

证券代码: 136188

证券简称: 16 富力 03



广州富力地产股份有限公司

GUANGZHOU R&F PROPERTIES Co.,Ltd.

广州市天河区珠江新城华夏路 10 号富力中心 45-54 楼

广州富力地产股份有限公司公开发行 2016 年公司债券（第二期）上市公告书

证券简称: 16 富力 03

证券代码: 136188

发行总额: 人民币 36 亿元

上市时间: 2016 年 3 月 11 日

上市地: 上海证券交易所

牵头主承销商、簿记管理人、债券受托管理人

联席主承销商、联席簿记管理人



深圳市福田区益田路江苏大厦 A
座 38 至 45 层



广东省深圳市福田区中心三路 8 号
卓越时代广场（二期）北座

签署日期: 二〇一六年三月

第一节 绪言

重要提示

发行人及董事会全体成员保证公告内容的真实、准确和完整，对公告的虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏负连带责任。

上海证券交易所（以下简称“上证所”）对公司债券上市的核准，不表明对该债券的投资价值或投资者的收益做出实质性判断或保证。因公司经营与收益的变化等引致的投资风险，由购买债券的投资者自行负责。

本期债券评级为 AA+ 级，主体信用等级为 AA+ 级；债券上市前，发行人最近一期末的净资产为 475.27 亿元（截至 2015 年 6 月 30 日合并报表中所有者权益合计数）；债券上市前，发行人最近三个会计年度实现的年均可分配利润为 65.68 亿元（2012 年-2014 年度经审计的合并报表中归属于母公司股东的净利润平均值），不少于本期债券一年利息的 1.5 倍。发行人在本次发行前的财务指标符合相关规定。

根据《上海证券交易所公司债券上市规则（2015 年修订）》，本期债券仅限上海证券交易所规定的合格投资者参与交易。

本上市公告书中所使用的简称请参考本公司已公告的募集说明书。

第二节 发行人简介

一、发行人概况

1. 公司中文名称：广州富力地产股份有限公司
2. 英文名称：GUANGZHOU R&F PROPERTIES Co.,Ltd.
3. 法定代表人：李思廉
4. 设立日期：1994 年 8 月 31 日
5. 注册资本：805,591,836 元
6. 实缴资本：805,591,836 元
7. 住所：广东省广州市天河区珠江新城华夏路 10 号富力中心 45-54 楼
8. 办公地址：广东省广州市天河区珠江新城华夏路 10 号富力中心 45-54 楼
9. 所属行业：房地产
10. 经营范围：房地产业
11. 组织机构代码：19054827-9
12. 联系人：胡杰
13. 电话：+86-20-38882777
14. 传真：+86-20-38332777

二、发行人基本情况

（一）发行人主要业务情况

广州富力地产股份有限公司（香港联合交易所上市编号：2777）成立于 1994 年，集房地产设计、开发、工程监理、销售、物业管理、房地产中介等业务为一体，拥有国家建设部颁发的一级开发资质、甲级设计资质、甲级工程监理资质、一级物业管理资质及一级房地产中介资质，是中国综合实力最强的房地产企业之

一。发行人于 2005 年 7 月 14 日在香港联交所主板上市，为首家被纳入恒生中国企业指数的内地房地产企业。自 1994 年成立以来，发行人在 2005 年至 2009 年连续五年蝉联国家统计局评选及公布的中国房地产企业综合实力第一名，2008 年荣获国家税务局计划统计司权威发布的中国纳税百强排行榜房地产行业第一名。2012 年，富力地产成为广州市首批认定总部企业，综合实力持续位居国内房地产开发企业排名前列。

1、发行人的经营范围及主营业务

本公司的经营范围为：房地产业。

目前，公司主营业务包括房地产开发与销售、出租及物业管理。

报告期内（2012 年-2014 年及 2015 年 1-6 月），本公司及控股子公司主要完工、在建、规划拟建项目的基本情况如下：

（1）报告期内完工项目情况

单位：平方米

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

(2) 在建项目情况

单位：平方米

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

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

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

(3) 规划拟建项目情况

单位：平方米

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

2、公司近三年一期主营业务收入构成

单位：万元

项目	2015 年 1-6 月		2014 年		2013 年		2012 年	
	金额	占比 (%)	金额	占比 (%)	金额	占比 (%)	金额	占比 (%)
房地产开发与销售	1,110,560.64	87.31	3,165,099.66	91.20	3,365,124.84	92.78	2,805,738.39	92.40

商业物业 租赁	38,656.96	3.04	82,747.32	2.38	72,724.53	2.01	62,832.77	2.07
酒店服务	56,805.78	4.47	110,860.33	3.19	90,059.43	2.48	83,026.93	2.73
其他服务 业	65,890.65	5.18	111,836.73	3.22	99,219.59	2.74	84,907.52	2.80
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

3、公司近三年一期房地产开发情况

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

(二) 发行人历史沿革情况

1、公司设立及上市情况

本公司的前身是广州天力房地产开发公司（以下简称“天力房地产”），该公司是 1994 年 8 月 31 日由李思廉、张力以现金出资、以挂靠方式成立的集体企业，公司注册资本 1,000 万元，挂靠单位为广州富力实业发展总公司。

