

# 方兴地产投资管理（上海）有限公司

上海市浦东新区世纪大道 88 号

## 公开发行 2015 年公司债券 募集说明书 (面向合格投资者)

牵头主承销商/簿记管理人/债券受托管理人



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

联席主承销商



北京西城区金融大街 7 号北京英蓝国际中心 18 层

签署日期: 2015 年 12 月 7 日

## 声明

本募集说明书依据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《公司债券发行与交易管理办法》、《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第 23 号—公开发行公司债券募集说明书（2015 年修订）》及其它现行法律、法规的规定，并结合发行人的实际情况编制。

本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺，截至本募集说明书封面载明日期，本募集说明书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、主管会计工作负责人及会计机构负责人保证本募集说明书及其摘要中财务会计报告真实、完整。

主承销商已对募集说明书及其摘要进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。主承销商承诺本募集说明书及其摘要因存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使投资者在证券交易中遭受损失的，与发行人承担连带赔偿责任，但是能够证明自己没有过错的除外；本募集说明书及其摘要存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，且公司债券未能按时兑付本息的，主承销商承诺负责组织募集说明约定的相应还本付息安排。

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

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

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

除发行人和主承销商外，发行人没有委托或授权任何其他人或实体提供未在本募集说明书中列明的信息和对本募集说明书作任何说明。投资者若对本募集说明书及其摘要存在任何疑问，应咨询自己的证券经纪人、律师、专业会计师或其他专业顾问。投资者在评价和购买本次债券时，应审慎地考虑本募集说明书第三节“风险因素”所述的各项风险因素。

## 重大事项提示

请投资者关注以下重大事项，并仔细阅读本募集说明书中“风险因素”等有关章节。

一、经中诚信证券评估有限公司综合评定，发行人主体信用等级为 AA+，评级展望为稳定，该级别反映方兴上海偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响较小，违约风险很低。本次债券信用等级为 AAA，说明债券信用质量极高，信用风险极低。本次债券上市前，发行人最近一期末净资产为 59.18 亿元（截至 2015 年 6 月 30 日未经审计的合并报表中所有者权益合计数）；本次债券上市前，发行人最近三个会计年度实现的年均可分配利润为 10.09 亿元（2012 年-2014 年度经审计的合并报表中归属于母公司所有者的净利润平均值），预计不少于本次债券一年利息的 1.5 倍。本次债券发行及挂牌上市安排请参见发行公告。

二、受国民经济总体运行状况、国家宏观经济、金融政策以及国际环境变化的影响，市场利率存在波动的可能性。由于本次债券期限较长，债券的投资价值在存续期内可能随着市场利率的波动而发生变动，因而本次债券投资者实际投资收益具有一定的不确定性。

三、本次债券发行结束后，发行人将积极申请本次债券在上海证券交易所上市流通。由于具体上市审批或核准事宜需要在本次债券发行结束后方能进行，并依赖于有关主管部门的审批或核准，发行人目前无法保证本次债券一定能够按照预期在上海证券交易所上市，且具体上市进程在时间上存在不确定性。此外，证券交易市场的交易活跃程度受到宏观经济环境、投资者分布、投资者交易意愿等因素的影响，发行人亦无法保证本次债券在上海证券交易所上市后本次债券的持有人能够随时并足额交易其所持有的债券。

四、本次债券的偿债资金将主要来源于发行人经营活动产生的收益和现金流。2015 年 1-6 月份、2014 年度、2013 年度和 2012 年度，发行人合并口径营业收入分别为 12.93 亿元、46.43 亿元、78.38 亿元和 28.79 亿元；归属于母公司

所有者的净利润分别为 1.60 亿元、9.92 亿元、16.88 亿元和 3.47 亿元；经营活动产生的现金流净额分别为 17.38 亿元、-32.99 亿元、43.31 亿元和 8.31 亿元。2014 年度、2013 年度和 2012 年度发行人合并口径息税折旧摊销前利润（EBITDA）分别为 16.24 亿元、27.55 亿元、5.80 亿元；。发行人所从事的房地产开发业务属于资金密集型行业，存在前期投资大、回收期较长、受宏观经济影响明显等特点。发行人目前的经营情况、财务状况和资产质量良好，但在本次债券存续期内，若发行人未来销售资金不能及时回笼、融资渠道不畅或不能合理控制融资成本，将可能会影响本次债券本息的按期兑付。

五、截至 2015 年 6 月 30 日、2014 年 12 月 31 日、2013 年 12 月 31 日和 2012 年 12 月 31 日，发行人合并口径资产负债率分别为 82.68%、84.28%、85.49% 和 93.14%；扣除预收账款后的资产负债率分别为 80.77%、82.99%、84.64% 和 92.93%。发行人资产负债率较高。2014 年度、2013 年度和 2012 年度，发行人 EBITDA 利息保障倍数分别为 2.88、7.29 和 1.39，对利息支出的保障能力较强。但若未来房地产市场出现重大波动，可能对公司销售情况及资金回笼产生不利影响，导致公司流动资金紧张，财务风险加大，因而对公司正常经营活动产生不利影响。

六、房地产行业受宏观经济和宏观政策的影响较大，为保持房地产行业的持续健康发展，政府可利用行政、税收、金融、信贷等多种手段对房地产市场进行调控。2006 年以来，我国政府针对房地产行业出台了一系列调控政策，从增加保障性住房和普通商品住房有效供给、抑制投资投机性购房需求、促进供应土地的及时开发利用等多个方面进行调控，对房地产市场造成了较大影响。房地产调控政策及未来宏观政策的出台或调整，可能对发行人的经营及发展带来一定的不利影响。

七、报告期内，发行人主要项目和收入主要来自长沙地区，2015 年上半年、2014 年度、2013 年度和 2012 年度，长沙市营业收入占营业收入的比重分别为 96.19%、87.06%、95.34% 和 75.87%。如果长沙市对商用物业和住宅的需求或价格下跌，会对发行人的业务、现金流和经营业绩构成重大不利影响。

八、报告期内，发行人关联交易包括采购商品和接受劳务、出售商品提供

劳务、关联担保、关联资金拆借等。2014 年、2013 年和 2012 年度，发行人采购商品和接受劳务的关联交易发生额分别为 1,623.67 万元、7,518.10 万元和 6,137.60 万元；发行人出售商品和提供劳务的关联交易发生额分别为 75,850.30 万元、0 万元和 0 万元。截至 2014 年 12 月 31 日，发行人与关联方的其他应收款金额合计 598,073.55 万元，其他应付款金额合计 1,294,701.67 万元，关联方往来金额较大。公司 2014 年、2013 年和 2012 年关联方资金拆出金额分别为 551,306.00 万元、120,000.00 万元和 0 万元，2014 年末公司关联方资金拆出金额较大。若未来发行人存在未能及时充分披露关联交易的相关信息、与关联方交易未按照市场化原则定价等情况，同时存在大规模关联资金拆出业务，均可能给发行人带来一定的经营、财务、税务和法律风险，并进而对发行人的生产经营活动和市场声誉造成不利影响。

九、截至 2015 年 6 月末，发行人其他应收款账面金额为 503,837.82 万元，其中经营性款项为 4,373.69 万元，占全部其他应收款账面金额的 0.87%，主要为项目保证金、押金；非经营性款项为 499,464.13 万元，占全部其他应收款账面金额的 99.13%，主要是发行人母公司中国金茂对集团内资金采取集中管理，发行人为中国金茂境内资金归集平台，部分项目的盈余资金集中至归集平台后，通过往来款方式划拨给中国金茂下属关联公司使用形成的其他应收款。由于中国金茂此种资金管理模式，因此发行人未来仍可能存在大规模关联方资金拆借，从而形成大额非经营性往来占款，进而给发行人带来一定的经营、财务、税务和法律风险。

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

十一、本次债券面向《管理办法》规定的合格投资者公开发行，不向公司股东优先配售。

十二、本次债券由中国金茂提供全额无条件且不可撤销连带责任保证担保，

属于跨境担保。同时，中国金茂承诺，将在符合中国相关法律法规及适用于中国金茂的相关法律法规的前提下，向本次债券提供其他相应的偿债保障措施，包括但不限于：（1）在符合相关法律法规的条件与程序下，与境内金融机构达成外保内贷安排，由中国金茂在境外向境内金融机构提供担保，由境内金融机构向发行人提供融资用于兑付，中国金茂将配合办理前述外保内贷安排涉及的一切登记/备案手续；（2）中国金茂通过向发行人增加注册资本的方式提升发行人的偿还能力；（3）协调中国金茂及下属全资子（孙）公司的境内可用资金、变现境内资产或提用境内银行授信进行兑付，与兑付所需资金存在不足的部分，中国金茂将积极与外汇管理部门沟通，将境外资金通过合法合规的途径调回境内进行兑付。目前我国的外汇管理规定中未对跨境担保的登记备案做出相应的规范管理，因此本次跨境担保存在无法在外汇管理局登记备案的可能性。虽然中国金茂制定了相应的补充偿债保障措施，但如我国就上述跨境担保及偿债保障措施的外汇管理规定变动，可能导致中国金茂不能采用上述方式安排资金进行担保履约，从而对债券持有人的利益造成一定的影响。

十三、资信评级机构将在本次债券信用等级有效期内或者本次债券存续期内，持续关注本次债券发行人外部经营环境变化、经营或财务状况变化以及本次债券偿债保障情况等因素，以对本次债券的信用风险进行持续跟踪，并出具跟踪评级报告，以动态地反映发行人的信用状况。资信评级机构的定期和不定期跟踪评级结果等相关信息将通过其网站（<http://www.ccxr.com.cn>）予以公告。发行人亦将通过上海证券交易所网站（<http://www.sse.com.cn>）及监管部门指定的其他媒体将上述跟踪评级结果及报告予以公告，投资者可以在上海证券交易所网站查询上述跟踪评级结果及报告。

## 目录

重大事项提示 .....	4
第一节 释义 .....	11
第二节 发行概况 .....	14
一、本次发行的基本情况 .....	14
二、本次债券发行的有关机构 .....	19
三、认购人承诺 .....	23
四、发行人与本次发行的有关机构、人员的利害关系 .....	23
第三节 风险因素 .....	24
一、与本次债券相关的投资风险 .....	24
二、发行人的相关风险 .....	26
第四节 发行人及本次债券的资信状况 .....	40
一、本次债券的信用评级情况 .....	40
二、信用评级报告的主要事项 .....	40
三、发行人的资信情况 .....	42
第五节 增信机制、偿债计划及其他保障措施 .....	44
一、增信机制 .....	44
二、偿债计划 .....	50
三、偿债资金来源 .....	50
四、偿债应急保障方案 .....	51
五、偿债保障措施 .....	52
六、发行人违约责任 .....	54
第六节 发行人基本情况 .....	56
一、发行人概况 .....	56
二、发行人历史沿革 .....	57



三、发行人的股权结构及权益投资情况 .....	58
四、发行人控股股东和实际控制人 .....	65
五、发行人法人治理结构 .....	67
六、现任董事、监事和高级管理人员的基本情况 .....	69
七、发行人主要业务情况 .....	71
八、关联方及关联交易 .....	103
九、发行人内部管理制度 .....	110
十、信息披露事务与投资者关系管理 .....	111
十一、发行人最近三年规范运作情况 .....	112
<b>第七节 财务会计信息 .....</b>	<b>113</b>
一、公司最近三年合并及母公司财务报表 .....	113
二、合并报表范围的变化 .....	121
三、最近三年及一期主要财务指标 .....	123
四、管理层讨论与分析 .....	125
五、本次债券发行后公司资产负债结构的变化 .....	149
六、重大或有事项或承诺事项 .....	151
七、资产抵押、质押和其他限制用途安排 .....	151
<b>第八节 募集资金运用 .....</b>	<b>152</b>
一、募集资金运用计划 .....	152
二、募集资金运用对发行人财务状况的影响 .....	153
三、募集资金专项账户管理安排 .....	153
<b>第九节 债券持有人会议 .....</b>	<b>154</b>
一、债券持有人行使权利的形式 .....	154
二、债券持有人会议规则 .....	154
<b>第十节 债券受托管理人 .....</b>	<b>165</b>
一、债券受托管理人 .....	165
二、债券受托管理协议主要内容 .....	166
<b>第十一节 发行人、中介机构及相关人员声明 .....</b>	<b>179</b>

<b>第十二节 备查文件 .....</b>	<b>189</b>
一、备查文件内容 .....	189
二、备查文件查阅地点 .....	190
三、备查文件查阅时间 .....	191

## 第一节 释义

在本募集说明书中，除非文意另有所指，下列词语具有如下含义：

本公司、公司、发行人、方兴上海	指	方兴地产投资管理（上海）有限公司
中国金茂、保证人	指	China Jinmao Holdings Group Limited（中国金茂控股集团有限公司）
中化集团	指	中国中化集团公司
中化股份	指	中国中化股份有限公司
中化香港	指	Sinochem Hong Kong（Group）Company Limited（中化香港(集团)有限公司）
《公司章程》	指	《方兴地产投资管理（上海）有限公司章程》
本次债券	指	根据 2015 年 9 月 16 日公司董事决定通过，并经本公司唯一股东中国金茂通过股东决定，经中国证监会核准向合格投资者公开发行的不超过 22 亿元（含 22 亿元）的公司债券
本次发行	指	本次债券的发行
募集说明书	指	发行人根据有关法律、法规为发行本次债券而制作的《方兴地产投资管理（上海）有限公司公开发行 2015 年公司债券募集说明书》
募集说明书摘要	指	发行人根据有关法律、法规为发行本次债券而制作的《方兴地产投资管理（上海）有限公司公开发行 2015 年公司债券募集说明书摘要》
中国证监会、证监会	指	中国证券监督管理委员会
证券登记机构、中国证券登记公司	指	中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

