999,741.56 万元、2,153,812.27 万元及 3,455,114.88 万元，占公司负债总额的比例分别为 5.57%、9.24%及 11.66%。

单位：万元

| 项目     | 2018-12-31          | 2017-12-31          | 2016-12-31        |
|--------|---------------------|---------------------|-------------------|
| 应付利息   | 171,246.76          | 179,067.39          | 190,136.89        |
| 其他应付款项 | 3,283,868.12        | 1,974,744.88        | 809,604.67        |
| 合计     | <b>3,455,114.88</b> | <b>2,153,812.27</b> | <b>999,741.56</b> |

根据 2018 年新适用的会计政策变更，发行人其他应付款科目核算内容包括应付利息、应付股利及其他应付款项，其中其他应付款项是最主要的部分。报告

期各期末，公司其他应付款项具体构成情况如下：

单位：万元

| 项目        | 2018-12-31   | 2017-12-31   | 2016-12-31 |
|-----------|--------------|--------------|------------|
| 关联方往来款    | 774,633.61   | 477,695.39   | 276,644.16 |
| 购房定金      | 419,300.89   | 188,559.00   | 115,062.97 |
| 股权转让款及承债款 | 926,551.20   | 753,433.24   | 124,856.05 |
| 代收款项      | 76,311.67    | 72,025.34    | 58,252.93  |
| 其他款项      | 1,087,070.76 | 483,034.90   | 234,788.56 |
| 合计        | 3,283,868.12 | 1,974,744.88 | 809,604.67 |

公司其他应付款项主要包括关联方往来款、购房定金、股权转让款及承债款和其他款项。其中，购房定金系签订合同收取的款项，股权转让款及承债款系公司收购项目公司待支付的股权转让款及项目公司欠款，代收款项主要系代收的与房产销售相关的契税、印花税等；其他款项主要包括收到合作方支付的合作诚意金、代收代付的建设费、收到的押金及保证金等。

2017 年末，公司其他应付款项余额较上年末大幅增长 1,165,140.21 万元，主要原因系：①当期收到广州富景等合营、联营企业支付的往来款金额较高；②公司当期积极通过收购形式拓展业务规模，期末应付股权转让款及承债款余额较上年末大幅增长 639,341.70 万元；③当期收到合作对象上海玮得企业发展有限公司支付的 16 亿元合作诚意金，致使其他款项余额较上年末大幅增长。以上新增其他应付款致使账龄 1 年以内的款项占比明显提高。

2018 年末，公司其他应付款项余额较上年末进一步增长 1,309,123.24 万元，主要系：①当期收到合营、联营企业支付的往来款金额增加；②随着业务规模增长，期末收到的购房定金余额相应提高；③当期收到合作对象的支付合作诚意金（其他款项）余额较上年末大幅增长。

截至 2018 年 12 月 31 日，其他应付款项前五名如下：

单位：万元

| 单位名称           | 与公司关系 | 金额         | 账龄    | 占其他应付款项余额的比例 | 款项性质   |
|----------------|-------|------------|-------|--------------|--------|
| 广州市富景房地产开发有限公司 | 关联方   | 55,489.23  | 1 年以内 | 1.69%        | 关联方往来款 |
|                |       | 168,666.71 | 1-2 年 | 5.14%        |        |
| 上海城投悦城置业有限     | 关联方   | 4,458.57   | 1 年以  | 0.14%        | 关联方往   |

|                                  |      |            |       |        |       |
|----------------------------------|------|------------|-------|--------|-------|
| 公司                               |      |            | 内     |        | 来款    |
|                                  |      | 32,700.00  | 1-2 年 | 1.00%  |       |
|                                  |      | 54,500.00  | 2-3 年 | 1.66%  |       |
|                                  |      | 78,913.72  | 3 年以上 | 2.40%  |       |
| 天津翡璋投资中心（有限合伙）                   | 非关联方 | 177,901.78 | 1 年以内 | 5.42%  | 合作诚意金 |
| True Magic International Limited | 非关联方 | 166,182.21 | 1-2 年 | 5.06%  | 合作诚意金 |
| 北京首都开发股份有限公司                     | 非关联方 | 145,531.48 | 1 年以内 | 4.43%  | 合作诚意金 |
| 合计                               | -    | 884,343.71 | -     | 26.93% | -     |

### （5）一年内到期的非流动负债

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

单位：万元

| 项目          | 2018-12-31   | 2017-12-31   | 2016-12-31   |
|-------------|--------------|--------------|--------------|
| 一年内到期的长期借款  | 2,354,431.85 | 1,296,488.78 | 1,139,863.10 |
| 一年内到期的应付债券  | 1,492,778.76 | -            | 1,155,020.74 |
| 一年内到期的长期应付款 | 8,915.88     | 8,930.98     | 10,184.92    |
| 合 计         | 3,856,126.49 | 1,305,419.77 | 2,305,068.76 |

报告期各期末，公司一年内到期的非流动负债分别为 2,305,068.76 万元、1,305,419.77 万元及 3,856,126.49 万元，占负债总额的比重分别为 12.84%、5.60% 及 13.01%。

2017 年末，一年内到期的非流动负债较 2016 年末减少 999,648.99 万元，主要系公司当期清偿了上年末全部一年内到期的应付债券。

2018 年末，一年内到期的非流动负债较 2017 年末大幅增加 2,550,706.72 万元，主要系：①当期部分长期借款临近偿付期限，转入一年内到期的非流动负债科目核算；②公司以前年度发行的“16 富力 04”、“16 富力 06”、“16 富力 11”，以及当期新发行的“18 富力 01”、“18 富力 04”、“18 富力 06”因将在一年内回售到期，发行人将前述债券期末余额合计 149.28 亿元归入一年内到期的非流动负债科目核算。

## （6）其他流动负债

报告期各期末，公司其他流动负债分别为 917,390.54 万元、1,199,463.47 万元及 1,520,060.95 万元，包括计提的土地增值税准备金及待转销项税。

土地增值税准备金系公司根据国税发[2006]187 号文《国家税务总局关于房地产开发企业土地增值税清算管理有关问题的通知》，基于清算口径补充计提的用以缴纳土地增值税的相关资金。2016 年度，由于房地产行业于当期实行了“营改增”，致使公司期末新增了一部分待转销项税。

## 2、非流动负债

报告期各期末，公司非流动负债分别为 9,209,018.40 万元、12,053,936.72 万元及 11,860,393.61 万元，占公司负债总额的比例分别为 51.29%、51.69%及 40.03%。

### （1）长期借款

报告期各期末，公司长期借款构成如下：

单位：万元

| 项目   | 2018-12-31          | 2017-12-31          | 2016-12-31          |
|------|---------------------|---------------------|---------------------|
| 质押借款 | 422,995.04          | 808,638.17          | 575,851.50          |
| 抵押借款 | 6,109,139.84        | 4,238,913.26        | 2,988,944.51        |
| 保证借款 | 981,994.00          | 450,175.02          | 260,255.00          |
| 合计   | <b>7,514,128.88</b> | <b>5,497,726.45</b> | <b>3,825,051.01</b> |

公司的长期借款系为满足公司日常经营及长期发展的需要，向银行获取的长期资金。报告期内，公司长期借款规模及结构与自身的业务发展规划相匹配。

报告期各期末，公司的长期借款余额分别为 3,825,051.01 万元、5,497,726.45 万元及 7,514,128.88 万元，占负债总额的比重分别为 21.30%、23.57%及 25.36%。

2017 年末、2018 年末，公司长期借款余额分别较上年末增加 1,672,675.43 万元及 2,016,402.44 万元，保持较快增长，主要系公司根据业务规模扩张需要，提高抵押借款融资规模。

### （2）应付债券

报告期各期末，公司应付债券的账面余额分别为 4,869,797.38 万元、5,871,738.20 万元及 3,576,116.41 万元，占公司负债总额的比例分别为 27.12%、25.18%及 12.07%。各期应付债券明细如下：

单位：万元

| 项目                    | 2018-12-31          | 2017-12-31          | 2016-12-31          |
|-----------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| 2015 年境内人民币债券         | 24,541.80           | 648,571.02          | 645,947.31          |
| 2016 年境内第一期公开发行人民币债券  | 599,940.97          | 597,788.66          | 595,664.85          |
| 2016 年境内第二期公开发行人民币债券  | 359,935.24          | 358,812.38          | 357,700.19          |
| 2016 年境内第三期公开发行人民币债券  | 94,747.25           | 288,879.52          | 288,181.66          |
| 2016 年境内第一期非公开发行人民币债券 | -                   | 458,158.78          | 456,893.46          |
| 2016 年境内第二期非公开发行人民币债券 | 193,000.00          | 1,038,255.68        | 1,034,080.77        |
| 2016 年境内第三期非公开发行人民币债券 | 80,000.00           | 928,127.42          | 924,410.75          |
| 2016 年境内第四期非公开发行人民币债券 | -                   | 567,900.01          | 566,918.37          |
| 2017 年境外第一期美元债券       | 179,346.39          | 170,067.76          | -                   |
| 2017 年境外第二期美元债券       | 311,254.46          | 295,133.73          | -                   |
| 2017 年境外第三期美元债券       | 337,702.11          | 320,626.43          | -                   |
| 2017 年境内第一期中期票据       | 99,807.73           | 99,670.16           | -                   |
| 2017 年境内第二期中期票据       | 99,843.86           | 99,746.65           | -                   |
| 2018 年境外第一期美元债券       | 67,493.22           | -                   | -                   |
| 2018 年境外第二期美元债券       | 539,534.13          | -                   | -                   |
| 2018 年境外第三期美元债券       | 134,998.32          |                     |                     |
| 2018 年境内第三期非公开发行人民币债券 | 54,837.52           |                     |                     |
| 2018 年境内第一期公开发行人民币债券  | 399,133.40          |                     |                     |
| <b>合计</b>             | <b>3,576,116.41</b> | <b>5,871,738.20</b> | <b>4,869,797.38</b> |

2017 年末，应付债券余额较 2016 年末增加 1,001,940.82 万元，原因系：①公司当期在境外发行了三期美元债券、合计金额 12.25 亿美元；②当期在境内银行间市场发行了两期合计 20 亿元的中期票据。

2018 年末，应付债券余额较 2017 年末减少 2,295,621.79 万元，原因系：①公司以前年度发行的“15 富力债”、“16 富力 08”、“16 富力 09”三期公司债券于当期回售合计 232.25 亿元；②公司以前年度发行的“16 富力 04”、“16 富力 06”、“16 富力 11”因将在一年内回售到期，发行人将前述债券期末余额



合计 122.34 亿元调整入一年内到期的非流动负债科目核算；③本年内新增发行合计 11 亿美元的境外债券以及合计 72.5 亿元的公司债券。

### （3）递延所得税负债

报告期各期末，公司递延所得税负债构成如下：

单位：万元

| 项目             | 2018-12-31        | 2017-12-31        | 2016-12-31        |
|----------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| 以公允价值确认的资产     | 636,814.89        | 601,571.79        | 431,188.49        |
| 未达到应税条件的收入     | 185,070.49        | 69,368.51         | 38,155.30         |
| 成本暂时性差异        | 155,399.50        | 104,353.55        | 81,985.44         |
| 递延所得税资产和负债互抵金额 | 211,742.30        | 104,298.26        | 59,327.42         |
| 合计             | <b>765,542.59</b> | <b>670,995.60</b> | <b>492,001.82</b> |

报告期各期末，公司递延所得税负债分别为 492,001.82 万元、670,995.60 万元及 765,542.59 万元，占负债总额的比重分别为 2.74%、2.88%及 2.58%。报告期内，公司递延所得税负债持续增长，主要系按公允价值后续计量的资产在各期末公允价值不断提高。

### （三）现金流量分析

报告期内，公司现金流量情况如下表所示：

单位：万元

| 项目               | 2018 年度     | 2017 年度       | 2016 年度      |
|------------------|-------------|---------------|--------------|
| 经营活动产生的现金流量净额    | 20,659.61   | -180,087.63   | 591,699.85   |
| 投资活动产生的现金流量净额    | -579,634.48 | -2,171,424.81 | -187,826.81  |
| 筹资活动产生的现金流量净额    | 569,895.08  | 1,801,675.48  | 672,904.96   |
| 汇率变动对现金及现金等价物的影响 | -2,348.79   | -11,047.65    | 6,792.20     |
| 现金及现金等价物净增加额     | 8,571.43    | -560,884.60   | 1,083,570.19 |

#### 1、经营活动现金流量分析

单位：万元

| 项目             | 2018年度               | 2017年度              | 2016 年度             |
|----------------|----------------------|---------------------|---------------------|
| 销售商品、提供劳务收到的现金 | 9,281,676.23         | 7,170,992.37        | 5,152,647.74        |
| 收到其他与经营活动有关的现金 | 1,140,459.62         | 688,533.02          | 612,796.55          |
| 经营活动现金流入小计     | <b>10,422,135.85</b> | <b>7,859,525.39</b> | <b>5,765,444.29</b> |
| 购买商品、接受劳务支付的现金 | 5,146,936.32         | 4,966,259.14        | 3,140,309.98        |

|                      |                      |                     |                     |
|----------------------|----------------------|---------------------|---------------------|
| 支付给职工以及为职工支付的现金      | 895,561.30           | 535,764.33          | 400,142.10          |
| 支付的各项税费              | 1,236,064.01         | 762,777.00          | 675,665.93          |
| 支付其他与经营活动有关的现金       | 3,122,914.61         | 1,774,812.55        | 957,626.43          |
| <b>经营活动现金流出小计</b>    | <b>10,401,476.24</b> | <b>8,039,613.02</b> | <b>5,173,744.44</b> |
| <b>经营活动产生的现金流量净额</b> | <b>20,659.61</b>     | <b>-180,087.63</b>  | <b>591,699.85</b>   |

报告期内，公司经营活动产生的现金流出中，支付其他与经营活动有关的现金主要包括支付的竞买保证金、协议拿地过程中支付给合作单位的诚意金以及支付予合营、联营公司用于项目开发的往来款等。

2016 年度，发行人经营活动产生的现金流量净额为 591,699.85 万元。其中，经营活动现金流入为 5,765,444.29 万元，较 2015 年增加 1,170,294.57 万元，主要原因系：①当期销售天津梅江湾、广州富力东山新天地、北京通州运河十号、惠州富力湾、南京尚悦居、福州富力中心等项目合计收到回笼资金 4,743,172.56 万元，房地产开发及销售业务较上年增加 690,434.62 万元；②当期收到广州利合、天津津南新城等合营、联营公司往来款合计 554,798.40 万元，较上年增加 449,899.50 万元。经营活动现金流出 5,173,744.44 万元，较 2015 年度增加 1,119,998.4 万元，主要原因系：①发行人根据发展需要积极增加土地储备，当期购买无锡运河十号、包头富力城、海南陵水富力湾等项目地块合计支出 1,189,028.81 万元，较上年大幅增加 639,732.60 万元；②当期支付竞买保证金较上年增加 155,763.79 万元；③当期支付山西龙保兴盛房地产开发有限公司、深圳市梓盛发实业集团有限公司等合作单位往来款以及支付和荣有限、广州腾顺等合营联营公司往来款合计 529,394.85 万元，较上年增加 225,095.2 万元。

2017 年，发行人经营活动产生的现金流量净额为-180,087.63 万元，较 2016 年由正转负。其中，经营活动现金流入为 7,859,525.39 万元，较 2016 年增加 2,094,081.10 万元，主要原因系：①当期销售北京富力通州运河十号、海南红树湾、上海虹桥项目、北京富力新城、天津富力新城、梅州富力城等项目合计收到回笼资金 6,611,766.49 万元，较上年增加 1,868,593.93 万元；②当期收到广州富景、河南建业富居、天津津南新城等合营、联营公司往来款合计 587,316.06 万元。经营活动现金流出 8,039,613.02 万元，较 2016 年度增加 2,865,868.58 万元，主要原因系：①发行人根据发展需要积极增加土地储备，当期购买杭州未来科技

城、太原富力天禧城、温州滨海园区等项目地块合计支出 2,863,780.51 万元，较上年大幅增加 1,674,751.70 万元；②当期支付 Instant Glory International Limited、长沙禧荣置业有限公司等往来款合计 1,075,609.95 万元，较上年大幅增长 546,215.10 万元。

2018 年度，发行人经营活动产生的现金流量净额为 20,659.61 万元，其中经营活动现金流入 10,422,135.85 万元，较上年增长 32.61%，主要系：①公司加快项目去化，当期销售重庆富力城、太原富力湾、太原富力天禧城、马来西亚公主湾、上海富力虹桥十号等多个项目收到现金合计 8,224,066.31 万元，较上年增加 1,612,299.82 万元；②公司于 2017 年底收购的 69 家酒店项目当期业绩贡献放量，酒店服务业务收到的现金合计 700,962.24 万元，较上年大幅增加 455,841.99 万元。经营活动现金流出 10,401,476.24 万元，较上年同期有所提高，主要系：①当期支付大连万达商业、海航地产集团等合作单位及联营、合营企业的经营性往来款合计 2,478,012.52 万元，较上年大幅增加 1,402,402.57 万元；③公司当期加快房地产项目的开发建设，购买建造材料及服务支付的现金合计 3,113,032.68 万元，较上年大幅增加 1,010,554.05 万元。

## 2、投资活动现金流量分析

单位：万元

| 项目                        | 2018 年度          | 2017 年度          | 2016 年度          |
|---------------------------|------------------|------------------|------------------|
| 收回投资取得的现金                 | 6,652.50         | 24,062.31        | -                |
| 取得投资收益收到的现金               | 354.17           | 4,207.04         | 2,100.57         |
| 处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额 | 10,333.20        | 20,433.50        | 18,760.50        |
| 处置子公司及其他营业单位收到的现金净额       | -0.87            | -                | -                |
| 收到其他与投资活动有关的现金            | -                | -                | 13,351.73        |
| <b>投资活动现金流入小计</b>         | <b>17,339.00</b> | <b>48,702.85</b> | <b>34,212.80</b> |
| 购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金   | 424,198.43       | 208,833.00       | 141,729.60       |
| 投资支付的现金                   | 58,965.96        | 147,317.63       | 27,517.49        |
| 取得子公司及其他营业单位支付的现金净额       | 113,809.09       | 1,863,977.04     | 52,792.52        |

|               |                     |                       |                     |
|---------------|---------------------|-----------------------|---------------------|
| 投资活动现金流出小计    | 596,973.4<br>9      | 2,220,127.6<br>7      | 222,039.6<br>1      |
| 投资活动产生的现金流量净额 | -<br>579,634.4<br>8 | -<br>2,171,424.8<br>1 | -<br>187,826.8<br>1 |

报告期内，公司投资活动产生的现金流量净额均为负数，分别为-187,826.81万元、-2,171,424.81万元及-579,634.48。公司报告期内的投资活动现金流出主要用于购建固定资产、无形资产和其他长期资产以及取得子公司及其他营业单位。

2016 年度，投资活动产生的现金流量净额为-187,826.81 万元，主要原因系：

①当期建设海南香水湾富力万豪度假酒店（贵宾楼）、天津万豪酒店、海南富力海洋公园等项目，以及富力足球俱乐部外购球员，增加投资活动现金流出 141,729.60 万元；②当期收购取得广州市贵丽实业发展有限公司、珠海保税区蔡氏仓储发展有限公司等子公司，合计支付现金 52,792.52 万元。

2017 年度，投资活动产生的现金流量净额为-2,171,424.81 万元，主要原因系：①公司当期加快房地产业务拓展及多元化业务布局，收购贵州海明、沈阳恒高、瑞隆地产、新科集团等多家公司，合计支付现金 1,863,977.04 万元；②当期建设海南富力海洋公园、海南香水湾亚朵酒店、惠州龙门富力希尔顿度假酒店等项目增加投资活动现金流出 208,833.00 万元；③当期投资 RFCZ(UK)Ltd、长沙禧荣置业有限公司等合营、联营企业增加投资活动现金流出 147,317.63 万元。

2018 年度，投资活动产生的现金流量净额为-579,634.48 万元，主要原因系：

①当期建设上海丽思卡尔顿酒店、海南富力海洋公园、上海奉贤万达广场、广州富力国际空港物流园等项目，合计增加投资活动现金流出 424,198.43 万元；②当期收购取得贵阳园成置业有限公司、梅州市棕银旭晖文化旅游开发有限公司、齐齐哈尔万富酒店管理有限公司等子公司，合计支付现金 113,809.09 万元。

### 3、筹资活动现金流量分析

单位：万元

| 项目        | 2018 年度      | 2017 年度      | 2016 年度      |
|-----------|--------------|--------------|--------------|
| 吸收投资收到的现金 | 22,434.89    | 3,948.71     | 1,000.00     |
| 取得借款收到的现金 | 6,853,939.29 | 5,746,402.97 | 1,871,815.82 |
| 发行债券收到的现金 | 2,554,130.14 | 1,526,951.45 | 4,214,925.85 |

|                      |                     |                     |                     |
|----------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| 收到其他与筹资活动有关的现金       | -                   | -                   | 240,000.00          |
| <b>筹资活动现金流入小计</b>    | <b>9,430,504.32</b> | <b>7,277,303.13</b> | <b>6,327,741.66</b> |
| 偿还债务支付的现金            | 7,346,987.10        | 4,482,271.31        | 3,899,533.04        |
| 分配股利、利润或偿付利息支付的现金    | 1,260,055.52        | 967,486.61          | 908,395.36          |
| 支付其他与筹资活动有关的现金       | 253,566.62          | 25,869.73           | 846,908.30          |
| <b>筹资活动现金流出小计</b>    | <b>8,860,609.24</b> | <b>5,475,627.65</b> | <b>5,654,836.70</b> |
| <b>筹资活动产生的现金流量净额</b> | <b>569,895.08</b>   | <b>1,801,675.48</b> | <b>672,904.96</b>   |

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

2017 年度，筹资活动产生的现金流量净额较上年度大幅增加，主要系公司为应对业务快速发展的资金需求，当期通过银行借款以及发行中票、境外美元债形式进行融资，促使筹资活动现金流入较上年增加 949,561.47 万元。

2018 年度，筹资活动产生的现金流量净额为 569,895.08 万元，较上年大幅减少，主要系公司当期偿还了较大规模的借款及债券，偿还债务支付的现金较上年增长 63.91%。

#### （四）偿债能力分析

报告期内，公司主要偿债能力指标如下：

| 项目         | 2018-12-31/<br>2018 年度 | 2017-12-31/<br>2017 年度 | 2016-12-31/<br>2016 年度 |
|------------|------------------------|------------------------|------------------------|
| 流动比率       | 1.53                   | 1.90                   | 2.04                   |
| 速动比率       | 0.44                   | 0.61                   | 0.80                   |
| 资产负债率（合并）  | 80.93%                 | 78.24%                 | 79.32%                 |
| 资产负债率（母公司） | 91.46%                 | 90.78%                 | 89.62%                 |
| 利息保障倍数     | 1.66                   | 4.05                   | 1.61                   |

##### 1、流动比率及速动比率

报告期各期末，公司的流动比率分别为 2.04、1.90 及 1.53，速动比率分别为 0.80、0.61 及 0.44。

2017 年末，流动比率较上年末有所下降，主要系公司当期加大房地产业务拓展力度，一方面应付土地及工程材料款、应付股权转让款等经营性负债快速增长，另一方面随着销售规模扩大，期末预收房款相应增长，两者共同致使期末流

动负债规模较 2016 年末增长 28.80%。

2018 年末，流动比率较 2017 年末进一步降低，一方面系随着公司业务规模增长，应付土地及工程材料款、应付股权转让款、合同负债、预收款项等经营性负债相应提高，另一方面系部分长期借款、应付债券于当期末转为一年内到期的非流动负债，两者共同致使公司期末流动负债规模较 2017 年末提高 57.74%，明显超过当期流动资产增长。

公司报告期内速动比率变动趋势与流动比率保持一致。2017 年末、2018 年末的速动比率的下降，主要系流动负债增长较快所致。

## 2、资产负债率

报告期各期末，公司合并口径的资产负债率分别为 79.32%、78.24%及 80.93%。鉴于房地产行业的经营特征，房地产企业收到的大量预收房款实质上属于待结转的收益而非负债，因此房地产企业的资产负债结构通常也使用扣除预收款项后的资产负债率来衡量。报告期各期末，公司扣除预收款项、合同负债的资产负债率分别为 77.32%、75.83%及 78.64%。

2017 年末，发行人资产负债率较 2016 年末保持稳定；2018 年末，资产负债率较上年末有所提高，主要系公司当期为加快业务发展，进一步提高了债务融资规模。

## 3、利息保障倍数

报告期内，公司各期的息税前利润分别为 1,137,151.75 万元、2,734,779.67 万元及 1,518,871.79 万元，相应的利息保障倍数分别为 1.61、4.05 及 1.66。

2016 年度、2018 年度，公司利息保障倍数相对稳定。报告期内，公司业务经营稳步发展，营业利润保持增长，因此在有息负债规模、利息支出不断提高的同时，利息保障倍数保持相对稳定。

2017 年度的利息保障倍数较其他年度明显提高，主要系当期受益于收购 69 家酒店资产所获取的大额合并收益，利润总额较上年大幅增长 155.58%。

## （五）资产周转能力分析

报告期内，公司资产周转能力相关指标情况如下：

单位：次/年

| 项目      | 2018 年度 | 2017 年度 | 2016 年度 |
|---------|---------|---------|---------|
| 应收账款周转率 | 7.87    | 7.84    | 8.90    |
| 存货周转率   | 0.28    | 0.30    | 0.35    |
| 总资产周转率  | 0.23    | 0.23    | 0.26    |

### 1、应收账款周转率

报告期各期末，公司的应收账款周转率分别为 8.90、7.84 及 7.87，处于较低水平，主要原因包括三方面：①公司部分项目采用分期付款的方式销售，购房人可以在一定期限内（一般不超过 2 年）分期支付购房款。相对而言，分期支付款项的期间更长，报告期各期末，公司应收分期购房款占应收账款的比例较高；②受国家宏观调控的影响，报告期内银行收紧了贷款的按揭政策，放款时间逐步延长，导致公司各期末应收银行按揭款余额逐年增加；③报告期内，公司现楼销售比例有所增长，致使各期末应收账款余额相应增加。

基于房地产销售的特殊性，公司应收账款的回收风险相对较低。报告期内，1 年以内的应收账款占比均超过 75%，结构较为合理。

### 2、存货周转率

报告期各期末，公司的存货周转率分别为 0.35、0.30 及 0.28。2017 年末存货周转率较上年末略有下降，主要系公司当期积极增加土地储备、加快项目开发投入，期末存货余额较 2016 年末大幅增长。

基于房地产行业经营特点，公司存货在总资产中的占比较大，且流动性较低，因此存货周转率相对较低。目前公司已建立“一体化”的产业链，业务领域涵括了房地产开发、设计、建设、销售及物业管理等，未来通过公司内部的高效协调与合作，有效缩短项目的开发周期，将进一步提高公司的存货周转率。

### 3、总资产周转率

报告期各期末，公司总资产周转率分别为 0.26、0.23 及 0.23，相对稳定，主

要系公司营业收入和资产规模同步增长。

## （六）盈利能力分析

### 1、总体盈利情况

单位：万元

| 项 目          | 2018 年度      | 2017 年度      | 2016 年度      |
|--------------|--------------|--------------|--------------|
| 营业收入         | 7,704,072.61 | 5,940,423.70 | 5,382,461.79 |
| 其中：主营业务收入    | 7,686,113.65 | 5,927,785.60 | 5,373,033.87 |
| 其他业务收入       | 17,958.96    | 12,638.10    | 9,427.92     |
| 营业成本         | 4,783,226.73 | 3,733,360.30 | 3,659,066.27 |
| 其中：主营业务成本    | 4,774,707.14 | 3,730,663.36 | 3,657,191.55 |
| 其他业务成本       | 8,519.60     | 2,696.95     | 1,874.72     |
| 税金及附加        | 601,716.80   | 482,872.75   | 419,377.08   |
| 销售费用         | 255,650.96   | 181,477.63   | 131,536.17   |
| 管理费用         | 544,541.12   | 341,276.80   | 256,218.41   |
| 财务费用         | 493,542.30   | 147,435.35   | 217,463.12   |
| 资产减值损失       | -            | 1,350.22     | 2,392.00     |
| 信用减值损失       | 2,720.14     | -            | -            |
| 公允价值变动损益     | 73,001.21    | 78,067.22    | 174,081.23   |
| 投资收益         | 46,692.65    | 9,162.21     | 79,779.29    |
| 资产处置收益       | 5,526.36     | 8,088.32     | 11,457.50    |
| 营业利润         | 1,147,894.78 | 1,147,968.39 | 961,726.76   |
| 营业外收入        | 80,340.02    | 1,327,883.09 | 11,657.40    |
| 营业外支出        | 20,110.83    | 10,330.14    | 8,716.19     |
| 利润总额         | 1,208,123.98 | 2,465,521.35 | 964,667.97   |
| 所得税费用        | 335,236.30   | 322,957.58   | 258,021.96   |
| 净利润          | 872,887.68   | 2,142,563.76 | 706,646.01   |
| 归属于母公司股东的净利润 | 840,516.13   | 2,133,140.10 | 704,029.41   |
| 营业毛利率        | 37.91%       | 37.15%       | 32.02%       |

### 2、主营业务收入及主营业务成本分析

#### （1）主营业务收入构成分析

报告期内，公司主营业务收入构成情况如下：



单位：万元

| 项目       | 2018 年度      |        | 2017 年度      |        | 2016 年度      |        |
|----------|--------------|--------|--------------|--------|--------------|--------|
|          | 金额           | 占比 (%) | 金额           | 占比 (%) | 金额           | 占比 (%) |
| 房地产开发与销售 | 6,638,849.28 | 86.37  | 5,370,939.61 | 90.61  | 4,948,928.10 | 92.11  |
| 商业物业租赁   | 110,131.34   | 1.43   | 94,071.17    | 1.59   | 91,791.34    | 1.71   |
| 酒店服务     | 702,775.17   | 9.14   | 237,946.23   | 4.01   | 136,197.32   | 2.53   |
| 其他服务     | 234,357.85   | 3.05   | 224,828.58   | 3.79   | 196,117.11   | 3.65   |
| 合 计      | 7,686,113.65 | 100.00 | 5,927,785.60 | 100.00 | 5,373,033.87 | 100.00 |

报告期内，房地产开发与销售收入占主营业务收入的比重分别为 92.11%、90.61%及 86.37%，是公司的主营业务收入的核心来源。

公司的主营业务还包括商业物业租赁、酒店服务及其他服务，依据公司发展战略，未来几年公司计划将继续扩大商业物业租赁、酒店服务等辅助业务规模，有效平衡公司收入结构，既通过出售房地产开发项目获得快速回报，也通过出租、经营商业物业而获得长期的持续性收益，从而降低整体经营风险，实现公司的可持续发展。

#### ① 房地产开发与销售

房地产开发与销售是公司长期以来经营发展所倚重的核心业务。报告期内，公司各期房地产开发与销售业务结转面积分别为 420.95 万平方米、471.03 万平方米及 601.60 万平方米，结转收入分别为 4,948,928.10 万元、5,370,939.61 万元及 6,638,849.28 万元。

公司开发与销售的房地产按业态类型可分为住宅、保障房和商业地产三类，各期收入构成情况如下：

单位：万元

| 项目   | 2018 年度      |        | 2017 年度      |        | 2016 年度      |        |
|------|--------------|--------|--------------|--------|--------------|--------|
|      | 金额           | 占比 (%) | 金额           | 占比 (%) | 金额           | 占比 (%) |
| 住宅   | 5,038,788.76 | 75.90  | 3,859,455.90 | 71.86  | 4,072,642.74 | 82.29  |
| 商业地产 | 1,570,678.40 | 23.66  | 1,459,545.55 | 27.17  | 824,390.59   | 16.66  |
| 保障房  | 29,382.12    | 0.44   | 51,938.16    | 0.97   | 51,894.77    | 1.05   |
| 合 计  | 6,638,849.28 | 100.00 | 5,370,939.61 | 100.00 | 4,948,928.10 | 100.00 |

房地产开发与销售的销售情况如下：

| 项目                        | 2018 年度      | 2017 年度      | 2016 年度      |
|---------------------------|--------------|--------------|--------------|
| 销售面积（万平方米）                | 601.60       | 471.03       | 420.95       |
| 销售收入（万元）                  | 6,638,849.28 | 5,370,939.61 | 4,948,928.10 |
| 平均销售单价（元/M <sup>2</sup> ） | 11,035.32    | 11,402.46    | 11,756.57    |

2017 年度，房地产开发与销售业务实现收入 5,370,939.61 万元，较上年增长 8.53%，主要系北京富力通州运河十号（商业）、上海虹桥项目（商业）、珠海富力中心等商业项目当期结转收入，致使商业地产业务收入较上年增长 635,154.96 万元。

2018 年度，房地产开发与销售业务实现收入 6,638,849.28 万元，较上年增长 23.61%，主要系公司进一步加大业务拓展力度、加快项目去化，当期结转重庆富力城、莆田富力尚悦居、梅州富力城、惠州富力湾、马来西亚富力公主湾、天津富力新城、西安白鹭湾、宁波富力院士廷等住宅项目，住宅类结转收入较上年同期增加 1,179,332.86 万元、增幅 30.56%。

## ②商业物业租赁

报告期内，公司商业物业租赁的收入分别为 91,791.34 万元、94,071.17 万元及 110,131.34 万元。

报告期内，公司商业物业租赁收入稳步增长，主要系公司近几年积极开发、储备写字楼、商业广场等投资性房地产，出租规模相应增长；同时受物业出租市场行情好转影响，公司一些重要的写字楼、商业广场所处区域的租金水平持续上升。

## ③酒店服务

酒店服务是指公司旗下各酒店的常规经营业务，报告期内，酒店服务收入分别为 136,197.32 万元、237,946.23 万元及 702,775.17 万元。

2017 年及 2018 年，公司酒店服务收入均较上年大幅增长，主要系公司在 2017 年战略性大力发展酒店业务，通过收购累计新增 71 家酒店项目，前述收购酒店分别于 2017 年度、2018 年度合计贡献收入 85,208.62 万元及 536,300.00 万元。

#### ④其他服务

其他服务包括物业管理、建筑工程等服务业务。报告期内，其他服务收入分别为 196,117.11 万元、224,828.58 万元及 234,357.85 万元，占主营业务收入的比重分别为 3.65%、3.79%及 3.05%；报告期内，随着公司房地产业务全产业链布局的不断成熟完善，收入规模稳步增长。

#### (2) 主营业务成本构成分析

报告期内，公司主营业务成本构成如下：

单位：万元

| 项目       | 2018 年度      |        | 2017 年度      |        | 2016 年度      |        |
|----------|--------------|--------|--------------|--------|--------------|--------|
|          | 金额           | 占比 (%) | 金额           | 占比 (%) | 金额           | 占比 (%) |
| 房地产开发与销售 | 3,893,048.99 | 81.54  | 3,268,325.03 | 87.61  | 3,295,384.49 | 90.11  |
| 商业物业租赁   | -            | -      | -            | -      | -            | -      |
| 酒店服务     | 569,167.07   | 11.92  | 189,440.73   | 5.08   | 109,240.14   | 2.99   |
| 其他服务     | 312,491.08   | 6.54   | 272,897.60   | 7.31   | 252,566.92   | 6.91   |
| 合 计      | 4,774,707.14 | 100.00 | 3,730,663.36 | 100.00 | 3,657,191.55 | 100.00 |

