富力地产
R&F PROPERTIES

广州富力地产股份有限公司

（住所：广州市天河区珠江新城华夏路10号富力中心45-54楼）

首次公开发行A股股票

招股说明书

（申报稿）

联席保荐人（主承销商）（排名不分先后）

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

深圳市福田区益田路江苏大厦A座38至45层

中信证券股份有限公司
CITIC SECURITIES CO.,LTD

广东省深圳市福田区中心三路8号卓越时代广场（二期）北座

广州富力地产股份有限公司

首次公开发行 A 股股票招股说明书

本公司的发行申请尚未得到中国证监会核准。本招股说明书（申报稿）不具有发行股票的法律效力，仅供预先披露之用。投资者应当以正式公告的招股说明书全文作为作出投资决定的依据。

本次发行概况

发行股票类型	人民币普通股（A 股）
发行数量	公司本次公开发行新股不超过 107,000 万股。发行 A 股最终数量及发行 A 股的结构将由董事会根据股东大会授权予以确定，并以中国证监会或中国其他相关监管机构批准为准。本次发行仅限于公司发行新股，不存在公司现有股东向投资者转让其所持有的公司股份（老股）的情形
每股面值	人民币 0.25 元
发行价格	【】元。结合市场情况和公司实际情况，由公司董事会根据股东大会授权，与主承销商按照《证券发行与承销管理办法》（中国证监会令第 98 号）规定的发行方式或国家有关部门规定的其他方式协商确定
发行方式	本次发行将通过网下按市场询价向投资者配售以及通过网上资金申购定价发行相结合的方式，或中国证监会及中国其他相关监管机构批准的其他方式进行（由董事会根据中国相关机构的监管要求及其他市场因素决定）
预计发行日期	【】年【】月【】日
拟上市的证券交易所	上海证券交易所或深圳证券交易所
发行后总股本	不超过 4,292,367,344 股
境内上市流通的股份数量（A 股）	不超过 3,277,108,944 股
境外上市流通的股份数量（H 股）	1,015,258,400 股
本次发行前股东所持股份的流通限制、股东对所持股份自愿锁定的承诺	1、本公司控股股东、实际控制人的承诺 本公司控股股东、实际控制人李思廉、张力承诺：“本人承诺自公司 A 股股票上市之日起 36 个月内，不转让或者委托他人管理本人已直接或间接持有的公司 A 股股份，也不由公司回购该部分 A 股股份。 本人所持 A 股股票在锁定期满后两年内减持的，其减持价格不低于 A 股发行价；当公司 A 股股票上市后 6 个月内出现公司 A 股股票连续 20 个交易日的 A 股收盘价均低于公司 A 股股票的发行价格，或者公司上市后 6 个月期末 A 股收盘价低于公司 A 股股票的发行价格之情形，本人持有的公司 A

	股股票的锁定期将在原承诺期限36个月的基础上自动延长6个月，即锁定期为公司 A 股股票上市之日起 42 个月。若公司已发生派息、送股、资本公积转增股本等除权除息事项，上述收盘价、减持价格等将相应进行调整。 除前述锁定期外，在本人担任公司的董事、监事或高级管理人员职务期间，本人每年转让的公司股份数量不超过本人所持有的公司股份总数的 25%；在本人离职后 6 个月内，不转让本人所持有的公司股份。” 2、控股股东、实际控制人之关系密切的家庭成员的承诺 廖冬芬、张量、张小林承诺：“本人承诺自公司 A 股股票上市之日起 36 个月内，不转让或者委托他人管理本人已直接或间接持有的公司 A 股股份，也不由公司回购该部分 A 股股份。” 3、持有公司股份的董事、监事、高级管理人员的承诺 除控股股东、实际控制人李思廉、张力之外，持有公司股份的其他董事、监事、高级管理人员吕劲、周耀南、陈量暖、朱玲承诺：“本人承诺自公司 A 股股票上市之日起 12 个月内，不转让或者委托他人管理本人已直接或间接持有的公司 A 股股份，也不由公司回购该部分 A 股股份。 除前述锁定期外，在本人担任公司的董事、监事或高级管理人员职务期间，本人每年转让的公司股份数量不超过本人所持有的公司股份总数的 25%；在本人离职后 6 个月内，不转让本人所持有的公司股份。 本人所持 A 股股票在锁定期满后两年内减持的，其减持价格不低于 A 股发行价；公司 A 股上市后 6 个月内如公司 A 股股票连续 20 个交易日的收盘价均低于 A 股发行价，或者上市后 6 个月期末收盘价低于 A 股发行价，持有公司 A 股股票的锁定期限自动延长 6 个月。自公司股票上市至其减持期间，公司如有派息、送股、资本公积金转增股本、配股、增发等除权除息事项，上述收盘价、减持价格等将相应进行调整。 本人不会因职务变更、离职等原因而拒绝履行上述承诺。”
联席保荐人（主承销商）	招商证券股份有限公司、中信证券股份有限公司
招股说明书签署日期	2015 年 9 月 25 日

发行人声明

发行人及全体董事、监事、高级管理人员承诺本招股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、完整性承担个别和连带的法律责任。

公司负责人和主管会计工作的负责人、会计机构负责人保证本招股说明书及其摘要中财务会计资料真实、完整。

中国证监会、其他政府部门对本次发行所做的任何决定或意见，均不表明其对发行人股票的价值或投资者的收益作出实质性判断或者保证。任何与之相反的声明均属虚假不实陈述。

根据《证券法》的规定，股票依法发行后，发行人经营与收益的变化，由发行人自行负责，由此变化引致的投资风险，由投资者自行负责。

投资者若对本招股说明书及其摘要存在任何疑问，应咨询自己的股票经纪人、律师、会计师或其他专业顾问。

重大事项提示

本公司特别提醒投资者注意本公司及本次发行的以下事项和风险：

一、股份流通限制及自愿锁定的承诺

（一）公司控股股东、实际控制人承诺

公司控股股东、实际控制人李思廉、张力承诺：“本人承诺自公司A股股票上市之日起36个月内，不转让或者委托他人管理本人已直接或间接持有的公司A股股份，也不由公司回购该部分A股股份。

本人所持A股股票在锁定期满后两年内减持的，减持价格不低于A股发行价。当公司A股股票上市后6个月内出现公司A股股票连续20个交易日的A股收盘价均低于公司A股股票的发行价格，或者公司上市后6个月期末A股收盘价低于公司A股股票的发行价格之情形，本人持有的公司A股股票的锁定期将在原承诺期限36个月的基础上自动延长6个月，即锁定期为公司A股股票上市之日起42个月。自公司股票上市至减持期间，公司如有派息、送股、资本公积金转增股本、配股、增发等除权除息事项，上述收盘价、减持价格等将相应进行调整。

除前述锁定期外，在本人担任公司的董事、监事或高级管理人员职务期间，本人每年转让的公司股份数量不超过本人所持有的公司股份总数的25%；在本人离职后6个月内，不转让本人所持有的公司股份。”

（二）控股股东、实际控制人之关系密切的家庭成员的承诺

公司控股股东、实际控制人张力之关联方廖冬芬、张量、张小林承诺：“本人承诺自公司A股股票上市之日起36个月内，不转让或者委托他人管理本人已直接或间接持有的公司A股股份，也不由公司回购该部分A股股份。”

（三）持有公司股份的董事、监事、高级管理人员承诺

除控股股东、实际控制人之外，持有公司股份的董事、监事、高级管理人员吕劲、周耀南、陈量暖、朱玲承诺：“本人承诺自公司A股股票上市之日起12个

月内，不转让或者委托他人管理本人已直接或间接持有的公司A股股份，也不由公司回购该部分A股股份。

除前述锁定期外，在本人担任公司的董事、监事或高级管理人员职务期间，本人每年转让的公司股份数量不超过本人所持有的公司股份总数的25%；在本人离职后6个月内，不转让本人所持有的公司股份。

本人所持A股股票在锁定期满后两年内减持的，减持价格不低于A股发行价。当公司A股股票上市后6个月内出现公司A股股票连续20个交易日的A股收盘价均低于公司A股股票的发行价格，或者公司上市后6个月期末A股收盘价低于公司A股股票的发行价格之情形，本人持有的公司A股股票的锁定期将在原承诺期限36个月的基础上自动延长6个月，即锁定期为公司A股股票上市之日起42个月。自公司股票上市至减持期间，公司如有派息、送股、资本公积金转增股本、配股、增发等除权除息事项，上述收盘价、减持价格等将相应进行调整。

本人不会因职务变更、离职等原因而拒绝履行上述承诺。”

二、关于公司上市后稳定股价的预案及承诺

（一）启动股价稳定措施的条件

自公司 A 股股票正式挂牌上市之日起三年内，若公司 A 股股票连续 20 个交易日（公司 A 股股票全天停牌的交易日除外，下同）的收盘价均低于公司最近一期经审计的每股净资产（最近一期审计基准日后，因利润分配、资本公积金转增股本、增发、配股等情况导致公司净资产或股份总数出现变化的，每股净资产相应进行调整），且公司情况同时满足中国证券监管机构关于回购、增持等股本变动行为的规定，为维护广大股东利益，增强投资者信心，维护公司股价稳定，公司将启动股价稳定措施。

（二）股价稳定的具体措施及实施程序

在启动股价稳定措施的前提条件满足之日起 10 个交易日内，根据当时有效的法律法规和本股价稳定预案，提出稳定公司股价的具体方案，履行相应的审批程序和信息披露义务。股价稳定措施实施后，公司的股权分布应当符合上市条件。

当公司需要采取股价稳定措施时，可以视公司实际情况、股票市场情况，按以下顺序实施股价稳定措施。

1、公司董事会拟采取的措施

达到启动股价稳定措施的时点起，公司应在 5 个交易日内召开董事会，讨论公司向社会公众股东回购公司 A 股股份的方案，提交股东大会审议，且控股股东承诺在审议回购 A 股股份方案时投赞成票。公司依法公告具体回购 A 股股份计划。

公司回购 A 股股份的资金为自有资金，回购 A 股股份的价格不高于最近一期经审计的每股净资产，回购股份的方式为以集中竞价交易方式向社会公众股东回购 A 股股份。公司每年度用于回购股份的资金不超过回购股份事项发生时上年度经审计的归属于母公司股东净利润的 30%。如果公司股价已经不满足启动稳定公司股价措施的条件的，公司可不再实施向社会公众股东回购 A 股股份。回购股份后，公司的股权分布应当符合上市条件。

公司回购股份应符合《公司法》、《证券法》、《上市公司回购社会公众股份管理办法(试行)》、《关于上市公司以集中竞价交易方式回购股份的补充规定》等法律、法规、规范性文件的规定。

2、控股股东拟采取的措施

公司启动股价稳定措施后，当公司根据股价稳定措施 1 完成公司回购 A 股股份后，公司股票连续 20 个交易日的收盘价仍低于公司最近一期经审计的每股净资产时，或无法实施股价稳定措施 1 时，公司控股股东应在 5 个交易日内，提出增持公司 A 股股份的方案（包括拟增持公司股份的数量、价格区间、时间等），增持价格不高于最近一期公司经审计的每股净资产，且控股股东合计用于回购 A 股股票的金额当年累计不低于人民币 1,000 万元。如果公司股价已经不满足启动稳定公司股价措施的条件的，控股股东可不再实施增持公司 A 股股份。公司控股股东增持公司股份应符合相关法律、法规、规范性文件的规定。

3、全体董事、高级管理人员拟采取的措施

公司启动股价稳定措施后，当公司根据股价稳定措施 2 完成股东增持公司 A 股股份后，公司股票连续 20 个交易日的收盘价仍低于公司最近一期经审计的每股净资产时，或无法实施股价稳定措施 2 时，公司时任董事（不含独立董事，下同）、高级管理人员（包括本预案承诺签署时尚未担任公司董事、高级管理人员职务的人士）应在 30 个交易日内通过二级市场以竞价交易方式买入公司 A 股股

票以稳定公司股价，每年度用于增持 A 股股份的货币资金不低于董事、高级管理人员各自上年度薪酬总和的 5%。如果公司股价已经不满足启动稳定公司股价措施的条件的，董事、高级管理人员可不再买入公司股份。公司董事、高级管理人员买入公司股份应符合相关法律、法规、规范性文件的规定。

公司控股股东、实际控制人担任公司董事、高级管理人员的，在上述股价稳定措施 2、股价稳定措施 3 中择回购金额较高者执行。

（三）应启动而未启动股价稳定措施的约束措施

在启动股价稳定措施的前提条件满足时，如公司、控股股东、董事、高级管理人员未采取上述稳定股价的具体措施，公司、控股股东、董事、高级管理人员承诺接受以下约束措施：

1、公司、控股股东、董事、高级管理人员将在公司股东大会及中国证监会指定报刊上公开说明未采取上述稳定股价措施的具体原因并向公司股东和社会公众投资者道歉。

2、如果公司未采取上述稳定股价具体措施的或已公告回购 A 股计划但未实际履行，则公司以其承诺的最大回购金额为限对股东承担赔偿责任。

3、如果控股股东未采取上述稳定股价具体措施的或已公告增持 A 股具体计划但未实际履行，则公司应将与控股股东履行其增持义务相等金额的应付控股股东现金分红予以冻结，直至控股股东履行其增持义务。

4、公司董事、高级管理人员应主动履行其增持义务，如果董事、高级管理人员未采取上述稳定股价具体措施的，则公司应扣留与其履行增持义务相等金额的工资薪酬归公司所有。

5、上述承诺为公司、控股股东、董事、高级管理人员真实意思表示，相关责任主体自愿接受监管机构、自律组织及社会公众的监督，若违反上述承诺相关责任主体将依法承担相应责任。

三、关于招股说明书不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏的承诺

（一）公司的承诺

公司承诺："广州富力地产股份有限公司（以下简称"公司"）招股说明书如有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，对判断本公司是否符合法律规定的发行条件构成重大、实质影响的，公司将依法回购首次公开发行的全部新股（A股）。公司将以要约等合法方式回购全部新股（A股），回购A股价格不低于本次新股（A股）发行价格加新股（A股）上市日至回购要约发出日期间的同期银行活期存款利息。

公司招股说明书如有虚假记载、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，本公司将依照相关法律、法规规定承担民事赔偿责任，赔偿投资者损失。该等损失的赔偿金额以投资者能举证证实的因此而实际发生的直接损失为限，不包括间接损失。具体的赔偿标准、赔偿主体范围、赔偿金额等细节内容待上述情形实际发生时，以最终确定的赔偿方案或司法机关的有效裁决所认定的为准。"

（二）公司控股股东、实际控制人的承诺

公司控股股东、实际控制人李思廉、张力先生承诺："广州富力地产股份有限公司（以下简称"公司"）招股说明书如有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，对判断公司是否符合法律规定的发行条件构成重大、实质影响的，本人将购回已转让的原限售股份。

公司招股说明书如有虚假记载、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，本人将依照相关法律、法规规定承担民事赔偿责任，赔偿投资者损失。该等损失的赔偿金额以投资者能举证证实的因此而实际发生的直接损失为限，不包括间接损失。具体的赔偿标准、赔偿主体范围、赔偿金额等细节内容待上述情形实际发生时，以最终确定的赔偿方案或司法机关的有效裁决所认定的为准。"

（三）公司全体董事、监事、高级管理人员的承诺

公司全体董事、监事、高级管理人员承诺："广州富力地产股份有限公司（以下简称"公司"）招股说明书如有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，对判断公司是否符合法律规定的发行条件构成重大、实质影响的，致使投资者在证券交易中遭受损失的，本人将依照相关法律、法规规定承担民事赔偿责任，赔偿投资者损失。该等损失的赔偿金额以投资者能举证证实的因此而实际发生的直接损失为限，不包括间接损失。具体的赔偿标准、赔偿主体范围、赔偿金额等细节内容待上述情形实际发生时，以最终确定的赔偿方案或司法机关的有效裁决所认定的为准。"

（四）相关中介机构的承诺

公司联席保荐机构及联席主承销商招商证券股份有限公司承诺："如因本公司未能依照适用的法律法规、规范性文件及行业准则的要求勤勉尽责地履行法定职责而导致本公司为发行人首次公开发行A股股票制作、出具的文件有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，给投资者造成实际损失的，本公司将按照有管辖权的人民法院依照法律程序作出的有效司法裁决，依法赔偿投资者损失。"

公司联席保荐机构及联席主承销商中信证券股份有限公司承诺："如因本公司未能依照适用的法律法规、规范性文件及行业准则的要求勤勉尽责地履行法定职责而导致本公司为发行人首次公开发行A股股票制作、出具的文件有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，给投资者造成实际损失的，本公司将按照有管辖权的人民法院依照法律程序作出的有效司法裁决，依法赔偿投资者损失。"

发行人律师广东华商律师事务所承诺："如因本所未能依照适用的法律法规、规范性文件及行业准则的要求勤勉尽责地履行法定职责而导致本所为发行人首次公开发行A股股票制作、出具的文件有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，给投资者造成实际损失的，本所将按照有管辖权的人民法院依照法律程序作出的有效司法裁决，依法赔偿投资者损失。"

发行人境内审计机构立信会计师事务所（特殊普通合伙）承诺："本所为发行人首次公开发行A股股票制作、出具的文件有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，给投资者造成实际损失的。"

发行人资产评估机构国众联资产评估土地房地产估价有限公司承诺："如因本所未能依照适用的法律法规、规范性文件及行业准则的要求勤勉尽责地履行法定职责而导致本所为发行人首次公开发行A股股票制作、出具的文件有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，给投资者造成实际损失的，本所将按照有管辖权的人民法院依照法律程序作出的有效司法裁决，依法赔偿投资者损失。"

四、公开发行前持股 5%以上股东的持股意向及减持意向

公司本次首次公开发行A股股票前持股5%以上股份的股东为控股股东、实际控制人李思廉、张力。上述股东就限售期满之日起两年内减持A股股份事宜具体承诺如下：

"本人就所持公司A股股份的减持意向承诺：（1）减持条件：符合中国证监会、证券交易所的有关规定；（2）减持时间：严格遵守持股流通限制的相关规定，限售期满后方可减持公司A股股票；（3）减持方式：以证券交易所集中竞价、大宗交易以及中国证监会、证券交易所认可的方式；（4）减持价格：如在持股流通限售期满后两年内减持，减持价格不低于公司首次公开发行A股股票的发行价格。若在本人减持公司A股股票前，公司已发生派息、送股、资本公积转增股本等除权除息事项，则本人的减持价格应进行相应调整；（5）减持数量：每年累计减持的A股股份总数不超过公司本次发行后总股本的5%；（6）减持公告：提前三个交易日通过公司进行公告。本人同时作出承诺，若未能按照上述承诺事项履行，公司有权收回本人违反承诺减持A股股份所得的相应收益。"

五、关于未履行承诺时的约束措施的承诺

发行人、股东及公司董事、监事、高级管理人员在招股说明书中做出了相关公开承诺，并已承诺将严格履行公开承诺中的各项义务和责任，上述主体履行承诺的约束措施具体如下：

1、发行人及其控股股东、公司董事、监事及高级管理人员等责任主体未履行公开承诺事项，公司应在未履行承诺的事实得到确认的5个交易日内公告相关情况。

上述事实确认的时间指下述时间的较早者：

（1）中国证监会、证券交易所等监管机构认定时；

（2）保荐机构认定时；

（3）独立董事认定时；

（4）监事会认定时；

（5）公司关键管理人员知道或应当知道时。

2、公司未履行公开承诺时，公司法定代表人将在中国证监会指定报刊上公开说明并向投资者道歉。

3、公司控股股东、实际控制人未履行公开承诺，公司将督促控股股东及实际控制人在中国证监会指定报刊上公开作出解释并向投资者道歉。在事实被认定当年公司向股东分红时，控股股东自愿将其分红所得交由公司代管，作为履行承诺的保证。如果当年分红已经完成，控股股东自愿将下一年分红所得交由公司代管，作为履行承诺的保证。

4、公司董事、监事、高级管理人员未履行公开承诺，公司可以视情节轻重，对未履行承诺的董事、监事及高级管理人员，采取扣减绩效薪酬、降薪、降职、停职、撤职等处罚措施。

5、公司应在定期报告中披露公司、控股股东及实际控制人、公司董事、监事及高级管理人员的公开承诺履行情况和未履行承诺时的补救及改正情况。

六、关于公司上市后股利分配政策及上市后未来三年股东分红回报规划

（一）本次发行前滚存利润的分配方案

经本公司 2015 年 8 月 12 日召开的临时股东大会、H 股类别股东大会及内资股类别股东大会审议通过，本公司首次公开发行股票完成前滚存的未分配利润由本次发行完成后的新老股东按发行后的持股比例共同享有。

（二）公司上市后的股利分配政策和决策程序

根据公司 2015 年 8 月 12 日召开的临时股东大会、H 股类别股东会议及内资股类别股东会议审议通过的《公司章程（草案）》，公司于 A 股上市后的股利分配政策和决策程序如下：

1、利润分配政策的基本原则

公司牢固树立回报股东的意识，实行持续、稳定的利润分配政策；公司利润分配应重视对投资者的合理投资回报，并兼顾公司的可持续发展。

2、利润分配的形式

公司可以采取现金、股票、现金与股票相结合及其他合法的方式分配股利，且优先采取现金分红的利润分配形式，但利润分配不得超过累计可分配利润的范围。在满足公司现金支出计划的前提下，公司可根据当期经营利润和现金流情况进行中期现金分红。

3、现金分红的具体条件和比例

在公司当年实现的净利润为正数且当年末公司累计未分配利润为正数的情况下，公司应当进行现金分红，以现金形式分配的利润不少于当年实现的可供分配利润的 10%。

公司拟实施现金分红时应至少同时满足以下条件：

（1）公司在该年度实现的可分配利润（即公司弥补亏损、提取公积金后所余的税后利润）为正值、且现金充裕，实施现金分红不会影响公司后续持续经营；

（2）审计机构对公司的该年度财务报告出具标准无保留意见的审计报告；

（3）公司无重大投资计划；

（4）公司现金分红不会违反法律、法规、规章、政府规范性文件、司法判决、可适用的规则及公司或子公司受约束力的协议、文件。

同时进行股票分红的，董事会应当综合考虑所处行业特点、发展阶段、自身经营模式、盈利水平以及是否有重大资金支出安排等因素，区分下列情形，提出差异化现金分红政策：

（1）公司发展阶段属成熟期且无重大资金支出安排的，进行利润分配时，现金分红在本次利润分配中所占比例最低应达到 80%；

（2）公司发展阶段属成熟期且有重大资金支出安排的，进行利润分配时，现金分红在本次利润分配中所占比例最低应达到 40%；

（3）公司发展阶段属成长期且有重大资金支出安排的，进行利润分配时，现金分红在本次利润分配中所占比例最低应达到 20%。

公司发展阶段不易区分但有重大资金支出安排的，可以按照前项规定处理。

4、发放股票股利的具体条件

公司主要的分红方式为现金分红；若公司营业收入增长快速，且董事会认为公司股票价格与公司股本规模不匹配且公司具备股本扩张能力时，可以在实施上述现金股利分配的同时派发股票股利，派发股票股利分配预案经董事会审议通过后，应提交股东大会审议批准。

5、利润分配政策的决策机制及程序

（1）公司董事会应当根据公司不同的发展阶段、当期的经营情况和项目投资的资金需求计划，在充分考虑股东的利益的基础上正确处理公司的短期利益及长远发展的关系，确定合理的利润分配方案。

（2）公司在制定现金分红具体方案时，董事会应当认真研究和论证公司现金分红的时机、条件和最低比例、调整的条件及其决策程序要求等事宜，独立董事应当发表明确意见。

（3）独立董事在召开利润分配的董事会前，应当就利润分配的提案提出明确意见，必要时，可提请召开股东大会。独立董事可以征集中小股东的意见，提出分红提案，并直接提交董事会审议。

（4）利润分配方案经上述程序通过的，由董事会提交股东大会审议。经出席股东大会的股东（包括股东代理人）所持表决权的 1/2 以上通过方能实施该利润分配方案，但股票股利须经出席股东大会的股东（包括股东代理人）所持表决权的 2/3 以上通过。

股东大会对现金分红具体方案进行审议前，公司应当通过接听投资者电话、公司公共邮箱、网络平台、召开投资者见面会等多种渠道主动与股东特别是中小股东进行沟通和交流，充分听取中小股东的意见和诉求，及时答复中小股东关心的问题。

（5）利润分配的变更

公司利润分配政策不得随意调整而降低对股东的合理回报。因公司外部经营环境或者自身经营状况发生较大变化而需要调整利润分配政策的，公司可对利润分配政策进行调整，调整后的利润分配政策不得违反中国证监会和证券交易所的有关规定。

公司的利润分配政策由董事会拟定并经 2/3 以上董事及 1/2 以上独立董事同意后提请股东大会审议批准，独立董事及监事会对提请股东大会审议的利润分配

政策进行审核并出具书面意见。

公司根据生产经营、重大投资、发展规划等方面的资金需求情况，确需对利润分配政策进行调整的，公司应广泛征求独立董事、监事、公众投资者的意见。董事会在修改利润分配政策时应以保护股东利益为出发点，并在向股东大会提交的相关议案中详细论证和说明修改原因。调整后的利润分配政策不得违反中国证监会和证券交易所的有关规定，且有关调整利润分配政策的议案，需事先征求独立董事及监事会的意见并经公司董事会审议通过后，方可提交公司股东大会审议，并须经出席股东大会的股东所持表决权的 2/3 以上表决通过；公司提供网络投票等方式为中小投资者参加股东大会提供便利。

（三）利润分配的具体计划

为了建立对投资者持续、稳定、科学的回报机制，保持利润分配政策的连续性和稳定性，保护公司投资者的合法权益，增加股利分配决策透明度和可操作性，公司制定了《广州富力地产股份有限公司 A 股上市后未来三年股东分红回报规划》，具体如下：

1、利润分配政策的基本原则

公司牢固树立回报股东的意识，实行持续、稳定的利润分配政策；公司利润分配应重视对投资者的合理投资回报，并兼顾公司的可持续发展。

2、利润分配的形式

公司可以采取现金、股票、现金与股票相结合及其他合法的方式分配股利，且优先采取现金分红的利润分配形式，但利润分配不得超过累计可分配利润的范围。在满足公司现金支出计划的前提下，公司可根据当期经营利润和现金流情况进行中期现金分红。

3、现金分红的具体条件和比例

在公司当年实现的净利润为正数且当年末公司累计未分配利润为正数的情况下，公司应当进行现金分红，以现金形式分配的利润不少于当年实现的可供分配利润的 10%。

公司拟实施现金分红时应至少同时满足以下条件：

（1）公司在该年度实现的可分配利润（即公司弥补亏损、提取公积金后所余的税后利润）为正值、且现金充裕，实施现金分红不会影响公司后续持续经营；

（2）审计机构对公司的该年度财务报告出具标准无保留意见的审计报告；

（3）公司无重大投资计划；

（4）公司现金分红不会违反法律、法规、规章、政府规范性文件、可适用的规则及公司或子公司受约束力的协议、文件。

同时进行股票分红的，董事会应当综合考虑所处行业特点、发展阶段、自身经营模式、盈利水平以及是否有重大资金支出安排等因素，区分下列情形，提出差异化现金分红政策：

（1）公司发展阶段属成熟期且无重大资金支出安排的，进行利润分配时，现金分红在本次利润分配中所占比例最低应达到80%；

（2）公司发展阶段属成熟期且有重大资金支出安排的，进行利润分配时，现金分红在本次利润分配中所占比例最低应达到40%；

（3）公司发展阶段属成长期且有重大资金支出安排的，进行利润分配时，现金分红在本次利润分配中所占比例最低应达到20%；

公司发展阶段不易区分但有重大资金支出安排的，可以按照前项规定处理。

4、发放股票股利的具体条件

公司主要的分红方式为现金分红；若公司营业收入增长快速，且董事会认为公司股票价格与公司股本规模不匹配且公司具备股本扩张能力时，可以在实施上述现金股利分配的同时派发股票股利，派发股票股利分配预案经董事会审议通过后，应提交股东大会审议批准。

5、利润分配政策的决策机制及程序

（1）公司董事会应当根据公司不同的发展阶段、当期的经营情况和项目投资的资金需求计划，在充分考虑股东的利益的基础上正确处理公司的短期利益及长远发展的关系，确定合理的利润分配方案。

（2）公司在制定现金分红具体方案时，董事会应当认真研究和论证公司现金分红的时机、条件和最低比例、调整的条件及其决策程序要求等事宜，独立董事应当发表明确意见。

（3）独立董事在召开利润分配的董事会前，应当就利润分配的提案提出明确意见，必要时，可提请召开股东大会。独立董事可以征集中小股东的意见，提出分红提案，并直接提交董事会审议。

（4）利润分配方案经上述程序通过的，由董事会提交股东大会审议。经出席股东大会的股东（包括股东代理人）所持表决权的 1/2 以上通过方能实施该利润分配方案，但股票股利须经出席股东大会的股东（包括股东代理人）所持表决权的 2/3 以上通过。

股东大会对现金分红具体方案进行审议前，公司应当通过接听投资者电话、公司公共邮箱、网络平台、召开投资者见面会等多种渠道主动与股东特别是中小股东进行沟通和交流，充分听取中小股东的意见和诉求，及时答复中小股东关心的问题。

6、利润分配的变更

公司利润分配政策不得随意调整而降低对股东的合理回报。因公司外部经营环境或者自身经营状况发生较大变化而需要调整利润分配政策的，公司可对利润分配政策进行调整，调整后的利润分配政策不得违反中国证监会和证券交易所的有关规定。

公司的利润分配政策由董事会拟定并经 2/3 以上董事及 1/2 以上独立董事同意后提请股东大会审议批准，独立董事及监事会对提请股东大会审议的利润分配政策进行审核并出具书面意见。

公司根据生产经营、重大投资、发展规划等方面的资金需求情况，确需对利润分配政策进行调整的，公司应广泛征求独立董事、监事、公众投资者的意见。董事会在修改利润分配政策时应以保护股东利益为出发点，并在向股东大会提交的相关议案中详细论证和说明修改原因。调整后的利润分配政策不得违反中国证监会和证券交易所的有关规定，且有关调整利润分配政策的议案，需事先征求独立董事及监事会的意见并经公司董事会审议通过后，方可提交公司股东大会审议，并须经出席股东大会的股东所持表决权的 2/3 以上表决通过；公司提供网络投票等方式为中小投资者参加股东大会审议，并须经出席股东大会的股东所持表决权的 2/3 以上表决通过；公司提供网络投票等方式为中小投资者参加股东大会提供便利。

7、未来股东分红回报规划的制定安排

公司以三年为周期制定股东分红回报规划，根据《公司章程》规定的利润分配政策，并由公司董事会结合公司的具体经营情况，充分考虑公司的盈利规模、现金流量状况、发展所处阶段及当期资金需求，确定该时段的利润分配规划。

具体内容请详细参阅本招股说明书“第十四节股利分配政策”。

七、特别风险提示

本公司特别提醒投资者注意本招股说明书“风险因素”部分的下列风险：

（一）政策风险

房地产行业是整个国民经济发展的重要支柱，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 月底，多部委发布政策，降低首套房住房公积金贷款以及二套房首付比例，二手房交易差额征收或免征营业税年限从五年缩短至两年。

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，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。

（二）业务经营风险

1、项目开发风险

房地产项目开发包括选址、购地、策划、设计、施工、销售及售后服务等多个环节，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负面影响。

2、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上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。

（三）市场风险

1、房地产行业长期潜在需求下降的风险

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。

2、境外经营风险

报告期内，公司在马来西亚、澳大利亚拓展房地产开发业务。报告期内，境外项目尚未结转收入。

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

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

（四）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、银行借款及在资本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，或未能在资本市场发行债券，将会影响公司的房地产项目开发计划，进而影响公司业务的开展，同时对公司财务状况的稳健性构成不利影响。

截至 2015 年 6 月末，公司土地储备总面积为 4,031.90 万平方米。公司所持有的高品质土地储备为未来持续发展提供了坚实有力的基础，但后续项目开发需要公司在未来投入持续的资金支持。因此，总体上公司在未来将面临一定程度的资本支出压力，未来若公司的融资能力受到宏观经济政策、信贷政策、产业政策等方面的影响，则未来的经营目标的实现将受到一定程度的影响。

2、资产负债率较高的风险

截至 2015 年 6 月 30 日，公司合并资产负债率为 73.26%，母公司资产负债

率为 79.37%，扣除预收款项后合并资产负债率为 68.65%。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 2015 年 6 月 30 日，公司长期借款余额为 371.32 亿元，一年内到期的非流动负债 235.80 亿元，应付债券 96.61 亿元，短期借款 43.58 亿元，公司面临一定的长期和短期偿债压力。若销售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，偿债压力持续增加，进一步融资的空间也将受到限制。

3、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较大，2012 年末、2013 年末、2014 年末及 2015 年 6 月末，公司应收账款余额分别为 301,155.31 万元、464,036.86 万元、482,553.56 万元及 403,189.16 万元，应收账款周转率分别为 12.32、9.50、7.36 及 2.89；就账龄结构来看，2012 年末、2013 年末、2014 年末及 2015 年 6 月末，一年以内的应收账款占比分别为 83.38%、83.57%、86.02%及 71.04%，两年以内的应收账款占比分别为 96.22%、94.25%、93.04%及 91.97%。

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，占合同金额的比例为 20%-30%，分期付款的周期一般不超过 2 年。

公司已针对应收账款制定了严格的收款制度：（1）对于当期应收款项，公司客服部至少在到期前一天向客户提示付款。若客户未按期支付房款，需根据合同的要求向公司支付延期付款的滞纳金，公司将采取打电话、发书面催收函等措施催收款项；（2）超过规定付款期限一个月的，公司有权与购房人解除合同，购房人将支付相当于房款总价 20%的违约金；（3）超过规定付款期限三个月的，公司律师将以特快专递形式发出催款律师函，并按合同中相应条款追究购房人的法律

责任。分期付款的购房人在未全部缴清购房款的，公司有权不为其办理入伙手续或房产证。

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，且从报告期来看，公司未发生应收款项无法收回的情况，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下滑，或客户财务状况出现突然恶化，导致其无法继续履约，则公司应收账款发生坏账的风险将有所提升，对公司的盈利能力产生不利影响。

（五）募集资金投向风险

公司本次募集资金项目将投向北京富力新城、北京富力通州运河十号、天津富力新城、上海虹桥项目等 9 个项目。房地产开发项目具有投资大、周期长的特点，虽然公司管理层已经对募集资金投资项目进行了充分的可行性论证，本次投资的项目未来将成为公司重要的利润增长点，但若未来房地产市场发生较大变化，例如宏观经济政策调整、房价下跌等，公司部分募集资金投资项目的效益可能会受到一定的影响。

（六）每股收益和净资产收益率摊薄的风险

本次公开发行完成后，公司股本和净资产将有较大幅度增长。由于房地产开发项目具有一定的周期，募集资金投资项目产生效益需要一定的时间，因此发行完成后预计一定期间内公司将面临因股本和净资产增长较快而引发的每股收益和净资产收益率摊薄的风险。

上述风险贯穿于本公司整个生产经营过程，尽管风险影响程度较难量化，但上述风险集中释放或多个风险联合作用，都将有可能导致本公司经营业绩下滑。

目录

发行人声明 3
重大事项提示 4
一、股份流通限制及自愿锁定的承诺 4
二、关于公司上市后稳定股价的预案及承诺 5
三、关于招股说明书不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏的承诺 8
四、公开发行前持股 5%以上股东的持股意向及减持意向 10
五、关于未履行承诺时的约束措施的承诺 10
六、关于公司上市后股利分配政策及上市后未来三年股东分红回报规划 11
七、特别风险提示 17
目录 22
第一节释义 26
第二节概览 38
一、发行人概况 38
二、发行人控股股东及实际控制人 40
三、本次发行情况 40
四、本次募集资金主要用途 41
第三节本次发行概况 42
一、本次发行的基本情况 42
二、本次发行有关当事人 44
三、发行人与本次发行有关中介机构的关系 46
四、本次发行的重要日期 46
第四节风险因素 47
一、政策风险 47
二、业务风险 49
三、市场风险 51
四、财务风险 53
五、管理风险 57
六、募集资金投向风险 58
七、每股收益和净资产收益率摊薄的风险 58
八、其他风险 59
第五节发行人基本情况 60

一、发行人基本情况.....60
二、发行人改制重组情况.....60
三、发行人独立运行情况.....62
四、发行人设立以来股本的形成及其变化和重大资产重组情况.....64
五、发行人主要股东及股本情况.....73
六、公司的股权结构与管理架构.....79
七、员工及其社会保障情况.....122
八、发行人主要股东及董事、监事、高级管理人员的承诺及其履行情况.....124
第六节业务与技术 128
一、公司主营业务及主要产品.....128
二、房地产行业情况及竞争状况.....128
三、发行人的行业地位和竞争能力分析.....189
四、公司主营业务概况.....193
五、主要固定资产和无形资产.....225
六、公司房地产开发的具体项目情况.....235
七、特许经营权.....235
八、境外经营情况.....302
九、环境保护情况.....306
第七节同业竞争与关联交易 307
一、同业竞争.....307
二、关联交易.....309
第八节董事、监事及高级管理人员 325
一、董事、监事与高级管理人员.....325
二、董事、监事与高级管理人员及其近亲属持股情况.....330
三、董事、监事与高级管理人员对外投资情况.....331
四、董事、监事与高级管理人员领取薪酬情况.....332
五、董事、监事与高级管理人员的兼职情况.....333
六、董事、监事与高级管理人员之间的亲属关系.....334
七、董事、监事与高级管理人员与公司签订的协议、所作承诺以及履行情况334
八、董事、监事与高级管理人员的任职资格.....334
九、董事、监事与高级管理人员近三年变动情况.....334
第九节公司治理 336
一、公司三会制度的建立健全及规范运作情况.....336
二、报告期内重大违法违规情况.....349

三、报告期内资金占用及违规担保情况.....349
四、内部控制制度有效性的自我评估和鉴证意见.....350
第十节财务会计信息.....351
一、近三年一期经审计的财务会计报表.....351
二、审计意见类型.....361
三、财务报表的编制基础、合并财务报表范围及变化情况.....361
四、主要的会计政策和会计估计.....370
五、税项.....394
六、分部信息.....397
七、最近一年及一期的收购兼并情况.....399
八、非经常性损益.....399
九、最近一期末主要资产情况.....400
十、最近一期末主要负债情况.....403
十一、股东权益变动情况.....404
十二、报告期内现金流量情况.....405
十三、期后事项、或有事项、承诺事项和其他重要事项.....406
十四、报告期内主要财务指标.....407
十五、境内外财务报表差异调节表.....409
十五、资产评估情况.....410
十六、历次验资情况.....411
第十一节管理层讨论与分析.....412
一、财务状况分析.....412
二、盈利能力分析.....444
三、现金流量分析.....460
四、资本性支出分析.....464
五、其他事项说明.....464
六、财务状况和盈利能力的未来趋势分析.....465
七、未来分红回报规划.....466
第十二节业务发展目标.....467
一、公司整体经营目标及主要业务计划.....467
二、拟订并实施计划的假设条件及主要困难.....470
第十三节募集资金运用.....471
一、本次募集资金运用计划.....471
二、本次募集资金投资项目的具体情况.....472

三、募集资金运用对主要财务状况及经营成果的影响.....514
第十四节股利分配政策 515
一、公司最近三年的股利分配政策.....515
二、公司报告期内股利分配情况.....515
三、本次发行前滚存利润分配安排.....516
四、公司本次发行后的股利分配政策.....516
第十五节其他重要事项 522
一、信息披露及投资者关系管理.....522
二、重要合同.....522
三、对外担保事项.....528
四、诉讼和仲裁事项.....528
五、其他事项.....530
第十六节董事、监事、高级管理人员及有关中介机构声明 531
一、本公司全体董事、监事、高级管理人员声明.....531
二、保荐人（主承销商）声明.....534
三、发行人律师声明.....536
四、会计师事务所声明.....537
五、资产评估机构声明.....538
六、验资机构声明.....539
第十七节备查文件 540
一、备查文件.....540
二、备查文件查阅时间、地点、联系人及电话.....540

第一节释义

除非特别提示，本招股说明书的下列词语含义如下：

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

花都富力	指	广州市花都富力房地产开发有限公司，公司通过直接及间接持股方式拥有的全资子公司
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全资子公司
惠州富力	指	惠州富力房地产开发有限公司，公司通过直接及间接持股方式拥有的全资子公司
广州天力建筑	指	广州天力建筑工程有限公司，公司通过直接及间接持股方式拥有的全资子公司
广州德和	指	广州德和投资发展有限公司，公司通过直接及间接持股方式拥有的全资子公司
广州华维	指	广州市华维装饰材料有限公司，公司直接持股的全资子公司
博罗红中	指	博罗县红中实业发展有限公司，公司通过直接及间接持股方式拥有的全资子公司
惠州富茂	指	惠州富茂房地产开发有限公司，公司通过直接及间接持股方式拥有的全资子公司
广州富力足球	指	广州富力足球俱乐部有限公司，公司直接持股的全资子公司
梅县富力	指	梅县富力房地产开发有限公司，公司通过直接及间接持股方式拥有的全资子公司
梅县富力足球	指	梅县富力足球学校，公司直接持股 100%的企业
广州富力经营	指	广州富力市场经营管理有限公司，公司通过直接及间接持股方式拥有的全资子公司
珠海富力	指	珠海富力房地产开发有限公司，公司直接持股的全资子公司
广州东富有	指	广州市东富有经济发展有限公司，公司通过直接及间接持股方式拥有的全资子公司
佛山富力	指	佛山富力房地产开发有限公司，公司直接持股的全资子公司
广州天禧	指	广州天禧房地产开发有限公司，公司直接持股 75%的公司
广州耀盈	指	广州耀盈房地产开发有限公司，公司直接持股的全资子公司
广州力通	指	广州力通投资有限公司，公司直接持股 90%的公司
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全资子公司
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全资子公司
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全资子公司
海南陵水	指	海南陵水富力湾开发有限公司，公司直接持股的全资子公司
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全资子公司
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全资子公司
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全资子公司
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全资子公司

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，公司通过直接及间接持股方式拥有的全资子公司
成都富力熊猫城	指	成都富力熊猫城项目开发有限公司，公司通过直接及间接持股方式拥有的全资子公司
成都熊猫万国	指	成都熊猫万国商城有限公司，公司通过直接及间接持股方式拥有的子公司
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全资子公司
湘潭潇湘湾	指	湘潭潇湘湾体育投资有限公司，公司通过直接及间接持股方式拥有的全资子公司
湖南富力	指	湖南富力房地产开发有限公司，公司直接持股的全资子公司
北京富力城	指	北京富力城房地产开发有限公司，公司通过直接及间接持股方式拥有的全资子公司
富力（北京）	指	富力（北京）地产开发有限公司，公司通过直接及间接持股方式拥有的全资子公司
北京华恩	指	北京华恩房地产开发有限公司，公司通过直接及间接持股方式拥有的全资子公司
北京极富	指	北京极富房地产开发有限公司，公司直接持股的全资子公司
天津富力城	指	天津富力城房地产开发有限公司，公司通过直接及间接持股方式拥有的全资子公司
福州富力	指	福州富力房地产开发有限公司，公司直接持股的全资子公司
闽侯金水湖	指	闽侯县金水湖文化旅游开发有限公司，公司直接持股的全资子公司
昆山国银	指	昆山国银置业有限公司，公司通过直接及间接持股方式拥有的全资子公司
上海富力	指	上海富力房地产开发有限公司，公司通过直接及间接持股方式拥有的全资子公司
西安富力	指	西安富力房地产开发有限公司，公司通过直接及间接持股方式拥有的全资子公司
富力地产（香港）	指	富力地产（香港）有限公司，公司直接持股的全资子公司
广州天富监理	指	广州天富建设工程监理有限公司，公司通过间接持股拥有的全资子公司
广州恒盛	指	广州富力恒盛置业发展有限公司，公司通过间接持股拥有的全资子公司
广州兴盛	指	广州富力兴盛置业发展有限公司，公司通过间接持股拥有的全资子公司
广州鼎盛	指	广州富力鼎盛置业发展有限公司，公司通过间接持股拥有的全资子公司
广州恒富	指	广州恒富担保有限公司，公司通过间接持股拥有的全资子公司
广州圣景	指	广州圣景房地产开发有限公司，公司通过直接及间接持股拥有的全资子公司
龙门富力	指	龙门富力房地产开发有限公司，公司通过间接持股拥有的子公司

广州杨帆	指	广州杨帆房地产开发有限公司，公司通过直接及间接持股拥有的全资子公司
佛山力尊	指	佛山力尊金属制品有限公司，公司通过间接持股拥有的全资子公司
广州骏熹	指	广州市骏熹物业管理有限公司，公司通过间接持股拥有的全资子公司
广东恒力	指	广东恒力建设工程有限公司，公司通过间接持股拥有的全资子公司
广州天盈	指	广州天盈园林工程有限公司，公司通过间接持股拥有的全资子公司
惠州富茂建设	指	惠州富茂建设投资有限公司，公司通过间接持股拥有的全资子公司
龙门骏熹	指	龙门县骏熹投资有限公司，公司通过间接持股拥有的全资子公司
惠州恒翌	指	惠州大亚湾恒翌建设投资有限公司，公司通过间接持股拥有的全资子公司
惠州恒富通	指	惠州惠阳区恒富通投资有限公司，公司通过间接持股拥有的全资子公司
博罗联锡	指	博罗联锡投资有限公司，公司通过间接持股拥有的全资子公司
惠州锦良	指	惠州锦良投资有限公司，公司通过间接持股拥有的全资子公司
惠州择信	指	惠州择信投资有限公司，公司通过间接持股拥有的全资子公司
梅州富力会	指	梅州富力会实业发展有限公司，公司通过间接持股拥有的全资子公司
珠海富天	指	珠海富天建筑工程有限公司，公司通过间接持股拥有的全资子公司
海南易通	指	海南易通生态科技有限公司，公司通过间接持股拥有的全资子公司
海南明强	指	海南明强房地产发展有限公司，公司通过间接持股拥有的全资子公司
海南朝阳	指	海南朝阳房地产发展有限公司，公司通过间接持股拥有的全资子公司
海南红树林	指	海南红树林度假村有限公司，公司通过间接持股拥有的全资子公司
海南三林发展	指	海南三林发展有限公司，公司通过间接持股拥有的全资子公司
海南三林旅业	指	海南三林旅业开发有限公司，公司通过间接持股拥有的全资子公司
海南天力	指	海南天力建筑工程有限公司，公司通过间接持股拥有的全资子公司
海口富力会	指	海口富力会旅游发展有限公司，公司通过间接持股拥有的全资子公司
重庆富力房地产	指	重庆富力房地产开发有限公司，公司通过直接和间接持股拥有的全资子公司
重庆永富	指	重庆永富房地产开发有限公司，公司通过直接和间接持股拥有的全资子公司
重庆富力嘉盛	指	重庆富力嘉盛房地产开发有限公司，公司通过间接持股拥有的全资子公司
四川富力百货	指	四川富力百货商贸有限公司，公司通过直接和间接持股拥有的全资子公司
北京富力园林	指	北京富力欧美园林绿化工程有限公司，公司通过间接持股拥有的全资子公司
北京富力市政	指	北京富力京城市政工程有限公司，公司通过间接持股拥有的全资子公司
北京富力广告	指	北京富力天创广告有限公司，公司通过间接持股拥有的全资子公司

北京恒富物业	指	北京恒富物业服务有限公司，公司通过间接持股拥有的全资子公司
北京天越	指	北京天越门窗制造有限公司，公司通过间接持股拥有的全资子公司
北京富力会俱乐部	指	北京富力会康体俱乐部有限公司，公司通过间接持股拥有的全资子公司
北京地源达	指	北京地源达房地产开发有限公司，公司通过间接持股拥有的全资子公司
北京鸿高	指	北京鸿高置业发展有限公司，公司通过间接持股拥有的全资子公司
北京龙熙	指	北京龙熙顺景房地产开发有限责任公司，公司通过间接持股拥有的全资子公司
北京长安房地产	指	北京东方长安房地产开发有限公司，公司通过间接持股拥有的全资子公司
富力（香河）	指	富力（香河）房地产开发有限公司，公司通过间接持股拥有的全资子公司
北京富源盛达	指	北京富源盛达房地产开发有限公司，公司通过间接持股拥有的全资子公司
北京奔望投资	指	北京奔望投资咨询有限公司，公司通过间接持股拥有的全资子公司
北京金厦园	指	北京金厦园房地产开发有限公司，公司通过间接持股拥有的全资子公司
北京恒富俱乐部	指	北京恒富休闲俱乐部有限公司，公司通过间接持股拥有的全资子公司
北京富力通达	指	北京富力通达房地产开发有限公司，公司通过间接持股拥有的全资子公司
天津鸿富	指	天津鸿富房地产开发有限公司，公司通过间接持股拥有的全资子公司
天津耀华	指	天津耀华投资发展有限公司，公司通过间接持股拥有的全资子公司
天津富力滨海	指	天津富力滨海投资有限公司，公司通过间接持股拥有的全资子公司
天津华信	指	天津华信物业管理有限公司，公司通过间接持股拥有的全资子公司
天津富力会	指	天津富力会休闲健身娱乐有限公司，公司通过间接持股拥有的全资子公司
天津富景投资	指	天津富景投资发展有限公司，公司通过间接持股拥有的全资子公司
天津团泊湖置业	指	天津团泊湖置业有限公司，公司通过间接持股拥有的全资子公司
天津团泊绿岛	指	天津团泊绿岛建设有限公司，公司通过间接持股拥有的全资子公司
天津百合湾	指	天津百合湾建设有限公司，公司通过间接持股拥有的全资子公司
天津团泊湖蓝岛	指	天津团泊湖蓝岛置业有限公司，公司通过间接持股拥有的全资子公司
天津锦堂	指	天津市锦堂大酒店有限公司，公司通过间接持股拥有的全资子公司
天津富润	指	天津富润房地产开发有限公司，公司通过间接持股拥有的全资子公司
郑州富力城	指	郑州富力城房地产开发有限公司，公司通过间接持股拥有的全资子公司
石家庄富力	指	石家庄富力房地产开发有限公司，公司通过间接持股拥有的全资子公司

富力（平山）	指	富力（平山）房地产开发有限公司，公司通过间接持股拥有的全资子公司
包头富力	指	包头市富力房地产开发有限公司，公司通过间接持股拥有的全资子公司
包头富力喜桂图	指	包头市富力喜桂图房地产开发有限公司，公司通过间接持股拥有的全资子公司
福州台江富力	指	福州市台江富力置业有限公司，公司通过间接持股拥有的全资子公司
富力南京地产	指	富力南京地产开发有限公司，公司通过间接持股拥有的全资子公司
富力南京科技园	指	富力南京科技园发展有限公司，公司通过间接持股拥有的全资子公司
南京富力城	指	南京富力城房地产开发有限公司，公司通过间接持股拥有的全资子公司
杭州富力	指	杭州富力房地产开发有限公司，公司通过间接持股拥有的全资子公司
杭州极富	指	杭州极富房地产开发有限公司，公司通过间接持股拥有的全资子公司
杭州品富	指	杭州品富房地产开发有限公司，公司通过间接持股拥有的全资子公司
杭州联富	指	杭州联富房地产开发有限公司，公司通过间接持股拥有的全资子公司
杭州瑞富	指	杭州瑞富房地产开发有限公司，公司通过间接持股拥有的全资子公司
湖州富力	指	湖州富力房地产开发有限公司，公司通过间接持股拥有的全资子公司
无锡天润	指	无锡天润福源房地产开发有限公司，公司通过间接持股拥有的全资子公司
无锡富力	指	无锡富力房地产开发有限公司，公司通过间接持股拥有的全资子公司
无锡极富	指	无锡极富房地产开发有限公司，公司通过间接持股拥有的全资子公司
昆山新延	指	昆山新延房地产开发有限公司，公司通过间接持股拥有的全资子公司
上海浦卫	指	上海浦卫房地产开发有限公司，公司通过间接持股拥有的全资子公司
昆山富力会	指	昆山富力会康体俱乐部有限公司，公司通过间接持股拥有的全资子公司
上海极富	指	上海极富房地产开发有限公司，公司通过间接持股拥有的全资子公司
上海富力会	指	上海富力会健身俱乐部有限公司，公司通过间接持股拥有的全资子公司
上海众弘	指	上海众弘置业发展有限公司，公司通过间接持股拥有的全资子公司

太原富力城	指	太原富力城房地产开发有限公司，公司通过间接持股拥有的全资子公司
大同富力城	指	大同富力城房地产开发有限公司，公司通过间接持股拥有的全资子公司
太原富力会	指	太原富力会康体俱乐部有限公司，公司通过间接持股拥有的全资子公司
山西永红盛	指	山西永红盛置业有限公司，公司间接控股的子公司
大同恒富	指	大同恒富物业服务有限公司，公司通过间接持股拥有的全资子公司
大同恒富超市	指	大同市恒富富力超市有限公司，公司通过间接持股拥有的全资子公司
西安滨湖花园	指	西安滨湖花园房地产开发有限公司，公司通过间接持股拥有的全资子公司
西安保德信	指	西安保德信房地产开发有限公司，公司通过间接持股拥有的全资子公司
西安富力湾	指	西安富力湾房地产开发有限公司，公司通过间接持股拥有的全资子公司
富力（沈阳）商务	指	富力（沈阳）商务咨询有限公司，公司通过间接持股拥有的全资子公司
沈阳亿隆	指	沈阳亿隆房屋开发有限公司，公司通过间接持股拥有的全资子公司
沈阳富力会	指	沈阳富力会餐饮服务有限公司，公司通过间接持股拥有的全资子公司
富力（沈阳）	指	富力（沈阳）房地产开发有限公司，公司通过间接持股拥有的全资子公司
富力（哈尔滨）	指	富力（哈尔滨）房地产开发有限公司，公司通过间接持股拥有的全资子公司
哈尔滨富力城	指	哈尔滨富力城房地产开发有限公司，公司通过间接持股拥有的全资子公司
贵州富力贵	指	贵州富力贵医药业有限公司，公司控股子公司
富力地产（BVI）	指	富力地产（BVI）有限公司（R&F PROPERTIES (BVI) CO., LTD.），公司通过间接持股拥有的全资子公司
恒佳投资	指	恒佳投资有限公司（BEST ALWAYS INVESTMENTS LIMITED），公司通过间接持股拥有的全资子公司
鸿志投资	指	鸿志投资有限公司（BIG WILL INVESTMENTS LIMITED），公司通过间接持股拥有的全资子公司
彩富控股	指	彩富控股有限公司（CAIFU HOLDINGS LIMITED），公司通过间接持股拥有的全资子公司
协天公司	指	协天有限公司（CELESTIAL UNION LIMITED），公司通过间接持股拥有的全资子公司
志铿公司	指	志铿有限公司（CENTRAL HOPE LIMITED），公司通过间接持股拥有的全资子公司
昌贸公司	指	昌贸有限公司（CHARM TRADE LIMITED），公司通过间接持股拥有的全资子公司

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

轩景投资	指	轩景投资有限公司（PALACE VIEW INVESTMENTS LIMITED），公司通过间接持股拥有的全资子公司
安弘投资	指	安弘投资有限公司（PEACE EXTEND INVESTMENTS LIMITED），公司通过间接持股拥有的全资子公司
佳城投资	指	佳城投资有限公司（PERFECT CITY INVESTMENTS LIMITED），公司通过间接持股拥有的全资子公司
百时国际	指	百时国际有限公司（PEX INTERNATIONAL LIMITED），公司通过间接持股拥有的全资子公司
领星投资	指	领星投资有限公司（PILOT STAR INVESTMENTS LIMITED），公司通过间接持股拥有的全资子公司
领丰控股	指	领丰控股有限公司（PRECISION TRADE HOLDINGS LIMITED），公司通过间接持股拥有的全资子公司
润峦控股	指	润峦控股有限公司（PROFIT RANGE HOLDINGS LIMITED），公司通过间接持股拥有的全资子公司
浩锐企业	指	浩锐企业有限公司（PROJECT CHARTER ENTERPRISES LIMITED），公司通过间接持股拥有的全资子公司
耀峰环球	指	耀峰环球有限公司（RADIANT ACE GLOBAL LIMITED），公司通过间接持股拥有的全资子公司
富凯投资	指	富凯投资有限公司（RICH VICTOR INVESTMENTS LIMITED），公司通过间接持股拥有的全资子公司
银星资源	指	银星资源发展有限公司（SILVER MAC ENERGY INVESTMENT LTD.），公司通过间接持股拥有的全资子公司
巧明投资	指	巧明投资有限公司（SKILL SMART INVESTMENTS LIMITED），公司通过间接持股拥有的全资子公司
佳善控股	指	佳善控股有限公司（SKYLANE HOLDINGS LIMITED），公司通过间接持股拥有的全资子公司
繁智公司	指	繁智有限公司（SMART CANDID LIMITED），公司通过间接持股拥有的全资子公司
智建国际	指	智建国际有限公司（SMART KEEN INTERNATIONAL LIMITED），公司通过间接持股拥有的全资子公司
兆运公司	指	兆运有限公司（TRILLION CHANCE LIMITED），公司通过间接持股拥有的全资子公司
阶智公司	指	阶智有限公司（VANTAGE MERIT LIMITED），公司通过间接持股拥有的全资子公司
益成投资	指	益成投资有限公司（VALUE SUCCESS INVESTMENTS LIMITED），公司通过间接持股拥有的全资子公司
益创投资	指	益创投资有限公司（YIELD CHARM INVESTMENTS LIMITED），公司通过间接持股拥有的全资子公司
裕湛国际	指	裕湛国际有限公司，公司通过间接持股拥有的全资子公司。
和荣公司	指	和荣有限公司，公司的合营企业
煌迪公司	指	煌迪有限公司（CHARM TALENT LIMITED），和荣公司直接持股100%的公司
广州富景	指	广州市富景房地产开发有限公司，公司的合营企业

广州利合	指	广州利合房地产开发有限公司，公司的联营企业
广州森华	指	广州市森华房地产有限公司，公司的合营企业
广州盛安	指	广州盛安创富投资管理有限公司，公司的联营企业
广州腾顺	指	广州市腾顺投资有限公司，公司的合营企业
北京富盛利	指	北京富盛利房地产经纪有限公司，公司的联营企业
北京粤商投资	指	北京粤商投资有限公司，公司的联营企业
天津和安	指	天津和安投资有限公司，公司的合营企业
天津津南新城	指	天津津南新城房地产开发有限公司，公司的合营企业
上海悦城	指	上海城投悦城置业有限公司，公司的合营企业
河南建业	指	河南建业富居投资有限公司，公司的联营企业
郑州建业	指	郑州建业高新置业有限公司，河南建业直接持股 100%的公司
广西富雅	指	广西富雅投资有限公司，公司的合营企业
深圳悦盈	指	深圳市悦盈投资管理有限公司，公司的合营企业
汉斯上海	指	汉斯上海新江湾开发有限公司，公司的合营企业
贵州大西南	指	贵州大西南房地产开发有限公司，公司的合营企业
广州证券	指	广州证券股份有限公司，公司的参股子公司
高杰集团	指	高杰集团有限公司（TOP ELITE GROUP LIMITED），公司控股股东通过直接方式全资拥有的公司
惠州金鹅	指	惠州市金鹅温泉实业有限公司，公司控股股东通过直接方式全资拥有的公司
广东华南环保	指	广东华南环保投资股份有限公司，公司控股股东通过直接和间接方式控制的公司
广州越富环保	指	广州越富环保科技有限公司，公司控股股东通过间接方式全资拥有的公司
越富环保科技	指	越富环保科技有限公司，公司控股股东通过直接和间接方式全资拥有的公司
斯帕克斯公司	指	斯帕克斯房地产控股有限公司（SPARKS REAL ESTATE HOLDINGS LIMITED），公司控股股东通过间接方式全资拥有的公司
伟耀国际	指	伟耀国际有限公司（WELL BRIGHT INTERNATIONAL LIMITED），公司控股股东通过间接方式全资拥有的公司
世纪地产	指	世纪地产有限公司（CENTURY LAND PROPERTIES LIMITED），公司控股股东通过直接方式全资拥有的公司
广州金贝壳	指	广州金贝壳投资有限公司，公司控股股东控制的公司
广州尚臻	指	广州尚臻医疗咨询服务有限公司，公司控股股东控制的公司
安威投资	指	安威投资有限公司，公司控股股东控制的公司
发展物业	指	公司所进行的房地产开发业务
投资物业	指	公司为保持稳定的业务收入，长期持有一定量的房屋、建筑物等物业并用于经营相关业务。
公司土地储备	指	本招股说明书中如无特殊说明，均指可售总建筑面积
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

预售条件	指	房地产开发企业进行商品房预售时，应达到建设部《城市商品房预售管理办法》规定的必备条件：(1) 已交付全部土地使用权出让金，取得土地使用权证书；(2) 持有建设工程规划许可证和施工许可证；(3) 按提供预售的商品房计算，投入开发建设的资金达到工程建设总投资的 25%以上，并已经确定施工进度和竣工交付日期。
容积率	指	计算容积率的总建筑面积（不包括架空层、避难层、屋顶梯间和电梯机房建筑面积的地上建筑面积与不包括地下机动车、非机动车库、设备用房建筑面积的地下建筑面积之和）与净建设用地面积的比值
项目预售率	指	竣工交付前已销售的比率
五证	指	预售商品房必备的五个证照，含国有土地使用权证、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及商品房预售许可证
A 股	指	向境内投资者发行的人民币普通股
H 股	指	以人民币为面值的境外上市外资股，该等股份在香港联合交易所上市，并以港币认购
元	指	人民币元，中国法定货币
港元	指	香港法定货币
令吉特	指	马来西亚法定货币
本次发行	指	本次向社会公众公开发行不超过 107,000 万股境内上市人民币普通股（A 股）的行为
余额包销	指	截至本次新股发行期结束，如果社会公众认购的新股数额小于本公司发行的数额，剩余新股将由承销团按新股发行价全部买进
香港联交所	指	香港联合交易所有限公司
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
建设部	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
商务部	指	中华人民共和国商务部
国家发改委	指	中华人民共和国国家发展和改革委员会
央行	指	中国人民银行
国税总局	指	国家税务总局
《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》
公司章程	指	广州富力地产股份有限公司章程
中国会计准则	指	中国会计准则及规例
境外会计准则	指	国际会计准则及解释
发起人	指	李思廉、张力、吕劲、周耀南和朱玲
《公司章程（草案）》	指	经公司 2015 年 8 月 12 日召开的临时股东大会通过的《广州富力地产股份有限公司章程（草案）》
《股东大会议事规则（草案）》	指	经公司 2015 年 8 月 12 日召开的临时股东大会通过的《广州富力地产股份有限公司股东大会议事规则（草案）》
《董事会议事规则（草案）》	指	经公司 2015 年 8 月 12 日召开的临时股东大会通过的《广州富力地产股份有限公司董事会议事规则（草案）》

《监事会议事规则（草案）》	指	经公司 2015 年 8 月 12 日召开的临时股东大会通过的《广州富力地产股份有限公司监事会议事规则（草案）》
保荐人/联席保荐人/主承销商/联席主承销商	指	招商证券股份有限公司、中信证券股份有限公司
招商证券	指	招商证券股份有限公司
中信证券	指	中信证券股份有限公司
承销团	指	由主承销商为承销本次发行而组织的承销机构的总称
发行人律师	指	广东华商律师事务所
立信会计师	指	立信会计师事务所（特殊普通合伙），发行人境内审计机构
评估师	指	国众联资产评估土地房地产估价有限公司，公司资产评估师
境外会计师/普华永道	指	罗兵咸永道会计师事务所，公司境外审计机构
最近三年及一期、报告期	指	2012 年、2013 年、2014 年、2015 年 1-6 月
元、万元	指	人民币元、万元

注：本招股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

第二节概览

本概览仅对招股说明书全文做扼要提示。投资者作出投资决策前，应认真阅读招股说明书全文。

一、发行人概况

（一）发行人基本情况

公司名称	广州富力地产股份有限公司 Guangzhou R&F Properties Co.,Ltd
公司简称	富力地产 R&F PROPERTIES
H 股股票代码	02777.HK
注册资本	人民币 805,591,836 元
法定代表人	李思廉
成立日期	1994 年 8 月 31 日
公司住所	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
电话号码	020-38882777
传真号码	020-38332777
互联网网址	www.rfchina.com
电子信箱	rf@ rfchina.com

（二）发行人主营业务概况

公司主营业务包括房地产开发与销售、商业物业租赁及酒店服务，2014 年度，公司实现营业收入 348.13 亿元，实现归属于母公司的净利润为 65.54 亿元。2012-2014 年，公司房地产开发与销售占主营业务收入的比例均超过 90%。在过去 21 年的发展历程中，公司保持了强劲稳健的发展势头，公司坚持以开发大规模、高性价比的中高档住宅为主，同时战略性涉足商业地产，已成为集房地产设计、开发、工程监理、建筑施工、销售、物业管理、房产中介等业务为一体的全国性大型房地产公司。2015 年，公司在由中国房地产研究会、中国房地产业协会、中国房地产测评中心三家单位联合主办的“2014 中国房地产 500 强测评”中排名第 10 位。

公司现已进入广州、北京、上海、天津、重庆、西安、沈阳、惠州、海南、昆山、太原、成都等全国 25 个大中型城市及地区，并在马来西亚、澳大利亚等境外市场拓展业务。截至 2015 年 6 月 30 日，公司土地储备共计 4,031.90 万平方米。

（三）发行人主要财务数据

本公司经审计的合并资产负债表的主要数据如下：

单位：万元

项目	2015 年 6 月 30 日	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
资产总计	17,772,758.86	17,178,392.94	13,940,417.75	9,787,125.91
负债总计	13,020,036.23	11,970,081.24	10,598,626.87	7,111,178.83
股东权益合计	4,752,722.63	5,208,311.70	3,341,790.87	2,675,947.08
归属于母公司股东权益	4,699,844.37	5,155,133.19	3,304,270.17	2,639,555.23

本公司经审计的合并利润表主要数据如下：

单位：万元

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

本公司经审计的合并现金流量表主要数据如下：

单位：万元

项目	2015 年 1-6 月	2014 年	2013 年	2012 年
经营活动产生的现金流量净额	141,972.90	-1,642,174.61	-658,237.24	-81,221.57
投资活动产生的现金流量净额	-84,208.66	-192,403.97	-206,319.07	-77,972.31
筹资活动产生的现金流量净额	-208,629.87	1,408,477.86	1,943,511.38	250,448.40
现金及现金等价物净增加额	-150,193.55	-423,173.67	1,069,606.99	89,984.78

本公司主要财务指标如下：

项目	2015 年 1-6 月	2014 年	2013 年	2012 年
流动比率（倍）	1.75	1.91	1.80	1.74
速动比率（倍）	0.45	0.52	0.67	0.57
应收账款周转率（次）	2.89	7.36	9.50	12.32
每股经营活动现金流净额（元/股）	0.44	-5.10	-2.04	-0.25
资产负债率（合并）	73.26%	69.68%	76.03%	72.66%
基本每股收益（元/股）	0.33	1.63	2.39	1.73

二、发行人控股股东及实际控制人

本公司控股股东及实际控制人为李思廉、张力。截至本招股说明书签署日，李思廉、张力合计持有公司 64.76%的股份。其中，李思廉为本公司执行董事兼董事长，持有公司 1,075,092,672 股股份，持股比例为 33.36%。张力为本公司执行董事、联席董事长兼总裁，持有公司 1,011,725,472 股股份，持股比例为 31.40%。自公司设立以来，李思廉、张力一直负责公司的经营管理，对决定和实质影响公司的经营方针、决策和经营管理层的任免等重大事项保持一致行动，对公司历次股东大会、董事会有关事项的表决均保持了一致。

2015 年 9 月 7 日，李思廉、张力签署了《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，双方在公司董事会、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。《一致行动协议》自签署之日起生效，至公司 A 股股票在上海证券交易所或深圳证券交易所上市之日满三年时止。协议有效期限届满前，双方经共同协商可以延长本协议所述一致行动的有效期限。

本公司控股股东及实际控制人相关信息如下：

股东名称	国籍	身份证号码	住所
李思廉	中国香港	G507****	广州市麓景路**轩
张力	中国香港	R000****	广州市永泰西约**号

截至本招股说明书签署日，本公司控股股东及实际控制人李思廉、张力所持有的公司股份不存在质押或其他有争议的情况。

三、本次发行情况

1. **股票种类：**人民币普通股（A 股）
2. **每股面值：**人民币 0.25 元
3. **发行股数：**公司本次公开发行新股不超过 107,000 万股。发行 A 股最终数量及发行 A 股的结构将由董事会根据股东大会授权予以确定，并以中国证监会或中国其他相关监管机构批准为准。
4. **每股发行价格：**【】元/股。发行价格将结合市场情况和公司实际情况，

由公司董事会根据公司股东大会授权，与主承销商按照《证券发行与承销管理办法》（中国证监会令第 98 号）规定的发行方式或国家有关部门规定的其他方式协商确定。

5. **发行对象：**符合资格的询价对象和在上海证券交易所或深圳证券交易所开户的境内自然人、法人等投资者（中国法律、法规及公司须遵守的其他监管要求所禁止购买者除外）。
6. **发行方式：**本次发行将通过网下按市场询价向投资者配售以及通过网上资金申购定价发行相结合的方式，或中国证监会或中国其他相关监管机构批准的其他方式进行（由董事会根据中国相关机构的监管要求及其他市场因素决定）。
7. **拟上市证券交易所：**上海证券交易所或深圳证券交易所

四、本次募集资金主要用途

公司本次拟向社会公开发行不超过 107,000 万股人民币普通股，募集资金总额扣除发行费用后按轻重缓急投资于以下项目：

序号	项目名称	项目总投资额（亿元）	募集资金拟投入金额（亿元）
1	北京富力通州运河十号项目	109.45	40.00
2	上海虹桥项目	126.35	55.00
3	天津富力新城项目	161.83	70.00
4	北京富力新城项目	150.41	90.00
5	梅州富力城项目	82.92	30.00
6	哈尔滨富力城项目	59.21	25.00
7	南京富力尚悦居项目	39.03	20.00
8	无锡富力十号项目	35.65	10.00
9	佛山富力广场项目	21.24	10.00
	合计	**786.09**	**350.00**

本次募集资金投资项目的实施主体均为本公司的全资子公司。在本次发行募集资金到位之前，公司将根据募集资金投资项目进度的实际情况以自筹资金先行投入，并在募集资金到位后按照相关法规规定的程序予以置换。若本次发行扣除发行费用后的实际募集资金少于上述项目募集资金拟投入总额，在不改变本次募投项目的前提下，公司董事会可根据项目的实际需求，对上述项目的募集资金投入顺序和金额进行适当调整，募集资金不足部分由公司自筹解决。

第三节本次发行概况

一、本次发行的基本情况

股票种类：	人民币普通股（A 股）
每股面值：	人民币 0.25 元
发行股数：	公司本次公开发行新股不超过 107,000 万股，约占发行后总股本的 24.93%。发行 A 股最终数量及发行 A 股的结构将由董事会根据股东大会授权予以确定，并以中国证监会或中国其他相关监管机构批准为准。本次发行仅限于公司发行新股，不存在公司现有股东向投资者转让其所持有的公司股份（老股）的情形
发行价格：	【】元（发行价格将根据 A 股发行时的市场状况和公司实际情况，由公司股东大会授权的公司董事会与主承销商按照《证券发行与承销管理办法》（中国证监会令第 98 号）规定的发行方式，或国家有关部门规定的其他方式协商确定）
市盈率：	1）【】倍（每股收益按照【】年经会计师审计的扣除非经常性损益前后孰低的净利润除以本次发行前总股本计算） 2）【】倍（每股收益按照【】年经会计师审计的扣除非经常性损益前后孰低的净利润除以本次发行后总股本计算）
发行前每股净资产：	【】元（按本公司【】年【】月【】日经审计的归属于母公司所有者权益除以发行前总股本计算）

发行后每股净资产：	【】元（按本次发行后归属于母公司所有者权益除以发行后总股本计算，其中，发行后归属于母公司所有者权益按本公司【】年【】月【】日经审计的归属于母公司所有者权益和本次募集资金净额之和计算）
市净率：	发行前市净率【】倍（按每股发行价格除以发行前每股净资产确定） 发行后市净率【】倍（按每股发行价格除以发行后每股净资产确定）
发行对象：	符合资格的询价对象和在上海证券交易所或深圳证券交易所开户的境内自然人、法人等投资者（中国法律、法规及公司须遵守的其他监管要求所禁止购买者除外）
发行方式：	本次发行将通过网下按市场询价向投资者配售以及通过网上资金申购定价发行相结合的方式，或中国证监会或中国其他相关监管机构批准的其他方式进行（由董事会根据中国相关机构的监管要求及其他市场因素决定）
承销方式：	余额包销
拟上市地点：	上海证券交易所或深圳证券交易所
预计募集资金总额：	【】万元
预计募集资金净额：	【】万元
发行费用概算：	本次发行费用总额为【】万元，其中： 承销及保荐费用【】万元 律师费用【】万元 会计师费用【】万元 用于本次发行的信息披露费用【】万元 印花税及发行上市手续费【】万元

二、本次发行有关当事人

（一）发行人：广州富力地产股份有限公司

法定代表人：	李思廉
住所：	广州市天河区珠江新城华夏路 10 号富力中心 45-54 楼
联系电话：	020-38882777
传真：	020-38332777
联系人：	胡杰、李文昌

（二）联席保荐人（主承销商）：

1、招商证券股份有限公司

法定代表人：	宫少林
住所：	深圳市福田区益田路江苏大厦 A 座 38－45 楼
电话：	0755-82943666
传真：	0755-82943121
保荐代表人：	徐斌、石志华
项目协办人：	王星辰
项目经办人员：	胡龙娇、陆遥

2、中信证券股份有限公司

法定代表人：	王东明
住所：	深圳市福田区中心三路 8 号卓越时代广场（二期）北座
电话：	010 – 60838888
传真：	010 - 60836960
保荐代表人：	马丰明、黄冀
项目协办人：	方堃
项目经办人员：	蒋昱辰、孙鹏、刘艳、徐洋、方堃、赵志鹏

（三）分销商（待定）：

（四）发行人律师：广东华商律师事务所

住所：	深圳市福田区深南大道 4011 号香港中旅大厦 22-23 楼
负责人：	高树
电话：	0755-83025555
传真：	0755-83025058
经办律师：	彭书清、何玲波

（五）会计师事务所：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
执行事务合伙人：	朱建弟
电话：	020-38396233
传真：	020-38396233-1174
经办注册会计师：	王建民、蔡洁瑜

（六）资产评估机构：国众联资产评估土地房地产估价有限公司

住所：	深圳市罗湖区深南东路 2019 号东乐大厦 10 楼 1008 号
法定代表人：	黄西勤
电话：	0755-8883 2456
传真：	0755-2513 2275
经办注册资产评估师：	陆子建、何建阳

（七）保荐人（主承销商）法律顾问：北京市中伦律师事务所

住所：	北京市建国门外大街甲 6 号 SK 大厦 36、37 层
负责人：	张学兵
电话：	010-59572288
传真：	010-65681022
经办律师、人员：	全奋、邵芳、刘昕霞

（八）股票登记机构：中国证券登记结算有限责任公司上海分公司或深圳分公司

（九）收款银行（待定）

三、发行人与本次发行有关中介机构的关系

发行人与本次发行有关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权益关系。

四、本次发行的重要日期

询价推介时间	[ ]年[ ]月[ ]日至[ ]年[ ]月[ ]日
定价公告刊登日期	[ ]年[ ]月[ ]日
申购日期及缴款日期	[ ]年[ ]月[ ]日
预计股票上市日期	[ ]年[ ]月[ ]日

请投资者关注发行人与保荐人（主承销商）于相关媒体披露的公告。

第四节风险因素

投资者在评价本公司本次发行时，除应认真阅读本招股说明书提供的其他资料外，还应特别认真地考虑本节所述之各项风险因素。

一、政策风险

房地产行业是整个国民经济发展的重要支柱，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 月底，多部委发布政策，降低首套房住房公积金贷款以及二套房首付比例，二手房交易差额征收或免征营业税年限从五年缩短至两年。

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：

（一）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，往往为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。

（二）房地产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，将使自住改善型、投资型和投机型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。

（三）税收政策变化的风险

房地产业受税收政策的影响较为明显，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。

（四）房屋拆迁及补偿政策变化的风险

公司在今后参与旧城改造项目建设的过程中，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。

二、业务风险

（一）项目开发的风险

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负面影响。

（二）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，使得楼宇的设计质量、施工质量不能满足客户的需求，将会给楼盘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，会严重影响楼盘的销售进度，对公司的经营活动造成重大损害，使公司遭受经济损失。

（三）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、造成经济损失或对发行人声誉造成不利影响。公司大部分项目的施工均由其下属建筑公司承担，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。

（四）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上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。

（五）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。

（六）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，给公司短期经营带来不利影响。

三、市场风险

（一）宏观经济周期性波动的风险

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

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

（二）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。

（三）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。

（四）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、上海等国内 25 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。

（五）境外经营风险

报告期内，公司在马来西亚、澳大利亚拓展房地产开发业务。报告期内，境外项目尚未结转收入。

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

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

四、财务风险

（一）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，进而影响公司业务的开展，同时对公司财务状况的稳健性构成不利影响。

截至 2015 年 6 月末，公司土地储备总面积为 4,031.90 万平方米。公司所持有的高品质土地储备为未来持续发展提供了坚实有力的基础，但后续项目开发需要公司在未来投入持续的资金支持。因此，总体上公司在未来将面临一定程度的资本支出压力，未来若公司的融资能力受到宏观经济政策、信贷政策、产业政策等方面的影响，则未来的经营目标的实现将受到一定程度的影响。

（二）经营性现金流波动的风险

房地产项目开发具备一定的时间周期，购置土地和前期工程占用资金量大，而销售回笼的周期较长，因此对于发展迅速的房地产企业，经营性现金流量净额较易出现负值。特别是国家近年来出台新的土地政策，缩短了房地产开发企业的

购地付款期限，使得房地产开发企业的资金周转速度放缓；2014 年以来，银行对购房人的按揭贷款放款速度变缓，房地产企业的资金回流速度也因此受到一定影响。

公司 2012 年度、2013 年度、2014 年度及 2015 年 1-6 月经营活动产生的现金流量净额分别为-8.12 亿元、-65.82 亿元、-164.22 亿元及 14.20 亿元，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。

（三）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 2015 年 6 月 30 日，本公司资产总额为 1,777.28 亿元，流动资产总额为 1,394.21 亿元，存货资产总额为 1,033.85 亿元，存货占流动资产和总资产的比例分别为 74.15%和 58.17%，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。

（四）资产负债率较高的风险

截至 2015 年 6 月 30 日，公司合并资产负债率为 73.26%，母公司资产负债率为 79.37%，扣除预收款项后合并资产负债率为 68.65%。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 2015 年 6 月 30 日，公司长期借款余额为 371.32 亿元，一年内到期的非流动负债 235.80 亿元，应付债券 96.61 亿元，短期借款 43.58 亿元，公司面临一定的长期和短期偿债压力。若销售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，偿债压力持续增加，进一步融资的空间也将受到限制。

（五）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较大，2012 年末、2013 年末、2014 年末及 2015 年 6 月末，公司应收账款余额为分别为 301,155.31 万元、464,036.86 万元、482,553.56 万元及 403,189.16 万元，应收账款周转率分别为 12.32、9.50、7.36 及 2.89；就账龄结构来看，2012 年末、2013 年末、2014 年末及 2015 年 6 月 30 日，一年以内的应收账款占比分别为 83.38%、83.57%、86.02%及 71.04%，两年以内的应收账款占比分别为 96.22%、94.25%、93.04%及 91.97%。

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，占合同金额的比例为 20%-30%，分期付款的周期一般不超过 2 年。

公司已针对应收账款制定了严格的收款制度：（1）对于当期应收款项，公司客服部至少在到期前一天向客户提示付款。若客户未按期支付房款，需根据合同的要求向公司支付延期付款的滞纳金，公司将采取打电话、发书面催收函等措施催收款项；（2）超过规定付款期限一个月的，公司有权与购房人解除合同，购房人将支付相当于房款总价 20%的违约金；（3）超过规定付款期限三个月的，公司律师将以特快专递形式发出催款律师函，并按合同中相应条款追究购房人的法律责任。分期付款的购房人在未全部缴清购房款的，公司有权不为其办理入伙手续或房产证。

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，且从报告期来看，公司未发生应收款项无法收回的情况，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。

（六）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、哈尔滨、西安、太原、南京、重庆、成都等全国主要一、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 2012-2014 年度，公司协议销售额分别达 322.45 亿元、422.27 亿元及 544.31 亿元，营业收入分别达 304.09 亿元、363.37 亿元及 348.13 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、一定期间内核心城市推盘数量持续减少，则公司即使合理安排项目开发节奏，搭配各项目之间的投资比例，也存在不同年度间收入与利润出大幅波动的风险。

（七）毛利率下降的风险

报告期内，公司的毛利率分别为 47.08%、45.39%、41.66%和 35.82%，处于较高水平但呈逐年下降的态势。公司为平滑住宅销售风险，一直以来注重在核心城市开发商业物业，该等商业地产项目主要集中于一线城市 CBD 区域的高端写字楼，平均售价较高，毛利空间较大。但是，若宏观经济政策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。

（八）销售按揭担保风险

目前，购房者在购买商品房时，多选用银行按揭的付款方式。按照房地产行业的惯例，在购房人以银行按揭方式购买商品房，购房人支付了首期房款、且将所购商品房作为向银行借款的抵押物后及办妥他项权利登记前，银行还要求开发商为购房人的银行借款提供担保。截至 2015 年 6 月 30 日，本公司为购房者提供的累计银行按揭贷款担保余额约为 196.48 亿元。在担保期间内，如购房人无法继续偿还银行贷款，且其抵押物价值不足以抵偿相关债务，本公司将承担一定的经济损失。

（九）投资性房地产公允价值波动的风险

公司采用公允价值模式计量投资性房地产。2012 年度、2013 年度、2014 年度及 2015 年 1-6 月，公司投资性房地产的公允价值变动收益（合并报表口径）分别为 6.60 亿元、24.36 亿元、16.11 亿元和 7.61 亿元，扣除所得税的影响后，分别占同期净利润的 8.73%、23.88%、18.56%及 33.19%。由于房地产市场的变化，若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。

（十）未来支付永续债本金及利息的风险

截至 2015 年 6 月 30 日，公司永续债余额共计 100.04 亿元，按照合同条款约定，公司可以选择根据市场利率情况、项目销售回款情况、资金充裕度决定偿还本金及支付的利息的时间，对于公司拥有一定的选择权。但若未来出现对公司经营状况及现金流状况构成不利影响的因素，使得公司必须提前偿付本金及利息，则较为集中的还款期限将会对公司未来的流动性构成不利影响。

五、管理风险

（一）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 2015 年 6 月 30 日，公司共拥有 226 家子公司，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。随着公司业务的不断拓展，若控制机制的设置或执行不能适应其发展的需要，将可能导致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。

（二）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。

（三）主要股东控制的风险

本次发行前，本公司主要股东李思廉、张力合计持有公司 64.76%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。

六、募集资金投向风险

（一）募集资金使用的风险

公司房地产开发业务主要由控股子公司负责经营，如果子公司对募集资金使用不当，本公司对募集资金控制不到位，则会产生募集资金使用的风险。

（二）募集资金拟投资项目因市场因素引致的风险

公司本次募集资金项目将投向北京富力新城、北京富力通州运河十号、天津富力新城、上海虹桥项目等 9 个项目。房地产开发项目具有投资大、周期长的特点，虽然公司管理层已经对募集资金投资项目进行了充分的可行性论证，本次投资的项目未来将成为公司重要的利润增长点，但若未来房地产市场发生较大变化，例如宏观经济政策调整、房价下跌等，公司部分募集资金投资项目的效益可能会受到一定的影响。

七、每股收益和净资产收益率摊薄的风险

本次公开发行完成后，公司股本和净资产规模将有较大幅度增长。由于房地产开发项目具有一定的周期，募集资金投资项目产生效益需要一定的时间，因此发行完成后预计一定期间内公司将面临因股本和净资产增长较快而引发的每股收益和净资产收益率摊薄的风险。

八、其他风险

（一）本公司同时受到中国大陆和香港相关法律法规约束的风险

作为一家注册地和主要业务在中国大陆的 H 股上市公司，本公司在受到内地相关法律法规约束的同时，也受到香港针对上市公司的相关法律法规约束。因两地相关法律法规存在差异，且本公司对两地相关法律存在差异之处按照“从严”的原则执行，因此本公司在公司治理、信息披露、股息政策、并购、关联交易等方面可能会受到一定限制。这些法律法规所造成的限制以及限制条件可能发生的变动，均可能对公司的经营造成一定的影响。

（二）股价波动风险

股票市场投资收益与投资风险并存。股票价格不仅受公司经营状况、盈利水平和发展前景的影响，同时也受利率、汇率、通货膨胀、国内外政治经济环境、股票市场的投机行为以及投资者的心理预期的影响而发生波动。本公司股票的市场价格可能因出现上述风险因素而产生脱离其投资价值的波动，从而给投资者带来风险。

综上，上述风险贯穿于本公司整个生产经营过程，尽管风险影响程度较难量化，但上述风险集中释放或多个风险联合作用，都将有可能导致本公司经营业绩下滑。

第五节发行人基本情况

一、发行人基本情况

公司名称	广州富力地产股份有限公司 Guangzhou R&F Properties Co.,Ltd.
公司简称	富力地产 R&F PROPERTIES
H 股股票代码	02777.HK
注册资本	人民币 805,591,836 元
法定代表人	李思廉
成立日期	1994 年 8 月 31 日
公司住所	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
经营范围	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；装饰装修及酒店管理
电话号码	020-38882777
传真号码	020-38332777
互联网网址	www.rfchina.com
电子信箱	rf@ rfchina.com

二、发行人改制重组情况

（一）发行人的设立方式

本公司是由广州天力房地产开发有限公司整体变更设立的股份有限公司。

经广州市人民政府办公厅于2001年9月30日出具的《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）及广州市经济委员会于2001年10月17日出具的《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，整体变更为广州富力地产股份有限公司。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11月16日，公司经广州市工商行政管理局核准登记，领取了注册号为

4401012033206的企业法人营业执照。

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），同意确认广州市人民政府对公司的设立审批。

（二）发行人的发起人

本公司的发起人为李思廉、张力、吕劲、周耀南、朱玲等 5 名自然人。各发起人基本情况如下：

1、李思廉

男，中国香港籍，香港永久性居民身份证号码 G507****，住所为广州市麓景路***，现任本公司执行董事、董事长。

2、张力

男，中国香港籍，香港永久性居民身份证号码 R000****，住所为广州市永泰西约***号，现任本公司执行董事、联席董事长、总裁。

3、吕劲

男，澳大利亚国籍，拥有境外永久居留权，护照号码 E300****，住所为广州市番禺迎宾大道星河湾，现任本公司执行董事。

4、周耀南

男，中国国籍，无境外永久居留权，身份证号码 44010219**0302****，住所为广州市培正一横路，现任本公司执行董事、副总裁。

5、朱玲

女，中国国籍，无境外永久居留权，身份证号码 44010219**1217****，住所为广州市黄花新村，现任本公司首席财务官。

（三）发行人成立前后，主要发起人拥有的主要资产和实际从事的主要业务

公司主要发起人为李思廉及张力。公司改制设立前后，李思廉和张力拥有的主要资产为本公司的股权，其亦持有其他从事环保、旅游、医疗健康、矿业投资等业务的公司股权，截至本招股说明书签署日，李思廉及张力直接或间接控制的其他企业情况具体参见本节“五、发行人主要股东及股本情况”之“（七）控股股东及实际控制人所控制的企业”。

（四）发行人成立时拥有的主要资产和实际从事的主要业务

本公司由天力有限公司整体变更设立，本公司设立时，未进行资产、负债剥离和业务、人员调整，整体承继了天力有限公司的资产、负债、业务、人员。

本公司改制前的主营业务为房地产开发与销售，改制后的主营业务包括房地产开发与销售、商业物业租赁及酒店服务，其中房地产开发与销售业务在主营业务收入中占比一直在 90%左右，公司的主营业务未发生变化。

（五）发行人成立前后的业务流程

发行人由天力有限公司整体变更设立，变更后股份公司继承了原天力有限公司所有业务，因此，改制设立前后公司的业务流程没有实质变化，具体业务流程参见本招股说明书”第六节业务与技术”之“四、公司主营业务概况”。

（六）发行人成立以来，在生产经营方面与主要发起人的关联关系及演变情况

自发行人设立至今，发起人均在公司从事经营管理工作，发起人李思廉、张力、吕劲、周耀南一直担任公司董事、高级管理人员，发起人朱玲一直担任公司财务负责人。公司自设立后独立开展各项业务，与主要发起人李思廉、张力及其所控制的企业发生的关联交易情况详见本招股说明书“第七节同业竞争与关联交易”之“二、关联交易”。

（七）发起人出资资产的产权变更手续办理情况

公司系由天力有限公司整体变更设立的股份公司，根据 2001 年 10 月 18 日广州羊城会计师事务所有限公司所出具的《验资报告》（【2001】羊验字第 4389 号）确认，公司出资均已足额缴纳。天力有限公司的所有资产、负债、权益均由股份公司承继，资产权属及债务主体的变更均履行了必要的法律手续。截至本招股说明书签署日，产权手续均已变更完毕。

三、发行人独立运行情况

发行人自设立以来，严格按照《公司法》和《公司章程》等法律、法规及规章制度规范运作，建立健全了公司法人治理结构，在资产、人员、财务、机构、业务等方面均独立于股东及关联方，具有完整的业务体系和面向市场独立经营的

能力。

（一）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。

（二）人员独立

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

（三）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。

（四）机构独立

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

资部、财务中心、审计中心、核算中心、集团采购中心、招标中心、成本监控中心、总工室、设计院、用地发展部、开发中心、用地发展合同部、市政部、工程部、工程督察组、销售策划部、酒店管理中心、公共事务部、互联网事业部等职能部门，行使相应的经营管理职权，各部门之间分工明确、各司其职、相互配合，保证了公司的规范运作。公司决策体系和职能机构独立完整，不存在与控股股东及其控制的其他企业之间机构混合经营、合署办公的情形。

（五）业务独立

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

四、发行人设立以来股本的形成及其变化和重大资产重组情况

（一）发行人股本形成及其变化

1、1994 年 8 月，公司前身广州天力房地产开发公司设立

本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 17 日，广州恒威会计师事务所有限公司出具《验资报告》（恒验字（2000）第 700 号），对天力房地产截至 2000 年 7 月 31 日的注册资本、投入资本变更情况的真实性和合法性进行了审验。

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。

天力有限公司的注册资本为 1,000 万元，股权结构如下：

股东名称	出资额(元)	股权比例
李思廉	5,000,000.00	50.00%
张力	5,000,000.00	50.00%
合计	10,000,000.00	100.00%

2005 年 3 月 28 日，广州市人民政府办公厅出具《关于同意确认广州富力地产股份有限公司产权的复函》（穗府办函【2005】55 号），确认发行人前身广州天力房地产开发公司为张力和李思廉出资经营的企业，有关产权及转制清晰。

2007 年 9 月 3 日，广东省人民政府办公厅出具《关于确认广州富力地产股份有限公司产权的复函》（粤办函【2007】461 号），确认发行人前身广州天力房地产开发公司为张力和李思廉出资经营的企业，有关产权及转制清晰。

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。本次增资经广州羊城会计师事务所有限公司出具【2001】羊验字第 4339 号《验资报告》审验确认。

同日，李思廉、张力、吕劲、周耀南及朱玲就上述股权转让分别签署了《股权转让协议》，并就上述股权转让及增资共同签署了修改后的《广州天力房地产开发有限公司章程》。

2001 年 7 月 31 日，天力有限公司完成前述股权转让及增资事项的工商变更登记手续并取得广州市工商行政管理局换发的《企业法人营业执照》。

本次股权转让及增资完成后，天力有限公司的注册资本为 509,856,000 元，股权结构为：

股东名称	出资额(元)	股权比例
李思廉	246,967,108.40	48.4386%
张力	246,967,108.40	48.4386%
吕劲	9,951,369.40	1.9518%
周耀南	2,985,206.90	0.5855%
朱玲	2,985,206.90	0.5855%
总计	509,856,000	100%

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%

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的函》（粤府函[2004]283 号）以及中国证监会于 2005 年 5 月 8 日出具的《关于同意广州富力地产股份有限公司发行境外上市外资股的批复》（证监国合字[2005]15 号），公司获准在境外公开发行不超过 271,947,352 股境外上市外资股（含超额配售 35,471,394 股）。

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

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

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

H 股发行完成后，公司股本结构如下：

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

6、2006 年 11 月，公司拆股及 H 股增发

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。

本次拆股增发完成后，公司的股本结构如下：

股份类别	股份数量（股）	股权比例
内资股	**2,207,108,944**	**68.49%**
其中：发起人股	2,207,108,944	68.49%
李思廉	1,069,092,672	33.18%
张力	1,069,092,672	33.18%
吕劲	43,078,352	1.34%
周耀南	12,922,624	0.40%
朱玲	12,922,624	0.40%
H 股	**1,015,258,400**	**31.51%**
总计	**3,222,367,344**	**100%**

7、2007 年 7 月，股份转让

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。其中，张量与张力系父子关系，廖冬芬与张力系夫妻关系，张小林与张力系兄弟关系，其他转让人、受让人之间不存在关联关系。

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。

本次股份转让完成后，公司的股本结构如下：

股份类别	股份数量(股)	股权比例
内资股	**2,207,108,944**	**68.4934%**
其中：发起人股	**2,131,108,944**	**66.1349%**
李思廉	1,045,092,672	32.4324%
张力	1,005,092,672	31.1911%
吕劲	35,078,352	1.0886%
周耀南	22,922,624	0.7114%
朱玲	22,922,624	0.7114%
其他内资股	**76,000,000**	**2.3585%**
陈量暖	20,000,000	0.6207%
张量	20,000,000	0.6207%
廖冬芬	20,000,000	0.6207%
张小林	16,000,000	0.4965%
H 股	**1,015,258,400**	**31.5066%**
总计	**3,222,367,344**	**100%**

自 2007 年 7 月至本招股说明书签署日，公司的股本总额没有发生变动。

（二）历次注册资本验资情况

1、第一次验资

1994 年 8 月 11 日，广州审计师事务所对公司设立时的出资情况进行验证并出具了《企业法人注册资金见证书》（穗【广审委二】字（94）35 号）。

2、第二次验资

2000 年 8 月 17 日，因公司进行集体企业脱钩改制并注册成立有限责任公司，广州恒威会计师事务所有限公司对公司截至 2000 年 7 月 31 日的注册资本、投入资本变更情况的真实性和合法性进行了审验，并出具了《验资报告》（恒验字【2000】第 700 号）。

3、第三次验资

2001 年 6 月 28 日，因公司股东转让股权及以部分盈余公积和未分配利润转增注册资本，广州羊城会计师事务所有限公司对公司截至 2001 年 5 月 31 日的注册资本变更情况进行了审验，并出具了《验资报告》（【2001】羊验字第 4339 号）。

4、第四次验资

2001 年 10 月 18 日，因公司整体变更为股份有限公司，广州羊城会计师事务所有限公司对股份公司注册资本进行了审验，并出具了《验资报告》（（2001）羊验字第 4389 号）。

5、第五次验资

2005 年 8 月 23 日，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《验资报告》（【2005】羊验字第 5686 号）。

6、第六次验资

2006 年 10 月 12 日，广东羊城会计师事务所有限公司对公司 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）。

（三）重大资产重组及重要资产收购情况

本公司自设立后未发生重大资产重组。

1、报告期内重要资产收购情况

报告期内，为提升公司土地储备规模，获得业务发展机会及增强对在建项目的控制权，本公司及下属子公司开展股权收购，发生的交易金额在 10,000 万元以上的重要收购情况如下：

（1）公司收购惠州富茂的股权

惠州富茂成立于 2010 年 5 月 14 日，截至被收购前的注册资本为 5 亿元，惠州富力、上海世贸建设有限公司各持有其 50%的股权。惠州富茂主要从事惠州富力湾项目的开发。2013 年 1 月 4 日，惠州富茂股东会作出决议，由上海世贸建设有限公司将其持有的惠州富茂 50%股权转让给本公司。同日，上海世贸建设有限公司与本公司签订《股权转让合同》，经双方协商，惠州富茂 50%的股权的转让价款为 32,924.80 万元。

2013 年 1 月 7 日，惠州富茂完成工商变更登记手续，成为富力地产全资子公司。

（2）公司及广州鼎力收购湖南隆平的股权

湖南隆平成立于 2008 年 5 月 12 日，截至被收购前的注册资本为 1 亿元，湖南隆平九华科技博览园有限公司持有其 100%的股权。湖南隆平主要从事湖南湘潭九华项目的开发。

2013 年 4 月 2 日，湖南隆平九华科技博览园有限公司与本公司、广州鼎力签订《湖南隆平九华房地产开发有限公司股东股权转让协议》，约定湖南隆平九华科技博览园有限公司分别向本公司及广州鼎力转让其持有的湖南隆平 95%股

权及5%股权，转让价款分别为9,500万元及500万元，系由交易双方协商确定。

2013年4月10日，湖南隆平完成工商变更登记手续。

（3）富力（北京）收购北京金厦园的股权

北京金厦园成立于2000年9月29日，截至被收购前的注册资本为6,000万元，自然人陈伟持有其100%的股权。北京金厦园拥有北京市国土资源局关于北京市昌平区北七家镇二旗村建设项目用地的一级开发授权，可以获得开发总投资额8%的一级开发利润。

2013年10月10日，北京金厦园作出股东会决议，审议通过陈伟将其持有北京金厦园100%的股权转让给富力（北京）的事宜。

2013年11月8日，陈伟与富力（北京）签订《股权转让协议》，约定陈伟将其持有北京金厦园 100%的股权转让给富力（北京），股权转让对价为为10,379.12万元，系由陈伟及富力（北京）协商确定。

2013年11月13日，北京金厦园完成工商变更登记手续。

（4）上海富力收购上海众弘的股权及债权

上海众弘成立于2013年9月24日，截至被收购前的注册资本为10,000万元，上海虹桥商务区投资置业有限公司、上海地产（集团）有限公司、上海现代建筑设计（集团）有限公司分别持有其50%股权、30%股权和20%股权。上海众弘主要从事虹桥商务区核心区一期08地块项目的开发。

上海富力通过产权交易所公开竞买的方式收购上海众弘100%股权。根据银信资产评估有限公司出具的资产评估报告，截至2013年10月31日，上海众弘经评估的净资产为19,080.03万元。2014年3月27日，上海虹桥商务区投资置业有限公司、上海地产（集团）有限公司、上海现代建筑设计（集团）有限公司与上海富力房地产开发有限公司签署《上海市产权交易合同》，约定：上海虹桥商务区投资置业有限公司、上海地产（集团）有限公司、上海现代建筑设计（集团）有限公司分别将其持有上海众弘的50%股权、30%股权和20%股权，以总价22,610.77 万元转让给上海富力；同时，上述转让方将其对上海众弘的债权以截至2013年10月31日经评估的价值199,794.53万元转让给上海富力。

2014年4月30日，上海众弘完成工商变更登记手续。

（5）富力地产（BVI）收购益成投资的股权

益成投资成立于2006年9月1日，截至被收购前的股份总额为10,000股，

富力地产（BVI）持有其 66.67%的股权、MB ASIA REAL ESTATE FUND HOLDINGS PTE.LTD.持有其 33.33%的股权。益成投资通过下属全资子公司沈阳亿隆开发沈阳富力仙湖项目。

2014 年 1 月 17 日，富力地产（BVI）与 MB ASIA REAL ESTATE FUND HOLDINGS PTE.LTD.签订股权转让协议，约定 MB ASIA REAL ESTATE FUND HOLDINGS PTE.LTD.将持有益成投资 33.33%的股权转让给富力地产（BVI），转让价格为 2,333.4 万美元，转让价格系由交易双方协商确定。

截至目前，益成投资的股权变更登记手续已经完成。

（6）公司收购惠州金鹅 100%股权

惠州金鹅成立于 2004 年 3 月，截至被收购时注册资本为 5,000 万元。公司控股股东、实际控制人李思廉、张力分别持有惠州金鹅 50%股权。惠州金鹅主营业务为旅游度假区经营，下属主要资产为惠州洲际度假酒店。

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。

截至目前，惠州金鹅的股权变更登记手续尚未完成。

2、报告期内，发行人及其子公司重要资产收购对发行人业务、管理层、实际控制人及经营业绩的影响

本公司一直致力于成长为一家全国性的房地产领先企业，报告期内，前述重要资产收购完成后，公司的主营业务、管理层、实际控制人均未发生变化。

公司通过整合房地产优势资源，积极进行土地储备，合理发展商业地产等方式获得了快速的发展，已经形成以广州、北京和上海为核心，辐射周边经济发达城市的以华南、华北和华东为重点发展区域的区域发展战略，及以开发高性价比中高档住宅项目为主，同时战略性涉足商业房地产，发展包括写字楼、商场、服务公寓及酒店在内的多元化产品战略。公司报告期内的前述收购即基于公司的发展战略，整合优质房地产业务，增加土地储备，完善区域布局和产品布局。前述收购有利于增强公司的盈利能力，对经营业绩产生积极的影响。

五、发行人主要股东及股本情况

（一）本次发行前后公司股本结构

本公司本次发行前的总股本为 322,236.7344 万股，本次拟发行 A 股不超过 107,000 万股，发行前后股本结构如下：

股东类别（股东名称）	本次发行前		本次发行后	
	股份数量（股）	持股比例	股份数量（股）	持股比例
内资股/A 股	**2,207,108,944**	**68.49%**	**3,277,108,944**	**76.35%**
现有已发行内资股	2,207,108,944	68.49%	2,207,108,944	51.42%
其中：发起人股	2,131,108,944	66.13%	2,131,108,944	49.65%
其中：李思廉	1,045,092,672	32.43%	1,045,092,672	24.35%
张力	1,005,092,672	31.19%	1,005,092,672	23.42%
吕劲	35,078,352	1.09%	35,078,352	0.82%
周耀南	22,922,624	0.71%	22,922,624	0.53%
朱玲	22,922,624	0.71%	22,922,624	0.53%
其中：其他内资股	76,000,000	2.36%	76,000,000	1.77%
其中：张量	20,000,000	0.62%	20,000,000	0.46%
廖冬芬	20,000,000	0.62%	20,000,000	0.46%
陈量暖	20,000,000	0.62%	20,000,000	0.46%
张小林	16,000,000	0.50%	16,000,000	0.37%
本次发行 A 股	—	—	1,070,000,000	24.93%
H 股	**1,015,258,400**	**31.51%**	**1,015,258,400**	**23.65%**
合计	**3,222,367,344**	**100.00%**	**4,292,367,344**	**100.00%**

（二）本公司持股前十名股东

截至本招股说明书签署日，本公司持股前十名股东名单、股份数量及持股比例如下：

序号	股东名称	股份性质	持股数量（股）	持股比例	
1	李思廉	内资股	1,045,092,672	32.43%	33.36%
		H股	30,000,000	0.93%	
2	张力	内资股	1,005,092,672	31.19%	31.40%
		H股	6,632,800	0.21%	
3	BlackRock,Inc.	H股	101,786,649		3.16%
4	Morgan Stanley	H股	61,715,287		1.92%
5	JPMorgan Chase&Co.	H股	59,432,275		1.84%
6	Commonwealth Bank of Australia	H股	53,233,212		1.65%

7	Lehman Brothers Holdings Inc.	H股	51,049,240	1.58%
8	吕劲	内资股	35,078,352	1.09%
9	周耀南	内资股	22,922,624	0.71%
10	朱玲	内资股	22,922,624	0.71%

（三）本公司前 10 名自然人股东及其在发行人处担任的职务

截至本招股说明书签署日，本公司持股前 10 名自然人股东名单、股份数量、持股比例及在发行人处担任的职务如下：

序号	股东名称	股份性质	持股数量（股）	持股比例		在本公司任职
1	李思廉	内资股	1,045,092,672	32.43%	33.36%	执行董事、董事长
		H 股	30,000,000	0.93%		
2	张力	内资股	1,005,092,672	31.19%	31.40%	执行董事、联席董事长、总裁
		H 股	6,632,800	0.21%		
3	吕劲	内资股	35,078,352	1.09%		执行董事
4	周耀南	内资股	22,922,624	0.71%		执行董事、副总裁
5	朱玲	内资股	22,922,624	0.71%		首席财务官
6	吴又华	H 股	22,588,000	0.70%		独立非执行董事
7	廖冬芬	内资股	20,000,000	0.62%		无
8	张量	内资股	20,000,000	0.62%		无
9	陈量暖	内资股	20,000,000	0.62%		监事
10	张小林	内资股	16,000,000	0.50%		无

（四）本公司股东中的战略投资者情况

本次发行前，发行人内资股股东中无战略投资者，其余股东为 H 股流通股股东。

（五）本次发行前各股东之间的关联关系

本次发行前，本公司内资股股东关联关系如下：廖冬芬与张力系夫妻关系，张量与张力系父子关系，张小林与张力系兄弟关系。

除此以外，本公司其余股东均为 H 股流通股股东，本公司未知 H 股股东之间是否存在关联关系。

（六）本次发行前股东所持股份的流通限制和自愿锁定股份的承诺

1、公司控股股东、实际控制人承诺

公司控股股东、实际控制人李思廉、张力承诺："本人承诺自公司A股股票上市之日起36个月内，不转让或者委托他人管理本人已直接或间接持有的公司A股股份，也不由公司回购该部分A股股份。

本人所持A股股票在锁定期满后两年内减持的，其减持价格不低于A股发行价；当公司A股股票上市后6个月内出现公司A股股票连续20个交易日的A股收盘价均低于公司A股股票的发行价格，或者公司上市后6个月期末A股收盘价低于公司A股股票的发行价格之情形，本人持有的公司A股股票的锁定期将在原承诺期限36个月的基础上自动延长6个月，即锁定期为公司A股股票上市之日起42个月。若公司已发生派息、送股、资本公积转增股本等除权除息事项，则上述收盘价格指公司股票复权后的价格。

除前述锁定期外，在本人担任公司的董事、监事或高级管理人员职务期间，本人每年转让的公司股份数量不超过本人所持有的公司股份总数的25%；在本人离职后6个月内，不转让本人所持有的公司股份。"

2、与公司控股股东、实际控制人的具有关联关系的股东承诺

公司控股股东、实际控制人张力之关联方廖冬芬、张量、张小林承诺："本人承诺自公司A股股票上市之日起36个月内，不转让或者委托他人管理本人已直接或间接持有的公司A股股份，也不由公司回购该部分A股股份。"

3、持有公司股份的董事、监事、高级管理人员承诺

除控股股东、实际控制人李思廉、张力外，持有公司股份的董事、监事、高级管理人员吕劲、周耀南、陈量暖、朱玲承诺："本人承诺自公司A股股票上市之日起12个月内，不转让或者委托他人管理本人已直接或间接持有的公司A股股份，也不由公司回购该部分A股股份。

除前述锁定期外，在本人担任公司的董事、监事或高级管理人员职务期间，本人每年转让的公司股份数量不超过本人所持有的公司股份总数的25%；在本人离职后6个月内，不转让本人所持有的公司股份。

本人所持A股股票在锁定期满后两年内减持的，减持价格不低于A股发行价。当公司A股股票上市后6个月内出现公司A股股票连续20个交易日的A股收盘价均低于公司A股股票的发行价格，或者公司上市后6个月期末A股收盘价低于公司A股股票的发行价格之情形，本人持有的公司A股股票的锁定期将在原承诺期限36个月的基础上自动延长6个月，即锁定期为公司A股股票上市之日起42个月。

自公司股票上市至减持期间，公司如有派息、送股、资本公积金转增股本、配股、增发等除权除息事项，上述收盘价、减持价格等将相应进行调整

本人不会因职务变更、离职等原因而拒绝履行上述承诺。”

（七）控股股东及实际控制人所控制的企业

截至 2015 年 6 月 30 日，本公司控股股东及实际控制人所控制的企业基本信息如下：

1、基本信息

序号	公司名称	成立时间	注册地	法定代表人/执行董事	注册资本	股权结构	主营业务
1	广东华南环保	2002/7/18	广州	刘臻	5000 万元	李思廉持股 49%、张力持股 49%、王珩持股 0.5%、张小林 0.5%、广州越富环保持股 1%	环保项目
2	广州越富环保	2000/7/28	广州	李思廉	5000 万元	广东华南环保持股 90%、越富环保持股 10%	直饮水工程
3	高杰集团	2003/11/6	英属维尔京群岛	李思廉	5 万美元	李思廉持股 50%、张力持股 50%	投资业务
4	斯帕克斯公司	2004/9/27	开曼群岛	李思廉	5 万美元	高杰集团持股 100%	投资业务
5	伟耀国际	2007/11/6	香港	周霭华	1 万港元	斯帕克斯公司持股 100%	投资业务
6	北京富盛利	2004/11/2	北京	周蔼华	9191.3 万元	广州天力建筑持股 30%、伟耀国际持股 70%	房屋出租
7	世纪地产	2002/2/12	英属维尔京群岛	李思廉	3000 万美元	李思廉持股 50%、张力持股 50%	投资业务
8	越富环保科技	2000/3/17	英属维尔京群岛	李思廉	5 万美元	李思廉持股 25%、张力持股 25%、世纪地产持股 50%	投资业务
9	广州金贝壳	2009/3/3	广州	李思廉	6000 万元	李思廉持股 33.33%、张力持股 33.33%、黄明新持股 16.668%、刘智伟持股 8.333%、吴先春持股 8.333%	投资业务

10	广州尚臻	2012/9/11	广州	李思廉	50 万元	李思廉持股 49.02%、张力持股 47.14%、周耀南持股 1.07%、朱玲持股 1.07%、张小林持股 0.75%、陈量暖持股 0.94%	营养健康咨询
11	惠州金鹅	2004/3/2	惠州	李思廉	5000 万元	李思廉持股 50%、张力持股 50%	旅游业
12	安威投资	2009/5/19	英属维尔京群岛	李思廉	0.0002 万美元	李思廉持股 50%	投资业务
13	准格尔旗富量矿业有限公司	2004/02/10	内蒙古	杨培军	500 万元	张力持股 100%	矿产投资管理
14	贵州富量矿业有限公司	2010/12/21	贵州	杨培军	7000 万元	准格尔旗富量矿业有限公司持股 85%、贵州毕节樵梆矿业投资管理有限公司持股 15%	矿产投资管理
15	贵州杨梅龙泰煤业有限责任公司	2011/1/25	贵州	张洪毅	6666 万元	贵州富量矿业有限公司持股 100%	矿业投资管理、矿产品销售

2、最近一年一期的主要财务数据

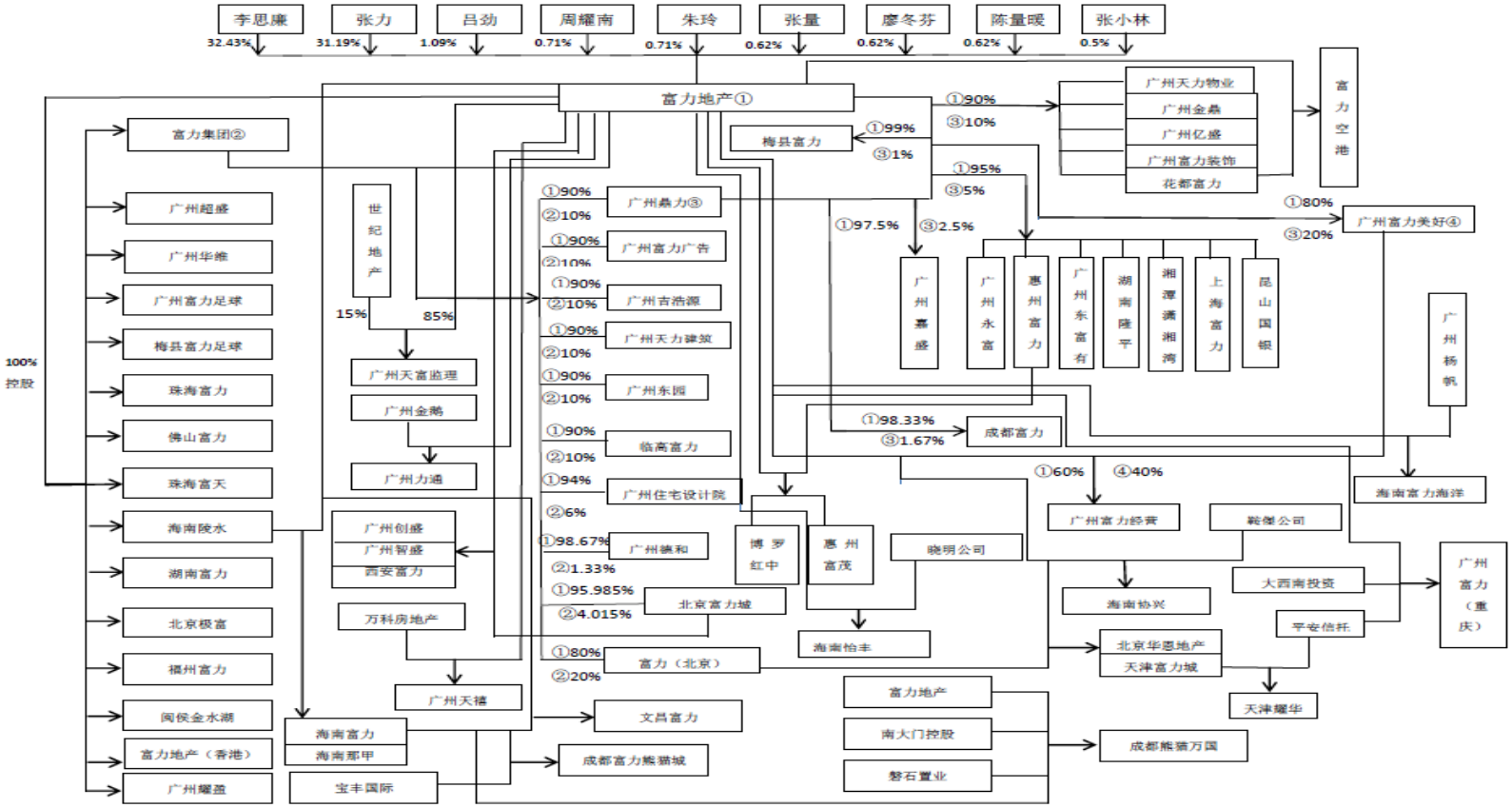
序号	公司名称	2014 年 12 月 31 日/2014 年度			2015 年 6 月 30 日/2015 年 1-6 月		
		总资产	净资产	净利润	总资产	净资产	净利润
1	广东华南环保投资股份有限公司	6,658.66	4,789.55	31.83	6,778.11	4,797.15	7.60
2	广州越富环保科技有限公司	6,080.29	5,893.60	36.36	5,965.88	5,902.91	9.31
3	高杰集团有限公司	5,349.39	-4.63	-0.39	5,347.35	-4.63	0.00
4	斯帕克斯房地产控股有限公司	4,787.25	7.60	-1.55	4,785.43	7.59	-0.00
5	伟耀国际有限公司	4,784.60	-1.86	-0.19	4,782.78	-1.86	0.00
6	北京富盛利房地产经纪有限公司	23,331.44	12,791.22	-79.48	23,238.26	12,699.37	-91.85
7	世纪地产有限公司	2,249.90	12.31	-	2,247.57	12.30	-0.00
8	越富环保科技有限公司	394.45	153.16	-0.44	394.30	152.67	-0.50
9	广州金贝壳投资有限公司	3,958.37	3,034.88	321.73	2,718.11	2,621.43	-413.46

10	广州尚臻医疗咨询服务有限公司	31.90	31.40	-0.67	31.90	31.40	-
11	惠州市金鹅温泉实业有限公司	112,288.20	2,681.75	-7,979.97	106,000.78	882.01	-1,799.74
12	安威投资有限公司	17,925.24	-1,959.23	14.65	17,304.46	-2,296.49	-337.26
13	准格尔旗富量矿业有限公司	22,814.48	155.68	-0.41	23,816.65	155.47	-0.21
14	贵州富量矿业有限公司	6,817.58	6,817.58	-1.52	6,816.85	6,816.85	-0.74
15	贵州杨梅龙泰煤业有限责任公司	6,661.64	6,661.62	-0.01	6,661.64	6,661.61	-0.01

上述财务数据未经审计。

六、公司的股权结构与管理架构

（一）发行人的股权结构



（二）发行人控股子公司情况

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

1、直接控股子公司

（1）基本信息

序号	公司名称	注册资本	注册地	法定代表人	成立时间	股东名称	出资额	出资比例	主营业务
1	富力集团	12,000 万元	广州	张力	1994/7/8	公司	12,000 万元	100%	房地产开发经营、投资业务
2	广州鼎力	10,000 万元	广州	李思廉	2003/8/4	富力集团	1,000 万元	10%	投资业务
						公司	9,000 万元	90%	
3	广州住宅设计院	500 万元	广州	肖方毅	1995/4/26	富力集团	30.8 万元	6%	工程和技术研究、设计服务
						公司	469.2 万元	94%	
4	广州富力广告	101 万元	广州	李思廉	2002/8/14	富力集团	10.1 万元	10%	广告服务
						公司	90.9 万元	90%	
5	广州天力物业	500 万元	广州	淳正兴	1997/12/10	公司	450 万元	90%	物业管理
						广州鼎力	50 万元	10%	
6	广州吉浩源	2,000 万元	广州	张力	2000/3/3	富力集团	200 万元	10%	房地产开发经营
						公司	1,800 万元	90%	

序号	公司名称	注册资本	注册地	法定代表人	成立时间	股东名称	出资额	出资比例	主营业务
7	广州东园	2,000 万元	广州	张力	1997/10/29	富力集团	200 万元	10%	房地产开发经营
						公司	1,800 万元	90%	
8	广州天富	2,100 万美元	广州	李思廉	2002/7/8	世纪地产	315 万美元	15%	房地产开发经营
						公司	1,785 万美元	85%	
9	广州金鼎	800 万元	广州	李思廉	1994/8/31	公司	720 万元	90%	房地产开发经营
						广州鼎力	80 万元	10%	
10	广州富力美好	301 万元	广州	周耀南	2003/11/10	公司	240.8 万元	80%	物业管理
						广州鼎力	60.2 万元	20%	
11	广州亿盛	10,000 万元	广州	李思廉	2005/8/31	公司	9,000 万元	90%	房地产开发经营
						广州鼎力	1,000 万元	10%	
12	广州嘉盛	40,000 万元	广州	李思廉	2005/9/29	公司	39,000 万元	97.5%	房地产开发经营
						广州鼎力	1,000 万元	2.5%	
13	广州创盛	36,000 万元	广州	李思廉	2005/11/4	公司	31,000 万元	86.11%	房地产开发经营
						北京富力城	5,000 万元	13.89%	
14	广州智盛	10,000 万元	广州	李思廉	2005/11/4	公司	5,000 万元	50%	房地产开发经营
						北京富力城	5,000 万元	50%	

序号	公司名称	注册资本	注册地	法定代表人	成立时间	股东名称	出资额	出资比例	主营业务
15	广州超盛	60,000 万元	广州	李思廉	2005/12/8	公司	60,000 万元	100%	房地产开发经营
16	广州富力装饰	1,000 万元	广州	汤忠良	2006/4/27	公司	900 万元	90%	装饰服务
						广州鼎力	100 万元	10%	
17	广州永富	10,000 万元	广州	李思廉	2006/12/19	公司	9,500 万元	95%	房地产开发经营
						广州鼎力	500 万元	5%	
18	花都富力	10,000 万元	广州	李思廉	2006/6/30	公司	9,000 万元	90%	房地产开发经营
						广州鼎力	1,000 万元	10%	
19	富力空港	1,000 万元	广州	李思廉	2007/6/11	公司	950 万元	95%	道路货物运输、仓储服务
						花都富力	50 万元	5%	
20	惠州富力	10,000 万元	惠州	李思廉	2007/4/10	公司	9,500 万元	95%	房地产开发经营
						广州鼎力	500 万元	5%	
21	广州天力建筑	30,000 万元	广州	陈量暖	1993/5/20	公司	27,000 万元	90%	建筑施工服务
						富力集团	3,000 万元	10%	
22	广州德和	30,000 万元	广州	李思廉	2006/1/10	公司	29,600 万元	98.67%	房地产开发经营
						富力集团	400 万元	1.33%	
23	广州华维	50 万元	广州	李思廉	2004/4/2	公司	50 万元	100%	建材、装饰材料批发，室内装饰、装修

序号	公司名称	注册资本	注册地	法定代表人	成立时间	股东名称	出资额	出资比例	主营业务
24	博罗红中	25,000 万元	惠州	李思廉	2004/4/27	公司	23,750 万元	95%	房地产开发经营
						惠州富力	1,250 万元	5%	
25	惠州富茂	50,000 万元	惠州	李思廉	2010/05/14	惠州富力	25,000 万元	50%	房地产开发经营
						公司	25,000 万元	50%	
26	广州富力足球	2,000 万元	广州	章彬	2011/7/7	公司	2,000 万元	100%	体育组织策划服务
27	梅县富力	55,000 万元	梅州	李思廉	2013/07/01	公司	54,500 万元	99%	房地产开发经营
						广州鼎力	500 万元	1%	
28	梅县富力足球	2,000 万元	梅州	章彬	2012/12/6	公司	2,000 万元	100%	足球教育服务
29	广州富力经营	30 万元	广州	刘臻	2014/1/14	公司	18 万元	60%	市场经营管理
						广州富力美好	12 万元	40%	
30	珠海富力	59,200 万元	珠海	李思廉	2013/11/20	公司	59,200 万元	100%	房地产开发经营
31	广州东富有	1,000 万元	广州	李思廉	2001/8/9	广州鼎力	50 万元	5%	企业管理服务
						公司	950 万元	95%	
32	佛山富力	10,000 万元	佛山	李思廉	2013/11/13	公司	10,000 万元	100%	房地产开发经营
33	广州天禧	80,110.6667	广州	李思廉	2013/8/22	公司	60,803 万元	75%	房地产开发经营

序号	公司名称	注册资本	注册地	法定代表人	成立时间	股东名称	出资额	出资比例	主营业务
		万元				广州市万科房地产开发有限公司	20,027.667 万元	25%	
34	广州耀盈	45,000 万元	广州	李思廉	2015/2/6	公司	45,000 万元	100%	房地产开发经营
35	广州力通	1,000 万元	广州	李思廉	2014/6/13	公司	900 万元	90%	投资、管理服务
						广州金鹅投资有限公司	100 万元	10%	
36	海南富力	10,000 万元	海南	李思廉	2007/3/29	公司	9,500 万元	95.00%	房地产开发经营
						海南陵水	500 万元	5.00%	
37	海南怡丰	1,500 万港元	海南	李思廉	1994/1/27	公司	1,275 万港元	85.00%	房地产开发经营
						晓明有限公司	225 万港元	15.00%	
38	海南协兴	1,500 万港元	海南	李思廉	1994/1/26	公司	1,275 万港元	85.00%	房地产开发经营
						鞍傑公司	225 万港元	15.00%	
39	海南陵水	50,000 万元	海南	李思廉	2006/11/27	公司	50,000 万元	100.00%	房地产开发经营
40	海南那甲	30,000 万元	海南	李思廉	1998/11/27	公司	29,940 万元	99.80%	房地产开发经营
						海南陵水	60 万元	0.20%	
41	文昌富力	37,000 万元	海南	李思廉	2011/8/25	公司	35,150 万元	95.00%	房地产开发经营

序号	公司名称	注册资本	注册地	法定代表人	成立时间	股东名称	出资额	出资比例	主营业务
						海南富力	1,850 万元	5%	
42	海南富力海洋	200,000 万元	海南	李思廉	2012/6/20	公司	160,000 万元	80.00%	筹建海洋主题公园、景区开发、设计、管理
						广州杨帆	40,000 万元	20%	
43	临高富力	10,000 万元	海南	李思廉	2012/11/1	公司	9,000 万元	90.00%	房地产开发经营
						富力集团	1,000 万元	10%	
44	广州富力（重庆）	85,450 万元	重庆	李思廉	2007/1/26	公司	68,576 万元	80.25%	房地产开发经营
						重庆富力	4,424 万元	5.18%	
						平安信托有限责任公司	12,450 万元	14.57%	
45	成都富力地产	60,000 万元	成都	李思廉	2007/3/27	公司	58,998 万元	98.33%	房地产开发经营
						广州鼎力	1,002 万元	1.67%	
46	成都富力熊猫城	3,000 万元	成都	李思廉	2006/8/15	公司	1,950 万元	65%	房地产开发经营
						宝丰国际投资有限公司	1,050 万元	35%	
47	成都熊猫万国	8,000 万元	成都	李思廉	1997/10/29	公司	6,800 万元	85%	房地产经营
						南大门控股有限公司	428.8 万元	5.36%	
						磐石置业控股有限公司	640 万元	8%	

序号	公司名称	注册资本	注册地	法定代表人	成立时间	股东名称	出资额	出资比例	主营业务
						THE UNITED POTENTIAL INC	131.2 万元	1.64%	
48	湖南隆平	10,000 万元	湘潭	李思廉	2008/5/12	公司	9,500 万元	95%	房地产开发经营
						广州鼎力	500 万元	5%	
49	湘潭潇湘湾	5,000 万元	湘潭	李思廉	2011/6/17	公司	4,750 万元	95%	房地产开发经营
						广州鼎力	250 万元	5%	
50	湖南富力	2,000 万元	长沙	李思廉	2013/9/4	公司	2,000 万元	100%	房地产开发经营
51	北京富力城	139,478.157837 万元	北京	张力	2002/4/24	富力集团	5,600 万元	4.015%	房地产开发经营
						公司	133,878.157837 万元	95.985%	
52	富力（北京）	10,000 万元	北京	张力	2002/6/27	富力集团	2,000 万元	20%	房地产开发经营
						公司	8,000 万元	80%	
53	北京华恩	3,000 万元	北京	杨培军	2000/9/5	公司	1,560 万元	52%	房地产开发经营
						富力（北京）	1,440 万元	48%	
54	北京极富	3,000 万元	北京	杨培军	2007/8/31	公司	3,000 万元	100%	房地产开发经营
55	天津富力	60,428 万元	天津	谢强	2004/11/2	公司	59,428 万元	98.35%	房地产开发经营