财政部	指	中华人民共和国财政部
国土资源部	指	中华人民共和国国土资源部
住房和城乡建设部、 住建部	指	中华人民共和国住房和城乡建设部
监察部	指	中华人民共和国监察部
上证所	指	上海证券交易所
承销团	指	由主承销商为本次发行而组织的，由主承销商和分销商组成承销机构的总称
《债券受托管理协议》	指	发行人与债券受托管理人签署的《方兴地产投资管理（上海）有限公司 2015 年公司债券受托管理协议》及其变更和补充
《债券持有人会议规则》	指	《方兴地产投资管理（上海）有限公司公开发行 2015 年公司债券债券持有人会议规则》
投资者、持有人	指	就本次债券而言，通过认购、受让、接受赠与、继承等合法途径取得并持有本次债券的主体
公司董事	指	方兴地产投资管理（上海）有限公司执行董事
牵头主承销商、簿记 管理人、债券受托管 理人、中信证券	指	中信证券股份有限公司
联席主承销商、高盛 高华	指	高盛高华证券有限责任公司
发行人律师	指	北京市天元律师事务所
审计机构	指	天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）
资信评级机构、评级	指	中诚信证券评估有限公司

机构、中诚信证评

《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
《管理办法》	指	《公司债券发行与交易管理办法》
新会计准则	指	财政部于 2006 年 2 月 15 日颁布的《企业会计准则——基本准则》和 38 项具体准则，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
最近三年	指	2012 年度、2013 年度、2014 年度
最近三年及一期	指	2012 年度、2013 年度、2014 年度及 2015 年上半年
工作日	指	中华人民共和国商业银行的对公营业日（不包括法定节假日）
交易日	指	上海证券交易所的营业日
法定节假日或休息日	指	中华人民共和国的法定及政府指定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾地区的法定节假日和/或休息日）
元/万元/亿元	指	人民币元/万元/亿元

本募集说明书中，部分合计数与各加数直接相加之和在尾数上可能略有差异，这些差异是由于四舍五入造成的。

## 第二节 发行概况

### 一、本次发行的基本情况

#### （一）发行人基本情况

注册名称：方兴地产投资管理（上海）有限公司

法定代表人：何操

注册资本：800 万美元

实缴资本：800 万美元

成立日期：2007 年 11 月 15 日

注册地址：上海市浦东新区世纪大道 88 号金茂大厦 7 层 706C 室

联系地址：上海市世纪大道 88 号金茂大厦 701 室

工商登记号：310000400548581

组织机构代码证号：66781823-0

联系电话：86-10-59369956

邮政编码：200120

**经营范围：**受方兴地产（中国）有限公司和其所投资企业及关联企业的委托，提供经营决策和管理咨询，财务管理咨询，协助或代理采购及咨询，质量监控和管理咨询，市场营销服务，信息服务，管理服务，产品生产，销售和市场开发过程中的技术支持、员工培训和企业内部人事管理服务，为实施管理人事新产品及高新技术的研究开发，转让或许可其研究开发成果，并提供相应的技术服务（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

#### （二）核准情况及核准规模

2015 年 9 月 16 日，公司董事作出《方兴地产投资管理（上海）有限公司执行董事决定》。2015 年 9 月 16 日，本公司唯一股东中国金茂作出《方兴地产

投资管理（上海）有限公司股东决定，批准公司发行本次债券。本次债券计划一次性发行总规模不超过人民币 22 亿元（含 22 亿元）的公司债券。

经中国证监会于 2015 年 11 月 24 日签发的“证监许可[2015]2694 号”文核准，公司获准向合格投资者公开发行面值总额不超过 22 亿元的公司债券。公司将综合市场等各方面情况确定债券的发行时间、发行规模及其他具体发行条款。

### **（三）本次债券的主要条款**

**发行主体：**方兴地产投资管理（上海）有限公司。

**债券名称：**方兴地产投资管理（上海）有限公司 2015 年公司债券。

**债券期限：**本次债券为 5 年期，附第 3 年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。

**发行规模：**本次公开发行的公司债券规模为人民币 22 亿元，一次性发行。

**债券利率及其确定方式：**本次债券票面年利率将根据簿记建档结果确定。本次债券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，公司可选择调整票面利率，存续期后 2 年票面利率为本次债券存续期前 3 年票面利率加公司调整的基点，在存续期后 2 年固定不变。

**发行人调整票面利率选择权：**公司有权决定在本次债券存续期的第 3 年末调整本次债券后 2 年的票面利率，公司将于本次债券第 3 个计息年度付息日前的第 30 个交易日刊登关于是否调整本次债券票面利率以及调整幅度的公告。若公司未行使利率调整权，则本次债券后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。

**投资者回售选择权：**公司发出关于是否调整本次债券票面利率及调整幅度的公告后，债券持有人有权选择在公告的投资者回售登记期内进行登记，将持有的本次债券按面值全部或部分回售给公司；若债券持有人未做登记，则视为继续持有本次债券并接受上述调整。

**回售登记期：**自发行人发出关于是否调整本次债券票面利率及调整幅度的公告之日起 3 个交易日内，债券持有人可通过指定的方式进行回售申报。债券

持有人的回售申报经确认后不能撤销，相应的公司债券面值总额将被冻结交易；回售登记期不进行申报的，则视为放弃回售选择权，继续持有本次债券并接受上述关于是否调整本次债券票面利率及调整幅度的决定。

**债券票面金额：**本次债券票面金额为 100 元。

**发行价格：**本次债券按面值平价发行。

**债券形式：**实名制记账式公司债券。投资者认购的本次债券在登记机构开立的托管账户托管记载。本次债券发行结束后，债券认购人可按照有关主管机构的规定进行债券的转让、质押等操作。

**发行对象及向公司股东配售安排：**本次债券面向《管理办法》规定的合格投资者公开发行，不向公司股东优先配售。

**起息日：**本次债券的起息日为 2015 年 12 月 9 日。

**付息债权登记日：**每年付息日期之前的第 1 个工作日为本次债券的上一年度的付息债权登记日。在付息债权登记日当日收市后登记在册的本次债券持有人，均有权就所持本次债券获得该付息债权登记日所在计息年度的利息（最后一个计息年度的利息随本金一起支付）。

**付息日期：**本次债券存续期间，本次债券的付息日为 2016 年至 2020 年每年的 12 月 9 日。若投资者行使回售选择权，则其回售部分的本次债券的付息日为自 2016 年至 2018 年间每年的 12 月 9 日。如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日；每次付息款项不另计利息。

**到期日：**本次债券的到期日为 2020 年 12 月 9 日。若投资者行使回售选择权，则其回售部分的本次债券的到期日为 2018 年 12 月 9 日。

**兑付债权登记日：**本次债券的兑付债权登记日为 2020 年 12 月 9 日之前的第 3 个工作日；若投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的兑付债权登记日为 2018 年 12 月 9 日之前的第 3 个工作日。在兑付债权登记日当日收市后登记在册的本次债券持有人，均有权获得所持本次债券的本金及最后一期利息。

**兑付日期：**本次债券的兑付日为 2020 年 12 月 9 日；若投资者行使回售选



择权，则其回售部分的本次债券的兑付日为 2018 年 12 月 9 日。如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日，顺延期间兑付款项不另计利息。

**计息期限：**本次债券的计息期限为 2015 年 12 月 9 日至 2020 年 12 月 8 日。若投资者行使回售选择权，则其回售部分的本次债券的计息期限为 2015 年 12 月 9 日至 2018 年 12 月 8 日。

**还本付息方式及支付金额：**本次债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。本次债券于每年的付息日向投资者支付的利息金额为投资者截至付息债权登记日收市时所持有的本次债券票面总额与对应的票面利率的乘积；于兑付日向投资者支付的本息金额为投资者截至兑付债权登记日收市时所持有的本次债券最后一期利息及所持有的债券票面总额的本金。

**付息、兑付方式：**本次债券本息支付将按照证券登记机构的有关规定统计债券持有人名单，本息支付方式及其他具体安排按照证券登记机构的相关规定办理。

**担保情况：**本次债券由中国金茂提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。

**信用级别及资信评级机构：**经中诚信证评综合评定，本公司的主体信用等级为 AA+，本次债券的信用等级为 AAA。

**牵头主承销商、簿记管理人、债券受托管理人：**本公司聘请中信证券股份有限公司担任本次债券的牵头主承销商、簿记管理人及债券受托管理人。

**联席主承销商：**本公司聘请高盛高华证券有限责任公司担任本次债券的联席主承销商。

**发行方式：**本次债券发行采取网下面向合格投资者询价配售的方式，由发行人与牵头主承销商（簿记管理人）根据询价簿记情况进行配售。

**承销方式：**本次债券由主承销商负责组建承销团，以承销团余额包销的方式承销。本次债券发行最终认购不足 22 亿元部分全部由主承销商组织承销团余

额包销，各承销方应足额划付各自承担余额包销责任比例对应的募集款项。

**拟上市交易场所：**上海证券交易所。

**质押式回购：**本公司主体信用等级为 AA+，本次债券信用等级为 AAA，本次债券符合进行质押式回购交易的基本条件，具体折算率等事宜将按上海证券交易所及证券登记机构的相关规定执行。

**募集资金用途：**本次债券募集资金扣除发行费用后拟用于偿还公司下属子公司银行贷款、补充公司流动资金。

**募集资金专项账户：**

账户名称：方兴地产投资管理（上海）有限公司

开户银行：招商银行北京分行营业部

银行账户：110906281010822

**税务提示：**根据国家有关税收法律、法规的规定，投资者投资本次债券所应缴纳的税款由投资者承担。

#### **（四）本次债券发行及上市安排**

##### **1、本次债券发行时间安排**

发行公告刊登日期：2015 年 12 月 7 日。

发行首日：2015 年 12 月 9 日。

预计发行期限：2015 年 12 月 9 日至 2015 年 12 月 10 日，共 2 个工作日。

网下发行期限：2015 年 12 月 9 日至 2015 年 12 月 10 日。

##### **2、本次债券上市安排**

本次发行结束后，本公司将尽快向上证所提出关于本次债券上市交易的申请，具体上市时间将另行公告。

## 二、本次债券发行的有关机构

### （一）发行人：方兴地产投资管理（上海）有限公司

住所：上海市浦东新区世纪大道 88 号金茂大厦 7 层 706C 室

联系地址：上海市世纪大道88号金茂大厦701室

法定代表人：何操

联系人：贾楠

联系电话：86-10-59369956

传真：86-20-59369901

### （二）主承销商

#### 1、牵头主承销商、簿记管理人、债券受托管理人：中信证券股份有限公司

住所：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

联系地址：北京市朝阳区亮马桥路 48 号中信证券大厦

法定代表人：王东明

联系人：白雯萱、韩翔、刘晓渊、王超、赵维、刘腾威

联系电话：010-60833556、3979

传真：010-60833504

#### 2、联席主承销商：高盛高华证券有限责任公司

住所：北京西城区金融大街 7 号北京英蓝国际中心 18 层

联系地址：北京西城区金融大街 7 号北京英蓝国际中心 18 层

法定代表人：宋冰

联系人：冯烨

联系电话：010-6627 3429

传真：010-6627 3300

### **（三）分销商**

#### **1、东海证券股份有限公司**

住所：常州市延陵西路 23 号投资广场 18 层

办公地址：上海市浦东新区东方路 1928 号东海大厦 4 楼

法定代表人：朱科敏

联系人：阮洁琼

联系电话：021-2033 3395

传真：021-5049 8839

#### **2、西部证券股份有限公司**

住所：西安市新城区东大街 232 号信托大厦

办公地址：陕西省西安市东大街 232 号陕西信托大厦 16/17 楼

法定代表人：刘建武

联系人：吴文轩

联系电话：029-8740 6130

传真：029-8740 6100

### **（四）发行人律师：北京市天元律师事务所**

住所：北京市西城区丰盛胡同 28 号太平洋保险大厦 10 层

负责人：朱小辉

经办律师：陈竹莎、姬玉洁

联系电话：010-57763888

传真：010-57763777

**（五）会计师事务所：天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）**

住所：北京市海淀区车公庄西路 19 号外文文化创意园 12 号楼

负责人：赵永春

联系人：刘丛丛、尹磊

联系电话：18612686331、18612686308

传真：010-88018737

**（六）资信评级机构：中诚信证券评估有限公司**

住所：上海市青浦区新业路 599 号一幢 968 室

负责人：关敬如

主要联系人：龚天璇

联系电话：021-51019090

传真：021-51019030

**（七）本次债券保证人：中国金茂控股集团有限公司**

主要办事处：香港湾仔港弯道 1 号会展广场办公大楼 47 楼 4702-4703 室

主席：蔡希有

主要联系人：贾楠

联系地址：北京市西城区复兴门外大街 A2 号中化大厦 10 层

联系电话：86-10-59369956

传真：852-28240300

**（八）簿记管理人收款银行**

账户名称：中信证券股份有限公司

开户银行：中信银行北京瑞城中心支行

银行账户：7116810187000000121

汇入行人行支付系统号：302100011681

联系人：白雯萱、韩翔、刘晓渊、王超、赵维、刘腾威

联系电话：010-60833979

传真：010-60833504

**（九）募集资金专项账户开户银行**

账户名称：方兴地产投资（上海）有限公司

开户银行：招商银行北京分行营业部

银行账户：110906281010822

**（十）申请上市的证券交易所：上海证券交易所**

住所：上海市浦东南路 528 号上海证券大厦

总经理：黄红元

电话：021-68808888

传真：021-68807813

邮政编码：200120

**（十一）公司债券登记机构：中国证券登记结算有限责任公司上海分公司**

住所：上海市浦东新区陆家嘴东路 166 号中国保险大厦 3 楼

负责人：高斌

电话：021-38874800

传真：021-58754185

邮政编码：200120

### 三、认购人承诺

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

（一）接受本募集说明书对本次债券项下权利义务的所有规定并受其约束；

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

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

### 四、发行人与本次发行的有关机构、人员的利害关系

截至 2015 年 8 月 31 日，高盛高华证券有限责任公司未持有发行人股权，亦未持有发行人控股股东中国金茂股票。高盛集团（持有高盛高华证券有限责任公司 33% 股权）未直接持有发行人股票；持有中国金茂 81,235,521 股股票，占中国金茂总股本的 0.76%。