2000 年 8 月 15 日，广州富力实业发展总公司出具《关于广州天力房地产开发公司改制及资产所属界定的批复》，批准天力房地产改制为有限责任公司，并确认天力房地产为李思廉和张力所有。2000 年 8 月 18 日，天力房地产在广州市工商行政管理局办理了股东变更和企业性质变更登记手续，注册登记为有限责任公司，名称变更为广州天力房地产开发有限公司（以下简称“天力有限公司”），注册资本 1,000 万元，李思廉和张力各占 50%。以上产权关系和转制情况经广州市人民政府办公厅于 2005 年 3 月 28 日出具的《关于同意确认广州富力地产股份有限公司产权的复函》（穗府办函【2005】55 号）、广东省人民政府办公厅于 2007 年 9 月 3 日出具的《关于确认广州富力地产股份有限公司产权的复函》（粤办函【2007】461 号）确认。

2001 年 6 月 27 日，经天力有限公司股东会决议，同意以原股东转让部分股权的形式吸收三名新股东。其中，张力转让其在天力有限公司中的 1.5614% 的股

权予吕劲,转让金额为 800 万元;李思廉分别转让其在天力有限公司中的 0.3904%、0.5855%和 0.5855%的股权予吕劲、周耀南和朱玲,转让金额分别为 200 万元、300 万元和 300 万元。同时,全体股东同意以天力有限公司 2001 年 5 月 31 日为审计基准日经审计的部分盈余公积 7,285.34 万元以及未分配利润 42,700.26 万元转增注册资本,本次增资后天力有限公司的注册资本为 50,985.60 万元。本次股权转让及增资后天力有限公司的股东及股权比例为:

股东名称	出资金额(元)	出资比例(%)
李思廉	246,967,108.40	48.4386
张力	246,967,108.40	48.4386
吕劲	9,951,369.40	1.9518
周耀南	2,985,206.90	0.5855
朱玲	2,985,206.90	0.5855
总计	509,856,000.00	100

经广州市人民政府办公厅以穗府办函【2001】116 号《关于同意设立广州富力地产股份有限公司的复函》批准,天力有限公司于 2001 年 11 月 16 日整体变更为股份有限公司,并更名为广州富力地产股份有限公司,以经审计的截至 2001 年 7 月 31 日的净资产 55,177.7236 万元按 1:1 的比例折算为公司总股本 55,177.7236 万元,公司股份数量 55,177.7236 万股,每股面值 1.00 元。公司整体变更后的股本结构为:

股东名称	股份数量(股)	股权比例(%)
李思廉	267,273,168	48.4386
张力	267,273,168	48.4386
吕劲	10,769,588	1.9518
周耀南	3,230,656	0.5855
朱玲	3,230,656	0.5855
总计	551,777,236	100

经公司于 2004 年 9 月 13 日召开的 2004 年临时股东大会审议通过,并经广东省人民政府于 2004 年 9 月 6 日出具的《关于同意广州富力地产股份有限公司到香港主板公开发行股票》(粤府函【2004】283 号)以及中国证监会于 2005 年 5 月 8 日出具的《关于同意广州富力地产股份有限公司发行境外上市外资股的批复》(证监国合字【2005】15 号)批准,公司于 2005 年 7 月 13 日在香港联交所主板市场以每股 10.8 港元的价格公开发行 211,514,600 股 H 股,本次发行后公

司总股本为 763,291,836 股。公司于 2005 年 7 月 14 日在香港联交所主板上市，H 股股票简称“富力地产”，股票代码 2777。本次发行后公司股本结构如下：

股份类别	股份数量(股)	股权比例(%)
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

2、公司 H 股上市以来股本变化情况

(1) 增发 H 股

根据公司 2006 年 6 月 27 日股东大会决议、2006 年股东大会的授权，并经中国证监会于 2006 年 9 月 16 日出具的《关于同意广州富力地产股份有限公司增发境外上市外资股的批复》（证监国合字【2006】20 号）批准，公司获准将每股面值人民币 1 元的股份拆分为 4 股，拆分后每股面值为人民币 0.25 元；公司以拆分后的股份按每股 9.55 港元的价格增发 169,200,000 股 H 股。公司于 2006 年 10 月 3 日完成增发，拆股、增发后公司的股份总数为 3,222,367,344 股。实施本次拆股、增发后的公司股本结构如下：

股份类别	股份数量(股)	股权比例(%)
内资股	2,207,108,944	68.49
其中：发起人股	2,207,108,944	68.49
李思廉	1,069,092,672	33.18
张力	1,069,092,672	33.18
吕劲	43,078,352	1.33
周耀南	12,922,624	0.40
朱玲	12,922,624	0.40
H 股	1,015,258,400	31.51
总计	3,222,367,344	100