序号	公司名称	注册资本	注册地	法定代表人	成立时间	股东名称	出资额	出资比例	主营业务
	城				9	富力（北京）	1,000 万元	1.65%	
56	福州富力	2,000 万元	福州	李思廉	2013/8/30	公司	2,000 万元	100%	房地产开发经营
57	闽侯金水湖	10,000 万元	福州	李思廉	2013/9/11	公司	10,000 万元	100%	房地产开发经营
58	昆山国银	38,000 万元	昆山	杨培军	2002/7/9	公司	36,100 万元	95%	房地产开发经营
						广州鼎力	1,900 万元	5%	
59	上海富力	20,000 万元	上海	杨培军	2007/4/25	公司	19,000 万元	95%	房地产开发经营
						广州鼎力	1,000 万元	5%	
60	西安富力	50,250.7 万元	西安	谢强	2005/9/26	公司	40,250.7 万元	80.1%	房地产开发经营
						北京富力城	10,000 万元	19.9%	
61	富力地产（香港）	1 万港元	香港	李思廉	2005/8/25	公司	1 万港元	100%	投资业务

（2）最近一年及一期的主要财务数据

单位：万元

序号	公司名称	2014 年 12 月 31 日/2014 年度			2015 年 6 月 30 日/2015 年 1-6 月		
		总资产	净资产	净利润	总资产	净资产	净利润
1	富力集团	75,846.52	73,276.85	13,151.42	73,271.13	73,271.13	-5.72
2	广州鼎力	22,473.83	15,759.75	45.95	22,476.36	15,762.28	2.53
3	广州住宅设计院	8,691.33	8,190.77	596.03	8,458.30	8,166.05	-24.72
4	广州富力广告	239.32	46.81	-1.09	237.44	44.99	-1.82
5	广州天力物业	61,998.29	4,881.92	162.60	73,641.61	5,044.46	162.53
6	广州吉浩源	4,734.95	4,552.44	3.76	4,756.46	4,576.60	24.16
7	广州东园	6,833.79	6,686.65	44.15	6,859.54	6,688.62	1.97
8	广州天富	23,393.51	22,774.77	139.72	23,673.82	22,899.16	124.39
9	广州金鼎	60,149.23	31,278.06	1,238.45	60,374.02	31,672.05	393.99
10	广州富力美好	4,506.05	273	669.42	5,471.39	270.34	-2.65
11	广州亿盛	47,974.87	35,451.06	614.49	46,563.41	34,955.99	-495.07
12	广州嘉盛	755,113.50	77,617.68	-5,158.90	785,270.65	71,428.29	-6,189.39
13	广州创盛	326,105.97	168,758.58	138,982.00	311,976.16	168,687.28	-71.29
14	广州智盛	79,088.68	39,138.10	153.62	76,924.44	39,346.69	208.59
15	广州超盛	189,433.25	100,963.02	-24.19	183,796.46	99,810.37	-1,152.65
16	广州富力装饰	59,136.70	14,433.49	3,611.20	71,792.08	15,899.66	1,466.17
17	广州永富	14,252.39	9,952.39	-15.35	18,034.20	9,878.08	-74.31
18	花都富力	9,959.53	9,959.53	-0.01	9,946.15	9,946.15	-13.38
19	富力空港	5,891.33	899.96	203.7	5,566.92	1,015.08	115.12
20	惠州富力	146,980.66	-1,938.05	-4,943.97	103,886.37	-3,367.73	-1,429.68
21	广州天力建筑	871,682.12	369,191.92	73,054.00	1,043,937.14	408,238.14	39,046.22
22	广州德和	200,238.66	48,265.79	9,352.09	180,297.41	58,886.50	10,620.71
23	广州华维	6,901.52	-261.66	42.66	7,999.20	-347.28	-85.62
24	博罗红中	68,131.58	31,898.51	2,926.00	82,864.29	31,628.86	-269.65
25	惠州富茂	208,435.11	44,751.42	2,292.60	207,164.18	44,581.94	-169.48
26	广州富力足球	25,308.55	-16,172.56	-6,924.24	29,186.97	-26,719.69	-10,547.13
27	梅县富力	164,583.42	52,373.99	-2,325.02	203,308.90	57,329.57	4,955.58
28	梅县富力足球	12,006.54	1,365.94	-491.17	11,772.09	932.98	-432.96
29	广州富力经营	30.05	29.95	-0.05	30.09	29.99	0.04
30	珠海富力	63,587.85	41,963.71	-36.22	100,858.24	59,161.65	-2.06
31	广州东富有	814.19	811.99	-40.48	815.43	813.23	1.24
32	佛山富力	111,237.22	9,913.57	-81.52	194,898.88	9,804.04	-109.53
33	广州天禧	81,149.41	80,062.53	-48.44	98,470.60	80,049.98	-12.56
34	广州耀盈	-	-	-	76,502.26	44,972.13	-27.87
35	广州力通	996.91	996.91	-3.09	995.5	995.5	-1.4
36	海南富力	424,665.35	13,703.53	1,310.68	332,701.06	14,895.94	1,192.41
37	海南怡丰	57,416.55	24,946.64	3,468.77	54,864.76	26,035.57	1,088.93
38	海南协兴	49,886.06	13,790.49	13,051.07	43,444.47	13,839.43	48.93

39	海南陵水	323,742.62	67,046.61	1,740.73	239,795.14	75,426.65	8,380.03
40	海南那甲	97,555.33	45,095.29	1,045.26	94,724.61	45,035.62	-59.67
41	文昌富力	56,336.74	9,717.84	-205.08	71,420.41	36,074.14	-643.7
42	海南富力海洋	237,834.65	200,000.00	-	237,699.02	200,000.00	-
43	临高富力	70,557.82	9,308.68	-373.74	71,137.42	8,942.72	-365.96
44	广州富力（重庆）	528,122.29	234,219.19	38,988.04	518,496.08	243,697.05	9,477.85
45	成都富力地产	304,726.43	75,667.47	10,866.80	328,104.86	77,764.98	2,097.51
46	成都富力熊猫城	148,726.51	48,499.65	-14,813.27	157,851.37	46,361.95	-2,137.70
47	成都熊猫万国	381,685.68	83,353.83	4,190.25	445,093.99	87,197.94	3,844.10
48	湖南隆平	155,229.82	9,949.60	-44.25	156,332.60	9,921.75	-27.85
49	湘潭潇湘湾	31,902.18	4,999.91	22.47	31,864.67	4,932.40	-67.51
50	湖南富力	1,959.13	1,959.13	-10.43	1,954.25	1,954.25	-4.88
51	北京富力城	3,284,775.28	585,834.64	44,553.51	3,437,537.45	632,788.70	46,954.06
52	富力（北京）	757,885.26	208,859.71	47,741.60	738,886.47	218,182.41	9,322.70
53	北京华恩	205,653.57	83,833.09	199.1	194,930.19	84,045.10	212.01
54	北京极富	802,535.68	41,163.46	26,702.35	806,480.54	47,869.97	6,706.51
55	天津富力城	855,197.94	274,348.30	2,877.48	941,162.94	282,052.77	7,704.47
56	福州富力	51,633.05	1,994.67	-4.64	149,920.98	1,992.08	-2.59
57	闽侯金水湖	20,347.47	9,940.99	-51.15	21,093.47	9,907.01	-33.98
58	昆山国银	358,750.64	84,924.59	-1,963.68	369,922.94	84,894.45	-30.14
59	上海富力	802,152.12	19,442.39	-59.76	781,861.75	18,994.21	-448.18
60	西安富力	222,948.24	49,920.30	-21.65	198,145.23	49,817.28	-103.01
61	富力地产（香港）	981,112.14	-254,862.26	-126,757.37	1,008,436.81	-312,724.72	-57,862.46

注：以上财务数据已经立信会计师审计。

2、间接控股子公司

（1）基本信息

序号	公司名称	注册资本	注册地	法定代表人	成立时间	股东名称	出资额	出资比例	主营业务
1	广州天富监理	301 万元	广州	范志超	2001/12/29	广州鼎力	270.9 万元	90%	监理服务
						广州住宅设计院	30.1 万元	10%	
2	广州恒盛	650 万美元	广州	李思廉	2004/1/9	公司	162.5 万美元	25%	房地产开发经营
						智建国际	487.5 万美元	75%	
3	广州兴盛	650 万美元	广州	李思廉	2004/1/9	公司	162.5 万美元	25%	房地产开发经营
						东环实业	487.5 万美元	75%	
4	广州鼎盛	650 万美元	广州	李思廉	2004/1/9	公司	162.5 万美元	25%	房地产开发经营
						联城公司	487.5 万美元	75%	
5	广州恒富	6,000 万元	广州	张小林	2003/10/24	富力集团	1,000 万元	16.67%	担保、咨询
						广州鼎力	5,000 万元	83.33%	
6	广州圣景	8,000 万美元	广州	李思廉	2007/8/27	公司	2,000 万美元	25%	房地产开发经营
						盛景投资	6,000 万美元	75%	
7	龙门富力	19,600.1568 万元	龙门	李思廉	2007/9/6	公司	9,500 万元	48.47%	房地产开发经营
						惠州富力	500 万元	2.55%	

序号	公司名称	注册资本	注册地	法定代表人	成立时间	股东名称	出资额	出资比例	主营业务
						平安信托有限责任公司	9,600.1568 万元	48.98%	
8	广州杨帆	10,000 万元	广州	李思廉	2007/9/10	广州鼎力	6,000 万元	60%	房地产开发经营
						公司	4,000 万元	40%	
9	佛山力尊	200 万元	佛山	陈量暖	2009/02/17	广州天力建筑	200 万元	100%	金属制品
10	广州骏熹	50 万元	广州	淳正兴	2007/8/13	广州天力物业	50 万元	100%	物业管理
11	广东恒力	1,500 万元	广州	刘臻	2001/6/12	广州天力建筑	1,500 万元	100%	弱电工程
12	广州天盈	500 万元	广州	陈量暖	2009/8/28	广州天力建筑	450 万元	90%	园林绿化工程、设计
						佛山力尊	50 万元	10%	
13	惠州富茂建设	1,000 万元	惠州	李思廉	2011/08/25	惠州富茂	1,000 万元	100%	工程开发、投资、建设、管理
14	龙门骏熹	1,000 万元	龙门	淳正兴	2012/08/09	广州骏熹	1,000 万元	100%	工程开发、投资、建设、管理
15	惠州恒翌	1,000 万元	惠州	刘臻	2012/08/09	广东恒力	1,000 万元	100%	工程开发、投资、建设、管理
16	惠州恒富通	1,000 万元	惠州	岑剑雯	2012/08/09	广州恒富	1,000 万元	100%	工程开发、投资、建设、管理
17	博罗联锡	1,000 万元	惠州	刘立场	2012/08/08	广州天富监理	1,000 万元	100%	工程开发、投资、建设、管理

序号	公司名称	注册资本	注册地	法定代表人	成立时间	股东名称	出资额	出资比例	主营业务
18	惠州锦良	1,000 万元	惠州	肖方毅	2012/08/08	广州住宅设计院	1,000 万元	100%	工程开发、投资、建设、管理
19	惠州择信	1,000 万元	惠州	汤忠良	2012/08/08	广州富力装饰	1,000 万元	100%	工程开发、投资、建设、管理
20	梅州富力会	5,000 万元	梅州	马志良	2015/03/26	梅县富力	5,000 万元	100%	餐饮、康体项目经营
21	珠海富天	800 万元	珠海	陈量暖	2015/2/12	广州天力建筑	800 万元	100%	建筑施工服务
22	海南易通	1,500 万港元	海南	李思廉	1994/1/27	佳城投资	1,275 万港元	85.00%	房地产开发经营
						易通国际	225 万港元	15.00%	
23	海南明强	1,170 万元	海南	李思廉	1995/4/26	海南富力	1,111.5 万元	95.00%	房地产开发经营
						海南陵水	58.5 万元	5.00%	
24	海南朝阳	11,106 万元	海南	李思廉	1995/4/4	海南富力	10,550.7 万元	95.00%	房地产开发经营
						海南陵水	555.3 万元	5.00%	
25	海南红树林	1,165 万元	海南	李思廉	1995/3/24	海南富力	1,106.75 万元	95.00%	房地产开发经营
						海南陵水	58.25 万元	5.00%	
26	海南三林发展	2,521 万元	海南	李思廉	1995/1/17	海南富力	2,395 万元	95.00%	房地产开发经营
						海南陵水	126 万元	5.00%	
27	海南三林旅业	12,490 万元	海南	李思廉	1995/3/7	海南富力	11,865.5 万元	95.00%	房地产开发经营

序号	公司名称	注册资本	注册地	法定代表人	成立时间	股东名称	出资额	出资比例	主营业务
						海南陵水	624.5 万元	5.00%	
28	海南天力	2,000 万元	海南	陈量暖	2010/7/9	广州天力建筑	2,000 万元	100.00%	建筑工程
29	海口富力会	100 万元	海南	赵飒	2012/5/16	海南富力	95 万元	95.00%	旅游业
						海南三林旅业	5 万元	5%	
30	重庆富力房地产	66,000 万元	重庆	李思廉	2005/12/30	公司	21,350 万元	32.35%	房地产开发经营
						广州嘉盛	23,128 万元	35.04%	
						广州超盛	16,522 万元	25.03%	
						北京富力城	5,000 万元	7.58%	
31	重庆永富	1,000 万元	重庆	李思廉	2007/12/18	重庆富力房地产	800 万元	80%	房地产开发经营
						广州富力（重庆）	200 万元	20%	
32	重庆富力嘉盛	79,454 万元	重庆	李思廉	2014/1/28	佳善控股	79,454 万元	100%	房地产开发经营
33	四川富力百货	1,000 万元	成都	刘永进	2008/3/12	成都富力	900 万元	90%	商业
						广州鼎力	100 万元	10%	
34	北京富力园林	500 万元	北京	杨培军	2003/3/6	北京富力城	250 万元	50%	园林绿化服务
						富力（北京）	250 万元	50%	
35	北京富力市政	500 万元	北京	杨培军	2003/3/6	北京富力城	250 万元	50%	市政工程服务

序号	公司名称	注册资本	注册地	法定代表人	成立时间	股东名称	出资额	出资比例	主营业务
						富力（北京）	250 万元	50%	
36	北京富力广告	100 万元	北京	杨培军	2002/10/24	北京富力城	50 万元	50%	广告策划服务
						富力（北京）	50 万元	50%	
37	北京恒富物业	500 万元	北京	李国栋	2002/12/11	广州天力物业	500 万元	100%	物业管理
38	北京天越	200 万元	北京	张宁	2003/8/8	北京富力城	100 万元	50%	门窗制造
						富力（北京）	100 万元	50%	
39	北京富力会俱乐部	300 万元	北京	杨培军	2004/10/15	北京富力城	150 万元	50%	经营文娱康体业务
						富力（北京）	150 万元	50%	
40	北京地源达	500 万美元	北京	杨培军	2002/2/7	北京奔望投资	350 万美元	70%	房屋建设、出租、出售及物业管理
						浩锐企业	135 万美元	27%	
						北京顺义大龙城乡建设开发总公司	15 万美元	3%	
41	北京鸿高	30,000 万元	北京	杨培军	1999/6/8	北京富力城	29,400 万元	98%	房地产开发经营
						富力（北京）	600 万元	2%	
42	北京龙熙	2,900 万元	北京	杨培军	2001/8/20	富力（北京）	2,175 万元	75%	房地产开发经营
						北京龙熙	725 万元	25%	

序号	公司名称	注册资本	注册地	法定代表人	成立时间	股东名称	出资额	出资比例	主营业务
43	北京长安房地产	5,000 万元	北京	杨培军	2001/12/6	富力（北京）	2,500 万元	50%	房地产开发经营
						北京富力城	2,500 万元	50%	
44	富力（香河）	20,000 万元	香河	杨培军	2009/11/5	富力（北京）	2,000 万元	10%	房地产开发经营
						北京富力城	18,000 万元	90%	
45	北京富源盛达	3,000 万元	北京	杨培军	2011/1/20	北京富力城	2,700 万元	90%	房地产开发经营
						北京极富	300 万元	10%	
46	北京奔望投资	600 万元	北京	杨培军	1997/5/20	广州鼎力	300 万元	50%	股权投资
						富力（北京）	300 万元	50%	
47	北京金厦园	6,000 万元	北京	杨培军	2000/9/29	富力（北京）	6,000 万元	100%	房地产开发经营
48	北京恒富俱乐部	100 万元	北京	张炯明	2014/7/10	北京恒富物业	100 万元	100%	器械健身、组织文化艺术交流活动（不含演出）
49	北京富力通达	10,000 万元	北京	杨培军	2013/11/20	北京极富	1,000 万元	10%	房地产开发经营
						北京富力城	9,000 万元	90%	
50	天津鸿富	30,000 万元	天津	谢强	2006/6/30	欧斯地产	6,000 万元	20%	房地产开发经营
						银星资源	4,500 万元	15%	
						天津富力城	19,500 万元	65%	

序号	公司名称	注册资本	注册地	法定代表人	成立时间	股东名称	出资额	出资比例	主营业务
51	天津耀华	53,547.5234 万元	天津	谢强	2002/9/27	天津富力城	32,000 万元	60%	房地产开发经营
						平安信托有限责任公司	21,547.5234 万元	40%	
52	天津富力滨海	40,000 万元	天津	谢强	2007/12/25	北京富力城	24,000 万元	60%	房地产开发经营
						天津富力城	16,000 万元	40%	
53	天津华信	500 万元	天津	谢强	2004/4/23	天津耀华	450 万元	90%	物业管理
						天津富力城	50 万元	10%	
54	天津富力会	10 万元	天津	卢丽娟	2008/10/23	天津富力城	10 万元	100%	经营文娱康体业务
55	天津富景投资	1,000 万元	天津	谢强	2008/12/30	天津富力城	1,000 万元	100%	投资业务
56	天津团泊湖置业	3,000 万元	天津	杨培军	2009/8/13	北京富力城	3,000 万元	100%	房地产开发经营
57	天津团泊绿岛	8,000 万元	天津	杨培军	2012/6/15	天津团泊湖置业	8,000 万元	100%	房地产开发经营
58	天津百合湾	16,000 万元	天津	杨培军	2012/1/30	天津团泊湖蓝岛	16,000 万元	100%	房地产开发经营
59	天津团泊湖蓝岛	3,000 万元	天津	杨培军	2009/8/13	北京富力城	3,000 万元	100%	房地产开发经营
60	天津锦堂	3 万元	天津	谢强	2013/7/26	天津富力城	3 万元	100%	房地产开发经营
61	天津富润	10,000 万元	天津	谢强	2013/10/23	天津富景投资	10,000 万元	100%	房地产开发经营
62	郑州富力城	5,000 万元	郑州	杨培军	2014/8/26	富力（北京）	5,000 万元	100%	房地产开发、销售商品房

序号	公司名称	注册资本	注册地	法定代表人	成立时间	股东名称	出资额	出资比例	主营业务
63	石家庄富力	5,000 万元	石家庄	杨培军	2013/12/26	富力（北京）	5,000 万元	100%	房地产开发与经营
64	富力（平山）	5,000 万元	石家庄	杨培军	2014/8/6	石家庄富力	5,000 万元	100%	房地产开发与经营
65	包头富力	20,000 万元	包头	杨培军	2013/10/18	富力（北京）	2,000 万元	10%	房地产开发经营
						北京富力城	18,000 万元	90%	
66	包头富力喜桂图	10,000 万元	包头	相立军	2014/12/12	北京极富	10,000 万元	100%	房地产开发经营
67	福州台江富力	10,000 万元	福州	李思廉	2013/9/11	福州富力	10,000 万元	100%	房地产开发经营
68	富力南京地产	50,000 万元	南京	杨培军	2010/9/8	北京富力城	40,000 万元	80%	房地产开发经营
						富力（北京）	10,000 万元	20%	
69	富力南京科技园	500 万元	南京	王子文	2012/1/19	富力南京地产	400 万元	80%	房屋租赁、物业管理
						北京富力城	100 万元	20%	
70	南京富力城	10,000 万元	南京	杨培军	2013/11/27	富力南京地产	8,000 万元	80%	房地产开发经营
						北京富力城	2,000 万元	20%	
71	杭州富力	12,000 万美元	杭州	杨晔	2012/12/19	翘威国际	12,000 万美元	100%	房地产开发经营
72	杭州极富	7,500 万美元	杭州	杨晔	2013/2/27	翘威国际	7,500 万美元	100%	房地产开发经营
73	杭州品富	7,000 万美元	杭州	杨晔	2013/9/4	领丰控股	7,000 万美元	100%	房地产开发经营
74	杭州联富	10,000 万元	杭州	杨晔	2013/12/24	上海浦卫	10,000 万元	100%	房地产开发经营

序号	公司名称	注册资本	注册地	法定代表人	成立时间	股东名称	出资额	出资比例	主营业务
75	杭州瑞富	10,000 万元	杭州	杨晔	2014/1/3	上海浦卫	10,000 万元	100%	房地产开发经营
76	湖州富力	10,000 万元	浙江	杨晔	2015/1/23	杭州联富	10,000 万元	100%	房地产开发经营
77	无锡天润	10,000 万元	无锡	张宁	2011/3/2	上海富力	10,000 万元	100%	房地产开发经营
78	无锡富力	500 万元	无锡	张宁	2013/11/11	上海富力	500 万元	100%	房地产开发经营
79	无锡极富	3 亿美元	无锡	张宁	2013/12/16	繁智公司	3 亿美元	100%	房地产开发经营
80	昆山新延	12,800 万元	昆山	张宁	2000/11/16	上海富力	12,800 万元	100%	房地产开发经营
81	上海浦卫	32,000 万元	上海	张宁	2006/7/18	上海富力	32,000 万元	100%	房地产开发经营
82	昆山富力会	3,000 万元	昆山	张宁	2011/12/7	昆山国银	3,000 万元	100%	经营富力湾会所
83	上海极富	20,000 万元	上海	张宁	2013/1/31	上海富力	20,000 万元	100%	房地产开发经营
84	上海富力会	10 万元	上海	张宁	2013/12/31	上海浦卫	10 万元	100%	健身服务、商务信息咨询
85	上海众弘	10,000 万元	上海	张宁	2013/9/24	上海富力	10,000 万元	100%	房地产开发经营
86	太原富力城	35,000 万元	太原	杨培军	2007/8/14	北京富力城	17,500 万元	50%	房地产开发经营
						富力（北京）	17,500 万元	50%	
87	大同富力城	20,000 万元	大同	杨培军	2011/11/17	北京富力城	16,000 万元	80%	房地产开发经营
						富力（北京）	4,000 万元	20%	

序号	公司名称	注册资本	注册地	法定代表人	成立时间	股东名称	出资额	出资比例	主营业务
88	太原富力会	50 万元	太原	相立军	2013/2/8	太原富力城	50 万元	100%	经营会所、物业管理
89	山西永红盛	1,000 万元	太原	相立军	2012/9/14	太原富力城	900 万元	90%	房地产开发经营
						侯继红	100 万元	10%	
90	大同恒富	500 万元	大同	元强国	2012/12/20	大同富力城	500 万元	100%	物业管理
91	大同恒富超市	50 万元	大同	元强国	2015/4/30	大同恒富	50 万元	100%	零售食品、日用品
92	西安滨湖花园	5,500 万元	西安	谢强	2005/8/8	西安富力	4,950 万元	90%	房地产开发经营
						北京富力城	550 万元	10%	
93	西安保德信	6,500 万元	西安	谢强	2005/8/8	西安富力	5,850 万元	90%	房地产开发经营
						北京富力城	650 万元	10%	
94	西安富力湾	10,000 万元	西安	谢强	2010/9/14	西安富力	9,000 万元	90%	房地产开发经营
						北京富力城	1,000 万元	10%	
95	富力（沈阳）商务	2,000 万美元	沈阳	陈晓东	2007/6/21	益成投资	2,000 万美元	100%	商务咨询服务
96	沈阳亿隆	2,000 万元	沈阳	杨培军	2001/12/12	富力（沈阳）商务	2,000 万元	100%	房地产开发经营
97	沈阳富力会	50 万元	沈阳	杨培军	2010/8/10	沈阳亿隆	50 万元	100%	餐饮服务，体育场所管理
98	富力（沈阳）	9,000 万美元	沈阳	杨培军	2014/1/15	北京富力城	4,410 万美元	49%	房地产开发经营

序号	公司名称	注册资本	注册地	法定代表人	成立时间	股东名称	出资额	出资比例	主营业务
						永迈公司	4,590 万美元	51%	
99	富力（哈尔滨）	10,000 万元	哈尔滨	杨培军	2011/4/12	平安信托有限责任公司	4,500 万元	45%	房地产开发经营
						富力（北京）	3,500 万元	35%	
						北京富力城	2,000 万元	20%	
100	哈尔滨富力城	10,000 万元	哈尔滨	杨培军	2013/5/15	富力（北京）	8,000 万元	80%	房地产开发经营
						北京富力城	2,000 万元	20%	
101	贵州富力贵	498 万元	贵阳	陈量暖	2004/12/27	广州鼎力	398.4 万元	80%	医药制造
						贵阳医学院制药有限公司	99.6 万元	20%	
102	富力地产（BVI）	5 万美元	英属维京群岛	李思廉	2006/3/31	富力地产（香港）	1 美元	100%	投资业务
103	恒佳投资	5 万美元	英属维京群岛	黄德心	2012/10/22	富力地产(香港)	1 美元	100%	投资业务
104	鸿志投资	5 万美元	英属维京群岛	李思廉	2007/11/2	富力地产(香港)	1 美元	100%	投资业务
105	彩富控股	5 万美元	英属维京群岛	李思廉	2013/1/2	富力地产(香港)	1 美元	100%	投资业务
106	协天公司	5 万美元	英属维京群岛	李思廉	2014/5/12	富力地产(香港)	1 美元	100%	投资业务

序号	公司名称	注册资本	注册地	法定代表人	成立时间	股东名称	出资额	出资比例	主营业务
107	志铿公司	1 万港元	香港	李思廉	1999/12/15	富力地产(香港)	1 万港元	100%	投资业务
108	昌贸公司	5 万美元	英属维京群岛	李思廉	2014/5/13	富力地产(香港)	1 美元	100%	投资业务
109	城阶投资	5 万美元	英属维京群岛	周蔼华	2013/9/5	富力地产(香港)	1 美元	100%	投资业务
110	逸荣国际	5 万美元	英属维京群岛	李思廉	2005/3/8	富力地产（香港）	2 美元	100%	投资业务
111	东环实业	5 万美元	英属维京群岛	李思廉	2003/8/8	富力地产（香港）	2 美元	100%	投资业务
112	易通国际	1 万港元	香港	李思廉	1992/6/30	安弘投资	10,000 港元	100%	投资业务
113	置领投资	5 万美元	英属维京群岛	黄德心	2013/9/9	富力地产（香港）	1 美元	100%	投资业务
114	景择控股	5 万美元	英属维京群岛	周蔼华	2013/9/25	富力地产(香港)	1 美元	100%	投资业务
115	普明投资	5 万美元	英属维京群岛	李思廉	2011/7/5	富力地产(香港)	1 美元	100%	投资业务
116	宇时投资	5 万美元	英属维京群岛	李思廉	2007/8/13	富力地产（BVI）	1 美元	100%	投资业务
117	宏湛国际	1 万港元	香港	周蔼华	2007/5/28	东环实业	1 万港元	100%	投资业务
118	亨力国际	1 万港元	香港	周蔼华	2007/11/2	盛景投资	1 万港元	100%	投资业务
119	鞍傑公司	1 万港元	香港	周蔼华	2013/7/31	富凯投资	1 万港元	100%	投资业务

序号	公司名称	注册资本	注册地	法定代表人	成立时间	股东名称	出资额	出资比例	主营业务
120	俊力国际	1 万港元	香港	周蔼华	2007/4/19	智建国际	1 万港元	100%	投资业务
121	晋博投资	5 万美元	英属维京群岛	李思廉	2013/9/18	富力地产（香港）	1 美元	100%	投资业务
122	永迈公司	1 万港元	香港	周蔼华	2013/9/3	城阶投资	1 万港元	100%	投资业务
123	翘威国际	1 万港元	香港	周蔼华	2007/11/2	景择控股	1 万港元	100%	投资业务
124	兴祥国际	1 万港元	香港	周蔼华	2007/11/2	佳城投资	1 万港元	100%	投资业务
125	Lancaster-Toprich Limited	1 万港元	香港	李思廉	1987/2/10	富力地产（香港）	1 万港元	100%	投资业务
126	联城公司	5 万美元	英属维京群岛	李思廉	2003/11/6	富力地产（香港）	2 美元	100%	投资业务
127	晓名公司	1 万港元	香港	周蔼华	2013/10/22	益创投资	1 万港元	100%	投资业务
128	万栢国际	1 万港元	香港	周蔼华	2007/9/5	联城公司	1 万港元	100%	投资业务
129	盛景投资	5 万美元	英属维京群岛	李思廉	2006/4/3	富力地产（BVI）	5 万美元	100.0%	投资业务
130	欧斯地产	5 万美元	英属维京群岛	李思廉	2006/3/9	富力地产（香港）	5 万美元	100%	投资业务
131	轩景投资	5 万美元	英属维京群岛	李思廉	2006/3/21	富力地产（BVI）	1 美元	100%	投资业务
132	安弘投资	5 万美元	英属维京群岛	李思廉	2006/3/21	富力地产（BVI）	1 美元	100%	投资业务

序号	公司名称	注册资本	注册地	法定代表人	成立时间	股东名称	出资额	出资比例	主营业务
133	佳城投资	5 万美元	英属维京群岛	李思廉	2006/4/3	富力地产（BVI）	1 美元	100%	投资业务
134	百时国际	1 万港元	香港	周蔼华	2007/10/22	富力地产（BVI）	1 万港元	100%	投资业务
135	领星投资	5 万美元	英属维京群岛	周蔼华	2013/9/3	富力地产(香港)	1 美元	100%	投资业务
136	领丰控股	1 万港元	香港	黄德心	2013/2/28	巧明投资	1 万港元	100%	投资业务
137	润峦控股	5 万美元	英属维京群岛	李思廉	2013/9/24	富力地产(香港)	4 万美元	100%	投资业务
138	浩锐企业	10 万港元	香港	李思廉	1997/5/30	逸荣国际	10 万港元	100%	投资业务
139	耀峰环球	5 万美元	英属维京群岛	周蔼华	2013/10/11	富力地产(香港)	1 美元	100%	投资业务
140	富凯投资	5 万美元	英属维京群岛	周蔼华	2014/5/13	富力地产(香港)	1 美元	100%	投资业务
141	银星资源	5 万美元	英属维京群岛	李思廉	2006/3/9	富力地产（香港）	5 万美元	100%	投资业务
142	巧明投资	5 万美元	英属维京群岛	周蔼华	2013/9/9	富力地产(香港)	US$1	100%	投资业务
143	佳善控股	1 万港元	香港	黄德心	2013/9/9	置领投资	1 万港元	100%	投资业务
144	繁智公司	1 万港元	香港	黄德心	2013/10/17	恒佳投资	1 万港元	100%	投资业务
145	智建国际	5 万美元	英属维京群岛	李思廉	2003/11/6	富力地产（香港）	2 美元	100%	投资业务

序号	公司名称	注册资本	注册地	法定代表人	成立时间	股东名称	出资额	出资比例	主营业务
146	兆运公司	5 万美元	英属维京群岛	李思廉	2013/10/31	富力地产(香港)	1 美元	100%	投资业务
147	阶智公司	1 万港元	香港	周蔼华	2013/3/8	领星投资	1 万港元	100%	投资业务
148	益成投资	5 万美元	英属维京群岛	周蔼华	2006/9/1	富力地产(BVI)	1 万美元	100%	投资业务
149	益创投资	5 万美元	英属维京群岛	周蔼华	2014/5/12	富力地产(香港)	1 美元	100%	投资业务
150	裕湛国际	1 万港元	香港	周蔼华	2007/10/25	银星资源	4,300 港元	43%	投资业务
						欧斯地产	5,700 港元	57%	
151	R&F Development SDN BHD	RM50 万	马来西亚	/	2013/11/7	润峦控股	RM50 万	100%	房地产开发经营
152	R&F Mega Realty SDN BHD	RM40 万	马来西亚	/	2014/1/27	晋博投资	RM2	100%	房地产开发经营
153	Tian Li Property Management SDN BHD	RM2	马来西亚	/	2014/7/27	晋博投资	RM2	100%	房地产开发经营
154	Tian Li Property Construction SDN BHD	RM2	马来西亚	/	2014/7/27	晋博投资	RM2	100%	房地产开发经营
155	R&F Development	SGD1	新加坡	/	2014/4/16	耀峰环球	SGD1	100%	房地产开发经营 投资业务

序号	公司名称	注册资本	注册地	法定代表人	成立时间	股东名称	出资额	出资比例	主营业务
	PTE. Ltd.								
156	R&F Development Holdings Pty Ltd	AU$1	澳大利亚	/	2014/5/30	R&F Properties (HK) Company Limited	AU$1	100%	
157	R&F Property Pty Ltd	AU$100	墨尔本	/	2014/6/5	R&F Development Holdings Pty Ltd	AU$90	90%	投资业务
						Australia Golden Swan Group Investment Pty Ltd	AU$10	10%	
158	R&F Realty Pty Ltd	AU$100	墨尔本	/	2014/6/20	R&F Development Holdings Pty Ltd	AU$90	90%	投资业务
						Australia Golden Shine Group Investment Pty Ltd	AU$10	10%	
159	R&F Estate Pty Ltd	AU$100	墨尔本	/	2014/7/7	R&F Development Holdings Pty Ltd	AU$90	90%	投资业务
						Australia King Eagle Investment	AU$10	10%	

序号	公司名称	注册资本	注册地	法定代表人	成立时间	股东名称	出资额	出资比例	主营业务
						Pty Ltd			
160	R&F Property Australia Pty Ltd	AU$100	澳大利亚	/	2014/10/30	R&F Development Holdings Pty Ltd	AU$90	90%	管理服务
161	R&F Golden Property Pty Ltd	AU$100	墨尔本	/	2014/7/14	Australia Golden Shine Investment Pty Ltd	AU$10	10%	租赁服务
						R&F Development Holdings Pty Ltd	AU$100	100%	
162	R&F Mega Property Pty Ltd	AU$100	布里斯班	/	2014/7/14	R&F Development Holdings Pty Ltd	AU$90	90%	房地产开发经营
						Australia Top Bright Investment Pty Ltd	AU$10	10%	
163	R&F Mega Realty Pty Ltd	AU$100	布里斯班	/	2014/7/14	R&F Development Holdings Pty Ltd	AU$90	90%	房地产开发经营
						Australia Top Legend Investment Pty Ltd	AU$10	10%	

序号	公司名称	注册资本	注册地	法定代表人	成立时间	股东名称	出资额	出资比例	主营业务
164	R&F Mega Estate Pty Ltd	AU$100	澳大利亚	/	2014/9/23	R&F Development Holdings Pty Ltd	AU$90	90%	房地产开发经营
165	R&F Golden Realty Pty Ltd	AU$100	悉尼	/	2014/7/14	R&F Development Holdings Pty Ltd	AU$100	100%	房地产开发经营

（2）最近一年及一期的主要财务数据

单位：万元

序号	公司名称	2014 年 12 月 31 日/2014 年度			2015 年 6 月 30 日/2015 年 1-6 月		
		总资产	净资产	净利润	总资产	净资产	净利润
1	广州天富监理	1,613.33	1,072.14	-212.02	1,924.46	-378.09	-1,450.23
2	广州恒盛	226,287.28	-30,063.37	-11,507.13	222,640.55	-34,675.15	-4,611.78
3	广州兴盛	569,899.11	301,206.41	10,558.86	715,131.64	312,640.60	11,434.20
4	广州鼎盛	134,538.46	15,515.43	-3,071.94	132,433.41	15,220.83	-294.59
5	广州恒富	5,950.65	5,950.65	-0.04	5,945.37	5,945.37	-5.28
6	广州圣景	292,084.39	190,739.30	-2,143.84	274,804.76	190,030.20	-709.10
7	龙门富力	186,583.01	84,753.66	9,927.46	193,671.97	86,125.33	1,371.67
8	广州杨帆	40,011.23	9,999.73	0.00	40,011.20	9,999.70	-0.03
9	佛山力尊	202.00	185.81	4.34	209.45	192.41	6.60
10	广州骏熹	1,051.72	-32.99	-0.05	1,051.69	-33.02	-0.03
11	广东恒力	80,667.10	12,824.85	4,912.64	88,625.27	14,053.53	1,228.68
12	广州天盈	2,281.81	857.84	15.54	2,230.05	885.28	27.45
13	惠州富茂建设	3,864.20	864.20	-8.27	3,861.16	861.15	-3.05
14	龙门骏熹	5,241.18	999.01	-0.15	4,241.17	999.00	-0.01
15	惠州恒翌	2,095.26	998.43	-0.15	1,998.39	998.39	-0.04
16	惠州恒富通	2,337.88	987.98	-7.47	1,348.01	987.91	-0.07
17	博罗联锡	1,064.17	999.01	0.17	1,064.16	999.00	-0.01
18	惠州锦良	1,536.16	999.00	-0.14	1,536.15	998.99	-0.01
19	惠州择信	1,887.96	993.23	-2.16	1,897.94	993.22	-0.02
20	梅州富力会	-	-	-	5,004.20	4,991.77	-8.23
21	珠海富天	-	-	-	-	-	-
22	海南易通	63,930.84	44,357.85	-310.89	64,528.78	44,252.49	-105.36
23	海南明强	8,221.95	1,104.16	52.45	7,088.23	1,456.75	352.59
24	海南朝阳	21,670.48	11,014.35	-4.41	24,894.08	11,004.94	-9.41
25	海南红树林	9,688.49	1,033.57	23.73	9,896.38	992.92	-40.65
26	海南三林发展	16,560.25	2,287.45	53.00	16,625.51	2,204.58	-82.87
27	海南三林旅业	148,377.30	26,205.47	3,292.38	145,180.33	25,975.76	-229.71
28	海南天力	19,194.58	-1,944.79	1,220.21	10,971.81	-2,088.92	-144.13
29	海口富力会	2,630.48	-3,147.78	-1,351.22	3,743.61	-3,725.82	-578.04
30	重庆富力房地产	304,474.92	103,806.81	3,962.29	329,266.38	110,157.32	6,350.51
31	重庆永富	6,810.58	793.55	-0.00	6,880.57	775.82	-17.72
32	重庆富力嘉盛	84,122.49	79,179.11	-274.89	87,830.05	79,071.64	-107.47
33	四川富力百货	988.38	988.38	-2.07	988.33	988.33	-0.05
34	北京富力园林	5,438.26	3,856.65	13.07	6,698.92	3,852.30	-4.35
35	北京富力市政	3,020.06	2,702.41	-614.39	3,028.36	2,714.61	12.21
36	北京富力广告	76.83	-90.74	-0.17	76.80	-90.77	-0.02
37	北京恒富物业	31,386.90	-14,651.41	-5,547.20	29,620.37	-17,382.17	-2,730.76
38	北京天越	4,187.58	982.37	-0.52	5,766.24	1,012.02	29.66

39	北京富力会俱乐部	851.68	-2,851.91	-303.22	1,213.20	-2,755.08	96.83
40	北京地源达	70,133.89	53,557.91	-1,105.14	72,814.84	54,924.95	1,367.03
41	北京鸿高	257,479.43	94,726.11	584.51	258,101.81	94,914.46	188.35
42	北京龙熙	307,748.44	106,223.72	2,937.35	289,269.26	105,978.42	-245.30
43	北京长安房地产	642,933.87	20,294.55	16,210.12	672,001.98	12,796.35	-7,498.19
44	富力（香河）	683,017.29	111,981.20	78,708.54	658,762.62	108,103.61	-3,877.60
45	北京富源盛达	472,671.14	120,519.90	40,806.05	411,360.73	116,927.49	-3,592.41
46	北京奔望投资	2,844.88	437.08	-0.39	2,844.86	437.02	-0.05
47	北京金厦园	78,741.28	3,590.85	0.20	116,016.68	3,782.22	191.37
48	北京恒富俱乐部	124.28	98.12	-1.88	153.63	97.13	-0.99
49	北京富力通达	1,198,477.38	-3,613.07	-13,429.33	1,242,262.24	-6,085.52	-2,472.45
50	天津鸿富	118,652.57	86,057.41	-1,542.39	116,732.48	85,860.39	-197.03
51	天津耀华	1,114,343.34	550,160.81	68,783.27	1,242,483.55	583,789.56	33,628.74
52	天津富力滨海	73,049.43	45,683.13	4,945.66	82,428.30	45,541.92	-141.21
53	天津华信	678.49	16.02	224.87	579.20	121.12	105.10
54	天津富力会	263.72	-481.34	-90.63	388.78	-491.50	-10.16
55	天津富景投资	10,256.79	302.65	-109.00	10,247.05	292.91	-9.74
56	天津团泊湖置业	8,282.03	2,996.03	-0.27	8,282.28	2,996.28	0.25
57	天津团泊绿岛	143,748.14	1,844.79	-6,102.33	150,834.58	3,759.70	1,914.92
58	天津百合湾	272,501.85	19,973.81	4,089.06	276,816.29	21,233.49	1,259.68
59	天津团泊湖蓝岛	16,032.11	2,995.07	-0.18	16,032.64	2,995.60	0.53
60	天津锦堂	2,090.00	-91.21	-17.21	2,189.92	-91.29	-0.08
61	天津富润	64,303.75	9,021.29	-975.57	134,762.32	8,537.41	-483.88
62	郑州富力城	4,997.89	4,997.89	-2.11	4,997.13	4,997.13	-0.76
63	石家庄富力	46,557.16	4,998.88	-1.12	59,858.87	4,999.13	0.26
64	富力（平山）	5,098.38	4,998.38	-1.62	5,072.66	4,972.48	-25.90
65	包头市富力	98,182.07	18,038.20	-1,937.95	123,330.47	17,141.32	-896.88
66	包头市富力喜桂图	-	-	-	-	-	-
67	福州市台江富力	290,460.89	4,507.53	-5,178.42	556,536.83	1,058.49	-3,449.04
68	富力南京地产	608,906.94	189,818.60	31,640.87	410,946.59	187,951.91	-1,866.69
69	富力南京科技园	500.53	500.45	-0.34	500.47	500.47	0.02
70	南京富力城	182,702.40	8,707.75	-1,292.13	205,222.20	8,172.30	-535.46
71	杭州富力	292,584.55	92,071.85	18,894.96	335,502.05	95,530.70	3,458.86
72	杭州极富	87,802.47	45,940.29	-438.43	141,176.01	45,804.40	-135.90
73	杭州品富	47,725.18	39,435.50	30.05	64,408.59	39,357.78	-77.72
74	杭州联富	64,233.11	9,966.25	-33.89	103,534.48	9,967.40	1.14
75	杭州瑞富	37,946.71	9,982.67	-17.33	41,178.83	9,973.73	-8.94
76	湖州富力	-	-	-	26,267.37	9,995.53	-4.47
77	无锡天润	179,529.60	1,469.51	147.03	207,241.53	8,491.22	-978.29
78	无锡富力	499.62	499.66	-0.45	499.60	499.60	-0.06
79	无锡极富	178,807.45	139,598.81	-1,038.31	292,283.61	181,849.89	-660.32
80	昆山新延	27,011.52	14,242.84	2,343.87	24,768.03	15,059.59	816.75

81	上海浦卫	211,481.24	83,480.41	-1,184.49	207,074.00	83,401.41	-78.99
82	昆山富力会	2,528.92	2,427.54	-156.09	2,440.83	2,439.36	11.82
83	上海极富	546,918.40	18,268.83	-1,632.86	656,108.64	17,333.53	-935.30
84	上海富力会	153.55	-66.46	-76.46	106.49	-169.63	-103.18
85	上海众弘	335,104.43	9,614.02	-385.98	346,851.22	9,251.26	-362.76
86	太原富力城	665,338.19	218,389.63	44,100.67	795,057.33	233,904.00	15,514.37
87	大同富力城	211,481.27	23,242.47	4,928.16	225,960.76	22,871.08	-371.40
88	太原富力会	199.98	-456.88	-395.98	366.32	-589.22	-132.34
89	山西永红盛	16,465.72	839.35	-14.10	19,774.01	797.72	-41.63
90	大同恒富	480.58	141.95	-276.08	482.60	0.35	-141.60
91	西安滨湖花园	116,049.27	56,178.11	415.02	114,131.01	55,624.75	-553.36
92	西安保德信	171,421.26	96,210.15	10,707.60	166,187.45	100,663.87	4,453.73
93	西安富力湾	70,703.03	9,499.03	-372.44	76,829.45	9,125.45	-373.58
94	富力（沈阳）商务	18,495.15	14,995.08	59.63	15,052.59	15,052.59	57.51
95	沈阳亿隆	64,305.75	10,587.09	-350.69	62,859.43	10,726.36	139.27
96	沈阳富力会	7.35	-444.38	-152.75	35.87	-489.81	-45.43
97	富力（沈阳）	108,220.34	53,677.28	-1,363.63	92,984.79	54,214.43	537.15
98	富力（哈尔滨）	608,826.75	41,114.98	37,782.74	606,514.34	54,932.19	13,817.20
99	哈尔滨富力城	144,407.78	8,913.08	-925.89	158,514.08	8,815.00	-98.09
100	富力地产（BVI）	102,886.23	18,781.56	-1,873.93	101,509.59	17,437.29	-1,344.27
101	恒佳投资	140,624.99	-1.76	-0.45	183,316.39	-1.76	0.00
102	鸿志投资	223,338.37	-15,647.61	-16,134.36	223,158.02	-15,641.84	5.77
103	彩富控股	383,758.30	-105.28	-0.29	383,578.59	-105.78	-0.50
104	协天公司	-	-	-	-	-	-
105	志铿公司	527.74	-103.77	-19.50	517.70	-113.57	-9.80
106	昌贸公司	-	-	-	-	-	-
107	城阶投资	28,069.30	-0.89	-0.39	28,058.62	-0.89	0.00
108	逸荣国际	2,254.37	-4.47	-0.37	2,253.70	-4.86	-0.39
109	东环实业	3,651.91	3.14	-0.56	3,630.70	3.04	-0.10
110	易通国际	0.48	0.48	-0.18	0.29	0.29	-0.19
111	置领投资	78,846.80	-1.81	-1.31	78,814.45	-1.80	0.00
112	景择控股	119,487.16	-0.89	-0.39	119,435.69	-0.89	0.00
113	普明投资	1,432.73	-244.38	-71.47	1,400.18	-281.09	-36.71
114	宇时投资	0.87	-8.10	-0.40	0.82	-8.14	-0.04
115	宏湛国际	0.79	-1.13	-0.23	0.74	-1.36	-0.23
116	亨力国际	0.99	-1.11	-0.23	0.94	-1.16	-0.05
117	鞍傑公司	299.59	0.36	-0.18	1,858.14	0.49	0.13
118	俊力国际	0.78	-1.14	-0.23	0.73	-1.37	-0.23
119	晋博投资	0.00	-2.11	-1.61	0.00	-2.11	0.00
120	永迈公司	28,063.70	-4.82	-2.38	28,052.98	-4.86	-0.05
121	翘威国际	119,768.35	281.98	-1.50	119,716.74	281.83	-0.15
122	兴祥国际	0.99	-1.51	-0.22	0.94	-1.55	-0.05

123	Lancaster-Toprich Limited	329.84	-64.18	-12.10	323.56	-70.50	-6.31
124	联城公司	4,523.38	-31.74	-0.60	4,517.54	-31.90	-0.17
125	晓名公司	697.99	0.36	-0.18	4,342.56	0.81	0.45
126	万栢国际	0.99	-1.51	-0.22	0.94	-1.55	-0.05
127	盛景投资	38,863.28	38,863.28	-0.58	38,847.93	38,847.93	-15.35
128	欧斯地产	85.87	26.05	-0.66	85.82	25.52	-0.53
129	轩景投资	7,959.71	7,959.71	2,111.43	7,941.78	7,941.78	-17.92
130	安弘投资	4,576.79	-7.50	-1.36	4,575.24	-7.88	-0.38
131	佳城投资	3.29	-4.17	-0.37	3.28	-4.55	-0.39
132	百时国际	1.76	-1.11	-0.23	1.71	-1.16	-0.05
133	领星投资	1.85	-0.89	-0.39	1.85	-0.89	0.00
134	领丰控股	39,691.64	133.41	-1.05	39,676.27	132.98	-0.43
135	润峦控股	277,555.61	23.73	-0.39	289,939.29	23.72	-0.01
136	浩锐企业	1,141.82	-2.45	-0.14	1,141.38	-2.64	-0.18
137	耀峰环球	0.00	-0.89	-0.39	0.00	-0.89	0.00
138	富凯投资	300.01	0.00	-	1,858.44	-0.39	-0.39
139	银星资源	14,209.49	25.93	-0.70	14,204.15	25.40	-0.53
140	巧明投资	39,559.02	-0.89	-0.39	39,544.07	-0.89	0.00
141	佳善控股	78,845.52	-0.49	-0.22	78,813.13	-0.54	-0.05
142	繁智公司	140,625.12	37.60	-0.45	183,353.50	37.89	0.29
143	智建国际	4,672.69	-69.06	-0.24	4,655.02	-69.15	-0.09
144	兆运公司	636,109.45	-1.70	-1.20	635,846.11	-1.85	-0.15
145	阶智公司	5.30	4.23	-0.09	5.06	4.00	-0.23
146	益成投资	12,358.27	-63.75	-0.43	12,353.42	-63.87	-0.13
147	益创投资	698.41	0.00	-	4,342.54	-0.39	-0.39
148	裕湛国际	1.44	-1.14	-0.23	1.39	-1.18	-0.05
149	R&F Development SDN BHD	274,898.50	-5,900.90	-6,497.90	289,005.49	-8,612.06	-2,711.15
150	R&F Mega Realty SDN BHD	-	-	-	-	-	-
151	TianLi Property Management SDN BHD	-	-	-	-	-	-
152	TianLi Property Construction SDN BHD	-	-	-	-	-	-
153	R&F Development PTE Ltd.	135.18	-266.27	-281.83	182.68	-371.24	-104.97
154	R&F Development Holdings Pty Ltd	1,464.52	0.02	-	472.98	0.15	0.13
155	R&F Property Pty Ltd	2,799.92	-43.19	-45.64	551.46	-62.77	-19.58
156	R&F Realty Pty Ltd	0.05	0.05	-	0.05	0.05	-
157	R&F Estate Pty Ltd	3,010.49	0.05	-	1,278.86	0.05	-
158	R&F Property Australia Pty Ltd	1,441.06	-70.04	-73.99	810.50	-1,584.31	-1,514.27
159	R&F Golden Property Pty Ltd	0.05	0.05	-	0.05	0.05	-
160	R&F Mega Property Pty Ltd	2,308.05	0.05	-	4,906.94	9.75	9.70
161	R&F Mega Realty Pty Ltd	953.36	0.05	-	2,026.00	5.75	5.70

162	R&F Mega Estate Pty Ltd	4,139.41	0.05	-	837.43	-0.10	-0.15
163	R&F Golden Realty Pty Ltd	130.64	-371.10	-391.78	-	-482.02	-110.92
164	贵州富力贵	483.68	481.95	-0.06	483.68	481.95	-
165	大同恒富超市	-	-	-	-	-	-

注：上述财务数据已经立信会计师事务所审计。

（三）发行人参股公司情况

1、基本信息

序号	公司名称	注册日期	注册地	法定代表人/董事/执行合伙事务人	注册资本	股权结构	主营业务
1	和荣公司	2013/4/18	香港	李思廉、孔健岷、陈卓林、许荣茂	US$5 万	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	李思廉	153,300 港币	公司持股 33.34%、隽升有限公司持股 66.66%	房地产开发经营
3	广州利合	2010/2/5	广州	李思廉	7,500 万港币	公司持股 20%、佛山市顺德区碧桂园物业发展有限公司持股 20%、中信华南（集团）有限公司持股 20%、威泉集团有限公司持股 20%、谦盛投资有限公司持股 14%、上海世茂建设有限公司持股 6%	房地产开发经营
4	广州森华	2011/10/21	广州	李思廉	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
5	广州盛安	2011/9/13	广州	李思廉	2,000 万元	公司持股 20.01%、平安信托有限责任公司持股 29.99%、深圳市平安置业投资有限公司持股 50%	地产基金管理
6	广州腾顺	2009/12/22	广州	李思廉	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

7	北京富盛利	2004/11/2	北京	周蔼华	9,191.3 万元	伟耀国际有限公司持股 70%、广州天力建筑持股 30%	出租、出售自有物业
8	北京粤商投资	2011/1/27	北京	列海权	5,700 万元	广州天力建筑持股 21.93%	投资与资产管理、投资咨询
9	天津和安	2010/8/19	天津	杨培军	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
10	天津津南新城	2010/5/26	天津	杨培军	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
11	汉斯上海	2006/5/30	上海	李思廉	US$5 万	富力地产（香港）持股 50%、KWG Property Holding Limited 持股 50%	投资业务
12	上海悦城	2005/2/6	上海	李思廉	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
13	河南建业	2014/10/16	河南	路运锋	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
14	广西富雅	2013/11/26	南宁	梁正坚	10,000 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
15	深圳悦盈	2013/6/8	深圳	李思廉	3,000 万元	公司持股 50%、李思廉持股 20%、周碧珊持股 30%	投资业务
16	贵州大西南	2011/7/6	贵阳	李思廉	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

17	广州证券	1988/3/26	广州	邱三发	333,000 万元	广州越秀金融控股集团有限公司持股 66.09%、广州恒运企业集团股份有限公司 24.48%、广州城启集团有限公司 2.58%、广州富力地产股份有限公司 2.53%、广州金控资本管理有限公司 1.27%、广州市白云出租汽车集团有限公司 1.74% 、广东省邮政公司 1.31%。	资本市场服务
18	深圳市悦盈股权投资企业（有限合伙）	2013/9/27	深圳	李思廉	150,000 万元	深圳悦盈担任普通合伙人，持股 2%；公司持股 98%	投资业务
19	深圳市富盈悦股权投资企业（有限合伙）	2014/6/18	深圳	李思廉	60,000 万元	深圳悦盈担任普通合伙人，出资 0.1 元；公司认缴出资 60,000 万元	投资业务

2、最近一年及一期的主要财务数据

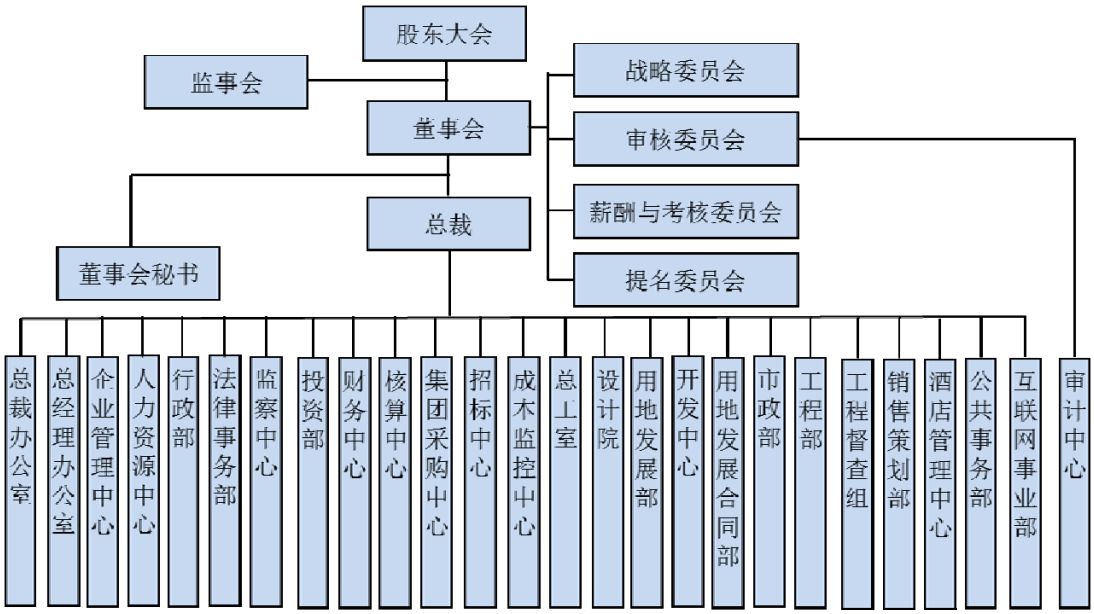
单位：万元

序号	公司名称	2014 年 12 月 31 日/2014 年度			2015 年 6 月 30 日/2015 年 1-6 月		
		总资产	净资产	净利润	总资产	净资产	净利润
1	和荣公司	-	-0.45	-0.39	-	-0.84	-0.39
2	广州富景	871,527.40	349,617.18	9,510.63	756,912.49	444,713.79	95,096.61
3	广州利合	2,279,803.83	14,577.39	-13,818.29	2,309,702.80	11,450.04	-3,127.35
4	广州森华	77,290.23	29,834.84	-417.15	114,633.72	28,678.20	-1,156.64
5	广州盛安	3,006.76	2,997.92	1,465.04	3,008.59	4,522.33	741.88
6	广州腾顺	16,186.36	-	-770.98	20,177.47	-	-6.67
7	北京富盛利	23,331.44	12,791.22	-172.67	23,238.26	12,699.37	-91.85
8	北京粤商投资	6,648.80	5,784.99	8.28	6,620.41	5,759.89	-25.1
9	天津津南新城	950,536.89	358,398.24	13,967.16	953,508.39	354,618.14	-3,780.10
10	天津和安	360,838.00	838	-0.64	360,838.10	838.07	0.07
11	上海悦城	734,912.53	424,214.84	26,194.75	685,609.34	419,001.41	-5,213.42
12	河南建业	2,000.00	-	-	1,978.95	-21.05	-31.05
13	广西富雅	56,251.28	53,665.72	-446.28	64,718.13	53,274.39	-391.33
14	深圳悦盈	930.87	913.34	412.57	824.88	824.88	-88.47
15	汉斯上海	301,647.06	286,437.13	23,573.68	297,984.08	282,779.31	-3,657.81
16	贵州大西南	42,627.18	16,332.29	-2,973.58	52,492.25	15,228.67	-964.19
17	广州证券	2,531,227.86	579,632.83	46,541.11	4,797,230.87	669,931.49	55,085.35

18	深圳市悦盈股权投资企业（有限合伙）	1,781.73	1,780.98	280.98	1,784.87	1,784.12	3.14
19	深圳市富盈悦股权投资企业（有限合伙）	-	-	-	-	-	-

除广州腾顺外，2014 年财务数据已经审计。2015 年 1-6 月数据未经审计。

（四）发行人组织机构



（五）公司职能部门设置及职责情况

1、总裁办公室

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

2、总经理办公室

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

3、企业管理中心

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

4、人力资源中心

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

5、行政部

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

6、法律事务部

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

各子公司在开展工作时遇到的相关法律问题；必要时，对合作单位（客户）的经营状况、资产、信誉等进行资信调查，并出具法律意见；协调公司和法院、仲裁委等司法机关及相关政府部门的合作关系；负责对公司员工的法律宣传及培训工作。

7、监察中心

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

8、投资部

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

救措施，及时加以解释和澄清。

9、财务中心

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

10、审计中心

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

11、核算中心

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

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

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

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

12、集团采购中心

集团采购中心负责项进行市场调查以及时准确掌握市场价格信息；供应商价格资料的收集、管理；根据经审批的采购单、工作协作单进行核价并负责采购；对供应商提供的商品质量、价格及售后服务进行比较，提交可行性意见书；采购合同、资料的保管与存档；建立健全各项采购供应制度。

13、招标中心

招标中心主要负责公司各项目土建、园林绿化、装饰、水电和杂项工程以及

楼盘现场包装、销售资料与用品、广告设计制作与投放的招标工作；评审参与投标单位的投标文件；考核并选择各参与投标的单位；确定工程类的设计、施工单位和工程造价；确定设备供应单位和供应物品的价格；审查各部门送交的图纸是否经过审核，建立健全公司招标投标制度。

14、成本监控中心

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

15、总工室

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

16、设计院

设计院负责研究国家规范、行业标准、地方规定，在合法合规合理多方共赢原则下，制定安全经济美观实用的设计标准细则及标准化图集；在每个项目设计中，因势利导，寻求效果最好、施工最快、质量有保障、造价最低的解决方案，为发展商争取最大利益；为发展商提供无缝拼接的服务，快速调配设计力量，急甲方所急，为发展商高效运作提供基础条件；并为发展商物业后期服务提供技术支持。设计院目前能够提供专业服务有：规划设计、建筑设计、基坑设计、建筑物结构设计、强电设计、智能化设计、给排水设计、暖通设计、室内装修及软装设计、园林景观设计。

17、用地发展部

用地发展部主要负责集团公司土地储备拓展工作。根据公司发展战略，搜集土地储备拓展信息，并对相关信息进行分析研究，为集团土地拓展工作提供参考依据；按照政府的相关政策，以旧村、旧厂、旧城等城市更新改造为主要模式模

式，经连片改造后取得土地资源。具体工作：洽谈合作意向、基础数据摸查、改造意愿征询、改造方案编制、方案申报审批、组织改造项目的具体实施（签订补偿方案、协调复建安置项目实施、复建房分房回迁等）。

18、开发中心

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

19、用地发展合同部

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

20、市政部

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

21、工程部

工程部对公司及下属子公司开发的房地产项目的建筑工程质量、进度、安全文明施工、小区园林绿化、装修工程的施工质量进行监控；开工前的路通及场地平整工作；参与各项目园林、绿化和装修设计方案的讨论，组织施工前的图纸会审工作；在施工过程中，协调施工单位、工程监理单位、公司相关部门、现场与周边有关单位或住户及施工现场的关系；组织建筑、装修、园林、绿化及小区道路等工程的竣工验收工作；协调物业公司提出的有关工程维修工作；协助相关部门办理施工招标手续、监理招标手续及工程的质监申报工作；办理与工程有关的合同草拟和送审工作；审核封顶前业主提出的修改申请，并安排实施；代表甲方分发包工程及其他应由工程部负责的工作。

22、工程督察组

工程督察组，负责对全国各地区公司在建工程项目进行综合巡查工作，根据集团公司的管控要求，编制集团工程管理的相关制度及管理办法，督促地区公司按照相关要求落实、执行；定期或不定期对工程管理人员进行业务培训和考核；

每月派出督查小组对全国各地区公司在建工程项目的进度、质量、安全状况进行驻点巡查，检查过程中存在的涉及设计、材料、园林绿化、开发等方面的问题，向相关部门提出处理建议；对工程进度严重滞后的地区公司或工程项目进行持续的关注和跟进，使其能够按照正常的施工计划进行；对工程质量、安全方面存在重大隐患的项目，重点跟进其整改情况及整改效果，并及时进行复查；参与工程质量、安全事故的调查、处理工作；对工程项目中的经验、教训及时进行总结、推广、借鉴。

23、销售策划部

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

24、酒店管理中心

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

25、公共事务部

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

26、互联网事业部

互联网事业部负责运用互联网等技术手段，整合公司内外资源，创新业务运营模式，并拓展互联网相关的其他业务。结合移动互联网、云平台、大数据、智能化、物联网等的技术服务、研发、运营和探索，全面与公司相关业务融合；以

互联网思维和实现方式，为公司挖掘和创造更大价值。

七、员工及其社会保障情况

（一）员工情况

最近三年年末，公司员工人数分别为 14,167 人、16,925 人、20,177 人。截至 2015 年 6 月 30 日，公司共有正式员工约 19,621 人，公司员工专业结构、受教育程度及年龄分布结构如下：

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	1,608	8.20%
	市场营销类	661	3.37%
	财务类	263	1.34%
	物业服务	9,403	47.92%
	建筑施工	5,290	26.96%
	其他	2,396	12.21%
	总计	**19,621**	100.00%
受教育程度分布	硕士及硕士以上	482	2.46%
	本科	3,903	19.89%
	大专	3,124	15.92%
	中专及其他	12,112	61.73%
	总计	**19,621**	100.00%
年龄分布	30 岁以下	9,376	47.79%
	30-39 岁	5,404	27.54%
	40-49 岁	3,731	19.02%
	50 岁以上	1,110	5.66%
	总计	**19,621**	100.00%

（二）发行人员工社会保障情况

本公司按照国家和地方有关法律法规规定，为公司员工办理了养老保险、医疗保险、失业保险、工伤保险、生育保险等社会保险；按照国家有关政策建立了住房公积金制度。

根据发行人及其子公司社会保险主管部门出具的《证明》，确认“发行人及

其子公司自 2012 年 1 月至今，依法足额缴纳各种社会保险，不存在因违反劳动及社保相关法律法规而遭受处罚的情况。”

根据发行人及其子公司住房公积金主管部门出具的《证明》，确认“发行人及其子公司自 2012 年 1 月至今，依法足额缴纳住房公积金，不存在因违反住房公积金相关法律法规而遭受处罚的情况。”

2015 年 9 月 7 日，发行人控股股东及实际控制人出具《承诺函》，承诺：“若公司及其子公司因任何社会保障相关法律法规执行情况受到追溯，包括但不限于经有关主管部门认定需为员工补缴社会保险金或住房公积金，受到主管部门处罚，或任何利益相关方以任何方式提出权利要求且该等要求获主管部门支持，本人将无条件全额承担相关补缴、处罚的款项，利益相关方的赔偿或补偿款项，以及公司及其子公司因此所支付的相关费用，以保证公司及其子公司不因此遭受任何损失。本人将督促公司依法执行社会保险（包括养老保险、医疗保险、失业保险、生育保险和工伤保险）及住房公积金相关法律法规规定。”

（三）发行人员工薪酬情况

1、公司现行的薪酬制度及执行情况

公司按照《中华人民共和国劳动法》、《中华人民共和国劳动合同法》等法律法规规定，制定了人力资源管理制度及薪酬管理规定，公司遵循战略导向、市场导向、绩效导向、公平导向原则并依法进行薪酬管理。公司员工薪酬由基本工资+绩效奖金+年终双薪等三部分组成，基本工资是员工月薪的重要组成部分，绩效奖金是对员工业绩表现的肯定。公司员工薪酬按以下规定发放：基本工资，根据员工当月考勤情况计算实发金额；年终双薪，公司服务满一年在职员工，可享受年终双薪。未满一年者，根据实际工作月数按比例折算。月度绩效奖金、年终绩效奖金，根据公司业绩情况以及在职员工绩效考核结果确定是否发放及具体发放金额，月度绩效奖金按月度发放，年终绩效奖金在次年第一季度发放。

2、公司未来薪酬管理的具体措施

公司未来将按照薪酬政策公平公开、目标薪酬水平与市场接轨、实际收入与绩效挂钩等原则加强薪酬管理，确保薪酬水平的市场竞争力。同时，为了更好地吸引和留住优秀人才，充分发挥员工积极性，公司将进一步完善绩效考核制度，并充分保障绩效考核制度的有效执行。

八、发行人主要股东及董事、监事、高级管理人员的承诺及其履行情况

（一）股份流通限制及自愿锁定的承诺

公司控股股东、实际控制人及其关系密切的家庭成员、公司董事、监事、高级管理人员关于股份锁定及减持意向的承诺，详见本节之“五、发行人主要股东及股本情况”之“（六）本次发行前股东所持股份的流通限制和自愿锁定股份的承诺”。

（二）关于公司上市后稳定股价的预案及承诺

1、启动股价稳定措施的条件

自公司 A 股股票正式挂牌上市之日起三年内，若公司 A 股股票连续 20 个交易日（公司 A 股股票全天停牌的交易日除外，下同）的收盘价均低于公司最近一期经审计的每股净资产（最近一期审计基准日后，因利润分配、资本公积金转增股本、增发、配股等情况导致公司净资产或股份总数出现变化的，每股净资产相应进行调整），且公司情况同时满足中国证券监管机构关于回购、增持等股本变动行为的规定，为维护广大股东利益，增强投资者信心，维护公司股价稳定，公司将启动股价稳定措施。

2、股价稳定的具体措施及实施程序

在启动股价稳定措施的前提条件满足之日起 10 个交易日内，根据当时有效的法律法规和本股价稳定预案，提出稳定公司股价的具体方案，履行相应的审批程序和信息披露义务。股价稳定措施实施后，公司的股权分布应当符合上市条件。

当公司需要采取股价稳定措施时，可以视公司实际情况、股票市场情况，按以下顺序实施股价稳定措施。

（1）公司董事会拟采取的措施

达到启动股价稳定措施的时点起，公司应在 5 个交易日内召开董事会，讨论公司向社会公众股东回购公司 A 股股份的方案，提交股东大会审议，且控股股东承诺在审议回购 A 股股份方案时投赞成票。公司依法公告具体回购 A 股股份计划。

公司回购 A 股股份的资金为自有资金，回购 A 股股份的价格不高于最近一

期经审计的每股净资产，回购股份的方式为以集中竞价交易方式向社会公众股东回购 A 股股份。公司每年度用于回购股份的资金不超过回购股份事项发生时上年度经审计的归属于母公司股东净利润的 30%。如果公司股价已经不满足启动稳定公司股价措施的条件的，公司可不再实施向社会公众股东回购 A 股股份。回购股份后，公司的股权分布应当符合上市条件。

公司回购股份应符合《公司法》、《证券法》、《上市公司回购社会公众股份管理办法(试行)》、《关于上市公司以集中竞价交易方式回购股份的补充规定》等法律、法规、规范性文件的规定。

（2）控股股东拟采取的措施

公司启动股价稳定措施后，当公司根据股价稳定措施（1）完成公司回购 A 股股份后，公司股票连续 20 个交易日的收盘价仍低于公司最近一期经审计的每股净资产时，或无法实施股价稳定措施（1）时，公司控股股东应在 5 个交易日内，提出增持公司 A 股股份的方案（包括拟增持公司股份的数量、价格区间、时间等），增持价格不高于最近一期公司经审计的每股净资产，且控股股东合计用于回购 A 股股票的金额当年累计不低于人民币 1,000 万元。如果公司股价已经不满足启动稳定公司股价措施的条件的，控股股东可不再实施增持公司 A 股股份。公司控股股东增持公司股份应符合相关法律、法规、规范性文件的规定。

（3）全体董事、高级管理人员拟采取的措施

公司启动股价稳定措施后，当公司根据股价稳定措施（2）完成股东增持公司 A 股股份后，公司股票连续 20 个交易日的收盘价仍低于公司最近一期经审计的每股净资产时，或无法实施股价稳定措施（2）时，公司时任董事（不含独立董事，下同）、高级管理人员（包括本预案承诺签署时尚未担任公司董事、高级管理人员职务的人士）应在 30 个交易日内通过二级市场以竞价交易方式买入公司 A 股股票以稳定公司股价，每年度用于增持 A 股股份的货币资金不低于董事、高级管理人员各自上年度薪酬总和的 5%。如果公司股价已经不满足启动稳定公司股价措施的条件的，董事、高级管理人员可不再买入公司股份。公司董事、高级管理人员买入公司股份应符合相关法律、法规、规范性文件的规定。

公司控股股东、实际控制人担任公司董事、高级管理人员的，在上述股价稳定措施（2）、股价稳定措施（3）中择回购金额较高者执行。

3、应启动而未启动股价稳定措施的约束措施

在启动股价稳定措施的前提条件满足时，如公司、控股股东、董事、高级管理人员未采取上述稳定股价的具体措施，公司、控股股东、董事、高级管理人员承诺接受以下约束措施：

（1）公司、控股股东、董事、高级管理人员将在公司股东大会及中国证监会指定报刊上公告未采取上述稳定股价措施的具体原因并向公司股东和社会公众投资者道歉。

（2）如果公司未采取上述稳定股价具体措施的或已公告回购 A 股计划但未实际履行，则公司以其承诺的最大回购金额为限对股东承担赔偿责任。

（3）如果控股股东未采取上述稳定股价具体措施的或已公告增持 A 股具体计划但未实际履行，则公司应将与控股股东履行其增持义务相等金额的应付控股股东现金分红予以冻结，直至控股股东履行其增持义务。

（4）公司董事、高级管理人员应主动履行其增持义务，如果董事、高级管理人员未采取上述稳定股价具体措施的，则公司应扣留与其履行增持义务相等金额的工资薪酬归公司所有。

（5）上述承诺为公司、控股股东、董事、高级管理人员真实意思表示，相关责任主体自愿接受监管机构、自律组织及社会公众的监督，若违反上述承诺相关责任主体将依法承担相应责任。

（三）关于招股说明书不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏的承诺

1、公司及控股股东、实际控制人关于公司首次公开发行股票招股说明书不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏的承诺

公司控股股东、实际控制人李思廉、张力先生承诺：“广州富力地产股份有限公司（以下简称“公司”）招股说明书如有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，对判断公司是否符合法律规定的发行条件构成重大、实质影响的，本人将购回已转让的原限售股份。

公司招股说明书如有虚假记载、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，本人将依照相关法律、法规规定承担民事赔偿责任，赔偿投资者损失。该等损失的赔偿金额以投资者能举证证实的因此而实际发生的直接损失为限，不包括间接损失。具体的赔偿标准、赔偿主体范围、赔偿金额等细节

内容待上述情形实际发生时，以最终确定的赔偿方案或司法机关的有效裁决所认定的为准。”

2、公司董事、监事、高级管理人员关于公司首次公开发行股票招股说明书不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏的承诺

公司全体董事、监事、高级管理人员承诺：“广州富力地产股份有限公司（以下简称“公司”）招股说明书如有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，对判断公司是否符合法律规定的发行条件构成重大、实质影响的，致使投资者在证券交易中遭受损失的，本人将依照相关法律、法规规定承担民事赔偿责任，赔偿投资者损失。该等损失的赔偿金额以投资者能举证证实的因此而实际发生的直接损失为限，不包括间接损失。具体的赔偿标准、赔偿主体范围、赔偿金额等细节内容待上述情形实际发生时，以最终确定的赔偿方案或司法机关的有效裁决所认定的为准。”

（四）关于避免同业竞争的承诺

为避免控股股东及实际控制人与本公司的业务存在任何实质或潜在的竞争，李思廉、张力作出了避免同业竞争的承诺。关于避免同业竞争承诺函的主要内容请参阅“第七章同业竞争与关联交易”之“一、同业竞争”的相关内容。

（五）关于规范关联交易的承诺

为规范和减少关联交易，保证关联交易的公开、公平、公正，李思廉、张力作出了关于规范关联交易的承诺。关于规范关联交易承诺函的主要内容请参阅“第七章同业竞争与关联交易”之“二、关联交易”的相关内容。

第六节业务与技术

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；场地租赁（不含仓储）；其他仓储业（不含原油、成品油仓储、燃气仓储、危险品仓储）；酒店管理；建筑工程后期装饰、装修和清理；室内装饰、装修（具体经营范围以审批机关核定的为准；涉及许可项目的，以许可审批部门核定的为准）。

目前，公司主营业务包括房地产开发与销售、商业物业租赁及酒店服务，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、房地产行业情况及竞争状况

（一）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。

（二）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	监察部、国土资源部、财政部、	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

时间	政策名称	发布部门	主要内容
	专项清理工作的通知》	住建部、审计署	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管理的决定》	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。 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。 继续停止别墅类用地供应，严格控制高档住房用地供应。 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

时间	政策名称	发布部门	主要内容
			制低密度、大套型住房的土地供应。 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产用地调控政策促进土地市场健康发展有关问题的通知》	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	《节约集约利用土	国土资源部	针对当前土地管理面临的新形

时间	政策名称	发布部门	主要内容
日	地规定》		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。

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

时间	政策名称	发布部门	主要内容
			地土地有偿使用费征收等别和征收标准。
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。
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 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

时间	政策名称	发布部门	主要内容
			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。 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

时间	政策名称	发布部门	主要内容
			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展的通知》	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

时间	政策名称	发布部门	主要内容
			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知》	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	《关于加快棚户区	国务院	进一步加大棚户区改造力度，

时间	政策名称	发布部门	主要内容
日	改造工作的意见》		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。

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、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

时间	政策名称	发布部门	主要内容
			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

时间	政策名称	发布部门	主要内容
			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 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。

时间	政策名称	发布部门	主要内容
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。
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	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。 对于贷款购买首套普通自住房的家庭，贷款最低首付款比例为 30%，贷款利率下限为贷款基准利率的 0.7 倍。对拥有 1 套住房并已结清相应购房贷款的家庭，为改善居住条件再次申请贷款购买普通商品住房，银行业金融机构执行首套房贷款政策。在已取消或未实施“限购”措施的城市，对拥有 2 套及以上住房并已结清相应购房贷款的家庭，又申请贷款购买住房，银行业金融机构应根据借款人偿付能力、信用状况等因素审慎把握并具体确定首付款比例和贷款利率水平。 银行业金融机构在防范风险的前提下，合理配置信贷资源，支持

时间	政策名称	发布部门	主要内容
			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。
2014 年 10 日 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%。

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	住建部、国家发改委、监察部、财政部、国土资	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

时间	政策名称	发布部门	主要内容
	构稳定住房价格的意见》	源部、央行、国家税务总局、国家统计局、银监会	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。 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	《关于调整个人住	财政部、国家税	自 2010 年 1 月 1 日起，个人将购

时间	政策名称	发布部门	主要内容
日	房转让营业税政策的通知》（目前已终止生效）	务总局	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。

8、外资准入

发布日期	政策名称	发布单位	主要内容
2007 月 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权的预约出让/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

发布日期	政策名称	发布单位	主要内容
			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 月 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 月 24 日	《外商投资产业指导目录（2011 年修订）》（目前已终止生效）	国家发改委、商务部	从 2012 年 1 月 30 日起施行，外商投资土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。

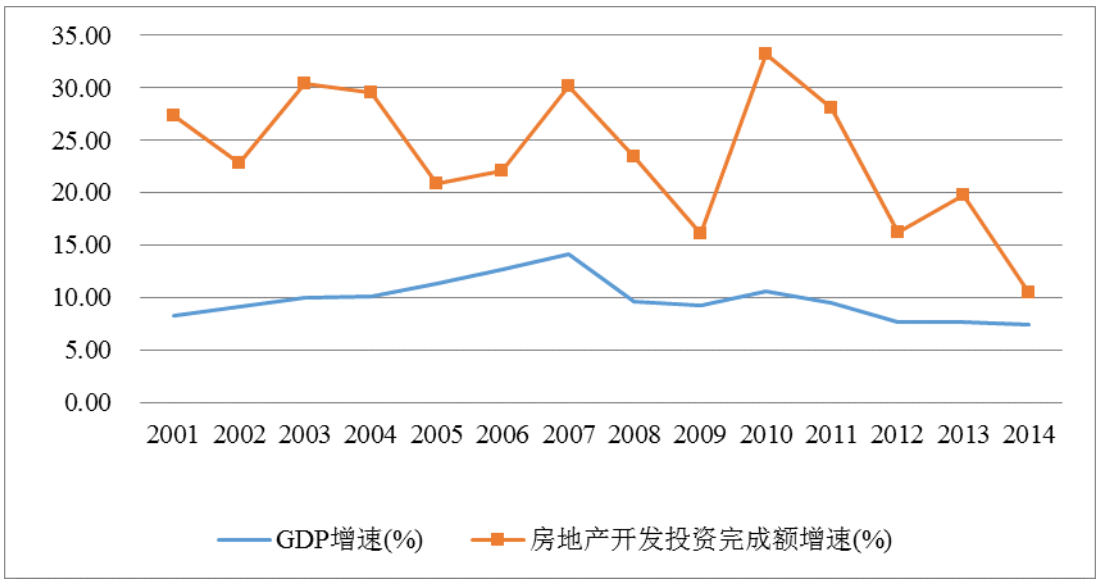
（三）房地产行业概况

1、近年来房地产行业发展状况

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

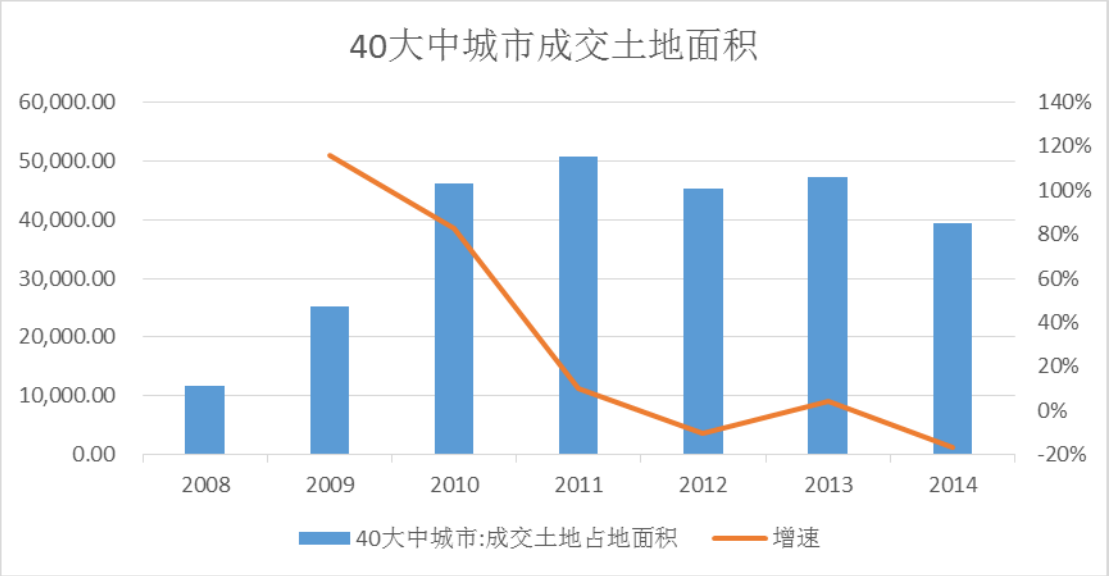
2001 年至 2012 年，我国房地产开发投资保持每年 15%以上的快速增长，一直高于 GDP 增速。其中 2005 年-2007 年期间，房地产开发投资一直保持快速增长，除 2008 年至 2009 年期间受金融危机影响，房地产投资增速相对较低以外，期间增长率均保持在 20%以上。金融危机之后，房地产投资增速重新恢复高增长的状态。出于对房地产市场的调控目的，2010 年末以来，国家出台住宅限购等一系列房地产调控政策，房地产市场过热的情况得到一定的缓和，市场上的供需矛盾得到一定的调节，房地产开发投资增速开始出现回落。2014 年，我国房地产开发投资完成额达到 95,035 亿元，较上年同期增长 10.49%。2015 年 1-6 月，我国房地产开发投资完成额达到 43,954 亿元，较上年同期增长 4.6%。

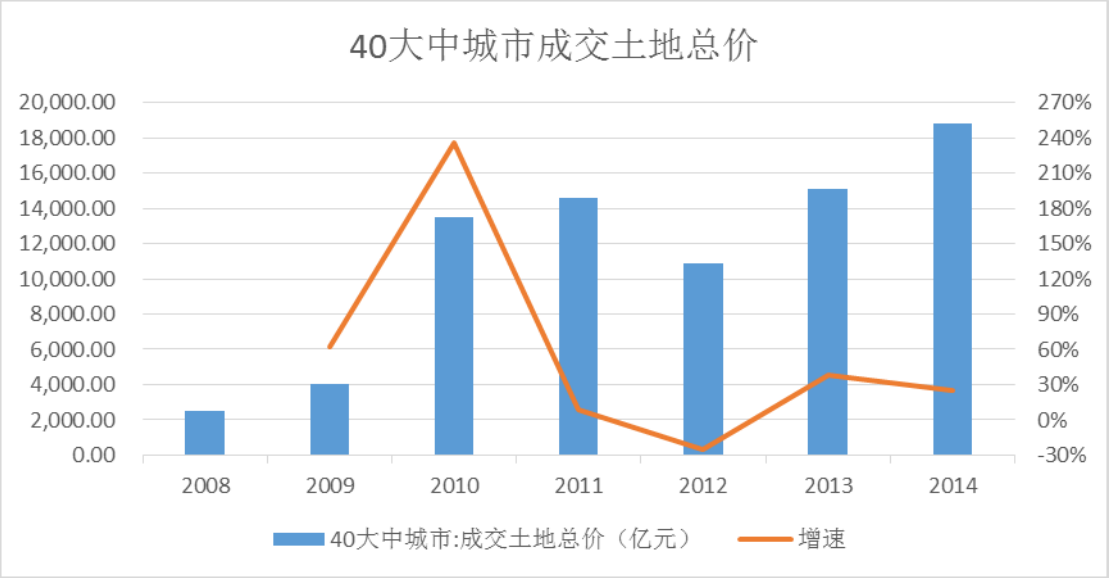


数据来源：国家统计局、Wind 资讯

（2）土地供给总量保持平稳，土地成本持续上升

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，我国每年的土地出让面积并未发生较大幅度的变化，但是在商品房市场需求的拉动下，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-2014 年，国家为了抑制房地产市场过度投机，采用了一定的调控政策，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。然而，从成交土地总价看出，2012-2014 年土地总价触底反弹，年均增幅超过 30%，2014 年创下新高，达到 18,797.24 亿元。

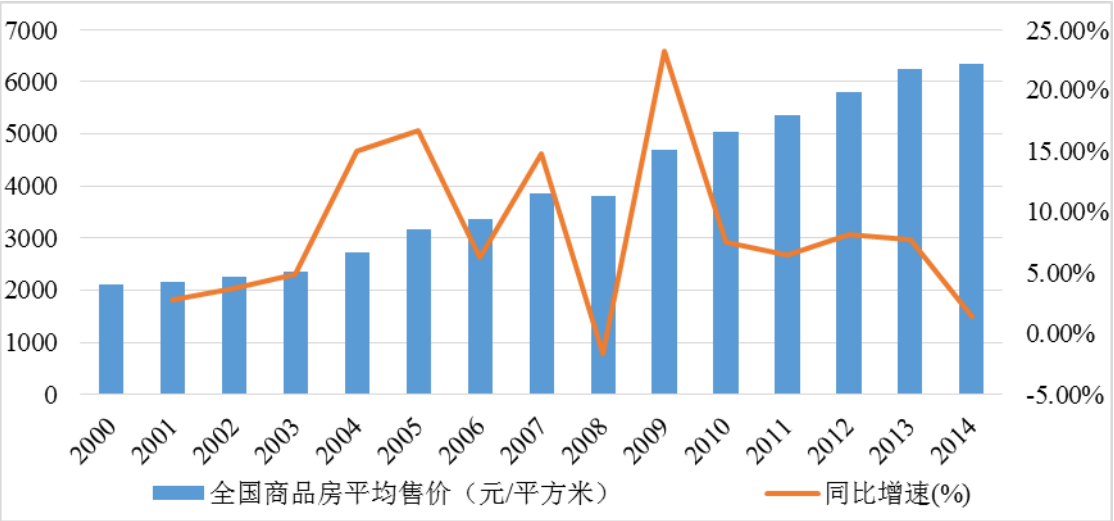




数据来源：国家统计局、Wind 资讯

（3）商品房价格整体保持上涨，2014 年有所回落

2000 年以来，除 2008 年受到宏观经济和调控政策影响，商品房销售均价小幅下降以外，全国商品房平均售价整体呈现上升的趋势。自 2010 年以来，受宏观经济环境、宏观调控政策及银行信贷政策收紧等因素影响，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。

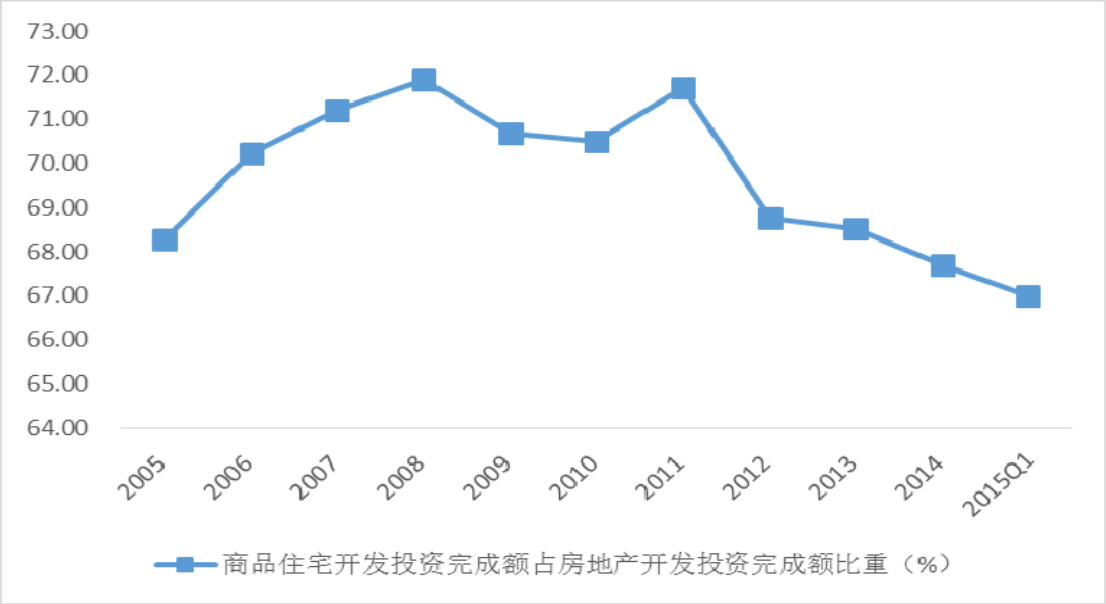


数据来源：国家统计局、Wind 资讯

（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。2014 年，全国商品住宅开发投资额为 64,352.15 亿元，同比增长 9.16%，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 67.71%。2015 年 1-6 月，全国商品住宅投资完成 29,505.67 亿元，同比增长 2.80%，占房地产开发投资的比例为 67.13%。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仍将以商品住宅为主。



资料来源：国家统计局、Wind 资讯

（5）2014 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。

近年来，随着调控政策逐渐生效，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

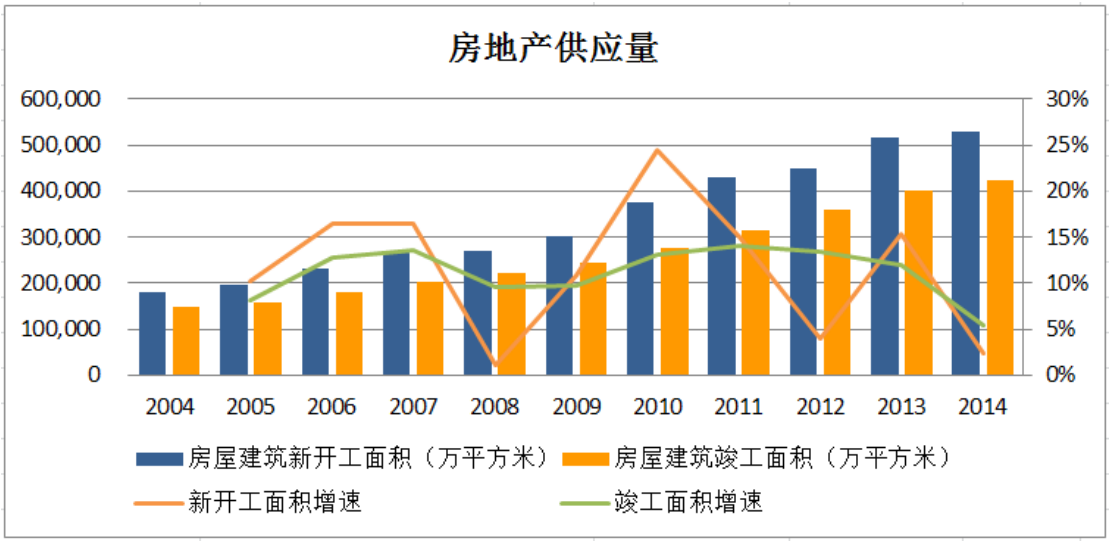
额度。2015 年 3 月 27 日，国土部、住建部联合下发《关于优化 2015 年住房及用地供应结构促进房地产市场平稳健康发展的通知》，提出“房地产业是国民经济的重要行业，房地产市场稳定关系民生和经济社会发展”，要求合理安排住房和其用地供应规模，优化住房供应套型，促进用地结构调整，进一步加大住房保障货币化工作力度等。2015 年 3 月 30 日，央行、住建部、银监会联合下发通知，二套房商贷首付比例降至最低 40%，公积金贷款首套房首付比例降至最低 20%；同日，财政部、国家税务总局联合下发通知，二手房交易免征营业税的条件由购房满 5 年改为满 2 年。

房地产政策和信贷政策的不断放宽，在房地产行业趋于理性发展的市场环境之下，有利于进一步促进整个行业的健康发展，解除调控政策更有利于行业回归市场化，为行业内优质、规范的企业提供平稳、可持续发展的平台，使得行业进一步回归理性，推动整个行业长期向好发展的。

2、房地产行业市场供求状况分析

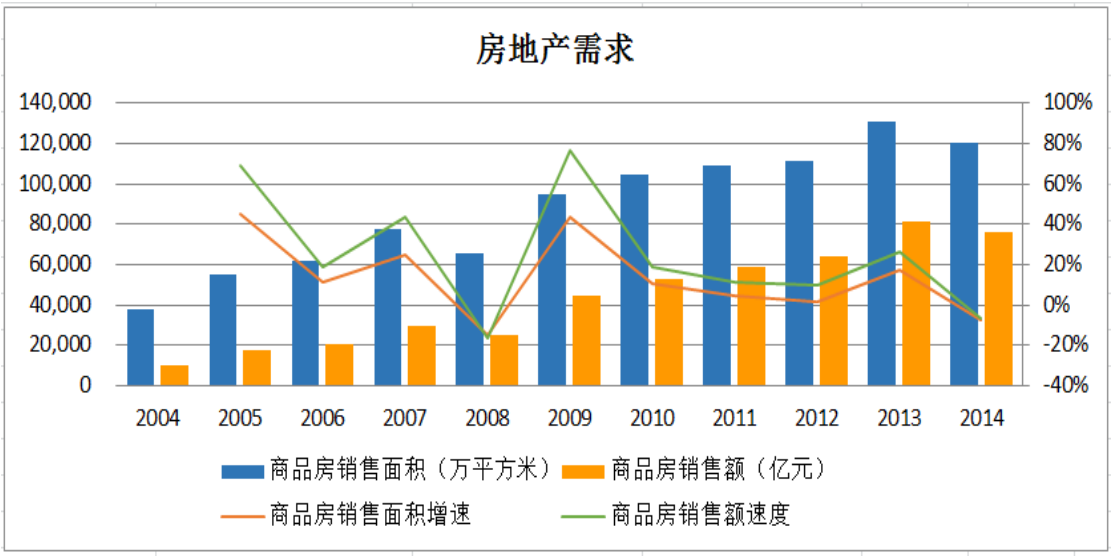
（1）我国房屋供应量状况

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，主要原因是房地产开发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 年末开始，房地产行业受到严格调控政策的影响，新开工面积增长率开始出现一定的波动，总体呈现下滑趋势；商品房竣工面积增长趋势整体保持平稳。2014 年，我国房屋新开工面积 179,592 万平方米，同比下降 10.74%；竣工面积 107,459 万平方米，同比上升 5.94%。



数据来源：国家统计局、Wind 资讯

（2）我国房屋需求量状况



数据来源：国家统计局、Wind 资讯

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。随着城市化率的提高，刺激了城市住房刚性需求，推高了房价。同时由于 2001 年以后大部分城市的房地产价格都在上涨，使房地产投资产生了较大的盈利机会，房地产行业投机性需求增加。2008 年受全球金融危机影响，2008 年房地产需求下滑，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 年受全国经济下行压力较大，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退出，2014 年商品房销售面积和销售额双双下降。2014 年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 1-6 月，我国商品房销售面积为 50,263.64 万平方米，同比增长 3.9%。

3、行业利润水平

据 Wind 统计，2014 年房地产行业净利润率为 17.31%，同比降低 0.08%；2014 年房地产上市公司净利润达到 849.97 亿元，同比下降 0.8%，而 2013 年净利润同比增长 15.83%。

目前我国房地产行业利润增幅放缓，主要原因是：我国经济下行压力加大，

楼市库存高企、市场需求不足导致房地产业行业利润下滑；土地资源供不应求，导致土地成本持续升高，压缩了房地产行业利润。

4、我国房地产行业发展趋势分析

我国房地产市场的长期发展本质上来源于城镇化过程中城市人口对住房的巨大需求，稳定增长的宏观经济和持续推进的城镇化进程是推动我国房地产市场发展的主要因素。目前来看，随着我国人均可支配收入的稳定增长，国内经济不断向前发展，以及持续快速的城镇化进程，我国房地产市场的未来发展依然坚定向好。但经过多年的高速发展，我国房地产业正处于结构性转变的关键时期，行业供需矛盾通过一系列的宏观调控逐渐趋于缓和，行业发展逐渐趋于理性。随着市场环境的逐渐改变，一部分不能适应变化的企业逐渐被淘汰，行业内的并购整合会逐渐增多，行业集中度逐渐得到提高。部分有实力的企业会率先“走出去”，开拓海外市场。而且随着房地产金融的逐渐发展，企业的运营模式也会逐渐向“轻资产”进行转变，使得行业的运营模式得到不断的创新。

（1）宏观经济及人均可支配收入持续稳定增长，城镇化进程持续加快，房地产业发展长期向好

改革开放以来，我国经济保持平稳高速发展，2005-2014 年间，全国 GDP 每年增长速度均超过 7%，城镇居民人均可支配收入年增长幅度亦维持在 6%以上。尽管未来宏观经济增速可能会逐步放缓，但预期国家经济仍能够维持稳定的发展趋势，为房地产业长期稳定发展创造了良好的经济环境。

世界银行研究表明，住宅需求与人均 GDP 有着密切的联系，当一个国家人均 GDP 在 600-800 美元时，房地产业进入高速发展期；当人均 GDP 进入 1,300-8,000 美元时，房地产业进入稳定快速增长期。2014 年我国人均 GDP 约为 7,485 美元，房地产业仍处于稳定快速增长期。

房地产市场需求旺盛的主要原因在于人口的大规模向城市迁移，截至 2014 年末，我国常住人口城镇化率水平为 54.77%，与发达国家平均 70%-80%的水平仍然存在一定差距。根据发达国家的城市化经验，城市化率在 30%-70%期间是加速城市化的时期。根据《国家新型城镇化规划（2014－2020 年）》，到 2020 年，我国常住人口城镇化率将达到 60%左右。依此推算，未来 6 年内我国常住人口城镇化率平均每年将提高 0.87 个百分点，城镇常住人口每年将新增 1,190 万人，持

续的新增住房需求仍客观存在，推动房地产业长期向好发展。

（2）行业市场供需矛盾将日益缓和，行业利润空间将逐步回归理性

近年来，国家对房地产进行了一系列的宏观调控，部分地区房地产市场过热势头得到有效控制，房地产销售价格上涨势头放缓，同时房地产市场规模不断增长，国家通过限购、兴建保障房等一系列措施，以及市场的自我调节，使得紧张的供需矛盾趋于缓和。部分三、四线城市在之前行业过热的时候大量兴建房地产项目，导致行业平稳发展后出现供大于求的情况，房地产销售难度显著增加。随着土地成本的稳步上涨，建材价格及人工成本持续上升，房地产开发成本的上涨压力不断显现。并且，受到城市建设的逐渐完善，住房供需逐渐平衡等多方面因素的影响，近几年房地产企业的盈利水平逐渐平缓回归至合理水平，行业利润水平将趋于平稳。

（3）房地产开发产品细分程度逐渐增强

随着房地产行业的不断发展，购房者对房地产开发产品要求不断提高，需求不断多元化，房地产的开发也呈现出地域化、多样化、个性化的特征。房地产的开发类型以及相配套的物业管理都根据地区的差异化和消费人群的多元化而改变。产品差异化的竞争也使得开发企业更加注重为客户群体分类设计。

（4）行业集中度不断提升

我国房地产行业经过近几年的高速发展后，供需矛盾逐渐缓解，行业进入发展新常态。受到行业增速逐步平缓，区域市场分化、优质土地资源减少等因素影响，房地产企业竞争越发激烈，行业内并购重组加速，行业的集中度不断上升，未来的行业格局可能在竞争态势、商业模式等方面出现较大转变，重点市场将进入品牌主导下的精细化竞争态势。

随着市场化程度的加深，资本实力强大并且运作规范的房地产企业将逐步获得更大的竞争优势，综合实力弱小的企业将逐步被收购兼并退出市场，具有较大市场影响能力的房地产企业将会在这一过程中获得更高的市场地位和更大的市场份额，行业的集中度也将因此而逐步提高，进而整个房地产市场趋向良性、有序的竞争。同时，行业领导企业将逐渐明确定位，在房地产细分领域不断提升实力，进行差异化竞争。

（5）国内市场区域分化加剧，实力企业加速海外布局

由于一线城市和部分区域中心城市仍然集中了全国最优质的商业、教育、医疗等资源，未来仍然面临持续人口净流入，其中主要是以有置业需求的年轻人口为主，未来此类城市依然会保持较为突出的房屋供需矛盾，随着购房限制政策的放松，一线及重点二、三线城市房地产市场将会逐步回暖。同时，部分三、四线城市面临人口结构老化、青年人口持续流出、经济增长放缓等因素影响，当地购房需求逐渐减少，存在房地产销售规模下降的风险。

近年来，国内部分房地产企业逐渐开始进行海外市场的开拓，积极实行“走出去”战略。在海外开展产业布局，首先是为了实现房地产企业自身的国际化需求，吸收发达国家和地区先进的房地产开发与运营的经验，持续提高自身的经营实力和市场竞争力；其次是着力于开发自身的市场份额，提高企业的国际知名度，为企业未来全球化发展奠定坚实的基础；同时，由于房地产企业的经营对政策变化、经济周期波动较为敏感，开拓海外地区的业务可以使公司有效对抗区域性市场波动的风险，同时降低公司自身的经营风险。未来，有实力的房地产开发企业将借助在国内市场的品牌影响力，利用国内中高收入家庭开始海外置业的契机，进一步加大海外市场的扩张力度，在海外具有发展潜力的市场进行产业布局，海外市场将成为实力企业的新的规模和利润增长点。

（6）房地产投融资模式持续进化，行业运营模式不断创新

近年来，房地产企业逐渐进化自身的投融资模式，不断探索轻资产运营的模式，加速与资本市场的融合。目前，房地产企业正利用资本市场，从通过开发、建设、销售获取利润的传统行业运营模式转向“轻资产、重运营”的创新运营模式。现阶段，房地产企业可以通过“小股操盘”、合作开发的模式，主要利用自身品牌和建设管理能力的输出获取收益，替代了以往凭借大量资金投入获取收益的开发模式。同时，部分房地产企业对自身业务也开始实行转型，从单纯的开发商转变为综合社区服务提供商，利用互联网概念，为住户提供综合的社区服务。房地产企业自身还通过设立房地产投资基金，在资本市场上募资，利用自身在房地产行业的优势，对市场上的优质项目进行投资以获取投资收益。未来，随着房地产行业及房地产金融的不断发展，房地产企业的投融资模式及运营模式将进一步多元化、个性化、定制化，与资本市场的结合更加紧密。

（四）房地产行业的特点

1、房地产行业属于周期性行业

房地产行业在国民经济中占有重要地位，与我国整个宏观经济的走势呈强正相关性。一般情况下，在宏观经济周期的上升阶段，房地产行业投资规模、市场需求和供给都会相应增加，反之，则会出现房地产市场需求萎缩，经营风险增大，投资规模下降的情况。

2、房地产行业属于资本密集型行业

房地产行业属于资本密集型行业。首先，在竞标取得土地后，房地产企业缴付土地款及相关税费需要较大规模的资金；同时在项目开发阶段也需要持续投入大量开发建设资金。其次，房地产开发程序复杂且建设周期长，导致企业资金周转率较低，因此充足的现金储备以及强大的融资能力对于房地产企业来说至关重要。

3、房地产行业受政策影响明显

房地产行业在我国经济和民生中始终扮演着非常重要的角色，一直以来，国家颁布的法规及政策对房地产行业有着显著的影响。近年来，由于国内房地产市场过热发展，国家制定了一系列宏观调控政策予以规范，调控政策涵盖土地管理、信贷管理、税费管理等多个方面，通过调控手段使得房地产行业保持健康可持续的发展，相关调控政策的执行与退出对房地产市场的走势发展均会产生较大影响。

4、房地产住宅和商业地产区域性明显

我国幅员辽阔，不同区域的文化、习俗、消费习惯均有所不同。房地产项目所处区域的经济、文化、政治、教育、医疗等因素均会对房地产的发展产生显著影响。周边基础设施的完善程度将大大影响住宅和商业地产的入住率，且直接影响该区域房地产的价值。

5、土地资源的稀缺性和产品需求的普遍性

土地资源作为房地产行业的存货，具有不可再生性和稀缺性。受制于自然地形和国家土地资源规划，及近年来房地产项目的大量开发，实际可利用的城市土地资源十分有限。另一方面，房地产行业的住宅用房、商业用房、办公用房、工厂等产品覆盖了居民生活的各个方面，居民对房地产产品具有普遍和刚性的需

求。

6、行业发展与上下游产业的关联程度高

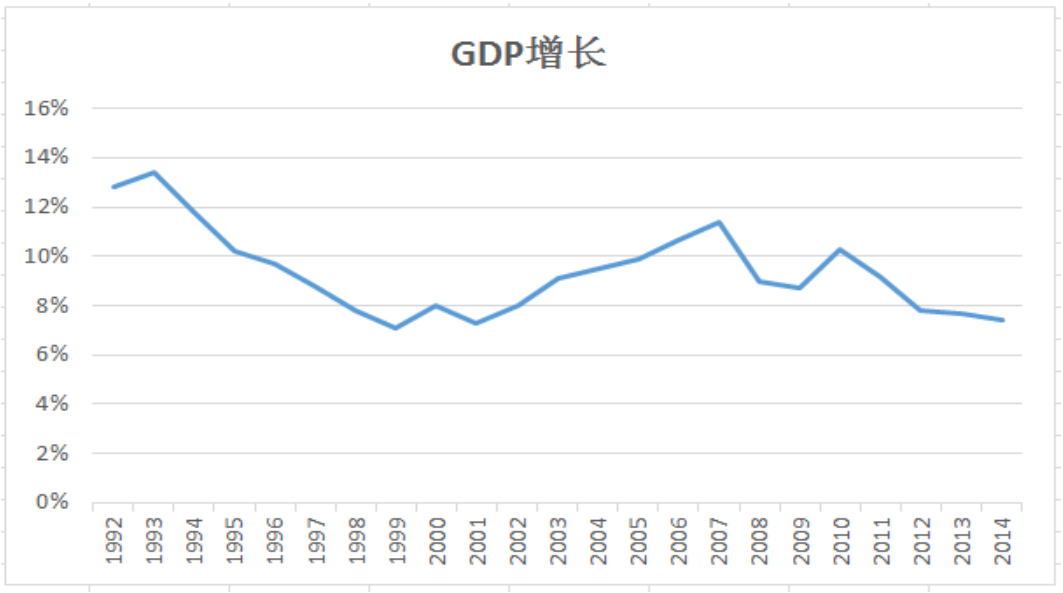
房地产行业与产业链上的相关行业具有高度关联性，例如建筑建材产品供应量和价格变动等因素将会影响到房地产产品的市场供求关系及最终交易价格；规划、设计、施工等行业的专业化分工更为细致，多协作单元的利润分享，会对房地产开发企业的建设及营销成本的控制与管理提出更高的要求。

（五）影响我国房地产业发展的有利和不利因素

1、影响房地产业的有利因素

（1）宏观经济

我国房地产业属于资本密集型行业，且周期性强，因此高度依赖宏观经济的走势。近 20 年以来，我国国内生产总值增长率超过 9%，房地产行业随着国内 GDP 的快速增长，也迎来了自身的高度发展时期，逐渐在我国经济发展中占据重要位置。虽然近几年我国国内生产总值增长率有所放缓，房地产强周期性导致其短期内增长也有所放缓，但长期看来仍然会保持较稳定的增长势头。

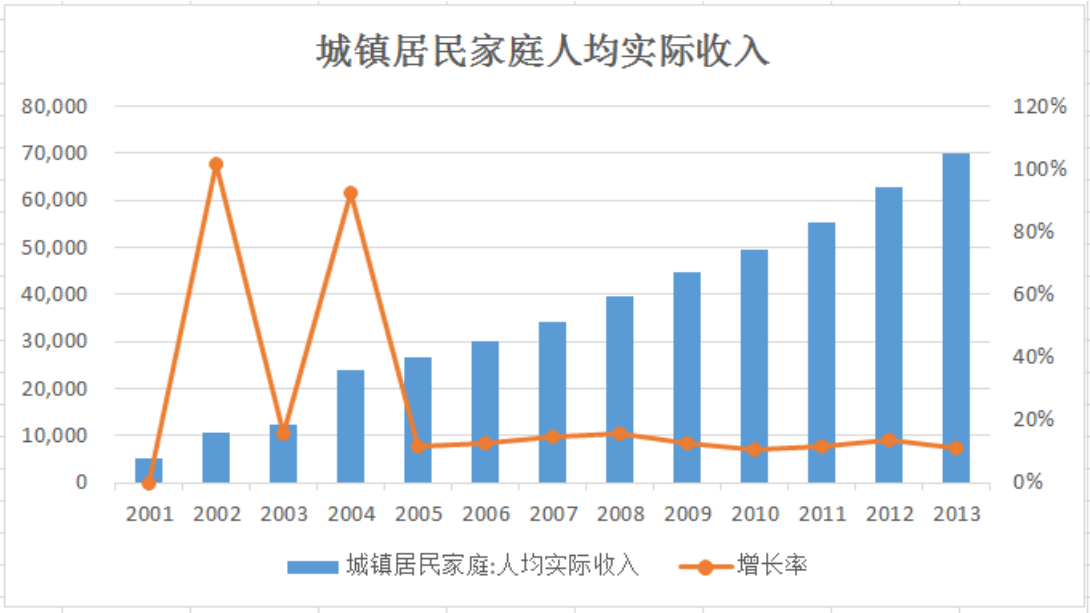


数据来源：国家统计局、Wind 资讯

（2）城镇居民家庭人均收入

房地产行业住宅市场主要的消费主体为家庭，其依赖于家庭的收入水平。从 2001 年到 2013 年，家庭人均收入以每年平均增幅超过 20%的速度增长，家庭收

入的快速增加也增大了居民对改善型房屋的需求量，从而在一定程度上推动了房地产价格的抬升，其增长也将有利于房地产未来的发展。



数据来源：国家统计局、Wind 资讯

（3）房地产政策调控

房地产行业不仅是我国经济重要的支柱产业，也是与人民生活息息相关的民生产业。近年来，随着国家经济的快速发展，我国房地产市场需求和投资持续增加，房地产价格也随之上涨。

政府为了抑制过度的房地产投资行为，避免房价波动过大，保障房地产业和国民经济的持续健康发展，对房地产市场实行了一定程度的政策调控。从近年房地产市场的实际运行情况看，宏观调控已初显成效。国家宏观调控将使房地产市场更趋规范，将有利于整个行业的长远发展。

（4）城市化进程稳步推进

我国正处于城市化的快速发展期和消费结构的升级阶段，对住宅的需求将会持续释放。随着我国城市化进程的加快，城镇人口占全国总人口的比例也将持续增加。2005 年底该比例是 42.99%，2014 年底已经达到了 54.77%。未来几年，中国的城镇人口将会继续增加，意味着将带来大量的城市住房需求，有利于房地产业的发展。

2、影响房地产业的不利因素

（1）土地成本升高

房地产行业属于资金密集型和资源整合型行业，其中土地是弹性很小的资源。土地占用资金量较大，占用期较长、土地成本在开发成本占有较大的比重。当可用于开发的土地资源稀缺性上升时，开发企业对土地资源的争夺也在一定程度上推高了土地的市场价格。土地成本的上升将直接推高房地产行业的成本，从而压缩房地产行业利润。

（2）人力成本提高

随着中国人口增速放缓，人口红利逐渐萎缩，未来的人力成本将不可避免的逐步提升。对于房地产公司而言，除了其本身运营活动所需要的大量销售、服务和管理人员相关成本会有所增长，人力成本的提高还会显著影响到房地产行业上游的建筑施工等劳动力密集型行业，直接和间接地压缩房地产行业利润空间。

（六）与上下游行业关联性及影响

我国房地产行业产业链长、覆盖面广，其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，下游产业包括住宿酒店、物业管理、房地产中介租赁、装饰装修产业。

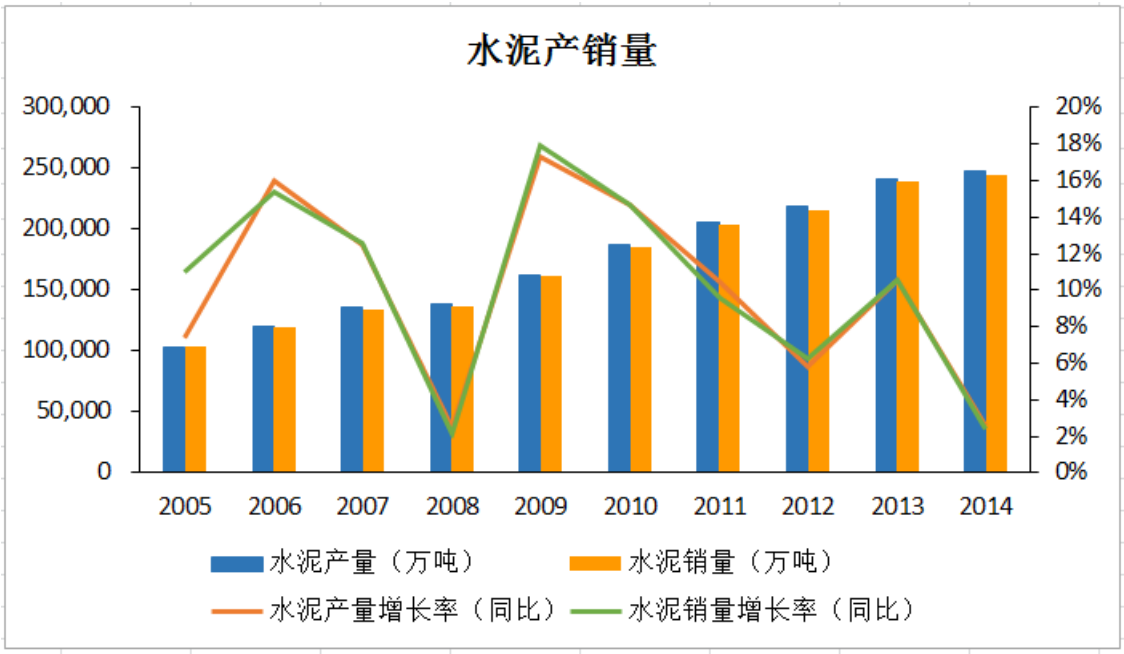
1、上游产业

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。上述行业中与房地产行业关系最为密切的上游细分行业如下：

（1）水泥行业

水泥行业产品的无差异性以及运输半径是行业的最主要特点，也正是因为这样的特点，决定了水泥行业成本的控制能力（煤电成本、石灰石成本以及余热发电、不同生产工艺下的综合能耗等）和成本转嫁能力（区域市场占有率、兼并重组）是行业的核心竞争力。而由于产品的同质性和产能过剩，对下游企业的议价能力较弱。

近十年水泥产销情况

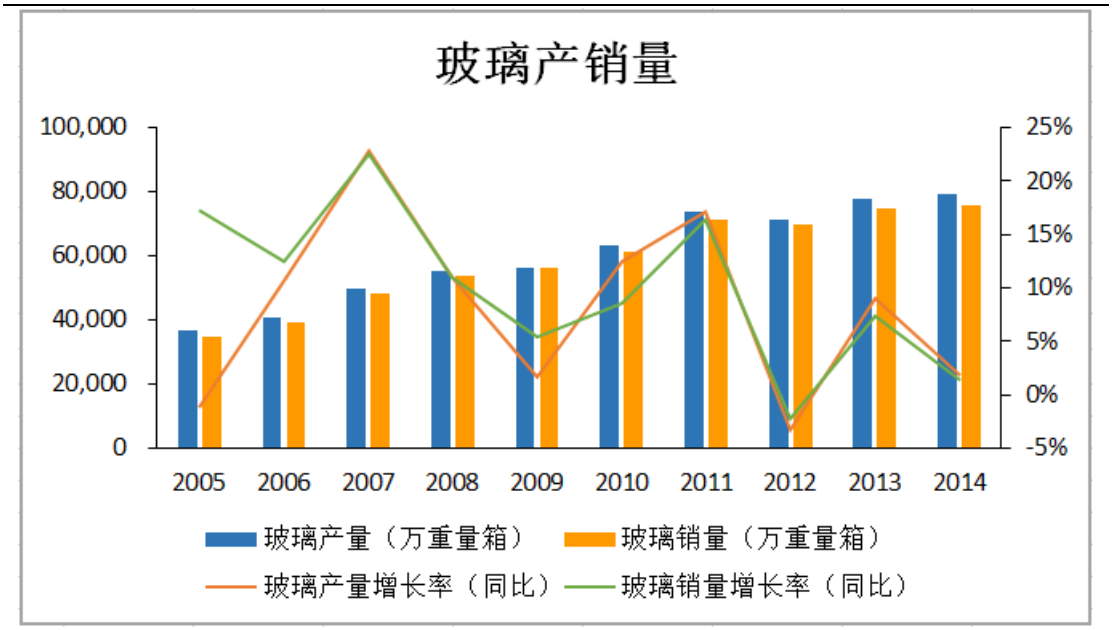


数据来源：Wind 资讯

（2）玻璃行业

普通平板玻璃制造商的盈利模式与水泥制造商十分类似，对上下游的议价能力都较弱，行业内集中度低，产品同质化程度高，竞争激烈、虽然我国玻璃需求长期仍保持增长，但这种以压低成本为核心竞争力的盈利模式在缺乏壁垒的完全竞争环境中，难以获得持续的高盈利。

近十年玻璃产销情况



数据来源：Wind 资讯

（3）房屋建筑工程行业

建筑业，是专门从事土木工程、房屋建设和设备安装以及工程勘察设计工作的生产部门。房屋建筑工程是建筑业最传统的业务，也是最大的组成部分。房屋建筑工程与房地产行业的发展状况息息相关，房地产开发投资、房屋施工竣工面积、商品房成交量等直接影响房建行业的发展，而房地产行业具有较强的周期性决定了房建行业具有一定的周期性。

房地产上游各子行业的需求量直接受固定资产投资变化影响，具有趋同性。同时，房地产上游各子行业的供给量往往体现出过度反应的特点，即产量的增长速度往往大于需求量的增长速度，这就导致主要产品产能过剩，这对于房地产行业而言是一个有利因素，可降低原材料或施工成本，并依靠上游行业自身内部竞争不断提高行业水平，从而获得更好的产品和服务。

2、下游产业

房地产下游行业主要为物业管理、房地产中介和装饰装修等。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。

近年房地产服务价值链开始得到市场认可，其中最核心原因是存量物业的市场规模在不断加大。根据中指院相关数据，自 2008 年至 2012 年，我国物业管理百强企业管理建面由 6.7 亿平增至 13.5 亿平；管理的物业个数由 4300 个增至 7900 个。在物业管理收入占比中，我国居住和办公物业管理收入占比相对最高，2012 年分别达到 54.9%和 26.3%。从物业管理类型看，目前国内物业管理已由过去服务单一的住宅逐步扩展为商业物业、公共物业、工业物业等多种类型。一个好的物业管理平台可以为房地产企业带去稳定的营业收入，并且提高企业的声誉和影响力。房地产行业的重点发展方向之一是整合物业管理平台，提供完善的增值服务，是利好因素。

而其他的下游产业如房地产中介和装饰装修等对房地产行业的影响较小，原因是这些行业不直接影响房地产企业的销售和运营，且行业内部竞争激烈，对上游不具有议价力。

（七）行业进入壁垒

1、土地资源

获得优质土地资源是进入行业的壁垒之一。土地资源是房地产行业开发的核心资源，房地产项目是否成功与项目所在区位有较为密切的联系。城市优质土地资源具有稀缺性和不可再生性，现有城市的核心区域土地资源已逐步完成转让和开发。新进入企业面临优质土地资源不断减少和成本持续升高的压力，进入行业门槛较高。

2、资金规模

本行业为资金密集型行业，对资金投入的需求较大，购置土地储备、项目开发都需要占用房地产开发企业大量资金。资金投入大、项目周期长、资金成本高为进入该行业的主要障碍，因此对新进企业的资金实力要求较高，进入门槛较高。

3、政策壁垒

我国《城市房地产开发经营管理条例》规定了房地产开发企业的设立和经营条件。在开发项目前，房地产公司需取得相应的资质证书，因此形成了一定的政策壁垒。

（八）公司主要商品房销售项目所在区域市场分析

公司现阶段城市布局主要在珠三角、长三角、环渤海经济圈经济发达城市和交通较发达、人口较密集、基础设施较完善的省会城市集群，公司将深入研究分化背景下各城市可能的机会，根据不同的城市特点采取相应的发展策略。公司未来房地产业务重点将集中于一线和二线城市。公司未来将持续在广州、北京、上海、天津等主要城市深耕、做大市场规模、布局住宅和商业项目，同时适量开展海外业务，提高公司业务的国际化程度，探寻房地产业务的全球市场机会。

2014 年全年以及 2015 年上半年，公司在主要城市的经营情况如下：

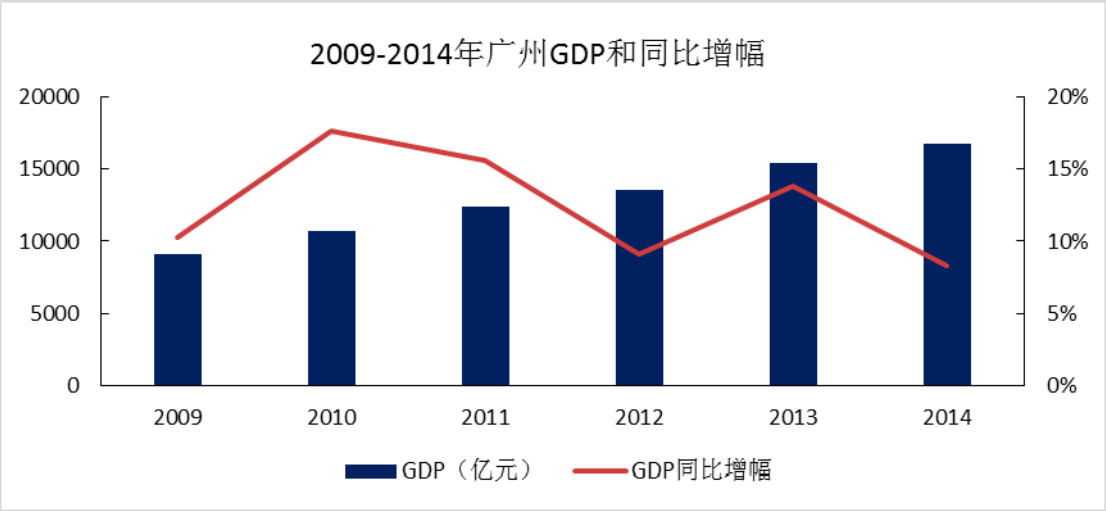
城市	2015 年 1-6 月		2014 年	
	营业收入（万元）	占房地产销售比例	营业收入（万元）	占房地产销售比例
广州	111,737.90	10.06%	495,518.00	15.66%
北京	252,342.91	22.72%	868,806.00	27.45%
天津	164,500.73	14.81%	358,055.90	11.31%
哈尔滨	102,611.70	9.24%	236,112.80	7.46%
上海	9,250.80	0.83%	56,238.00	1.78%
太原	146,853.62	13.22%	241,831.80	7.64%
杭州	7,644.67	0.69%	120,268.30	3.80%
成都	34,411.93	3.10%	25,995.10	0.82%

重庆	65,951.92	5.94%	169,012.90	5.34%
惠州	29,816.59	2.68%	137,243.10	4.34%
海南	93,053.14	8.38%	176,828.50	5.59%

1、广州地区房地产市场分析

广州是广东省省会，位于广东省中南部，东江、西江、北江交汇处，珠江三角洲北缘，濒临中国南海。广州隔海与香港、澳门相望，是海上丝绸之路的起点之一，中国的“南大门”，是广佛都市圈、粤港澳都市圈、珠三角都市圈的核心城市。

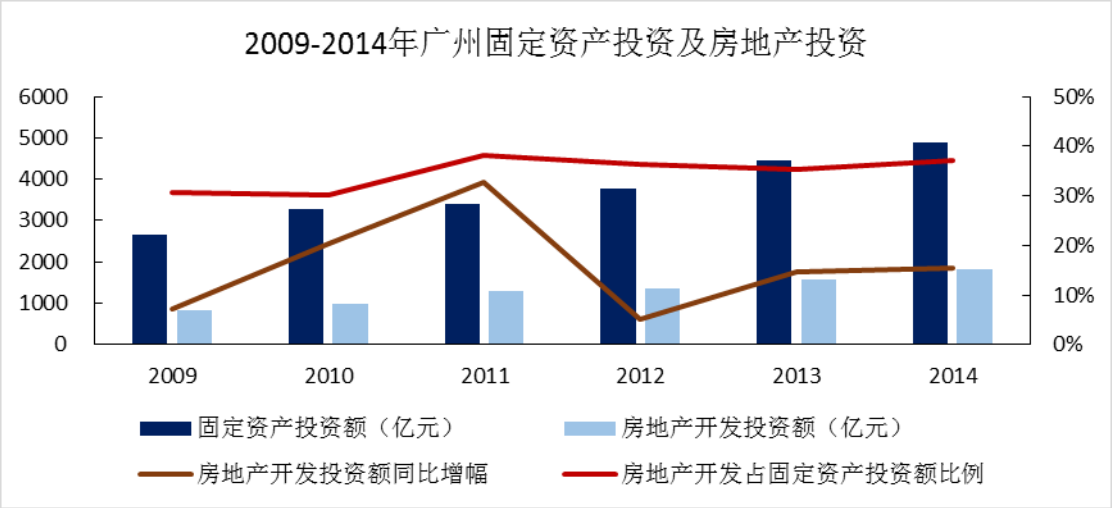
2009 年至 2014 年，广州 GDP 增速平均为 11.91%。2014 年广州的 GDP 为 16,707 亿元，居全国各城市第三位，2014 年 GDP 同比增长 8.6%。