报告期内，房地产开发与销售成本占主营业务成本的比重分别为 90.11%、87.61%及 81.55%，是公司主营业成本构成的核心来源。

因公司用于出租的房地产均在投资性房地产科目核算，投资性房地产采用公允价值进行后续计量，无需计提折旧，故计入商业物业租赁业务的成本为零。

报告期内，公司主营业务成本的变动趋势与主营业务收入保持一致。

### 3、业务毛利率分析

#### (1) 整体毛利率分析

| 项目      | 2018 年度 | 2017 年度 | 2016 年度 |
|---------|---------|---------|---------|
| 主营业务毛利率 | 37.88%  | 37.06%  | 31.93%  |
| 其他业务毛利率 | 52.56%  | 78.66%  | 80.12%  |
| 综合毛利率   | 37.91%  | 37.15%  | 32.02%  |

报告期内，公司各期综合毛利率分别为 32.02%、37.15%及 37.91%。由于房地产开发与销售业务收入是公司营业收入的主要来源，因此公司综合毛利率的变动主要受房地产开发与销售业务的影响。

从宏观调控及土地市场来看，一方面竞争激烈的土地市场使房地产企业的土地成本增加，另一方面二、三线城市房屋售价在国家宏观调控下维持相对稳定；报告期内，公司为应对国内房地产市场景气度波动行情，灵活开展业务布局以及调整销售政策加快去库存、现金回流，致使毛利率相对波动。

## （2）主营业务毛利率分析

| 项目          | 2018 年  | 2017 年度 | 2016 年度 |
|-------------|---------|---------|---------|
| 主营业务毛利率     | 37.88%  | 37.06%  | 31.93%  |
| 其中：房地产开发与销售 | 41.36%  | 39.15%  | 33.41%  |
| 商业物业租赁      | 100.00% | 100.00% | 100.00% |
| 酒店服务        | 19.01%  | 20.39%  | 19.79%  |
| 其他服务        | -33.34% | -21.38% | -28.78% |

### ①房地产开发与销售毛利率

报告期内，公司房地产开发与销售毛利率分别为 33.41%、39.15%及 41.36%，维持在相对较高水平，主要原因如下：

A、公司已形成以开发大规模、高性价比的刚需型及改善型需求住宅项目为主，同时战略性涉足写字楼、酒店、商场、服务公寓等类型商业房地产的发展战略。公司当前产品主要针对优质客户及商业客户，从而使公司获得较高的毛利空间。

B、公司每年根据资金情况积极储备足够未来 3 至 5 年之用的土地，保证每年有足够项目运作。这些土地储备使公司项目开发具有一定成本优势，是支撑公司近年来毛利率水平较高的基础。

C、经过多年的经营，公司的“富力”品牌已经成为国内知名的房地产品牌。良好的品牌形象加快了公司的产品销售速度、提升了产品附加值，有效提高了公司的盈利能力。

房地产开发与销售毛利率具体分析如下：

| 项目       | 2018 年度 |         | 2017 年度 |         | 2016 年度 |         |
|----------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
|          | 毛利率     | 收入占比    | 毛利率     | 收入占比    | 毛利率     | 收入占比    |
| 房地产开发与销售 | 41.36%  | 100.00% | 39.15%  | 100.00% | 33.41%  | 100.00% |
| 其中：住宅    | 39.79%  | 75.90%  | 36.44%  | 71.86%  | 33.74%  | 82.29%  |
| 商业地产     | 47.06%  | 23.66%  | 47.33%  | 27.17%  | 33.31%  | 16.66%  |

|     |       |       |        |       |       |       |
|-----|-------|-------|--------|-------|-------|-------|
| 保障房 | 5.90% | 0.44% | 10.20% | 0.97% | 9.49% | 1.05% |
|-----|-------|-------|--------|-------|-------|-------|

商业地产因开发地段往往位于高房价的城市核心区域，通常毛利率高于住宅物业。2016 年度，公司商业地产的毛利率相对偏低，主要系当期结转的商业地产项目多数位于福州等二、三线城市，盈利空间相对较低。公司保障房因政策原因通常毛利率较低。

2017 年，公司房地产开发及销售业务毛利率为 39.15%，较 2016 年回升 5.74 个百分点。其中：

住宅项目整体毛利率为 36.44%，较 2016 年提高 2.70 个百分点。当期结转住宅项目平均单位售价为 9,400.38 元/平方米、平均单位成本 5,974.54 元/平方米，均较上年有所降低。住宅项目毛利率增长的原因主要系：2016 年以来，国内房地市场景气度持续回暖，二、三线城市的房地产销售均价稳步提升；公司当期结转的住宅项目以惠州、太原、海南、梅州、杭州、天津等二、三线城市以及部分北京、广州区域为主，受益于房地产市场整体行情上涨影响，毛利率较上年有所提高；当期结转收入占比排名前 10 的住宅项目中，北京富力新城、海南富力红树湾、惠州富力湾、梅州富力城、广州富力悦禧以及惠州富力南昆山温泉养生谷 6 个项目毛利率均在 39%以上。

商业地产项目整体毛利率为 47.33%，较 2016 年大幅提升 14.02 个百分点，主要原因系：公司当期结转的商业地产项目以北京、广州、天津等一线及核心二线城市为主，同时受益于 2016 年以来国内房地产市场行情整体上涨影响，前述结转商业项目平均售价达 27,239.39 元/平方米、较上年明显提高，毛利率亦维持在较高水平；当期结转收入占比排名前 10 的商业项目中，北京富力通州运河十号（商业）、珠海富力中心、广州富力盈耀大厦、佛山富力华南国际金融中心项目、广州富力东山新天地（商业）、广州富力金御苑（商业）6 个项目平均毛利超过 50%，收入合计占比达 57.82%。

保障房项目整体毛利率为 10.20%，较 2016 年变动较小，同时因收入占比较低，对本公司房地产业务整体毛利率影响较小。

综上所述，公司 2017 年结转住宅项目、商业地产项目毛利率均较上年有所提升，尤其是商业地产项目毛利率大幅增长，致使当期房地产业务整体毛利率较

2016 年明显提高。

2018 年度，公司房地产开发及销售业务毛利率为 41.36%，较 2017 年提高 2.21 个百分点。其中：

住宅项目整体毛利率为 39.79%，较 2017 年度提高 3.35 个百分点。当期结转住宅项目平均单位售价为 9,736.59 元/平方米、较上年有所提升，平均单位成本 5,862.37 元/平方米、较上年保持稳定。住宅项目毛利率增长的原因主要系：国内房地产市场景气度持续回暖，二、三线城市的房地产销售价格稳步提升；公司当期结转的住宅项目以重庆、梅州、惠州、西安、宁波、无锡、天津、湖州等二、三线城市为主，受益于房地产市场整体行情上涨影响，项目单位售价及毛利率均有所较高；当期结转收入占比排名前 10 的住宅项目中，重庆富力城、梅州富力城、惠州富力湾、西安白鹭湾、宁波富力院士廷、无锡富力城、湖州富力壹号、天津富力津门湖 7 个项目的毛利率都在 40%以上。

商业地产项目整体毛利率为 47.06%，较 2017 年度保持稳定。公司当期结转的商业地产项目以北京、上海、佛山、珠海、福州等一线及核心二线城市为主，受益于国内房地产市场稳定行情，前述商业项目平均单位售价为 19,870.03 元/平方米、平均单位成本 10,519.74 元/平方米，毛利率保持在较高水平；当期结转收入占比排名前 10 的商业项目中，北京富力通州运河十号（商业）、佛山富力华南国际金融中心、福州富力中心、珠海富力优派广场、北京富力新城（商业）5 个项目平均毛利率在 50%以上，收入合计占比达 42.78%。

保障房项目整体毛利率为 5.90%，较 2017 年有所下降，但因收入占比较低，对当期房地产业务整体毛利率影响较小。

综上所述，公司 2018 年度结转的住宅项目毛利率较上年有所提升，同时商业项目毛利率稳定在较高水平，致使当期房地产业务整体毛利率较 2017 年度进一步提高。

## （2）商业物业租赁毛利率

报告期内，公司商业物业租赁业务的毛利率均为 100%，主要是由于公司商业物业租赁收入全部来自于按公允价值计量的投资性房地产，业务成本为零。目

前，公司商业物业租赁业务在主营业务收入中占比较低，对公司综合毛利率影响不大。

### （3）酒店服务毛利率

报告期内，公司酒店服务业务各期毛利率分别为 19.79%、20.39%及 19.05%，较为稳定。近年来，公司积极拓展业务多元化，战略性布局酒店经营业务，在自建酒店物业的同时通过收购新增 71 家优质酒店项目，实现收入规模的快速增长。受益于良好的经营管理与品牌效应，公司酒店服务毛利率在业务拓展中稳定在较高水平。

### （4）其他服务毛利率

报告期内，公司主营业务收入中的其他服务包括物业管理、建筑工程及其他服务业务等，毛利率为负的主要原因系足球俱乐部业务亏损波动所致。

## 4、期间费用分析

报告期内，公司期间费用构成情况如下：

单位：万元

| 项目        | 2018 年度             | 2017 年度           | 2016 年度           |
|-----------|---------------------|-------------------|-------------------|
| 销售费用      | 255,650.96          | 181,477.63        | 131,536.17        |
| 管理费用      | 544,541.12          | 341,276.80        | 256,218.41        |
| 财务费用      | 493,542.30          | 147,435.35        | 217,463.12        |
| 合计        | <b>1,293,734.38</b> | <b>670,189.78</b> | <b>605,217.70</b> |
| 营业收入      | 7,704,072.61        | 5,940,423.70      | 5,382,461.79      |
| 期间费用/营业收入 | <b>16.79%</b>       | <b>11.28%</b>     | <b>11.24%</b>     |

报告期内，公司的期间费用合计分别为 605,217.70 万元、670,189.78 万元及 1,294,992.53 万元，占当期营业收入的比例分别为 11.24%、11.28%及 16.79%。

2017 年度期间费用较 2016 年度增长 64,972.08 万元，其中：①2017 年度销售费用较 2016 年度增加 49,941.46 万元，主要系公司为加快项目去化增加营销投入，当期宣传推广费、销售代理费均较上年明显增加；②2017 年度管理费用较 2016 年度增加 85,058.39 万元，主要原因系公司当期新增 276 家子公司，随着业务规模扩大，公司职工薪酬、行政办公费均有所增加。

2018 年度期间费用较 2017 年度大幅增长 623,544.60 万元，其中：①2018 年

度销售费用较 2017 年度增加 74,173.33 万元，主要系公司为加快项目去化增加营销投入，当期宣传推广费、销售代理费均较上年有所增加；②2018 年度管理费用较 2017 年度增加 203,264.32 万元，一方面原因系公司为加快业务发展，扩大员工队伍，当期职工成本较上年大幅增长 59.38%；另一方面原因系公司在 2017 年底及 2018 年初合计收购新增 71 家酒店项目，致使当期酒店管理费用较上年明显提高；③2018 年度财务费用较 2017 年度增加 346,106.95 万元，一方面系公司为加快业务发展提高债务融资规模，同时受市场环境融资成本上升，致使当期利息支出较上年同期大幅增长；另一方面系公司当期以美元、港元计价的境外债务规模增长，受人民币对美元、港币汇率下跌影响，形成了较大金额的汇兑损失。

## 5、公允价值变动损益分析

2016 年度至 2018 年度，公司的公允价值变动损益分别为 174,081.23 万元、78,067.22 万元及 73,001.21 万元，全部由自持的投资性房地产公允价值变动产生。

## 6、投资收益分析

报告期内，公司的投资收益分别为 79,779.29 万元、9,162.21 万元及 46,692.65 万元。报告期内，公司的投资收益主要来源于采取权益法核算的长期股权投资收益，即合营、联营企业各期取得收益、净资产增加，公司期末按持股比例确认投资收益。

## 7、资产处置收益

报告期内，公司各期资产处置收益分别为 11,457.50 万元、8,088.32 万元及 5,526.36 万元，主要系广州富力足球俱乐部有限公司出售球员形成的无形资产处置利得。

## 8、营业外收支分析

### （1）营业外收入

报告期内，公司的营业外收入包括企业合并收益、违约金收入和其他收入，



其中：违约金收入主要为购房客户因违约向公司支付的赔偿金，其他收入主要包括对施工单位的工程罚款收入等。

2016 年度至 2018 年度，公司营业外收入分别为 11,657.40 万元、1,327,883.09 万元及 59,954.15 万元，占同期营业收入的比重分别为 0.44%、22.35%及 1.04%。其中，2017 年营业外收入较上年大幅增长、占营业收入比例明显提高，主要系公司当期收购了 68 家酒店管理公司，前述公司净资产价值合计 307.60 亿元，成交价格合计 176.77 亿元，形成合并收益 1,308,311.04 万元。

## （2）营业外支出

2016 年度至 2018 年度，公司的营业外支出分别为 8,716.19 万元、10,330.14 万元及 20,110.83 万元，占同期营业收入的比重分别为 0.16%、0.17%及 0.26%，占比较低。报告期内，公司的营业外支出主要由对外捐赠、违约金支出及其他支出构成，其中违约金支出主要包括土地出让金滞纳金和对业主的赔偿；其他支出主要系罚款支出和民事诉讼赔偿金。

## 8、利润来源分析

报告期内，公司的营业利润、利润总额、净利润情况如下：

单位：万元

| 项目                     | 2018 年度      | 2017 年度      | 2016 年度      |
|------------------------|--------------|--------------|--------------|
| 营业收入                   | 7,704,072.61 | 5,940,423.70 | 5,382,461.79 |
| 营业利润                   | 1,147,894.78 | 1,147,968.39 | 961,726.76   |
| 利润总额                   | 1,208,123.98 | 2,465,521.35 | 964,667.97   |
| 净利润                    | 872,887.68   | 2,142,563.76 | 706,646.01   |
| 归属于母公司所有者的净利润          | 840,516.13   | 2,133,140.10 | 704,029.41   |
| 扣除非经常性损益后归属于母公司所有者的净利润 | 773,058.22   | 797,752.91   | 532,364.13   |

2016 年度及 2018 年度，公司的净利润主要来源于营业利润，净利润水平变动情况同营业收入、营业利润的变动趋势基本一致，表明公司主营业务对公司经营成果的影响较为突出。2017 年，受收购 68 家酒店管理公司而获得大额合并收益的影响，公司当期净利润较大比例来源于营业利润之外的非经常性损益。

## （七）未来业务发展目标及盈利能力的可持续性

详见本募集说明书之“第六节发行人基本情况”之“七、公司的主营业务基本情况”之“（二）房地产行业情况概述”之“5、发行人经营方针及战略。”以及“6、盈利能力的可持续性”。

## 七、有息债务情况

### （一）最近两年末的有息债务情况

2017 年末、2018 年末，公司有息负债总余额分别为 14,201,975.84 万元及 16,316,345.73 万元，相应构成情况分别如下：

单位：万元

| 项 目           | 2018 年 12 月 31 日     |                | 2017 年 12 月 31 日     |                |
|---------------|----------------------|----------------|----------------------|----------------|
|               | 金额                   | 占比             | 金额                   | 占比             |
| 短期借款          | 1,378,889.82         | 8.45%          | 1,536,022.41         | 10.82%         |
| 一年内到期的非流动有息负债 | 3,847,210.61         | 23.58%         | 1,296,488.78         | 9.13%          |
| 长期借款          | 3,576,116.41         | 21.92%         | 5,497,726.45         | 38.71%         |
| 应付债券          | 7,514,128.89         | 46.05%         | 5,871,738.20         | 41.34%         |
| 合 计           | <b>16,316,345.73</b> | <b>100.00%</b> | <b>14,201,975.84</b> | <b>100.00%</b> |

注：上述一年内到期的非流动有息负债包括一年内到期的长期借款及应付债券，不包括一年内到期的长期应付款。

公司有息债务包括短期借款、一年内到期的非流动有限负债、长期借款和应付债券。公司的债务融资方式较为多样，融资渠道畅通，银行借款和直接债务融资是公司有息负债的主要构成部分。

截至 2017 年末，公司有息债务的期限结构如下：

单位：万元

| 项 目   | 短期借款         | 一年内到期的非流动负债  | 应付债券         | 长期借款         | 合计           |
|-------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| 1 年以内 | 1,536,022.41 | 1,296,488.78 | -            | -            | 2,832,511.19 |
| 1-2 年 | -            | -            | -            | 2,451,253.02 | 2,451,253.02 |
| 2-3 年 | -            | -            | 2,814,370.94 | 990,849.31   | 3,805,220.25 |
| 3-4 年 | -            | -            | 956,601.03   | 182,320.62   | 1,138,921.65 |
| 4-5 年 | -            | -            | 1,685,584.23 | 197,053.00   | 1,882,637.23 |

|       |                     |                     |                     |                     |                      |
|-------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|----------------------|
| 5 年以上 | -                   | -                   | 415,182.00          | 1,676,250.49        | 2,091,432.49         |
| 合 计   | <b>1,536,022.41</b> | <b>1,296,488.78</b> | <b>5,871,738.20</b> | <b>5,497,726.45</b> | <b>14,201,975.84</b> |

截至 2018 年末，公司有息债务的期限结构如下：

单位：万元

| 项 目   | 短期借款                | 一年内到期的非流动负债         | 应付债券                | 长期借款                | 合计                   |
|-------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|----------------------|
| 1 年以内 | 1,378,889.82        | 3,847,210.61        | -                   | -                   | 5,226,100.44         |
| 1-2 年 | -                   | -                   | 497,193.39          | 2,294,532.62        | 2,791,726.01         |
| 2-3 年 | -                   | -                   | 1,634,408.66        | 1,525,791.90        | 3,160,200.56         |
| 3-4 年 | -                   | -                   | 944,571.78          | 303,643.00          | 1,248,214.78         |
| 4-5 年 | -                   | -                   | 499,942.58          | 418,412.00          | 918,354.58           |
| 5 年以上 | -                   | -                   | -                   | 2,971,749.37        | 2,971,749.37         |
| 合 计   | <b>1,378,889.82</b> | <b>3,847,210.61</b> | <b>3,576,116.41</b> | <b>7,514,128.89</b> | <b>16,316,345.73</b> |

从债务期限结构看，截至 2018 年末，公司一年内到期的有息负债合计 5,226,100.44 万元，占有息债务总余额的比例为 32.03%，短期偿债压力不大；公司一年以上到期的有息负债合计 11,090,245.30 万元，占有息负债总余额的比例为 77.97%，其中各年到期的有息负债余额较为平均，长期来看不存在较大的集中偿债压力。

## （二）发行人直接债务融资发行情况

截至 2018 年末，发行人及下属子公司尚处于存续期的直接债务融资情况如下：

| 融资工具                              | 发行规模    | 期限  | 票面利率  | 截至 2018 年末余额 |
|-----------------------------------|---------|-----|-------|--------------|
| 2015 年广州富力地产股份有限公司公司债券            | 65 亿元   | 5 年 | 7.00% | 2.45 亿元      |
| 广州富力地产股份有限公司 2016 年公司债券（第一期）      | 60 亿元   | 5 年 | 3.95% | 60 亿元        |
| 广州富力地产股份有限公司 2016 年公司债券（第二期）      | 36 亿元   | 5 年 | 3.95% | 36 亿元        |
| 广州富力地产股份有限公司 2016 年公司债券（第三期）品种一   | 19.5 亿元 | 6 年 | 3.48% | 19.5 亿元      |
| 广州富力地产股份有限公司 2016 年公司债券（第三期）品种二   | 9.5 亿元  | 7 年 | 3.95% | 9.5 亿元       |
| 广州富力地产股份有限公司非公开发行 2016 年公司债券（第一期） | 46 亿元   | 6 年 | 5.20% | 46 亿元        |

|                                      |          |       |        |          |
|--------------------------------------|----------|-------|--------|----------|
| 广州富力地产股份有限公司非公开发行 2016 年公司债券(第二期)    | 104 亿元   | 4 年   | 6.50%  | 19.3 亿元  |
| 广州富力地产股份有限公司 2016 年非公开发行公司债券(第三期)品种一 | 93 亿元    | 4 年   | 7.50%  | 8 亿元     |
| 广州富力地产股份有限公司 2016 年非公开发行公司债券(第四期)    | 57 亿元    | 6 年   | 4.39%  | 57 亿元    |
| 广州富力地产股份有限公司非公开发行 2018 年公司债券(第一期)品种一 | 10 亿元    | 3 年   | 6.80%  | 10 亿元    |
| 广州富力地产股份有限公司非公开发行 2018 年公司债券(第二期)品种二 | 5 亿元     | 3 年   | 7.30%  | 5 亿元     |
| 广州富力地产股份有限公司非公开发行 2018 年公司债券(第三期)品种一 | 12 亿元    | 3 年   | 7.30%  | 12 亿元    |
| 广州富力地产股份有限公司非公开发行 2018 年公司债券(第三期)品种二 | 5.5 亿元   | 4 年   | 7.70%  | 5.5 亿元   |
| 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)品种一  | 40 亿元    | 4 年   | 6.58%  | 40 亿元    |
| 广州富力地产股份有限公司 2017 年度第一期中期票据          | 10 亿元    | 3 年   | 5.25%  | 10 亿元    |
| 广州富力地产股份有限公司 2017 年度第二期中期票据          | 10 亿元    | 3 年   | 5.50%  | 10 亿元    |
| 广州富力地产股份有限公司 2018 年度第三期超短期融资券        | 10 亿元    | 270 天 | 5.30%  | 10 亿元    |
| 广州富力地产股份有限公司 2018 年度第四期超短期融资券        | 10 亿元    | 270 天 | 5.70%  | 10 亿元    |
| 广州富力地产股份有限公司 2018 年度第五期超短期融资券        | 5 亿元     | 270 天 | 6.43%  | 5 亿元     |
| 广州富力地产股份有限公司 2018 年度第六期超短期融资券        | 6.7 亿元   | 270 天 | 6.50%  | 6.7 亿元   |
| 广州富力地产股份有限公司 2018 年度第七期超短期融资券        | 10 亿元    | 270 天 | 6.50%  | 10 亿元    |
| 广州富力地产股份有限公司 2018 年度第八期超短期融资券        | 10 亿元    | 270 天 | 5.80%  | 10 亿元    |
| 2017 年境外第一期优先票据                      | 2.65 亿美元 | 5     | 5.75%  | 2.65 亿美元 |
| 2017 年境外第二期优先票据                      | 4.6 亿美元  | 5     | 5.75%  | 4.6 亿美元  |
| 2017 年境外第五期优先票据                      | 5 亿美元    | 5.2   | 5.875% | 5 亿美元    |
| 2018 年境外第一期优先票据                      | 1 亿美元    | 6     | 5.875% | 1 亿美元    |
| 2018 年境外第二期优先票据                      | 3.5 亿美元  | 0.99  | 5.00%  | 3.5 亿美元  |
| 2018 年境外第三期优先票据                      | 6 亿美元    | 3     | 7.00%  | 6 亿美元    |
| 2018 年境外第四期优先票据                      | 2 亿美元    | 3     | 7.00%  | 2 亿美元    |
| 2018 年境外第五期优先票据                      | 2 亿美元    | 3     | 8.875% | 2 亿美元    |

|                 |       |      |       |       |
|-----------------|-------|------|-------|-------|
| 2018 年境外第六期优先票据 | 3 亿美元 | 0.99 | 7.50% | 3 亿美元 |
|-----------------|-------|------|-------|-------|

截至 2018 年末，发行人除上述已发行的境外美元债券、中期票据、境内交易公司债券外，未发行其他截至 2018 年末存续的债务融资工具。

## 八、本次债券发行后公司资产负债结构的变化

本次债券发行完成后将引起公司资产负债结构的变化，假设公司的资产负债结构在以下假设基础上产生变动：

- 1、相关财务数据模拟调整的基准日为 2018 年 12 月 31 日；
- 2、假设本次债券的募集资金净额为 130 亿元，即不考虑融资过程中所产生的相关费用且全部发行；
- 3、假设本次债券募集资金 130 亿元计入 2018 年 12 月 31 日的资产负债表；
- 4、假设本次债券的募集资金 130 亿元全部用于偿付公司已发行公司债券的回售金额；
- 5、假设本次债券于 2018 年 12 月 31 日完成发行。

基于上述假设，本次债券发行对公司资产负债结构的影响如下表：

单位：万元

| 项目       | 发行前           | 发行后           | 变动额           |
|----------|---------------|---------------|---------------|
| 流动资产     | 27,103,464.32 | 27,103,464.32 | -             |
| 非流动资产    | 9,511,829.23  | 9,511,829.23  | -             |
| 资产总计     | 36,615,293.55 | 36,615,293.55 | -             |
| 流动负债     | 17,771,916.05 | 16,471,916.05 | -1,300,000.00 |
| 非流动负债    | 11,860,393.61 | 13,160,393.61 | 1,300,000.00  |
| 负债总计     | 29,632,309.66 | 29,632,309.66 | -             |
| 流动比率     | 1.53          | 1.65          | 0.12          |
| 资产负债率（%） | 80.93%        | 80.93%        | -             |

## 九、重大或有事项或承诺事项

### （一）对外担保情况

截至 2018 年 12 月 31 日，发行人对外担保余额为 737.48 亿元，其中为关联

方提供担保的余额 55.85 亿元，为购房人提供担保的余额 681.63 亿元。

## 1、关联担保情况

截至 2018 年 12 月 31 日，发行人为合营公司、联营企业提供担保情况如下：

单位：万元

| 被担保方                                | 担保人      | 担保起始日      | 担保到期日      | 截至 2018 年 12 月 31 日担保金额 |
|-------------------------------------|----------|------------|------------|-------------------------|
| 广州市富景房地产开发有限公司                      | 公司       | 2016/12/22 | 2031/12/19 | 98,908.44               |
| 广州市森华房地产有限公司                        | 公司       | 2016/11/7  | 2019/11/6  | 3,000.00                |
| 上海城投悦城置业有限公司                        | 公司       | 2016/9/12  | 2022/3/23  | 62,381.50               |
| 天津津南新城房地产开发有限公司                     | 公司       | 2016/11/25 | 2020/4/23  | 74,625.00               |
| 郑州建业高新置业有限公司                        | 公司       | 2016/7/13  | 2021/5/24  | 38,164.05               |
| 河南惠花城乡建设发展有限公司                      | 公司       | 2016/3/24  | 2020/8/25  | 74,925.00               |
| 广州市腾顺投资有限公司                         | 公司       | 2016/11/10 | 2021/10/31 | 30,850.00               |
| 中交富力（北京）置业有限公司                      | 公司       | 2018/9/19  | 2020/6/17  | 77,000.00               |
| 天津金桂力城房地产开发有限公司                     | 公司       | 2018/11/19 | 2021/11/18 | 3,630.00                |
| Instant Glory International Limited | 富力地产（香港） | 2018/8/20  | 2019/8/20  | 95,004.39               |
| 合计                                  | -        | -          | -          | 558,488.38              |

## 2、为购房人提供担保情况

本公司及下属房地产经营子公司按照房地产经营惯例为商品房购房人提供按揭担保。截至 2018 年 12 月 31 日止，公司对上述事项承担担保的金额为 681.63 亿元，担保期限自保证合同生效之日起，至商品房承购人所购住房的《房地产证》办出及抵押登记手续办妥后并交银行执管之日止。

截至募集说明书签署日，公司担保事项无重大变化。

## （二）重大未决诉讼或仲裁事项

截至本募集说明书签署日，发行人尚未了结的重大诉讼及仲裁共 2 件，分别为国兴环球与富力北京合同纠纷案、天力建筑与永畅建材合同纠纷案，具体情况如下：

### 1、国兴环球与富力（北京）合同纠纷

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

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

截至本募集说明书签署日，上述案件正在河北省高级人民法院一审审理过程中，尚未判决。

## 2、天力建筑与永畅建材合同纠纷案

2016 年 10 月，重庆外建永畅建筑材料有限公司（以下简称“永畅建材”）将天力建筑作为被告，向重庆市第一中级人民法院提起诉讼，诉讼请求如下：（1）请求判令支付货款 47,768,539.41 元及资金占用损失 22,766,361.94 元（该损失自起计算至 2016 年 9 月 13 日止，自 2016 年 9 月 14 日起的资金占用损失以应付款项 47,768,539.41 元为本金，按人民银行同期贷款利率的四倍计算，利随本清）；（2）承担诉讼费用。

永畅建材诉称，永畅建材自 2012 年 12 月起即向天力建筑供应商品混凝土，截至 2016 年 9 月，天力建筑尚有 47,768,539.41 元未支付给永畅建材，永畅建材认为天力建筑未按约定支付货款，遂向法院提起上述诉讼。

截至本募集说明书签署日，上述案件正在一审审理过程中，尚未判决。

### （三）重大承诺

截至 2018 年 12 月 31 日，公司已签订合同但未付的约定资本项目支出共计 3,118,894.68 万元，需在合同他方履行合同约定义务的同时支付，具体如下：

| 合同类别      | 未付金额（万元）            |
|-----------|---------------------|
| 土地出让及补偿合同 | 1,912,299.71        |
| 重大建造工程合同  | 1,206,594.97        |
| 合 计       | <b>3,118,894.68</b> |

### （四）其他或有事项

截至本募集说明书签署日，除上述或有事项外，发行人及其下属子公司无其他应披露的或有事项。

## 十、资产抵押、质押和其他限制用途情况

发行人受限资产主要包括受限制货币资金以及为融资而抵押或质押的存货、投资性房地产、固定资产、在建工程 and 无形资产等。截至 2018 年 12 月 31 日，公司受限资产的账面价值合计 1,192.38 亿元，明细情况如下：

| 项 目    | 期末账面价值（亿元）      |
|--------|-----------------|
| 货币资金   | 149.24          |
| 存货     | 535.57          |
| 固定资产   | 265.77          |
| 在建工程   | 15.26           |
| 投资性房地产 | 145.81          |
| 无形资产   | 14.19           |
| 子公司股权  | 51.59           |
| 应收账款   | 14.96           |
| 合 计    | <b>1,192.38</b> |

除上述所披露的受限资产外，公司无其他应披露而未披露的其他可对抗第三人的优先偿付负债。



## 第八节 募集资金的运用

### 一、募集资金运用计划

#### （一）预计本次发行公司债券募集资金总量

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 19.80 亿元(含 19.80 亿元)。

#### （二）公司债券募集资金投向

本期债券发行规模不超过 19.80 亿元(含 19.80 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     | 本金         | 利息        | 本息合计       | 回售日       | 回售情况 |
|--------------------------------------|----------|------------|-----------|------------|-----------|------|
| 广州富力地产股份有限公司非公开发行 2018 年公司债券(第一期)品种一 | 18 富力 01 | 100,000.00 | 6,800.00  | 106,800.00 | 2019/6/3  | 未到期  |
| 广州富力地产股份有限公司非公开发行 2018 年公司债券(第二期)品种一 | 18 富力 04 | 50,000.00  | 3,650.00  | 53,650.00  | 2019/6/27 | 未到期  |
| 广州富力地产股份有限公司非公开发行 2018 年公司债券(第三期)品种一 | 18 富力 06 | 120,000.00 | 8,760.00  | 128,760.00 | 2019/9/18 | 未到期  |
| 合计                                   | -        | 270,000.00 | 19,210.00 | 289,210.00 | -         | -    |

发行人将综合考虑本期债券发行时间及实际发行规模、募集资金的到账情况、相关债务本息偿付要求、公司债务结构调整计划等因素,本着有利于优化公司债务结构和节省财务费用的原则,灵活安排偿还公司债务的具体事宜,上述具体偿还债务将根据具体情况进行调整。

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。若行权回售、到期时间或付息时间晚于本期债券发行时间的债券,如回售规模未及预期导致本

期债券募集资金兑付回售债券本息后尚有剩余时，剩余募集资金将用于偿还其他到期或回售公司债券，或用于偿还其他债务。若发行人将募集资金用于偿还其他债务，发行人承诺偿还其它债务不会新增公司债余额。

在不影响募集资金正常使用的前提下，本公司可将暂时闲置的募集资金进行现金管理，投资于安全性高、流动性好的产品，如国债、政策性银行金融债、地方政府债、交易所债券逆回购等。同时，如本期债券募集资金到账时间早于相关债券行权回售到期或付息时间，本公司可在不影响最终募集资金用途的前提下，根据公司财务管理制度，在债券回售或到期前将闲置的债券募集资金暂时用于补充流动资金，相关债券回售到期或付息时再用于本息偿付。

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。

### **（三）公司董事会和股东大会对本次募集资金运用的主要意见**

经公司股东大会对公司董事会的授权，根据 2018 年 8 月 13 日作出的董事会决议及发行方案，拟将本次债券发行募集资金全部用于偿付本公司已发行公司债券的回售金额，从而优化公司债务结构、降低偿债风险。

## **二、债券募集资金运用对公司财务状况的影响**

假设本次债券的实际募集资金规模为发行规模的上限 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 12 月 31 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

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。

## 三、募集资金专项账户管理安排

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

## 四、前次募集资金使用情况

截至本募集说明书签署之日，发行人处于存续期内的公司债券的情况如下表所示：

| 融资工具                              | 发行人  | 发行规模    | 票面利率  | 期限(年) | 备注  |
|-----------------------------------|------|---------|-------|-------|-----|
| 2015 年广州富力地产股份有限公司公司债券            | 富力地产 | 65 亿元   | 4.95% | 5     | 未到期 |
| 广州富力地产股份有限公司 2016 年公司债券（第一期）      | 富力地产 | 60 亿元   | 3.95% | 5     | 未到期 |
| 广州富力地产股份有限公司 2016 年公司债券（第二期）      | 富力地产 | 36 亿元   | 3.95% | 5     | 未到期 |
| 广州富力地产股份有限公司 2016 年公司债券（第三期）品种一   | 富力地产 | 19.5 亿元 | 3.48% | 6     | 未到期 |
| 广州富力地产股份有限公司 2016 年公司债券（第三期）品种二   | 富力地产 | 9.5 亿元  | 3.95% | 7     | 未到期 |
| 广州富力地产股份有限公司非公开发行 2016 年公司债券（第一期） | 富力地产 | 46 亿元   | 5.20% | 6     | 未到期 |

|                                               |      |         |       |   |     |
|-----------------------------------------------|------|---------|-------|---|-----|
| 广州富力地产股份有限公司<br>非公开发行 2016 年公司债券<br>(第二期)     | 富力地产 | 104 亿元  | 5.15% | 4 | 未到期 |
| 广州富力地产股份有限公司<br>2016 年非公开发行公司债券<br>(第三期) 品种一  | 富力地产 | 93 亿元   | 5.00% | 4 | 未到期 |
| 广州富力地产股份有限公司<br>2016 年非公开发行公司债券<br>(第四期)      | 富力地产 | 57 亿元   | 4.39% | 6 | 未到期 |
| 广州富力地产股份有限公司<br>非公开发行 2018 年公司债券<br>(第一期) 品种一 | 富力地产 | 10 亿元   | 6.80% | 3 | 未到期 |
| 广州富力地产股份有限公司<br>非公开发行 2018 年公司债券<br>(第二期) 品种一 | 富力地产 | 5 亿元    | 7.30% | 3 | 未到期 |
| 广州富力地产股份有限公司<br>非公开发行 2018 年公司债券<br>(第三期) 品种一 | 富力地产 | 12 亿元   | 7.30% | 3 | 未到期 |
| 广州富力地产股份有限公司<br>非公开发行 2018 年公司债券<br>(第三期) 品种二 | 富力地产 | 5.5 亿元  | 7.70% | 4 | 未到期 |
| 广州富力地产股份有限公司<br>公开发行 2018 年公司债券<br>(第一期) 品种一  | 富力地产 | 40 亿元   | 6.58% | 4 | 未到期 |
| 广州富力地产股份有限公司<br>公开发行 2018 年公司债券<br>(第二期) 品种一  | 富力地产 | 70.2 亿元 | 7.00% | 4 | 未到期 |