除上述情况外，发行人与本次发行有关的中介机构及其负责人、高级管理人员及经办人员之间不存在直接或间接的股权关系或其他利害关系。

### 第三节 风险因素

投资者在评价和投资本次债券时，除本募集说明书披露的其他各项资料外，应特别认真地考虑下述各项风险因素。

#### 一、与本次债券相关的投资风险

##### （一）利率风险

受国民经济总体运行状况、国家宏观经济环境、金融货币政策以及国际经济环境变化等因素的影响，市场利率存在波动的可能性。由于本次债券可能跨越一个以上的利率波动周期，债券的投资价值在其存续期内可能随着市场利率的波动而发生变动，从而使本次债券投资者持有的债券价值具有一定的不确定性。

##### （二）流动性风险

本次债券发行结束后，本公司将积极申请在上交所上市流通。经监管部门批准，本期公司债券亦可在适用法律允许的其他交易场所上市交易。由于具体上市审批或核准事宜需要在本次债券发行结束后方能进行，并依赖于有关主管部门的审批或核准，公司目前无法保证本次债券一定能够按照预期在上交所交易流通，且具体上市进程在时间上存在不确定性。此外，证券交易市场的交易活跃程度受到宏观经济环境、投资者分布、投资者交易意愿等因素的影响，公司亦无法保证本次债券在上交所上市后本次债券的持有人能够随时并足额交易其所持有的债券。因此，本次债券的投资者在购买本次债券后，可能面临由于债券不能及时上市流通而无法立即出售本次债券的流动性风险，或者由于债券上市流通后交易不活跃甚至出现无法持续成交的情况，而不能以某一价格足额出售其希望出售的本次债券所带来的流动性风险。

##### （三）偿付风险

本公司目前经营和财务状况良好。在本次债券存续期内，宏观经济环境、资本市场状况、国家相关政策等外部因素以及公司本身的生产经营存在着一定



的不确定性。这些因素的变化会影响到公司的运营状况、盈利能力和现金流量，可能导致公司无法如期从预期的还款来源获得足够的资金按期支付本次债券本息，从而使投资者面临一定的偿付风险。

#### **（四）本次债券安排所特有的风险**

本公司拟依靠自身良好的经营业绩、流动资产变现、多元化融资渠道以及良好的银企关系保障本次债券的按期偿付。但是，如果在本次债券存续期内，公司自身的经营业绩出现波动，流动资产不能快速变现或者由于金融市场和银企关系的变化导致公司融资能力削弱，将可能影响本次债券的按期偿付。

#### **（五）资信风险**

本公司目前资信状况良好，能够按时偿付债务本息，在最近三年与其主要客户发生的重要业务往来中，未曾发生任何严重违约。在未来的业务经营中，本公司将秉承诚信经营的原则，严格履行所签订的合同、协议或其他承诺。但在本次债券存续期内，如果因客观原因导致本公司资信状况发生不利变化，将可能使本次债券投资者的利益受到不利影响。

#### **（六）担保风险**

本次债券由中国金茂提供全额无条件且不可撤销连带责任保证担保，属于跨境担保。同时，中国金茂承诺，将在符合中国相关法律法规及适用于中国金茂的相关法律法规的前提下，向本次债券提供其他相应的偿债保障措施，包括但不限于：（1）在符合相关法律法规的条件与程序下，与境内金融机构达成外保内贷安排，由中国金茂在境外向境内金融机构提供担保，由境内金融机构向发行人提供融资用于兑付，中国金茂将配合办理前述外保内贷安排涉及的一切登记/备案手续；（2）中国金茂通过向发行人增加注册资本的方式提升发行人的偿还能力；（3）协调中国金茂及下属全资子（孙）公司的境内可用资金、变现境内资产或提用境内银行授信进行兑付，与兑付所需资金存在不足的部分，中国金茂将积极与外汇管理部门沟通，将境外资金通过合法合规的途径调回境内进行兑付。目前我国的外汇管理规定中未对跨境担保的登记备案做出相应的规范管理，因此本次跨境担保存在无法在外汇管理局登记备案的可能性。虽然中

国金茂制定了相应的补充偿债保障措施，但如我国就上述跨境担保及偿债保障措施的外汇管理规定变动，可能导致中国金茂不能采用上述方式安排资金进行担保履约，从而对债券持有人的利益造成一定的影响。

## （七）评级风险

本次债券的信用评级是由资信评级机构对债券发行主体如期、足额偿还债务本息能力与意愿的相对风险进行的以客观、独立、公正为基本出发点的专家评价。债券信用等级是反映债务预期损失的一个指标，其目的是为投资者提供一个规避风险的参考值。

经中诚信证评综合评定，本公司的主体信用等级为 AA+，本次债券的信用等级为 AAA。资信评级机构对公司本次债券的信用评级并不代表资信评级机构对本次债券的偿还做出了任何保证，也不代表其对本次债券的投资价值做出了任何判断。在本次债券存续期间，若出现任何影响本公司信用等级或债券信用等级的事项，资信评级机构或将调低本公司信用等级或债券信用等级，则可能对投资者利益产生不利影响。

## 二、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 2015 年 6 月 30 日、2014 年 12 月 31 日、2013 年 12 月 31 日和 2012 年 12 月 31 日，公司资产负债率分别为 82.68%、84.28%、85.49%和 93.14%，公司债务资本比率分别为 60.17%、67.72%、57.95%和 80.90%，均处于较高水平。随着业务的发展，为满足本公司的房地产开发项目的资金需求，未来本公司的负债规模可能继续增长，使得更多的经营活动现金流被用于偿本付息，可能减少用于运营支出、资本性支出等用途的现金流；同时，资产负债率的提高可能影响本公司的再融资能力，增加再融资成本，使公司面临一定的偿债压力。

#### 2、未来资金支出压力较大的风险

房地产行业属于资金密集型行业，近年来，房地产开发企业获取土地的资金门槛不断提高，地价款的支付周期有所缩短，增加了企业前期土地储备资金支出负担，且后续项目的开发也需持续的资金支持，因此现金流量的充足程度对维持公司正常的经营运作至关重要。截至 2015 年 6 月 30 日，公司土地储备总面积为 3,451,699 平方米<sup>1</sup>。良好的项目储备情况使公司具备较强的持续发展后劲，但也给公司带来了一定的资金支出压力。公司已建立科学的供销存管理体系，以销定产、量入为出，对项目开发运营节奏保持弹性，以应对市场波动及风险。

### 3、存货跌价风险

公司主营业务以房地产开发销售为主，存货主要由在产品和库存商品等构成。截至 2015 年 6 月 30 日、2014 年 12 月 31 日、2013 年 12 月 31 日和 2012 年 12 月 31 日，公司存货余额分别为 2,033,494.54 万元、1,881,445.59 万元、1,528,514.17 万元和 1,300,996.57 万元，占总资产的比例分别为 59.51%、52.15%、55.69%和 66.37%，公司存货规模及占总资产的比例均相对较高。截至 2015 年 6 月 30 日，公司未计提存货跌价准备。但未来若房地产行业不景气，开发项目利润下滑或项目无法顺利完成开发，或房地产市场需求或者价格下跌，公司将面临存货跌价损失风险，从而对公司的盈利能力产生不利影响。

### 4、关联交易资金拆借风险

报告期内，发行人关联交易包括采购商品和接受劳务、出售商品提供劳务、关联担保、关联资金拆借等。2014 年、2013 年和 2012 年度，发行人采购商品和接受劳务的关联交易发生额分别为 1,623.67 万元、7,518.10 万元和 6,137.60 万元；发行人出售商品和提供劳务的关联交易发生额分别为 75,850.30 万元、0 万元和 0 万元。截至 2014 年 12 月 31 日，发行人与关联方的其他应收款金额合计 598,073.55 万元，其他应付款金额合计 1,294,701.67 万元，关联方往来金额较大。公司 2014 年、2013 年和 2012 年关联方资金拆出金额分别为 551,306.00 万元、120,000.00 万元和 0 万元，2014 年末公司关联方资金拆出金额较大。

---

<sup>1</sup> 指二级土地储备，不含一级土地储备。（募集说明书他处披露口径同上）

发行人其他应收款主要为应收关联方款项。截至 2015 年 6 月末，发行人其他应收款账面金额为 503,837.82 万元，其中经营性款项为 4,373.69 万元，占全部其他应收款账面金额的 0.87%，主要为项目保证金、押金；非经营性款项为 499,464.13 万元，占全部其他应收款账面金额的 99.13%，主要是发行人母公司中国金茂对集团内资金采取集中管理，发行人为中国金茂境内资金归集平台，部分项目的盈余资金集中至归集平台后，通过往来款方式划拨给中国金茂下属关联公司使用形成的其他应收款。这主要是由于中国金茂采取资金集中管控模式所致，中国金茂境内各子公司之间闲置资金均归集到总部控制法人主体并拆借到有需求的公司。中国金茂制定了资金管理制度，对资金调配有严格管理，各单位实行滚动资金计划管理，以项目全周期（目标运营计划书）、年（资金预算）、月（月度资金计划）、周（周下拨计划）为维度预测资金收支。目标运营计划书中的现金流量预测部分以关键开发和运营节点作为编制依据，同时必须计算出 IRR、资金峰值、投资回收期等关键资金指标。年度资金预算以年度经营计划为依据，并按照公司预算管理办法的有关要求进行编制。中国金茂对资金实行严格的计划管理，各子公司须根据年度资金预算并结合实际情况，按照资金计划管理办法定期编制月度资金滚动预测表。中国金茂资本市场部根据资金预算、月度资金计划以及周下拨计划统一调配资金。由于中国金茂此种资金管理模式，因此发行人未来仍可能存在大规模关联方资金拆借。若未来发行人存在未能及时充分披露关联交易的相关信息、与关联方交易未按照市场化原则定价等情况，同时存在大规模关联资金拆出业务，均可能给发行人带来一定的经营、财务、税务和法律风险，并进而对发行人的生产经营活动和市场声誉造成不利影响。

## 5、有息负债规模较大的风险

截至 2015 年 6 月 30 日，公司有息负债余额为 1,190,047.28 万元，其中短期借款余额 256,595.64 万元，一年内到期的长期借款余额 99,958.00 万元，长期借款余额 537,517.64 万元。近年来公司为满足经营发展需要，有息债务规模快速增长，未来若房地产行业形势和金融市场等发生重大不利变化，较大规模的有息负债将使公司面临一定的资金压力。

## 6、经营性现金流波动较大风险

2015 年上半年、2014 年度、2013 年度和 2012 年度，公司经营活动产生的现金流净额分别为 173,838.27 万元、-329,939.21 万元、433,083.69 万元和 83,107.66 万元。公司房地产开发业务属于资金密集型业务，建设周期长，项目前期土地购置、建安投入与销售回款存在一定的时间错配。如果未来宏观经济环境发生较大不利变化，将对公司应收账款的回收、房地产销售产生不利影响，公司经营活动产生的现金流量净额可能会存在一定波动。

## 7、按揭贷款担保风险

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，在商品房办妥权证前，银行要求开发商为购房人的银行借款提供担保。本公司按房地产经营惯例为商品房承购人提供抵押贷款担保。担保期限自保证合同生效之日起至房产购买人取得所购房产的《房屋所有权证》并交付银行办理抵押登记手续之日止。截至 2014 年 12 月 31 日，公司为客户按揭贷款约 22.09 亿元提供保证担保。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，公司将承担一定的经济损失。

## （二）经营风险

### 1、宏观经济、行业周期的风险

公司所处的房地产行业与国民经济和国民生活紧密相联、息息相关，长期以来受到政府和社会各界的密切关注。从中长期的角度，行业可能受到宏观经济整体增长速度、城镇化进程的发展阶段以及老龄化社会加速到来等经济基本面的影响。从中短期的角度，政策层面对于行业的周期波动可能带来一定影响。政府可能根据国家宏观经济和社会发展的整体状况，通过土地政策、产业政策、信贷政策和税收政策等一系列措施，引导和规范行业的健康发展。从 2002 年以来，国家相继采取了一系列宏观政策措施，出台了一系列政策法规，从信贷、土地、住房供应结构、税收、市场秩序、公积金政策等方面对房地产市场进行

了规范和引导。宏观经济形势和政府政策将影响房地产市场的总体供求关系、产品供应结构等，并可能使房地产市场短期内产生波动。如果公司不能适应宏观经济形势的变化以及政策导向的变化，则公司的经营管理和未来发展将可能受到不利影响。