数据来源：广州统计年鉴及广州统计公报、Wind 资讯

（1）房地产开发投资情况

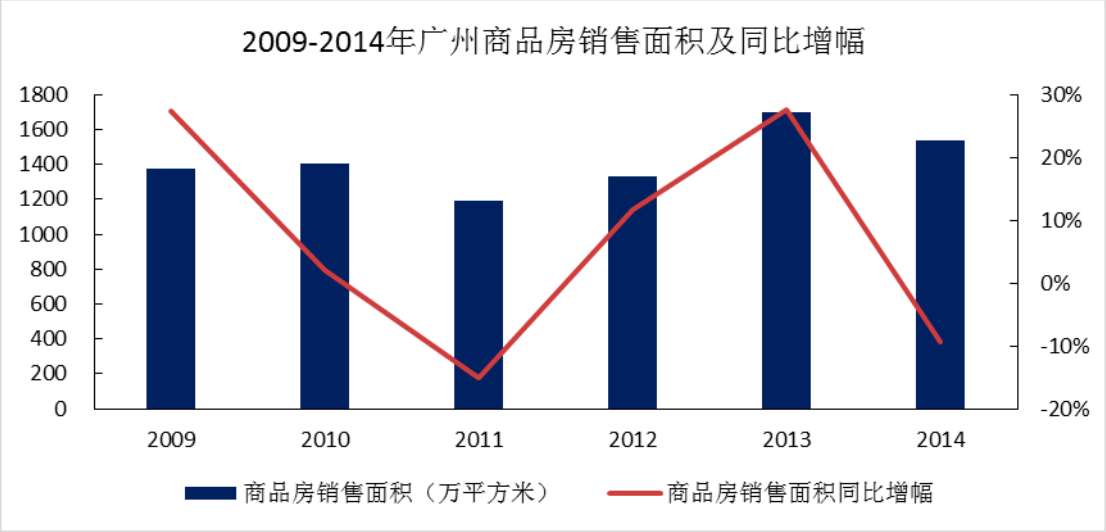
2014 年广州完成固定资产投资 4,889 亿元，同比增长 9.76%。广州房地产开发投资增速高于固定资产投资增速，2009-2014 年复合增长率达到 17.31%。2014 年，广州完成房地产开发投资 1,816.15 亿元，同比增长 15.50%。2009 年后，房地产开发投资占固定资产投资的比重持续保持高增长，2009 年至 2014 年这一比重平均为 34.67%，2014 年该比重为 37.14%。房地产开发投资在广州经济发展中的重要性较高。



数据来源：广州统计年鉴及广州统计公报、Wind 资讯

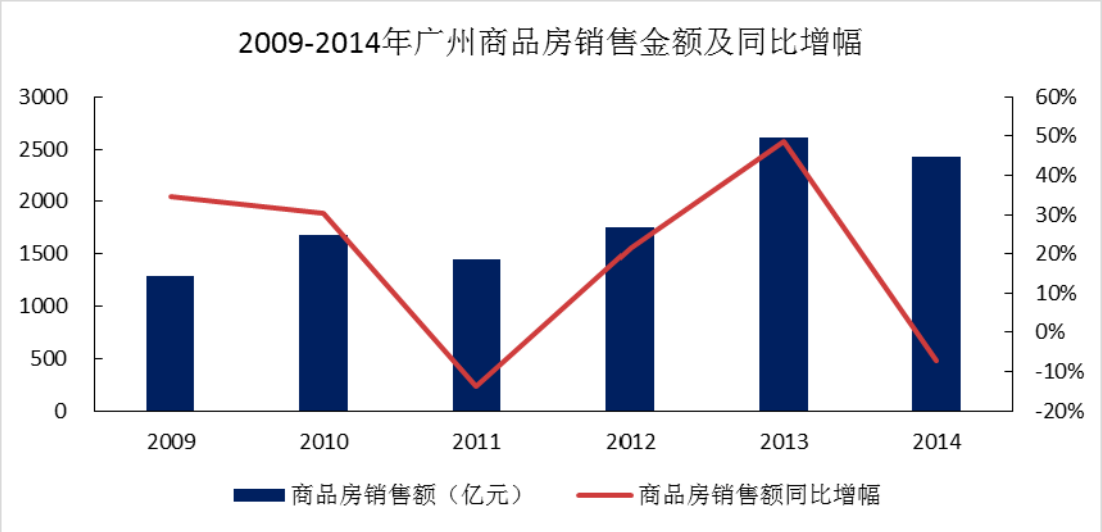
（2）商品房销售情况

2009 年至 2014 年，广州商品房年度销售面积平均为 1,424.63 万平方米，2014 年，全市实现商品房销售 1,540.02 万平方米，同比减少 9.41%。



数据来源：Wind 资讯

2009 年至 2014 年，广州商品房年度销售金额呈震荡趋势，2011 年触底后加速反弹但 2014 年又有所下滑。2014 年广州实现商品房销售金额 2,420.70 亿元，同比减少 7.11%。



数据来源：Wind 资讯

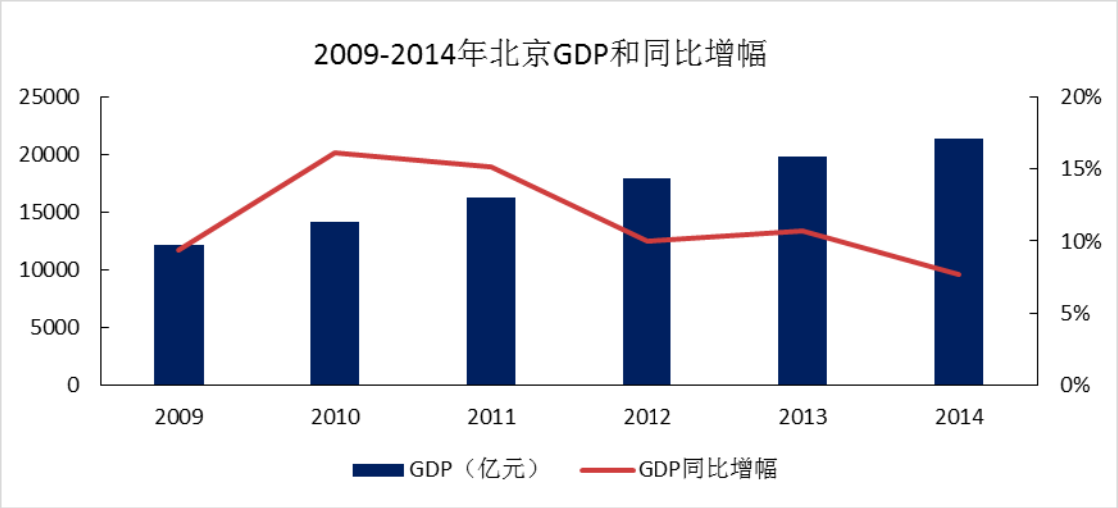
（3）广州房地产市场发展前景

广州作为我国对外贸易的重要港口，凭借优越的区位优势、优惠的商务政策、高效的政府管理吸引了大量境内外企业。改革开放以来广州经济发展迅速，经济总量长期在国内各城市中位居前三。广州制造业以及对外贸易活跃，吸引了大量外来人口，人口增长较快，目前广州市常住人口已超过 1200 万人。鉴于广州市经济发展较快，国内外知名企业较多，外来人口流入明显，未来广州房地产行业发展潜力很大，是公司在沿海地区的重点布局区域。

2、北京地区房地产市场分析

北京是我国的政治、文化中心，全国重要的交通枢纽和最大空港，国家经济的决策和管理中心。北京位于华北平原北部，背靠燕山，是一座有着三千余年建城史、八百六十余年建都史的历史文化名城，拥有众多名胜古迹和人文景观，今日的北京，更已发展成为一座现代化的国际大都市。

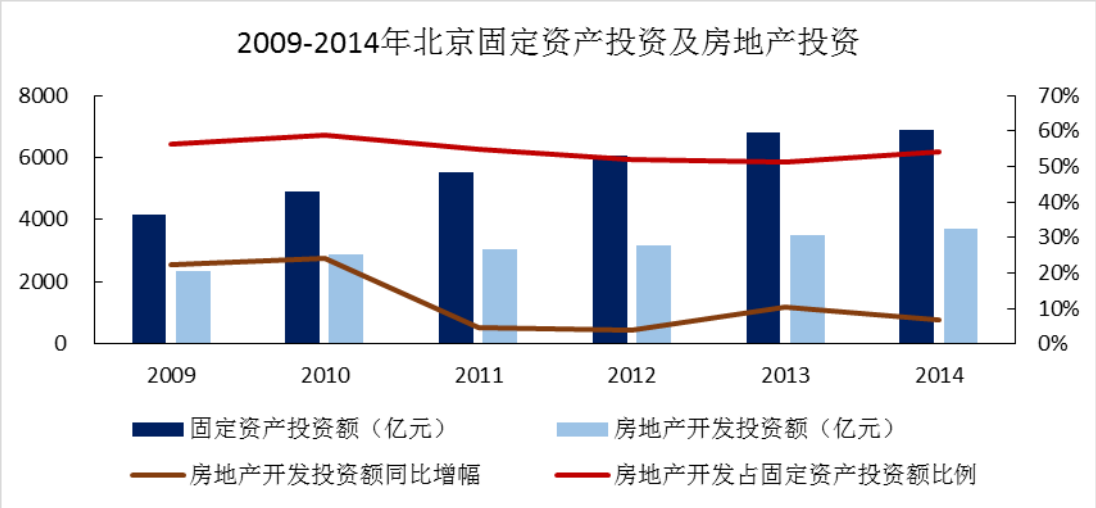
2009 年至 2014 年，GDP 增速平均保持在 11.91%。2014 年北京的 GDP 为 21,331 亿元，位居全国各城市第二，2014 年 GDP 同比增长 7.73%。



数据来源：北京统计年鉴及北京统计公报、Wind 资讯

（1）房地产开发投资情况

2014 年北京完成固定资产投资 6,873 亿元，同比增长 1.12%。北京房地产开发投资增速与固定资产投资增速基本持平，2009-2014 年复合增长率为 9.71%。2014 年，北京完成房地产开发投资 3,715.33 亿元，同比增长 6.66%。2009 年后，房地产开发投资占固定资产投资的比重保持在高位，2009 年至 2014 年这一比重平均为 54.61%，2014 年该比重为 54.05%。房地产开发投资在北京经济发展中的重要性很高。



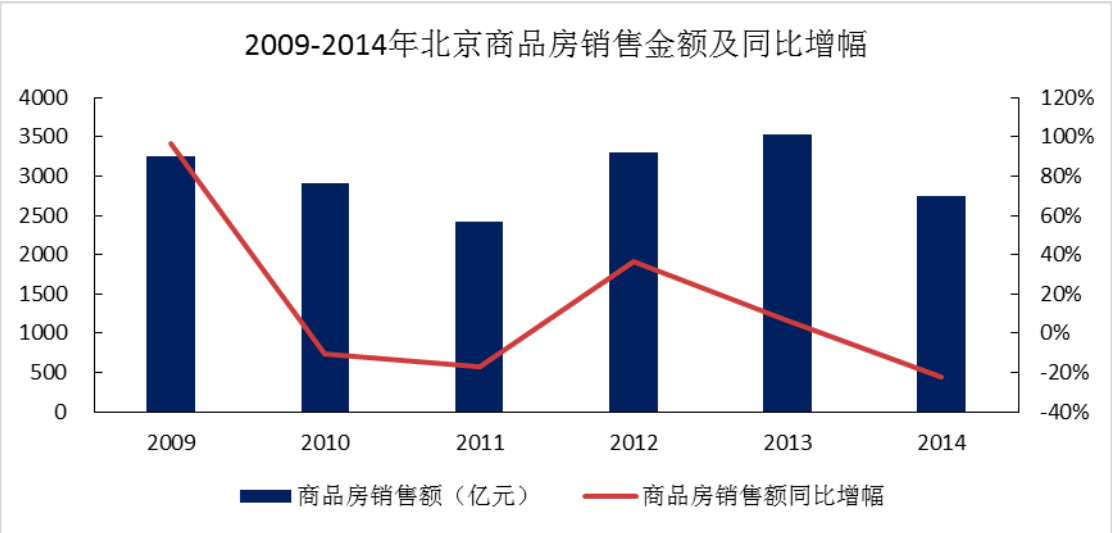
数据来源：北京统计年鉴及北京统计公报、Wind 资讯

（2）商品房销售情况

2009 年至 2014 年，北京商品房年度销售面积平均为 1,790 万平方米，2014 年，全市实现商品房销售 1,454.19 万平方米，同比减少 23.59%。

数据来源：Wind 资讯

2009 年至 2014 年，北京商品房年度销售金额稳中有降，自 2013 年起逐步下行，2009-2014 年平均为 3,029.75 亿元，2014 年北京实现商品房销售金额 2,738.74 亿元，同比下降 22.43%。



数据来源：Wind 资讯

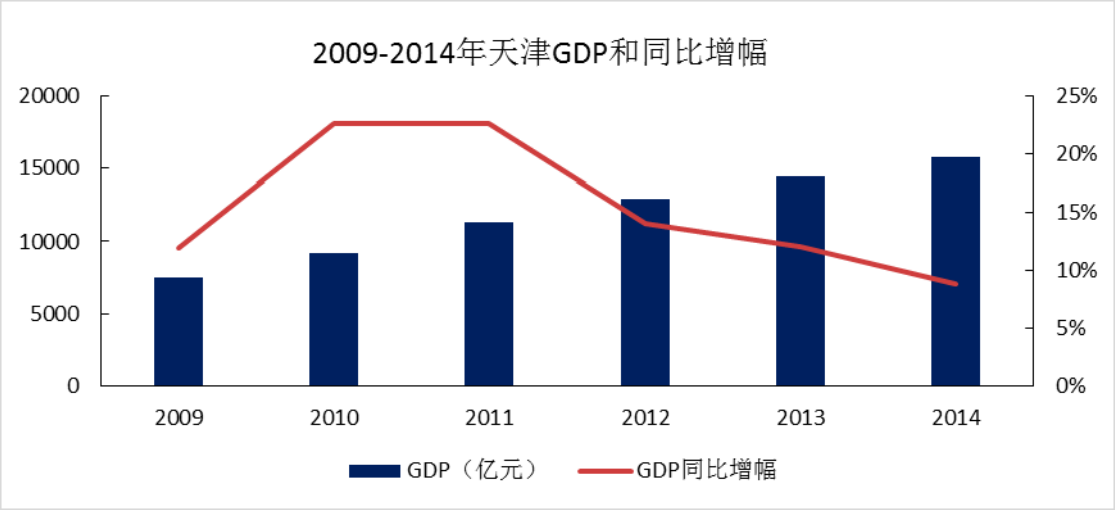
（3）北京房地产市场发展前景

北京作为我国政治、文化、教育中心，凭借着丰富的科技资源、得天独厚的区位优势，吸引了大量国内外企业和投资者，地区经济总量在全国各城市中位居第二，北京正在朝国际化大都市发展。北京是我国特大型城市之一，人口聚集速度非常快，目前北京市常住人口已经超过 3000 万人，城市在不断外扩。鉴于北京经济发展较快，政治中心作用不断加强，国内外知名企业较多，外来人口流入明显，未来北京房地产行业发展潜力很大，是公司在全国范围内的重点布局区域。

3、天津地区房地产市场分析

天津是我国直辖市之一，是国家中心城市、环渤海地区经济中心、北方国际航运中心。天津位于华北平原海河五大支流汇流处，东临渤海，北依燕山，海河在城中蜿蜒而过。天津是夏季达沃斯论坛常驻举办城市。

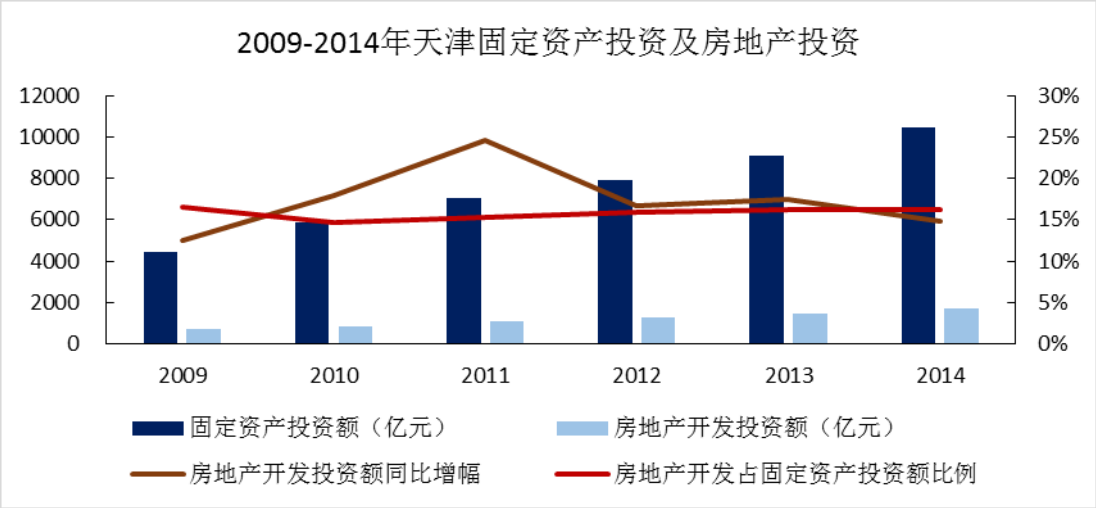
2009 年至 2014 年，天津 GDP 增速平均在 15%以上。2014 年天津的 GDP 为 15,722.47 亿元，位居全国各城市第五，2014 年 GDP 同比增长 8.87%。



数据来源：天津统计年鉴及天津统计公报、Wind 资讯

（1）房地产开发投资情况

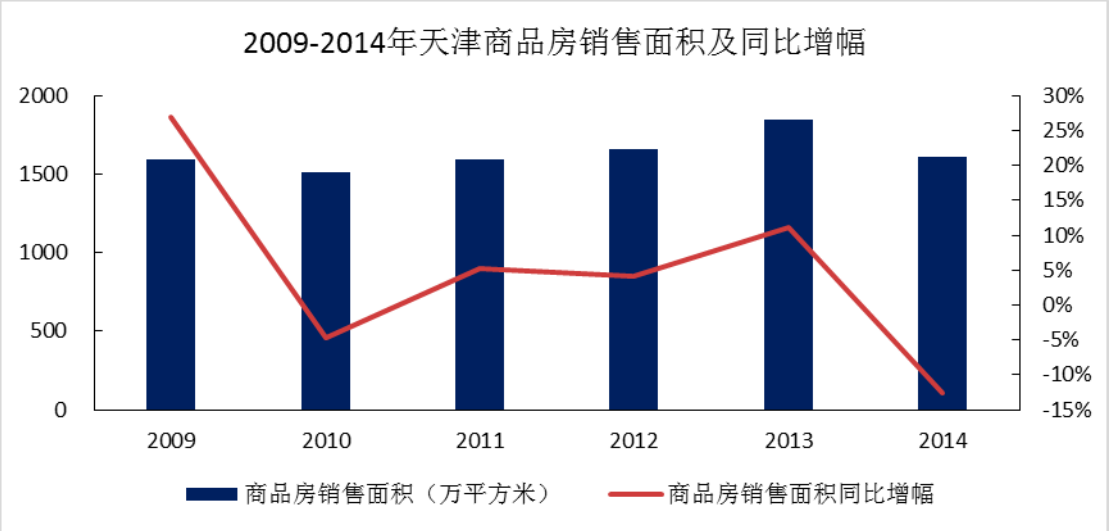
2014 年天津完成固定资产投资 10,490.37 亿元，同比增长 15.24%。天津房地产开发投资增速与固定资产投资增速基本持平，2013 年和 2014 年平均增长 16.14%。2014 年，天津完成房地产开发投资 1,699.65 亿元，同比增长 14.78%。2009 年后，房地产开发投资占固定资产投资的比重保持稳定，2009 年至 2014 年这一比重平均为 15.83%，2014 年该比重为 16.20%。房地产开发投资在天津经济发展中的重要性较高。



数据来源：天津统计年鉴及天津统计公报、Wind 资讯

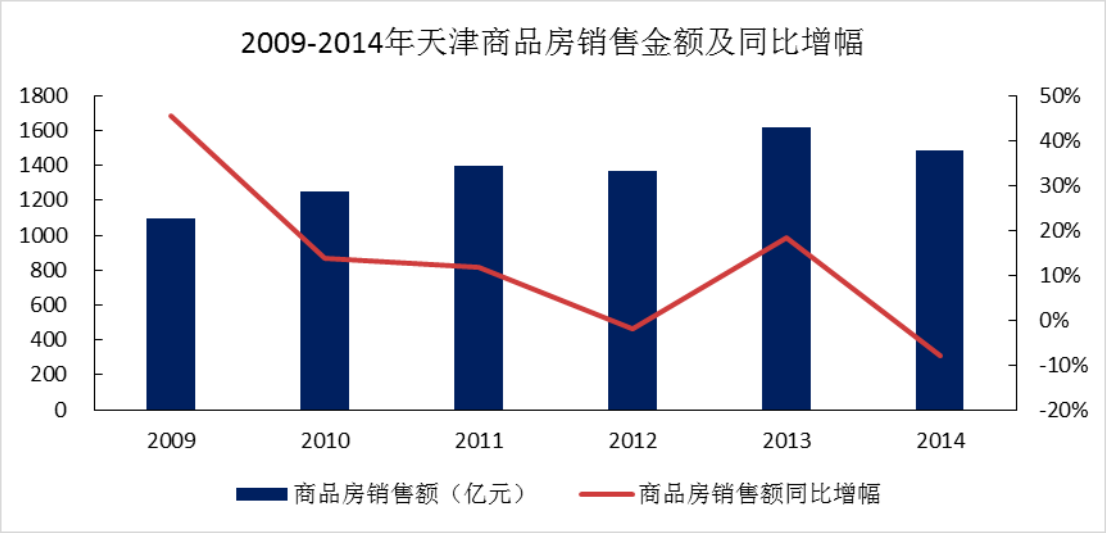
（2）商品房销售情况

2009 年至 2014 年，天津商品房年度销售面积平均为 1,637 万平方米，2014 年，全市实现商品房销售 1,613 万平方米，同比减少 12.68%。



数据来源：Wind 资讯

2009 年至 2014 年，天津商品房年度销售金额震荡上行，2009-2014 年平均为 1,367.28 亿元，2014 年天津实现商品房销售金额 1,486.94 亿元，同比下降 7.96%。



数据来源：Wind 资讯

（3）天津房地产市场发展前景

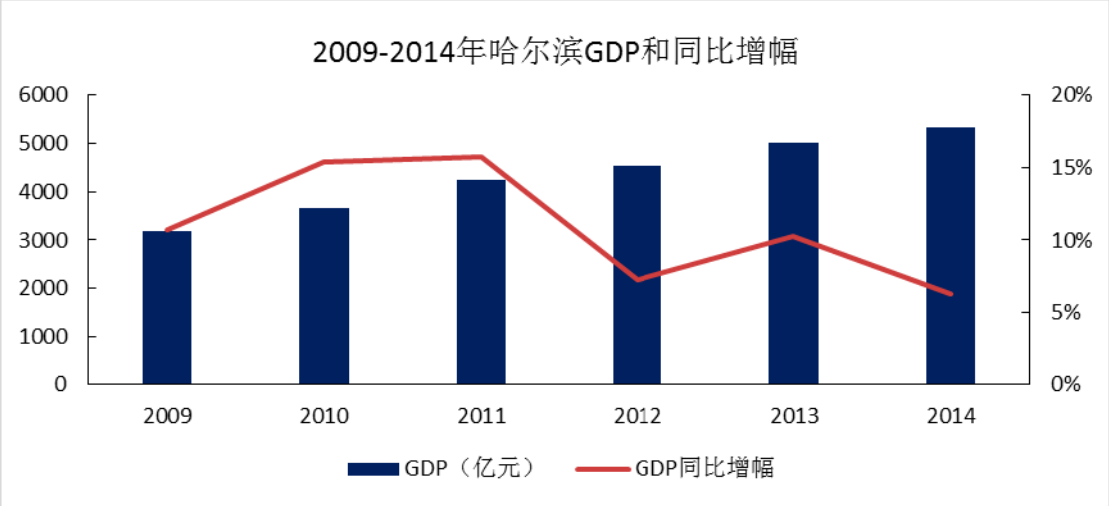
天津是我国北方最大的沿海开放城市，凭借着独特的港口优势、优惠的商务政策、临近北京的区位优势，近些年经济发展迅速，吸引力大量国内外企业和投资者。天津人口增长较快，截至 2014 年末，全市常住人口达到 1516.81 万人，比上年末增加 44.60 万人。随着京津冀一体化进程迅速推进，天津在京津冀城市

带的区位优势日益凸显，天津拥有京津冀地区最便捷的出海通道，未来天津将借力京津冀协同发展战略实现持续稳定的发展。鉴于天津未来经济发展潜力巨大，越来越多的企业入驻天津，外来人口流入明显，未来天津房地产行业发展潜力很大，是公司在环渤海地区的重点布局区域。

4、哈尔滨地区房地产市场分析

哈尔滨是黑龙江省省会，中国东北北部的政治、经济、文化中心。哈尔滨地处东北亚中心地带，被誉为欧亚大陆桥的明珠，是第一条欧亚大陆桥和空中走廊的重要枢纽，也是中国著名的历史文化名城、热点旅游城市和国际冰雪文化名城。是国家战略定位的“沿边开发开放中心城市”、“东北亚区域中心城市”及“对俄合作中心城市”。

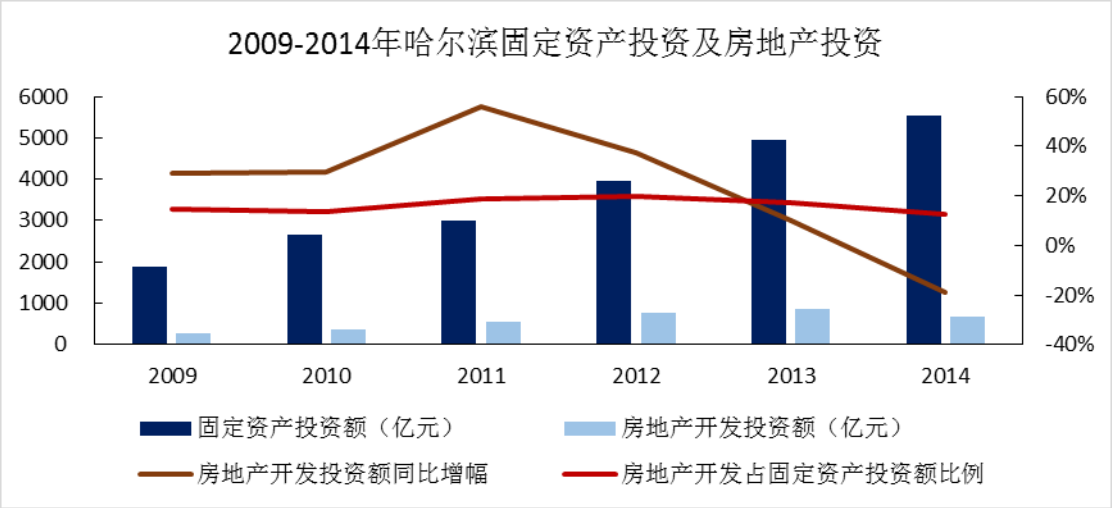
2009 年至 2014 年，哈尔滨 GDP 增速平均保持在 10%以上。2014 年哈尔滨的 GDP 为 5332.70 亿元，同比增长 6.29%，居全国各城市第二十五位。



数据来源：哈尔滨统计年鉴及哈尔滨统计公报、Wind 资讯

（1）房地产开发投资情况

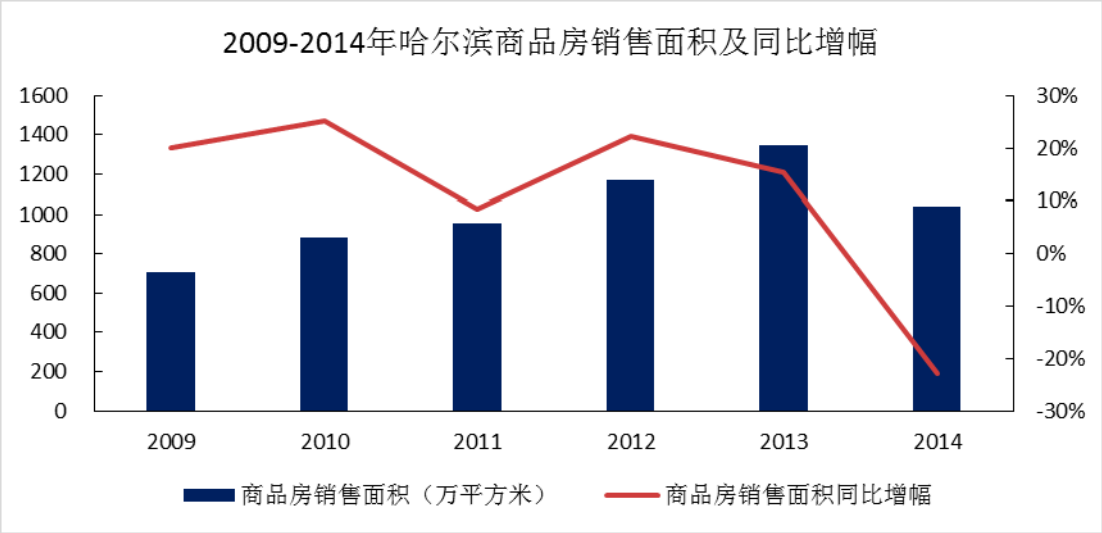
2014 年哈尔滨完成固定资产投资 5,542.69 亿元，同比增长 12.20%。哈尔滨房地产开发投资增速低于固定资产投资增速，2009-2014 年复合增速达到 19.76%。2014 年，哈尔滨完成房地产开发投资 686.66 亿元，同比下滑 19.18%。2009 年后，房地产开发投资占固定资产投资的比重维持稳定，2009 年至 2014 年这一比重平均为 16.02%，2014 年该比重为 12.39%。房地产开发投资在哈尔滨经济发展中的重要性较低。



数据来源：哈尔滨统计年鉴及哈尔滨统计公报、Wind 资讯

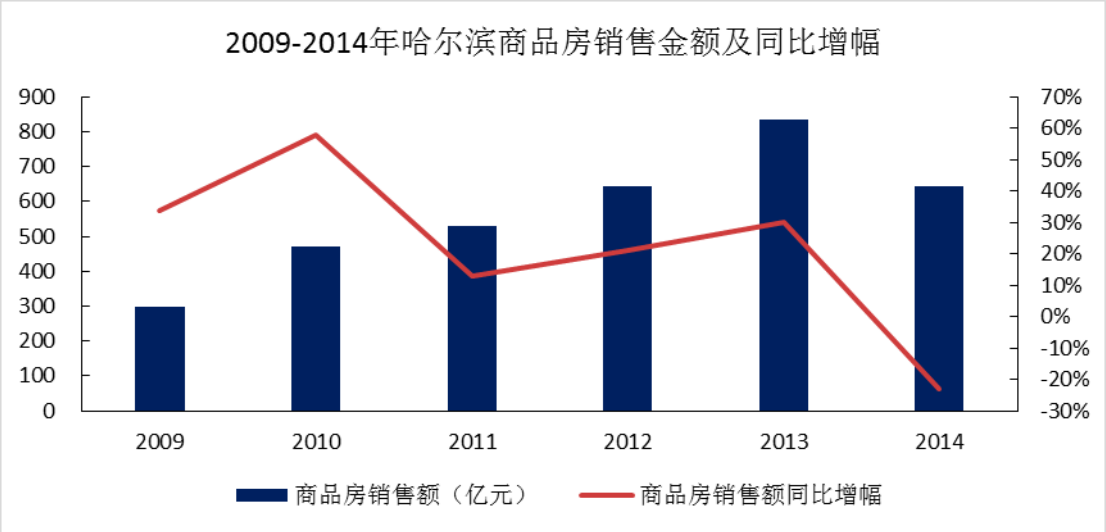
（2）商品房销售情况

2009 年至 2014 年，哈尔滨商品房年度销售面积平均为 1,016.60 万平方米，2014 年，全市实现商品房销售 1,041.05 万平方米，同比减少 22.77%。



数据来源：Wind 资讯

2009 年至 2014 年，哈尔滨商品房年度销售金额震荡上升，2014 年大幅下滑，五年平均值为 569.62 亿元。2014 年哈尔滨实现商品房销售金额 643.55 亿元，同比下降 22.83%。



数据来源：Wind 资讯

（3）哈尔滨房地产市场发展前景

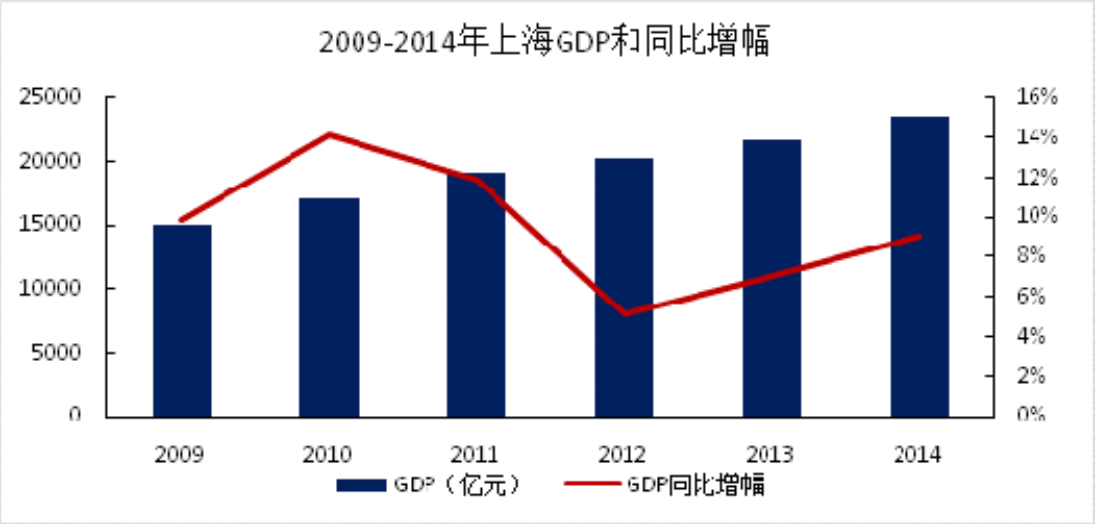
哈尔滨作为内地传统经济中心城市，具备特殊的区位优势、丰富的旅游资源优势和深厚的文化底蕴。随着哈尔滨城市交通、通讯、金融、商贸、科技等载体功能和服务功能的不断增强，吸引了众多人口流入哈尔滨，2014 年哈尔滨常住人口突破 1000 万。鉴于哈尔滨人口增长较快，贸易繁荣，未来哈尔滨房地产需求将进一步提升，房地产行业发展潜力很大，是公司在东北地区的重点布局区域。

5、上海地区房地产市场分析

上海是世界上最大的城市之一，中国最大的经济中心和贸易港口，全国最大的综合性工业城市，全国重要的科技中心、贸易中心、金融中心和信息中心，地区生产总值在亚洲仅次于东京位居第二。

国际上，上海正在致力于建设成为“国际四大中心”，即国际经济中心、国际金融中心、国际贸易中心及国际航运中心；国内，上海与江苏、浙江两省相接，将共同构成以上海为龙头的中国第一大经济区“长三角经济圈”。

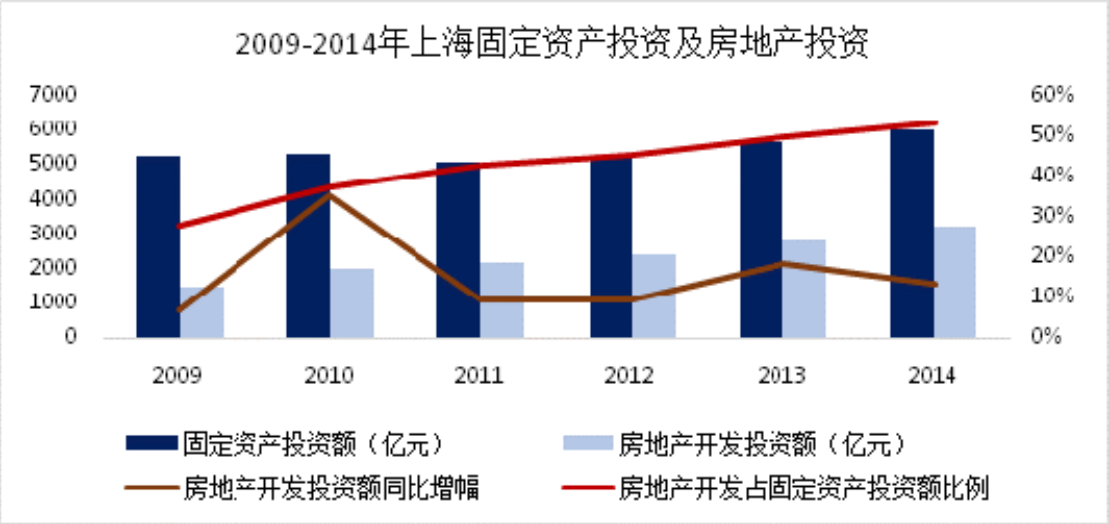
2009 年至 2014 年，上海 GDP 增速平均保持在 9.5%以上。近两年，随着经济结构调整，上海经济增速有所放缓。2014 年上海市的 GDP 为 23,560 亿元，同比增长 9.07%。上海当前经济增速适度放缓，重点调整经济结构，对上海未来经济可持续发展有重大意义。



数据来源：上海统计年鉴及上海统计公报、Wind 资讯

（1）房地产开发投资情况

由于上海固定资产投资额基数较大，近几年其增速略低于处于快速增长的二线城市。2014 年，上海完成固定资产投资 6,012 亿元，同比增长 6.47%。上海房地产开发投资增速高于固定资产投资增速，2013 年和 2014 年平均增长 16%以上。2013 年，上海完成房地产开发投资 3,206.48 亿元，同比增长 13.72%。2011 年后，房地产开发投资占固定资产投资的比重也出现大幅提高，2009 年至 2014 年其平均比重超过 40%，房地产开发投资在上海经济发展中的重要性也日益提高。



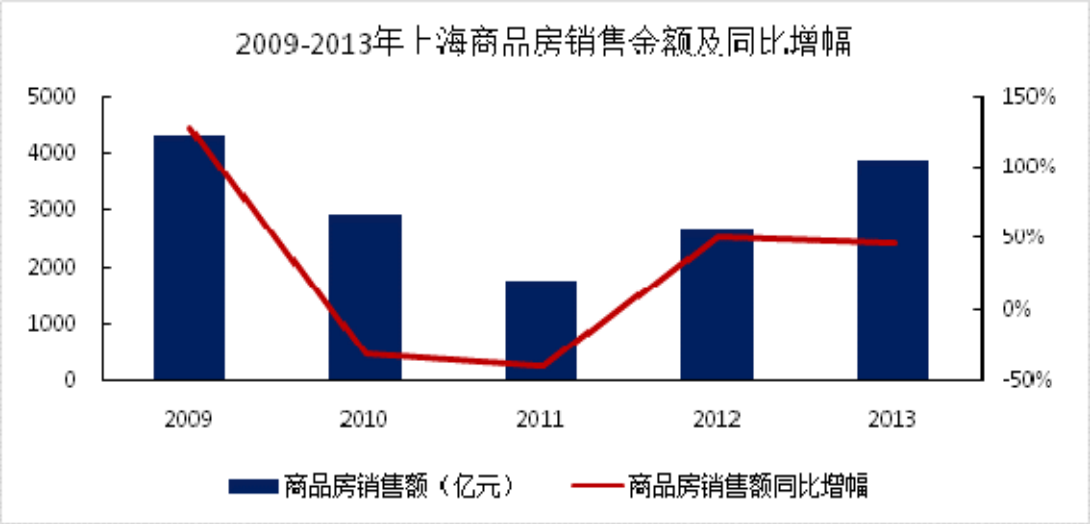
数据来源：上海统计年鉴及上海统计公报、Wind 资讯

（2）商品房销售情况

除 2009 年销售面积超过 3,000 万平方米以外，2010-2014 年，上海商品房年度销售面积平均为 2,000 万平方米，相对稳定，与土地供应面积相当，从中长期看有助于市场的稳定可持续发展。2014 年，上海实现商品房销售 2,084.66 万平方米，同比减少 12.49%。

数据来源：上海统计年鉴及上海统计公报、Wind 资讯

2009 年至 2013 年，上海商品房年度销售金额呈 V 字型，2011 年受宏观经济形势影响，仅 1,771 亿元，为 2009 年以来最低。2013 年，上海实现商品房销售金额 3,911.57 亿元，同比增长 46.53%。



数据来源：上海统计年鉴及上海统计公报、Wind 资讯
注：2014 年上海商品房销售金额尚未公布

（3）上海市房地产市场发展前景

2012 年，上海国内生产总值突破 2 万亿元，约占中国的 4%，跃居大中华圈城市之首，超过首尔、香港、新加坡等亚洲大都市，在全世界排名第 11 位。上海是中国金融中心，几乎囊括了全中国所有的金融市场要素，民营经济和外资经济活跃，生产总值的一半是由非公有制经济企业贡献的。此外，上海是典型的人口导入型城市，人口基数大，2013 年末常住人口 2,415 万人，其中外来常住人口 990 万人。

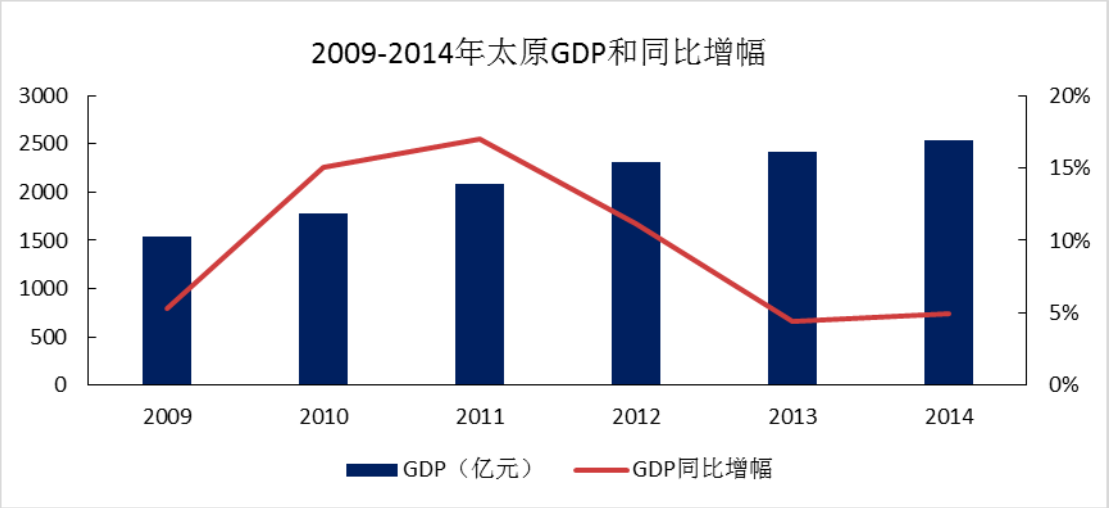
根据上海十二五规划，上海将以全球资源配置能力为着力点，全力推进国际

金融中心、国际航运中心和国际贸易中心的建设，全面提升上海作为经济中心城市的国际地位，为 2020 年基本建成“四个中心”奠定基础。据此公司认为，随着未来几年上海国际经济中心地位的全面提升，上海房地产市场也将迎来更广阔的发展空间。

6、太原地区房地产市场分析

太原是山西省省会，太原都市圈核心城市，山西省的政治、经济、文化、交通和国际交流中心。黄河第二大支流汾河自北向南流经全市，三面环山，自古就有“锦绣太原城”的美誉，是中国北方的军事、文化重镇，世界晋商都会，中国的能源、重工业基地之一。

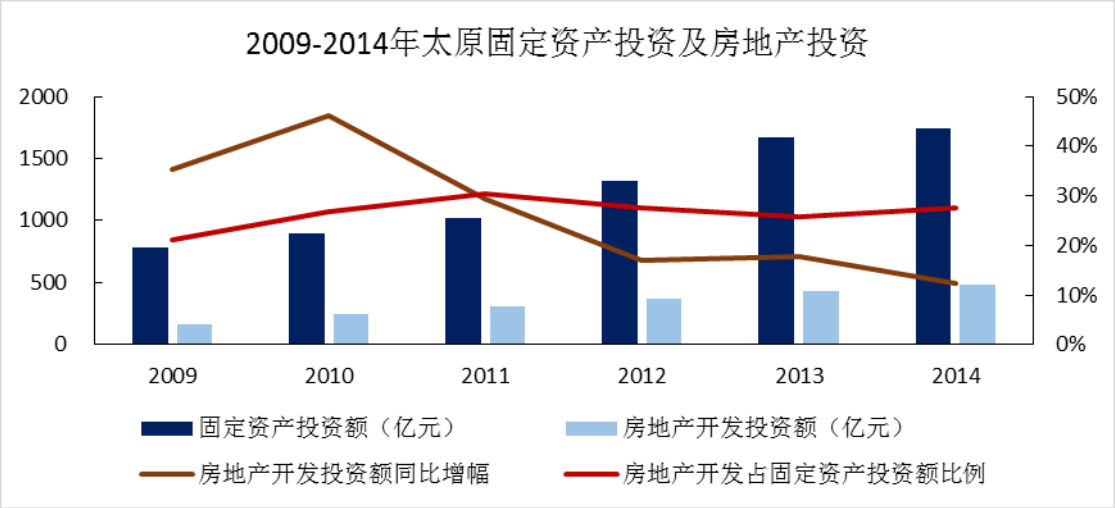
2009 年至 2014 年，太原 GDP 年均复合增长率为 10.37%。2014 年太原的 GDP 为 2531.09 亿元，同比增长 4.90%，居全国各城市第七十四位。



数据来源：太原统计年鉴及太原统计公报、Wind 资讯

（1）房地产开发投资情况

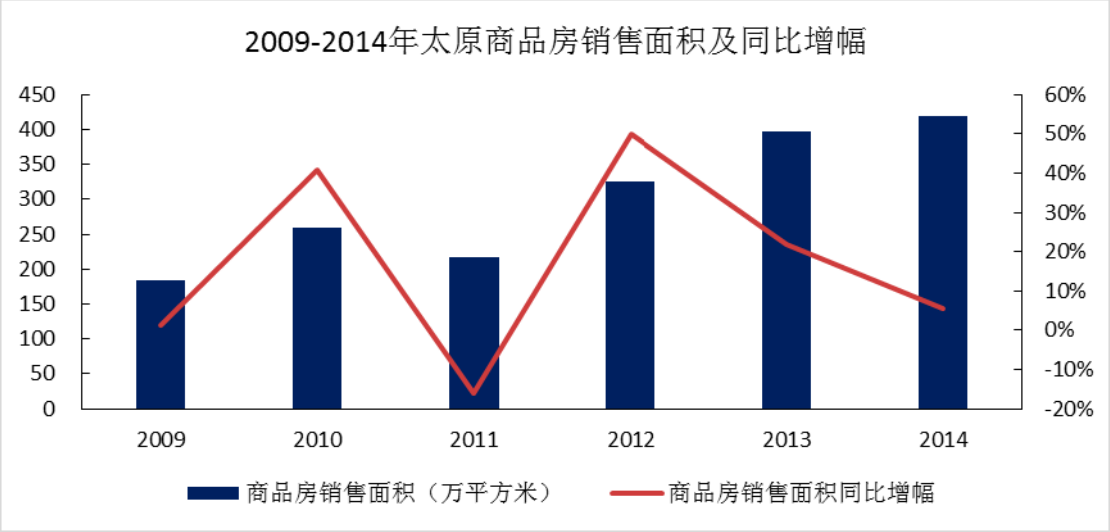
2014 年太原完成固定资产投资 1746.09 亿元，同比增长 4.55%。太原房地产开发投资增速高于固定资产投资增速，2009 年到 2014 年太原房地产开发投资年均复合增长率在 23%以上。2014 年，太原完成房地产开发投资 483.23 亿元，同比增长 12.40%。2009 年后，房地产开发投资占固定资产投资的比重持续保持高增长，2009 年至 2014 年这一比重平均为 26.57%，2014 年该比重为 27.67%。房地产开发投资在太原经济发展中的重要性较高。



数据来源：太原统计年鉴及太原统计公报、Wind 资讯

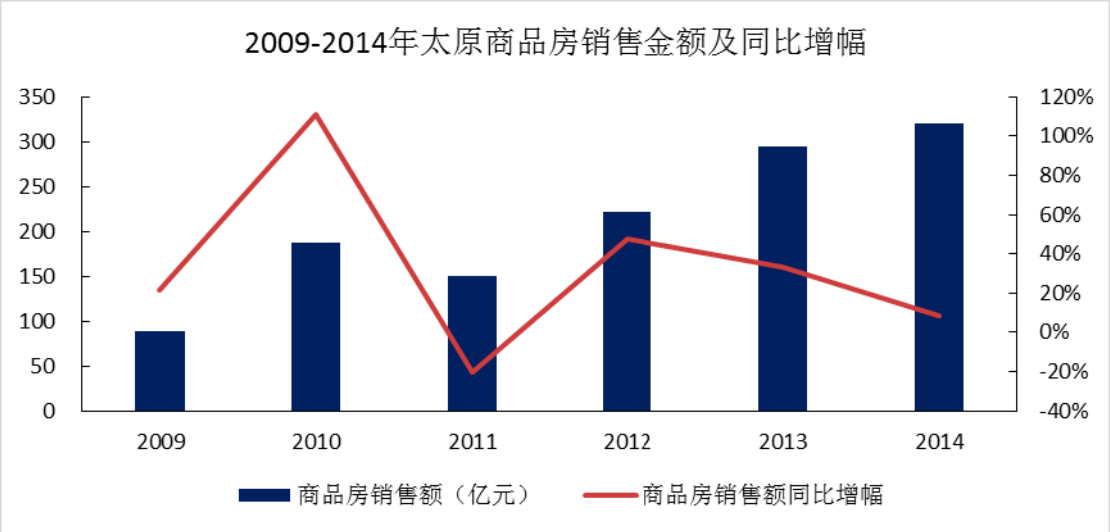
（2）商品房销售情况

2009 年至 2014 年，太原商品房年度销售面积平均为 300.53 万平方米，2014 年，全市实现商品房销售 419.21 万平方米，同比增加 5.44%。



数据来源：Wind 资讯

2009 年至 2014 年，太原商品房年度销售金额呈逐步上升趋势，平均为 210.61 亿元，2014 年太原实现商品房销售金额 320.75 亿元，同比增加 8.65%。



数据来源：Wind 资讯

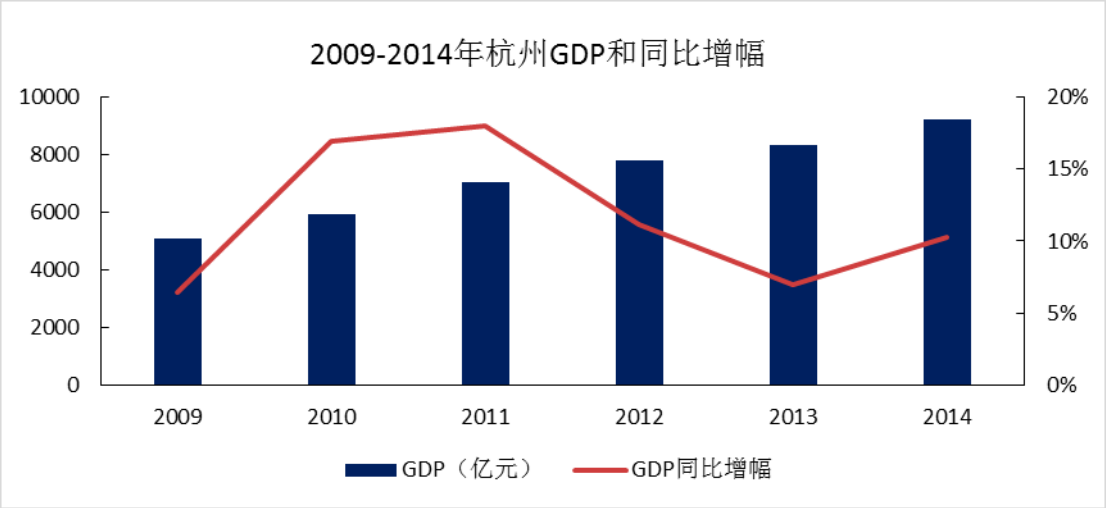
（3）太原房地产市场发展前景

特殊的区位优势、丰富的资源优势、突出的承接能力和深厚的文化底蕴，决定了太原经济圈在黄河中游经济区发展中特殊的地位和重要作用。太原市作为太原都市圈核心城市，受到国内外知名企业、投资者及开发商的关注。2014 年，多个综合体项目在太原遍地开花，大开发商相继进入太原市场，太原的住宅区、商业圈重新建设、预计未来太原市房地产行业仍将平稳发展。

7、杭州地区房地产市场分析

杭州是浙江省省会，位于中国东南沿海、浙江省北部、钱塘江下游北岸、京杭大运河南端，是浙江省的政治、经济、文化、科教、交通、传媒、通信和金融中心。杭州是著名的旅游城市，以风景秀丽著称。杭州依托沪杭铁路等铁路线路的通车以及上海在进出口贸易方面的带动，轻工业发展迅速。同时在确立了旅游城市地位之后，服务业也有了较大发展。

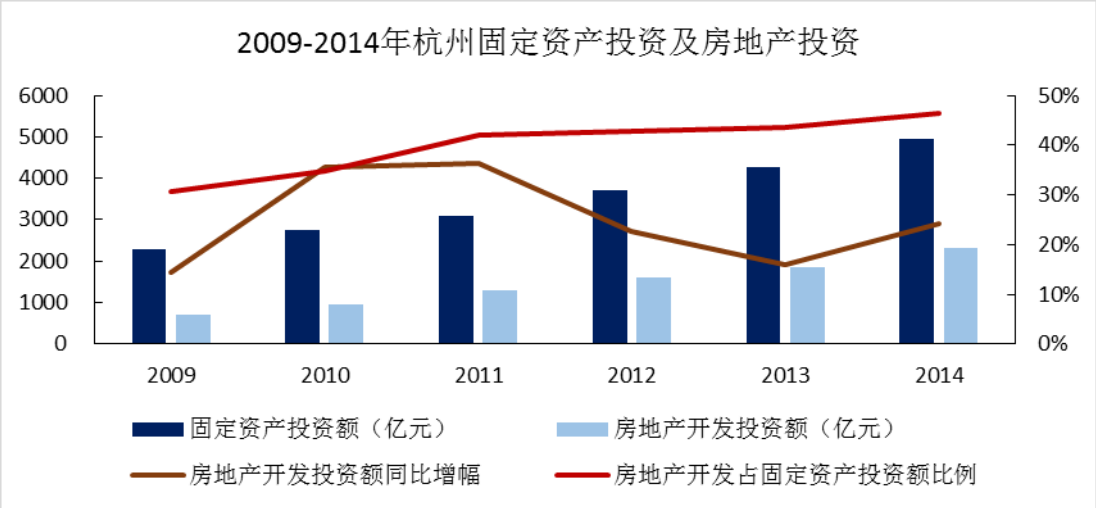
2009 年至 2014 年，杭州 GDP 增速平均为 12.58%。2014 年杭州的 GDP 为 9,201.16 亿元，居全国各城市第十位，2014 年 GDP 同比增长 10.28%。



数据来源：杭州统计年鉴及杭州统计公报、Wind 资讯

（1）房地产开发投资情况

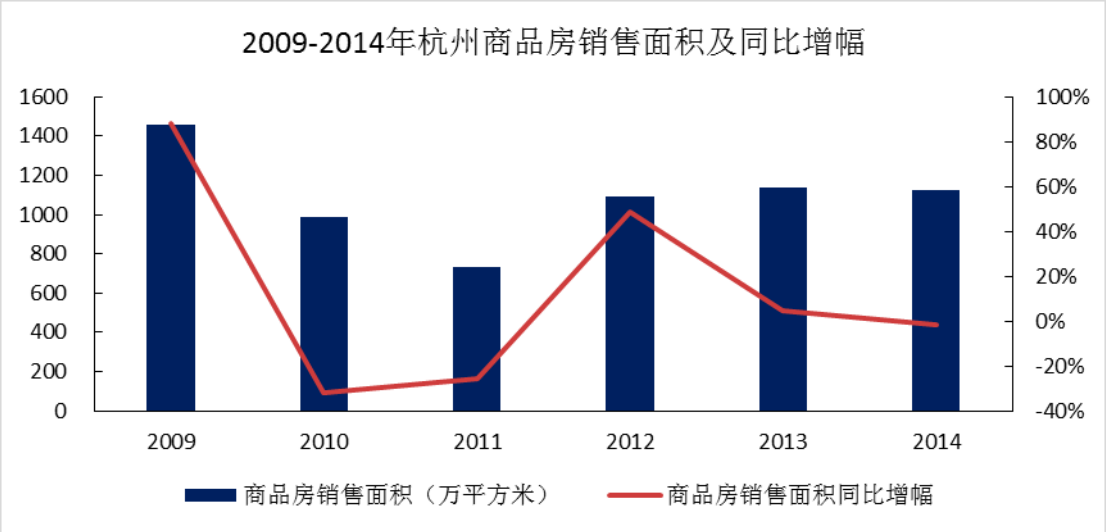
2014 年杭州完成固定资产投资 4,952.70 亿元，同比增长 16.15%。杭州房地产开发投资增速高于固定资产投资增速，2009-2014 年复合增长 26.70%。2014 年，杭州完成房地产开发投资 2,301.08 亿元，同比增长 24.16%。2009 年后，房地产开发投资占固定资产投资的比重持续保持高增长，2009 年至 2014 年这一比重平均为 40.06%，2014 年该比重为 46.46%。房地产开发投资在杭州经济发展中的重要性较高。



数据来源：杭州统计年鉴及杭州统计公报、Wind 资讯

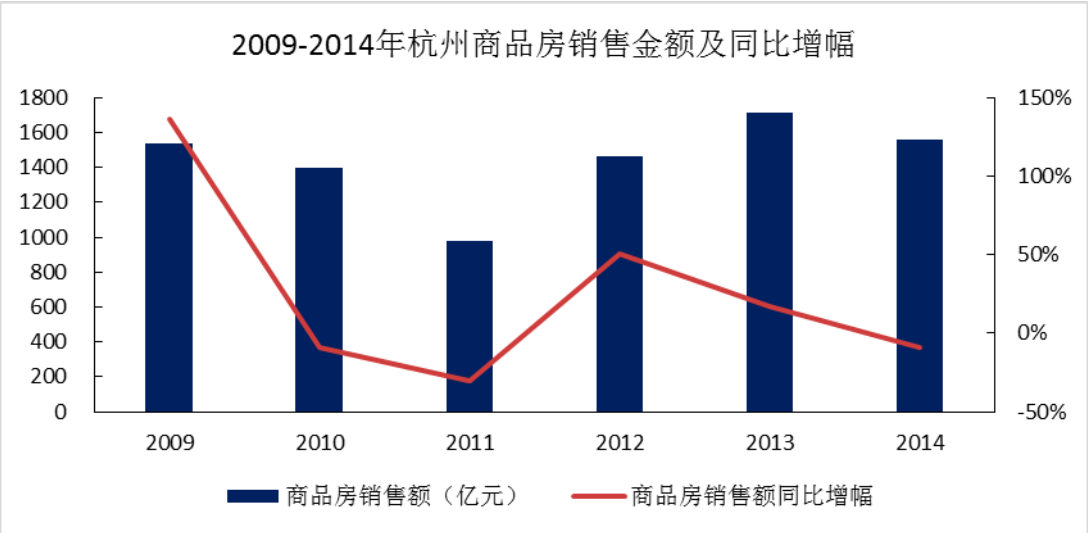
（2）商品房销售情况

2009 年至 2014 年，杭州商品房年度销售面积平均为 1,088.10 万平方米，2014 年，全市实现商品房销售 1,121.13 万平方米，同比减少 1.58%。



数据来源：Wind 资讯

2009 年至 2014 年，杭州商品房年度销售金额呈逐步上升趋势，平均为 1,440.95 亿元，2014 年杭州实现商品房销售金额 1,560.35 亿元，同比下滑 8.82%。



数据来源：Wind 资讯

（3）杭州房地产市场发展前景

杭州是中国最大的经济圈——长江三角洲地区重要的第二大中心城市，是中国最具活力的城市之一。杭州得益于 2010 年开始到上海的高速铁路服务，到中国最大的金融中心城市只需 45 分钟。鉴于杭州市经济发展较快，国内外知名企业较多，自然环境非常宜居，未来杭州房地产行业发展潜力很大，是公司在长三角地区的重点布局区域。

8、成都地区房地产市场分析

成都是四川省省会，中国西南地区的中心城市，西南地区经济、科技、文化、教育中心。成都位于华西地区东部，成都平原腹地，经济条件、自然条件优越，

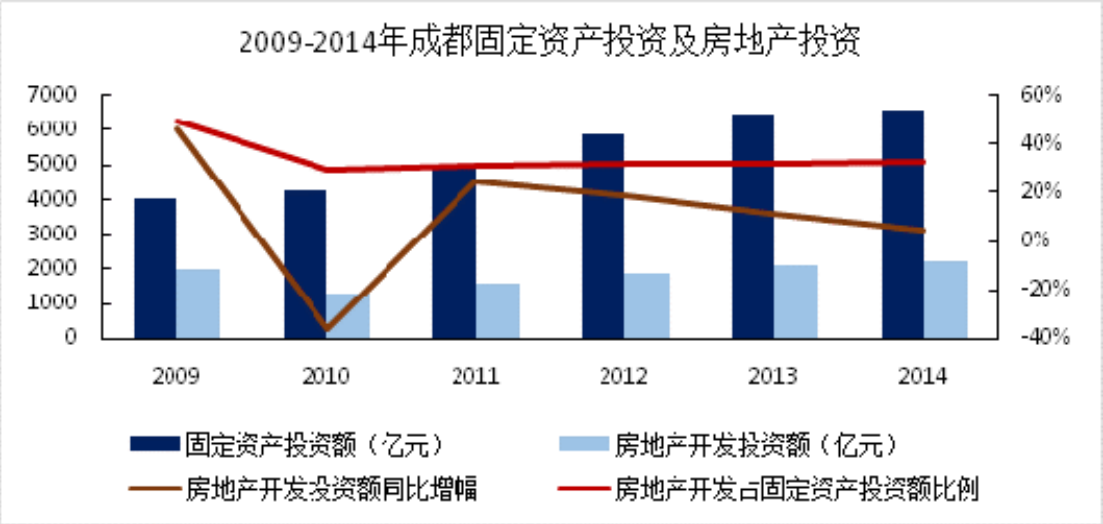
自古就有“天府之国”的美誉，近年来成长为中国中西部地区商业最繁荣的城市。

2009 年至 2014 年，成都 GDP 增速平均保持在 17%以上。2014 年成都的 GDP 为 10,056.60 亿元，同比增长 10.40%，居副省级城市第三位，仅次于广州、深圳。

数据来源：成都统计年鉴及成都统计公报、Wind 资讯

（1）房地产开发投资情况

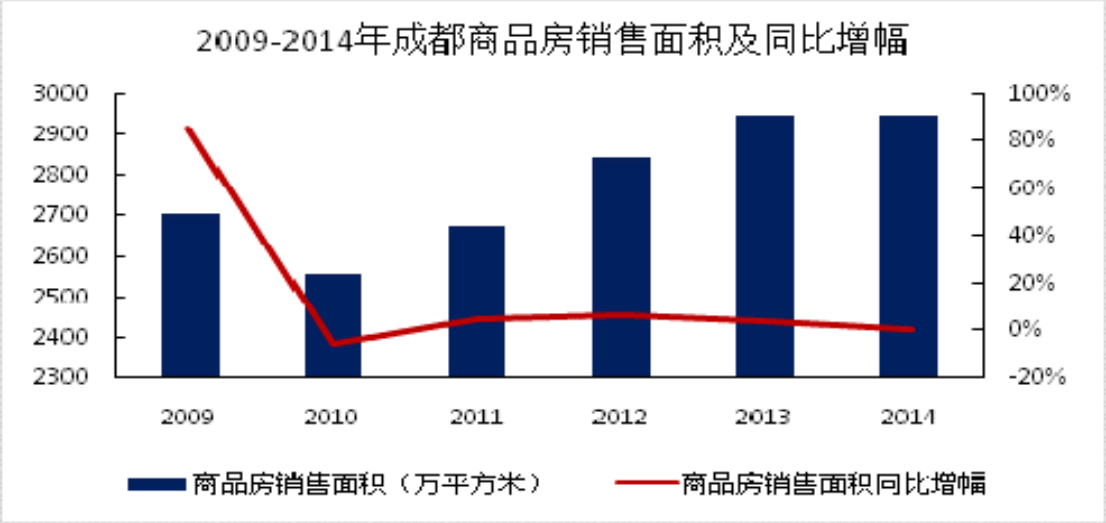
2014 年成都完成固定资产投资 6,620 亿元，同比增长 1.84%。成都房地产开发投资增速高于固定资产投资增速，2013 年和 2014 年平均增长 8.32%以上。2014 年，成都完成房地产开发投资 2,215.53 亿元，同比增长 4.99%。2009 年后，房地产开发投资占固定资产投资的比重持续保持高增长，2009 年至 2014 年这一比重平均为 34.87%，2014 年该比重为 33.47%。房地产开发投资在成都经济发展中的重要性较高。



数据来源：成都统计年鉴及成都统计公报、Wind 资讯

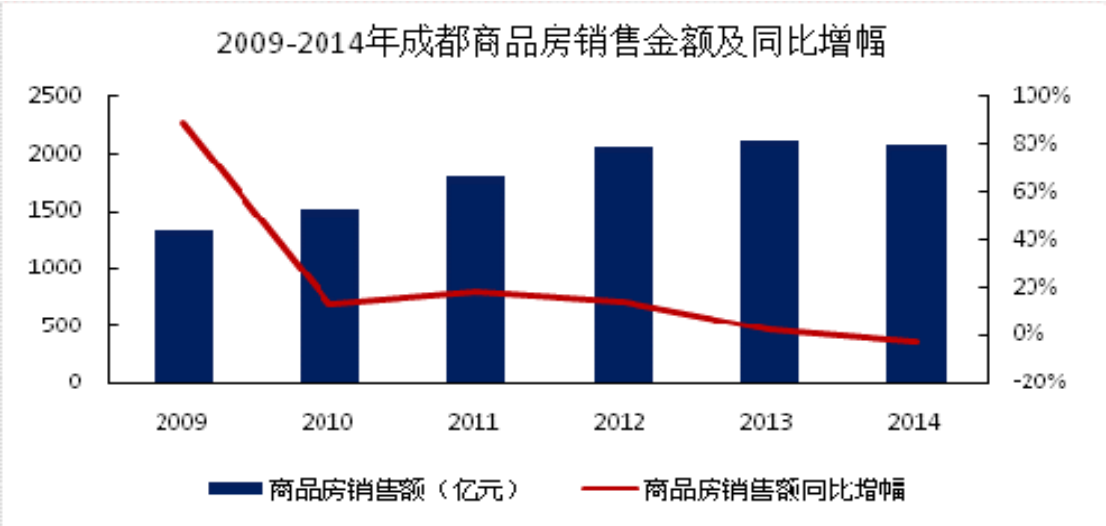
（2）商品房销售情况

2009 年至 2014 年，成都商品房年度销售面积平均为 2,781 万平方米，2014 年，全市实现商品房销售 2,951 万平方米，同比增加 0.04%。



数据来源：Wind 资讯

2009 年至 2014 年，成都商品房年度销售金额呈逐步上升趋势，自 2012 起逐渐平稳，平均为 1,821 亿元，2014 年成都实现商品房销售金额 2,075.28 亿元，同比下降 2.25%。



数据来源：Wind 资讯

（3）成都房地产市场发展前景

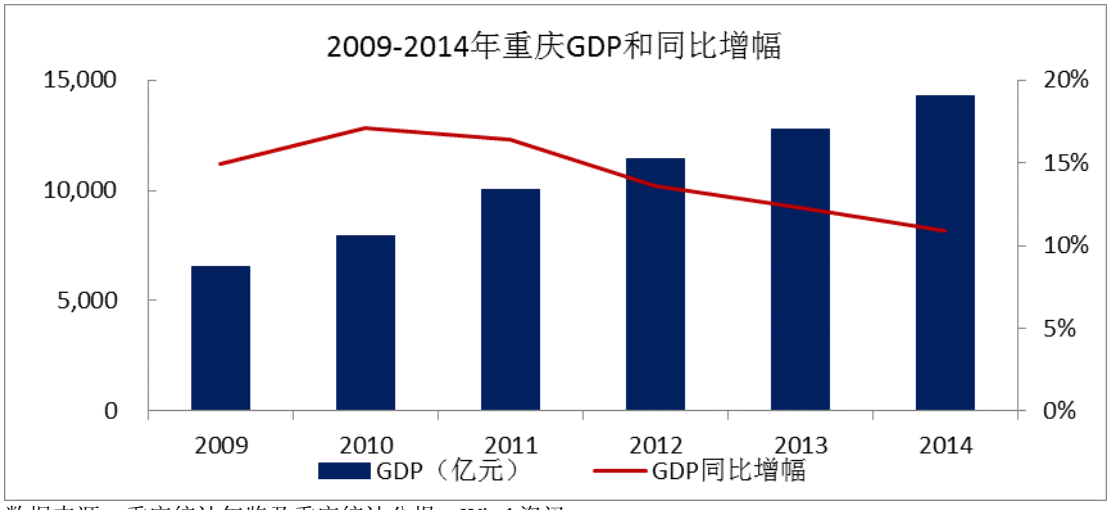
成都以其多元化的产业构成、完善的城市基础建设、优惠的商务政策、高效的政府管理、作为西部核心城市的地缘优势，不断地吸引着西南地区居民前来学习、生活、置业。成都人口增长较快，2013 年末，成都市常驻人口约为 1,430 万元。同时，由于其区域性核心地位，成都受到国内外知名企业、投资者及开发商的关注，并吸引了大量的跨国公司落户。鉴于成都人口较快增长，境内外企业

持续进驻，成都房地产需求将进一步提升，房地产行业发展潜力很大，是公司在西南地区的重点布局区域。

9、重庆地区房地产市场分析

重庆是直辖市之一，长江上游地区的经济、金融中心，位于中国内地西南部、长江上游地区，为中西部水、陆、空综合交通枢纽。

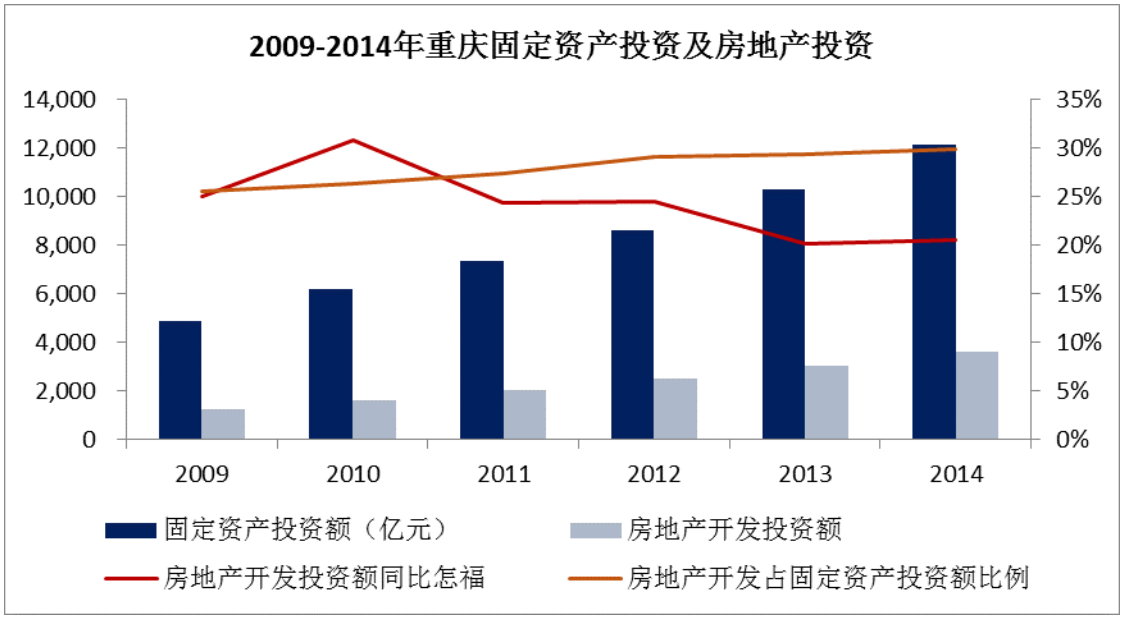
2009 年至 2014 年，重庆 GDP 增速平均保持在 14%左右。2014 年重庆的 GDP 为 14,265.40 亿元，同比增长 10.90%。



数据来源：重庆统计年鉴及重庆统计公报、Wind 资讯

（1）房地产开发投资情况

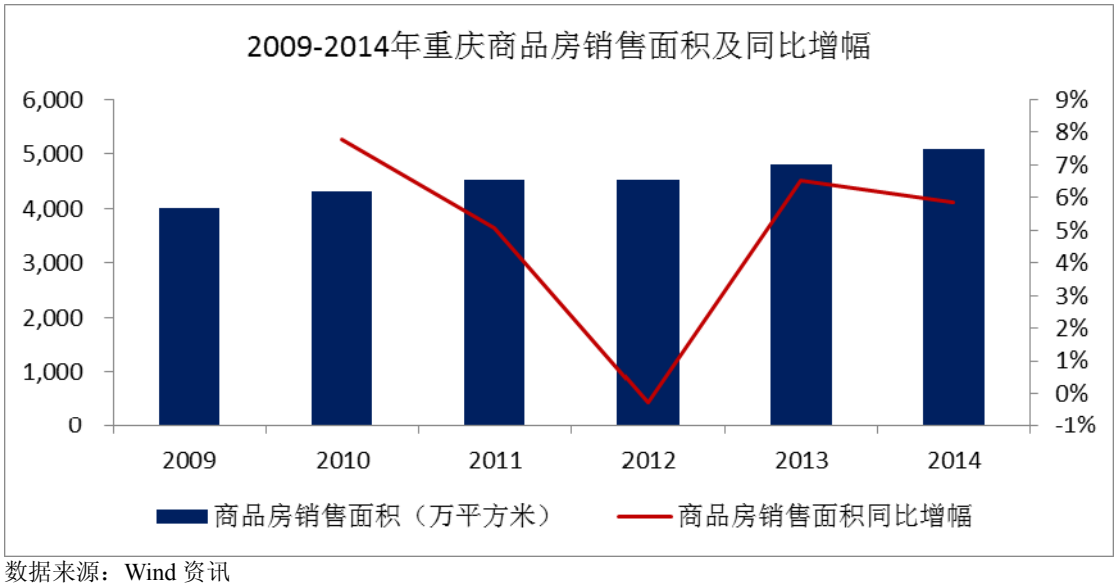
2014 年重庆完成固定资产投资 12,136.52 亿元，同比增长 17.90%。重庆房地产开发投资增速高于固定资产投资增速，2013 年和 2014 年平均增长 20.00%以上。2014 年，重庆完成房地产开发投资 3,630.23 亿元，同比增长 20.50%。2009 年后，房地产开发投资占固定资产投资的比重持续保持高增长，2009 年至 2014 年这一比重平均为 27.91%，2014 年该比重为 29.91%。房地产开发投资在重庆经济发展中的重要性较高。



数据来源：Wind 资讯

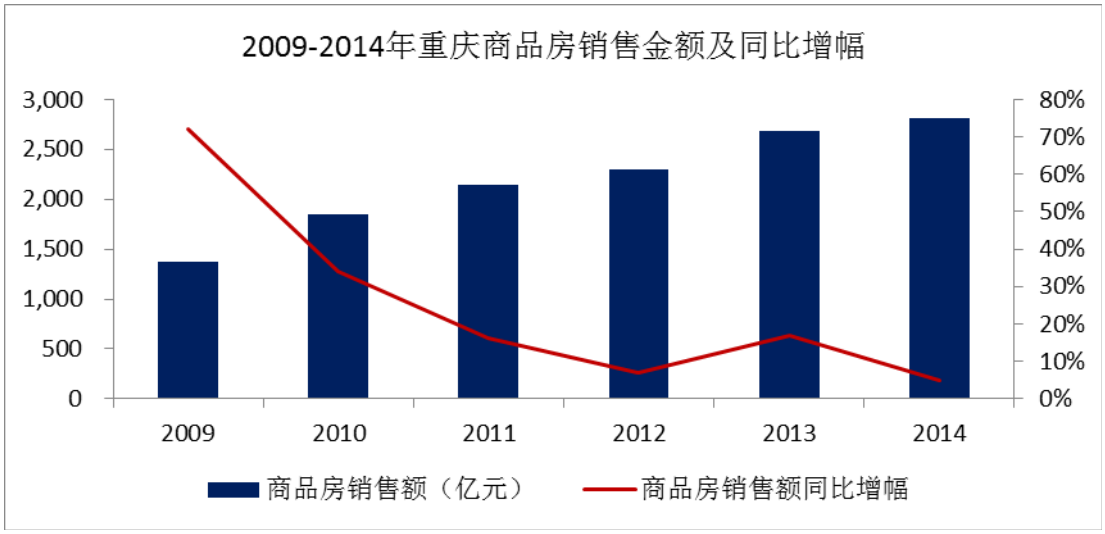
（2）商品房销售情况

2009 年至 2014 年，重庆商品房年度销售面积平均为 4,548.82 万平方米，2014 年，全市实现商品房销售 5,100.39 万平方米，同比增加 5.87%。



数据来源：Wind 资讯

2009 年至 2014 年，重庆商品房年度销售金额呈逐步上升趋势，自 2012 起逐渐平稳，平均为 2,194.32 亿元，2014 年重庆实现商品房销售金额 2,814.99 亿元，同比增长 4.9%。



数据来源：Wind 资讯

（3）重庆房地产市场发展前景

重庆作为中央直辖市，在国家西部发展战略中占据着重要的位置，随着国家城镇化进程的加快和人民收入水平的提高，重庆房地产市场仍然会保持较快的发展势头。

10、惠州地区房地产市场分析

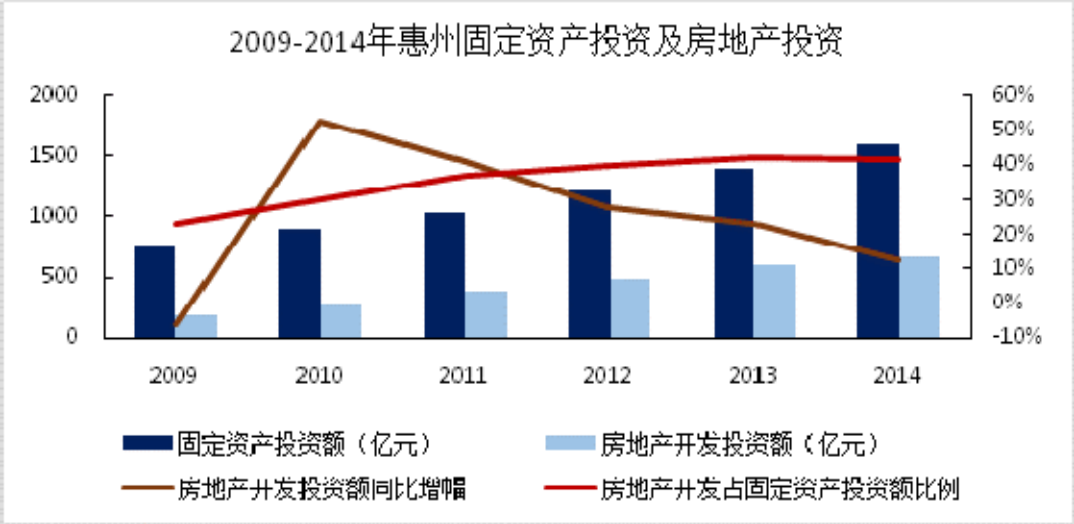
惠州市是位于广东省中南部，毗邻香港、深圳，是广东省的经济重镇。惠州港是国家一级口岸，具有建设年吞吐量一亿吨以上大港口和国际港口城市的条件，目前已成为中国南方通向国际市场的一个重要进出口口岸。

2009 年至 2014 年，惠州 GDP 增速平均维持在 15%左右。2014 年惠州的 GDP 为 3,000.73 亿元，同比增长 12.03%。虽然惠州市 GDP 指标增速对比前几年有所放缓，但大部分指标增速仍高于全国、全省水平，经济发展总体保持平稳态势。

数据来源：惠州统计年鉴及惠州统计公报、Wind 资讯

（1）房地产开发投资情况

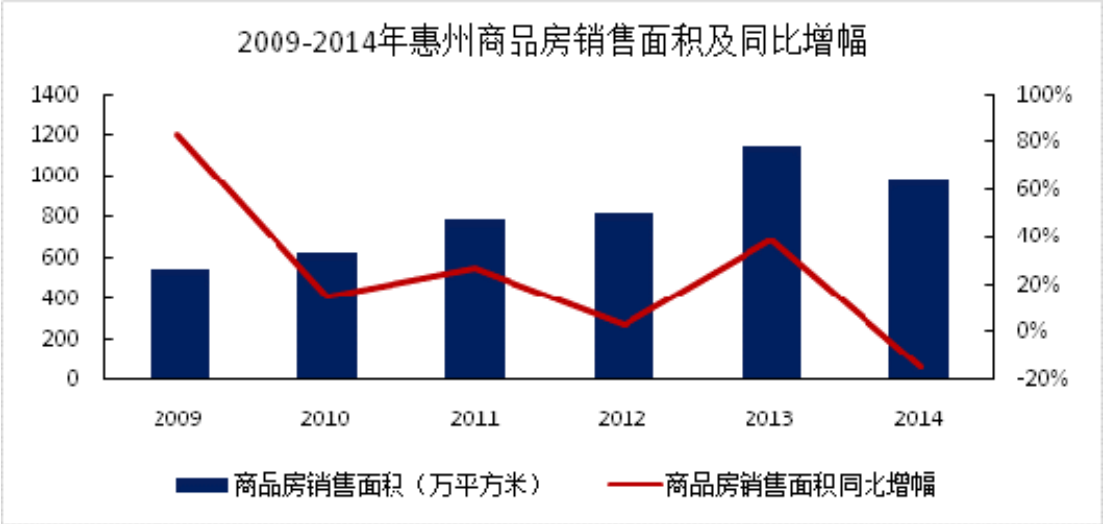
惠州 2014 年完成固定资产投资 1,606 亿元，同比增长 14.66%，房地产开发投资增速高于固定资产投资增速，2013 年和 2014 年平均增长约为 17%。2013 年，惠州完成房地产开发投资 667.30 亿元，同比增长 12.40%。2009 年后，房地产开发投资占固定资产投资的比重持续保持高增长，2009 年至 2013 年这一比重平均约为 35%，2014 年提高到 41.53%。房地产开发投资在经济发展中的重要性日益提高。



数据来源：惠州统计年鉴及惠州统计公报、Wind 资讯

（2）商品房销售情况

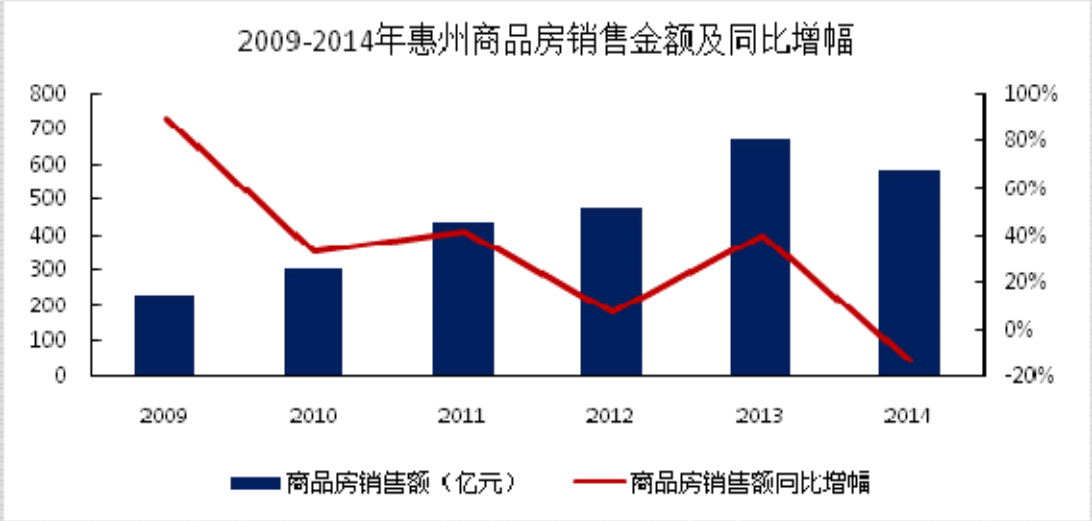
2009 年以来，惠州商品房年度销售面积快速增长，平均为 821 万平方米；2014 年惠州商品房销售面积首次出现下降，为 983.94 万平方米，同比下降 14.40%。



数据来源：惠州统计年鉴及惠州统计公报、Wind 资讯

2009 年至 2014 年，惠州商品房年度销售金额平均为 454 亿元；2014 年，惠

州商品房销售金额首次发生下降，为 588.81 亿元，同比下降 12.39%。



数据来源：惠州统计年鉴及惠州统计公报、Wind 资讯

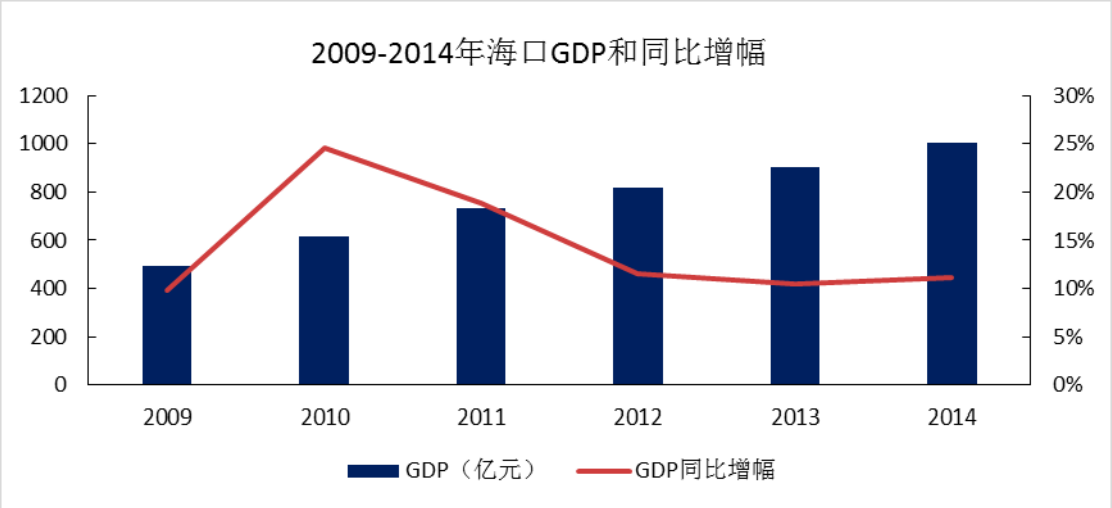
（3）惠州房地产市场发展前景

惠州市自然环境优越，气候宜人，是珠三角地区乃至全国著名的旅游胜地。除城市人口不断增长所带来的房地产市场需求之外，惠州还吸引大量的外地购房者，在惠州置业以供投资、旅游、养老之用。因此，养老地产、旅游地产等使惠州市在珠三角的房地产市场中别具一格，成为珠三角的热点城市。

11、海口地区房地产市场分析

海口是海南省省会，地处海南岛北部，北濒琼州海峡，是全省政治、经济、科技、文化中心和最大的交通枢纽。海口市地处热带，热带资源呈现多样性，富于海滨自然特色风光景观，是著名的旅游胜地。

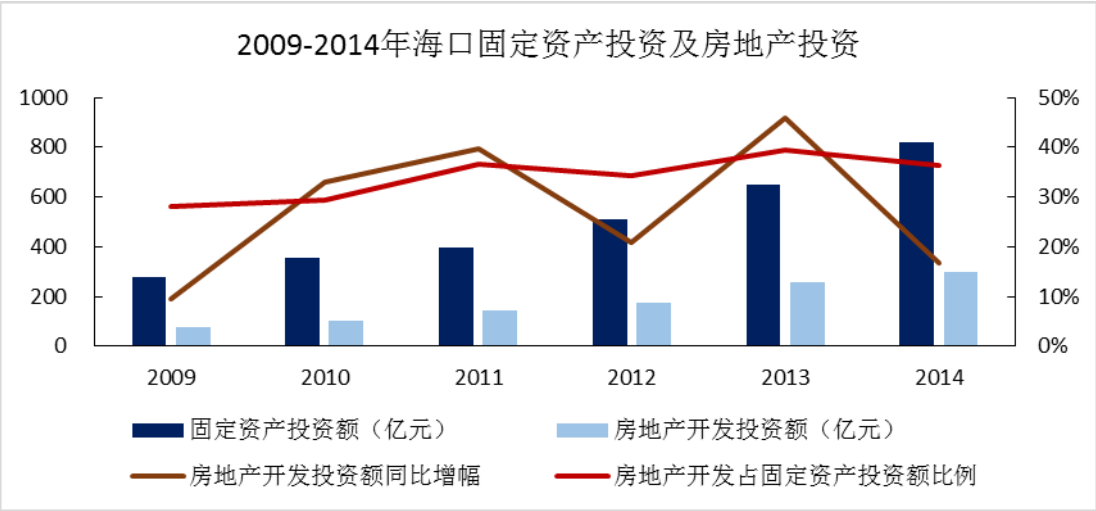
2009 年至 2014 年，海口 GDP 增速平均保持在 15%以上。2014 年海口的 GDP 为 1005.51 亿元，同比增长 11.15%。



数据来源：海口统计年鉴及海口统计公报、Wind 资讯

（1）房地产开发投资情况

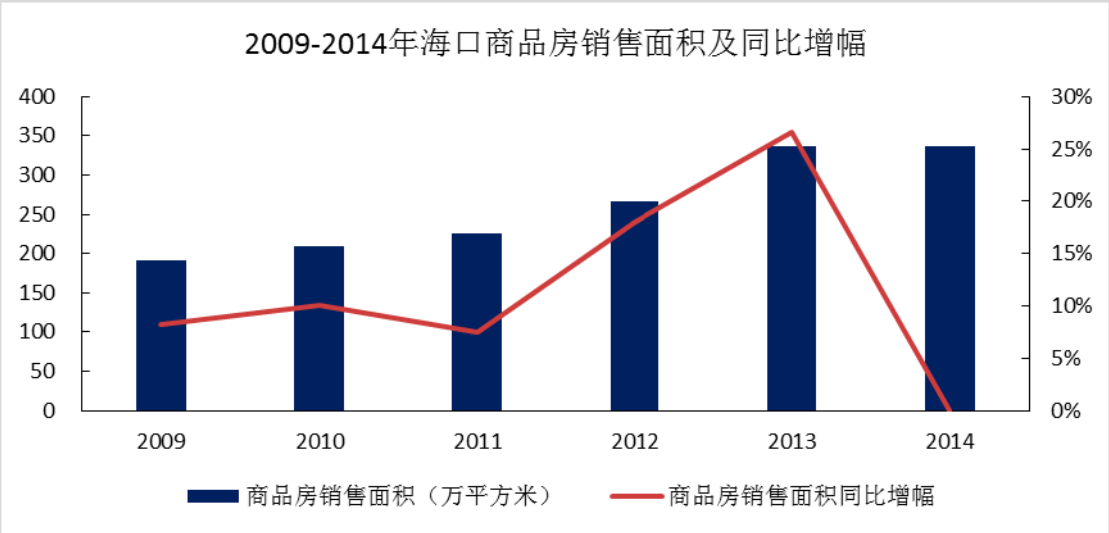
2014 年海口完成固定资产投资 821.53 亿元，同比增长 26.52%。海口房地产开发投资增速高于固定资产投资增速，房地产开发投资 2009 年至 2014 年年均复合增长 30.83%以上。2014 年，海口完成房地产开发投资 298.97 亿元，同比增长 16.64%。2009 年后，房地产开发投资占固定资产投资的比重持续保持高增长，2009 年至 2014 年这一比重平均为 34.10%，2014 年该比重为 36.39%。房地产开发投资在海口经济发展中的重要性较高。



数据来源：海口统计年鉴及海口统计公报、Wind 资讯

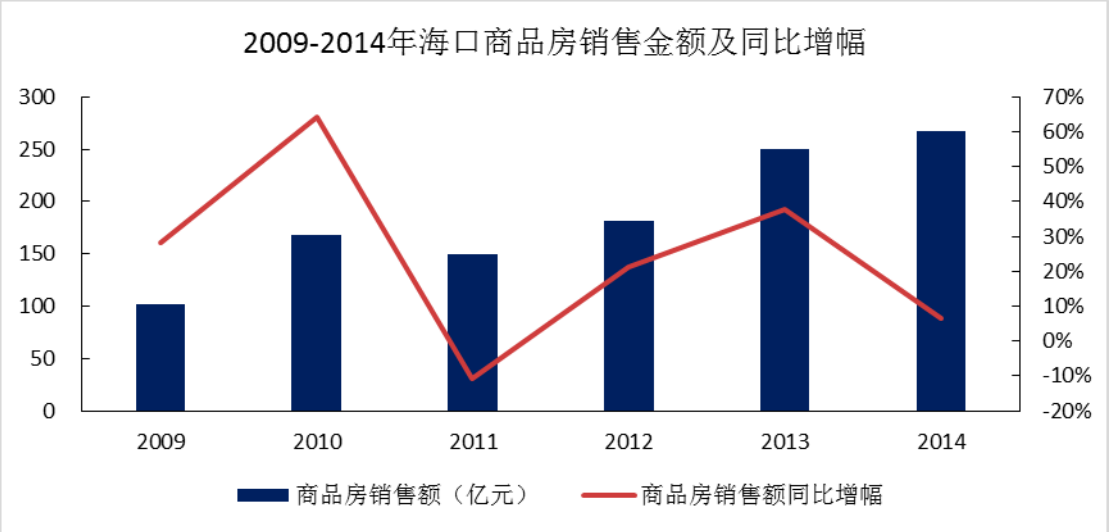
（2）商品房销售情况

2009 年至 2014 年，海口商品房年度销售面积平均为 261 万平方米，2014 年，全市实现商品房销售 337.11 万平方米，同比增加 0.06%。



数据来源：Wind 资讯

2009 年至 2014 年，海口商品房年度销售金额呈逐步上升趋势，平均为 186.54 亿元，2014 年海口实现商品房销售金额 266.87 亿元，同比增长 6.67%。



数据来源：Wind 资讯

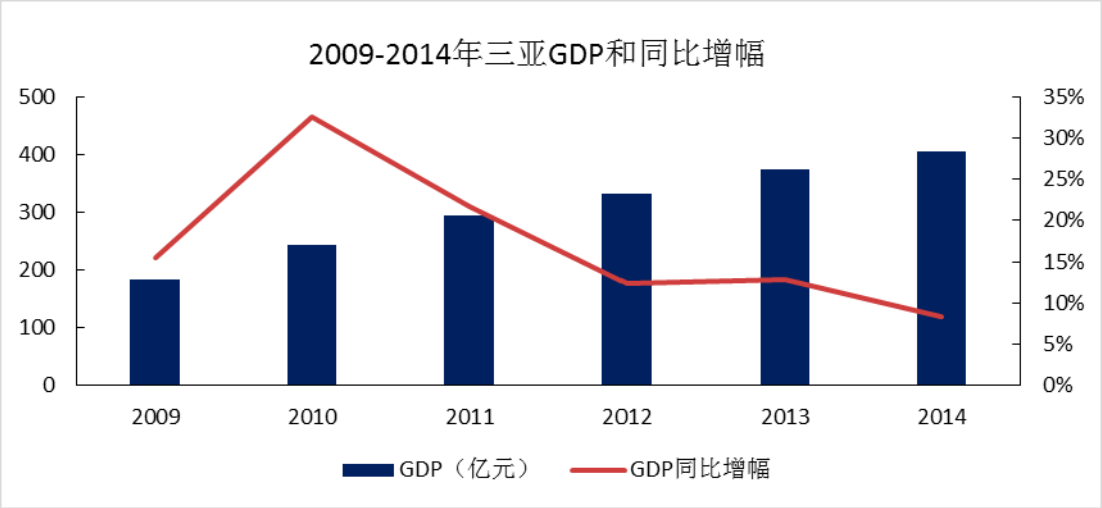
（3）海口房地产市场发展前景

海口市是全国著名的热带海岛旅游度假胜地和宜居城市，琼北旅游已连续三年被评为“2014 年广东人最喜爱旅游目的地”，海南旅游格局从“南热北冷”跨入到“南热北暖”的新的历史发展阶段。随着国内外中产阶级群体的壮大，海口生态经济效益的凸显，未来旅游地产逐步呈现刚需化特点。鉴于海口市优良的居住环境，未来将有越来越多的外地人口在海口置业，海口市房地产行业发展潜力很大，是公司在南方地区的重点布局区域。

12、三亚地区房地产市场分析

三亚位于海南岛的最南端，是我国最南部的热带滨海旅游城市，是全国空气质量最好的城市、全国最长寿地区（平均寿命 80 岁）。三亚市位居中国四大一线旅游城市“三威杭厦”之首，拥有全岛最美丽的海滨风光。三亚是海南省南部的中心城市和交通通信枢纽，也是中国东南沿海对外开放黄金海岸线上最南端的对外贸易重要口岸之一。

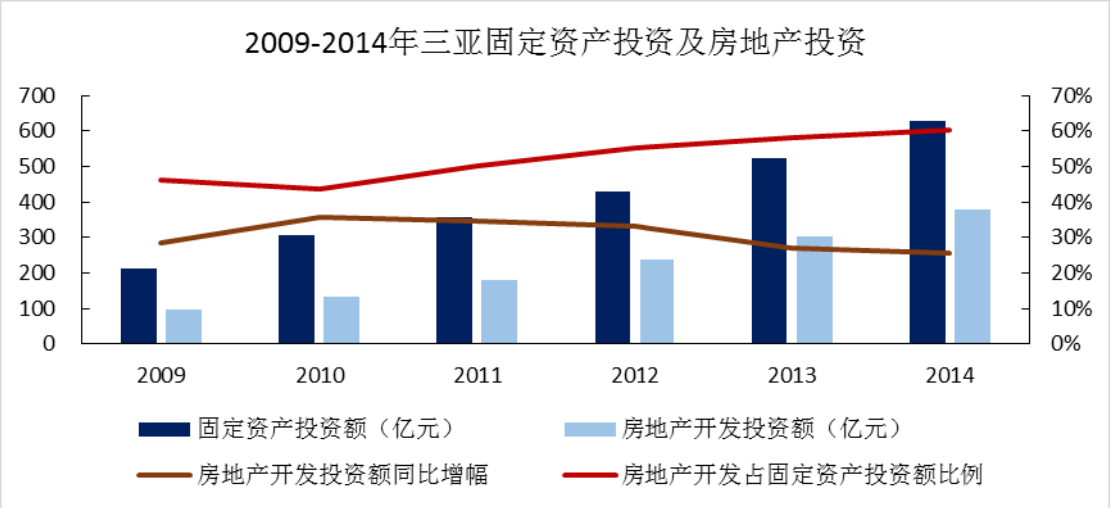
2009 年至 2014 年，三亚 GDP 增速平均保持在 17%以上。2014 年三亚的 GDP 为 404.38 亿元，同比增长 8.27%。



数据来源：三亚统计年鉴及三亚统计公报、Wind 资讯

（1）房地产开发投资情况

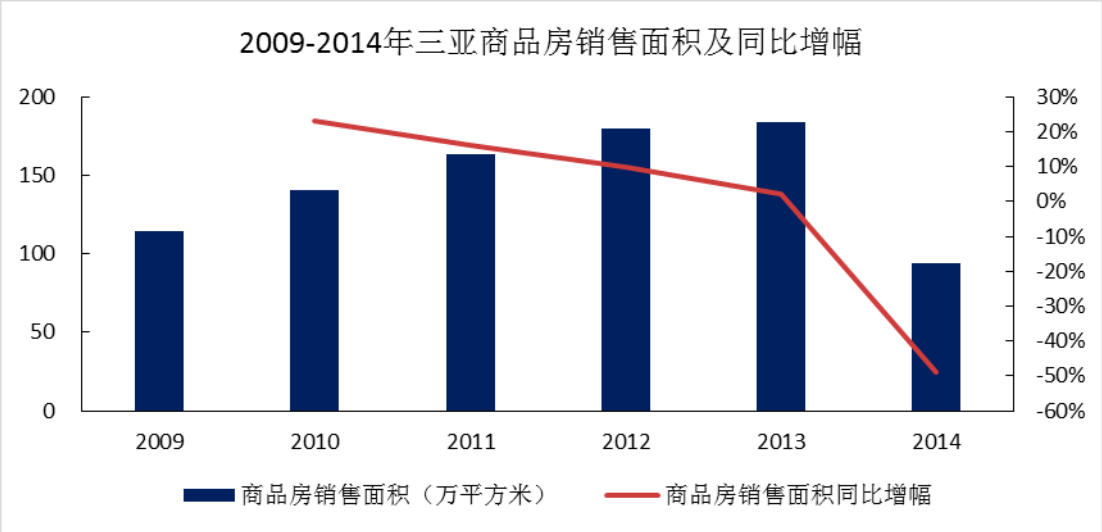
2014 年三亚完成固定资产投资 629.55 亿元，同比增长 20.65%。三亚房地产开发投资增速高于固定资产投资增速，房地产开发投资 2009 年至 2014 年年均复合增长 31%以上。2014 年，三亚完成房地产开发投资 380.02 亿元，同比增长 25.50%。2009 年后，房地产开发投资占固定资产投资的比重持续保持高增长，2009 年至 2014 年这一比重平均为 52.32%，2014 年该比重为 60.36%。房地产开发投资在三亚经济发展中占据重要地位。



数据来源：三亚统计年鉴及三亚统计公报、Wind 资讯

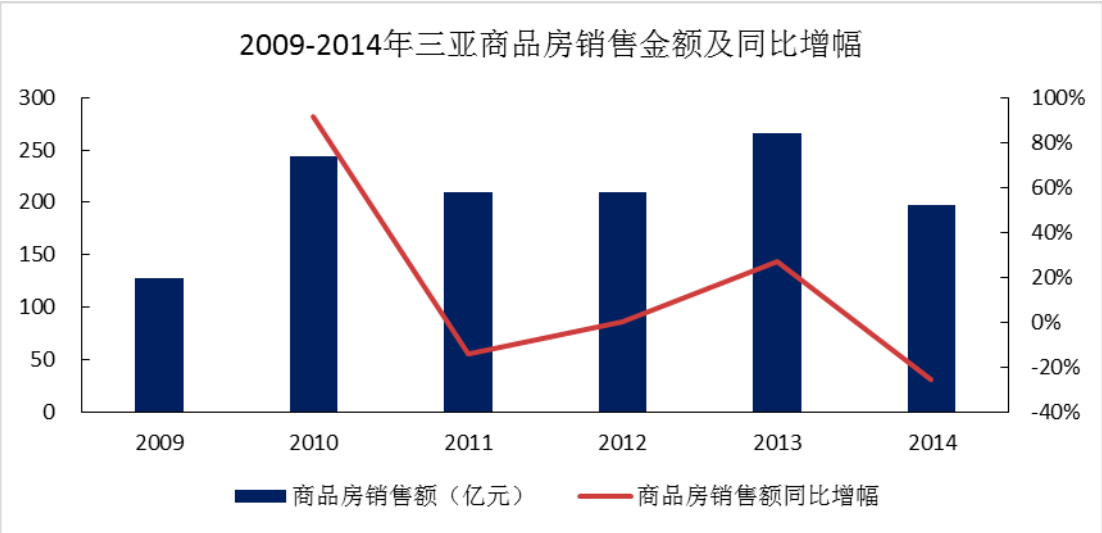
（2）商品房销售情况

2009 年至 2014 年，三亚商品房年度销售面积平均为 146.20 万平方米，2014 年，全市实现商品房销售 93.99 万平方米，同比减少 49%。



数据来源：Wind 资讯

2009 年至 2014 年，三亚商品房年度销售金额呈震荡趋势，平均为 208.71 亿元，2014 年三亚实现商品房销售金额 197.07 亿元，同比下滑 25.79%。



数据来源：Wind 资讯

（3）三亚房地产市场发展前景

三亚经济发展主要是旅游业为主、房地产业为辅的现状。三亚正在打造最佳旅游目的地品牌，未来将充分发挥琼南中心城市的示范引领和辐射带动作用。随着国内中产阶级的壮大，国内对居住环境的进一步重视，以及三亚生活配套设施的完善，未来会有越来越多的人口流入三亚置业定居，三亚市房地产行业具有较大的发展潜力。

三、发行人的行业地位和竞争能力分析

（一）行业竞争格局及公司主要竞争对手

1、市场化程度分析

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。

2、市场竞争格局分析

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。

2012-2014 年房地产企业销售金额集中度

	2014 年	2013 年	2012 年
前 10 名企业市场份额	17.19%	13.72%	12.76%
前 20 名企业市场份额	23.15%	18.88%	17.98%
前 50 名企业市场份额	31.65%	26.23%	24.57%

数据来源：克而瑞信息，中国房地产测评中心

2012-2014 年房地产企业销售面积集中度

	2014 年	2013 年	2012 年
前 10 名企业销售面积份额	10.51%	8.62%	7.72%
前 20 名企业销售面积份额	13.74%	11.46%	10.38%
前 50 名企业销售面积份额	18.85%	15.88%	14.21%

数据来源：克而瑞信息，中国房地产测评中心

3、公司主要竞争对手情况

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

排名	公司名称（2014 年）	公司名称（2015 年）
1	万科企业股份有限公司	万科企业股份有限公司
2	恒大地产集团有限公司	恒大地产集团有限公司
3	保利房地产（集团）股份有限公司	绿地控股集团有限公司
4	大连万达集团股份有限公司	保利房地产（集团）股份有限公司
5	中国海外发展有限公司	中国海外发展有限公司
6	绿地控股集团有限公司	碧桂园控股有限公司
7	龙湖地产有限公司	世茂房地产控股有限公司
8	华润置地有限公司	融创中国控股有限公司
9	世茂房地产控股有限公司	龙湖地产有限公司
10	**广州富力地产股份有限公司**	**广州富力地产股份有限公司**
11	碧桂园控股有限公司	华润置地有限公司
12	绿城房地产集团有限公司	华夏幸福基业股份有限公司
13	金地（集团）股份有限公司	招商局地产控股股份有限公司
14	融创中国控股有限公司	金地（集团）股份有限公司
15	招商局地产控股股份有限公司	远洋地产控股有限公司
16	远洋地产控股有限公司	绿城房地产集团有限公司
17	佳兆业集团控股有限公司	荣盛房地产发展股份有限公司
18	北京首都开发控股（集团）有限公司	北京首都开发控股（集团）有限公司
19	新城控股集团有限公司	复地（集团）股份有限公司
20	华夏幸福基业股份有限公司	金科地产集团股份有限公司

数据来源：中国房地产研究会、中国房地产业协会、中国房地产测评中心

（二）公司行业内的竞争地位

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、哈尔滨、西安、太原、大同、沈阳、上海、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、石家庄和南宁等 25 个城市和地区，基本上已实现全国性的布局策略，2013 年开始拓展至马来西亚等国家。公司已成为集房地产规划设计、开发、工程监理、建筑施工、销售、装饰、物业管理、售后服务、房地产中介等业务为一体、综合实力持续位居国内房地产开发企业前列的企业，目前拥有房地产开发一级资质，其下属企业分别拥有建筑施工一级、建筑设计甲级、工程监理甲级、物业管理一级、房地产中介一级的资质。

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

（三）公司竞争能力分析

1、公司竞争优势

（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、北京和上海为核心，辐射周边经济发达城市的华南、华北和华东区域重点发展的区域发展战略，及以开发高性价比中高档住宅地产为主，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 2015 年 6 月 30 日，公司已拥有权属的土地储备约 4,031.90 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）开发速度和项目周转能力居于同行业领先水平

公司业务涵括了房地产开发、设计、建设、销售及物业管理等整个产业链，能最大限度地降低成本，同时有效缩短项目的开发周期。根据公司已开发完成的主要项目统计，公司开发项目从开始建设到竣工的平均时间约为 12 至 24 个月（视项目的高度和建筑面积而定）；项目预售率（竣工交付前已取得预售证的销售比率）较高，本公司的开发速度和项目周转能力具有较强的竞争力。

（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）开发住宅物业和商业物业的平衡优势

公司在业务发展中采取了以开发住宅物业为住，适当发展商业物业，包括写

字楼、商场、服务性公寓及酒店等项目（含投资性物业）的战略，以应对房地产市场的结构风险，开拓公司业务新的利润增长点。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做出一定贡献。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，公司将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。

2、公司竞争劣势

（1）快速扩张的人才瓶颈

国内房地产市场的持续繁荣，将使越来越多的优秀专业人才成为稀缺资源。随着本公司规模的不断扩张，公司对优秀人才的品质需求将逐步提高，高素质人才的需求数量也将持续增长。因此如何处理公司跨地域高速发展和公司对高素质人才持续需求之间的矛盾，是公司目前发展历程中需要解决的问题。

（2）缺乏境内资本市场的融资平台

目前本公司是 H 股上市公司，但作为一家注册地和主要业务发展均在国内的房地产企业，存在融资市场的局限性，尚无法有效利用境内资本市场的独特优势进行融资。同时，单一资本市场上可能存在的资金价格波动风险，以及相关市场上不同的政策管治对公司融资战略及资本市场运作也会带来不确定性。作为全国性的房地产公司，公司还需要进一步拓展境内直接融资渠道，降低融资成本。

四、公司主营业务概况

（一）公司主营业务基本情况

报告期内，公司各项主营业务的收入情况如下：

单位：万元

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

酒店服务	56,805.78	4.47	110,860.33	3.19	90,059.43	2.48	83,026.93	2.73
其他服务	65,890.65	5.19	111,836.74	3.22	99,219.60	2.73	84,907.52	2.79
合计	**1,271,914.03**	**100.00**	**3,470,544.04**	**100.00**	**3,627,128.39**	**100.00**	**3,036,505.60**	**100.00**

报告期内，公司主营业务收入分别为 303.65 亿元、362.71 亿元、347.05 亿元和 127.19 亿元，整体上较为稳定。其中房地产开发与销售业务所占比重最高，最近三年及一期占主营业务收入比重分别达到 92.40%、92.78%、91.20%和 87.31%，是公司主营业务收入的主要来源。

1、房地产开发与销售业务发展情况

报告期内，公司房地产开发销售收入中，整体以住宅销售收入为主，商业物业销售收入为辅，再配以少量保障性住房销售。截至 2015 年 6 月 30 日，公司已在广州、北京、天津、上海等 25 个城市和地区开展以住宅为主的房地产开发业务，在建计容总建筑面积 921.47 万平方米。2014 年度，公司结转收入面积 316.19 万平方米，实现房屋销售收入 316.51 亿元。2015 年上半年，公司结转收入面积 124.91 万平方米，实现房屋销售收入 111.06 万元。

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	新开工面积注[1]（万平方米）	竣工面积注[1]（万平方米）	协议销售面积（万平方米）	协议销售收入（亿元）	结转收入面积（万平方米）	结转销售收入（亿元）
2015 年 1-6 月	138.61	119.90	170.48	207.07	124.91	111.06
2014 年度	883.25	464.41	405.11	544.31	316.19	316.51
2013 年度	604.42	336.29	339.23	422.27	273.39	336.51
2012 年度	335.17	285.32	288.47	322.45	215.21	280.57

注 1：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

2012-2014 年，公司积极布局一二线重点城市，加快工程完工进度，并通过积极有效的销售策略，逐年提高了公司的销售规模。从表中看出，公司新开工面积、竣工面积、协议销售收入等均有较大幅度的增长。2015 年上半年由于前几年新增开发面积较多，因此当期新开工和竣工土地面积较去年同期有所下降。

报告期内，公司房地产开发与销售业务板块营业收入结构如下：

项目	2015 年 1-6 月		2014 年		2013 年		2012 年	
	金额	占比（%）	金额	占比（%）	金额	占比（%）	金额	占比（%）
住宅	848,799.78	76.43	2,765,781.55	87.38	2,097,276.95	62.32	2,318,896.81	82.65
保障房	47,100.75	4.24	9,397.83	0.30	24,877.33	0.74	-	-

商业地产	214,660.10	19.33	389,920.28	12.32	1,242,970.55	36.94	486,841.58	17.35
合计	**1,110,560.64**	**100.00**	**3,165,099.66**	**100.00**	**3,365,124.84**	**100.00**	**2,805,738.39**	**100.00**

公司房地产开发与销售收入构成中主要以住宅销售为主，商业地产和保障房为辅。报告期内，公司房地产开发销售收入中，住宅收入占比最大，报告期内均在 60%以上。

报告期内，公司主营业务收入按地区构成情况如下：

单位：万元

项目	2015 年 1-6 月		2014 年		2013 年		2012 年	
	金额	占比（%）	金额	占比（%）	金额	占比（%）	金额	占比（%）
华南地区	359,000.90	28.23	969,523.46	27.94	1,614,302.45	44.51	985,355.83	32.45
华北地区	642,393.44	50.51	1,658,876.37	47.80	1,538,264.12	42.41	1,450,332.00	47.76
西南地区	121,243.25	9.53	236,090.51	6.80	285,957.25	7.88	318,422.49	10.49
华东地区	20,028.14	1.57	365,344.30	10.53	185,829.87	5.12	278,936.74	9.19
东北地区	129,248.30	10.16	240,709.40	6.94	2,774.71	0.08	3,458.54	0.11
合计	**1,271,914.03**	**100.00**	**3,470,544.04**	**100.00**	**3,627,128.39**	**100.00**	**3,036,505.60**	**100.00**

从地区销售构成看，华北和华南地区销售占比较大，华北地区以北京、天津、太原等城市为主要销售区域；华南地区以广州、惠州、海南等城市和地区为主要销售区域。上述两地区收入合计占比在报告期内均在 75%以上。

2、商业物业及酒店运营业务发展情况

公司在业务发展过程中一直重视商业地产的投资持有与运营管理。一方面公司不断开发投资并持有优质的商业物业，以获取长期稳定的租金回报；另一方面，公司也持有冠以国际知名品牌的酒店物业并委托专业的国际酒店管理集团进行运营管理，从而获取酒店经营收入。

公司已在全国各大重点城市开发高端写字楼、商铺以及酒店，截至 2015 年 6 月 30 日，主要持有的相关物业如下所示：

类型	名称	概述
写字楼及其他商业物业	广州富力中心	广州富力中心是富力地产在广州珠江新城开发并持有的一座超甲级写字楼项目，位于华夏路10号。楼高243米，共54层，总建筑面积16万平方米，已于2007年建成并投入使用。其中45–54层为富力地产总部。
	北京富力中心	北京富力中心坐落于朝阳区东三环双井桥，总建筑面积约6万平方米，共28层。项目周边拥有包括五星级酒店，大型商场，影院，银行，饭店，健身中心等多样化的商务配套。
	北京富力广场	北京富力广场位于北京市朝阳区东三环中路63号，总建筑面积约16.7万平方米，2008年5月1日正式开业，为大型综合

		购物中心，是北京地铁10号线开通之后沿线开业的首座商场，也是富力地产的首个商场物业。
	成都富力天汇 Mall	成都富力天汇 Mall 地处成都的核心区域和传统三大商圈核心位置的交汇处，是成都第一个集购物、餐饮、娱乐、游玩、健身、旅游、休闲、度假、体验等综合功能于一体的、总建筑面积约24万平方米的超大体验式消费的综合性商业中心。
酒店	广州富力丽思卡尔顿酒店	广州富力丽思卡尔顿酒店于 2008 年正式开业，位于广州市天河区珠江新城。酒店共有 38 层，共有 351 间客房及 91 套豪华公寓。总建筑面积为 104,332 平方米。
	广州富力君悦大酒店	广州富力君悦大酒店于 2008 年正式开业。酒店坐落于广州天河区珠江新城，酒店总共 24 层，客房总数 375 间。总建筑面积为 114,498 平方米。
	广州富力空港假日酒店	广州富力空港假日酒店于 2015 年正式营业，位于中国广东省广州市花都区空港经济区。酒店总共 12 层，客房总数 339 间。总建筑面积为 37,826 平方米。
	北京富力万丽酒店	北京万丽酒店于 2008 年正式开业，位于北京市朝阳区东三环中路 61 号。酒店总共 25 层，客房总数 531 间。总建筑面积为 120,349 平方米。
	北京前门富力智选假日酒店	北京前门富力智选假日酒店于 2008 年正式开业，位于北京市西城区南纬路 36 号。酒店总共 7 层，客房总数 316 间。总建筑面积为 22,302 平方米。
	惠州富力万丽酒店	惠州富力万丽酒店于 2012 年正式开业，位于惠州市惠城区江北东江二路 2 号。酒店总共 48 层，客房总数 342 间。总建筑面积为 54,321 平方米。
	重庆富力凯悦酒店	重庆富力凯悦酒店于 2012 年正式开业，位于重庆市江北区北城天街 11 号。酒店总共 28 层，客房总数 321 间。总建筑面积为 46,439 平方米。
	成都富力丽思卡尔顿酒店	成都富力丽思卡尔顿酒店于 2013 年正式开业，位于成都青羊区青羊区顺城大街 269 号。酒店总共 41 层，客房总数 353 间。总建筑面积为 57,171 平方米。
	太原富力铂尔曼大酒店	太原富力铂尔曼大酒店于 2015 年正式开业，位于太原市杏花岭晋安东街。酒店总共 18 层，客房总数 279 间。总建筑面积为 41,000 平方米。

2012 年、2013 年、2014 年及 2015 年 1-6 月，公司的商业物业租赁业务和酒店经营收入合计分别为 145,859.69 万元、162,783.96 万元、193,607.65 万元及 95,462.74 万元；总体金额呈平稳上升趋势；合计占比分别为 4.81%、4.49%、5.57% 和 7.51%，也呈现出明显的上升趋势，说明公司在巩固传统的房地产开发与销售业务以外，业务的多元化程度也有一定程度的提升。

3、报告期内主要客户及供应商情况

（1）主要客户

公司报告期内前五大客户基本情况如下：

年度	客户名称	销售金额（万元）	占营业收入的比例
2015 年 1-6 月	太原市杏花岭区政府（保障房客户）	47,000.00	3.68%
	张 XX	11,109.75	0.32%
	刘 XX	5,915.57	0.17%
	吕 X	5,128.12	0.15%
	刘 XX	4,927.14	0.14%
	前五大客户合计	**74,080.57**	**4.45%**
2014 年度	南京市麒麟生态城建设有限公司	44,261.12	1.27%
	广东奔腾达电子有限公司	7,603.13	0.22%
	上海昂森投资管理有限公司	4,910.44	0.14%
	李 XX	4,735.77	0.11%
	南京市江宁区麒麟街道建南社区居民委员会	3,671.83	0.10%
	前五大客户合计	**65,182.30**	**1.84%**
2013 年度	刘 XX	32,982.96	0.91%
	包商银行股份有限公司	31,895.21	0.88%
	广东省盐业集团有限公司	24,873.67	0.68%
	北京市保障性住房建设投资中心	23,788.15	0.65%
	孔 X	18,142.12	0.50%
	前五大客户合计	**131,682.12**	**3.62%**
2012 年度	棕榈园林股份有限公司广州分公司	17,404.15	0.57%
	朱 XX	10,028.91	0.33%
	成都中小企业信用担保有限责任公司	9,089.47	0.30%
	惠州市裕邦实业有限公司	7,467.29	0.25%
	李 XX	7,160.48	0.24%
	前五大客户合计	**51,150.30**	**1.68%**

报告期内，公司前五大客户占销售金额的比重较小，公司客户较为分散。

公司的董事、监事、高级管理人员和核心技术人员，及主要关联方和持有公司 5%以上股份的股东未在上述客户中占有权益。

（2）主要供应商

公司报告期内前五大供应商基本情况如下：

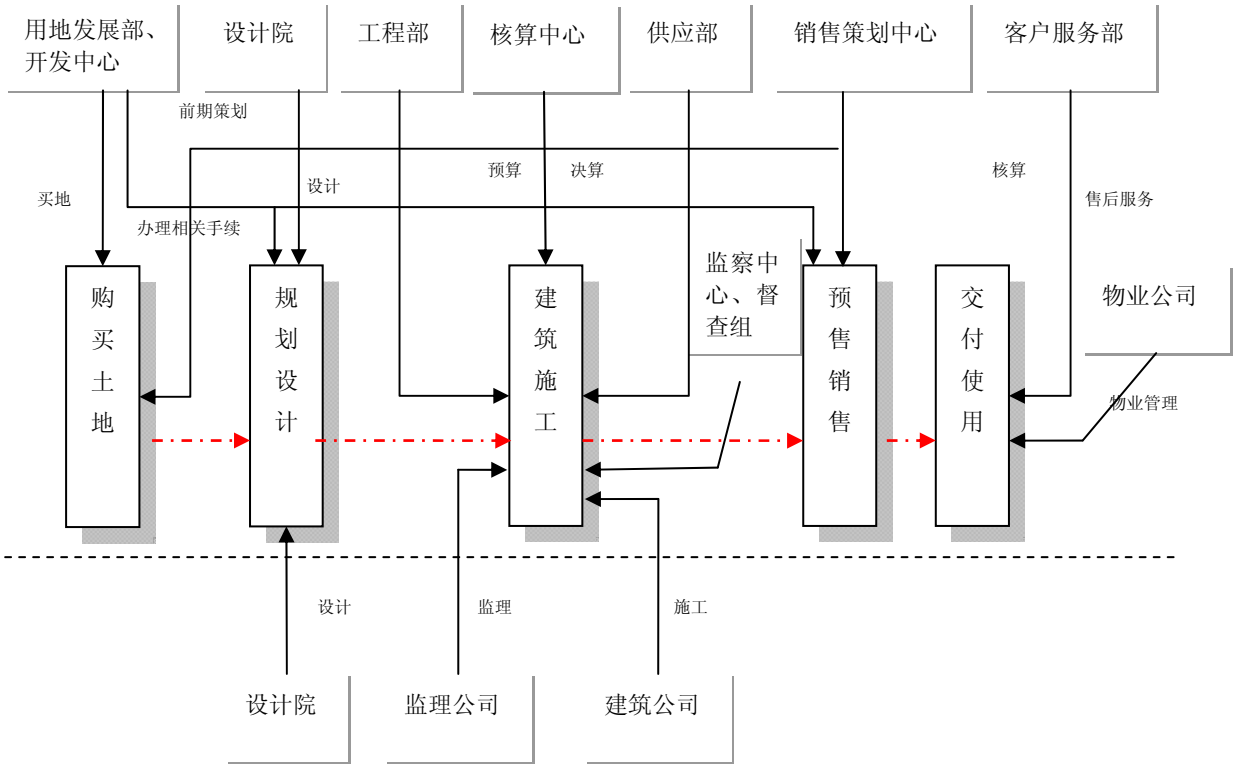
年度	供应商名称	采购金额（万元）	占比
2015 年 1-6 月	中国建筑	119,412.16	13.74%
	淮安市华远建筑工程劳务有限公司	54,501.90	6.27%
	日立电梯（中国）公司	13,750.38	1.58%
	北京中原五环拆除有限公司	12,628.78	1.45%

	北京江河幕墙股份有限公司	12,101.50	1.39%
	前五大供应商合计	**212,394.72**	**24.44%**
2014 年度	中国建筑	220,686.55	15.27%
	淮安市华远建筑工程劳务有限公司	94,789.90	6.56%
	中太建设公司	44,528.52	3.08%
	北京东方硕领经贸有限公司	36,385.35	2.52%
	日立电梯（中国）公司	30,456.10	2.11%
	前五大供应商合计	**426,846.42**	**29.54%**
2013 年度	中国建筑	130,802.70	11.80%
	淮安市华远建筑工程劳务有限公司	73,637.31	6.65%
	重庆建工第四建设有限责任公司	29,304.08	2.64%
	北京东方硕领经贸有限公司	24,520.14	2.21%
	日立电梯（中国）公司	17,507.65	1.58%
	前五大供应商合计	**275,771.88**	**24.89%**
2012 年度	中国建筑	82,744.83	9.30%
	淮安市华远建筑工程劳务有限公司	51,829.97	5.82%
	日立电梯（中国）公司	17,335.29	1.95%
	南通建筑工程总承包有限公司	16,968.44	1.91%
	山西一建集团有限公司	16,480.28	1.85%
	前五大供应商合计	**185,358.81**	**20.82%**

（二）公司业务管理组织架构

本公司采取直线职能式的业务管理模式，董事会负责公司开发项目的重大决策，总裁全面负责组织项目的开发和经营，分管项目开发各个具体板块（如工程、采购、成本核算和控制等）的副总裁、副总经理以及财务负责人和技术负责人分管项目运作的各项职能。各部门按项目分工，指定专人或小组负责各项具体的工作。该管理组织架构设置的管理层级较少，组织架构较为扁平，有利于集中调动公司资源优势，并能根据市场需要快速反应，提升项目运作的执行效率。

本公司的业务管理组织架构图如下：



（三）公司房地产开发的运作模式

房地产开发是公司各项业务开展的基础和前提，公司房地产销售、商业物业租赁以及酒店服务等业务所涉及的房产物业全部是由公司自己开发取得。因此，为完善开发管理流程，公司对房地产开发的各项环节均建立了高效的运行管理机制。

1、房地产开发的前期拓展、论证及决策流程

为保持公司可持续发展，提高项目决策的规范性和计划性，在寻找和确定房地产新项目前，公司会对项目的可行性进行论证，并形成书面报告提交给公司管理层决策。

首先由公司用地发展部、开发中心牵头完成项目基础研究，并进行信息收集和甄别。土地信息收集完成且初步判断后，由地区公司对目标项目进行可行性研究，并由公司用地发展部、开发中心收集整理完善各方材料形成可行性研究报告，最终由公司管理层决策。从项目基础研究、信息收集和甄别、项目可行性研究到最终取得项目，公司拥有一套科学、有效、稳健的项目决策流程机制。

（1）项目基础研究

项目基础研究是为确定公司房地产土地储备动态计划、提高房地产新项目可

行性分析水平所进行的持续性动态研究工作，其包括土地信息研究、宏观市场研究、城市规划动态研究、经济动态研究、政策法规研究、项目风险研究和竞争对手研究等分项研究工作。以用地发展部牵头，联合销售策划部、设计管理部、核算部等部门共同完成各分项研究工作，做到专项有专人负责，然后再充分利用内外资源，予以功能完善和健全，其研究成果将在即时报告和总结报告中体现。最后，基础研究由各地区公司开发部门汇总到区域公司，由区域公司统一汇总至集团企业管理中心，由企业管理中心最终提炼作为《年度经营计划》中外部环境分析的主要部分，并在此基础上制定房地产土地储备滚动计划，以指导土地储备工作的进行。