上述公司债券募集资金使用情况如下：

### (一) 2015 年广州富力地产股份有限公司公司债券

2015 年广州富力地产股份有限公司公司债券于 2015 年 4 月 16 日向上海证券交易所申报，并于 2015 年 6 月 23 日获得“证监许可[2015]1322 号”文核准。

#### 1、计划使用情况

2015 年广州富力地产股份有限公司公司债券募集说明书关于募集资金使用的内容约定如下：

经过 2014 年 7 月 31 日召开的公司董事会审议和于 2014 年 9 月 16 日召开的公司临时股东大会批准，以及募集说明书披露，发行人公开发行的 2015 年公

司债券的募集资金 65 亿元使用用途为“100%用于偿还银行贷款”，募集资金扣除发行费用后，偿还银行借款的范围如下：

| 项目         | 借款银行 | 截至 2014 年 12 月 31 日<br>借款余额（万元） |
|------------|------|---------------------------------|
| 一年内到期的长期借款 | 北京银行 | 5,000.00                        |
|            | 工商银行 | 14,000.00                       |
|            | 光大银行 | 5,450.00                        |
|            | 华商银行 | 1,000.00                        |
|            | 建设银行 | 1,500.00                        |
|            | 九江银行 | 500.00                          |
|            | 民生银行 | 24,010.00                       |
|            | 平安银行 | 25,000.00                       |
|            | 浦发银行 | 31,600.00                       |
|            | 招商银行 | 27,100.00                       |
|            | 浙商银行 | 14,000.00                       |
|            | 农业银行 | 3,678.00                        |
|            | 中国银行 | 93,610.00                       |
|            | 中信银行 | 4,000.00                        |
|            | 小计   | 250,448.00                      |
| 长期借款       | 北京银行 | 5,000.00                        |
|            | 工商银行 | 15,000.00                       |
|            | 华商银行 | 4,000.00                        |
|            | 建设银行 | 25,500.00                       |
|            | 九江银行 | 4,500.00                        |
|            | 民生银行 | 49,480.00                       |
|            | 平安银行 | 37,500.00                       |
|            | 兴业银行 | 100,000.00                      |
|            | 招商银行 | 14,600.00                       |
|            | 浙商银行 | 41,000.00                       |
|            | 农业银行 | 29,150.00                       |
|            | 中国银行 | 59,200.00                       |
|            | 中信银行 | 14,622.00                       |
|            | 小计   | 399,552.00                      |
| 总计         |      | 650,000.00                      |

## 2、实际使用情况

根据公司提供的募集资金使用情况明细表，公司公开发行的 2015 年公司债券募集资金使用情况如下：

| 序号 | 交易对手 | 与发行人关系 | 还款用途 | 还款日期            | 金额（元）       |
|----|------|--------|------|-----------------|-------------|
| 1  | 北京银行 | 非关联方   | 偿还贷款 | 2015 年 2 月 26 日 | 50,000,000  |
|    |      |        | -    | 小计              | 50,000,000  |
| 2  | 工商银行 | 非关联方   | 偿还贷款 | 2015 年 1 月 4 日  | 20,840,000  |
| 3  |      |        | 偿还贷款 | 2015 年 2 月 3 日  | 150,000,000 |
| 4  |      |        | 偿还贷款 | 2015 年 3 月 4 日  | 40,000,000  |
| 5  |      |        | 偿还贷款 | 2015 年 4 月 1 日  | 20,840,000  |
| 6  |      |        | 偿还贷款 | 2015 年 5 月 14 日 | 50,000,000  |
| 7  |      |        | 偿还贷款 | 2015 年 7 月 1 日  | 20,840,000  |
|    |      |        | -    | 小计              | 302,520,000 |
| 8  | 光大银行 | 非关联方   | 偿还贷款 | 2015 年 6 月 30 日 | 38,790,000  |
|    |      |        | -    | 小计              | 38,790,000  |
| 9  | 华商银行 | 非关联方   | 偿还贷款 | 2015 年 4 月 28 日 | 5,000,000   |
|    |      |        | -    | 小计              | 5,000,000   |
| 10 | 建设银行 | 非关联方   | 偿还贷款 | 2015 年 1 月 13 日 | 170,000,000 |
| 11 |      |        | 偿还贷款 | 2015 年 1 月 22 日 | 1,000,000   |
| 12 |      |        | 偿还贷款 | 2015 年 2 月 10 日 | 48,000,000  |
| 13 |      |        | 偿还贷款 | 2015 年 2 月 16 日 | 20,000,000  |
| 14 |      |        | 偿还贷款 | 2015 年 3 月 31 日 | 2,000,000   |
| 15 |      |        | 偿还贷款 | 2015 年 4 月 17 日 | 1,000,000   |
| 16 |      |        | 偿还贷款 | 2015 年 6 月 17 日 | 1,000,000   |
| 17 |      |        | 偿还贷款 | 2015 年 7 月 22 日 | 1,000,000   |
| 18 |      |        | 偿还贷款 | 2015 年 7 月 27 日 | 1,000,000   |
| 19 |      |        | 偿还贷款 | 2015 年 7 月 30 日 | 1,000,000   |
| 20 |      |        | 偿还贷款 | 2015 年 8 月 19 日 | 270,000,000 |
| 21 |      |        | 偿还贷款 | 2015 年 9 月 24 日 | 2,000,000   |
|    |      |        | -    | 小计              | 518,000,000 |
| 22 | 九江银行 | 非关联方   | 偿还贷款 | 2015 年 6 月 23 日 | 180,000,000 |
|    |      |        | -    | 小计              | 180,000,000 |
| 23 | 民生银行 | 非关联方   | 偿还贷款 | 2015 年 1 月 7 日  | 702,350     |
| 24 |      |        | 偿还贷款 | 2015 年 1 月 8 日  | 100,000,000 |
| 25 |      |        | 偿还贷款 | 2015 年 1 月 15 日 | 200,000,000 |
| 26 |      |        | 偿还贷款 | 2015 年 2 月 4 日  | 49,900,000  |
| 27 |      |        | 偿还贷款 | 2015 年 2 月 6 日  | 10,000,000  |
| 28 |      |        | 偿还贷款 | 2015 年 2 月 9 日  | 1,410,800   |
| 29 |      |        | 偿还贷款 | 2015 年 2 月 16 日 | 2,000,000   |
| 30 |      |        | 偿还贷款 | 2015 年 3 月 18 日 | 710,600     |
| 31 |      |        | 偿还贷款 | 2015 年 3 月 31 日 | 100,000     |
| 32 |      |        | 偿还贷款 | 2015 年 4 月 17 日 | 99,900,000  |

| 序号 | 交易对手 | 与发行人关系 | 还款用途 | 还款日期             | 金额（元）       |
|----|------|--------|------|------------------|-------------|
| 33 |      |        | 偿还贷款 | 2015 年 4 月 27 日  | 63,341,394  |
| 34 |      |        | 偿还贷款 | 2015 年 5 月 13 日  | 1,421,200   |
| 35 |      |        | 偿还贷款 | 2015 年 5 月 27 日  | 29,000,000  |
| 36 |      |        | 偿还贷款 | 2015 年 6 月 15 日  | 7,160,300   |
| 37 |      |        | 偿还贷款 | 2015 年 6 月 30 日  | 240,000,000 |
| 38 |      |        | 偿还贷款 | 2015 年 7 月 10 日  | 14,000,000  |
| 39 |      |        | 偿还贷款 | 2015 年 7 月 15 日  | 710,600     |
| 40 |      |        | 偿还贷款 | 2015 年 7 月 30 日  | 70,000,000  |
| 41 |      |        | 偿还贷款 | 2015 年 8 月 12 日  | 5,694,400   |
| 42 |      |        | 偿还贷款 | 2015 年 9 月 15 日  | 4,277,500   |
| 43 |      |        | 偿还贷款 | 2015 年 9 月 24 日  | 3,000,000   |
|    |      |        | -    | 小计               | 903,329,144 |
| 44 | 农业银行 | 非关联方   | 偿还贷款 | 2015 年 3 月 10 日  | 7,500,000   |
| 45 |      |        | 偿还贷款 | 2015 年 3 月 18 日  | 2,500,000   |
| 46 |      |        | 偿还贷款 | 2015 年 6 月 1 日   | 10,000,000  |
| 47 |      |        | 偿还贷款 | 2015 年 6 月 10 日  | 10,000,000  |
| 48 |      |        | 偿还贷款 | 2015 年 6 月 19 日  | 27,780,000  |
| 49 |      |        | 偿还贷款 | 2015 年 6 月 20 日  | 10,000,000  |
| 50 |      |        | 偿还贷款 | 2015 年 7 月 2 日   | 4,500,000   |
| 51 |      |        | 偿还贷款 | 2015 年 9 月 10 日  | 10,000,000  |
| 52 |      |        | 偿还贷款 | 2015 年 9 月 28 日  | 30,000,000  |
| 53 |      |        | 偿还贷款 | 2015 年 10 月 8 日  | 385,856     |
| 54 |      |        | 偿还贷款 | 2015 年 10 月 13 日 | 4,000,000   |
|    |      |        | -    | 小计               | 116,665,856 |
| 55 | 平安银行 | 非关联方   | 偿还贷款 | 2015 年 5 月 29 日  | 125,000,000 |
| 56 |      |        | 偿还贷款 | 2015 年 8 月 3 日   | 100,000,000 |
|    |      |        | -    | 小计               | 225,000,000 |
| 57 | 浦发银行 | 非关联方   | 偿还贷款 | 2015 年 6 月 27 日  | 1,000,000   |
| 58 |      |        | 偿还贷款 | 2015 年 7 月 27 日  | 40,000,000  |
|    |      |        | -    | 小计               | 41,000,000  |
| 59 | 兴业银行 | 非关联方   | 偿还贷款 | 2015 年 5 月 8 日   | 50,000,000  |
| 60 |      |        | 偿还贷款 | 2015 年 6 月 29 日  | 66,670,000  |
|    |      |        | -    | 小计               | 116,670,000 |
| 61 | 招商银行 | 非关联方   | 偿还贷款 | 2015 年 3 月 25 日  | 1,000,000   |
| 62 |      |        | 偿还贷款 | 2015 年 3 月 31 日  | 30,000,000  |
| 63 |      |        | 偿还贷款 | 2015 年 4 月 1 日   | 20,000,000  |
| 64 |      |        | 偿还贷款 | 2015 年 4 月 16 日  | 1,000,000   |
| 65 |      |        | 偿还贷款 | 2015 年 4 月 22 日  | 5,000,000   |

| 序号  | 交易对手 | 与发行人关系 | 还款用途 | 还款日期            | 金额（元）       |
|-----|------|--------|------|-----------------|-------------|
| 66  |      |        | 偿还贷款 | 2015 年 4 月 29 日 | 50,000,000  |
| 67  |      |        | 偿还贷款 | 2015 年 5 月 4 日  | 1,000,000   |
| 68  |      |        | 偿还贷款 | 2015 年 7 月 16 日 | 20,000,000  |
| 69  |      |        | 偿还贷款 | 2015 年 8 月 28 日 | 20,000,000  |
| 70  |      |        | 偿还贷款 | 2015 年 9 月 25 日 | 1,000,000   |
| 71  |      |        | 偿还贷款 | 2015 年 9 月 28 日 | 240,000,000 |
| 72  |      |        | 偿还贷款 | 2015 年 10 月 8 日 | 1,000,000   |
|     |      |        | -    | 小计              | 390,000,000 |
| 73  | 浙商银行 | 非关联方   | 偿还贷款 | 2015 年 1 月 7 日  | 5,000,000   |
| 74  |      |        | 偿还贷款 | 2015 年 1 月 26 日 | 15,000,000  |
| 75  |      |        | 偿还贷款 | 2015 年 6 月 16 日 | 282,000,000 |
| 76  |      |        | 偿还贷款 | 2015 年 6 月 30 日 | 40,000,000  |
|     |      |        | -    | 小计              | 342,000,000 |
| 77  | 中国银行 | 非关联方   | 偿还贷款 | 2015 年 1 月 12 日 | 40,000,000  |
| 78  |      |        | 偿还贷款 | 2015 年 1 月 14 日 | 4,000,000   |
| 79  |      |        | 偿还贷款 | 2015 年 1 月 19 日 | 24,000,000  |
| 80  |      |        | 偿还贷款 | 2015 年 2 月 3 日  | 5,000,000   |
| 81  |      |        | 偿还贷款 | 2015 年 2 月 6 日  | 70,000,000  |
| 82  |      |        | 偿还贷款 | 2015 年 2 月 10 日 | 51,200,000  |
| 83  |      |        | 偿还贷款 | 2015 年 2 月 13 日 | 55,925,000  |
| 84  |      |        | 偿还贷款 | 2015 年 3 月 9 日  | 17,400,000  |
| 85  |      |        | 偿还贷款 | 2015 年 3 月 13 日 | 80,000,000  |
| 86  |      |        | 偿还贷款 | 2015 年 3 月 16 日 | 44,000,000  |
| 87  |      |        | 偿还贷款 | 2015 年 3 月 18 日 | 260,000,000 |
| 88  |      |        | 偿还贷款 | 2015 年 3 月 25 日 | 38,700,000  |
| 89  |      |        | 偿还贷款 | 2015 年 3 月 27 日 | 110,000,000 |
| 90  |      |        | 偿还贷款 | 2015 年 4 月 21 日 | 1,000,000   |
| 91  |      |        | 偿还贷款 | 2015 年 4 月 27 日 | 18,500,000  |
| 92  |      |        | 偿还贷款 | 2015 年 5 月 25 日 | 23,000,000  |
| 93  |      |        | 偿还贷款 | 2015 年 6 月 1 日  | 63,000,000  |
| 94  |      |        | 偿还贷款 | 2015 年 6 月 15 日 | 40,000,000  |
| 95  |      |        | 偿还贷款 | 2015 年 6 月 23 日 | 100,000,000 |
| 96  |      |        | 偿还贷款 | 2015 年 7 月 9 日  | 24,800,000  |
| 97  |      |        | 偿还贷款 | 2015 年 7 月 10 日 | 22,500,000  |
| 98  |      |        | 偿还贷款 | 2015 年 7 月 17 日 | 25,000,000  |
| 99  |      |        | 偿还贷款 | 2015 年 8 月 10 日 | 10,000,000  |
| 100 |      |        | 偿还贷款 | 2015 年 8 月 14 日 | 245,000,000 |
| 101 |      |        | 偿还贷款 | 2015 年 8 月 18 日 | 110,000,000 |



| 序号  | 交易对手 | 与发行人关系 | 还款用途 | 还款日期            | 金额（元）         |
|-----|------|--------|------|-----------------|---------------|
| 102 |      |        | 偿还贷款 | 2015 年 9 月 18 日 | 260,000,000   |
|     |      |        | -    | 小计              | 1,743,025,000 |
| 103 | 中信银行 | 非关联方   | 偿还贷款 | 2015 年 1 月 23 日 | 34,000,000    |
| 104 |      |        | 偿还贷款 | 2015 年 1 月 29 日 | 125,000,000   |
| 105 |      |        | 偿还贷款 | 2015 年 2 月 2 日  | 6,000,000     |
| 106 |      |        | 偿还贷款 | 2015 年 2 月 13 日 | 500,000,000   |
| 107 |      |        | 偿还贷款 | 2015 年 2 月 28 日 | 6,000,000     |
| 108 |      |        | 偿还贷款 | 2015 年 3 月 31 日 | 60,000,000    |
| 109 |      |        | 偿还贷款 | 2015 年 4 月 1 日  | 6,000,000     |
| 110 |      |        | 偿还贷款 | 2015 年 6 月 25 日 | 174,000,000   |
| 111 |      |        | 偿还贷款 | 2015 年 7 月 15 日 | 500,000,000   |
| 112 |      |        | 偿还贷款 | 2015 年 7 月 23 日 | 40,000,000    |
|     |      |        | -    | 小计              | 1,451,000,000 |
| 合计  |      |        |      |                 | 6,423,000,000 |

发行人公开发行的 2015 年公司债券募集资金扣除发行费用后 64.23 亿元已全部用于偿还银行借款，发行人公开发行的 2015 年公司债券募集资金的实际使用情况与募集说明书约定的募集资金使用用途一致。

## （二）广州富力地产股份有限公司 2016 年公司债券

广州富力地产股份有限公司 2016 年公司债券于 2015 年 11 月 12 日向上海证券交易所申报，并于 2015 年 12 月 24 日获得“证监许可[2015]3065 号”文核准。

### 1、计划使用情况

广州富力地产股份有限公司 2016 年公司债券募集说明书关于募集资金使用的内容约定如下：

经于 2015 年 8 月 12 日召开的公司临时股东大会授权以及根据 2015 年 8 月 12 日召开的董事会审议及发行方案，以及募集说明书的披露，发行人公开发行 2016 年公司债券的募集资金 125 亿元使用用途为“拟将其中 75 亿元用于偿还金融机构借款，剩余部分用于补充营运资金”，募集资金扣除发行费用后，偿还金融机构借款的范围如下：

| 借款单位             | 借款机构   | 借款额<br>(万元) | 到期日        | 拟还款额(万元)   |
|------------------|--------|-------------|------------|------------|
| 广州富力地产（重庆）有限公司   | 邮政储蓄银行 | 2,000.00    | 2015/11/17 | 2,000.00   |
| 广州天力建筑工程有限公司     | 长沙银行   | 4,900.00    | 2015/11/17 | 4,900.00   |
| 惠州富茂房地产开发有限公司    | 山东信托   | 47,000.00   | 2015/11/19 | 47,000.00  |
| 富力（哈尔滨）房地产开发有限公司 | 中国银行   | 15,000.00   | 2015/11/20 | 15,000.00  |
| 天津耀华投资发展有限公司     | 中信银行   | 80,000.00   | 2015/11/24 | 80,000.00  |
| 富力（哈尔滨）房地产开发有限公司 | 中信银行   | 84,000.00   | 2015/11/25 | 84,000.00  |
| 广州富力地产（重庆）有限公司   | 中国银行   | 8,500.00    | 2015/11/30 | 8,500.00   |
| 广州富力地产股份有限公司     | 东亚银行   | 12,800.00   | 2015/11/30 | 12,800.00  |
| 北京东方长安房地产开发有限公司  | 渤海银行   | 3,000.00    | 2015/12/2  | 3,000.00   |
| 太原富力城房地产开发有限公司   | 浦发银行   | 17,500.00   | 2015/12/4  | 17,500.00  |
| 成都熊猫万国商城有限公司     | 华融资产   | 60,000.00   | 2015/12/4  | 60,000.00  |
| 大同富力城房地产开发有限公司   | 农业银行   | 1,000.00    | 2015/12/20 | 1,000.00   |
| 富力南京地产开发有限公司     | 浦发银行   | 10,000.00   | 2015/12/23 | 10,000.00  |
| 杭州富力房地产开发有限公司    | 南充商业银行 | 100,000.00  | 2015/12/26 | 100,000.00 |
| 北京富力通达房地产开发有限公司  | 南昌银行   | 200,000.00  | 2015/12/29 | 200,000.00 |
| 广州富力地产（重庆）有限公司   | 光大银行   | 4,000.00    | 2015/12/31 | 4,000.00   |
| 天津耀华投资发展有限公司     | 浙商银行   | 41,000.00   | 2016/1/7   | 40,300.00  |
| 海南陵水富力湾开发有限公司    | 九江银行   | 60,000.00   | 2016/1/8   | 60,000.00  |
| 合计               |        | 750,700.00  |            | 750,000.00 |

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

## 2、实际使用情况

根据公司提供的募集资金使用情况明细表，公司公开发行 2016 年公司债券募集资金使用情况如下：

| 序号 | 交易对手 | 与发行人关系 | 还款用途 | 还款日期             | 金额（元）       |
|----|------|--------|------|------------------|-------------|
| 1  | 渤海银行 | 非关联方   | 偿还贷款 | 2015 年 12 月 2 日  | 30,000,000  |
|    |      |        | -    | 小计               | 30,000,000  |
| 2  | 东亚银行 | 非关联方   | 偿还贷款 | 2015 年 11 月 30 日 | 128,000,000 |

|    |        |      |      |                  |               |
|----|--------|------|------|------------------|---------------|
|    |        |      | -    | 小计               | 128,000,000   |
| 3  | 光大银行   | 非关联方 | 偿还贷款 | 2015 年 12 月 30 日 | 40,000,000    |
|    |        |      | -    | 小计               | 40,000,000    |
| 4  | 华融资产   | 非关联方 | 偿还贷款 | 2015 年 12 月 4 日  | 600,000,000   |
|    |        |      | -    | 小计               | 600,000,000   |
| 5  | 九江银行   | 非关联方 | 偿还贷款 | 2015 年 12 月 28 日 | 600,000,000   |
|    |        |      | -    | 小计               | 600,000,000   |
| 6  | 南昌银行   | 非关联方 | 偿还贷款 | 2015 年 12 月 19 日 | 2,000,000,000 |
|    |        |      | -    | 小计               | 2,000,000,000 |
| 7  | 南充商业银行 | 非关联方 | 偿还贷款 | 2015 年 12 月 26 日 | 1,000,000,000 |
|    |        |      | -    | 小计               | 1,000,000,000 |
| 8  | 农业银行   | 非关联方 | 偿还贷款 | 2015 年 12 月 18 日 | 10,000,000    |
|    |        |      | -    | 小计               | 10,000,000    |
| 9  | 浦发银行   | 非关联方 | 偿还贷款 | 2015 年 12 月 4 日  | 175,000,000   |
| 10 |        |      | 偿还贷款 | 2015 年 12 月 23 日 | 100,000,000   |
|    |        |      | -    | 小计               | 275,000,000   |
| 11 | 山东国际信托 | 非关联方 | 偿还贷款 | 2015 年 11 月 18 日 | 470,000,000   |
|    |        |      | -    | 小计               | 470,000,000   |
| 12 | 邮储银行   | 非关联方 | 偿还贷款 | 2015 年 11 月 17 日 | 20,000,000    |
|    |        |      | -    | 小计               | 20,000,000    |
| 13 | 长沙银行   | 非关联方 | 偿还贷款 | 2015 年 11 月 17 日 | 49,000,000    |
|    |        |      | -    | 小计               | 49,000,000    |
| 14 | 浙商银行   | 非关联方 | 偿还贷款 | 2016 年 1 月 7 日   | 403,000,000   |
|    |        |      | -    | 小计               | 403,000,000   |
| 15 | 中国银行   | 非关联方 | 偿还贷款 | 2015 年 10 月 20 日 | 150,000,000   |
| 16 |        |      | -    | 2015 年 11 月 4 日  | 4,650,000     |
| 17 |        |      | 偿还贷款 | 2015 年 11 月 30 日 | 80,350,000    |
|    |        |      | -    | 小计               | 235,000,000   |
| 18 | 中信银行   | 非关联方 | 偿还贷款 | 2015 年 8 月 26 日  | 1,640,000,000 |
|    |        |      | 偿还贷款 | 小计               | 1,640,000,000 |

|    |   |   |        |    |                |
|----|---|---|--------|----|----------------|
|    | - | - | 偿还贷款   | 合计 | 7,500,000,000  |
|    | - |   | 补充营运资金 | 合计 | 4,882,400,000  |
| 总计 |   |   |        |    | 12,382,400,000 |

发行人公开发行 2016 年公司债券募集资金扣除发行费用后 75.00 亿元已全部用于偿还金融机构借款，其余资金均用于补充营运资金，发行人公开发行 2016 年公司债券的募集资金实际使用情况与募集说明书约定的募集资金使用用途一致。

### （三）广州富力地产股份有限公司非公开发行 2016 年公司债券（第一期、第二期）

广州富力地产股份有限公司非公开发行 2016 年公司债券（第一期、第二期）于 2016 年 1 月 27 日向上海证券交易所申报，并于 2016 年 2 月 26 日获得“上证函[2016]293 号”文的无异议函。

#### 1、计划使用情况

广州富力地产股份有限公司非公开发行 2016 年公司债券（第一期、第二期）募集说明书关于募集资金使用的内容约定如下：

经于 2015 年 11 月 4 日召开的董事会审议以及根据 2015 年 12 月 7 日召开的 2015 年第二次临时股东大会决议，发行人非公开发行 2016 年公司债券的募集资金 150 亿元使用用途为“拟将其中 50 亿元用于偿还金融机构借款，剩余部分用于补充营运资金”。

#### 2、实际使用情况

根据公司提供的募集资金使用情况明细表，公司非公开发行 2016 年公司债券（第一期、第二期）募集资金使用情况如下：

| 序号 | 交易对手 | 与发行人关系 | 还款用途 | 还款日期            | 金额（元）       |
|----|------|--------|------|-----------------|-------------|
| 1  | 东亚银行 | 非关联方   | 偿还贷款 | 2016 年 5 月 23 日 | 10,000,000  |
|    |      |        | -    | 小计              | 10,000,000  |
| 2  | 工商银行 | 非关联方   | 偿还贷款 | 2016 年 6 月 23 日 | 50,000,000  |
| 3  |      |        | 偿还贷款 | 2016 年 6 月 28 日 | 750,000,000 |
| 4  |      |        | 偿还贷款 | 2016 年 7 月 1 日  | 31,000,000  |
| 5  |      |        | 偿还贷款 | 2016 年 7 月 12 日 | 280,000,000 |

|    |       |      |        |                 |                |
|----|-------|------|--------|-----------------|----------------|
| 6  |       |      | 偿还贷款   | 2016 年 7 月 13 日 | 1,875,666      |
| 7  |       |      | 偿还贷款   | 2016 年 7 月 14 日 | 218,124,334    |
|    |       |      | -      | 小计              | 1,331,000,000  |
| 8  | 建设银行  | 非关联方 | 偿还贷款   | 2016 年 6 月 7 日  | 2,000,000      |
| 9  |       |      | 偿还贷款   | 2016 年 7 月 13 日 | 1,000,000      |
|    |       |      |        | 小计              | 3,000,000      |
| 10 | 民生银行  | 非关联方 | 偿还贷款   | 2016 年 7 月 1 日  | 200,000,000    |
|    |       |      | -      | 小计              | 200,000,000    |
| 11 | 宁波银行  | 非关联方 | 偿还贷款   | 2016 年 7 月 11 日 | 800,000,000    |
|    |       |      | -      | 小计              | 800,000,000    |
| 12 | 农业银行  | 非关联方 | 偿还贷款   | 2016 年 5 月 24 日 | 122,000,000    |
|    |       |      | -      | 小计              | 122,000,000    |
| 13 | 诺安资产  | 非关联方 | 偿还贷款   | 2016 年 6 月 28 日 | 1,700,000,000  |
|    |       |      | -      | 小计              | 1,700,000,000  |
| 14 | 平安银行  | 非关联方 | 偿还贷款   | 2016 年 5 月 31 日 | 50,000,000     |
|    |       |      | -      | 小计              | 50,000,000     |
| 15 | 兴业银行  | 非关联方 | 偿还贷款   | 2016 年 6 月 29 日 | 50,000,000     |
| 16 |       |      | 偿还贷款   | 2016 年 7 月 15 日 | 450,000,000    |
|    |       |      | -      | 小计              | 500,000,000    |
| 17 | 中国银行  | 非关联方 | 偿还贷款   | 2016 年 6 月 1 日  | 74,000,000     |
| 18 |       |      | 偿还贷款   | 2016 年 7 月 11 日 | 25,600,000     |
|    |       |      | -      | 小计              | 99,600,000     |
| 19 | 中建投信托 | 非关联方 | 偿还贷款   | 2016 年 7 月 15 日 | 70,400,000     |
|    |       |      | -      | 小计              | 70,400,000     |
| 20 | 中信银行  | 非关联方 | 偿还贷款   | 2016 年 6 月 25 日 | 114,000,000    |
|    |       |      | -      | 小计              | 114,000,000    |
|    | -     | -    | 偿还贷款   | 合计              | 5,000,000,000  |
|    | -     | -    | 补充营运资金 | 合计              | 9,877,600,000  |
| 总计 |       |      |        |                 | 14,878,000,000 |

发行人非公开发行 2016 年公司债券（第一期、第二期）募集资金扣除发行费用后 50.00 亿元已全部用于偿还金融机构借款，其余资金均用于补充营运资金，发行人非公开发行 2016 年公司债券（第一期、第二期）募集资金的实际使用情况与募集说明书约定的募集资金使用用途一致。

#### (四) 广州富力地产股份有限公司非公开发行 2016 年公司债券（第三期、第四期）

广州富力地产股份有限公司非公开发行 2016 年公司债券（第三期、第四期）于 2016 年 2 月 5 日向深圳证券交易所申报，并于 2016 年 2 月 23 日获得“深证函[2016]118 号”文的无异议函。

##### 1、计划使用情况

广州富力地产股份有限公司非公开发行 2016 年公司债券（第三期、第四期）募集说明书关于募集资金使用的内容约定如下：

经于 2015 年 11 月 4 日召开的董事会审议以及根据 2015 年 12 月 7 日召开的 2015 年第二次临时股东大会决议，发行人非公开发行 2016 年公司债券的募集资金 150 亿元使用用途为“拟将其中 50 亿元用于偿还金融机构借款，剩余部分用于补充营运资金”。偿还金融机构借款的范围如下：

| 借款银行               | 贷款额(万元)   |
|--------------------|-----------|
| 中国银行股份有限公司广州东山支行   | 5,550.00  |
| 中国建设银行股份有限公司广州天河支行 | 100.00    |
| 中国建设银行股份有限公司广州天河支行 | 500.00    |
| 中国建设银行股份有限公司广州天河支行 | 500.00    |
| 中国建设银行股份有限公司广州天河支行 | 400.00    |
| 平安银行股份有限公司广州小北支行   | 37,500.00 |
| 广发银行股份有限公司广州分行     | 10,000.00 |
| 广发银行股份有限公司广州分行     | 10,000.00 |
| 中国建设银行股份有限公司广州天河支行 | 4,800.00  |
| 南昌银行股份有限公司广州分行     | 20,000.00 |
| 中国工商银行股份有限公司广州荔湾支行 | 77,076.00 |
| 中国银行股份有限公司广州东山支行   | 2,500.00  |
| 中国银行股份有限公司广州东山支行   | 4,960.00  |
| 兴业银行股份有限公司广州分行     | 88,333.00 |
| 中国银行股份有限公司重庆市分行    | 4,500.00  |
| 招商银行股份有限公司重庆洋河支行   | 12,000.00 |
| 招商银行股份有限公司重庆洋河支行   | 100.00    |
| 中国邮政储蓄银行股份有限公司重庆分行 | 15,000.00 |
| 中国邮政储蓄银行股份有限公司重庆分行 | 4,500.00  |
| 中国银行股份有限公司重庆市分行    | 500.00    |
| 中国银行股份有限公司海南省分行    | 2,500.00  |

|                                           |            |
|-------------------------------------------|------------|
| 中国银行股份有限公司海南省分行                           | 500.00     |
| 东亚银行（中国）有限公司广州分行                          | 1,500.00   |
| 中国光大银行股份有限公司海口分行                          | 2,500.00   |
| 东亚银行（中国）有限公司广州分行                          | 1,200.00   |
| 中国银行股份有限公司梅州分行                            | 1,500.00   |
| 中国银行股份有限公司梅州分行                            | 750.00     |
| 中国工商银行股份有限公司北京朝阳支行                        | 4,500.00   |
| 中诚信托信托有限责任公司                              | 40,000.00  |
| 北京农村商业银行股份有限公司北七家支行                       | 4,000.00   |
| 厦门国际银行股份有限公司北京分行                          | 580.06     |
| 渤海银行股份有限公司北京分行                            | 1,125.00   |
| 北京银行股份有限公司南京分行                            | 1,775.00   |
| 北京银行股份有限公司南京分行                            | 3,225.00   |
| 招商银行股份有限公司南京分行                            | 100.00     |
| 招商银行股份有限公司南京分行                            | 100.00     |
| 中国民生银行股份有限公司天津分行                          | 100.00     |
| 中国光大银行股份有限公司杭州分行                          | 500.00     |
| 中信银行股份有限公司无锡分行                            | 1,000.00   |
| 中信银行股份有限公司无锡分行                            | 3,000.00   |
| 中信银行股份有限公司无锡分行                            | 2,000.00   |
| 中信银行股份有限公司无锡分行                            | 1,400.00   |
| 中信银行股份有限公司无锡分行                            | 19,000.00  |
| 中国建设银行股份有限公司无锡太湖新城支行、中国工商银行股份有限公司无锡南长支行银团 | 1,700.00   |
| 东亚银行（中国）有限公司广州分行                          | 1,000.00   |
| 华商银行深圳分行                                  | 750.00     |
| 中信银行股份有限公司哈尔滨分行                           | 500.00     |
| 山东省国际信托有限公司                               | 38,800.00  |
| 中建投信托有限责任公司                               | 50,000.00  |
| 渤海银行股份有限公司北京分行                            | 240,000.00 |
| 渤海银行股份有限公司北京分行                            | 130,000.00 |
| 渤海银行股份有限公司北京分行                            | 200,000.00 |
| 大业信托有限责任公司                                | 15,290.00  |
| 大业信托有限责任公司                                | 55,000.00  |
| 大业信托有限责任公司                                | 39,710.00  |
| 广州农村商业银行股份有限公司华夏支行                        | 130,000.00 |
| 广州农村商业银行股份有限公司华夏支行                        | 90,000.00  |
| 中建投信托有限责任公司                               | 38,760.00  |
| 中建投信托有限责任公司                               | 31,240.00  |
| 中国银行股份有限公司上海卢湾支行                          | 50,000.00  |

|                  |              |
|------------------|--------------|
| 南充商业银行股份有限公司贵阳分行 | 100,000.00   |
| 合计               | 1,604,424.06 |