## 2、土地、原材料及劳动力成本上升风险

近年来，受到国内外经济形势的影响，房地产项目的土地、原材料和劳动力成本均有较大幅度的上涨，加大了房地产企业盈利增长的难度。尽管公司采取了一系列措施对业务成本进行有效控制，以抵御土地、原材料和劳动力成本上升的影响，但是由于房地产项目的开发周期较长，在项目开发过程中，土地价格、原材料价格、劳动力工资等生产要素价格的波动仍然存在，并都会在一定程度上影响项目的开发成本，从而影响公司的盈利能力。

## 3、主营业务毛利率波动的风险

2012 年-2014 年度及 2015 年上半年度，公司整体业务毛利润分别为 75,886.32 万元、279,660.18 万元、183,961.57 万元和 37,687.34 万元，整体业务毛利率分别为 26.36%、35.68%、39.63%和 29.14%，其中土地一级开发毛利率分别为 23.36%、36.88%和 46.00%，2015 年上半年公司无土地一级开发业务收入，物业销售的毛利率分别为 35.77%、29.42%、29.11%和 29.11%。由于一级土地开发在发行人主营业务收入中占比较大，且该板块毛利率高于物业销售板块，公司主营业务毛利率随着一级土地开发确认收入的节奏不同有所波动。未来，随着二级市场房屋销售收入不断增加，公司还面临房地产开发项目毛利率下降的风险。同时，公司收入结构存在因政策因素发生调整的风险，毛利率较高的一级开发业务占比下降，物业销售占比上升，从而影响公司整体毛利率，对公司的偿债能力产生不利影响。

## 4、市场竞争风险

公司作为中化集团房地产板块业务主要的境内运营平台之一，在高端房地产项目开发领域占据领先地位。但近年来，国内增加了大量房地产开发商及房地产投资项目；同时众多国际知名、实力雄厚的房地产开发企业进入中国，公

司面临较大的行业竞争风险。房地产开发商之间的竞争可能导致土地成本增加、原材料成本上涨、优质建筑承包商短缺、政府审批变缓等现象，同时加之某些区域出现的房地产市场供给过剩的情况已经对当地房价造成了一定压力，这就要求公司及时根据市场环境的变化调整经营策略，并比竞争对手更敏锐而有效地对市场需求变化做出反应。

## 5、项目开发风险

房地产项目开发周期长、投资大、涉及相关行业广、合作单位多，需要接受规划、国土、建设、房管、消防和环保等多个政府部门的审批和监管，这使得公司对项目开发控制的难度增大。虽然公司积累了丰富的房地产开发经验，具备较强的项目操作能力，但如果在房地产项目开发中的任何一个环节出现重大变化或问题，都将直接影响项目开发进度，进而影响项目开发收益及收益实现的时间。

## 6、经营地域集中度较高风险

发行人主要项目和收入主要来自长沙地区，最近三年及一期，长沙市营业收入占营业收入的比重分别为 96.19%、87.06%、95.34%和 75.87%。如果长沙市对商用物业和住宅的需求或价格下跌，会对发行人的业务、现金流和经营业绩构成重大不利影响。虽然发行人目前已在北京、广州、上海、丽江、青岛等地布局，但在未来对外扩张的过程中，发行人可能受到地方政府关系、客户群行业及喜好差异、当地承包商及供应商的可靠性、市政规划政策等多个因素影响，从而对整体业务造成不良影响。

## 7、土地一级开发风险

公司 2012 年、2013 年和 2014 年营业收入中土地一级开发收入占比分别为 75.87%、83.66%和 62.26%。土地一级开发业务周期长，投资金额大，政府收储后，根据政府的土地指标进行招拍挂，最后以土地出让款的分成来实现资金回收，整个过程较长，易受政府用地指标、宏观调控政策和土地拍卖价格的影响，会有一定的波动从而影响公司的盈利能力。

## 8、土地闲置风险

近年来，国家出台了多项针对土地闲置的处置政策，包括 2002 年 5 月国土资源部颁布的《招标投标挂牌出让国有土地使用权规定》、2004 年 10 月国务院发布的《关于深化改革严格土地管理的决定》和 2008 年 1 月颁布的《国务院关于促进节约集约用地的通知》、2010 年 9 月国土资源部颁布的《关于进一步加强房地产用地和建设管理调控的通知》、同期住建部颁布的《进一步贯彻落实国务院坚决遏制部分城市房价过快上涨通知提出四项要求》等，加大了对土地闲置的处置力度。根据 2012 年 5 月国土资源部修订通过的《闲置土地处置办法》等相关规定，属于政府、政府有关部门的行为造成动工开发延迟的除外。虽然公司一贯遵守国家政策，严格在规定的时间内实现房地产开发项目的动工开发和销售，但是若公司未来对所拥有的项目资源未能按规定期限动工开发，将使公司面临土地闲置处罚甚至土地被无偿收回的风险。

## 9、工程质量风险

房地产项目开发涉及了勘探、设计、施工、材料、监理、销售和物业管理等诸多方面，尽管公司一直以来均致力于加强对项目的监管控制及相关人员的责任意识和专业培训，制定了各项制度及操作规范，建立了完整的质量管理体系和控制标准，并以招标方式确定设计、施工和监理等专业单位负责项目开发建设各个环节，但其中任何一个方面的纰漏都可能导致工程质量问题，从而损害公司的品牌声誉和市场形象，并给公司造成一定的经济损失。

## （三）管理风险

### 1、跨区域经营风险

公司业务涉及北京、上海、广州、长沙、丽江、青岛等多地。虽然目前公司已建立较为完善的内部管理体系，日常运营状况良好，但公司对外扩张的发展战略对公司跨区域管理能力及员工队伍建设提出较高要求。若公司未来不能持续保持和提高管理水平和管理效率，充分发挥规模优势，将对公司经营业绩和持续发展造成不利影响。

### 2、人力资源管理风险

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。

### 3、子公司管理风险

截至 2015 年 6 月 30 日，公司纳入合并报表范围内控股子公司共有 29 家，合营、联营子公司 6 家。虽然公司对子公司运营管理形成了较为完善的内部管理机制，但若管理体系不能有效运作，则将对公司的业务开展、品牌声誉产生一定不利影响。

## （四）政策风险

### 1、针对房地产行业的宏观政策风险

公司所处的房地产行业与国民经济和国民生活紧密相联、息息相关，长期以来受到政府和社会各界的密切关注。因此，从 2002 年以来，国家相继采取了一系列宏观政策措施，出台了一系列政策法规，从信贷、土地、住房供应结构、税收、市场秩序、公积金政策等方面对房地产市场进行了规范和引导。这些政策包括但不限于 2002 年 5 月国土资源部颁布的《招标拍卖挂牌出让国有土地使用权规定》、2005 年 5 月原建设部等七部委联合发布的《关于做好稳定住房价格工作意见的通知》、2006 年 5 月原建设部等九部委联合发布的《关于调整住房供应结构稳定住房价格的意见》、2007 年 1 月国家税务总局《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》、2007 年 9 月国土资源部修正的《招标拍卖挂牌出让国有建设用地使用权规定》、2008 年 1 月国务院出台的《国务院关于促进节约集约用地的通知》、2008 年 10 月财政部和国家税务总局联合发布的《关于调整房地产交易环节税收政策的通知》、2008 年 12 月国务院出台的《国务院办公厅关于促进房地产市场健康发展的若干意见》、2009 年 5 月国家税务总局发布的《土地增值税清算管理规程》以及同期国务院发布的《国务院关于调整固定资产投资项目资本金比例的通知》、2009 年 11 月财政部、国土资源部、中国人民银行、中华人民共和国监察部和中华人民共和国审计署联合发布的《关于进一步加强土地出让收支管理的通知》等。

2010 年，政府在一年内出台了一系列法律法规，进一步规范房地产行业的健康发展。2010 年 1 月 14 日，国土资源部发布《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》提出，申报住宅用地的，经济适用住房、廉租住房和中低价位、中小套型普通商品住房用地占住宅用地的比例不得低于 70%。2010 年 4 月 17 日，国务院发布了《国务院关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》对异地购房、二套房贷标准做出具体可执行的措施。2010 年 9 月国土资源部颁布的《关于进一步加强房地产用地和建设管理调控的通知》、同期住房城乡建设部颁布的《进一步贯彻落实国务院坚决遏制部分城市房价过快上涨通知提出四项要求》等，加大了对土地闲置的处置力度。

2012 年 5 月，国土资源部修订通过《闲置土地处置办法》。2013 年上半年，国务院常务会议确定了五项加强房地产市场调控的政策措施，宣告房地产调控进一步趋紧，对北上广等一线城市投资投机需求的抑制再度升级。

此外，最近几年，政府正在努力解决房地产市场过热问题，出台了一系列旨在降低市场对投资性房地产需求的政策，例如：2010 年 1 月 7 日，国务院办公厅发布《关于促进房地产市场平稳健康发展的通知》；2010 年 11 月，住建部和国家外汇管理局发布《进一步规范境外机构和个人购房管理的通知》；2011 年 1 月 26 日，国务院发布《进一步做好房地产市场调控工作有关问题的通知》；2013 年 2 月 20 日，国务院发布“新国五条”，进一步明确了支持自住需求、抑制投机投资性购房是房地产市场调控必须坚持的一项基本政策；2013 年 3 月 1 日，国务院发布《关于继续做好房地产市场调控工作的通知》，在“新国五条”的基础上进一步明确中央政府对房地产的调控决心与力度，旨在稳定房价、抑制投机性购房，并结合供给端的调整以期建立与完善房地产健康发展的长效机制。

上述宏观政策将影响房地产市场的总体供求关系、产品供应结构等，并可能使房地产市场短期内产生较大的波动。如果公司不能适应宏观政策的变化，则公司的经营管理和未来发展将可能受到不利影响。

## 2、金融政策变化的风险

房地产行业属于资金密集型行业，资金一直都是影响房地产企业做大做强

的关键因素之一。近年来，国家采取了一系列措施，对包括购房按揭贷款和开发贷款在内的金融政策进行调整，以适应宏观经济和房地产行业平稳发展的需要，对房地产企业的经营和管理提出了更高的要求。

2007 年 9 月 27 日，中国人民银行、银监会联合下发的《关于加强商业性房地产信贷管理的通知》（银发〔2007〕359 号）规定，对已利用贷款购买住房、又申请购买第二套（含）以上住房的，贷款首付款比例不得低于 40%。2008 年 8 月 28 日，中国人民银行、银监会联合下发了《关于金融促进节约集约用地的通知》，就充分利用和发挥金融在促进节约集约用地方面的积极作用提出了具体的要求。该通知强调，禁止向房地产开发企业发放专门用于缴交土地出让价款的贷款；土地储备贷款采取抵押方式的，应具有合法的土地使用证，贷款抵押率最高不得超过抵押物评估价值的 70%，贷款期限原则上不超过 2 年；对国土资源部门认定的房地产项目超过土地出让合同约定的动工开发日期满一年、完成该宗土地开发面积不足三分之一或投资不足四分之一的企业，应审慎发放贷款，并从严控制展期贷款或滚动授信；对国土资源部门认定的建设用地闲置 2 年以上的房地产项目，禁止发放房地产开发贷款或以此类项目建设用地作为抵押物的各类贷款（包括资产保全业务）。该通知指出，要加强金融支持，切实促进节约集约用地；优先支持节约集约用地项目建设；优先支持节地房地产开发项目。

2010 年 9 月 29 日，中国人民银行和银监会联合发布了《关于完善差别化住房信贷政策有关问题的通知》，禁止商业银行对新开发项目和有违法违规记录开发商的重建提供贷款。违法违规内容包括土地闲置、改变土地用途、施工拖延和拒绝出售物业。

2010 年 11 月，财政部和中国人民银行联合发布了《关于规范住房公积金个人住房贷款政策有关问题的通知》，规定：第一套小于 90 平方米住房的首付应不少于 20%，大于或等于 90 平方米的住房首付应不少于 30%；第二套住房首付比例为至少 50%，贷款利率为基准利率的 110%；第二套住房贷款仅提供给家庭成员人均住房数量低于平均水平的自用普通住房购买者；不提供第三套住房的住房公积金贷款。并且，银监会不断重申将严格执行差别化房贷政策。

2012 年 11 月，国土资源部、财政部、中国人民银行和银监会联合发布了《关于加强土地储备与融资管理的通知》，规范土地储备融资行为，严格土地储备资金管理，切实防范金融风险。

2014 年 9 月 29 日，央行和银监会发布《关于进一步做好住房金融服务工作的通知》。该通知称，积极支持居民家庭合理的住房贷款需求，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，具体由银行业金融机构根据风险情况自主确定。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。

2015 年 3 月，中国人民银行、住房城乡建设部和银监会联合发布《关于个人住房贷款政策有关问题的通知》，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%，具体首付款比例和利率水平由银行业金融机构根据借款人的信用状况和还款能力等合理确定。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%。

虽然公司通过多年的经营发展，一方面与各大银行建立了长期合作关系，拥有稳定的信贷资金来源，另一方面又积极建立与资本市场的对接通道，但是金融政策的变化和实施效果，将可能对公司的日常经营产生一定程度的不利影响。

### 3、土地政策变化的风险

土地是房地产开发必不可少的资源。房地产开发企业必须通过出让（包括招标、拍卖、挂牌等形式）、转让等方式取得拟开发项目的国有土地使用权，涉及土地规划和城市建设等多个政府部门。近年来，国家出台了一系列土地宏观调控政策，进一步规范土地市场。若土地供应政策、土地供应结构、土地使用政策等发生变化，将对房地产开发企业的生产经营产生重要影响。