（2）信息收集和甄别

土地信息的收集主要通过以下几种渠道：政府公告、同行业房地产开发公司、房地产中介机构、各类招商会与项目推介会、公众媒体等。了解到土地信息后，用地发展部、开发中心会根据需要组织部门内部人员对各土地信息进行合议，根据土地储备要求对土地信息进行初步判断。

（3）项目可行性研究

土地信息初步判断后，由地区公司总经理指定项目投资拓展负责人组织进行目标项目的可行性研究。项目可行性研究是对前期项目初步预测的论证，为保障资金安全，增强土地投资阶段决策的科学性和严谨性，规定各地公司在投资新项目前必须提交《项目可行性研究报告》，并由地区公司总经理根据项目具体情况，组织成立项目可研小组。该小组成立后，需制订《可行性研究计划》，并根据该计划开展进一步的研究工作，研究工作具体内容如下：

1) 用地发展部、开发中心组织对项目进行现场了解，并进一步完善项目背景调研；
2) 开发报建部门对当地报建规范及政府要求进行分析；
3) 用地发展合同部参加项目后续谈判，做出法律风险分析；
4) 销售策划部组织对项目周边市场进行详细调研，提出初步产品定位建议；
5) 设计管理部/总工室根据现场勘察了解到的地块地形、地貌及周边环境数据进行项目规划的分析；
6) 工程部先期对现场勘察地块的地形、地貌进行工程建造及工程技术分

析；

7) 核算中心提供建安成本估算，成本监控中心提供专业指导；

8) 销售策划部对销售/租赁价格作出初步预测，制订营销初步计划；

9) 财务中心根据各专业部门提供的规划、成本、销售/租赁价格等资料，作出相关融资方案，对财务费用预测后，完成经济效益预测分析。

最终，用地发展部、开发中心组织各方面材料，形成项目可行性研究报告并提交至公司管理层进行决策。

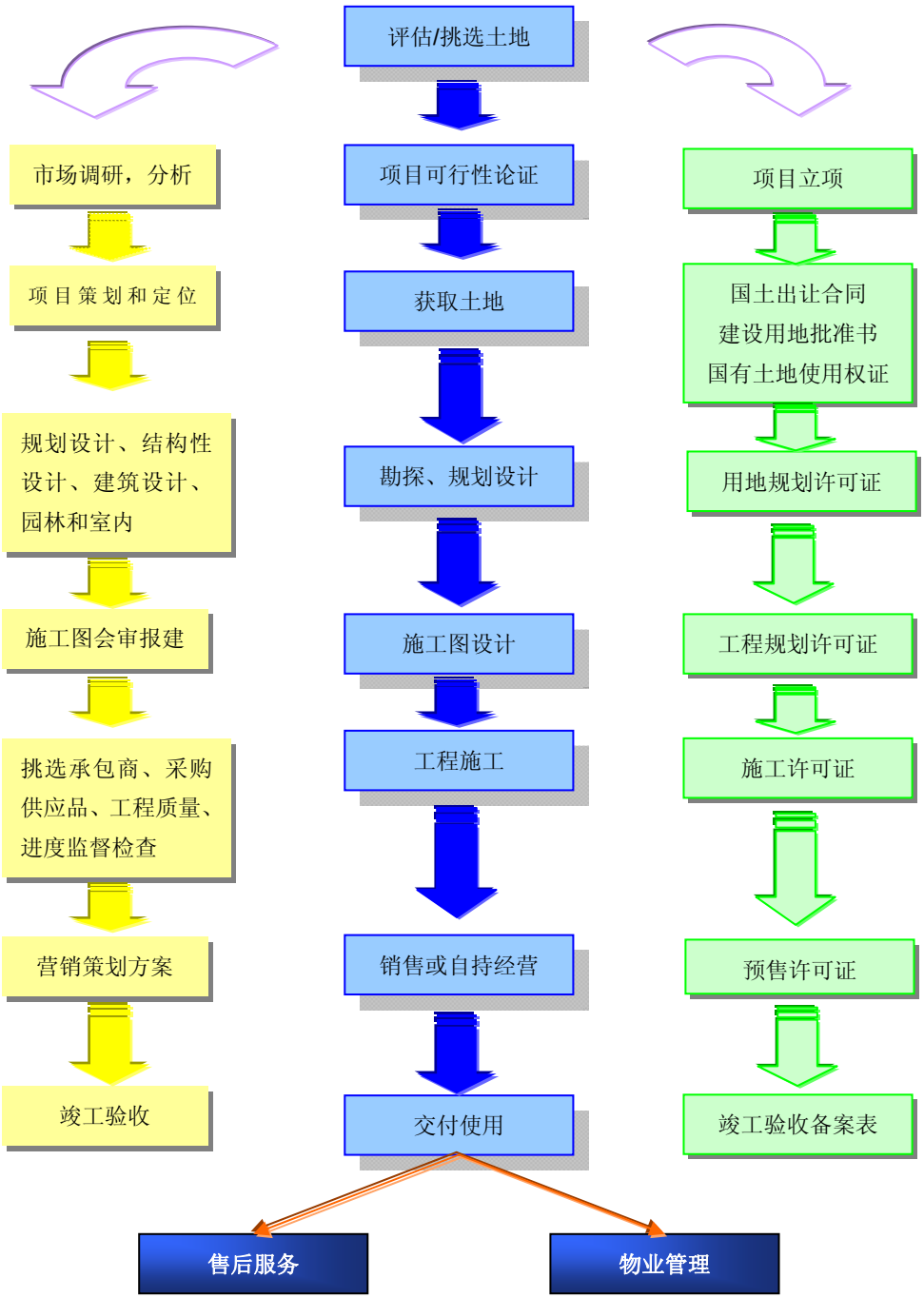
（4）项目土地获取

公司通过政府招拍挂的方式在一级市场获取的项目土地，在目标项目用地挂牌公告发布后，公司相关业务部门会根据通报信息启动项目各项工作计划及准备工作，充分准备后经公司授权参加土地竞买，成功竞买土地后会签署、取得《土地成交确认书》。二级市场的土地公司通常以协议受让或收购项目公司股权方式获得，相关协议的谈判和签署由公司用地发展合同部负责执行。

2、房地产开发流程

公司房地产业务采取“一体化运营”的模式，在不断扩大公司业务规模的同时，形成了一条完整的产业链。公司通过对现有资源的整合，将设计、工程、建筑施工、销售、物业管理等业务纳入自身的业务体系中，并制定出一套可行的产业链运营模式，有效地控制了成本、缩短了开发周期。

公司房地产开发业务流程如下图所示。流程图左侧：项目开发各关键节点必须开展的工作及形成的工作成果；流程图中间：公司项目开发业务流程的重要节点；流程图右侧：政府主管部门要求房地产开发商在开发重要节点需编制、签署或获取的重要文件、批复，如项目可研报告、土地合同、施工证、竣工验收备案表等。


评估/挑选土地
市场调研，分析
项目可行性论证
项目立项
项目策划和定位
获取土地
国土出让合同
建设用地批准书
国有土地使用权证
规划设计、结构性设计、建筑设计、园林和室内
勘探、规划设计
用地规划许可证
施工图会审报建
施工图设计
工程规划许可证
挑选承包商、采购供应品、工程质量、进度监督检查
工程施工
施工许可证
营销策划方案
销售或自持经营
预售许可证
竣工验收
交付使用
竣工验收备案表
售后服务
物业管理

3、房地产开发采购的组织架构以及采购模式

（1）采购组织架构和职责

公司下设集团采购中心、招标中心、核算中心及成本监控中心，地区公司下设供应部，其职责分别如下：

①集团采购中心

集团采购中心负责进行产品及供应商的市场调查，及时准确掌握市场价格信息动态；负责供应商价格资料的收集、管理，对供应商提供的商品质量、价格及售后服务进行比较，提交可行性意见书，根据公司的标准对全国行业内的供应商进行梳理筛选及跟踪比较，建立并定期更新公司统一的供应商名录；负责根据经审批的采购单进行核价并负责采购；采购合同、资料的保管与存档；建立健全各项采购供应制度。

②招标中心

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

③核算中心

核算中心在项目设计阶段主要负责对项目进行价值工程分析，编制、审查设计概算，编制、审查施工图预算，编制项目资金使用初步计划；对不同建设方案进行论证，确保设计方案经济合理、切实可行。在项目工程建设的过程中全程跟踪核算实际发生的成本规模，掌握公司采购成本的第一手数据。

核算中心通常设置在公司各市一级的子公司，负责对该城市或地区项目的成本核算。在核算出项目产生的成本的同时，也负责对项目成本的初步管控。对发生额较小的可能超出成本预算的情形进行控制，如实际发生的成本相对预算变动较大，则将该情况上报公司在大片区（如华北地区、华南地区等）一级设立的成本监控中心。

④成本监控中心

成本监控中心负责公司所有工程项目成本的监控工作。对公司各项目按照目标成本从设计方案、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。

成本监控中心主要设立在公司大片区一级（如华北地区、华南地区等）的机构当中。各个成本监控中心负责对该片区下辖的各城市房地产开发项目成本核算数据的汇总、复核和监控。

⑤地区公司供应部

各地区（含子公司）供应部是公司各项目具体采购的实施部门，具体负责 A 类材料的采购计划报送采购中心，以及负责本地区 B 类材料采购的招标定价、上报采购中心备案等管理工作，落实各项目的配送和到货管理，做好 A、B 类货款结算和支付工作。

（2）采购模式

公司按照《供应商入围及评估管理作业指引》的要求，制定出 A 类及 B 类材料供应商名录，并进行统一采购。其中，对工程质量影响重大、采购量大和采购金额高、适用度广泛的材料类别，列入《富力地产战略供应商名录（A 类）》；对工程质量、成本影响较大，但因适用度、采购量、地域性限制难以进行集中采购的材料类别，列入《富力地产战略供应商名录（B 类）》。

①A 类材料采购

各地区子公司和分公司按照各地全年的开发计划，编制年度采购计划，提前半年报采购中心，由采购中心汇总统计后统一与 A 类战略供应商谈判定价，确定各项目的供应商和材料价格。

供应商和材料价格确定后，交由各地区子公司和分公司供应部具体落实配送和到货管理等工作。各地区项目按季度采购计划和拟定的供应商，根据项目进展情况提前 3 个月做好具体的供货计划分批、分期实施，各地区的工程部、供应部、仓库等相关部门按公司有关管理制度做好收货、验收、使用管理，地区供应部按照公司战略采购协议的支付约定，在送货后一个月内做好货款结算和支付工作。

②B 类材料采购

每季度由地区子公司和分公司根据本地区各项目的进展情况提前 2 个月做好 B 类招标采购计划，由地区供应部按公司的采购管理开展招标活动，确定采购价格，定标前报集团采购中心备案审核后实施采购。B 类材料的收货、验收、使用、结算、支付等按公司管理制度要求执行，具体由地区公司供应部负责实施。

4、房地产开发关键环节单位的选择方式

（1）勘察测绘单位的选择

项目的勘察测绘工作将通过招投标（邀请招标）的方式选定具有良好资质及相关工作经验的勘察测绘单位承担勘察和测绘工作，保证项目开发前期的勘察和测绘能够高质量完成，为后续工作打下良好基础。

（2）设计单位和设计方案的选择

设计是决定房地产企业产品核心竞争力和成本效益的关键因素。本公司拥有自己的设计研发中心和子公司，包括总工室及广州住宅设计院，主要职能为负责公司各建设项目的设计和对外的设计协调工作。

经过多年的市场实践，设计研发中心已形成完善的设计技术标准和设计方案遴选流程，在遴选设计单位时要求目标单位必须满足与项目相符的设计资质要求，并具有丰富的同类项目设计经验。

为保证设计质量，制定市场接受、技术领先和经济可行的设计方案，设计研发中心和销售策划部门紧密合作，确定产品的市场定位，制定设计任务书和设计评审标准，由公司内部和外聘的资深专家共同组织方案评审。

具体项目设计的操作上，对于住宅设计，公司会选用与其具有长期合作关系的设计公司，进行邀标（包括广州住宅设计院），最终确定质量进度表现优秀者。这种双赢的方式能够确保设计质量进度和标准符合公司要求，控制设计成本，同时也能通过竞争机制保持公司自身住宅设计团队的设计品质。

对于商业物业，如甲级写字楼、酒店、购物中心和服务式公寓等，公司将项目设计分为方案设计和施工图设计两个阶段。在方案设计阶段，采用邀标方法，邀请同项目级别相称的设计公司（包括世界顶级酒店设计公司）进行方案创作，由公司内部和外聘的资深专家共同进行方案评审，择优录用设计公司；在施工图设计阶段，通过邀标优先选择长期合作伙伴关系的设计公司提高设计效率，降低设计费用。

（3）建筑施工单位的选择

公司对建筑施工单位的选择主要通过招投标的方式，所有工程项目必须选用通过认证的建筑施工单位承接项目工程，公司会在施工单位招投标前对拟选择参加招投标的施工单位进行初步的考核筛选，确认施工单位具有合格的业务资质以及符合公司项目开发基本要求后发出招标邀请，按照合规的市场化的招投标程序确定项目施工单位。

近几年承担公司房地产开发项目施工的单位主要有：

①广州天力建筑工程有限公司

广州天力建筑工程有限公司成立于 1992 年，系公司属下子公司，公司具有房屋建筑工程施工总承包工程一级、市政公用工程施工总承包三级、起重设备安装工程专业承包三级、装饰装修工程专业承包三级资质。

②中国建筑股份有限公司

中国建筑股份有限公司成立于 2007 年，是中国最大的建筑房地产综合企业。公司具有房屋建筑、公路工程、市政公用总承包 3 个特级资质，是国内唯一一家同时拥有“三特”资质、“1+4”资质和建筑行业工程设计甲级资质的建筑企业，在资质方面位列全国建筑行业之首。

③中天建设集团有限公司

中天建设集团有限公司是一家以房屋建造、房地产开发、新材料开发为主要经营业务的现代大型企业集团。公司房屋建筑具备总承包特级资质，并取得全国质量管理奖单位、全国 500 强大型企业等荣誉称号，项目获得鲁班奖、国优银质奖、建设部优质样板工程等奖项。

④广州富力装饰工程有限公司

广州富力装饰工程有限公司成立于 2006 年，是富力地产旗下的子公司，其致力于超甲级写字楼、五星级高档酒店、豪华别墅、高端住宅的精装修工程，树立了富力装饰的高端品牌定位。

随着公司近几年迅速成长，广州富力装饰工程有限公司完成了成都富力丽思卡尔顿酒店、惠州富力万丽酒店等国际品牌酒店的精装修工程。在办公建筑、高端住宅方面，主要完成了盈盛广场、盈尊广场、盈凯广场等位于广州中央商务区的超甲级写字楼及富力唐宁花园、富力君湖华庭等知名高端住宅项目。

⑤苏州市金螳螂建筑装饰股份有限公司

苏州金螳螂建筑装饰股份有限公司成立于1993年1月，是一家以室内装饰为主体，融幕墙、家具、景观、艺术品、机电设备安装、智能、广告等为一体的专业化装饰集团。公司已获得数次中国建筑工程鲁班奖、全国建筑工程装饰奖等奖项。同时，公司也储备了许多优秀的人才，其拥有3000多人的全球最大室内设计师团队，其中有30名全国最具影响力资深设计师和183名全国杰出中青年设计师，公司还拥有一支500多人的注册一、二级建造师、项目经理队伍。

⑥广东恒力建设工程有限公司

广东恒力建设工程有限公司是一家综合型工程施工企业，为富力地产的全资子公司。目前公司拥有“机电设备安装工程专业承包壹级”、“建筑装修装饰工程专业承包壹级”、“消防设施工程专业承包壹级”、“建筑智能化工程专业承包贰级”、“城市及道路照明工程专业承包贰级”等资质。自成立后，广东恒力承接的项目领域涵盖了大型高档住宅社区、高级写字楼、五星级酒店、体育场馆等。

上述施工单位均具有良好的业务资质并与公司开展了长期深入的合作。

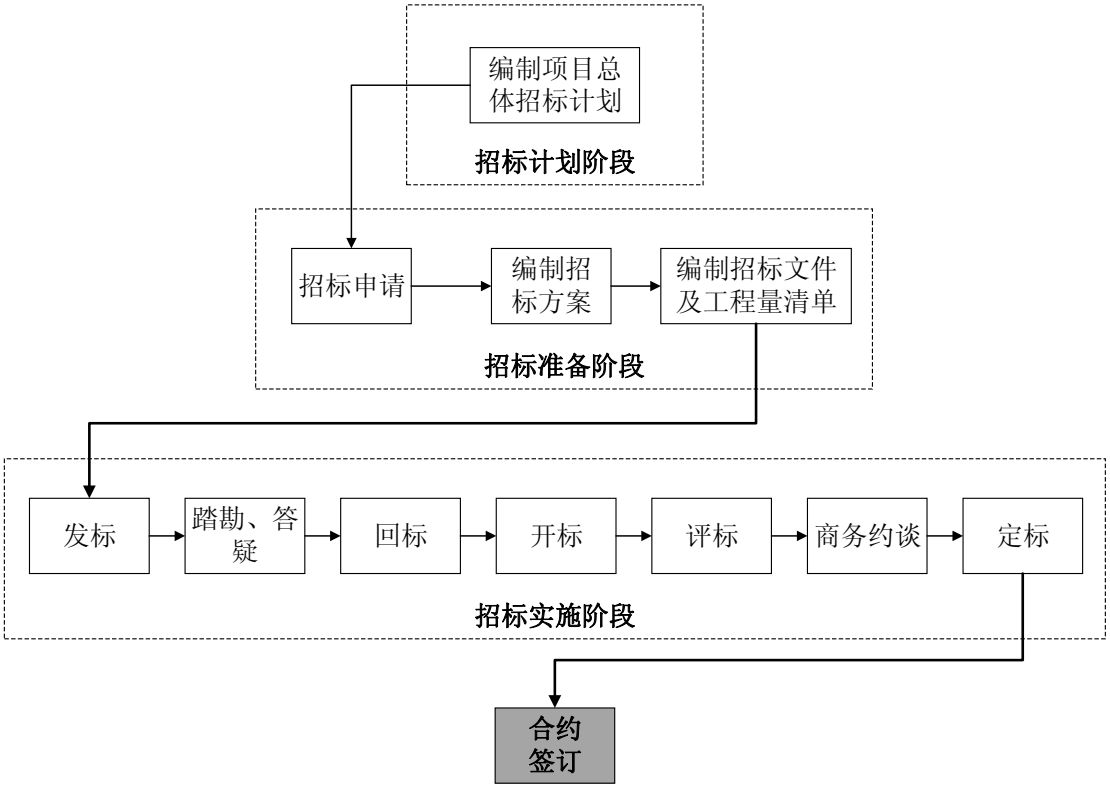
（4）监理单位的选择

本公司以招投标方式引入具备较强实力和监理资质的监理公司对项目进行监理，公司下属广州天富建设工程监理有限公司可承担公司部分项目的监理工作。广州天富建设工程监理有限公司成立于2001年，为本公司控股子公司，于2006年3月获得甲级资质证书，注册资金达301万元，目前拥有具有多年以上经验取得监理工程师执业资格证的高级工程师3人，国家注册监理工程师25人，一级注册结构工程师6人，其它各类工程师、助理工程师70人。

在招投标方式方面，根据《中华人民共和国招标投标法》和《工程建设项目招标范围和规模标准规定》的要求，对符合招标条件的工程项目：监理单项合同估算价在50万元人民币以上的项目，采用招标的方式，按照政府颁布的评标、定标程序及有关要求，选择监理单位，并根据招标文件的条款订立监理合同。其规定的两类招标程序是：公开招标及邀请投标，就涉及国有资产的建筑项目而言，开发公司均需采用公开招标程序；对于非国有资产的项目，在取得地方相关机构的批准后，邀请不少于三家合格的监理公司递交有关开发项目的标书。招标评审

委员会将审阅标书，并根据委员会预先制定的准则挑选监理单位。本公司均按照以上要求在项目开发中严格执行了监理单位的选择。

5、房地产开发招投标管理流程



图：公司招标管理流程图

公司招标管理流程适用于公司进行项目工程承建商及重大材料设备的招标工作。旨在规范招标行为，提高招标效率及效益，防范风险。整个招标流程大致分为四个阶段：招标计划阶段、招标准备阶段、招标实施阶段和合约签订阶段。具体流程如下：

（1） 招标计划阶段

招标专职机构根据《项目总控计划》、《工程进度计划》、《材料设备进场计划》及《目标成本》等资料，编制项目总体招标计划，报地区公司总经理审批；并于每年 12 月编制下一年度招标计划；于每季度最后一个月编制下季度招标计划。

公司在招标计划阶段通常会在前期对拟竞标公司进行现场和非现场调查的方式进行摸底和初筛，确定竞标公司选择范围，随后对该范围内的公司发出招标邀请。

（2）招标准备阶段

① **招标申请：**招标需求部门在公司 ERP 线上发起招标申请，并经相关负责

人线上审批通过。

② **编制招标方案：**招标专职机构/公司采购中心及各地供应部根据《招标申请表》及相关图纸、资料，编制《招标方案》。

③ **编制招标文件及工程量清单：**招标专职机构/公司采购中心及各地供应部组织编制招标文件，核算部负责编制经济标要求，申请部门负责编制相关技术标准要求。

（3） 招标实施阶段

① **发标：**招标专职机构/集团采购中心及各地供应部负责将审批后的招标文件打印装订成册，与投标邀请函一并发出。

② **踏勘、答疑：**发布招标文件后，如有必要组织现场踏勘的，由招标专职机构/公司采购中心及各地供应部负责统一安排，工程部等采购申请部门负责现场接待，对投标单位应分别安排在不同时间进行现场踏勘；招标专职机构/集团采购中心及各地供应部组织招标答疑，各投标单位将投标疑问卷提交给招标专职机构集团采购中心及各地供应部，招标专职机构/集团采购中心及各地供应部汇总后将疑问卷分发给各相关部门。

③ **回标：**投标单位在回标截止时间前，向招标专职机构/集团采购中心及各地供应部提交密封完好并加盖公章的投标文件，由招标专职机构/集团采购中心及各地供应部填写回标记录表。

④ **开标：**由招标专职机构/集团采购中心及各地供应部主持开标工作，在设定的开标时间对所有投标文件的商务标、技术标现场统一开标，填写《开标记录表》。

⑤ **评标：**招标专职机构/集团采购中心及各地供应部主持招标项目的评标工作。

⑥ **商务约谈：**对于较复杂的工程，评标结束后 2 个工作日内，由招标专职机构/集团采购中心及各地供应部组织约见报价由低到高的投标单位 3-5 家，分别同其进行商务谈判。

⑦ **定标：**在评标及商务谈判结束后 2 个工作日内，由招标专职机构/集团采购中心及各地供应部编写定标报告，并在 ERP 系统按公司规定的业务审批流程进行定标审批。

参与公司招标活动的全部单位均是在同等条件下进行投标和竞标。在公司的下属子公司参与竞标的情况下，公司将仍然以同等条件进行考核筛选，保证公司房地产开发项目整体质量水平不受干扰。

（4）合约签订阶段

在最早确定中标的合作方后，公司的合同专员将组织各职能部门相关人员与中标的单位详细商谈并完善合同内容，由合同专员形成合同最终文本，按公司规定的业务审批流程办理会签手续并报批。

6、房地产开发的主要融资方式

公司房地产开发项目除了公司自有资金投入外，外部的主要融资方式为银行贷款和发行债券等债权融资，未来将充分利用境内外两地资本运作平台适时进行股权融资，优化运营资金筹集方式并改善公司的资产负债结构。

（四）房地产销售业务的经营模式

1、市场定位和主要消费群体

（1）区域定位

公司的总体发展战略是不断巩固和发展以广州为核心的华南区域，以北京为核心的华北区域以及以上海为核心的华东区域，并积极拓展其它发展潜力较大的区域性经济中心城市。通过合理增加土地储备和开发规模扩大市场份额，并以弹性的定价和销售策略来保持市场的领先地位。同时，公司在已重点布局的城市将采取进一步深耕策略，在市内同时开发多个项目，使当地消费者不断强化富力地产的品牌效应，实现品牌价值的广告效应。

（2）产品定位

公司以开发高性价比的中高档刚需住宅项目为主，以高端的改善型需求住宅为辅，再配以优质的商业地产扩大产品覆盖面；以产品销售为主、出租经营为辅，合理划分和发展住宅和商业项目。目前，公司开发的用于销售的产品主要分为两大类，第一类是住宅物业；第二类是用于销售的商业物业。

住宅项目：本公司的产品开发理念为“重视市场需求，将规划合理、配套完善、品质优良而又价格合理的住宅提供给消费者”。住宅物业主要面对大众化的消费市场，注重产品优质性和实用性，并不断提升产品的规划布局、建筑设计、居住感受、生活配套等诸多元素。公司将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。

商业项目：随着公司在住宅开发领域的发展日趋成熟，公司开始积极介入商业地产市场，即开发写字楼、服务式公寓等商业物业，并在建成后将该类商业物业出售。公司发展商业物业时会根据地块周边环境、客户群的需求，为商业物业制定不同的产品定位。公司还针对商业物业的后续物业管理成立了CBD管理中心，借鉴国外知名物业管理咨询公司的经验，以高品质的物业管理为商业物业提供增值服务。

（3）消费群体定位

本公司对住宅项目和商业销售项目的产品定位决定了不同类别产品的目标消费群体也有所差异。

住宅项目：住宅项目的消费群体包括广大城市的住房刚需性人群、中等收入人群以及白领精英阶层等高收入人群，总体涵盖面较广，适合不同层次人群的住房需求。

商业项目：对于专业市场等相对大众化或者功能较为单一的商业地产，目标客户群是专业自用客户和中小型客户；对于甲级写字楼、大型购物中心等高端物业，目标客户群是国内外大型企业或零售商，以及选择投资持有达到资产增值目的的客户。

2、定价模式和销售理念

（1）房地产项目的定价模式

公司房地产开发项目主要根据市场供求关系，采取市场定价模式。公司在确保项目目标利润率的前提下，根据产品定位确定价格的范围区间，结合当地市场的价格波动进行销售价格的灵活调整。

得益于公司“一体化运营模式”，公司在项目启动初期即能够合理估算出“目标成本”，使公司在定价过程中能够准确有效地核算开发成本，减少成本波动对核算的影响。同时进行市场调查，比较市场同类可售项目，根据目标客户群对产品差异选择的接受程度，估算预期利润之后确定产品合理价格。

公司始终坚持为客户创造价值，实现与客户互惠共赢的理念。在销售过程中，公司对中高档产品注重其性价比，并通过成本控制手段适度降低商品房售价，将产品的增值空间让渡给业主；对于高端产品，公司销售时重点强调产品品质，通过高舒适度和高品位度体现出高端产品的差异化特质，从而提升公司高端产品的

销售利润空间。

（2）公司房地产项目的销售理念

公司贯彻“产品主义”为核心的销售理念，对产品品质的把握始终贯穿于项目设计、材料采购、工程施工、产品销售等各个环节，促使各部门共同解决核心的产品问题，最大程度的保证销售产品质量。在此基础上，销售部门在对产品的广告宣传上突出公司开发的产品的特性和亮点，同时在生产部门和消费者之间形成良好的信息沟通渠道，及时向生产部门反馈客户对产品的意见和建议，力求贴近市场最新需求，并以最快的速度将满足客户前沿需求的产品推向市场，以提高项目开发周转速度和资金回笼速度。

3、主要销售模式

本公司主要采取自主销售和代理销售相结合的销售模式。一方面，公司成立专门的销售团队，聘请专业销售人员并加以培训，负责房产的推广和销售工作，以达到部分产品自主完成销售的目的。同时，公司充分利用外部的资源和渠道，部分产品采用代理或联合销售的模式促进产品去化。

公司对于不同项目的销售模式的侧重选择，主要考虑以下两点要素：

（1）所在城市和地区项目的数量

公司对于项目数量较少、进入时间较短的城市和地区，主要在该地区采取代理销售为主的销售模式。代理销售的优势在于代理商在特定的区域拥有以自身销售网络为基础的强大营销能力、丰富的客户信息资源、有效的信息搜集分析和运用能力、成熟的管理经验和专业的团队，以及强大的营销策划、宣传和执行能力，这些优势能够充分协助公司完成在该类地区的销售目标。在该类地区项目较少的情况下，能够节省公司成本，具有经济性。而对于广州、北京、天津这些公司多年深耕且开发项目较多的城市和地区，公司已建立了成熟完善的产品推广和销售团队，在此背景下以自主销售方式进行销售成本相对较低，因此该类地区自主销售的占比较高。

（2）项目所在地的地理位置

通常在房地产项目位于城市市中心或者繁华地段的情况下，由于当地市场需求旺盛，销售完成时间较短，公司自主销售的成本较低，该类项目将主要采取自主销售的策略；对于项目地理位置处于远郊的项目，由于宣传推广的成本较高，市场需求比较低，商品房去化速度偏慢，公司主要将该类项目的销售工作外包给

销售代理机构以降低销售成本。

4、物业管理模式

公司开发项目的物业管理主要由公司下属的专业物业管理公司负责。在项目小区业主委员会尚未成立之前，由本公司所属专业物业公司暂时管理小区物业，待小区业主委员会成立后，由业主委员会自行决定聘请物业管理公司。

（五）商业物业租赁业务的经营模式

1、业务流程

公司在项目开发的初期将条件适宜的房地产开发项目定位为持有性物业对外租赁，从项目建设初期便开始同有合作意向的单位进行接洽，为商业物业建成后的出租做好充分准备。公司商业租赁的业务流程包括租赁合同的洽谈、签订、修改、保存和履行。

（1）前期租赁准备以及客户意向协商

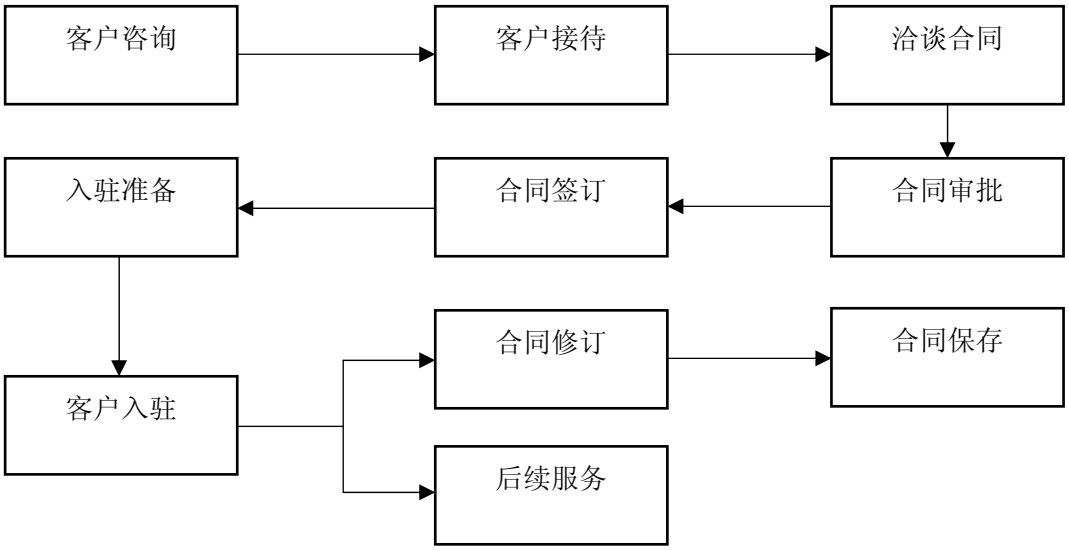
公司的商业物业租赁以广告宣传并接受客户咨询为开端，通过接洽和沟通使客户全面了解租赁标的情况，同时初步洽谈合同相关事宜。公司向客户介绍租赁产业的基本情况，包括物业的地址、类型、建筑面积、装修情况、对租赁产业的维护要求以及初步制定的租金标准等。客户在沟通过程中可以表示对出租方要求的接受程度并提出己方意见，如遇到有分歧的事项，双方将共同协商解决。

（2）合同签订

与客户就合同有关事宜达成一致后，经过公司专业财务和法务人员审核审批，即可与客户签订合同，并收集双方的有效证明文件、营业执照等基本资料。签约结束后，承租方需支付押金和租金，交由公司财务人员验收。

（3）后续事项

随后，根据合同安排进行客户入住前的装修清扫，直至客户入驻。客户入驻后，还需根据合同约定为客户提供后续服务，如果在规定期限内发生导致合同条款变更的事宜，可以进行后续的合同修订，最后对租赁合同进行留底保存。



2、经营模式概述

公司商业物业租赁的经营模式和策略是：

（1）前期规划的充分调研论证，确保定位准确

在项目进行规划的阶段，公司展开深入的市场调研和行业研究，邀请目标商户、龙头商户、行业协会等机构参与论证，并依据潜在承租方的要求，在产品结构、配套设施等各方面均按各种业态要求进行产品设计。

（2）中期招商多种合作模式并存，确保租户的资质及租约稳定

公司商业物业租赁的招商模式包括三种：与跨国品牌在全国范围合作，在全国范围内提供优质物业的战略合作模式；按一些知名企业的要求定制建设总部大楼或商厦的“订单式”模式；聘请国际上有一定影响力的专业公司合作开发商业物业的“阶段式”合作模式。

未来随着公司开发的写字楼、大型商场项目完工并投入使用，公司投资物业的出租将为公司提供长期稳定的现金流入。关于公司开发的投资性物业的具体情况请参见本招股说明书本节之“四、公司主营业务概况”之“（一）公司主营业务基本情况”之“2、商业物业及酒店运营业务发展情况。”

（六）酒店服务业务的经营模式

1、业务流程

公司酒店服务业务主要采取与国际知名酒店集团合作，共同开发和运营酒店物业的经营模式。公司主要负责前期的物业开发和建设，酒店管理集团负责后续对酒店的运营管理。公司的酒店服务业务流程涉及的重点环节如下：

（1）前期开发准备以及合作方意向协商

公司前期确定酒店物业的开发方向后，按照酒店建设的基本要求进行物业开发方案的设计。同时，公司下属的酒店管理中心负责在市场寻找大型酒店管理集团作为合作方商谈合作意向，合作方对酒店建设方案提出意见和建议。公司与合作方就前期建设方案达成一致后准备协商并订立合作协议。

（2）合作协议签署

达成合作意向后，公司将与合作方签订酒店管理协议。公司作为酒店物业的业主主要负责酒店建设、室内装修等硬件设施的配套完善；合作方负责酒店日常

的经营和管理。建成后的物业将冠以管理人的酒店品牌进行对外经营和宣传。

（3）后续经营管理

酒店物业在前期开发完成并投入使用后交由管理公司进行运营和管理，公司主要负责资金支持并向管理公司支付管理费，同时对管理公司的经营活动进行配合与监督。业主获得酒店营业收入，管理公司按照酒店管理协议的规定收取管理费用。

2、经营模式概述

酒店在经营期间，管理公司委派总经理、财务总监等主要管理人员，负责酒店经营和管理工作，公司通常委派副总经理和财务副总监协助相关工作。除上述核心人员以外，酒店其他人员的招聘和考核均由管理公司负责，该类人员工资由酒店进行支付。酒店日常经营所发生的成本费用由公司承担。酒店产生的收入和利润由公司享有，管理公司收取管理费，包括两部分：一部分为较为固定的基本性管理费，按照合同约定的费率在酒店经营收入中收取；另一部分为奖励性管理费，在达到合同约定的奖励条件后在酒店毛利润当中收取。

目前公司酒店服务业务的合作方包括凯悦、洲际、万豪、雅高、希尔顿等国际知名的酒店集团。从而保证了公司酒店服务的品质，提高了公司的知名度以及市场口碑。关于公司开发持有的酒店物业的具体情况请参见本招股说明书本节之“四、公司主营业务概况”之“（一）公司主营业务基本情况”之“2、商业物业及酒店运营业务发展情况。”

（七）公司质量监督及控制制度

1、公司的质量控制体系

为保证工程质量，公司结合多年的工程项目管理经验，以全面质量管理为指导思想，建立了一整套专业化、规范化、程序化的质量控制体系，编制完善了质量控制工作手册，其内容包括：各部门岗位职责、项目各阶段工作（开工前准备阶段、正负零以下工程阶段、正负零以上工程阶段、装修绿化工程）、材料设备质量管理、施工过程的质量检查、分部分项工程验收、隐蔽工程验收、单位工程验收、设备安装工程的质量检查、工程质量问题及事故的处理、施工进度控制、安全文明施工管理、工程造价控制、施工协调、考核管理规定等。公司每季度对施工质量、安全文明施工、施工进度进行综合检查、考评，对发现的问题要求限

期整改，确保公司产品质量的不断提高以及质量管理体系的不断完善和改进。

2、质量控制措施

公司制定了质量工作程序、分项（分部）工程质量验收程序、工序交工验收程序、材料控制工作程序、工程缺陷处理工作程序、工程质量事故处理工作程序，以确保质量工作能够有条不紊的进行。并主要通过以下措施确保相关程序的执行到位：

（1）质量控制跟踪

公司制定了工程例会制度、隐蔽工程质量检验制度、工程材料设备报验制度、工程质量检查、巡查制度、工程验收制度、奖惩制度等相关质量管理制度，并严格遵照执行。

公司每季度对施工质量、安全文明施工、施工进度进行一次综合检查、考评，项目部每月对项目施工质量、安全文明施工、施工进度进行一次检查，适时掌握施工单位的施工管理、安全生产、施工进展情况，消除质量、安全隐患，打造公司精品工程。

（2）新技术和新工艺的运用

公司制定了新技术、新工艺、新材料的使用原则和办法。优先考虑使用国家建设部推荐使用的成熟新技术，采用优质品牌的建筑材料设备。对选用的新技术、新材料进行专门研究和实地考察，有针对性的制定施工方案，同时，加强施工现场管理，避免出现质量问题或不适用问题。对已使用的情况进行评估，为各项目使用新材料、新工艺、新技术提供技术支持。

（3）特殊环境下项目开发的质量控制措施

房地产项目开发面临的特殊环境，主要是指开发项目所在地区地上、地下存在的文物，以及不利于开发的特殊地质状况、气候条件或在环保方面有严格限制等情况。公司采取以下措施加强在特殊环境下项目开发的质量控制：

在项目开发前，公司组织有关专家对特殊环境情况进行调查和论证，并根据项目情况制定详细的施工计划、施工方案和预防应对措施。在施工过程中，与施工单位及工程监理单位密切合作，优化施工工艺和技术，对临时出现的情况及时进行沟通，积极应对，制定切实可行的解决方案，确保施工工程能够正常、有序的进行，工程质量、安全生产能够得到有效保障。

3、对于服务机构的管理与监督

（1）对建筑施工单位的管理和监督

本公司制定详细的工程项目管理制度，采用项目经理负责制的方式对建筑施工单位进行监督、管理，并接受政府相关质量监督部门的行业监督管理，加强对建筑施工单位的施工质量、管理质量的考核。对每个项目而言，成立专门的工程项目管理机构，对工程施工质量、进度等进行监督和管理。要求建筑施工单位提交相关的施工组织设计、施工方案、人员管理机构、监理规划、监理细则等相关建设文件，定期召开工程会议，了解项目建设动态；定期检查项目质量、进度情况，并进行考核评比。公司运用现代项目管理模式，制定完善的工程计划体系和资源保障体系，掌握施工管理的主动权，保证各项施工任务有序进行。

同时，项目公司通过监理单位、质量监督站等单位的协助监理，对施工单位进行施工阶段质量、进度控制、文明施工、安全生产等方面的管理和监督,以保证开发项目工期、质量、品质和效益等各项指标的实现。

（2）对工程项目材料、设备供应商的管理和监督

公司严格全面地界定材料、设备供应商在材料、设备质量、供货时间和售后服务等方面应承担的责任，通过合同事前约定，事中监察和事后反馈的方式全面系统监控工程质量。

公司制定了详细的材料、设备报验流程及检验制度，对检验不合格的材料和设备严禁在建设项目中使用，以确保建筑产品的质量。定期或不定期召开材料、设备供应商专题会议、实地考察供应商的生产状况，了解材料和设备的质量和供应是否满足项目需求，是否严格按照合同条款执行。公司定期对供应商所提供的材料、设备的质量、供货时间、售后服务等进行综合评价，以确保对供应商的监管力度。

公司对合格供应商名册每季度或每年更新一次，以确保产品质量的稳步提高。

（八）公司开发资质和技术创新

1、开发资质

（1）房地产开发企业资质证书

序号	持证主体	核发单位	证书名称	证书编号	资质等级	有效期

1.	发行人	中华人民共和国建设部	资质证书	建开企[2003]396 号	一级	至 2015.12.31
2.	天津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	资质证书	建开企[2010]第 956 号	一级	至 2016.8.25
3.	天津百合湾建设有限公司	天津市城乡建设委员会	资质证书	津建房证[2013]第 S2289 号	四级	至 2016.2.28
4.	天津富力滨海投资有限公司	天津市城乡建设和交通委员会	资质证书	津建房证[2008]第 S1439 号	四级	至 2016.2.28
5.	天津富润房地产开发有限公司	天津市城乡建设委员会	资质证书	津建房证[2013]第 S2290 号	四级	至 2016.2.28
6.	天津鸿富房地产开发有限公司	天津市城乡建设委员会	资质证书	津建房证[2006]第 SW0118 号	四级	至 2016.2.28
7.	天津团泊绿岛建设有限公司	天津市城乡建设委员会	资质证书	津建房证[2013]第 S2291 号	四级	至 2016.2.28
8.	天津耀华投资发展有限公司	天津市城乡建设委员会	资质证书	津建房证[2004]第 S1088 号	三级	至 2016.2.28
9.	富力（平山）房地产开发有限公司	石家庄市住房保障和房产管理局	暂定资质证书	冀建房开石字第 4018 号	-	至 2015.9.10
10.	石家庄富力房地产开发有限公司	石家庄市住房保障和房产管理局	暂定资质证书	冀建房开石字第 3705 号	-	至 2015.12.28
11.	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	暂定资质证书	沪房管（闵行）第 0000668 号	-	至 2016.4.8
12.	上海极富房地产开发有限公司	上海市住房保障和房屋管理局	暂定资质证书	沪房管（闵行）第 0000638 号	-	至 2015.8.30
13.	昆山新延房地产开发有限公司	苏州市住房和城乡建设局	暂定资质证书	苏州 KF11508	-	至 2015.8.29
14.	昆山国银置业有限公司	苏州市住房和城乡建设局	暂定资质证书	苏州 KF03204	-	至 2015.8.27
15.	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	资质证书	黑建房开哈第 889 号	三级	至 2016.8.22
16.	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	资质证书	黑建房开哈第 1017 号	三级	至 2020.7.23
17.	沈阳亿隆房屋开发有限公司	沈阳市城乡建设委员会	暂定资质证书	2101122009081900788	-	至 2015.12.11
18.	富力（沈阳）房地产开发有限公司	沈阳市城乡建设委员会	暂定资质证书	2101042014021248296	-	至 2016.2.10
19.	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	暂定资质证书	KF10595	-	至 2016.8.6
20.	无锡极富房地产开发有限公司	江苏省住房和城乡建设厅	暂定资质证书	无锡 KF14055	-	至 2016.8.6

21.	山西永红盛置业有限公司	太原市住房和城乡建设委员会	暂定资质证书	01013643622	-	至 2015.10.23
22.	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	资质证书	0127872088	二级	至 2018.3.20
23.	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	暂定资质证书	余房开字 277 号	-	至 2015.8.5
24.	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	暂定资质证书编号	余房开字 315 号	-	至 2016.6.21
25.	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	暂定资质证书	余房开字 012 号	-	至 2015.10.15
26.	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	暂定资质证书	余房开字 003 号	-	至 2016.9.15
27.	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	暂定资质证书	余房开字 034 号	-	至 2016.1.5
28.	大同恒富物业服务有限公司	大同市房产管理局	资质证书	DTFGJ201414	三级	至 2018.12.11
29.	大同富力城房地产开发有限公司	大同市房产管理局	资质证书	1402023526B	四级	至 2016.4.16
30.	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	暂定资质证书	TZ-A-X2813	-	至 2015.12.15
31.	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	资质证书	HD-A-5433	四级	至 2016.10.17
32.	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	资质证书	CY-A-6037	二级	至 2016.11.25
33.	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	资质证书	建开企[2007]第 675 号	一级	至 2016.10.10
34.	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	资质证书	TZ-A-2370	四级	至 2016.4.10
35.	富力（香河）房地产开发有限公司	河北省住房和城乡建设厅	资质证书	冀建房开廊字第 498 号	三级	至 2016.1.25
36.	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	资质证书	SY-B-4696	四级	至 2018.2.23
37.	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	资质证书	CY-A-7015	三级	至 2016.5.26
38.	北京富源盛达房地产开发有限公司	北京市住房和城乡建设委员会	资质证书	DX-A-7199	三级	至 2017.1.25
39.	北京华恩房地产开发有限公司	北京市住房和城乡建设委员会	资质证书	CY-A-0624	三级	至 2016.1.4

40.	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	资质证书	CP-A-2173	四级	至 2016.6.22
41.	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	资质证书	DX-A-1904	四级	至 2016.1.29
42.	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	暂定资质证书	南京 KF14040	-	至 2016.6.16
43.	富力南京地产开发有限公司	江苏省住房和城乡建设厅	资质证书	南京 KF10964	二级	至 2016.8.23
44.	广州德和投资发展有限公司	从化市城乡建设局	资质证书	粤（从化）房开证第字 0000038	四级	至 2015.8.14
45.	广州富力创盛置业发展有限公司	广州市建设委员会	资质证书	1310663-6	三级	至 2016.6.30
46.	广州嘉盛置业发展有限公司	广州市城乡建设委员会	资质证书	1310690-3	三级	至 2016.3.31
47.	广州耀盈房地产开发有限公司	广州市建设委员会	暂定资质证书	1510622-06	-	至 2016.6.17
48.	广州天禧房地产开发有限公司	广州市城乡建设局	资质证书	1510614-04	一级	至 2016.4.30
49.	广州永富房地产开发有限公司	广州市城乡建设委员会	暂定资质证书	1510611-03	-	至 2016.3.31
50.	惠州富力房地产开发有限公司	惠州市住房和城乡规划建设局	暂定资质证书	粤（惠）房开证字第 5000042 号	-	至 2016.12.31
51.	惠州富茂房地产开发有限公司	惠东县住房和城乡规划建设局	暂定资质证书	粤（惠东）房开证字第 000111 号	-	至 2015.9.30
52.	龙门富力房地产开发有限公司	龙门县住房和城乡规划建设局	资质证书	粤（龙门）房开证字第 4000030 号	四级	至 2016.12.31
53.	博罗县红中实业发展有限公司	博罗县住房和城乡规划建设局	资质证书	粤（博罗）房开证字第 4000040	四级	至 2016.12.21
54.	佛山富力房地产开发有限公司	佛山市住房和城乡规划管理局	暂定资质证书	粤佛房开证字第 1301177 号	-	至 2016.5.28
55.	梅县富力房地产开发有限公司	梅州市梅县区住房和城乡规划建设局	资质证书	0072096	-	至 2018.8.10
56.	成都富力地产开发有限公司	四川省住房和城乡建设厅	资质证书	510105AH3422390	二级	至 2017.9.17
57.	重庆富力房地产开发有限公司	重庆市城乡建设委员会	资质证书	0323489	二级	至 2017.5.15
58.	广州富力地产（重庆）有限公司	重庆市城乡建设委员会	资质证书	0223767	二级	至 2018.4.9
59.	福州市台江富力置业有限公司	福州市城乡建设委员会	暂定资质证书	FZ-51980000597000	-	至 2017.10.20

60.	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	暂定资质证书	FZMH-02830000000082	-	至 2015.11.27
61.	海南朝阳房地产发展有限公司	澄迈县住房和建设局	暂定资质证书	【2015】澄建房开证暂字第 0019 号	-	至 2016.4.27
62.	海南富力房地产开发有限公司	海南省住房和城乡建设厅	资质证书	【2012】琼建房开证字第 74242 号	四级	至 2018.8.16
63.	海南红树林度假村有限公司	澄迈县住房和城乡建设局	暂定资质证书	【2014】澄建房开证字第 0038 号	-	至 2016.8.25
64.	海南陵水富力湾开发有限公司	海南省住房和城乡建设厅	资质证书	【2014】琼建房开证字第 741149 号	四级	至 2017.1.12
65.	海南明强房地产发展有限公司	澄迈县住房和城乡建设局	暂定资质证书	【2015】澄建房开证暂字第 0034 号	-	至 2016.6.8
66.	海南那甲旅业开发有限公司	海南省住房和城乡建设厅	资质证书	【2014】琼建房开证字第 74159 号	四级	至 2017.8.19
67.	海南三林旅业开发有限公司	澄迈县住房和城乡建设局	暂定资质证书	【2014】澄建房开证暂字第 0041 号	-	至 2016.7.5
68.	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	暂定资质证书	（2015）陵房开证暂字第 0012 号	-	至 2016.6.9
69.	海南易通生态科技有限公司	海南省住房和城乡建设厅	资质证书	【2013】琼建房开证字 74058 号	四级	至 2016.2.3
70.	文昌富力房地产开发有限公司	文昌市住房和城乡建设局	暂定资质证书	[2014]文建房开证暂字第 2014064 号	-	至 2015.10.27
71.	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	资质证书	陕建房（2007）166 号	四级	至 2015.10.31
72.	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	资质证书	陕建房（2007）160 号	三级	至 2015.10.31
73.	西安富力湾房地产开发有限公司	西安市住房和城乡建设委员会	暂定资质证书	西建房暂（2014）79 号	-	至 2016.8.31
74.	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	暂定资质证书	内建房资质[2015] 00413	-	至 2018.8.27
75.	临高富力房地产开发有限公司	临高县住房与房产管理局	暂定资质证书	[2015]临房开证暂字第 017 号	-	至 2016.6.10
76.	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公共建设局	暂定资质证书	HQ-FDC-2014005	-	2017.5.26

截至本招股说明书签署之日，上海极富房地产开发有限公司、昆山新延房地产开发有限公司、昆山国银置业有限公司、杭州富力房地产开发有限公司、广州德和投资发展有限公司、富力（平山）房地产开发有限公司的资质证书有效期限

已届满，正在办理资质证书延期。

（2）其他业务资质证书

序号	公司名称	发证单位	证书名称	证号	等级	有效期
1.	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·京·0126·肆	四级	至 2015.10.29
2.	北京恒福物业服务有限公司	中华人民共和国住房和城乡建设部	物业服务企业资质证书	（建）109001	一级	至 2016.1.16
3.	广州富力装饰工程有限公司	广东省建设厅	工程设计与施工资质证书	C244010408	二级	至 2019.7.4
4.	广东恒力建设工程有限公司	广东省公安厅安全技术防范管理局	设计、施工、维修资质证书	粤 GA068 号	一级	至 2016.2.5
5.	广州富力美好置业发展有限公司	广州市国土资源和房屋管理局	物业服务企业资质证书	粤穗物管证字第 200901041004 号	三级	至 2017.5.5
6.	广州天力建筑工程有限公司	中华人民共和国住房和城乡建设局	建筑业企业资质证书	A1014044010609	一级	至 2017.5.31
7.	广州天力物业发展有限公司	中华人民共和国住房和城乡建设局	物业服务企业资质证书	（建）1040104	一级	至 2016.4.8
8.	广州天盈园林工程有限公司	广州市林业和园林局	城市园林绿化企业资质证书	CYLZ.粤 A.0394.叁	三级	至 2017.10.22
9.	海南天力建筑工程有限公司	海口市住房和城乡建设局	建筑业企业资质证书	CK246000403	三级	至 2019.6.9

2、专职技术人员情况

截至 2015 年 6 月 30 日，公司拥有高级职称的员工 268 人，中级职称的员工 937 人，初级职称的员工 954 人。公司共拥有 1,013 位专业设计人员，拥有国家一级注册建筑师 22 人，一级注册结构工程师 28 人，一级注册规划师 10 人，高级设备工程师 16 人。公司还拥有工程专业技术人员 595 人，包括高级工程师 24 人，工程师 35 人，初级职称及其它 536 人；其中具有国家注册监理工程师资格的有 25 人。

3、公司开发建设中采用的新工艺和新技术

公司在房地产开发中一直坚持创新精神，体现在建筑规划、商业布局、住宅的户型设计、酒店的格调设计及写字楼的布局规划等多方面。公司开发的商业物业和住宅物业在吸收传统建筑风格和国外先进设计理念的同时，保持本地文化特色，追求建筑的本土化、环境的生态化、资源的集约化等。同时，为了更好地满

足客户需求、加强企业竞争力、提高社会效益，本公司在开发建设中采用规划、建筑设计的创新、建筑结构的创新、建筑节能与环保的创新的新工艺和新技术。目前本公司在开发建设中积极采用的新技术、新工艺的情况如下表：

序号	新技术、新工艺名称
1	预应力混凝土技术的应用
2	高性能混凝土膨胀剂的应用
3	（地基处理中）袖阀管注浆法的应用
4	超高层结构采用钢管混凝土柱
5	粗直径钢筋连接技术、新型整体钢模板体系
6	新型现浇空芯楼盖技术
7	多层地下室逆作法施工工艺
8	方钢管钢筋混凝土组合剪力墙技术
9	新型建筑防水技术
10	隔声楼板（浮筑楼板技术）
11	活动外遮阳系统
12	屋面太阳能系统
13	高效保温隔热外墙体系
14	房间地热系统
15	小区智能化系统
16	绿色屋面系统（屋面绿化）
17	天棚采暖制冷系统
18	家用食物垃圾处理系统
19	家居智能化应用
20	中央净水系统应用
21	中央空气过滤系统应用
22	6 升节水型坐便器和陶瓷芯片水龙头等
23	采用铝合金 LOW-E 中空镀膜玻璃门窗、超白夹胶中空 LOW-E 镀膜玻璃幕墙等
24	景观绿墙的应用
25	绿化喷灌及渗灌技术的应用
26	透水混凝土技术的应用
27	VAVbox 变风量末端（空调）系统
28	水-水热泵热回收机组
29	全热交换新风机组
30	雨水回收系统
31	空气源热泵系统
32	虹吸雨水系统
33	太阳能热水系统
34	先进的智能照明系统
35	先进的能源管理系统
36	先进的智能化综合布线系统

（1）规划、建筑设计的创新

在住宅和商业物业的规划和建筑设计方面，公司一直坚持“规划与时俱进，紧扣城市化建设”的规划模式，依据项目定位、目标客户需求、周边环境等因素整合出最佳的规划和设计方案，使公司的每一个项目都成为城市发展的坐标，大大提升品牌影响力。为了能充分发挥创新的价值，减少设计理念的不一致，公司主要选择自身的建筑设计院承担项目前期的设计工作。

（2）建筑结构的创新

公司充分利用业界前沿的施工技术，提高工程管理水平，在建筑结构上寻求创新。以公司建筑的典型案例广州盈凯广场为例，作为当地标志性建筑，是公司已封顶项目中的最高建筑，总层数 66 层，层高 296.5 米。该项目运用了施工电梯与液压爬模运输对接技术、逆做钢柱水平稳定层施工技术、核心筒液压爬升模板技术等十项新技术，保证了项目如期封顶，并由此获得广东省钢结构金奖、广东省建设工程质量样板示范工地，广东省建设工地安全文明施工样板工地等诸多荣誉。

（3）建筑节能与环保的创新

为响应国家的节能环保政策，公司在电气设计中采用多种方法，在经济合理的基础上，实现节能减排目的，并根据业主、客户的需求，在细节处体现创新性设计的理念。

在节约能源方面，公司在小区、楼宇、写字楼、酒店和商场的楼梯间照明采用节能自熄开关，大堂、公共走廊、地下车库等处采用分回路分时段的方式控制，节约电能；尽量采用 LED 灯具，在保证同等照度的情况下节约电能；在大型公建项目中，采用变频控制技术，节约水泵、空调系统的用电。

在节约用水方面，公司通过雨水收集利用技术，建地下贮存调节水箱，雨季收集利用雨水，旱季及用水不足时以自来水补充，提供区域内绿化浇灌，道路冲洗用水，其技术已经被应用在盈耀广场。

在环境保护方面，公司在海南的居住建筑或采用集中供热的项目中，建立太阳能热水系统，使设备更加环保，业主反映热水供应稳定、使用舒适。

五、主要固定资产和无形资产

（一）主要固定资产及投资性房地产情况

公司主要固定资产为自用房产、机械设备、交通运输设备、电脑办公设备等。公司投资性房地产主要是对外出租的房屋，包括对外出租的写字楼、商场等。房屋及建筑物是公司固定资产及投资性房地产的重要组成部分。

截至 2015 年 6 月 30 日，本公司主要固定资产的价值及其变动情况如下表：

单位：万元

类别	原值	累计折旧	减值准备	净值	成新率
房屋及建筑物	610,552.19	90,637.05	-	519,915.14	85.15%
运输设备	73,918.37	33,075.50	-	40,842.87	55.25%
办公设备	9,979.15	5,914.99	-	4,064.16	40.73%
机器设备	40,817.16	26,116.23	-	14,700.93	36.02%
其他设备	60,598.18	36,100.53	-	24,497.65	40.43%
合计	795,865.05	191,844.31	-	604,020.75	75.89%

截至 2015 年 6 月 30 日，本公司及下属子公司自有及租赁的房屋情况如下：

1、公司自有房屋情况

（1）已取得房屋所有权证的房产情况

截至 2015 年 6 月 30 日，本公司及各子公司拥有的房产共 324 处，建筑面积合计 158.88 万平方米，其中已经办理并取得房屋产权证的共 321 处，面积为 130.25 万平方米。

（2）未取得房屋所有权证的房产情况

截至 2015 年 6 月 30 日，本公司及控股子公司未取得房屋所有权证的房产共计 3 处，建筑面积合计 28.63 万平方米。截至本招股说明书签署之日，上述未取得房产证的房产为：1）大同桐城中央二期综合商务楼，建筑面积 0.13 万平发米，正在办理产权手续；2）太原富力铂尔曼大酒店，建筑面积 4.35 万平方米，正在办理房屋产权登记手续；3）成都市青羊区顺城大街 289 号成都富力天汇 Mall，建筑面积 24.15 万平方米，正在完善房屋产权登记手续。上述未取得房产证的房产均为本公司控股子公司开发建设的物业，本公司控股子公司占有、使用该等物业不存在法律障碍。

2、本公司及其境内控股子公司承租房屋的情况

截至 2015 年 6 月 30 日，本公司及各子公司承租的房产共 40 处，建筑面积共计 99,669 平方米。截至本招股说明书签署之日，公司境内控股子公司承租的上述房产中，尚有 6 处房产出租方无法提供其出租房产的产权证或该等房产所有权人同意出租方转租该房产的文件，该等房产的建筑面积合计 4,338 平方米。具体情况如下：

序号	承租人	出租人	房屋位置	建筑面积	租赁期限	出租人是否拥有房产证
1	广州天力建筑工程有限公司西安分公司	陕西科泰房地产开发有限责任公司	西安曲江新区翠华南路延伸段的科泰大厦 9 层（东北、西北）半层	867.28	2014.3.1-2017.2.28	房产证在办理过程中
2	上海富力	枢纽交通中心建设发展有限公司	上海市闵行区申昆路 1500 号南区 S701-706 单元	852.6	2015.01.01-2016.03.31	产权人为政府部门单位，未提供房产证
3	西安保德信	陕西科泰房地产开发有限责任公司	西安曲江新区翠华南路西侧延伸段的科泰大厦 15 整层	1,630.09	2013.9.1-2016.8.31	房产证在办理过程中
4	西安富力	陕西科泰房地产开发有限责任公司	西安曲江新区翠华南路延伸段的科泰大厦 15 整层（富力）	100	2014.4.1-2017.3.31	房产证在办理过程中
5	无锡天润	无锡国联新城投资有限公司	无锡市滨湖区金融一街 10 号楼 1704 室	443.82	2013.7.1-2016.6.30	房产证在办理过程中
6	无锡天润	无锡国联新城投资有限公司	无锡市滨湖区金融一街 10 号楼 1705 室	443.82	2013.11.25-2016.11.24	房产证在办理过程中

本公司下属子公司租赁上述物业主要用于办公，并可随时在市场上另行租赁办公场所取代上述瑕疵租赁物业，不会对其持续经营形成障碍。

（二）主要无形资产情况

1、土地使用权或房屋产权证

截至 2015 年 6 月 30 日，本公司及各子公司列入无形资产的土地账面价值合

计 11.93 亿元，取得的证照包括土地使用权证或房地产权证，共计 240 项。具体情况如下：

编号	所属项目	证书编号	账面价值（截至 2015.6.30）	取得方式	取得时间	到期日
1	海南海洋公园	陵国用（黎）第 14690 号	249,441,131.31	出让	2015.03.24	2052.09.25
2	广州富力丽思卡尔顿酒店	注 1	122,642,233.14	出让	-	-
3	广州富力柏悦酒店	穗府国用（2009）第 01100031	118,625,813.47	出让	2009.04.02	2079.04.01
4	广州富力君悦大酒店	穗国用(2005）第 182 号	96,121,083.25	出让	2011.10.11	2055.06.25
5	北京前门富力智选假日酒店	京宣国用（2008 出）第 00135 号	24,392,306.08	出让	2008.10.07	2054.08.14
6	北京富力中心	京朝国用（2006 出）第 0199 号	92,132,039.87	出让	2006.06.26	2052.04.24
7	北京富力万丽酒店	京朝国用（2006 出）第 00422 号	16,906,186.08	出让	2011.9.27	2052.04.24
8	花都物流园厂房	花国用（2005）第 720945 号、花国用（2005）第 720940 号、花国用（2005）第 720944 号、花国用（2005）第 720938 号	84,000,743.15	出让	2009.01.17	2048.12.21
9	广州富力空港假日酒店	花国用（2008）第 721655 号	20,809,925.86	出让	2009.01.17	2053.05.27
10	陵水富力湾酒店	陵国用（光）第 14527 号、陵国用(光)第 14529 号、陵国用（光）第 14532 号、陵国用（光）第 14538 号	72,863,922.05	出让	2014.09.10	2051.12.30
11	惠州富力万丽酒店	注 2	58,002,898.40	出让	-	-

12	天津天康园办公楼	房地证津字第1040814003591号、房地证津字1040814003496号、房地证津字1040814003528号、房地证津字1040814003529号、房地证津字1040814003530号	67,357,541.32	出让	2014.10.28	2056.10.28
13	天津富力湾会所	房地证津字第111050901089号	539,484.74	出让	2009.01.13	2077.03.21
14	广州富力中心	注 3	41,510,032.14	出让	-	-
15	重庆凯悦酒店	103 房地证 2012 字第 17515 号	25,166,195.80	出让	2012.03.23	2044.01.12
16	富力（重庆）2N 组团酒店	104D 房地证 2014 字第 00162 号	13,053,246.38	出让	2014.02.14	2047.09.25
17	熊猫城一期办公	成国用（2005）第 1234 号	12,306,183.39	出让	2005.10.08	2063.05.27
18	成都富力丽思卡尔顿酒店	成国用（2008）第 742 号	27,343,954.15	出让	2007.07.19	2063.05.27
19	澄迈富力希尔顿酒店	华侨农场国用（2011）第 0170 号、华侨农场国用（2011）第 0167 号	22,162,342.31	出让	2011.06.29	2065.11.03、2066.09.25
20	岭南温泉酒店	龙府国用（2008）第 13240200026	4,896,691.62	出让	2008.05.30	2063.10.26
21	龙门富力希尔顿酒店	龙府国用（2008）第 13240200025	8,746,537.94	出让	2008.05.30	2063.10.26
22	太原富力铂尔曼大酒店	并政地国用（2012）第 00109 号	13,489,201.98	出让	2012.07.03	2047.12.20

注 1：广州富力丽思卡尔顿酒店项目目前计入无形资产的权证对应 33 项房地产权证；

注 2：惠州富力万丽酒店项目目前计入无形资产的权证对应 35 项房地产权证；

注 3：广州富力中心项目目前计入无形资产的权证对应 145 项房地产权证

2、商标

（1）已注册的商标

截至 2015 年 6 月 30 日，公司在中国境内分别拥有富力、R&F和富力及其他注册商标共 149 件，均已取得合法有效的商标注册证，其商标的证书获得情况及核定类别如下表所示：

序号	权属人	证书号码	使用权期限	核定类别
1	富力地产集团有限公司	第 1908884 号	2012.09－2022.09	核定使用商品（第 6 类）
2	富力地产集团有限公司	第 1932560 号	2012.08－2022.08	核定使用商品（第 20 类）
3	富力地产集团有限公司	第 1957616 号	2013.01－2023.01	核定服务项目（第 40 类）
4	富力地产集团有限公司	第 1944167 号	2012.09－2022.09	核定使用商品（第 27 类）
5	富力地产集团有限公司	第 1957614 号	2013.01－2023.01	核定服务项目（第 40 类）
6	广州富力地产股份有限公司	第 1956941 号	2013.01－2023.01	核定服务项目（第 36 类）
7	广州富力地产股份有限公司	第 1955409 号	2013.01－2023.01	核定服务项目（第 37 类）
8	广州富力地产股份有限公司	第 1969459 号	2012.10－2022.10	核定服务项目（第 42 类）
9	广州富力地产股份有限公司	第 1956939 号	2013.01－2023.01	核定服务项目（第 36 类）
10	广州富力地产股份有限公司	第 1955398 号	2013.01－2023.01	核定服务项目（第 37 类）
11	广州富力地产股份有限公司	第 1969458 号	2012.10－2022.10	核定服务项目（第 42 类）
12	广州富力地产股份有限公司	第 3431026 号	2014.08－2024.08	核定服务项目（第 35 类）
13	广州富力地产股份有限公司	第 3431025 号	2014.11－2024.11	核定服务项目（第 36 类）
14	广州富力地产股份有限公司	第 3858311 号	2016.04－2026.04	核定服务项目（第 41 类）
15	广州富力地产股份有限公司	第 3857559 号	2016.04－2026.04	核定使用商品（第 7 类）
16	广州富力地产股份有限公司	第 3857512 号	2016.04－2026.04	核定服务项目（第 40 类）
17	广州富力地产股份有限公司	第 3857479 号	2016.04－2026.04	核定服务项目（第 35 类）
18	广州富力地产股份有限公司	第 3857475 号	2016.04－2026.04	核定服务项目（第 40 类）
19	广州富力地产股份有限公司	第 3857501 号	2016.04－2026.04	核定使用商品（第 7 类）
20	广州富力地产股份有限公司	第 3857521 号	2016.03－2026.03	核定使用商品（第 29 类）
21	广州富力地产股份有限公司	第 3857499 号	2016.03－2026.03	核定使用商品（第 10 类）
22	广州富力地产股份有限公司	第 3857483 号	2016.02－2026.02	核定使用商品（第 29 类）
23	广州富力地产股份有限公司	第 3857542 号	2015.10－2025.10	核定使用商品（第 2 类）
24	广州富力地产股份有限公司	第 3857520 号	2015.10－2025.10	核定使用商品（第 30 类）
25	广州富力地产股份有限公司	第 3857560 号	2015.11－2025.11	核定使用商品（第 6 类）
26	广州富力地产股份有限公司	第 3857543 号	2015.10－2025.10	核定使用商品（第 1 类）

序号	权属人	证书号码	使用权期限	核定类别
27	广州富力地产股份有限公司	第 3857558 号	2015.11－2025.11	核定使用商品（第 8 类）
28	广州富力地产股份有限公司	第 3857470 号	2015.11－2025.11	核定使用商品（第 31 类）
29	广州富力地产股份有限公司	第 3857500 号	2015.11－2025.11	核定使用商品（第 8 类）
30	广州富力地产股份有限公司	第 3858309 号	2015.12－2025.12	核定使用商品（第 27 类）
31	广州富力地产股份有限公司	第 3857552 号	2015.12－2025.12	核定使用商品（第 14 类）
32	广州富力地产股份有限公司	第 3857485 号	2015.12－2025.12	核定使用商品（第 27 类）
33	广州富力地产股份有限公司	第 3857465 号	2015.12－2025.12	核定使用商品（第 14 类）
34	广州富力地产股份有限公司	第 3857477 号	2006.05－2016.05	核定服务项目（第 38 类）
35	广州富力地产股份有限公司	第 3857476 号	2006.05－2016.05	核定服务项目（第 39 类）
36	广州富力地产股份有限公司	第 3857473 号	2006.05－2016.05	核定服务项目（第 42 类）
37	广州富力地产股份有限公司	第 3857472 号	2006.05－2016.05	核定服务项目（第 44 类）
38	广州富力地产股份有限公司	第 3857491 号	2006.05－2016.05	核定使用商品（第 21 类）
39	广州富力地产股份有限公司	第 3857513 号	2006.05－2016.05	核定服务项目（第 39 类）
40	广州富力地产股份有限公司	第 3857514 号	2006.05－2016.05	核定服务项目（第 38 类）
41	广州富力地产股份有限公司	第 3857527 号	2005.05－2016.05	核定使用商品（第 21 类）
42	广州富力地产股份有限公司	第 3857528 号	2005.05－2016.05	核定使用商品（第 20 类）
43	广州富力地产股份有限公司	第 3857533 号	2005.05－2016.05	核定使用商品（第 3 类）
44	广州富力地产股份有限公司	第 3857535 号	2006.05－2016.05	核定服务项目（第 43 类）
45	广州富力地产股份有限公司	第 3857539 号	2006.05－2016.05	核定服务项目（第 45 类）
46	广州富力地产股份有限公司	第 3857540 号	2006.05－2016.05	核定服务项目（第 44 类）
47	广州富力地产股份有限公司	第 3857541 号	2006.05－2016.05	核定服务项目（第 43 类）
48	广州富力地产股份有限公司	第 3857561 号	2006.05－2016.05	核定使用商品（第 5 类）
49	广州富力地产股份有限公司	第 3858302 号	2016.04－2026.04	核定使用商品（第 16 类）
50	广州富力地产股份有限公司	第 3858310 号	2006.05－2016.05	核定服务项目（第 42 类）
51	广州富力地产股份有限公司	第 3858305 号	2016.04－2026.04	核定使用商品（第 3 类）
52	广州富力地产股份有限公司	第 3857467 号	2006.06－2016.06	核定使用商品（第 12 类）
53	广州富力地产股份有限公司	第 3857471 号	2006.06－2016.06	核定服务项目（第 45 类）
54	广州富力地产股份有限公司	第 3857515 号	2006.06－2016.06	核定服务项目（第 37 类）
55	广州富力地产股份有限公司	第 3857537 号	2006.06－2016.06	核定使用商品（第 9 类）
56	广州富力地产股份有限公司	第 3857538 号	2006.06－2016.06	核定使用商品（第 1 类）
57	广州富力地产股份有限公司	第 3857463 号	2006.07－2016.07	核定使用商品（第 16 类）
58	广州富力地产股份有限公司	第 3857478 号	2006.07－2016.07	核定服务项目（第 37 类）

序号	权属人	证书号码	使用权期限	核定类别
59	广州富力地产股份有限公司	第 3857497 号	2006.07－2016.07	核定使用商品（第 20 类）
60	广州富力地产股份有限公司	第 3857529 号	2006.07－2016.07	核定使用商品（第 19 类）
61	广州富力地产股份有限公司	第 3857536 号	2006.07－2016.07	核定使用商品（第 19 类）
62	广州富力地产股份有限公司	第 3858307 号	2006.07－2016.07	核定使用商品（第 5 类）
63	广州富力地产股份有限公司	第 3857557 号	2006.06－2016.06	核定使用商品（第 9 类）
64	广州富力地产股份有限公司	第 3857531 号	2015.08－2025.08	核定使用商品（第 17 类）
65	广州富力地产股份有限公司	第 3858304 号	2015.08－2025.08	核定使用商品（第 4 类）
66	广州富力地产股份有限公司	第 3857466 号	2015.03－2025.03	核定使用商品（第 13 类）
67	广州富力地产股份有限公司	第 3857553 号	2015.03－2025.03	核定使用商品（第 13 类）
68	广州富力地产股份有限公司	第 3857556 号	2015.10－2025.10	核定使用商品（第 10 类）
69	广州富力地产股份有限公司	第 3857555 号	2015.10－2025.10	核定使用商品（第 11 类）
70	广州富力地产股份有限公司	第 3857532 号	2015.10－2025.10	核定使用商品（第 4 类）
71	广州富力地产股份有限公司	第 3857519 号	2015.10－2025.10	核定使用商品（第 31 类）
72	广州富力地产股份有限公司	第 3857517 号	2015.10－2025.10	核定使用商品（第 33 类）
73	广州富力地产股份有限公司	第 3857516 号	2015.10－2025.10	核定使用商品（第 34 类）
74	广州富力地产股份有限公司	第 3857481 号	2015.10－2025.10	核定使用商品（第 33 类）
75	广州富力地产股份有限公司	第 3023787 号	2013.04－2023.04	核定服务项目（第 39 类）
76	广州富力地产股份有限公司	第 3857468 号	2015.12－2025.12	核定使用商品（第 11 类）
77	广州富力地产股份有限公司	第 3857480 号	2015.10－2025.10	核定使用商品（第 34 类）
78	广州富力地产股份有限公司	第 3857469 号	2015.10－2025.10	核定使用商品（第 32 类）
79	广州富力地产股份有限公司	第 3858303 号	2015.12－2025.12	核定使用商品（第 15 类）
80	广州富力地产股份有限公司	第 3857464 号	2015.12－2025.12	核定使用商品（第 15 类）
81	广州富力地产股份有限公司	第 3857482 号	2016.01－2026.01	核定使用商品（第 30 类）
82	广州富力地产股份有限公司	第 3858306 号	2016.01－2026.01	核定使用商品（第 6 类）
83	广州富力地产股份有限公司	第 3857554 号	2016.01－2026.02	核定使用商品（第 12 类）
84	广州富力地产股份有限公司	第 1588764 号	2011.06－2021.06	核定使用商品（第 19 类）
85	广州富力地产股份有限公司	第 1930423 号	2013.02－2023.02	核定使用商品（第 19 类）
86	广州富力地产股份有限公司	第 3023784 号	2013.03－2023.03	核定使用商品（第 42 类）
87	广州富力地产股份有限公司	第 3023785 号	2014.03－2024.03	核定使用商品（第 36 类）
88	广州富力地产股份有限公司	第 3023789 号	2014.01－2024.01	核定使用商品（第 30 类）
89	广州富力地产股份有限公司	第 3023956 号	2013.04－2023.04	核定使用商品（第 35 类）
90	广州富力地产股份有限公司	第 3431027 号	2015.03－2025.03	核定使用商品（第 36 类）

序号	权属人	证书号码	使用权期限	核定类别
91	广州富力地产股份有限公司	第 3431027 号	2015.03－2025.03	核定使用商品（第 36 类）
92	广州富力地产股份有限公司	第 3857462 号	2009.07－2019.07	核定使用商品（第 17 类）
93	广州富力地产股份有限公司	第 3857474 号	2008.09－2018.09	核定使用商品（第 41 类）
94	广州富力地产股份有限公司	第 3857484 号	2007.02－2017.02	核定使用商品（第 28 类）
95	广州富力地产股份有限公司	第 3857486 号	2007.01－2017.01	核定使用商品（第 26 类）
96	广州富力地产股份有限公司	第 3857487 号	2007.03－2017.03	核定使用商品（第 25 类）
97	广州富力地产股份有限公司	第 3857488 号	2007.01－2017.01	核定使用商品（第 24 类）
98	广州富力地产股份有限公司	第 3857489 号	2007.01－2017.01	核定使用商品（第 23 类）
99	广州富力地产股份有限公司	第 3857490 号	2007.02－2017.02	核定使用商品（第 22 类）
100	广州富力地产股份有限公司	第 3857498 号	2007.02－2017.02	核定使用商品（第 18 类）
101	广州富力地产股份有限公司	第 3857522 号	2007.01－2017.01	核定使用商品（第 26 类）
102	广州富力地产股份有限公司	第 3857523 号	2007.03－2017.03	核定使用商品（第 25 类）
103	广州富力地产股份有限公司	第 3857524 号	2007.04－2017.04	核定使用商品（第 24 类）
104	广州富力地产股份有限公司	第 3857525 号	2007.01－2017.01	核定使用商品（第 23 类）
105	广州富力地产股份有限公司	第 3857526 号	2007.01－2017.01	核定使用商品（第 22 类）
106	广州富力地产股份有限公司	第 3857530 号	2007.04－2017.04	核定使用商品（第 18 类）
107	广州富力地产股份有限公司	第 3857534 号	2009.09－2019.09	核定使用商品（第 2 类）
108	广州富力地产股份有限公司	第 3858308 号	2007.01－2017.01	核定使用商品（第 28 类）
109	广州富力地产股份有限公司	第 4340561 号	2008.08－2018.08	核定使用商品（第 25 类）
110	广州富力地产股份有限公司	第 4340562 号	2008.08－2018.08	核定使用商品（第 28 类）
111	广州富力地产股份有限公司	第 4340563 号	2008.07－2018.07	核定使用商品（第 35 类）
112	广州富力地产股份有限公司	第 4340564 号	2008.07－2018.07	核定使用商品（第 36 类）
113	广州富力地产股份有限公司	第 9509831 号	2012.06－2022.06	核定使用商品（第 25 类）
114	广州富力地产股份有限公司	第 9734145 号	2013.02－2023.02	核定使用商品（第 37 类）
115	广州富力地产股份有限公司	第 9782297 号	2012.09－2022.09	核定使用商品（第 35 类）
116	广州富力地产股份有限公司	第 9782490 号	2012.09－2022.09	核定使用商品（第 36 类）
117	广州富力地产股份有限公司	第 9782534 号	2012.09－2022.09	核定使用商品（第 41 类）
118	广州富力地产股份有限公司	第 9782642 号	2012.09－2022.09	核定使用商品（第 37 类）
119	广州富力地产股份有限公司	第 9782683 号	2012.09－2022.09	核定使用商品（第 39 类）
120	广州富力地产股份有限公司	第 9786547 号	2013.09－2023.09	核定使用商品（第 42 类）
121	广州富力地产股份有限公司	第 9786548 号	2012.09－2022.09	核定使用商品（第 16 类）
122	广州富力地产股份有限公司	第 9786549 号	2012.09－2022.09	核定使用商品（第 43 类）

序号	权属人	证书号码	使用权期限	核定类别
123	广州富力地产股份有限公司	第 9786550 号	2012.09－2022.09	核定使用商品（第 16 类）
124	广州富力地产股份有限公司	第 9786551 号	2012.09－2022.09	核定使用商品（第 43 类）
125	广州富力地产股份有限公司	第 9791043 号	2012.10－2022.10	核定使用商品（第 35 类）
126	广州富力地产股份有限公司	第 9791101 号	2012.10－2022.10	核定使用商品（第 36 类）
127	广州富力地产股份有限公司	第 9791129 号	2012.10－2022.10	核定使用商品（第 41 类）
128	广州富力地产股份有限公司	第 9791192 号	2012.10－2022.10	核定使用商品（第 37 类）
129	广州富力地产股份有限公司	第 9791235 号	2012.10－2022.10	核定使用商品（第 37 类）
130	广州富力地产股份有限公司	第 9791305 号	2012.10－2022.10	核定使用商品（第 39 类）
131	广州富力地产股份有限公司	第 9791323 号	2012.10－2022.10	核定使用商品（第 39 类）
132	广州富力地产股份有限公司	第 9791344 号	2012.10－2022.10	核定使用商品（第 42 类）
133	广州富力地产股份有限公司	第 9791353 号	2012.10－2022.10	核定使用商品（第 42 类）
134	广州富力地产股份有限公司	第 14380917 号	2015.06－2025.06	核定使用商品（第 35 类）
135	广州富力地产股份有限公司	第 14379759 号	2015.06－2025.06	核定使用商品（第 28 类）
136	广州富力地产股份有限公司	第 14379314 号	2015.06－2025.06	核定使用商品（第 18 类）
137	广州富力地产股份有限公司	第 14379856 号	2015.05－2025.05	核定使用商品（第 34 类）
138	广州富力地产股份有限公司	第 14380815 号	2015.05－2025.05	核定使用商品（第 26 类）
139	广州富力地产股份有限公司	第 14379573 号	2015.06－2025.06	核定使用商品（第 24 类）
140	广州富力地产股份有限公司	第 14380640 号	2015.05－2025.05	核定使用商品（第 14 类）
141	广州富力地产股份有限公司	第 14379170 号	2015.06－2025.06	核定使用商品（第 16 类）
142	广州富力地产股份有限公司	第 9791274 号	2012.10－2022.10	核定使用商品（第 41 类）
143	广州富力地产股份有限公司	第 14380992 号	2015.05－2025.05	核定使用商品（第 41 类）
144	广州富力地产股份有限公司	第 14378954 号	2015.06－2025.06	核定使用商品（第 8 类）
145	天津耀华投资发展有限公司	第 4886836 号	2009.05－2019.05	核定使用商品（第 43 类）
146	天津耀华投资发展有限公司	第 4886835 号	2009.05－2019.05	核定使用商品（第 45 类）
147	天津耀华投资发展有限公司	第 4886839 号	2009.05－2019.05	核定使用商品（第 36 类）
148	天津耀华投资发展有限公司	第 4886837 号	2009.04－2019.04	核定使用商品（第 41 类）
149	天津耀华投资发展有限公司	第 4886838 号	2009.05－2019.05	核定使用商品（第 37 类）

（2）正在申请的境内商标

截至 2015 年 6 月 30 日，发行人及子公司正在申请 11 项商标，具体为：

序号	商标图案或字样	申请人	申请号	申请类别	申请日

1.	天力物业	天力物业	第 16739082 号	核定使用商品（第 36 类）	2015.4.17
2.	TIANLI PROPERTY	天力物业	第 16739131 号	核定使用商品（第 36 类）	2015.4.17
3.		天力物业	第 16738983 号	核定使用商品（第 36 类）	2015.4.17
4.	OCEAN PARADISE 海洋欢乐世界	海洋欢乐世界	第 16274534 号	核定使用商品（第 28 类）	2015.1.30
5.	OCEAN PARADISE 海洋欢乐世界	海洋欢乐世界	第 16274534 号	核定使用商品（第 41 类）	2015.1.30
6.		杭州富力	第 15775431 号	核定使用商品（第 36 类）	2014.11.24
7.	富力天贸广场	富力地产	第 15775706 号	核定使用商品（第 36 类）	2014.11.24
8.	富力	富力地产	第 16194268 号	核定使用商品（第 1 类）	2015.01.20
9.	R&F	富力地产	第 16615881 号	核定使用商品（第 41 类）	2015.04.01
10.	富力大学 R&F UNIVERSITY	富力地产	第 16615828 号	核定使用商品（第 41 类）	2015.04.01

11.		富力地产	第 14379057 号	核定使用商品（第 9 类）	2014.04.15

（3）境外商标

发行人在香港特别行政区政府知识产权署商标注册处申请注册了 2 份商标，分别为R&F和富力。

R&F获得了香港特别行政区政府知识产权署商标注册处颁发的注册证明书，其商标编号为 300595549，商标种类一般商标，商标类别和货品/服务说明为“类别 36：房地产事务”。注册时间为 2006 年 3 月 9 日，注册有效期为 10 年，10 年届满后可再每次续期 10 年。

富力获得了香港特别行政区政府知识产权署商标注册处颁发的注册证明书，其商标编号为 300595558，商标种类一般商标，商标类别和货品/服务说明为类别 36：房地产事务。注册时间为 2006 年 3 月 9 日，注册有效期为 10 年，10 年届满后可再每次续期 10 年。

3、专利技术情况

截至本招股说明书签署日，公司无专利技术。

六、公司房地产开发的具体项目情况

（一）公司报告期内开发已完工项目情况

本公司报告期内开发已完工的主要项目如下：

1、广州富力君湖华庭

（1）项目概况

广州富力君湖华庭项目位于广州市荔湾区流花路西村首约地段。该项目占地面积 38,358 平方米，总建筑面积 146,500 平方米。

（2）土地取得和资格文件

资格文件	证件编号
国有土地使用证	穗国用（2005）第10027号
建设用地规划许可证	穗规地证（2006）867号
建设工程规划许可证	穗规建证（2007）5382号、穗规建证（2008）

	1589号、穗规建证（2009）951号
建筑工程施工许可证	440103200812020101、440103200902030101、440103200906050101、440103201001190101
预售许可证	穗房预（网）字第20090278号、穗房预（网）字第20090448号、穗房预（网）字第20100459号–2

（3）项目经营模式

项目由广州富力地产股份有限公司自主开发经营。

（4）施工单位：湖南省建筑工程集团总公司、广州天力建筑工程有限公司

（5）工程进度、销售情况、工程质量情况（如监理单位的意见及质量监管部门的验收报告，对已交付使用的商品房是否有质量纠纷）

项目于 2008 年 12 月开工，2012 年 12 月竣工，销售率为 98%。

（6）代为收取的住宅共用部分、共用设施设备维修基金的执行情况

本项目严格执行《住宅专项维修资金管理办法》规定。

2、广州富力唐宁花园

（1）项目概况

广州富力唐宁花园项目位于广州市荔湾区西湾路。该项目占地面积 43,800 平方米，总建筑面积 133,100 平方米。

（2）土地取得和资格文件

资格文件	证件编号
国有土地使用证	穗府国用（2011）第01100051号
建设用地规划许可证	穗规地证（2010）222号
建设工程规划许可证	穗规建证（2011）92号、穗规建证（2011）342号、穗规建证（2011）433号、穗规建证（2011）1484号
建筑工程施工许可证	440103201105170101、440103201106150101、440103201107080101、440103201109010101
商品房预售证	穗房预（网）字第20110564号–2、穗房预（网）字第20111187号–2、穗房预（网）字第20120449号

（3）项目经营模式

项目由广州富力地产股份有限公司自主开发经营。

（4）施工单位：广州天力建筑工程有限公司

（5）工程进度、销售情况、工程质量情况（如监理单位的意见及质量监管部门的验收报告，对已交付使用的商品房是否有质量纠纷）

项目于 2011 年 5 月开工，2012 年 12 月竣工，销售率为 100%。

（6）代为收取的住宅共用部分、共用设施设备维修基金的执行情况

本项目严格执行《住宅专项维修资金管理办法》规定。

3、广州富力盈通大厦

（1）项目概况

广州富力盈通大厦项目位于广州市天河区珠江新城华夏路 B1-3。该项目占地面积 7,008 平方米，总建筑面积 120,088 平方米。

（2）土地取得和资格文件

资格文件	证件编号
国有土地使用证	穗府国用（2009）第01000026号
建设用地规划许可证	穗规地证（2008）191号
建设工程规划许可证	穗规建证（2011）127号
建筑工程施工许可证	440106201107200101
商品房预售证	穗房预（网）字第20120634号

（3）项目经营模式

项目由广州富力超盛置业发展有限公司自主开发经营。

（4）施工单位：中国建筑第四工程局有限公司

（5）工程进度、销售情况、工程质量情况（如监理单位的意见及质量监管部门的验收报告，对已交付使用的商品房是否有质量纠纷）

项目于 2011 年 7 月开工，2013 年 12 月竣工，销售率为 86%。

（6）代为收取的住宅共用部分、共用设施设备维修基金的执行情况

本项目严格执行《住宅专项维修资金管理办法》规定。

4、广州富力盈凯广场

（1）项目概况

广州富力盈凯广场项目位于广州市天河区珠江新城 J1-1 地块。该项目占地面积 7,944 平方米，总建筑面积 145,492 平方米。

（2）土地取得和资格文件

资格文件	证件编号
国有土地使用证	穗府国用（2009）第01100031号
建设用地规划许可证	穗规地证（2007）121号
建设工程规划许可证	穗规建证（2010）432号
建筑工程施工许可证	440101200811030301、440101200912300101、440101201009290101
商品房预售证	穗房预（网）字第20111054号

（3）项目经营模式

项目由广州圣景房地产开发有限公司自主开发经营。

（4）施工单位：中国建筑第四工程局有限公司、中建三局第一建设工程有限责任公司

（5）工程进度、销售情况、工程质量情况（如监理单位的意见及质量监管部门的验收报告，对已交付使用的商品房是否有质量纠纷）

项目于 2008 年 11 月开工，2013 年 12 月竣工，销售率为 82.94%。

（6）代为收取的住宅共用部分、共用设施设备维修基金的执行情况

本项目严格执行《住宅专项维修资金管理办法》规定。

5、广州富力天禧花园

（1）项目概况

广州富力天禧花园项目位于广州市天河区东圃镇中山大道以北，车陂路以东地段。该项目占地面积 19,246 平方米，总建筑面积 62,613 平方米。

（2）土地取得和资格文件

资格文件	证件编号
国有土地使用证	穗府国用（2013）第06110016号
建设用地规划许可证	穗城规东片地字（1993）第391号
建设工程规划许可证	穗规建证（2013）572号、穗规建证（2014）1828号
建筑工程施工许可证	440106201305300102
商品房预售证	穗房预（网）字第201300515号–9

（3）项目经营模式

项目由广州天禧房地产开发有限公司自主开发经营。

（4）施工单位：广州天力建筑工程有限公司

（5）工程进度、销售情况、工程质量情况（如监理单位的意见及质量监管部门的验收报告，对已交付使用的商品房是否有质量纠纷）

项目于 2013 年 5 月开工，2014 年 12 月竣工，销售率为 74.98%。

（6）代为收取的住宅共用部分、共用设施设备维修基金的执行情况

本项目严格执行《住宅专项维修资金管理办法》规定。

6、广州富力天域中心

（1）项目概况

广州富力天域中心项目位于广州海珠区江南大道与江南西交界西南角。该项目占地面积 18,816 平方米，总建筑面积 137,216 平方米。

（2）土地取得和资格文件

资格文件	证件编号

国有土地使用证	穗府国用（2006）第01100184号、穗府国用（2009）第1000033号
建设用地规划许可证	穗规地证字[2001]第109号
建设工程规划许可证	穗规建证[2013]1409号、穗规建证[2013]1557号
建筑工程施工许可证	440105201209100101、440105201302070101、440105201304090101、440105201401280201
商品房预售证	穗房预（网）字第20130633号

（3）项目经营模式

项目由广州富力创盛置业发展有限公司自主开发经营。

（4）施工单位：广州天力建筑工程有限公司

（5）工程进度、销售情况、工程质量情况（如监理单位的意见及质量监管部门的验收报告，对已交付使用的商品房是否有质量纠纷）

项目于 2012 年 9 月开工，2014 年 12 月竣工，销售率为 99%。

（6）代为收取的住宅共用部分、共用设施设备维修基金的执行情况

本项目严格执行《住宅专项维修资金管理办法》规定。

7、广州南沙富力唐宁公馆

（1）项目概况

广州南沙富力唐宁公馆项目位于广州市南沙区金业小学西侧地块。该项目占地面积 99,641 平方米，总建筑面积 198,992 平方米。

（2）土地取得和资格文件

资格文件	证件编号
国有土地使用证	穗府国用（2013）第04100021号、穗府国用（2013）第04100022号
建设用地规划许可证	穗南规地证（2012）51号
建设工程规划许可证	穗规南建证[2013]119号、穗规南建证[2013]121号、穗规南建证[2013]147号、穗规南建证[2013]212号、穗规南建证[2013]213号、穗规南建证[2013]215号
建筑工程施工许可证	440199201306210201、440199201309250201、440199201310210203、440199201310290201、440199201310290202
商品房预售证	穗房预（网）字第20130546号、穗房预（网）字第20130546号–1、穗房预（网）字第20130546号–2、穗房预（网）字第20130897号、穗房预（网）字第20130897号–1、穗房预（网）字第20130897号–3、穗房预（网）字第20140591号、穗房预（网）字第20140591号–1、穗房预（网）字第20140641号、穗房预（网）字第20140641号–1、穗房预（网）字第20140822号、穗房预（网）字第20140822号–1

（3）项目经营模式

项目由广州富力地产股份有限公司自主开发经营。

（4）施工单位：广州天力建筑工程有限公司

（5）工程进度、销售情况、工程质量情况（如监理单位的意见及质量监管部门的验收报告，对已交付使用的商品房是否有质量纠纷）

项目于 2013 年 6 月开工，2015 年 4 月竣工，销售率为 26%。

（6）代为收取的住宅共用部分、共用设施设备维修基金的执行情况

本项目严格执行《住宅专项维修资金管理办法》规定。

8、富力新港东项目

（1）项目概况

富力新港东项目位于广东省广州市海珠区新港东路 27 号。该项目占地面积 16,235 平方米，总建筑面积 18,977 平方米。

（2）土地取得和资格文件

资格文件	证件编号
国有土地使用证	穗府国用（2012）第01000015
建设用地规划许可证	穗国土建用字（2012）179号
建设工程规划许可证	穗规建证（2013）2389号
建筑工程施工许可证	440105201401280101
商品房预售证	穗房预（网）字第20150440号

（3）项目经营模式

项目由广州富力地产股份有限公司自主开发经营。

（4）施工单位：广州天力建筑工程有限公司

（5）工程进度、销售情况、工程质量情况（如监理单位的意见及质量监管部门的验收报告，对已交付使用的商品房是否有质量纠纷）

项目于 2014 年 1 月开工，2015 年 4 月竣工，销售率为 0%。

（6）代为收取的住宅共用部分、共用设施设备维修基金的执行情况

本项目严格执行《住宅专项维修资金管理办法》规定。

9、北京富力十号

（1）项目概况

北京富力十号项目位于大兴区庞各庄镇，主要类别用于住宅。该项目占地面积 32,300 平方米，总建筑面积 99,500 平方米。

（2）土地取得和资格文件

资格文件	证件编号
国有土地使用证	京明国用（2010）第00176号、京明国用（2010划）第474号

建设用地规划许可证	2009规（朝）地字0046号
建设工程规划许可证	2010规（朝）建临字0006号、2010规（朝）建字0012号、2010规（朝）建字0071号、2010规（朝）建字0072号
建筑工程施工许可证	[2010]施(朝)建字0044号、 [2010]施(朝)建字0207号
商品房预售证	京房售证字（2010）161号、京房售证字（2010）294号、京房售证字（2011）139号

（3）项目经营模式

项目由北京富力城房地产开发有限公司自主开发经营。

（4）施工单位

广州天力建筑工程有限公司。

（5）工程进度、销售情况、工程质量情况（如监理单位的意见及质量监管部门的验收报告，对已交付使用的商品房是否有质量纠纷）

项目于 2010 年 2 月开工，2013 年 12 月竣工，销售率为 99%。

（6）代为收取的住宅共用部分、共用设施设备维修基金的执行情况

本项目严格执行《住宅专项维修资金管理办法》规定。

10、北京富力又一城

（1）项目概况

北京富力又一城项目位于朝阳区大鲁店路北侧，主要类别用于住宅。该项目占地面积 351,200 平方米，总建筑面积 1,123,616 平方米。

（2）土地取得和资格文件

资格文件	证件编号
国有土地使用证	京朝国用（2005出）第0185号、京朝国用（2005出）第0186号、京朝国用（2005出）第0187号、京朝国用（2005出）第0188号、京朝国用（2005出）第0189号、京朝国用（2011出）第0331号
建设用地规划许可证	2007规地字0100号
建设工程规划许可证	2005规（朝）建字0224号、2005规（朝）建字0235号、2005规（朝）建字0236号、2005规（朝）建字0237号、2005规（朝）建字0447号、2005规（朝）建字0540号、 2005规（朝）建字0541号、2005规（朝）建字0544号、2005规（朝）建字0546号、2005规（朝）建字0552号、2005规（朝）建字0553号、2005规（朝）建字0554号、2005规（朝）建字0635号、2005规（朝）建字0636号、2005规（朝）建字0637号、2005规（朝）建字0668号、2005规（朝）建字0669号、2005规（朝）建字0676号、2005规（朝）建字0677号、2005规（朝）建字0678号、2006规（朝）建字0107号、2006规（朝）建字0140号、2006规（朝）建字0157号、2006规（朝）建字0158号、2006规（朝）建字0269号、2006规（朝）建字0327号、2006规（朝）建字0328号、2006规（朝）建字0349号、2006规（朝）建字0350号、2006规（朝）建字0366号、2006规（朝）建字0367号、2006规（朝）建字0396号、2006规（朝）建字0397号、2006规（朝）建字0398号、 2006规（朝）建字0399号、2006规（朝）建字0400号、2006规（朝）建字0512号、2006规（朝）

	建字0513号、2006规（朝）建字0514号、2006规（朝）建字0543号、2006规（朝）建字0544号、2006规（朝）建字0545号、2006规（朝）建字0546号、2007规（朝）建字0025号、2007规（朝）建字0025号、2007规（朝）建字0041号、2007规（朝）建字0042号、2007规（朝）建字0043号、2007规（朝）建字0187号、2007规（朝）建字0188号、2007规（朝）建字0189号、 2007规（朝）建字0190号、2007规（朝）建字0191号、2007规（朝）建字0192号、2007规（朝）建字0193号、2007规（朝）建字0219号、2007规（朝）建字0220号、2007规（朝）建字0221号、2007规（朝）建字0237号、2007规（朝）建字0238号、2007规（朝）建字0246号、2007规（朝）建字0247号、2007规（朝）建字0248号、2007规（朝）建字0255号、2007规（朝）建字0265号、2007规（朝）建字0270号、2007规（朝）建字0271号、2007规（朝）建字0292号、2007规（朝）建字0295号、2007规（朝）建字0296号、2008规（朝）建字0040号、2008规（朝）建字0142号、2008规（朝）建字0143号、2008规（朝）建字0144号、2008规（朝）建字0147号、2008规（朝）建字0148号、2008规（朝）建字0258号、2010规（朝）建字0009号、2011规（朝）建字0046号、2011规（朝）建字0047号
建筑工程施工许可证	2005（施）103号、2005（施）193号、2005（施）219号、2005（施）229号、2006（施）034号、[2006]施（朝）建字0106号、[2006]施（朝）建字0117号、[2006]施（朝）建字0150号、[2006]施（朝）建字0225号、[2007]施（朝）建字0031号、[2007]施（朝）建字0072号、[2007]施（朝）建字0111号、[2007]施（朝）建字0220号、[2007]施（朝）建字0249号、[2007]施（朝）建字0376号、[2008]施（朝）建字0082号、[2008]施（朝）建字0090号、[2008]施（朝）建字0288号、[2008]施（朝）建字0313号、[2010]施（朝）建字0374号、[2011]施（朝）建字0021号
商品房预售证	京房售证字（2010）161号、京房售证字（2010）294号、京房售证字（2011）139号

（3）项目经营模式

项目由北京华恩房地产开发有限公司自主开发经营。

（4）施工单位

广州天力建筑工程有限公司。

（5）工程进度、销售情况、工程质量情况（如监理单位的意见及质量监管部门的验收报告，对已交付使用的商品房是否有质量纠纷）

项目于2005年9月开工，2012年12月竣工，销售率为100%。

（6）代为收取的住宅共用部分、共用设施设备维修基金的执行情况

本项目严格执行《住宅专项维修资金管理办法》规定。

11、北京富力丹麦小镇（包含一期及二期）

（1）项目概况

北京富力丹麦小镇（包含一期及二期）项目位于大兴区庞各庄镇，主要类别用于住宅、商业及仓储。该项目占地面积908,856平方米，总建筑面积660,025平方米。

（2）土地取得和资格文件

资格文件	证件编号
国有土地使用证	京兴国用（2008 出）第 00066 号、京兴国用（2008 出）第 00067 号、京兴国用（2009 出）第 00025 号、京兴国用（2010 出）第 00040 号、京兴国用（2012 出）第 00038 号、京兴国用（2012 出）第 00096 号、京兴国用（2012 出）第 00097 号
建设用地规划许可证	（2012 出）第 00096 号、京兴国用（2012 出）第 00097 号、2008 规（大）地字 0010 号、2009 规（大）地字 0006 号、2012 规（大）地字 0023 号
建设工程规划许可证	2008 规（大）建字 0071 号、2008 规（大）建字 0072 号、2008 规（大）建字 0074 号、2008 规（大）建字 0076 号、2008 规（大）建字 0077 号、2008 规（大）建字 0078 号、2008 规（大）建字 0079 号、2008 规（大）建字 0081 号、2008 规（大）建字 0095 号、2009 规（大）建字 0002 号、2009 规（大）建字 0004 号、2009 规（大）建字 0009 号、2009 规（大）建字 0010 号、2009 规（大）建字 0021 号、2009 规（大）建字 0116 号、2009 规（大）建字 0117 号、2009 规（大）建字 0119 号、2010 规（大）建字 0012 号、2010 规（大）建字 0024 号、2010 规（大）建字 0089 号、2006 规（大）建字 0120 号、2004 规（大）建字 0054 号、2012 规（大）建字 0064 号、2012 规（大）建字 0079 号、2012 规（大）建字 0083 号、2013 规（大）建字 0063 号、[2007]施建字 0212 号、[2008]施建字 1300 号、[2008]施建字 1385 号、[2009]施建字 0107 号、[2009]施建字 0173 号、[2009]施建字 0295 号、[2009]施建字 0561 号、[2010]施建字 0181 号、[2010]施建字 0502 号、[2010]施建字 1431 号、[2011]施建字 0149 号、[2011]施建字 0427 号、00（建）2004・0588、00（建）2004・0589、00（建）2004・0590、00（建）2005・0710、00（建）2005・0711、00（建）2005・0712、00（建）2005・0713
建筑工程施工许可证	[2012]施建字 0723 号、[2012]施建字 0927 号、[2012]施建字 1125 号、[2013]施建字 0572 号
商品房预售证	京房售证字（2008）376 号、京房售证字（2008）396 号、京房售证字（2009）62 号、京房售证字（2009）116 号、京房售证字（2009）247 号、京房售证字（2009）339 号、京房售证字（2010）83 号、京房售证字（2011）68 号、京房售证字（2011）127 号、京房售证字（2012）95 号、京房售证字（2012）161 号、京房售证字（2012）288、京房售证字（2013）191 号

（3）项目经营模式

项目由北京龙熙顺景房地产开发有限责任公司、北京富源盛达房地产开发有限公司自主开发经营。

（4）施工单位

广州天力建筑工程有限公司，北京龙熙建筑工程有限公司。

（5）工程进度、销售情况、工程质量情况（如监理单位的意见及质量监管部门的验收报告，对已交付使用的商品房是否有质量纠纷）

项目于 2007 年 1 月开工，2013 年 12 月竣工，销售率为 100%。

（6）代为收取的住宅共用部分、共用设施设备维修基金的执行情况

本项目严格执行《住宅专项维修资金管理办法》规定。

12、上海富力桃园

（1）项目概况

上海富力桃园项目位于上海市青浦区工业园区。该项目占地面积 231,983 平方米，总建筑面积 269,100 平方米。

（2）土地取得和资格文件

资格文件	证件编号
国有土地使用证	沪房地青字（2007）第002311号，沪房地青字（2007）第002310号，沪房地青字（2007）第002312号，沪房地青字（2007）第002313号
建设用地规划许可证	2007（规证）13号
建设工程规划许可证	建字第沪青建(2009) FA31011820091446号，建字第沪青建（2011）FA31011820110135号，建字第沪青建（2012）FA31011820120181号，建字第沪青建（2012）FA31011820124905号，建字第沪青建（2012）FA31011820124743号，建字第沪青建(2009) FA31011820091920号，建字第沪青建（2009）FA31011820092260号，建字第沪青建（2009）FA31011820091804号，建字第沪青建（2009）FA31011820092524号，建字第沪青建（2009）FA31011820092525号，建字第沪青建(2009) FA31011820092833号
建筑工程施工许可证	07Y1QP0070D09，07Y1QP0070D12，07Y1QP0070D08，07Y1QP0070D03，07Y1QP0070D10，07Y1QP0070D11
商品房预售证	青浦房管（2012）预字0000043号，青浦房管（2011）预字0000037号，青浦房管（2011）预字0000039号，青浦房管（2011）预字0000038号，青浦房管（2010）预字0000581号

（3）项目经营模式

项目由上海浦卫房地产开发有限公司自主开发经营。

（4）施工单位

上海浦卫房地产开发有限公司

（5）工程进度、销售情况、工程质量情况（如监理单位的意见及质量监管部门的验收报告，对已交付使用的商品房是否有质量纠纷）

项目于 2008 年 7 月开工，2012 年 12 月竣工，销售率为 93%。

（6）代为收取的住宅共用部分、共用设施设备维修基金的执行情况

本项目严格执行《住宅专项维修资金管理办法》规定。

13、天津富力中心

（1）项目概况

天津富力中心项目位于塘沽区滨河西路。该项目占地面积 9,588 平方米，总建筑面积 180,217 平方米。

（2）土地取得和资格文件

资格文件	证件编号
国有土地使用证	房地证津字第107050900648号，房地证津字第107050900649号
建设用地规划许可证	2007津地证0246
建设工程规划许可证	2008河西建证0021
建筑工程施工许可证	建施1210330200808104
商品房预售证	津国土房售许字[2008]第457–001号

（3）项目经营模式

项目由天津富力城房地产开发有限公司自主开发经营。

（4）施工单位

南通建筑工程总承包有限公司

（5）工程进度、销售情况、工程质量情况（如监理单位的意见及质量监管部门的验收报告，对已交付使用的商品房是否有质量纠纷）

项目于 2008 年 8 月开工，2013 年 12 月竣工，销售率为 79.81%。

（6）代为收取的住宅共用部分、共用设施设备维修基金的执行情况

本项目严格执行《住宅专项维修资金管理办法》规定。

14、天津富力城

（1）项目概况

天津富力城项目位于南开区老城厢 7 号地，南开区城厢西路与鼓楼西街交口西北侧天越园。该项目占地面积 203,692 平方米，总建筑面积 927,540 平方米。

（2）土地取得和资格文件

资格文件	证件编号
国有土地使用证	津字第060300000018号,南单国用（2006）第044号，津字第4700408529762号，津字第4700408529761号，津字第4700408529366号，津字第4700408527718号，津字第4700408529370号，津字第4700408527739号，津字第4700408529596号，津字第4700408527892号，津字第4700408527717号，津字第4700408527910号，津字第104010931558号，津字第104010931356号，津字第4700408736625号，津字第4700408736626号，津字第104010931557号，津字第104010931357号，津字第4700408736627号，津字第4700408736628号，
建设用地规划许可证	2005津地证字0001，2005津地证字0141，2006津地证字0016，
建设工程规划许可证	2006南开住证0011，2006南开住证0101，2006南开住证01X3, 2006南开住证0102，2008南开建证0030，2008南开建证0017，2008南开住证0004，2008南开住证0005，2010南开建证0018，2011南开建证

	0026，2010南开住证0009，2010南开住证0010，2010南开建部申字0008，2013南开建证0006，2009南开建部申字0023，2008南开建证申字0046，2008南开建证0026，2008南开住证0005，2010南开住证0009
建筑工程施工许可证	1210407020135013，12104070200912024，12104020201010003，12104020200909012，1210430200811060，建施1210420200611105，建施1210420200612072，建施1210430200703067，建施1210420200704006，建施1210430200811060，12104020200909012，12104020201010003，12104070200912024，建施1210430200705013，建施1210430200801077，建施1210420200604050，建施1210420200512020，建施1210420200602003，建施1210420200602006，建施1210420200609038，建施1210420200609041，建施1210420200510107，
商品房预售证	津国土房售许字[2009]第460–001号，津国土房售许字[2010]第616–001号，津国土房售许字[2010]第359–001号，津国土房售许字[2009]第305–001号，津国土房售许字[2009]第355–001号，津国土房售许字[2008]第405–001号，津国土房售许字[2009]第171–001号，津国土房售许字[2009]第002–001号，津国土房售许字[2009]第066–001号，津国土房售许字[2007]第336–001号，津国土房售许字[2007]第114–003号，津国土房售许字[2007]第114–004号，津国土房售许字[2006]第490–001号，津国土房售许字[2007]第114–005号，津国土房售许字[2006]第490–002号，津国土房售许字[2007]第490–001号，津国土房售许字[2006]第490–003号，津国土房售许字[2007]第114–002号，津国土房售许字[2006]第503–001号，津国土房售许字[2006]第490–004号，津国土房售许字[2006]第490–005号，津国土房售许字[2006]第490–006号，津国土房售许字[2006]第016–001号，津国土房售许字[2006]第156–001号，津国土房售许字[2006]第378–001号，（2005）津房售字第202–001号，津国土房售许字[2006]第156–002号，（2005）津房售字第202–002号，（2005）津房售字第202–003号，津国土房售许字[2006]第069–001号，津国土房售许字[2005]第357–001号，（2005）津房售字第227–001号，（2005）津房售字第227–002号，津国土房售许字[2006]第115–001号

（3）项目经营模式

项目由天津富力城房地产开发有限公司自主开发经营。

（4）施工单位

四川华蓥建工集团有限公司、广州天力建筑工程有限公司、天津市建工工程总承包有限公司。

（5）工程进度、销售情况、工程质量情况（如监理单位的意见及质量监管部门的验收报告，对已交付使用的商品房是否有质量纠纷）

项目于 2005 年 10 月开工，2012 年 12 月竣工，销售率为 97.24%。

（6）代为收取的住宅共用部分、共用设施设备维修基金的执行情况

本项目严格执行《住宅专项维修资金管理办法》规定。

15、海南富力盈溪谷项目

（1）项目概况

海南富力盈溪谷项目位于海口市秀英区。该项目占地面积 453,000 平方米，总建筑面积 171,000 平方米。

（2）土地取得和资格文件

资格文件	证件编号
国有土地使用证	海口市国用（2010）第009772号、海口市国用（2010）第009773号、海口市国用（2010）第009776号、海口市国用（2010）第009779号
建设用地规划许可证	2006343
建设工程规划许可证	建字第2009A0033号、建字第460100201000109号、建字第460100201000159号、建字第460100201100022号、建字第460100201100136号
建筑工程施工许可证	46010020090623、460100201009160301、460100201012100301、460100201108120101、460100201108120301、460100201109290101
商品房预售证	[2013]海房预字（0078）号、[2011]海房预字（0070）号

（3）项目经营模式

项目由海南那甲旅业开发有限公司自主开发经营。

（4）施工单位

广州天力建筑工程有限公司

（5）工程进度、销售情况、工程质量情况（如监理单位的意见及质量监管部门的验收报告，对已交付使用的商品房是否有质量纠纷）

项目于 2009 年 6 月开工，2013 年竣工，销售率为 72%。

（6）代为收取的住宅共用部分、共用设施设备维修基金的执行情况

本项目严格执行《住宅专项维修资金管理办法》规定。

16、成都富力天汇二期项目

（1）项目概况

成都富力天汇二期项目位于成都青羊区。该项目占地面积 16,177 平方米，总建筑面积 311,219 平方米。

（2）土地取得和资格文件

资格文件	证件编号
国有土地使用证	成国用（2008）第742号
建设用地规划许可证	成规用地[2007]471号
建设工程规划许可证	验字第510105201250186号、建字第510105201250176号
建筑工程施工许可证	510101201006090401、510101201006180101、510100200912090401、510100200912090301

商品房预售证	成房预售中心城区字第8690号、成都预售中心城区字第6532号、成都预售中心城区变字第6218号

（3）项目经营模式

项目由成都富力熊猫城项目开发有限公司自主开发经营。

（4）施工单位

湖南高岭建设集团股份有限公司

（5）工程进度、销售情况、工程质量情况（如监理单位的意见及质量监管部门的验收报告，对已交付使用的商品房是否有质量纠纷）

项目于 2009 年 12 月开工，2013 年竣工，销售率为 53%。

（6）代为收取的住宅共用部分、共用设施设备维修基金的执行情况

本项目严格执行《住宅专项维修资金管理办法》规定。

17、太原富力现代广场

（1）项目概况

太原富力现代广场项目位于和平南路以西、义井西路东二巷以南，主要类别用于住宅。该项目占地面积 87,022 平方米，总建筑面积 296,200 平方米。

（2）土地取得和资格文件

资格文件	证件编号
国有土地使用证	并政地国用（2009）第 00085 号、并政地国用（2009）第 00086 号
建设用地规划许可证	并规许字[2007]第 0163 号
建设工程规划许可证	并规建证新字[2009]第 0456 号并规建证新字[2010]第 0380 号、并规建证新字[2009]第 0457 号、并规建证新字[2009]第 0275 号、并规建证新字[2009]第 0276 号、并规建证新字[2009]第 0277 号、并规建证新字[2010]第 0381 号、并规建证新字[2010]第 0382 号、并规建证新字[2010]第 0383 号、并规建证新字[2010]第 0384 号、并规建证新字[2010]第 0385 号、并规建证新字[2009]第 0458 号、并规建证新字[2010]第 0053 号、并规建证新字[2011]第 0491 号、并规建证新字[2011]第 0077 号、并规建证新字[2010]第 0052 号、并规建证新字[2011]第 0187 号、并规建证新字[2009]第 003 号
建筑工程施工许可证	140103200909160201、140103200909160101、140103201110200201、140103201001140501、140103201008260101、140103201009190201、140103201010220201、140103201006170201
商品房预售证	（2011）并商房预售字第 0031 号、（2011）并商房预售字第 0030 号、（2011）并商房预售字第 0015 号、（2011）并商房预售字第 0079 号、（2010）并商房预售字第 0007 号、（2010）并商房预售字第 0031 号、（2009）并商房预售字第 0044 号、（2009）并商房预售字第 0036 号、

（3）项目经营模式

项目由太原富力城房地产开发有限公司自主开发经营。

（4）施工单位

广州天力建筑工程有限公司。

（5）工程进度、销售情况、工程质量情况（如监理单位的意见及质量监管部门的验收报告，对已交付使用的商品房是否有质量纠纷）

项目于 2009 年 9 月开工，2012 年 1 月竣工，销售比率为 99%。

（6）代为收取的住宅共用部分、共用设施设备维修基金的执行情况

本项目严格执行《住宅专项维修资金管理办法》规定。

（二）公司在建及规划项目情况

本公司目前在建的主要住宅类和商业物业类项目如下：

1、广州富力金港城

（1）项目概况

广州富力金港城项目位于广州市花都区花东镇金谷工业区内、广州市花都区花东镇现代大道。该项目占地面积 1,119,211 平方米，总建筑面积 765,243 平方米。

（2）土地取得和资格文件

资格文件	证件编号
国有土地使用证	花国用（2004）第 720705 号、花国用（2005）第 720938 号、花国用（2005）第 720939 号、花国用（2005）第 720940 号、花国用（2005）第 720941 号、花国用（2005）第 720942 号、花国用（2005）第 720943 号、花国用（2005）第 720944 号、花国用（2005）第 720945 号、花国用（2005）第 721062 号、花国用（2008）第 721644 号、花国用（2008）第 721655 号、花国用（2008）第 721656 号、花国用（2008）第 721657 号、花国用（2012）第 721963 号、花国用（2012）第 721964 号、穗国用（2013）第 00722071 号
建设用地规划许可证	穗花规地证[2005]046 号、穗规地证（2007）1014 号、穗规地证（2007）1171 号、穗规地证（2007）1176 号、穗规地证（2007）1239 号、穗规地证（2007）1240 号、穗规地证（2007）1241 号、穗规地证（2007）1283H 号、穗规地证（2007）1284H 号、穗规地证（2013）316 号
建设工程规划许可证	穗规建证（2007）417 号、穗规建证（2007）419 号、穗规建证（2007）4619 号、穗规建证（2008）388 号、穗规建证（2008）442 号、穗规建证（2008）854 号、穗规建证（2008）1036 号、穗规建证（2008）1638 号、穗规建证（2008）1639 号、穗规建证（2008）1640 号、穗规建证（2008）1902 号、穗规建证（2008）2013 号、穗规建证（2008）2015 号、穗规建证（2008）3074 号、穗规建证（2008）3075 号、穗规建证（2009）1006

	号、穗规建证（2009）2398 号、穗规建证（2009）3638 号、穗规建证（2010）225 号、穗规建证（2010）503 号、穗规建证（2010）957 号、穗规建证（2010）958 号、穗规建证（2010）2534 号、穗规建证（2010）2535 号、穗规建证（2010）2536 号、穗规建证（2010）2537 号、穗规建证（2010）3035 号、穗规建证（2010）3036 号、穗规建证（2010）3239 号、穗规建证（2010）3256 号、穗规建证（2010）3279 号、穗规建证（2010）3280 号、穗规建证（2010）3282 号、穗规建证（2011）1476 号、穗规建证（2011）2633 号、穗规建证（2011）2634 号、穗规建证（2012）389 号、穗规建证（2012）390 号、穗规建证（2012）395 号、穗规建证（2012）1209 号、穗规建证（2012）2304 号、穗规建证（2013）449 号、穗规建证（2013）2216 号、穗规建证（2014）1987 号、穗规建证（2014）2417 号
建筑工程施工许可证	440118200708280101、440118200804170101、440118200807140201、440118200807140301、440118200807310101、440118200807310201、440118200809110201、440118200810100101、440118200811200201、440118200812100101、440118200910190101、440118201004300101、440118201006240101、440118201007210101、440118201104150201、440118201104150301、440118201104150501、440118201110100201、440118201203260101、440118201203260201、440118201205100101、440118201206010101、440118201209250201、440118201210150301、440118201306170101、440118201404300101、440118201411110101
商品房预售证	花都房预（网）字第 20080373 号、花都房预（网）字第 20090063 号、花都房预（网）字第 220090170 号、穗房预（网）字第 20090355 号、穗房预（网）字第 20090355 号-1、穗房预（网）字第 20090422 号-1、穗房预（网）字第 20100102 号-1、穗房预（网）字第 20100537 号-1、穗房预（网）字第 20101087 号--1、穗房预（网）字第 20110063 号、穗房预（网）字第 20110221 号、穗房预（网）字第 20110222 号、穗房预（网）字第 20110379 号、穗房预（网）字第 20110959 号、穗房预（网）字第 20120172 号、穗房预（网）字第 20120411 号、穗房预（网）字第 20120556 号、穗房预（网）字第 20120557 号-2、穗房预（网）字第 20120664 号、穗房预（网）字第 20120726 号-1、穗房预（网）字第 20130187 号、穗房预（网）字第 20130187 号-1、穗房预（网）字第 20130209 号、穗房预（网）字第 20130209 号-1、穗房预（网）字第 20130209 号-2、穗房预（网）字第 20130747 号、穗房预（网）字第 20130747 号-1、穗房预（网）字第 20130747 号-3、穗房预（网）字第 20141106 号

（3）项目经营模式

项目由广州富力地产股份有限公司自主开发经营。

（4）施工单位：广州天力建筑工程有限公司

（5）工程进度、预售情况和预计总投资

项目于 2007 年 8 月开工，2016 年预计竣工，预售率为 65%。项目预计总投资 508,319 万元。

目前，该项目按开发计划正常进行，不存在停工的可能。

2、广州富力泉天下

（1）项目概况

广州富力泉天下项目位于从化市温泉镇温泉村 105 国道地段。该项目占地面积 808,018 平方米，总建筑面积 525,079 平方米。

（2）土地取得和资格文件

资格文件	证件编号
国有土地使用证	从府国用（2006）第 00233 号、从国用（2007）第 00035 号、从国用（2007）第 00036 号、从国用（2007）第 00263 号、从国用（2007）第 00373 号
建设用地规划许可证	从规地证[2007]14 号（温泉）、从规地证[2007]15 号（温泉）、从规地证[2007]16 号（温泉）、从规地证[2007]22 号（温泉）
建设工程规划许可证	从规建证[2010]1 号（温泉）、从规建证[2010]10 号（温泉）、从规建证[2010]17 号（温泉）、从规建证[2011]9 号（温泉）、从规建证[2012]14 号（温泉）、从规建证[2013]1 号（温泉）、从规建证[2013]7 号（温泉）、从规建证[2013]16 号（温泉）、从规建证[2013]17 号（温泉）、从规建证[2013]20 号（温泉）、从规建证[2013]23 号（温泉）、从规建证[2013]25 号（温泉）
建筑工程施工许可证	440112201008180072、440184201103300020、440184201104160026、440184201108180070、440184201110170088、440184201212070090、440184201306190043、440184201311280065、440184201312310079、440184201312310080、440184201401290008、440184201401290009、440184201401290010
商品房预售证	从化房预（网）字第 20070150 号-1、从化房预（网）字第 20080158 号-1、从化房预（网）字第 20090371 号、从化房预（网）字第 20090372 号、从化房预（网）字第 20100066 号、从化房预（网）字第 20100499 号、从化房预（网）字第 20100988 号、从化房预（网）字第 20100988 号-1、从化房预（网）字第 20110289 号、从化房预（网）字第 20110289 号-1、从化房预（网）字第 20110289 号-2、从化房预（网）字第 20110618 号、从化房预（网）字第 20110618 号-1、从化房预（网）字第 20111197 号、从化房预（网）字第 20111197 号-1、从化房（网）字第 20120881 号、从化房预（网）字第 20130151 号、从化房预（网）字第 20130559 号、从化房预（网）字第 20130559 号-1、从化房预（网）字第 20130559 号-2、从化房预（网）字第 20130840 号、从化房预（网）字第 20140417 号、从化房预（网）字第 20140578 号、从化房预（网）字第 20140695 号、从化房预（网）字第 20140813 号、从化房预（网）字第 20140894 号

（3）项目经营模式

项目由广州德和投资发展有限公司自主开发经营。

（4）施工单位：中建三局第一建设工程有限责任公司、广州天力建筑工程有限公司、中天建设集团有限公司

（5）工程进度、预售情况和预计总投资

项目于 2010 年 8 月开工，预计 2016 年竣工，预售率为 79%。

目前，该项目按开发计划正常进行，不存在停工的可能。

3、广州富力盈耀大厦项目

（1）项目概况

广州富力盈耀大厦项目位于广州市天河区珠江新城 J2-5 地块。该项目占地面积 7,918 平方米，总建筑面积 149,240 平方米。

（2）土地取得和资格文件

资格文件	证件编号
国有土地使用证	穗府国用（2011）第 01100125 号
建设用地规划许可证	穗规地证（2007）1274 号
建设工程规划许可证	穗规建证（2012）1243 号
建筑工程施工许可证	440106201210300101
商品房预售证	穗房预（网）字第 20140115 号

（3）项目经营模式

项目由广州富力嘉盛置业发展有限公司自主开发经营。

（4）施工单位：中国建筑第四工程局有限公司

（5）工程进度、预售情况和预计总投资

项目于 2012 年 10 月开工，预计 2015 年 12 月竣工，预售率为 100%。项目预计总投资 141,190 万元。

目前，该项目按开发计划正常进行，不存在停工的可能。

4、广州富力东山新天地

（1）项目概况

广州富力东山新天地项目位于广州市杨秀区杨箕村地段。该项目占地面积 44,288 平方米，总建筑面积 273,800 平方米。

（2）土地取得和资格文件

资格文件	证件编号
国有土地使用证	穗府国用（2013）第 06110054 号
建设用地规划许可证	穗规地证（2011）127 号
建设工程规划许可证	穗规建证（2013）1110 号、穗规建证（2013）1111 号、穗规建证（2013）

	1114 号、穗规建证（2013）1160 号、穗规建证（2013）1233 号、穗规建证（2013）1854 号、穗规建证（2013）1858 号、穗规建证（2013）1904 号、穗规建证（2013）2134 号、穗规建证（2013）2143 号、穗规建证（2013）2144 号、穗规建证（2014）126 号、穗规建证（2014）957 号
建筑工程施工许可证	440102201308293001、440102201309043101、440102201309043201、440102201309133401、440102201309133301、440102201401150201、440102201404211001、440102201405161201、440102201405191301、440102201406201801
商品房预售证	穗房预（网）字第 20150392 号-1

（3）项目经营模式

项目由广州富力地产股份有限公司自主开发经营。

（4）施工单位：中太建设集团股份有限公司、中建三局第一建设工程有限责任公司、湖南省建筑工程集团总公司、广州天力建筑工程有限公司

（5）工程进度、预售情况和预计总投资

项目于 2013 年 8 月开工，预计 2015 年 12 月竣工，预售率为 84%。项目预计总投资 496,394 万元。

目前，该项目按开发计划正常进行，不存在停工的可能。

5、广州富力金御苑

（1）项目概况

广州富力金御苑项目位于广州市白云区金沙洲。该项目占地面积 109,305 平方米，总建筑面积 371,634 平方米。

（2）土地取得和资格文件

资格文件	证件编号
国有土地使用证	无（广州富力金御苑系政府保障房项目，建设用地系划拨取得，划拨建设用地使用权人为广州永富房地产开发有限公司和广州住房保障办公室）
建设用地规划许可证	穗规建证（2007）1301 号、穗规建证（2011）120 号
建设工程规划许可证	穗规建证（2013）441 号、穗规建证（2013）437 号、穗规建证（2013）436 号、穗规建证（2014）41 号、穗规建证（2011）2146 号、穗规建证（2011）2145 号、穗规建证（2011）1267 号
建筑工程施工许可证	440101201212030101、440101201301050101、440101201212030201、440101201404300101
商品房预售证	无

（3）项目经营模式

项目由广州永富房地产开发有限公司自主开发经营。

（4）施工单位

广州天力建筑工程有限公司

（5）工程进度、预售情况和预计总投资

项目于 2012 年 12 月开工，预计 2016 年 12 月竣工，预售率为 100%。项目预计总投资 176,431 万元。

目前，该项目按开发计划正常进行，不存在停工的可能。

6、广州花都华维公司项目

（1）项目概况

广州花都华维公司项目位于广州市花都区花东镇金谷工业园内。该项目占地面积 142,571 平方米，总建筑面积 187,299 平方米。

（2）土地取得和资格文件

资格文件	证件编号
国有土地使用证	花国用（2005）第 721061 号、花国用（2009）第 721707 号
建设用地规划许可证	穗花规地证[2005]038 号、穗花规地证[2005]056 号
建设工程规划许可证	穗规建证（2015）40 号、穗规建证（2008）286 号
建筑工程施工许可证	440118201304020101
商品房预售证	无

（3）项目经营模式

项目由广州市华维装饰材料有限公司自主开发经营。

（4）施工单位：

（5）工程进度、预售情况和预计总投资

项目于 2013 年 6 月开工，预计 2018 年 6 月竣工，预售率为 0%。

目前，该项目按开发计划正常进行，不存在停工的可能。

7、广州车陂北项目

（1）项目概况

广州车陂北项目位于广州市天河区车陂村文明路地块。该项目占地面积 13,200 平方米，总建筑面积 49,236 平方米。

（2）土地取得和资格文件

资格文件	证件编号
国有土地使用证	穗府国用（2014）第 06110002 号
建设用地规划许可证	穗规地证[2013]325 号
建设工程规划许可证	穗规建证[2014]1751 号、穗规建证[2014]1770 号、穗规建证[2014]1810 号、穗规建证[2015]260 号
建筑工程施工许可证	440106201502050101