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

## 2、实际使用情况

根据公司提供的募集资金使用情况明细表，公司非公开发行 2016 年公司债券（第三期、第四期）募集资金使用情况如下：

| 序号 | 交易对手   | 与发行人关系 | 还款用途 | 还款日期            | 金额（元）         |
|----|--------|--------|------|-----------------|---------------|
| 1  | 渤海银行   | 非关联方   | 偿还贷款 | 2016 年 4 月 1 日  | 2,000,000,000 |
|    |        |        | -    | 小计              | 2,000,000,000 |
| 2  | 东亚银行   | 非关联方   | 偿还贷款 | 2016 年 4 月 26 日 | 12,000,000    |
|    |        |        | -    | 小计              | 12,000,000    |
| 3  | 工商银行   | 非关联方   | 偿还贷款 | 2016 年 4 月 11 日 | 749,920,000   |
|    |        |        | -    | 小计              | 749,920,000   |
| 4  | 广发银行   | 非关联方   | 偿还贷款 | 2016 年 3 月 17 日 | 33,410,000    |
| 5  |        |        | 偿还贷款 | 2016 年 3 月 29 日 | 100,000,000   |
|    |        |        | -    | 小计              | 133,410,000   |
| 6  | 建设银行   | 非关联方   | 偿还贷款 | 2016 年 1 月 13 日 | 1,000,000     |
| 7  |        |        | 偿还贷款 | 2016 年 1 月 22 日 | 5,000,000     |
| 8  |        |        | 偿还贷款 | 2016 年 3 月 17 日 | 4,000,000     |
| 9  |        |        | 偿还贷款 | 2016 年 4 月 15 日 | 5,000,000     |
|    |        |        | -    | 小计              | 15,000,000    |
| 10 | 平安信托   | 非关联方   | 偿还贷款 | 2016 年 8 月 25 日 | 696,570,000   |
|    |        |        | -    | 小计              | 696,570,000   |
| 11 | 平安银行   | 非关联方   | 偿还贷款 | 2016 年 4 月 13 日 | 325,000,000   |
| 12 |        |        | 偿还贷款 | 2016 年 5 月 31 日 | 50,000,000    |
|    |        |        | -    | 小计              | 375,000,000   |
| 13 | 山东国际信托 | 非关联方   | 偿还贷款 | 2016 年 2 月 18 日 | 388,000,000   |
|    |        |        | -    | 小计              | 388,000,000   |
| 14 | 西藏信托   | 非关联方   | 偿还贷款 | 2016 年 8 月 23 日 | 500,000,000   |
|    |        |        | -    | 小计              | 500,000,000   |
| 15 | 中国银行   | 非关联方   | 偿还贷款 | 2016 年 1 月 11 日 | 49,600,000    |
| 16 |        |        | 偿还贷款 | 2016 年 1 月 18 日 | 25,000,000    |
| 17 |        |        | 偿还贷款 | 2016 年 4 月 25 日 | 55,500,000    |



|    |   |   |        |    |                |
|----|---|---|--------|----|----------------|
|    |   |   | -      | 小计 | 130,100,000    |
|    | - | - | 偿还贷款   | 合计 | 5,000,000,000  |
|    | - | - | 补充营运资金 | 合计 | 9,891,400,000  |
| 总计 |   |   |        |    | 14,891,400,000 |

发行人非公开发行 2016 年公司债券（第三期、第四期）募集资金扣除发行费用后 50.00 亿元已全部用于偿还金融机构借款，其余资金均用于补充营运资金，发行人非公开发行 2016 年公司债券（第三期、第四期）募集资金的实际使用情况与募集说明书约定的募集资金使用用途一致。

### （五）广州富力地产股份有限公司非公开发行 2018 年公司债券（第一期）品种一

广州富力地产股份有限公司非公开发行 2018 年公司债券于 2018 年 4 月 16 日向上海证券交易所申报，并于 2018 年 5 月 7 日获得“上证函[2018]448 号”文的无异议函。

#### 1、计划使用情况

广州富力地产股份有限公司非公开发行 2018 年公司债券（第一期）品种一募集说明书关于募集资金使用的内容约定如下：

本期债券发行规模为不超过人民币 90 亿元（含 90 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 2018 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非公开发行 2016 年公司债券（第二期） | 16 富力 08 | 1,040,000.00 | 5.15% | 2018.5.30 |
| 广州富力地产股份有限公司 2016 年非公开发行公司债券（第三期） | 16 富力 09 | 930,000.00   | 5.00% | 2018.6.29 |
| 2015 年广州富力地产股份有限公司公司债券            | 15 富力债   | 650,000.00   | 4.95% | 2018.7.13 |
| 合计                                | -        | 2,620,000.00 | -     | -         |

在本期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。

## 2、实际使用情况

本期债券发行规模为人民币 10 亿元，根据中国证券登记结算有限责任公司上海分公司统计，“16 富力 08”回售金额为 84.70 亿元，发行人已于 2018 年 5 月 28 日向中国证券登记结算有限责任公司上海分公司支付了“16 富力 08”回售资金，并于 2018 年 5 月 30 日对本次有效登记回售的“16 富力 08”持有人实施回售。发行人已根据募集说明书约定以本期债券募集资金置换前期发行人已用自有资金偿还的部分“16 富力 08”回售金额。

### （六）广州富力地产股份有限公司非公开发行 2018 年公司债券（第二期）品种一

广州富力地产股份有限公司非公开发行 2018 年公司债券于 2018 年 4 月 16 日向上海证券交易所申报，并于 2018 年 5 月 7 日获得“上证函[2018]448 号”文的无异议函。

#### 1、计划使用情况

广州富力地产股份有限公司非公开发行 2018 年公司债券（第二期）品种一募集说明书关于募集资金使用的内容约定如下：

本期债券发行基础规模为人民币 5 亿元，可超额配售不超过 75 亿元（含 75 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 2018 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非公开发行 2016 年公司债券（第二期） | 16 富力 08 | 1,040,000.00 | 5.15% | 2018.5.30 |
| 广州富力地产股份有限公司 2016 年非公开发行公司债券（第三期） | 16 富力 09 | 930,000.00   | 5.00% | 2018.6.29 |
| 2015 年广州富力地产股份有限公司公司债券            | 15 富力债   | 650,000.00   | 4.95% | 2018.7.13 |
| 合计                                | -        | 2,620,000.00 | -     | -         |

在本期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。

## 2、实际使用情况

本期债券发行规模为人民币 5 亿元，根据中国证券登记结算有限责任公司上海分公司统计，“16 富力 08”回售金额为 84.70 亿元，发行人已于 2018 年 5 月 28 日向中国证券登记结算有限责任公司上海分公司支付了“16 富力 08”回售资金，并于 2018 年 5 月 30 日对本次有效登记回售的“16 富力 08”持有人实施回售。发行人已根据募集说明书约定以本期债券募集资金置换前期发行人已用自有资金偿还的部分“16 富力 08”回售金额。

### （七）广州富力地产股份有限公司非公开发行 2018 年公司债券（第三期）

广州富力地产股份有限公司非公开发行 2018 年公司债券于 2018 年 4 月 16 日向上海证券交易所申报，并于 2018 年 5 月 7 日获得“上证函[2018]448 号”文的无异议函。

#### 1、计划使用情况

广州富力地产股份有限公司非公开发行 2018 年公司债券（第三期）募集说明书关于募集资金使用的内容约定如下：

本期债券发行规模不超过 36 亿元(含 36 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（第二期） | 16 富力 03 | 360,000.00 | 3.95% | 2019/1/22 |
| 合计                          | -        | 360,000.00 | -     | -         |

在本期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。

## 2、实际使用情况

本期债券品种一发行规模为人民币 12 亿元，品种二发行规模为 5.5 亿元。根据中国证券登记结算有限责任公司上海分公司统计，“16 富力 03”回售金额为 72.80 万元，发行人已于 2019 年 1 月 22 日对本次有效登记回售的“16 富力 03”持有人实施回售，若该期募集资金用途发生变更，发行人将依据相关法律法规履行相应变更程序。

### （八）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）

广州富力地产股份有限公司公开发行 2018 年公司债券于 2018 年 8 月 20 日向上海证券交易所申报，并于 2018 年 9 月 29 日获得中国证券监督管理委员会“证监许可[2018]1567 号”文的批复。

#### 1、计划使用情况

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）募集说明书关于募集资金使用的内容约定如下：

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。

## 2、实际使用情况

本期债券品种一发行规模为人民币 40 亿元，根据中国证券登记结算有限责任公司上海分公司统计，“16 富力 01”回售金额为 1.04 亿元，“16 富力 03”回售金额为 72.80 万元，发行人已于 2019 年 1 月 11 日对本次有效登记回售的“16 富力 01”持有人实施回售，并于 2019 年 1 月 22 日对本次有效登记回售的“16 富力 03”持有人实施回售，若该期募集资金用途发生变更，发行人将依据相关法律法规履行相应变更程序。

### （九）广州富力地产股份有限公司公开发行 2018 年公司债券（第二期）

广州富力地产股份有限公司公开发行 2018 年公司债券于 2018 年 8 月 20 日向上海证券交易所申报，并于 2018 年 9 月 29 日获得中国证券监督管理委员会“证监许可[2018]1567 号”文的批复。

#### 1、计划使用情况

广州富力地产股份有限公司公开发行 2018 年公司债券（第二期）募集说明书关于募集资金使用的内容约定如下：

本期债券发行规模不超过 90 亿元（含 90 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公开发行 2016 年公司债券（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公开发行 2016 年公司债券（第二期）    | 16 富力 03 | 360,000.00 | 3.95% | 2019/1/22 |
| 广州富力地产股份有限公司公开发行 2016 年公司债券（第三期）品种一 | 16 富力 04 | 195,000.00 | 3.48% | 2019/4/8  |
| 广州富力地产股份有限公司非公开 2016 年公司债券（第一期）     | 16 富力 06 | 460,000.00 | 5.20% | 2019/5/16 |

|    |   |              |   |   |
|----|---|--------------|---|---|
| 合计 | - | 1,615,000.00 | - | - |
|----|---|--------------|---|---|

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。

## 2、实际使用情况

本期债券品种一发行规模为人民币 70.2 亿元，根据中国证券登记结算有限责任公司上海分公司统计，“16 富力 01”回售金额为 1.04 亿元，“16 富力 03”回售金额为 72.80 万元，“16 富力 04”回售金额为 4.06054 亿元，16 富力 06 将于 2019 年 5 月 16 日到期回售。发行人已于 2019 年 1 月 11 日对本次有效登记回售的“16 富力 01”持有人实施回售，并于 2019 年 1 月 22 日对本次有效登记回售的“16 富力 03”持有人实施回售，并于 2019 年 4 月 8 日对本次有效登记回售的“16 富力 04”持有人实施回售，发行人将按照募集说明书约定用于偿还上述债券到期回售部分，若该期募集资金用途发生变更，发行人将依据相关法律法规履行相应变更程序。

## 第九节 债券持有人会议

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

### 一、债券持有人行使权利的形式

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

### 二、《债券持有人会议规则》的主要内容

#### （一）债券持有人会议的权限范围

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

#### （二）债券持有人会议召开的情形

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

- 1、拟变更债券募集说明书的约定；
- 2、拟修改债券持有人会议规则；

- 3、拟变更债券受托管理人或受托管理协议的主要内容；
- 4、发行人不能按期支付本息；
- 5、发行人减资、合并、分立、解散或者申请破产；
- 6、偿债保障措施发生重大变化；
- 7、发行人、单独或合计持有本次未偿还债券本金总额 10%以上的债券持有人书面提议召开；
- 8、发行人管理层不能正常履行职责，导致发行人债务清偿能力面临严重不确定性，需要依法采取行动的；
- 9、发行人提出债务重组方案的；
- 10、发生其他对债券持有人权益有重大影响的事项。

### **（三）债券持有人会议的召集**

《债券持有人会议规则》对债券持有人会议召集的规定如下：

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

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

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

### **（四）债券持有人会议通知**

- 1、债券持有人会议通知应按照中国证监会或债券上市交易场所指定的方式



以公告形式向全体本次债券持有人及有关出席对象发出。债券持有人会议的通知应包括以下内容：

（1）会议召开的具体时间、地点和会议召开方式；

（2）会议拟审议的事项；

（3）有权出席债券持有人会议的债权登记日；

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

（5）召集人名称及会务常设联系人姓名、电话。

2、会议召集人可就公告的会议通知以公告方式发出补充通知，但补充通知应在债券持有人会议召开日 5 日前发出。债券持有人会议补充通知应按照会议通知的同一方式公告。

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

#### **（五）议案、委托及授权事项**

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

2、发行人、单独或合并持有本次未偿还债券本金总额 10%以上的债券持有人有权向债券持有人会议提出临时议案。临时提案人应不迟于债券持有人会议召开之日前第 10 日，将内容完整的临时议案提交召集人，召集人应在收到临时议案之日起 5 日内按照中国证监会或债券上市交易场所指定的方式发出债券持有人会议补充通知，公告临时议案内容。除上述规定外，召集人发出债券持有人会议通知后，不得修改会议通知中已列明的议案或增加新的议案。债券持有人会议通知（包括增加临时议案的补充通知）中未列明的议案，或不符合《债券持有

人会议规则》第十二条要求的议案不得进行表决并作出决议。

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

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

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

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

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

（1）授权代理人的姓名；

（2）是否具有表决权；

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

（4）投票代理委托书签发日期和有效期限；

（5）委托人签字或盖章。

6、投票代理委托书应当注明如果债券持有人不作具体指示，债券持有人代理人是否可以按自己的意思表决。投票代理委托书应在债券持有人会议召开 24 小时之前送交债券受托管理人。

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

上述债券持有人名册应由发行人从登记结算机构取得，并无偿提供给召集人。

## **（六）债券持有人会议的召开**

1、债券持有人会议可以采取现场方式召开，也可以采取通讯等方式召开。

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

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

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

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

6、债券持有人及其授权代理人出席债券持有人会议的差旅费用、食宿费用等，均由债券持有人自行承担。

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

### **（七）表决、决议及会议记录**

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

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

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

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

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

6、下述债券持有人在债券持有人会议上可以发表意见，但没有表决权，并且其代表的本次未偿还债券本金不计入有表决权的本次未偿还债券的本金总额：

（1）债券持有人为持有发行人 10%以上股权的发行人股东；

（2）上述发行人股东及发行人的关联方。

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

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

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

本次债券持有人会议的召集人负责上述公告事宜。

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

（1）会议时间、地点、议程和召集人姓名或名称；

（2）会议主席以及出席或列席会议的人员姓名；

（3）本次会议监票人的姓名；

（4）出席会议的债券持有人和代理人人数、所代表的本次未偿还债券本金总额，占发行人本次未偿还债券本金总额的比例；

（5）对每一拟审议事项的审议经过、发言要点和表决结果；

（6）债券持有人的询问意见或建议以及相应的答复或说明；

(7) 法律、行政法规和部门规章规定应载入会议记录的其他内容。

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

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

#### **(八) 债券持有人会议决议的生效条件和效力**

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

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

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

## 第十节 债券受托管理人

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

### 一、债券受托管理人聘任及受托管理协议签订情况

#### （一）债券受托管理人的名称和基本情况

公司名称：招商证券股份有限公司

注册地址：深圳市福田区福田街道福华一路 111 号

法定代表人：霍达

联系电话：0755-82943666

传真：0755-82943121

联系人：张晓斌、常梦缙、陆遥、钟栋

#### （二）债券受托管理人的聘任及债券受托管理协议签订情况

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

#### （三）公司与债券受托管理人的利害关系情况

截至 2018 年 12 月 31 日，招商证券股份有限公司不持有富力地产(2777.HK)公司股票。

发行人与债券受托管理人之间不存在可能影响其公正履行公司债券受托管理职责的利害关系。

### 二、债券受托管理协议的主要内容

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

在本次债券存续期限内，为维护全体债券持有人的最大利益，根据《公司法》、

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

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

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

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

## （二）发行人的权利和义务

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

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



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

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

- （一）发行人经营方针、经营范围或生产经营外部条件等发生重大变化；
- （二）债券信用评级（如有）发生变化；
- （三）发行人主要资产被查封、扣押、冻结；
- （四）发行人发生未能清偿到期债务的违约情况；
- （五）发行人当年累计新增借款或者对外提供担保超过上年末净资产的百分之二十；
- （六）发行人放弃债权或财产，超过上年末净资产的百分之十；
- （七）发行人发生超过上年末净资产百分之十的重大损失；
- （八）发行人作出减资、合并、分立、解散及申请破产的决定；
- （九）发行人涉及重大诉讼、仲裁事项或者受到重大行政处罚；
- （十）保证人、担保物或者其他偿债保障措施发生重大变化；
- （十一）发行人情况发生重大变化导致可能不符合公司债券上市条件；
- （十二）发行人涉嫌犯罪被司法机关立案调查，发行人董事、监事、高级管理人员涉嫌犯罪被司法机关采取强制措施；
- （十三）发行人拟变更募集说明书的约定；
- （十四）发行人不能按期支付本息；
- （十五）发行人管理层不能正常履行职责，导致发行人债务清偿能力面临严重不确定性，需要依法采取行动的；

（十六）发行人提出债务重组方案的；

（十七）本次债券可能被暂停或者终止提供交易或转让服务的；

（十八）发生其他对债券持有人权益有重大影响的事项。

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

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

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

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

8、发行人无法按时偿付本次债券本息时，应当对后续偿债措施作出安排，并及时通知债券持有人。在出现预计不能按期偿付债券本息或者到期未能按期偿付债券本息时，发行人应当按照债券募集说明书的约定履行相关措施。

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

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

11、在本次债券存续期内，发行人应尽最大合理努力维持债券上市交易。

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

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

### **（三）债券持有人的权利、职责和义务**

1、债券持有人有权按照约定期限取得利息、收回本金。

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

3、债券持有人对发行人的经营状况不承担责任。

4、债券持有人可按本次债券募集说明书的规定对债券进行转让、质押和继承。

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

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

7、债券持有人会议有权监督债券受托管理人并有权更换不合格的债券受托管理人。

8、债券持有人可单独行使权利，也可通过债券持有人会议行使权利。

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

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

#### （四）债券受托管理人的权利、职责和义务

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

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

（一）就《债券受托管理协议》第 3.4 条约定的情形，列席发行人和保证人的内部有权机构的决策会议；

（二）每季度查阅前项所述的会议资料、财务会计报告和会计账簿；

（三）调取发行人、保证人银行征信记录；

（四）对发行人和保证人进行现场检查；

（五）约见发行人或者保证人进行谈话。

3、债券受托管理人应当对发行人专项账户募集资金的接收、存储、划转与本息偿付进行监督。在本次债券存续期内，债券受托管理人应当每季度检查发行人募集资金的使用情况是否与募集说明书约定一致。

4、债券受托管理人应当督促发行人在募集说明书中披露《债券受托管理协议》、债券持有人会议规则的主要内容，并应当通过监管部门指定的信息披露方式，向债券持有人披露受托管理事务报告、本次债券到期不能偿还的法律程序以及其他需要向债券持有人披露的重大事项，债券持有人有权随时查阅。

5、债券受托管理人应当每年对发行人进行回访，监督发行人对募集说明书约定义务的执行情况，并做好回访记录，出具受托管理事务报告。

6、出现《债券受托管理协议》第 3.4 条情形且对债券持有人权益有重大影响情形的，在知道或应当知道该等情形之日起五个工作日内，债券受托管理人应当问询发行人或者保证人，要求发行人或者保证人解释说明，提供相关证据、文

件和资料，并向市场公告临时受托管理事务报告。发生触发债券持有人会议情形的，召集债券持有人会议。

7、债券受托管理人应当根据法律、法规和规则、《债券受托管理协议》及债券持有人会议规则的规定召集债券持有人会议，并监督相关各方严格执行债券持有人会议决议，监督债券持有人会议决议的实施。

8、债券受托管理人应当在债券存续期内持续督导发行人履行信息披露义务。债券受托管理人应当关注发行人的信息披露情况，收集、保存与本次债券偿付相关的所有信息资料，根据所获信息判断对本次债券本息偿付的影响，并按照《债券受托管理协议》的约定报告债券持有人。

9、债券受托管理人预计发行人不能偿还债务时，应当要求发行人追加担保，督促发行人履行《债券受托管理协议》第 3.7 条约定的偿债保障措施，或者可以依法申请法定机关采取财产保全措施。由于发行人追加担保、履行偿债保障措施或者依法申请法定机关采取财产保全措施产生的相关费用由发行人承担。

10、本次债券存续期内，债券受托管理人应当勤勉处理债券持有人与发行人之间的谈判或者诉讼事务。

11、发行人为本本次债券设定担保的，债券受托管理人应当在本次债券发行前或募集说明书约定的时间内取得担保的权利证明或者其他有关文件，并在担保期间妥善保管。

12、发行人不能偿还债务时，债券受托管理人应当督促发行人、增信机构和其他具有偿付义务的机构等落实相应的偿债措施，并可以接受全部或部分债券持有人的委托，以自己名义代表债券持有人提起民事诉讼、参与重组或者破产的法律程序。

13、债券受托管理人对受托管理相关事务享有知情权，但应当依法保守所知悉的发行人商业秘密等非公开信息，不得利用提前获知的可能对公司债券持有人权益有重大影响的事项为自己或他人谋取利益。

14、债券受托管理人应当妥善保管其履行受托管理事务的所有文件档案及电子资料，包括但不限于《债券受托管理协议》、债券持有人会议规则、受托管

理工作底稿、与增信措施有关的权利证明（如有），保管时间不得少于债券到期之日或本息全部清偿后五年。

15、除上述各项外，债券受托管理人还应当履行以下职责：

（一）债券持有人会议授权受托管理人履行的其他职责；

（二）募集说明书约定由受托管理人履行的其他职责。

16、在本次债券存续期内，债券受托管理人不得将其受托管理人的职责和义务委托其他第三方代为履行。

债券受托管理人在履行《债券受托管理协议》项下的职责或义务时，可以聘请律师事务所、会计师事务所等第三方专业机构提供专业服务。

17、债券受托管理人应对发行人的偿债能力和增信措施的有效性进行全面调查和持续关注，并至少每年向市场公告一次受托管理事务报告。

#### **（五）债券受托管理人行使权利、履行义务的方式、程序**

1、债券受托管理人通过日常事务管理、召集和主持债券持有人会议、出具债券受托管理事务报告、代理债券持有人处理发行人违约事件、参与诉讼等法律程序等方式履行受托管理职责。

2、债券受托管理人应指派专人负责履行对发行人涉及债券持有人权益的行为进行指导和监督等具体债券受托管理人义务。

3、债券受托管理人召集和主持债券持有人会议的条件和程序按《债券持有人会议规则》的有关规定进行。

4、债券受托管理人出具债券受托管理事务报告的内容和要求按《债券受托管理协议》第六条规定进行。

5、债券受托管理人应根据《债券受托管理协议》制订详细的受托管理业务内部操作规则，明确履行受托管理事务的方式、程序。

#### **（六）债券受托管理人变更、解聘**

1、在本次债券存续期内，出现下列情形之一的，应当召开债券持有人会议，

履行变更受托管理人的程序：

（一）受托管理人未能持续履行本协议约定的受托管理人职责；

（二）受托管理人停业、解散、破产或依法被撤销；

（三）受托管理人提出书面辞职；

（四）受托管理人不再符合受托管理人资格的其他情形。

（五）单独或合计持有本次债券总额百分之三十以上的债券持有人提议变更受托管理人。

在受托管理人应当召集而未召集债券持有人会议时，单独或合计持有本次债券总额百分之十以上的债券持有人有权自行召集债券持有人会议。

2、债券持有人会议决议决定变更受托管理人或者解聘债券受托管理人的，自符合新任受托管理人和发行人签署的新受托管理协议生效之日起，新任受托管理人继承债券受托管理人在法律、法规和规则及《债券受托管理协议》项下的权利和义务，《债券受托管理协议》终止。新任受托管理人应当及时将变更情况向协会报告。

3、债券受托管理人应当在上述变更生效当日或之前与新任受托管理人办理完毕工作移交手续。

4、债券受托管理人在《债券受托管理协议》中的权利和义务，在新任受托管理人与发行人签订受托协议之日或双方约定之日起终止，但并不免除债券受托管理人在《债券受托管理协议》生效期间所应当享有的权利以及应当承担的责任。

## **（七）债券受托管理事务报告**

1、受托管理事务报告包括年度受托管理事务报告和临时受托管理事务报告。

2、债券受托管理人应当建立对发行人的定期跟踪机制，监督发行人对募集说明书所约定义务的执行情况，并在每年六月三十日前向市场公告上一年度的受托管理事务报告。

前款规定的受托管理事务报告，应当至少包括以下内容：

- （一）债券受托管理人履行职责情况；
- （二）发行人的经营与财务状况；
- （三）发行人募集资金使用及专项账户运作情况；
- （四）内外部增信机制、偿债保障措施发生重大变化的，说明基本情况及处理结果；
- （五）发行人偿债保障措施的执行情况以及公司债券的本息偿付情况；
- （六）发行人在募集说明书中约定的其他义务的执行情况；
- （七）债券持有人会议召开的情况；
- （八）发生《债券受托管理协议》第 3.4 条第（一）项至第（十二）项等情形的，说明基本情况及处理结果；
- （九）对债券持有人权益有重大影响的其他事项。

3、公司债券存续期内，出现债券受托管理人与发行人发生利益冲突的情形，或《债券受托管理协议》第 3.4 条第（一）项至第（十二）项等情形且对债券持有人权益有重大影响的，债券受托管理人在知道或应当知道该等情形之日起五个工作日内向市场公告临时受托管理事务报告。

## （八）违约和救济

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

2、以下事件构成债券项下的债券违约事件：

- （1）本次债券到期未能偿付应付本金；
- （2）未能偿付本次债券的到期利息；
- （3）发行人不履行或违反《债券受托管理协议》项下的承诺（上述(1)到(2)项违约情形除外），且经债券受托管理人书面通知，或经持有本次债券本金总额



25%以上的债券持有人书面通知，该种违约持续 30 个连续工作日；

（4）发行人丧失清偿能力、被法院指定接管人或已开始相关的诉讼程序；  
以及

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

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

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

5、发行人的相关信息披露文件存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使债券持有人遭受损失的，或者公司债券出现违约情形或违约风险的，受托管理人承诺及时通过召开债券持有人会议等方式征集债券持有人的意见，并以自己名义代表债券持有人主张权利，包括但不限于与发行人、增信机构、承销机构及其他责任主体进行谈判，提起民事诉讼或申请仲裁，参与重组或者破产的法律程序等，有效维护债券持有人合法权益。

受托管理人拒不履行、迟延履行或者不适当履行法律、法规、规则、本协议项下及募集说明书、债券持有人会议规则中载明的职责，给债券持有人造成损失的，受托管理人承诺对损失予以相应赔偿。

若上述受托管理人拒不履行、迟延履行或者不适当履行给债券持有人造成损失是由于发行人违反法律、法规、规则、本协议项下及募集说明书、债券持有人会议规则的规定的义务或职责造成的，或者是由于发行人故意阻扰、设置障碍等故意或过失的原因妨碍受托管理人正常履行受托管理职责造成的，应当由发行人向债券持有人承担全部赔偿责任；即使受托管理人被债券持有人追索并经行政或司法、仲裁程序认定需向债券持有人承担相应法律责任的，发行人仍负有向受托管理人赔偿全部损失和费用的责任和义务，受托管理人有权向发行人进行追偿，要求发行人赔偿应承担前述法律责任所遭受的全部损失和费用。

## 第十一节 发行人、中介机构及相关人员声明

### 一、发行人声明及公司全体董事、监事、高级管理人员声明

根据《公司法》、《证券法》和《公司债券发行与交易管理办法》的有关规定，  
本公司符合公开发行公司债券的条件。

发行人法定代表人签名：



李思廉

广州富力地产股份有限公司



一、发行人声明及公司全体董事、监事、高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

全体董事签名：



李思廉



张力

周耀南

吕劲

张琳

李海伦

郑尔城

吴又华

王振邦

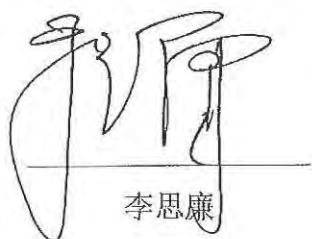


广州富力地产股份有限公司  
2019年4月30日

一、发行人声明及公司全体董事、监事、高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

全体董事签名：



李思廉

\_\_\_\_\_  
张力



周耀南

\_\_\_\_\_  
吕劲

\_\_\_\_\_  
张琳

\_\_\_\_\_  
李海伦

\_\_\_\_\_  
郑尔城

\_\_\_\_\_  
吴又华

\_\_\_\_\_  
王振邦

广州富力地产股份有限公司  
2019年4月30日

一、发行人声明及公司全体董事、监事、高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

全体董事签名：

  
李思廉

\_\_\_\_\_  
张力

\_\_\_\_\_  
周耀南

  
吕劲

\_\_\_\_\_  
张琳

\_\_\_\_\_  
李海伦

\_\_\_\_\_  
郑尔城

\_\_\_\_\_  
吴又华

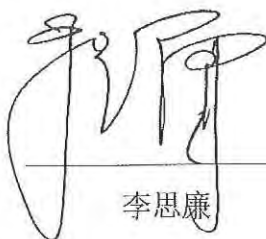
\_\_\_\_\_  
王振邦

  
广州富力地产股份有限公司  
2019年4月30日

一、发行人声明及公司全体董事、监事、高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

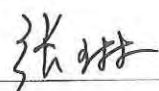
全体董事签名：

  
李思廉

\_\_\_\_\_  
张力

\_\_\_\_\_  
周耀南

\_\_\_\_\_  
吕劲

  
张琳

\_\_\_\_\_  
李海伦

  
郑尔城

\_\_\_\_\_  
吴又华

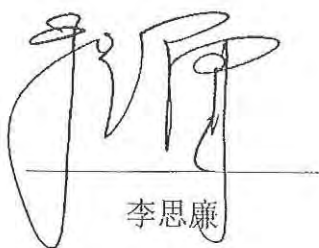
\_\_\_\_\_  
王振邦



一、发行人声明及公司全体董事、监事、高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

全体董事签名：



李思廉

\_\_\_\_\_  
张力

\_\_\_\_\_  
周耀南

\_\_\_\_\_  
吕劲

\_\_\_\_\_  
张琳



\_\_\_\_\_  
李海伦

\_\_\_\_\_  
郑尔城

\_\_\_\_\_  
吴又华

\_\_\_\_\_  
王振邦

广州富力地产股份有限公司  
地产股份有限公司  
2019年4月30日



一、发行人声明及公司全体董事、监事、高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

全体董事签名：



李思廉

\_\_\_\_\_  
张力

\_\_\_\_\_  
周耀南

\_\_\_\_\_  
吕劲

\_\_\_\_\_  
张琳

\_\_\_\_\_  
李海伦

\_\_\_\_\_  
郑尔城



吴又华

\_\_\_\_\_  
王振邦

广州富力地产股份有限公司

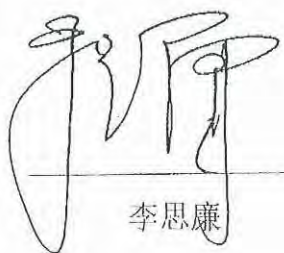
2019年4月30日



一、发行人声明及公司全体董事、监事、高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

全体董事签名：

  
李思廉

\_\_\_\_\_  
张力

\_\_\_\_\_  
周耀南

\_\_\_\_\_  
吕劲

\_\_\_\_\_  
张琳

\_\_\_\_\_  
李海伦

\_\_\_\_\_  
郑尔城

\_\_\_\_\_  
吴又华

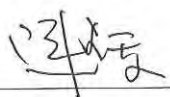
  
王振邦

广州富力地产股份有限公司  
2019年4月30日

# 一、发行人声明及公司全体董事、监事、高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

全体监事签名：



陈量暖



梁英梅



赵祥林

广州富力地产股份有限公司



一、发行人声明及公司全体董事、监事、高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

公司全体非董事高级管理人员签字：



朱玲



王珩



张辉



刘臻



赵泓



张彦琦



相立军



杨晔



谢威



胡杰



一、发行人声明及公司全体董事、监事、高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

公司全体非董事高级管理人员签字：

|       |                                                                                            |       |
|-------|--------------------------------------------------------------------------------------------|-------|
| <hr/> | <br><hr/> | <hr/> |
| 朱玲    | 王珩                                                                                         | 张辉    |
| <hr/> | <hr/>                                                                                      | <hr/> |
| 刘臻    | 赵飒                                                                                         | 张彦琦   |
| <hr/> | <hr/>                                                                                      | <hr/> |
| 相立军   | 杨晔                                                                                         | 谢威    |
| <hr/> |                                                                                            |       |
| 胡杰    |                                                                                            |       |

广州富力地产股份有限公司

2019年4月30日



一、发行人声明及公司全体董事、监事、高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

公司全体非董事高级管理人员签字：

\_\_\_\_\_  
朱玲

\_\_\_\_\_  
王珩

  
\_\_\_\_\_  
张辉

\_\_\_\_\_  
刘臻

\_\_\_\_\_  
赵飒

\_\_\_\_\_  
张彦琦

\_\_\_\_\_  
相立军

\_\_\_\_\_  
杨晔

\_\_\_\_\_  
谢威

\_\_\_\_\_  
胡杰

广州富力地产股份有限公司  
2019年4月30日



## 一、发行人声明及公司全体董事、监事、高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

公司全体非董事高级管理人员签字：

朱玲

王珩

张辉



刘臻

赵泓

张彦琦

相立军

杨晔

谢威

胡杰

广州富力地产股份有限公司  
2019年4月30日



一、发行人声明及公司全体董事、监事、高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

公司全体非董事高级管理人员签字：

朱玲

王珩

张辉

刘臻

赵泓

张彦琦

相立军

杨晔

谢威

胡杰

广州富力地产股份有限公司





一、发行人声明及公司全体董事、监事、高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

公司全体非董事高级管理人员签字：

\_\_\_\_\_  
朱玲

\_\_\_\_\_  
王珩

\_\_\_\_\_  
张辉

\_\_\_\_\_  
刘臻

\_\_\_\_\_  
赵泓

\_\_\_\_\_  
张彦琦

\_\_\_\_\_  
相立军

\_\_\_\_\_  
杨晔

\_\_\_\_\_  
谢威

\_\_\_\_\_  
胡杰

广州富力地产股份有限公司  
2019年4月30日

一、发行人声明及公司全体董事、监事、高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

公司全体非董事高级管理人员签字：

朱玲

王珩

张辉

刘臻

赵泓

张彦琦

相立军

相立军

杨晔

谢威

胡杰

广州富力地产股份有限公司  
2019年4月30日

一、发行人声明及公司全体董事、监事、高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

公司全体非董事高级管理人员签字：

朱玲

王珩

张辉

刘臻

赵泓

张彦琦

相立军

杨晔

谢威

胡杰



一、发行人声明及公司全体董事、监事、高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

公司全体非董事高级管理人员签字：

朱玲

王珩

张辉

刘臻

赵泓

张彦琦

相立军

杨晔

谢威

胡杰



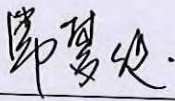


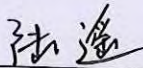
## 主承销商声明

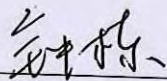
本公司已对募集说明书及其摘要进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