2006年5月，国务院加大了对闲置土地的处置力度，对超出合同约定动工开发日期满一年未动工开发的，依法从高征收土地闲置费，并责令限期开工、竣工。满两年未动工开发的，无偿收回土地使用权，对虽按照合同约定日期动工建设，但开发建设面积不足1/3或已投资额不足1/4，且未经批准中止开发建设连续满一年的，按闲置土地处置。2008年1月，国务院颁布的《国务院关于促进节约集约用地的通知》重申并强调了土地闲置满两年的无偿收回，土地闲置满一年不满两年的，按出让或划拨土地价款的20%征收土地闲置费，并提出对闲置土地特别是闲置房地产用地要征缴增值地价，同时要求金融机构对房地产项目超过土地出让合同约定的动工开发日期满一年，完成土地开发面积不足1/3或投资不足1/4的企业，应审慎贷款和核准融资，从严控制展期贷款或滚动授信。

为了克服各地盲目扩大城市建设规模，控制建设用地总量增长过快，2006年8月，财政部、国土资源部、中国人民银行颁布的《关于调整新增建设用地土地有偿使用费政策等问题的通知》提高了新增建设用地土地有偿使用费缴纳标准。自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。此外，对已经批准但闲置的建设用地严格征收土地使用费。2010年3月8日，国土资源部出台了19条土地调控新政，即《关于加强房地产用地供应和监管有关问题的通知》，该通知明确规定开发商竞买保证金不得低于土地出让最低价的20%、1个月内必须缴纳出让价款的50%、囤地开发商将被“冻结”等19条内容。

为了优化土地资源配置，建立公开透明的土地使用制度，国家有关部门逐步推行经营性土地使用权招标、拍卖、挂牌出让制度。2004年3月18日国土资源部、监察部颁布的《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》规定自2004年8月31日起，国土资源部要求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，进一步强调房地产开发用地必须采用招标、拍卖、挂牌方式公开出让。此后，还对通过招标、拍卖、挂牌出让国有土地使用权的范围进行了明确的界定。2011年5月，国土资源部出台《关于坚持和完善土地招标拍卖挂牌出让制度的意见》以完善招拍挂的工地政策并加强土地出让政策在房地产市场调控中的积极作用。

预计国家未来将继续执行更为严格的土地政策和保护耕地政策。而且，随着我国城市化进程的不断推进，城市可出让的土地总量越来越少，土地的供给可能越来越紧张。土地是房地产开发企业生存和发展的基础。若不能及时获得项目开发所需的土地，公司的可持续稳定发展将受到一定程度的不利影响。

#### 4、税收政策变化的风险

地产行业税收政策的变化直接影响到市场的供需形势，从而对公司经营产生重大影响。从需求层面看，除少数年份外，税收政策的变化大多以抑制需求为主，对购房需求产生了实质影响，例如：2005 年二手房交易增加营业税，2009 年营业税免征时限由两年变为五年，2010 年二次购房契税减免取消<sup>2</sup>，2011 年上海及重庆出台房产税试点，2012 年住房交易个人所得税从严征收，以及 2013 年二手房交易的个人所得税由交易总额的 1% 调整为按差额 20% 征收。

2015 年 3 月，财政部和国家税务总局联合下发《关于调整个人住房转让营业税政策的通知》，规定个人将购买不足 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。而从供给层面看，历次土地增值税预征税率变化，以及 2009 年开始从严清缴土地增值税等对房地产行业供给都具有较大的影响。

5 月 18 日国务院批转国家发改委《关于 2015 年深化经济体制改革重点工作的意见》要求，力争全面完成营业税改增值税改革，将建筑业、房地产业、金融业和生活服务四大领域纳入“营改增”范畴。上述改革中房地产业的增值税税率和抵扣项目尚不明确，且土地成本较难获得相关税务发票进行进项抵扣，因此有可能造成公司税负增加的风险。

#### 5、严格执行节能环保政策的风险

---

<sup>2</sup>2013 年 9 月 29 日，经国务院批准，财政部、国家税务总局、住房和城乡建设部联合发布《关于调整房地产交易环节契税个人所得税优惠政策的通知》（财税[2010]94 号）。根据通知，从 2010 年 10 月 1 日起，“对个人购买普通住房，且该住房属于家庭（成员范围包括购房人，配偶以及未成年子女）唯一住房，减半征收契税。对个人购买 90 平方米及以下普通住房，且属于家庭唯一住房，减按 1% 征收契税。个人购买的普通住房，凡不符合上述规定的，不得享受上述优惠政策”。

公司所有发展项目均需要严格执行国家有关建筑节能标准。目前，我国对环境保护的力度趋强，对原材料、供热、用电、排污等诸多方面提出了更高的要求，不排除在未来几年会颁布更加严格的环保法律法规，公司可能会因此增加环保成本或其他费用支出；同时，由于环保审批环节增加、审批周期加长，公司部分项目的开发进度可能受到不利影响。

#### **（五）不可抗力风险**

严重自然灾害以及突发性公共卫生事件会对公司的财产、人员造成损害，并有可能影响公司的正常生产经营。

## 第四节 发行人及本次债券的资信状况

### 一、本次债券的信用评级情况

经中诚信证评综合评定，发行人主体信用等级为 AA+，评级展望为稳定，本次债券信用等级为 AAA。中诚信证评出具了《方兴地产投资管理（上海）有限公司公开发行 2015 年公司债券信用评级报告》，该评级报告在中诚信证评网站（<http://www.ccxr.com.cn>）予以公布。

### 二、信用评级报告的主要事项

#### （一）信用评级结论及标识所代表的涵义

经中诚信证评综合评定，发行人主体信用等级为 AA+，评级展望为稳定，该级别反映方兴上海偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响较小，违约风险很低。本次债券信用等级为 AAA，说明债券信用质量极高，信用风险极低。该级别同时考虑了中国金茂控股集团有限公司就本次债券兑付提供的全额无条件且不可撤销的连带责任保证担保所起的保障作用。

#### （二）评级报告的内容摘要

中诚信证评肯定了方兴上海控股方中国金茂雄厚的股东背景、很强的品牌知名度、良好的区域布局以及优质商业为其带来的稳定现金流，方兴上海在中国金茂体系内的重要地位以及丰富的土地一级开发经验对公司信用质量的支持。同时，中诚信证评也关注到中国金茂部分项目的去化情况以及一级土地开发所具有的不确定性可能对公司及本次债券信用质量产生的影响。

##### 1、 优势

发行人控股股东中国金茂具有雄厚的股东背景。中国金茂实际控股方中化集团是国务院国资委监管的国有重要骨干企业，2014 年位列《财富》全球 500 强第 107 位，综合实力雄厚；中国金茂是中化集团在房地产业务板块的唯一运营平台，得到了中化集团多方面的支持。



中国金茂具有很高的品牌知名度，区域布局优势明显，且优质的商业及酒店物业可形成稳定现金流。目前，中国金茂在住宅及商业物业领域已形成了“金茂”品牌，具有广泛的市场影响力；同时，其可售及储备资源集中于上海、北京、广州、重庆和长沙等一二线城市，自持商业及高星级酒店亦具有较高的品质并集中于一线城市或旅游热点城市的核心地段，可为其未来发展提供有力保障。

发行人在中国金茂体系内具有重要地位，并具有丰富的土地一级开发经验。发行人是中国金茂在境内最重要的房地产开发业务投资平台，其重要的战略地位使中国金茂对其业务发展进行了持续的支持。同时，发行人在长沙梅溪湖项目中累积了丰富的土地一级开发经验，并已形成了较为成熟的业务模式，为在其他区域的推广复制形成了基础。

中国金茂提供连带保证责任担保的具有增信效果。近年来中国金茂业务规模快速增长，并具有较强的盈利能力及获现能力，目前其债务期限结构合理、财务结构稳健；同时中国金茂承诺将继续支持方兴上海，并积极协调多种渠道以支持本次债券还款安排。

## 2、关注

中国金茂部分项目去化情况。近年来中国金茂已竣工物业规模有所增长，占存货的比重逐年上升，需要关注其别墅等高端物业以及二线城市商业的去化情况。

土地一级开发进展存在一定不确定性。考虑到土地一级开发项目受当地城市规划调整以及政府审批环节、拆迁进度等影响较大，项目开发进度把控具有一定难度，或对公司及中国金茂的经营管理能力提出更高要求。

## （三）跟踪评级的有关安排

根据中国证监会相关规定、评级行业惯例以及中诚信证评评级制度相关规定，自首次评级报告出具之日（以评级报告上注明日期为准）起，中诚信证评将在本次债券信用级别有效期内或者本次债券存续期内，持续关注本次债券发行人外部经营环境变化、经营或财务状况变化以及本次债券偿债保障情况等因素，以对本次债券的信用风险进行持续跟踪。跟踪评级包括定期和不定期跟踪

评级。

在跟踪评级期限内，中诚信证评将于本次债券发行主体及担保主体（如有）年度报告公布后二个月内完成该年度的定期跟踪评级。此外，自本次评级报告出具之日起，中诚信证评将密切关注与发行主体、担保主体（如有）以及本次债券有关的信息，如发生可能影响本次债券信用级别的重大事件，发行主体应及时通知中诚信证评并提供相关资料，中诚信证评将在必要时及时启动不定期跟踪评级，就该事项进行调研、分析并发布不定期跟踪评级结果。

中诚信证评的定期和不定期跟踪评级结果等相关信息将在中诚信证评网站（[www.ccxr.com.cn](http://www.ccxr.com.cn)）和交易所网站予以公告，且交易所网站公告披露时间应早于在其他交易场所、媒体或者其他场合公开披露的时间。

如发行主体、担保主体（如有）未能及时或拒绝提供相关信息，中诚信证评将根据有关情况进行分析，据此确认或调整主体、债券信用级别或公告信用级别暂时失效。

### 三、发行人的资信情况

#### （一）发行人获得主要贷款银行的授信情况

本公司在各大银行等金融机构的资信情况良好，与国内主要商业银行一直保持长期合作伙伴关系，获得较高的授信额度，间接债务融资能力较强。截至2015年6月30日，公司获得银行给予的集团授信总额度合计为158.00亿元，其中已使用授信额度82.59亿元，未使用授信余额75.41亿元。

#### （二）最近三年及一期与主要客户发生业务往来时，是否有严重违约现象

最近三年及一期，本公司与主要客户发生业务往来时，本公司未曾有严重违约。

#### （三）最近三年及一期发行的债券以及偿还情况

截至本募集说明书签署日，本公司未发行债券。

#### （四）累计公司债券余额及其占发行人最近一期净资产的比例

截至本募集说明书签署日，公司未发行债券。

**（五）发行人最近三年及一期合并财务报表口径下的主要财务指标**

主要财务指标	2015年6月30日	2014年12月31日	2013年12月31日	2012年12月31日
流动比率	1.33	1.35	1.44	1.48
速动比率	0.44	0.58	0.62	0.48
资产负债率	82.68%	84.28%	85.49%	93.14%
主要财务指标	2015年1-6月	2014年度	2013年度	2012年度
EBITDA 利息保障倍数	-	2.88	7.29	1.39
贷款偿还率	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
利息偿付率	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%

注：除特别注明外，以上财务指标均按照合并报表口径计算。

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=（流动资产－存货）/流动负债；
- 3、资产负债率=总负债/总资产；
- 4、EBITDA 利息保障倍数=（利润总额+计入财务费用的利息支出+折旧+摊销）/（计入财务费用的利息支出+资本化利息支出）；
- 5、贷款偿还率=实际贷款偿还额/应偿还贷款额；
- 6、利息偿付率=实际支付利息/应付利息。

## 第五节 增信机制、偿债计划及其他保障措施

### 一、增信机制

本次债券由中国金茂提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。

#### （一）保证人基本情况

名称：中国金茂控股集团有限公司

英文名：China Jinmao Holdings Group Limited

主要办事处：香港湾仔港弯道 1 号会展广场办公大楼 47 楼 4702-4703 室

中国主要办公地址：北京市复兴门外大街 A2 号中化大厦 10 层

主席：蔡希有

成立日期：2004 年 6 月 2 日

中国金茂是中国中化集团公司旗下房地产和酒店板块的平台企业，实际控制人为国资委。

中国金茂于 2007 年 8 月 17 日在香港联合交易所上市，是香港恒生综合指数成分股之一。截止 2015 年 6 月 30 日，中国金茂已发行股份 10,671,280,009 股。

中国金茂的主要业务为投资控股，其下属公司主要在中国大陆从事地产投资及开发业务，业务范围涵盖一级土地开发与销售、住宅开发与销售、商办物业开发与经营、金融及服务衍生业务四大板块。

中国金茂是一家大型高端地产开发商和运营商，业务板块涵盖高端地产开发、商务商业租赁及酒店投资与经营等，充分发挥板块间协同效应，打造了以“金茂”品牌为核心的高端系列产品。中国金茂已在北京、上海、三亚、长沙等地相继开发了多个优质地产项目，拥有包括上海金茂大厦、北京凯晨世贸中心、南京玄武湖金茂广场等多个城市地标项目，亦投资持有多家五星级豪华酒店。

#### （二）保证人最近一年的主要财务数据和财务指标

## 1、主要财务数据（合并口径）

单位：万元港币

项目	2014 年 12 月 31 日
总资产	13,802,576.8
净资产	5,633,257.1
营业收入	2,954,815.4
净利润	665,559.8