商品房预售证	穗房预（网）字第 20150462 号

（3）项目经营模式

项目由广州天禧房地产开发有限公司自主开发经营。

（4）施工单位：

中天建设集团有限公司

（5）工程进度、预售情况和预计总投资

项目于 2015 年 2 月开工，预计 2016 年 12 月竣工，预售率为 35%。项目预计总投资 14,524 万元。

目前，该项目按开发计划正常进行，不存在停工的可能。

8、北京富力盛悦居

（1）项目概况

北京富力盛悦居项目位于大兴区旧宫镇，主要类别用于住宅及商业。该项目占地面积 88,911 平方米，总建筑面积 190,861 平方米。

（2）土地取得和资格文件

资格文件	证件编号
国有土地使用证	京兴国用（2011 出）第 00137 号，京兴国用（2011 出）第 00136 号
建设用地规划许可证	地字第 110115201100020 号
建设工程规划许可证	建字第 110115201100145 号，建字第 110115201100146 号，建字第 110115201100147 号，建字第 110115201100148 号，建字第 110115201100149 号，建字第 110115201100167 号，建字第 110115201100168 号
建筑工程施工许可证	[2011]施建字 0868 号，[2011]施建字 1162 号，[2011]施建字 1163 号，[2011]施建字 1252 号
商品房预售证	京房售证字（2011）141 号，京房售证字（2011）217 号

（3）项目经营模式

项目由北京富源盛达房地产开发有限公司自主开发经营。

（4）施工单位

广州天力建筑工程有限公司。

（5）工程进度、预售情况和预计总投资

项目于 2011 年 9 月开工，预计 2017 年竣工，预售率为 93%。项目预计总投资 251,076 万元。

目前，该项目按开发计划正常进行，不存在停工的可能。

9、北京富力金禧花园

（1）项目概况

北京富力金禧花园项目位于北京市通州新城南街及四员厅危改区部分地块，主要类别用于住宅。该项目占地面积 73,050 平方米，总建筑面积 228,676 平方米。

（2）土地取得和资格文件

资格文件	证件编号
国有土地使用证	京通国用（2012 出）第 00016 号
建设用地规划许可证	地字第 110115201100020 号
建设工程规划许可证	建字第 110112201000181 号，建字第 110112201000343 号，建字第 110112201000344 号，建字第 110112201100025 号，建字第 110112201100212 号，建字第 110112201300233 号，建字第 110112201300243 号，建字第 110112201300244 号
建筑工程施工许可证	[2011]施建字 0426 号，[2011]施建字 0837 号，[2011]施建字 1430 号，[2011]施建字 1432 号，[2013]施建字 0706 号，[2014]施建字 0181 号
商品房预售证	京房售证字（2010）274 号，京房售证字（2011）114 号，京房售证字（2011）272 号，京房售证字（2012）123 号，京房售证字（2014）36 号

（3）项目经营模式

项目由富力（北京）地产开发有限公司自主开发经营。

（4）施工单位

南通建筑工程总承包有限公司，江苏中南建筑产业集团有限责任公司。

（5）工程进度、预售情况和预计总投资

项目于 2011 年 1 月开工，预计 2016 年竣工，预售率为 98%。项目预计总投资 204,762 万元。

目前，该项目按开发计划正常进行，不存在停工的可能。

10、北京富力新城

（1）项目概况

北京富力新城项目位于香河现代产业园北部，北至蒋辛屯镇，东至祁羊店与姬庄村界，西至大香线，主要类别用于住宅。该项目占地 879,551 平方米，总建筑面积 1,937,660 平方米。

（2）土地取得和资格文件

资格文件	证件编号
国有土地使用权证	香国用（2011）字第 0079 号、香国用（2011）字第 0078 号、

	香国用（2011）字第 0077 号、香国用（2011）字第 0076 号、香国用（2011）字第 0075 号、香国用（2011）字第 0074 号、香国用（2013）字第 0003 号、香国用（2014）字第 0026 号、香国用（2013）字第 0170 号、香国用（2013）字第 0004 号、香国用（2013）字第 0195 号、香国用（2014）字第 0027 号、香国用（2013）字第 0171 号、香国用（2013）字第 0194 号、香国用（2014）字第 0077 号、香国用（2014）字第 0078 号、香国用（2013）字第 0198 号、香国用（2014）字第 0157 号、香国用（2014）字第 0154 号、香国用（2015）字第 00018 号
建设用地规划许可证	地字第 131024201200002 号、地字第 131024201200003 号、地字第 131024201200027 号、地字第 131024201200019 号、地字第 131024201200057 号、地字第 131024201200058 号、地字第 131024201300050 号、地字第 131024201300065 号、地字第 131024201300079 号、地字第 131024201300080 号、地字第 131024201400008 号、地字第 131024201400009 号、地字第 131024201400021 号、地字第 131024201400022 号、地字第 131024201400036 号、地字第 131024201500004 号、地字第 131024201500005 号
建设工程规划许可证	建字第 131024201200002 号、建字第 131024201200009 号、建字第 131024201200023 号、建字第 131024201200020 号、建字第 131024201300019 号、建字第 131024201300020 号、建字第 131024201300021 号、建字第 131024201400011 号、建字第 131024201400012 号、建字第 131024201400013 号、建字第 131024201400048 号、建字第 131024201500016 号、建字第 131024201500017 号、建字第 131024201500018 号
建筑工程施工许可证	131024X120070101、131024X120070201、131024X120100101、131024X120100201、131024X120100301、131024X120240101、131024X120240201、131024X120210101、131024X130290101、131024X130290201、131024X130290301、131024X140180101、131024X140180201、131024X140180301、131024X140470101、131024201505120101、131024201505120201、131024201505120301
商品房预售证	（香）房预售证第 1211 号、（香）房预售证第 1212 号、（香）房预售证第 1214 号、（香）房预售证第 1221 号、（香）房预售证第 1222 号、（香）房预售证第 1305 号、（香）房预售证第 1306 号、（香）房预售证第 1328 号、（香）房预售证第 1329 号、（香）房预售证第 1331 号、（香）房预售证第 1332 号、（香）房预售证第 1410 号、（香）房预售证第 1419 号、（香）房预售证第 1420 号、（香）房预售证第 1452 号、（香）房预售证第 1523 号

（3）项目经营模式

项目由富力（香河）房地产开发有限公司自主开发经营。

（4）施工单位

广州天力建筑工程有限公司，中建三局第一建设工程有限公司，北京鼎实环境工程有限公司，北京建工海亚建设工程有限公司，天津建城基业集团有限公司，北京爱地地质勘察基础工程有限公司，中冶地勘岩土工程有限责任公司，中国四

海控股有限公司。

（5）工程进度、预售情况和预计总投资

该项目于 2012 年 4 月开工，预计 2019 年竣工。第一期预售率为 94%。项目预计总投资 1,504,146 万元。

目前，该项目按开发计划正常进行，不存在停工的可能。

11、北京富力尚悦居

（1）项目概况

北京尚悦居项目位于北京市通州区马驹桥镇，主要类别用于住宅及商业。该项目占地面积 140,872 平方米，总建筑面积 325,685 平方米。

（2）土地取得和资格文件

资格文件	证件编号
国有土地使用证	京通国用（2013 出）第 00027 号、京通国用（2013 出）第 00028 号
建设用地规划许可证	2013 规（通）地字 0002 号、2013 规（通）地字 0003 号
建设工程规划许可证	2013 规（通）建字 0020 号、2013 规（通）建字 0024 号、2013 规（通）建字 0025 号、2013 规（通）建字 0042 号、2013 规（通）建字 0065 号、2013 规（通）建字 0066 号、2013 规（通）建字 0124 号、2013 规（通）建临字 0002 号
建筑工程施工许可证	[2013]施建字 0337 号、[2013]施建字 0381 号、[2013]施建字 0523 号、[2013]施建字 0663 号、[2013]施建字 0704 号、[2013]施建字 0844 号
商品房预售证	京房售证字（2013）110 号、京房售证字（2013）201 号、京房售证字（2013）限 13 号、京房售证字（2013）限 20 号、京房售证字（2014）8 号

（3）项目经营模式

项目由北京极富房地产开发有限公司自主开发经营。

（4）施工单位

广州天力建筑工程有限公司。

（5）工程进度、预售情况和预计总投资

项目于 2013 年 6 月开工，预计 2016 年竣工，预售率为 100%。项目预计总投资 315,279 万元。

目前，该项目按开发计划正常进行，不存在停工的可能。

12、北京富力惠兰美居

（1）项目概况

北京富力惠兰美居项目位于通州区永顺镇，主要类别用于住宅，占地面积 195,800 平方米，总建筑面积 466,400 平方米。

（2）土地取得和资格文件

资格文件	证件编号
国有土地使用证	京通国用（2014 出）第 00159 号、京通国用（2014 出）第 00160 号
建设用地规划许可证	2014 规（通）地字 0019 号
建设工程规划许可证	2014 规（通）建字 0111 号、2014 规（通）建字 0120 号
建筑工程施工许可证	[2014]施建字 0444 号、[2014]施建字 0478 号、[2014]施建字 0653 号、[2014]施建字 0107 号
商品房预售证	京房售证字（2014）限 14 号、京房售证字（2014）190 号

（3）项目经营模式

项目由北京东方长安房地产开发有限公司自主开发经营。

（4）施工单位

广州天力建筑工程有限公司

（5）工程进度、预售情况和预计总投资

该项目于 2014 年 7 月开工，预计 2016 年 8 月竣工。预售率为 90%。项目预计总投资 599,200 万元。

目前，该项目按开发计划正常进行，不存在停工的可能。

13、北京富力通州运河十号

（1）项目概况

北京富力通州运河十号项目位于北京市通州区运河核心区，主要类别用于写字楼和公寓，占地面积 69,796 平方米，总建筑面积 465,800 平方米。

（2）土地取得和资格文件

资格文件	证件编号
国有土地使用证	京通国用（2015 出）第 00062 号、京通国用（2015 出）第 00063 号、京通国用（2015 出）第 00115 号、京通国用（2015 出）第 00116 号
建设用地规划许可证	地字第 110112201400044 号、地字第 110112201400045 号、地字第 110112201500029 号
建设工程规划许可证	建字第 110112201500032 号、建字第 110112201500051 号、建字第

	110112201500052 号、建字第110112201500067 号、建字第110112201500068 号、建字第110112201500071 号
建筑工程施工许可证	（2015）施（通）建字 0023 号
商品房预售证	京房售证字（2015）93 号

（3）项目经营模式

项目由北京富力通达房地产开发有限公司自主开发经营。

（4）施工单位

中国建筑一局（集团）有限公司

（5）工程进度、预售情况和预计总投资

该项目于 2014 年 3 月开工，预计 2016 年竣工。第一期预售率 98%。项目预计总投资 1,094,487 万元。

目前，该项目按开发计划正常进行，不存在停工的可能。

14、上海虹桥项目

（1）项目概况

上海虹桥项目位于上海市虹桥区新虹街道，主要类别用于住宅、商业及酒店。该项目占地面积 152,455 平方米，总建筑面积 534,058 平方米。

（2）土地取得和资格文件

资格文件	证件编号
国有土地使用证	沪房地闵字（2013）第 058219 号、沪房地闵字（2013）第 058170 号、沪房地闵字（2014）第 002047 号
建设用地规划许可证	沪虹桥地（2014）EA31004220144254、沪虹桥地（2014）EA31004220144255、沪虹桥地（2011）EA31004220110831
建设工程规划许可证	沪虹桥建（2014）FA31004220145721、沪虹桥建（2015）FA31004220154286、沪虹桥建（2014）FA31004220144669、沪虹桥建（2013）FA31004220130183、沪虹桥建（2012）FA31004220120656、沪虹桥建（2014）FA31004220144026
建筑工程施工许可证	编号：310112201404233319、编号：310112201308130719、编号：310112201201041619、编号：310112201201041619
商品房预售证	闵行房管（2015）预字 0000170 号、闵行房管（2014）预字 0000720 号、闵行房管（2014）预备字 000331 号、闵行房管（2014）预字 0000331 号、闵行房管（2014）预字 0000466 号

（3）项目经营模式

项目由上海极富房地产开发有限公司、上海众弘置业发展有限公司、上海极富房地产开发有限公司开发经营。

（4）施工单位

江苏地基工程有限公司、广州天力建筑工程有限公司

（5）工程进度、预售情况和预计总投资

项目于 2014 年 1 月开工，预计 2018 年竣工，第一期预售率为 38%。项目预计总投资 1,263,475 万元。

目前，该项目按开发计划正常进行，不存在停工的可能。

15、上海富力湾项目

（1）项目概况

上海富力湾项目位于昆山市淀山湖镇万园路西侧。该项目占地面积 921,333 平方米，总建筑面积 4432,953 平方米。

（2）土地取得和资格文件

资格文件	证件编号
国有土地使用证	昆国用（2006）字第 12006113029 号
建设用地规划许可证	2005-1472 号
建设工程规划许可证	建字第 20110356 号、建字第 320583201330898 号、建字第 20120396 号、建字第 20583201330882 号、建字第 20110357 号、建字第 20103609 号、建字第 320583201330956 号、建字第 320583201331126 号、建字第 320583201330780 号、2006-2002-2143 号、2006-2144-2245 号、2006-2246-2277 号、2006-2278-2315 号、2006-1720-1793 号、2006-1794-1899 号、2006-1900-2001 号、建字第 20073985 号、2006-1720-1773 号、2006-1846-1867 号、2006-1868-1897 号、2006-1774-1845 号、2006-1898-1901 号、2007-3277 号、2006-7816-7820 号、2006-7774-7815 号、2006-7749-7773 号、2006-7675-7748 号、2006-7639-7674 号、2006-7637-7638 号、2006-7611-7636 号、2006-7598-7610 号、2006-2278-2315/7568-7597 号、2006-2236-2277 号、2006-2234-2235、2006-2233 号、2006-2210-2232 号、2006-2178-2209 号、2006-2114-2177 号、2006-2103-2113 号、2006-2060-2102 号、2006-2054-2059 号、2006-2050-2053 号、2006-2022-2049 号、2006-2009-2021 号、2006-1948-2008 号、2006-1902-1947 号、
建筑工程施工许可证	320583201104120117、20130070、3205832011031506、320583201104120117、3205832011030301、3205832012121403、3205832012122805、3205832013071203、3205832006053104、3205832007120405、3205832007120503、3205832008050905、20080289
商品房预售证	（2014）预售准字第 190 号、（2013）预售准字第 214 号、（2013）预售准字第 213 号、（2012）预售准字第 038 号、（2012）预售准字第 169 号、（2013）预售准字第 061 号、（2013）预售准字第 084 号、（2013）预售准字第 293 号、（2013）预售准字第 083 号、（2011）预售准字第 216 号、（2011）预售准字第 215 号、（2011）预售准字第 196 号、（2011）预售准字第 197 号、（2011）预售准字第 085 号、（2011）预售准字第 084 号、（2013）预售准字第 084 号、（2008）预售准字第 239 号、

（3）项目经营模式

项目由昆山国银置业有限公司和昆山新延房地产开发有限公司自主开发经营。

（4）施工单位：广州天力建筑工程有限公司

（5）工程进度、预售情况和预计总投资

项目于 2010 年 5 月开工，预计 2017 年竣工，预售率为 81%。项目预计总投资 42,800 万元。

目前，该项目按开发计划正常进行，不存在停工的可能。

16、天津富力津门湖

（1）项目概况

天津富力津门湖项目位于西青区友谊南路西侧。该项目占地面积 930,932 平方米，总建筑面积 1,567,460 平方米。

（2）土地取得和资格文件

资格文件	证件编号
国有土地使用证	西青单国用（2005）第 133 号，西青单国用（2005）第 134 号，西青单国用（2005）第 135 号，西青单国用（2005）第 136 号，西青单国用（2005）第 137 号，西青单国用（2005）第 138 号，西青单国用（2005）第 139 号，西青单国用（2007）第 078 号，西青单国用（2007）第 079 号，西青单国用（2007）第 080 号，西青单国用（2007）第 081 号
建设用地规划许可证	2005 津地征字 0090
建设工程规划许可证	2009 津住证 0025，2008 津住证 0018，2009 西青建证 0022，2009 西青建证 0014，2009 西青建证 0023，2009 西青建证 0015，2012 西青住证 0012，2012 西青住证 0002，2009 西青建证 0121，2009 津住证 0005，2007 津住证 0138，2012 西青住证 0001，2012 西青住证 0013，2010 西青住证 0024，2009 西青住证 0140，2010 西青住证 0057，2011 西青住证 0031，2009 津住证 0015，2006 津建证 0082，2009 西青建证 0135，2011 西青建证 0103，2011 西青建证 0102，2007 津住证 0139，2009 津住证 0022，2007 津住证 0137，2012 西青建证 0079，2009 津住证 0024，2010 津住证 00060，2010 西青住证 0006，2010 西青住证 0007，2012 西青住证 0009，2010 西青建证 0095，2010 西青建证 0022，2011 西青建证 0137，2007 津建证 0111，2006 津住证 0059，2005 津住证字 0038，2005 津住证字 0039，2006 津住证字 0041，2006 津住证字 0069，2006 津住证字 0068，2008 津住证字 0076，2007 津住证 0133，2007 津住证 0140，2011 西青住证 0015，2006 津建证 0068，2005 津地证字 0090，2013 西青建证 0058，2008 津建证 0050，2010 西青住证 0016，2012 西青建证 0124，2012 西青建证 0082

建筑工程施工许可证	12111070200912023，建施 1210320200511003，1213020200909014，12111020201103016，12111020201008003，建施 1210330200612336，建施 1210320200509318，建施 1210330200702018，建施 1211220200804074，建施 1210330200809154，12111020201106030，12111020200912004，12103020200904014，12111020201210004，12111020201111095，12111050201203013
商品房预售证	津国土房售许字[2008]第 218-001 号，津国土房售许字[2008]第 218-002 号，津国土房售许字[2008]第 124-001 号，津国土房售许字[2008]第 124-002 号，津国土房售许字[2008]第 218-003 号，津国土房售许字[2008]第 124-003 号，津国土房售许字[2008]第 124-004 号，津国土房售许字[2008]第 218-004 号，津国土房售许字[2008]第 424-001 号，津国土房售许字[2009]第 189-001 号，津国土房售许字[2009]第 189-002 号，津国土房售许字[2009]第 189-003 号，津国土房售许字[2007]第 504-001 号，津国土房售许字[2007]第 504-002 号，津国土房售许字[2007]第 504-003 号，津国土房售许字[2007]第 504-004 号，津国土房售许字[2007]第 504-005 号，津国土房售许字[2009]第 294-001 号，津国土房售许字[2009]第 220-001 号，津国土房售许字[2009]第 294-002 号，津国土房售许字[2006]第 186-001 号，津国土房售许字[2006]第 186-002 号，津国土房售许字[2006]第 186-003 号，津国土房售许字[2006]第 186-004 号，津国土房售许字[2006]第 186-005 号，津国土房售许字[2006]第 186-006 号，津国土房售许字[2006]第 186-007 号，津国土房售许字[2006]第 186-008 号，津国土房售许字[2006]第 186-009 号，津国土房售许字[2008]第 014-001 号，津国土房售许字[2008]第 014-002 号，津国土房售许字[2008]第 014-003 号，津国土房售许字[2008]第 014-004 号，津国土房售许字[2007]第 014-001 号，津国土房售许字[2007]第 014-002 号，津国土房售许字[2012]第 1016-001 号，津国土房售许字[2013]第 0257-002 号，津国土房售许字[2013]第 0257-001 号，津国土房售许字[2013]第 0258-002 号，津国土房售许字[2013]第 0311-001 号，津国土房售许字[2012]第 0017-001 号，津国土房售许字[2012]第 0017-002 号，津国土房售许字[2011]第 117-001 号，津国土房售许字[2011]第 117-002 号，津国土房售许字[2011]第 117-003 号，津国土房售许字[2011]第 387-001 号，津国土房售许字[2011]第 387-002 号，津国土房售许字[2011]第 387-003 号，津国土房售许字[2011]第 387-004 号，津国土房售许字[2012]第 0094-001 号，津国土房售许字[2012]第 0094-002 号，津国土房售许字[2011]第 560-003 号，津国土房售许字[2011]第 560-002 号，津国土房售许字[2011]第 560-001 号，津国土房售许字[2011]第 982-001 号，津国土房售许字[2011]第 982-002 号，津国土房售许字[2011]第 982-003 号，津国土房售许字[2011]第 982-004 号，津国土房售许字[2011]第 982-005 号，津国土房售许字[2011]第 623-001 号，

	津国土房售许字[2011]第 623-002 号，津国土房售许字[2011]第 623-003 号，津国土房售许字[2011]第 623-004 号，津国土房售许字[2011]第 623-005 号，津国土房售许字[2011]第 623-006 号，津国土房售许字[2011]第 623-007 号，津国土房售许字[2011]第 623-008 号，津国土房售许字[2011]第 624-003 号，津国土房售许字[2011]第 624-002 号，津国土房售许字[2011]第 624-001 号，津国土房售许字[2008]第 006-001 号，津国土房售许字[2006]第 205-001 号，津国土房售许字[2006]第 205-002 号，津国土房售许字[2006]第 205-003 号，津国土房售许字[2006]第 205-004 号，津国土房售许字[2008]第 006-002 号，津国土房售许字[2008]第 006-003 号，津国土房售许字[2008]第 006-004 号，津国土房售许字[2010]第 346-002 号，津国土房售许字[2008]第 699-001 号，津国土房售许字[2008]第 699-002 号，津国土房售许字[2008]第 699-003 号，津国土房售许字[2010]第 346-001 号，津国土房售许字[2010]第 227-001 号，津国土房售许字[2010]第 227-002 号，津国土房售许字[2010]第 343-001 号，津国土房售许字[2010]第 343-002 号，津国土房售许字[2010]第 516-001 号，津国土房售许字[2010]第 117-001 号，津国土房售许字[2010]第 117-002 号，津国土房售许字[2010]第 516-002 号

（3）项目经营模式

项目由天津耀华投资发展有限公司自主开发经营。

（4）施工单位

天津三建建筑工程有限公司，黑龙江第一建筑工程公司

（5）工程进度、预售情况和预计总投资

项目于 2005 年 9 月开工，预计 2015 年 12 月竣工，预售率为 62%。项目预计总投资 1,400,000 万元。

目前，该项目按开发计划正常进行，不存在停工的可能。

17、天津富力桃园

（1）项目概况

天津富力桃园项目位于天津市津南区双港镇微山路西侧。该项目占地面积 166,400 平方米，总建筑面积 417,788 平方米。

（2）土地取得和资格文件

资格文件	证件编号
国有土地使用证	津单国用（2006）第 011 号
建设用地规划许可证	2007（规证）13 号
建设工程规划许可证	2012 津南建证 0091，2011 津南建证 0058，2011 津南建证 0080，2012 津南建证 0090，2011 津南住证 0070，2012 津南建证 0091，

	2011 津南建证 0123，2009 津南建证 0064，2009 津南建证 0026，2007 津南建证 121
建筑工程施工许可证	12112070201109008，建施 1211220200709492，建施 1211220200712782，建施 1211220200710617，12112070201111104，12112070201109008，12112070201106020
商品房预售证	津国土房售许字[2009]第 427-003 号，津国土房售许字[2009]第 427-002 号，津国土房售许字[2009]第 427-001 号，津国土房售许字[2009]第 341-001 号

（3）项目经营模式

项目由天津鸿富房地产开发有限公司自主开发经营。

（4）施工单位

广州天力建筑工程有限公司，天津建工工程总承包有限公司

（5）工程进度、预售情况和预计总投资

项目于 2007 年 9 月开工，预计 2016 竣工，预售率为 94%。

目前，该项目按开发计划正常进行，不存在停工的可能。

18、天津富力广东大厦

（1）项目概况

天津富力广东大厦项目位于塘沽区滨河西路以西，坨场道以南，塘沽区滨河西路以西，坨场南道以北。该项目占地面积 23,070 平方米，总建筑面积 361,101 平方米。

（2）土地取得和资格文件

资格文件	证件编号
国有土地使用证	房地证津字第 107050900648 号，房地证津字第 107050900649 号
建设用地规划许可证	2008 塘沽地让 0010 号
建设工程规划许可证	2011 滨海建证 0065
建筑工程施工许可证	1210731201203006
商品房预售证	津国土房售许字[2012]第 0669-001 号

（3）项目经营模式

项目由天津富力滨海投资有限公司自主开发经营。

（4）施工单位

中建三局建设工程股份有限公司

（5）工程进度、预售情况和预计总投资

项目于 2012 年 3 月开工，预计 2018 年 12 月竣工，预售率为 0%。项目预计总投资 284,994 万元。

目前，该项目按开发计划正常进行，不存在停工的可能。

19、天津富力新城

（1）项目概述

天津富力新城项目位于静海县团泊新城。该项目占地面积 1,440,497 平方米，总建筑面积 2,160,999 平方米。

（2）资质文件取得情况和进展

资格文件	证件编号
国有土地使用证	津字第 123051200122、津字第 123051200123、津字第 123051300688、津字第 123051300689、津字第 123051300690、津字第 123051300691
建设用地规划许可证	2014 静海地证 0021、2014 静海地证 0022
建设工程规划许可证	2014 静海建证 0056、2014 静海建证 0119、2014 静海建证 0139、2014 静海建证 0055、2015 静海建证 0036、2015 静海建证 0037、2015 静海建证 0035
建筑工程施工许可证	编号：12223090201409013 编号：12223020201405014 编号：12223020201405015
商品房预售证	津国土房售许字[2014]第 0515--001-011 号 津国土房售许字[2014]第 0637--001-005 号 津国土房售许字[2014]第 0843--001-005 号 津国土房售许字[2014]第 1092--001-002 号 津国土房售许字[2014]第 1093--001-002 号 津国土房售许字[2014]第 0855--001-035 号 津国土房售许字[2014]第 0655--001-023 号

（3）项目经营模式

项目由天津百合湾建设有限公司自主开发经营。

（4）施工单位

广州天力建筑工程有限公司

（5）工程进度、预售情况和预计总投资

项目于 2014 年 1 月开工，预计 2020 年竣工，第一期预售率为 4%。项目预计总投资 1,618,269 万元。

目前，该项目按开发计划正常进行，不存在停工的可能。

20、天津富力尚悦居

（1）项目概况

天津富力尚悦居项目位于武清区新城翠通路东侧，主要类别用于住宅及商业。该项目占地面积 119,493 平方米，总建筑面积 230,616 平方米。

（2）土地取得和资格文件

资格文件	证件编号
国有土地使用证	房地证津字第122051400065号
建设用地规划许可证	204武清地证0008
建设工程规划许可证	2014武清住证0068、2014武清住证0054、2014武清住证0103、2014武清住证0102、2014武清住证0062、2014武清住证00996、
建筑工程施工许可证	1222209120141009、1201142015010801121、1201142015010802121、122209140004
商品房预售证	津国土房售许字[2014]第1009–001–010号、津国土房售许字[2014]第1057–001–011号、津国土房售许字[2014]第0836–001–003号、津国土房售许字[2014]第0837–001号、津国土房售许字[2014]第0838–001号、津国土房售许字[2014]第0834–001–003号、津国土房售许字[2014]第0835–001–002号

（3）项目经营模式

项目由天津富润房地产开发有限公司自主开发经营。

（4）施工单位

天津市武清区建筑工程总公司。

（5）工程进度、预售情况和预计总投资

项目于 2014 年 10 月开工，预计 2016 年竣工，预售率为 61%。项目预计总投资 150,457 万元。

目前，该项目按开发计划正常进行，不存在停工的可能。

21、海南富力湾

（1）项目概况

海南富力湾项目位于海南省陵水县。该项目占地面积 1,353,396 平方米，总建筑面积 595,912 平方米。

（2）土地取得和资格文件

资格文件	证件编号
国有土地使用证	陵国用（光）第 13702 号、陵国用（光）第 13703 号、陵国用（光）第 14516 号、陵国用（光）第 14517 号、陵国用（光）第 14518 号、陵国用（光）第 14527 号、陵国用（光）第 14528 号、陵国用（光）第 14529 号、陵国用（光）第 14530 号、陵国用（光）第 14531 号、陵国用（光）第 14532 号、陵国用（光）第 14533 号、陵国用（光）第 14534 号、陵国用（光）第 14535 号、陵国用（光）第 14536 号、陵国用（光）第 14537 号、陵国用（光）第 14538 号、陵国用（光）第 14592 号、陵国用（光）第 14593 号、陵国用（光）第 14594 号、陵国用（光）第 14595 号、陵国用（光）第 14596 号、陵国用（光）第 14597 号
建设用地规划许可证	地字第 469034201402908 号、地字第 469034201402909 号、地字第 469034201402910 号、地字第 469034201402977 号、地字第 469034201402978 号、地字第 469034201101491 号、

	地字第 469034201101492 号
建设工程规划许可证	建字第 4690342012111900 号、建字第 4690342013042212 号、建字第 4690342013080736 号、建字第 4690342013080737 号、建字第 4690342015041101 号、建字第 4690342013012803 号、建字第 4690342013122389 号、建字第 4690342013122390 号、建字第 469034201211080007 号
建筑工程施工许可证	469034201200213、469034201200231、460028201304270501、469028201307233701、469028201307233801、469028201307253901、469028201310196001、469028201412121101、469034201300016、469034201300017、469028201401241201、469028201501090101、469034201300016、469034201300017、469028201412121101、469028201501090101
商品房预售证	陵房预字[2014]第 0006 号、陵房预字[2013]第 0007 号、陵房预字[2014]第 0006 号、陵房预字[2012]第 0009 号、陵房预字[2015]第 0010 号、陵房预字[2013]第 0013 号、陵房预字[2014]第 0016 号、陵房预字[2014]第 0018 号、陵房预字[2011]第 0018 号、陵房预字[2014]第 0019 号、陵房预字[2013]第 0025 号、陵房预字[2012]第 0031 号、陵房预字[2012]第 0032 号。

（3）项目经营模式

项目由海南易通生态科技有限公司、海南怡丰房地产发展（香港）公司、海南协兴地产发展（香港）有限公司、海南陵水富力湾开发有限公司自主开发经营。

（4）施工单位

广州天力建筑工程有限公司海南分公司、浙江博元建设股份有限公司、广州天力建筑工程有限公司、中建三局第三建设工程有限责任公司

（5）工程进度、预售情况和预计总投资

项目于 2007 年开工，预计 2018 年 12 月竣工，第一期预售率为 91%。项目预计总投资 563,280 万元。

目前，该项目按开发计划正常进行，不存在停工的可能。

22、海南富力红树湾

（1）项目概况

海南富力红树湾项目位于海南省澄迈县。该项目占地面积 4,352,042 平方米，总建筑面积 2,373,585 平方米。

（2）土地取得和资格文件

资格文件	证件编号
国有土地使用证	华侨农场国用（2011）第 0162 号、华侨农场国用（2011）第 0163 号、华侨农场国用（2011）第 0164 号、华侨农场国用（2011）第 0165 号、华侨农场国用（2011）第 0166 号、华侨农场国用（2011）

	第 0167 号、华侨农场国用（2011）第 0168 号、华侨农场国用（2011）第 0169 号、华侨农场国用（2011）第 0170 号、华侨农场国用（2011）第 0173 号、华侨农场国用（2011）第 0176 号、华侨农场国用（2015）第 0205 号、华侨农场国用（2015）第 0206 号、华侨农场国用（2015）第 0207 号、华侨农场国用（2015）第 0208 号
建设用地规划许可证	地字第 041 号、地字第 042 号、地字第 043 号、地字第 044 号、地字第 045 号、地字第 046 号、地字第 047 号、地字第 048 号、地字第 049 号、地字第 050 号、地字第 051 号、地字第 052 号、地字第 053 号、地字第 054 号、地字第 055 号、地字第 2010154 号、地字第 2010270 号、地字第 2010271 号、地字第 2010272 号、地字第 2010273 号、地字第 2010274 号
建设工程规划许可证	建字第 045 号、（2014）澄建规建证第 185 号、（2012）澄建规建证第 016 号、（2013）澄建规建证第 045 号、（2014）澄建规建证第 004 号、（2014）澄建规建证第 102 号、（2014）澄建规建证第 137 号
建筑工程施工许可证	469023/20141021/01/01、469023/20141226/01/01、[2012]-044 号、[2012]-051 号、469023/20130827/01/01、469023/20130528/02/01、469023/20140504/03/01 、 469023/20141226/02/01 、469023/20140124/01/01
商品房预售证	[2015]澄房预字 015 号、[2010]澄房预字 031 号、[2010]澄房预字 032 号、[2011]澄房预字 032 号、[2012]澄房预字 003 号、[2012]澄房预字 015 号、[2012]澄房预字 018 号、[2013]澄房预字 030 号、[2010]澄房预字 032 号、[2013]澄房预字 041 号、[2013]澄房预字 042 号、[2014]澄房预字 010 号、[2014]澄房预字 016 号、[2014]澄房预字 023 号、[2014]澄房预字 026 号、[2014]澄房预字 032 号、[2014]澄房预字 041 号、[2011]澄房预字 027 号、[2012]澄房预字 018 号、[2011]澄房预字 014 号、[2011]澄房预字 015 号

（3）项目经营模式

项目由海南三林旅业开发有限公司、海南三林发展有限公司、海南富力房地产开发有限公司、海南红树林度假村有限公司、海南朝阳房地产发展有限公司、海南明强房地产发展有限公司自主开发经营。

（4）施工单位

广州天力建筑工程有限公司、中天建设集团有限公司、海南第六建筑工程公司、中太建设集团股份有限公司、中国建筑一局（集团）有限公司

（5）工程进度、预售情况和预计总投资

项目于 2012 年 3 月开工，预计 2018 年 12 月竣工，预售率为 40%。项目预计总投资 1,531,000 万元。

目前，该项目按开发计划正常进行，不存在停工的可能。

23、海南富力月亮湾

（1）项目概况

海南富力富力月亮湾项目位于海南省文昌市昌酒镇。该项目占地面积 277,160 平方米，总建筑面积 166,296 平方米。

（2）土地取得和资格文件

资格文件	证件编号
国有土地使用证	文国用（2013）第 W1600718 号、文国用（2013）第 W1600719 号、文国用（2013）第 W1600720 号
建设用地规划许可证	无
建设工程规划许可证	（临）建字第 469005201400071-1 号、（临）建字第 469005201400071-2 号、（临）建字第 469005201500022-1 号、（临）建字第 469005201500022-2 号
建筑工程施工许可证	469005201408210101、469005201408250101、469005201408250201、469005201505280201
商品房预售证	（2014）文房预字（019）号

（3）项目经营模式

项目由文昌富力房地产开发有限公司自主开发经营。

（4）施工单位

海南天力建筑工程有限公司、浙江博元建设股份有限公司

（5）工程进度、预售情况和预计总投资

项目于 2014 年 8 月开工，预计 2016 年 12 月竣工，预售率为 10%。项目预计总投资 103,726 万元。

目前，该项目按开发计划正常进行，不存在停工的可能。

24、海南富力国际健康城

（1）项目概述

海南富力国际城项目位于海南省临高县临城镇。该项目占地面积 327,851 平方米，总建筑面积 285,200 平方米。

（2）资质文件取得情况和进展

资格文件	证件编号
国有土地使用证	临国用（2014）第 145 号、临国用（2014）第 146 号、临国用（2014）第 147 号、临国用（2014）第 148 号、临国用（2014）第 149 号、临国用（2014）第 150 号、临国用（2015）第 003 号、临国用（2015）第 004 号、临国用（2015）第 005 号、临国用（2015）第 006 号、临国用（2015）第 007 号、临国用（2015）第 008 号
建设用地规划许可证	地字第 46902420140015、地字第 46902420140016
建设工程规划许可证	建字第 46902420140026 号、建字第 46902420140027 号
建筑工程施工许可证	469024201507020101
商品房预售证	无

（3）项目经营模式

项目由临高富力房地产开发有限公司自主开发经营。

（4）施工单位

中国建筑一局（集团）有限公司

（5）工程进度、预售情况和预计总投资

项目于 2015 年 7 月开工，预计 2018 年竣工，预售率为 0%。项目预计总投资 166,402 万元。

目前，该项目按开发计划正常进行，不存在停工的可能。

25、惠州富力南昆山温泉养生谷

（1）项目概况

惠州富力南昆山温泉养生谷项目位于惠州市龙门县永汉镇。该项目占地面积 1,330,673 平方米，总建筑面积 1,142,881 平方米。

（2）土地取得和资格文件

资格文件	证件编号
国有土地使用证	龙府国用（2008）第 13240200026、龙府国用（2008）第 13240200025、龙府国用（2010）第 13240200020、龙府国用（2012）第 1324020001、龙府国用（2012）第 1324020002、龙府国用（2012）第 1324020003、龙府国用（2012）第 1324020004、龙府国用（2012）第 1324020005、龙府国用（2012）第 1324020006、龙府国用（2012）第 1324020007、龙府国用（2012）第 1324020008、龙府国用（2012）第 1324020009、龙府国用（2012）第 1324020010、龙府国用（2012）第 1324020039、龙府国用（2012）第 1324020005、龙府国用（2015）第 13240200005
建设用地规划许可证	地字第 4413242014010
建设工程规划许可证	建字第 4413242011016 号 建字第 4413242011018 号、建字第 4413242011019 号、建字第 4413242011028 号、建字第 4413242013022 号、建字第 4413242013023 号、建字第 4413242013024 号、建字第 4413242013025 号、建字第 4413242013043 号、建字第 4413242013048 号、建字第 4413242014035-1 号、建字第 4413242014035-2 号、建字第 4413242014035-3 号、建字第 4413242014036 号、建字第 4413242014037 号、建字第 4413242014038 号、建字第 4413242014045 号、建字第 4413242014046 号、建字第 4413242014047 号、建字第 4413242014048 号、建字第 4413242014049 号、建字第 4413242014050 号、建字第 4413242014051 号、建字第 4413242014058 号、建字第 4413242014059 号、建字第 4413242014060 号、建字第 4413242014061 号、建字第 4413242014062 号、建字第 4413242014063 号
建筑工程施工许可证	441324201112211701、441324201301070101、441324201301070201、441324201309291801、

	441324201309291901、441324201309292001、441324201311252401、441324201404230101、441324201407180101、441324201410110101、441324201410110201、441324201505080101
商品房预售证	龙房预许（2012）1 号、龙房预许（2012）4 号、龙房预许（2012）8 号、龙房预许（2013）1 号、龙房预许（2013）4 号、龙房预许（2013）5 号、龙房预许（2013）6 号、龙房预许（2013）7 号、龙房预许（2013）9 号、龙房预许（2013）11 号、龙房预许（2013）13 号、龙房预许（2013）14 号、龙房预许（2013）16 号、龙房预许（2013）17 号、龙房预许（2013）20 号、龙房预许（2013）23 号、龙房预许（2013）24 号、龙房预许（2013）25 号、龙房预许（2014）1 号、龙房预许（2014）2 号、龙房预许（2014）3 号、龙房预许（2014）5 号、龙房预许（2014）6 号、龙房预许（2014）7 号、龙房预许（2014）8 号、龙房预许（2014）9 号、龙房预许（2014）13 号、龙房预许（2014）15 号、龙房预许（2014）16 号、龙房预许（2014）17 号、龙房预许（2014）18 号、龙房预许（2014）19 号、龙房预许（2014）22 号、龙房预许（2014）23 号、龙房预许（2014）25 号、龙房预许（2014）26 号、龙房预许（2014）29 号

（3）项目经营模式

项目由龙门富力房地产开发有限公司自主开发经营。

（4）施工单位：中国建筑第五工程局有限公司、中天建设集团有限公司、广州天力建筑工程有限公司、广东正升建筑有限公司、中国华西企业有限公司

（5）工程进度、预售情况和预计总投资

项目于 2011 年 12 月开工，预计 2015 年 12 月年竣工，预售率为 42%。项目预计总投资 591,702 万元。

目前，该项目按开发计划正常进行，不存在停工的可能。

26、惠州富力现代广场

（1）项目概况

惠州富力现代广场项目位于罗阳镇浪头村塘背岭组位于门边片（土名）地段、罗阳镇惠博沿江路口（土名）地段、罗阳镇浪头村南蛇岭（土名）。该项目占地面积 79,167 平方米，总建筑面积 319,576 平方米。

（2）土地取得和资格文件

资格文件	证件编号
国有土地使用证	博府国用（2007）010587 号、博府国用（2010）011297 号、博府国用（2010）011703 号、博府国用（2012）010226 号
建设用地规划许可证	博规地字（2006）0509 号、博规地字（2007）0468 号、博住建地字第 4413222013-0580 号、博住建地字第 4413222014-0128 号
建设工程规划许可证	博住建建字第 4413222013-0320 号、博住建建字第 4413222014-0016 号、博住建建字第 4413222014-0017 号、博住建

	建字第 4413222014-0018 号
建筑工程施工许可证	442526201104280101、442526201111150101、442526201111150201、442526201111150301、442526201302270101、442526201312100101、442526201401280101、442526201401280201
商品房预售证	博预许字第 2011069 号、博预许字第 2012054 号、博预许字第 2012068 号、博预许字第 2013067 号、博预许字第 2013089 号、博预许字第 2014092 号

（3）项目经营模式

项目由博罗县红中实业发展有限公司自主开发经营。

（4）施工单位：中国建筑第五工程局有限公司、广州天力建筑工程有限公司。

（5）工程进度、预售情况和预计总投资

项目于 2011 年 4 月开工，预计 2015 年 12 月竣工，预售率为 37%。项目预计总投资 98,520 万元。

目前，该项目按开发计划正常进行，不存在停工的可能。

27、惠州富力湾项目

（1）项目概况

惠州富力湾项目位于惠东县稔山镇大埔屯。该项目占地面积 1,325,936 平方米，总建筑面积 2,969,764 平方米。

（2）土地取得和资格文件

资格文件	证件编号
国有土地使用证	惠东国用（2010）第 140195 号、惠东国用（2011）第 140012 号、惠东国用（2011）第 140014 号、惠东国用（2011）第 140015 号、惠东国用（2011）第 140016 号、惠东国用（2011）第 140017 号、惠东国用（2011）第 140018 号、惠东国用（2011）第 140019 号、惠东国用（2011）第 140020 号、惠东国用（2011）第 140039 号、惠东国用（2011）第 140040 号、惠东国用（2011）第 140046 号、惠东国用（2011）第 140047 号、惠东国用（2011）第 140048 号、惠东国用（2011）第 140049 号、惠东国用（2011）第 140050 号、惠东国用（2011）第 140051 号、惠东国用（2011）第 140052 号、惠东国用（2011）第 140053 号、惠东国用（2011）第 140054 号、惠东国用（2011）第 140055 号、惠东国用（2011）第 140056 号、惠东国用（2011）第 140057 号、惠东国用（2012）第 140049 号、惠东国用（2012）第 140050 号、惠东国用（2012）第 140051 号
建设用地规划许可证	地字第 RS_441323201100003 号、地字第 RS_441323201100005 号、地字第 RS_441323201100007 号、地字第 RS_441323201100009 号、地字第 RS_441323201100022 号、地字第 RS_441323201100024 号、

	地字第 RS_441323201100026 号、地字第 RS_441323201100028 号、地字第 RS_441323201100030 号、地字第 RS_441323201100032 号、地字第 RS_441323201100034 号、地字第 RS_441323201100036 号、地字第 RS_441323201100038 号、地字第 RS_441323201100044 号、地字第 RS_441323201100058、地字第 RS_441323201100060 号、地字第 RS_441323201100067 号、地字第 RS_441323201100068 号、地字第 RS_441323201100069 号、地字第 RS_441323201100070 号、地字第 RS_441323201100071 号、地字第 RS_441323201100072 号、地字第 RS_441323201100073 号、惠东县规地证字（2012）000853 号、惠东县规地证字（2012）000856 号、惠东县规地证字（2012）000858 号
建设工程规划许可证	建字第 RS_441323201100017 号、建字第 RS_441323201100019 号、建字第 RS_441323201100021 号、建字第 RS_441323201100023 号、建字第 RS_441323201100077 号、建字第 RS_441323201100078 号、建字第 RS_441323201100079 号、建字第 RS_441323201100080 号、建字第 RS_441323201200014 号、惠东县规建证字（2012）000177 号、惠东县规建证字（2012）000467 号、惠东县规建证字（2014）000164 号
建筑工程施工许可证	442528201105110101、442528201105310101、442528201106220101、442528201112090101、442528201207180101、442528201207200101、442528201412040101、441323201502160101
商品房预售证	惠东房预许字第 2011035 号、惠东房预许字第 2011038 号、惠东房预许字第 2011043 号、惠东房预许字第 2011050 号、惠东房预许字第 2012003 号、惠东房预许字第 2012007 号、惠东房预许字第 2012014 号、惠东房预许字第 2013009 号

（3）项目经营模式

项目由惠州富茂房地产开发有限公司自主开发经营。

（4）施工单位：

深圳市建安（集团）股份有限公司、广州天力建筑工程有限公司、广州南建土木工程有限公司、中建三局第三建设工程有限责任公司

（5）工程进度、预售情况和预计总投资

项目于 2011 年 5 月开工，预计 2020 年竣工，预售率为 20%。项目预计总投资 262,000 万元。

目前，该项目按开发计划正常进行，不存在停工的可能。

28、佛山富力广场

（1）项目概况

佛山富力广场项目位于佛山市禅城区佛山涌两侧、人民桥东侧。该项目占地

面积 51,304 平方米，总建筑面积 227,524 平方米。

（2）土地取得和资格文件

资格文件	证件编号
国有土地使用证	佛禅国用(2015)第 1202840 号、佛禅国用(2015)第 1202841 号、佛禅国用（2015）第 1202842 号
建设用地规划许可证	地字第 440604201400008 号
建设工程规划许可证	建字第 440604201400151 号、建字第 440604201400323 号、建字第 440604201400324 号、建字第 440604201400325 号
建筑工程施工许可证	编号：4406012014123001、编号：4406012014123002
商品房预售证	2015008901、2015006001

（3）项目经营模式

项目由佛山富力房地产开发有限公司自主开发经营。

（4）施工单位：广州天力建筑工程有限公司

（5）工程进度、预售情况和预计总投资

项目于 2014 年 4 月开工，预计 2017 年 6 月竣工，第一期预售率为 100%。项目预计总投资 212,367 万元。

目前，该项目按开发计划正常进行，不存在停工的可能。

29、梅州富力城

（1）项目概况

梅州富力城项目位于梅县新城剑英大道北 A1 号地块、A3 号地块。该项目占地面积 662,942 平方米，总建筑面积 2,351,581 平方米。

（2）土地取得和资格文件

资格文件	证件编号
国有土地使用证	梅府国用（2013）第 5220 号、梅府国用（2013）第 5223 号、梅府国用（2013）第 5225 号、梅府国用（2014）第 3065 号、梅府国用（2014）第 3066 号、梅府国用（2014）第 3067 号
建设用地规划许可证	编号：2013-015、编号：2013-016、编号：2013-017、编号：2014-017、编号：2014-028、编号：2014-029
建设工程规划许可证	建字第 2013-290 号、建字第 2013-291 号、建字第 2013-292 号、建字第 2013-293 号、建字第 2013-294 号、建字第 2013-295 号、建字第 2013-296 号、建字第 2013-297 号、建字第 2013-298 号、建字第 2013-299 号、建字第 2013-300 号、建字第 2013-301 号、建字第 2013-302 号、建字第 2013-303 号、建字第 2013-304 号、建字第 2013-305 号、建字第 2013-306 号、建字第 2013-307 号、建字第 2013-308 号、建字第 2013-309 号、建字第 2013-310 号、建字第 2013-274 号、建字第 2013-275 号、建字第 2013-276 号、建字第 2014-089 号、建字第 2014-090 号、建字第 2014-091 号、建字第 2014-092 号、建字第 2014-093 号、建字第 2014-094 号、建字第 2014-095 号、建字第 2014-096 号、建字第 2014-097 号、

	建字第 2014-098 号、建字第 2014-099 号、建字第 2014-100 号、建字第 2014-101 号、建字第 2014-102 号、建字第 2014-103 号、建字第 2014-104 号、建字第 2015-046 号、建字第 2015-047 号、建字第 2015-048 号、建字第 2015-049 号、建字第 2015-050 号、建字第 2015-051 号、建字第 2015-052 号、建字第 2015-053 号、建字第 2015-054 号、建字第 2015-055 号、建字第 2015-056 号、建字第 2015-057 号、建字第 2015-058 号、建字第 2015-059 号、建字第 2015-060 号、建字第 2015-061 号、建字第 2015-017 号、建字第 2015-018 号、建字第 2015-019 号、建字第 2015-020 号、建字第 2015-021 号、建字第 2015-022 号、建字第 2014-088 号、建字第 2015-040 号、建字第 2013-277 号、建字第 2013-288 号、建字第 2013-289 号
建筑工程施工许可证	编号：441421201504300201、编号：441421201504300301、编号：441421201504300401、编号：441421201504300501、编号：441421201503090101、编号：441421201503090201、编号：441421201409280101、编号：441421201403240101、编号：441421201403240201、编号：441421201403240301、编号：441421201403240401、编号：441421201403240501、编号：441421201403240601、编号：441421201403240701、编号：441421201403240801、编号：441421201404140201、编号：441421201404140301、编号：441421201404140401、编号：441421201404170101、编号：441421201404170201、编号：441421201404170301、编号：441421201404170401、编号：441421201404170501、编号：441421201404170601、编号：441421201404170701、编号：441421201404170801、编号：441421201404170901、编号：441421201404171001、编号：441421201412190101、编号：441421201412190201、编号：441421201412190301、编号：441421201412190401、编号：441421201412190501、编号：441421201412190601、编号：441421201412190701、编号：441421201412190801、编号：441421201412190901、编号：441421201412191001、编号：441421201412191101、编号：441421201412191201、编号：441421201412191301、编号：441421201412191401、编号：441421201412191501、编号：441421201412191601、编号：441421201401090101、编号：441421201401240101、编号：441421201401240201、编号：441421201404140501、编号：441421201404140601、编号：441421201404140701
商品房预售证	梅房预字（2014）第 0440 号、梅房预字（2014）第 0441 号、梅房预字（2014）第 0442 号、梅房预字（2014）第 0443 号、梅房预字（2014）第 0444 号、梅房预字（2014）第 0445 号、梅房预字（2014）第 0446 号、梅房预字（2014）第 0447 号、梅房预字（2014）第 0448 号、梅房预字（2014）第 0449 号、梅房预字（2014）第 0450 号、梅房预字（2014）第 0451 号、梅房预字（2014）第 0479 号、梅房预字（2014）第 0480 号、梅房预字（2014）第 0481 号、梅房预字（2014）第 0482 号、梅房预字（2014）第 0483 号、梅房预字（2014）第 0484 号、梅房预字（2014）第 0485 号、梅房预字（2014）第 0486 号、梅房预字（2014）第 0487 号、梅房预字（2014）第 0519 号、梅房预字（2014）第 0520 号、梅房预字（2014）第 0521 号、梅房预字（2014）第 0554 号、梅房预字（2014）第 0555 号、梅房预字（2014）第 0556 号、梅房预字（2014）

	第0557号、梅房预字（2014）第0558号、梅房预字（2014）第0559号、梅房预字（2014）第0560号、梅房预字（2014）第0561号、梅房预字（2014）第0562号、梅房预字（2014）第0563号、梅房预字（2014）第0564号、梅房预字（2014）第0565号

（3）项目经营模式

项目由梅县富力房地产开发有限公司自主开发经营。

（4）施工单位：广州天力建筑工程有限公司、中建三局第三建设工程有限责任公司

（5）工程进度、预售情况和预计总投资

项目于2013年8月开工，预计2020年8月竣工，第一期预售率为82%。项目预计总投资829,169万元。

目前，该项目按开发计划正常进行，不存在停工的可能。

30、珠海富力盈凯广场项目

（1）项目概况

珠海富力盈凯广场项目位于横琴新区富邦道东侧、兴盛二路南侧、富城道西侧、兴盛一路北侧地块。该项目占地面积11,466平方米，总建筑面积134,529平方米。

（2）土地取得和资格文件

资格文件	证件编号
国有土地使用证	粤房地权证珠字第0100254311号
建设用地规划许可证	珠横新规土（地规）[2014]4号
建设工程规划许可证	珠横新规土（建）[2014]017
建筑工程施工许可证	440405201410310101
商品房预售证	无

（3）项目经营模式

项目由珠海富力房地产开发有限公司自主开发经营。

（4）施工单位

广州市泰基工程技术有限公司。

（5）工程进度、预售情况和预计总投资

项目于2014年10月开工，预计2016年12月竣工，预售率为0%。项目预计总投资107,948万元。

目前，该项目按开发计划正常进行，不存在停工的可能。

31、福州富力中心

（1）项目概况

福州富力中心项目位于福建省福州市台江区上浦路。该项目占地面积 69,817 平方米，总建筑面积 292,056 平方米。

（2）土地取得和资格文件

资格文件	证件编号
国有土地使用证	榕国用（2014）第 31434800088 号、榕国用（2014）第 31334900150 号、榕国用（2014）第 31434900103 号
建设用地规划许可证	地字第 350101201400016 号
建设工程规划许可证	350101201410035 号、350101201410072 号
建筑工程施工许可证	350005201404150201、35000520148060201
商品房预售证	[2014]榕房许字第 0221 号、[2014]榕房许字第 0209 号、[2015]榕房许字第 0317 号、[2014]榕房许字第 0178 号

（3）项目经营模式

项目由福州富力房地产开发有限公司自主开发经营。

（4）施工单位

中建三局第一建设工程有限责任公司

（5）工程进度、预售情况和预计总投资

项目于 2014 年 4 月开工，预计 2017 年 2 月竣工，预售率为 30%。项目预计总投资 312,832 万元。

目前，该项目按开发计划正常进行，不存在停工的可能。

32、杭州富力西溪悦居

（1）项目概况

杭州富力西溪悦居项目位于杭州市未来科技城文一西路北，主要类别用于住宅及写字楼。该项目占地 139,989 平方米，总建筑面积 279,978 平方米。

（2）土地取得和资格文件

资格文件	证件编号
国有土地使用证	杭余出国用（2013）第 116-606 号、杭余出国用（2014）第 116-49 号
建设用地规划许可证	地字第 201301534007 号
建设工程规划许可证	建字第 201401534018 号、建字第 201301534023 号
建筑工程施工许可证	330125201404140101、330125201309180301
商品房预售证	余售许字（2013）第 00208 号、余售许字（2013）第 00221 号、余售许字（2014）第 00042 号、余售许字（2013）第 00268 号、余售许字（2014）第 00061 号、余售许字（2014）第 00102 号、余售许字（2014）第 00026 号、余售许字（2013）

	第 00067 号、余售许字（2014）第 00090 号、余售许字(2014)第 00086 号、余售许字(2014)第 00200 号、余售许字（2015）第 00080 号、余售许字(2014)第 00285 号、余售许字(2014)第 00299 号、余售许字（2014）第 00286 号

（3）项目经营模式

项目由杭州富力房地产开发有限公司、杭州极富房地产开发有限公司自主开发经营。

（4）施工单位

中建三局第一建设工程有限责任公司

（5）工程进度、预售情况和预计总投资

该项目于 2013 年 9 月开工，预计 2016 年竣工。预售率为 74%。项目预计总投资 352,011 万元。

目前，该项目按开发计划正常进行，不存在停工的可能。

33、杭州富力十号

（1）项目概况

杭州富力十号项目位于杭州市余杭区五常街道，东至高教路，南至规划道路，西至环岛路，北至文一西路，主要类别用于住宅及写字楼。该项目占地 95,923 平方米，总建筑面积 165,059 平方米。

（2）土地取得和资格文件

资格文件	证件编号
国有土地使用证	杭余出国用（2014）第 120-492 号、杭余出国用(2014)第 118-803 号、杭余出国用(2014)第 120-494 号
建设用地规划许可证	地字第 201401534011 号、地字第 201401534052 号、地字第 201401534019 号
建设工程规划许可证	建字第 201401534068 号、建字第 201401534092 号、建字第 201401534058 号
建筑工程施工许可证	330125201410280101、330125201410290501、330125201409190201
商品房预售证	余售许字(2015)第 00091 号、余售许字(2015)第 00293 号、余售许字（2014）第 00315 号、余售许字（2014）第 00199 号

（3）项目经营模式

项目由杭州瑞富房地产开发有限公司、杭州联富房地产开发有限公司、杭州品富房地产开发有限公司自主开发经营。

（4）施工单位

中国建筑第八工程局有限公司。

（5）工程进度、预售情况和预计总投资

该项目于 2014 年 9 月开工，预计 2016 年竣工。预售率为 58%。项目预计总投资 148,611 万元。

目前，该项目按开发计划正常进行，不存在停工的可能。

34、南京富力城

（1）项目概况

南京富力城项目位于麒麟科技创新园，主要类别用于住宅、写字楼及酒店，占地面积 571,864 平方米，总建筑面积 714,802 平方米。

（2）土地取得和资格文件

资格文件	证件编号
国有土地使用证	宁江国用（2011）第 14346 号、宁江国用（2012）第 01064 号、宁江国用（2011）第 25297 号、宁江国用（2011）第 25288 号、宁江国用（2011）第 25289 号
建设用地规划许可证	地字第 320115201111232 号、地字第 320115201111476 号
建设工程规划许可证	建字第 320115201111394 号、建字第 320115201111400 号、建字第 320115201111313 号、建字第 320115201211210 号、建字第 320115201211026 号、建字第 320115201211458 号、建字第 320115201310064 号、建字第 320115201410737 号、建字第 320115201211236 号、建字第 320115201111446 号、建字第 320115201111447 号、建字第 320115201211170 号、建字第 320115201310297 号、建字第 320115201211407 号、建字第 320115201320206 号、建字第 320115201321080 号、建字第 320115201320454 号、建字第 320115201320965 号、建字第 320115201320522 号、建字第 320115201320380 号、建字第 320115201320653 号、建字第 320115201320653 号、建字第 320115201420395 号
建筑工程施工许可证	320100020110366、320100020110405、320101420120003、320100020120128、320101420130001、320101920140263、320100020120215、320100020110392、320101420120004、320101420130017、320101420140002、320101420130002、320101420130005、320101420130006、320101420130007、320101420120002

商品房预售证	宁房销第2012200003号、宁房销第2015100054号、宁房销第2012200124号、宁房销第2013200013号、宁房销第2012200089号、宁房销第2012200123号、宁房销第2012200083号、宁房销第2012200098号、宁房销第2012200068号、宁房销第2013200141号、宁房销第2014200058号、宁房销第2015200045号、宁房销第2015200002号、宁房销第2013200092号、宁房销第2013200114号、宁房销第2013200081号、宁房销第2013200068号、宁房销第2012200022号、宁房销第201120110号、宁房销第2012200125号、宁房销第2013200038号、宁房销第2013200097号、宁房权证江商字第JN00242077号

（3）项目经营模式

项目由富力南京地产开发有限公司自主开发经营。

（4）施工单位

广州天力建筑工程有限公司，江苏通州基础工程有限公司，江苏华东建设基础工程有限公司，核工业南京建设集团有限公司，中国建筑第二工程局有限公司。

（5）工程进度、预售情况和预计总投资

该项目于 2011 年 3 月开工，预计 2016 年 12 月竣工。预售率为 74%。项目预计总投资 506,500 万元。

目前，该项目按开发计划正常进行，不存在停工的可能。

35、南京富力尚悦居

（1）项目概况

南京富力尚悦居项目位于雨花台区板桥新城七期地块（NO.2013G45），主要类别用于住宅及商业，占地面积 105,021 平方米，总建筑面积 343,472 平方米。

（2）土地取得和资格文件

资格文件	证件编号
国有土地使用证	宁雨国用（2014）第 03562 号
建设用地规划许可证	地字第 320114201410141 号
建设工程规划许可证	建字第 320114201410389 号、建字第 320114201410751 号、建字第 320114201410982 号、建字第 320114201410084 号、建字第 320114201410752 号
建筑工程施工许可证	编号：320100020140316、编号：320100020150098、编号：320100020140126、编号：320100020140335
商品房预售证	宁房销第2014100100号

	宁房销第2015100054号 宁房销第2014100192号

（3）项目经营模式

项目由南京富力城房地产开发有限公司自主开发经营。

（4）施工单位

广州天力建筑工程有限公司，江苏华东建设基础工程有限公司。

（5）工程进度、预售情况和预计总投资

该项目于 2014 年 3 月开工，预计 2016 年 12 月竣工。第一期预售率为 37%。项目预计总投资 390,283 万元。

目前，该项目按开发计划正常进行，不存在停工的可能。

36、无锡富力十号

（1）项目概况

无锡富力十号位于无锡太湖新城立信大道东侧，高浪路北侧。该项目占地面积 111,261 平方米，总建筑面积 233,648 平方米。

（2）土地取得和资格文件

资格文件	证件编号
国有土地使用证	锡滨国用（2013）第 017479 号、锡滨国用（2013）第 017475 号、锡滨国用（2014）第 020966 号
建设用地规划许可证	地字第 3202112013B0013 号
建设工程规划许可证	建字第 3202112014B0019 号、建字第 3202112014B0048 号、建字第 3202112015B0010 号、建字第 3202112013B0053 号、建字第 3202112014B0025 号
建筑工程施工许可证	320211020140168、320211020130141、320211020140090
商品房预售证	（2014）预销准字第 129 号、（2014）预销准字第 060 号、（2014）预销准字第 142 号、（2013）预销准字第 136 号

（3）项目经营模式

项目由无锡天润福源房地产开发有限公司自主开发经营。

（4）施工单位

广州天力建筑工程有限公司

（5）工程进度、预售情况和预计总投资

项目于 2013 年 8 月开工，预计 2018 年 6 月竣工，第一期预售率为 20%。项目预计总投资 356,528 万元。

目前，该项目按开发计划正常进行，不存在停工的可能。

37、无锡富力城

（1）项目概况

无锡富力城项目位于无锡新区锡士路西侧、金城路南侧地块内。该项目占地面积 235,669 平方米，总建筑面积 518,472 平方米。

（2）土地取得和资格文件

资格文件	证件编号
国有土地使用证	锡新国用(2014)第 1079 号、锡新国用(2014)第 1116 号、锡新国用（2014）第 1117 号、锡新国用（2014）第 1118 号
建设用地规划许可证	地字第 3202012014X0032
建设工程规划许可证	建字第 3202012014X0167、建字第 3202012014X0127、建字第 3202012015X0051
建筑工程施工许可证	320291020140100、320291020140075、320291020140125、320291020150041
商品房预售证	（2014）预销准字第 093 号、（2014）预销准字第 115 号、（2014）预销准字第 067 号、（2015）预销准字第 021 号、（2015）预销准字第 050 号

（3）项目经营模式

项目由无锡极富房地产开发有限公司自主开发经营。

（4）施工单位

广州天力建筑工程有限公司。

（5）工程进度、预售情况和预计总投资

项目于 2014 年 1 月开工，预计 2018 年竣工，第一期预售率为 49%。项目预计总投资 432,272 万元。

目前，该项目按开发计划正常进行，不存在停工的可能。

38、无锡富力桃园

（1）项目概况

无锡富力桃园项目位于无锡新区锡兴路与泰山路交叉口西北侧。该项目占地面积 53,178 平方米，总建筑面积 133,061 平方米。

（2）土地取得和资格文件

资格文件	证件编号
国有土地使用证	锡新国用（2014）第 1355 号
建设用地规划许可证	地字第 3202012014X0082

建设工程规划许可证	建字第 3202012015X0003、建字第 3202012015X0004
建筑工程施工许可证	320291020150011、320291020150038
商品房预售证	（2015）预销准字第 038 号

（3）项目经营模式

项目由无锡极富房地产开发有限公司自主开发经营。

（4）施工单位

广州天力建筑工程有限公司

（5）工程进度、预售情况和预计总投资

项目于 2015 年 1 月开工，预计 2016 年 12 月竣工，预售率 34%。项目预计总投资 85,672 万元。

目前，该项目按开发计划正常进行，不存在停工的可能。

39、重庆富力城

（1）项目概况

重庆富力城项目位于沙坪坝区虎溪镇和陈家桥镇。该项目占地面积 1,981,995 平方米，总建筑面积 4,856,574 平方米。

（2）土地取得和资格文件

资格文件	证件编号
国有土地使用证	104D 房地证 2012 字第 00097 号、104D 房地证 2012 字第 00156 号、104D 房地证 2011 字第 01295 号、104D 房地证 2011 字第 01341 号、103 房地证 2013 字第 07752 号、104D 房地证 2012 字第 00350 号、104D 房地证 2012 字第 00919 号、104D 房地证 2012 字第 00479 号、104D 房地证 2012 字第 00482 号、104D 房地证 2012 字第 00480 号、104D 房地证 2012 字第 00483 号、104D 房地证 2012 字第 00484 号、104D 房地证 2013 字第 00600 号、104D 房地证 2012 字第 00481 号、104D 房地证 2014 字第 00162 号、104D 房地证 2011 字第 00112 号、104D 房地证 2012 字第 00351 号、104D 房地证 2013 字第 00252 号、104D 房地证 2012 字第 00485 号、104D 房地证 2011 字第 00113 号
建设用地规划许可证	渝规地证（2006）沙字第 0333 号、地字第 500106201000182 号、地字第 500106201000154 号、地字第 500106201000155 号、地字第 500106201000153 号
建设工程规划许可证	渝规建证[2007]沙字第 0644 号、建字第建 500106200800053 号、渝规建证[2007]沙字第 0632 号、渝规临建[2007]沙字第 0314 号、渝规临建[2007]沙字第 0300 号、建字第建 500106201000016 号、建字第 500106201000072 号、建字第 500106201100074 号、建字第 500106201100033 号、建字第 500106201100035 号、建字第 500106201100016 号、建字第 500106201100058 号、建字第 500106201100073 号、建字第 500106201100101 号、建字第 500106201400004 号、建字第

	500106201300135、建字第 500106201400572、建字第 500106201200144 号、建字第 500106201200145 号、建字第 500106201300104 号、建字第 500106201200016 号、建字第 500106201300047 号、建字第 500106201400011 号
建筑工程施工许可证	510202200809180101、510202201001270101、510202200712180103、510202200712180101、510202201002210101、510202201011240101、510202201006170101、500106201306060000、500106201305100000、500106201303070000、500106201208140000、500106201108240000、500106201111070000、500106201204130000、500106201308280000、500106201310240000、500106201402200000、500106201404220000
商品房预售证	渝国土房管（2014）预字第（310）号、渝国土房管（2014）预字第（618）号、渝国土房管（2014）预字第（656）号、渝国土房管（2015）预字第（111）号、渝国土房管（2013）预字第（357）号、渝国土房管（2012）预字第（883）号、渝国土房管（2013）预字第（105）号、渝国土房管（2012）预字第（676）号、渝国土房管（2012）预字第（066）号、渝国土房管（2011）预字第（565）号、渝国土房管（2011）预字第（381）号、渝国土房管（2011）预字第（289）号、渝国土房管（2011）预字第（934）号、渝国土房管（2011）预字第（522）号、渝国土房管（2013）预字第（601）号、渝国土房管（2013）预字第（310）号、渝国土房管（2013）预字第（176）号、渝国土房管（2013）预字第（399）号、渝国土房管（2014）预字第（364）号、渝国土房管（2014）预字第（041）号、渝国土房管（2013）预字第（841）号、渝国土房管（2013）预字第（067）号、渝国土房管（2012）预字第（627）号、渝国土房管（2012）预字第（522）号、渝国土房管（2012）预字第（198）号、渝国土房管（2012）预字第（837）号、渝国土房管（2012）预字第（326）号、渝国土房管（2013）预字第（387）号、渝国土房管（2014）预字第（365）号、渝国土房管（2011）预字第（500）号、渝国土房管（2015）预字第（235）号

（3）项目经营模式

项目由重庆富力房地产开发有限公司、广州富力地产（重庆）有限公司自主开发经营。

（4）施工单位

广州天力建筑工程有限公司、重庆建工第四建设有限责任公司

（5）工程进度、预售情况和预计总投资

项目于 2007 年 12 月开工，预计 2020 年竣工，第一期预售率为 78%。项目预计总投资 1,818,230 万元。

目前，该项目按开发计划正常进行，不存在停工的可能。

40、重庆富力湾

（1）项目概述

重庆富力湾项目位于重庆市渝北区。该项目占地面积 173,630 平方米，总建筑面积 425,846 平方米。

（2）资质文件取得情况和进展

资格文件	证件编号
国有土地使用证	201D 房地证 2015 字第 00181 号、201D 房地证 2015 字第 00179 号、201D 房地证 2015 字第 00178 号、201D 房地证 2015 字第 00180 号
建设用地规划许可证	建字第500112201500043号、地字第500112201400566号
建设工程规划许可证	500112201500043
建筑工程施工许可证	600119201506100101
商品房预售证	无

（3）项目经营模式

项目由重庆富力嘉盛房地产开发有限公司自主开发经营。

（4）施工单位

广州天力建筑工程有限公司

（5）工程进度、预售情况和预计总投资

项目于 2015 年 6 月开工，预计 2020 年竣工，预售率为 0%。项目预计总投资 323,923 万元。

目前，该项目按开发计划正常进行，不存在停工的可能。

41、成都富力桃园

（1）项目概况

成都富力桃园项目位于成都市新都镇。该项目占地面积 186,650 平方米，总建筑面积 860,452 平方米。

（2）土地取得和资格文件

资格文件	证件编号
国有土地使用证	新都国用（2009）第 19412 号、新都国用（2010）第 8257 号、新都国用（2009）第 19413 号、新都国用（2009）第 19415 号、新都国用（2010）第 8258 号、新都国用（2009）第 19414 号
建设用地规划许可证	新规地（07）第 232 号
建设工程规划许可证	建字第城规管[新规市]08 第 07 号、建字第 510114201130042 号、建字第 510114201130051 号、建字第 510114201330147 号、建字第 510114201330103 号、建字第 510114201130191 号、建字第 510114201030136 号、建字第 510114200830083 号、建字第 510114200830082 后
建筑工程施工许可证	510125201406170301 、 51025201404100101 、 51025201202200201 、 510125201104220101 、

	510125201307310101、510125200810070101、510125200810070201
商品房预售证	成房预售新都字第 836 号、成房预售新都字第 842 号、成房预售新都字第 948 号、成房预售新都字第 1041 号、成房预售新都字第 1054 号、成房预售新都字第 1121 号、成房预售新都字第 1360 号、成房预售新都字第 1180 号、成房预售新都字第 1141 号、成房预售新都字第 1190 号、成房预售新都字第 1265 号、成房预售新都字第 1605 号、成房预售新都字第 1891 号、成房预售新都字第 1356 号、成房预售新都字第 1438 号、成房预售新都字第 1300 号、成房预售新都字第 1780 号、成房预售新都字第 1912 号、成房预售新都字第 1656 号、成房预售新都字第 1712 号、成房预售新都字第 1667 号、成房预售新都字第 1798 号

（3）项目经营模式

项目由成都富力地产开发有限公司自主开发经营。

（4）施工单位

广州天力建筑工程有限公司

（5）工程进度、预售情况和预计总投资

项目于 2008 年 10 月开工，预计 2017 年 12 月竣工，预售率为 67%。项目预计总投资 563,280 万元。

目前，该项目按开发计划正常进行，不存在停工的可能。

42、大同富力城

（1）项目概况

大同富力城项目位于大同市御东新区云州街南侧，主要类别用于住宅及商业。该项目占地 708,112 平方米，总建筑面积 2,109,754 平方米。

（2）土地取得和资格文件

资格文件	证件编号
国有土地使用证	同国用（2012）第 001094 号、同国用（2012）第 001095 号、同国用（2012）第 001096 号、同国用（2014）第 000851 号、同国用（2014）第 000852 号、同国用（2014）第 000849 号、同国用（2014）第 000850 号、同国用（2014）第 000847 号、同国用（2014）第 000848 号、同国用（2014）第 000846 号、同国用（2014）第 000845 号
建设用地规划许可证	地字第 20120041 号、地字第 20120042 号
建设工程规划许可证	建字第 20120057 号、建字第 20130021 号、建字第 20140013 号
建筑工程施工许可证	140200201208140101、140200201308070101、140200201403260101
商品房预售证	（2012）晋商房预售同字第 1216 号、（2013）晋

	商房预售同字第 25 号、（2014）晋商房预售同字第 29 号

（3）项目经营模式

项目由大同富力城房地产开发有限公司自主开发经营。

（4）施工单位

中国建筑第五工程局有限公司，中国建筑一局（集团）有限公司。

（5）工程进度、预售情况和预计总投资

该项目于 2012 年 8 月开工，预计 2020 年竣工。第一期预售率为 47%。项目预计总投资 771,102 万元。

目前，该项目按开发计划正常进行，不存在停工的可能。

43、太原富力城

（1）项目概况

太原富力城项目位于太原市晋安东街 3 号。该项目占地面积 1,056,200 平方米，总建筑面积 2,112,400 平方米。

（2）土地取得和资格文件

资格文件	证件编号
国有土地使用证	并政地国用（2012）第 00110 号、并政地国用（2012）第 00109 号
建设用地规划许可证	并规许字[2008]第 0051 号
建设工程规划许可证	并规建证新字[2008]第 0155 号、并规建证新字[2008]第 0156 号、并规建证新字[2008]第 0157 号、并规建证新字[2008]第 0158 号、并规建证新字[2008]第 0159 号、并规建证新字[2008]第 0160 号、并规建证新字[2008]第 0161 号、并规建证新字[2008]第 0162 号、并规建证新字[2008]第 0163 号、并规建证新字[2009]第 0008 号、并规建证新字[2009]第 0015 号、并规建证新字[2008]第 0164 号、并规建证新字[2009]第 0281 号、并规建证新字[2008]第 0165 号、并规建证新字[2009]第 0009 号、并规建证新字[2009]第 0282 号、并规建证新字[2009]第 0283 号、并规建证新字[2009]第 0010 号、并规建证新字[2009]第 0016 号、并规建证新字[2009]第 0284 号、并规建证新字[2012]第 0350 号、并规建证新字[2012]第 0351 号、并规建证新字[2012]第 0352 号、并规建证新字[2012]第 0353 号、并规建证新字[2012]第 0175 号、并规建证新字[2011]第 0203 号、并规建证新字[2011]第 0204 号、并规建证新字[2012]第 0176 号、并规建证新字[2012]第 0178 号、并规建证新字[2011]第 0202 号、并规建证新字[2012]第 0179 号、并规建证新字[2012]第 0062 号、并规建证新字[2011]第 0261 号、并规建证新字[2011]第 0262 号、并规建证新字[2012]第 0694 号、并规建证新字[2012]第 0695 号、并规建证新字[2012]第 0696 号、并规建证新字[2012]第 0697 号、并规建证新字[2013]第 0129 号、并规建证新字[2013]第 0130 号、并规建证新字[2012]第 0698 号、并规建证新字[2013]第 0131 号、并规建证新字[2013]第 0132 号、并规建证新字[2013]第 0133 号、并规建证新字[2013]第 0134 号、并规建证新字

	[2012]第 0699 号、并规建证新字[2012]第 0700 号、并规建证新字[2013]第 0196 号、并规建证新字[2013]第 0197 号、并规建证新字[2013]第 0198 号、并规建证新字[2012]第 0432 号、并规建证新字[2012]第 0525 号、并规建证新字[2012]第 0433 号、并规建证新字[2012]第 0434 号、并规建证新字[2012]第 0526 号、并规建证新字[2012]第 0435 号、并规建证新字[2012]第 0436 号、并规建证新字[2012]第 0437 号、并规建证新字[2013]第 0161 号、并规建证新字[2013]第 0159 号、并规建证新字[2013]第 0160 号、并规建证新字[2013]第 0623 号、并规建证新字[2013]第 0631 号、并规建证新字[2014]第 0157 号、并规建证新字[2014]第 0158 号、并规建证新字[2013]第 0632 号、并规建证新字[2013]第 0633 号、并规建证新字[2013]第 0634 号、并规建证新字[2013]第 0635 号、并规建证新字[2013]第 0624 号、并规建证新字[2013]第 0625 号、并规建证新字[2013]第 0626 号、并规建证新字[2013]第 0627 号、并规建证新字[2013]第 0628 号、并规建证新字[2013]第 0629 号、并规建证新字[2013]第 0630 号、并规建证新字[2013]第 0636 号、并规建证新字[2013]第 0637 号、并规建证新字[2014]第 0159 号、并规建证新字[2014]第 0160 号、并规建证新字[2014]第 0533 号、并规建证新字[2014]第 0509 号、并规建证新字[2014]第 0510 号、并规建证新字[2014]第 0511 号、并规建证新字[2014]第 0512 号、并规建证新字[2014]第 0513 号、并规建证新字[2014]第 0514 号、并规建证新字[2014]第 0515 号、并规建证新字[2014]第 0517 号、并规建证新字[2014]第 0518 号、并规建证新字[2014]第 0520 号、并规建证新字[2014]第 0521 号、并规建证新字[2014]第 0522 号、并规建证新字[2014]第 0523 号、并规建证新字[2014]第 0524 号、并规建证新字[2014]第 0525 号、并规建证新字[2014]第 0528 号、并规建证新字[2014]第 0530 号、并规建证新字[2014]第 0531 号、并规建证新字[2014]第 0532 号、并规建证新字[2014]第 0526 号、并规建证新字[2014]第 0527 号、并规建证新字[2014]第 0529 号、并规建证新字[2013]第 0527 号、并规建证新字[2012]第 0045 号、并规建证新字[2012]第 0061 号、并规建证新字[2011]第 0152 号、并规建证新字[2010]第 0388 号、并规建证新字[2009]第 0011 号、并规建证新字[2009]第 0285 号、并规管字[2009]第 0132 号、并规管字[2009]第 0117 号、并规管字[2009]第 0131 号、并规管字[2009]第 0116 号、并规管字[2013]第 0209 号、并规建证新字[2010]第 0105 号、并规建证新字[2010]第 0104 号、并规建证新字[2009]第 0466 号、并规建证新字[2012]第 0060 号、并规建证新字[2012]第 0051 号、并规建证新字[2012]第 0046 号、并规建证新字[2012]第 0058 号、并规建证新字[2012]第 0047 号、并规建证新字[2012]第 0059 号、并规建证新字[2012]第 0056 号、并规建证新字[2012]第 0054 号、并规建证新字[2012]第 0049 号、并规建证新字[2012]第 0106 号
建筑工程施工许可证	140103200807110301、140103201104220401、140103200807110201、140103200807110101、140103200906150201、140103200807110401、140103200912210101、140103200811210101、140103201001150101、140103200906150101、140103201405120101、140103201109060201、140103201012030301、140103201203230201、140103201005210101、140103201109210301、140103201109210501、140103201109210201、140103201106070101、140103201109210401、140103201106070201、140103201107050101、140103201205030101、140103201209070101、140103201005210101、140103201206140201、140103201209240101、140103201211190101、140103201306140601、140103201306140701、140103201306140801、140103201301180201、140103201301180301、140103201301180401、140103201301180501、140103201306140101、

	140103201306140201、140103201301180601、140103201306140301、140103201306140401、140103201306140501、140103201306190101、140103201301180701、140103201307150401、140103201307150101、140103201307150201、140103201307150301、140103201312250101、140103201312250201、140103201407180101、140103201407180201、140103201312250601、140103201312250701、140103201312250801、140103201312250901、140103201407180301、140103201312250301、140103201312250401、140103201312251001、140103201312251101、140103201312251201、140103201312251301、140103201312250501、140103201312251401、140103201407180501、140103201407180401、140103201412192501、140103201412192601、140103201412190101、140103201412190201、140103201412190301、140103201412190401、140103201412190501、140103201412190601、140103201412190701、140103201412190801、140103201412190901、140103201412191001、140103201412191101、140103201412191201、140103201412191301、140103201412191401、140103201412191501、140103201412191601、140103201412191701、140103201412192201、140103201412192301、140103201412192401、140103201412192001、140103201412191801、140103201412191901、140103201412192101
商品房预售证	（2008）并商房预售字第 0027 号、（2011）并商房预售字第 0002 号、（2008）并商房预售字第 0033 号、（2009）并商房预售字第 0010 号、（2009）并商房预售字第 0050 号、（2009）并商房预售字第 0043 号、（2010）并商房预售字第 0013 号、（2009）并商房预售字第 0007 号、（2009）并商房预售字第 0051 号、（2010）并商房预售字第 0029 号、（2011）并商房预售字第 0064 号、（2012）并商房预售字第 0026 号、（2011）并商房预售字第 0033 号、（2013）并商房预售字第 0005 号、（2012）并商房预售字第 0074 号、（2012）并商房预售字第 0096 号、（2014）并商房预售字第 0066 号、（2011）并商房预售字第 0020 号、（2009）并商房预售字第 0037 号、（2013）并商房预售字第 0061 号、（2013）并商房预售字第 0053 号、（2014）并商房预售字第 0103 号、（2012）并商房预售字第 0017 号

（3）项目经营模式

项目由太原富力城房地产开发有限公司自主开发经营。

（4）施工单位

广州市天力建筑工程有限公司，中国建筑第八工程局有限公司，山西省第一建筑工程有限公司。

（5）工程进度、预售情况和预计总投资

项目于 2008 年 7 月开工，预计 2018 年竣工，第一期预售率为 93%。项目预计总投资 744,348 万元。

目前，该项目按开发计划正常进行，不存在停工的可能。

44、太原富力桃园

（1）项目概况

太原富力桃园项目位于太原市晋安东街 5 号。该项目占地面积 195,827 平方米，总建筑面积 322,687 平方米。

（2）土地取得和资格文件

资格文件	证件编号
国有土地使用证	并政地国用（2012）第 00247 号、并政地国用（2012）第 00248 号、并政地国用（2012）第 00249 号、并政地国用（2012）第 00250 号、并政地国用（2012）第 00251 号、并政地国用（2012）第 00252 号
建设用地规划许可证	并规许字[2010]第 0133 号
建设工程规划许可证	并规建证新字[2012]第 0599 号。并规建证新字[2012]第 0600 号。并规建证新字[2013]第 0193 号。并规建证新字[2012]第 0601 号。并规建证新字[2012]第 0602 号。并规建证新字[2012]第 0603 号。并规建证新字[2013]第 0194 号。并规建证新字[2013]第 0162 号。并规建证新字[2013]第 0163 号、并规建证新字[2012]第 0604 号、并规建证新字[2013]第 0164 号、并规建证新字[2013]第 0195 号、并规建证新字[2014]第 0343 号、并规建证新字[2013]第 0526 号、并规建证新字[2013]第 0523 号、并规建证新字[2013]第 0524 号、并规建证新字[2013]第 0525 号、并规建证新字[2014]第 0131 号
建筑工程施工许可证	140103201212100301、140103201311010601、140103201301230201、140103201304120301、140103201311010101、140103201306190201、140103201306190301、140103201304120401、140103201306190401、140103201311010201、140103201306170101、140103201503130101、140103201311010701、140103201311010301、140103201311010401、140103201311010501、140103201503130201
商品房预售证	（2012）并商房预售字第 0100 号、（2013）并商房预售字第 0109 号、（2013）并商房预售字第 0006 号、（2013）并商房预售字第 0021 号、（2013）并商房预售字第 0050 号

（3）项目经营模式

项目由太原富力城房地产开发有限公司自主开发经营。

（4）施工单位

山西一建集团有限公司，中国建筑第八工程局有限公司。

（5）工程进度、预售情况和预计总投资

项目于 2012 年 12 月开工，预计 2015 年 12 月竣工，预售率为 99%。项目预

计总投资 122,523 万元。

目前，该项目按开发计划正常进行，不存在停工的可能。

45、太原富力华庭

（1）项目概况

太原富力华庭项目位于太原市解放路 9 号，解放北路以西、胜利街以北。该项目占地面积 237,601 平方米，总建筑面积 821,566 平方米。

（2）土地取得和资格文件

资格文件	证件编号
国有土地使用证	并政地国用（2012）第 00187 号、并政地国用（2012）第 00189 号、并政地国用（2012）第 00188 号
建设用地规划许可证	并规许字[2011]第 0120 号
建设工程规划许可证	并规建证新字（2011）第 0722 号、并规建证新字（2011）第 0725 号、并规建证新字（2012）第 0346 号、并规建证新字（2011）第 0724 号、并规建证新字（2012）第 0344 号、并规建证新字（2012）第 0345 号、并规建证新字（2011）第 0723 号、并规建证新字（2013）第 0165 号、并规建证新字（2013）第 0429 号、并规建证新字（2013）第 0528 号、并规建证新字（2013）第 0529 号、并规建证新字（2013）第 0550 号、并规建证新字（2014）第 0048 号、并规建证新字（2014）第 0049 号、并规建证新字（2014）第 0050 号、并规建证新字（2012）第 0063 号、并规建证新字（2012）第 0034 号、并规建证新字（2012）第 0035 号、并规建证新字（2012）第 0036 号、并规建证新字（2012）第 0037 号、并规建证新字（2012）第 0038 号、并规建证新字（2012）第 0039 号、并规建证新字（2012）第 0040 号
建筑工程施工许可证	140103201112090201、140103201207270101、140103201401220501、140103201309230101、140103201309230201、140103201309230301、140103201404230101、140103201404230201、140103201404230301、140103201404230401、140103201303150401、140103201303150501、140103201303150601、140103201303150701、140103201303150801、140103201303150901、140103201303151001
商品房预售证	（2013）并商房预售字第 0089 号、（2011）并商房预售字第 0099 号、（2012）并商房预售字第 0073 号、（2014）并商房预售字第 0056 号、（2013）并商房预售字第 0020 号

（3）项目经营模式

项目由太原富力城房地产开发有限公司自主开发经营。

（4）施工单位

广州天力建筑工程有限公司，方泰建设集团有限公司。

（5）工程进度、预售情况和预计总投资

项目于 2011 年 12 月开工，预计 2018 年竣工，预售率为 85%。项目预计总投资 395,420 万元。

目前，该项目按开发计划正常进行，不存在停工的可能。

46、太原熙悦居

（1）项目概况

太原熙悦居项目位于太原市晋源区晋源新城东区，纬三路以北。该项目占地面积 54,660 平方米，总建筑面积 81,989 平方米。

（2）土地取得和资格文件

资格文件	证件编号
国有土地使用证	并政地国用（2014）第 00094 号、并政地国用（2014）第 00093 号
建设用地规划许可证	并规许字[2015]第 0015 号
建设工程规划许可证	并规建证临字[2014]第 0005 号
建筑工程施工许可证	140103201506052701、140103201506052501、140103201506052301、140103201506052101、140103201506051901、140103201506051701、140103201506051501、140103201506051301、140103201506051101、140103201506050901、140103201506050701、140103201506050501、140103201506050301、140103201506050101、140103201506050201、140103201506050401、140103201506050601、140103201506050801、140103201506051001、140103201506051201、140103201506051401、140103201506051601、140103201506051801、140103201506052001、140103201506052201、140103201506052401、140103201506052601
商品房预售证	无

（3）项目经营模式

项目由山西永红盛置业有限公司自主开发经营。

（4）施工单位

广州天力建筑工程有限公司。

（5）工程进度、预售情况和预计总投资

项目 2015 年 6 月开工，预计 2016 年竣工，预售率 0%。项目预计总投资 41,600

万元。

目前，该项目按开发计划正常进行，不存在停工的可能。

47、西安富力城

（1）项目概况

西安富力城项目位于西安市长安区北环路以及西安国家民用航天产业基地，主要类别用于住宅、商业及写字楼。该项目占地面积 381,814 平方米，总建筑面积 1,130,700 平方米。

（2）土地取得和资格文件

资格文件	证件编号
国有土地使用证	西长国用（2005）第 86 号、西长国用（2005）第 75 号
建设用地规划许可证	（2002）287、（2002）286
建设工程规划许可证	西规航天建字第（2010）003 号、西规航天建字第（2011）004 号、西规航天建字第（2011）007 号、西规航天建字第（2012）007 号、西长规建（2006）-008 号、西长规建（2006）-0044 号、西长规建（2007）-033 号、西长规建（2007）-002 号
建筑工程施工许可证	航天 2010-007、长建城施许字 08-012 号、长建城施许字 07-025 号、06-091#、06-052、06-053、长建城施许字 08-013
商品房预售证	西长房预售字第 CA13031 号、西长房预售字第 CA13019 号、西长房预售字第 CA12019 号、西长房预售字第 CA11006 号、西长房预售字第 CA12007 号、西长房预售字第 CA11023 号、西长房预售字第 CA11012 号、西长房预售字第 CA11036 号、西长房预售字第 CA11029 号、西长房预售字第 CA12015 号、西长房预售字第 CA12002 号、西长房预售字第 CA10018 号、西长房预售字第 CA10014 号、西长房预售字第 CA10010 号、西长房预售字第 CA13011 号、西长房预售字第 CA14005 号、西长房预售字第 CA13032 号、西长房预售字第 CA11009 号、西长房预售证第 08006 号、西长房预售证第 07012 号、西长房预售证第 06042 号、西长房预售证第 06034 号、西长房预售证第 06027 号、西长房预售证第 06029 号、西长房预售证第 08022 号、

（3）项目经营模式

项目由西安滨湖花园房地产开发有限公司、西安保德信房地产开发有限公司自主开发经营。

（4）施工单位

广州天力建筑工程有限公司。

（5）工程进度、预售情况和预计总投资

项目于 2006 年 6 月开工，2016 年预计竣工，预售率为 95%。项目预计总投资 361,600 万元。

目前，该项目按开发计划正常进行，不存在停工的可能。

48、西安富力白鹭湾

（1）项目概述

西安富力白鹭湾项目位于西安市灞桥区方圆五路以南。该项目占地面积 111,330 平方米，总建筑面积 266,900 平方米。

（2）资质文件取得情况和进展

资格文件	证件编号
国有土地使用证	西纺国用（2015 出）第 003 号、西纺国用（2015 出）第 004 号
建设用地规划许可证	西规纺地字第 2014-04 号、西规纺地字第 2014-05 号
建设工程规划许可证	西规纺建字第（2015）10 号
建筑工程施工许可证	610144201507150101
商品房预售证	市房预售字第 2015239 号

（3）项目经营模式

项目由西安富力湾房地产开发有限公司自主开发经营。

（4）施工单位

广州天力建筑工程有限公司

（5）工程进度、预售情况和预计总投资

项目于 2015 年 7 月开工，预计 2020 年竣工，预售率为 0%。项目预计总投资 212,687 万元。

目前，该项目按开发计划正常进行，不存在停工的可能。

49、包头富力城

（1）项目概况

包头富力城项目位于包头市新都市区，主要类别用于住宅、写字楼、公寓及商业，占地面积 426,911 平方米，总建筑面积 1,463,631 平方米。

（2）土地取得和资格文件

资格文件	证件编号
国有土地使用证	包国用（2014）第 700034 号

建设用地规划许可证	地字第 150207201400031 号、地字第 150207201400005 号、地字第 150207201400032 号、地字第 150207201400036 号
建设工程规划许可证	建字第 150207201400015 号、建字第 150207201500007 号
建筑工程施工许可证	2014（14018）-施 057、2014（14018）-施 058 150201201505290301-14114、150201201505290201-14114
商品房预售证	（2014）包房字第 0043 号、（2014）包房字第 0058 号、（2014）包房字第 0064 号、（2014）包房字第 0071 号

（3）项目经营模式

项目由包头市富力房地产开发有限公司自主开发经营。

（4）施工单位

中国建筑第八工程局有限公司，中国建筑一局（集团）有限公司。

（5）工程进度、预售情况和预计总投资

该项目于 2014 年 5 月开工，预计 2020 年竣工。第一期预售率为 51%。项目预计总投资 589,324 万元。

目前，该项目按开发计划正常进行，不存在停工的可能。

50、哈尔滨富力江湾新城

（1）项目概况

哈尔滨富力江湾新城项目位于哈尔滨道里区友谊西路。该项目占地面积 120,574 平方米，总建筑面积 850,000 平方米。

（2）土地取得和资格文件

资格文件	证件编号
国有土地使用证	哈国用（2012）第 02011088 号
建设用地规划许可证	哈规城（道里）地字第[2011]27 号
建设工程规划许可证	哈规城（道里）建字第[2014]7 号，哈规城（道里）建字第[2015]2 号，哈规城（道里）建字第[2012]5 号，哈规城（道里）建字第[2012]14 号，哈规城（道里）建字第[2014]1 号，哈规城（道里）建字第[2015]1 号，哈规城（道里）建字第[2012]2 调号
建筑工程施工许可证	2012.615，2012.616，2012.617，2013.076，2012.618，2012.619，补 2014.710，2013.077，补 2014.724，补 2014.711，2013.078，补 2014.712，2012.845
商品房预售证	[2014]哈房预售证第 1032 号，[2012]哈房预售证第 0896 号，[2013]哈房预售证第 0950 号，[2014]哈房预售证第 1027 号，[2012]哈房预售证第 0897 号

（3）项目经营模式

项目由富力（哈尔滨）房地产开发有限公司自主开发经营。

（4）施工单位

中国建筑第二工程局

（5）工程进度、预售情况和预计总投资

项目于 2012 年 6 月开工，预计 2020 年竣工，预售率为 70%。项目预计总投资 748,322 万元。

目前，该项目按开发计划正常进行，不存在停工的可能。

51、哈尔滨富力城

（1）项目概况

哈尔滨富力城项目位于哈尔滨市松北区三环路以北，主要类别用于住宅及商业。该项目占地面积 399,198 平方米，总建筑面积 832,500 平方米。

（2）土地取得和资格文件

资格文件	证件编号
国有土地使用证	哈国用（2014）第 09011251 号
建设用地规划许可证	哈规城（松北）地字第[2014]2 号、哈规城（松北）地字第[2014]3 号
建设工程规划许可证	哈规城（松北）建字第[2014]6 号、哈规城（松北）建字第[2014]14 号、哈规城（松北）建字第[2014]24 号、哈规城（松北）建字第[2015]101 号
建筑工程施工许可证	2301092014032601-09、2301092014032601-10、2301092014032601-16
商品房预售证	哈松房预售证第 2014017 号、哈松房预售证第 2014018 号

（3）项目经营模式

项目由哈尔滨富力城房地产开发有限公司自主开发经营。

（4）施工单位

中国建筑一局（集团）有限公司。

（5）工程进度、预售情况和预计总投资

项目于 2014 年 6 月开工，预计 2022 年竣工，第一期预售率为 50%。项目预计总投资 592,146 万元。

目前，该项目按开发计划正常进行，不存在停工的可能。

52、沈阳富力仙湖国际

（1）项目概况

沈阳富力仙湖国际项目位于沈阳市东陵区桃仙镇黄山村。该项目占地面积

373,406 平方米，总建筑面积 200,275 平方米。

（2）土地取得和资格文件

资格文件	证件编号
国有土地使用证	东陵国用（2004）第 07200416 号
建设用地规划许可证	地字第 210100200900030 号，沈规土证字 02 年 0106 号
建设工程规划许可证	沈规建证附字 06 年 0089 号，建更字第 210112200906043
建筑工程施工许可证	210106200911130101，210106200701110101，210106200701110201，210106200701110301
商品房预售证	沈房预售第 09398 号，沈房预售第 10553 号，沈房预售第 10469 号，沈房预售第 13385 号，沈房预售第 10158 号，沈房预售第 11188 号，沈房预售第 10062 号，沈房预售第 11334 号，沈房预售第 08051 号，沈房预售第 08176 号

（3）项目经营模式

项目由沈阳亿龙房屋开发有限公司自主开发经营。

（4）施工单位

广州天力建筑工程有限公司

（5）工程进度、预售情况和预计总投资

项目于 2007 年 11 月开工，预计 2015 年 12 月竣工，预售率为 53%。项目预计总投资 123,802 万元。

目前，该项目按开发计划正常进行，不存在停工的可能。

53、沈阳富力尚悦居

（1）项目概况

沈阳富力尚悦居项目位于沈阳市大东区欧博城东。该项目占地面积 96,553 平方米，总建筑面积 231,727 平方米。

（2）土地取得和资格文件

资格文件	证件编号
国有土地使用证	沈阳大东国用（2014）第 0000014 号
建设用地规划许可证	地字第 21010420140008 号
建设工程规划许可证	建字第 210104201400020 号
建筑工程施工许可证	210100201407282201，210100201406302501
商品房预售证	沈房预售第 14287 号，沈房预售第 14450 号，沈房预售第 14489 号，

（3）项目经营模式

项目由富力（沈阳）房地产开发有限公司自主开发经营。

（4）施工单位

广州天力建筑工程有限公司

（5）工程进度、预售情况和预计总投资

项目于 2014 年 6 月开工，预计 2018 年 6 月竣工，预售率为 24%。项目预计总投资 149,633 万元。

目前，该项目按开发计划正常进行，不存在停工的可能。

（三）公司拟建的项目情况

1、广州萝岗笔村项目

（1）项目概述

广州萝岗笔村项目位于广州市萝岗区东区街开发大道。该项目占地面积 36,579 平方米，总建筑面积 143,389 平方米。

（2）资质文件取得情况和进展

资格文件	证件编号
国有土地使用证	穗府国用（2015）第05000019
建设用地规划许可证	地字第穗开规地（2015）10号
建设工程规划许可证	建字第穗开规建证（2015）131号
建筑工程施工许可证	无
商品房预售证	无

2、天津柳林外项目

（1）项目概述

天津柳林外项目项目位于津南区双港镇。该项目占地面积 46,666 平方米，总建筑面积 32,566 平方米。

（2）资质文件取得情况和进展

资格文件	证件编号
国有土地使用证	房地证津字第112051300336号
建设用地规划许可证	2010津南地证0076，2010津南地证申字0092变更，天津市（县）[2012]地准字第069号
建设工程规划许可证	无
建筑工程施工许可证	无
商品房预售证	无

3、福州金水湖项目

（1）项目概况

福州金水湖项目位于福州市竹歧乡。项目占地面积 226,878 平方米，总建筑

面积 262,065 平方米。

（2）资质文件取得情况和进展

资格文件	证件编号
国有土地使用证	无
建设用地规划许可证	地字第350121201400058号
建设工程规划许可证	无
建筑工程施工许可证	无
商品房预售证	无

4、湖州富力城

（1）项目概况

湖州富力城项目位于湖州市吴兴区八里店镇经七路以东，纬三路以北地块。该项目占地 164,427 平方米，总建筑面积 362,000 平方米。

（2）土地取得和资格文件

资格文件	证件编号
国有土地使用证	吴土国用（2015）第 002973 号
建设用地规划许可证	地字第330502201500010号、地字第330502201500011号
建设工程规划许可证	无
建筑工程施工许可证	无
商品房预售证	无

5、湘江富力城

（1）项目概述

湘江富力城项目位于湖南省湘潭市九华区。该项目占地面积 1,325,817 平方米，总建筑面积 3,298,639 平方米。

（2）资质文件取得情况和进展

资格文件	证件编号
国有土地使用证	潭九国用（2011）第A02015号、潭九国用（2011）第A02020号、潭九国用（2011）第A02021号、潭九国用（2012）第A02047号、潭九国用（2012）第A02048号、潭九国用（2012）第A02068号、潭九国用（2012）第A02069号、潭九国用（2012）第A01066号、潭九国用（2012）第A01067号、潭九国用（2012）第A01068号、潭九国用（2012）第A01069号、潭九国用（2012）第A01070号、潭九国用（2012）第A01056号、潭九国用（2012）第A01057号、潭九国用（2012）第A01058号、潭九国用（2012）第A01059号、潭九国用（2012）第A01060号、潭九国用（2011）第A02048号、潭九国用（2011）第A02049号、潭九国用（2011）第A02051号、潭九国用（2011）第A02045号、潭九国用（2011）第A02046号

建设用地规划许可证	建规[地]字第2012010333号、建规[地]字第2012010334号、建规[地]字第2012010335号、建规[地]字第2012010343号、建规[地]字第2012010345号、建规[地]字第2012010344号、建规[地]字第2012010342号、建规[地]字第2012010341号、地字第九华2011014225号、地字第九华2011014219号、地字第2012014381号、地字第九华2011014226号、地字第九华2011014220号、地字第九华2011014277号、地字第九华2011014278号、地字第2012014380号、地字第2012014381号、
建设工程规划许可证	无
建筑工程施工许可证	无
商品房预售证	无

6、重庆富力南山公馆项目

（1）项目概述

重庆富力南山公馆项目位于重庆市南岸区。该项目占地面积 79,583 平方米，总建筑面积 30,978 平方米。

（2）资质文件取得情况和进展

资格文件	证件编号
国有土地使用证	106Δ房地证2008字第00097号
建设用地规划许可证	渝规地证（2003）南字第0011号、地字建500108200800317
建设工程规划许可证	无
建筑工程施工许可证	无
商品房预售证	无

7、石家庄平山项目

（1）项目概述

石家庄平山项目位于石家庄市平山县岗南镇。该项目占地面积 177,820 平方米，总建筑面积 204,000 平方米。

（2）资质文件取得情况和进展

资格文件	证件编号
国有土地使用证	石平国用（2015）第00030号、石平国用（2015）第00031号、石平国用（2015）第00032号、
建设用地规划许可证	无
建设工程规划许可证	无
建筑工程施工许可证	无
商品房预售证	无

七、特许经营权

截至本招股说明书签署日，公司无特许经营许可权。

八、境外经营情况

公司通过境外直接或间接控股的子公司开展境外业务经营。截至 2015 年 6 月 30 日，本公司境外控股子公司共 65 家，其中香港 20 家，英属维尔京群岛 30 家，澳大利亚 10 家，新加坡 1 家，马来西亚 4 家。

（一）境外公司的基本情况

公司的境外子公司由富力地产（香港）有限公司直接或间接投资设立。

富力地产（香港）有限公司系公司境外投资设立的全资子公司，2005 年 8 月 25 日，富力地产（香港）有限公司取得香港公司注册处颁发的商业登记证。2006 年 1 月 13 日，国家外汇管理局广东省分局出具《关于对投资设立富力地产（香港）有限公司进行外汇资金来源审查的批复》【粤汇复[2006]11 号】，通过公司投资设立富力地产（香港）有限公司的外汇资金来源审查，同意富力地产（香港）有限公司投资总额 7,500 万港元全部由公司用人民币购汇 7,500 万港元以现汇方式投入。2006 年 2 月 10 日，广东省对外贸易合作厅出具《关于核准广州富力地产股份有限公司设立富力地产（香港）有限公司的复函》，同意公司设立富力地产（香港）有限公司，注册资本为 1 万美元，投资总额为 7,500 万港元，以人民币购汇投入。2006 年 2 月 27 日，商务部向公司核发了《中国企业境外投资批准证书》（[2006]商合境外投资证字第 000197 号）。2006 年 3 月 27 日，广东省外汇管理局同意公司的该项境外投资登记并核准了 7,500 万港元的外汇资金汇出。

1、香港子公司经营

公司在香港有 20 家子公司，该等公司均为根据香港特别行政区法律注册成立及合法存续的有限责任公司，可以在香港特别行政区经营任何合法业务。

截至招股说明书签署之日，相关公司除从事投资业务外，没有开展其他业务，香港地区子公司经营正常。

2、英属维尔京群岛子公司的经营

公司在英属维尔京群岛有 30 家子公司。公司英属维尔京群岛子公司除从事投资业务外，没有进行其他业务。根据英属维尔京群岛法律，上述公司能够经营任何业务。

截至招股说明书签署之日，公司英属维尔京群岛地区子公司经营正常。

3、澳大利亚子公司的经营

公司在澳大利亚有 10 家子公司，分别为 R&F Development Holdings Pty Ltd、R&F Property Pty Ltd、R&F Realty Pty Ltd、R&F Estate Pty Ltd、R&F Property Australia Pty Ltd、R&F Golden Property Pty Ltd、R&F Mega Property Pty Ltd、R&F Mega Realty Pty Ltd、R&F Mega Estate Pty Ltd、R&F Golden Realty Pty Ltd，均系根据澳大利亚法律合法存续的有限责任公司，被允许在澳大利亚合法开展业务。

其中，R&F Estate Pty Ltd 已与 New Pacific(Kinnears) Pty Ltd 签署了《Contract of Sale》，向其购买澳大利亚墨尔本巴拉瑞特街(Ballarat Road)124-188 号宗地的地权。R&F Estate Pty Ltd 取得墨尔本巴拉瑞特街(Ballarat Road)124-188 号宗地的地权后，有权根据澳大利亚法律开发该土地，该宗地对应的项目为福式加莱项目；

R&F Mega Property Pty Ltd 已取得科迪莉亚街 1 号宗地的地权，有权根据澳大利亚法律开发该土地，该宗地对应的项目为科迪莉亚街项目；

R&F Mega Realty Pty Ltd 已取得布里斯班兰伯特街（Metro Lambert Street）36,38,40-44,48 号和凯思斯街（Caims Street）67 号宗地的地权，有权根据澳大利亚法律开发该土地，该等土地对应的项目为袋鼠角项目；

R&F Mega Estate Pty Ltd 分别与 9 Buchanan Street Pty Ltd 和 25 Donkin Street Pty 签署了《The Put and Call Option Deed》，向其购买澳大利亚布里斯班布坎南街 3-9 号（3-9 Buchanan Street）和唐思街 25 号（25 Donkin Street）土地。R&F Mega Estate Pty Ltd 取得布里斯班布坎南街 3-9 号和唐思街 25 号宗地的地权后，有权根据澳大利亚法律开发该土地，对应的项目为西区项目。

截至招股说明书签署之日，公司澳大利亚子公司经营正常。

4、新加坡子公司的经营

公司在新加坡有 1 家子公司，为 R&F DEVELOPMENT PTE.LTD。R&F DEVELOPMENT PTE.LTD 系活跃公司，主要业务为货物展示和市场促销。

截至招股说明书签署之日，公司新加坡子公司经营正常。

5、马来西亚子公司的经营

公司在马来西亚有 4 家子公司，分别为 R&F Development Sdn Bhd、R&F Mega Realty Sdn Bhd、Tian Li Property Managemengt Sdn Bhd 及 Tian Li Property Construction Sdn Bhd。其中 R&F Development Sdn Bhd 及 R&F Mega Realty Sdn Bhd 为依据马来西亚成立并合法存续的有限责任公司，R&F Development Sdn Bhd 目前作为公主湾一期工程项目的开发商，已从相关政府部门取得了必要的许可/审批/证书文件；Tian Li Property Managemengt Sdn Bhd、Tian Li Property Construction Sdn Bhd 经营业务为楼宇管理。

截至招股说明书签署之日，公司马来西亚子公司经营正常。

本公司境外子公司基本情况和最近一期财务数据详见本招股说明书“第五节发行人基本情况”之“六、公司的股权结构与管理架构”之“（二）发行人控股子公司情况”。

（二）境外项目基本情况

报告期内，本公司在马来西亚和澳洲正常经营房地产项目。基本情况如下：

1、马来西亚富力公主湾项目

富力公主湾项目位于马来西亚柔佛斯山，为住宅、写字楼及商业项目，占地面积 400,000 平方米，总建筑面积 3,500,000 平方米，本公司直接或间接持有该项目 100%权益。富力公主湾项目一期已于 2014 年 8 月开始销售。

2、澳大利亚福式加莱项目

福式加莱项目（Footscray）位于澳洲墨尔本巴拉瑞特街 124-188 号，为住宅及商业项目，占地面积 33,288 平方米，总建筑面积 163,158 平方米，本公司直接或间接持有该项目 90%权益。

3、澳大利亚科迪莉亚街项目

科迪莉亚街项目（Cordelia Street）位于澳洲布里斯班科迪莉亚街 1 号，为住宅及商业项目，占地面积 4,583 平方米，总建筑面积 77,501 平方米，本公司直接或间接持有该项目 90%权益。

4、澳大利亚袋鼠角项目

袋鼠角项目（Kangaroo Point）位于澳洲布里斯班兰伯特街 36,38,40-44,48 号和凯思斯街 67 号，为住宅及商业项目，占地面积 3,291 平方米，总建筑面积 29,516

平方米，本公司直接或间接持有该项目 90%权益。

5、澳大利亚西区项目

西区项目（West End）位于澳洲布里斯班布坎南街 3-9 号和唐思街 25 号，为住宅及商业项目，占地面积 16,800 平方米，总建筑面积 90,000 平方米，本公司直接或间接持有该项目 90%权益。

截至本招股说明书签署之日，公司上述境外项目经营正常。

（三）发行人在境外开发房地产项目的模式

公司在澳大利亚、马来西亚的房地产开发业务均由在当地成立的子公司运营。项目公司在当地开展房地产开发业务的模式如下：

项目公司首先完成土地购置工作，在地契交割后，将聘请经所在地政府主管部门认证的建筑设计公司制定相关地块的开发计划，并报送当地主管部门批准（项目公司聘请的顾问单位将开发计划报送市议会批准）。设计方案审批通过后，建筑设计公司将深化方案设计，项目开发进入建筑施工阶段，项目公司同时可以开展销售工作。

根据澳大利亚及马来西亚的法规要求，房地产项目需由具备当地政府部门认可的建筑资质的公司负责承建，项目公司通过招标方式选聘建筑商并推动整个项目的建设。

公司通常会委托当地持有房地产销售资质的公司代售项目，也可自行组建销售团队销售自身开发的项目，销售人员均需获得当地认可的执业资格证书。

（四）主要境外市场基本情况

1、马来西亚市场

马来西亚位于马来半岛的西马来西亚，北接泰国，南部隔着柔佛海峡，以新柔长堤和第二通道连接新加坡；东马来西亚，位于婆罗洲（加里曼丹岛）的北部，南部接印度尼西亚的加里曼丹，文莱国则夹于沙巴州和砂拉越州之间。

近几年来，马来西亚房地产价格保持较为稳定的增长。马来西亚住宅物业在亚太地区价格偏低，回报率较高，且往返交易成本也相对较低。自 2008 年起，海外投资者的投资行为只需符合当地州政府的条件而无需向该国海外投资委员会申请批准。

马来西亚政府对于外国投资者购房的限制较少，但规定海外投资者不能购买价格在 1,000,000 令吉特以下的房地产（个别州的标准为 500,000 令吉特）以及保留给马来西亚原著民的房地产。对于海外投资者购买自住型房屋，当地的银行也能够提供便利的贷款。

2、澳大利亚市场

澳大利亚是南半球经济最发达的国家，全球 GDP 排名第 12 位，国内 GDP 一直保持着小幅的稳定增长。澳大利亚拥有健全完善的法律体系，成熟的管理部门和自由的市场经济。澳大利亚的房地产业属于高透明度市场，土地交易价格完全透明，开发流程也完全公开化。本国的施工单位和本国开发商完全脱离，实行透明公开的招标施工。开发商、房地产中介、律师、建筑工程单位等与置业有关的行业都有专门的行业协会负责监督和维权。

近几年澳大利亚住房需求持续上升，主要城市住宅价格逐年攀升。除了宏观经济稳定发展等因素，人口增长对住房刚性需求的拉动，尤其是海外移民的持续增长也是推动房市走高的重要原因。目前澳大利亚海外移民主要集中在大型城市中，进一步推动了当地房价的持续上涨。

2015 年 6 月 17 日，中国和澳大利亚正式签署《中华人民共和国政府和澳大利亚政府自由贸易协定》，中澳自贸协定在内容上涵盖货物、服务、投资等十几个领域，有利于包括房地产开发商在内的中国企业在澳大利亚市场长期稳定发展。

九、环境保护情况

公司经营的业务不属于国家环保部公布的《上市公司环境信息披露指南》中列示的重污染行业。公司的房地产开发项目均取得相关主管部门的环评批复，在生产经营中严格遵守国家环保法律法规，污染物排放达到国家环保相关标准。报告期内，公司不存在因违反国家和地方环境保护法律、法规受到处罚的记录。

第七节同业竞争与关联交易

一、同业竞争

（一）同业竞争情况说明

本公司的经营范围为：房地产开发经营；房地产咨询服务；场地租赁（不含仓储）；其他仓储业（不含原油、成品油仓储、燃气仓储、危险品仓储）；酒店管理；建筑工程后期装饰、装修和清理；室内装饰、装修（具体经营范围以审批机关核定的为准；涉及许可项目的，以许可审批部门核定的为准。）

公司控股股东及实际控制人为李思廉、张力，截至本招股说明书签署日，其控制的除富力地产及下属公司外的其他企业基本情况详见本招股说明书“第五节发行人基本情况”之“五、发行人主要股东及股本情况”之“（七）控股股东及实际控制人所控制的企业”。实际控制人控制的其他企业中，北京富盛利及惠州金鹅经营范围与富力地产相同或相似，但不构成实质性竞争。

1、北京富盛利房地产经纪有限公司

北京富盛利于 2004 年 11 月 02 日成立，经营范围为房地产经纪、自有房屋出租、房地产信息咨询。

北京富盛利主要经营自有的北京富力城双子座 B 座地上办公楼及地下停车场的销售、租赁业务。截至 2015 年 6 月 30 日，北京富力城双子座 B 座写字楼已全部对外销售，仅剩部分待售车位，并将委托富力地产进行管理、出租及销售，与发行人不构成实质性竞争。

实际控制人李思廉、张力承诺，将尽快推动北京富盛利销售其持有的剩余车位，北京富盛利不再从事房地产租赁业务。

2、惠州市金鹅温泉实业有限公司

惠州市金鹅温泉实业有限公司于 2004 年 03 月 02 日成立，经营范围为旅游投资（有专项审批除外）；实业投资；房地产开发经营。惠州金鹅目前仅在惠州经营金鹅假日温泉旅游区，该旅游区内的主要设施为惠州洲际酒店，为休闲度假型酒店，位于惠州市惠城区横沥镇。

公司在惠州运营的酒店为惠州富力万丽酒店，位于惠州 CBD 江北中心区，为豪华商务型酒店，与惠州洲际度假酒店在区位、市场定位方面存在明显差异，不存在实质性竞争。公司已于 2014 年 12 月 15 日与实际控制人李思廉、张力签署惠州金鹅股权转让协议，以 5.30 亿元的对价收购其全部股权。截至目前，惠州金鹅股权过户及工商变更登记工作正在进行。

（二）避免同业竞争的承诺

实际控制人李思廉、张力于 2015 年 9 月 7 日出具避免同业竞争的承诺函，承诺如下：

“一、本人作为广州富力地产股份有限公司的控股股东及实际控制人，截至本承诺函出具日，下属控制的其他企业没有从事与富力地产构成实质性同业竞争的业务。对于部分下属公司与富力地产经营范围相同或相似的情况，本人及本人控制的公司拟采取如下解决措施：

1、自本承诺函出具之日起，北京富盛利采用积极的销售政策将持有的北京富力城双子座 B 座车位尽快对外出售。在待售期间，车位的租赁、管理全部委托富力地产经营。北京富盛利未来不再从事房地产租赁业务。

2、本人持有的惠州市金鹅温泉实业有限公司全部股权转让工作在 A 股发行上市前完成。

二、本人控制的其他企业将不以任何形式直接或间接从事与富力地产主营业务竞争或者构成竞争的业务。若富力地产未来扩大业务范围，导致与本人控制的其他企业产生竞争或潜在竞争，则本人承诺将通过停止竞争性业务、将竞争性业务注入富力地产、向无关联关系的第三方转让竞争性业务或其他合法方式避免同业竞争，并在同等条件下给予富力地产优先购买权。

三、如果本人及本人控制的其他企业从任何第三方获得的商业机会与富力地产所从事的业务有实质性竞争或可能产生实质性竞争，则本人及本人控制的其他企业将立即通知富力地产，并优先将该商业机会给予富力地产。

四、本人承诺不会利用控股股东、实际控制人的地位损害富力地产及其中小股东的利益。

五、若出现因本人及本人控制的其他企业违反上述承诺事项而导致富力地产的合法权益受到损害之情形，本人承诺赔偿富力地产所受到的损失。

六、上述承诺事项自本承诺函签署之日起生效，至本人不再是富力地产的控股股东及实际控制人时终止。”

二、关联交易

（一）主要关联方及关联关系

根据《公司法》、《企业会计准则第 36 号—关联方披露》等有关规定，本公司的主要关联方及关联关系情况如下：

1、本公司的控股股东、实际控制人及持股 5%以上的股东

本公司控股股东、实际控制人为李思廉、张力，截至 2015 年 6 月 30 日，李思廉持有本公司的股权比例为 33.36%，张力持有本公司的股权比例为 31.40%。

除李思廉、张力外，本公司不存在其他持有 5%以上股份的股东。

2、公司实际控制人控制的其他企业

实际控制人李思廉、张力控制的其他企业情况详见本招股说明书“第五节发行人基本情况”之“五、发行人主要股东及股本情况”之“（七）控股股东及实际控制人所控制的企业”。

3、公司的控股子公司

截至 2015 年 6 月 30 日，本公司控股子公司共计 226 家，控股子公司基本情况详见“第五节发行人基本情况”之“六、公司的股权结构与管理架构”之“（二）发行人控股子公司情况”。

报告期内，公司原合并范围内的佛山富力房地产开发有限公司、广州中嘉房地产开发有限公司、广州富力百货商贸有限公司、惠州富茂物业管理有限公司、百时国际（澳门）有限公司因注销原因不再纳入合并范围。

4、公司的联营、合营企业

截至 2015 年 6 月 30 日，公司的合营、联营企业情况如下：

序号	公司名称	注册日期	注册地	法定代表人/董事/执行合伙事务人	注册资本/出资额	股权结构	主营业务

1	和荣公司	2013/4/18	香港	李思廉、孔健岷、陈卓林、许荣茂	US$5 万	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	煌迪公司	2013/4/2	香港	李思廉、孔健岷、陈卓林、许荣茂	HK$1 万	和荣公司持股 100%	投资业务
3	广州富景	2008/4/3	广州	李思廉	153,300 港币	公司持股 33.34%、隽升有限公司持股 66.66%	房地产开发经营
4	广州利合	2010/2/5	广州	李思廉	7,500 万港币	公司持股 20%、佛山市顺德区碧桂园物业发展有限公司持股 20%、中信华南（集团）有限公司持股 20%、威泉集团有限公司持股 20%、谦盛投资有限公司持股 14%、上海世茂建设有限公司持股 6%	房地产开发经营
5	广州森华	2011/10/21	广州	李思廉	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
6	广州盛安	2011/9/13	广州	李思廉	2,000 万元	公司持股 20.01%、平安信托有限责任公司持股 29.99%、深圳市平安置业投资有限公司持股 50%	地产基金管理
7	广州腾顺	2009/12/22	广州	李思廉	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
8	北京富盛利	2004/11/2	北京	周蔼华	9,191.3 万元	伟耀国际有限公司持股 70%、广州天力建筑持股 30%	出租、出售自有物业
9	北京粤商投资	2011/1/27	北京	列海权	5,700 万元	广州天力建筑持股 21.93%	投资与资产管理、投资咨询

10	天津和安	2010/8/19	天津	杨培军	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
11	天津津南新城	2010/5/26	天津	杨培军	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
12	汉斯上海	2006/5/30	上海	李思廉	US$5 万	富力地产（香港）持股 50%、KWG Property Holding Limited 持股 50%	投资业务
13	上海悦城	2005/2/6	上海	李思廉	85,500 万元	汉斯上海持股 70%、上海富力持股 15%、上海合景房地产开发有限公司持股 15%	房地产开发经营
14	河南建业	2014/10/16	河南	路运锋	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
15	郑州建业	2012/10/17	郑州	陈剑	2,000 万元	河南建业持股 100%	房地产开发与经营
16	广西富雅	2013/11/26	南宁	梁正坚	10,000 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
17	深圳悦盈	2013/6/8	深圳	李思廉	3,000 万元	公司持股 50%、李思廉持股 20%、周碧珊持股 30%	投资业务
18	贵州大西南	2011/7/6	贵阳	李思廉	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
19	深圳市悦盈股权投资企业（有限合伙）	2013/9/27	深圳	李思廉	150,000 万元	深圳悦盈担任普通合伙人，持股 2%；公司持股 98%	投资业务
20	深圳市富盈悦股权投资企业（有限合伙）	2014/6/18	深圳	李思廉	60,000 万元	深圳悦盈担任普通合伙人，出资 0.1 元；公司认缴出资 60,000 万元	投资业务

21	上海豫富投资中心（有限合伙）	2015/2/17	上海	李思廉	60,000 万元	深圳悦盈担任普通合伙人，出资 1 元；深圳市富盈悦股权投资企业（有限合伙）出资 60,000 万元	投资管理、实业投资、投资咨询、企业咨询管理（咨询类项目除经纪）

报告期内，公司合营企业变动如下：2012 年度，公司已对外转让持有的原合营公司广州南沙经济技术开发区森华木业有限公司全部股权，该公司不再属于发行人合营公司；2013 年，公司收购惠州富茂房地产开发有限公司其他全部股权，将惠州富茂房地产开发有限公司纳入合并报表范围；2014 年度，公司收购原合营企业益成投资有限公司其他股东持有的全部股权，将益成投资有限公司及其下属子公司富力（沈阳）商务咨询有限责任公司、沈阳亿隆房屋开发有限责任公司及沈阳富力会餐饮服务有限责任公司纳入合并范围。

报告期内，公司联营企业变动如下：公司已转让持有的广州市中昊投资有限公司全部股权，该公司及其控制的广州超力混凝土有限公司不再属于发行人联营公司。

5、关联自然人及其直接或者间接控制或担任董事、高级管理人员的其他公司

公司现任董事 9 名，监事 3 名，高级管理人员 10 名。公司实际控制人李思廉同时担任公司董事长，张力同时担任公司总裁及联席董事长；报告期内曾担任公司董事、监事和高级管理人员中，现已离职的人员为凤向阳、戴逢、黄开文和甘文。报告期内上述人员及其关系密切的家庭成员为本公司的关联自然人。本公司董事、监事、高级管理人员具体情况详见招股说明书“第八节董事、监事及高级管理人员”。

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

姓名	在本公司任职	所控制的企业	担任董事、高级管理人员的其他企业	兼职职务
李思廉	执行董事、董事长	详见“实际控制人控制的企业”	详见“实际控制人控制的企业”	-

张力	执行董事、联席董事长、总裁	详见“实际控制人控制的企业”	力量矿业能源有限公司（其他详见“实际控制人控制的企业”）	董事局主席
张琳	非执行董事	无	力量矿业能源有限公司	非执行董事
李海伦	非执行董事	无	Pleasant View Limited，	董事
郑尔城	独立非执行董事	无	力量矿业能源有限公司	独立非执行董事
黎明	独立非执行董事	无	No.21 Great Projects Ltd.,	董事
			Chassington Investments Itd,	董事
			Jolimark Holdings Limited, 映美控股有限公司	独立非执行董事
			Country Garden Holdings Company Limited, 碧桂园控股有限公司	独立非执行董事
			南丰集团控股有限公司	独立非执行董事
王珩	副总裁	无	广州证券股份有限公司	董事[注1]

注 1：公司副总裁王珩曾担任广州证券股份有限公司董事，2015 年已辞任。

（二）发行人最近三年及一期的主要关联交易事项

1、经常性关联交易

（1）购买商品、接受劳务的关联交易

单位：万元

关联方	关联交易内容	2015 年 1-6 月	占同类交易的比重（%）
安威投资有限公司	协助进行飞机租赁	685.71	8.3
惠州市金鹅温泉实业有限公司	餐饮服务	66.55	0.81
关联方	**关联交易内容**	**2014年度**	**占同类交易的比重（%）**
广州越富环保科技有限公司	直饮水服务	106.51	0.08
广州恒量机电工程有限公司	安装工程	1,110.90	0.28
安威投资有限公司	协助进行飞机租赁	1,539.86	7.90
惠州市金鹅温泉实业有限公司	餐饮服务	275.43	1.41
关联方	**关联交易内容**	**2013年度**	**占同类交易的比重（%）**
广州越富环保科技有限公司	直饮水服务	42.88	0.04
广州恒量机电工程有限公司	安装工程	987.86	0.41
安威投资有限公司	协助进行飞机租赁	1,663.66	8.48
惠州市金鹅温泉实业有限公司	餐饮服务	612.65	3.12
关联方	**关联交易内容**	**2012年度**	**占同类交易的比重（%）**
广州越富环保科技有限公司	直饮水服务	141.04	0.16

安威投资有限公司	协助进行飞机租赁	965.89	6.25
惠州市金鹅温泉实业有限公司	餐饮服务	470.54	3.05
广州超力混凝土有限公司	购买建筑材料	1,214.72	4.13

（2）销售商品、提供劳务的关联交易

单位：万元

关联方	关联交易内容	2015 年 1-6 月	占同类交易的比重（%）
广州市富景房地产开发有限公司	设计费	261.48	26.23
广州市富景房地产开发有限公司	建筑费	4,052.86	19.39
天津津南新城房地产开发有限公司	设计费	35.08	3.53
广州市富景房地产开发有限公司	装饰费	4,645.42	22.23
贵州大西南房地产开发有限公司	装饰费	655.00	3.13
广州金贝壳投资有限公司	物业管理	11.19	0.02
天津津南新城房地产开发有限公司	物业管理	376.19	0.79
关联方	**关联交易内容**	**2014年度**	**占同类交易的比重（%）**
广州市富景房地产开发有限公司	设计费	232.80	9.21
广州市富景房地产开发有限公司	建筑费	4,295.49	27.26
广州市富景房地产开发有限公司	装饰费	5,260.72	33.38
天津津南新城房地产开发有限公司	设计费	278.85	11.03
天津津南新城房地产开发有限公司	建筑费	824.27	5.23
天津津南新城房地产开发有限公司	物业管理	630.08	0.66
广西富雅投资有限公司	设计费	233.72	9.24
贵州大西南房地产开发有限公司	设计费	94.34	3.73
贵州大西南房地产开发有限公司	建筑费	600.00	3.81
广州金贝壳投资有限公司	物业管理	22.18	0.03
关联方	**关联交易内容**	**2013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	3,582.36	99.65
广州市富景房地产开发有限公司	广告费	1,886.79	77.16
沈阳亿隆房屋开发有限公司	建筑费	5,440.88	87.10
广州金贝壳投资有限公司	物业管理	22.18	0.03
关联方	**关联交易内容**	**2012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	923.03	34.99
沈阳亿隆房屋开发有限公司	建筑费	5,006.50	75.20
惠州富茂房地产开发有限公司	设计费	1,193.66	45.25
广州金贝壳投资有限公司	物业管理	22.18	0.03
广州利合房地产开发有限公司	物业管理	3.90	0.01

（3）关联租赁情况

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

单位：万元

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

（4）董监高薪酬

单位：万元

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

2、偶发性关联交易

（1）资产收购

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

截至本招股说明书签署日，惠州金鹅工商变更登记正在办理中，公司尚余 21,801 万元交易对价款未支付。

（2）共同投资

2013 年 6 月 8 日，公司与控股股东、实际控制人李思廉及自然人周碧珊以

现金出资设立深圳市悦盈投资管理有限公司，深圳悦盈注册资本为 3,000 万元，公司出资 1,500 万元，持股比例为 50%；李思廉出资 600 万元，持股比例为 20%；周碧珊出资 900 万元，持股比例为 30%。