本公司承诺本募集说明书及其摘要因存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使投资者在证券交易中遭受损失的，与发行人承担连带赔偿责任，但是能够证明自己没有过错的除外；本募集说明书及其摘要存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，且公司债券未能按时兑付本息的，本公司承诺负责组织募集说明书约定的相应还本付息安排。

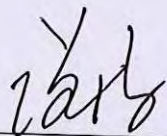
项目负责人：

  
常梦缇

  
陆遥

  
钟栋

法定代表人或授权代表：

  
谢继军

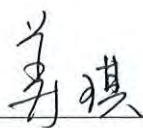


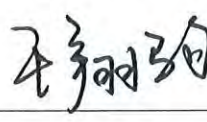
## 联席主承销商声明

本公司已对募集说明书及其摘要进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

本公司承诺本募集说明书及其摘要因存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使投资者在证券交易中遭受损失的，与发行人承担连带赔偿责任，但是能够证明自己没有过错的除外；本募集说明书及其摘要存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，且公司债券未能按时兑付本息的，本公司承诺负责组织募集说明书约定的相应还本付息安排。

项目负责人：

  
姜 琪

  
王翔驹

  
方 堃

法定代表人（或授权代表）：

  
马 尧

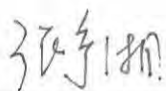


## 主承销商声明

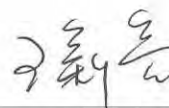
本公司已对募集说明书及其摘要进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

本公司承诺本募集说明书及其摘要因存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使投资者在证券交易中遭受损失的，与发行人承担连带赔偿责任，但是能够证明自己没有过错的除外；本募集说明书及其摘要存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，且公司债券未能按时兑付本息的，本公司承诺负责组织募集说明书约定的相应还本付息安排。

项目负责人：

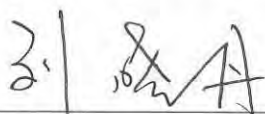


张宁湘



王新亮

法定代表人（或授权代表人）：



刘晓丹

华泰联合证券有限责任公司



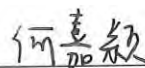


## 联席主承销商声明

本公司已对募集说明书及其摘要进行了核查,确认在报告期内不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏,并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

本公司承诺本募集说明书及其摘要在报告期内因存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏,致使投资者在证券交易中遭受损失的,与发行人承担连带赔偿责任,但是能够证明自己没有过错的除外;本募集说明书及其摘要在报告期内存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏,且公司债券未能按时兑付本息的,本公司承诺负责组织募集说明书约定的相应还本付息安排。

项目负责人(签字):



法定代表人或授权代表人(签字):



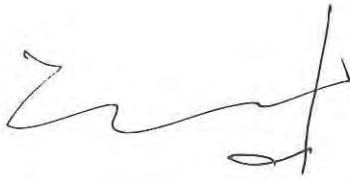
2019年4月30日



## 发行人律师声明

本所及签字的律师已阅读募集说明书及其摘要，确认募集说明书及其摘要与本所出具的法律意见书不存在矛盾。本所及签字律师对发行人在募集说明书及其摘要中引用的法律意见书的内容无异议，确认募集说明书不致因所引用内容出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

律师事务所负责人：

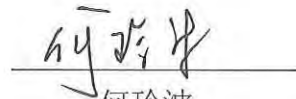


高 树

签字律师：



彭书清



何玲波

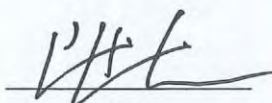


## 审计机构声明

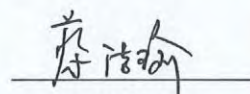
本所及签字注册会计师已阅读广州富力地方股份有限公司（以下简称“发行人”）募集说明书及其摘要，确认募集说明书及其摘要与本所出具的报告不存在矛盾。本所及签字注册会计师对发行人在募集说明书及其摘要中引用的财务报告的内容无异议，确认募集说明书不致因所引用内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

本声明仅供发行人用于公开发行人公司债券申请文件募集之用，并不适用其他目的，且不得作任何其他用途。

签字注册会计师：

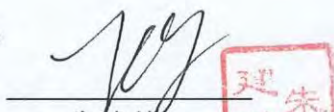
  
王建民



  
蔡洁瑜



会计师事务所负责人：

  
朱建弟



立信会计师事务所（特殊普通合伙）

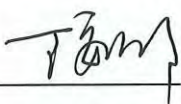


2019年04月30日

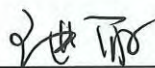
## 资信评级机构声明

本机构及签字的资信评级人员已阅读募集说明书及其摘要，确认募集说明书及其摘要与本机构出具的报告不存在矛盾。本机构及签字的资信评级人员对发行人在募集说明书及其摘要中引用的报告的内容无异议，确认募集说明书及其摘要不致因所引用内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

签字资信评级人员：



王安娜



王进取

资信评级机构负责人：



常丽娟





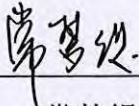
## 受托管理人声明

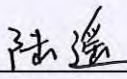
本公司承诺严格按照相关监管机构及自律组织的规定、募集说明书及受托管理协议等文件的约定，履行相关职责。

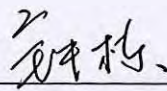
发行人的相关信息披露文件存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使债券持有人遭受损失的，或者公司债券出现违约情形或违约风险的，本公司承诺及时通过召开债券持有人会议等方式征集债券持有人的意见，并以自己名义代表债券持有人主张权利，包括但不限于与发行人、增信机构、承销机构及其他责任主体进行谈判，提起民事诉讼或申请仲裁，参与重组或者破产的法律程序等，有效维护债券持有人合法权益。

本公司承诺，在受托管理期间因本公司拒不履行、迟延履行或者其他未按照相关规定、约定及本声明履行职责的行为，给债券持有人造成损失的，将承担相应的法律责任。

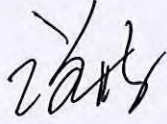
项目负责人：

  
常梦缙

  
陆遥

  
钟栋

法定代表人或授权代表：

  
谢继军



## 第十二节备查文件

### 一、备查文件内容

- 1、发行人2016年度至2018年度的审计报告；
- 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

#### （一）查阅时间

债券发行期间，每日9:00-11:30，14:00-17:00（非交易日除外）。

#### （二）查阅地点

发行人：广州富力地产股份有限公司

住所：广东省广州市天河区珠江新城华夏路 10 号富力中心 45-54 楼

联系人：胡杰、李文昌

电话：+86-20-38882777

传真：+86-20-38332777

公司网站：www.rfchina.com

牵头承销商：招商证券股份有限公司

住所：深圳市福田区福田街道福华一路 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



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 2019 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: 2019 年 4 月 30 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](http://www.sse.com.cn)、香港联交所网站 [www.hkex.com.hk](http://www.hkex.com.hk) 及公司网站 [www.rfchina.com](http://www.rfchina.com)

## （二）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 2019 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 19.80 亿元（含 19.80 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，公司将不晚于品种一的第 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，公司将不晚于品种二的第 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：2019 年 5 月 8 日。

12、起息日：本期债券起息日为 2019 年 5 月 9 日。

13、计息期限（存续期间）：本期债券品种一的计息期限为自 2019 年 5 月 9 日至 2023 年 5 月 8 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 2019 年 5 月 9 日至 2021 年 5 月 8 日；本期债券品种二的计息期限为自 2019 年 5 月 9 日至 2024 年 5 月 8 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 2019 年 5 月 9 日至 2022 年 5 月 8 日。

14、利息登记日：本期债券的利息登记日将按照上交所和中国证券登记公司的相关规定办理。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 2020 年至 2023 年每年的 5 月 9 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 2020 年至 2021 年每年的 5 月 9 日；本期债券品种二的付息日为 2020 年至 2024 年每年的 5 月 9 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 2020 年至 2022 年每年的 5 月 9 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：本期债券的兑付债权登记日将按照上交所和中国证券登记公司的相关规定办理。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 2023 年 5 月 9 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 5 月 9 日；本期债券品种二的兑付日为 2024 年 5 月 9 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 2022 年 5 月 9 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。

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：

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：394880100101091269

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 19.80 亿元（含 19.80 亿元），募集资金扣除发行费用后，拟全部用于偿付本公司已发行公司债券于 2019 年内的到期回售部分。

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 | 2019 年 5 月 6 日                |
| 发行首日           | 2019 年 5 月 8 日                |
| 网下发行期限         | 2019 年 5 月 8 日-2019 年 5 月 9 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、常梦缇、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**

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：394880100101091269

**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 12 月 31 日，招商证券股份有限公司未持有富力地产(2777.HK)公司股票及债券。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 12 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 18 富力地产 SCP007（011801844.IB）500,000 张，18 富力地产 SCP008（011802385.IB）70,000 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 12 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 06（135468.SH）500,000.00 张、16 富力 11（114022.SZ）600,000.00 张。

截至 2018 年 12 月 31 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）750,000 张、18 富力 08（155061.SH）750,000 张。

除上述情况外，截至 2018 年 12 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 2019 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 (%)      |
|------------|--------------------|---------------|
| <b>内资股</b> | <b>551,777,236</b> | <b>72.29</b>  |
| 其中：发起人股    | 551,777,236        | 72.29         |
| 李思廉        | 267,273,168        | 35.02         |
| 张力         | 267,273,168        | 35.02         |
| 吕劲         | 10,769,588         | 1.41          |
| 周耀南        | 3,230,656          | 0.42          |
| 朱玲         | 3,230,656          | 0.42          |
| <b>H 股</b> | <b>211,514,600</b> | <b>27.71</b>  |
| <b>总计</b>  | <b>763,291,836</b> | <b>100.00</b> |

## （二）公司 H 股上市以来股本变化情况

### 1、增发 H 股

根据公司 2006 年 6 月 27 日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  | <b>3,222,367,344</b> | <b>100.00</b> |

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 12 月 31 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      | <b>3,222,367,344</b> | <b>100.00</b> |

### （五）本次发行前公司前十名股东的持股情况

截至 2018 年 12 月 31 日，公司前十名股东的持股情况如下：

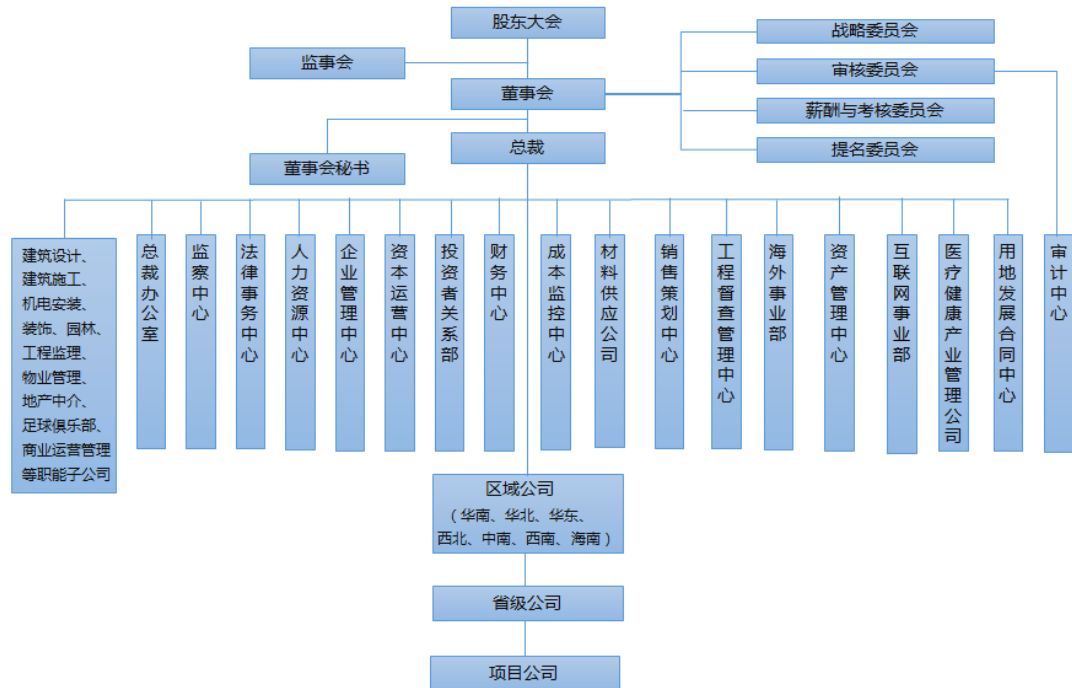
| 序号 | 股东名称                             | 股份性质 | 持股数量（股）       | 持股比例   |        |
|----|----------------------------------|------|---------------|--------|--------|
| 1  | 李思廉                              | 内资股  | 1,045,092,672 | 32.43% | 33.42% |
|    |                                  | H股   | 32,000,000    | 0.99%  |        |
| 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   | 60,657,007    | 1.88%  |        |
| 4  | Commonwealth Bank of Australia   | H股   | 53,233,212    | 1.65%  |        |
| 5  | Citigroup Inc.                   | H股   | 51,717,318    | 1.60%  |        |
| 6  | Lehman Brothers Holdings Inc.    | H股   | 51,049,240    | 1.58%  |        |
| 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% |
| 10 | 朱玲  | 内资股 | 22,922,624 | 0.71% |

## （六）公司组织架构及权益投资情况

### 1、公司组织结构



## 2、重要的对外权益投资情况

截至 2018 年 12 月 31 日，本公司拥有直接或间接控股子公司 670 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      |
|    |         |           |             |            | 公司   | 85%    |              |

| 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        |
|----|--------|-----------|-------------|------------|-------|--------|-------------|
| 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     |
|    |        |           |             |            | 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 |

| 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            |
| 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           |

| 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                |
|----|--------|----------------|-------------|------------|-------|---------|---------------------|
| 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   | 218,000 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%   |                     |
| 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%     |                     |

| 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    |
|----|----------|----------------|-------------|------------|------------|---------|---------|
| 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     | 38,000 万元      | 湘潭          | 2008/5/12  | 公司         | 98.68%  | 房地产开发经营 |
|    |          |                |             |            | 广州鼎力       | 1.32%   |         |
| 49 | 湘潭潇湘湾    | 43,000 万元      | 湘潭          | 2011/6/17  | 公司         | 99.42%  | 房地产开发经营 |
|    |          |                |             |            | 广州鼎力       | 0.58%   |         |
| 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 |

| 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     | 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%  |         |
| 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 |

| 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       |
|----|---------|-----------|-------------|------------|-------|------|------------|
| 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    | 10,000 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    |
| 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%  |            |



| 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    |
|----|---------|----------------|-------------|------------|---------------|--------|---------|
| 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%    |         |
| 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 |

| 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    |
|----|--------|-----------|-------------|-----------|--------|------|---------|
| 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 | 广州盛安   | 2,000 万元  | 广州          | 2011/9/13 | 公司     | 100% | 地产基金管理  |
| 93 | 富力文化旅游 | 10,000 万元 | 海口          | 2018/11/5 | 公司     | 95%  | 投资      |
|    |        |           |             |           | 海南东方富力 | 5%   |         |
| 94 | 赣州富辉   | 490 万元    | 赣州          | 2018/8/31 | 公司     | 100% | 房地产开发经营 |
| 95 | 增城富力   | 2,000 万元  | 广州          | 2018/8/24 | 公司     | 100% | 房地产开发经营 |
| 96 | 中山富尚   | 1,000 万元  | 中山          | 2018/6/22 | 公司     | 85%  | 房地产开发经营 |
|    |        |           |             |           | 欧阳林添   | 15%  |         |

## (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 |

| 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          |
|----|--------|-----------|-------------|------------|--------|--------|---------------|
|    |        |           |             |            | 联城公司   | 75%    |               |
| 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       |
|    |        |           |             |            | 海南陵水    | 5.00%  |               |

| 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    |
|----|---------|-----------|-------------|------------|----------|---------|---------|
| 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%     |         |
| 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    |

| 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%  |                 |
| 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         |
|    |         |           |             |            | 北京龙熙房地产开发有限公司   | 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            |
|    |         |           |             |            | 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                  |
|----|---------|----------------|-------------|------------|---------|--------|-----------------------|
| 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               |
| 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               |

| 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        |
|----|---------|------------|-------------|------------|--------|------|-------------|
| 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%  |             |
| 70 | 杭州富力    | 12,000 万美元 | 杭州          | 2012/12/19 | 翹威国际   | 100% | 房地产开发经营     |
| 71 | 杭州极富    | 7,500 万美元  | 杭州          | 2013/2/27  | 翹威国际   | 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     |



| 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        |
|----|--------|-----------|-------------|------------|--------|------|-------------|
| 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%  |             |
| 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        |

| 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        |
|-----|-----------|-----------|-------------|------------|---------------|------|-------------|
|     |           |           |             |            | 北京首开房地产开发有限公司 | 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     |
|     |           |           |             |            | 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  | 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        |
| 100 | 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        |

| 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 |
|-----|------|-------|-------------|------------|----------|------|------|
| 101 | 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 |
| 102 | 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 |
| 103 | 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 |
| 104 | 志铿公司 | 1 万港元 | 香港          | 1999/12/15 | 富力地产(香港) | 100% | 投资业务 |
| 105 | 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 |
| 106 | 城阶投资 | 5 万美元 | 英属维尔京群岛     | 2013/9/5   | 富力地产(香港) | 100% | 投资业务 |
| 107 | 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 |
| 108 | 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 |
| 109 | 易通国际 | 1 万港元 | 香港          | 1992/6/30  | 安弘投资     | 100% | 投资业务 |
| 110 | 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 |
| 111 | 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 |

| 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 |
|-----|---------------------------|-------|-------------|------------|------------|------|------|
| 112 | 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 |
| 113 | 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 |
| 114 | 宏湛国际                      | 1 万港元 | 香港          | 2007/5/28  | 东环实业       | 100% | 投资业务 |
| 115 | 亨力国际                      | 1 万港元 | 香港          | 2007/11/2  | 盛景投资       | 100% | 投资业务 |
| 116 | 鞍傑公司                      | 1 万港元 | 香港          | 2013/7/31  | 富凯投资       | 100% | 投资业务 |
| 117 | 俊力国际                      | 1 万港元 | 香港          | 2007/4/19  | 智建国际       | 100% | 投资业务 |
| 118 | 晋博投资                      | 5 万美元 | 英属维尔京群岛     | 2013/9/18  | 富力地产 (香港)  | 100% | 投资业务 |
| 119 | 永迈公司                      | 1 万港元 | 香港          | 2013/9/3   | 城阶投资       | 100% | 投资业务 |
| 120 | 翹威国际                      | 1 万港元 | 香港          | 2007/11/2  | 景择控股       | 100% | 投资业务 |
| 121 | 兴祥国际                      | 1 万港元 | 香港          | 2007/11/2  | 佳城投资       | 100% | 投资业务 |
| 122 | Lancaster-Toprich Limited | 1 万港元 | 香港          | 1987/2/10  | 富力地产 (香港)  | 100% | 投资业务 |
| 123 | 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 |
| 124 | 晓名公司                      | 1 万港元 | 香港          | 2013/10/22 | 益创投资       | 100% | 投资业务 |
| 125 | 万栢国际                      | 1 万港元 | 香港          | 2007/9/5   | 联城公司       | 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 |
|-----|------|--------|-------------|------------|-----------|------|------|
| 126 | 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 |
| 127 | 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 |
| 128 | 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 |
| 129 | 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 |
| 130 | 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 |
| 131 | 百时国际 | 1 万港元  | 香港          | 2007/10/22 | 富力地产（BVI） | 100% | 投资业务 |
| 132 | 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 |
| 133 | 领丰控股 | 1 万港元  | 香港          | 2013/2/28  | 巧明投资      | 100% | 投资业务 |
| 134 | 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 |
| 135 | 浩锐企业 | 10 万港元 | 香港          | 1997/5/30  | 逸荣国际      | 100% | 投资业务 |
| 136 | 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 |

| 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 |
|-----|----------|-------|-------------|------------|-----------|------|------|
| 137 | 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 |
| 138 | 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 |
| 139 | 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 |
| 140 | 佳善控股     | 1 万港元 | 香港          | 2013/9/9   | 置领投资      | 100% | 投资业务 |
| 141 | 繁智公司     | 1 万港元 | 香港          | 2013/10/17 | 恒佳投资      | 100% | 投资业务 |
| 142 | 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 |
| 143 | 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 |
| 144 | 富力（香港）足球 | 1 万港元 | 香港          | 2013/3/8   | 领星投资      | 100% | 体育行业 |
| 145 | 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 |
| 146 | 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 |
| 147 | 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%  |      |

| 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            |
|-----|---------------------------------------|---------|-------------|------------|----------------------------------|------|-----------------|
| 148 | 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         |
| 149 | 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         |
| 150 | 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         |
| 151 | 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         |
| 152 | R&F Development PTE. Ltd.             | SGD1    | 新加坡         | 2014/4/16  | 耀峰环球                             | 100% | 房地产开发经营<br>投资业务 |
| 153 | R&F Development Holdings Pty Ltd      | AU\$1   | 澳大利亚        | 2014/5/30  | 富力地产（香港）                         | 100% |                 |
| 154 | R&F Property Pty Ltd                  | AU\$100 | 墨尔本         | 2014/6/5   | R&F Development Holdings Pty Ltd | 100% | 投资业务            |
| 155 | R&F Realty Pty Ltd                    | AU\$100 | 墨尔本         | 2014/6/20  | R&F Development Holdings Pty Ltd | 100% | 投资业务            |
| 156 | R&F Estate Pty Ltd                    | AU\$100 | 墨尔本         | 2014/7/7   | R&F Development Holdings Pty Ltd | 100% | 投资业务            |
| 157 | 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            |

| 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    |
|-----|-----------------------------|------------|-------------|------------|----------------------------------|------|---------|
| 158 | 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    |
| 159 | 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 |
| 160 | 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 |
| 161 | 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 |
| 162 | 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 |
| 163 | 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    |
| 164 | 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    |
| 165 | 萃域公司                        | 1 万港元      | 香港          | 2013/10/18 | 昌贸公司                             | 100% | 投资业务    |
| 166 | 思力智慧                        | 1,000 万元   | 广州          | 2015/12/29 | 广州鼎力                             | 100% | 电子商务    |
| 167 | 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 |
| 168 | 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 |
| 169 | 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%  |         |



| 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           |
|-----|--------|-----------------|-------------|------------|--------------|------|----------------|
| 170 | 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        |
| 171 | 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        |
| 172 | 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% |                |
| 173 | 富盈悦投资  | 60,000.00001 万元 | 深圳          | 2014/6/18  | 公司           | 100% | 投资业务           |
|     |        |                 |             |            | 深圳悦盈         | 0%   |                |
| 174 | 悦盈投资   | 150,000 万元      | 深圳          | 2013/9/27  | 公司           | 98%  | 投资业务           |
|     |        |                 |             |            | 深圳悦盈         | 2%   |                |
| 175 | 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        |
| 176 | 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%  |                |
| 177 | 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       |
| 178 | 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        |
| 179 | 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%  |                |
| 180 | 昆明富柏   | 1,000 万元        | 贵州          | 2017/7/20  | 贵阳富力         | 100% | 房地产开发经营        |
| 181 | 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        |
| 182 | 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 |
| 183 | 惠州富力会  | 100 万元          | 惠州          | 2016/4/13  | 惠州富茂         | 100% | 旅游业            |

| 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        |
|-----|---------------------|-----------|-------------|------------|---------------------|------|-------------|
| 184 | 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     |
| 185 | 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%  |             |
| 186 | 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     |
| 187 | R&F Korea           | 10 亿韩元    | 韩国          | 2016/11/21 | R&F Properties (UK) | 100% | 房地产开发经营     |
| 188 | 珍益公司                | 1 万港元     | 香港          | 2016/12/19 | 富力地产（香港）            | 100% | 投资业务        |
| 189 | 翹采公司                | 1 万港元     | 香港          | 2016/12/19 | 富力地产（香港）            | 100% | 投资业务        |
| 190 | 富力青少年足球             | 300 万元    | 广州          | 2016/11/14 | 广州富力足球              | 100% | 体育          |
| 191 | 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%  |             |
| 192 | 深圳丰盛                | 10,000 万元 | 深圳          | 2016/9/6   | 深圳富力                | 100% | 房地产开发经营     |
| 193 | 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%  |             |
| 194 | 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%  |             |
| 195 | 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     |
| 196 | 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%  |             |
| 197 | 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%  |             |

| 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    |
|-----|--------|------------|-------------|------------|------------|-------|---------|
| 198 | 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 |
| 199 | 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%  |         |
| 200 | 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 |
| 201 | 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 |
| 202 | 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 |
| 203 | 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 |
| 204 | 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 |
| 205 | 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 |
| 206 | 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 |
| 207 | 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%   |         |
| 208 | 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 |
| 209 | 广东优至运  | 5,000 万元   | 广州          | 2017/2/24  | 富力环球       | 100%  | 贸易、批发   |
| 210 | 广州速至运  | 1,000 万元   | 广州          | 2017/2/24  | 富力环球       | 100%  | 贸易、批发   |
| 211 | 启生投资   | 1,000 万元   | 湛江          | 2014/3/10  | 广州鼎力       | 80%   | 投资业务    |
|     |        |            |             |            | 广州启生投资有限公司 | 20%   |         |
| 212 | 力竹地产   | 1,000 万元   | 湛江          | 2014/4/16  | 启生投资       | 80%   | 房地产开发经营 |
|     |        |            |             |            | 湛江力竹兜合作社   | 20%   |         |
| 213 | 逸峻公司   | 1 万港元      | 香港          | 2017/4/21  | 明乐公司       | 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    |
|-----|------------------------------------------------|---------|-------------|-----------|----------------------------------------|------|---------|
| 214 | 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    |
| 215 | 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    |
| 216 | 兆晞公司                                           | 100 万港元 | 香港          | 2017/4/21 | 御逸公司                                   | 100% | 投资业务    |
| 217 | 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    |
| 218 | R&F Properties<br>QS(UK)Co.,Ltd.               | 1 英镑    | 英国          | 2017/3/6  | 珍益公司                                   | 100% | 房地产开发经营 |
| 219 | R&F Properties QS(UK)<br>Development Co., Ltd. | 1 英镑    | 英国          | 2017/3/6  | 珍益公司                                   | 100% | 房地产开发经营 |
| 220 | R&F Properties<br>VS(UK)Co.,Ltd.               | 1 英镑    | 英国          | 2017/3/30 | 翹采公司                                   | 100% | 房地产开发经营 |
| 221 | Vauxhall Homes Limited                         | 1 英镑    | 英国          | 2013/5/2  | R&F Properties VS (UK)<br>Co., Ltd.    | 100% | 房地产开发经营 |
| 222 | Vauxhall Square<br>(Nominee1) Limited          | 1 英镑    | 英国          | 2017/2/8  | R&F Properties VS (UK)<br>Co., Ltd.    | 100% | 房地产开发经营 |
| 223 | Tian Li Korea<br>Construction Co., Ltd.        | 28 亿韩元  | 韩国          | 2017/5/24 | R&F Properties (UK)<br>Company Limited | 100% | 建筑施工    |

| 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    |
|-----|-------------------------------------|-----------|-------------|------------|----------|------|---------|
| 224 | 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 |
| 225 | 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%  |         |
| 226 | 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%  |         |
| 227 | 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%   |         |
| 228 | 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%  |         |
| 229 | 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 |
| 230 | 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 |
| 231 | 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 |
| 232 | 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%   |         |
| 233 | 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 |
| 234 | 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 |

| 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                        |
|-----|----------|-----------|-------------|------------|-------|------|-----------------------------|
| 235 | 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 |
| 236 | 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                     |
| 237 | 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                     |
| 238 | 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%  |                             |
| 239 | 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                     |
| 240 | 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                     |
| 241 | 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                     |
| 242 | 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                     |
| 243 | 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                     |
| 244 | 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                     |
| 245 | 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                     |
| 246 | 三明富力     | 35,000 万元 | 三明          | 2017/1/19  | 福州富力  | 100% | 房地产开发经营                     |
| 247 | 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                     |
| 248 | 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                     |
| 249 | 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                     |
| 250 | 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                     |
| 251 | 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                     |

| 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    |
|-----|---------------|----------|-------------|-----------|----------------|------|---------|
|     |               |          |             |           | 百时国际           | 95%  |         |
| 252 | 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 |
| 253 | 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%  |         |
| 254 | 丰日国际          | 1 港元     | 香港          | 2010/10/5 | 捷达国际           | 100% | 投资      |
| 255 | 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      |
| 256 | 彩浩公司          | 5 万美元    | 英属维尔京群岛     | 2017/7/3  | 富力地产（香港）       | 100% | 投资      |
| 257 | 永顺基公司         | 1 港元     | 香港          | 2017/1/5  | Lindan Limited | 100% | 投资      |
| 258 | 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      |
| 259 | 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      |
| 260 | 弘隆公司          | 1 万港元    | 香港          | 2010/3/26 | 鸿志投资           | 100% | 投资      |
| 261 | 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      |
| 262 | 展海公司          | 1 港元     | 香港          | 2010/7/2  | 华通投资           | 100% | 投资      |
| 263 | 恒中辽宁          | 1 港元     | 香港          | 2008/2/21 | 金达投资           | 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 |
|-----|----------------|-------|-------------|------------|---------------|------|------|
| 264 | 恒达信投资          | 1 万港元 | 香港          | 1998/5/17  | 虹置公司          | 100% | 投资   |
| 265 | 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   |
| 266 | 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   |
| 267 | 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   |
| 268 | Lindan Limited | 5 万美元 | 英属维尔京群岛     | 2016/11/3  | 富力地产（香港）      | 100% | 投资   |
| 269 | 福富发展           | 1 港元  | 香港          | 2004/5/3   | Boway Limited | 100% | 投资   |
| 270 | 岚星公司           | 1 万港元 | 香港          | 2017/12/4  | 镁宝公司          | 100% | 投资   |
| 271 | 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   |
| 272 | 捷荟公司           | 1 万港元 | 香港          | 2017/8/1   | 域采公司          | 100% | 投资   |
| 273 | 映智公司           | 1 万港元 | 香港          | 2017/7/4   | 富力地产（香港）      | 100% | 投资   |
| 274 | 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   |
| 275 | 新科集团           | 2 万港元 | 香港          | 1993/11/23 | 鸿志投资          | 100% | 投资   |
| 276 | 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   |



| 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    |
|-----|---------------------------------------------|------------|-------------|-----------|-----------------------------------------|------|---------|
| 277 | 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      |
| 278 | 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      |
| 279 | 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      |
| 280 | 亿颖公司                                        | 5 万美元      | 英属维尔京群岛     | 2013/9/10 | 富力地产（香港）                                | 100% | 投资      |
| 281 | KTSP Company Limited                        | 1 万港元      | 香港          | 2017/8/1  | 诚傲公司                                    | 100% | 投资      |
| 282 | 域采公司                                        | 1 万港元      | 香港          | 2017/7/4  | 红宝环球                                    | 100% | 投资      |
| 283 | 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      |
| 284 | R&F PROPERTIES<br>MNV(CAMBODIA)<br>CO., LTD | 20 亿里尔     | 柬埔寨         | 2017/7/6  | R & F PROPERTIES<br>(CAMBODIA) CO., LTD | 49%  | 房地产开发经营 |
|     |                                             |            |             |           | K.J Business Co.,Ltd.                   | 51%  |         |
| 285 | R&F PROPERTIES<br>HS(CAMBODIA) CO.,<br>LTD  | 20 亿里尔     | 柬埔寨         | 2017/7/6  | R & F PROPERTIES<br>(CAMBODIA) CO., LTD | 49%  | 房地产开发经营 |
|     |                                             |            |             |           | K.J Business Co.,Ltd.                   | 51%  |         |
| 286 | 广州兆晞                                        | 398,000 万元 | 广州          | 2017/9/5  | 兆晞公司                                    | 100% | 投资      |
| 287 | 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 |