(2) 2007 年 6 月股权转让

2007 年 6 月 14 日，李思廉、张力、吕劲分别与陈量暖、张小林、周耀南、

张量、廖冬芬和朱玲签署股权转让协议，李思廉将其持有的公司股份中的 1,000 万股、400 万股和 1,000 万股分别转让给陈量暖、张小林和周耀南；张力将其持有的公司股份中的 1,000 万股、400 万股、2,000 万股、2,000 万股和 1,000 万股分别转让给陈量暖、张小林、张量、廖冬芬和朱玲；吕劲将其持有的公司股份中的 800 万股转让给张小林。本次股权转让后公司的股本结构如下：

股份类别	股份数量(股)	股权比例 (%)
内资股	2,207,108,944	68.49
其中：发起人股	2,131,108,944	66.13
李思廉	1,045,092,672	32.43
张力	1,005,092,672	31.19
吕劲	35,078,352	1.09
周耀南	22,922,624	0.71
朱玲	22,922,624	0.71
其他内资股	76,000,000	2.36
陈量暖	20,000,000	0.62
张量	20,000,000	0.62
廖冬芬	20,000,000	0.62
张小林	16,000,000	0.50
H 股	1,015,258,400	31.51
总计	3,222,367,344	100

3、最近三年一期实际控制人变化情况

截至 2015 年 6 月 30 日公司的控股股东、实际控制人李思廉、张力合计持有公司 64.76%的股份。最近三年及一期，公司实际控制人未发生变化。

4、重大资产重组情况

公司设立后未发生导致公司主营业务和经营性资产发生实质变更的重大资产重组。

5、本次发行前公司的股本结构

截至 2015 年 6 月 30 日，发行人的股本结构如下：

股份类别	股份数量（股）	股权比例（%）
内资股	2,207,108,944	68.49
其中：发起人股	2,131,108,944	66.13
其他内资股	76,000,000	2.36
H 股	1,015,258,400	31.51
总计	3,222,367,344	100.00

6、本次发行前公司前十名股东的持股情况

截至 2015 年 6 月 30 日，发行人前十名股东的持股情况如下：

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

三、发行人的相关风险

（一）财务风险

1、资产负债率较高的风险

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

末及 2015 年 6 月 30 日，公司的资产负债率（合并报表口径）分别为 72.66%、76.03%、69.98%及 73.26%。报告期内公司资产负债率总体处于较高水平，主要是因为近几年公司积极探索新的融资工具，以及房地产预售形成的预收款项增加，使得公司负债规模有所上升。公司截至 2015 年 6 月 30 日负债总额较 2014 年末增加 1,049,954.99 万元，增幅为 8.77%，其中因房地产业务预售形成的预收款项余额增加 622,811.34 万元。公司流动负债中预收账款主要是已经签订商品房销售合同，但未达到收入确认条件的项目收取的客户房款，该款项在工程进度达到收入确认条件时将结转为营业收入，一般不会构成公司实际偿还债务的负担。随着业务的发展，公司融资需求及规模将不断增长，若公司未来的负债水平不能保持在合理的范围内，公司将面临一定的有息债务规模增长较快、偿债压力较大的风险。

2、投资性房地产公允价值波动的风险

公司采用公允价值模式计量投资性房地产。2012 年度、2013 年度、2014 年度及 2015 年 1-6 月公司投资性房地产的公允价值变动收益（合并报表口径）分别为 6.60 亿元、24.36 亿元、16.11 亿元及 7.61 亿元，扣除所得税影响后分别为 4.95 亿元、18.27 亿元、12.08 亿元及 5.71 亿元；分别占同期净利润的 8.73%、23.88%、18.56%及 33.19%。若未来因房地产市场发生变化导致发行人投资性房地产的公允价值出现较大波动，将可能对公司的经营业绩和财务状况产生一定影响。

3、存货规模较大及跌价的风险

截至 2012 年末、2013 年末、2014 年末及 2015 年 6 月 30 日，公司存货账面余额（合并报表口径）分别为 476.25 亿元、673.38 亿元、988.47 亿元及 1,033.85 亿元，占总资产的比重分别为 48.66%、48.30%、57.54%及 58.17%。公司的存货主要由房地产项目开发中的开发成本（含土地成本）和已建成尚未出售的开发产品构成，公司存货的变现能力直接影响公司资产的流动性及偿债能力。未来若发行人的在售项目销售出现不利状况将导致存货周转不畅，进而对公司的偿债能力造成一定不利影响。同时公司存货的价值会受国家的宏观政策、信贷政策、房地产行业的供需状况、行业政策等因素的影响而发生波动。在未来的资产负债表日，若存货中相关房地产项目的价格出现大幅波动，则存货将面临大幅计提存货跌价

准备的风险，进而对公司的财务表现构成不利影响。

4、经营活动产生的现金流量净额波动较大的风险

公司 2012 年度、2013 年度、2014 年度及 2015 年 1-6 月经营活动产生的现金流量净额分别为-8.12 亿元、-65.82 亿元、-164.22 亿元及 14.20 亿元。公司经营活动的现金支出主要是支付新增土地储备价款及房地产项目开发的工程款。近年来公司保持了一定的项目拓展及开工力度，积极通过外部各类筹资工具满足投资资金的需求，未来若公司的筹资活动受到不利影响，将在一定程度上对公司的正常经营及财务状况构成不利影响；同时未来若公司的经营活动现金流量波动较大，将在一定程度上对公司的正常经营及财务状况构成不利影响。