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

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

（3）关联担保

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

①2015 年 1-6 月对外担保情况

单位：万元

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

②2014 年度对外担保情况

单位：万元

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

③2013 年度对外担保情况

单位：万元

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

④2012 年度对外担保情况

单位：万元

被担保方	担保人	担保起始日	担保到期日	截至2012年12月31日担保金额	担保是否已经履行完毕
广州市富景房地产开发有限公司	广州天力建筑工程有限	2012-5-25	2015-6-29	38,684.40	否

	公司				
汉斯上海新江湾开发有限公司	富力地产（香港）有限公司	2011-06-29	2014-06-29	50,158.12	否
上海城投悦城置业有限公司	公司	2011-09-28	2014-09-26	47,830.00	否
广州利合房地产开发有限公司	公司	2010-04-29	2017-09-25	120,549.12	否
惠州富茂房地产开发有限公司	公司	2012-06-07	2014-06-06	25,900.00	否

3、关联方应收应付款项

（1）应收项目

①关联方应收账款余额

单位：万元

关联方	2015-06-30	2014-12-31	2013-12-31	2012-12-31
沈阳亿隆房屋开发有限公司	-	-	10,521.44	9,930.49
天津津南新城房地产开发有限公司	-	295.58	-	-

②关联方其他应收款变动情况

单位：万元

关联方	2012-12-31	增加额	减少额	2013-12-31
益成投资有限公司	8,519.35	-	245.36	8,273.99
沈阳亿隆房屋开发有限公司	28,626.34	4,000.00	7,489.42	25,136.92
广州利合房地产开发有限公司	113,937.69	90,000.00	-	203,937.69
天津津南新城房地产开发有限公	56,060.74	27,500.00	-	83,560.74
富力(沈阳)商务咨询有限公司	-	7,296.92	-	7,296.92
广州市森华房地产有限公司	23,484.54	200.00	15,000.00	8,684.54
广州市腾顺投资有限公司	-	9,055.21	-	9,055.21
贵州大西南房地产开发有限公司	-	14,148.00	-	14,148.00
惠州富茂房地产开发有限公司	15,064.56	-	15,064.56	-
沈阳富力会餐饮服务有限公司	28.63	-	28.63	-
关联方	**2013-12-31**	**增加额**	**减少额**	**2014-12-31**
益成投资有限公司	8,273.99	-	8,273.99	-
沈阳亿隆房屋开发有限公司	25,136.92	-	25,136.92	-
广州利合房地产开发有限公司	203,937.69	93,000.00	93,000.00	203,937.69
天津津南新城房地产开发有限公	83,560.74	29,756.76	-	113,317.50
富力(沈阳)商务咨询有限公司	7,296.92	-	7,296.92	-

广州市森华房地产有限公司	8,684.54	5,500.00	1,500.00	12,684.54
广州市腾顺投资有限公司	9,055.21	3,000.00	234.69	11,820.52
贵州大西南房地产开发有限公司	14,148.00	-	-	14,148.00
汉斯上海新江湾开发有限公司	-	15,534.63	-	15,534.63
和荣有限公司	-	3,417.77	-	3,417.77
关联方	**2014-12-31**	**增加额**	**减少额**	**2015-06-30**
广州利合房地产开发有限公司	203,937.69	40,000.00	-	243,937.69
天津津南新城房地产开发有限公	113,317.50	-	-	113,317.50
广州市森华房地产有限公司	12,684.54	30,000.00	42,684.54	-
广州市腾顺投资有限公司	11,820.52	2,000.00	4.00	13,816.51
贵州大西南房地产开发有限公司	14,148.00	-	-	14,148.00
汉斯上海新江湾开发有限公司	15,534.63	-	17.85	15,516.78
和荣有限公司	3,417.77	-	3,417.77	-
广西富雅投资有限公司	-	0.33	-	0.33

（2）预付项目

单位：万元

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

（3）应付项目

关联方其他应付款项目变动如下：

单位：万元

关联方	2012-12-31	增加额	减少额	2013-12-31
汉斯上海新江湾开发有限公司	36,641.54	-	22,143.70	14,497.83
上海城投悦城置业有限公司	36,200.00	14,000.00	4,000.00	46,200.00
和荣有限公司	-	45,167.15	-	45,167.15
广州市富景房地产开发有限公司	36,798.38	117,000.00	5,000.00	148,798.38
关联方	**2013-12-31**	**增加额**	**减少额**	**2014-12-31**
汉斯上海新江湾开发有限公司	14,497.83	-	14,497.83	-
上海城投悦城置业有限公司	46,200.00	85,000.00	37,800.00	93,400.00
和荣有限公司	45,167.15	-	2,586.92	42,580.23
广州市富景房地产开发有限公司	148,798.38	-	104,592.22	44,206.16
关联方	**2014-12-31**	**增加额**	**减少额**	**2015-06-30**
上海城投悦城置业有限公司	93,400.00	13,000.00	4,200.00	102,200.00
和荣有限公司	42,580.23	-	10,020.90	32,559.33
广州市富景房地产开发有限公司	44,206.16	-	-	44,206.16
广州市森华房地产有限公司	-	10,000.00	-	10,000.00

（三）报告期内关联交易对本公司的影响

1、购销商品、接受及提供劳务的关联交易及其影响

单位：万元

交易类别	项目	2015 年 1-6 月	2014 年	2013 年	2012 年
购买商品、接受劳务的关联交易	金额	752.26	3,032.70	3,307.05	2,792.19
	占同期营业成本的比例	0.09%	0.15%	0.17%	0.17%
出售商品、提供劳务的关联交易	金额	10,037.21	12,472.45	10,932.21	7,149.27
	占同期营业收入的比例	0.78%	0.36%	0.30%	0.24%

最近三年及一期，公司购销商品、接受及提供劳务的关联交易采用了市场定价的原则，其总额占营业收入比例小，对本公司财务状况及经营未带来负面影响。

2、其他关联交易及其影响

报告期内，本公司其他关联交易包括关联担保、向关联方出租房产、关联方往来结算、支付关键管理人员的报酬等事项，其他关联交易均按照定价公允的原则进行。上述关联交易事项均未对公司业绩及财务状况产生负面影响。

本公司与关联方进行的交易是因正常经营活动而产生的，并遵循公平、公正的原则签订了有关协议。同时，本公司的关联交易规模较小，对本公司财务状况及经营成果不构成实质性影响。

（四）公司相关制度对关联交易的决策权力和程序的规定

1、公司现行有效的公司章程关于关联交易的规定如下：

（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。

（6）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。

2、公司 2015 年第一次临时股东大会审议通过的相关制度

公司 2015 年第一次临时股东大会审议通过了《公司章程（草案）》、《股东大会议事规则（草案）》、《董事会议事规则（草案）》、《关联交易管理办法（草案）》及《独立董事工作制度（草案）》。该等治理文件规定了关联股东、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）《公司章程（草案）》中的规定

1) 第六十九条规定："公司下列对外担保行为，须经股东大会审议通过。……（五）对股东、实际控制人及其关联人提供的担保。"

2) 第一百九条规定："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）《股东大会议事规则》的规定

《股东大会议事规则》第六十三条规定："股东与股东大会拟审议事项有关联关系时，关联股东应当回避表决，其所代表的有表决权的股份数不应计入有效表决总数。股东大会决议应当充分披露非关联股东的表决情况。"

（3）《董事会议事规则》的规定

《董事会议事规则》第二十四条规定："委托和受托出席董事会会议应当遵循以下原则：……（一）在审议关联交易事项时，非关联董事不得委托关联董事代为出席；关联董事也不得接受非关联董事的委托；……"

（4）《关联交易管理办法》的规定

本公司《关联交易管理办法》第十七条规定："关联交易的决策权限：

（一）公司与关联人拟发生的关联交易达到以下标准之一的，由董事会审议通过后向股东大会提交议案，经股东大会批准后方可实施：

1）交易（公司提供担保、受赠现金资产、单纯减免公司义务的债务除外）金额在 3,000 万元以上，且占公司最近一期经审计净资产绝对值 5%以上的重大关联交易。公司拟发生重大关联交易的，应当提供具有执行证券、期货相关业务资格的证券服务机构对交易标的出具的审计或者评估报告。对于日常经营相关的关联交易所涉及的交易标的，可以不进行审计或者评估。

2）公司为关联人提供担保。

（二）公司与关联自然人拟发生的交易金额在 30 万元以上，以及与关联法

人拟发生的交易金额在300万元以上且占公司最近一期经审计净资产绝对值0.5％以上的关联交易（公司提供担保除外），公司应当及时披露。

（三）公司与关联人发生的交易金额占公司最近一期经审计净资产绝对值0.5%以上的关联交易（公司提供担保除外），经公司董事会审议批准后方可实施。

（四）除本办法另有规定外，其他关联交易由公司董事会授权董事长决定，但该关联交易事项与董事长存在关联关系时，须经公司董事会审议批准后方可实施。”

《关联交易管理办法》第十八条规定：“独立董事应当就以下关联交易事先认可或发表独立意见：

1）公司与关联自然人发生的金额达到或超过 30 万元人民币以上的关联交易；

2）公司拟与关联方达成的金额达到或超过300万元人民币以上，且占公司最近一期经审计净资产绝对值 0.5%以上的关联交易，应当经独立董事认可后提交董事会讨论；

3）独立董事应当就公司股东、实际控制人及其关联企业对公司现有或新发生的总额高于 300 万元人民币且高于占公司最近一期经审计净资产值 0.5%的关联交易的情况发表独立意见。”

（5）《独立董事工作制度》的有关规定

本公司《独立董事工作制度》第十四条规定：“为了充分发挥独立董事的作用，独立董事不仅具有《公司法》和其他相关法律、法规赋予董事的职权外，公司还赋予独立董事以下特别职权：

（一）公司重大关联交易应由独立董事认可后，提交董事会讨论；独立董事做出判断前，可以聘请中介机构出具独立财务顾问报告，作为其判断的依据。”

（五）公司报告期关联交易履行的程序

公司报告期发生的关联交易均已严格履行公司章程中规定的决策程序。按照公司相关制度要求，公司全体独立董事就发行人近三年及一期的关联交易发表专项独立意见，全体独立董事认为：公司 2012-2014 年度及 2015 年 1-6 月与关联方发生的关联交易系公司生产经营的正常需要，不会对公司的独立性及生产经营造成不利影响。2012-2014 年及 2015 年 1-6 月发行人关联交易的价格按市场价格

确定，定价公允，没有违反公开、公平、公正的原则，且不影响发行人运营的独立性，不存在损害发行人及中小股东利益的行为，符合公司的整体利益。关联交易决策程序符合有关法律法规、规则及《公司章程》的规定。

（六）本公司减少和规范关联交易的措施

1、本公司按照《公司法》等法律法规，建立了规范健全的法人治理结构，本公司的控股股东及本公司自身均按照有关法律法规的要求规范运作。

2、为规范和减少关联交易，保证关联交易的公开、公平、公正，本公司董事会按照《公司法》、《上市公司章程指引》等有关法律法规及相关规定，制订了《公司章程》、《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《关联交易管理办法》等规章制度，对关联交易的决策权限和决策程序进行了详细的规定，并聘请了独立董事，制订了《独立董事工作制度》，确保董事会的独立性和法人治理结构的完善。

3、发行人控股股东及实际控制人李思廉、张力已出具《关于规范关联交易的承诺函》，承诺其本人及控制的其他企业将尽力减少及规范与富力地产及其子公司的关联交易；对于无法减少或必要的关联交易，将本着公平、公开、公正的原则确定关联交易价格，保证关联交易的公允性。控股股东、实际控制人如违反上述关于规范与发行人之间关联交易的承诺，给发行人或其他投资者造成损失的，将向发行人或其他投资者依法承担赔偿责任。

第八节董事、监事及高级管理人员

一、董事、监事与高级管理人员

（一）董事

本公司现任董事会由 9 名董事组成，其中包括 4 名执行董事、2 名非执行董事、3 名独立非执行董事。本公司现任董事由公司股东提名并由公司股东大会选举产生。

截至本招股说明书签署日，公司现任董事的基本情况如下：

姓名	现任职务	提名人	任期
李思廉	执行董事、董事长	股东	2015 年 5 月至 2018 年 5 月
张力	执行董事、联席董事长	股东	2015 年 5 月至 2018 年 5 月
吕劲	执行董事	股东	2015 年 5 月至 2018 年 5 月
周耀南	执行董事	股东	2015 年 5 月至 2018 年 5 月
张琳	非执行董事	股东	2013 年 5 月至 2016 年 5 月
李海伦	非执行董事	股东	2014 年 5 月至 2017 年 5 月
黎明	独立非执行董事	股东	2014 年 5 月至 2017 年 5 月
郑尔城	独立非执行董事	股东	2014 年 9 月至 2017 年 9 月
吴又华	独立非执行董事	股东	2015 年 5 月至 2018 年 5 月

本公司现任全体董事的简历如下：

1、李思廉先生

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

2、张力先生

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、联席董事长、总裁。张力先生现同时担任第十一届、第十二届全国政协委员、全国工商联房地产商会会长以及暨南大学董事、兼职教授。

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、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。

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、黎明先生

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

8、郑尔城先生

郑尔城，男，1957 年出生，中国国籍，无境外居留权，本公司独立非执行董事，大专学历。1987 年至 1997 年历任中国建设银行广州分行天河支行副行长、

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

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

（二）监事

本公司现任监事会由 3 名监事组成，其中包括 1 名职工代表，2 名股东推荐的监事。非职工代表监事由股东大会选举或更换，职工代表监事由公司职工民主选举产生或更换。

截至本招股说明书签署日，公司现任监事的基本情况如下：

姓名	现任职务	任期
陈量暖	职工代表监事	2015 年 2 月至 2018 年 2 月
梁英梅	监事	2013 年 5 月至 2016 年 5 月
赵祥林	监事	2014 年 9 月至 2017 年 9 月

本公司现任监事的简历如下：

1、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，自 2003 年起兼任广州天力建筑工程有限公司董事长。曾担任本公司附属公司佛山力尊金属制品有限公司及广州天盈园林工程有限公司的董事长，现任本公司监事及监事会主席。

2、梁英梅女士

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

3、赵祥林先生

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

（三）高级管理人员

公司设总裁一名，由董事会提名，董事会聘任和解聘。公司设副总裁、副总经理、首席财务官及其他高级管理人员，协助总裁工作。副总裁、副总经理、财务首席官及其他高级管理人员由总裁提名，董事会聘任和解聘。

截至本招股说明书签署日，公司高级管理人员的基本情况如下：

姓名	现任职务	提名人	任期
张力	总裁	董事会	2005 年 10 月起
朱玲	首席财务官	总裁	2005 年 10 月起
周耀南	副总裁	总裁	2008 年 9 月起
王珩	副总裁	总裁	2010 年 12 月起
张辉	副总裁	总裁	2010 年 12 月起
刘臻	副总经理兼华南区总经理	总裁	2008 年 12 月起
赵飒	副总经理兼海南富力房地产开发有限公司董事长	总裁	2009 年 7 月起
张彦琦	副总裁	总裁	2014 年 10 月起
相立军	副总经理	总裁	2013 年 3 月起
胡杰	董事会秘书	董事会	2007 年 6 月起

本公司现任高级管理人员的简历如下：

1、张力先生

张力，简历情况详见本节“董事”部分所述。

2、周耀南先生

周耀南，简历情况详见本节“董事”部分所述。

3、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。1985年、2007年和2009年分别就读于广东广播电视大学、清华大学国际管理研究院财务会计和资本运营专业及天津财经大学财务管理专业。加入本公司前，曾在广州郊区糖烟酒公司、中国航空技术进出口公司广州航城公司等单位任财务主管、经理等职务。

1995年2月起先后任本公司财务总监、副总经理，现任公司首席财务官。

4、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，现任公司副总裁。

5、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，现任公司副总裁。

6、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，现任公司副总经理兼华南区总经理。

7、赵沨先生

赵沨，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，现任公司副总经理兼海南富力房地产开发有限公司董事长。

8、张彦琦先生

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

助理；子公司广州天力建筑工程有限公司北方区总经理、集团副总经理。现任公司副总裁。

9、相立军先生

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

10、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，任投资部经理，主要负责公司改制、发行上市及大型投资、融资工作，现任公司董事会秘书。

二、董事、监事与高级管理人员及其近亲属持股情况

（一）董事、监事与高级管理人员持股情况及报告期内的变动情况

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

序号	股东名称	目前持有股份性质	持股数量（股）	持股比例		近三年变动情况
1	李思廉	内资股	1,045,092,672	32.43%	33.36%	发生变动
		H 股	30,000,000	0.93%		
2	张力	内资股	1,005,092,672	31.19%	31.40%	没有发生变动
		H 股	6,632,800	0.21%		
3	吕劲	内资股	35,078,352	1.09%		没有发生变动
4	周耀南	内资股	22,922,624	0.71%		没有发生变动
5	朱玲	内资股	22,922,624	0.71%		没有发生变动
6	李海伦	H 股	1,003,600	0.03%		没有发生变动
7	郑尔城	H 股	260,280	0.008%		没有发生变动
8	陈量暖	内资股	20,000,000	0.62%		没有发生变动
9	吴又华	H 股	22,588,000	0.70%		发生变动

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	持股量	变动后	占总股本

			增加情况	减少情况	持股数量	百分比
李思廉	H 股	2014 年度	3,000 万股	-	3,000 万股	0.93%
吴又华	H 股	2015 年度	2,258.8 万股	-	2,258.8 万股	0.70%

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。

（二）董事、监事与高级管理人员的近亲属持股情况及变动情况

报告期内，董事、监事及高级管理人员近亲属持有本公司股份没有发生变动，具体持股情况如下：

序号	股东名称	股份性质	持股数量（股）	持股比例	在本公司任职
1	廖冬芬	内资股	20,000,000	0.62%	无
2	张量	内资股	20,000,000	0.62%	无
3	张小林	内资股	16,000,000	0.50%	无
4	张绮雯	H 股	5,000,000	0.16%	无

（三）董事、监事与高级管理人员及其近亲属持股的质押冻结情况

本公司董事、监事与高级管理人员及其近亲属所持公司股份不存在质押冻结情况。

三、董事、监事与高级管理人员对外投资情况

本公司董事长李思廉、联席董事长、总裁张力的主要对外投资情况可参见本招股说明书“第五节发行人基本情况”之“五、发行人主要股东及股本情况”之“（七）控股股东及实际控制人所控制的企业”。

除上述情况之外，截至本招股说明书签署日，本公司董事、监事与高级管理人员的对外投资情况如下：

姓名	对外投资企业名称	持股比例	与发行人有无关联关系
黎明	No.21 Great Projects Ltd.	18.75%	无
	Chassington Investments Ltd	50%	无

除上述之外，截至本招股说明书签署日，本公司董事、监事、高级管理人员均无其他对外投资情况。

四、董事、监事与高级管理人员领取薪酬情况

本公司董事、监事、高级管理人员均在本公司领薪，2014年度，董事、监事及高级管理人员领取薪酬情况如下：

（单位：万元）

姓名	职务	2014 年度从本公司及下属子公司领取薪酬	是否在实际控制人及其控制的其他企业领取薪酬
董事			
李思廉	执行董事、董事长	333.60	否
张力	执行董事、联席董事长、总裁	333.60	否
周耀南	执行董事、副总裁	376.10	否
吕劲	执行董事	337.86	否
张琳	非执行董事	37.08	否
李海伦	非执行董事	37.08	否
黄开文	独立非执行董事	36.00	否
戴逢(于2014年2月28日离任)	独立非执行董事	4.91	否
黎明	独立非执行董事	29.48	否
郑尔城（于2014年5月30日委任）	独立非执行董事	17.19	否
监事			
陈量暖	职工代表监事、监事会主席	7.20	否
梁英梅	监事	7.15	否
郑尔城（于2014年2月28日辞任）	监事	3.55	否
赵祥林（于2014年9月16日委任）	监事	1.38	否
其他高级管理人员			
朱玲	首席财务官	466.10	否
王珩	副总裁	346.40	否
张辉	副总裁	346.10	否
甘文	副总经理、销售总监	342.10	否
刘臻	副总经理、华南区总经理	344.20	否
赵沨	副总经理、海南富力房地	274.00	否

姓名	职务	2014 年度从本公司及下属子公司领取薪酬	是否在实际控制人及其控制的其他企业领取薪酬
	产开发有限公司董事长		
张彦琦	副总裁	90.60	否
相立军	副总经理	52.50	否
胡杰	董事会秘书	87.87	否

注 1：以上薪酬包括：工资、奖金和补贴。

注 2：陈量暖在天力建筑担任董事长并领取薪酬，其中 2014 年领取 194.37 万元。

五、董事、监事与高级管理人员的兼职情况

截至本招股说明书签署日，本公司董事、监事与高级管理人员在本公司及下属子公司以外的企业兼职情况如下：

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

		Country Garden Holdings Company Limited 碧桂园控股有限公司	无	独立非执行董事
		南丰集团控股有限公司	无	独立非执行董事
张琳	非执行董事	力量矿业能源有限公司	实际控制人张力家庭成员控制的公司	非执行董事

六、董事、监事与高级管理人员之间的亲属关系

本公司非执行董事张琳与本公司联席董事长张力为姐弟关系，本公司非执行董事李海伦与本公司董事长李思廉为姐弟关系。除上述关系之外，本公司其他董事、监事、高级管理人员之间不存在亲属关系。

七、董事、监事与高级管理人员与公司签订的协议、所作承诺以及履行情况

本公司董事、监事与高级管理人员均与本公司签订了聘请合同，所作承诺以及履行情况参见本招股说明书“重大事项提示”所述。

除上述之外，本公司董事、监事与高级管理人员未与公司签订其他协议。

八、董事、监事与高级管理人员的任职资格

本公司董事、监事、高级管理人员均符合《公司法》规定的任职资格和条件，并经由公司董事会、股东大会和职工代表大会依法定程序产生。

九、董事、监事与高级管理人员近三年变动情况

（一）董事变化情况

报告期初（即2012年1月1日），本公司董事会由9名董事组成，其中，李思廉、张力、周耀南、吕劲为执行董事，张琳、李海伦为非执行董事，黄开文、戴逢、黎明为独立非执行董事。

2014年2月28日，公司独立非执行董事戴逢因个人原因提请辞职，公司于2014年9月16日召开临时股东大会，审议通过选举郑尔城先生为公司独立非执行董事，任期3年。

2015年4月20日，公司独立非执行董事黄开文因个人原因提请辞职，公司于2015年5月29日召开2014年年度股东周年大会，审议通过委任吴又华先生为公司独立非执行董事，任期3年。

（二）监事变化情况

报告期初（即2012年1月1日），公司监事会由凤向阳、梁英梅、郑尔城等3名监事组成。

2012年2月23日，监事凤向阳因退休提请辞职，公司召开职工代表大会选举陈量暖为公司职工代表监事，任期3年。

2014年2月28日，监事郑尔城因工作原因提请辞职，公司于2014年9月16日召开临时股东大会，选举赵祥林先生为公司监事。

（三）高级管理人员变化情况

报告期初（即2012年1月1日），公司高级管理人员为：总裁张力，首席财务官朱玲，副总裁周耀南，副总裁王珩，副总裁张辉，副总经理、销售总监甘文，副总经理兼海南富力房地产开发有限公司董事长赵飒、副总经理兼华南区总经理刘臻、董事会秘书胡杰。

2014 年 10 月，公司因业务发展需要任命张彦琦为副总裁。

2013 年 3 月，公司因业务发展需要任命相立军为副总经理。

2015 年 5 月，公司原副总经理、销售总监甘文因个人原因辞职。

公司上述董事、监事、高级管理人员的变动主要是基于进一步完善公司的法人治理结构进行的增选、调整，以及因工作职务调整、个人原因而出现的相关变动。公司上述董事、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《公司章程》的规定，未发生对公司的持续经营和本次发行上市构成不利影响的重大变动。

经核查，保荐机构认为：发行人报告期内董事、监事、高级管理人员的变化均为正常的人事调整，且履行了相关的决策程序，未发生对公司的持续经营和本次发行上市构成不利影响的重大变动，符合《首次公开发行股票并上市管理办法》第十二条的规定。

第九节公司治理

本公司根据《公司法》、《证券法》及其他有关法律、行政法规和规范性文件的规定，建立了股东大会、董事会、监事会、独立董事、董事会秘书等制度。董事会设立了审核委员会、薪酬与考核委员会、战略委员会、提名委员会，并制定了相关工作细则。上述机构和相关人员能够切实履行应尽的职责和义务。

一、公司三会制度的建立健全及规范运作情况

（一）股东大会的建立及运行情况

发行人制定了《股东大会议事规则》，股东大会规范运行，发行人股东大会严格按照《公司章程》和《股东大会议事规则》的规定行使权利。

1、股东的权利

根据《公司章程》第五十八条的规定，公司普通股股东享有下列权利：

“（一）依照其所持有的股份份额领取股利和其他形式的利益分配；（二）依法请求、召集、参加或者委派股东代理人参加股东大会议，并行使表决权；（三）对公司的业务经营活动进行监督管理，提出建议或者质询；（四）依照法律、行政法规及公司章程的规定转让、赠予或质押其所持有的股份；（五）依照公司章程的规定获得有关资讯，包括：1.在缴付成本费用后得到公司章程；2.在缴付了合理费用后有权查阅和复印：（1）所有各部分股东的名册；（2）公司董事、监事、总裁和其他高级管理人员的个人资料，包括：（a）现在及以前的姓名、别名；（b）主要地址（住所）；（c）国籍；（d）专职及其他全部兼职的职业、职务；（e）身份证明文件及其号码；（3）公司股本状况；（4）自上一会计年度以来公司购回自己每一类别股份的票面总值、数量、最高价和最低价，以及公司为此支付的全部费用的报告；（5）股东大会的会议记录；（6）公司债券存根、董事会会议决议、监事会会议决议、财务会计报告。（六）公司终止或清算时，按其所持有的股份份额参加公司剩余财产的分配；（七）对股东大会作出的公司合并、分立决议持异议的股东，要求公司收购其股份；（八）单独或者合计持有公司百分之三以上股份的股东，可以在股东大会召开十日前提出临时提案并书面提交召集人；（九）

法律、行政法规及公司章程所赋予的其他权利。”

2、股东的义务

根据《公司章程》第六十二条的规定，“公司普通股股东承担下列义务：（一）遵守法律、行政法规、公司章程和股东大会决议；（二）依其所认购股份和入股方式缴纳股金；（三）除法律、法规规定的情形外，不得退股；（四）不得滥用股东权利损害公司或者其他股东的利益；不得滥用公司法人独立地位和股东有限责任损害公司债权人的利益；（五）法律、行政法规及公司章程规定应当承担的其他义务。”

3、股东大会职权

股东大会是公司的最高权力机构，依据《公司章程》及《股东大会议事规则》的规定，股东大会行使如下职权：决定公司的经营方针和投资计划；选举和更换董事，决定有关董事的报酬事项；选举和更换由股东代表出任的监事，决定有关监事的报酬事项；审议批准董事会的报告；审议批准监事会的报告；审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案；审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案；对公司增加或者减少注册资本作出决议；对公司合并、分立、解散和清算以及变更公司形式作出决议；对公司发行债券或其他证券及上市作出决议；对公司聘用、解聘或者不再续聘会计师事务所作出决议；修改公司章程；审议批准单独或合计持有公司有表决权的股份百分之三以上（含百分之三）的股东的提案；审议股权激励计划；审议批准第六十九条规定的担保事项；审议公司在一年内购买、出售重大资产超过公司最近一期经审计总资产 30%的事项；审议批准变更募集资金用途事项；审议批准回购公司股份事项；法律、行政法规及公司章程、公司股票上市地上市规则、有关法规规定应当由股东大会作出决议的其他事项。

4、股东大会议事规则

发行人《公司章程》和《股东大会议事规则》对股东大会的召开条件、召集方式和程序、股东的出席、议案的提交、审议和表决以及信息披露等事项作出了详细规定。

股东大会分为股东年会和临时股东大会。股东大会由召集人召集，按公司章程规定，召集人包括董事会、监事会、召集股东。股东年会每年召开一次，并应于上一会计年度完结之后的六个月之内举行。

公司召开股东大会，召集人应在股东大会召开 45 日前通知各股东。股东大

会采用网络或其他方式的，应当在股东大会通知中明确载明网络或其他方式的表决时间及表决程序。股权登记日登记在册的所有普通股股东或其代理人,均有权出席股东大会。并依照有关法律、法规及公司章程行使表决权。股东可以亲自出席股东大会，也可以委托代理人代为出席和表决。任何有权出席股东大会并有权表决的股东，有权委任一人或者数人（该人可以不是股东）作为其股东代理人，代为出席和表决。股东大会召开时，本公司全体董事、监事和董事会秘书应当出席会议，总裁和其它高级管理人员应当列席会议。

公司召开股东大会，董事会、监事会以及单独或者合计持有公司有表决权的股份总额 3%以上（含 3%）的股东，有权以书面形式向公司提出提案。单独或者合计持公司有表决权的股份总额 3%以上股份的股东，可以在股东大会召开十日前提出临时提案并书面提交召集人。召集人应当在收到提案后两日内发出股东大会补充通知，公告临时提案的内容。除前述情形外，召集人在发出股东大会通知公告后，不得修改股东大会通知中已列明的提案或增加新的提案。

股东大会决议分为普通决议和特别决议。股东大会作出普通决议，应当由出席股东大会的股东（包括股东代理人）所持表决权的二分之一以上通过。股东大会作出特别决议，应当由出席股东大会的股东（包括股东代理人）所持表决权的三分之二以上通过。

下列事项由股东大会的普通决议通过：董事会和监事会的工作报告；董事会拟订的利润分配方案和亏损弥补方案；选举和更换董事和由非职工代表担任的监事，决定有关董事、监事报酬和支付方法；公司年度预、决算报告，资产负债表、利润表及其他财务报表；公司年度报告；聘用、解聘承办公司审计业务的会计师事务所；除法律、行政法规规定或者《公司章程》规定应当以特别决议通过以外的其他事项。

下列事项由股东大会以特别决议通过：公司增、减注册资本和发行任何种类股票、认股证和其他类似证券；公司的分立、合并、解散和清算以及变更公司组织形式；发行公司债券；公司章程的修改；股权激励计划；公司在一年内购买、出售重大资产金额或者担保金额超过公司最近一期经审计总资产 30%的事项；回购公司股份；法律、行政法规、规章或公司章程规定的，或股东大会以普通决议通过认为会对公司产生重大影响的、需要以特别决议通过的其他事项。

根据《公司章程》，持有不同种类股份的股东为类别股东。公司拟变更或者废除类别股东的权利，应当经股东大会以特别决议通过和经受影响的类别股东在按第一百三十三条至第一百三十七条另行召集的股东会议上通过，方可进行。类别股东会的决议，应当经根据第一百三十二条由出席类别股东会议的有表决权的三分之二以上的股权表决通过，方可作出。类别股东会议应当以与股东大会尽可能相同的程式举行，公司章程中有关股东大会举行程式的条款适用于类别股东会议。

本次公司首次公开发行人民币普通股（A 股）有关事宜，已经公司 2015 年 8 月 12 日临时股东大会及类别股东会议审议通过。

5、股东大会运行情况

自 2012 年 1 月 1 日截至本招股说明书签署日，公司共计召开 9 次股东大会。具体情况如下：

序号	时间	会议名称
1	2012 年 5 月 25 日	2011 年度股东周年大会、H 股类别股东大会、内资股类别股东大会
2	2013 年 5 月 29 日	2012 年度股东周年大会
3	2013 年 9 月 2 日	临时股东大会
4	2013 年 10 月 18 日	临时股东大会
5	2014 年 5 月 29 日	2013 年度股东周年大会
6	2014 年 9 月 16 日	临时股东大会
7	2014 年 10 月 23 日	临时股东大会
8	2015 年 5 月 29 日	2014 年度股东周年大会
9	2015 年 8 月 12 日	临时股东大会、H 股类别股东大会、内资股类别股东大会

公司股东大会严格按照公司章程规定召开，股东大会操作流程严格遵循公司股东大会议事规则的相关规定。股东大会的规范召开保障了股东依照有关法律法规和公司章程严格行使职权、履行职责和义务，股东大会制度的建立和有效执行对完善公司治理结构、规范公司决策程序和规范公司管理发挥了应有的作用。

（二）董事会的建立及运行情况

发行人制定了《董事会议事规则》，董事会规范运行，发行人董事严格按照《公司章程》和《董事会议事规则》的规定行使自己的权利。

1、董事会构成

公司设董事会，董事会由九名董事组成，设董事长一人，副董事长一人，其他董事七人，其中外部董事（不在公司内部任职的董事，下同）五人，含独立董事三人。外部董事应有足够的时间和必要的知识能力以履行其职责。外部董事履行职责时，公司必须提供必要的资讯。执行董事（指在公司担任除董事外的其他职务的人）处理董事会授权的事宜。董事由股东大会选举或更换，任期不超过三年。董事任期届满，可以连选连任。董事在任期届满以前，股东大会不能无故解除其职务。董事可以由总裁或者其他高级管理人员兼任，但兼任总裁或者其他高级管理人员职务的董事以及由职工代表担任的董事，总计不得超过公司董事总数的 1/2。

2、董事会职权

董事会对股东大会负责，依据《公司章程》及《董事会议事规则》的规定行使下列职权：负责召集股东大会，并向股东大会报告工作；执行股东大会的决议；决定公司经营计划和投资方案；制定公司的年度财务预算方案、决算方案；制定公司的利润分配方案和弥补亏损方案；制定公司增加或者减少注册资本的方案以及发行公司债券或其他有价证券及上市的方案；拟订公司重大收购、收购本公司股票或者拟定公司的合并、分立、解散及变更公司形式的方案；决定公司内部管理机构的设置；聘任或者解聘公司总裁及董事会秘书，根据总裁的提名，聘任或者解聘公司其他高级管理人员，决定其报酬和奖惩事项；制定公司的基本管理制度；制定公司章程修改方案；制定股权激励计划；听取公司总裁的工作汇报并检查总裁的工作；制定公司信息披露制度，管理公司信息披露事项；向股东大会提请聘任或更换为公司审计的会计师事务所；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、须经股东大会审议以外的对外担保事项、委托理财、关联交易等事项；法律、行政法规、规章或公司章程规定，以及股东大会授予的其他职权。超过股东大会授权范围的事项，应当提交股东大会审议。

3、董事会议事规则

董事会会议分为定期董事会会议和临时董事会会议，定期董事会会议应当每年召开两次，由董事长召集。董事会应当于定期董事会会议召开 10 日以前书面通知全体董事和监事。有下列情形之一的，董事长应在 10 日内召集和主持临时董事会会议：代表 10%以上表决权的股东提议时；董事长认为必要时；三分之

一以上董事联名提议时；监事会提议时；二分之一以上独立董事提议时；总裁提议时；证券监管部门要求召开时；法律、行政法规及公司章程规定的其它情形。董事会会议应当由二分之一以上的董事（包括依公司章程规定受委托出席的董事）出席方可举行。

除董事会议事规则或公司章程另有规定的情形外，董事会作出决议，须经全体董事的过半数通过；法律、行政法规和公司章程规定董事会形成决议应当取得更多董事同意的，从其规定。

4、董事会运行情况

自 2012 年 1 月 1 日截至本招股说明书签署日，本公司共计召开 133 次董事会。具体如下：

序号	时间	会议名称
1	2012 年 1 月 4 日	董事会
2	2012 年 1 月 13 日	董事会
3	2012 年 2 月 20 日	董事会
4	2012 年 3 月 1 日	董事会
5	2012 年 3 月 8 日	董事会（2 次）
6	2012 年 3 月 21 日	董事会（3 次）
7	2012 年 3 月 26 日	董事会
8	2012 年 4 月 1 日	董事会
9	2012 年 4 月 8 日	董事会
10	2012 年 4 月 12 日	董事会
11	2012 年 4 月 27 日	董事会
12	2012 年 5 月 15 日	董事会
13	2012 年 5 月 21 日	董事会
14	2012 年 8 月 31 日	董事会（2 次）
15	2012 年 9 月 4 日	董事会
16	2012 年 9 月 10 日	董事会（2 次）
17	2012 年 9 月 12 日	董事会
18	2012 年 10 月 9 日	董事会
19	2012 年 10 月 17 日	董事会（2 次）
20	2012 年 10 月 22 日	董事会（2 次）
21	2012 年 10 月 29 日	董事会
22	2012 年 12 月 21 日	董事会
23	2013 年 1 月 4 日	董事会
24	2013 年 1 月 8 日	董事会（4 次）
25	2013 年 1 月 14 日	董事会
26	2013 年 2 月 27 日	董事会

27	2013 年 3 月 16 日	董事会（2 次）
28	2013 年 3 月 19 日	董事会（2 次）
29	2013 年 3 月 20 日	董事会
30	2013 年 3 月 21 日	董事会
31	2013 年 4 月 11 日	董事会
32	2013 年 5 月 10 日	董事会
33	2013 年 5 月 23 日	董事会
34	2013 年 6 月 4 日	董事会（2 次）
35	2013 年 6 月 17 日	董事会
36	2013 年 6 月 18 日	董事会（2 次）
37	2013 年 6 月 20 日	董事会
38	2013 年 6 月 26 日	董事会
39	2013 年 7 月 4 日	董事会
40	2013 年 7 月 10 日	董事会
41	2013 年 7 月 30 日	董事会（2 次）
42	2013 年 8 月 6 日	董事会
43	2013 年 8 月 13 日	董事会
44	2013 年 8 月 14 日	董事会（2 次）
45	2013 年 8 月 16 日	董事会
46	2013 年 8 月 21 日	董事会
47	2013 年 9 月 9 日	董事会
48	2013 年 9 月 22 日	董事会
49	2013 年 9 月 24 日	董事会（2 次）
50	2013 年 9 月 28 日	董事会
51	2013 年 9 月 30 日	董事会
52	2013 年 10 月 15 日	董事会（4 次）
53	2013 年 10 月 18 日	董事会
54	2013 年 11 月 15 日	董事会
55	2013 年 11 月 18 日	董事会
56	2013 年 11 月 20 日	董事会
57	2013 年 11 月 27 日	董事会（2 次）
58	2013 年 12 月 3 日	董事会（2 次）
59	2013 年 12 月 5 日	董事会
60	2013 年 12 月 17 日	董事会
61	2013 年 12 月 24 日	董事会（2 次）
62	2013 年 12 月 26 日	董事会
63	2013 年 12 月 31 日	董事会
64	2014 年 2 月 28 日	董事会
65	2014 年 4 月 21 日	董事会
66	2014 年 4 月 30 日	董事会

67	2014 年 5 月 19 日	董事会
68	2014 年 5 月 27 日	董事会
69	2014 年 6 月 18 日	董事会（2 次）
70	2014 年 6 月 25 日	董事会
71	2014 年 6 月 27 日	董事会（2 次）
72	2014 年 7 月 18 日	董事会
73	2014 年 7 月 25 日	董事会
74	2014 年 7 月 30 日	董事会
75	2014 年 8 月 1 日	董事会（3 次）
76	2014 年 8 月 26 日	董事会
77	2014 年 9 月 2 日	董事会（2 次）
78	2014 年 9 月 3 日	董事会
79	2014 年 9 月 22 日	董事会
80	2014 年 10 月 22 日	董事会
81	2014 年 10 月 28 日	董事会
82	2014 年 10 月 30 日	董事会（2 次）
83	2014 年 10 月 31 日	董事会（2 次）
84	2014 年 11 月 19 日	董事会
85	2014 年 11 月 21 日	董事会
86	2014 年 11 月 24 日	董事会
87	2014 年 12 月 23 日	董事会
88	2014 年 12 月 29 日	董事会
89	2015 年 1 月 12 日	董事会
90	2015 年 1 月 15 日	董事会（2 次）
91	2015 年 1 月 16 日	董事会
92	2015 年 2 月 3 日	董事会（2 次）
93	2015 年 2 月 5 日	董事会
94	2015 年 2 月 10 日	董事会
95	2015 年 3 月 12 日	董事会
96	2015 年 3 月 17 日	董事会
97	2015 年 5 月 29 日	董事会
98	2015 年 6 月 18 日	董事会
99	2015 年 8 月 12 日	董事会
100	2015 年 8 月 20 日	董事会
101	2015 年 9 月 1 日	董事会

公司董事会严格按照公司章程规定召开，董事会操作流程严格遵循公司董事会议事规则的相关规定。董事会的规范召开保障了董事依照有关法律法规和公司章程严格行使职权、勤勉尽职地履行职责和义务，董事会制度的建立和有效执行对完善公司治理结构、规范公司决策程序和规范公司管理发挥了应有的作用。

（三）监事会的建立及运行情况

发行人制定了《监事会议事规则》，监事会规范运行。监事严格按照《公司章程》和《监事会议事规则》的规定行使自己的权利。

1、监事会构成

公司监事会由三人组成，由两名股东代表和一名公司职工代表组成，股东代表由股东大会选举和罢免，职工代表由公司职工民主选举和罢免。监事会设主席 1 人，监事会主席由全体监事过半数选举产生。监事任期三年，可以连选连任。

2、监事会职权

监事会向股东大会负责，依据《公司章程》及《监事会议事规则》行使下列职权：应当对董事会编制的公司定期报告进行审核并提出书面审核意见；检查公司的财务；对董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督，对违反法律、行政法规、公司章程或者股东大会决议的董事、高级管理人员提出罢免的建议；当公司董事、总裁和其他高级管理人员的行为损害公司的利益时，要求前述人员予以纠正；核对董事会拟提交股东大会的财务报告、营业报告和利润分配方案等财务资料，发现疑问的，可以公司名义委托注册会计师、执业审计师进行复审；提议召开临时股东大会，在董事会不履行《公司法》规定的召集和主持股东大会职责时召集和主持股东大会；代表公司与董事、高级管理人员交涉或者对董事、高级管理人员提起诉讼；向股东大会提出提案；提议召开董事会临时会议；发现公司经营异常，可以进行调查，必要时，可以聘请会计师事务所、律师事务所等专业机构协助其工作；法律、行政法规、规章、公司章程规定的其他职权，以及股东大会授予的其他职权。

3、监事会议事规则

监事会会议分为定期会议和临时会议。定期会议每六个月至少召开一次，由监事会主席负责召集。出现下列情况之一的，监事会应当在十日内召开临时会议：任何监事提议召开时；股东大会、董事会会议通过了违反法律、法规、规章、监管部门的各种规定和要求、公司章程、公司股东大会决议和其他有关规定的决议时；董事和高级管理人员的不当行为可能给公司造成重大损害时；公司、董事、监事、高级管理人员被股东提起诉讼时；公司、董事、监事、高级管理人员受到证券监管部门处罚或者被深圳证券交易所公开谴责时；证券监管部门要求召开

时；公司章程规定的其他情形。召开监事会定期会议和临时会议，监事会办公室应当分别提前十日和三日将书面会议通知，通过专人送达、传真、电子邮件、邮寄或其他方式，提交全体监事。监事会会议应当由全体监事过半数出席方可举行。

监事会主席召集和主持监事会会议；监事会主席不能履行职务或者不履行职务的，由半数以上监事共同推举一名监事召集和主持监事会会议。

监事会的决议，应当由监事会三分之二以上（含三分之二）监事会成员表决通过。

4、监事会运行情况

自 2012 年 1 月 1 日截至本招股说明书签署日，本公司共计召开 10 次监事会。具体如下：

序号	时间	会议名称
1	2012 年 3 月 19 日	监事会
2	2012 年 9 月 19 日	监事会
3	2013 年 3 月 19 日	监事会
4	2013 年 9 月 19 日	监事会
5	2014 年 3 月 19 日	监事会
6	2014 年 7 月 30 日	监事会
7	2014 年 11 月 4 日	监事会
8	2015 年 3 月 13 日	监事会
9	2015 年 4 月 20 日	监事会
10	2015 年 6 月 18 日	监事会

公司监事会严格按照公司章程规定召开，监事会操作流程严格遵循公司监事会议事规则的相关规定。监事会的规范召开保障了监事依照有关法律法规和公司章程严格行使职权、勤勉尽职地履行职责和义务，监事会制度的建立和有效执行对完善公司治理结构和规范公司运作发挥了应有的监督和制衡作用。

（四）独立董事制度的建立及运行情况

1、独立董事的设置

公司聘任三名人员担任独立董事，其中至少包括一名会计专业人士（会计专业人士是指具有高级职称或注册会计师资格的人士）。公司董事会、监事会、单独或者合并持有公司已发行股份 1%以上的股东可以提出独立董事候选人，并经股东大会选举决定。

本公司目前共有 3 名独立董事。本公司独立董事的情况参见本招股说明书第

八节董事、监事及高级管理人员“一、董事、监事与高级管理人员”之“（一）董事”。

2、本公司独立董事发挥作用的制度安排

为充分发挥独立董事的作用，确保独立董事能充分履行职责，本公司依据法律、行政法规、规章、公司章程制定了《独立董事工作制度》。

为了充分发挥独立董事的作用，独立董事不仅具有《公司法》和其他相关法律、法规赋予董事的职权外，公司还赋予独立董事以下特别职权：公司重大关联交易应由独立董事认可后，提交董事会讨论；独立董事做出判断前，可以聘请中介机构出具独立财务顾问报告，作为其判断的依据；向董事会提议聘用或解聘会计师事务所；向董事会提请召开临时股东大会；提议召开董事会；独立聘请外部审计机构和咨询机构；可以在股东大会召开前公开向股东征集投票权。独立董事行使上述职权应当取得全体独立董事的二分之一以上同意。但独立董事可独立聘请外部审计机构和咨询机构，对公司的具体事项进行审计和咨询，须经全体独立董事同意，相关费用由公司承担。如上述提议未被采纳或上述职权不能正常行使，公司应将有关情况予以披露。

独立董事还应对以下事项向董事会或股东大会发表独立意见：对外担保；重大关联交易；董事的提名、任免；聘任或者解聘高级管理人员；公司董事、高级管理人员的薪酬和股权激励计划；变更募集资金用途；制定资本公积金转增股本预案；制定利润分配政策、利润分配方案及现金分红方案；因会计准则变更以外的原因作出会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正；上市公司的财务会计报告被注册会计师出具非标准无保留审计意见；会计师事务所的聘用及解聘；上市公司管理层收购；上市公司重大资产重组；上市公司以集中竞价交易方式回购股份；上市公司内部控制评价报告；上市公司承诺相关方的承诺变更方案；上市公司优先股发行对公司各类股东权益的影响；法律、行政法规、部门规章、规范性文件及公司章程规定的或中国证监会认定的其他事项；独立董事认为可能损害上市公司及其中小股东权益的其他事项。独立董事应当就上述事项发表以下几类意见之一：1、同意；2、保留意见及其理由；3、反对意见及其理由；4、无法发表意见及其障碍。

3、独立董事实际发挥作用的情况

本公司自独立董事制度设立以来，独立董事依据法律、法规及《企业常规管治守则》、《独立董事工作制度》履行了相应权力和义务，参与重大决策，审查公司非持续性关联交易，对公司的持续关联交易进行审阅并发表了公允的独立意见，对公司的对外投资发表补充意见，为公司治理结构的完善、规范运作和避免风险起到积极作用。

（五）董事会秘书制度的建立及运行情况

根据《公司章程（草案）》第一百六十五条、第一百六十六条的规定，公司设董事会秘书一名。董事会秘书为公司的高级管理人员。公司董事会秘书，应当是具有必备的专业知识和经验的自然人，由董事会委任。

根据《公司董事会秘书工作细则》第四章的规定，董事会秘书履行如下职责：

董事会秘书的主要职责包括：（1）董事会秘书负责上市公司信息披露管理事务，包括：1）负责公司信息对外发布；2）制定并完善公司信息披露事务管理制度；3）督促公司相关信息披露义务人遵守信息披露相关规定，协助相关各方及有关人员履行信息披露义务；4）负责公司未公开重大信息的保密工作；5）负责公司内幕知情人登记报备工作；6）关注媒体报道，主动向公司及相关信息披露义务人求证，督促董事会及时披露或澄清。（2）董事会秘书应协助公司董事会加强公司治理机制建设，包括：1）组织筹备并列席公司董事会会议及其专门委员会会议、监事会会议和股东大会会议；2）建立健全公司内部控制制度；3）积极推动公司避免同业竞争，减少并规范关联交易事项；4）积极推动公司建立健全激励约束机制；5）积极推动公司承担社会责任。（3）董事会秘书负责上市公司股权管理事务，包括：1）保管公司股东持股资料；2）办理公司限售股相关事项；3）督促公司董事、监事、高级管理人员及其他相关人员遵守公司股份买卖相关规定；4）其他公司股权管理事项。

（六）发行人董事会专门委员会的设置情况

公司董事会下设提名委员会、审核委员会、薪酬与考核委员会和战略委员会。

1、提名委员会

提名委员会由三名董事组成，其中一名为执行董事李思廉先生，另外两名成员为独立非执行董事黎明先生和郑尔城先生。提名委员会设召集人一名，现由独

立董事郑尔城担任。

提名委员会根据工作需要及时召开会议，并于会议召开至少五个工作日前通知全体委员，会议由召集人主持，召集人不能出席时可委托其他一名委员主持。

提名委员会主要职责包括：根据公司的经营战略、外部和内部客观条件，结合公司发展的实际需要，研究制订公司内部组织机构设置或调整的方案，向董事会提出建议；根据公司经营活动情况、资产规模和股权结构对董事会的规模和构成向董事会提出建议；研究董事、经理人员、外派高管的选择标准和程序，并向董事会提出建议；广泛搜寻合格的董事、经理人员和外派高管的人选；对董事候选人、经理人员和外派高管的人选进行审查并提出建议；对须提请董事会审查批准或聘任的其他管理人员进行审查并提出建议；董事会授权的其他事宜。

2、审核委员会

审核委员会由三名非执行董事组成，其中一名为非执行董事李海伦女士，两名独立非执行董事分别为黎明先生和郑尔城先生。黎明先生具备专业会计及财务管理资格。审核委员会设召集人一名，召集人现由具备专业会计及财务管理资格的独立董事黎明担任。

审核委员会会议分为定期会议和临时会议。定期会议每年至少召开四次，临时会议由审核委员会委员提议召开。会议应于召开前五天通知全体委员，由召集人主持，召集人不能出席时可委托其他一名委员主持。

审核委员会主要职责包括：提议聘请或更换会计师事务所；审定、完善公司的内部审计制度并监督实施；负责内部审计与外部审计之间的沟通；审查公司内控制度，对重大关联交易进行审计；检查审计工作和听取重大审计项目的情况汇报；考核、评价审计职能部门的工作并出具书面意见；审核公司的财务信息及其披露；检查、监督公司存在或潜在的各种风险；对审计机构的独立性要发表意见；公司董事会授权的其它事宜。

3、薪酬与考核委员会

薪酬与考核委员会由三名董事组成，其中一名为执行董事李思廉先生，另外两名成员为独立非执行董事郑尔城先生和吴又华先生。薪酬与考核委员会设召集人一名，现由独立董事郑尔城担任。

薪酬委员会每年至少召开两次会议，并于会议召开前七日通知全体委员，会

议由召集人主持，召集人不能出席时可委托其他一名委员主持。

薪酬委员会主要职责包括：研究董事、高级管理人员考核的标准，进行考核并提出建议；研究和审查董事、高级管理人员的薪酬政策与方案；负责对公司董事、高级管理人员薪酬制度执行情况进行监督；根据董事会的授权，制订全体董事、高级管理人员的特定薪酬待遇；董事会交办的其他工作；证券监管部门赋予的其他职责。

4、战略委员会

战略委员会由三名董事组成，其中两名为执行董事李思廉先生、张力先生，另外一名成员为独立非执行董事郑尔城先生。战略委员会设召集人一名，现由董事长李思廉担任。

战略委员会每年至少召开两次会议，并于会议召开前七日通知全体委员，会议由召集人主持，召集人不能出席时可委托其他一名委员主持。

战略委员会主要职责包括：对公司长期发展战略规划进行研究并提出建议；对《公司章程》规定须经董事会批准的重大投资融资方案进行研究并提出建议；对《公司章程》规定须经董事会批准的重大资本运作、资产经营项目进行研究并提出建议；对以上事项的实施进行检查；董事会授权的其他事宜。

二、报告期内重大违法违规情况

报告期内，公司不存在重大违法违规情况，也不存在被国家机关及行业主管部门予以重大处罚的情形。

三、报告期内资金占用及违规担保情况

本公司报告期内不存在资金被控股股东、实际控制人及其控制的其他企业占用情况。

本公司现行有效的担保合同中，不存在为控股股东、实际控制人及其控制的其他企业违规提供担保的情况。

四、内部控制制度有效性的自我评估和鉴证意见

（一）管理层对内部控制制度的评估意见

为了规范公司的内部控制，加强内部管理，保证各项业务的正常、规范进行，确保公司资产的安全和完整，防止欺诈和舞弊行为，实现公司的经营管理目标，公司依照国家有关法律法规的规定，根据公司的资产结构和经营方式，结合自身业务发展情况和运营管理经验，建立了较为完整、有效、合理的内部控制制度体系。

截至 2015 年 6 月 30 日，本公司严格遵守内部控制制度，并使内部控制制度得到了有效地执行，内部控制整体能够实现控制目标。没有发生因内部控制制度不健全、不严格执行已经制定的各项制度而给公司造成重大损失和不利影响的情况。本公司在内部控制的完整性、有效性和合理性方面，不存在重大缺陷。

（二）会计师对内部控制制度的鉴证意见

立信会计师对本公司截至 2015 年 6 月 30 日与财务报表相关的内部控制制度有效性作出了认定，于 2015 年 9 月 1 日出具了信会师报字[2015]第 410531 号内部控制鉴证报告。会计师认为，公司管理当局作出的“根据财政部《企业内部控制规范》及相关具体规范，本公司内部控制于 2015 年 6 月 30 日在所有重大方面是有效的”这一认定是公允的。

第十节财务会计信息

本节的财务会计数据及相关分析反映了公司近三年一期经审计的财务状况、经营成果和现金流量情况。引用的财务会计数据，非经特别说明，均引自经立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计的公司财务报告。投资者欲对公司的财务状况、经营成果和会计政策进行详细的了解，应当认真阅读本招股说明书备查文件“财务报告及审计报告”。

一、近三年一期经审计的财务会计报表

（一）合并财务会计报表

1、合并资产负债表

单位：元

资产	2015-06-30	2014-12-31	2013-12-31	2012-12-31
流动资产：				
货币资金	17,947,461,294.58	19,829,921,458.56	24,344,334,730.89	12,861,713,266.80
应收票据	-	-	1,700,000.00	500,000.00
应收账款	4,030,073,716.76	4,823,717,736.79	4,638,550,702.09	3,009,735,221.78
预付款项	1,388,597,025.49	1,117,972,943.12	2,994,034,769.06	956,699,597.66
其他应收款	9,684,713,300.26	8,707,809,233.13	6,956,489,151.30	5,256,607,661.86
存货	103,384,985,447.17	98,847,188,060.02	67,338,193,085.62	47,625,435,352.11
其他流动资产	2,984,896,124.89	2,148,544,990.08	1,330,238,715.46	1,035,460,950.45
流动资产合计	**139,420,726,909.15**	**135,475,154,421.70**	**107,603,541,154.42**	**70,746,152,050.66**
非流动资产：				
可供出售金融资产	545,570,000.00	535,476,698.00	281,400,000.00	224,000,000.00
长期股权投资	4,953,965,165.20	4,703,732,678.00	4,381,529,991.30	3,974,936,561.68
投资性房地产	18,855,189,600.00	18,047,631,901.50	15,888,186,534.28	13,347,219,500.00
固定资产	6,040,207,477.63	5,404,643,032.62	5,420,182,178.57	4,790,323,758.44
在建工程	2,111,568,947.96	2,090,997,879.75	1,146,488,923.01	698,875,174.55
无形资产	1,730,848,888.15	1,672,253,309.22	1,489,162,087.54	1,232,013,034.05
商誉	503,749,725.78	503,749,725.78	507,019,391.00	516,182,168.85
递延所得税资产	3,565,761,854.31	3,350,289,746.43	2,686,667,209.55	2,341,556,863.50
非流动资产合计	**38,306,861,659.03**	**36,308,774,971.30**	**31,800,636,315.25**	**27,125,107,061.07**
资产总计	**177,727,588,568.18**	**171,783,929,393.00**	**139,404,177,469.67**	**97,871,259,111.73**

合并资产负债表（续）

单位：元

负债和所有者权益	2015-06-30	2014-12-31	2013-12-31	2012-12-31
流动负债：				
短期借款	4,358,096,250.00	3,085,000,000.00	2,549,535,000.00	1,432,052,000.00
应付账款	8,228,584,548.02	10,498,573,026.02	8,756,591,261.44	7,136,764,404.19
预收款项	26,117,916,319.80	19,889,802,911.63	14,368,576,796.69	13,718,986,461.05
应付职工薪酬	32,540,008.71	233,723,071.44	290,691,174.65	272,521,827.06
应交税费	2,121,799,278.73	3,496,624,622.92	2,959,176,502.99	2,158,852,164.78
应付利息	865,976,373.55	726,392,952.13	619,931,177.46	625,318,106.48
其他应付款	6,909,349,814.76	6,577,435,935.49	7,596,200,445.50	3,672,509,476.36
一年内到期的非流动负债	23,579,689,420.71	19,020,068,486.46	15,545,777,513.73	5,780,254,084.66
其他流动负债	7,561,406,222.42	7,334,576,881.11	7,236,382,875.04	5,758,327,432.97
流动负债合计	**79,775,358,236.70**	**70,862,197,887.20**	**59,922,862,747.50**	**40,555,585,957.55**
非流动负债：				
长期借款	37,131,992,408.70	33,506,238,863.87	37,333,030,005.75	17,826,242,780.83
应付债券	9,660,530,462.97	11,987,707,842.08	5,915,643,814.00	10,445,959,085.08
长期应付款	36,403,693.13	59,655,594.66	103,839,987.31	147,753,989.77
递延所得税负债	3,596,077,479.12	3,285,012,201.96	2,710,892,176.39	2,136,246,468.25
非流动负债合计	**50,425,004,043.92**	**48,838,614,502.57**	**46,063,405,983.45**	**30,556,202,323.93**
负债合计	**130,200,362,280.62**	**119,700,812,389.77**	**105,986,268,730.95**	**71,111,788,281.48**
所有者权益：				
股本	805,591,836.00	805,591,836.00	805,591,836.00	805,591,836.00
其他权益工具：永续债	10,004,383,907.45	15,648,416,125.97	1,000,000,000.00	-
资本公积	3,656,747,590.86	3,649,551,261.00	3,634,476,088.80	3,634,476,088.80
减：库存股	106,004,435.61	128,711,067.56	172,563,175.22	167,364,395.00
其他综合收益	308,749,401.03	292,686,485.58	113,184,667.18	120,534,667.18
盈余公积	402,795,918.00	402,795,918.00	402,795,918.00	402,795,918.00
未分配利润	31,926,179,529.33	30,881,001,303.80	27,259,216,386.67	21,599,518,156.20
归属于母公司所有者权益合计	**46,998,443,747.06**	**51,551,331,862.79**	**33,042,701,721.43**	**26,395,552,271.18**
少数股东权益	528,782,540.50	531,785,140.44	375,207,017.29	363,918,559.07
所有者权益合计	**47,527,226,287.56**	**52,083,117,003.23**	**33,417,908,738.72**	**26,759,470,830.25**
负债和所有者权益合计	**177,727,588,568.18**	**171,783,929,393.00**	**139,404,177,469.67**	**97,871,259,111.73**

2、合并利润表

单位：元

项目	2015 年 1-6 月	2014 年	2013 年	2012 年
一、营业总收入	**12,787,543,117.74**	**34,813,148,720.91**	**36,337,096,481.13**	**30,409,024,010.07**
其中：营业收入	12,787,543,117.74	34,813,148,720.91	36,337,096,481.13	30,409,024,010.07
二、营业总成本	**11,484,704,433.99**	**27,812,295,764.61**	**28,636,312,040.35**	**23,466,775,355.66**
其中：营业成本	8,206,417,497.47	20,308,807,067.72	19,842,574,002.80	16,091,431,696.42
营业税金及附加	1,336,876,915.64	3,382,760,429.28	4,537,796,777.13	4,020,369,651.35
销售费用	369,999,665.99	896,058,831.52	626,089,110.55	454,007,327.48
管理费用	1,120,549,487.02	2,207,546,884.62	1,829,153,296.58	1,518,303,285.20
财务费用	448,413,720.06	1,004,160,934.29	1,782,058,094.35	1,373,668,609.80
资产减值损失	2,447,147.81	12,961,617.18	18,640,758.94	8,994,785.41
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	760,902,098.65	1,610,573,394.67	2,435,947,554.49	659,662,900.00
投资收益（损失以“-”号填列）	249,463,162.60	144,583,990.41	307,632,911.60	316,319,927.19
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	249,463,162.60	144,583,990.41	306,352,780.27	315,641,041.29
三、营业利润	**2,313,203,945.00**	**8,756,010,341.38**	**10,444,364,906.87**	**7,918,231,481.60**
加：营业外收入	53,693,521.93	197,465,255.09	126,530,635.53	49,585,353.33
减：营业外支出	14,757,713.92	77,400,768.51	39,002,490.37	50,331,855.85
四、利润总额	**2,352,139,753.01**	**8,876,074,827.96**	**10,531,893,052.03**	**7,917,484,979.08**
减：所得税费用	632,709,129.88	2,368,004,669.07	2,879,976,706.06	2,249,687,785.65
五、净利润	**1,719,430,623.13**	**6,508,070,158.89**	**7,651,916,345.97**	**5,667,797,193.43**
归属于母公司所有者的净利润	1,722,546,541.74	6,553,611,892.87	7,640,127,887.75	5,510,426,535.12
少数股东损益	-3,115,918.61	-45,541,733.98	11,788,458.22	157,370,658.31
六、每股收益：				
（一）基本每股收益	0.33	1.63	2.39	1.73
（二）稀释每股收益	0.33	1.63	2.39	1.73
七、其他综合收益	**16,176,234.12**	**179,508,420.24**	**-7,350,000.00**	**35,175,000.00**
八、综合收益总额	**1,735,606,857.25**	**6,687,578,579.13**	**7,644,566,345.97**	**5,702,972,193.43**
归属于母公司所有者的综合收益总额	1,738,609,457.19	6,733,113,711.27	7,632,777,887.75	5,545,601,535.12
归属于少数股东的综合收益总额	-3,002,599.94	-45,535,132.14	11,788,458.22	157,370,658.31

3、合并现金流量表

单位：元

项目	2015 年 1-6 月	2014 年	2013 年	2012 年
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	20,328,115,175.65	38,542,890,101.81	35,539,458,676.36	28,145,934,107.25
收到的税费返还	-	-	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	1,212,210,663.01	3,569,189,116.35	3,707,824,315.47	2,997,661,733.39
经营活动现金流入小计	**21,540,325,838.66**	**42,112,079,218.16**	**39,247,282,991.83**	**31,143,595,840.64**
购买商品、接受劳务支付的现金	11,211,195,164.12	38,512,458,115.12	27,604,647,596.95	19,065,078,893.85
支付给职工以及为职工支付的现金	1,682,228,973.88	2,889,329,843.45	2,371,070,542.25	2,031,240,012.35
支付的各项税费	4,029,838,095.33	6,496,834,942.29	5,545,967,002.45	5,173,554,832.44
支付其他与经营活动有关的现金	3,197,334,577.29	10,635,202,396.94	10,307,970,259.69	5,685,937,850.75
经营活动现金流出小计	**20,120,596,810.62**	**58,533,825,297.80**	**45,829,655,401.34**	**31,955,811,589.39**
经营活动产生的现金流量净额	**1,419,729,028.04**	**-16,421,746,079.64**	**-6,582,372,409.51**	**-812,215,748.75**
二、投资活动产生的现金流量				
收回投资收到的现金	-	-	-	500,000.00
取得投资收益所收到的现金	-	5,615,097.02	9,615,095.79	2,100,000.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	44,433,636.80	66,836,094.36	6,941,172.00	4,880,912.93
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	29,902,961.81	58,927,279.86	-	-
投资活动现金流入小计	**74,336,598.61**	**131,378,471.24**	**16,556,267.79**	**7,480,912.93**
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	804,939,000.00	1,258,265,544.64	994,250,163.90	760,703,968.07
投资支付的现金	-	243,060,000.00	375,009,948.86	26,500,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	111,484,217.19	554,092,588.53	705,288,076.13	-
支付其他与投资活动有关的现金	-	-	5,198,780.22	-
投资活动现金流出小计	**916,423,217.19**	**2,055,418,133.17**	**2,079,746,969.11**	**787,203,968.07**
投资活动产生的现金流量净额	**-842,086,618.58**	**-1,924,039,661.93**	**-2,063,190,701.32**	**-779,723,055.14**
三、筹资活动产生的现金流量				
吸收投资收到的现金	-	201,276,666.67	-	-
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	-	201,276,666.67	-	-

项目	2015 年 1-6 月	2014 年	2013 年	2012 年
取得借款收到的现金	16,737,184,774.74	22,945,400,001.21	34,336,177,080.81	12,078,671,748.93
发行债券收到的现金	-	5,991,540,669.31	3,708,030,913.73	1,467,700,659.83
收到其他与筹资活动有关的现金	-	14,550,000,000.00	1,000,000,000.00	-
筹资活动现金流入小计	**16,737,184,774.74**	**43,688,217,337.19**	**39,044,207,994.54**	**13,546,372,408.76**
偿还债务支付的现金	9,839,149,445.00	20,717,835,193.91	13,459,230,683.28	7,001,203,017.90
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	2,637,822,268.81	7,602,468,972.72	6,099,641,171.25	3,993,874,046.50
支付其他与筹资活动有关的现金	6,346,511,721.55	1,283,134,551.41	50,222,373.64	46,811,303.72
筹资活动现金流出小计	**18,823,483,435.36**	**29,603,438,718.04**	**19,609,094,228.17**	**11,041,888,368.12**
筹资活动产生的现金流量净额	**-2,086,298,660.62**	**14,084,778,619.15**	**19,435,113,766.37**	**2,504,484,040.64**
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	**6,720,785.05**	**29,270,465.53**	**-93,480,791.23**	**-12,697,441.39**
五、现金及现金等价物净增加额	**-1,501,935,466.11**	**-4,231,736,656.89**	**10,696,069,864.31**	**899,847,795.36**
加：年初现金及现金等价物余额	13,490,424,889.17	17,722,161,546.06	7,026,091,681.75	6,126,243,886.39
六、期末现金及现金等价物余额	**11,988,489,423.06**	**13,490,424,889.17**	**17,722,161,546.06**	**7,026,091,681.75**

（二）母公司财务会计报表

1、母公司资产负债表

单位：元

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

母公司资产负债表（续）

单位：元

负债和所有者权益	2015-06-30	2014-12-31	2013-12-31	2012-12-31
流动负债：				
应付票据	-	24,000,000.00	-	-
应付账款	839,792,777.68	932,313,456.13	1,136,889,498.25	1,054,253,621.68
预收款项	3,471,126,893.05	1,603,608,039.00	91,681,879.00	454,224,776.00
应付职工薪酬	1,254,890.32	15,000,000.00	31,310,959.00	30,580,041.00
应交税费	63,244,046.27	253,438,543.12	74,991,458.36	142,952,925.27
应付利息	16,160,770.35	18,928,286.16	95,874,896.57	84,589,386.81
其他应付款	22,295,944,126.26	18,931,980,896.54	17,724,451,758.19	10,085,677,968.65
一年内到期的非流动负债	1,485,262,000.00	1,893,770,000.00	7,178,933,060.81	1,624,000,000.00
其他流动负债	598,557,746.78	696,008,410.61	637,279,506.43	642,462,061.76
流动负债合计	**28,771,343,250.71**	**24,369,047,631.56**	**26,971,413,016.61**	**14,118,740,781.17**
非流动负债：				
长期借款	6,583,308,000.00	5,963,300,000.00	6,976,270,000.00	2,715,000,000.00
应付债券	-	-	-	5,497,684,384.27
递延所得税负债	-	-	-	-
非流动负债合计	**6,583,308,000.00**	**5,963,300,000.00**	**6,976,270,000.00**	**8,212,684,384.27**
负债合计	**35,354,651,250.71**	**30,332,347,631.56**	**33,947,683,016.61**	**22,331,425,165.44**
所有者权益：				
股本	805,591,836.00	805,591,836.00	805,591,836.00	805,591,836.00
资本公积	3,657,778,197.80	3,650,581,867.94	3,635,506,695.74	3,635,506,695.74
减：库存股	106,004,435.61	128,711,067.56	172,563,175.22	167,364,395.00
其他综合收益	294,437,167.18	286,867,190.68	113,184,667.18	120,534,667.18
盈余公积	402,795,918.00	402,795,918.00	402,795,918.00	402,795,918.00
未分配利润	4,133,125,076.69	3,929,486,413.51	3,114,563,259.09	2,501,796,125.33
所有者权益合计	**9,187,723,760.06**	**8,946,612,158.57**	**7,899,079,200.79**	**7,298,860,847.25**
负债和所有者权益合计	**44,542,375,010.77**	**39,278,959,790.13**	**41,846,762,217.40**	**29,630,286,012.69**

2、母公司利润表

单位：元

项目	2015 年 1-6 月	2014 年	2013 年	2012 年
一、营业收入	**543,654,903.50**	**3,098,442,689.00**	**2,757,877,342.50**	**4,496,755,569.90**
减：营业成本	331,741,625.34	1,182,913,883.52	1,526,122,221.22	2,566,206,388.01
营业税金及附加	41,304,664.07	511,907,976.75	287,260,539.64	471,492,067.93
销售费用	54,953,029.29	141,915,333.13	82,748,197.47	112,008,004.03
管理费用	183,983,753.73	405,267,196.32	322,468,175.18	328,667,749.38
财务费用	59,915,654.60	398,185,721.23	400,247,077.49	469,346,746.21
资产减值损失	-18,644.33	142,042.94	-323,865.04	-1,107,266.17
加：公允价值变动收益	2,504,300.00	-26,937,124.92	5,583,700.00	12,969,100.00
投资收益	298,274,538.23	2,103,755,048.39	2,476,966,457.25	2,067,981,169.96
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	298,274,538.23	-17,718,259.92	246,513,135.98	168,136,346.80
二、营业利润	**172,553,659.03**	**2,534,928,458.58**	**2,621,905,153.79**	**2,631,092,150.47**
加：营业外收入	6,784,246.39	18,785,689.70	18,644,161.34	4,404,633.23
减：营业外支出	1,075,873.20	26,073,262.14	2,037,499.41	21,830,119.85
其中：非流动资产处置损失	-	57,592.30	4,203.25	122,715.05
三、利润总额	**178,262,032.22**	**2,527,640,886.14**	**2,638,511,815.72**	**2,613,666,663.85**
减：所得税费用	-25,376,630.96	112,219,059.72	45,315,024.68	80,997,269.71
四、净利润	**203,638,663.18**	**2,415,421,826.42**	**2,593,196,791.04**	**2,532,669,394.14**
五、每股收益：				
（一）基本每股收益	-	-	-	-
（二）稀释每股收益	-	-	-	-
六、其他综合收益	**17,662,850.25**	**173,682,523.50**	**-7,350,000.00**	**35,175,000.00**
七、综合收益总额	**221,301,513.43**	**2,589,104,349.92**	**2,585,846,791.04**	**2,567,844,394.14**

3、母公司现金流量表

单位：元

项目	2015 年 1-6 月	2014 年	2013 年	2012 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	2,939,838,390.03	3,845,692,212.17	2,492,061,956.25	3,381,532,855.07
收到的税费返还	-	-	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	1,295,258,036.83	7,963,344,485.81	5,216,063,451.33	6,949,551,723.01
经营活动现金流入小计	**4,235,096,426.86**	**11,809,036,697.98**	**7,708,125,407.58**	**10,331,084,578.08**
购买商品、接受劳务支付的现金	813,883,040.66	1,821,990,066.92	3,063,490,106.97	2,074,490,197.61
支付给职工以及为职工支付的现金	71,944,483.31	194,776,525.70	135,997,381.55	146,942,551.72
支付的各项税费	492,217,746.21	565,114,003.23	400,557,418.83	632,976,735.78
支付其他与经营活动有关的现金	2,075,816,449.53	2,548,391,703.25	1,430,326,430.16	1,559,610,464.19
经营活动现金流出小计	**3,453,861,719.71**	**5,130,272,299.10**	**5,030,371,337.51**	**4,414,019,949.30**
经营活动产生的现金流量净额	**781,234,707.15**	**6,678,764,398.88**	**2,677,754,070.07**	**5,917,064,628.78**
二、投资活动产生的现金流量				
收回投资收到的现金	-	-	-	500,000.00
取得投资收益所收到的现金	-	5,615,097.02	9,615,095.79	2,100,000.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	1,040,000.00	54,870,849.43	4,529,391.21	4,765,634.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	29,902,961.81	58,927,279.86	-	-
投资活动现金流入小计	**30,942,961.81**	**119,413,226.31**	**14,144,487.00**	**7,365,634.00**
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	183,854,641.47	187,055,447.28	80,389,427.46	123,174,504.66
投资支付的现金	488,500,000.00	1,214,464,264.40	1,440,821,091.10	2,958,240,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	-	-	5,198,780.22	-
投资活动现金流出小计	**672,354,641.47**	**1,401,519,711.68**	**1,526,409,298.78**	**3,081,414,504.66**
投资活动产生的现金流量净额	**-641,411,679.66**	**-1,282,106,485.37**	**-1,512,264,811.78**	**-3,074,048,870.66**
三、筹资活动产生的现金流量				
取得借款收到的现金	1,250,000,000.00	1,335,000,000.00	6,211,270,000.00	1,473,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	-	-	-	-

项目	2015 年 1-6 月	2014 年	2013 年	2012 年
筹资活动现金流入小计	**1,250,000,000.00**	**1,335,000,000.00**	**6,211,270,000.00**	**1,473,000,000.00**
偿还债务支付的现金	1,038,500,000.00	6,672,500,000.00	1,894,000,000.00	2,022,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	262,893,745.53	2,548,602,735.53	2,730,815,121.68	2,477,122,103.82
支付其他与筹资活动有关的现金	-	-	-	-
筹资活动现金流出小计	**1,301,393,745.53**	**9,221,102,735.53**	**4,624,815,121.68**	**4,499,122,103.82**
筹资活动产生的现金流量净额	**-51,393,745.53**	**-7,886,102,735.53**	**1,586,454,878.32**	**-3,026,122,103.82**
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	-	-	-
五、现金及现金等价物净增加额	**88,429,281.96**	**-2,489,444,822.02**	**2,751,944,136.61**	**-183,106,345.70**
加：年初现金及现金等价物余额	597,861,372.78	3,087,306,194.80	335,362,058.19	518,468,403.89
六、期末现金及现金等价物余额	**686,290,654.74**	**597,861,372.78**	**3,087,306,194.80**	**335,362,058.19**

二、审计意见类型

立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计了富力地产财务报表，包括 2012 年 12 月 31 日、2013 年 12 月 31 日、2014 年 12 月 31 日、2015 年 6 月 30 日的合并及公司资产负债表、2012 年度、2013 年度、2014 年度和 2015 年 1-6 月的合并及公司利润表、合并及公司现金流量表、合并及公司所有者权益变动表以及财务报表附注，并出具了信会师报字[2015]第 410528 号标准无保留意见的审计报告。

审计意见为："我们认为，贵公司财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了贵公司 2012 年 12 月 31 日、2013 年 12 月 31 日、2014 年 12 月 31 日、2015 年 6 月 30 日的合并及公司财务状况以及 2012 年度、2013 年度、2014 年度、2015 年 1-6 月的合并及公司经营成果和现金流量。"

三、财务报表的编制基础、合并财务报表范围及变化情况

（一）财务报表编制的基础

公司以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部颁布的《企业会计准则——基本准则》和各项具体会计准则、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（以下合称"企业会计准则"），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》的披露规定编制财务报表。

（二）会计期间

自公历 1 月 1 日至 12 月 31 日止为一个会计年度。

本次申报期间为 2012 年 1 月 1 日至 2015 年 6 月 30 日。

（三）合并财务报表的范围

截至 2015 年 6 月 30 日，纳入公司合并会计报表范围的子公司共有 226 家，各子公司主要情况如下：

序号	子公司名称	注册地	业务性质	持股比例(%)	
				直接	间接

1	广州市东园房地产开发有限公司	广州	房地产开发	90.00	10.00
2	广州市吉浩源房地产开发有限公司	广州	房地产开发	90.00	10.00
3	广州市金鼎房地产开发有限公司	广州	房地产开发	90.00	10.00
4	广州天富房地产开发有限公司	广州	房地产开发	85.00	-
5	广州富力兴盛置业发展有限公司	广州	物业出租	25.00	75.00
6	广州富力亿盛置业发展有限公司	广州	房地产开发	90.00	10.00
7	广州富力嘉盛置业发展有限公司	广州	房地产开发	97.50	2.50
8	广州富力创盛置业发展有限公司	广州	房地产开发	86.11	13.89
9	广州富力智盛置业发展有限公司	广州	房地产开发	50.00	50.00
10	广州富力超盛置业发展有限公司	广州	房地产开发	100.00	-
11	北京富力城房地产开发有限公司	北京	房地产开发	95.99	4.01
12	富力(北京)地产开发有限公司	北京	房地产开发	80.00	20.00
13	北京华恩房地产开发有限公司	北京	房地产开发	52.00	48.00
14	北京地源达房地产开发有限公司	北京	房地产开发	-	97.00
15	天津富力城房地产开发有限公司	天津	房地产开发	98.35	1.65
16	西安富力房地产开发有限公司	西安	房地产开发	80.10	19.90
17	西安保德信房地产开发有限公司	西安	房地产开发	-	100.00
18	西安滨湖花园房地产开发有限公司	西安	房地产开发	-	100.00
19	重庆富力房地产开发有限公司	重庆	房地产开发	32.35	67.65
20	重庆富力嘉盛房地产开发有限公司	重庆	房地产开发	-	100.00
21	北京鸿高置业发展有限公司	北京	房地产开发	-	100.00
22	北京龙熙顺景房地产开发有限责任公司	北京	房地产开发	-	75.00
23	广州市花都富力房地产开发有限公司	广州	房地产开发	90.00	10.00
24	天津鸿富房地产开发有限公司	天津	房地产开发	-	100.00
25	广州永富房地产开发有限公司	广州	房地产开发	95.00	5.00
26	海南陵水富力湾开发有限公司	海南	房地产开发	100.00	-
27	广州富力地产（重庆）有限公司	重庆	房地产开发	93.94	6.06
28	成都富力地产开发有限公司	成都	房地产开发	98.33	1.67
29	惠州富力房地产开发有限公司	惠州	房地产开发	95.00	5.00
30	海南富力房地产开发有限公司	海南	房地产开发	95.00	5.00
31	沈阳亿隆房屋开发有限公司	沈阳	房地产开发	-	100.00
32	上海富力房地产开发有限公司	上海	房地产开发	95.00	5.00
33	昆山国银置业有限公司	苏州	房地产开发	95.00	5.00
34	天津耀华投资发展有限公司	天津	房地产开发	-	100.00
35	昆山新延房地产开发有限公司	苏州	房地产开发	-	100.00
36	龙门富力房地产开发有限公司	惠州	房地产开发	95.00	5.00
37	广州杨帆房地产开发有限公司	广州	房地产开发	40.00	60.00
38	太原富力城房地产开发有限公司	太原	房地产开发	-	100.00
39	北京极富房地产开发有限公司	北京	房地产开发	100.00	-
40	上海浦卫房地产开发有限公司	上海	房地产开发	-	100.00
41	成都熊猫万国商城有限公司	成都	房地产开发	85.00	-
42	广州圣景房地产开发有限公司	广州	房地产开发	25.00	75.00

43	海南那甲旅业开发有限公司	海南	房地产开发	99.80	0.20
44	重庆永富房地产开发有限公司	重庆	房地产开发	-	100.00
45	天津富力滨海投资有限公司	天津	房地产开发	-	100.00
46	成都富力熊猫城项目开发有限公司	成都	房地产开发	65.00	-
47	海南三林旅业开发有限公司	海南	房地产开发	-	100.00
48	海南明强房地产发展有限公司	海南	房地产开发	-	100.00
49	海南三林发展有限公司	海南	房地产开发	-	100.00
50	海南朝阳房地产发展有限公司	海南	房地产开发	-	100.00
51	海南红树林度假村有限公司	海南	房地产开发	-	100.00
52	海南怡丰房地产发展（香港）公司	海南	房地产开发	85.00	15.00
53	海南协兴地产发展（香港）有限公司	海南	房地产开发	85.00	15.00
54	海南易通生态科技有限公司	海南	房地产开发	-	100.00
55	天津富景投资发展有限公司	天津	房地产开发	-	100.00
56	广州德和投资发展有限公司	广州	房地产开发	98.67	1.33
57	广州市华维装饰材料有限公司	广州	装饰工程	100.00	-
58	富力(香河)房地产开发有限公司	廊坊	房地产开发	-	100.00
59	北京东方长安房地产开发有限公司	北京	房地产开发	-	100.00
60	惠州富茂房地产开发有限公司	惠州	房地产开发	50.00	50.00
61	西安富力湾房地产开发有限公司	西安	房地产开发	-	100.00
62	富力南京地产开发有限公司	南京	房地产开发	-	100.00
63	博罗县红中实业发展有限公司	惠州	房地产开发	95.00	5.00
64	北京富源盛达房地产开发有限公司	北京	房地产开发	-	100.00
65	富力(哈尔滨)房地产开发有限公司	哈尔滨	房地产开发	-	100.00
66	文昌富力房地产开发有限公司	海南	房地产开发	95.00	5.00
67	大同富力城房地产开发有限公司	大同	房地产开发	-	100.00
68	海南富力海洋欢乐世界开发有限公司	海南	旅游业	80.00	20.00
69	临高富力房地产开发有限公司	海南	房地产开发	90.00	10.00
70	杭州富力房地产开发有限公司	杭州	房地产开发	-	100.00
71	杭州极富房地产开发有限公司	杭州	房地产开发	-	100.00
72	上海极富房地产开发有限公司	上海	房地产开发	-	100.00
73	惠州富茂建设投资有限公司	惠州	建筑工程	-	100.00
74	惠州惠阳区恒富通投资有限公司	惠州	建筑工程	-	100.00
75	惠州大亚湾恒翌建设投资有限公司	惠州	建筑工程	-	100.00
76	博罗联锡投资有限公司	惠州	建筑工程	-	100.00
77	龙门县骏熹投资有限公司	惠州	建筑工程	-	100.00
78	惠州锦良投资有限公司	惠州	建筑工程	-	100.00
79	惠州择信投资有限公司	惠州	建筑工程	-	100.00
80	哈尔滨富力城房地产开发有限公司	哈尔滨	房地产开发	-	100.00
81	无锡天润福源房地产开发有限公司	无锡	房地产开发	-	100.00
82	湖南隆平九华房地产开发有限公司	湘潭	房地产开发	95.00	5.00
83	湘潭潇湘湾体育投资有限公司	湘潭	房地产开发	95.00	5.00
84	梅县富力房地产开发有限公司	梅州	房地产开发	99.09	0.91

85	天津团泊湖蓝岛置业有限公司	天津	房地产开发	-	100.00
86	天津团泊湖置业有限公司	天津	房地产开发	-	100.00
87	天津百合湾建设有限公司	天津	房地产开发	-	100.00
88	天津团泊绿岛建设有限公司	天津	房地产开发	-	100.00
89	福州富力房地产开发有限公司	福州	房地产开发	100.00	-
90	广州天禧房地产开发有限公司	广州	房地产开发	75.00	-
91	湖南富力房地产开发有限公司	长沙	房地产开发	100.00	-
92	杭州品富房地产开发有限公司	杭州	房地产开发	-	100.00
93	闽侯县金水湖文化旅游开发有限公司	福州	房地产开发	100.00	-
94	福州市台江富力置业有限公司	福州	房地产开发	-	100.00
95	包头市富力房地产开发有限公司	包头	房地产开发	-	100.00
96	天津富润房地产开发有限公司	天津	房地产开发	-	100.00
97	无锡富力房地产开发有限公司	无锡	房地产开发	-	100.00
98	佛山富力房地产开发有限公司	佛山	房地产开发	100.00	-
99	南京富力城房地产开发有限公司	南京	房地产开发	-	100.00
100	北京金厦园房地产开发有限公司	北京	房地产开发	-	100.00
101	北京富力通达房地产开发有限公司	北京	房地产开发	-	100.00
102	珠海富力房地产开发有限公司	珠海	房地产开发	100.00	-
103	无锡极富房地产开发有限公司	无锡	房地产开发	-	100.00
104	杭州联富房地产开发有限公司	杭州	房地产开发	-	100.00
105	杭州瑞富房地产开发有限公司	杭州	房地产开发	-	100.00
106	石家庄富力房地产开发有限公司	石家庄	房地产开发	-	100.00
107	富力（沈阳）房地产开发有限公司	沈阳	房地产开发	-	100.00
108	广州市东富有经济发展有限公司	广州	房地产开发	95.00	5.00
109	上海众弘置业发展有限公司	上海	房地产开发	-	100.00
110	富力（平山）房地产开发有限公司	石家庄	房地产开发	-	100.00
111	山西永红盛置业有限公司	太原	房地产开发	-	90.00
112	郑州富力城房地产开发有限公司	郑州	房地产开发	-	100.00
113	天津市锦堂大酒店有限公司	天津	酒店经营	-	100.00
114	R&FDevelopmentSDNBHD	马来西亚	房地产开发	-	100.00
115	R&FPropertyPtyLtd	澳大利亚	房地产开发	-	90.00
116	R&FRealtyPtyLtd	澳大利亚	房地产开发	-	90.00
117	R&FEstatePtyLtd	澳大利亚	房地产开发	-	90.00
118	R&FMegaPropertyPtyLtd	澳大利亚	房地产开发	-	90.00
119	R&FMegaRealtyPtyLtd	澳大利亚	房地产开发	-	90.00
120	R&FGoldenRealtyPtyLtd	澳大利亚	房地产开发	-	100.00
121	广州天力物业发展有限公司	广州	物业管理	90.00	10.00
122	北京恒富物业服务有限公司	北京	物业管理	-	100.00
123	天津华信物业管理有限公司	天津	物业管理	-	100.00
124	广州市骏熹物业管理有限公司	广州	物业管理	-	100.00
125	大同恒富物业服务有限公司	大同	物业管理	-	100.00
126	北京恒富休闲俱乐部有限公司	北京	文娱康体	-	100.00

127	广州富力恒盛置业发展有限公司	广州	酒店经营	25.00	75.00
128	广州富力鼎盛置业发展有限公司	广州	酒店经营	25.00	75.00
129	广州富力美好置业发展有限公司	广州	房地产中介	80.00	20.00
130	广州富力市场经营管理有限公司	广州	市场经营管理	60.00	40.00
131	广州富力广告有限公司	广州	广告业务	90.00	10.00
132	北京富力天创广告有限公司	北京	广告业务	-	100.00
133	北京富力京城市政工程有限公司	北京	建筑工程	-	100.00
134	北京富力欧美园林绿化工程有限公司	北京	园林工程	-	100.00
135	北京天越门窗制造有限公司	北京	门窗制造	-	100.00
136	广州天富建设工程监理有限公司	广州	工程监理	-	100.00
137	广州富力装饰工程有限公司	广州	装饰工程	90.00	10.00
138	广州恒富担保有限公司	广州	担保业务	-	100.00
139	富力地产集团有限公司	广州	投资业务	100.00	-
140	广州鼎力创业投资有限公司	广州	投资业务	90.00	10.00
141	北京奔望投资咨询有限公司	北京	投资业务	-	100.00
142	广州力通投资有限公司	广州	投资业务	90.00	-
143	富力（沈阳）商务咨询有限公司	沈阳	投资业务	-	100.00
144	R&FDevelopmentPteLtd	新加坡	投资业务	-	100.00
145	R&FMegaEstatePtyLtd	澳大利亚	房地产开发	-	90.00
146	R&FDevelopmentHoldingsPtyLtd	澳大利亚	房地产开发	-	100.00
147	R&FGoldenPropertyPtyLtd	澳大利亚	房地产开发	-	100.00
148	R&FPropertyAustraliaPtyLtd	澳大利亚	房地产开发	-	90.00
149	四川富力百货商贸有限公司	成都	商业	-	100.00
150	富力南京科技园发展有限公司	南京	房地产开发	-	100.00
151	北京富力会康体俱乐部有限公司	北京	文娱康体	-	100.00
152	天津富力会休闲健身娱乐有限公司	天津	文娱康体	-	100.00
153	沈阳富力会餐饮服务有限公司	沈阳	文娱康体	-	100.00
154	昆山富力会康体俱乐部有限公司	苏州	文娱康体	-	100.00
155	海口富力会旅游发展有限公司	海南	文娱康体	-	100.00
156	太原富力会康体俱乐部有限公司	太原	文娱康体	-	100.00
157	上海富力会健身俱乐部有限公司	上海	文娱康体	-	100.00
158	广州市住宅建筑设计院有限公司	广州	建筑设计	93.84	6.16
159	广州富力国际空港综合物流园有限公司	广州	仓储物流	95.00	5.00
160	广州天力建筑工程有限公司	广州	建筑工程	90.00	10.00
161	海南天力建筑工程有限公司	海南	建筑工程	-	100.00
162	佛山力尊金属制品有限公司	佛山	门窗制造	-	100.00
163	广东恒力建设工程有限公司	广州	建筑安装	-	100.00
164	广州天盈园林工程有限公司	广州	园林工程	-	100.00
165	广州富力足球俱乐部有限公司	广州	体育行业	100.00	-
166	梅州市梅县区富力足球学校	梅州	学校	100.00	-

167	贵州富力贵医药业有限公司	贵阳	医药制造	-	80.00
168	联城有限公司	英属维尔京群岛	投资业务	-	100.00
169	智建国际有限公司	英属维尔京群岛	投资业务	-	100.00
170	银星资源发展有限公司	英属维尔京群岛	投资业务	-	100.00
171	逸荣国际有限公司	英属维尔京群岛	投资业务	-	100.00
172	浩锐企业有限公司	香港	投资业务	-	100.00
173	富力地产（BVI）有限公司	英属维尔京群岛	投资业务	-	100.00
174	轩景投资有限公司	英属维尔京群岛	投资业务	-	100.00
175	富力地产（香港）有限公司	香港	投资业务	100.00	-
176	东环实业有限公司	英属维尔京群岛	投资业务	-	100.00
177	安弘投资有限公司	英属维尔京群岛	投资业务	-	100.00
178	佳城投资有限公司	英属维尔京群岛	投资业务	-	100.00
179	欧斯地产开发有限公司	英属维尔京群岛	投资业务	-	100.00
180	宇时投资有限公司	英属维尔京群岛	投资业务	-	100.00
181	俊力国际有限公司	香港	投资业务	-	100.00
182	宏湛国际有限公司	香港	投资业务	-	100.00
183	万栢国际有限公司	香港	投资业务	-	100.00
184	百时国际有限公司	香港	投资业务	-	100.00
185	兴祥国际有限公司	香港	投资业务	-	100.00
186	翘威国际有限公司	香港	投资业务	-	100.00
187	鸿志投资有限公司	英属维尔京群岛	投资业务	-	100.00
188	裕湛国际有限公司	香港	投资业务	-	100.00
189	易通国际有限公司	香港	投资业务	-	100.00
190	志铿有限公司	香港	投资业务	-	100.00
191	Lancaster-ToprichLimited	香港	投资业务	-	100.00
192	盛景投资有限公司	英属维尔京群岛	投资业务	-	100.00
193	亨力国际有限公司	香港	投资业务	-	100.00
194	普明投资有限公司	英属维尔京群岛	投资业务	-	100.00
195	领丰控股有限公司	香港	投资业务	-	100.00

196	彩富控股有限公司	英属维尔京群岛	投资业务	-	100.00
197	阶智有限公司	香港	投资业务	-	100.00
198	恒佳投资有限公司	英属维尔京群岛	投资业务	-	100.00
199	繁智有限公司	香港	投资业务	-	100.00
200	置领投资有限公司	英属维尔京群岛	投资业务	-	100.00
201	佳善投资有限公司	香港	投资业务	-	100.00
202	城阶投资有限公司	英属维尔京群岛	投资业务	-	100.00
203	永迈有限公司	香港	投资业务	-	100.00
204	领星投资有限公司	英属维尔京群岛	投资业务	-	100.00
205	巧明投资有限公司	英属维尔京群岛	投资业务	-	100.00
206	润峦控股有限公司	英属维尔京群岛	投资业务	-	100.00
207	耀峰环球有限公司	英属维尔京群岛	投资业务	-	100.00
208	晓名有限公司	香港	投资业务	-	100.00
209	晋博投资有限公司	英属维尔京群岛	投资业务	-	100.00
210	鞍杰有限公司	香港	投资业务	-	100.00
211	景择控股有限公司	英属维尔京群岛	投资业务	-	100.00
212	益成投资有限公司	英属维尔京群岛	投资业务	-	100.00
213	兆运有限公司	英属维尔京群岛	投资业务	-	100.00
214	益创投资有限公司	英属维尔京群岛	投资业务	-	100.00
215	富凯投资有限公司	英属维尔京群岛	投资业务	-	100.00
216	协天有限公司	英属维尔京群岛	投资业务	-	100.00
217	昌贸有限公司	英属维尔京群岛	投资业务	-	100.00
218	R&FMegaRealtySDNBHD	马来西亚	投资业务	-	100.00
219	广州耀盈房地产开发有限公司	广州	房地产开发	100.00	-
220	湖州富力房地产开发有限公司	湖州	房地产开发	-	100.00
221	包头市富力喜桂图房地产开发有限公司	包头	房地产开发	-	100.00
222	梅州富力会实业发展有限公司	梅州	文娱康体	-	100.00

223	大同市恒富富力超市有限公司	大同	商业	-	100.00
224	珠海富天建筑工程有限公司	珠海	建筑工程	-	100.00
225	Tian Li Property Management SDN BHD	马来西亚	物业管理	-	100.00
226	Tian Li Property Construction SDN BHD	马来西亚	建筑工程	-	100.00

（四）近三年及一期合并报表范围的变化

1、2015 年 1-6 月合并报表范围变化情况

2015 年 1-6 月，公司新纳入合并报表的子公司 8 家，明细如下：

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

2、2014 年度合并报表范围变化情况

（1）2014 年度公司新纳入合并报表的子公司 32 家，明细如下：

序号	公司名称	备注	序号	公司名称	备注
1	R&F Property Pty Ltd	设立	17	郑州富力城房地产开发有限公司	设立
2	R&F Realty Pty Ltd	设立	18	北京恒富休闲俱乐部有限公司	设立
3	R&F Estate Pty Ltd	设立	19	广州力通投资有限公司	设立
4	R&F Mega Property Pty Ltd	设立	20	协天有限公司	设立
5	R&F Mega Realty Pty Ltd	设立	21	昌贸有限公司	设立
6	R&F Golden Realty Pty Ltd	设立	22	富凯投资有限公司	设立
7	R&F Mega Realty SDN BHD	设立	23	益创投资有限公司	设立
8	R&F Development Pte Ltd	设立	24	广州富力市场经营管理有限公司	设立
9	R&F Mega Estate Pty Ltd	设立	25	广州市东富有经济发展有限公司	收购[注]
10	R&F Development Holdings Pty Ltd	设立	26	上海众弘置业发展有限公司	收购[注]
11	R&F Golden Property Pty Ltd	设立	27	山西永红盛置业有限公司	收购[注]
12	R&F Property Australia Pty Ltd	设立	28	天津市锦堂大酒店有限公司	收购[注]
13	重庆富力嘉盛房地产开发有限	设立	29	益成投资有限公司	收购[注]

	公司				
14	杭州瑞富房地产开发有限公司	设立	30	富力（沈阳）商务咨询有限公司	收购[注]
15	富力（沈阳）房地产开发有限公司	设立	31	沈阳亿隆房屋开发有限公司	收购[注]
16	富力（平山）房地产开发有限公司	设立	32	沈阳富力会餐饮服务有限公司	收购[注]

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

（2）2014 年度公司因注销而不纳入合并报表的子公司 3 家，明细如下：

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

3、2013 年度合并报表范围变化情况

（1）2013 年度公司新纳入合并报表的子公司 56 家，明细如下：

序号	公司名称	备注	序号	公司名称	备注
1	惠州富茂房地产开发有限公司	收购[注]	29	上海极富房地产开发有限公司	设立
2	惠州富茂建设投资有限公司	收购[注]	30	哈尔滨富力城房地产开发有限公司	设立
3	博罗联锡投资有限公司	收购[注]	31	大同恒富物业服务有限公司	设立
4	惠州锦良投资有限公司	收购[注]	32	太原富力会康体俱乐部有限公司	设立
5	惠州择信投资有限公司	收购[注]	33	福州富力房地产开发有限公司	设立
6	惠州富茂物业管理有限公司	收购[注]	34	广州天禧房地产开发有限公司	设立
7	无锡天润福源房地产开发有限公司	收购[注]	35	湖南富力房地产开发有限公司	设立
8	湖南隆平九华房地产开发有限公司	收购[注]	36	珠海富力房地产开发有限公司	设立
9	湘潭潇湘湾体育投资有限公司	收购[注]	37	佛山富力房地产开发有限公司	设立
10	天津团泊湖蓝岛置业有限公司	收购[注]	38	R&F Development SDN BHD	设立
11	天津团泊湖置业有限公司	收购[注]	39	领丰控股有限公司	设立
12	天津百合湾建设有限公司	收购[注]	40	彩富控股有限公司	设立
13	天津团泊绿岛建设有限公司	收购[注]	41	阶智有限公司	设立
14	北京金厦园房地产开发有限公司	收购[注]	42	恒佳投资有限公司	设立
15	梅县富力房地产开发有限公司	设立	43	繁智有限公司	设立
16	无锡极富房地产开发有限公司	设立	44	置领投资有限公司	设立
17	杭州联富房地产开发有限公司	设立	45	佳善投资有限公司	设立
18	杭州品富房地产开发有限公司	设立	46	城阶投资有限公司	设立
19	闽侯县金水湖文化旅游开发有限公司	设立	47	永迈有限公司	设立
20	福州市台江富力置业有限公司	设立	48	领星投资有限公司	设立
21	包头市富力房地产开发有限公司	设立	49	巧明投资有限公司	设立

22	天津富润房地产开发有限公司	设立	50	润峦控股有限公司	设立
23	无锡富力房地产开发有限公司	设立	51	耀峰环球有限公司	设立
24	南京富力城房地产开发有限公司	设立	52	晓名有限公司	设立
25	北京富力通达房地产开发有限公司	设立	53	晋博投资有限公司	设立
26	石家庄富力房地产开发有限公司	设立	54	鞍杰有限公司	设立
27	上海富力会健身俱乐部有限公司	设立	55	景择控股有限公司	设立
28	杭州极富房地产开发有限公司	设立	56	兆运有限公司	设立

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

（2）2013 年度公司因注销而不纳入合并报表的子公司 1 家，明细如下：

序号	公司名称	备注
1	广州中嘉房地产开发有限公司	注销

4、2012 年度合并报表范围变化情况

（1）2012 年度公司新纳入合并报表的子公司 9 家，明细如下：

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

（2）2012 年度公司因注销而不纳入合并报表的子公司 1 家，明细如下：

序号	公司名	减少原因
1	佛山富力房地产开发有限公司	注销

四、主要的会计政策和会计估计

（一）同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

1、同一控制下企业合并

公司在企业合并中取得的资产和负债，按照合并日在被合并方资产、负债（包括最终控制方收购被合并方而形成的商誉）在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量。在合并中取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

2、非同一控制下企业合并

公司在购买日对作为企业合并对价付出的资产、发生或承担的负债按照公允价值计量，公允价值与其账面价值的差额，计入当期损益。公司对合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉；合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，经复核后，计入当期损益。

为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他直接相关费用，于发生时计入当期损益；为企业合并而发行权益性证券的交易费用，冲减权益。

（二）合并财务报表的编制方法

1、合并范围

公司合并财务报表的合并范围以控制为基础确定，所有子公司（包括公司所控制的被投资方可分割的部分）均纳入合并财务报表。

2、合并程序

公司以自身和各子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，编制合并财务报表。公司编制合并财务报表，将整个企业集团视为一个会计主体，依据相关企业会计准则的确认、计量和列报要求，按照统一的会计政策，反映本企业集团整体财务状况、经营成果和现金流量。

所有纳入合并财务报表合并范围的子公司所采用的会计政策、会计期间与公司一致，如子公司采用的会计政策、会计期间与公司不一致的，在编制合并财务报表时，按公司的会计政策、会计期间进行必要的调整。对于非同一控制下企业合并取得的子公司，以购买日可辨认净资产公允价值为基础对其财务报表进行调整。对于同一控制下企业合并取得的子公司，以其资产、负债（包括最终控制方收购该子公司而形成的商誉）在最终控制方财务报表中的账面价值为基础对其财务报表进行调整。

子公司所有者权益、当期净损益和当期综合收益中属于少数股东的份额分别在合并资产负债表中所有者权益项目下、合并利润表中净利润项目下和综合收益总额项目下单独列示。子公司少数股东分担的当期亏损超过了少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额而形成的余额，冲减少数股东权益。

（1）增加子公司或业务

在报告期内，若因同一控制下企业合并增加子公司或业务的，则调整合并资产负债表的期初数；将子公司或业务合并当期期初至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表；将子公司或业务合并当期期初至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表，同时对比较报表的相关项目进行调整，视同合并后的报告主体自最终控制方开始控制时点起一直存在。

因追加投资等原因能够对同一控制下的被投资方实施控制的，视同参与合并的各方在最终控制方开始控制时即以目前的状态存在进行调整。在取得被合并方控制权之前持有的股权投资，在取得原股权之日与合并方和被合并方同处于同一控制之日孰晚日起至合并日之间已确认有关损益、其他综合收益以及其他净资产变动，分别冲减比较报表期间的期初留存收益或当期损益。

在报告期内，若因非同一控制下企业合并增加子公司或业务的，则不调整合并资产负债表期初数；将该子公司或业务自购买日至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表；该子公司或业务自购买日至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表。

因追加投资等原因能够对非同一控制下的被投资方实施控制的，对于购买日之前持有的被购买方的股权，公司按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益。购买日之前持有的被购买方的股权涉及权益法核算下的其他综合收益以及除净损益、其他综合收益和利润分配之外的其他所有者权益变动的，与其相关的其他综合收益、其他所有者权益变动转为购买日所属当期投资收益，由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

（2）处置子公司或业务

①一般处理方法

在报告期内，公司处置子公司或业务，则该子公司或业务期初至处置日的收入、费用、利润纳入合并利润表；该子公司或业务期初至处置日的现金流量纳入合并现金流量表。

因处置部分股权投资或其他原因丧失了对被投资方控制权时，对于处置后的剩余股权投资，公司按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司

自购买日或合并日开始持续计算的净资产的份额与商誉之和的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益或除净损益、其他综合收益及利润分配之外的其他所有者权益变动，在丧失控制权时转为当期投资收益，由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

②分步处置子公司

通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权的，处置对子公司股权投资的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，通常表明应将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理：

ⅰ．这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；

ⅱ．这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；

ⅲ．一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；

ⅳ．一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。

处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易属于一揽子交易的，公司将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理；但是，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，在合并财务报表中确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易不属于一揽子交易的，在丧失控制权之前，按不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的股权投资的相关政策进行会计处理；在丧失控制权时，按处置子公司一般处理方法进行会计处理。

（3）购买子公司少数股权

公司因购买少数股权新取得的长期股权投资与按照新增持股比例计算应享有子公司自购买日（或合并日）开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整合并资产负债表中的资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

（4）不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的股权投资

在不丧失控制权的情况下因部分处置对子公司的长期股权投资而取得的处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整合并资产负债表中的资本公积中的股本溢价，资

本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

（三）合营安排分类及会计处理方法

合营安排分为共同经营和合营企业。

当公司是合营安排的合营方，享有该安排相关资产且承担该安排相关负债时，为共同经营。

公司确认与共同经营中利益份额相关的下列项目，并按照相关企业会计准则的规定进行会计处理：

（1）确认公司单独所持有的资产，以及按公司份额确认共同持有的资产；

（2）确认公司单独所承担的负债，以及按公司份额确认共同承担的负债；

（3）确认出售公司享有的共同经营产出份额所产生的收入；

（4）按公司份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；

（5）确认单独所发生的费用，以及按公司份额确认共同经营发生的费用。

公司对合营企业投资的会计政策见本部分“（十）长期股权投资”。

（四）现金及现金等价物的确定标准

在编制现金流量表时，将公司库存现金以及可以随时用于支付的存款确认为现金。将同时具备期限短（从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知现金、价值变动风险很小四个条件的投资，确定为现金等价物。

（五）外币业务和外币报表折算

1、外币业务

外币业务采用交易发生日的即期汇率作为折算汇率将外币金额折合成人民币记账。

资产负债表日外币货币性项目余额按资产负债表日即期汇率折算，由此产生的汇兑差额，除属于与购建符合资本化条件的资产相关的外币专门借款产生的汇兑差额按照借款费用资本化的原则处理外，均计入当期损益。

2、外币财务报表的折算

资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算；所有者权益项目除“未分配利润”项目外，其他项目采用发生时的即期汇率折算。利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日的即期汇率折算。

处置境外经营时，将与该境外经营相关的外币财务报表折算差额，自所有者权益项目转入处置当期损益。

（六）金融工具

金融工具包括金融资产、金融负债和权益工具。

1、金融工具的分类

金融资产和金融负债于初始确认时分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债，包括交易性金融资产或金融负债；持有至到期投资；应收款项；可供出售金融资产；其他金融负债等。

2、金融工具的确认依据和计量方法

（1）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

取得时以公允价值（扣除已宣告但尚未发放的现金股利或已到付息期但尚未领取的债券利息）作为初始确认金额，相关的交易费用计入当期损益。

持有期间将取得的利息或现金股利确认为投资收益，期末将公允价值变动计入当期损益。

处置时，其公允价值与初始入账金额之间的差额确认为投资收益，同时调整公允价值变动损益。

（2）持有至到期投资

取得时按公允价值（扣除已到付息期但尚未领取的债券利息）和相关交易费用之和作为初始确认金额。

持有期间按照摊余成本和实际利率计算确认利息收入，计入投资收益。实际利率在取得时确定，在该预期存续期间或适用的更短期间内保持不变。

处置时，将所取得价款与该投资账面价值之间的差额计入投资收益。

（3）应收款项

公司对外销售商品或提供劳务形成的应收债权，以及公司持有的其他企业的不包括在活跃市场上有报价的债务工具的债权，包括应收账款、其他应收款等，以向购货方应收的合同或协议价款作为初始确认金额；具有融资性质的，按其现值进行初始确认。

收回或处置时，将取得的价款与该应收款项账面价值之间的差额计入当期损益。

（4）可供出售金融资产

取得时按公允价值（扣除已宣告但尚未发放的现金股利或已到付息期但尚未领取的债券利息）和相关交易费用之和作为初始确认金额。

持有期间将取得的利息或现金股利确认为投资收益。期末以公允价值计量且将公允价值变动计入其他综合收益。但是，在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，以及与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产，按照成本计量。

处置时，将取得的价款与该金融资产账面价值之间的差额，计入投资损益；同时，将原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额对应处置部分的金额转出，计入当期损益。

（5）其他金融负债

按其公允价值和相关交易费用之和作为初始确认金额。采用摊余成本进行后续计量。

3、金融资产转移的确认依据和计量方法

公司发生金融资产转移时，如已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方，则终止确认该金融资产；如保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，则不终止确认该金融资产。

在判断金融资产转移是否满足上述金融资产终止确认条件时，采用实质重于形式的原则。公司将金融资产转移区分为金融资产整体转移和部分转移。金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项金额的差额计入当期损益：

（1）所转移金融资产的账面价值；

（2）因转移而收到的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额（涉及转移的金融资产为可供出售金融资产的情形）之和。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和未终止确认部分之间，按照各自的相对公允价值进行分摊，并将下列两项金额的差额计入当期损益：

（1）终止确认部分的账面价值；

（2）终止确认部分的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产为可供出售金融资产的情形）之和。

金融资产转移不满足终止确认条件的，继续确认该金融资产，所收到的对价确认为一项金融负债。

4、金融负债终止确认条件

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，则终止确认该金融负债或其一部分；公司若与债权人签定协议，以承担新金融负债方式替换现存金融负债，且新金融负债与现存金融负债的合同条款实质上不同的，则终止确认现存金融负债，并同时确认新金融负债。

对现存金融负债全部或部分合同条款作出实质性修改的，则终止确认现存金融负债或其一部分，同时将修改条款后的金融负债确认为一项新金融负债。

金融负债全部或部分终止确认时，终止确认的金融负债账面价值与支付对价（包括转出的非现金资产或承担的新金融负债）之间的差额，计入当期损益。

公司若回购部分金融负债的，在回购日按照继续确认部分与终止确认部分的相对公允价值，将该金融负债整体的账面价值进行分配。分配给终止确认部分的账面价值与支付的对价（包括转出的非现金资产或承担的新金融负债）之间的差额，计入当期损益。

5、金融资产和金融负债的公允价值的确定方法

存在活跃市场的金融工具，以活跃市场中的报价确定其公允价值。不存在活跃市场的金融工具，采用估值技术确定其公允价值。在估值时，公司采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术，选择与市场参与者在相关资产或负债的交易中所考虑的资产或负债特征相一致的输入值，并优先使用相关可观察输入值。只有在相关可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，才使用不可观察输入值。

6、金融资产（不含应收款项）减值的测试方法及会计处理方法

除以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产外，公司于资产负债表日对金融资产的账面价值进行检查，如果有客观证据表明某项金融资产发生减值的，计提减值准备。

（1）可供出售金融资产的减值准备

期末如果可供出售金融资产的公允价值发生严重下降，或在综合考虑各种相关因素后，预期这种下降趋势属于非暂时性的，就认定其已发生减值，将原直接计入所有者权益的公允价值下降形成的累计损失一并转出，确认减值损失。

对于已确认减值损失的可供出售债务工具，在随后的会计期间公允价值已上升且客观上与确认原减值损失确认后发生的事项有关的，原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。

可供出售权益工具投资发生的减值损失，不通过损益转回。

公司对可供出售权益工具投资的公允价值下跌“严重”的标准为：公允价值下跌幅度累计超过 50%；公允价值下跌“非暂时性”的标准为：指公允价值连续下跌时间超过 12 个月；公司会综合考虑其他相关因素，诸如价格波动率等，判断该权益工具投资是否发生减值。

（2）持有至到期投资的减值准备

持有至到期投资减值损失的计量比照应收款项减值损失计量方法处理。

（七）应收款项坏账准备

1、单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项

单项金额重大的判断依据或金额标准：

在 1 千万元以上（含 1 千万元）的应收账款及单项金额在 1 亿元以上（含 1 亿元）的其他应收款。

单项金额重大并单独计提坏账准备的计提方法：

单独进行减值测试，按预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备，计入当期损益。单独测试未发生减值的应收款项，将其归入相应类别计提坏账准备。

2、按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项

组合一按应收款项债务单位的信用风险特征划分，主要为经单独测试后未减值的应收款项，此类款项发生坏账损失的可能性极小，不计提坏账准备。

组合二为除组合一及单独计提坏账准备的应收款项外的应收款项，此类应收款项以信用期和账龄作为风险特征，按账龄分析法计提坏账准备。

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的，按以下方法计算确定坏账准备：

应收款项账龄	计提比例
1 年以内	5%
1 年至 2 年	20%
2 年至 3 年	50%
3 年以上	80%

3、单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收款项

除上述两类应收款项以外的单独进行减值测试的部分。

4、坏账准备核算方法

（1）坏账的确认标准

对因债务人撤销、破产，依照法律清偿程序后确实无法收回的应收款项；因债务人死亡，既无遗产可清偿，又无义务承担人，确实无法收回的应收款项；因债务人逾期未履行偿债义务并有确凿证据表明，确实无法收回的应收款项，按照公司管理权限批准核销。

（2）坏账损失的核算方法

采用备抵法核算。

（八）存货

1、存货的分类

公司存货分类包括：开发产品、开发成本、拟开发土地以及原材料等。

开发产品，对已竣工项目按照已实际支付和已确认的成本计算，对尚未支付的工程价款及其他费用，按已订合同的应付费用计提入开发产品成本。

开发成本，主要归集未竣工项目成本。

拟开发土地，主要是归集未开工项目的土地成本。

质量保证金，施工单位应留置的质量保证金根据施工合同规定之金额列入应付款项，待保证期过后根据实际情况和合同约定支付。

物业维修基金，应由公司承担的列入开发成本核算。

公共配套设施费用，不能有偿转让的公共配套设施：按受益比例确定标准分配计入商品房成本；能有偿转让的公共配套设施：以各配套设施项目作为成本核算对象，归集所发生的成本。

2、发出存货的计价方法

房地产开发产品发出时按个别认定法计价，非房地产存货发出时按加权平均法计价。

3、不同类别存货可变现净值的确定依据

（1）可变现净值的确定方法

开发产品等直接用于出售的存货，以该存货的估计售价减去估计的销售费用

和相关税费后的金额，确定其可变现净值；

尚未完工的存货，以该存货完工后的估计售价减去估计完工成本及估计销售费用和相关税费后的金额，确定其可变现净值；

在资产负债表日，为执行销售合同或者劳务合同而持有的存货，以合同价格作为其可变现净值的计量基础；不存在销售合同的存货，以一般销售价格为基础确定可变现净值。

（2）存货跌价准备的计提方法

在资产负债表日，对存货进行清查后，按存货的成本与可变现净值孰低提取或调整存货跌价准备。

存货跌价准备按照单个存货项目计提。

4、存货的盘存制度

公司采用永续盘存制度对存货进行管理。

5、低值易耗品的摊销方法

低值易耗品采用一次转销法。

（九）划分为持有待售的资产

公司将同时满足下列条件的组成部分确认为持有待售：

（1）该组成部分必须在其当前状况下仅根据出售此类组成部分的惯常条款即可立即出售；

（2）公司已经就处置该组成部分作出决议，如按规定需得到股东批准的，已经取得股东大会或相应权力机构的批准；

（3）公司已与受让方签订了不可撤销的转让协议；

（4）该项转让将在一年内完成。

（十）长期股权投资

1、共同控制、重大影响的判断标准

共同控制，是指按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。公司与其他合营方一同对被投资单位实施共同控制且对被投资单位净资产享有权利的，被投资单位为公司的合营企业。

重大影响，是指对一个企业的财务和经营决策有参与决策的权力，但并不能

够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。公司能够对被投资单位施加重大影响的，被投资单位为公司联营企业。

2、初始投资成本的确定

（1）企业合并形成的长期股权投资

①同一控制下的企业合并

公司以支付现金、转让非现金资产或承担债务方式以及以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照取得被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。因追加投资等原因能够对同一控制下的被投资单位实施控制的，在合并日根据合并后应享有被合并方净资产在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额，确定长期股权投资的初始投资成本。合并日长期股权投资的初始投资成本，与达到合并前的长期股权投资账面价值加上合并日进一步取得股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整股本溢价，股本溢价不足冲减的，冲减留存收益。

②非同一控制下的企业合并

公司按照购买日确定的合并成本作为长期股权投资的初始投资成本。因追加投资等原因能够对非同一控制下的被投资单位实施控制的，按照原持有的股权投资账面价值加上新增投资成本之和，作为改按成本法核算的初始投资成本。

（2）其他方式取得的长期股权投资

以支付现金方式取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本。

以发行权益性证券取得的长期股权投资，按照发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本。

在非货币性资产交换具备商业实质和换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下，非货币性资产交换换入的长期股权投资以换出资产的公允价值和应支付的相关税费确定其初始投资成本，除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠；不满足上述前提的非货币性资产交换，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入长期股权投资的初始投资成本。

通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本按照公允价值为基础确定。

3、 后续计量及损益确认方法

（1）成本法核算的长期股权投资

公司对子公司的长期股权投资，采用成本法核算。除取得投资时实际支付的价款或对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或利润外，公司按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认当期投资收益。

（2）权益法核算的长期股权投资

对联营企业和合营企业的长期股权投资，采用权益法核算。初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的差额，不调整长期股权投资的初始投资成本；初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的差额，计入当期损益。

公司按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入所有者权益。

在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位可辨认净资产的公允价值为基础，并按照公司的会计政策及会计期间，对被投资单位的净利润进行调整后确认。在持有投资期间，被投资单位编制合并财务报表的，以合并财务报表中的净利润、其他综合收益和其他所有者权益变动中归属于被投资单位的金额为基础进行核算。

公司与联营企业、合营企业之间发生的未实现内部交易损益按照应享有的比例计算归属于公司的部分，予以抵销，在此基础上确认投资收益。与被投资单位发生的未实现内部交易损失，属于资产减值损失的，全额确认。公司与联营企业、合营企业之间发生投出或出售资产的交易，该资产构成业务的，按照本部分“（一）同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法”和“（二）合并财务报表的编制方法”中披露的相关政策进行会计处理。

在公司确认应分担被投资单位发生的亏损时，按照以下顺序进行处理：首先，冲减长期股权投资的账面价值。其次，长期股权投资的账面价值不足以冲减的，以其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益账面价值为限继续确认投资损失，冲减长期应收项目等的账面价值。最后，经过上述处理，按照投资合同或协议约定企业仍承担额外义务的，按预计承担的义务确认预计负债，计入当期投

资损失。

（3）长期股权投资的处置

处置长期股权投资，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期损益。

采用权益法核算的长期股权投资，在处置该项投资时，采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础，按相应比例对原计入其他综合收益的部分进行会计处理。因被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，按比例结转入当期损益，由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资单位的共同控制或重大影响的，处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则核算，其在丧失共同控制或重大影响之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。原股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在终止采用权益法核算时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，在终止采用权益法核算时全部转入当期损益。

因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资单位控制权的，在编制个别财务报表时，处置后的剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或重大影响的，改按权益法核算，并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整；处置后的剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按金融工具确认和计量准则的有关规定进行会计处理，其在丧失控制之日的公允价值与账面价值间的差额计入当期损益。

处置的股权是因追加投资等原因通过企业合并取得的，在编制个别财务报表时，处置后的剩余股权采用成本法或权益法核算的，购买日之前持有的股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益和其他所有者权益按比例结转；处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则进行会计处理的，其他综合收益和其他所有者权益全部结转。

（十一）投资性房地产

1、公司的投资性房地产

公司的投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地

产，包括已出租的土地使用权、已出租的建筑物（含自行建造或开发活动完成后用于出租的建筑物以及正在建造或开发过程中将来用于出租的建筑物）。

2、投资性房地产的计量模式

公司采用公允价值模式计量投资性房地产。

3、投资性房地产公允价值的确定依据

（1）投资性房地产所在地有活跃的房地产交易市场的合理证据，公司投资性房地产所在地，目前主要在北京、广州等城市，其房地产中介发达，政府设立了房地产交易中心，具备成熟的房地产交易市场；

（2）能够从房地产交易市场取得同类或类似房地产的市场价格及其他相关信息，从而作为对投资性房地产的公允价值进行估计的证据；

（3）投资性房地产的公允价值进行估计时涉及的关键假设和主要不确定因素。

4、评估基本假设

假设评估对象处于交易过程中，根据评估对象的交易条件等模拟市场进行估价，评估结果是对评估对象最可能达成交易价格的估计。

假设评估对象所涉及资产是在公开市场上进行交易的，在该市场上，买者与卖者的地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易行为都是在自愿的、理智的、非强制条件下进行的。

假设在评估目的经济行为实现后，评估对象所涉及的资产将按其评估基准日的用途与使用方式在原址持续使用。

5、评估限制条件

评估时未考虑评估对象所涉及资产已经存在或将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方式等因素的影响。未考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有不可抗力等不可预见因素对资产价值的影响。

（十二）固定资产

1、固定资产确认条件

固定资产指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有，并且使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产在同时满足下列条件时予以确认：

（1）与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业；

（2）该固定资产的成本能够可靠地计量。

2、折旧方法

固定资产折旧采用年限平均法分类计提，根据固定资产类别、预计使用寿命和预计净残值率确定折旧率。如固定资产各组成部分的使用寿命不同或者以不同方式为企业提供经济利益，则选择不同折旧率或折旧方法，分别计提折旧。

融资租赁方式租入的固定资产，能合理确定租赁期届满时将会取得租赁资产所有权的，在租赁资产尚可使用年限内计提折旧；无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产尚可使用年限两者中较短的期间内计提折旧。

各类固定资产折旧年限和年折旧率如下：

固定资产类别	折旧年限	残值率	年折旧率
房屋及建筑物	20-30 年	5%	3.17%-4.75%
运输设备	4-15 年	5%	6.33%-23.75%
办公设备	3-5 年	5%	19.00%-31.67%
其他设备	3-5 年	5%	19.00%-31.67%
机器设备	5-10 年	5%	9.50%-19.00%

3、融资租入固定资产的认定依据、计价方法

公司与租赁方所签订的租赁协议条款中规定了下列条件之一的，确认为融资租入资产：

（1）租赁期满后租赁资产的所有权归属于公司；

（2）公司具有购买资产的选择权，购买价款远低于行使选择权时该资产的公允价值；

（3）租赁期占所租赁资产使用寿命的大部分；

（4）租赁开始日的最低租赁付款额现值，与该资产的公允价值不存在较大的差异。

公司在承租开始日，将租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为租入资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认的融资费。

（十三）在建工程

在建工程项目按建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出，作为固定资产的入账价值。所建造的固定资产在建工程已达到预定可使用状态，但

尚未办理竣工决算的，自达到预定可使用状态之日起，根据工程预算、造价或者工程实际成本等，按估计的价值转入固定资产，并按公司固定资产折旧政策计提固定资产的折旧，待办理竣工决算后，再按实际成本调整原来的暂估价值，但不调整原已计提的折旧额。

（十四）借款费用

1、借款费用资本化的确认原则

借款费用，包括借款利息、折价或者溢价的摊销、辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额等。

公司发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，予以资本化，计入相关资产成本；其他借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。

符合资本化条件的资产，是指需要经过相当长时间的购建或者生产活动才能达到预定可使用或者可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。

借款费用同时满足下列条件时开始资本化：

（1）资产支出已经发生，资产支出包括为购建或者生产符合资本化条件的资产而以支付现金、转移非现金资产或者承担带息债务形式发生的支出；

（2）借款费用已经发生；

（3）为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

2、借款费用资本化期间

资本化期间，指从借款费用开始资本化时点到停止资本化时点的期间，借款费用暂停资本化的期间不包括在内。

当购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态时，借款费用停止资本化。

当购建或者生产符合资本化条件的资产中部分项目分别完工且可单独使用时，该部分资产借款费用停止资本化。

购建或者生产的资产的各部分分别完工，但必须等到整体完工后才可使用或可对外销售的，在该资产整体完工时停止借款费用资本化。

3、暂停资本化期间

符合资本化条件的资产在购建或生产过程中发生的非正常中断、且中断时间连续超过 3 个月的，则借款费用暂停资本化；该项中断如是所购建或生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用状态或者可销售状态必要的程序，则借款费用继续资本化。在中断期间发生的借款费用确认为当期损益，直至资产的购建或者生产活动重新开始后借款费用继续资本化。

4、借款费用资本化率、资本化金额的计算方法

对于为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入的专门借款，以专门借款当期实际发生的借款费用，减去尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额，来确定借款费用的资本化金额。

对于为购建或者生产符合资本化条件的资产而占用的一般借款，根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的借款费用金额。资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。

（十五）无形资产

1、无形资产的计价方法

（1）公司取得无形资产时按成本进行初始计量

外购无形资产的成本，包括购买价款、相关税费以及直接归属于使该项资产达到预定用途所发生的其他支出。购买无形资产的价款超过正常信用条件延期支付，实质上具有融资性质的，无形资产的成本以购买价款的现值为基础确定。

（2）后续计量

在取得无形资产时分析判断其使用寿命。

对于使用寿命有限的无形资产，在为企业带来经济利益的期限内按直线法摊销；无法预见无形资产为企业带来经济利益期限的，视为使用寿命不确定的无形资产，不予摊销。

2、使用寿命有限的无形资产的使用寿命估计情况：

项　目	预计使用寿命	依据
土地使用权	使用权有效期	按合同性权利规定的使用年限
软件及其他无形资产	5-10 年	按预计使用年限

每年度终了，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核。

3、使用寿命不确定的无形资产的判断依据以及对其使用寿命进行复核的程

序

公司拥有建筑资质，公司认为在可预见的将来该建筑资质均会使用并带给公司预期的经济利益流入，故认定其使用寿命为不确定。

每期末，对使用寿命不确定的无形资产的使用寿命进行复核。

经复核，该类无形资产的使用寿命仍为不确定。

（十六）长期资产减值

长期股权投资、固定资产、在建工程、无形资产等长期资产，于资产负债表日存在减值迹象的，进行减值测试。减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入减值损失。可收回金额为资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间的较高者。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

商誉至少在每年年度终了进行减值测试。

公司进行商誉减值测试，对于因企业合并形成的商誉的账面价值，自购买日起按照合理的方法分摊至相关的资产组；难以分摊至相关的资产组的，将其分摊至相关的资产组组合。在将商誉的账面价值分摊至相关的资产组或者资产组组合时，按照各资产组或者资产组组合的公允价值占相关资产组或者资产组组合公允价值总额的比例进行分摊。公允价值难以可靠计量的，按照各资产组或者资产组组合的账面价值占相关资产组或者资产组组合账面价值总额的比例进行分摊。

在对包含商誉的相关资产组或者资产组组合进行减值测试时，如与商誉相关的资产组或者资产组组合存在减值迹象的，先对不包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，计算可收回金额，并与相关账面价值相比较，确认相应的减值损失。再对包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，比较这些相关资产组或者资产组组合的账面价值（包括所分摊的商誉的账面价值部分）与其可收回金额，如相关资产组或者资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认商誉的减值损失。

上述资产减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

（十七）职工薪酬

1、短期薪酬的会计处理方法

公司在职工为公司提供服务的会计期间，将实际发生的短期薪酬确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

公司为职工缴纳的社会保险费和住房公积金，以及按规定提取的工会经费和职工教育经费，在职工为公司提供服务的会计期间，根据规定的计提基础和计提比例计算确定相应的职工薪酬金额。

职工福利费为非货币性福利的，如能够可靠计量的，按照公允价值计量。

2、离职后福利的会计处理方法

公司按当地政府的相关规定为职工缴纳基本养老保险和失业保险，在职工为公司提供服务的会计期间，按以当地规定的缴纳基数和比例计算应缴纳金额，确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

3、辞退福利的会计处理方法

公司在不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时，或确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时（两者孰早），确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益。