| 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 |
|-----|------|----------|-------------|------------|------|------|------|
| 288 | 广州富渝 | 3,500 万元 | 广州          | 2017/10/20 | 广州兆晞 | 100% | 酒店管理 |
| 289 | 广州富青 | 4,100 万元 | 广州          | 2017/10/20 | 广州兆晞 | 100% | 酒店管理 |
| 290 | 广州富锡 | 3,500 万元 | 广州          | 2017/10/20 | 广州兆晞 | 100% | 酒店管理 |
| 291 | 广州富峡 | 3,400 万元 | 广州          | 2017/10/20 | 广州兆晞 | 100% | 酒店管理 |
| 292 | 广州富榕 | 4,500 万元 | 广州          | 2017/10/20 | 广州兆晞 | 100% | 酒店管理 |
| 293 | 广州富琼 | 6,600 万元 | 广州          | 2017/10/20 | 广州兆晞 | 100% | 酒店管理 |
| 294 | 广州富昇 | 6,800 万元 | 广州          | 2017/10/20 | 广州兆晞 | 100% | 酒店管理 |
| 295 | 广州富兰 | 5,300 万元 | 广州          | 2017/10/20 | 广州兆晞 | 100% | 酒店管理 |
| 296 | 广州富甬 | 1,800 万元 | 广州          | 2017/10/20 | 广州兆晞 | 100% | 酒店管理 |
| 297 | 广州富润 | 4,500 万元 | 广州          | 2017/10/20 | 广州兆晞 | 100% | 酒店管理 |
| 298 | 广州富镐 | 5,800 万元 | 广州          | 2017/10/20 | 广州兆晞 | 100% | 酒店管理 |
| 299 | 广州富石 | 5,000 万元 | 广州          | 2017/10/20 | 广州兆晞 | 100% | 酒店管理 |
| 300 | 广州富升 | 7,900 万元 | 广州          | 2017/10/20 | 广州兆晞 | 100% | 酒店管理 |
| 301 | 广州富扬 | 3,800 万元 | 广州          | 2017/10/20 | 广州兆晞 | 100% | 酒店管理 |
| 302 | 广州富常 | 3,800 万元 | 广州          | 2017/10/20 | 广州兆晞 | 100% | 酒店管理 |
| 303 | 广州富德 | 3,900 万元 | 广州          | 2017/10/20 | 广州兆晞 | 100% | 酒店管理 |
| 304 | 广州富银 | 3,900 万元 | 广州          | 2017/10/20 | 广州兆晞 | 100% | 酒店管理 |
| 305 | 广州富增 | 3,700 万元 | 广州          | 2017/10/20 | 广州兆晞 | 100% | 酒店管理 |
| 306 | 广州富蚌 | 3,300 万元 | 广州          | 2017/10/20 | 广州兆晞 | 100% | 酒店管理 |
| 307 | 广州富邳 | 3,600 万元 | 广州          | 2017/10/20 | 广州兆晞 | 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 |
|-----|------|-----------|-------------|------------|------|------|------|
| 308 | 广州富京 | 3,300 万元  | 广州          | 2017/10/20 | 广州兆晞 | 100% | 酒店管理 |
| 309 | 广州富襄 | 3,500 万元  | 广州          | 2017/10/20 | 广州兆晞 | 100% | 酒店管理 |
| 310 | 广州富穗 | 6,200 万元  | 广州          | 2017/10/20 | 广州兆晞 | 100% | 酒店管理 |
| 311 | 广州富淮 | 5,200 万元  | 广州          | 2017/10/20 | 广州兆晞 | 100% | 酒店管理 |
| 312 | 广州富宜 | 5,200 万元  | 广州          | 2017/10/20 | 广州兆晞 | 100% | 酒店管理 |
| 313 | 广州富淮 | 4,500 万元  | 广州          | 2017/10/20 | 广州兆晞 | 100% | 酒店管理 |
| 314 | 广州富漳 | 4,000 万元  | 广州          | 2017/10/20 | 广州兆晞 | 100% | 酒店管理 |
| 315 | 广州富庐 | 4,800 万元  | 广州          | 2017/10/20 | 广州兆晞 | 100% | 酒店管理 |
| 316 | 广州富潭 | 11,600 万元 | 广州          | 2017/10/20 | 广州兆晞 | 100% | 酒店管理 |
| 317 | 广州富金 | 4,400 万元  | 广州          | 2017/10/20 | 广州兆晞 | 100% | 酒店管理 |
| 318 | 广州富济 | 4,100 万元  | 广州          | 2017/10/20 | 广州兆晞 | 100% | 酒店管理 |
| 319 | 广州富蒙 | 5,500 万元  | 广州          | 2017/10/20 | 广州兆晞 | 100% | 酒店管理 |
| 320 | 广州富鄂 | 8,300 万元  | 广州          | 2017/10/20 | 广州兆晞 | 100% | 酒店管理 |
| 321 | 广州富廊 | 4,400 万元  | 广州          | 2017/10/20 | 广州兆晞 | 100% | 酒店管理 |
| 322 | 广州富庆 | 3,900 万元  | 广州          | 2017/10/20 | 广州兆晞 | 100% | 酒店管理 |
| 323 | 广州富昌 | 4,400 万元  | 广州          | 2017/10/20 | 广州兆晞 | 100% | 酒店管理 |
| 324 | 广州富阜 | 5,400 万元  | 广州          | 2017/10/20 | 广州兆晞 | 100% | 酒店管理 |
| 325 | 广州富齐 | 6,500 万元  | 广州          | 2017/10/20 | 广州兆晞 | 100% | 酒店管理 |
| 326 | 广州富唐 | 6,100 万元  | 广州          | 2017/10/20 | 广州兆晞 | 100% | 酒店管理 |
| 327 | 广州富晋 | 7,600 万元  | 广州          | 2017/10/20 | 广州兆晞 | 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 |
|-----|------|-----------|-------------|------------|------|------|------|
| 328 | 广州富鲤 | 6,100 万元  | 广州          | 2017/10/20 | 广州兆晞 | 100% | 酒店管理 |
| 329 | 广州富沈 | 7,100 万元  | 广州          | 2017/10/20 | 广州兆晞 | 100% | 酒店管理 |
| 330 | 广州富抚 | 4,700 万元  | 广州          | 2017/10/20 | 广州兆晞 | 100% | 酒店管理 |
| 331 | 广州富津 | 10,900 万元 | 广州          | 2017/10/20 | 广州兆晞 | 100% | 酒店管理 |
| 332 | 广州富邦 | 6,600 万元  | 广州          | 2017/10/20 | 广州兆晞 | 100% | 酒店管理 |
| 333 | 广州富冰 | 5,500 万元  | 广州          | 2017/10/20 | 广州兆晞 | 100% | 酒店管理 |
| 334 | 广州富丹 | 4,800 万元  | 广州          | 2017/10/20 | 广州兆晞 | 100% | 酒店管理 |
| 335 | 广州富赤 | 5,000 万元  | 广州          | 2017/10/20 | 广州兆晞 | 100% | 酒店管理 |
| 336 | 广州富龙 | 4,200 万元  | 广州          | 2017/10/20 | 广州兆晞 | 100% | 酒店管理 |
| 337 | 广州富莞 | 6,200 万元  | 广州          | 2017/10/20 | 广州兆晞 | 100% | 酒店管理 |
| 338 | 广州富马 | 4,000 万元  | 广州          | 2017/10/20 | 广州兆晞 | 100% | 酒店管理 |
| 339 | 广州富荆 | 4,700 万元  | 广州          | 2017/10/20 | 广州兆晞 | 100% | 酒店管理 |
| 340 | 广州富昆 | 7,900 万元  | 广州          | 2017/10/20 | 广州兆晞 | 100% | 酒店管理 |
| 341 | 广州富闽 | 4,400 万元  | 广州          | 2017/10/20 | 广州兆晞 | 100% | 酒店管理 |
| 342 | 广州富烟 | 5,000 万元  | 广州          | 2017/10/20 | 广州兆晞 | 100% | 酒店管理 |
| 343 | 广州富邑 | 4,800 万元  | 广州          | 2017/10/20 | 广州兆晞 | 100% | 酒店管理 |
| 344 | 广州富茆 | 4,700 万元  | 广州          | 2017/10/20 | 广州兆晞 | 100% | 酒店管理 |
| 345 | 广州富邕 | 6,800 万元  | 广州          | 2017/10/20 | 广州兆晞 | 100% | 酒店管理 |
| 346 | 广州富利 | 3,900 万元  | 广州          | 2017/10/20 | 广州兆晞 | 100% | 酒店管理 |
| 347 | 广州富内 | 3,500 万元  | 广州          | 2017/10/20 | 广州兆晞 | 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 |
|-----|------|-------------|-------------|------------|------|------|------|
| 348 | 广州富黄 | 3,600 万元    | 广州          | 2017/10/20 | 广州兆晞 | 100% | 酒店管理 |
| 349 | 广州富营 | 5,000 万元    | 广州          | 2017/10/20 | 广州兆晞 | 100% | 酒店管理 |
| 350 | 广州富岱 | 4,800 万元    | 广州          | 2017/10/20 | 广州兆晞 | 100% | 酒店管理 |
| 351 | 广州富柳 | 4,800 万元    | 广州          | 2017/10/20 | 广州兆晞 | 100% | 酒店管理 |
| 352 | 广州富郑 | 7,600 万元    | 广州          | 2017/10/20 | 广州兆晞 | 100% | 酒店管理 |
| 353 | 广州富吉 | 3,900 万元    | 广州          | 2017/10/20 | 广州兆晞 | 100% | 酒店管理 |
| 354 | 广州富西 | 5,200 万元    | 广州          | 2017/10/20 | 广州兆晞 | 100% | 酒店管理 |
| 355 | 广州富新 | 4,800 万元    | 广州          | 2017/10/20 | 广州兆晞 | 100% | 酒店管理 |
| 356 | 广州富毫 | 3,300 万元    | 广州          | 2017/10/20 | 广州兆晞 | 100% | 酒店管理 |
| 357 | 广州富稠 | 5,300 万元    | 广州          | 2017/10/20 | 广州兆晞 | 100% | 酒店管理 |
| 358 | 广州富饶 | 4,300 万元    | 广州          | 2017/10/20 | 广州兆晞 | 100% | 酒店管理 |
| 359 | 广州富南 | 5,600 万元    | 广州          | 2017/10/20 | 广州兆晞 | 100% | 酒店管理 |
| 360 | 广州富鹤 | 5,300 万元    | 广州          | 2017/10/20 | 广州兆晞 | 100% | 酒店管理 |
| 361 | 广州富长 | 8,400 万元    | 广州          | 2017/10/20 | 广州兆晞 | 100% | 酒店管理 |
| 362 | 广州富连 | 4,700 万元    | 广州          | 2017/10/20 | 广州兆晞 | 100% | 酒店管理 |
| 363 | 广州富辽 | 8,900 万元    | 广州          | 2017/10/20 | 广州兆晞 | 100% | 酒店管理 |
| 364 | 广州富万 | 4,100 万元    | 广州          | 2017/10/20 | 广州兆晞 | 100% | 酒店管理 |
| 365 | 江门万富 | 40,591 万元   | 江门          | 2017/9/13  | 广州富邑 | 100% | 酒店管理 |
| 366 | 增城万富 | 29,785.5 万元 | 广州          | 2017/9/18  | 广州富增 | 100% | 酒店管理 |
| 367 | 南宁万富 | 47,200.7 万元 | 南宁          | 2017/9/14  | 广州富南 | 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    |
|-----|--------|-------------|-------------|------------|---------------|------|---------|
| 368 | 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    |
| 369 | 柳州万富   | 41,088.7 万元 | 柳州          | 2017/9/12  | 广州富柳          | 100% | 酒店管理    |
| 370 | 珠海广地   | 300 万元      | 珠海          | 2012/4/28  | 珠海富力          | 100% | 房地产开发经营 |
| 371 | 肇庆奥信   | 300 万元      | 肇庆          | 2012/10/15 | 佛山富力          | 100% | 房地产开发经营 |
| 372 | 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 |
| 373 | 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 |
| 374 | 资阳禾众   | 26,250 万元   | 资阳          | 2013/2/1   | 成都富力地产        | 100% | 房地产开发经营 |
| 375 | 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 |
| 376 | 内江万富   | 29,892.8 万元 | 内江          | 2017/9/8   | 广州富内          | 100% | 酒店管理    |
| 377 | 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    |
| 378 | 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 |
|     |        |             |             |            | 湖南园康置业投资有限公司  | 35%  |         |
| 379 | 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%  |         |
| 380 | 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 |
| 381 | 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%  |         |
| 382 | 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 |

| 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    |
|-----|----------|-------------|-------------|------------|--------------|--------|---------|
| 383 | 唐山万富     | 51,015.6 万元 | 唐山          | 2017/9/15  | 广州富唐         | 100%   | 酒店管理    |
| 384 | 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    |
| 385 | 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    |
| 386 | 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 |
| 387 | 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% |         |
| 388 | 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 |
| 389 | 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%    |         |
| 390 | 天津文华     | 91,697.4 万元 | 天津          | 2017/9/15  | 广州富津         | 100%   | 酒店管理    |
| 391 | 大庆万富     | 31,483.7 万元 | 大庆          | 2017/9/15  | 广州富庆         | 100%   | 酒店管理    |
| 392 | 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    |
| 393 | 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 |
| 394 | 西安希尔顿    | 48,709.1 万元 | 西安          | 2017/9/14  | 广州富镐         | 100%   | 酒店管理    |
| 395 | 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 |
| 396 | 镇江万力     | 38,330.9 万元 | 镇江          | 2017/9/13  | 广州富润         | 100%   | 酒店管理    |
| 397 | 常州万力     | 31,963.3 万元 | 常州          | 2017/9/15  | 广州富常         | 100%   | 酒店管理    |
| 398 | 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    |
| 399 | 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    |
| 400 | 宜兴万力     | 44,187.2 万元 | 宜兴          | 2017/9/15  | 广州富宜         | 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    |
|-----|--------|------------------|-------------|------------|--------|------|---------|
| 401 | 无锡万富   | 30,298.7 万元      | 无锡          | 2017/9/15  | 广州富锡   | 100% | 酒店管理    |
| 402 | 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    |
| 403 | 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 |
| 404 | 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 |
| 405 | 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 |
| 406 | 抚州富力   | <b>35,000 万元</b> | 抚州          | 2017/12/7  | 九江富力   | 100% | 房地产开发经营 |
| 407 | 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    |
| 408 | 安阳万达嘉华 | 30,394 万元        | 安阳          | 2017/9/14  | 广州富邺   | 100% | 酒店管理    |
| 409 | 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    |
| 410 | 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 |
| 411 | 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 |
| 412 | 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 |
| 413 | 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 |
| 414 | 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 |
| 415 | 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 |
| 416 | 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 |
| 417 | 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 |
| 418 | 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 |
| 419 | 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%  |         |



| 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 | 长泰天同   | 200 万元      | 长泰          | 2012/8/17 | 长泰金鸿邦      | 100% | 物业服务 |
| 421 | 长泰天铜山  | 1,500 万元    | 长泰          | 2008/4/25 | 长泰金鸿邦      | 100% | 旅游管理 |
| 422 | 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%  |      |
| 423 | 青岛万升   | 35,437.6 万元 | 青岛          | 2017/9/20 | 广州富青       | 100% | 酒店管理 |
| 424 | 重庆万驰   | 30,865.5 万元 | 重庆          | 2017/9/19 | 广州富渝       | 100% | 酒店管理 |
| 425 | 襄阳万富   | 29,733.3 万元 | 襄阳          | 2017/9/12 | 广州富襄       | 100% | 酒店管理 |
| 426 | 宜昌万力   | 28,230.7 万元 | 宜昌          | 2017/9/14 | 广州富峡       | 100% | 酒店管理 |
| 427 | 福州万力   | 37,842.6 万元 | 福州          | 2017/9/15 | 广州富榕       | 100% | 酒店管理 |
| 428 | 合肥万力   | 40,491 万元   | 合肥          | 2017/9/13 | 广州富庐       | 100% | 酒店管理 |
| 429 | 武汉威斯汀  | 70,215.7 万元 | 武汉          | 2017/9/12 | 广州富鄂       | 100% | 酒店管理 |
| 430 | 济南万富   | 55,334.6 万元 | 济南          | 2017/9/14 | 广州富齐       | 100% | 酒店管理 |
| 431 | 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 |
| 432 | 宁德万富   | 33,035.8 万元 | 宁德          | 2017/9/18 | 广州富德       | 100% | 酒店管理 |
| 433 | 泉州万力   | 51,205 万元   | 泉州          | 2017/9/14 | 广州富鲤       | 100% | 酒店管理 |
| 434 | 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 |
| 435 | 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%  |      |

| 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 | 重庆富万    | 43,700.9 万元 | 重庆          | 2010/6/28 | 广州富万 | 100% | 酒店管理 |
| 437 | 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 |
| 438 | 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 |
| 439 | 武汉万富    | 55,490.8 万元 | 武汉          | 2017/9/12 | 广州富邦 | 100% | 酒店管理 |
| 440 | 南昌万达嘉华  | 36,979 万元   | 南昌          | 2017/9/20 | 广州富昌 | 100% | 酒店管理 |
| 441 | 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 |
| 442 | 丹东万力    | 40,824.2 万元 | 丹东          | 2017/9/18 | 广州富丹 | 100% | 酒店管理 |
| 443 | 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 |
| 444 | 潍坊万力    | 37,919.4 万元 | 潍坊          | 2017/9/18 | 广州富潍 | 100% | 酒店管理 |
| 445 | 赤峰万富    | 42,270.2 万元 | 赤峰          | 2017/9/18 | 广州富赤 | 100% | 酒店管理 |
| 446 | 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 |
| 447 | 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 |
| 448 | 东莞万富    | 52,723.2 万元 | 东莞          | 2017/9/14 | 广州富莞 | 100% | 酒店管理 |
| 449 | 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 |
| 450 | 荆州万力    | 40,178.6 万元 | 荆州          | 2017/9/11 | 广州富荆 | 100% | 酒店管理 |
| 451 | 兰州万鸿    | 46,540.6 万元 | 兰州          | 2017/9/15 | 广州富兰 | 100% | 酒店管理 |
| 452 | 龙岩万力    | 37,225.9 万元 | 龙岩          | 2017/9/11 | 广州富闽 | 100% | 酒店管理 |
| 453 | 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 |
| 454 | 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 |
| 455 | 黄石万富    | 29,746.3 万元 | 黄石          | 2017/9/11 | 广州富黄 | 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    |
|-----|----------|--------------|-------------|-----------|--------|-------|---------|
| 456 | 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    |
| 457 | 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    |
| 458 | 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    |
| 459 | 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% |         |
| 460 | 呼和浩特万达文华 | 46,740 万元    | 呼和浩特        | 2017/9/19 | 广州富蒙   | 100%  | 酒店管理    |
| 461 | 四平万力     | 32,688 万元    | 四平          | 2017/9/14 | 广州富吉   | 100%  | 酒店管理    |
| 462 | 西宁万富     | 45,263.7 万元  | 西宁          | 2017/9/20 | 广州富西   | 100%  | 酒店管理    |
| 463 | 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    |
| 464 | 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    |
| 465 | 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    |
| 466 | 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    |
| 467 | 宁波万富     | 16,145.50 万元 | 宁波          | 2017/9/18 | 广州富甬   | 100%  | 酒店管理    |
| 468 | 广州贸信     | 500 万元       | 广州          | 2018/1/23 | 富力环球   | 100%  | 供应链管理   |
| 469 | 广州环达     | 500 万元       | 广州          | 2018/1/22 | 富力环球   | 100%  | 供应链管理   |
| 470 | 广州新思     | 2,000 万元     | 广州          | 2018/4/3  | 思力智慧   | 100%  | 技术服务    |
| 471 | 广东力尊     | 1,000 万元     | 广州          | 2018/4/18 | 广州天力建筑 | 100%  | 建筑      |
| 472 | 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 |
| 473 | 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 |

| 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    |
|-----|----------|------------------|-------------|-----------|---------------|------|---------|
| 474 | 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%  |         |
| 475 | 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 |
| 476 | 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%  |         |
| 477 | 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 |
| 478 | 海南富力农业   | 1,000 万元         | 临高          | 2018/5/22 | 海南富力          | 100% | 农业      |
| 479 | 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 |
| 480 | 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    |
| 481 | 眉山富力     | <b>68,900 万元</b> | 眉山          | 2018/3/7  | 成都富力地产        | 100% | 房地产开发经营 |
| 482 | 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 |
| 483 | 鄂州富力     | <b>46,000 万元</b> | 鄂州          | 2018/1/23 | 湖北富力          | 100% | 房地产开发经营 |
| 484 | 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 |
| 485 | 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 |
| 486 | 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 |
| 487 | 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 |
| 488 | 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 |
| 489 | 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 |
| 490 | 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 |

| 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    |
|-----|--------|------------------|-------------|-----------|-----------------|--------------|---------|
| 491 | 嘉兴启富   | 3,000 美元         | 嘉兴          | 2018/6/27 | 繁智公司            | 100%         | 投资管理    |
| 492 | 镇江极富   | <b>30,000 万元</b> | 镇江          | 2018/1/16 | 无锡极富            | 100%         | 房地产开发经营 |
| 493 | 无锡富力汇  | 200 万元           | 无锡          | 2018/4/4  | 无锡天润            | 100%         | 体育文化    |
| 494 | 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    |
| 495 | 淮北品富   | 10,000 万元        | 淮北          | 2018/1/2  | 富力南京地产          | 100%         | 房地产开发经营 |
| 496 | 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 |
| 497 | 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 |
| 498 | 厦门富力盈盛 | <b>41,000 万元</b> | 厦门          | 2018/1/15 | 福州富力            | 100%         | 房地产开发经营 |
| 499 | 南平富力盈盛 | <b>35,000 万元</b> | 南平          | 2018/2/11 | 福州富力            | 100%         | 房地产开发经营 |
| 500 | 仙游富力盈盛 | <b>48,000 万元</b> | 莆田          | 2018/2/21 | 福州富力            | 100%         | 房地产开发经营 |
| 501 | 宁德富宝   | 300 万元           | 宁德          | 2018/2/22 | 宁德万富            | 100%         | 母婴管理    |
| 502 | 上饶富力长盛 | <b>40,250 万元</b> | 上饶          | 2018/2/8  | 江西富力            | 100%         | 房地产经营   |
| 503 | 上饶富力辉盛 | <b>26,250 万元</b> | 上饶          | 2018/2/11 | 江西富力            | 100%         | 房地产经营   |
| 504 | 九江富力志盛 | <b>2,000 万元</b>  | 九江          | 2018/2/27 | 江西富力            | <b>66.7%</b> | 房地产经营   |
|     |        |                  |             |           | 江西志阳房地产有限公司     | <b>33.3%</b> |         |
| 505 | 九江富力辉盛 | <b>32,000 万元</b> | 九江          | 2018/2/27 | 江西富力            | <b>60%</b>   | 房地产经营   |
|     |        |                  |             |           | 江西蓝海嘉居房地产开发有限公司 | <b>40%</b>   |         |

| 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    |
|-----|---------------------------------------|-----------|-------------|------------|---------------------------------|------|---------|
| 506 | 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 |
| 507 | 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 |
| 508 | 邢台富力                                  | 5,000 万元  | 邢台          | 2018/4/2   | 富力（北京）                          | 100% | 房地产开发经营 |
| 509 | 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   |
| 510 | 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 |
| 511 | 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%  |         |
| 512 | EtoneAustraliaHoldingsPtyLtd          | AU\$100   | 澳大利亚        | 2016/11/8  | R&FProperties(HK)CompanyLimited | 100% | 投资      |
| 513 | EtoneAustraliaDevelopmentsPtyLtd      | AU\$100   | 澳大利亚        | 2016/11/9  | EtoneAustraliaHoldingsPtyLtd    | 100% | 投资      |
| 514 | EtoneAustraliaProjectManagementPtyLtd | AU\$100   | 澳大利亚        | 2016/11/9  | EtoneAustraliaHoldingsPtyLtd    | 100% | 投资      |
| 515 | 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%  |         |
| 516 | 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%  |         |

| 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    |
|-----|----------|-------------|-------------|------------|-------------------|------|---------|
| 517 | 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%  |         |
| 518 | 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%  |         |
| 519 | 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%  |         |
| 520 | 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%  |         |
| 521 | 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%  |         |
| 522 | 昆明万富     | 66,599.9 万元 | 昆明          | 2017/9/11  | 广州富昆              | 100% | 酒店管理    |
| 523 | 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 |
|     |          |             |             |            | 总部基地（青岛）          | 49%  |         |
|     |          |             |             |            | 道丰总部基地投资发展集团有限公司  | 30%  |         |
| 524 | 总部基地（青岛） | HK\$100     | 香港          | 2010/9/24  | 协天公司              | 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    |
|-----|--------------------|-----------------|-------------|------------|----------------|------|---------|
| 525 | 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 |
| 526 | 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 |
| 527 | 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 |
| 528 | 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%  |         |
| 529 | 广州联顺               | 12,389.9362 万元  | 广州          | 2003/6/16  | 广州鼎力           | 100% | 房地产开发经营 |
| 530 | Ample Apex Limited | HK\$1 万元        | 香港          | 2010/11/25 | 添城公司           | 100% | 房地产开发经营 |
| 531 | 铂富公司               | HK\$1 万元        | 香港          | 2010/11/25 | 添城公司           | 100% | 房地产开发经营 |
| 532 | 豫日公司               | 30,600 万美元      | 香港          | 2018/10/19 | 富力地产（香港）       | 51%  | 持股      |
|     |                    |                 |             |            | 合众人寿保险股份有限公司   | 49%  |         |
| 533 | 富力国际地产投资           | HK\$200,000,001 | 香港          | 2013/9/6   | 富力地产（香港）       | 100% | 持股      |
| 534 | 翔沣公司               | HK\$1 万元        | 香港          | 2018/10/31 | 盛景投资           | 100% | 无       |
| 535 | 富力医疗               | 2,000 万元        | 广州          | 2018/11/1  | 富力集团           | 100% | 投资业务    |
| 536 | 富泰投资               | 10,000 万元       | 广州          | 2018/11/9  | 豫日公司           | 100% | 投资业务    |
| 537 | 富力门诊               | 500 万元          | 广州          | 2018/11/26 | 富力医疗           | 100% | 医疗      |
| 538 | 柳州富宝               | 300 万元          | 柳州          | 2018/10/25 | 柳州万富           | 100% | 母婴护理    |
| 539 | 海南航孝               | 5,000 万元        | 海口          | 2016/11/24 | 海南富力           | 70%  | 房地产开发经营 |
|     |                    |                 |             |            | 海南海岛临空产业集团有限公司 | 30%  |         |



| 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    |
|-----|--------|-----------|-------------|------------|-----------------|------|---------|
| 540 | 重庆富力瑜璟 | 10,000 万元 | 重庆          | 2018/10/11 | 广州富力（重庆）        | 100% | 房地产开发经营 |
| 541 | 武汉美桥   | 20,000 万元 | 武汉          | 2017/5/9   | 上海美斐            | 100% | 房地产开发经营 |
| 542 | 邢台力康   | 3,000 万元  | 邢台          | 2018/11/29 | 天津富力城           | 51%  | 房地产开发经营 |
|     |        |           |             |            | 河北永康房地产开发集团有限公司 | 49%  |         |
| 543 | 丹东富宝   | 300 万元    | 丹东          | 2018/10/31 | 丹东万力            | 100% | 母婴健康管理  |
| 544 | 抚顺富宝   | 300 万元    | 抚顺          | 2018/10/24 | 抚顺万达嘉华          | 100% | 母婴健康管理  |
| 545 | 四平富宝   | 300 万元    | 四平          | 2018/12/14 | 四平万力            | 100% | 母婴健康管理  |
| 546 | 大连富力   | 10,000 万元 | 大连          | 2018/7/2   | 北京富力城           | 100% | 房地产开发经营 |
| 547 | 安徽振星   | 6,000 万元  | 宿州          | 2015/7/30  | 富力南京地产          | 51%  | 房地产开发经营 |
|     |        |           |             |            | 赵全敏             | 49%  |         |
| 548 | 阜阳富喜   | 300 万元    | 阜阳          | 2018/11/26 | 阜阳万达嘉华          | 100% | 母婴护理    |
| 549 | 马鞍山富宝  | 300 万元    | 马鞍山         | 2018/10/31 | 马鞍山万达嘉华         | 100% | 母婴护理    |
| 550 | 亳州富喜   | 300 万元    | 亳州          | 2018/11/12 | 亳州万达嘉华          | 100% | 母婴护理    |
| 551 | 台州极富   | 10,000 万元 | 台州          | 2018/12/25 | 杭州联富            | 100% | 房地产开发经营 |
| 552 | 温州富力环球 | 1,000 万美元 | 温州          | 2018/12/13 | 翹威国际            | 100% | 房地产开发经营 |
| 553 | 杭州富力商业 | 100 万元    | 杭州          | 2018/11/22 | 广州天力物业          | 100% | 健身服务    |
| 554 | 平潭富力   | 500 万元    | 平潭          | 2018/11/22 | 福州富力            | 100% | 企业咨询管理  |
| 555 | 安阳富馨   | 300 万元    | 安阳          | 2018/11/5  | 安阳万达嘉华          | 100% | 母婴护理    |

| 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    |
|-----|--------------------------------|----------|-------------|-----------|--------------------|------|---------|
| 556 | 内江富喜                           | 300 万元   | 内江          | 2018/8/21 | 内江万富               | 100% | 母婴护理    |
| 557 | 广元富喜                           | 600 万元   | 广元          | 2018/8/24 | 广元万达嘉华             | 100% | 母婴护理    |
| 558 | 银川富力                           | 1,000 万元 | 银川          | 2018/9/20 | 包头富润               | 100% | 房地产开发经营 |
| 559 | 乌鲁木齐极富                         | 500 万元   | 乌鲁木齐        | 2018/8/10 | 广州天力物业             | 100% | 物业管理    |
| 560 | 太原启富                           | 1,000 万元 | 太原          | 2018/8/21 | 太原富力城              | 70%  | 房地产开发经营 |
|     |                                |          |             |           | 山西创景房地产开发有限公司      | 21%  |         |
|     |                                |          |             |           | 中科璨达科技有限公司         | 9%   |         |
| 561 | 龙岩富宝                           | 300 万元   | 龙岩          | 2018/9/21 | 龙岩万力               | 100% | 健康管理    |
| 562 | 香河富力学校                         | 500 万元   | 香河          | 2018/8/17 | 富力（香河）             | 100% | 学校      |
| 563 | 沈阳建沣                           | 1830 万美元 | 沈阳          | 2011/3/3  | Ample Apex Limited | 100% | 房地产开发经营 |
| 564 | 沈阳建新                           | 4250 万美元 | 沈阳          | 2011/3/21 | 铂富公司               | 100% | 房地产开发经营 |
| 565 | R&F One Nine Elms (UK) Limited | GBP1 万   | 英国          | 2013/9/26 | 富力国际地产投资           | 100% | 投资      |
| 566 | 上海美斐                           | 2,000 万元 | 上海          | 2017/4/24 | 湖北富力               | 50%  | 文化旅游    |

| 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    |
|-----|--------------------------------------------------|-------------|-------------|------------|------------------------------------|--------|---------|
|     |                                                  |             |             |            | 上海美冉信息科技有限公司                       | 50%    |         |
| 567 | 齐齐哈尔万富                                           | 44,419.3 万元 | 齐齐哈尔        | 2018/6/6   | 广州富鹤                               | 100%   | 酒店管理    |
| 568 | R&F One (UK) Limited                             | GBP1 万      | 英国          | 2013/9/26  | 富力国际地产投资                           | 100%   | 投资      |
| 569 | 宝鸡富力万同                                           | 1,000 万元    | 宝鸡          | 2018/9/26  | 西安富力                               | 51%    | 房地产开发经营 |
|     |                                                  |             |             |            | 西安万同房地产开发有限公司                      | 49%    |         |
| 570 | R & F Properties Management (Cambodia) Co., Ltd. | 2 千万里耳      | 柬埔寨         | 2018/8/9   | R&F Properties (CAMBODIA) CO., LTD | 100%   | 物业管理    |
| 571 | 荆州富宝                                             | 300 万元      | 荆州          | 2018/12/6  | 荆州万力                               | 100%   | 母婴护理    |
| 572 | 黄石富宝                                             | 300 万元      | 黄石          | 2018/11/15 | 黄石万富                               | 100%   | 母婴护理    |
| 573 | 赤峰富宝                                             | 300 万元      | 赤峰          | 2018/12/21 | 赤峰万富                               | 100%   | 母婴护理    |
| 574 | 富力国际医院                                           | 10,000 万元   | 广州          | 2018/6/14  | 公司                                 | 48.20% | 医疗管理    |
|     |                                                  |             |             |            | 富泰投资                               | 51.80% |         |

## （七）控股股东和实际控制人情况

截至 2018 年 12 月 31 日，本公司股东李思廉持有本公司 33.42% 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 64.82%，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）李思廉博士

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）张力先生

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 12 月 31 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  | 赵汎  | 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、副总经理 | 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 12 月 31 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% | 33.42% | 发生变动    |
|    |      | H 股      | 32,000,000    | 0.99%  |        |         |
| 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  | 陈量暖  | 内资股      | 20,000,000    | 0.62%  |        | 没有发生变动  |
| 8  | 吴又华  | H 股      | 588,000       | 0.02%  |        | 发生变动    |

## （2）兼职情况

截至 2018 年 12 月 31 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<br>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          |
|     |               | 基石控股有限公司         | 无                 | 独立非执行董事       |
| 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 |
|     |               | 中国金洋集团有限公司       | 无                 | 独立非执行董事       |
| 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            |
| 胡杰  | 董事会秘书、副总经理    | 汇量科技有限公司         | 无                 | 独立非执行董事       |



## （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。

2016 年至 2018 年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：

### 2016 年至 2018 年房地产企业销售金额集中度

| 项目           | 2018 年 | 2017 年 | 2016 年 |
|--------------|--------|--------|--------|
| 前 10 名企业市场份额 | 26.89% | 24.16% | 18.72% |
| 前 20 名企业市场份额 | 38.32% | 32.46% | 25.23% |
| 前 50 名企业市场份额 | 55.10% | 45.79% | 35.29% |

数据来源：克而瑞信息，中国房地产测评中心

#### 2016 年至 2018 年房地产企业销售面积集中度

| 项目           | 2018 年 | 2017 年 | 2016 年 |
|--------------|--------|--------|--------|
| 前 10 名企业市场份额 | 19.08% | 15.38% | 12.54% |
| 前 20 名企业市场份额 | 25.74% | 20.03% | 16.21% |
| 前 50 名企业市场份额 | 36.43% | 27.56% | 22.05% |

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。2017 年至 2019 年，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”及“2018 中国房地产 500 强测评”、“2019 中国房地产 500 强测评”中，连续三年公司排名位列前十。公司在行业内具备较强的竞争实力。

| 排名 | 公司名称（2019 年）    | 排名 | 公司名称（2018 年）    | 排名 | 公司名称（2017 年）    |
|----|-----------------|----|-----------------|----|-----------------|
| 1  | 恒大地产集团有限公司      | 1  | 恒大集团            | 1  | 恒大集团            |
| 2  | 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      |
| 3  | 碧桂园控股有限公司       | 3  | 万科企业股份有限公司      | 3  | 碧桂园控股有限公司       |
| 4  | 融创中国控股有限公司      | 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      |
| 5  | 保利发展控股集团股份有限公司  | 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 |
| 6  | 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      |
| 7  | 龙湖集团控股有限公司      | 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  |
| 8  | 新城控股集团股份有限公司    | 8  | 龙湖地产有限公司        | 8  | 融创中国控股有限公司      |
| 9  | 华润置地有限公司        | 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 | 绿地控股集团有限公司      | 11 | 华润置地有限公司        | 10 | 龙湖地产有限公司        |
| 12 | 华夏幸福基业股份有限公司    | 12 | 金地（集团）股份有限公司    | 12 | 华润置地有限公司        |
| 13 | 招商蛇口工业区控股股份有限公司 | 13 | 新城控股集团股份有限公司    | 13 | 金地（集团）股份有限公司    |

|    |                |    |                 |    |                 |
|----|----------------|----|-----------------|----|-----------------|
| 14 | 旭辉集团股份有限公司     | 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 | 阳光城集团股份有限公司    | 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 | 世茂房地产控股有限公司    | 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 | 金地（集团）股份有限公司   | 17 | 世茂房地产控股有限公司     | 17 | 旭辉控股集团有限公司      |
| 17 | 江苏中南建设集团股份有限公司 | 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 | 雅居乐地产控股有限公司    | 19 | 中南置地            | 19 | 阳光城集团股份有限公司     |
| 19 | 正荣地产控股股份有限公司   | 20 | 正荣地产控股股份有限公司    | 20 | 中南置地            |

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 90 多个城市和地区，基本上已实现全国性的布局策略，2013 年开始拓展至马来西亚、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，公司赢得业内权威机构颁发的荣誉及奖项，主要奖项如下：

| 序号 | 荣誉名称                         | 颁布机构               | 颁布时间 | 公开性 |
|----|------------------------------|--------------------|------|-----|
| 1  | “2019 中国房地产 500 强测评”排名第 10 位 | 中国房地产业协会、中国房地产测评中心 | 2019 | 公开  |
| 2  | “2018 中国年度影响力地产企业”           | 观点地产网、博鳌房地产论坛      | 2018 | 公开  |
| 3  | “2018 中国房地产 500 强测评”排名第 10 位 | 中国房地产业协会、中国房地产测评中心 | 2018 | 公开  |
| 4  | “2017 中国年度影响力地产企业”           | 观点地产网、博鳌房地产论坛      | 2017 | 公开  |

|    |                                  |                                     |               |    |
|----|----------------------------------|-------------------------------------|---------------|----|
| 5  | “2017 中国房地产 500 强测评”<br>排名第 10 位 | 中国房地产业协会、<br>中国房地产测评中心              | 2017          | 公开 |
| 6  | “2016 中国房地产 500 强测评”<br>排名第 10 位 | 中国房地产业协会、<br>中国房地产测评中心              | 2016          | 公开 |
| 7  | “2015 中国房地产 500 强测评”<br>第 10 位   | 中国房地产研究会、<br>中国房地产业协会、<br>中国房地产测评中心 | 2015          | 公开 |
| 8  | “2014 中国房地产 500 强测评”<br>第 11 位   | 中国房地产研究会、<br>中国房地产业协会、<br>中国房地产测评中心 | 2014          | 公开 |
| 9  | “2013 年中国房地产业综合实力 100 强”第 11 位   | 中国房地产业联合会、<br>中国行业信息统计协会            | 2014          | 公开 |
| 10 | “中国民营企业服务业 100 强<br>第 13 位”      | 中华全国工商业联合会                          | 2012          | 公开 |
| 11 | “2012 年中国民营企业 500 强”             | 全国工商联                               | 2012 年 8<br>月 | 公开 |
| 12 | “2011 年中国民营企业 500 强”             | 全国工商联                               | 2011          | 公开 |
| 13 | “2011 中国房地产开发企业综合<br>实力十强”       | 中国房地产研究会、<br>中国房地产业协会、<br>中国房地产测评中心 | 2011          | 公开 |
| 14 | “2010 中国十大诚信房地产企业”               | 住建部中国房地产业协会                         | 2010          | 公开 |
| 15 | “中国驰名商标”                         | 国家工商总局                              | 2008          | 公开 |
| 16 | 2009 年“中国房地产企业综合<br>实力第一名”       | 国家统计局固定资产投资<br>统计司、<br>中国行业企业信息发布中心 | 2009          | 公开 |
| 17 | 2008 年“中国房地产企业综合<br>实力第一名”       |                                     | 2008          | 公开 |
| 18 | 2007 年“中国房地产企业综合<br>实力第一名”       |                                     | 2007          | 公开 |
| 19 | 2006 年“中国房地产企业综合<br>实力第一名”       |                                     | 2006          | 公开 |
| 20 | 2005 年“中国房地产企业综合<br>实力第一名”       |                                     | 2005          | 公开 |