注：以上数据经安永会计师事务所根据香港会计师公会颁布的香港审计准则进行审核。

## 2、主要财务指标（合并口径）

项目	2014 年 12 月 31 日/2014 年度
资产负债率	59.19%
净资产收益率	11.81%
流动比率（倍）	1.64
速动比率（倍）	1.64

注：财务指标计算公式：

- （1）资产负债率=负债总额/资产总额
- （2）净资产收益率=净利润/期末净资产
- （3）流动比率=流动资产/流动负债
- （4）速动比率=（流动资产-存货）/流动负债

### （三）保证人资信状况

中国金茂作为香港联交所主板的上市公司，资信状况良好，与国内、外主要银行保持着良好合作伙伴关系，报告期内在偿还有息债务方面未发生违约行为。

### （四）累计对外担保余额

截至 2014 年 12 月 31 日，中国金茂就集团若干物业买家的按揭融资提供为数约港币 840,988.10 万元的担保。除此之外，中国金茂无其他对外担保。

截至 2014 年 12 月 31 日，公司累计对外担保余额占净资产的比例为 14.93%。

房地产开发商为物业买家提供按揭融资担保属于行业惯例，上述担保是为买家提供的短期过渡性担保，以便买家在取得物业所有权证之前能够成功取得银行按揭贷款。此类担保持续时间短，且被担保方非常分散，因买家出现拖欠款项导致中国金茂承担担保责任的风险很小，因此对中国金茂的偿债能力不存在重大不利影响。

## （五）偿债能力分析

中国金茂截至 2014 年末的流动比率和速动比率分别为 1.64 和 1.64，资产的流动性较好，短期偿债能力良好；资产负债率为 59.19%，负债水平较低。2014 年 12 月 31 日，中国金茂现金及现金等价物余额为 124.55 亿元，现金储备充足。

截至 2014 年 12 月 31 日，中国金茂获得银行的授信额度总额为人民币 286.67 亿元，美元 3.15 亿元，剩余可使用授信额度为人民币 158.53 亿元，美元 2.08 亿元。

综上所述，中国金茂资产负债结构合理、现金储备充沛，且拥有充足的银行授信额度，流动性良好，能够为发行人本次公司债券的发行提供充足的担保。

## （六）保证人主要资产情况及其受限情况

中国金茂作为发行人的控股股东，持有发行人 100% 股权。截至 2014 年 12 月 31 日，中国金茂拥有开发物业约 979 万平方米、土地一级开发 2,085 万平方米、6 处投资物业约 55 万平方米、9 家高档酒店。

截至 2014 年 12 月 31 日，中国金茂的计息银行贷款及其他借款乃以本集团的酒店物业及楼宇港币 103,300 万元、发展中物业港币 2,395,940 万元、持作出售物业港币 25,930 万元、土地使用权港币 23,150 万元、投资物业港币 1,228,050 万元、应收贸易账款港币 870 万元及银行存款港币 630 万元作抵押。截至 2014 年 12 月 31 日，中国金茂受限银行存款港币 159,200 万元。

中国金茂其他主要资产均经营正常，除上述情况外，不存在其他权利限制或后续权利限制安排。

## （七）担保函的主要内容

### **1、被担保的债券种类、数额**

被担保的债券为发行人经股东批准，并经中国证监会核准后公开发行的所有各期、各种类的总额不超过人民币 22 亿元的公司债券。

### **2、保证范围**

担保函项下保证人的担保范围包括本次债券的本金及利息、违约金、损害赔偿金、实现债权的费用及其他应支付的合理费用。

### **3、担保方式**

保证人提供担保的方式为全额无条件且不可撤销的连带责任保证担保。

### **4、保证期间**

担保函项下的保证期间为本次债券的存续期及本次债券到期日后两年止。如本次债券分期发行，各期债券的保证期间应分别计算，分别为各期债券的存续期及各期债券到期日届满后两年止。

债券持有人在保证期间内未要求保证人承担保证责任的，或债券持有人在保证期间主张债权后未在诉讼时效期限届满之前向保证人追偿的，保证人免除保证责任。

### **5、保证责任的承担**

如发行人未按照本次债券募集说明书的规定按期、足额将到期的本次债券利息和/或本金划入本次债券登记机构指定的银行账户时，依照本次债券受托管理协议的约定，债券受托管理人应在本次债券付息日和/或到期日的次日，代理债券持有人向保证人发出书面索赔通知，要求保证人履行保证责任，代发行人偿付本次债券的到期本金和/或利息。债券受托管理人未能在上述期限内发出索赔通知的，债券持有人有权自行向保证人发出索赔通知。保证人在此指定发行人代为接收债券受托管理人和/或债券持有人发出的前述索赔通知。

保证人应在收到债券受托管理人或债券持有人根据担保函的规定发出的书面索赔通知后，在不超过保证人保证范围的情况下，且在符合中华人民共和国（以下简称“中国”，仅为本担保函之目的，不包括香港特别行政区、澳门特别行政

区及台湾地址，下同）相关法律法规及适用于保证人的相关法律法规的前提下尽快履行保证责任。

## **6、其他偿债保障措施**

保证人承诺，在根据担保函之规定就本次债券提供连带责任保证担保外，还将在符合中国相关法律法规及适用于保证人的相关法律法规的前提下，向本次债券提供其他相应的偿债保障措施，包括但不限于：

- （1） 在符合相关法律法规的条件与程序下，与境内金融机构达成外保内贷安排，由保证人在境外向境内金融机构提供担保，由境内金融机构向发行人提供融资用于兑付，保证人将配合办理前述外保内贷安排涉及的一切登记/备案手续；
- （2） 保证人通过向发行人增加注册资本的方式提升发行人的偿还能力；
- （3） 协调保证人及下属全资子（孙）公司的境内可用资金、变现境内资产或提用境内银行授信进行兑付，与兑付所需资金存在不足的部分，保证人将积极与外汇管理部门沟通，将境外资金通过合法合规的途径调回境内进行兑付。

## **7、财务信息披露**

本次债券有关主管部门、债券持有人及债券受托管理人有权对保证人的财务状况进行监督，保证人应当按照有关监管规定的要求定期提供会计报表等财务信息。

## **8、主债权的变更**

经本次债券有关主管部门、发行人和债券持有人会议批准，本次债券利率、期限、还本付息方式等发生变更（但债券总额不超过人民币 22 亿元）时，不需另行经过保证人同意，保证人在担保函规定的范围内继续承担保证责任。

## **9、担保函生效**

担保函于本次债券发行获得中国证券监督管理委员会核准并成功发行之日



起生效。如因其他原因导致本次债券未能发行，担保函自动失效。

#### **（八）担保和其他偿债辅助措施的履约**

本次债券由中国金茂提供全额无条件且不可撤销的连带责任保证担保，构成了担保人向债权人书面作出的、具有法律约束力、承诺按照担保合同约定履行相关付款义务并可能产生资金跨境收付或资产所有权跨境转移等国际收支交易的担保行为，即跨境担保。此外，根据《担保函》，中国金茂亦同意采取外保内贷、增加出资及调动其他境内资源实现兑付等偿债辅助措施（详见第七节“担保函的主要内容”）。

根据《中华人民共和国外汇管理条例》、《跨境担保外汇管理规定》（下称“汇发[2014]29号文”）、《跨境担保外汇管理操作指引》（下称“《操作细则》”）及《外债登记管理办法》（下称“汇发[2013]19号文”）等规定，跨境担保属于事后登记管理，不属于事前审批项目。目前我国外管规定中对于境外非金融机构主体为境内主体发行债券提供担保的行为尚无明确规定，中国金茂为本次债券提供的连带责任保证存在无法依据中国现行有效的法律法规向外汇管理部门履行相应程序的可能，担保履约资金是否能顺利跨境回流存在不确定性。由于中国金茂实际为红筹架构的境外上市公司，截至2014年12月31日，中国金茂的营业收入中的100%全部来自于境内，所有项目均位于境内；同时根据中国金茂的承诺，中国金茂同意采取外保内贷、增加出资及调动其他境内资源实现兑付等偿债辅助措施。截至2014年12月31日，中国金茂及其下属公司的境内可用货币资金为79.7亿元，未使用境内银行授信额度为158.53亿元。因此，即使在本次跨境担保无法在外汇管理局备案登记的情况下，中国金茂亦有较强的实力以境内可用资金或变现境内资产的方式进行担保履约。此外，中国金茂作为境外上市公司，具备在境外以股权或债权方式融资的能力，中国金茂可以通过外保内贷或增加出资等合法合规方式将境外资金调回境内用于实现偿债保障。因此，本次债券的担保和其他偿债保障措施具有较强的增信效力。

#### **（九）债券持有人及债券受托管理人对担保事项的持续监督安排**

根据《受托管理协议》，受托管理人应当持续关注发行人和保证人的资信状况、内外部增信机制及偿债保障措施的实施情况，可采取包括但不限于如下方式

进行核查：1、列席甲方和保证人的内部有权机构的决策会议；2、每半年查阅前项所述的会议资料、财务会计报告和会计账簿；3、调取发行人、保证人银行征信记录；4、对发行人和保证人进行现场检查；5、约见发行人或者保证人进行谈话。如发行人未按照本次债券募集说明书的规定按期、足额将到期的本次债券利息和/或本金划入本次债券登记机构指定的银行账户时，依照本次债券受托管理协议的约定，债券受托管理人应在本次债券付息日和/或到期日的次日，代理债券持有人向保证人发出书面索赔通知，要求保证人履行保证责任，代发行人偿付本次债券的到期本金和/或利息。债券受托管理人未能在上述期限内发出索赔通知的，债券持有人有权自行向保证人发出索赔通知。保证人在此指定发行人代为接受债券受托管理人和/或债券持有人发出的前述索赔通知。本次债券有关主管部门、债券持有人及债券受托管理人有权对保证人的财务状况进行监督，保证人应当按照有关监管规定的要求定期提供会计报表等财务信息。

详情请参见本募集说明书“第九节 债券持有人会议”以及“第十节 债券受托管理人”。

## 二、偿债计划

本次债券的起息日为【】年【】月【】日，债券利息将于起息日之后在存续期内每年支付一次，【】年至【】年间每年的【】月【】日为本次债券上一计息年度的付息日（遇法定节假日或休息日顺延，下同）。本次债券到期日为【】年【】月【】日，到期支付本金及最后一期利息。

本次债券本金及利息的支付将通过证券登记机构和有关机构办理。支付的具体事项将按照有关规定，由公司在中国证监会指定媒体上发布的公告中加以说明。

## 三、偿债资金来源

本次债券的偿债资金将主要来源于公司日常经营所产生的现金流。2012年、2013年、2014年和2015年1-6月，公司合并口径营业收入分别为28.79亿元、

78.38 亿元、46.43 亿元和 12.93 亿元；归属于母公司所有者的净利润分别为 3.47 亿元、16.88 亿元、9.92 亿元和 1.60 亿元；经营活动产生的现金流量净额分别为 8.31 亿元、43.31 亿元、-32.99 亿元和 1.74 亿元；2012 年、2013 年和 2014 年，息税折旧摊销前利润（EBITDA）分别为 5.80 亿元、27.55 亿元和 16.24 亿元。随着公司业务不断发展，公司盈利能力有望进一步提升，从而为本次债券本息的偿付提供保障。

#### 四、偿债应急保障方案

公司长期保持较为稳健的财务政策，资产流动性良好。在公司现金流量不足的情况下，必要时可以通过变现除所有权受限资产及已实现预售的存货外的流动资产来获得必要的偿债资金支持。截至 2015 年 6 月 30 日，公司流动资产余额为 302.80 亿元，其中受限货币资金 4.53 亿元，已抵押的存货 35.34 亿元，可随时用于支付的现金及银行存款为 23.07 亿元。公司流动资产明细构成如下：

单位：万元

项目	2015 年 6 月 30 日	
	金额	占比（%）
货币资金	276,065.69	9.12
应收账款	63,164.11	2.09
预付款项	3,363.39	0.11
其他应收款	503,837.82	16.64
存货	2,033,494.54	67.16
<b>流动资产合计</b>	<b>3,027,994.88</b>	<b>100.00%</b>

公司流动资产变现存在的主要风险是项目开发风险和市场风险。项目开发风险指如公司开工项目无法顺利完成开发，则存在项目产品无法达到销售条件、无法销售变现的风险，同时无法按期交付的项目，还可能出现已预售房源退房的风险。通过多年的项目运作，公司在项目开发管理方面的能力已经非常成熟，未发生过开工项目进度严重偏离的情况，也未发生项目无法按期交付的情况，项目开发风险总体可控。市场风险指如行业市场形势发生重大波动，甚至出现极端情形，则存在项目产品无法实现销售变现的风险。公司一贯坚持随行就市的销售政策，会根据公司的资金情况，结合市场形势，灵活调整产品价格，确保公司资金余额

充裕。

## 五、偿债保障措施

为了充分、有效的维护债券持有人的利益，本公司为本次债券的按时、足额偿付制定了一系列工作计划，包括确定专门部门与人员、安排偿债资金、制定并严格执行资金管理计划、做好组织协调、充分发挥债券受托管理人的作用和严格履行信息披露义务等，形成一套确保债券安全付息、兑付的保障措施。

### （一）制定《债券持有人会议规则》

本公司和债券受托管理人已按照《管理办法》的要求制定了本次债券的《债券持有人会议规则》，约定债券持有人通过债券持有人会议行使权利的范围，债券持有人会议的召集、通知、决策机制和其他重要事项，为保障本次债券的本息及时足额偿付做出了合理的制度安排。