5、为购房人提供阶段性担保的风险

按照房地产行业的惯例，在购房人以银行按揭方式购买商品房时，购房人支付完首期房款、且将所购商品房作为向银行借款的抵押物并办妥抵押登记前，开发商需为购房人的银行抵押借款提供阶段性担保。该项担保责任在购房人办理完毕房屋所有权证并办妥房产抵押登记手续后解除。截至 2015 年 6 月 30 日，公司为购房者提供的银行按揭贷款担保累计余额约为 196.48 亿元。在担保期内，如购房人无法继续偿还银行贷款，且其抵押物价值不足以抵偿相关债务，公司将根据担保责任承担相应的经济损失。

6、未来存在较大规模资本支出的风险

房地产开发项目一般投资周期较长，投资规模较大，属于资金密集型产业。截至 2015 年 6 月 30 日，土地储备总可售面积为 4,031.90 万平方米。公司所持有的高品质土地储备为未来持续发展提供了坚实有力的基础，但后续项目开发需要公司在未来投入持续的资金支持。因此，总体上公司在未来将面临一定程度的资本支出压力，未来若公司的融资能力受到宏观经济政策、信贷政策、产业政策等方面的影响，则未来的经营目标的实现将受到一定程度的影响。

7、受限资产规模较大的风险

公司的所有权受限资产主要系为银行借款设定的担保资产，主要包括存货、投资性房地产及固定资产等。截至 2015 年 6 月 30 日公司受限资产的账面价值合

计 550.74 亿元，占当期期末资产总额的比重为 30.99%。虽然目前发行人的声誉及信用记录良好，与多家银行均保持良好的合作关系，不存在银行借款本期违约偿付的情形，但未来若因流动性不足等原因导致公司不能按时及足额偿付银行借款或其他债务时，将有可能导致受限资产被冻结或处置，进而对公司的正常经营构成不利影响。

8、未来集中支付永续债本金及利息的风险

截至 2015 年 6 月 30 日，发行人所存续的永续债共计 100.04 亿元，按照合同条款约定，发行人可以选择根据市场利率情况、项目销售回款情况、资金充裕度决定偿还本金及支付的利息的时间。但若未来出现对发行人经营状况及现金流状况构成不利影响的因素，使得发行人集中偿付本金及利息，将会对发行人未来的偿债能力构成不利影响。

9、应收账款余额占比较高的风险

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

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

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

10、其他应收款未能及时收回的风险

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

（二）经营风险

1、宏观经济周期性波动的风险

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

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

2、行业竞争风险

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

我国房地产行业的参与者既包括业务覆盖全国范围的大型房地产企业，也包括专注于某一区域发展的中小型房地产企业，由于行业规模庞大，单一公司能获

得的市场份额相对有限，市场集中度相对较低，市场化程度较高。随着房地产行业市场竞争的升级，资本实力将成为企业竞争的主导因素，实力雄厚、具有相当规模和品牌优势、规范成熟的房地产企业将成为市场的领导者，缺乏品牌影响力的中小房地产开发企业将被市场淘汰。

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

3、房地产行业长期潜在需求下降风险

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

4、跨区域经营风险

我国地域辽阔，各地区经济发展不平衡，各地自然环境、居民生活习惯、购房偏好等存在一定差异，导致房地产开发的地域性特点突出。目前，发行人已在北京、天津、广州、重庆、上海等 25 个城市从事房地产项目开发。若发行人未能合理把握各项目所在城市的经济发展趋势、房地产政策和市场环境，有可能使所开发产品与当地市场需求不符，从而面临跨区域经营的风险。

5、境外经营风险

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

业绩及市场声誉将受到直接影响。

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

6、项目开发风险

房地产项目开发包括选址、购地、策划、设计、施工、销售及售后服务等多个环节，具有开发周期长、投资金额大的特点，且受到政府审批、市场环境等因素的影响。若房地产项目开发各环节及外部环境发生变化，将对项目开发周期和预期收益产生一定影响。近几年来，国家陆续出台了针对土地交易、户型规划，以及办理施工证、销售许可证等方面更为严格的调控措施，由此增加公司取得政府审批的难度，延长开发周期及销售周期，进而增加开发成本和开发风险。

7、施工安全的风险

项目施工安全，既关系到施工现场员工自身的人身安全，也关系到公司的品牌和声誉。公司大部分物业的项目施工均由其下属建筑公司承担，公司一直十分重视对工程施工的监管，制定了严格的安全生产制度及操作规范，并强化相关责任人的安全意识和产品质量意识。若公司未能及时发现并合理防范施工安全风险，则可能会为公司带来处罚、赔偿等风险，影响公司声誉及正常经营。

8、销售风险

随着我国住宅及商业地产消费市场的需求日趋多元化、个性化和理性化，消费者对房地产产品和服务的要求越来越高，如果发行人在项目地理位置、规划设计、产品定价、配套服务和产品特色等方面不能及时了解并应对消费者需求的变化，将可能造成销售不畅、回款缓慢，从而给发行人带来销售压力和销售风险。同时，若市场成交量有较大波动也会给发行人带来一定的销售风险。