### （十一）公司业务收入情况

近三年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       |        | 2017 年       |        | 2016 年       |        |
|----------|--------------|--------|--------------|--------|--------------|--------|
|          | 金额           | 占比 (%) | 金额           | 占比 (%) | 金额           | 占比 (%) |
| 房地产开发与销售 | 6,638,849.28 | 86.37  | 5,370,939.61 | 90.61  | 4,948,928.10 | 92.11  |
| 商业物业租赁   | 110,131.34   | 1.43   | 94,071.17    | 1.59   | 91,791.34    | 1.71   |
| 酒店服务     | 702,775.17   | 9.14   | 237,946.23   | 4.01   | 136,197.32   | 2.53   |
| 其他服务     | 234,357.85   | 3.05   | 224,828.58   | 3.79   | 196,117.11   | 3.65   |
| 合计       | 7,686,113.65 | 100.00 | 5,927,785.60 | 100.00 | 5,373,033.87 | 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良好的长期合作关系，资信情况良好。截至 2018 年 12 月 31 日，发行人在主要银行的总授信额度为 1,979.11 亿元，其中未使用的授信额度为 1,303.49 亿元。

### （二）近三年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）目前存续的公司债券及偿还情况

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 11 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，本次债券已回售 1.04 亿元，回售部分于 2019 年 1 月 14 日-2019 年 2 月 15 日实施转售，余额尚未到期偿付，回售后本次公司债券票面利率为 7.2%。

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，本次债券已回售 72.80 万元，回售部分于 2019 年 1 月 23 日-2019 年 2 月 26 日实施转售，余额尚未到期偿付，回售后本次公司债券票面利率为 7.0%。

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，本次债券已回售 40,605.40 万元，回售部分于 2019 年 4 月 9 日-2019 年 5 月 9 日实施转售，余额尚未到期偿付，回售后本次公司债券票面利率为 6.7%。

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 5 月 30 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 26 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 17 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 17 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。

14、2018 年 12 月 3 日，发行人在上海证券交易所公开发行总额 40 亿元的公司债券，票面利率 6.58%，期限 4 年。截至募集说明书签署日，本次债券尚未到期偿付。

15、2018 年 12 月 28 日，发行人在上海证券交易所公开发行总额 70.2 亿元的公司债券，票面利率 7.00%，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）近三年偿债能力财务指标（合并报表口径）

| 项目                | 2018-12-31/<br>2018 年度 | 2017-12-31/<br>2017 年度 | 2016-12-31/<br>2016 年度 |
|-------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
| 流动比率              | 1.53                   | 1.90                   | 2.04                   |
| 速动比率              | 0.44                   | 0.61                   | 0.80                   |
| 资产负债率             | 80.93%                 | 78.24%                 | 79.32%                 |
| 利息保障倍数            | 1.66                   | 4.05                   | 1.61                   |
| 贷款偿还率             | 100%                   | 100%                   | 100%                   |
| 利息偿付率             | 100%                   | 100%                   | 100%                   |
| 每股经营活动现金流量净额（元/股） | 0.06                   | -0.56                  | 1.84                   |
| 每股现金流量净额（元/股）     | 0.03                   | -1.74                  | 3.36                   |

## 五、财务会计信息

### （一）发行人近三年简要财务报表

#### 1、合并资产负债表

单位：元

| 资产 | 2018-12-31 | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|----|------------|------------|------------|
|----|------------|------------|------------|

|                 |                           |                           |                           |
|-----------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|
| <b>流动资产：</b>    |                           |                           |                           |
| 货币资金            | 34,706,564,072.49         | 32,214,748,926.13         | 45,969,082,259.04         |
| 应收票据及应收账款       | 10,609,335,900.43         | 7,921,310,900.75          | 7,175,084,628.33          |
| 预付款项            | 3,099,446,481.67          | 4,736,710,395.69          | 1,134,670,038.36          |
| 其他应收款           | 22,543,675,591.67         | 20,391,336,266.18         | 13,267,533,639.88         |
| 存货              | 193,098,788,797.46        | 144,692,218,645.34        | 108,199,998,709.96        |
| 合同资产            | 724,178,128.79            | -                         | -                         |
| 其他流动资产          | 6,252,654,201.05          | 3,681,648,232.38          | 2,587,767,226.56          |
| <b>流动资产合计</b>   | <b>271,034,643,173.56</b> | <b>213,637,973,366.47</b> | <b>178,334,136,502.13</b> |
| <b>非流动资产：</b>   |                           |                           |                           |
| 可供出售金融资产        | -                         | 527,650,000.00            | 710,130,000.00            |
| 其他权益工具投资        | 627,967,322.75            | -                         | -                         |
| 长期股权投资          | 10,656,507,108.21         | 7,625,037,060.64          | 6,962,299,461.70          |
| 投资性房地产          | 29,019,386,300.00         | 24,814,322,800.00         | 22,068,681,300.00         |
| 固定资产            | 31,202,521,472.55         | 31,888,062,309.16         | 8,958,250,501.74          |
| 在建工程            | 3,694,355,380.61          | 2,346,031,146.94          | 1,969,928,069.80          |
| 无形资产            | 10,585,385,951.86         | 9,780,688,371.50          | 2,509,528,148.43          |
| 商誉              | 503,749,725.78            | 503,749,725.78            | 503,749,725.78            |
| 递延所得税资产         | 8,716,280,206.41          | 6,417,490,238.68          | 4,253,861,443.26          |
| 其他非流动资产         | 112,138,849.34            | 526,288,628.57            | 97,420,000.00             |
| <b>非流动资产合计</b>  | <b>95,118,292,317.51</b>  | <b>84,429,320,281.27</b>  | <b>48,033,848,650.71</b>  |
| <b>资产总计</b>     | <b>366,152,935,491.07</b> | <b>298,067,293,647.74</b> | <b>226,367,985,152.84</b> |
| <b>负债及所有者权益</b> | <b>2018-12-31</b>         | <b>2017-12-31</b>         | <b>2016-12-31</b>         |
| <b>流动负债：</b>    |                           |                           |                           |
| 短期借款            | 13,788,898,249.77         | 15,360,224,137.27         | 10,631,230,000.00         |
| 应付票据及应付账款       | 27,981,005,132.86         | 14,566,400,544.66         | 10,294,391,023.90         |
| 预收款项            | -                         | 29,728,697,624.00         | 20,012,198,657.70         |
| 应付职工薪酬          | 539,494,951.75            | 492,310,210.03            | 263,478,377.61            |
| 应交税费            | 7,790,361,310.33          | 5,930,921,549.94          | 4,050,917,143.41          |
| 其他应付款           | 34,551,148,835.35         | 21,538,122,737.01         | 9,997,415,622.03          |
| 合同负债            | 39,306,377,587.37         | -                         | -                         |
| 一年内到期的非流动负债     | 38,561,264,897.24         | 13,054,197,653.65         | 23,050,687,562.26         |
| 其他流动负债          | 15,200,609,517.50         | 11,994,634,701.70         | 9,173,905,365.81          |
| <b>流动负债合计</b>   | <b>177,719,160,482.17</b> | <b>112,665,509,158.26</b> | <b>87,474,223,752.72</b>  |
| <b>非流动负债：</b>   |                           |                           |                           |
| 长期借款            | 75,141,288,832.48         | 54,977,264,451.38         | 38,250,510,126.71         |
| 应付债券            | 35,761,164,101.03         | 58,717,382,001.91         | 48,697,973,752.27         |



|                      |                           |                           |                           |
|----------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|
| 长期应付款                | 46,057,346.61             | 134,764,788.45            | 221,681,950.00            |
| 递延所得税负债              | 7,655,425,867.69          | 6,709,955,972.47          | 4,920,018,184.81          |
| <b>非流动负债合计</b>       | <b>118,603,936,147.81</b> | <b>120,539,367,214.21</b> | <b>92,090,184,013.79</b>  |
| <b>负债合计</b>          | <b>296,323,096,629.98</b> | <b>233,204,876,372.47</b> | <b>179,564,407,766.51</b> |
| 所有者权益：               |                           |                           |                           |
| 股本                   | 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          |
| 资本公积                 | 3,707,403,795.91          | 3,707,403,939.53          | 3,704,779,668.38          |
| 减：库存股                | -                         | -                         | -                         |
| 其他综合收益               | 560,300,058.20            | 262,269,265.23            | 378,105,370.14            |
| 盈余公积                 | 402,795,918.00            | 402,795,918.00            | 402,795,918.00            |
| 未分配利润                | 62,744,127,241.60         | 56,323,055,376.11         | 38,454,259,449.50         |
| <b>归属于母公司所有者权益合计</b> | <b>68,220,218,849.71</b>  | <b>63,905,443,001.54</b>  | <b>46,149,858,908.69</b>  |
| 少数股东权益               | 1,609,620,011.38          | 956,974,273.73            | 653,718,477.64            |
| <b>所有者权益合计</b>       | <b>69,829,838,861.09</b>  | <b>64,862,417,275.27</b>  | <b>46,803,577,386.33</b>  |
| <b>负债和所有者权益合计</b>    | <b>366,152,935,491.07</b> | <b>298,067,293,647.74</b> | <b>226,367,985,152.84</b> |

## 2、合并利润表

单位：元

| 项目                    | 2018 年                   | 2017 年                   | 2016 年                   |
|-----------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>一、营业总收入</b>        | <b>77,040,726,120.87</b> | <b>59,404,236,960.75</b> | <b>53,824,617,906.13</b> |
| 其中：营业收入               | 77,040,726,120.87        | 59,404,236,960.75        | 53,824,617,906.13        |
| <b>二、营业总成本</b>        | <b>66,813,980,514.78</b> | <b>48,877,730,526.42</b> | <b>46,860,530,569.99</b> |
| 其中：营业成本               | 47,832,267,342.95        | 37,333,603,042.75        | 36,590,662,727.41        |
| 税金及附加                 | 6,017,168,021.35         | 4,828,727,539.36         | 4,193,770,824.38         |
| 销售费用                  | 2,556,509,556.88         | 1,814,776,333.96         | 1,315,361,669.49         |
| 管理费用                  | 5,445,411,224.14         | 3,412,767,953.72         | 2,562,184,142.18         |
| 财务费用                  | 4,935,422,978.45         | 1,474,353,474.10         | 2,174,631,167.26         |
| 资产减值损失                | -                        | 13,502,182.53            | 23,920,039.27            |
| 信用减值损失                | 27,201,391.01            | -                        | -                        |
| 投资收益（损失以“-”号填列）       | 466,926,482.33           | 91,622,106.22            | 797,792,929.14           |
| 其中：对联营企业和合营企业的投资收益    | 382,682,651.41           | 94,847,425.95            | 780,162,426.81           |
| 加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列） | 730,012,143.74           | 780,672,209.88           | 1,740,812,300.00         |
| 资产处置收益（损失以“-”号填列）     | 55,263,562.06            | 80,883,178.42            | 114,575,041.40           |
| <b>三、营业利润</b>         | <b>11,478,947,794.22</b> | <b>11,479,683,928.85</b> | <b>9,617,267,606.68</b>  |

|                  |                          |                          |                         |
|------------------|--------------------------|--------------------------|-------------------------|
| 加：营业外收入          | 803,400,249.64           | 13,278,830,900.82        | 116,573,972.31          |
| 减：营业外支出          | 201,108,283.85           | 103,301,375.14           | 87,161,859.18           |
| <b>四、利润总额</b>    | <b>12,081,239,760.01</b> | <b>24,655,213,454.53</b> | <b>9,646,679,719.81</b> |
| 减：所得税费用          | 3,352,363,003.82         | 3,229,575,828.17         | 2,580,219,574.21        |
| <b>五、净利润</b>     | <b>8,728,876,756.19</b>  | <b>21,425,637,626.36</b> | <b>7,066,460,145.60</b> |
| 少数股东损益           | 323,715,478.21           | 94,236,668.76            | 26,166,042.82           |
| 归属于母公司所有者的净利润    | 8,405,161,277.98         | 21,331,400,957.60        | 7,040,294,102.78        |
| <b>六、其他综合收益</b>  | <b>298,030,792.97</b>    | <b>-115,836,104.91</b>   | <b>43,950,794.35</b>    |
| <b>七、综合收益总额</b>  | <b>9,026,907,549.16</b>  | <b>21,309,801,521.45</b> | <b>7,110,410,939.95</b> |
| 归属于母公司所有者的综合收益总额 | 8,703,192,070.95         | 21,215,564,852.69        | 7,084,244,897.13        |
| 归属于少数股东的综合收益总额   | 323,715,478.21           | 94,236,668.76            | 26,166,042.82           |
| <b>八、每股收益：</b>   |                          |                          |                         |
| （一）基本每股收益        | 2.60                     | 6.58                     | 2.10                    |
| （二）稀释每股收益        | 2.60                     | 6.58                     | 2.10                    |

### 3、合并现金流量表

单位：元

| 项目                        | 2018 年                    | 2017 年                   | 2016 年                   |
|---------------------------|---------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>一、经营活动产生的现金流量</b>      |                           |                          |                          |
| 销售商品、提供劳务收到的现金            | 92,816,762,330.48         | 71,709,923,657.05        | 51,526,477,420.08        |
| 收到其他与经营活动有关的现金            | 11,404,596,173.11         | 6,885,330,216.32         | 6,127,965,492.58         |
| <b>经营活动现金流入小计</b>         | <b>104,221,358,503.59</b> | <b>78,595,253,873.37</b> | <b>57,654,442,912.66</b> |
| 购买商品、接受劳务支付的现金            | 51,469,363,207.50         | 49,662,591,378.48        | 31,403,099,790.56        |
| 支付给职工以及为职工支付的现金           | 8,955,612,990.01          | 5,357,643,260.63         | 4,001,421,035.97         |
| 支付的各项税费                   | 12,360,640,073.03         | 7,627,769,950.07         | 6,756,659,311.50         |
| 支付其他与经营活动有关的现金            | 31,229,146,096.88         | 17,748,125,511.52        | 9,576,264,257.31         |
| <b>经营活动现金流出小计</b>         | <b>104,014,762,367.42</b> | <b>80,396,130,100.70</b> | <b>51,737,444,395.34</b> |
| <b>经营活动产生的现金流量净额</b>      | <b>206,596,136.17</b>     | <b>-1,800,876,227.33</b> | <b>5,916,998,517.32</b>  |
| <b>二、投资活动产生的现金流量</b>      |                           |                          |                          |
| 收回投资收到的现金                 | 66,525,000.00             | 240,623,110.00           | -                        |
| 取得投资收益所收到的现金              | 3,541,727.84              | 42,070,431.86            | 21,005,734.60            |
| 处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额 | 103,332,000.00            | 204,335,000.00           | 187,605,000.00           |

| 项目                        | 2018 年                   | 2017 年                    | 2016 年                   |
|---------------------------|--------------------------|---------------------------|--------------------------|
| 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           |
| <b>投资活动现金流入小计</b>         | <b>173,390,027.84</b>    | <b>487,028,541.86</b>     | <b>342,127,994.08</b>    |
| 购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金   | 4,241,984,344.70         | 2,088,330,000.00          | 1,417,296,000.00         |
| 投资支付的现金                   | 589,659,588.26           | 1,473,176,260.45          | 275,174,900.00           |
| 取得子公司及其他营业单位支付的现金净额       | 1,138,090,940.25         | 18,639,770,399.19         | 527,925,230.68           |
| <b>投资活动现金流出小计</b>         | <b>5,969,734,873.21</b>  | <b>22,201,276,659.64</b>  | <b>2,220,396,130.68</b>  |
| <b>投资活动产生的现金流量净额</b>      | <b>-5,796,344,845.37</b> | <b>-21,714,248,117.78</b> | <b>-1,878,268,136.60</b> |
| <b>三、筹资活动产生的现金流量</b>      |                          |                           |                          |
| 吸收投资收到的现金                 | 224,348,900.00           | 39,487,100.00             | 10,000,000.00            |
| 其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金       | 224,348,900.00           | 39,487,100.00             | 10,000,000.00            |
| 取得借款收到的现金                 | 68,539,392,932.87        | 57,464,029,721.28         | 18,718,158,169.00        |
| 发行债券收到的现金                 | 25,541,301,407.26        | 15,269,514,489.64         | 42,149,258,455.98        |
| 收到其他与筹资活动有关的现金            | -                        | -                         | 2,400,000,000.00         |
| <b>筹资活动现金流入小计</b>         | <b>94,305,043,240.13</b> | <b>72,773,031,310.92</b>  | <b>63,277,416,624.98</b> |
| 偿还债务支付的现金                 | 73,469,871,000.00        | 44,822,713,053.00         | 38,995,330,408.31        |
| 分配股利、利润或偿付利息支付的现金         | 12,600,555,213.89        | 9,674,866,100.02          | 9,083,953,579.46         |
| 支付其他与筹资活动有关的现金            | 2,535,666,188.94         | 258,697,334.72            | 8,469,083,028.28         |
| <b>筹资活动现金流出小计</b>         | <b>88,606,092,402.83</b> | <b>54,756,276,487.74</b>  | <b>56,548,367,016.05</b> |
| <b>筹资活动产生的现金流量净额</b>      | <b>5,698,950,837.30</b>  | <b>18,016,754,823.18</b>  | <b>6,729,049,608.93</b>  |
| <b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b> | <b>-23,487,865.15</b>    | <b>-110,476,455.71</b>    | <b>67,921,951.65</b>     |
| <b>五、现金及现金等价物净增加额</b>     | <b>85,714,262.95</b>     | <b>-5,608,845,977.64</b>  | <b>10,835,701,941.30</b> |
| 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        |
| <b>六、期末现金及现金等价物余额</b>     | <b>19,782,883,493.85</b> | <b>19,697,169,230.90</b>  | <b>25,306,015,208.54</b> |

#### 4、母公司资产负债表

单位：元

| 资产    | 2018-12-31 | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|-------|------------|------------|------------|
| 流动资产： |            |            |            |

|                 |                           |                           |                          |
|-----------------|---------------------------|---------------------------|--------------------------|
| 货币资金            | 5,025,669,237.51          | 6,488,762,161.34          | 15,858,450,652.31        |
| 应收票据及应收账款       | 95,034,299.66             | 304,364,147.69            | 861,395,957.45           |
| 预付款项            | 30,922,494.00             | 146,262,000.00            | -                        |
| 其他应收款           | 68,575,268,431.45         | 62,571,028,976.38         | 50,256,449,810.51        |
| 存货              | 2,404,680,626.92          | 2,911,289,026.54          | 3,674,102,742.63         |
| 合同资产            | 11,390,985.08             | -                         | -                        |
| 其他流动资产          | 12,941,541.50             | 28,696,809.14             | 5,561,551.39             |
| <b>流动资产合计</b>   | <b>76,155,907,616.12</b>  | <b>72,450,403,121.09</b>  | <b>70,655,960,714.29</b> |
| <b>非流动资产：</b>   |                           |                           |                          |
| 可供出售金融资产        | -                         | 400,390,000.00            | 583,550,000.00           |
| 其他权益工具投资        | 297,288,950.19            | -                         | -                        |
| 长期股权投资          | 30,868,723,032.01         | 27,681,627,535.83         | 22,745,611,178.98        |
| 投资性房地产          | 2,478,475,600.00          | 145,153,000.00            | 142,643,500.00           |
| 固定资产            | 334,126,152.48            | 1,300,427,824.54          | 1,342,599,954.87         |
| 在建工程            | -                         | 220,484,431.64            | 93,061,469.85            |
| 无形资产            | 126,820,799.01            | 186,020,860.24            | 165,796,257.25           |
| 递延所得税资产         | 368,466,053.57            | 294,996,789.53            | 157,712,206.88           |
| 其他非流动资产         | -                         | -                         | -                        |
| <b>非流动资产合计</b>  | <b>34,473,900,587.26</b>  | <b>30,229,100,441.78</b>  | <b>25,230,974,567.83</b> |
| <b>资产总计</b>     | <b>110,629,808,203.38</b> | <b>102,679,503,562.87</b> | <b>95,886,935,282.12</b> |
| <b>负债及所有者权益</b> | <b>2018-12-31</b>         | <b>2017-12-31</b>         | <b>2016-12-31</b>        |
| <b>流动负债：</b>    |                           |                           |                          |
| 短期借款            | 5,168,602,739.72          | 1,750,000,000.00          | 833,330,000.00           |
| 应付票据及应付账款       | 943,841,333.09            | 922,497,889.61            | 1,353,507,233.63         |
| 预收款项            | -                         | -                         | -                        |
| 应付职工薪酬          | 7,414,683.00              | 38,000,000.00             | 40,000,000.00            |
| 应交税费            | 14,447,253.48             | 92,983,723.74             | 52,116,160.80            |
| 其他应付款           | 56,494,621,620.28         | 37,581,825,298.37         | 28,497,937,439.16        |
| 合同负债            | 34,114,717.06             | -                         | -                        |
| 一年内到期的非流动负债     | 14,937,807,642.85         | 898,000,000.00            | 705,000,000.00           |
| 其他流动负债          | 982,320,064.11            | 1,070,394,624.34          | 893,482,539.81           |
| <b>流动负债合计</b>   | <b>78,583,170,053.59</b>  | <b>42,353,701,536.06</b>  | <b>32,375,373,373.40</b> |
| <b>非流动负债：</b>   |                           |                           |                          |
| 长期借款            | 2,545,053,685.45          | -                         | 4,858,000,000.00         |
| 应付债券            | 20,057,877,732.63         | 50,859,102,768.35         | 48,697,973,752.26        |
| <b>非流动负债合计</b>  | <b>22,602,931,418.08</b>  | <b>50,859,102,768.35</b>  | <b>53,555,973,752.26</b> |

|            |                    |                    |                   |
|------------|--------------------|--------------------|-------------------|
| 负债合计       | 101,186,101,471.67 | 93,212,804,304.41  | 85,931,347,125.66 |
| 所有者权益：     |                    |                    |                   |
| 股本         | 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  |
| 减：库存股      | -                  | -                  | -                 |
| 其他综合收益     | 399,367,208.42     | 177,053,167.18     | 314,423,167.18    |
| 盈余公积       | 402,795,918.00     | 402,795,918.00     | 402,795,918.00    |
| 未分配利润      | 4,127,938,139.19   | 4,373,244,707.18   | 4,724,763,605.18  |
| 所有者权益合计    | 9,443,706,731.71   | 9,466,699,258.46   | 9,955,588,156.46  |
| 负债和所有者权益合计 | 110,629,808,203.38 | 102,679,503,562.87 | 95,886,935,282.12 |

## 5、母公司利润表

单位：元

| 项目                    | 2018 年           | 2017 年           | 2016 年           |
|-----------------------|------------------|------------------|------------------|
| 一、营业收入                | 925,656,922.29   | 1,755,486,060.46 | 4,888,710,560.69 |
| 减：营业成本                | 469,361,493.37   | 844,602,199.23   | 3,241,111,458.55 |
| 税金及附加                 | 18,042,457.90    | 299,419,900.99   | 421,185,007.43   |
| 销售费用                  | 50,992,439.39    | 67,135,587.45    | 121,438,285.77   |
| 管理费用                  | 363,966,090.31   | 375,225,005.16   | 402,058,700.07   |
| 财务费用                  | 1,005,177,832.70 | 1,190,991,314.26 | 1,043,735,403.89 |
| 资产减值损失                | -                | -4,132,003.42    | -466,570.65      |
| 信用减值损失                | -2,159,891.33    | -                | -                |
| 加：其他收益                | -                | -                | -                |
| 投资收益（损失以“-”号填列）       | 4,023,431,117.78 | 3,938,955,904.31 | 3,809,967,368.24 |
| 其中：对联营企业和合营企业的投资收益    | 293,577,224.29   | 4,866,796.19     | 756,806,010.57   |
| 加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列） | 117,585,011.75   | 2,509,500.00     | 2,320,800.00     |
| 资产处置收益（损失以“-”号填列）     | 1,176,297.79     | 849,204.41       | 22,746,419.07    |
| 二、营业利润                | 3,162,468,927.27 | 2,924,558,665.51 | 3,494,682,862.94 |
| 加：营业外收入               | 58,326,089.17    | 19,704,181.04    | 16,929,206.78    |
| 减：营业外支出               | 9,392,285.04     | 6,624,242.11     | 8,194,963.97     |
| 三、利润总额                | 3,211,402,731.40 | 2,937,638,604.44 | 3,503,417,105.75 |
| 减：所得税费用               | -185,439,341.98  | -29,880,861.88   | -74,648,658.70   |
| 四、净利润                 | 3,396,842,073.38 | 2,967,519,466.32 | 3,578,065,764.45 |

|           |                  |                  |                  |
|-----------|------------------|------------------|------------------|
| 五、其他综合收益  | 222,314,041.24   | -137,370,000.00  | 14,220,000.00    |
| 六、综合收益总额  | 3,619,156,114.62 | 2,830,149,466.32 | 3,592,285,764.45 |
| 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                   | 2017 年                   | 2016 年                    |
|---------------------------|--------------------------|--------------------------|---------------------------|
| <b>一、经营活动产生的现金流量</b>      |                          |                          |                           |
| 销售商品、提供劳务收到的现金            | 1,191,991,529.14         | 2,419,539,808.08         | 4,498,393,265.81          |
| 收到其他与经营活动有关的现金            | 26,442,003,504.06        | 22,791,222,257.12        | 4,191,825,578.53          |
| <b>经营活动现金流入小计</b>         | <b>27,633,995,033.20</b> | <b>25,210,762,065.20</b> | <b>8,690,218,844.34</b>   |
| 购买商品、接受劳务支付的现金            | 386,144,450.61           | 520,765,659.53           | 921,022,175.50            |
| 支付给职工以及为职工支付的现金           | 153,664,452.97           | 113,027,673.29           | 119,201,094.12            |
| 支付的各项税费                   | 429,364,021.39           | 404,365,040.79           | 855,749,660.08            |
| 支付其他与经营活动有关的现金            | 5,080,501,801.00         | 17,720,993,526.24        | 38,350,646,559.36         |
| <b>经营活动现金流出小计</b>         | <b>6,049,674,725.97</b>  | <b>18,759,151,899.85</b> | <b>40,246,619,489.06</b>  |
| <b>经营活动产生的现金流量净额</b>      | <b>21,584,320,307.23</b> | <b>6,451,610,165.35</b>  | <b>-31,556,400,644.72</b> |
| <b>二、投资活动产生的现金流量</b>      |                          |                          |                           |
| 收回投资收到的现金                 | -                        | 240,623,110.00           | -                         |
| 取得投资收益所收到的现金              | 3,541,727.84             | 31,837,195.71            | 14,636,589.94             |
| 处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额 | 217,666.00               | 950,799.00               | 10,747,823.00             |
| 收到其他与投资活动有关的现金            | -                        | -                        | 133,517,259.48            |
| <b>投资活动现金流入小计</b>         | <b>3,759,393.84</b>      | <b>273,411,104.71</b>    | <b>158,901,672.42</b>     |
| 购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金   | 209,864,188.09           | 171,896,641.42           | 98,289,676.60             |
| 投资支付的现金                   | 2,565,146,276.88         | 437,397,553.01           | 543,345,000.00            |
| <b>投资活动现金流出小计</b>         | <b>2,775,010,464.97</b>  | <b>609,294,194.43</b>    | <b>641,634,676.60</b>     |
| <b>投资活动产生的现金流量净额</b>      | <b>-2,771,251,071.13</b> | <b>-335,883,089.72</b>   | <b>-482,733,004.18</b>    |
| <b>三、筹资活动产生的现金流量</b>      |                          |                          |                           |
| 取得借款收到的现金                 | 3,826,000,000.00         | 1,750,000,000.00         | 883,330,000.00            |
| 发行债券收到的现金                 | 14,150,714,732.18        | 1,994,997,051.91         | 42,149,258,455.98         |
| <b>筹资活动现金流入小计</b>         | <b>17,976,714,732.18</b> | <b>3,744,997,051.91</b>  | <b>43,032,588,455.98</b>  |

| 项目                 | 2018 年             | 2017 年            | 2016 年            |
|--------------------|--------------------|-------------------|-------------------|
| 偿还债务支付的现金          | 29,132,782,000.00  | 5,498,330,000.00  | 4,089,300,000.00  |
| 分配股利、利润或偿付利息支付的现金  | 6,521,501,744.03   | 6,080,659,789.84  | 4,851,066,117.42  |
| 筹资活动现金流出小计         | 35,654,283,744.03  | 11,578,989,789.84 | 8,940,366,117.42  |
| 筹资活动产生的现金流量净额      | -17,677,569,011.85 | -7,833,992,737.93 | 34,092,222,338.56 |
| 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     | 1,135,500,224.25   | -1,718,265,662.30 | 2,053,088,689.66  |
| 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  |
| 六、期末现金及现金等价物余额     | 2,836,085,486.04   | 1,700,585,261.79  | 3,418,850,924.09  |

## (二) 主要财务指标（合并报表口径）

| 项目                | 2018-12-31/<br>2018 年度 | 2017-12-31/<br>2017 年度 | 2016-12-31/<br>2016 年度 |
|-------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
| 流动比率              | 1.53                   | 1.90                   | 2.04                   |
| 速动比率              | 0.44                   | 0.61                   | 0.80                   |
| 资产负债率             | 80.93%                 | 78.24%                 | 79.32%                 |
| 资产负债率（母公司）        | 91.46%                 | 90.78%                 | 89.62%                 |
| EBIT（万元）          | 1,518,871.79           | 2,734,779.67           | 1,137,151.75           |
| EBITDA（万元）        | 1,714,866.26           | 2,833,345.92           | 1,201,850.23           |
| 利息保障倍数            | 1.66                   | 4.05                   | 1.61                   |
| 存货周转率             | 0.28                   | 0.30                   | 0.35                   |
| 应收账款周转率           | 7.87                   | 7.84                   | 8.90                   |
| 总资产周转率            | 0.23                   | 0.23                   | 0.26                   |
| 每股经营活动现金流量净额（元/股） | 0.06                   | -0.56                  | 1.84                   |
| 每股现金流量净额（元/股）     | 0.03                   | -1.74                  | 3.36                   |
| 营业毛利率             | 37.91%                 | 37.15%                 | 32.02%                 |
| 加权平均净资产收益率        | 13.34%                 | 40.27%                 | 15.97%                 |
| 总资产收益率            | 4.57%                  | 10.43%                 | 5.55%                  |

## (三) 最近三年公司合并范围变动情况

| 项目    |    | 2018 年 | 2017 年 | 2016 年 |
|-------|----|--------|--------|--------|
| 合并子公司 | 增加 | 118 家  | 276 家  | 39 家   |
|       | 减少 | 3 家    | 2 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19.80亿元（含19.80亿元）。

本期债券发行规模不超过 19.80 亿元（含 19.80 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     | 本金         | 利息        | 本息合计       | 回售日       | 回售情况 |
|--------------------------------------|----------|------------|-----------|------------|-----------|------|
| 广州富力地产股份有限公司非公开发行 2018 年公司债券（第一期）品种一 | 18 富力 01 | 100,000.00 | 6,800.00  | 106,800.00 | 2019/6/3  | 未到期  |
| 广州富力地产股份有限公司非公开发行 2018 年公司债券（第二期）品种一 | 18 富力 04 | 50,000.00  | 3,650.00  | 53,650.00  | 2019/6/27 | 未到期  |
| 广州富力地产股份有限公司非公开发行 2018 年公司债券（第三期）品种一 | 18 富力 06 | 120,000.00 | 8,760.00  | 128,760.00 | 2019/9/18 | 未到期  |
| 合计                                   | -        | 270,000.00 | 19,210.00 | 289,210.00 | -         | -    |

发行人将综合考虑本期债券发行时间及实际发行规模、募集资金的到账情况、相关债务本息偿付要求、公司债务结构调整计划等因素，本着有利于优化公司债务结构和节省财务费用的原则，灵活安排偿还公司债务的具体事宜，上述具体偿还债务将根据具体情况进行调整。

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。若行权回售、到期时间或付息时间晚于本期债券发行时间的债券，如回售规模未及预期导致本期债券募集资金兑付回售债券本息后尚有剩余时，剩余募集资金将用于偿还其他到期或回售公司债券，或用于偿还其他债务。若发行人将募集资金用于偿还其他债务，发行人承诺偿还其它债务不会新增公司债余额。

在不影响募集资金正常使用的前提下，本公司可将暂时闲置的募集资金进行



现金管理，投资于安全性高、流动性好的产品，如国债、政策性银行金融债、地方政府债、交易所债券逆回购等。同时，如本期债券募集资金到账时间早于相关债券行权回售到期或付息时间，本公司可在不影响最终募集资金用途的前提下，根据公司财务管理制度，在债券回售或到期前将闲置的债券募集资金暂时用于补充流动资金，相关债券回售到期或付息时再用于本息偿付。

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。

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 12 月 31 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2016年度至2018年度的审计报告；
- 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 2019 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

2019年 4 月 30 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 2019 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：2019 年 4 月 30 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。

鉴于发行人本次债券发行起息日拟定为 2019 年 5 月 9 日，发行人将本次债券名称由“广州富力地产股份有限公司公开发行 2018 年公司债券”调整为“广州富力地产股份有限公司公开发行 2019 年公司债券”，募集说明书名称由“广州富力地产股份有限公司公开发行 2018 年公司债券募集说明书”调整为“广州富力地产股份有限公司公开发行 2019 年公司债券（第一期）募集说明书”。本次发行、申报、封卷及备查文件中涉及上述调整的，调整前后相关文件及其表述均具备相同法律效力。