### （二）设立专门的偿付工作小组

本公司将在每年的财务预算中落实安排本次债券本息的兑付资金，保证本息的如期偿付，保证债券持有人的利益。在利息和到期本金偿付日之前的十五个工作日内，公司将组成偿付工作小组，负责利息和本金的偿付及与之相关的工作。

### （三）制定并严格执行资金管理计划

本次债券发行后，公司将根据债务结构情况进一步加强公司的资产负债管理、流动性管理、募集资金使用管理、资金管理等，并将结合债券本息未来到期应付情况制定年度、月度资金运用计划，保证资金按计划调度，及时、足额地准备偿债资金用于每年的利息支付以及到期本金的兑付，以充分保障投资者的利益。

### （四）充分发挥债券受托管理人的作用

本次债券引入了债券受托管理人制度，由债券受托管理人代表债券持有人对公司的相关情况进行监督，并在债券本息无法按时偿付时，代表债券持有人，采取一切必要及可行的措施，保护债券持有人的正当利益。

本公司将严格按照债券受托管理协议的约定，配合债券受托管理人履行职责，定期向债券受托管理人报送公司履行承诺的情况，并在公司可能出现债券违约时及时通知债券受托管理人，便于债券受托管理人及时依据债券受托管理协议采取必要的措施。

有关债券受托管理人的权利和义务，详见本募集说明书第十节“债券受托管理人”。

### **（五）严格履行信息披露义务**

本公司将遵循真实、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。

本公司将按《债券受托管理协议》及中国证监会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：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；发行人信用评级或本次债券信用评级发生变化或发生可能导致该等变化的事件；发行人全部或主要资产被查封、扣押、冻结或被强制执行；发行人发生未能清偿到期债务的违约情况；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；发行人放弃债权或财产，超过上年末净资产的百分之十；发行人发生超过上年末净资产百分之十的重大损失；发行人作出减资、合并、分立、解散、申请破产或其他涉及债券发行人主体变更的决定；发行人涉及重大诉讼、仲裁事项、或者受到重大行政处罚；发行人的偿债能力、信用状况、经营与财务状况发生重大变化，可能影响如期偿还本次债券本息的或其他偿债保障措施发生重大变化；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；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；拟变更募集资金用途，拟变更募集说明书的约定，或未能履行本次债券募集说明书的其他约定；未能或者预计不能按时偿付利息或到期兑付本息；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；拟进行可能对发行人还本付息能力产生重大影响的重大债务重组或资产重组或发行人提出债务重组方案的；本次债券可能被暂停或者终止提供交易或转让服务的；发生其他对投资者作出投资决策或债券持有人权益有重大影响的事项。

## （六）发行人董事承诺

根据公司董事于2015年9月16日作出的有关决定以及公司董事作出的相关承诺，当出现预计不能按期偿付本次债券本息或者在本次债券到期时未能按期偿付债券本息时，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）专项偿债账户

本公司在【】银行【】支行设立了本次债券专项偿债账户，偿债资金将主要来源于公司日常经营所产生的现金流。本公司将在每年的财务预算中安排本次债券本息支付的资金，承诺在本次债券存续期内每年付息日或兑付日前三个工作日将当年度应支付的利息或本金和利息归集至专项偿债账户，保证本期的按时足额支付。本公司承诺在本次债券存续期内每年付息日或兑付日前三个工作日将专项偿债账户的资金到位情况书面通知本次债券的受托管理人；若专项偿债账户的资金未能按时到位，本公司将按《债券受托管理协议》及中国证监会的有关规定进行重大事项信息披露。

## 六、发行人违约责任

本公司保证按照本次债券发行募集说明书约定的还本付息安排向债券持有人支付本次债券利息及兑付本次债券本金。若本公司未按时支付本次债券的本金和/或利息，或发生其他违约情况时，债券受托管理人将依据《债券受托管理协议》代表债券持有人向本公司进行追索，包括采取加速清偿或其他可行的救济措施。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本公司进行追索，并追究债券受托管理人的违约责任。

本公司承诺按照本次债券基本条款约定的时间向债券持有人支付债券利息及兑付债券本金，如果本公司不能按时支付利息或在本次债券到期时未按时兑付本金，对于逾期未付的利息或本金，公司将根据逾期天数按债券票面利率向债券持有人支付逾期利息。逾期未付的利息金额自该年度付息日起，按每日万分之二支付违约金；偿还本金发生逾期的，逾期未付的本金金额自兑付日期起，按每日万分之二支付违约金。如果本公司发生其他“违约事件”，具体法律救济方式请参见本募集说明书第十节“债券受托管理人”的相关内容。

《债券受托管理协议》项下所产生的或与《债券受托管理协议》有关的任何争议，首先应在争议各方之间协商解决。如果协商解决不成，应提交位于发行人住所地有管辖权的法院诉讼解决。

## 第六节 发行人基本情况

### 一、发行人概况

公司名称：方兴地产投资管理（上海）有限公司

法定代表人：何操

设立日期：2007 年 11 月 15 日

注册资本：800 万美元

实缴资本：800 万美元

住所：上海市浦东新区世纪大道 88 号金茂大厦 7 层 706C 室

办公地址：上海市世纪大道 88 号金茂大厦 701 室

邮政编码：200120

信息披露事务负责人：贾楠

联系电话：86-10-59369956

传真：86-20-59369901

所属行业：房地产业

经营范围：受方兴地产（中国）有限公司<sup>3</sup>和其所投资企业及关联企业的委托，提供经营决策和管理咨询，财务管理咨询，协助或代理采购及咨询，质量监控和管理咨询，市场营销服务，信息服务，管理服务，产品生产，销售和市场开发过程中的技术支持、员工培训和企业内部人事管理服务，为实施管理人事新产品及高新技术的研究开发，转让或许可其研究开发成果，并提供相应的技术服务（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

组织机构代码：66781823-0

---

<sup>3</sup>方兴地产（中国）有限公司已于 2015 年 9 月 9 日更名为中国金茂控股集团有限公司。



## 二、发行人历史沿革

### （一）发行人设立

发行人是中国金茂于 2007 年 11 月 15 日设立的外商独资企业。2007 年 11 月 2 日，上海市外国投资工作委员会以“沪外资委批[2007]4661 号”文批准设立发行人，上海市人民政府于 2007 年 11 月 7 日颁发了《中华人民共和国台港澳侨投资企业批准证书》（商外资沪独资字[2007]3819 号）。发行人于 2007 年 11 月 15 日取得了上海市工商行政管理局颁发的《企业法人营业执照》。

发行人设立时的股权结构如下：

股东名称	出资额（美元万元）	持股比例
方兴地产（中国）有限公司	800	100%
合计	800	100%

### （二）发行人历次股权变动情况

发行人成立至今股权结构、注册资本未发生变化。

### （三）发行人重大资产重组情况

#### 1、收购上海金茂经济开发有限公司（以下简称“金茂开发”）

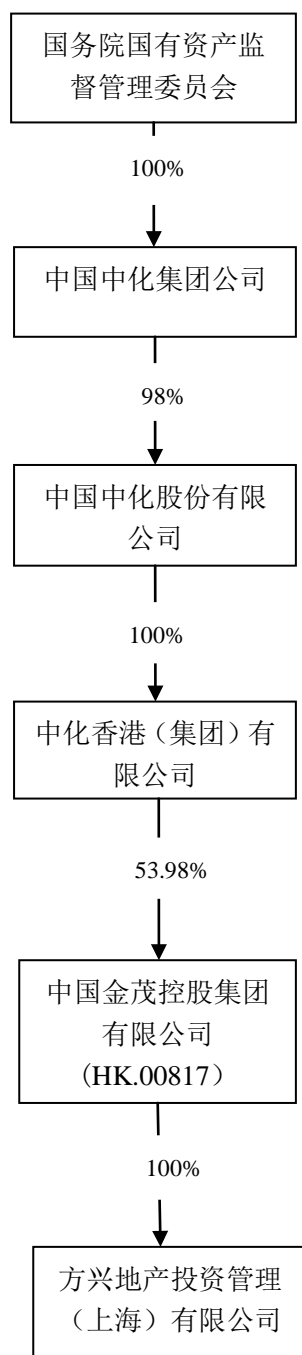
2012 年 11 月，经中国金茂批准，北京兴茂置业有限公司（以下简称“北京兴茂”，发行人持有 100% 权益）与中国金茂（集团）有限公司（以下简称“金茂集团”，为发行人关联方）签署股权转让协议，北京兴茂受让金茂集团持有的金茂开发 100% 股权，对价为人民币 31,749,343.72 元。本次转让对价系依据截至 2012 年 9 月 30 日金茂开发净资产评估值确定。根据上海东洲资产评估有限公司于 2012 年 12 月 6 日出具的《企业价值评估报告书》（沪东洲资评报字[2012]第 0935156 号），截至 2012 年 9 月 30 日，金茂开发净资产评估值为 31,749,343.72 元。

本次股权转让完成后，发行人通过北京兴茂持有金茂开发 100% 的权益。

### 三、发行人的股权结构及权益投资情况

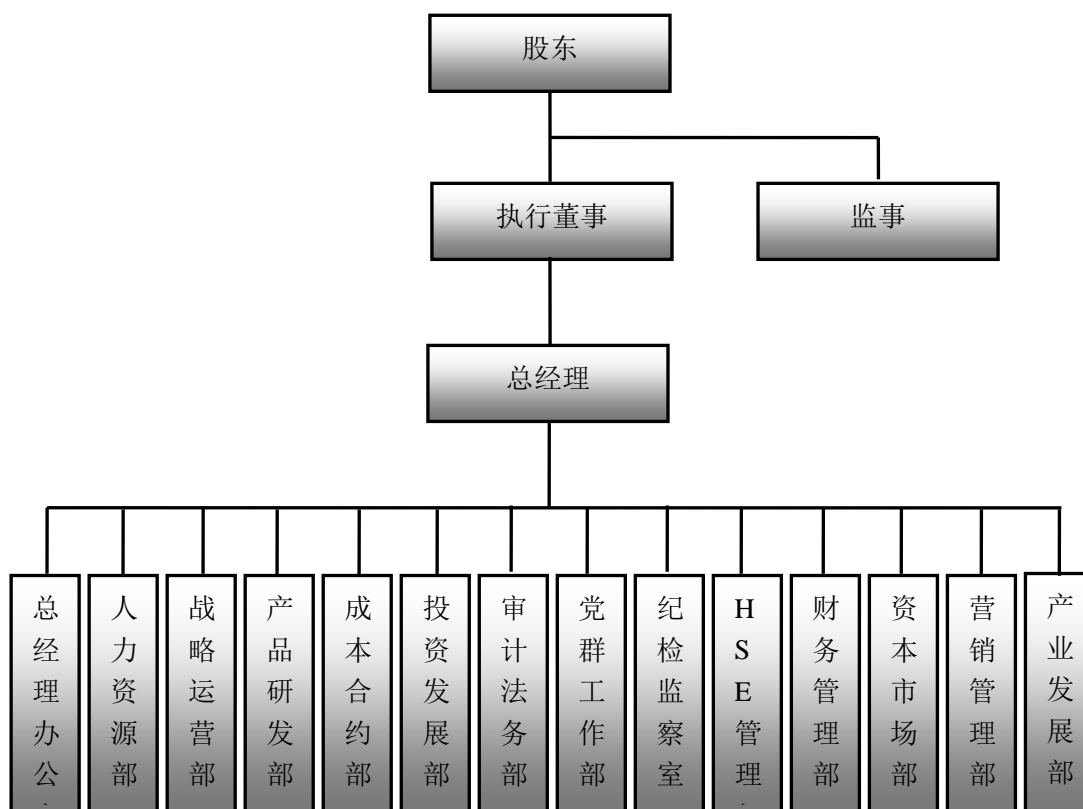
#### （一）发行人的股权架构

截至 2015 年 6 月 30 日，公司的股权结构图如下：



## （二）发行人的组织结构

截至 2015 年 6 月 30 日，公司的组织结构图如下：



## （三）发行人控股子公司的情况

### 1、控股子公司基本情况

截至 2015 年 6 月 30 日，公司纳入合并报表范围的重要子公司如下表所列：

序号	公司名称	经营范围	注册资本 (万元)	权益 比例	级次
1、	上海兴穗投资咨询有限公司	投资咨询、管理咨询、商务信息咨询（以上咨询均除经纪）（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）	1,000	100%	2

2、	北京兴茂置业有限公司	房地产开发；销售自行开发的商品房；物业管理；项目投资。（取得本执照后，应到住房城乡建设部门取得行政许可）（依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动）	2,000	100%	3
3、	上海金茂经济开发有限公司	房地产开发，物业管理，投资实业开发项目，除专项规定外的国内商贸批发零售（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）	3,000	100%	4
4、	金茂（上海）置业有限公司	房地产开发与经营，实业投资，酒店管理，会务服务，文化艺术交流活动（不含演出），日用品，服装、纺织品、工艺美术品的销售，休闲健身娱乐活动（除营业性射击场）。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）	101,000	100%	4
5、	北京方兴丰亦置业有限公司	房地产开发；销售自行开发的商品房；物业管理；项目投资。（领取本执照后，应到住房城乡建设部门取得行政许可。依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动）	5,000	100%	4
6、	北京方兴亦城置业有限公司	房地产开发；物业管理；销售自行开发的商品房；项目投资。（领取本执照后，应到区县住建委（房管局）、区县住建委（房管局）取得行政许可）	174,280	51%	4
7、	北京林茂苗木有限公司	生产销售造林苗、城镇绿化苗、经济林苗、花卉（林业主管部门批文有效期至2016年08月14日）；种植果树、农作物、中草药。	1,000	100%	4
8、	北京赢辉置业有限公司	房地产开发；销售自行开发的商品房；物业管理；机动车公共停车场服务；项目投资。	5,000	100%	4