9、房地产业务经营地域较为集中的风险

报告期内发行人房地产业务销售收入主要来自于广州、北京及天津，2012年度-2015年6月末，上述三地的房地产销售收入占房地产开发与销售业务收入的比重分别为64.15%、67.60%、54.42%及47.60%。虽然发行人目前已在上海、

海南、重庆、杭州等多地布局，并有效拓展境外市场，但预计在一定期间内，广州、北京及天津的销售情况仍将对发行人的业绩产生较大影响，若上述地区的经济环境、客户喜好差异、当地供应商的可靠性、城市市政规划等多个因素发生不利变动，导致消费群体对住宅及商业物业的需求下跌，则会对发行人的经营业务、营业收入及经营现金流构成不利影响。

（三）管理风险

1、项目子公司管理控制的风险

作为全国性的综合房地产开发商，发行人主要通过下属项目子公司进行项目开发。截至 2015 年 6 月 30 日，公司共拥有 226 家控股子公司，业务涵盖房地产开发、设计、建筑施工、工程监理、物业管理、房地产中介服务以及园林市政等，子公司管理控制存在一定的风险。

2、人力资源风险

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

（四）政策风险

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

第三节 债券发行概况

一、债券名称

广州富力地产股份有限公司 2016 年公司债券(第二期)(简称“16 富力 03”)

二、核准情况

本期债券已经中国证监会证监许可[2015]3065 号文核准发行。

三、发行总额

本期债券发行总额为人民币 36 亿元。

四、发行方式及发行对象

(一) 发行方式

本期发行采取网下面向合格投资者询价配售的方式,由发行人与主承销商根据询价情况进行债券配售。本期债券发行的对象为合格投资者,不向发行人原有股东进行配售。

(二) 发行对象

网下发行对象为在债券登记机构开立合格证券账户的合格投资者(有关法律法规禁止购买者除外)。

五、票面金额和发行价格

本期债券面值 100 元,按面值平价发行。

六、债券期限

本期债券为 5 年期,含第 3 年末发行人上调票面利率选择权和投资者回售选择权。

七、债券年利率、计息方式和还本付息方式

本期债券的票面利率为 3.95%。本期债券的票面利率在存续期内前 3 年固定

不变，在存续期的第 3 年末，发行人可选择调整票面利率，存续期后 2 年票面利率为本期债券存续期前 3 年票面利率年利率加/减发行人调整的基点，在存续期后 2 年固定不变。

本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。本期债券的付息和本金兑付工作按照登记公司相关业务规则办理。

本期债券的起息日为 2016 年 1 月 22 日。

本期债券的计息期限为自 2016 年 1 月 22 日至 2021 年 1 月 21 日止，若债券持有人行使回售选择权，则回售部分债券的计息期限为 2016 年 1 月 22 日至 2019 年 1 月 21 日。

本期债券付息日：本期债券的付息日为 2017 年至 2021 年每年的 1 月 22 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间兑付款项不另计利息），若债券持有人行使回售选择权，则回售部分债券的付息日为 2017 年至 2019 年每年的 1 月 22 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间兑付款项不另计利息）。

本期债券的兑付日期为 2021 年 1 月 22 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日）；若债券持有人行使回售选择权，则其回售部分的本期债券的兑付日为 2019 年 1 月 22 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日）。

八、本期债券发行的主承销商及分销商

本期债券由主承销商招商证券股份有限公司（以下简称“招商证券”）及中信证券股份有限公司（以下简称“中信证券”）负责组织承销团以余额包销的方式承销。

本期债券的牵头主承销商、簿记管理人、债券受托管理人为招商证券，联席主承销商为中信证券。

本期债券的分销商为中信建投证券股份有限公司。

九、债券信用等级

经联合信用评级有限公司综合评定，发行人的主体信用等级为 AA+，本期债券的信用等级为 AA+。

十、担保情况

本期债券无担保。

十一、回购交易安排

经上证所同意，本期债券上市后可进行新质押式回购交易，具体折算率等事宜按登记公司相关规定执行。

第四节债券上市与托管基本情况

一、本期债券上市基本情况

经上证所同意，本期债券将于 2016 年 3 月 11 日起在上证所挂牌交易。债券简称“16 富力 03”，上市代码“136188”。根据“债项评级对应主体评级基础上的孰低原则”，发行人主体评级为 AA+。债券上市后可进行质押式回购，质押券申报和转回代码为“134188”。上市折扣系数和上市交易后折扣系数见中国结算首页（www.chinaclear.cn）公布的标准券结算率。

二、本期债券托管基本情况

根据中国证券登记结算有限责任公司上海分公司提供的债券托管证明，本期债券已全部托管在登记公司。

第五节发行人主要财务状况

一、近三年及一期财务报告审计情况

本公司 2012 年度、2013 年度、2014 年度及 2015 年 1-6 月的财务报表已按照企业会计准则（以下简称会计准则）的规定进行编制，符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司的财务状况、经营成果和现金流量情况。