（十八）预计负债

1、预计负债的确认标准

与诉讼、债务担保、亏损合同、重组事项等或有事项相关的义务同时满足下列条件时，公司确认为预计负债：该义务是公司承担的现时义务；履行该义务很可能导致经济利益流出公司；该义务的金额能够可靠地计量。

2、预计负债的计量方法

公司预计负债按履行相关现时义务所需的支出的最佳估计数进行初始计量。

公司在确定最佳估计数时，综合考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素。对于货币时间价值影响重大的，通过对相关未来现金流出进行折现后确定最佳估计数。

最佳估计数分别以下情况处理：

所需支出存在一个连续范围（或区间），且该范围内各种结果发生的可能性相同的，则最佳估计数按照该范围的中间值即上下限金额的平均数确定。

所需支出不存在一个连续范围（或区间），或虽然存在一个连续范围但该范围内各种结果发生的可能性不相同的，如或有事项涉及单个项目的，则最佳估计数按照最可能发生金额确定；如或有事项涉及多个项目的，则最佳估计数按各种可能结果及相关概率计算确定。

公司清偿预计负债所需支出全部或部分预期由第三方补偿的，补偿金额在基本确定能够收到时，作为资产单独确认，确认的补偿金额不超过预计负债的账面价值。

（十九）库存股

公司因股份奖励计划，与信托公司签署信托协议，由信托人根据信托协议在公开市场上买入、持有奖励股份及管理股份。所支付的对价及直接相关的交易成本以股份奖励计划持有股份列示为“库存股”，并在公司所有者权益中扣减。

（二十）永续债

公司发行的永续债同时满足下列条件：

（1）该金融工具不包括交付现金或其他金融资产给其他方，或在潜在不利条件下与其他方交换金融资产或金融负债的合同义务；

（2）将来须用或可用企业自身权益工具结算该金融工具的，如该金融工具为非衍生工具，不包括交付可变数量的自身权益工具进行结算的合同义务；如为衍生工具，企业只能通过以固定数量的自身权益工具交换固定金额的现金或其他金融资产结算该金融工具。

（二十一）安全生产

公司根据财政部、国家安全生产监督管理总局《企业安全生产费用提取和使用管理办法》（财企〔2012〕16 号）的有关规定，建设工程施工企业按照营业收入 1.5%-2.5%提取和使用安全生产费用。安全生产费用提取时，计入当期损益，同时计入“专项储备”科目。发生安全费用支出项目时，属于费用性支出的，直接冲减专项储备；形成固定资产的，通过“在建工程”科目归集所发生的支出，待该项目完工达到预定可使用状态时确认为固定资产；同时，按照形成固定资产的成本冲减专项储备，并确认相同金额的累计折旧。该固定资产在以后期间不再计提折旧。

（二十二）收入

1、销售商品收入确认的一般原则

（1）公司已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方；

（2）公司既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售出的商品实施有效控制；

（3）收入的金额能够可靠地计量；

（4）相关的经济利益很可能流入公司；

（5）相关的、已发生或将发生的成本能够可靠地计量。

2、具体原则

（1）房地产销售

公司已将商品所有权上的重要风险和报酬转移给买方，公司不再对该商品实施与所有权相关的继续管理权和实际控制权，相关的收入已经收到或取得了收款的证据，并且与销售该商品有关的成本能够可靠地计量时，确认营业收入的实现。收入实现的具体条件：工程已经竣工并通过有关部门验收；有关物业达到销售协议约定的可交付条件，取得销售合同首期款及已对余下房款作出付款安排；成本能够可靠地计量。

（2）物业出租

根据与承租方签订的出租合同或协议规定的承租方付租日期和金额，确认物业出租收入的实现。

（3）物业管理

按劳务已经提供，同时收讫价款或取得收取价款的凭证时确认为物业管理费收入的实现。

（4）酒店服务

酒店服务按照合同或协议提供并取得收取服务费的权利时确认收入。

（5）提供劳务

在同一年度内开始并完成的，在劳务已经提供，收到价款或取得收取款项的凭证时，确认劳务收入；跨年度的，按完工百分比法，在劳务合同的总收入、劳务的完成程度能够可靠地确定，与交易相关的价款能够流入，已经发生的成本和完成劳务将要发生的成本能够可靠地计量时，确认劳务收入。

（二十三）递延所得税资产和递延所得税负债

对于可抵扣暂时性差异确认递延所得税资产，以未来期间很可能取得的用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限。对于能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，以很可能获得用来抵扣可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认相应的递延所得税资产。

对于应纳税暂时性差异，除特殊情况外，确认递延所得税负债。

不确认递延所得税资产或递延所得税负债的特殊情况包括：商誉的初始确认；除企业合并以外的发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额（或可抵扣亏损）的其他交易或事项。

当拥有以净额结算的法定权利，且意图以净额结算或取得资产、清偿负债同时进行时，当期所得税资产及当期所得税负债以抵销后的净额列报。

当拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利，且递延所得税资产及递延所得税负债是与同一税收征管部门对同一纳税主体征收的所得税相关或者是对不同的纳税主体相关，但在未来每一具有重要性的递延所得税资产及负债转回的期间内，涉及的纳税主体意图以净额结算当期所得税资产和负债或是同时取得资产、清偿负债时，递延所得税资产及递延所得税负债以抵销后的净额列报。

（二十四）租赁

1、经营租赁会计处理

（1）公司租入资产所支付的租赁费，在不扣除免租期的整个租赁期内，按直线法进行分摊，计入当期费用。公司支付的与租赁交易相关的初始直接费用，计入当期费用。

资产出租方承担了应由公司承担的与租赁相关的费用时，公司将该部分费用从租金总额中扣除，按扣除后的租金费用在租赁期内分摊，计入当期费用。

（2）公司出租资产所收取的租赁费，在不扣除免租期的整个租赁期内，按直线法进行分摊，确认为租赁相关收入。公司支付的与租赁交易相关的初始直接费用，计入当期费用；如金额较大的，则予以资本化，在整个租赁期间内按照与租赁相关收入确认相同的基础分期计入当期收益。

公司承担了应由承租方承担的与租赁相关的费用时，公司将该部分费用从租

金收入总额中扣除，按扣除后的租金费用在租赁期内分配。

2、融资租赁会计处理

（1）融资租入资产

公司在承租开始日，将租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为租入资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认的融资费用。公司采用实际利率法对未确认的融资费用，在资产租赁期间内摊销，计入财务费用。公司发生的初始直接费用，计入租入资产价值。

（2）融资租出资产

公司在租赁开始日，将应收融资租赁款，未担保余值之和与其现值的差额确认为未实现融资收益，在将来收到租金的各期间内确认为租赁收入。公司发生的与出租交易相关的初始直接费用，计入应收融资租赁款的初始计量中，并减少租赁期内确认的收益金额。

（二十五）终止经营

终止经营是满足下列条件之一的已被公司处置或被公司划归为持有待售的、在经营和编制财务报表时能够单独区分的组成部分：

（1）该组成部分代表一项独立的主要业务或一个主要经营地区；

（2）该组成部分是拟对一项独立的主要业务或一个主要经营地区进行处置计划的一部分；

（3）该组成部分是仅仅为了再出售而取得的子公司。

（二十六）会计政策、会计估计的变更

1、重要会计政策变更

（1）执行财政部于 2014 年修订及新颁布的准则

公司已执行财政部于 2014 年颁布的下列新的及修订的企业会计准则:《企业会计准则—基本准则》(修订)、《企业会计准则第 2 号——长期股权投资》(修订)、《企业会计准则第 9 号——职工薪酬》(修订)、《企业会计准则第 30 号——财务报表列报》(修订)、《企业会计准则第 33 号——合并财务报表》(修订)、《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》(修订)、《企业会计准则第 39 号——公允价值计量》、《企业会计准则第 40 号——合营安排》、《企业会计准则第 41 号——在其他主体中权益的披露》。

公司执行上述企业会计准则的主要影响如下：

公司根据《企业会计准则第 30 号——财务报表列报》（修订）将原资本公积中核算可供出售金融资产公允价值变动损益重分类至其他综合收益核算，并进行了追溯调整。

（2）会计政策变更的影响

根据 2014 年修订的准则，将原资本公积核算的对可供出售金融资产公允价值变动损益计入其他综合收益，并对其进行追溯调整。

单位：万元

受影响的报表项目名称	2013 年		2012 年	
	母公司	合并	母公司	合并
资本公积	-11,318.47	-11,318.47	-12,053.47	-12,053.47
其他综合收益	11,318.47	11,318.47	12,053.47	12,053.47

2、重要会计估计变更

本报告期公司重要会计估计未发生变更。

五、税项

（一）主要税种和税率

税　种	计税依据	税率
增值税	按税法规定计算的销售货物和应税劳务收入为基础计算销项税额，在扣除当期允许抵扣的进项税额后，差额部分为应交增值税	17%或 6%
营业税	按应税营业收入计缴	5%或 3%
城市维护建设税	按实际缴纳的营业税、增值税计缴	按公司所在地政策缴纳
教育费附加	按实际缴纳的营业税、增值税计缴	按公司所在地政策缴纳
地方教育费附加	按实际缴纳的营业税、增值税计缴	按公司所在地政策缴纳
企业所得税	按应纳税所得额计缴	见（二）
土地增值税	按转让房地产所取得的增值额和规定的税率计缴	按超率累进税率 30%-60%

（二）企业所得税

1、2012 年度

北京富力天创广告有限公司、广东恒力建设工程有限公司、广州富力装饰工

程有限公司、广州天盈园林工程有限公司和广州市骏熹物业管理有限公司采用核定应税所得率（按收入）征收方式申报缴纳企业所得税，2012 年度核定应税所得率分别为 10%、12%、14%、10%、10%。

除上述公司外，以下公司在 2012 年度按以下标准缴纳企业所得税：根据香港税务条例，香港地区企业利得税率为 16.5%；佛山力尊金属制品有限公司符合小型微利企业条件，企业所得税率为 20%；公司及其他子公司适用的企业所得税税率为 25%。

2、2013 年度

广东恒力建设工程有限公司、广州富力装饰工程有限公司、广州天盈园林工程有限公司、广州市骏熹物业管理有限公司、广州市华维装饰材料有限公司和湖南隆平九华房地产开发有限公司采用核定应税所得率（按收入）征收方式申报缴纳企业所得税，2013 年度核定应税所得率分别为 12%、14%、10%、10%、10%、12%。

除上述公司外，以下公司在 2013 年度内按以下标准缴纳企业所得税：根据香港税务条例，香港地区企业利得税率为 16.5%；佛山力尊金属制品有限公司符合小型微利企业条件，企业所得税率为 20%；公司及其他子公司适用的企业所得税率为 25%。

3、2014 年度

广东恒力建设工程有限公司、广州富力装饰工程有限公司、广州天盈园林工程有限公司、广州市骏熹物业管理有限公司采用核定应税所得率（按收入）征收方式申报缴纳企业所得税，2014 年度核定应税所得率分别为 12%、14%、10%、11%。

除上述公司外，以下公司在 2014 年度内按以下标准缴纳企业所得税：香港地区企业利得税率为 16.5%，澳大利亚企业所得税率为 30%；新加坡企业所得税率为 17%；佛山力尊金属制品有限公司符合小型微利企业条件，企业所得税率为 20%；公司及其他子公司适用的企业所得税率为 25%。

4、2015 年 1-6 月

广州市骏熹物业管理有限公司采用核定应税所得率（按收入）征收方式申报缴纳企业所得税，2015 年度核定应税所得率为 10%。

除上述公司外，以下公司在 2015 年 1-6 月内按以下标准缴纳企业所得税：

香港地区企业利得税率为 16.5%，澳大利亚企业所得税率为 30%；新加坡企业所得税率为 17%；佛山力尊金属制品有限公司符合小型微利企业条件，企业所得税率为 20%；公司及其他子公司所得税率为 25%。

六、分部信息

单位：万元

项目	2015 年 1-6 月								
	华南地区	华北地区	西南地区	华东地区	东北地区	海外地区	未分配项目	分部间抵销	合计
营业收入	362,574.51	647,027.46	119,875.91	20,028.14	129,248.30	-	-	-	**1,278,754.31**
营业成本	239,458.09	392,970.67	81,907.71	12,769.11	93,536.17	-	-	-	**820,641.75**
期间费用	117,497.65	48,443.06	17,088.84	3,117.48	1,481.69	6,267.55	-	-	**193,896.29**
营业利润	-19,755.89	179,114.89	30,131.00	3,206.53	19,914.93	-6,241.92	24,950.86	-	**231,320.39**
资产总额	6,791,647.57	6,725,599.40	1,532,920.82	2,583,999.58	779,438.66	331,584.86	1,236,250.77	-2,208,682.81	**17,772,758.86**
负债总额	6,670,009.79	4,354,753.82	814,509.08	1,980,073.22	632,572.61	346,089.68	435,479.64	-2,213,451.61	**13,020,036.23**

单位：万元

项目	2014 年度								
	华南地区	华北地区	西南地区	华东地区	东北地区	海外地区	未分配项目	分部间抵销	合计
营业收入	984,842.26	1,668,199.41	235,771.83	365,476.41	240,784.39	-	-	-13,759.43	**3,481,314.87**
营业成本	510,938.94	969,913.43	148,271.79	242,173.19	159,583.36	-	-	-	**2,030,880.71**
期间费用	275,959.33	99,880.26	27,262.62	5,040.80	6,729.82	9,663.31	-	-13,759.49	**410,776.67**
营业利润	215,118.40	455,539.74	52,126.67	98,273.38	50,315.57	-9,730.62	13,957.89	-	**875,601.03**
资产总额	5,779,436.76	6,083,007.91	1,553,026.34	2,576,495.60	953,132.82	288,891.85	1,144,234.85	-1,199,833.19	**17,178,392.94**
负债总额	5,417,380.76	3,609,925.57	856,162.49	1,750,686.71	821,411.66	297,973.40	419,850.49	-1,203,309.84	**11,970,081.24**

单位：万元

项目	2013 年度								
	华南地区	华北地区	西南地区	华东地区	东北地区	海外地区	未分配项目	抵消	合计
营业收入	1,627,634.30	1,551,105.70	286,025.91	185,830.42	-	-	-	-16,886.69	**3,633,709.65**
营业成本	800,366.92	897,468.16	185,125.57	109,773.80	-	-	-	-8,477.05	**1,984,257.40**
期间费用	258,730.95	126,686.95	30,095.02	16,579.55	-	47.23	-	-8,409.64	**423,730.05**
营业利润	417,450.78	523,060.93	30,715.20	42,493.51	-	-47.23	30,763.29	-	**1,044,436.49**
资产总额	5,405,784.64	5,353,006.72	884,269.96	2,071,182.52	-	50,204.93	873,585.76	-697,616.78	**13,940,417.75**
负债总额	5,049,761.37	4,023,502.21	301,602.29	1,510,229.43	-	50,252.16	359,013.32	-695,733.90	**10,598,626.87**

单位：万元

项目	2012 年度								
	华南地区	华北地区	西南地区	华东地区	东北地区	海外地区	未分配项目	抵消	合计
营业收入	994,264.39	1,455,097.50	318,513.40	277,980.91	-	-	-	-4,953.81	**3,040,902.40**
营业成本	506,353.62	778,829.70	180,553.85	150,667.43	-	-	-	-7,261.44	**1,609,143.17**
期间费用	198,878.74	97,376.10	24,487.26	13,554.11	-	-	-	301.71	**334,597.92**
营业利润	198,228.60	406,561.24	81,872.64	71,954.21	-	-	31,142.16	2,064.29	**791,823.15**
资产总额	3,804,458.24	3,916,990.64	1,259,199.35	726,434.97	-	-	769,947.60	-689,904.88	**9,787,125.91**
负债总额	3,533,937.39	2,660,135.53	753,742.17	572,630.16	-	-	277,904.69	-687,171.11	**7,111,178.83**

七、最近一年及一期的收购兼并情况

公司 2014 年收购了益成投资有限公司、富力（沈阳）商务咨询有限公司、沈阳亿隆房屋开发有限公司、沈阳富力会餐饮服务有限公司、广州市东富有经济发展有限公司、上海众弘置业发展有限公司、山西永红盛置业有限公司、天津市锦堂大酒店有限公司，上述公司主要资产为开发成本，收购上述公司的实质是为了购买其所拥有的开发项目，2015 年 1-6 月无新收购的公司。最近一年及一期，不存在被收购企业的资产总额或营业收入或净利润超过收购前发行人相应项目 20%的情况。

八、非经常性损益

立信会计师事务所（有限合伙）对公司三年及一期的非经常性损益明细表进行了审核，并出具了信会师报字[2015]第 410533 号《关于广州富力地产股份有限公司非经常性损益及净资产收益率和每股收益的专项审核报告》。依据经申报会计师审核的公司近三年及一期的《非经常性损益明细表》，近三年及一期公司非经常性损益的情况如下：

单位：万元

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

报告期内，公司非经常性损益占公司净利润比例分别为 8.79%、24.96%、19.69%及 34.50%。

九、最近一期末主要资产情况

截至 2015 年 6 月 30 日，公司的资产总额为 17,772,758.86 万元，主要包括货币资金、存货、长期股权投资、投资性房地产、固定资产、无形资产等。

（一）货币资金

截止 2015 年 6 月 30 日，公司货币资金构成如下：

单位：万元

项目	2015-06-30
库存现金	2,139.69
银行存款	1,787,223.17
其他货币资金	5,383.26
合　计	**1,794,746.13**
其中：存放在境外的款项总额	64,131.71

其中受限资金明细如下：

单位：万元

项目	2015-06-30
房款监控户	471,812.35
拆迁专户资金	4,169.31
开发保证金	5,074.43
贷款保证金	35,378.48
按揭贷款融资担保	9,665.41
利息保留户	54,935.72
信用证保证金	5,135.13
其他	9,726.36
合　计	**595,897.19**

（二）存货

截至 2015 年 6 月 30 日，公司存货明细构成如下：

单位：万元

项目	账面余额	跌价准备	账面价值
开发成本	7,937,915.81	-	7,937,915.81
开发产品	1,825,159.47	-	1,825,159.47
原材料	42,551.52	-	42,551.52
拟开发土地	532,871.75	-	532,871.75

合计	**10,338,498.54**	-	**10,338,498.54**

（三）长期股权投资

截至 2015 年 6 月 30 日，公司的长期股权投资为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	2014-12-31	本期变动			2015-06-30
		追加/减少投资	权益法下确认的投资损益	其他变动	
合营企业：					
广州市富景房地产有限公司	116,562.37		31,705.21		148,267.58
汉斯上海新江湾开发有限公司	143,218.56		-1,828.91		141,389.66
上海城投悦城置业有限公司	63,632.23		-782.01		62,850.21
天津津南新城房地产开发有限公司	86,122.91		-2,237.17		83,885.73
天津和安投资有限公司	209.50		0.02		209.52
广州市森华房地产有限公司	14,917.42		-578.32		14,339.10
广州市顺腾投资有限公司	-		-4.00	4.00	-
贵州大西南房地产开发有限公司	9,799.37		-578.52	-83.65	9,137.20
广西富雅投资有限公司	26,832.86		-195.66		26,637.20
深圳市悦盈投资管理有限公司	456.67		-44.23		412.44
合营企业小计	**461,751.89**		**25,456.40**	**-79.65**	**487,128.63**
联营企业：					
广州利合房地产开发有限公司	2,915.48		-625.47		2,290.01
北京富盛利房地产经纪有限公司	3,837.37		-27.56		3,809.81
广州盛安创富投资管理有限公司	599.88		148.45	156.58	904.92
北京粤商投资股份有限公司	1,268.65		-5.51		1,263.14
联营企业小计	**8,621.38**		**-510.08**	**156.58**	**8,267.88**
长期股权投资合计	**470,373.27**		**24,946.32**	**76.93**	**495,396.52**

（四）固定资产

截至 2015 年 6 月 30 日，公司固定资产明细构成如下：

单位：万元

项目	账面原值	累计折旧	减值准备	账面价值	账面价值占比
房屋及建筑物	610,552.19	90,637.05	-	519,915.14	86.08%
运输设备	73,918.37	33,075.50	-	40,842.87	6.76%
办公设备	9,979.15	5,914.99	-	4,064.16	0.67%
机器设备	40,817.16	26,116.23	-	14,700.93	2.43%
其他设备	60,598.18	36,100.53	-	24,497.65	4.06%
合计	**795,865.05**	**191,844.31**	**-**	**604,020.75**	**100.00%**

（五）投资性房地产

截至 2015 年 6 月 30 日，公司投资性房地产明细构成如下：

单位：万元

项目	房屋、建筑物	在建工程	土地使用权	合计
2014-12-31	**1,568,714.32**	**236,048.87**	**-**	**1,804,763.19**
本期变动	**69,994.42**	**10,761.35**	**-**	**80,755.77**
其中：公允价值变动	75,586.46	3,083.99	-	78,670.45
加：自建	-	7,677.36	-	7,677.36
减：处置	5,592.04	-	-	5,592.04
2015-06-30	**1,638,708.74**	**246,810.22**	**-**	**1,885,518.96**

（六）无形资产

截至 2015 年 6 月 30 日，公司无形资产主要包括土地使用权、建筑资质、办公软件及其他，具体情况如下：

单位：万元

项目	土地使用权	建筑资质	办公软件	其他	合计
1．账面原值					
（1）2014-12-31	137,538.58	28,200.00	7,079.27	25,516.87	198,334.72
（2）本期增加金额	1,620.35	-	1,880.09	7,541.11	11,041.56
—购置	1,620.35	-	1,880.09	7,541.11	11,041.56
（3）本期减少金额	-	-	-	-	-
（4）2015-06-30	139,158.93	28,200.00	8,959.36	33,057.98	209,376.27
2．累计摊销					
（1）2014-12-31	17,734.10	-	2,189.82	11,185.47	31,109.39
（2）本期增加金额	2,173.87	-	505.43	2,502.71	5,182.00
—计提	2,173.87	-	505.43	2,502.71	5,182.00
（3）本期减少金额	-	-	-	-	-
（4）2015-06-30	19,907.96	-	2,695.25	13,688.17	36,291.39
3．减值准备					
（1）2014-12-31	-	-	-	-	-
（2）本期增加金额	-	-	-	-	-
（3）本期减少金额	-	-	-	-	-
（4）2015-06-30	-	-	-	-	-
4．账面价值	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
（1）2015-06-30 账面价值	**119,250.97**	**28,200.00**	**6,264.11**	**19,369.81**	**173,084.89**
（2）2014-12-31 账面价值	119,804.48	28,200.00	4,889.45	14,331.40	167,225.33

十、最近一期末主要负债情况

截至 2015 年 6 月 30 日，公司的负债总额为 13,020,036.23 万元，主要包括短期借款、预收款项、一年内到期的非流动负债、长期借款、应付债券等。

（一）短期借款

截至 2015 年 6 月 30 日，公司短期借款类别构成如下：

单位：万元

项目	2015-06-30
质押借款	110,000.00
保证借款	325,809.63
合计	**435,809.63**

（二）预收款项

截至 2015 年 6 月 30 日，公司预收款项的具体情况如下：

单位：万元

项目	2015-06-30
预收房款	2,544,822.09
其他	66,969.54
合计	**2,611,791.63**

（三）一年内到期的非流动负债

截至 2015 年 6 月 30 日，公司一年内到期的非流动负债为 2,357,968.94 万元，具体情况如下：

单位：万元

项　目	2015-06-30
一年内到期的长期借款	2,118,409.00
一年内到期的应付债券	234,869.70
一年内到期的长期应付款	4,690.25
合　计	**2,357,968.94**

（四）长期借款

截至 2015 年 6 月 30 日，公司长期借款按类别列示如下：

单位：万元

项目	2015-06-30
质押借款	96,258.62
抵押借款	3,131,140.62

保证借款	435,800.00
信用借款	50,000.00
合计	**3,713,199.24**

（五）应付债券

截至 2015 年 6 月 30 日，公司应付债券构成如下：

单位：万元

债券名称	面值总额	发行日期	期限	发行金额	2015-06-30
2013 年境外第一期美元债券	251,132.00	2013-01-24	7 年	251,132.00	241,087.09
2013 年境外第二期美元债券	125,762.00	2013-02-06	7 年	126,390.81	121,743.48
2014 年境外美元债券	610,080.00	2014-01-10	5 年	610,080.00	603,222.48
合计	**986,974.00**			**987,602.81**	**966,053.05**

十一、股东权益变动情况

报告期各期末，公司合并范围的股东权益变动情况如下：

单位：万元

项目	2015-06-30	2014-12-31	2013-12-31	2012-12-31
股本	80,559.18	80,559.18	80,559.18	80,559.18
其他权益工具：永续债	1,000,438.39	1,564,841.61	100,000.00	-
资本公积	365,674.76	364,955.13	363,447.61	363,447.61
减：库存股	10,600.44	12,871.11	17,256.32	16,736.44
其他综合收益	30,874.94	29,268.65	11,318.47	12,053.47
盈余公积	40,279.59	40,279.59	40,279.59	40,279.59
未分配利润	3,192,617.95	3,088,100.13	2,725,921.64	2,159,951.82
归属于母公司所有者权益合计	4,699,844.37	5,155,133.19	3,304,270.17	2,639,555.23
少数股东权益	52,878.25	53,178.51	37,520.70	36,391.86
所有者权益合计	**4,752,722.63**	**5,208,311.70**	**3,341,790.87**	**2,675,947.08**

（一）股本

报告期各期末，公司股本总额未发生变化，均为 80,559.18 万元。

截至 2015 年 6 月 30 日，股东李思廉持有内资股 1,045,092,672 股、以个人控股的公司名义持有 H 股 30,000,000 股，合计持股 1,075,092,672 股，占公司股本的 33.36%；股东张力持有内资股 1,005,092,672 股、持有 H 股 6,632,800 股，

合计持有 1,011,725,472 股，占公司股本的 31.40%。

公司股本变动情况详见本招股说明书“第五节发行人基本情况”之“四、发行人设立以来股本的形成及其变化和重大资产重组情况”中有关内容。

（二）其他权益工具

报告期内，公司未发行优先股，其他权益工具全部系永续债。

公司分别在 2013 年和 2014 年发行了 100,000.00 万元和 1,455,000.00 万元的永续债，报告期各期末其他权益工具的变动系支付永续债利息和偿还永续债本金所致。

（三）资本公积

报告期内，公司资本公积变动情况如下：

单位：万元

项目	2015-06-30	2014-12-31	2013-12-31	2012-12-31
股本溢价	363,550.67	363,550.67	363,550.67	363,550.67
其他资本公积	2,124.09	1,404.46	-103.06	-103.06
合计	**365,674.76**	**364,955.13**	**363,447.61**	**363,447.61**

2015 年 6 月末的其他资本公积变动系公司处置部分库存股产生的收益。

十二、报告期内现金流量情况

报告期内，公司的现金流量情况如下表所示：

单位：万元

项目	2015 年 1-6 月	2014 年	2013 年	2012 年
经营活动产生的现金流量净额	141,972.90	-1,642,174.61	-658,237.24	-81,221.57
投资活动产生的现金流量净额	-84,208.66	-192,403.97	-206,319.07	-77,972.31
筹资活动产生的现金流量净额	-208,629.87	1,408,477.86	1,943,511.38	250,448.40
现金及现金等价物净增加额	-150,193.55	-423,173.67	1,069,606.99	89,984.78

对于现金流量的分析请参见本招股说明书“第十一节管理层讨论与分析”之“三、现金流量分析”的相关内容。

十三、期后事项、或有事项、承诺事项和其他重要事项

（一）期后事项

1、2015年7月15日，公司完成发行65亿元5年期公司债，票面利率为4.95%，2015年8月25日，公司债券在上交所挂牌交易，证券简称：15富力债，证券代码：122395。

2、公司2015年8月董事会审议通过公司2015年中期业绩报告，并建议派发2015年中期股息，每股人民币0.3元（含税）。

（二）或有事项

1、担保事项

公司及下属房地产经营子公司按照房地产经营惯例为商品房购房人提供按揭担保，截至 2015 年 6 月 30 日止，公司对上述事项承担担保的金额为 196.48 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。

根据以往历年的情况公司没有发生由于上述担保连带责任而发生重大损失的情形，因此公司认为上述担保事项将不会对公司财务状况造成重大影响。

公司担保事项详见“第十五节其他重要事项”之“三、对外担保事项”。

2、重大未了结诉讼

截至 2015 年 6 月 30 日，公司尚未了结的重大诉讼案件为北京金星房地产开发有限公司诉公司控股子公司北京华恩房地产开发有限公司土地转让及合作开发协议纠纷一案，相关情况参加“第十五节其他重要事项”之“四、诉讼和仲裁事项”。

（三）承诺事项

截至 2015 年 6 月 30 日，公司已签订合同但未付的约定资本项目支出共计 1,671,327.19 万元，需在合同他方履行合同约定义务的同时支付，具体如下：

单位：万元

合同类别	未付金额
土地出让及补偿合同	970,795.15
重大建造工程合同	700,532.04
合计	**1,671,327.19**

（四）其他重要事项

截至 2015 年 6 月 30 日，公司无其他应披露而未披露重要事项。

十四、报告期内主要财务指标

（一）主要财务指标

项目	2015-06-30/ 2015 年 1-6 月	2014-12-31/ 2014 年	2013-12-31/ 2013 年	2012-12-31/ 2012 年
流动比率	1.75	1.91	1.80	1.74
速动比率	0.45	0.52	0.67	0.57
资产负债率	73.26%	69.68%	76.03%	72.66%
资产负债率（母公司）	79.37%	77.22%	81.12%	75.37%
EBIT（万元）	264,388.57	976,470.10	1,252,911.90	940,072.03
EBITDA（万元）	287,651.29	1,027,161.65	1,287,010.87	971,200.32
利息保障倍数	0.94	1.69	3.24	3.41
存货周转率	0.08	0.24	0.35	0.36
应收账款周转率	2.89	7.36	9.50	12.32
总资产周转率	0.07	0.22	0.31	0.33
每股经营活动现金流量净额（元/股）	0.44	-5.10	-2.04	-0.25
每股现金流量净额（元/股）	-0.47	-1.31	3.32	0.28
无形资产（扣除土地使用权）占净资产比例	1.13%	0.91%	1.17%	1.43%

注：2015 年 1-6 月指标未年化。

上述财务指标的计算方法如下：

1、流动比率=流动资产/流动负债

2、速动比率=速动资产/流动负债

3、EBIT=利润总额+计入财务费用的利息支出

4、EBITDA =利润总额+计入财务费用的利息支出+折旧+摊销

5、利息保障倍数=息税前利润/利息支出

6、资产负债率=总负债/总资产

7、应收账款周转率=营业收入/应收账款平均余额

8、存货周转率=营业成本/存货平均余额

9、总资产周转率=营业收入/平均资产总额

10、每股经营活动现金流量净额=经营活动产生的现金流量净额/期末股份总量

11、每股现金流量净额=现金及现金等价物净增加额/期末股份总量

12、无形资产（扣除土地使用权）占净资产比例=无形资产（土地使用权除外）/所有者权益总额

（二）净资产收益率和每股收益

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

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

上述指标的计算公式如下：

1、加权平均净资产收益率=P0/(E0＋NP÷2＋Ei×Mi÷M0–Ej×Mj÷M0 ±Ek×Mk÷M0)

其中：P0 分别对应于归属于公司普通股股东的净利润、扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润；NP 为归属于公司普通股股东的净利润；E0 为归属于公司普通股股东的期初净资产；Ei 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；Ej 为报告期回购或现金分红等减少的、归属于公司普通股股东的净资产；M0 为报告期月份数；Mi 为新增净资产次月起至报告期期末的累计月数；Mj 为减少净资产次月起至报告期期末的累计月数；Ek 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；Mk 为发生其他净资产增减变动次月起至报告期期末的累计月数。

2、基本每股收益=P0÷S

S=S0＋S1＋Si×Mi÷M0–Sj×Mj÷M0-Sk

其中：P0 为归属于公司普通股股东的净利润或扣除非经常性损益后归属于普通股股东的净利润；S 为发行在外的普通股加权平均数；S0 为期初股份总数；S1 为报告期因公积金转增股本或股票股利分配等增加股份数；Si 为报告期因发行新股或债转股等增加股份数；Sj 为报告期因回购等减少股份数；Sk 为报告期缩股数；M0 报告期月份数；Mi 为增加股份次月起至报告期期末的累计月数；Mj 为减少股份次月起至报告期期末的累计月数。

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

稀释每股收益=P1/(S0＋S1＋Si×Mi÷M0–Sj×Mj÷M0–Sk+认股权证、股份期权、可转换债券等增加的普通股加权平均数)

其中，P1 为归属于公司普通股股东的净利润或扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润，并考虑稀释性潜在普通股对其影响，按《企业会计准则》及有关规定进行调整。公司在计算稀释每股收益时，应考虑所有稀释性潜在普通股对归属于公司普通股股东的净利润或扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润和加权平均股数的影响，按照其稀释程度从大到小的顺序计入稀释每股收益，直至稀释每股收益达到最小值。

十五、境内外财务报表差异调节表

（一）境外会计师事务所名称和审计意见

公司 2012 年度、2013 年度、2014 年度按境外会计准则披露的财务报告业经罗兵咸永道会计师事务所审计，并出具了无保留意见的审计报告。2015 年 1-6 月公司按境外会计准则披露的财务报告业经罗兵咸永道会计师事务所审阅。

（二）境内外财务报表差异调节表

1、境内外会计准则下会计数据差异

按香港财务报告准则与按中国会计准则披露的财务报告中的净利润和净资产差异情况如下：

单位：万元

项目	净利润			
	2015 年 1-6 月	**2014 年**	**2013 年**	**2012 年**
按中国会计准则	171,943	650,807	765,192	566,780
按境外会计准则调整的项目及金额：				

同一控制下的企业合并	-1,880	-168	-627	-845
按境外会计准则	170,063	650,639	764,565	565,935
项目	**净资产**			
	2015-06-30	**2014-12-31**	**2013-12-31**	**2012-12-31**
按中国会计准则	4,752,723	5,208,312	3,341,791	2,675,947
按境外会计准则调整的项目及金额：				
同一控制下的企业合并	4,364	6,244	6,413	7,040
按境外会计准则	4,757,087	5,214,556	3,348,204	2,682,987

2、境内外会计准则导致的财务报表差异的说明：

公司及下属子公司于 2004 年 1 月收购本公司股东李思廉、张力持有的广州富力地产集团有限公司 100%股权，于 2004 年 11 月收购本公司股东李思廉、张力持有的广州天富房地产开发有限公司 85%股权，此两项收购属于同一控制下的企业合并，根据财政部 2006 年 2 月 15 日颁布的《企业会计准则第 20 号——企业合并》的相关规定，属于同一控制下企业合并产生的长期股权投资，尚未摊销完毕的股权投资差额应全额冲销，并调整留存收益，以冲销股权投资差额后的长期股权投资账面余额作为首次执行日的认定成本。

根据香港财务报告准则，不区分企业合并的类型，按购买方在购买日按合并中取得的被购买方可辨认资产、负债的公允价值确定其入账价值，并在以后年度按照可辨认资产、负债的流转情况进行相应摊销。

十六、资产评估情况

根据中国证监会发布的《公开发行证券公司信息披露编报规则第 10 号——从事房地产开发业务的公司招股说明书内容与格式特别规定》的要求，发行人聘请国众联资产评估土地房地产估价有限公司对富力地产及其纳入资产评估范围的控股子公司的投资性房地产（含已出租和招租部分），存货中的开发成本（含拟开发土地）、开发产品进行了评估，评估基准日为 2015 年 6 月 30 日，并分别出具了资产评估报告。

（一）投资性房地产资产评估

公司对投资性房地产的评估方法为收益法及市场法，评估结果汇总表如下：

单位：万元

项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率
联华超市	47,229.86	51,570.24	4,340.38	9.19%
北京富力中心及广场	475,054.27	513,160.40	38,106.13	8.02%
广州富力中心	462,615.30	477,172.51	14,557.21	3.15%
家信商业中心	50,128.26	50,139.21	10.95	0.02%
院士庭	37,816.71	38,338.28	521.57	1.38%
皇上皇大厦	11,890.70	12,044.83	154.13	1.30%
广场北区	1,831.34	1,927.64	96.30	5.26%
儿童世界	36,837.21	37,691.18	853.97	2.32%
海洋广场商场	76,950.89	87,722.68	10,771.79	14.00%
重庆富力城商业 GJA1	33,648.73	34,036.61	387.88	1.15%
成都熊猫城商场	329,119.01	334,905.16	5,786.15	1.76%
天津商场	44,627.80	47,076.90	2,449.10	5.49%
海珠城广场	199,098.43	199,733.32	634.89	0.32%
合计	**1,806,848.51**	**1,885,518.96**	**78,670.45**	4.35%

投资性房地产评估增值 4.35%，主要原因为 2015 年上半年国家出台了一系列政策鼓励房地产交易，房地产市场有小幅上扬。

（二）存货资产评估

公司对存货的评估方法为市场法，评估结果汇总表如下：

单位：万元

项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率
委估开发成本	8,470,787.55	8,470,787.55	-	0.00%
委估开发产品	1,825,159.47	2,524,025.30	698,865.83	38.29%
委估资产合计	**10,295,947.02**	**10,994,812.85**	**698,865.83**	**6.79%**

存货评估增值主要是由于存货—开发产品的账面值是存货成本价格，而评估时按照市场价格扣减相关税费进行估算，由于评估单价高于成本单价，因此造成存货评估增值。

十七、历次验资情况

有关验资的相关内容请参阅本招股说明书“第五节发行人基本情况”之“四、发行人设立以来股本的形成及其变化和重大资产重组情况”之“（二）历次注册资本验资情况”。

第十一节管理层讨论与分析

公司管理层结合 2012 年、2013 年、2014 年及 2015 年 1-6 月经审计的合并财务报告，对报告期内公司的财务状况、盈利能力、现金流量状况和资本性支出进行如下讨论和分析。投资者阅读本节内容时，应同时参考本招股说明书“第十节财务会计信息”中的相关内容，以及本次发行经立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计的财务报表及附注。

一、财务状况分析

（一）资产的主要构成及分析

报告期各期末，公司资产总体构成及变化情况如下：

单位：万元

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

随着公司业务的发展，公司项目开发力度及土地储备规模持续增长，由此带

来资产规模的扩张。报告期各期末资产总额分别为 9,787,125.91 万元、13,940,417.75 万元、17,178,392.94 万元和 17,772,758.86 万元，呈持续增长的态势。

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、流动资产分析

单位：万元

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

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

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

（1）货币资金

单位：万元

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

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

2013年末，货币资金较2012年末增加1,148,262.14万元，主要系公司积极扩张，融资需求增加，当期新增银行借款、发行债券等筹资活动产生现金净流入较上年大幅提高。

2014年末，货币资金较上年末减少451,441.32万元，主要系公司当期新增114.74万平方米的土地储备，且项目建设规模大幅增加所致。

2015年6月末，货币资金较2014年末减少188,246.02万元，主要系当期支付利息、永续债分红及偿还部分本金，且当期取得借款相对减少所致。

（2）应收账款

①应收账款余额变动分析

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

报告期各期末，公司应收账款余额变动情况如下：

单位：万元

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

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

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

2013年末，应收账款余额较2012年末增加162,881.55万元，增长54.09%，主

要原因如下：随着公司房地产项目销售规模扩大，分期付款销售的写字楼及商铺增加，同时，信贷政策收紧，按揭延迟放款。

2014年末应收账款余额与2013年末相比无重大变动。

2015 年 6 月末，应收账款余额较 2014 年末减少 79,364.40 万元，主要是由于房地产业务的季节性特点，一般主要集中于下半年结转收入，因而上半年增加的应收账款较少，同时 2015 年上半年收回更多的应收账款。

②应收账款账龄分析

报告期各期末，公司应收账款的账龄分布情况如下：

单位：万元

类别	2015-06-30				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
1 年以内	286,401.83	71.04	-	-	286,401.83
1 至 2 年	84,390.03	20.93	-	-	84,390.03
2 至 3 年	16,545.34	4.10	-	-	16,545.34
3 年以上	15,851.96	3.93	181.79	1.15	15,670.17
合计	**403,189.16**	**100.00**	**181.79**	**0.05**	**403,007.37**
类别	**2014-12-31**				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
1 年以内	415,138.36	86.02	-	-	415,138.36
1 至 2 年	33,872.40	7.02	-	-	33,872.40
2 至 3 年	18,508.92	3.84	-	-	18,508.92
3 年以上	15,033.88	3.12	181.79	1.21	14,852.09
合计	**482,553.56**	**100.00**	**181.79**	**0.04**	**482,371.77**
类别	**2013-12-31**				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
1 年以内	387,778.44	83.57	-	-	387,778.44
1 至 2 年	49,572.37	10.68	-	-	49,572.37
2 至 3 年	18,067.37	3.89	-	-	18,067.37
3 年以上	8,618.69	1.86	181.79	2.11	8,436.90
合计	**464,036.86**	**100.00**	**181.79**	**0.04**	**463,855.07**
类别	**2012-12-31**				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
1 年以内	251,080.17	83.38	-	-	251,080.17
1 至 2 年	38,682.69	12.84	-	-	38,682.69

2 至 3 年	6,227.69	2.07	-	-	6,227.69
3 年以上	5,164.77	1.71	181.79	3.52	4,982.98
合计	**301,155.31**	**100.00**	**181.79**	**0.06**	**300,973.52**

报告期各期末，公司 1 年以内的应收账款占比分别为 83.38%、83.57%、86.02%和 71.04%。2015 年 6 月末，1 至 2 年的占比为 20.93%，较 2014 年末增加较多，主要是广州盈凯广场项目的写字楼和商铺采用分期付款销售，确认收入 478,380.58 万元，至 2015 年 6 月 30 日，尚有部分尾款未收取，账龄为 1 至 2 年。

③应收账款风险分类及坏账准备分析

报告期各期末，公司应收账款风险分类如下：

单位：万元

类别	2015-06-30				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-	-
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款					
组合一（注）	403,007.37	99.95	-	-	403,007.37
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款	181.79	0.05	181.79	100.00	-
合计	**403,189.16**	**100.00**	**181.79**	**0.05**	**403,007.37**
类别	**2014-12-31**				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-	-
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款					
组合一（注）	482,371.77	99.96	-	-	482,371.77
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款	181.79	0.04	181.79	100.00	-
合计	**482,553.56**	**100.00**	**181.79**	**0.04**	**482,371.77**
类别	**2013-12-31**				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-	-
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款					
组合一（注）	463,855.07	99.96	-	-	463,855.07
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款	181.79	0.04	181.79	100.00	-
合计	**464,036.86**	**100.00**	**181.79**	**0.04**	**463,855.07**
类别	**2012-12-31**				

	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-	-
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款					
组合一（注）	300,973.52	99.94	-	-	300,973.52
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款	181.79	0.06	181.79	100.00	-
合计	**301,155.31**	**100.00**	**181.79**	**0.06**	**300,973.52**

注：组合一中不计提坏账准备的应收账款，主要为应收销售房款。

公司已针对应收账款制定了严格的收款制度：A.对于当期应收款项，公司客服部至少在到期前一天向客户提示付款。若客户未按期支付房款，需根据合同的要求向公司支付延期付款的滞纳金，公司将采取打电话、发书面催收函等措施催收款项；B.超过规定付款期限一个月的，公司有权与购房人解除合同，购房人将支付相当于房款总价 20%的违约金；C.超过规定付款期限三个月的，公司律师将以特快专递形式发出催款律师函，并按合同中相应条款追究购房人的法律责任。分期付款的购房人未全部缴清购房款的，公司有权不为其办理入伙手续或房产证。因此，应收账款发生坏账的风险相对较低。

就同行业上市公司而言，香港上市的房地产公司如龙光地产、龙湖地产、恒大地产、碧桂园、招商局置地、中国海外发展均未就应收购房款计提坏账准备。

④按行业坏账计提比例测算应收账款坏账对净利润的影响

同行业可比上市公司中，保利地产和金地集团按照余额百分比法计提坏账准备，计提比例为 5%；万科、招商地产、金融街、金科股份、荣盛发展、新湖中宝、华夏幸福、首开股份等按照账龄分析法计提，具体如下：

可比上市公司坏账计提比例（%）								
账龄	万科 A	招商地产	金融街	金科股份	荣盛发展	新湖中宝	华夏幸福	首开股份
0-3 个月	1	2	0	1	5	4	5	0
3-6 个月	1	2	3	1	5	4	5	0
6 至 12 月	1	5	6	1	5	4	5	0
1 至 2 年	5	20	15	5	10	8	10	10
2 至 3 年	5	50	30	20	30	20	30	30
3 至 5 年	30	100	50	50	50	50	50	50
5 年以上	30	100	50	100	100	100	50	50

A.按余额百分比法计提

参考保利地产及金地集团的计提比例，本公司对全部应收账款余额以 5%计

提坏账准备，则报告期应计提的坏账准备对净利润影响的比例在-2.31%—1.06%之间，影响很小，具体测算如下：

单位：万元

项目	2015-06-30	2014-12-31	2013-12-31	2012-12-31	合计
应收账款余额	403,189.16	482,553.56	464,036.86	301,155.31	
坏账准备余额	20,159.46	24,127.68	23,201.84	15,057.77	
影响当期利润金额	**-3,968.22**	**925.84**	**8,144.08**	**5,434.18**	**10,535.88**
净利润	171,943.06	650,807.02	765,191.63	566,779.72	2,154,721.43
计提坏账对净利润的影响	**-2.31%**	**0.14%**	**1.06%**	**0.96%**	**0.49%**

B.按账龄分析法计提

参考可比公司的坏账计提政策，按各账龄结构最高的计提比例执行，则本公司按账龄结构计提的坏账比例具体如下：

账龄	坏账计提比例
1 年以内	5%
1-2 年	20%
2-3 年	50%
3 年以上	100%

报告期内，本公司应收账款坏账准备计提的规模如下：

项目	2015-06-30	2014-12-31	2013-12-31	2012-12-31	合计
应收账款余额	403,189.16	482,553.56	464,036.86	301,155.31	
坏账准备余额	55,322.72	51,819.74	46,955.77	28,569.16	
影响当期利润金额	**3,502.98**	**4,863.97**	**18,386.61**	**10,055.76**	**36,809.33**
净利润	171,943.06	650,807.02	765,191.63	566,779.72	2,154,721.43
计提坏账对净利润的影响	**2.04%**	**0.75%**	**2.40%**	**1.77%**	**1.71%**

由上表可以见，报告期内本公司应计提的坏账准备对净利润影响的比例在0.75%—2.40%之间，占比较小，不会对公司净利润造成重大影响。

公司的应收账款主要为大量分散的、金额相对较小应收商品房款，从而摊薄了应收账款的回款风险。截至2015年6月30日，公司应收账款前五名客户如下：

单位：万元

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

（3）预付款项

①预付款项余额变动分析

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

报告期各期末，公司预付款项构成如下：

单位：万元

项目	2015-06-30	2014-12-31	2013-12-31	2012-12-31
预付土地款	89,539.07	87,788.55	281,007.46	84,305.45
预付工程材料款	21,121.63	24,008.74	18,396.02	11,364.51
预付股权收购款	28,199.00	-	-	-
合计	**138,859.70**	**111,797.29**	**299,403.48**	**95,669.96**

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

2013 年末，预付款项较 2012 年末增加 203,733.52 万元，主要系签约的土地规模大幅增加，当期新增天津武清、北京通州、大同、杭州、沈阳等地的土地储备项目，合计预付土地出让金 206,702.00 万元。

2014 年末，预付款项较 2013 年末减少 187,606.19 万元，主要系因收购的土地达到交付、入账条件，预付的地价款转为开发成本。

2015 年 6 月末，预付款项较 2014 年末增加 27,062.41 万元，主要系当期预付收购惠州市金鹅温泉实业有限公司的股权收购款 28,199.00 万元所致。

②预付款项账龄分析

报告期各期末，公司预付款项的账龄分布如下：

单位：万元

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

合计	138,859.70	100.00	111,797.29	100.00	299,403.48	100.00	95,669.96	100.00

从账龄结构上看，除2012年末外，报告期各期末预付款项的账龄均集中于1年以内和3年以上，两项合计占比均在94%以上。

公司3年以上的预付款项为公司向国兴环球土地整理开发有限公司预付的项目合作款，用于合作开发香河项目用地，因手续尚未办理完毕，相关款项未进行结算。

③预付款项前五名客户情况

截至2015年6月30日，预付款项前五名如下：

单位：万元

单位名称	金额	款项性质	账龄	未结算原因
国兴环球土地整理开发有限公司	74,305.45	项目合作款	3 年以上	手续尚未办理完毕
李思廉、张力	28,199.00	股权收购款	1 年以内	尚未办理股权变更手续
中国建筑股份有限公司	9,209.87	工程款	1 年以内	未办理工程结算
New Pacific (Kinnears) Pty Ltd.	5,639.16	预付土地款	1 年以内	手续尚未办理完毕
太原康培集团有限公司	5,000.00	股权收购款	1 年以内	尚未办理股权变更手续
合计	**122,353.48**			

（4）其他应收款

报告期各期末，公司的其他应收款账面价值分别为 525,660.77 万元、695,648.92 万元、870,780.92 万元和 968,471.33 万元，占资产总额的比重分别为 5.37%、4.99%、5.07%和 5.45%。

报告期各期末，公司其他应收款变动及坏账准备计提情况如下：

单位：万元

种类	2015-06-30				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例	
组合一	936,399.74	96.15%	-	-	936,399.74
组合二	37,282.98	3.83%	5,211.39	13.98%	32,071.59
小计	**973,682.72**	**99.97%**	**5,211.39**	**0.54%**	**968,471.33**
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款	250.00	0.03%	250.00	100.00%	-
合计	**973,932.72**	**100.00%**	**5,461.39**	**0.56%**	**968,471.33**
种类	**2014-12-31**				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例	
组合一	851,655.28	97.22%	-	-	851,655.28
组合二	24,093.79	2.75%	4,968.15	20.62%	19,125.64
小计	**875,749.07**	**99.97%**	**4,968.15**	**0.57%**	**870,780.92**

单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款	250.00	0.03%	250.00	100.00%	-
合计	**875,999.07**	**100.00%**	**5,218.15**	**0.60%**	**870,780.92**

种类	2013-12-31				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例	
组合一	673,875.75	96.28%	-	-	673,875.75
组合二	25,672.12	3.67%	3,898.95	15.19%	21,773.16
小计	**699,547.87**	**99.95%**	**3,898.95**	**0.56%**	**695,648.92**
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款	350.00	0.05%	350.00	100.00%	-
合计	**699,897.87**	**100.00%**	**4,248.95**	**0.61%**	**695,648.92**

种类	2012-12-31				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例	
组合一	515,670.39	97.49%	-	-	515,670.39
组合二	12,941.53	2.44%	2,951.16	22.80%	9,990.38
小计	**528,611.92**	**99.93%**	**2,951.16**	**0.56%**	**525,660.77**
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款	350.00	0.07%	350.00	100.00%	-
合计	**528,961.92**	**100.00%**	**3,301.16**	**0.62%**	**525,660.77**

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

采用账龄分析法计提坏账准备的，按以下方法计算确定坏账准备：

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

①组合一构成如下：

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

单位：万元

项目	2015-06-30	2014-12-31	2013-12-31	2012-12-31
关联方往来款	400,736.48	377,160.64	360,094.01	245,721.84
改造监控资金	57,680.00	72,100.00	72,100.00	83,100.00
备用金	3,260.45	1,729.60	1,798.11	2,880.15
保证金、押金	176,527.45	131,750.51	134,801.86	100,676.68
合作诚意金	269,759.67	246,995.82	90,765.15	72,675.08

代垫款项	28,435.70	21,918.71	14,316.62	10,616.63
合计	**936,399.74**	**851,655.28**	**673,875.75**	**515,670.39**

A.关联方往来款系公司同合营、联营单位合作开发房地产项目时预先垫付开发资金；B.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；C.合作诚意金是指公司向合作单位支付的前期项目费用，主要为拿地的合作诚意金；D.代垫款项主要系垫付劳保金、物业维修基金、公司为楼盘业主及建筑公司代垫的水电费用等。

②组合二构成如下：

单位：万元

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

截至 2015 年 6 月 30 日，公司其他应收款前五名如下：

单位：万元

单位名称	与公司关系	金额	账龄	占其他应收款总额比例	款项性质
广州利合房地产开发有限公司	联营公司	243,937.69	3 年以上	25.05%	关联方往来款
天津津南新城房地产开发有限公司	合营公司	113,317.50	3 年以上	11.64%	关联方往来款
杨箕经济联合社	非关联方	57,680.00	3 年以上	5.92%	改造监控资金
平山县城建投资有限公司	非关联方	54,214.92	1 年以内	5.57%	合作诚意金
建业住宅集团（中国）有限公司	非关联方	54,000.00	1 至 2 年	5.54%	合作诚意金
合计	**-**	**523,150.11**		**53.72%**	

对广州利合房地产开发有限公司、天津津南新城房地产开发有限公司的大额应收款项系公司为联营、合营单位进行房地产开发垫付的项目资金，对应的广州亚运城项目、天津津南新城项目当前仍处于建设过程中，待上述项目销售回款后将偿还公司垫支往来款项，不存在资金回收风险。

杨箕村改造监控资金系公司根据改造协议的规定，向杨箕经济联合社支付的建设监控金，上述款项将依据改造工程进度分阶段返还。

对平山县城建投资有限公司的应收款项系发行人子公司石家庄富力房地产开发有限公司支付的征地、地上附着物及拆迁安置补偿、土地收储等相关补偿费用。

对建业住宅集团（中国）有限公司的应收款项系发行人向其支付的股权转让定金，股权收购项目为郑州五龙口城中村改造项目、花园口合村并城项目和管城商都新区项目。

（5）存货

报告期各期末，公司存货分别为4,762,543.54万元、6,733,819.31万元、9,884,718.81万元和10,338,498.54万元，占资产总额的比例分别为48.66%、48.30%、57.54%和58.17%，是公司最主要的流动资产。

公司存货包括开发成本、开发产品、原材料和拟开发土地，具体构成如下：

单位：万元

项目	2015-06-30		2014-12-31		2013-12-31		2012-12-31	
	金额	比例（%）	金额	比例（%）	金额	比例（%）	金额	比例（%）
开发成本	7,937,915.81	76.78	6,918,120.41	69.99	4,284,916.39	63.63	3,256,198.37	68.37
开发产品	1,825,159.47	17.65	1,722,211.57	17.42	1,099,287.63	16.32	796,428.82	16.72
原材料	42,551.52	0.41	35,883.13	0.36	29,792.19	0.44	30,581.24	0.64
拟开发土地	532,871.75	5.15	1,208,503.69	12.23	1,319,823.09	19.60	679,335.10	14.26
合计	**10,338,498.54**	**100.00**	**9,884,718.81**	**100.00**	**6,733,819.31**	**100.00**	**4,762,543.54**	**100.00**

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 99.36%、99.56%、99.64%和 99.59%，均在 99%以上。

2013 年末，公司的存货较 2012 年末增加 1,971,275.77 万元，增幅 41.39%，主要系 2013 年以来土地储备大幅增加及项目建设投资规模同步提升导致。2013 年度，公司在北京、广州、天津、上海、福州、珠海、无锡等 20 个城市新购土

地，涉及的建筑面积达 2,090 万平方米，在建项目共计 48 个，涉及建筑面积 1,004.20 万平方米。

2014 年末，公司的存货较 2013 年末增加 3,150,899.50 万元，增幅 46.79%，主要是公司加快业务布局，2014 年于北京、无锡、沈阳、重庆等城市新增用地共计 10 宗，新增建筑面积 231.70 万平方米，在建项目为 66 个，涉及建筑面积 1,423.50 万平方米。2015 年 6 月末，公司的存货较 2014 年末增加 453,779.73 万元，增长 4.59%，增幅较小，主要是公司加快去化，土地收购较少，2015 年上半年仅在四个城市收购四宗地块，总金额为人民币 14 亿元，在建项目涉及建筑面积 1,290 万平方米。

综上，公司在报告期内实现快速扩张，及时调整拿地和开发策略，始终坚持加快存量土地的开发和存量房的销售，使存货余额维持在符合公司稳定发展的水平。

④存货跌价准备分析

发行人总体拿地成本较低，且严格控制成本，经公司审慎测试及审计机构核验，相关存货无需计提跌价准备。

2012 年、2013 年、2014 年、2015 年 1-6 月，公司房地产开发与销售业务的毛利率分别为 48.07%、46.43%、42.79%及 37.22%，毛利率较高，在预期未来毛利率不会发生大幅下降的情况下，存货减值的可能性极小。

根据国众联资产评估土地房地产估价有限公司出具的评估报告，截至 2015 年 6 月 30 日，公司存货未发生减值，无需计提跌价准备。

（6）其他流动资产

公司的其他流动资产包括预交税费和待摊费用。

报告期各期末，公司其他流动资产构成如下：

单位：万元

项目	2015-06-30	2014-12-31	2013-12-31	2012-12-31
预交税费	**297,439.76**	**213,443.42**	**130,822.12**	**102,682.03**
其中：土地增值税	142,102.01	97,512.90	53,005.59	28,669.56
营业税	138,202.96	103,159.81	69,505.19	66,317.03
城市维护建设税	8,822.39	6,537.47	4,109.24	3,979.62
教育费附加	4,010.97	3,037.19	2,021.19	1,913.71
地方教育费附加	2,679.40	2,003.57	1,341.89	1,190.78
其他税费	1,622.03	1,192.48	839.01	611.33

待摊费用	**1,049.85**	**1,411.08**	**2,201.76**	**864.06**
合计	**298,489.61**	**214,854.50**	**133,023.87**	**103,546.10**

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

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

2、非流动资产分析

单位：万元

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

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

（1）可供出售金融资产

报告期各期末，公司可供出售金融资产全部为按公允价值计量的权益工具，明细构成如下：

单位：万元

项目	2015-06-30	2014-12-31	2013-12-31	2012-12-31
广州证券	45,587.00	44,577.67	21,420.00	22,400.00
上海伍翎（有限合伙）	7,500.00	7,500.00	5,250.00	-
深圳悦盈（有限合伙）	1,470.00	1,470.00	1,470.00	-

合计	54,557.00	53,547.67	28,140.00	22,400.00

2013年末，可供出售金融资产较2012年末增加5,740.00万元，增长25.63%，主要系公司当期新增对上海伍翎（有限合伙）、深圳悦盈（有限合伙）的投资合计6,720.00万元，同时，持有广州证券股权的公允价值减少980万元所致。

2014年末，可供出售金融资产较2013年末增加25,407.67万元，增长90.29%，主要系公司持有的广州证券股权公允价值增值23,157.67万元。

2015年6月末，可供出售金融资产较2014年末无重大变动。

（2）长期股权投资

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

单位：万元

被投资单位名称	2015-06-30	2014-12-31	2013-12-31	2012-12-31
对合营企业的投资	487,128.63	461,751.89	425,893.00	379,509.52
对联营企业的投资	8,267.88	8,621.38	12,260.00	17,984.14
合计	**495,396.52**	**470,373.27**	**438,153.00**	**397,493.66**

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

（3）投资性房地产

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

单位：万元

项目	2015-06-30	2014-12-31	2013-12-31	2012-12-31
房屋及建筑物	**1,638,708.74**	**1,568,714.32**	**1,547,556.38**	**1,334,721.95**
其中：北京联华超市	51,570.24	47,229.86	42,537.63	52,722.09
北京富力中心及广场	513,160.40	475,054.27	472,209.74	331,082.15
广州富力中心	477,172.51	462,615.30	456,007.65	362,459.66
广州家信商业中心	50,139.21	50,128.26	49,541.11	48,231.70
广州院士庭	38,338.28	43,408.75	43,238.17	41,993.63
广州皇上皇大厦	12,044.83	11,890.70	11,862.58	11,498.17
广州广场北区	1,927.64	1,831.34	5,597.85	5,403.89
广州儿童世界	37,691.18	36,837.21	34,329.37	33,128.90
重庆海洋广场商场	87,722.68	76,950.89	75,323.39	74,686.61
重庆富力城商业	34,036.61	33,648.73	33,122.69	32,977.90
成都熊猫城商场	334,905.16	329,119.01	323,786.20	340,537.25

在建项目	**246,810.22**	**236,048.87**	**41,262.27**	**-**
其中：天津商场	47,076.90	42,858.46	41,262.27	-
海珠城广场	199,733.32	193,190.41	-	-
合计	**1,885,518.96**	**1,804,763.19**	**1,588,818.65**	**1,334,721.95**

发行人一直以来注重在核心城市开发商业物业用于自持出租，报告期内投资性房地产的规模总体呈增长态势。

2012年末、2013年末、2014年末和2015年6月末，公司的投资性房地产分别为1,334,721.95万元、1,588,818.65万元、1,804,763.19万元和1,885,518.96万元，占资产总额的比重分别为13.64%、11.40%、10.51%及10.61%。

2013年末，投资性房地产较2012年末增加254,096.70万元，主要系①北京富力中心及广场期末公允价值增加141,127.59万元；②广州富力中心期末公允价值增加93,547.99万元；③新增投资性房地产自建项目天津商场，期末公允价值为41,262.27万元。

2014年末，投资性房地产较2013年末增加215,944.54万元，主要系当期新增投资性房地产自建项目海珠城广场，期末公允价值为193,190.41万元。

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

（4）固定资产

报告期各期末，公司固定资产构成如下：

单位：万元

项目	2015-06-30	2014-12-31	2013-12-31	2012-12-31
原值	**795,865.05**	**715,119.60**	**681,174.54**	**590,694.34**
房屋及建筑物	610,552.19	544,253.98	525,878.53	448,839.49
运输设备	73,918.37	73,748.57	70,210.34	65,269.51
办公设备	9,979.15	8,948.33	7,351.78	6,083.62
机器设备	40,817.16	40,087.91	35,191.40	33,452.88
其他设备	60,598.18	48,080.81	42,542.49	37,048.84
累计折旧	**191,844.31**	**174,655.29**	**139,156.33**	**111,661.97**
房屋及建筑物	90,637.05	81,668.85	63,232.26	48,818.75
运输设备	33,075.50	29,590.30	22,286.40	17,020.22
办公设备	5,914.99	5,230.14	4,602.71	3,757.42
机器设备	26,116.23	25,084.70	20,347.05	17,620.81

其他设备	36,100.53	33,081.31	28,687.91	24,444.77
账面价值	**604,020.75**	**540,464.30**	**542,018.22**	**479,032.38**
房屋及建筑物	519,915.14	462,585.13	462,646.27	400,020.74
运输设备	40,842.87	44,158.27	47,923.95	48,249.29
办公设备	4,064.16	3,718.19	2,749.07	2,326.21
机器设备	14,700.93	15,003.21	14,844.35	15,832.08
其他设备	24,497.65	14,999.50	13,854.58	12,604.06

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

其中，房屋及建筑物系公司最重要的固定资产，各期末账面价值占固定资产账面价值的比例分别为83.51%、85.36%、85.59%和86.08%，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；运输设备主要包括公司车辆及一架飞机，该飞机系子公司北京富力城房地产开发有限公司向民生中汇（天津）航空租赁有限公司融资租赁取得的湾流G550型号客机，于2012年4月交付使用并转入固定资产，入账金额39,532.45万元；其他设备主要包括公司自营酒店的专用设备及家私电器。

2013年末，固定资产账面原值较2012年末增加90,480.20万元，其中房屋及建筑物原值增加77,039.04万元，主要系熊猫城二期酒店当期竣工投入使用，转入固定资产67,497.42万元。

2014 年末，固定资产账面原值较 2013 年末增加 33,945.06 万元，其中房屋及建筑物原值增加 18,375.45 万元，主要系当期龙门温泉中心、天津耀华体育会所当期竣工投入使用，分别转入固定资产 13,103.03 万元和 4,124.44 万元。此外，由于酒店的投入运营，家私电器等其他设备增加 5,538.32 万元，天力建筑增加施工设备使得机器设备增加 4,896.51 万元。

2015年6月末，固定资产账面原值较2014年末增加80,745.45万元，其中房屋及建筑物原值增加66,298.21万元，主要系花都假日酒店和太原富力铂尔曼酒店当期竣工投入使用，转入固定资产62,628.86万元；其他设备原值增加12,517.37万元，主要系花都假日酒店和太原富力铂尔曼酒店新增家私电器及酒店专用设备。

（5）在建工程

报告期各期末，公司的在建工程包括尚未完工的酒店、公园及其他在建项目，

各期末构成如下：

单位：万元

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

2013年末，在建工程较2012年末增加44,761.37万元，主要原因如下：①当期澄迈希尔顿酒店、富力（重庆）2N组团酒店和太原富力铂尔曼酒店等新项目开工建设，陵水富力湾酒店、花都假日酒店、圣景柏悦酒店等建设规模进一步增加，酒店投资新增投资87,821.74万元；②海南海洋公园项目开工建设，新增投资18,794.43万元；③熊猫城二期酒店当期竣工转入固定资产67,497.42万元。

2014年末，在建工程较2013年末增加94,450.90万元，主要原因如下：①澄迈希尔顿酒店、花都假日酒店、圣景柏悦酒店、太原富力铂尔曼酒店等酒店物业新增投资66,068.76万元；②海南海洋公园新增投资24,486.70万元。

2015年6月末，在建工程与2014年末基本持平。

截至2015年6月30日，公司酒店物业及海洋公园在建工程项目明细如下：

单位：万元

项目名称	金额	预算投资总额	累计投入占总预算比例
陵水富力湾酒店	24,931.98	54,303.64	45.91%
澄迈希尔顿酒店	28,439.56	42,585.54	66.78%
圣景柏悦酒店	41,121.60	51,206.95	80.30%
富力（重庆）2N 组团酒店	13,258.74	40,140.35	33.03%
天津万豪酒店	10,564.12	45,617.96	23.16%
龙门希尔顿酒店	8,396.40	44,878.71	18.71%
海南海洋公园	54,743.05	279,630.08	19.58%
合计	**181,455.45**	**558,363.23**	**-**

（6）无形资产

报告期各期末，公司无形资产构成如下：

单位：万元

账面价值	2015-06-30	2014-12-31	2013-12-31	2012-12-31
土地使用权	119,250.97	119,804.48	109,834.54	85,039.80
建筑资质	28,200.00	28,200.00	28,200.00	28,200.00
办公软件	6,264.11	4,889.45	2,968.30	2,270.45

其他无形资产	19,369.81	14,331.40	7,913.37	7,691.06
合计	**173,084.89**	**167,225.33**	**148,916.21**	**123,201.30**

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。

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，报告期内随着富力足球俱乐部的经营发展而持续增长。

（7）商誉

报告期各期末，商誉的账面价值分别为51,618.22万元、50,701.94万元、50,374.97万元和50,374.97万元，占资产总额的比重分别为0.53%、0.36%、0.29%和0.28%。

商誉的明细构成如下：

单位：万元

商誉原值	**2015-06-30**	**2014-12-31**	**2013-12-31**	**2012-12-31**
广州天力物业发展有限公司	466.80	466.80	466.80	466.80
广州市住宅建筑设计院有限公司	381.20	381.20	381.20	381.20
北京奔望投资咨询有限公司	788.70	788.70	788.70	788.70
天津鸿富房地产开发有限公司	5,473.30	5,473.30	5,473.30	5,473.30
广州天力建筑工程有限公司	46,852.80	46,852.80	46,852.80	46,852.80
广东恒力建设工程有限公司	1,885.47	1,885.47	1,885.47	1,885.47
合计	**55,848.27**	**55,848.27**	**55,848.27**	**55,848.27**
商誉减值准备				
天津鸿富房地产开发有限公司	5,473.30	5,473.30	5,146.33	4,230.06
商誉账面价值	**50,374.97**	**50,374.97**	**50,701.94**	**51,618.22**

①广州天力物业发展有限公司的商誉系公司2003年收购该公司50%股权时产生。

②广州市住宅建筑设计院有限公司的商誉系公司2003年收购该公司100%股权时产生。

③北京奔望投资咨询有限公司的商誉系公司2005年收购该公司100%股权时产生。

④天津鸿富房地产开发有限公司的商誉系公司2006年、2007年分别收购该公司60%、40%股权时产生。该公司为开发天津富力桃园项目的公司，因该房地产项目地上部分已全部销售完毕，仅剩部分地下车位尚未销售，故公司对其商誉全

额计提了减值准备。

⑤广州天力建筑工程有限公司的商誉系公司2007年收购该公司100%股权时产生，截至2015年6月末账面余额为46,852.80万元，是公司最主要的商誉资产。

⑥广东恒力建设工程有限公司的商誉系公司2009年收购该公司100%股权时产生。

（8）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	2015-6-30	2014-12-31	2013-12-31	2012-12-31
资产减值准备	1,174.78	1,108.03	940.36	755.07
未弥补亏损	77,263.26	71,648.03	39,263.93	29,835.19
预收账款预缴所得税	52,853.98	41,633.14	34,802.04	28,782.52
预提费用	258,543.08	275,712.58	259,354.31	220,105.41
未实现内部销售	42,612.98	36,276.48	22,230.18	18,957.54
递延所得税资产和负债互抵金额	-75,871.90	-91,349.27	-87,924.10	-64,280.04
合计	**356,576.18**	**335,028.99**	**268,666.72**	**234,155.69**

（二）负债的主要构成及分析

报告期各期末，公司负债总体构成及变化情况如下：

单位：万元

项目	2015-06-30		2014-12-31		2013-12-31		2012-12-31	
	金额	占比（%）	金额	占比（%）	金额	占比（%）	金额	占比（%）
短期借款	435,809.63	3.35	308,500.00	2.58	254,953.50	2.41	143,205.20	2.01
应付账款	822,858.45	6.32	1,049,857.30	8.77	875,659.13	8.26	713,676.44	10.04
预收款项	2,611,791.63	20.06	1,988,980.29	16.62	1,436,857.68	13.56	1,371,898.65	19.29
应付职工薪酬	3,254.00	0.02	23,372.31	0.20	29,069.12	0.27	27,252.18	0.38
应交税费	212,179.93	1.63	349,662.46	2.92	295,917.65	2.79	215,885.22	3.04
应付利息	86,597.64	0.67	72,639.30	0.61	61,993.12	0.58	62,531.81	0.88
其他应付款	690,934.98	5.31	657,743.59	5.49	759,620.04	7.17	367,250.95	5.16
一年内到期的非流动负债	2,357,968.94	18.11	1,902,006.85	15.89	1,554,577.75	14.67	578,025.41	8.13
其他流动负债	756,140.62	5.81	733,457.69	6.13	723,638.29	6.83	575,832.74	8.10
流动负债合计	**7,977,535.82**	**61.27**	**7,086,219.79**	**59.20**	**5,992,286.27**	**56.54**	**4,055,558.60**	**57.03**
长期借款	3,713,199.24	28.52	3,350,623.89	27.99	3,733,303.00	35.22	1,782,624.28	25.07
应付债券	966,053.05	7.42	1,198,770.78	10.01	591,564.38	5.58	1,044,595.91	14.69

长期应付款	3,640.37	0.03	5,965.56	0.05	10,384.00	0.10	14,775.40	0.21
递延所得税负债	359,607.75	2.76	328,501.22	2.74	271,089.22	2.56	213,624.65	3.00
非流动负债合计	**5,042,500.40**	**38.73**	**4,883,861.45**	**40.80**	**4,606,340.60**	**43.46**	**3,055,620.23**	**42.97**
负债合计	**13,020,036.23**	**100.00**	**11,970,081.24**	**100.00**	**10,598,626.87**	**100.00**	**7,111,178.83**	**100.00**

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

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

1、流动负债分析

报告期各期末，公司流动负债构成如下：

单位：万元

项目	2015-06-30		2014-12-31		2013-12-31		2012-12-31	
	金额	占比（%）	金额	占比（%）	金额	占比（%）	金额	占比（%）
短期借款	435,809.63	5.46	308,500.00	4.35	254,953.50	4.25	143,205.20	3.53
应付账款	822,858.45	10.31	1,049,857.30	14.82	875,659.13	14.61	713,676.44	17.60
预收款项	2,611,791.63	32.74	1,988,980.29	28.07	1,436,857.68	23.98	1,371,898.65	33.83
应付职工薪酬	3,254.00	0.04	23,372.31	0.33	29,069.12	0.49	27,252.18	0.67
应交税费	212,179.93	2.66	349,662.46	4.93	295,917.65	4.94	215,885.22	5.32
应付利息	86,597.64	1.09	72,639.30	1.03	61,993.12	1.03	62,531.81	1.54
其他应付款	690,934.98	8.66	657,743.59	9.28	759,620.04	12.68	367,250.95	9.06
一年内到期的非流动负债	2,357,968.94	29.56	1,902,006.85	26.84	1,554,577.75	25.94	578,025.41	14.25
其他流动负债	756,140.62	9.48	733,457.69	10.35	723,638.29	12.08	575,832.74	14.20
流动负债合计	**7,977,535.82**	**100.00**	**7,086,219.79**	**100.00**	**5,992,286.27**	**100.00**	**4,055,558.60**	**100.00**

（1）短期借款

报告期各期末，公司短期借款构成如下：

单位：万元

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

报告期各期末，公司短期借款规模随着自身主营业务的发展逐年增加。公司的短期借款主要由质押借款和保证借款构成。相关担保情况参见本招股说明书“第十五节其他重要事项”之“二、重要合同”。

（2）应付账款

报告期各期末，公司应付账款明细如下：

单位：万元

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

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

2013 年末及 2014 年末应付账款分别较上年同期增加 161,982.69 万元及 174,198.18 万元，增幅分别为 22.70%及 19.89%，主要系随着公司主营业务的规模扩大、主营业务收入增加，公司充分利用商业信用，使得应付的土地款、工程款等相应增加。

2015 年 6 月末，应付账款余额较 2014 年末减少 226,998.85 万元，下降 21.62%，主要系公司通过与供应商结算，减少了应付土地及工程款余额。

（3）预收款项

报告期各期末，公司预收款项构成如下：

单位：万元

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

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

报告期各期末，预收款项分别为 1,371,898.65 万元、1,436,857.68 万元、1,988,980.29 万元和 2,611,791.63 万元，占负债总额的比重分别为 19.29%、

13.56%、16.62%和 20.06%。

2014年末，公司预收款项较2013年末增加552,122.61万元，增幅38.43%，增加的原因主要系公司当年实现协议销售金额544亿元，较2013年增加约120亿元，因而带动预收房款相应增加。

（4）应付职工薪酬

报告期各期末，公司应付职工薪酬如下：

单位：万元

项目	2015-06-30	2014-12-31	2013-12-31	2012-12-31
短期薪酬	3,254.00	23,372.31	29,069.12	27,252.18
合计	**3,254.00**	**23,372.31**	**29,069.12**	**27,252.18**

公司应付职工薪酬为尚未结转的短期薪酬，包括工资、奖金、津贴和补贴等。

报告期各期末，公司应付职工薪酬的余额分别为27,252.18万元、29,069.12万元、23,372.31万元和3,254.00万元，占公司负债总额的比例分别为0.38%、0.27%、0.20%和0.02%。

2012年末、2013年末和2014年末，公司的应付职工薪酬余额较为稳定，主要为尚未结转的短期薪酬。2015年6月末，公司应付职工薪酬余额较2014年末减少20,118.31万元，降幅86.08%，主要系上年度末计提的年终奖金在2015年一季度发放所致。

（5）应交税费

报告期各期末，公司应交税费构成如下：

单位：万元

项目	2015-06-30	2014-12-31	2013-12-31	2012-12-31
增值税	201.28	759.75	427.72	292.16
营业税	44,228.26	60,467.64	37,872.25	29,959.43
企业所得税	137,963.97	251,235.83	224,129.28	164,349.23
城市维护建设税	3,132.05	4,217.51	2,725.77	2,195.04
个人所得税	2,853.89	2,603.39	7,189.11	5,750.56
教育费附加	1,374.03	1,952.67	1,253.03	1,026.74
地方教育费附加	980.92	1,311.79	869.08	725.50
堤围防护费	284.07	481.69	367.92	257.10
土地增值税	20,395.77	24,230.05	19,399.11	9,757.90
其他税费	765.69	2,402.14	1,684.38	1,571.57
合计	**212,179.93**	**349,662.46**	**295,917.65**	**215,885.22**

公司应交税费主要由应交企业所得税、营业税及土地增值税构成，各科目余

额的变动情况与公司报告期内收入、利润的变动情况基本一致，符合公司近几年生产经营的实际情况。

（6）应付利息

报告期内各期末，公司应付利息构成如下：

单位：万元

项目	2015-06-30	2014-12-31	2013-12-31	2012-12-31
短期借款利息	962.68	850.60	374.97	353.17
长期借款利息	42,800.76	28,154.39	32,240.65	46,864.36
公司债券利息	42,834.20	43,634.30	29,377.50	15,314.28
合计	**86,597.64**	**72,639.30**	**61,993.12**	**62,531.81**

报告期各期末，公司的应付利息主要为公司借款及发行债券计提的利息，随长期借款及应付债券规模的变动而变动。

（7）其他应付款

报告期各期末，公司其他应付款构成如下：

单位：万元

项目	2015-06-30	2014-12-31	2013-12-31	2012-12-31
关联方往来款	188,965.48	180,197.54	254,663.36	109,639.92
购房订金	127,413.10	128,974.07	98,264.14	54,457.77
股权转让款	116,804.61	121,841.81	124,488.36	5,505.49
代收款项	64,751.41	65,175.23	43,375.01	40,769.48
其他款项	193,000.37	161,554.95	238,829.17	156,878.29
合计	**690,934.98**	**657,743.59**	**759,620.04**	**367,250.95**

公司其他应付款主要包括关联方往来款、购房订金、股权转让款及其他款项。其中，购房订金系签订合同收取的款项，股权转让款系购买子公司应付的款项，代收款项主要系代收的与房产销售相关的契税、印花税等；其他款项主要包括代收代付新浪代建费、押金、保证金等。

报告期各期末，公司其他应付款的账龄结构如下：

单位：万元

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

合计	690,934.98	100.00	657,743.59	100.00	759,620.04	100.00	367,250.95	100.00

从上表看出，2012年末、2013年末和2014年末，公司其他应付款的账龄以1年以内和1至2年为主，上述两项合计占比分别为90.86%、95.54%和83.68%。

2015年6月末，2至3年的其他应付款占比较2014年末有所提高，主要原因如下：①收到合营企业分回的款项，因尚未满足分红的条件，故计入其他应付款；②应付非关联方的项目转让款，因手续尚未办理完毕，计入其他应付款。

截至2015年6月30日，其他应付款前五名如下：

单位：万元

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

注 1：1 年以内为 78,000.00 万元；1-2 年为 24,200.00 万元

注 2：1-2 年为 5,164.35 万元；2-3 年为 39,041.81 万元。

（8）一年内到期的非流动负债

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

单位：万元

项目	2015-06-30	2014-12-31	2013-12-31	2012-12-31
一年内到期的长期借款	2,118,409.00	1,897,439.14	739,717.87	574,171.98
一年内到期的应付债券	234,869.70	-	810,525.03	-
一年内到期的长期应付款	4,690.25	4,567.71	4,334.86	3,853.43
合　计	**2,357,968.94**	**1,902,006.85**	**1,554,577.75**	**578,025.41**

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

2013年末，一年内到期的非流动负债较2012年末增加976,552.34万元，增幅168.95%，主要系公司2009年发行的55亿元人民币债券将于2014年到期，2011年境外子公司鸿志投资有限公司发行的26.12亿元人民币债券于2014年到期，同时一年内到期的长期借款增加16.55亿元，因此重分类至一年内到期的非流动负债。

2014年末，一年内到期的非流动负债较2013年末增加347,429.10万元，增幅22.35%，主要系公司一年内到期的长期借款较2013年末增加约1,157,721.27万元，同时于2014年偿还了到期的810,525.03万元的人民币债券。

2015年6月末，一年内到期的非流动负债较2014年末增加455,962.09万元，增幅23.97%，主要是由于境外子公司鸿志投资有限公司2011年发行的97,950.00万元美元债券和2012年发行的146,436.49万元美元债券于2015年到期，同时一年内到期的长期借款增加220,969.86万元，因此重分类至一年内到期的非流动负债。

（9）其他流动负债

报告期各期末，公司其他流动负债分别为575,832.74万元、723,638.29万元、733,457.69万元和756,140.62万元，占负债总额的比例分别为8.10%、6.83%、6.13%和5.81%，全部为计提的土地增值税准备金。

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

2、非流动负债分析

报告期各期末，公司非流动负债构成如下：

单位：万元

项目	2015-06-30		2014-12-31		2013-12-31		2012-12-31	
	金额	占比（%）	金额	占比（%）	金额	占比（%）	金额	占比（%）
长期借款	3,713,199.24	73.64	3,350,623.89	68.61	3,733,303.00	81.05	1,782,624.28	58.34
应付债券	966,053.05	19.16	1,198,770.78	24.55	591,564.38	12.84	1,044,595.91	34.19
长期应付款	3,640.37	0.07	5,965.56	0.12	10,384.00	0.23	14,775.40	0.48
递延所得税负债	359,607.75	7.13	328,501.22	6.73	271,089.22	5.89	213,624.65	6.99
非流动负债合计	**5,042,500.40**	**100.00**	**4,883,861.45**	**100.00**	**4,606,340.60**	**100.00**	**3,055,620.23**	**100.00**

（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	2015-06-30	2014-12-31	2013-12-31	2012-12-31
质押借款	96,258.62	214,298.46	920,000.00	80,583.40
抵押借款	3,131,140.62	2,482,335.43	2,537,103.00	1,456,740.87
保证借款	435,800.00	503,990.00	192,600.00	113,700.00
信用借款	50,000.00	150,000.00	83,600.00	131,600.00
合计	**3,713,199.24**	**3,350,623.89**	**3,733,303.00**	**1,782,624.28**

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

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

2013 年末，长期借款较 2012 年末增加 1,950,678.72 万元，增幅为 109.43%，主要系公司当期扩大土地储备和项目开发数量，融资规模相应提高。

2014 年末、2015 年 6 月末长期借款余额无重大变动。

（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1,044,595.91万元、591,564.38万元、1,198,770.78万元和966,053.05万元，占公司负债总额的比例分别为14.69%、5.58%、10.01%和7.42%，应付债券明细如下：

单位：万元

项目	2015-06-30	2014-12-31	2013-12-31	2012-12-31
2009 年境内人民币债券	-	-	-	549,768.44
2011 年境外人民币债券	-	-	-	258,955.09
2011 年境外美元债券	-	91,315.38	90,674.04	93,191.19
2012 年境外美元债券	-	142,503.44	140,085.16	142,681.19
2013 年境外第一期美元债券	241,087.09	240,845.14	239,541.90	-
2013 年境外第二期美元债券	121,743.48	121,727.22	121,263.28	-
2014 年境外美元债券	603,222.48	602,379.60	-	-
合计	**966,053.05**	**1,198,770.78**	**591,564.38**	**1,044,595.91**

①2009年境内人民币公司债券

2009年10月23日，公司在上海证券交易所向社会公开平价发行总价为人民币550,000万元的5年期固定利率公司债券，到期日为2014年10月23日。本次发行的公司债券无担保，票面利率为6.85%，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。

②2011年境外人民币债券和境外美元债券

2011年4月29日，发行人子公司鸿志投资有限公司发行本金人民币261,200万元、利率为7.0%的境外债券和本金美元15,000万元、利率为10.875%的境外债券，以上债券分别于2014年4月29日和2016年4月29日到期，并由发行人的若干附属公司共同提供担保。

③2012年境外美元债券

2012年8月29日，发行人子公司鸿志投资有限公司发行本金23,800万美元、利率为10.875％的境外债券，此次债券于2016年4月29日到期，并由发行人的若干附属公司共同提供担保。

④2013年境外第一期美元债券

2013年1月24日，发行人子公司彩富控股有限公司发行本金40,000万美元、利率为8.75％的境外第一期债券，此次债券于2020年1月24日到期。

⑤2013年境外第二期美元债券

2013年2月6日，发行人子公司彩富控股有限公司发行本金20,000万美元、利率为8.75％的境外第二期债券，此次债券于2020年1月24日到期。

⑥2014年境外美元债券

2014年1月10日，发行人子公司兆运有限公司新发行本金100,000万美元、利率为8.5%的境外债券，此次债券于2019年1月10日到期。

（3）长期应付款

公司长期应付款全部为应付融资租赁款，报告期各期末长期应付款分别为14,775.40万元、10,384.00万元、5,965.56万元和3,640.37万元，占公司负债总额的比例分别为0.21%、0.10%、0.05%和0.03%，占比较小。

该应付融资租赁款系发行人子公司北京富力城房地产开发有限公司于2011年与民生中汇（天津）航空租赁有限公司签定《融资租赁合同》，约定以融资租赁的方式向其租入一架湾流G550型号客机。该飞机2012年4月交付使用并转入固定资产，购置成本（未含进口税费及引进费用）为3.09亿人民币，其中0.95亿元作为留置购买保证金已支付，剩余2.14亿元将在60个月内分期支付。

（4）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	2015-06-30	2014-12-31	2013-12-31	2012-12-31
以公允价值确认的资产	346,251.53	326,922.95	280,941.92	222,111.17
未达到应税条件的收入	46,074.36	59,106.58	66,887.09	44,422.45
成本暂时性差异	43,153.76	33,820.96	11,184.30	11,371.06
递延所得税资产和负债互抵金额	-75,871.90	-91,349.27	-87,924.10	-64,280.04
合计	**359,607.74**	**328,501.22**	**271,089.22**	**213,624.65**

报告期各期末，公司递延所得税负债分别为213,624.65万元、271,089.22万元、328,501.22万元和359,607.75万元，占负债总额的比重分别为3.00%、2.56%、2.74%和2.76%。

（三）偿债能力分析

报告期内各期末，公司主要的偿债能力指标如下：

项目	2015-06-30	2014-12-31	2013-12-31	2012-12-31
流动比率	1.75	1.91	1.80	1.74
速动比率	0.45	0.52	0.67	0.57
资产负债率（合并）	73.26%	69.68%	76.03%	72.66%
资产负债率（母公司）	79.37%	77.22%	81.12%	75.37%
扣除预收款项后资产负债率	68.65%	65.71%	73.27%	68.20%
项目	**2015 年 1-6 月**	**2014 年**	**2013 年**	**2012 年**
利息保障倍数	0.94	1.69	3.24	3.41

注：扣除预收款项后资产负债率=（负债总额-预收款项）÷（资产总额-预收款项）×100%

1、流动比率及速动比率

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

公司流动比率与同行业可比上市公司对比如下：

证券代码	证券简称	流动比率			
		2015-06-30	2014-12-31	2013-12-31	2012-12-31
000002.SZ	万科 A	1.29	1.34	1.34	1.40
000024.SZ	招商地产	1.86	1.75	1.64	1.58
600048.SH	保利地产	1.81	1.87	1.82	1.73
600383.SH	金地集团	1.83	1.94	1.83	1.97
000402.SZ	金融街	2.62	2.06	2.21	1.77
000656.SZ	金科股份	1.45	1.64	1.54	1.42
002146.SZ	荣盛发展	1.44	1.46	1.53	1.62
600208.SH	新湖中宝	1.81	1.89	1.79	1.72
600340.SH	华夏幸福	1.30	1.27	1.27	1.31
600376.SH	首开股份	1.77	1.45	1.74	1.73
平均值		**1.72**	**1.67**	**1.67**	**1.62**
发行人		**1.75**	**1.91**	**1.80**	**1.74**

数据来源：Wind 资讯

公司速动比率与同行业可比上市公司对比如下：

证券代码	证券简称	速动比率

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

数据来源：Wind 资讯

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

2、资产负债率

报告期各期末，公司的合并口径的资产负债率分别为72.66%、76.03%、69.68%和73.26%，扣除预收款项的资产负债率分别为68.20%、73.27%、65.71%和68.65%。

2013年末，资产负债率较2012年末有所提高，主要系公司当期银行贷款的规模大幅增加，其中长期借款增加195.07亿元，短期借款增加11.17亿元。

2014年末，资产负债率较2013年末有所下降，主要系公司年内发行了共计145.50亿元永续债，债券条款设计偏股性，因此公司净资产规模大幅增加，在一定程度上改善了资产负债结构。

公司资产负债表率与同行业可比上市公司对比如下：

证券代码	证券简称	资产负债率（%）			
		2015-06-30	2014-12-31	2013-12-31	2012-12-31
000002.SZ	万科A	78.06	77.20	78.00	78.32
000024.SZ	招商地产	71.92	71.16	70.97	73.04
600048.SH	保利地产	77.47	77.89	77.97	78.19
600383.SH	金地集团	67.48	67.50	69.31	67.75
000402.SZ	金融街	69.03	69.40	67.85	69.95
000656.SZ	金科股份	84.35	83.96	84.09	84.70

002146.SZ	荣盛发展	81.70	79.58	78.99	76.56
600208.SH	新湖中宝	71.32	71.06	75.82	70.05
600340.SH	华夏幸福	86.59	84.74	86.56	88.52
600376.SH	首开股份	84.83	83.47	83.21	80.32
平均值		**77.28**	**76.60**	**77.28**	**76.74**
发行人		**73.26**	**69.68**	**76.03**	**72.66**

数据来源：Wind 资讯

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

3、利息保障倍数

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

公司的利息保障倍数逐年下降，主要原因如下：一方面由于公司融资规模不断上升，融资成本也不断上升，使得发行人利息支出增长；另一方面，2014年开始房地产市场景气程度有所下降，一定程度上影响了公司盈利水平。

（四）资产周转能力分析

报告期内，公司资产周转情况如下：

单位：次/年

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

1、应收账款周转率

报告期内，公司应收账款周转率与同行业可比上市公司对比情况如下：

单位：次/年

证券代码	证券简称	应收账款周转率			
		2015年1-6月	2014年	2013年	2012 年
000002.SZ	万科A	26.51	58.87	54.54	60.63
000024.SZ	招商地产	249.55	597.69	272.58	199.46
600048.SH	保利地产	14.70	38.39	43.85	46.91
600383.SH	金地集团	418.40	2,962.70	4,937.74	8,764.90
000402.SZ	金融街	3.87	21.31	63.17	76.28
000656.SZ	金科股份	10.76	37.68	77.53	62.50
002146.SZ	荣盛发展	35.44	121.17	167.53	154.68
600208.SH	新湖中宝	7.57	5.16	2.49	4.61

600340.SH	华夏幸福	2.44	7.81	13.35	14.07
600376.SH	首开股份	29.41	45.61	38.64	223.66
平均值		**16.34**	**42.00**	**57.64**	**80.42**
发行人		**2.89**	**7.36**	**9.50**	**12.32**

注：计算应收账款周转率平均值时剔除招商地产及金地集团的异常值
数据来源：Wind 资讯

2012-2014 年，公司的应收账款周转率分别为 12.32、9.50 和 7.36，应收账款周转率较低且逐年下降，主要原因包括两方面：（1）发行人部分项目采用分期付款的方式销售，购房人可以在一定期限内（一般不超过 2 年）分期支付购房款。相对而言，分期支付款项的期间更长，报告期各期末，发行人应收分期购房款占应收账款的比例在 45%-50%之左右；（2）受国家宏观调控的影响，报告期内银行收紧了贷款的按揭政策，放款时间逐步延长，导致公司报告期末的应收账款余额逐年增加。

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

2、存货周转率

报告期内，公司存货周转率指标与同行业可比上市公司对比情况如下：

单位：次/年

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

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

2014 年存货周转率较 2013 年下降明显，主要是公司 2014 年末存货规模有

较大提升，而公司结转的成本较 2013 年略有下降。

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

二、盈利能力分析

（一）营业收入构成及变动情况分析

报告期内，公司营业收入的构成情况如下：

单位：万元

项目	2015 年 1-6 月		2014 年		2013 年		2012 年	
	金额	占比（%）	金额	占比（%）	金额	占比（%）	金额	占比（%）
主营业务收入	1,271,914.03	99.47	3,470,544.04	99.69	3,627,128.39	99.82	3,036,505.60	99.86
其他业务收入	6,840.28	0.53	10,770.83	0.31	6,581.26	0.18	4,396.80	0.14
合计	**1,278,754.31**	**100.00**	**3,481,314.87**	**100.00**	**3,633,709.65**	**100.00**	**3,040,902.40**	**100.00**

报告期内，公司主营业务收入占营业收入的比例分别为 99.86%、99.82%、99.69%和 99.47%，是公司收入的核心来源，公司主营业务突出。

1、主营业务收入分析

报告期内，公司主营业务收入具体情况如下：

（1）按产品类别分析

单位：万元

项目	2015 年 1-6 月		2014 年		2013 年		2012 年	
	金额	占比（%）	金额	占比（%）	金额	占比（%）	金额	占比（%）
房地产开发与销售	1,110,560.64	87.31	3,165,099.66	91.20	3,365,124.84	92.78	2,805,738.39	92.40
商业物业租赁	38,656.96	3.04	82,747.32	2.38	72,724.53	2.01	62,832.77	2.07
酒店服务	56,805.78	4.47	110,860.33	3.19	90,059.43	2.48	83,026.93	2.73
其他服务	65,890.65	5.18	111,836.73	3.22	99,219.59	2.74	84,907.52	2.80
合计	**1,271,914.03**	**100.00**	**3,470,544.04**	**100.00**	**3,627,128.39**	**100.00**	**3,036,505.60**	**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 92.40%、92.78%、91.20%和 87.31%，可见，公司的主营业务收入主要由房地产开发与销售贡献。2015 年 1-6 月，受房地产行业固有的销售季节性特点影响，该期房地产开发与销售收入占比为 87.31%，较报告期前三年度有所下降。

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，实现公司持续性发展。

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，公司结转收入面积分别为 215.21 万平方米、273.29 万平方米、316.19 万平方米和 124.91 万平方米，房地产开发与销售收入分别为 2,805,738.39 万元、3,365,124.84 万元、3,165,099.66 万元和 1,110,560.64 万元。

公司开发与销售的房地产主要分为住宅、保障房和商业地产三类，构成如下：

单位：万元

项目	2015 年 1-6 月		2014 年		2013 年		2012 年	
	金额	占比（%）	金额	占比（%）	金额	占比（%）	金额	占比（%）
住宅	848,799.78	76.43	2,765,781.55	87.38	2,097,276.95	62.32	2,318,896.81	82.65
保障房	47,100.75	4.24	9,397.83	0.30	24,877.33	0.74	-	-
商业地产	214,660.10	19.33	389,920.28	12.32	1,242,970.55	36.94	486,841.58	17.35
合计	**1,110,560.64**	**100.00**	**3,165,099.66**	**100.00**	**3,365,124.84**	**100.00**	**2,805,738.39**	**100.00**

房地产开发与销售的销售情况如下：

项目	2015 年 1-6 月	2014 年	2013 年	2012 年
销售面积（万平方米）	124.91	316.19	273.29	215.21
销售收入（万元）	1,110,560.64	3,165,099.66	3,365,124.84	2,805,738.39
平均销售单价（元/M^2）	8,890.89	10,010.12	12,313.38	13,037.21

2013 年，房地产开发与销售收入较 2012 年增加 559,386.45 万元，增幅 19.94%，主要系公司开发的广州盈凯广场、广州盈通广场、天津富力中心等大型商业地产项目在 2013 年结转收入，商业地产销售占比自 2012 年的 17.35%增加至 2013 年的 36.94%。

2014 年，房地产开发与销售收入较 2013 年减少 200,025.18 万元，降幅 5.94%。虽然住宅销售较 2013 年增加 668,504.60 万元，但由于商业地产销售自 2013 年的 1,242,970.55 万元下降至 2014 年的 389,920.28 万元，同时，2014 年结转收入的楼盘平均销售单价有所下降，导致 2014 年房地产开发与销售收入较 2013 年有所减少。

2015 年 1-6 月，房地产开发与销售收入为 1,110,560.64 万元，占 2014 年全年收入的 35.09%，主要是房地产开发企业销售的季节性特点所致。

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 62,832.77 万元、72,724.53 万元、82,747.32 万元和 38,656.96 万元。

2012 年-2014 年，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涨。

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 83,026.93 万元、90,059.43 万元、110,860.33 万元和 56,805.78 万元。

2012 年-2014 年，公司酒店服务收入持续增长，主要有两方面原因：A.公司积极发展酒店经营业务、完善各项服务，收入水平相应提高；B.花都假日酒店、龙门温泉中心、熊猫城二期酒店等项目在报告期内竣工投入使用，增加了公司酒店服务收入的来源。

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 84,907.52 万元、99,219.59 万元、111,836.73 万元和 65,890.65 万元，占主营业务收入的比重分别为 2.80%、2.74%、3.22%和 5.18%，占比较小，报告期无重大变动。

（2）按销售区域分析

单位：万元

项目	2015 年 1-6 月		2014 年		2013 年		2012 年	
	金额	占比（%）	金额	占比（%）	金额	占比（%）	金额	占比（%）
华南地区	359,000.90	28.23	969,523.46	27.94	1,614,302.45	44.51	985,355.83	32.45
华北地区	642,393.44	50.51	1,658,876.37	47.80	1,538,264.12	42.41	1,450,332.00	47.76
西南地区	121,243.25	9.53	236,090.51	6.80	285,957.25	7.88	318,422.49	10.49
华东地区	20,028.14	1.57	365,344.30	10.53	185,829.87	5.12	278,936.74	9.19
东北地区	129,248.30	10.16	240,709.40	6.94	2,774.71	0.08	3,458.54	0.11
合计	**1,271,914.03**	**100.00**	**3,470,544.04**	**100.00**	**3,627,128.39**	**100.00**	**3,036,505.60**	**100.00**

由上表可以看出，公司主营业务收入的主要来源为以广州为核心的华南地区和以北京为核心的华北地区，报告期内，上述两个区域的收入合计占公司主营业务收入的比例分别为 80.21%、86.92%、75.74%和 78.74%。其中，华南地区 2013 年度营业收入较高，主要系当期结转的广州盈凯广场、广州盈通广场两栋写字楼合计贡献约 80 亿收入所致。

目前，公司已经完成了广州、北京、天津、上海、成都、重庆、西安、沈阳、海南、惠州、昆山、太原等地区的战略布局，随着全国性战略部署的逐步完成，公司未来的成长性与抗风险能力将得到进一步提升。

2、其他业务收入分析

公司其他业务收入主要由代建收入和投资性房地产销售收入构成。报告期内，公司其他业务收入分别为 4,396.80 万元、6,581.26 万元、10,770.83 万元和 6,840.28 万元，占公司营业收入的比重分别为 0.14%、0.18%、0.31%和 0.53%，占比较小。

3、季节性变化分析

公司所处的房地产行业受季节性因素影响较大，尤其是面向个人消费者的住宅销售市场状况随季节变动显著。

报告期内，公司上、下半年营业收入的具体情况列示如下：

单位：万元

项目	2015 年 1-6 月		2014 年		2013 年		2012 年	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)
上半年	1,278,754.31	100.00	984,476.60	28.28	1,020,470.81	28.08	845,096.05	27.79
下半年	-	-	2,496,838.27	71.72	2,613,238.84	71.92	2,195,806.35	72.21
合计	**1,278,754.31**	**100.00**	**3,481,314.87**	**100.00**	**3,633,709.65**	**100.00**	**3,040,902.40**	**100.00**

上半年，受春节、元宵节等影响，春季属于销售淡季，房地产市场的交易总量通常处于全年较低水平；而秋季则属于房产销售旺季，行业里“金九银十”的说法反映出大多数购房者的消费倾向集中于三季度，故当季房地产市场的交易总量通常处于全年最高水平。

从上表可以看出，报告期各期公司上半年销售占比约为 28%，下半年销售占比约为 72%，季节性特点突出，与房地产行业的特点相符。

（二）营业成本构成及变动情况分析

报告期内，公司的营业成本的构成情况如下：

单位：万元

项目	2015 年 1-6 月		2014 年		2013 年		2012 年	
	金额	占比（%）	金额	占比（%）	金额	占比（%）	金额	占比（%）
主营业务成本	817,465.06	99.61	2,029,500.67	99.93	1,983,311.94	99.95	1,608,578.72	99.96
其他业务成本	3,176.69	0.39	1,380.04	0.07	945.46	0.05	564.45	0.04
合计	**820,641.75**	**100.00**	**2,030,880.71**	**100.00**	**1,984,257.40**	**100.00**	**1,609,143.17**	**100.00**

报告期内，公司营业成本主要系主营业务成本，其他业务成本金额较小，占比较低。

1、主营业务成本分析

报告期内，公司主营业务成本构成如下：

单位：万元

项目	2015 年 1-6 月		2014 年		2013 年		2012 年	
	金额	占比（%）	金额	占比（%）	金额	占比（%）	金额	占比（%）
房地产开发与销售	697,252.42	85.29	1,810,888.94	89.23	1,802,649.78	90.89	1,457,157.38	90.59
商业物业租赁	-	-	-	-	-	-	-	-
酒店服务	40,771.43	4.99	78,255.79	3.86	68,194.61	3.44	58,282.57	3.62
其他服务	79,441.21	9.72	140,355.94	6.92	112,467.54	5.67	93,138.76	5.79
合计	**817,465.06**	**100.00**	**2,029,500.67**	**100.00**	**1,983,311.94**	**100.00**	**1,608,578.72**	**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 90.59%、90.89%、89.23%和 85.29%，可见，公司的主营业务成本主要来源于房地产开发与销售成本。

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。

2、其他业务成本分析

公司的其他业务成本主要包括足球俱乐部日常经营、建筑设计、物流业务产生的成本。报告期内，公司其他业务成本分别为 564.45 万元、945.46 万元、1,380.04 万元和 3,176.69 万元，占公司营业成本的比重分别为 0.04%、0.05%、0.07%和 0.39%，占比较小。

（三）毛利额及毛利率变动情况分析

1、主营业务毛利额

单位：万元

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

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

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

2、整体毛利率分析

项目	2015 年 1-6 月	2014 年	2013 年	2012 年
主营业务毛利率	35.73%	41.52%	45.32%	47.03%
其他业务毛利率	53.56%	87.19%	85.63%	87.16%
综合毛利率	**35.82%**	**41.66%**	**45.39%**	**47.08%**

报告期内，公司综合毛利率分别为 47.08%、45.39%、41.66%和 35.82%。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，另一方面房屋售价在国家宏观调控下维持相对稳定，2014 年以来，为应对房地产市场不景气的局面，公司采用更具吸引力的销售价格加快现金回流，由此导致公司毛利率进一步下降。

3、主营业务毛利率分析

项目	2015 年 1-6 月	2014 年	2013 年	2012 年

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

（1）房地产开发与销售毛利率

报告期内，公司房地产开发与销售毛利率分别为48.07%、46.43%、42.79%和37.22%，维持在较高水平，主要原因如下：

①公司已形成以开发大规模、高性价比的中高档住宅项目为主，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中高端优质客户及商业客户，从而使公司获得较高的毛利空间。

②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。

③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	2015 年 1-6 月		2014 年		2013 年		2012 年	
	毛利率	收入占比	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	**37.22%**	**100.00%**	**42.79%**	**100.00%**	**46.43%**	**100.00%**	**48.07%**	**100.00%**
其中：住宅	34.57%	76.43%	43.00%	87.38%	41.08%	62.32%	45.60%	82.65%
保障房	8.98%	4.24%	8.11%	0.30%	17.08%	0.74%	-	-
商业地产	53.89%	19.33%	42.13%	12.32%	56.05%	36.94%	59.81%	17.35%

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。2012年和2013年，公司商业地产的毛利率保持在55%以上，主要系当期结算的商业地产项目为位于广州珠江新城CBD地区的盈凯广场、盈通广场项目，该地段的楼盘售价位居广州之首，因而项目毛利较高。

2013年，房地产开发与销售毛利率为46.43%，较2012年下降1.64个百分点，主要是住宅毛利率下降4.52个百分点和商业地产毛利率下降3.76个百分点共同导致。2013年受房地产市场整体景气度下降的影响，虽然结转销售面积自2012年的

215.21万平方米增加至2013年的273.29万平方米，但平均售价的下降带动毛利率下降。

2014年，房地产开发与销售毛利率为42.79%，较2013年下降3.64个百分点，主要是商业地产销售毛利率下降13.92个百分点且收入占比减少24.62个百分点所致。商业地产毛利率下降，主要系当期结转的商业地产项目主要位于二线城市或一线城市非核心区域，因此毛利率相对较低。

2015年1-6月，房地产开发与销售毛利率为37.22%，较2014年下降5.57个百分点，主要是由于2015年上半年结转收入的项目中，非一线城市的住宅项目及低毛利率的保障房项目收入占比较高，导致平均售价自2014年的10,010.12元/M^2下降至2015年上半年的8,890.89元/M^2，进而毛利率降低。

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

（4）其他服务毛利率

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，毛利率为负且波动较大，主要系足球俱乐部业务毛利率的波动所致。

4、公司和同行业上市公司毛利率比较分析

报告期内，公司综合毛利率与同行业 A 股上市公司的比较情况如下：

证券代码	证券简称	毛利率			
		2015年1-6月	2014年	2013年	2012 年
000002.SZ	万科A	30.45	29.94	31.47	36.56
000024.SZ	招商地产	33.31	37.33	41.52	48.83
600048.SH	保利地产	36.30	32.03	32.16	36.19
600383.SH	金地集团	28.15	28.93	26.91	32.18

000402.SZ	金融街	27.55	30.62	37.53	31.47
000656.SZ	金科股份	25.87	23.01	26.03	35.87
002146.SZ	荣盛发展	30.06	33.30	35.42	36.40
600208.SH	新湖中宝	22.97	22.12	24.26	37.86
600340.SH	华夏幸福	37.97	35.77	33.81	39.65
600376.SH	首开股份	45.22	34.55	36.78	41.62
平均值		**31.78**	**30.76**	**32.59**	**37.66**
发行人		**35.82**	**41.66**	**45.39**	**47.08**

与可比公司相比，发行人的毛利率相对较高，主要原因如下：

（1）产品结构以中高档住宅物业及高端商业物业为主

发行人的产品结构以中高档住宅物业及高端商业物业为主。

公司的住宅楼盘通常位于北京、广州、上海、天津、成都等一线及二线城市，房型则以精品公寓、高档别墅居多，市场定位于高端消费群体，毛利率较高；

同时，发行人长期以来注重在核心城市开发商业物业，该等商业地产项目同样是集中于一线城市 CBD 区域的高端写字楼，平均售价较高，相应的毛利空间较大。

（2）良好的成本管理机制为高毛利率奠定基础

良好的成本管控是发行人长期以来的核心竞争优势，为公司产品的高毛利奠定了基础。成本控制良好主要体现在以下几个方面：

①大盘开发，早期拿地成本较低

发行人的项目一般是大盘开发，早期拿地成本相对较低，且项目逐步销售后，周边的配套日益完善，对于后期楼盘的推广产生良好的促进作用；同时，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。

②“一体化”的运营模式降低了开发成本

发行人自 2005 年在香港联交所上市以来，积极推动“一体化”产业链的构建，发行人目前已经基本形成了集建筑设计、建筑施工、装饰工程、物业管理等多项业务于一身的一体化产业链布局。一体化的产业链运作模式提高了项目开发效率，外包业务的内化也大幅降低了项目开发成本。

2007 年发行人收购天力建筑，主要为发行人及其下属项目公司提供建筑安装工程服务，降低了项目建安成本。

③完善的成本管理机制最大化的节约了项目成本

发行人长期以来注重成本管理机制的建设，设有专门的成本监控中心，负责公司所有开发项目的成本监控管理工作，对各项目从土地获取、方案设计、建筑施工到完工结算等阶段进行成本动态监控。此外，公司还建立了包括供应商、承包商、原材料市场价格等情报在内的成本控制管理信息库，同时专门设立采购中心、招标中心，目的在于提高材料采购、工程外包的效益，降低项目成本。

综合以上原因，发行人项目开发的成本通常与同行业公司相比较低，因而毛利率相对较高。

（四）利润表其他项目构成及变化分析

1、营业税金及附加

报告期内，公司营业税金及附加构成如下：

单位：万元

项目	2015 年 1-6 月	2014 年	2013 年	2012 年
营业税	67,848.23	182,283.45	186,125.12	162,064.81
城市维护建设税	4,177.92	10,966.91	12,108.41	10,316.36
教育费附加	1,810.60	4,948.55	5,591.18	4,746.93
地方教育费附加	1,091.69	3,078.62	3,669.76	2,408.52
土地增值税	54,322.91	128,255.58	234,829.34	213,554.33
房产税	2,836.37	5,225.96	8,052.45	7,036.28
其他	1,599.97	3,516.98	3,403.42	1,909.74
合计	**133,687.69**	**338,276.04**	**453,779.68**	**402,036.97**
占营业收入的比例	**10.45%**	**9.72%**	**12.49%**	**13.22%**

报告期内，公司营业税金及附加中的各项税费金额随主营业务收入同步变化，占比较为稳定，符合相关税种的计算标准。

2、期间费用

报告期内，公司期间费用构成如下：

单位：万元

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

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

（1）销售费用

报告期内，公司销售费用明细构成如下：

单位：万元

项目	2015 年 1-6 月	2014 年	2013 年	2012 年
职工成本	2,913.81	4,469.34	4,165.66	2,797.43
宣传推广费	25,386.22	67,449.50	46,107.99	36,728.32
销售代理费	6,596.55	15,004.40	11,276.40	5,121.57
其他	2,103.39	2,682.64	1,058.86	753.41
合计	**36,999.97**	**89,605.88**	**62,608.91**	**45,400.73**
占营业收入的比例	**2.89%**	**2.57%**	**1.72%**	**1.49%**

报告期内，公司销售费用包括宣传推广费、销售代理费、职工成本和其他销售费用。

2013年，销售费用较2012年增加17,208.18万元，主要系公司开发的商品房销售规模增幅较大，由此导致宣传推广费及销售代理费等开支增加。

2014年，销售费用较2013年增加26,996.97万元，主要有两方面原因：一是公司协议销售规模较上年同期增长29%，相应的广告费及销售代理费增加；二是公司为加快项目去化，采用多种更为多元化的销售措施，由此带来相关费用的增加。

2014年销售费用率相对较高，主要系公司为推动房地产的销售，加大广告及宣传力度，宣传推广费增加较多，但受2014年房地产市场走弱的影响，当年结转营业收入相对较少，进而导致销售费用率相对较高。

销售费用率与同行业可比上市公司对比如下：

证券代码	证券简称	销售费用率			
		2015年1-6月	2014年	2013年	2012 年
000002.SZ	万科A	3.08%	3.09%	2.85%	2.96%
000024.SZ	招商地产	1.86%	2.05%	2.37%	2.88%
600048.SH	保利地产	2.45%	2.20%	2.37%	2.39%
600383.SH	金地集团	5.79%	2.15%	3.02%	2.55%
000402.SZ	金融街	3.89%	1.70%	1.93%	2.81%
000656.SZ	金科股份	4.35%	3.68%	4.02%	5.02%

002146.SZ	荣盛发展	2.47%	2.12%	2.20%	2.15%
600208.SH	新湖中宝	2.30%	3.14%	3.49%	2.58%
600340.SH	华夏幸福	2.43%	3.55%	4.15%	5.95%
600376.SH	首开股份	2.68%	2.68%	3.23%	4.02%
平均值		**3.13%**	**2.64%**	**2.96%**	**3.33%**
发行人		**2.89%**	**2.57%**	**1.72%**	**1.49%**

数据来源：Wind 资讯

报告期内，随着公司开发的商品房销售规模逐渐扩大，宣传推广费及销售代理费大幅增加，销售费用率逐年提升，至2014年已与同行业平均水平基本一致。

（2）管理费用

报告期内，公司管理费用明细情况如下：

单位：万元

项目	2015 年 1-6 月	2014 年	2013 年	2012 年
职工成本	64,433.90	115,647.89	93,980.53	79,636.43
差旅交通费	4,918.41	14,408.30	13,078.23	10,031.32
行政办公费用	22,981.63	46,882.17	35,188.01	23,879.54
业务招待费	4,592.68	10,655.64	9,664.13	8,161.77
税费	4,391.01	8,485.03	13,941.98	13,513.57
折旧及摊销	7,258.07	17,113.84	11,768.45	10,517.48
其他	3,479.24	7,561.81	5,293.99	6,090.22
合计	**112,054.95**	**220,754.69**	**182,915.33**	**151,830.33**
占营业收入的比例	**8.76%**	**6.34%**	**5.03%**	**4.99%**

报告期内，公司管理费用包括职工成本、差旅交通费、行政办公费用、业务招待费、税费、折旧及摊销等。

2013年，管理费用较2012年增加31,085.00万元，增长20.47%，主要原因如下：①2013年新增56个子公司，且大多为房地产项目公司，管理成本增加，导致计入管理费用的职工成本较2012年增加14,344.10万元；②随业务规模的扩大，差旅交通费、行政办公费用、业务招待费等增加15,857.74万元。

2014年，管理费用较2013年增加37,839.36万元，增长20.69%，主要原因如下：①2014年新增32个子公司，管理成本增加，同时，当期公司增聘职工和改善员工福利，导致计入管理费用的职工成本较2013年增加21,667.37万元；②2014年公司加快业务布局，差旅交通费、行政办公费用等较2013年增加13,024.24万元。

管理费用率与同行业可比上市公司对比如下：

证券代码	证券简称	管理费用率

		2015年1-6月	2014年	2013年	2012 年
000002.SZ	万科A	2.82%	2.67%	2.22%	2.70%
000024.SZ	招商地产	1.52%	1.26%	1.71%	1.74%
600048.SH	保利地产	2.19%	1.58%	1.71%	1.77%
600383.SH	金地集团	6.11%	2.15%	3.58%	2.57%
000402.SZ	金融街	5.86%	2.83%	2.48%	3.24%
000656.SZ	金科股份	4.27%	4.15%	3.96%	4.85%
002146.SZ	荣盛发展	4.19%	3.09%	3.29%	3.72%
600208.SH	新湖中宝	5.07%	2.63%	3.34%	2.72%
600340.SH	华夏幸福	5.92%	6.52%	5.46%	6.44%
600376.SH	首开股份	3.45%	2.89%	4.74%	4.54%
平均值		**4.14%**	**2.98%**	**3.25%**	**3.43%**
发行人		**8.76%**	**6.34%**	**5.03%**	**4.99%**

数据来源：Wind 资讯

报告期内，公司管理费用率分别为4.99%、5.03%、6.34%和8.76%，高于同行业可比上市公司平均水平，主要原因如下：①子公司天力建筑为发行人及旗下其他项目公司提供建筑施工服务，其收入基本在内部抵消，而其管理费用在合并报表体现，扣除天力建筑管理费用外，公司管理费用率分别为4.14%、4.14%、5.26%和7.22%；②报告期内，发行人加快全国布局及业务扩张，管理费用快速增长。

（3）财务费用

报告期内，公司财务费用主要由净利息支出和汇兑损益构成，明细如下：

单位：万元

项目	2015 年 1-6 月	2014 年	2013 年	2012 年
利息支出	280,329.25	577,493.62	386,141.66	275,348.69
减：利息收入	6,351.18	21,175.80	15,168.41	12,794.00
汇兑损益	20,921.51	30,154.46	-8,802.91	-374.80
其他	1,096.44	2,574.82	2,454.55	2,212.12
减：融资成本资本化	251,154.66	488,631.00	186,419.07	127,025.15
合计	**44,841.37**	**100,416.09**	**178,205.81**	**137,366.86**
占营业收入的比例	**3.51%**	**2.88%**	**4.90%**	**4.52%**

2013年，财务费用较2012年增加40,838.95万元，增长29.73%，主要系由于公司2013年扩大土地储备和项目开发数量，融资规模提高，相应利息支出增加。

2014年，财务费用较2013年减少77,789.72万元，降幅43.65%，主要系由于公司2014年新开工面积增加较多，资本化的利息大幅增加，计入财务费用的利息支出相对减少。

财务费用率与同行业可比上市公司对比如下：

证券代码	证券简称	财务费用率			
		2015年1-6月	2014年	2013年	2012 年
000002.SZ	万科A	0.20%	0.44%	0.66%	0.74%
000024.SZ	招商地产	2.54%	1.89%	1.89%	1.56%
600048.SH	保利地产	2.26%	1.17%	1.07%	1.29%
600383.SH	金地集团	2.84%	0.65%	0.64%	0.30%
000402.SZ	金融街	9.35%	2.94%	1.08%	2.20%
000656.SZ	金科股份	1.14%	0.94%	0.53%	0.31%
002146.SZ	荣盛发展	0.88%	0.67%	0.35%	0.61%
600208.SH	新湖中宝	6.89%	5.94%	6.66%	4.17%
600340.SH	华夏幸福	-0.04%	0.10%	0.55%	-0.15%
600376.SH	首开股份	6.38%	2.79%	4.28%	8.91%
平均值		**3.24%**	**1.75%**	**1.77%**	**1.99%**
发行人		**3.51%**	**2.88%**	**4.90%**	**4.52%**

数据来源：Wind 资讯

报告期内，公司财务费用率高于同行业平均水平，主要系公司近几年采取积极扩张的发展战略，不断增加土地储备及项目开发规模，长短期借款及发行债券规模较大，进而导致利息支出较高，财务费用率高于同行业平均水平。

3、公允价值变动收益

报告期内，公司公允价值变动收益构成如下：

单位：万元

项目	2015 年 1-6 月	2014 年	2013 年	2012 年
按公允价值计量的投资性房地产	76,090.21	161,057.34	243,594.76	65,966.29
合计	**76,090.21**	**161,057.34**	**243,594.76**	**65,966.29**

公司公允价值变动收益全部来自于投资性房地产的公允价值变动。

2012年，公允价值变动收益为65,966.29万元，主要包括：①广州富力中心公允价值增加34,146.08万元；②北京富力中心公允价值增加11,007.64万元；③成都天汇中心商场公允价值增加7,444.55万元；④重庆海洋广场商场公允价值增加5,636.25万元。

2013年，公允价值变动收益为243,594.76万元，主要包括：①北京富力中心及广场公允价值增加141,127.59万元；②广州富力中心公允价值增加93,547.99万元。

2014年，公允价值变动收益为161,057.34万元，主要包括：①海珠城广场公允价值增加137,700.67万元；②广州富力中心公允价值增加6,607.65万元；③成都

天汇中心商场公允价值增加5,332.81万元。

2015年1-6月，公允价值变动收益为76,090.21万元，主要包括：①北京富力中心广场公允价值增加38,106.13万元；②广州富力中心公允价值增加14,557.21万元；③重庆海洋广场商场公允价值增加10,771.79万元；④成都熊猫城商场公允价值增加5,786.15万元；⑤北京联华超市公允价值增加4,340.38万元。

4、投资收益

报告期内，公司投资收益构成如下：

单位：万元

公允价值变动收益来源	2015 年 1-6 月	2014 年	2013 年	2012 年
权益法核算的长期股权投资收益	24,950.32	14,693.09	30,635.28	31,564.10
权益法核算的被投资单位超额亏损	-4.00	-234.69	-	-
处置长期股权投资产生的投资收益	-	-	-131.49	-142.11
可供出售金融资产在持有期间的投资收益	-	-	259.50	210.00
合计	**24,946.32**	**14,458.40**	**30,763.29**	**31,631.99**

公司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。

5、营业外收支

（1）营业外收入

报告期内，公司营业外收入构成如下：

单位：万元

项目	2015 年 1-6 月	2014 年	2013 年	2012 年
非流动资产处置利得	257.64	1,670.26	333.41	2.35
其中：固定资产处置利得	257.64	1,670.26	333.41	2.35
违约金收入	4,714.36	9,485.02	7,653.79	3,753.71
其他	397.36	8,591.24	4,665.86	1,202.48
合计	**5,369.35**	**19,746.53**	**12,653.06**	**4,958.54**

报告期内，公司的营业外收入主要由违约金收入和其他收入构成，两项合计占营业外收入的比例分别为 99.95%、97.36%、91.54%和 95.20%。违约金收入主要为购房客户因违约向公司支付的赔偿金；其他收入主要包括政府奖励及扶持基金、对施工单位的工程罚款收入等。

（2）营业外支出

报告期内，公司营业外支出构成如下：

单位：万元

项目	2015 年 1-6 月	2014 年	2013 年	2012 年
非流动资产处置损失	139.05	184.99	33.86	76.98

其中：固定资产处置损失	139.05	184.99	33.86	76.98
对外捐赠	444.50	1,772.11	1,752.99	3,387.51
违约金支出	400.05	2,740.51	1,268.05	994.93
其他	492.17	3,042.46	845.35	573.76
合计	**1,475.77**	**7,740.08**	**3,900.25**	**5,033.19**

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，三项合计占营业外支出的比例分别为 98.47%、99.13%、97.61%和 90.58%。违约金支出主要包括工程款违约金、土地出让金违约金和对业主的赔偿；其他主要系罚款支出和民事诉讼赔偿金。

6、资产减值损失

报告期内，公司的资产减值损失包括计提的坏账准备和商誉减值损失，具体情况如下：

单位：万元

项目	2015 年 1-6 月	2014 年	2013 年	2012 年
坏账减值损失	244.71	969.20	947.80	409.65
商誉减值损失	-	326.97	916.28	489.83
合计	**244.71**	**1,296.16**	**1,864.08**	**899.48**

7、所得税费用

报告期内，公司所得税费用构成如下：

单位：万元

项目	2015 年 1-6 月	2014 年	2013 年	2012 年
当期所得税费用	53,375.17	251,540.14	264,799.13	207,774.36
递延所得税费用	9,895.75	-14,739.67	23,198.54	17,194.42
合计	**63,270.91**	**236,800.47**	**287,997.67**	**224,968.78**

（五）经营成果变动原因分析

1、利润表主要项目变动情况

报告期内，公司的营业利润、利润总额、净利润情况如下：

单位：万元

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

公司所有者的净利润				

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

2、非经常性损益对公司盈利能力影响的分析

报告期内，公司非经常性损益及其占净利润的比例如下：

单位：万元

项目	2015 年 1-6 月	2014 年	2013 年	2012 年
非流动资产处置损益	118.59	1,485.27	234.19	-216.75
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	-	-	-	2,024.25
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	-	100.00	-	91.94
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益	76,090.21	161,057.34	243,594.76	65,966.29
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	3,774.99	10,521.18	8,453.27	-0.02
所得税影响额	19,996.70	43,781.79	63,121.90	17,188.83
少数股东权益影响额	674.54	1,237.52	-1,824.26	860.81
非经常性损益合计	**59,312.56**	**128,144.48**	**190,984.58**	**49,816.09**
净利润	171,943.06	650,807.02	765,191.63	566,779.72
扣除非经常性损益后的净利润	112,630.50	522,662.54	574,207.05	516,963.63
非经常性损益/净利润	**34.50%**	**19.69%**	**24.96%**	**8.79%**

报告期内，公司非经常性损益净额分别为 49,816.09 万元、190,984.58 万元、128,144.48 万元和 59,312.56 万元，主要为采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益。

报告期内，非经常性损益占净利润的比重分别为 8.79%、24.96%、19.69%和 34.50%，公司扣除非经常性损益后的净利润基本保持稳定，公司盈利对非经常性损益不存在重大依赖。

三、现金流量分析

报告期内，公司现金流量情况如下表所示：

单位：万元

项目	2015 年 1-6 月	2014 年	2013 年	2012 年

经营活动产生的现金流量净额	141,972.90	-1,642,174.61	-658,237.24	-81,221.57
投资活动产生的现金流量净额	-84,208.66	-192,403.97	-206,319.07	-77,972.31
筹资活动产生的现金流量净额	-208,629.87	1,408,477.86	1,943,511.38	250,448.40
汇率变动对现金及现金等价物的影响	672.08	2,927.05	-9,348.08	-1,269.74
现金及现金等价物净增加额	-150,193.55	-423,173.67	1,069,606.99	89,984.78

（一）经营活动现金流量分析

单位：万元

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

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

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

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

2015 年 1-6 月，公司购地节奏放缓，购地支出相对减少，经营活动产生的现金流量净额有所改善。

（二）投资活动现金流量分析

单位：万元

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

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

2012 年，公司投资活动产生的现金流量净额为-77,972.31 万元，主要系公司当期构建熊猫城二期酒店、重庆凯悦酒店、花都物流园厂房等固定资产项目，增加投资活动现金流出 76,070.40 万元。

2013 年，公司投资活动产生的现金流量净额为-206,319.07 万元，主要原因如下：①公司当期构建海南海洋公园、熊猫城二期酒店、花都假日酒店等项目，增加投资活动现金流出 99,425.02 万元；②当期收购惠州富茂、湖南隆平等公司，增加投资活动现金流出 70,528.81 万元。

2014 年，公司投资活动产生的现金流量净额为-192,403.97 万元，主要原因如下：①公司当期构建海南海洋公园、澄迈希尔顿酒店、龙门温泉中心等项目和

富力足球俱乐部支付转会费，合计增加投资活动现金流出 125,826.55 万元；②当期收购上海众弘置业、广州东富有等公司，增加投资活动现金流出 55,409.26 万元。

2015 年 1-6 月，公司投资活动产生的现金流量净额为-84,208.66 万元，主要原因如下：①公司当期构建太原富力铂尔曼大酒店、花都物流园厂房及圣景柏悦酒店等项目，增加投资活动现金流出 80,493.90 万元；②支付收购广州市东富有经济发展有限公司、海南怡丰房地产发展（香港）公司、海南协兴地产发展（香港）有限公司的款项 11,148.42 万元。

（三）筹资活动现金流量分析

单位：万元

项目	2015 年 1-6 月	2014 年	2013 年	2012 年
吸收投资收到的现金	-	20,127.67	-	-
取得借款收到的现金	1,673,718.48	2,294,540.00	3,433,617.71	1,207,867.17
发行债券收到的现金	-	599,154.07	370,803.09	146,770.07
收到其他与筹资活动有关的现金	-	1,455,000.00	100,000.00	-
筹资活动现金流入小计	**1,673,718.48**	**4,368,821.73**	**3,904,420.80**	**1,354,637.24**
偿还债务支付的现金	983,914.94	2,071,783.52	1,345,923.07	700,120.30
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	263,782.23	760,246.90	609,964.12	399,387.40
支付其他与筹资活动有关的现金	634,651.17	128,313.46	5,022.24	4,681.13
筹资活动现金流出小计	**1,882,348.34**	**2,960,343.87**	**1,960,909.42**	**1,104,188.84**
筹资活动产生的现金流量净额	**-208,629.87**	**1,408,477.86**	**1,943,511.38**	**250,448.40**

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

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

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

四、资本性支出分析

（一）报告期内资本性支出项目

报告期内，公司资本性支出情况如下：

单位：万元

项目	2015 年 1-6 月	2014 年	2013 年	2012 年
固定资产支出	72,952.79	113,879.32	96,282.02	68,865.11
无形资产支出	7,541.11	11,947.23	3,143.00	7,205.29
长期投资支出	11,148.42	55,409.26	70,528.81	-