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 19.80 亿元（含 19.80 亿元）。

4、经联合信用综合评定，发行人的主体信用等级为 AAA，本次债券的信用等级为 AAA；发行人最近一期末的净资产为 698.30 亿元（截至 2018 年 12 月 31 日合并报表中所有者权益合计数）；发行人最近三个会计年度实现的年均可分配利润为 122.59 亿元（2016 年至 2018 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：5.00%-6.20%，品种二票面利率询价区间为：5.30%-6.50%。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 2019 年 5 月 7 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 2019 年 5 月 8 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 2019 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 2019 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 2019 年 5 月 8 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 2019 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 19.80 亿元（含 19.80 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，公司将不晚于品种一的第 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，公司将不晚于品种二的第 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：2019 年 5 月 8 日。

12、起息日：本期债券起息日为 2019 年 5 月 9 日。

13、计息期限（存续期间）：本期债券品种一的计息期限为自 2019 年 5 月 9 日至 2023 年 5 月 8 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 2019 年 5 月 9 日至 2021 年 5 月 8 日；本期债券品种二的计息期限为自 2019 年 5 月 9 日至 2024 年 5 月 8 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 2019 年 5 月 9 日至 2022 年 5 月 8 日。

14、利息登记日：本期债券的利息登记日将按照上交所和中国证券登记公司的相关规定办理。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 2020 年至 2023 年每年的 5 月 9 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 2020 年至 2021 年每年的 5 月 9 日；本期债券品种二的付息日为 2020 年至 2024 年每年的 5 月 9 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 2020 年至 2022 年每年的 5 月 9 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：本期债券的兑付债权登记日将按照上交所和中国证券登记公司的相关规定办理。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 2023 年 5 月 9 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 5 月 9 日；本期债券品种二的兑付日为 2024 年 5 月 9 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 2022 年 5 月 9 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。

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：

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：394880100101091269

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 19.80 亿元（含 19.80 亿元），募集资金扣除发行费用后，拟全部用于偿付本公司已发行公司债券于 2019 年内的到期回售部分。

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。

31、与本次债券发行有关的时间安排：

| 日 期                        | 发行安排                                    |
|----------------------------|-----------------------------------------|
| 2019 年 5 月 6 日<br>(T-2 日)  | 刊登募集说明书及其摘要、发行公告                        |
| 2019 年 5 月 7 日<br>(T-1 日)  | 网下询价<br>确定票面利率                          |
| 2019 年 5 月 8 日<br>(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》  |
| 2019 年 5 月 9 日<br>(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 |
| 2019 年 5 月 10 日<br>(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：5.00%-6.20%，品种二票面利率询价区间为：5.30%-6.50%。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 2019 年 5 月 7 日（T-1 日），参与询价的投资者必须在 2019 年 5 月 7 日（T-1 日）的 13:30-16:30 之间将《广州富力地产股份有限公司公开发行 2019 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。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 2019 年 5 月 7 日（T-1 日）的 13:30-16:30 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：0755-83081975、0755-83081978；

咨询电话：0755-83081960、0755-83081971。

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 2019 年 5 月 8 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 2019 年第一期发行，本期发行规模不超过 19.80 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 2019 年 5 月 8 日（T 日）、及 2019 年 5 月 9 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 2019 年 5 月 7 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 2019 年 5 月 8 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 2019 年 5 月 9 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 2019 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：010-59944500、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 2019 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2019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

2019年 4月30日

（本页无正文，为《广州富力地产股份有限公司公开发行2019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2019年公司债券（第一期）发行公告》之签章页）



中信证券股份有限公司

2019年4月30日

（本页无正文，为《广州富力地产股份有限公司公开发行2019年公司债券（第一期）发行公告》之签章页）

华泰联合证券有限责任公司

2019 年 4 月 30 日





（本页无正文，为《广州富力地产股份有限公司公开发行2019年公司债券（第一期）发行公告》之签章页）



广发证券股份有限公司

2019 年 4 月 30 日

**附件：广州富力地产股份有限公司公开发行 2019 年公司债券（第一期）  
网下利率询价及申购申请表**

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |  |            |  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|------------|--|
| <b>重要声明</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |  |            |  |
| 填表前请详细阅读发行公告、募集说明书及填表说明。<br>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。<br>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。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |  |            |  |
| <b>基本信息</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |  |            |  |
| 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       |  |
| <b>利率询价及申购信息</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |  |            |  |
| 本期债券发行规模为人民币不超过 19.80 亿元（19.80 亿元），引入品种间回拨选择权，回拨比例不受限制<br><b>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：5.00%-6.20%</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |  |            |  |
| 申购利率（%）                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |  | 申购金额（万元）   |  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |  |            |  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |  |            |  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |  |            |  |
| <b>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：5.30%-6.50%</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |  |            |  |
| 申购利率（%）                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |  | 申购金额（万元）   |  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |  |            |  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |  |            |  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |  |            |  |
| <b>本申购要约的销售机构名称及对应的比例</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |  |            |  |
| <b>重要提示：</b> 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 2019 年 5 月 7 日（T-1 日）的 13:30-16:30 之间传真至簿记管理人处。<br>申购传真：0755-83081975、0755-83081978；咨询电话：0755-83081960、0755-83081971。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |  |            |  |
| <b>申购人在此承诺：</b><br>1、申购人以上填写内容真实、有效、完整；<br>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；<br>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；<br>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；<br>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；<br>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；<br>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；<br>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。 |  |            |  |
| 经办人或其他有权人员签字： <div style="text-align: right;">           （单位公章）<br/>           2019 年 月 日         </div>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |  |            |  |

## 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★）<br>1. 最近 1 年末净资产不低于 2000 万元；<br>2. 最近 1 年末金融资产不低于 1000 万元；<br>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：<br>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；<br>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？<br><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<br><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，请认真详细阅读，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 19.80 亿元（含 19.80 亿元）。发行人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；每一投资者单一品种合计认购金额不能超过本期债券的申购金额上限。

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：0755-83081975、0755-83081978；咨询电话：0755-83081960、0755-83081971。

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[2019]036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 2019 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 2019 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：  

二零一九年 二月二十 日

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

电话：010-85172818

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 2019 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 19.80 亿元（含）

本期债券期限：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。不同品种间可以进行相互回拨，回拨比例不受限制。

还本付息方式：按年付息、到期一次还本

评级时间：2019 年 2 月 20 日

主要财务数据

| 项 目              | 2015 年   | 2016 年   | 2017 年   | 2018 年 9 月 |
|------------------|----------|----------|----------|------------|
| 资产总额（亿元）         | 1,836.61 | 2,263.68 | 2,980.67 | 3,514.32   |
| 所有者权益（亿元）        | 491.74   | 468.04   | 648.62   | 651.10     |
| 长期债务（亿元）         | 497.59   | 871.70   | 1,138.29 | 1,235.50   |
| 全部债务（亿元）         | 824.39   | 1,208.52 | 1,422.44 | 1,818.78   |
| 营业收入（亿元）         | 443.97   | 538.25   | 594.04   | 451.12     |
| 净利润（亿元）          | 67.32    | 70.66    | 214.26   | 46.53      |
| EBITDA（亿元）       | 104.41   | 120.19   | 283.33   | --         |
| 经营性净现金流（亿元）      | 54.14    | 59.17    | -18.01   | -27.73     |
| 营业利润率（%）         | 26.46    | 24.23    | 29.02    | 33.60      |
| 净资产收益率（%）        | 13.30    | 14.73    | 38.37    | --         |
| 资产负债率（%）         | 73.23    | 79.32    | 78.24    | 81.47      |
| 全部债务资本化比率（%）     | 62.64    | 72.08    | 68.68    | 73.64      |
| 流动比率（倍）          | 1.76     | 2.04     | 1.90     | 1.68       |
| 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） | 5.27     | 6.07     | 14.31    | --         |

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 年三季度财务数据经审计，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

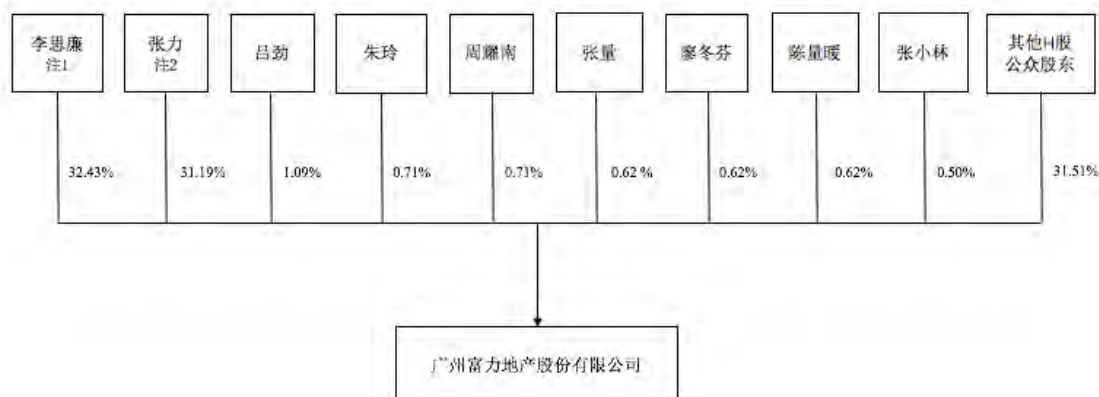
广州富力地产股份有限公司（以下简称“公司”或“富力地产”）前身是广州天力房地产开发公司（以下简称“天力房地产”），天力房地产是 1994 年 8 月 31 日由李思廉和张力以现金出资、以挂靠方式成立的集体企业，注册资本为 1,000 万元，挂靠单位为广州富力实业发展总公司。2000 年 8 月，公司改制为有限责任公司，名称变更为“广州天力房地产开发有限公司”（以下简称“天力有限公司”），注册资本为 1,000 万元，李思廉和张力各占 50.00%；2001 年，公司注册资本变更为 50,985.60 万元，出资人为李思廉、张力、吕劲、周耀南和朱玲。

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的函》（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 9 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 9 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3,200万股，占公司总股本比例为0.99%。李思廉持有内资股与H股合计占公司总股本比例为33.42%。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64.82%。

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9月底，公司合并资产总额3,514.32亿元，负债合计2,863.22亿元，所有者权益（含少数股东权益）651.10亿元，其中，归属于母公司所有者权益639.23亿元。2018年1~9月，公司实现营业收入451.12亿元，净利润（含少数股东损益）46.53亿元，其中，归属于母公司所有者的净利润45.04亿元；经营活动现金流量净额为-27.73亿元，现金及现金等价物净增加额为-4.74亿元。

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第三期发行，本期债券名称为“广州富力地产股份有限公司公开发行2019年公司债券（第一期）”，发行规模不超过19.80亿元（含19.80亿元）。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

本期债券募集资金扣除发行费用后，拟全部用于偿付公司已发行公司债券于2019年内的到期回售部分。

## 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 10,2581.00 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%。2018 年 1~9 月，全国房地产开发投资 88,665.04 亿元，同比增长 9.90%，增速从 7 月开始回落，较 1~8 月回落 0.20 个百分点，但在土地购置费和新开工持续高增长下继续维持在高位。

图 2 2015~2018 年 9 月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

土地是房地产企业主要的成本来源，土地市场受房地产宏观调控政策影响巨大，同时会受到地方政府供地意愿和开发商购地能力和意愿的影响。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行为，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 个城市成交面积 95,036 万平方米，同比增加 8%；土地出让金总额为 40,623 亿元，同比增加 38%。其中，住宅用地成交面积 35,433 万平方米，同比增加 24%；商办类用地成交土地面积 10,225 万平方米，同比减少 10%。分城市来看，2017 年，一线城市土地供应持续放量，成交量及出让金随之上涨，但受调控政策影响，楼面均价及溢价率有所下滑；二线城市土地供应与成交面积与去年基本持平，土地出让金及均价同比涨幅较去年明显收窄，溢价率各季度均同比下降，土地市场总体趋稳；三、四线城市内部热度分化。

2018 年 1~9 月，全国 300 个城市土地供需双涨，土地供应量 88,834 万平方米，同比增长 23%；土地成交面积 73,993 万平方米，同比增长 19%。土地出让金总额同比增长 13%，整体成交楼面均价及溢价率下滑，房企拿地趋于理性。分城市来看，2018 年 1~9 月，一线城市供地节奏放缓，推出面积同比下降 25%，出让金总额下降 24%；二线城市供求量有所增加，土地出让金总额同比小幅增长 9%，但受政策调控影响，平均溢价率下降 19 个百分点；三四线城市面对热点城市的需求外溢，加快供地节奏，并出台相应的土拍政策，除土地溢价率下降 23 个百分点外，土地供应量、成交面积、出让金、楼面均价分别同比增长 24%、20%、37%和 9%。

表 1 2015~2017 年及 2018 年 1~9 月全国 300 个城市土地交易情况（单位：万平方米、%、亿元、元/平方米）

| 项目      | 2015 年    | 2016 年     | 2017 年     | 2018 年 1~9 月 |
|---------|-----------|------------|------------|--------------|
| 推出面积    | 113,235   | 103,212    | 111,907    | 88,834       |
| 同比      | -18       | -9         | 8          | 23           |
| 成交面积    | 85,671    | 85,885     | 95,036     | 73,993       |
| 同比      | -21       | -3         | 8          | 19           |
| 出让金     | 21,793    | 29,047     | 40,623     | 30,125       |
| 同比      | -10       | 31         | 38         | 13           |
| 楼面均价    | 1,384     | 1,904      | 2,374      | 2,219        |
| 同比      | 14        | 40         | 26         | -8           |
| 土地平均溢价率 | 16        | 43         | 29         | 16           |
| 同比      | 上升 6 个百分点 | 上升 27 个百分点 | 下降 14 个百分点 | 下降 17 个百分点   |

资料来源：CREIS 中指数据，联合评级整理。

总体看，近三年，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。2018 年 1~9 月，土地市场整体上行，整体成交楼面均价及溢价率走低，房企拿地趋于理性。

## （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，房企银行间市场中票发行开闸，证监会推出的《公司债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%。

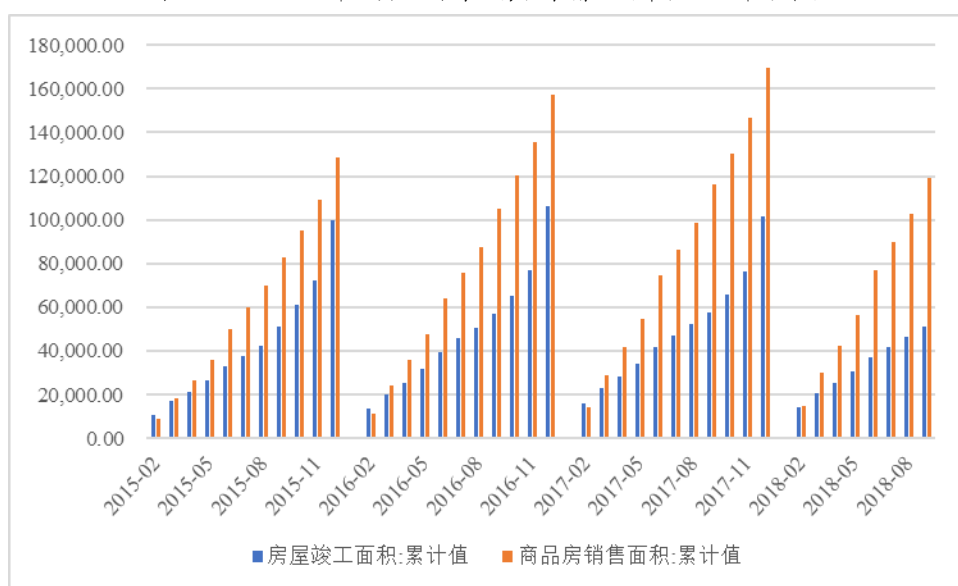
2018 年 1~9 月，房地产开发企业到位资金 121,882.17 亿元，同比增长 7.80%。其中，国内贷款 18,041.19 亿元，同比下降 5.10%；自筹资金 40,595.81 亿元，同比增长 11.40%；定金及预收款 40,258.98 亿元，同比增长 16.30%；个人按揭贷款 17,522.34 亿元，同比下降 1.20%。

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，房企资金压力较大。

### （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 2015~2018 年 9 月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%。

2018 年 1~9 月，全国房地产销售面积 119,312.77 万平方米，同比增长 2.90%，增速较上年同期下降 7.40 个百分点；全国房地产销售金额 104,132.23 亿元，同比增长 13.30%，增速较上年同期下降 1.30 个百分点；房地产销售面积及销售金额同比增速均有所放缓。

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。2018 年前三季度，房地产销售面积和金额同比双降。

#### （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. 行业竞争

从 2003 年至今，房地产市场已经走过了十多年的黄金时期，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 2 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 3 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 4 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个贷首付比例                                             |
| 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 |
| 2018 年 7 月  | 中央政治局会议提出“下决心解决好房地产市场问题，坚持因城施策，促进供求平衡，合理引导预期，整治市场秩序，坚决遏制房价上涨。加快建立促进房地产市场平稳健康发展长效机制。”                                                            |

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。

2018年7月，中共中央政治局会议要求“下决心解决好房地产市场问题，坚持因城施策，促进供求平衡，合理引导预期，整治市场秩序，坚决遏制房价上涨。加快建立促进房地产市场平稳健康发展长效机制。”由“坚决遏制房价上涨”取代了以往历届政府提出的“坚决遏制房价过快上涨”。

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）行业债务水平较高，且2016年10月以来房企融资渠道收窄，违约风险加大

房地产行业具有资金密集、高杠杆化的特征。2015年以来，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，公司债融资规模大幅增长，行业债务水平高企。但2016年10月份以来相关主管机构从银行理财资金、信托、公司债以及私募基金四个方面对房地产行业开发资金来源监管趋严，对房地产企业的再融资能力产生一定不利影响；同时考虑到部分房地产企业存续债项可能存在集中到期的现象，在一定程度上加大了房地产行业债券违约风险。

## （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；2018年7月31日，中共中央政治局会议提出“坚决遏制房价上涨”。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. 未来发展

## （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 9 月底，公司总资产规模 3,514.32 亿元，净资产 651.10 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 9 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 89 间豪华酒店，合计 27,040 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，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。

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5 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%         |
|         | <b>总计</b> | <b>49,239</b> | <b>100.00%</b> |
| 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%         |
|         | <b>总计</b> | <b>49,239</b> | <b>100.00%</b> |
| 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%          |
|         | <b>总计</b> | <b>49,239</b> | <b>100.00%</b> |

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6 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1~9月，公司实现营业收入451.12亿元，同比增长63.70%；净利润46.53亿元，同比增长69.79%，其中归属于母公司所有者净利润45.04亿元。2018年1~9月，公司营业收入和净利润的同比大幅增长，主要系公司业务规模扩大，结转收入增加所致。

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7 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



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8 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9 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          |
| <b>华北地区合计</b> | <b>24.00</b> | <b>1,617.60</b> | <b>964.08</b> | <b>521.04</b> |
| 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            |
| <b>华南地区合计</b> | <b>24.00</b> | <b>1,457.00</b> | <b>770.34</b>   | <b>385.33</b>   |
| 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            |
| <b>东北地区合计</b> | <b>7.00</b>  | <b>489.56</b>   | <b>292.42</b>   | <b>126.58</b>   |
| 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            |
| <b>华东地区合计</b> | <b>25.00</b> | <b>777.35</b>   | <b>662.67</b>   | <b>381.29</b>   |
| 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            |
| <b>西南地区合计</b> | <b>6.00</b>  | <b>655.59</b>   | <b>304.23</b>   | <b>164.65</b>   |
| 长沙            | 1.00         | 329.86          | 86.14           | 22.86           |
| <b>华中地区合计</b> | <b>1.00</b>  | <b>329.86</b>   | <b>86.14</b>    | <b>22.86</b>    |
| <b>合计</b>     | <b>87.00</b> | <b>5,326.97</b> | <b>3,079.88</b> | <b>1,601.75</b> |

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 10 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 11 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         | --        |
| <b>华南地区</b> | <b>2,259,400</b> | <b>35.73</b> | <b>30</b> | <b>261.56</b> | <b>31.95</b> | <b>35</b> |
| 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          | --        |
| <b>总计</b> | <b>6,324,200</b> | <b>100.00</b> | <b>35</b> | <b>818.63</b> | <b>100.00</b> | <b>35</b> |

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12 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        |
| <b>合计</b> | <b>2,403,365.06</b> | <b>2,481,432.28</b> | <b>3.25</b> |

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 9 月底，公司已付清 72 家酒店转让价款（含大连万达中心写字楼）184.2445 亿元，该 72 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 13 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，应对各地方政府差别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。

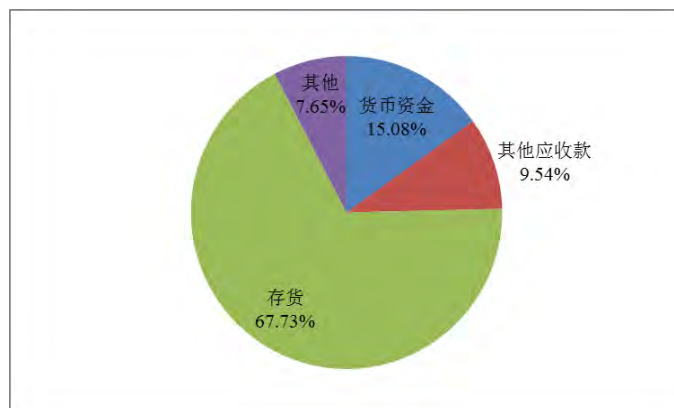
截至 2018 年 9 月底，公司合并资产总额 3,514.32 亿元，负债合计 2,863.22 亿元，所有者权益（含少数股东权益）651.10 亿元，其中，归属于母公司所有者权益 639.23 亿元。2018 年 1~9 月，公司实现营业收入 451.12 亿元，净利润（含少数股东损益）46.53 亿元，其中，归属于母公司所有者的净利润 45.04 亿元；经营活动现金流量净额为-27.73 亿元，现金及现金等价物净增加额为-4.74 亿元。

### 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



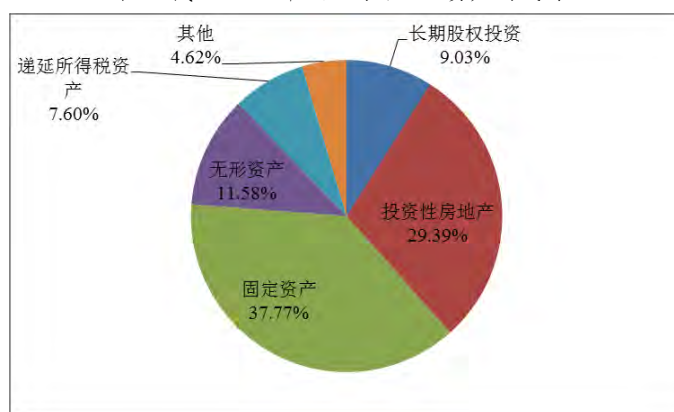
及房地产项目销售回款大幅增长共同影响所致；截至 2017 年底，公司货币资金账面余额 322.15 亿元，较年初大幅下降 29.92%，主要系 2017 年公司加快房地产业务布局，新增大量土地储备，致使经营活动现金流出大幅增加所致；公司的货币资金以银行存款为主，占比 99.82%，其中受限资金规模较大，占货币资金总额的 38.86%，主要为房款监控户、贷款保证金、利息保留户及建筑工人工资保证金等。

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 14 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 9 月底，公司资产总额 3,514.32 亿元，较年初增长 17.90%，主要系存货规模增长所致；其中流动资产占比 74.57%，非流动资产占比 25.43%，资产构成较年初变动不大。

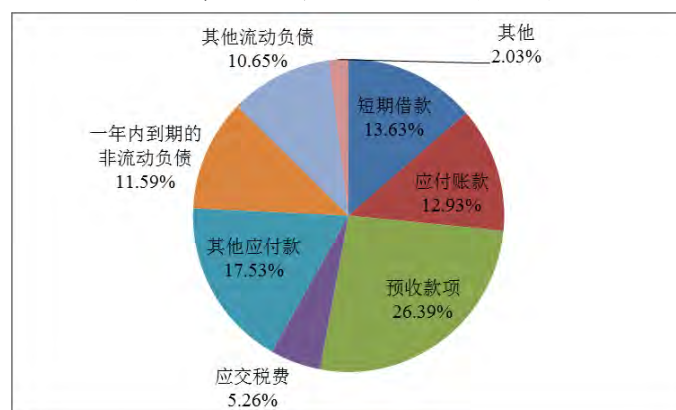
总体来看，近三年，得益于公司加大开发力度以及收购万达商业的酒店资产，公司资产规模逐年快速增长。公司资产主要以流动资产为主，流动资产中货币资金和存货占比较大，货币资金受限比例较高，存货变现能力受行业景气度、区域经济活跃度以及公司房地产开发周期较长影响具有一定不确定性。整体看，公司资产质量良好。

## 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 9 月底，公司负债合计 2,863.22 亿元，较年初增长 22.78%，主要系合同负债以及长期借款增长所致；其中流动负债占比 54.35%，非流动负债占比 45.65%，流动负债占比较年初有所上升。公司流动负债 1,556.07 亿元，较年初大幅增长 38.11%，主要系其他应付款和合同负债增长所致；非流动负债 1,307.15 亿元，较年初增长 8.44%，主要系长期借款增长所致。

截至 2018 年 9 月底，公司全部债务合计 1,818.78 亿元，较年初增长 27.86%，主要系短期债务增长所致；其中短期债务 583.29 亿元（占比 32.07%），长期债务 1,235.50 亿元（占比 67.93%）。短期债务占比较年初上升 12.09 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 81.47%、73.64%和 65.49%，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 9 月底，公司所有者权益 651.10 亿元，较年初小幅增长 0.38%；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 4.24%，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，公司总资产收益率分别为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 15 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 1~9 月，公司实现营业收入 451.12 亿元，同比增长 63.70%；净利润 46.53 亿元，同比增长 69.79%，其中归属于母公司所有者净利润 45.04 亿元。2018 年 1~9 月，公司营业收入和净利润的同比大幅增长，主要系公司业务规模扩大，结转收入增加所致。

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 1~9 月，公司经营活动现金流量净额 -27.73 亿元；投资活动现金流量净额 -20.82 亿元；筹资活动现金流量净额为 43.06 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 9 月底，公司流动比率和速动比率分别为 1.68 倍和 0.49 倍，现金短期债务比为 0.70 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 9 月底，公司在主要银行的授信总额为 1,979.11 亿元，尚未使用的授信额度为 1,337.92 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 9 月底，公司对外担保余额 56.42 亿元，占净资产的比重为 8.66%，或有负债风险较低。

截至 2018 年 9 月底，公司存在三项重大未决诉讼。具体如下。

(1) 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。截至目前，上述案件正在一审审理过程中，尚未判决。

(2) 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。截至目前，上述案件正在二审审理过程中，尚未判决。

(3) 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。截至目前，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 9 月底，公司债务总额为 1,818.78 亿元，本期债券拟发行规模为不超过 19.80 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 9 月底财务数据为基础，假设本期债券募集资金净额为 19.80 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 81.58%、73.85%和 65.85%，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（19.80 亿元）的 14.31 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（19.80 亿元）的 39.69 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（19.80 亿元）的 16.27 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

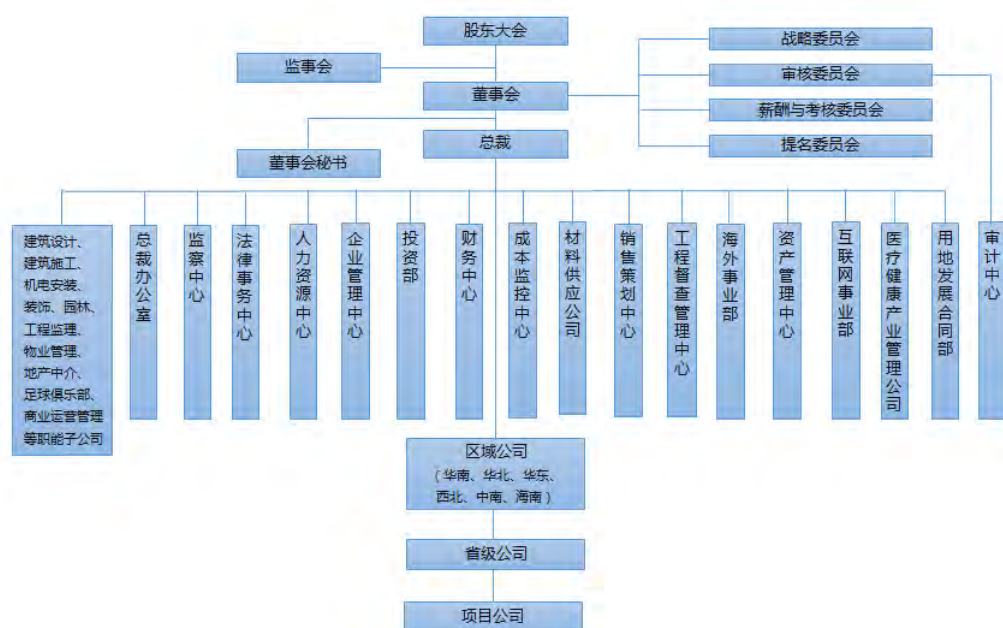
公司作为国内大型的较为知名的房地产企业，综合实力较强、开发经验丰富、土地储备充裕、品牌知名度较高。公司地产销售收入较快增长，经营状况良好；随着公司完成对万达商业部分酒店资产的收购，未来酒店业务有望为公司带来持续稳健的现金流。同时，联合评级也关注到房地产行业受国家宏观经济政策影响较大、公司未来资金需求较大、债务负担较重等因素可能给公司信用水平带来的不利影响。

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 9 月 |
|------------------|----------|----------|----------|------------|
| 资产总额（亿元）         | 1,836.61 | 2,263.68 | 2,980.67 | 3,514.32   |
| 所有者权益（亿元）        | 491.74   | 468.04   | 648.62   | 651.10     |
| 短期债务（亿元）         | 326.79   | 336.82   | 284.14   | 583.29     |
| 长期债务（亿元）         | 497.59   | 871.70   | 1,138.29 | 1,235.50   |
| 全部债务（亿元）         | 824.39   | 1,208.52 | 1,422.44 | 1,818.78   |
| 营业收入（亿元）         | 443.97   | 538.25   | 594.04   | 451.12     |
| 净利润（亿元）          | 67.32    | 70.66    | 214.26   | 46.53      |
| EBITDA（亿元）       | 104.41   | 120.19   | 283.33   | --         |
| 经营性净现金流（亿元）      | 54.14    | 59.17    | -18.01   | -27.73     |
| 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   | 148.56     |
| 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    | 33.60      |
| 费用收入比（%）         | 11.91    | 11.24    | 11.28    | 20.74      |
| 资产负债率（%）         | 73.23    | 79.32    | 78.24    | 81.47      |
| 全部债务资本化比率（%）     | 62.64    | 72.08    | 68.68    | 73.64      |
| 长期债务资本化比率（%）     | 50.30    | 65.07    | 63.70    | 65.49      |
| 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     | 1.68       |
| 速动比率（倍）          | 0.51     | 0.80     | 0.61     | 0.49       |
| 现金短期债务比（倍）       | 0.65     | 1.36     | 1.13     | 0.70       |
| 经营现金流动负债比率（%）    | 6.70     | 6.76     | -1.60    | -1.78      |
| EBITDA/本期发债额度（倍） | 5.27     | 6.07     | 14.31    | --         |

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年三季度财务数据经审计，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                                                                                           |
|-------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>增长指标</b>       |                                                                                                |
| 年均增长率             | (1) 2 年数据: 增长率 = (本次 - 上期) / 上期 × 100%<br>(2) n 年数据: 增长率 = [(本次 / 前 n 年)^(1/(n-1)) - 1] × 100% |
| <b>经营效率指标</b>     |                                                                                                |
| 应收账款周转率           | 营业收入 / [(期初应收账款余额 + 期末应收账款余额) / 2]                                                             |
| 存货周转率             | 营业成本 / [(期初存货余额 + 期末存货余额) / 2]                                                                 |
| 总资产周转率            | 营业收入 / [(期初总资产 + 期末总资产) / 2]                                                                   |
| 现金收入比率            | 销售商品、提供劳务收到的现金 / 营业收入 × 100%                                                                   |
| <b>盈利指标</b>       |                                                                                                |
| 总资本收益率            | (净利润 + 计入财务费用的利息支出) / [(期初所有者权益 + 期初全部债务 + 期末所有者权益 + 期末全部债务) / 2] × 100%                       |
| 总资产报酬率            | (利润总额 + 计入财务费用的利息支出) / [(期初总资产 + 期末总资产) / 2] × 100%                                            |
| 净资产收益率            | 净利润 / [(期初所有者权益 + 期末所有者权益) / 2] × 100%                                                         |
| 主营业务毛利率           | (主营业务收入 - 主营业务成本) / 主营业务收入 × 100%                                                              |
| 营业利润率             | (营业收入 - 营业成本 - 营业税金及附加) / 营业收入 × 100%                                                          |
| 费用收入比             | (管理费用 + 营业费用 + 财务费用) / 营业收入 × 100%                                                             |
| <b>财务构成指标</b>     |                                                                                                |
| 资产负债率             | 负债总额 / 资产总计 × 100%                                                                             |
| 全部债务资本化比率         | 全部债务 / (长期债务 + 短期债务 + 所有者权益) × 100%                                                            |
| 长期债务资本化比率         | 长期债务 / (长期债务 + 所有者权益) × 100%                                                                   |
| 担保比率              | 担保余额 / 所有者权益 × 100%                                                                            |
| <b>长期偿债能力指标</b>   |                                                                                                |
| EBITDA 利息倍数       | EBITDA / (资本化利息 + 计入财务费用的利息支出)                                                                 |
| EBITDA 全部债务比      | EBITDA / 全部债务                                                                                  |
| 经营现金债务保护倍数        | 经营活动现金流量净额 / 全部债务                                                                              |
| 筹资活动前现金流量净额债务保护倍数 | 筹资活动前现金流量净额 / 全部债务                                                                             |
| <b>短期偿债能力指标</b>   |                                                                                                |
| 流动比率              | 流动资产合计 / 流动负债合计                                                                                |
| 速动比率              | (流动资产合计 - 存货) / 流动负债合计                                                                         |
| 现金短期债务比           | 现金类资产 / 短期债务                                                                                   |
| 经营现金流动负债比率        | 经营活动现金流量净额 / 流动负债合计 × 100%                                                                     |
| 经营现金利息偿还能力        | 经营活动现金流量净额 / (资本化利息 + 计入财务费用的利息支出)                                                             |
| 筹资活动前现金流量净额利息偿还能力 | 筹资活动前现金流量净额 / (资本化利息 + 计入财务费用的利息支出)                                                            |
| <b>本次公司债券偿债能力</b> |                                                                                                |
| EBITDA 偿债倍数       | EBITDA / 本次公司债券到期偿还额                                                                           |
| 经营活动现金流入量偿债倍数     | 经营活动产生的现金流入量 / 本次公司债券到期偿还额                                                                     |
| 经营活动现金流量净额偿债倍数    | 经营活动现金流量净额 / 本次公司债券到期偿还额                                                                       |

注： 现金类资产 = 货币资金 + 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 2019 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

二零一九年二月二十日