本节的财务会计数据及有关指标反映了本公司近三年及一期的财务状况、经营成果和现金流量情况。本公司 2012 年度、2013 年度、2014 年度及 2015 年 1-6 月的财务报告均经立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了信会师报字[2015]第 410528 号标准无保留意见的审计报告。

二、财务报表的编制基础

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

三、近三年及一期财务会计报表

（一）合并财务会计报表

1、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

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	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	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	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	177,727,588,568.18	171,783,929,393.00	139,404,177,469.67	97,871,259,111.73

2、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、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	-	-
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	1,295,258,036.83	7,963,344,485.81	5,216,063,451.33	6,949,551,723.01

的现金				
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	-	-	-	-

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

四、公司主要财务指标

（一）主要财务指标（合并报表口径）

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

注：2015 年 1-6 月指标未年化。

上述财务指标的计算方法如下：

- 1、流动比率=流动资产/流动负债
- 2、速动比率=速动资产/流动负债
- 3、EBIT=利润总额+计入财务费用的利息支出
- 4、EBITDA=利润总额+计入财务费用的利息支出+折旧+摊销
- 5、利息保障倍数=息税前利润/利息支出
- 6、资产负债率=总负债/总资产
- 7、应收账款周转率=营业收入/应收账款平均余额
- 8、存货周转率=营业成本/存货平均余额
- 9、总资产周转率=营业收入/平均资产总额
- 10、每股经营活动现金流量净额=经营活动产生的现金流量净额/期末股份总量
- 11、每股现金流量净额=现金及现金等价物净增加额/期末股份总量

（二）每股收益与净资产收益率情况

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

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

上述指标的计算公式如下：

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

其中：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

$$S=S_0+S_1+Si \times Mi \div M_0-Sj \times Mj \div M_0-Sk$$

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。

第六节本期债券的偿付风险及偿债计划和保障措施

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

一、公司债券的偿债计划

（一）时间安排

本期债券利息在存续期内于每年 1 月 22 日（如遇法定假日或休息日则顺延至其后第 1 个工作日）通过债券登记机构和其他机构支付。本期债券的到期日为 2021 年 1 月 21 日，到期支付本金及最后一期利息（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间兑付款项不另计利息），若债券持有人行使回售选择权，则其回售部分的本期债券的本金支付日为 2019 年 1 月 21 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间兑付款项不另计利息）。

（二）偿债资金来源

公司将根据本期债券本息未来到期支付安排制定年度、月度资金运用计划，合理调度分配资金，保证按期支付到期利息和本金。本期债券偿债资金来源主要为公司主营业务收入，本公司 2012 年度、2013 年度、2014 年度及 2015 年 1-6 月营业收入（合并报表口径）分别为 304.09 亿元、363.37 亿元、348.13 亿元及 127.88 亿元，归属于母公司股东的净利润分别为 55.10 亿元、76.40 亿元、65.54 亿元及 17.23 亿元。公司良好的盈利能力和未来发展前景将保障本期债券利息和本金的及时支付。

二、偿债应急保障方案

公司必要时可以通过流动资产变现来补充偿债资金，截至 2015 年 6 月 30 日，公司合并报表流动资产余额为 13,942,072.69 万元，流动资产具体构成如下：

项目	2015 年 6 月 30 日
----	-----------------

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

公司的货币资金为 1,794,746.13 万元；公司的应收账款净值为 403,007.37 万元，其中一年以内的应收账款比例为 71.04%；应收账款对象主要为购房客户，应收账款的可回收性较好；公司的存货为 10,338,498.54 万元，主要为开发房地产项目所产生的开发成本及开发产品。若未来公司出现偿债困难的情形，可以通过变现部分流动资产作为本期债券的偿付资金，但由于流动资产中存货所占比重较大，其与货币资金、应收账款等相比流动性较弱，同时由于存货主要为开发房地产项目所产生的开发成本及开发产品，若未来房地产行业的市场供求关系及国家政策发生重大不利变动，将会对存货的变现金额及变现的及时性构成一定不利影响。

同时也应注意到，截至 2015 年 6 月 30 日公司的资产负债率（合并报表口径）为 73.26%；负债构成方面，截至 2015 年 6 月 30 日流动负债为 7,977,535.82 万元，占总负债的比重（合并报表口径）为 61.27%，流动负债中以预收款项及一年内到期的非流动负债为主；截至 2015 年 6 月 30 日的流动比率及速动比率（合并报表口径）仅为 1.75 及 0.45。可见公司的资产负债率较高，负债构成又以流动负债为主，同时流动比率及速动比率较低，因此公司的流动资产变现能力虽然较强，但流动资产实际上还应用于保障流动负债的足额及按时偿付，流动资产的变现对本期债券本金及利息的偿付能力较有限。

三、公司债券的偿债保障措施

为了充分、有效地维护债券持有人的利益，发行人为本期债券的按时、足额偿付制定了一系列工作计划，包括确定专门部门与人员、安排偿债资金、设立专项偿债账户、制定管理措施、做好组织协调、建立发行人与债券受托管理人的长