其中，无形资产支出主要是支付的球员转会费。

（二）未来年度可预见的重大资本性支出

发行人子公司上海极富房地产开发有限公司目前正在开发上海富力虹桥十号项目，涵盖高端住宅、符合国际标准的办公楼、定制办公、旗舰商业和高端酒店等产品形态，其中高端酒店的投资为资本性支出，投资约为 171,696.10 万元。

五、其他事项说明

（一）重大会计政策及会计估计差异或变更

重大会计政策及会计估计差异或变更请参见本招股说明书“第十节财务会计信息”之“四、主要的会计政策和会计估计”的相关内容。

（二）重大担保、诉讼、其他或有事项和期后事项对公司的影响

公司的重大诉讼和仲裁事项请参见本招股说明书“第十五节其他重要事项”之“四、诉讼和仲裁事项”的相关内容。

公司的重大担保情况请参见本招股说明书“第七节同业竞争与关联交易”之“二、关联交易”和“第十五节其他重要事项”之“三、对外担保事项”的相关内容。

其他或有事项和期后事项请参见本招股说明书“第十节财务会计信息”之十三、期后事项、或有事项、承诺事项和其他重要事项”的相关内容。

六、财务状况和盈利能力的未来趋势分析

（一）财务状况趋势分析

报告期各期末，公司资产总额分别为 9,787,125.91 万元、13,940,417.75 万元、17,178,392.94 万元和 17,772,758.86 万元，资产规模持续增长。伴随着公司未来战略的实施，公司加大市场开拓力度，继续扩大业务规模。本次首次公开发行 A 股股票募集资金到位后，随着募投项目的实施，项目开发力度加大，营运资金和流动资产进一步增长，公司资产规模将进一步增加，盈利能力得到增强。

本次拟首次公开发行股票募集资金到位后，公司的净资产将大幅增加，资产负债结构得到进一步改善。公司未来将根据经营的需要，保持合理的资产负债结构。

（二）盈利能力趋势分析

公司的核心竞争力保证了公司未来的盈利能力。

1、充足的土地储备

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 2015 年 6 月 30 日，公司已拥有权属的土地储备约 4,031.90 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，是公司未来几年盈利的坚实保障。

2、一体化的运营模式

公司已在土地早期调研、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形成“一体化”的运营模式，通过内部的高度协调与合作，既保证了公司在获得土地资源、项目开发建设和销售方面的协调安排，又能更好地控制工程成本、质量，亦能在前端设计时及时准确获得客户的需求。

3、开发住宅物业和商业物业的平衡优势

公司在业务发展中采取了以开发住宅物业为住，适当发展商业物业，包括写字楼、商场、服务性公寓及酒店等项目（含投资性物业）的战略，以应对房地产市场的结构风险，开拓公司业务新的利润增长点。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，既通过出售房地产项目获得快速回报，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。

本次拟首次公开发行股票募集资金到位后，公司业务规模进一步扩大，随着募集资金投资项目陆续产生效益，公司的销售收入和利润水平将有较大幅度的提升。

七、未来分红回报规划

公司于2015年8月12日召开股东大会审议通过了《广州富力地产股份有限公司上市后未来三年股东分红回报规划》。

详见本招股说明书“第十四节股利分配政策”之“四、公司本次发行后的股利分配政策”之“（二）利润分配的具体计划”。

第十二节业务发展目标

一、公司整体经营目标及主要业务计划

（一）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。

（二）发展战略

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

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目的建设速度，以配合销售预期。

（三）整体经营目标

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讨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。

（四）主要业务计划及实施保障

1、产品开发计划

本公司未来两到三年房地产开发项目主要由目前在建项目和拟建项目构成，其中，详细情况见本招股说明书第六节“业务与技术”及第十三节“募集资金运用”中的相关内容。

2、市场开发、业务开拓和营销网络的建设计划

本公司起步于广州，目前已经成功布局广州、北京、上海、天津、重庆、西安、沈阳、海南、太原、成都、哈尔滨等全国25个大中型城市及地区，并在马来西亚、澳大利亚等境外市场拓展业务。公司的市场开拓将始终坚持以中国经济最活跃和最具发展潜力的区域开发为业务重心，力争在上述城市或地区占有一定市场份额，并稳步提高市场占有率。

在产品开发方面，公司未来仍将以住宅地产开发与销售为核心重点，在国内核心城市深耕，进一步挖掘市场潜力，通过公开招拍挂、二级市场协议收购等方式增加优质土地储备。在保证住宅产品的市场接受度和盈利能力之外，战略性发

展其他类型的物业，如写字楼、商业、酒店等。

未来两到三年本公司将根据公司品牌战略规划和品牌管理原则，加强公司营销网络建设，以本公司销售策划部为依托，建立起公司本部营销监控与控股子公司本土化运作相结合的两级营销管理体系。公司将在具体运作中加强公司本部对控股子公司的营销管理监控，统一公司品牌形象和营销理念，同时发挥当地控股子公司的能动性，逐步实现公司本部营销监管与控股子公司本土化运作的良性互动。

3、技术开发与创新计划

本着以“设计领先、建筑领先”产品的原则，本公司未来将加大技术开发和创新，根据每个项目的市场定位和特点，有针对性地把成熟的新技术、新材料、新工艺运用到在建和拟建项目中，提高产品的整体性能。

在产品开发中及时根据研究成果修订公司已成型的成套技术体系，重点应用节能降耗环保等新技术，选用新型节能建筑材料，逐步实现产品更新换代，提高居住和使用的舒适性，降低使用成本，使公司成为保护生存环境、促进社会可持续性发展的企业公民代表。

4、人力资源计划

本公司将不断完善人力资源管理体系，加强企业战略性人力资源的系统整合与管理，增强公司的核心竞争力和可持续发展能力。公司将在人力资源规划、员工招聘、员工培训和开发、绩效管理和薪酬福利等各项职能上加强互相配合，为决策者准确、及时地提供各种有价值的人力资源相关信息，支持并参与企业战略目标的实施。本公司将加强人力资源开发，通过培养、引进、交流等有效途径科学配置人力资源，规范与完善考核管理体系，坚持内部培养与人才引进相结合，使人才数量优势转为质量优势，转化为促进企业发展的现实生产力。

5、筹资计划

本公司将根据未来业务拓展的需要，并综合考虑公司的资本结构、盈利能力、外部市场环境等多种因素，以股东利益最大化为核心，利用银行贷款、发行公司债券及A股发行上市等多种手段进行持续融资，以满足公司发展的需要。

公司将严格遵循相关的财务规定进行核算，并秉承稳健的经营作风，按照既定的目标坚持做强做大公司主营业务。若本次股票公开发行成功，本公司将充分

利用境内和境外两地资本市场的有利条件，结合主营业务发展的需要，适时通过多种金融工具进行再融资，为公司业务发展目标的实现提供坚实基础。

二、拟订并实施计划的假设条件及主要困难

（一）拟订计划所依据的假设条件

1、本公司本次首次公开发行人民币普通股股票（A股）取得成功，募集资金及时到位；

2、国民经济保持增长态势，房地产行业没有发生重大不利变化；

3、本公司各项经营业务所遵循的国家及地方的现行法律、法规等无重大改变；

4、本公司执行的财务税收政策无重大改变；

5、无其他人力不可抗拒及不可预见因素造成重大不利影响。

（二）实施计划面临的主要困难

本公司在实施上述规划中所面临的主要困难：

1、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，行业将从繁荣期逐渐向平稳发展期过渡，在当前的行业背景下，保持持续稳健发展需要公司有效把握区域市场发展机遇，继续强化“一体化运营”等优势，增加优质土地储备。

2、房地产行业是资金密集型行业，具有投资资金大、周期长、回收期长的特点，随着本公司多个项目的启动，本公司面临的资金压力较大。截至 2015 年 6 月 30 日，公司合并资产负债率为 73.26%，若公司继续增加财务杠杆，公司的偿债压力将持续增加，经营风险也随之加大。

3、随着本公司市场的拓展和规模的迅速扩张，对高素质人才的需要较为迫切，如果人力资源的规划以及对激励机制的创新不能跟上本公司发展的速度，也将影响本公司业务发展规划的实施。

第十三节募集资金运用

一、本次募集资金运用计划

公司 2015 年第一次临时股东大会、2015 年第一次内资股类别股东会议和 2015 年第一次 H 股类别股东会议审议通过了首次公开发行人民币普通股（A 股）股票并上市事宜，并授权董事会全权办理相关具体事宜。2015 年 9 月 1 日，公司召开董事会，审议通过公司本次发行的具体方案，公司本次拟公开发行不超过 107,000 万股股票，募集资金总额为不超过 3,500,000 万元。根据公司发展战略，本次募集资金运用将围绕公司主营业务进行。本次募集资金拟投项目符合国家产业政策和公司的未来发展方向，各项目都已经过充分的市场调查和可行性研究，具有良好的经济效益和社会效益。本次募集资金拟投资项目具体如下：

序号	项目名称	项目总投资额（亿元）	募集资金拟投入金额（亿元）
1	北京富力通州运河十号项目	109.45	40.00
2	上海虹桥项目	126.35	55.00
3	天津富力新城项目	161.83	70.00
4	北京富力新城项目	150.41	90.00
5	梅州富力城项目	82.92	30.00
6	哈尔滨富力城项目	59.21	25.00
7	南京富力尚悦居项目	39.03	20.00
8	无锡富力十号项目	35.65	10.00
9	佛山富力广场项目	21.24	10.00
	合计	**786.09**	**350.00**

若本次发行扣除发行费用后的实际募集资金少于上述项目募集资金拟投入总额，在不改变本次募投项目的前提下，公司董事会可根据项目的实际需求，对上述项目的募集资金投入顺序和金额进行适当调整，募集资金不足部分由公司自筹解决。在本次发行募集资金到位之前，公司将根据募集资金投资项目进度的实际情况以自筹资金先行投入，并在募集资金到位后按照相关法规规定的程序予以置换。

二、本次募集资金投资项目的具体情况

（一）北京富力通州运河十号项目

1、项目情况要点

项目名称：北京富力通州运河十号项目

项目预计总投资：1,094,486.89 万元

项目建设期间：2014 年 3 月-2016 年 12 月

项目经营主体：北京富力通达房地产开发有限公司

项目规划占地面积：69,796.00 平方米

总建筑面积：465,800.00 平方米

预计销售额：1,848,663.01 万元

2、项目基本情况

北京富力通州运河十号项目位于北京市通州区通州新城区域。该区域城市路网发达，多条城市干道围绕项目周围，交通便捷，通达性良好。项目规划占地面积 69,796.00 平方米，总建筑面积 465,800.00 平方米。

项目所处的运河核心区域是通州区 10 年规划的重点区域，该区域将承载通州新城发展的主要职能，是通州区建设现代化国际新城的重点区域。运河核心区在功能上将充分承接中心城区的行政、商务、商贸、文化创意等功能，与北京 CBD 东扩相呼应，打造更高端的商务环境，形成面向环渤海、面向东北亚的“首都门户”。

3、资格文件取得情况

已取得文件	证号
国土出让合同	京地出[合]字（2013）第 0417 号、京地出[合]字（2013）第 0414 号、京地出[合]字（2013）第 0415 号
立项批复/备案	京发改[2014]1361 号、京发改[2014]1362 号、京发改[2014]1363 号
环评批复	京环审[2014]352 号、京环审[2014]353 号、京环审[2014]354 号
国有土地使用权证	京通国用（2015 出）第 00062 号、京通国用（2015 出）第 00063 号、京通国用（2015 出）第 00115 号、京通国用（2015 出）第 00116 号
建设用地规划许可证	地字第 110112201400044 号、地字第 110112201400045 号、地字第 110112201500029 号

已取得文件	证号
建设工程规划许可证	建字第 110112201500032 号、建字第 110112201500051 号、建字第 110112201500052 号、建字第 110112201500067 号、建字第 110112201500068 号、建字第 110112201500071 号
建筑工程施工许可证	（2015）施（通）建字 0023 号
预售许可证	京房售证字（2015）93 号

其他资格文件按照有关部门的相关规定正在陆续办理。

4、项目市场前景

（1）项目总体市场前景

北京是我国政治、经济、文化的中心，城市辐射力强，经济素质和城市发展水平较高，房地产市场容量和市场需求较大。2014 年度，北京市全市完成房地产开发投资 3,911.3 亿元，比 2013 年度增长 12.3%；全市商品房施工面积为 13,641.5 万平方米，比上年末下降 1.8%；全市商品房竣工面积为 3,054.1 万平方米，比上年增长 14.5%，北京房地产市场整体呈平稳上升的状态。

在京津冀一体化建设的利好因素的影响下，通州作为北京未来的副中心，正快速推进规划建设的相关工作。随着通州运河核心区的建设逐步成型，不仅通州区域的城市副中心功能将逐渐落实，同时通州楼市也将步入新的上升通道。

（2）项目所在区域整体经济发展情况

通州区位于北京市东南部，京杭大运河北端，西邻朝阳区、大兴区，北与顺义区接壤，东隔潮白河与河北省三河市、大厂县、香河县相连，南和天津市武清区、河北省廊坊市交界。2015 年 7 月，中共北京市委审议通过了《京津冀协同发展规划纲要》，通州正式成为北京市行政副中心。该区域经济发展与房地产市场紧密承接北京及京津冀市场需求，未来增长空间极大。

2014 年通州区经济在新常态下保持平稳运行，全区经济实现稳定增长。2014 年通州区实现地区生产总值 548.9 亿元，比上年增长 8.7%。

2012-2014年北京市及通州区相关经济指标

城市	通州区			北京市		
	2014 年	**2013 年**	**2012 年**	**2014 年**	**2013 年**	**2012 年**
GDP（亿元）	548.9	500.3	450.5	21,330.8	19,500.6	17,801
常住人口（万）	135.6	132.6	129.1	2,151.6	2,114.8	2,069.3
城镇人口人均可支	37,095	33,662	30,476	43,910	40,321	36,469

配收入（元）						

数据来源：通州区统计局

（3）项目所在区域房地产市场发展情况

2014 年通州区全年完成房地产开发投资 446.8 亿元，比上年增长 23.8%，其中住宅投资 211.7 亿元，比上年增长 58%；商品房销售面积 169.5 万平方米，其中住宅面积 119.3 万平方米，比上年减少 34.8%。

2012-2014 年通州区商品房销售数据

区域	年份	2014 年	2013 年	2012 年
北京市	商品房销售面积（万平方米）	1,459.0	1,903.1	1,943.7
	住宅销售面积（万平方米）	1,141.3	1,363.7	1,483.4
通州区	商品房销售面积（万平方米）	169.5	257.0	189.8
	住宅销售面积（万平方米）	119.3	183.0	152.4

数据来源：北京市统计局、通州区统计局

（4）项目将成为该区域城市发展的新引擎

该项目是集高端住宅、公寓、商业地产、办公于一体的综合地产项目，未来随着基础设施及公共服务设施的成熟，该项目将成为周边区域经济发展及相关产业落地的助推器，是未来通州高端商务、商住功能的主要承载地以及北京副中心发展的重要引擎。

5、项目相关优势

（1）项目市场定位精准

本项目是集住宅、公寓、商业地产及办公于一体的综合房地产项目。住宅项目主要以精装修户型为主，并以高端物业为配套，主打当地要面对以改善家庭居住环境、追求更高品质生活为主要购买需求的当地及周边中高收入人群。该项目设计理念超前，具有较高的性价比，定位精准，在区域内具有较强的竞争优势。

（2）项目地理位置优势明显

本项目位于通州滨河中路与玉带河大街交汇处，是通州运河核心区域。该项目临近京杭大运河及奥体公园，是目前运河核心区内唯一滨水且地铁上盖的物业。项目距离北京机场 30 分钟车程，新规划的火车北京东站也在项目附近，M6 号地铁线在项目下方穿行而过（玉带河大街站），未来另有 M6、S6 号线等轨道交通无缝连接全北京。项目周边联通两广路、燕通高速、京通快速、朝阳北路等

主干道，未来将成为北京市的政治与文化副中心，地理位置极为优越。

（3）项目周边医疗、教育资源配套良好

通州区域已建设四个区域医疗服务中心，拥有潞河医院、中医院（东直门医院东区）、新华医院等一流医院。同时国际医疗中心，协和国际（北京）医学园、北京儿童医院、阜外心血管病医院东区、北京国际肿瘤中心、中美儿童医院等一流医疗机构即将落户通州。

通州区引进了北京二中、史家小学、北京小学、育才小学等名校到通州开办分校。2012 年以来，北京电影学院宋庄新校区、中国人民大学东校区逐步落户通州潞城镇，预计 2016 年可以完全投入使用，使整个通州地区未来的教育资源可以得到较大程度的丰富。

6、项目投资估算

本项目的总投资预计为 1,094,486.89 万元，其中土地成本为 619,622.73 万元，市政建设配套设施费为 11,992.86 万元，项目前期设计勘探费为 22,387.35 万元，建安工程费为 192,384.39 万元，装修费用为 53,729.12 万元，幕墙工程费为 44,537.98 万元，开发间接费用 234.76 万元，其他配套设施费为 68,524.59 万元，期间费用及资本化的利息费用 81,073.10 万元。

7、项目进度情况与资金筹措

本项目目前已开工，预计于 2016 年 12 月全面竣工交付。本项目总投资为 1,094,486.89 万元，项目计划使用募集资金 400,000.00 万元，其余资金公司将通过自有资金、银行贷款或预售收入等途径解决。

8、项目经济评价

项目预计总销售收入为 1,848,663.01 万元，可实现税后净利润为 438,308.60 万元，税后投资利润率为 40.05%，静态投资回收期 2.84 年，动态投资回收期 4.40 年，项目各项经济指标良好，经济性上可行。

内容	单位	指标
总建筑面积	平方米	465,800.00
总销售收入	万元	1,848,663.01
营业税金及附加	万元	243,624.02
总投资	万元	1,094,486.89

内容	单位	指标
税前利润	万元	584,411.46
所得税	万元	146,102.87
净利润	万元	438,308.60
项目投资净利润率	%	40.05%
项目销售净利率	%	23.71%
项目静态回收期	年	2.84
项目动态回收期	年	4.40

（二）上海虹桥项目

1、项目情况要点

项目名称：上海虹桥项目

项目预计总投资：1,263,474.65 万元

项目建设期间：2014 年 1 月-2018 年 6 月

项目经营主体：上海极富房地产开发有限公司

项目规划占地面积：152,455.30 平方米

总建筑面积：534,058.00 平方米

预计销售额：1,574,474.83 万元

2、项目基本情况

上海虹桥项目位于闵行区虹桥商务区核心区。总体规划占地面积 152,455.30 平方米，总建筑面积 534,058.00 平方米，整个项目涵盖高端住宅、符合国际标准的办公楼、定制办公、旗舰商业和高端酒店等产品形态。

3、资格文件取得情况

已取得文件	证号
国土出让合同	沪规土资（2013）出让合同第 24 号 沪规土资（2013）出让合同第 28 号 沪规土资（2010）出让合同第 83 号
立项批复/备案	沪虹商管建[2013]036 号、沪虹商管建[2013]037 号、沪虹商管建[2013]038 号、沪虹商管建[2013]039 号、沪虹商管建[2013]026 号、沪虹商管建备[2011]05 号、沪虹商管建备变[2014]001 号
环评批复	沪环保许评[2014]371 号、沪环保许评[2014]372 号、沪环保许评[2014]373 号、沪环保许评[2014]374 号、沪环保许评[2014]100 号、

已取得文件	证号
	沪环保许评[2014]102 号、沪环保许评[2012]103 号
国有土地使用权证	沪房地闵字（2013）第 058219 号、沪房地闵字（2013）第 058170 号、沪房地闵字（2014）第 002047 号
建设用地规划许可证	沪虹桥地（2014）EA31004220144254、沪虹桥地（2014）EA31004220144255、沪虹桥地（2011）EA31004220110831
建设工程规划许可证	沪虹桥建（2014）FA31004220145721、沪虹桥建（2015）FA31004220154286、沪虹桥建（2014）FA31004220144669、沪虹桥建（2013）FA31004220130183、沪虹桥建（2012）FA31004220120656、沪虹桥建（2014）FA31004220144026
建筑工程施工许可证	编号：310112201404233319、编号：310112201308130719、编号：310112201201041619、编号：310112201201041619
预售许可证	闵行房管（2015）预字 0000170 号、闵行房管（2014）预字 0000720 号、闵行房管（2014）预备字 000331 号、闵行房管（2014）预字 0000331 号、闵行房管（2014）预字 0000466 号

其他资格文件按照有关部门的相关规定正在陆续办理。

4、项目市场前景

（1）项目总体市场前景

本项目位于上海虹桥商务区，属于上海市未来的西部中心区域，长三角地区的交通门户。上海虹桥商务区未来将形成以总部经济为核心，以高端商务商贸和现代物流为重点，以会展、商业等为特色，其他配套服务业协调发展的产业格局。

（2）项目所在区域整体经济发展情况

上海是中国的经济、交通、科技、工业、金融、会展和航运中心之一，2014 年人均 GDP10.04 万元，GDP 总量达到 23,560.94 万亿，比上年增长 7.0%。上海常住人口 2,425.68 万人，城市居民收入 47,710 元，是远东最大的都市之一，素有“中国的商业橱窗”之称。

2012-2014年上海市相关城市经济指标

城市	上海市		
	2014 年	**2013 年**	**2012 年**
常住人口（万）	2,425.68	2,414.15	2380.43
GDP（亿元）	23,560.94	21,602.12	20,101.33
城市居民收入（元）	47,710	43,851	40,188

数据来源：上海市统计局

上海虹桥商务区位于上海西部，面积约 86 平方公里，其中主功能区面积 26.3

平方公里。虹桥商务区是上海市第十二个五年发展规划纲要明确重点发展的功能区域，未来将形成以总部经济、贸易机构、经济组织、商务办公为主体业态，会议、会展为功能业态，酒店、商业、零售、文化娱乐为配套业态的产业格局。其中，现代商贸业、会展旅游业、金融服务业、创意产业等 12 大类的产业将得到重点的支持。

上海虹桥商务区依托虹桥综合交通枢纽，将建成上海现代服务业的集聚区、上海国际贸易中心建设的新平台、面向国内外企业总部和贸易机构的汇集地，是服务长三角地区，服务长江流域，进而服务全国的高端商务中心 。

（3）项目所在区域房地产市场发展情况

2014 年上海市全年完成房地产开发投资 3,206.48 亿元，同比增长 13.7%。其中，住宅投资 1,724.65 亿元，同比增长 6.8%；办公楼投资 534.77 亿元，同比增长 41.8%；商业营业用房投资 457.92 亿元，同比增长 23.8%。商品房施工面积 14,690.18 万平方米，同比增长 8.7%。竣工面积 2,313.29 万平方米，同比增长 2.6%。虽然受到政策调控的影响，2014 年度的商品房销售面积及商品房销售额相比 2013 年度均有所下降，但自 2014 年下半年以来，随着上海市房地产市场“930”新政超预期放宽限贷，加快了上海调整普通住宅购买标准的步伐，促进改善市场需求升温，同时商业贷款利率下调则为房地产行业再次带来整体利好，助推上海楼市行情自 2014 年三季度开始不断回暖。

2012-2014年上海市商品房销售数据

区域	年份	2014 年	2013 年	2012 年
上海市	房地产开发投资（亿元）	3206.48	2,819.59	2,381.36
	住宅投资（亿元）	1724.65	1,615.51	1,451.94
	办公楼投资（亿元）	534.77	377.18	262.85
	商业营业用房投资（亿元）	457.92	370.03	293.75
	商品房销售面积（万平方米）	2,084.66	2,382.2	1,898.46
	商品房销售额（亿元）	3,499.53	3,911.57	2,669.49
	商品住宅销售面积（万平方米）	1,780.91	2,015.81	1,592.63
	商品住宅销售额（亿元）	2,923.44	3,264.03	2,208.96

数据来源：上海市统计局

5、本项目相关优势

（1）项目位置优越，区位优势明显，发展潜力巨大

该项目位于虹桥商务区核心地块，东至申贵路，南至淮虹路，西至申长路，北至宁虹路。项目东南侧约1公里处是虹桥综合交通枢纽，该枢纽涵盖2个航站楼、4条城际高铁、5条高速公路、6条城际轨道交通，由东至西分别是：虹桥机场西航站楼、东交通广场、磁浮、高铁、西交通广场，日均客流可达110万人次，是迄今上海乃至世界上最大的交通枢纽港。轨道交通方面，项目距离2号线虹桥火车站约2.1公里；距10号线金运路站3公里，未来规划中的17号线将在小区西南角虹桥协信中心内设置站点，届时步行5分钟可到地铁站。公交方面，小区西北角有多条公交线路通达市区。未来项目所在区域的交通将非常便利。

未来，国家商务部和上海市政府将在虹桥区域合作进行国家会展中心的建设。国家会展中心总建筑面积147万平方米，地上建筑面积127万平方米，是目前世界上面积最大的建筑单体和会展综合体。该中心位于上海市虹桥商务区核心区西部，与虹桥交通枢纽的直线距离仅 1.5 公里，通过地铁与虹桥高铁站、虹桥机场紧密相连，将大幅提升虹桥区域的区位优势。

（2）项目未来配套设施规划完善

未来虹桥商务区配套规划十分完善，辐射人口达到141万左右。新虹桥国际医学中心位于商务区西北处，建成之后将为该区提供完善的医疗保障，包括华山医院、CHC胸篆刻医院、复旦万科儿童医院等；教育方面，项目周边有14所知名国际学校，项目还与上海外国语大学闵行实验学校相邻而建，该校是一所九年一贯制学校，可以涵盖小学至初中的一体化教育。项目内规划有大型超市，类住宅一层也有部分区域作为商业配套，另外还有会所、餐饮、娱乐、健身等配套设施。目前申长路附近沿街商铺雏形已经形成，虹桥协信中心与地铁站连接形成的商业也在项目步行5分钟范围以内。未来项目配套非常丰富，完全能够满足居民的日常生活。

6、项目投资估算

本项目的总投资预计为1,263,474.65万元，其中土地成本为606,867.68万元，市政建设配套设施费为17,806.58万元，项目前期设计勘探费为35,476.91万元，建安工程费为 229,914.16 万元，装修费用为 81,835.73 万元，幕墙工程费为56,797.29万元，开发间接费用3,750.39万元，其他配套设施费为105,067.92万元，期间费用及资本化的利息费用125,957.99万元。

7、项目进度情况与资金筹措

本项目目前已开工，预计于 2018 年 6 月全面竣工交付。本项目总投资 1,263,474.65 万元，项目计划使用募集资金 550,000 万元，其余资金公司将通过自有资金、银行贷款或预售收入等途径解决。

8、项目经济评价

上海虹桥项目分五期开发，其中：一期至四期包括住宅、办公楼、产权商铺；五期为星级酒店。住宅、办公楼、产权商铺对外出售，酒店为自营物业。根据物业类型不同，其经济效益测算具体如下：

（1）出售物业效益测算

内容	单位	指标
总建筑面积	平方米	459,829.00
总销售收入	万元	1,574,474.83
营业税金及附加	万元	89,745.07
总投资	万元	1,091,778.55
税前利润	万元	326,570.09
所得税	万元	81,642.52
净利润	万元	244,927.57
项目投资净利润率	%	22.43%
项目销售净利率	%	15.56%
项目静态回收期	年	3.58
项目动态回收期	年	4.96

（2）自营物业效益测算

上海虹桥项目中的星级酒店面积约为74,229.00平方米，进入经营平稳期后预计静态营业收入约为30,878.20万元/年，实现净利润约7,941.78万元/年。

（三）天津富力新城项目

1、项目情况要点

项目名称：天津富力新城项目

项目预计总投资：1,618,269.23 万元

项目建设期间：2014 年 1 月-2022 年 10 月

项目经营主体：天津百合湾建设有限公司

项目规划占地面积：1,440,497.00 平方米

总建筑面积：2,160,999.00 平方米

预计销售额：2,353,738.71 万元

2、项目基本情况

天津富力新城项目位于团泊新城东区仁爱大道与泽水北路交口，属于天津市区西南方向的团泊新城板块。项目规划用地面积 1,440,497.00 平方米，总建筑面积 2,160,999.00 平方米，规划建设以别墅区及高层住宅为主导、精品商业配套为提升的综合体社区。项目所处的团泊新城是天津市城市总体规划中确定的 11 个新城之一，是离市中心最近且最大的湿地保护区，该地区拥有丰富的地热资源，是天津著名的温泉度假胜地。

团泊新城轨道交通便利，经过团泊新城的 Z1 线（天津地铁四条市域线之一）将于 2020 前建成通车；同时团泊新城有荣乌高速、津晋高速、京沪高速和唐津四条高速环绕，是辐射京津冀地区、山西及山东的重要枢纽。

3、资格文件取得情况

已取得文件	证号
国土出让合同	TJ11222012007、TJ11222012008、TJ11222013018、TJ11222013019、TJ11222013024、TJ11222013025、TJ11222013026、TJ11222013034、TJ11222013016、TJ11222013017
立项批复/备案	津发改许可[2013]238 号、津发改许可[2013]239 号、津发改许可[2013]240 号、津发改许可[2013]241 号、津发改许可[2013]242 号、津发改许可[2013]244 号、津发改许可[2013]243 号、津发改许可[2013]245 号、津发改许可[2013]235 号、津发改许可[2013]236 号
环评批复	津环保许可函[2014]036 号、津环保许可函[2014]037 号
国有土地使用权证	津字第 123051200122、津字第 123051200123、津字第 123051300688、津字第 123051300689、津字第 123051300690、津字第 123051300691
建设用地规划许可证	2014 静海地证 0021、2014 静海地证 0022
建设工程规划许可证	2014 静海建证 0056、2014 静海建证 0119、2014 静海建证 0139、2014 静海建证 0055、2015 静海建证 0036、2015 静海建证 0037、2015 静海建证 0035
建筑工程施工许可证	编号：12223090201409013

已取得文件	证号
	编号：12223020201405014 编号：12223020201405015
预售许可证	津国土房售许字[2014]第 0515--001-011 号 津国土房售许字[2014]第 0637--001-005 号 津国土房售许字[2014]第 0843--001-005 号 津国土房售许字[2014]第 1092--001-002 号 津国土房售许字[2014]第 1093--001-002 号 津国土房售许字[2014]第 0855--001-035 号 津国土房售许字[2014]第 0655--001-023 号

其他资格文件按照有关部门的相关规定正在陆续办理。

4、项目市场前景

（1）项目总体市场前景

该项目目标市场主要集中为天津市及周边居民。2014 年天津市与北京市、河北省分别签署了合作框架协议，将在交通、生态环保、产业等领域率先重点实施突破性的项目，并加快建设“1+11”产业承接平台，初步形成了由京津城际、津秦高铁和一批高速公路构成的交通网络，实现了京津冀通关一体化，为京津冀地区未来整体的快速发展奠定了坚实的基础，也为天津市房地产市场的发展起到了积极的促进作用。

（2）项目所在区域整体经济发展情况

天津市是直辖市之一，同时也是环渤海地区的经济中心及国际物流中心，是京津冀发展区域的重要城市，在国家实施京津冀协同发展重大国家战略中承载着重要的作用。2014 年是京津冀协同发展全面启动之年，全年实现地区生产总值 15,722.47 亿元，比上年增长 10.0%，主要经济指标增速超过北京及河北省平均水平，经济发展领跑全国。

2012-2014年天津市及北京市城市经济指标

城市	天津市			北京市		
	2014 年	2013 年	2012 年	2014 年	2013 年	2012 年
GDP（亿元）	15,722.47	14,370.16	12,885.18	21,330.80	19,500.60	17,801.00
常住人口（万）	1,516.81	1,472.21	1,413.15	2,151.60	2114.80	2069.30
城镇常住居民人均可支配收入（元）	31,506	32,658	29,626	43,910	40,321	36,469

数据来源：天津市统计局

京津冀协同发展从 2014 年开始取得了新的进展。天津市着力推进交通、生态环保、产业等重点领域率先突破，加快建设未来科技城、京津产业新城等 12 个承接平台。2014 年全年引进北京与河北项目 1,307 个，在津投资 1,493.36 亿元，占全市实际利用内资的 41.5%；天津口岸进出口总额中，来自北京与河北的货物比重达到 34.8%，比上年提高 0.6 个百分点；京津城际列车客运量 2,807.1 万人，增长 8.6%。

（3）项目所在区域房地产市场企稳

2014 年天津市房地产市场平稳发展。全年房地产业增加值 550.68 亿元，同比增长 1.3%；房地产开发投资 1,699.65 亿元，同比增长 14.8%。在房地产市场近年来调控的大背景之下，全市商品房销售面积和销售额较上年度均有小幅回落。从 2008-2014 年天津商品住宅成交走势来看，虽然 2014 年天津房地产市场的成交量虽然弱于 2013 年，但是仍高于 2012 年的成交量，且全市商品住宅年度成交均价呈现稳定上涨趋势。在房地产市场基本回归理性之后，中央提出“分类调控”大思路，地方政府频频微调政策以救市。伴随“津十六条”、“9.30”房贷新政及央行降息等政策的出台，天津市楼市在 2014 年下半年开始也受到政策利好的刺激，呈现回暖迹象。

2012-2014 年天津市商品房销售数据

区域	年份	2014 年	2013 年	2012 年
天津市	房地产开发投资（亿元）	1,699.65	1,480.82	1,260.00
	商品房销售面积（万平方米）	1,612.98	1,847.11	1,661.69
	商品房销售额（亿元）	1,486.94	1,615.47	1,365.53

数据来源：天津市统计局

5、本项目相关优势

（1）项目地理位置优势明显

该项目所在地理位置优越，交通便利开车20分钟即可抵达天津南奥体板块，30分钟抵达海光寺核心区域，35分钟抵达天津滨海机场。项目区域南有连接滨海的京津唐高速，北有连接天津到山西的津晋高速，西有连接天津到上海的京沪高速，四通八达，可以轻松来往多个城市。项目周边更有多条公交、地铁线路环伺，

公交线路连接海光寺核心地带，静海大巴沟通大邱庄与大胡同重要区域。未来，规划中的轨道交通C4线路，该线路北起滨海国际机场，南至团泊新城，并与天津地铁轨道无缝接驳。届时，项目周边将形成多维立体式交通枢纽，通达性能良好。

（2）项目相关配套完整齐备

项目周边配套设施非常完备，西北侧为政府着重打造的总部信息港，拟规划建设涵盖商业、科研用途的高档办公写字楼、五星级酒店、大型购物中心、SOHO公寓、数字主题商业街和休闲岛等。同时，项目规划建设的风情商业街、幼儿园、九年制学校、示范高中、图书馆、体育会所、文化艺术馆、医疗中心等丰富和便利的配套设施，为项目业主的娱乐和生活、工作与学习提供了有力的支持。

项目还将打造专为业主提供体贴服务的生活配套，包括商业中心、健康中心、教育中心、交通中心等，随着项目的不断推进，相关配套将会逐渐成熟。

6、项目投资估算

本项目的总投资预计为1,618,269.23万元，其中土地成本为342,419.18万元，市政建设配套设施费为48,196.07万元，项目前期设计勘探费为25,738.21万元，建安工程费为709,503.73万元，装修费用为28,261.57万元，幕墙工程费为37,548.36万元，开发间接费用57,784.81万元，其他配套设施费为221,701.91万元，期间费用及资本化的利息费用147,115.38万元。

7、项目进度情况与资金筹措

本项目目前已开工，预计于2022年10月全面竣工交付。本项目总投资为1,618,269.23万元，项目计划使用募集资金700,000.00万元，其余资金公司将通过自有资金、银行贷款或预售收入等途径解决。

8、项目经济评价

项目预计总销售收入为2,353,738.71万元，可实现税后利润为368,420.17万元，税后投资利润率为22.77%，静态投资回收期4.36年，动态投资回收期6.62年，项目各项经济指标良好，经济性上可行。

内容	单位	指标
总建筑面积	平方米	2,160,999.00
总销售收入	万元	2,353,738.71

内容	单位	指标
营业税金及附加	万元	244,242.59
总投资	万元	1,618,269.23
税前利润	万元	491,226.89
所得税	万元	122,806.72
净利润	万元	368,420.17
项目投资净利润率	%	22.77%
项目销售净利率	%	15.65%
项目静态回收期	年	4.36
项目动态回收期	年	6.62

（四）北京富力新城项目

1、项目情况要点

项目名称：北京富力新城项目

项目预计总投资：1,504,145.65 万元

项目建设期间：2012 年 4 月-2019 年 1 月

项目经营主体：富力（香河）房地产开发有限公司

项目规划占地面积：879,551.00 平方米

总建筑面积：1,937,660.00 平方米

预计销售额：1,861,781.74 万元

2、项目基本情况

北京富力新城项目总建筑面积 1,937,660.00 平方米，规划建设高端住宅社区项目。本项目位于香河新城区京沈高速香河出口北 1 公里，所处区域已经纳入北京公交覆盖范围，可直达北京东四环商圈；项目周边已建成超市、学校、银行等配套设施，可以满足周边居民的生活需要。

3、资格文件取得情况

已取得文件	证号
国土出让合同	1310242011B00103、1310242011B00118、1310242011B00134 1310242011B00145、1310242011B00158、1310242011B00160 1310242012B00257、1310242012B00337、1310242012B00297

已取得文件	证号
	1310242012B00263、1310242012B00406、1310242012B00275 1310242012B00286、1310242012B00347、1310242013B00498 1310242013B00486、1310242013B00474、1310242014B01685 1310242013B00921、1310242013B00936、1310242013B00948 1310242013B00950
立项批复/备案	香发改备字[2011]23 号、香发改备字[2011]24 号 香发改备字[2012]15 号、香发改核字[2012]1 号 香发改核字[2012]2 号、香发改核字[2012]4 号 香发改备字[2012]12 号、香发改备字[2012]13 号 香发改核字[2012]8 号、香发改核字[2012]18 号 香发改核字[2012]20 号、香发改核字[2012]27 号 香发改核字[2013]14 号、香发改核字[2013]21 号 香发改核字[2013]28 号、香发改核字[2013]32 号 香发改核字[2013]44 号、香发改核字[2013]48 号 香发改核字[2013]53 号、香发改核字[2013]54 号 香发改核字[2013]55 号、香发改核字[2014]5 号 香发改核字[2014]6 号、香发改备字[2014]20 号 香发改备字[2014]21 号、香发改备字[2014]22 号 香发改核字[2014]24 号、香发改核字[2014]34 号 香发改核字[2014]37 号
环评批复	香环管[2011]第 161 号、香环管[2012]第 103 号、香环管[2013]第 105 号、香环管[2014]第 5 号
国有土地使用权证	香国用（2011）字第 0079 号、香国用（2011）字第 0078 号、香国用（2011）字第 0077 号、香国用（2011）字第 0076 号、香国用（2011）字第 0075 号、香国用（2011）字第 0074 号、香国用（2013）字第 0003 号、香国用（2014）字第 0026 号、香国用（2013）字第 0170 号、香国用（2013）字第 0004 号、香国用（2013）字第 0195 号、香国用（2014）字第 0027 号、香国用（2013）字第 0171 号、香国用（2013）字第 0194 号、香国用（2014）字第 0077 号、香国用（2014）字第 0078 号、香国用（2013）字第 0198 号、香国用（2014）字第 00273 号、香国用（2014）字第 0157 号、香国用（2014）字第 0154 号、香国用（2015）字第 00018 号、香国用（2015）字第 00019 号
建设用地规划许可证	地字第 131024201200002 号、地字第 131024201200003 号、地字第 131024201200027 号、地字第 131024201200019 号、地字第 131024201200057 号、地字第 131024201200058 号、地字第 131024201300050 号、地字第 131024201300065 号、地字第 131024201300079 号、地字第 131024201300080 号、地字第 131024201400008 号、地字第 131024201400009 号、地字第 131024201400021 号、地字第 131024201400022 号、地字第 131024201400036 号、地字第 131024201500004 号、

已取得文件	证号
	地字第 131024201500005 号
建设工程规划许可证	建字第 131024201200002 号、建字第 131024201200009 号、建字第 131024201200023 号、建字第 131024201200020 号、建字第 131024201300019 号、建字第 131024201300020 号、建字第 131024201300021 号、建字第 131024201400011 号、建字第 131024201400012 号、建字第 131024201400013 号、建字第 131024201400048 号、建字第 131024201500016 号、建字第 131024201500017 号、建字第 131024201500018 号
建筑工程施工许可证	131024X120070101、131024X120070201、131024X120100101、131024X120100201、131024X120100301、131024X120240101、131024X120240201、131024X120210101、131024X130290101、131024X130290201、131024X130290301、131024X140180101、131024X140180201、131024X140180301、131024X140470101、131024201505120101、131024201505120201、131024201505120301
预售许可证	（香）房预售证第 1211 号、（香）房预售证第 1212 号、（香）房预售证第 1214 号、（香）房预售证第 1221 号、（香）房预售证第 1222 号、（香）房预售证第 1305 号、（香）房预售证第 1306 号、（香）房预售证第 1328 号、（香）房预售证第 1329 号、（香）房预售证第 1331 号、（香）房预售证第 1332 号、（香）房预售证第 1410 号、（香）房预售证第 1419 号、（香）房预售证第 1420 号、（香）房预售证第 1452 号、（香）房预售证第 1523 号

其他资格文件按照有关部门的相关规定正在陆续办理。

4、项目市场前景

（1）项目总体市场前景

香河位于京津冀核心走廊地带，与北京东部商圈接壤，地理位置得天独厚。该地区紧密连接北京、天津。距北京国贸50公里，距天津市中心70公里，路网便捷畅达，拥有京哈高速、103国道、大香线、通唐线、平香线等5条国省级交通干线，多路公交车直达北京站。

香河积极响应北京市场需求，是首都经济圈乃至环渤海经济圈中最具活力和发展潜力的黄金地块。目前该地区功能配套完善，拥有香河开发区、新兴产业示范区、北方家具产业基地三大省级园区；目前，各园区发展快速，成为承接京津产业专业和大项目落户的理想平台，一批实力型企业已相继在香河落户发展。随

着北京市政府向通州搬迁、北京内城土地稀缺现象的严重加剧，借助“大北京”、“京津冀一体化”等系列利好政策的条件，位于北京与天津枢纽之地的香河，凭借优厚的地理交通优势，与优越的自然生态基础，正逐渐成为购房者关注的焦点。

（2）项目辐射区域整体经济发展情况

2014年香河地区整体国民经济运行良好，保持了较快的增长态势，县域经济综合实力不断发展壮大。2014年全县生产总值完成144.6亿元，同比增长7.5%；固定资产投资完成154.9亿元，同比增长24%；全县区人均生产总值40,339元，同比增长5.2% 。

2014年香河相关经济指标

指标	2014 年	2013 年	2012 年
人口（万）	34.9	33.7	33.1
GDP（亿元）	144.6	139.1	127.2
人均创造地区生产总值（元）	40,339	41,614	38,689

数据来源：香河县统计局

京津冀一体化加速香河实现跨越式发展。方便快捷的交通网络建设，是都市圈实现一体化发展的前提和支撑。京津冀三地间的综合交通网络已在加速构建。北京“大外环”即总里程940公里的京津冀环线高速公路明年就将全线贯通。届时，环京县（市）间将通过大外环实现全高速连接，京冀间还将通过11条高速公路、36条干线公路实现聚合状对接。

香河有着得天独厚的近京优势，加之京津黄金眼的特殊区位，成为首都跨越式发展的首选储备地。香河的产业实力更助其在京津冀协同发展中抢占先机。香河拥有我国北方地区最大的家具产业集群，年交易额高达245亿。依托潮白河、北运河的流域资源，香河还规划了华北民用进口商品自由贸易示范区、佳龙现代旅游产业园、城乡生态服务产业基地等经济板块，重点培育休闲旅游、现代物流、服务外包、总部经济、文化创意等产业，投资超过千亿。

为破解发展瓶颈，推进县域经济加快发展，香河县2013年打响了重点交通路网、重点项目建设、新农村建设三大攻坚战，总投资40亿元的重点交通路网建设位列三大攻坚战之首。在14项重点路网建设项目中，王谭路新建、唐通线拓宽改造、平香线南延、密涿高速引线等工程，将大大缩短香河与京津的时空距离，实现与京津交通的“无缝隙”对接，加速与京津的同城化进程。为进一步和北京对

接，香河2014年大力实施“六道”、“两环”、“四园”、“百村”绿化工程，深入推进荷花之乡建设，加快推进潮白河三道橡胶坝建设。此外，香河还将完善交通路网设施，加快城镇扩容升级，搭建优质化的园区平台，为承接北京产业外溢和功能转移创造条件。

（3）项目所在区域房地产市场发展情况

北京富力新城项目地处香河新城区内，毗邻香河县京哈高速香河出口，位于首都1小时经济圈范围之内。与老城区不同，香河新城区已经有众多品牌房企入驻，且多以造城模式投入开发，能够满足未来新迁居住人群的全面需求。当地的房地产市场在京津冀一体化进程中会有更大的发展空间。

5、本项目相关优势

（1）项目区位优势明显

随着北京市内住宅土地稀缺现象的逐渐加剧、房企拿地价格不断高企以及北京居住环境进一步的恶化，北京地区的购房者逐步将眼光转向到价格相对较低、环境相对较好的环北京区域楼市。本项目所在地香河县蒋辛屯镇即位于京津之间，隶属于河北省廊坊市，素有“京畿明珠”之称。借助“京津冀”、“大七环”等利好条件，位于北京与天津枢纽之地的香河，凭借优厚的地理交通优势与优越的自然生态基础，持续成为购房者关注的重点对象。

目前，河北省已经将香河列为打造京津新增长及战略突破口的重要地区，以及津冀协同发展的示范和样板。目前，京沈高速公路贯穿香河县域东西，并设置两个出口；2015年贯通的北京“大外环”将穿过香河并设三个出口；已经启动前期工作的京唐城际将在香河设置出京第一站，届时北京市区到香河仅需10分钟。京津冀一体化的快速推进，将促使香河的战略地位更加突出，香河市场发展潜力十足。

（2）项目区域交通便利，未来配套设施将快速跟进

项目所在地区已经与北京八达通公交系统连通，可以一站直达北京东四环区域，并已经建成或在建现代化社区配套设施如学校、银行、超市等。社区在未来规划建设高档会所、医疗健康中心等设施，进一步保障业主生活以及工作通勤便利。

6、项目投资估算

本项目的总投资预计为 1,504,145.65 万元，其中土地成本为 147,186.01 万元，市政建设配套设施费为 7,120.15 万元，项目前期设计勘探费为 72,269.90 万元，建安工程费为 748,841.98 万元，装修费用为 45,650.29 万元，幕墙工程费为 32,421.75 万元，开发间接费用 1,762.01 万元，其他配套设施费为 252,700.65 万元，期间费用及资本化的利息费用 196,192.91 万元。

7、项目进度情况与资金筹措

本项目目前已开工，预计于 2019 年 1 月全面竣工交付。本项目总投资为 1,504,145.65 万元，项目计划使用募集资金 900,000.00 万元，其余资金公司将通过自有资金、银行贷款或预售收入等途径解决。

8、项目经济评价

项目预计总销售收入为 1,861,781.74 万元，可实现税后利润为 178,536.39 万元，税后投资利润率为 11.87%，静态投资回收期 4.36 年，动态投资回收期 5.13 年，项目各项经济指标良好，经济性上可行。

内容	单位	指标
总建筑面积	平方米	1,937,660.00
总销售收入	万元	1,861,781.74
营业税金及附加	万元	127,865.52
总投资	万元	1,504,145.65
税前利润	万元	238,048.52
所得税	万元	59,512.13
净利润	万元	178,536.39
项目投资净利润率	%	11.87%
项目销售净利率	%	9.59%
项目静态回收期	年	4.36
项目动态回收期	年	5.13

（五）梅州富力城项目

1、项目情况要点

项目名称：梅州富力城项目

项目预计总投资：829,169.49 万元

项目建设期间：2013 年 9 月-2020 年 8 月

项目经营主体：梅县富力房地产开发有限公司

项目规划占地面积：662,942.35 平方米

总建筑面积：2,351,581.00 平方米

预计销售额：1,231,906.02 万元

2、项目基本情况

梅州富力城项目位于梅州市梅县新城核心地带。项目规划占地面积662,942.35 平方米，总建筑面积 2,351,581.00 平方米，项目地理位置优越，规划建设以城市御花园为规划理念，项目的整体园林按照“一心一带一轴多节点”的规划打造，连接梅花山山体，形成绵延丰富的景观带，利用周边优越的自然环境，打造“山水共融”、居住环境舒适的住宅社区。

3、资格文件取得情况

已取得文件	证号
国土出让合同	穗富[合]字（2013）第 006 号
立项批复/备案	备案项目编号：131421721010279、备案项目编号：141421721010116、备案项目编号：141421721010117、备案项目编号：131421721010124
环评批复	梅县环审[2013]55 号、梅县环审[2013]56 号、梅县环审[2013]67 号、梅县环审[2013]72 号、梅县区环审[2014]54 号、梅县区环审[2014]55 号、梅县区环审[2014]59 号、梅县区环审[2014]60 号、梅县区环审[2014]83 号、梅县区环审[2014]84 号、梅县区环审[2014]85 号
国有土地使用权证	梅府国用（2013）第 5220 号、梅府国用（2013）第 5223 号、梅府国用（2013）第 5225 号、梅府国用（2014）第 3065 号、梅府国用（2014）第 3066 号、梅府国用（2014）第 3067 号
建设用地规划许可证	编号：2013-015、编号：2013-016、编号：2013-017、编号：2014-017、编号：2014-028、编号：2014-029
建设工程规划许可证	建字第 2013-290 号、建字第 2013-291 号、建字第 2013-292 号、建字第 2013-293 号、建字第 2013-294 号、建字第 2013-295 号、建字第 2013-296 号、建字第 2013-297 号、建字第 2013-298 号、建字第 2013-299 号、建字第 2013-300 号、建字第 2013-301 号、建字第 2013-302 号、建字第 2013-303 号、建字第 2013-304 号、建字第 2013-305 号、建字第 2013-306 号、建字第 2013-307 号、建字第 2013-308 号、建字第 2013-309 号、建字第 2013-310 号、建字第 2013-274 号、建字第 2013-275 号、建字第 2013-276 号、建字第 2014-089 号、建字第 2014-090 号、建字第 2014-091 号、建字第 2014-092 号、建字第 2014-093 号、建字第

已取得文件	证号
	2014-094 号、建字第 2014-095 号、建字第 2014-096 号、建字第 2014-097 号、建字第 2014-098 号、建字第 2014-099 号、建字第 2014-100 号、建字第 2014-101 号、建字第 2014-102 号、建字第 2014-103 号、建字第 2014-104 号、建字第 2015-046 号、建字第 2015-047 号、建字第 2015-048 号、建字第 2015-049 号、建字第 2015-050 号、建字第 2015-051 号、建字第 2015-052 号、建字第 2015-053 号、建字第 2015-054 号、建字第 2015-055 号、建字第 2015-056 号、建字第 2015-057 号、建字第 2015-058 号、建字第 2015-059 号、建字第 2015-060 号、建字第 2015-061 号、建字第 2015-017 号、建字第 2015-018 号、建字第 2015-019 号、建字第 2015-020 号、建字第 2015-021 号、建字第 2015-022 号、建字第 2014-088 号、建字第 2015-040 号、建字第 2013-277 号、建字第 2013-288 号、建字第 2013-289 号
建筑工程施工许可证	编号：441421201504300201、编号：441421201504300301、编号：441421201504300401、编号：441421201504300501、编号：441421201503090101、编号：441421201503090201、编号：441421201409280101、编号：441421201403240101、编号：441421201403240201、编号：441421201403240301、编号：441421201403240401、编号：441421201403240501、编号：441421201403240601、编号：441421201403240701、编号：441421201403240801、编号：441421201404140201、编号：441421201404140301、编号：441421201404140401、编号：441421201404170101、编号：441421201404170201、编号：441421201404170301、编号：441421201404170401、编号：441421201404170501、编号：441421201404170601、编号：441421201404170701、编号：441421201404170801、编号：441421201404170901、编号：441421201404171001、编号：441421201412190101、编号：441421201412190201、编号：441421201412190301、编号：441421201412190401、编号：441421201412190501、编号：441421201412190601、编号：441421201412190701、编号：441421201412190801、编号：441421201412190901、编号：441421201412191001、编号：441421201412191101、编号：441421201412191201、编号：441421201412191301、编号：441421201412191401、编号：441421201412191501、编号：441421201412191601、编号：441421201401090101、编号：441421201401240101、编号：441421201401240201、编号：441421201404140501、编号：441421201404140601、编号：441421201404140701
预售许可证	梅房预字（2014）第 0440 号、梅房预字（2014）第 0441 号、梅房预字（2014）第 0442 号、梅房预字（2014）第 0443 号、梅房预字（2014）第 0444 号、梅房预字（2014）第 0445

已取得文件	证号
	号、梅房预字（2014）第 0446 号、梅房预字（2014）第 0447 号、梅房预字（2014）第 0448 号、梅房预字（2014）第 0449 号、梅房预字（2014）第 0450 号、梅房预字（2014）第 0451 号、梅房预字（2014）第 0479 号、梅房预字（2014）第 0480 号、梅房预字（2014）第 0481 号、梅房预字（2014）第 0482 号、梅房预字（2014）第 0483 号、梅房预字（2014）第 0484 号、梅房预字（2014）第 0485 号、梅房预字（2014）第 0486 号、梅房预字（2014）第 0487 号、梅房预字（2014）第 0519 号、梅房预字（2014）第 0520 号、梅房预字（2014）第 0521 号、梅房预字（2014）第 0554 号、梅房预字（2014）第 0555 号、梅房预字（2014）第 0556 号、梅房预字（2014）第 0557 号、梅房预字（2014）第 0558 号、梅房预字（2014）第 0559 号、梅房预字（2014）第 0560 号、梅房预字（2014）第 0561 号、梅房预字（2014）第 0562 号、梅房预字（2014）第 0563 号、梅房预字（2014）第 0564 号、梅房预字（2014）第 0565 号

其他资格文件按照有关部门的相关规定正在陆续办理。

4、项目市场前景

（1）项目总体市场前景

该项目目标市场主要集中于梅州市梅县区当地及周边居民，是梅县区全力推进新型城镇化建设，打造宜业宜居城市的重要项目。近年来，梅州市经济持续快速增长，人均收入水平快速提升，有效促进了当地房地产市场的快速发展，梅州市当地对普通商品住宅的需求稳健提升，未来数年梅州市整体的房地产市场容量将进一步扩大。

（2）项目所在区域整体经济发展情况

梅州市位于广东省东北部，东部与福建省交界，南部与广东省潮州市、揭阳市、汕尾市毗邻，西部与广东省河源市接壤，北部与江西省相连，是粤闽赣边区域性中心城市，同时也是全国重点侨乡之一。梅州市的经济素质和城市发展水平与周边区域相比水平较高，其中以梅县及梅江区的经济发展最为发达，房地产市场容量和市场需求较大。

近年来年梅州市宏观经济呈现平稳运行、逐步上升的态势。据初步核算，2014年梅州市生产总值885.83亿元，同比增长8.5%，主要经济指标增速超过全省平均水平。与此同时，2014年梅县区地区生产总值164.04亿元，比2013年的150.23亿元同比增速10.1%。

2013-2014年梅州市及相关城市GDP指标

城市	梅州	广州	惠州
2013 年 GDP（亿元）	800.01	15,420.14	2,678.53
2014 年 GDP（亿元）	885.83	16,706.87	3,000.7

数据来源：广东省统计局2013-2014经济数据

2014年梅州市主要行政区域GDP指标

区县	梅县区	梅江区	兴宁市（注）
2014 年 GDP（亿元）	164.04	54.37	146.37
累计同比增速	10.1%	7.6%	11.5%

数据来源：梅州市统计局/梅县区统计局

注：兴宁市为梅州市下辖县级市

（3）项目所在区域房地产市场发展情况

2014年，为全力打造粤闽赣边区域性中心城市，梅州市政府不断加快中心城区扩容提质相关工作，同时也在加紧推进梅州新区（包括梅县区和梅江区）的建设工作，全市房地产开发投资继续保持高速增长态势。2014年全市房地产投资完成128.29亿元，比上年增长66.6%，增幅居全省第一；全市商品房施工面积959.99万平方米，比上年增加227.43万平方米，增长幅度为31.05%；全市商品房竣工面积220.97万平方米，比上年增加66.57万平方米，增长幅度为43.12%。其中，梅州新区是梅州市房地产投资最集中的区域，投资额86.37亿元，占全市当年投资总额比重为67.32%，同比增长107.5%。

2012-2014 年梅州市商品房销售数据

区域	年份	2014 年	2013 年	2012 年
梅州市	商品房销售面积（万平方米）	230.54	188.20	149.00
	商品房销售金额（亿元）	108.31	84.82	62.00
	销售均价（元/平方米)	4,698	4,507	4,161
梅江区	商品房销售面积（万平方米）	42.26	51.90	34.20
	商品房销售金额（亿元）	25.78	28.00	17.00
	销售均价（元/平方米)	6,100	5,395	4,971
梅县区	商品房销售面积（万平方米）	56.85	32.67	23.50
	商品房销售金额（亿元）	24.48	12.38	7.40
	销售均价（元/平方米)	4,306	3,789	3,149

数据来源：梅州市统计局、梅江区统计局、梅县统计局

2013 年，梅县撤县设区，成为梅州市下辖区。2014 年梅县区房地产开发投资 43.7 亿元，同比增长 157%，投资总额及投资增速均创历史新高。全年商品房施工面积 218.5 万平方米，同比增长 99.3%；商品房竣工面积 110.9 万平方米；

商品房实际销售面积 56.85 万平方米，同比增长 74%；商品房实际销售额 24.48 亿元，同比增长 97.7%。

2014年梅州市分县房地产投资增长情况表

区域	投资额（亿元）	增长（%）
梅州市	128.29	66.6
梅江区	42.69	73.0
梅县区	43.67	157.5
兴宁市	12.46	33.3
平远县	2.95	11.5
蕉岭县	3.49	-29.5
大埔县	6.59	-9.8
丰顺县	10.14	124.6
五华县	6.30	-4.7

数据来源：梅县区统计局

据统计，2014 年梅州市全市商品房销售均价 4,698 元/平方米，同比上年增加 193 元/平方米，增长 4.2%，整体房地产投资金额和房价保持稳定上涨趋势，房地产开发市场持续保持快速发展。

（4）梅州市区域规划为当地房地产市场提供广阔发展空间

根据梅州市“十二五”城市规划，梅州市以创建生态园林城市为目标，加快推进宜居城市、生态城市、园林城市、文明城市建设，努力建设宜居宜业的一流城市，不断提升城镇化发展质量和水平。

梅州市将整合梅州城区与梅县区新城，扩大中心城区范围，形成一主两次型的组合型城市，以发挥中心城区更大的集聚辐射带动作用。梅州市将按照现代化中等城市要求提高设施技术标准，大力增强城市功能；实施交通等城市基础设施项目带动战略加快城镇建设，实现城市升级。梅州市力争通过10年左右的努力，把自身打造成为面积超过100平方公里、人口近百万的粤东北区域性中心城市，为当地的房地产市场进一步提供广阔的发展空间。

5、项目相关优势

（1）项目区位优势明显

本项目位于梅县新城重点发展区，所处区域紧邻梅河高速出口，靠近梅县政府，距离梅县主城区5.5公里，约10分车程；距离梅州机场约4公里。项目附近自然资源优越，紧靠梅花山公园，景观资源优越，同时项目附近的府前大道是梅县

政府及各职能部门所在地的集中区域。随着政府对梅县新城的重点建设及政府相关职能部门的迁入，该项目的未来价值空间很大。

（2）项目市场定位精准

该项目定位为中高档住宅小区，主要面对以改善家庭居住环境、追求更高品质生活为主要购买需求的当地及周边中高收入人群。在项目规划设计中，融入“梅园、林海、小桥、流水”的景观思路，体现出城市御花园的规划理念，塑造梅州地标、世界客都的形象，具有高性价比，在区域内具有较强的竞争优势。

（3）社区及周边配套优势突出

梅州富力城园林绿化率超35%，项目中拥有面积约3万平方米的中心湖，沿湖还有千米亲水步道、湖心亭、特色码头等亲水设施，社区环境配套在当地具备极大的优势。社区中还配备篮球馆、泳池等多种运动场馆。

项目周边教育资源丰富，小学有宪梓中心小学和北师大附属小学。中学有梅县新城中学、宪梓中学、东山中学梅县新城分校，另外还有一所外国语学校正在建设之中。项目周边也拥有优质的医疗资源，梅州市首家国家二级甲等综合医院—新梅县区人民医院与社区毗邻。项目在商业方面有客家新世界和喜之郎两大综合体环伺。未来，项目周边还会兴建梅县文博园、梅县当代人艺术中心等优化居住环境的各项设施。

6、项目投资估算

本项目的总投资预计为 829,169.49 万元，其中土地成本为 92,180.89 万元，市政建设配套设施费为 12,660.19 万元，项目前期设计勘探费为 27,310.22 万元，建安工程费为 477,270.26 万元，装修费用为 15,991.57 万元，开发间接费用 2,210.33 万元，其他配套设施费为 96,383.16 万元，期间费用及资本化的利息费用 105,162.86 万元。

7、项目进度情况与资金筹措

本项目目前已开工，预计于 2020 年 8 月全面竣工交付。本项目总投资为 829,169.49 万元，项目计划使用募集资金 300,000.00 万元，其余资金公司将通过自有资金、银行贷款或预售收入等途径解决。

8、项目经济评价

项目预计总销售收入为 1,231,906.02 万元，可实现税后利润为 201,398.91 万

元，税后投资利润率为 24.29%，静态投资回收期 3.72 年，动态投资回收期 5.17 年，项目各项经济指标良好，经济性上可行。

内容	单位	指标
总建筑面积	平方米	2,351,581.00
总销售收入	万元	1,231,906.02
营业税金及附加	万元	135,061.04
总投资	万元	829,169.49
税前利润	万元	268,531.88
所得税	万元	67,132.97
净利润	万元	201,398.91
项目投资净利润率	%	24.29%
项目销售净利率	%	16.35%
项目静态回收期	年	3.72
项目动态回收期	年	5.17

（六）哈尔滨富力城项目

1、项目情况要点

项目名称：哈尔滨富力城项目

项目预计总投资：592,146.26 万元

项目建设期间：2014 年 6 月-2022 年 9 月

项目经营主体：哈尔滨富力城房地产开发有限公司

项目规划占地面积：399,197.50 平方米

总建筑面积：832,500.00 平方米

预计销售额：908,965.97 万元

2、项目基本情况

哈尔滨富力城项目座落于道里区友谊西路，何家沟、河梁街、河鼓街围合区域，比邻松北金融 CBD 核心地带。项目规划用地面积 399,197.50 平方米，总建筑面积 832,500.00 平方米，规划建设以别墅区及精装高层住宅为主导、精品商业配套为提升的综合体社区。

3、资格文件取得情况

已取得文件	证号

已取得文件	证号
国土出让合同	哈政土（松北）合供字[2013]9 号、哈政土（松北）合供字[2013]10 号
立项批复/备案	哈松发改投字[2013]31 号
环评批复	哈松环审书[2015]1 号
国有土地使用权证	哈国用（2014）第 09011251 号
建设用地规划许可证	哈规城（松北）地字第[2014]2 号、哈规城（松北）地字第[2014]3 号
建设工程规划许可证	哈规城（松北）建字第[2014]6 号、哈规城（松北）建字第[2014]14 号、哈规城（松北）建字第[2014]24 号、哈规城（松北）建字第[2015]101 号
建筑工程施工许可证	2301092014032601-09、2301092014032601-10、2301092014032601-16
预售许可证	哈松房预售证第 2014017 号、哈松房预售证第 2014018 号

其他资格文件按照有关部门的相关规定正在陆续办理。

4、项目市场前景

（1）项目总体市场前景

该项目目标市场主要集中为哈尔滨市及周边居民。哈尔滨是黑龙江省省会，地处东北亚中心地带，被誉为欧亚大陆桥的明珠，是中国东北北部地区的政治、经济、文化中心，也是第一条欧亚大陆桥和空中走廊的重要枢纽。哈尔滨是国家战略定位的“沿边开发开放中心城市”、“东北亚区域中心城市”及“对俄合作中心城市”；同时，哈尔滨也是我国著名的热点旅游城市和国际冰雪文化名城，有“冰城”、“东方莫斯科”的美称。

近年来在房地产市场增长总体放缓的背景下，哈尔滨房地产业处于持续调整阶段。随着 2014 年以来政策面不断向好，限购解除，公积金新政、央行降息等政策利好相继出台，使得整个楼市得到了积极平稳的发展。从 2014 年房价运行特点观察，哈尔滨市新建商品住宅销售价格逐渐趋于理性，房地产市场已进入平稳发展期。预计 2015 年及以后哈尔滨房地产市场将步入理性发展阶段，稳定将成为未来哈尔滨楼市的主基调。

（2）项目所在区域整体经济发展情况

据 2014 年哈尔滨市国民经济和社会发展统计公报披露，初步测算，全年实现地区生产总值 5332.7 亿元，比上年增长 6.9%。其中，第一产业实现增加值

639.8 亿元，增长 7.0%；第二产业实现增加值 1785.3 亿元，增长 5.1%；第三产业实现增加值2907.6亿元，增长8.2%。三次产业结构由上年的11.7：34.8：53.5调整为 12.0：33.5：54.5。三次产业对地区生产总值增长的贡献率分别为10.7%、28.6%和 60.7%。人均地区生产总值 53750 元，增长 7.0%。非公有制经济实现增加值 2908.6 亿元，增长 8.0%，占全市地区生产总值的比重为 54.5%。

年末户籍总人口 987.3 万人，比上年末减少 7.9 万人。其中，非农业人口481.3 万人，市辖区人口 473.8 万人。据抽样调查统计，城市常住居民年人均可支配收入 28,815.9 元，增长 9.3%；人均生活消费支出 21,638.5 元，增长 6.4%。农村常住居民年人均可支配收入 12,125.0 元，增长 12.2%；人均生活消费支出8,274.8 元，增长 12.4%。市区人均住房使用面积 26 平方米，增加 0.4 平方米；农村居民人均居住面积 26.7 平方米，增加 0.7 平方米。

2014 年哈尔滨市经济保持平稳发展态势，民生状况持续不断改善，继续保持东北地区经济核心的城市地位。

2012-2014年哈尔滨城市发展指标

城市	哈尔滨市		
	2014 年	**2013 年**	**2012 年**
GDP（亿元）	5,332.7	5,010.8	4,550.1
户籍人口（万）	994.0	995.2	993.5
城市人口人均可支配收入（元）	28,800.0	25,197.0	22,498.6

数据来源：哈尔滨统计局

（3）项目所在区域房地产市场发展情况

据 2014 年哈尔滨市国民经济和社会发展统计公报披露，全年房地产开发完成投资 673.6 亿元，其中，商品住宅投资 489.3 亿元；办公楼投资 18.8 亿元；商业营业用房投资 100.9 亿元。进入 2015 年后，哈尔滨房地产行业发展仍处于可以大有作为的重要战略机遇期，面临难得的发展机遇。

哈尔滨市城市建设“十二五”发展规划纲要中提出，坚持宏观调控和市场运作相结合，有序推进房地产业发展，努力将房地产业培育成为我市国民经济支柱产业，拉动建筑业、建材业、物业等相关行业的发展，到 2015 年，房地产预计累计完成投资 900 亿元；进一步加强房产总量调控和结构调整，以新区开

发促进旧城改造，疏解中心城区人口，加强保障性住房建设，倡导多元化居住空间，推进智能化、现代化生态型居住区建设，打造可持续发展的人居环境。到 2015 年，实现住宅建设竣工总规模 2,000 万平方米，完成投资 500 亿元；住宅供给结构基本合理，廉租住房占住宅建设总规模的 2%，普通商品住宅和经济适用住房占住宅建设总规模的 70%左右，人均住房建筑面积达到 35 平方米。不断放松的政策以及完善的行业整体规划，使得全市房地产行业呈健康可持续发展的趋势。

5、本项目相关优势

（1）项目区位优势明显

本项目位于哈尔滨松北区中源大道路北，地理位置十分优越。从项目出发，只需 5 分钟车程可到达道外太平桥商圈，10 分钟车程即可到达道里中央大街、爱建等商圈；多路区间公交车在项目周边交汇，规划中的地铁 2 号线、4 号线与小区相邻，尤其是地铁 2 号线穿江而过，连接松北与江南，立体交通网络即将形成，项目通达性良好。

（2）项目相关配套完整齐备

项目周边配套完整齐备。项目正对面是正在兴建的大型商业购物中心，将会整体完善项目周边的商业配套功能。项目周边的盛恒基购物广场、哈医大四院、盛恒基小学、哈尔滨九中、哈尔滨商业大学、哈尔滨大剧院、东北虎林园、太阳岛风景区等生活、娱乐配套一应俱全，为项目业主提供了极大的生活便利性。

（3）项目市场定位精准

本项目据守冰城人文景观黄金轴线，选址松北未来金融 CBD 核心区域，在项目设计中将东北虎林园与城市生态公园双园双景规划其中，体现城市田园景观园林的规划理念。具有高性价比，在区域内具有较强的竞争优势。

6、项目投资估算

本项目预计总投资为 592,146.26 万元。包括土地成本 134,217.92 万元，市政建设配套设施费 19,174.34 万元，前期开发费 12,924.44 万元，开发间接费 3,005.71 万元，建安工程费 228,646.80 万元，装修费 56,256.08 万元，幕墙 7,696.62 万元，其他配套设施费 57,507.06 万元，期间开发费用及销售费用为 72,717.28 万元。

7、项目进度情况与资金筹措

本项目已经开工，预计到 2022 年 9 月全部竣工，本项目总投资为 592,146.26 万元，项目计划使用募集资金 250,000.00 万元，其余资金公司将采用自有资金、银行贷款或预售收入等途径解决。

8、项目经济评价

项目预计总销售收入为908,965.97万元，可实现税后利润为162,299.32万元，税后投资利润率为27.41%，静态投资回收期6.41年，动态投资回收期6.49年，项目各项经济指标良好，经济性上可行。

内容	单位	指标
总建筑面积	平方米	832,500.00
总销售收入	万元	908,965.97
营业税	万元	45,448.30
总投资	万元	592,146.26
税前利润	万元	216,399.09
所得税	万元	54,099.77
净利润	万元	162,299.32
项目投资净利润率	%	27.41
项目销售净利率	%	17.86
项目静态回收期	年	6.41
项目动态回收期	年	6.49

（七）南京富力尚悦居项目

1、项目情况要点

项目名称：南京富力尚悦居项目

项目预计总投资：390,283.12 万元

项目建设期间：2014 年 3 月-2016 年 12 月

项目经营主体：南京富力城房地产开发有限公司

项目规划占地面积：105,021.00 平方米

总建筑面积：343,472.00 平方米

预计销售额：501,884.79 万元

2、项目基本情况

南京富力尚悦居项目位于南京市雨花台区板桥新城新湖大道，地理位置优越，属于奥体中心板块，是板桥新城的核心位置。该项目距离南京市中心新街口约 17 公里，距离奥体中心约 11 公里，交通便利。该项目规划占地面积 105,021.00 平方米，总建筑面积 343,472.00 平方米，功能涉及住宅、商业，其中一期规划住宅区域 100,796 平方米，商业区域 6,849 平方米；二期规划住宅区域 82,245 平方米，商业区域 10,938 平方米；集中商业 22,055 平方米，公寓 9,028 平方米，车位 85,054 平方米。

3、资格文件取得情况

已取得文件	证号
国土出让合同	3201012013CR0093
立项批复/备案	宁发改投资字[2014]208 号
环评批复	宁环建[2014]50 号
国有土地使用权证	宁雨国用（2014）第 03562 号、宁雨国用（2014）第 03567 号
建设用地规划许可证	地字第 320114201410141 号
建设工程规划许可证	建字第 320114201410389 号、建字第 320114201410751 号、建字第 320114201410982 号、建字第 320114201410084 号、建字第 320114201410752 号
建筑工程施工许可证	编号：320100020140316、编号：320100020150098、编号：320100020140126、编号：320100020140335
商品房预售证	宁房销第2014100100号 宁房销第2015100054号 宁房销第2014100192号

其他资格文件按照有关部门的相关规定正在陆续办理。

4、项目市场前景

（1）项目总体市场前景

南京市是江苏省省会，地处长江下游。南京是中国四大古都之一，有着厚重的文化底蕴和丰富的历史遗存。南京市发展迅速、经济发达，整体城市发展水平位居全国前列。

随着《苏南现代化示范区规划》上升为国家战略，构建专业、高效、畅达的区域综合运输体系将成为南京今后的发展战略之一。未来南京将成为连接周边城市群的支点，并成为深入苏北的“前沿腹地”。2015 年南京将制定并全面实施“一新区、三新城、五片区”的城市空间优化策略，未来整个城市的发展空间巨

大。

（2）项目所在区域整体经济发展情况

项目位于南京市雨花台区，该区位于南京市主城南部，是南京主城东进南延的重要发展区域，东、南与江宁区接壤，西隔长江与浦口区相望，北与秦淮区、建邺区接壤。

2014 年雨花台区经济发展迅速。2014 年 1 到 12 月雨花台区实现地区生产总值 364.36 亿元，规模以上工业总产值 168.83 亿元，城镇居民现金可支配收入 41,038.50 元，全区经济现实较快增长。

2013-2014年雨花台区及相关城市指标

城市	雨花台区			南京市		
	2014 年	2013 年	2012 年	2014 年	2013 年	2012 年
GDP（亿元）	364.36	272.25	235.81	8,820.75	8,011.78	7,201.57
常住人口（万）	41.30	41.58	41.31	821.61	818.78	638.48
城镇居民人均可支配收入（元）	41038.5	36,526	33,250	42,568	36,200	32,732

数据来源：南京市统计局、雨花台区统计局

（3）项目所在区域房地产市场发展情况

2014 年，南京市全年完成房地产开发投资 1,125.49 亿元，比上年增长 0.5％。其中，住宅投资 796.27 亿元，增长 2.9%。2014 年南京市房地产市场跌宕起伏，随着不动产登记、房地产税政策等相关政策的不断推进，购房者变得日趋理性和谨慎，商品房销售面积一直呈负增长。截止 9 月末，全市商品房销售面积 689.14 万平方米，同比下降 17.9%。在历经了近三个季度的低迷之后，9 月末限购、限贷政策开始解禁，全市商品房销售面积于四季度迎来了触底反弹、集中放量。2014 年南京市商品房销售面积 961.86 万平方米，住宅销售面积 860.72 万平方米。

表 2：2012-2014 年南京市商品房销售数据

区域	年份	**2014 年**	**2013 年**	**2012 年**
南京市	商品房销售面积（万平方米）	961.86	1,117.4	1,112.9
	住宅销售面积（万平方米）	860.72	1022.0	876.25

数据来源：南京市统计局、雨花台区统计局

5、本项目相关优势

（1）项目区位位置优势明显

本项目位于雨花台区板桥新城新湖大道与荆雄路交汇处，属于奥体中心板块，是板桥新城的核心位置。项目距离南京禄口国际机场28公里，距离南京火车南站13公里，距离中国软件谷这一国家级高科技人才聚集区域仅17公里。项目区域与绕城高速、沪蓉高速相邻：三条快速干道通达性良好，项目连接河西CBD和奥南片区的大胜关大桥，经扬子江大道，项目位置可10分钟对接河西奥体，另一条主干道中兴路北延过秦淮新河大桥即将开工，建成之后，奥南可 5分钟至河西新城，整个大桥工程建设周期在2年左右，建成之时项目预计可以全面交付。

项目与地铁8号线相邻，未来地铁9号线已经确定将延伸至板桥中心，加之将接驳南京的S3号线，不久的将来，项目周边将坐拥3线地铁，整体交通状况优越。

（2）项目相关配套完善

项目社区配建养老中心、菜市场、社区医院、养老院、社区服务中心及大型商业中心等。项目周边教育资源丰富，板桥中学、板桥小学、力学小学等均位于项目周边区域，社区内自建黄金中学，并已引入当地名校南京一中，可以为业主提供优质的教育资源。项目预计建设1万平方米运动公园，内含慢跑道、网球场、羽毛球场、篮球场等运动中心，项目相关配套设施非常齐全。

（3）项目市场定位精准

本项目是集住宅、商业于一体的综合性房地产项目。住宅项目配备精装修，附带收纳系统和智能家居系统，并以星级物业管理为配套，旨在打造高品质精装住宅区。项目主要针对河西CBD中层白领、中国软件谷和梅钢集团骨干力量层人才以及周边动迁居民。该类消费人群主要分布在25-40岁之间、以两口或三口之家为主，主打当地对生活品质有较高要求的中高端收入人群，并以自主及改善型刚需为主。该项目定位精准，在区域市场内竞争优势明显。

6、项目投资估算

本项目预计总投资为390,283.12万元。包括土地成本137,298.09万元，项目前期设计勘探费为 10,717.48 万元，建安工程 87,092.46 万元，装修费用为49,915.98万元，幕墙工程费为11,127.09万元，市政工程5,467.64万元，开发间接费用620.17万元，其他配套设施费52,563.92万元，期间费用及资本化的利息

费用 35,480.28 万元。

7、项目进度情况与资金筹措

本项目目前已开工，预计于 2016 年 12 月全面竣工交付。本项目总投资为 390,283.12 万元，项目计划使用募集资金 200,000.00 万元，其余资金公司将通过自有资金、银行贷款或预售收入等途径解决。

8、项目经济评价

项目预计总销售收入为501,884.79万元，可实现税后利润为57,473.28万元，税后投资利润率为14.73%，静态投资回收期2.95年，动态投资回收期3.81年，项目各项经济指标良好，经济性上可行。

内容	单位	指标
总建筑面积	平方米	343,472.00
总销售收入	万元	501,884.79
营业税金及附加	万元	34,970.63
总投资	万元	390,283.12
税前利润	万元	76,631.04
所得税	万元	19,157.76
净利润	万元	57,473.28
项目投资净利润率	%	14.73%
项目销售净利率	%	11.45%
项目静态回收期	年	2.95
项目动态回收期	年	3.81

（八）无锡富力十号项目

1、项目情况要点

项目名称：无锡富力十号项目

项目预计总投资：356,527.64 万元

项目建设期间：2013 年 8 月-2018 年 6 月

项目经营主体：无锡天润福源房地产开发有限公司

项目规划占地面积：111,261.00 平方米

总建筑面积：233,648.00 平方米

预计销售额：452,776.44 万元

2、项目基本情况

无锡富力十号项目所处区域毗邻太湖、蠡湖、军嶂山，并与长广溪湿地公园及金匮公园相邻，周边自然景色优美，为目前无锡市高端住宅聚集区域；该项目西接无锡金融街，南邻无锡市南部最大的城市公园，并与无锡市政府相邻。项目总体规划占地面积 111,261.00 平方米，总建筑面积 233,648.00 平方米，规划建设精装修高档住宅社区。

该项目地处无锡市滨湖区太湖新城的核心区域，是无锡城市未来发展的重要方向。按照无锡市十二五城市发展规划，项目所处区域未来将打造成无锡市的第二个城市中心，成为无锡市新的行政中心、经济金融中心、文化中心和休闲居住中心。

3、资格文件取得情况

已取得文件	证号
国土出让合同	3202012011CR0003
立项批复/备案	锡发改许投[2013]219 号、锡发改许投[2014]143 号、锡发改许投[2014]214 号
环评批复	锡环表复[2013]86 号、锡环管[2014]36 号、锡环管[2014]23 号
国有土地使用权证	锡滨国用（2013）第 017479 号、锡滨国用（2013）第 017475 号、锡滨国用（2014）第 020966 号
建设用地规划许可证	地字第 3202112013B0013 号
建设工程规划许可证	建字第 3202112014B0019 号、建字第 3202112014B0048 号、建字第 3202112015B0010 号、建字第 3202112013B0053 号、建字第 3202112014B0025 号
建筑工程施工许可证	320211020140168、320211020130141、320211020140090
预售许可证	（2014）预销准字第 129 号、（2014）预销准字第 060 号、（2014）预销准字第 142 号、（2013）预销准字第 136 号

其他资格文件按照有关部门的相关规定正在陆续办理。

4、项目市场前景

（1）项目总体市场前景

无锡市位于江苏南部，北倚长江，南临太湖，东接苏州，西连常州，地处苏锡常都市经济圈之内。该地区经济发达，城市发展水平较高，房地产市场容量和

需求较大。

（2）项目所在区域整体经济发展情况

无锡是中国经济最发达的地区之一，拥有产业、山水旅游资源优势，是长三角先进制造业基地、服务外包与创意设计基地和区域性商贸物流中心、职业教育中心、旅游度假中心，GDP 常年居省内前茅。

2012-2014年无锡市及相关城市经济指标

地区	2014 年 GDP（亿元）	2013 年 GDP（亿元）	2012 年 GDP（亿元）
无锡	8,205.31	8,070.18	7,568.15
南京	8,820.75	8,011.78	7,201.57
苏州	13,760.89	13,015.70	12,011.65

数据来源：无锡市统计局、南京市统计局、苏州市统计局

依据无锡市政府的战略规划，尤其是“城市南进”战略，围绕滨湖区的最新定位，项目所在区域将成为整个无锡城市建设的重中之重。

滨湖区整体区域内的发展非常迅速，区域内的环蠡湖开放式景区已成功建设完成，蠡湖大桥、蠡湖隧道、南湖大道等一批纵向交通干道已经全面贯通。以五湖大道、立信大道、贡湖大道等“三纵”，和吴越路、震泽路、具区路等“三横”构成的骨干路网，加上 2014 年通车的地铁 1 号线，令整个区域四通八达，并使交通质量有了较大幅度的提升。同时，会展中心、尚贤河湿地、金匮公园、市民中心等一批市政配套重大公共设施和功能性项目逐渐建设配备齐全。无锡市政府的正式迁入，使得整个区域的未来发展逐渐明朗。

2014 年无锡市滨湖区积极利用苏南现代化建设示范区的重大机遇，经济发展总体平稳。全市实现地区生产总值 8,205.31 亿元，比上年增长 8.2%。

2014年无锡市相关城市指标

城市	无锡市		滨湖区	
	2014 年	2013 年	2014 年	2013 年
常住人口（万）	650.01	648.41	69.69	69.50
GDP（亿元）	8,205.31	8,070.18	718.18	696.52
城镇居民人均可支配收入（元）	41,731	38,999	36,955	34,314

数据来源：无锡市统计局、滨湖区统计局

无锡太湖新城项目地处无锡市滨湖区核心位置。该区在被定位为无锡城市核

心功能区后，按照建设现代化的行政中心、商务中心、科教中心、旅游度假中心、设计创意中心、生态中心的功能定位和发展要求，全力推进传统产业转型提升、新兴产业培育和功能性服务业发展，经济结构、城乡面貌、民生保障等各个领域都取得了跨越式发展。特别是环湖科教研发产业带集聚效应的不断增强，使得滨湖区的自身影响力和知名度得到进一步的发展，极大促进了当地新兴产业的培育和发展。

（3）项目所在区域房地产市场发展情况

2014 年以来，无锡市区房地产开发同比增速有所放缓，土地供应明显减少，商品房新增供应保持较快节奏的增长，成交量逐季上升，尤其是 2014 年下半年受政策调整影响明显，房价总体平稳。

2014 年无锡市区全年商品房销售面积 862.50 万平方米，比上年下降 5.2%，商品房销售额 651.20 亿元，比上年下降 9.0%；2014 年滨湖区全年实现商品房销售面积 125.48 万平方米，下降 0.2%，其中住宅销售面积 103.22 万平方米，增长 5.1%；实现商品房销售额 134.17 亿元，与上年持平，其中住宅销售额 106.04 亿元，增长 4.3%。

2012-2014年无锡市商品房销售数据

区域	年份	2014 年	2013 年	2012 年
无锡市	商品房销售面积（万平方米）	862.50	909.44	926.27
	商品房销售金额（亿元）	651.20	715.78	776.67
	销售均价（元/平方米)	7,550	7,871	8,385
滨湖区	商品房销售面积（万平方米）	125.48	118.81	137.76
	商品房销售金额（亿元）	134.17	126.05	141.48
	销售均价（元/平方米)	10,693	10,609	10,270

数据来源：无锡市统计局、滨湖区统计局

（4）城市发展为该区域房地产市场提供广阔空间

滨湖区作为无锡市确立“城市南进，产业北移”的城市发展战略的核心功能区，正全力推进产业布局和形态调整，在大力发展新兴产业和功能性服务业的同时，全面推进先进制造业发展。

多种产业结合发展以及城市化速度的不断加快，使得滨湖区的房地产业迎来了历史性的发展区域，并使得滨湖区及周边成为无锡房地产市场最具投资价值的

区域。

5、本项目相关优势

（1）项目位置优越，发展潜力巨大

相较于无锡其他行政区域，滨湖区有得天独厚的山水景观自然资源优势，该区域房地产项目一直以来都代表高端的居住品质，是无锡人心中的“最宜居地区”。

（2）项目区域在无锡核心城市圈中有着极其重要的地位

项目所处的滨湖区承担着加快推进传统产业向现代产业跨越、原郊区向城市核心区跨越的重任。在“城市南进，产业北移”城市战略规划下，滨湖区正在向现代化的行政中心、商务中心、科教中心、旅游中心、设计创意中心、生态中心的发展方向迈进。

（3）项目区域交通便利，未来配套设施将将快速跟进

项目所在的太湖新城是滨湖区“一带、两城、一镇、两区”的重要区域，是集多种功能于一体的，具有现代化城市风貌的滨湖生态新城区。本项目周边交通发达，东西南方向均与城市主干道相邻，并有地铁一号线通过。项目周边目前配套设施尚未建设完毕，但随着规划中的学校、商业等设施的逐步竣工，尤其是在市政府全面入驻新城之后，该片区将会成为无锡生活居住配套最为齐全的地区之一。

6、项目投资估算

本项目的总投资预计为 356,527.64 万元，其中土地成本为 142,760.23 万元，市政建设配套设施费为 3,353.72 万元，项目前期设计勘探费为 10,720.86 万元，建安工程费为 77,132.36 万元，装修费用为 32,235.96 万元，幕墙工程费为 11,719.90 万元，开发间接费用 115.61 万元，其他配套设施费为 33,140.89 万元，期间费用及资本化的利息费用 45,348.10 万元。

7、项目进度情况与资金筹措

本项目目前已开工，预计于 2018 年 6 月全面竣工交付。本项目总投资为 356,527.64 万元，项目计划使用募集资金 100,000.00 万元，其余资金公司将通过自有资金、银行贷款或预售收入等途径解决。

8、项目经济评价

项目预计总销售收入为 452,776.44 万元，可实现税后利润为 54,994.46 万元，税后投资利润率为 15.43%，静态投资回收期 1.94 年，动态投资回收期 2.33 年，项目各项经济指标良好，经济上具备可行性。

内容	单位	指标
总建筑面积	平方米	233,648.00
总销售收入	万元	452,776.44
营业税金及附加	万元	33,253.19
总投资	万元	356,527.64
税前利润	万元	73,325.94
所得税	万元	18,331.49
净利润	万元	54,994.46
项目投资净利润率	%	15.43%
项目销售净利率	%	12.15%
项目静态回收期	年	1.94
项目动态回收期	年	2.33

（九）佛山富力广场项目

1、项目情况要点

项目名称：佛山富力广场项目

项目预计总投资：212,367.17 万元

项目建设期间：2014 年 4 月-2017 年 6 月

项目经营主体：佛山富力房地产开发有限公司

项目规划占地面积：51,303.54 平方米

总建筑面积：227,524.00 平方米

预计销售额：305,538.99 万元

2、项目基本情况

佛山富力广场项目位于禅城区佛山涌北侧、人民桥东侧。项目规划用地面积 51,303.54 平方米，总建筑面积 227,524.00 平方米。项目规划建设以高层住宅为主导、精品商业为配套的综合体社区。

3、资格文件取得情况

已取得文件	证号

已取得文件	证号
国土出让合同	440601-2013-100065、穗富开字[2014]第 035 号、穗富开字[2014]第 036 号
立项批复/备案	140604741210060
环评批复	CS[2014]14 号
国有土地使用权证	佛禅国用（2015）第 1202840 号、佛禅国用（2015）第 1202841 号、佛禅国用（2015）第 1202842 号
建设用地规划许可证	地字第 440604201400008 号
建设工程规划许可证	建字第 440604201400151 号、建字第 440604201400323 号、建字第 440604201400324 号、建字第 440604201400325 号
建筑工程施工许可证	编号：4406012014123001、编号：4406012014123002
商品房预售证	2015008901、2015006001

其他资格文件按照有关部门的相关规定正在陆续办理。

4、项目市场前景

（1）项目总体市场前景

该项目目标市场主要集中为佛山市及周边居民。佛山市位于广东省中部，地处珠三角腹地，东接广州，南临中山、江门，西界肇庆、云浮，目前已经发展成为中国先进的制造业基地，与广州地缘相连，是“广佛都市圈”、“广佛肇经济圈”、“珠三角经济圈”的重要组成部分，在广东省经济发展中处于领先地位。

（2）项目所在区域整体经济发展情况

随着今年来国内经济结构的转型升级，佛山的经济结构也在逐渐的优化升级，表现出从要素驱动、投资驱动等旧常态转向创新驱动等新常态的显著特点。目前佛山经济发展的有利因素增多，全市工业、投资、出口、消费增速逐季抬升，经济增长动力逐步增强。预计未来一段时间，佛山经济将继续保持稳中向好的增长态势。

2014年佛山市经济保持快速发展，全年实现地区生产总值7,603.28亿元，比上年增长8.6%。

2012-2014年佛山市城市发展指标

城市	佛山市		
	2014 年	**2013 年**	**2012 年**
GDP（亿元）	7,603.28	7,010.17	6,709.02
常住人口（万）	735.06	729.57	726.18
城镇居民人均可支配收入（元）	36,555	38,038	34,580

数据来源：佛山市统计局

（3）项目所在区域房地产市场发展情况

2014年佛山市房地产市场活跃，根据统计显示2014年佛山全年商品房交易90,584套，成交面积首次突破千万方，高达1,002.47万平方米，跃居2014年广东省第一位。

珠三角主要城市2014年住宅销售面积

主要城市	成交套数	销售面积（平方米）
佛山	90,584	1,002万
广州	71,597	824万
惠州	78,943	793万
东莞	54,765	593万
深圳	41,884	403万

数据来源：佛山统计局、广州统计局、惠州统计局、东莞统计局、深圳统计局

2014年全年佛山市房地产开发投资完成832.70亿元，比上年增长12.9%。其中住宅投资583.76亿元，增长16.6%。商品房施工面积5,735.29万平方米，增长22.8%，其中商品住宅3,819.66万平方米，增长13.2%；商品房竣工面积541.04万平方米，下降10.5%。

2014年是佛山楼市的转折点，松限、松贷和降息等一系列政策不断刺激佛山楼市发展，使得楼市活力得到很大增强，佛山也由此成为广东省当年度销售面积最多的城市。

5、本项目相关优势

（1）项目地理位置优势明显

本项目与文庆路、永安路等主干道链接，与季华路、南海大道、广佛线等形成城际立体交通系统，从项目出发，步行10分钟即可到达地铁普君北站和祖庙站，附近更有24条公交线路穿梭，可通达全城。本项目处于佛山市的黄金交通带，20分钟之内即可全面覆盖佛山生活圈，地理位置优势十分明显。

（2）项目相关配套完整齐备

本项目是一个集高端住宅、LOFT公寓及临街旺铺的高端城市住宅项目。项目采用现代园林风格，大量采用水景和园林小品，拥有良好的生活环境，且项目住宅全部配备豪华装修，能够给予居民优质的入住体验。项目位于佛山市核心地

段的禅城板块，坐拥东方广场、祖庙两大商圈，商圈之内百货、超市、餐饮、娱乐、休闲等业态齐备，吉之岛、沃尔玛、屈臣氏等一线品牌齐集。

此外项目周边教育、医疗资源丰富，有怡东小学、佛山一中、永安医院、向阳医院、朝阳医院等配套。另外项目规划配建社区居委会、肉菜市场、社区卫生站、老年人活动中心等配套设施，生活非常便利。

6、项目投资估算

本项目预计总投资为 212,367.17 万元，包括土地成本 99,187.97 万元，市政建设配套设施费 1,933.44 万元，前期开发费 3,991.30 万元，开发间接费 218.48 万元，建安工程费 61,107.16 万元，装修费 10,764.47 万元，幕墙 2,031.18 万元，其他配套设施费 8,680.12 万元，期间开发费用及销售费用为 24,393.05 万元。

7、项目进度情况与资金筹措

本项目已经开工，预计到 2017 年 6 月全部竣工，本项目总投资为 212,367.17 万元，项目计划使用募集资金 100,000.00 万元，其余资金公司将采用自有资金、银行贷款或预售收入等途径解决。

8、项目经济评价

项目预计总销售收入为305,538.99万元，可实现税后利润为42,513.14万元，税后投资利润率为20.02%，静态投资回收期1.86年，动态投资回收期2.46年，项目各项经济指标良好，经济性上可行。

内容	单位	指标
总建筑面积	平方米	227,524.00
总销售收入	万元	305,538.99
营业税	万元	36,526.30
总投资	万元	212,367.17
税前利润	万元	56,698.35
所得税	万元	14,185.21
净利润	万元	42,513.14
项目投资净利润率	%	20.02
项目销售净利率	%	13.91
项目静态回收期	年	1.86
项目动态回收期	年	2.46

三、募集资金运用对主要财务状况及经营成果的影响

1、本次发行完成后，本公司的净资产及每股净资产预计将有较大幅度的提高。由于净资产的大幅增加以及募集资金投资项目需要一定的建设期，在短期内将使公司的净资产收益率降低、每股收益摊薄。但由于本次募集资金投资项目均具有较高的投资回报率，随着募集资金投资项目效益的逐步体现，公司净资产收益率及每股收益将逐步上升。

2、本次发行完成后，公司资产负债率将有大幅度下降，这将大大增强本公司的偿债能力，从而进一步拓宽贷款融资的空间。

3、根据公司募集资金投资项目可行性分析，本次拟投资的 9 个项目均具有较好的收益水平，并将逐步在 2016 年之后体现效益，这为公司未来若干年的收益奠定了坚实的基础。公司的综合竞争能力和盈利能力将得到较大幅度的提升。

第十四节股利分配政策

一、公司最近三年的股利分配政策

根据现行《公司章程》的规定，公司按自身业务发展需要，制定每年的年度股息分配政策。在符合有关法律、行政法规规定并经股东年会批准后进行。经董事会提议，并经股东大会批准，公司可派发中期及特别股息。

公司的股利可以以现金或股票的形式分配给股东。股东大会通过有关派现、送股或资本公积转增股本提案的，公司应当在股东大会结束后两个月内实施具体方案。

公司的税后利润须按照以下顺序进行分配：

（1） 弥补亏损；

（2） 提取税后利润的 10%列入公司法定公积金，公司法定公积金累计额为公司注册资本的 50%以上的，可以不再提取；

（3） 经股东大会决议，提取任意公积金；

（4） 支付普通股股利。

股东大会违反前述规定，在公司弥补亏损和提取法定公积金之前向股东分配利润的，股东必须将违反规定分配的利润退还公司。

公司的财务报表除应当按中国会计准则及法规编制外，还应当按国际或者境外上市地会计准则编制。如按两种会计准则编制的财务报表有重要出入，应当在财务报表附注中加以注明。公司在分配有关会计年度的税后利润时，以前述两种财务报表中税后利润数较少者为准。

二、公司报告期内股利分配情况

公司于 2012 年向股东派发现金股利 161,118.37 万元，2013 年向股东派发现金股利 199,786.78 万元，2014 年向股东派发现金股利 161,118.37 万元。

2015 年 5 月 29 日，公司 2014 年年度股东周年大会审议批准授权董事会决定派发截至 2015 年 6 月 30 日的中期股息及有关事项。股权登记日为 2015 年 9 月 24 日，每股人民币 0.3 元，将于 2015 年 10 月 8 日派发。

三、本次发行前滚存利润分配安排

经公司 2015 年 8 月 12 日召开的临时股东大会审议通过，在本次发行完成后，由公司全体新老股东按照本次发行后的股权比例共同享有公司本次发行之日前所滚存的未分配利润。

四、公司本次发行后的股利分配政策

（一）本次发行后的股利分配政策和决策程序

根据《公司章程（草案）》，公司本次发行后股利分配政策和决策程序如下：

1、利润分配政策的基本原则

公司牢固树立回报股东的意识，实行持续、稳定的利润分配政策；公司利润分配应重视对投资者的合理投资回报，并兼顾公司的可持续发展。

2、利润分配的形式

公司可以采取现金、股票、现金与股票相结合及其他合法的方式分配股利，且优先采取现金分红的利润分配形式，但利润分配不得超过累计可分配利润的范围。在满足公司现金支出计划的前提下，公司可根据当期经营利润和现金流情况进行中期现金分红。

3、现金分红的具体条件和比例

在公司当年实现的净利润为正数且当年末公司累计未分配利润为正数的情况下，公司应当进行现金分红，以现金形式分配的利润不少于当年实现的可供分配利润的 10%。

公司拟实施现金分红时应至少同时满足以下条件：

（1）公司在该年度实现的可分配利润（即公司弥补亏损、提取公积金后所余的税后利润）为正值、且现金充裕，实施现金分红不会影响公司后续持续经营；

（2）审计机构对公司的该年度财务报告出具标准无保留意见的审计报告；

（3）公司无重大投资计划；

（4）公司现金分红不会违反法律、法规、规章、政府规范性文件、司法判决、可适用的规则及公司或子公司受约束力的协议、文件。

同时进行股票分红的，董事会应当综合考虑所处行业特点、发展阶段、自身

经营模式、盈利水平以及是否有重大资金支出安排等因素，区分下列情形，提出差异化现金分红政策：

（1）公司发展阶段属成熟期且无重大资金支出安排的，进行利润分配时，现金分红在本次利润分配中所占比例最低应达到 80%；

（2）公司发展阶段属成熟期且有重大资金支出安排的，进行利润分配时，现金分红在本次利润分配中所占比例最低应达到 40%；

（3）公司发展阶段属成长期且有重大资金支出安排的，进行利润分配时，现金分红在本次利润分配中所占比例最低应达到 20%。

公司发展阶段不易区分但有重大资金支出安排的，可以按照前项规定处理。

4、发放股票股利的具体条件

公司主要的分红方式为现金分红；若公司营业收入增长快速，且董事会认为公司股票价格与公司股本规模不匹配且公司具备股本扩张能力时，可以在实施上述现金股利分配的同时派发股票股利，派发股票股利分配预案经董事会审议通过后，应提交股东大会审议批准。

5、利润分配政策的决策机制及程序

（1）公司董事会应当根据公司不同的发展阶段、当期的经营情况和项目投资的资金需求计划，在充分考虑股东的利益的基础上正确处理公司的短期利益及长远发展的关系，确定合理的利润分配方案。

（2）公司在制定现金分红具体方案时，董事会应当认真研究和论证公司现金分红的时机、条件和最低比例、调整的条件及其决策程序要求等事宜，独立董事应当发表明确意见。

（3）独立董事在召开利润分配的董事会前，应当就利润分配的提案提出明确意见，必要时，可提请召开股东大会。独立董事可以征集中小股东的意见，提出分红提案，并直接提交董事会审议。

（4）利润分配方案经上述程序通过的，由董事会提交股东大会审议。经出席股东大会的股东（包括股东代理人）所持表决权的 1/2 以上通过方能实施该利润分配方案，但股票股利须经出席股东大会的股东（包括股东代理人）所持表决权的 2/3 以上通过。

股东大会对现金分红具体方案进行审议前，公司应当通过接听投资者电话、

公司公共邮箱、网络平台、召开投资者见面会等多种渠道主动与股东特别是中小股东进行沟通和交流，充分听取中小股东的意见和诉求，及时答复中小股东关心的问题。

（5）利润分配的变更

公司利润分配政策不得随意调整而降低对股东的合理回报。因公司外部经营环境或者自身经营状况发生较大变化而需要调整利润分配政策的，公司可对利润分配政策进行调整，调整后的利润分配政策不得违反中国证监会和证券交易所的有关规定。

公司的利润分配政策由董事会拟定并经 2/3 以上董事及 1/2 以上独立董事同意后提请股东大会审议批准，独立董事及监事会对提请股东大会审议的利润分配政策进行审核并出具书面意见。

公司根据生产经营、重大投资、发展规划等方面的资金需求情况，确需对利润分配政策进行调整的，公司应广泛征求独立董事、监事、公众投资者的意见。董事会在修改利润分配政策时应以保护股东利益为出发点，并在向股东大会提交的相关议案中详细论证和说明修改原因。调整后的利润分配政策不得违反中国证监会和证券交易所的有关规定，且有关调整利润分配政策的议案，需事先征求独立董事及监事会的意见并经公司董事会审议通过后，方可提交公司股东大会审议，并须经出席股东大会的股东所持表决权的 2/3 以上表决通过；公司提供网络投票等方式为中小投资者参加股东大会提供便利。

（二）利润分配的具体计划

为了建立对投资者持续、稳定、科学的回报机制，保持利润分配政策的连续性和稳定性，保护公司投资者的合法权益，增加股利分配决策透明度和可操作性，董事会认真研究和论证公司现金分红的时机、条件和最低比例、调整的条件及其决策程序要求等事宜，对股东回报进行了专项研究论证，制定了《广州富力地产股份有限公司 A 股上市后未来三年股东分红回报规划》，该股东分红回报规划已经 2015 年 6 月 18 日董事会及 2015 年 8 月 12 日临时股东大会审议通过，具体如下：

1、利润分配政策的基本原则

公司牢固树立回报股东的意识，实行持续、稳定的利润分配政策；公司利润

分配应重视对投资者的合理投资回报，并兼顾公司的可持续发展。

2、利润分配的形式

公司可以采取现金、股票、现金与股票相结合及其他合法的方式分配股利，且优先采取现金分红的利润分配形式，但利润分配不得超过累计可分配利润的范围。在满足公司现金支出计划的前提下，公司可根据当期经营利润和现金流情况进行中期现金分红。

3、现金分红的具体条件和比例

在公司当年实现的净利润为正数且当年末公司累计未分配利润为正数的情况下，公司应当进行现金分红，以现金形式分配的利润不少于当年实现的可供分配利润的 10%。

公司拟实施现金分红时应至少同时满足以下条件：

（1）公司在该年度实现的可分配利润（即公司弥补亏损、提取公积金后所余的税后利润）为正值、且现金充裕，实施现金分红不会影响公司后续持续经营；

（2）审计机构对公司的该年度财务报告出具标准无保留意见的审计报告；

（3）公司无重大投资计划；

（4）公司现金分红不会违反法律、法规、规章、政府规范性文件、可适用的规则及公司或子公司受约束力的协议、文件。

同时进行股票分红的，董事会应当综合考虑所处行业特点、发展阶段、自身经营模式、盈利水平以及是否有重大资金支出安排等因素，区分下列情形，提出差异化现金分红政策：

（1）公司发展阶段属成熟期且无重大资金支出安排的，进行利润分配时，现金分红在本次利润分配中所占比例最低应达到 80%；

（2）公司发展阶段属成熟期且有重大资金支出安排的，进行利润分配时，现金分红在本次利润分配中所占比例最低应达到 40%；

（3）公司发展阶段属成长期且有重大资金支出安排的，进行利润分配时，现金分红在本次利润分配中所占比例最低应达到 20%；

公司发展阶段不易区分但有重大资金支出安排的，可以按照前项规定处理。

4、发放股票股利的具体条件

公司主要的分红方式为现金分红；若公司营业收入增长快速，且董事会认为

公司股票价格与公司股本规模不匹配且公司具备股本扩张能力时，可以在实施上述现金股利分配的同时派发股票股利，派发股票股利分配预案经董事会审议通过后，应提交股东大会审议批准。

5、利润分配政策的决策机制及程序

（1）公司董事会应当根据公司不同的发展阶段、当期的经营情况和项目投资的资金需求计划，在充分考虑股东的利益的基础上正确处理公司的短期利益及长远发展的关系，确定合理的利润分配方案。

（2）公司在制定现金分红具体方案时，董事会应当认真研究和论证公司现金分红的时机、条件和最低比例、调整的条件及其决策程序要求等事宜，独立董事应当发表明确意见。

（3）独立董事在召开利润分配的董事会前，应当就利润分配的提案提出明确意见，必要时，可提请召开股东大会。独立董事可以征集中小股东的意见，提出分红提案，并直接提交董事会审议。

（4）利润分配方案经上述程序通过的，由董事会提交股东大会审议。经出席股东大会的股东（包括股东代理人）所持表决权的 1/2 以上通过方能实施该利润分配方案，但股票股利须经出席股东大会的股东（包括股东代理人）所持表决权的 2/3 以上通过。

股东大会对现金分红具体方案进行审议前，公司应当通过接听投资者电话、公司公共邮箱、网络平台、召开投资者见面会等多种渠道主动与股东特别是中小股东进行沟通和交流，充分听取中小股东的意见和诉求，及时答复中小股东关心的问题。

6、利润分配的变更

公司利润分配政策不得随意调整而降低对股东的合理回报。因公司外部经营环境或者自身经营状况发生较大变化而需要调整利润分配政策的，公司可对利润分配政策进行调整，调整后的利润分配政策不得违反中国证监会和证券交易所的有关规定。

公司的利润分配政策由董事会拟定并经 2/3 以上董事及 1/2 以上独立董事同意后提请股东大会审议批准，独立董事及监事会对提请股东大会审议的利润分配政策进行审核并出具书面意见。

公司根据生产经营、重大投资、发展规划等方面的资金需求情况，确需对利润分配政策进行调整的，公司应广泛征求独立董事、监事、公众投资者的意见。董事会在修改利润分配政策时应以保护股东利益为出发点，并在向股东大会提交的相关议案中详细论证和说明修改原因。调整后的利润分配政策不得违反中国证监会和证券交易所的有关规定，且有关调整利润分配政策的议案，需事先征求独立董事及监事会的意见并经公司董事会审议通过后，方可提交公司股东大会审议，并须经出席股东大会的股东所持表决权的 2/3 以上表决通过；公司提供网络投票等方式为中小投资者参加股东大会。

审议，并须经出席股东大会的股东所持表决权的 2/3 以上表决通过；公司提供网络投票等方式为中小投资者参加股东大会提供便利。

7、未来股东分红回报规划的制定安排

公司以三年为周期制定股东分红回报规划，根据《公司章程》规定的利润分配政策，并由公司董事会结合公司的具体经营情况，充分考虑公司的盈利规模、现金流量状况、发展所处阶段及当期资金需求，确定该时段的利润分配规划。

第十五节其他重要事项

一、信息披露及投资者关系管理

本公司为完善信息披露行为，按照中国证监会的有关要求，于 2015 年 6 月 18 日召开董事会，通过了《信息披露管理制度》，该制度将于公司本次 A 股发行上市后实施。《信息披露管理制度》规定发行人须严格按照法律、法规和《公司章程》规定的信息披露的内容和格式要求，真实、准确、完整、及时地报送及披露信息。本公司信息披露体现公开、公正、公平对待所有股东的原则。

公司负责信息披露和投资者关系的部门是投资部，主管负责人为胡杰。

1、负责部门：投资部

2、负责人员：胡杰

3、电话：(020) 38882777

二、重要合同

（一）土地出让及转让合同

截至本招股说明书签署日，公司及下属子公司正在履行的合同金额在 50,000 万元以上的土地使用权出让及转让合同具体如下：

序号	合同性质	项目名称	合同主体	出让/转让方	签约时间	签约金额（万元）	土地面积（平方米）	合同编号
1	土地出让合同及补充协议	无锡富力城	无锡极富	无锡市国土资源局	2013-12-09 2013-12-31	145,200.00	235,669.3	3202032013CR0065

（二）重大工程施工合同

截至本招股说明书签署日，公司及下属子公司正在履行的合同金额在 50,000 万元以上的重大工程施工合同情况如下：

1、2012 年 11 月 22 日，富力（哈尔滨）房地产开发有限公司与中国建筑第二工程局有限公司签订富力江湾新城住宅楼及地下车库工程施工总承包合同，工程总价款为 78,969.84 万元。

2、2014 年 12 月 23 日，富力（哈尔滨）房地产开发有限公司与中建三局第一建设工程有限责任公司签订哈尔滨富力江湾新城公建区项目总承包施工合同，

工程总价款为 80,829.54 万元。

3、2014 年 7 月 23 日，天津富润房地产开发有限公司与天津市武清区建筑工程总公司签订天津武清项目住宅、商业、幼儿园、附属地库及配套公建总承包工程施工合同，工程总价款为 52,388.96 万元。

4、2012 年 12 月，天津富力滨海投资有限公司与中建三局第一建设工程有限责任公司签订天津响螺湾 A09 地块总承包工程施工合同，工程总价款为 98,803.08 万元。

（三）重大借款和担保合同

截至本招股说明书签署日，公司及子公司正在履行的合同金额在 100,000 万元以上的重大借款合同情况如下：

1、2014 年 9 月 8 日，北京东方长安房地产开发有限公司（以下简称“北京东方长安”）与中信银行股份有限公司总行营业部（以下简称“中信银行总行”）签订《固定资产贷款合同》【2014 信银营贷字第 000111 号】，借款金额为 120,000.00 万元，借款期限自 2014 年 9 月 8 日至 2017 年 9 月 7 日。

北京东方长安与中信银行总行签订《抵押合同》【（2014）信银营抵字第 000051 号】，北京东方长安以其拥有的【京通国用（2014）第 00160 号】土地使用权为上述主债务提供抵押担保。

发行人与中信银行总行签订《保证合同》【（2014）信银营保字第 000637 号】，为上述主债务提供连带责任保证担保。

2、2010 年 1 月 20 日，北京富力城房地产开发有限公司（以下简称“北京富力城”）与中国工商银行股份有限公司北京朝阳支行（以下简称“工行北京朝阳支行”）签订《房地产借款合同》【2010 年朝阳富力字第 0001 号】，借款金额为 100,000.00 万元，借款期限为 120 个月。

北京富力城与工行北京朝阳支行签订《抵押合同》【2010 年朝阳富力抵字第 0001 号】，北京富力城以其拥有的【X 京房权证朝其字第 566093 号】房产和【京朝国用（2006 出）第 0199 号】土地使用权为上述主债务提供抵押担保。

3、2014 年 8 月 14 日，北京富力城与中国银行股份有限公司北京商务区支行（以下简称“中行北京商务区支行”）签订《固定资产借款合同》

【2014154RG001】，借款金额为 120,000.00 万元，借款期限为 144 个月。

北京富力城与中行北京商务区支行签订《抵押合同》【2014154RGD001】，北京富力城以其拥有的【X 京房权证朝字第 649957 号】房产和【京朝国用（2006 出）第 0199 号】土地使用权为上述主债务提供抵押担保。

4、2013 年 12 月 27 日，北京富力通达房地产开发有限公司（以下简称“北京富力通达”）与北京天地方中资产管理有限公司、南昌银行股份有限公司广州分行（以下简称“南昌银行广州分行”）签订《南昌银行委托贷款合同》，【30130000000138319】，借款金额为 360,000.00 万元，借款期限为 24 个月。

发行人与南昌银行广州分行签订《保证合同》【DB2213000000199398】，为上述主债务提供连带责任保证担保。

5、2014 年 1 月 27 日，北京东方长安与国金证券股份有限公司、渤海银行股份有限公司北京分行（以下简称“渤海银行北京分行”）签订《委托贷款合同》【渤海-富力-委贷 01】，借款金额为 130,000.00 万元，借款期限为无固定期限。

北京东方长安与渤海银行北京分行签订《抵押合同》，以其拥有的【京通国用（2014 出）第 00159 号】土地使用权，为上述主债务提供抵押担保。

发行人与渤海银行北京分行签订《保证协议》【渤海-富力-委贷 01-保证 01 号】，为上述主债务提供连带责任保证担保。

2014 年 1 月 22 日，富力（北京）地产开发有限公司与渤海银行股份有限公司北京分行签订《股权质押协议》【渤海-富力-委贷 01-质押 01 号】，富力（北京）地产开发有限公司以其持有北京东方长安房地产开发有限公司 50%的股权，为上述主债务提供质押担保。

6、2014 年 3 月 28 日，北京富力通达与国金证券股份有限公司、渤海银行股份有限公司北京分行签订《委托贷款合同》【渤海-富力通达-委贷 02】，借款金额为 240,000.00 万元，借款期限为无固定期限。

发行人及富力地产集团有限公司分别与渤海银行股份有限公司北京分行签订《保证协议》【渤海-富力通达-委贷 02-保证 01】、【渤海-富力通达-委贷 02-保证 02】，为上述主债务提供连带责任保证担保。

7、2014 年 4 月 3 日，富力（香河）房地产开发有限公司（以下简称“富力

香河”）与国金证券股份有限公司、渤海银行北京分行签订《委托贷款合同》【渤海-富力香河-委贷】，借款金额为 200,000.00 万元，借款期限为无固定期限。

富力香河与渤海银行北京分行签订了 2 份《抵押协议》【渤海-富力香河-委贷-抵押 01】、【渤海-富力香河-委贷-抵押 02】，以其拥有的香国用（2013）第 0170 号、香国用（2013）第 0171 号、香国用（2013）第 0194 号、香国用（2013）第 0195 号、香国用（2013）第 0198 号，香国用（2014）第 0026 号、香国用（2014）第 0027 号、香国用（2014）第 0077 号、香国用（2014）第 0078 号部分土地使用权为上述主债务提供抵押担保。

发行人及富力地产集团有限公司分别与渤海银行股份有限公司北京分行签订《保证协议》【渤海-富力香河-委贷 -保证 01】、【渤海-富力香河-委贷 -保证 02】，为上述主债务提供连带责任保证担保。

8、2010 年 1 月 11 日，广州富力鼎盛置业发展有限公司（以下简称“广州富力鼎盛”）与中国工商银行股份有限公司广州下九路支行（以下简称“工行广州下九路支行”）签订《房地产借款合同》【2010010011】，借款金额为 100,000.00 万元，借款期限为 15 年。

广州富力鼎盛与工行广州下九路支行签订了《最高额抵押合同》【[抵]字[工]行[下九路]支行[2010]年 2010010012 号】，由广州富力鼎盛以其拥有的【粤房地产权证穗字第 0150098382 号】房产为上述主债务提供最高额抵押担保。

9、2013 年 10 月 31 日，发行人与广州证券有限责任公司、平安银行股份有限公司小北支行（以下简称“平安银行小北支行”）签订《委托贷款合同》，借款金额为 250,000.00 万元，借款期限自 2013 年 11 月 6 日至 2016 年 11 月 6 日。

发行人与平安银行小北支行签订《抵押担保合同》【平银（小北）抵字 20131031 第 001 号】，发行人以其拥有的位于越秀区广州大道中 307 号富力新天地花园自编 C 栋 401 至 413、301 至 307、201 至 209、101 至 111、负 101 至负 105 合计 45 套房产为上述主债务提供抵押担保。

广州圣景房地产开发有限公司与平安银行小北支行签订《抵押担保合同》【平银（小北）抵字 20131031001 第 001 号】，广州圣景房地产开发有限公司以其拥有的广州市天河区珠江新城 J1-1 地块富力盈凯广场 53-65 层房产为上述主债务

提供抵押担保。

10、2014 年 2 月 27 日，天津百合湾建设有限公司与上海金元惠理资产管理有限公司、广州农村商业银行股份有限公司华夏支行（以下简称“广州农商行华夏支行”）签订《委托贷款借款合同》,【4405033201400005】,借款金额为 130,000.00 万元，借款期限为无固定期限。

2014 年 2 月 27 日，天津团泊湖蓝岛置业有限公司与广州农商行华夏支行签订《质押合同》【4405070201400006】，天津团泊湖蓝岛置业有限公司以其持有天津百合湾建设有限公司 100%的股权，为上述主债务提供质押担保。

发行人与上海金元惠理资产管理有限公司、广州农商行华夏支行签订《保证合同》【4405070201400005】对上述主债务提供连带责任保证担保。

11、2015 年 4 月 29 日，广州富力兴盛置业发展有限公司（以下简称“广州富力兴盛”）与上海浦东发展银行股份有限公司广州分行（以下简称“浦发银行广州分行”）签订《经营性物业贷款合同》【82012015280462】，借款金额为 300,000.00 万元，借款期限 15 年。

广州富力兴盛与浦发银行广州分行签订了《最高额抵押合同》【ZD8201201528011101】，广州富力兴盛以其拥有的位于天河区华夏路 10 号房产为上述主债务提供抵押担保。

发行人与浦发银行广州分行签订《最高额保证合同》，为上述主债务提供最高额保证担保。

12、2015 年 6 月 2 日，福州市台江富力置业有限公司（以下简称“福州台江富力”）与诺安资产管理有限公司、九江银行股份有限公司广州分行（以下简称“九江银行广州分行”）签订《委托贷款合同》【5870120150601169801】，借款金额为 220,000.00 万元，借款期限 24 个月。

发行人与九江银行股份有限公司广州分行签订《保证合同》【5870120150601169801-1】，为上述主债务提供连带责任保证担保。

福州富力房地产开发有限公司与九江银行广州分行签署了《质押合同》【5870120150601169801-2】，以其持有的福州台江富力 100%股权为上述主债务

提供质押担保。

福州台江富力与九江银行广州分行签订《抵押合同》【5870120150601169801-3】，以其拥有的福州市台江区宁化街道上浦路南侧富力中心 B 区（A2 地块）【榕国用（2014）第 31334900150 号】土地使用权为上述主债务提供抵押担保。

福州台江富力与九江银行广州分行签订 2 份《抵押合同》【5870120150601169801-4】、【5870120150601169801-5】，以其拥有的福州市台江区上浦路东侧，闽江北岸中央商务区 A1 地块【榕国用（2014）第 31434800088 号】、【榕国用（2014）第 31434900103 号】土地使用权及该宗土地上的在建工程和可售房产（位于 A 座、C1#楼、C2#楼、C3#楼）为上述主债务提供抵押担保。

13、2015 年 6 月 16 日，北京富力通达房地产开发有限公司与深圳市红塔资产管理有限公司、江苏银行股份有限公司深圳分行（以下简称“江苏银行深圳分行”）签订《对公客户委托贷款合同》【2015 年苏银深委托字第 JK162415000392 号】，借款金额 100,000.00 万元，借款期限自 2015 年 6 月 16 日至 2018 年 6 月 15 日。

北京富力城房地产开发有限公司与江苏银行深圳分行签订《最高额抵押合同》【DY162415000071】，北京富力城房地产开发有限公司以其拥有的房产【京房权证朝其 06 字第 001728 号】和土地使用权【京朝国用（2011 出）第 00169 号】为上述主债务提供抵押担保。

北京富力城房地产开发有限公司与江苏银行股份有限公司深圳分行签订《最高额保证合同》【BZ162415000169】，为上述主债务提供保证担保。

14、2015 年 5 月 27 日，富力南京地产开发有限公司与中银资产管理有限公司、南充市商业银行股份有限公司贵阳分行签订南充市商业银行资金委托贷款合同》【（贵分）2015 年委借字第 0005 号】，借款金额 100,000.00 万元，借款期限至 2016 年 2 月 27 日。

发行人与中银资产管理有限公司签订《保证合同》【201502008002-1】，为上述主债务提供连带责任保证担保。

15、2015 年 6 月 23 日，杭州富力房地产开发有限公司与南充市商业银行股份有限公司贵阳分行签订《南充市商业银行人民币资金委托贷款合同》【（贵分）2015 年委借字第 0006 号】，借款金额借款金额 100,000.00 万元，借款期限至 2015 年 12 月 26 日。

发行人与中银资产管理有限公司签订《保证合同》【201502008003-1】，为上述主债务提供连带责任保证担保。

三、对外担保事项

本公司及下属房地产经营子公司按照房地产经营惯例为商品房购房人提供按揭担保，截至2015年6月30日，本公司对上述担保债务的金额为196.48亿元，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。

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

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

四、诉讼和仲裁事项

（一）发行人、发行人的子公司尚未了结的重大诉讼、仲裁案件

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

2000年9月、2001年1月，北京华恩与北京双桥农场先后签订协议，约定北京双桥农场将位于北京市朝阳区大鲁店北路，占地面积约420亩的豆各庄牛场2号、3号饲料地（以下称“涉案土地”）一次性转让给北京华恩。2001年7月8日，北

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

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

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

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

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

北京华恩与金星公司均不服北京市第二中级人民法院【（2007）二中民初字第3100号】《民事判决书》，分别于2008年5月15日和2008年5月20日向北京市高级人民法院提起上诉。根据金星公司提交的《上诉状》，金星公司认为北京市第二中级人民法院判决北京华恩赔偿金星公司3,000万元的赔偿金额过低，并要求北

京华恩赔偿其5亿元，并承担全部诉讼费用251万元。截至本招股说明书签署日，该案尚未开庭审理，仍处于二审审理阶段。

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

（二）持有发行人 5%及以上股权的股东或实际控制人尚未了结的重大诉讼、仲裁案件

截至本招股说明书签署日，本公司控股股东及实际控制人李思廉、张力不存在尚未了结的或可预见的重大诉讼、仲裁及行政处罚案件。

（三）发行人董事、监事和高级管理人员的重大诉讼、仲裁案件

截至本招股说明书签署日，本公司董事、监事、高级管理人员不存在尚未了结的或可预见的重大诉讼、仲裁及行政处罚案件。

五、其他事项

2015 年 6 月 19 日，经中国证监会“证监许可[2015]1322 号”文核准，本公司获准发行不超过 65 亿元公司债券。

2015年7月15日，公司完成发行65亿元5年期公司债，票面利率为4.95%，2015年8月25日，公司债券在上交所挂牌交易，证券简称：15富力债，证券代码：122395。

第十六节 董事、监事、高级管理人员及有关中介机构声明

一、本公司全体董事、监事、高级管理人员声明

本公司全体董事、监事、高级管理人员承诺本招股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、完整性承担个别和连带的法律责任。

公司全体董事签字：

李思廉	张　力	周耀南
吕　劲	张　琳	李海伦
吴又华	郑尔城	黎　明

广州富力地产股份有限公司

2015 年 9 月 25 日

一、本公司全体董事、监事、高级管理人员声明（续）

本公司全体董事、监事、高级管理人员承诺本招股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、完整性承担个别和连带的法律责任。

公司全体监事签字：

陈量暖	梁英梅	赵祥林

广州富力地产股份有限公司

2015 年 9 月 25 日

一、本公司全体董事、监事、高级管理人员声明（续）

本公司全体董事、监事、高级管理人员承诺本招股意向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、完整性承担个别和连带的法律责任。

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　　胡　杰

广州富力地产股份有限公司

年　月　日

联席保荐人（主承销商）声明

本公司已经对招股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、完整性承担相应的法律责任。

法定代表人：

宫少林

保荐代表人：

徐　斌　　石志华

项目协办人：

王星辰

招商证券股份有限公司

2015年9月28日

保荐人（主承销商）声明

本公司已对招股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。

保荐代表人：

马丰明　　黄　冀

项目协办人：

方　堃

法定代表人：

王东明

中信证券股份有限公司

2015年7月25日

三、发行人律师声明

本所及经办律师已阅读招股说明书及其摘要，确认招股说明书及其摘要与本所出具的法律意见书和律师工作报告无矛盾之处。本所及经办律师对发行人在招股说明书及其摘要中引用的法律意见书和律师工作报告的内容无异议，确认招股说明书不致因上述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。

律师事务所负责人：

高　树

签字律师：

彭书清　　何玲波

广东华商律师事务所

2015年9月25日

四、会计师事务所声明

本所及签字注册会计师已阅读广州富力地产股份有限公司（以下简称“发行人”）招股说明书及其摘要，确认招股说明书及其摘要与本所出具的审计报告、内部控制审计报告及经本所核验的非经常性损益明细表无矛盾之处。本所及签字注册会计师对发行人在招股说明书及其摘要中引用的审计报告、内部控制审计报告及经本所核验的非经常性损益明细表的内容无异议，确认招股说明书不致因上述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。

本声明仅供发行人申请向境内社会公众公开发行人民币普通股股票之用，并不适用于其他目的，且不得用作任何其他用途。

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）

2015 年 09 月 25 日

五、资产评估机构声明

本机构及签字注册资产评估师已阅读招股说明书及其摘要，确认招股说明书及其摘要与本机构出具的资产评估报告无矛盾之处。本机构及签字注册资产评估师对发行人在招股说明书及其摘要中引用的资产评估报告的内容无异议，确认招股说明书不致因上述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。

签字注册评估师：

何建阳　　陆子建

资产评估机构负责人：

黄西勤

国众联资产评估土地房地产估价有限公司

2015 年 9 月 25 日

六、验资机构声明

本机构及签字注册会计师已阅读广州富力地产股份有限公司（以下简称“发行人”）招股说明书及其摘要，确认招股说明书及其摘要与本机构出具的验资报告及验资复核报告无矛盾之处。本机构及签字注册会计师对发行人在招股说明书及其摘要中引用的验资报告及验资复核报告的内容无异议，确认招股说明书不致因上述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。

本声明仅供发行人申请向境内社会公众公开发行人民币普通股股票之用，并不适用于其他目的，且不得用作任何其他用途。

签字注册会计师：

王建民　　蔡洁瑜

验资机构负责人：

朱建弟

立信会计师事务所（特殊普通合伙人）

2015年09月25日

第十七节备查文件

一、备查文件

1、发行保荐书及发行保荐工作报告；

2、财务报告及审计报告；

3、内部控制鉴证报告；

4、经注册会计师核验的非经常性损益明细表；

5、发行人律师关于本次股票发行的法律意见书及律师工作报告；

6、公司章程（草案）；

7、中国证监会核准本次发行的文件；

8、其他与本次发行有关的重要文件。

以上文件将在指定网站披露，并将陈放于公司和保荐机构（主承销商）的办公场所，以备投资者查阅。

二、备查文件查阅时间、地点、联系人及电话

（一）查阅时间

周一至周五，上午 9:30—11:30，下午 13:00—15:00。

（二）查阅地点

1、广州富力地产股份有限公司

地址：广州市天河区珠江新城华夏路 10 号富力中心 45-54 楼

电话：020-38882777

传真：020-38332777

联系人：胡杰

2、联席保荐机构（主承销商）：招商证券股份有限公司

地址：深圳市福田区益田路江苏大厦 A 座 38－45 楼

电话：0755-82943666

传真：0755-82943121

联系人：徐斌、石志华、胡龙娇、王星辰、陆遥

3、联席保荐机构（主承销商）：中信证券股份有限公司

地址：深圳市福田区中心三路 8 号卓越时代广场（二期）北座

电话：010 - 60838888

传真：010 - 60836960

联系人：孙鹏、刘艳、徐洋、方堃、赵志鹏