效沟通机制、加强信息披露等，努力形成一套确保本期债券本息按约定偿付的保障措施。

（一）制定《债券持有人会议规则》

公司和债券受托管理人按照《公司债券发行与交易管理办法》制定了本期债券的《债券持有人会议规则》，约定债券持有人通过债券持有人会议行使权利的范围、程序和其他重要事项，为保障本期公司债券的本息及时足额偿付做出了合理的制度安排。

（二）聘请债券受托管理人

公司按照《公司债发行与交易管理办法》聘请了本期债券的债券受托管理人，签订了《债券受托管理协议》。在本期债券的存续期内，债券受托管理人依照协议的约定维护债券持有人的利益。有关债券受托管理人的权利和义务，详见本募集说明书第六节“债券受托管理人”。

（三）设立专项偿债账户

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

1、资金来源

专项偿债账户的资金来源为公司自筹资金。

2、账户的管理方式和监督安排

发行人对该账户进行管理及运用，并接受债券受托管理人的监督。

3、偿债资金的划入方式及提取的相关事项

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

（四）设立专门的偿付工作小组

本公司指定财务中心等相关部门的人员组成专门的偿债工作小组，全面负责本期债券利息支付、本金兑付及与之相关的工作。偿债工作小组将在每年财务预

算中落实本期债券本息兑付资金，保证本息如期偿付，确保债券持有人利益。

（五）严格的信息披露

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

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

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

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

14、发行人不能按期支付本息；

15、发行人管理层不能正常履行职责，导致发行人债务清偿能力面临严重不确定性，需要依法采取行动的；

16、发行人提出债务重组方案的；

17、本次债券可能被暂停或者终止提供交易或转让服务的；

18、发生其他对债券持有人权益有重大影响的事项。

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

（六）发行人股东大会、董事会对本期债券偿债保障的相关决议

经本公司于 2015 年 8 月 12 日召开的股东大会以及于 2015 年 8 月 12 日召开的董事会审议通过，在出现预计不能按期偿付债券本息或者到期未能按期偿付债券本息时，公司将至少采取如下措施：

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

（七）针对发行人违约的解决措施

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

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

2、以下事件构成《债券受托管理协议》项下的违约事件：

(1)本次债券到期未能偿付应付本金；

(2)未能偿付本次债券的到期利息；

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

(4)发行人丧失清偿能力、被法院指定接管人或已开始相关的诉讼程序；以及

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

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

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

5、如果发生《债券受托管理协议》第 12.2 条约定的违约事件，对于逾期未付的利息或本金，发行人将根据逾期天数按逾期利率向债券持有人支付逾期利息，

逾期利率为本次债券票面利率上浮 30%。

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

第七节债券跟踪评级安排说明

根据监管部门和联合信用对跟踪评级的有关要求，在本期债券的存续期内，联合信用每年将对公司主体和本期债券进行跟踪信用评级。在本期债券的存续期内，联合信用每年将对公司主体和本期债券进行一次跟踪信用评级。

公司应按联合信用跟踪评级资料清单的要求，提供有关财务报告以及其他相关资料。公司如发生重大变化，或发生可能对信用等级产生较大影响的重大事件，应及时通知联合信用并提供有关资料。

联合信用将密切公司的经营管理状况及相关信息，如发现公司或本期债券相关要素出现重大变化，或发现其存在或出现可能对信用等级产生较大影响的重大事件时，联合信用将落实有关情况并及时评估其对信用等级产生的影响，据以确认或调整本次债券的信用等级。

跟踪评级结果将在联合信用评级网站予以公布并同时报送公司、监管部门及交易机构等。

第八节发行人近三年一期是否存在违法违规情况的说明

截至本上市公告书公告之日，发行人最近三年一期在所有重大方面不存在违反适用法律、行政法规的情况。

第九节募集资金的运用

一、募集资金运用计划

(一) 预计本次发行公司债券募集资金总量

根据《管理办法》的相关规定，结合公司财务状况及未来资金需求，经于 2015 年 8 月 12 日召开的公司临时股东大会授权以及根据 2015 年 8 月 12 日召开的董事会审议及发行方案，本次债券的发行规模为不超过 125 亿元（含 125 亿元）。

(二) 公司债券募集资金投向

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

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

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

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

（三）公司董事会和股东大会对本次募集资金运用的主要意见

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

二、债券募集资金运用对公司财务状况的影响

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

1、有利于优化公司债务结构，增强短期偿债能力

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

假设本次债券发行在 2015 年 6 月 30 日完成，按本次发行规模上限 125 亿元计算且按募集资金用途使用本次发行所募资金后，流动负债占负债总额的比例将下降为 53.46%，非流动负债占负债总额的比例将上升为 46.54%，流动比率提高为 2.00，速动比率为 0.57。

以上数据显示，募集资金用于偿还金融机构借款及补充运营资金，有利于优化公司债务期限结构，增强短期偿债能力和提高资金运营效率。

2、有利于公司合理配置资金，支持业务发展

近期，国家在坚持房地产业宏观调控的各项政策不动摇的基础上，研究建立房地产宏观调控的长效机制，以促进房地产业长期健康稳定发展。报告期内，公司秉承谨慎乐观的方针，通过大力开拓新的销售区域、完善销售及市场推广策略、融资渠道多元化等经营策略，使得公司主业发展保持了稳定的增长，各项资产规模逐步扩大。本次债券募集资金的运用，有利于公司更合理地配置中长期资金及流动资金，有效支持公司房地产开发业务的进一步发展，巩固并加强公司在房地产行业的领先地位。

3、有利于拓宽公司融资渠道，降低融资成本

通过发行公司债券，可以拓宽公司融资渠道，并有效降低融资成本。按目前的银行贷款利率水平以及本次债券预计的发行利率进行测算，本次债券发行后，公司每年可节省一定的财务费用，有利于增强公司的盈利能力。

综上所述，本次募集资金全部用于偿还银行贷款，有利于提高财务杠杆比率，优化债务期限结构，增强短期偿债能力和资金运营效率，满足公司的流动资金需求，符合公司和全体股东的利益。

第十节其他重要事项

本期债券发行后至本上市公告书公告之日，公司运转正常，未发生可能对本期债券的按期足额还本付息产生重大影响的重要事项。

第十一节有关当事人

一、发行人：广州富力地产股份有限公司

住所：广东省广州市天河区珠江新城华夏路 10 号富力中心 45-54 楼

法定代表人：李思廉

联系人：胡杰、李文昌

电话：+86-20-38882777

传真：+86-20-38332777

二、牵头主承销商：招商证券股份有限公司

办公地址：深圳市福田区益田路江苏大厦 A 座 38-45 层

法定代表人：宫少林

联系人：张晓斌、王星辰、寇琳、常梦缙、陆遥、胡龙娇

电话：+86-755-82943666

传真：+86-755-82943121

三、联席主承销商、联席簿记管理人：中信证券股份有限公司

住所：深圳市福田区中心三路 8 号卓越时代广场（二期）北座

法定代表人：张佑君

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

电话：+86-10-60838888

传真：+86-10-60836960

四、发行人律师：广东华商律师事务所

办公地址：深圳市福田区深南大道 4011 号香港中旅大厦第 22-23 楼

负责人：高树

签字律师：彭书清、何玲波

电话：+86-755-83025555

传真：+86-755-83025068

五、审计机构：立信会计师事务所（特殊普通合伙）

办公地址：中国广东省广州市天河区林和西路 3-15 号耀中广场 B 座 11 楼

负责人：朱建弟

签字注册会计师：王建民、蔡洁瑜

电话：+86-20-38396233-2120

传真：+86-20-38396233-1174

六、资信评级机构：联合信用评级有限公司

办公地址：北京市朝阳区建国门外大街 2 号 PICC 大厦 12 层

法定代表人：吴金善

联系人：刘洪涛、陈诣辉

电话：+86-10-85172818

传真：+86-10-85171273

七、债券受托管理人：招商证券股份有限公司

办公地址：深圳市福田区益田路江苏大厦 A 座 38-45 层

法定代表人：宫少林

联系人：张晓斌、王星辰、寇琳、常梦缇、陆遥、胡龙娇

电话：+86-755-82943666

传真: +86-755-82943121

八、募集资金专项账户开户银行

(1) 收款银行: 中国建设银行股份有限公司广州天河支行

开户户名: 广州富力地产股份有限公司

银行账号: 44050158130100000030

(2) 收款银行: 中国农业银行股份有限公司广州淘金支行

开户户名: 广州富力地产股份有限公司

银行账号: 44031101040015892

(3) 收款银行: 中国工商银行股份有限公司广州荔湾支行

开户户名: 广州富力地产股份有限公司

银行账号: 3602000729200515970

九、公司债券拟申请上市交易所: 上海证券交易所

注册地址: 上海市浦东南路 528 号证券大厦

法定代表人: 黄红元

电话: +86-21-68808888

传真: +86-21- 68804868

十、债券登记机构: 中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

办公地址: 上海市浦东新区陆家嘴东路 166 号中国保险大厦

负责人: 王迪彬

电话: +86-21-38874800

传真: +86-21-58754185

十一、分销商：中信建投证券股份有限公司

住所：北京市朝阳区安立路 66 号 4 号楼

法定代表人：王常青

联系地址：北京市东城区朝内大街 2 号凯恒中心 B 座 2 层

电话：010-65608390

传真：010-65608445

第十二节备查文件

除本上市公告书披露的资料外，备查文件如下：

- 1、发行人 2012 年、2013 年、2014 年及 2015 年 1-6 月的三年一期审计报告；
- 2、牵头主承销商及联席主承销商所出具的核查意见；
- 3、发行人律师出具的法律意见书；
- 4、资信评级机构出具的资信评级报告；
- 5、广州富力地产股份有限公司 2015 年公司债券之债券持有人会议规则；
- 6、广州富力地产股份有限公司 2015 年公司债券之受托管理协议。
- 7、中国证监会核准本次发行的文件；

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



2016 年 3 月 10 日

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

牵头主承销商、簿记管理人、债券受托管理人：招商证券股份有限公司



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

联席主承销商：中信证券股份有限公司



2016 年 3 月 10 日