9、	金茂（丽江）置业有限公司	房地产综合开发、经营及咨询服务；酒店业项目投资；兴办实业；国内商业；物资及供销业；酒店管理；资产管理；技术咨询及技术服务；货物及技术进出口；日用百货、办公用品、办公耗材、工艺美术品、电子产品、通讯器材、计算机软硬件及配件、家具、建筑材料、五金交电、塑料制品、服装服饰、日化用品、珠宝玉石销售；房屋场地租赁、洗衣熨烫、礼品包装、房屋中介、会议会展服务；室内外广告设计、制作、发布；旅游咨询；票务代理；代订酒店服务。	10,000	100%	4
10、	宁波方兴投资咨询有限公司	一般经营项目：实业投资咨询、商务信息咨询、企业管理咨询	100	100%	4
11、	嘉兴兴凯投资管理有限公司	一般经营项目：投资管理、投资咨询	100	100%	4
12、	嘉兴凯晨投资管理合伙企业（有限合伙）	一般经营项目：投资管理、投资咨询	/	100%	4
13、	上海金航国际贸易有限公司	自营或者代理进出口业务，承办中外合资经营，合作生产，三来一补，易货贸易，对销贸易，转口贸易业务，对外经济贸易咨询，技术交流，国内贸易业务（除专项规定）。（上述经营范围审计许可经营的凭许可证经营）	1,000	100%	3
14、	青岛方盛置业有限公司	房地产开发，销售自行开发的商品房，物业管理，项目投资（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。	2,000	100%	4
15、	广州方荣房地产有限公司	房地产开发经营	1,000	100%	4

16、	青岛方茂置业有限公司	房地产开发；销售自行开发的商品房；物业管理；以自有资金对外投资（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。	2,000	100%	4
17、	南京方耀投资有限公司	投资与资产管理；投资咨询；企业管理咨询；商务信息咨询；工程管理服务咨询；仓储服务；餐饮管理；物业管理；停车场管理与服务；展览展示、会务、礼仪服务；酒店管理；房地产开发经营（须取得许可或批准后方可经营）；环保工程、园林绿化工程设计、施工；建材、日用品、服装、纺织品、工艺美术品销售；机械设备租赁；文化艺术交流活动的组织、策划；计算机软硬件的开发、销售（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）	1,000	100%	4

## 2、重要子公司财务数据

截至 2015 年 6 月 30 日，发行人重要子公司主要财务数据如下（未经审计）：

单位：万元

序号	公司名称	资产	负债	所有者权益	营业收入	净利润
1	上海兴穗投资咨询有限公司	9,718.74	8,127.28	1,591.45	0	0.09
2	北京兴茂置业有限公司	1,765,213.12	1,747,646.87	17,566.25	0	2,261.38
3	上海金茂经济开发有限公司	302,130.88	13,4050.08	168,080.80	21.04	-231.57
4	金茂（上海）置业有限公司	12,7597.28	21,295.51	106,301.76	-445.82	-827.24
5	北京方兴丰亦置业有限公司	5,012.37	0.66	5,011.71	0	4.56
6	北京方兴亦城置业有限公司	710,228.40	533,643.93	176,584.46	0	-1,436.04

7	北京林茂苗木有限公司	4,377.74	3,272.31	1,105.44	0	35.66
8	北京赢辉置业有限公司	5,012.26	-0.71	5,012.97	0	0.09
9	金茂（丽江）置业有限公司	124,316.78	113,189.84	11,126.94	5,242.52	365.67
10	宁波方兴投资咨询有限公司	102.77	0.13	102.63	0	1.64
11	嘉兴兴凯投资管理有限公司	107.48	-0.26	107.73	0	7.15
12	嘉兴凯晨投资管理合伙企业（有限合伙）	101.23	1.00	100.22	0	-0.04
13	上海金航国际贸易有限公司	1,478.35	0	1,478.35	0	0.57
14	青岛方盛置业有限公司	46,968.60	48,539.67	-1,571.07	0	-1,048.69
15	广州方荣房地产有限公司	171,134.45	170,121.50	1,012.95	0	-12.24
16	青岛方茂置业有限公司	12,984.07	10,989.63	1,994.44	0	-5.56
17	南京方耀投资有限公司	8,113.92	7,114.00	999.92	0	-0.08

#### （四）发行人合营、联营公司情况

截至 2015 年 6 月 30 日，发行人合营、联营公司基本情况如下：

##### 1、合营公司

（1）截至 2015 年 6 月 30 日，公司共拥有 3 家合营公司，基本情况如下：

序号	公司名称	经营范围	注册资本 (万元)	持股比例
----	------	------	--------------	------

1	上海拓赢实业有限公司	实业投资，物业管理，销售建筑材料、金属材料，投资管理，商务咨询（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）	1,600	50%
2	北京兴亦置业有限公司	房地产开发；销售自行开发的商品房；物业管理；项目投资（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）	10,000	50%
3	广州融方置业有限公司	房地产开发经营；物业管理；房地产咨询服务；自有房地产经营活动	180,000	50%

（2）截至 2015 年 6 月 30 日，公司合营公司主要财务数据如下（未经审计）：

单位：万元

序号	公司名称	资产	负债	所有者权益	营业收入	净利润
1	上海拓赢实业有限公司	66,337.35	64,735.85	1,601.50	0	0.14
2	北京兴亦置业有限公司	73,152.77	6,3150.03	10,002.74	0	0.12
3	广州融方置业有限公司	337,192.75	157,591.27	179,601.48	0	-398.51

## 2、联营公司

（1）截至 2015 年 6 月 30 日，公司共拥有 3 家联营公司，基本情况如下：

序号	公司名称	经营范围	注册资本（万元）	权益比例
1	上海拓平置业有限公司	房地产开发经营，物业管理，实业投资（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。	4,000	20%
2	上海金茂盛融游艇俱乐部有限公司	黄浦江及三岛水上旅游客运，旅游用品、船用配件、船用材料、日用百货、游艇的销售，游船（艇）	4,000	23%



		的维修、维护，旅游咨询，游船信息咨询服务，会展服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）		
3	嘉兴凯晨大宁股权投资合伙企业（有限合伙）	一般经营项目：股权投资及相关资讯服务	-	1.54%

（2）截至 2015 年 6 月 30 日，公司联营公司主要财务数据如下（未经审计）：

单位：万元

序号	公司名称	资产	负债	所有者权益	营业收入	净利润
1	上海拓平置业有限公司	586,638.75	582,606.03	4,032.73	0	0.16
2	上海金茂盛融游艇俱乐部有限公司	5,479.98	7,876.02	-2,396.04	499.52	-237.66
3	嘉兴凯晨大宁股权投资合伙企业（有限合伙）	733,408.20	4,479.52	728,928.68	0	20,677.61

## 四、发行人控股股东和实际控制人

### （一）控股股东和实际控制人基本情况

#### 1、控股股东

截至 2015 年 6 月 30 日，中国金茂持有发行人的 100% 股权，为发行人的控股股东。

中国金茂于 2004 年 6 月 2 日在香港注册成立，持有编号为 904079 的《公司注册证书》。截止 2015 年 6 月 30 日，中国金茂已发行股份 10,671,280,009 股。中国金茂的主要业务为投资控股，并无实际生产经营。

根据中国金茂按照香港财务报告会计准则编制的经审计合并财务报表，截至 2014 年 12 月 31 日，中国金茂总资产为港币 13,802,576.8 万元，净资产为港币 5,633,257.1 万元；2014 年度营业总收入为港币 2,954,815.4 万元，净利润为港币 665,559.8 万元。

截至 2015 年 6 月 30 日，中国金茂总资产为港币 14,730,351.1 万元，净资产

为港币 6,251,893.7 元；2014 年 1-6 月营业总收入为港币 738,163.4 万元，净利润为港币 203,739 万元（以上数据未经审计）。

中化香港持有中国金茂 53.98%的股权，中化股份持有中化香港 100%的股权，中化集团持有中化股份 98%的股份。国务院国有资产监督管理委员会持有中化集团 100%的股权。

截至 2015 年 6 月 30 日，中国金茂持有的发行人的股份未设立质押，亦不存在股权权属纠纷的情形。

## **2、实际控制人**

截至 2015 年 6 月 30 日，国务院国有资产监督管理委员会通过中化集团、中化股份、中化香港间接控制中国金茂 52.90%的权益，为发行人的实际控制人。

### **（二）发行人的独立性**

#### **1、业务**

发行人具有独立面向市场自主经营的能力。发行人以房地产为核心业务，已建立健全包括采购、设计、开发、销售在内的一整套完整、独立的房地产开发业务经营体系，房地产开发业务的设计、施工及监理均独立招标进行。发行人采购、销售等方面的流程及相关部门权限，依照《方兴地产公开市场招标管理标准》、《方兴地产项目开盘管理流程》、《方兴地产项目营销定位管理流程》进行。

#### **2、资产**

发行人与控股股东产权关系明确，相关资产的产权手续齐备。发行人的资产独立完整，对财产拥有完整的所有权，现有资产不存在被控股股东、其他股东、公司高管人员及其关联人员占用的情况。

#### **3、人员**

发行人拥有自己独立的人事管理部门，独立负责员工劳动、人事和工资管理，与公司股东、实际控制人的相关管理体系分离；发行人依据国家及本地区的企业劳动、人事和工资管理规定，制订了一整套完整独立的劳动、人事及工资管理制度。

#### **4、机构**

发行人的生产经营和办公机构与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业完全分开，不存在混合经营、合署办公的情形。公司根据自身发展需要建立了完整独立的内部组织结构和职能体系，各部门之间职责分明、相互协调，自成为完全独立运行的机构体系。公司的机构独立于控股股东及实际控制人。

#### **5、财务**

发行人设立了独立的财务部门，配备了独立的财务人员，建立了独立的财务核算体系、财务管理制度和会计政策。发行人按照公司章程规定独立进行财务决策，具备独立的财会账簿，不存在控股股东干预公司资金使用的情况。发行人在银行单独开立账户，不存在与控股股东共用银行账户的情况。

### **五、发行人法人治理结构**

根据公司现行有效的于 2011 年 3 月修订的《方兴地产投资管理（上海）有限公司章程》，公司设立了由股东、执行董事、监事和高级管理层组成的治理结构，相关机构均能正常履行职责，具体设置情况如下：

#### **（一）股东**

发行人仅有一名股东，故不设股东会。发行人的唯一股东为其权力机构。下列事项由股东采用书面形式作出决定，并由股东签名后置备于发行人处。发行人股东行使下列职权：

- 1、决定发行人的经营方针和投资计划；
- 2、委派和更换发行人的董事、监事，决定有关董事、监事的报酬事项；
- 3、审议批准执行董事的报告；
- 4、审议批准监事的报告；
- 5、审议批准发行人的年度财务预算方案、决算方案；
- 6、审议批准发行人的利润分配方案和弥补亏损方案；

- 7、对发行人增加或者减少注册资本作出决定；
- 8、对发行公司债券和其他融资作出决定；
- 9、对发行人合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决定；
- 10、对延长或缩短发行人期限作出决议；
- 11、修改章程；

## **（二）执行董事**

公司不设董事会，设执行董事一名。执行董事主要行使下列职权：

- 1、向股东报告工作；
- 2、执行股东的决定；
- 3、决定发行人的经营计划和投资方案；
- 4、制订发行人的年度财务预算方案、决算方案；
- 5、制订发行人的利润分配方案和弥补亏损方案；
- 6、制订发行人增加或者减少注册资本以及发行公司债券的方案；
- 7、制订发行人合并、分立、解散或者变更公司形式的方案；
- 8、决定发行人内部管理机构 settings；
- 9、决定聘任或者解聘发行人总经理及其报酬事项，并根据总经理的提名决定聘任或者解聘发行人的副总经理、财务负责人及其报酬事项；
- 10、制定发行人的基本管理制度；

## **（三）监事**

发行人不设监事会，设一名监事。发行人的监事行使下列职权：

- 1、检查发行人的财务；
- 2、对执行董事、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、本章程或者股东决定的董事、高级管理人员提出罢免的建议；

3、当执行董事、高级管理人员的行为损害发行人的利益时，要求执行董事、高级管理人员予以纠正；

4、依照公司法第一百五十二条的规定，对董事、高级管理人员提起诉讼；

5、章程规定的其他职权。

#### （四）公司管理层

公司设总经理一名，由执行董事任免。总经理负责公司的日常经营管理工作，其职权为：

1、直接对执行董事负责，执行董事的各项决定；

2、代表公司主持日常经营管理业务，指导高级管理人员及员工工作；

3、任命经营管理机构各业务部门的负责人，责成其负责该部门的业务工作；

4、向执行董事提交经营报告，提交年度预算方案、年度报告、年度财务报告及年度利润分配或损失处理方案；

5、由公司章程及执行董事授予的其他权限。

### 六、现任董事、监事和高级管理人员的基本情况

#### （一）基本情况

截至 2015 年 6 月 30 日，本公司董事、监事、高级管理人员的基本情况如下：

姓名	职务	性别	年龄	国籍	任期起止日期	持有中国金茂股份情况	持有发行人及中国金茂债券情况
何操	执行董事/总经理	男	59	中国	2013 年 7 月起至 2016 年 6 月	不持有中国金茂股份，持有 1,500,000 份股票期权	-
盖剑高	监事	男	40	中国	2013 年 12 月起至 2016 年 11 月	-	-
赵磊	财务负责人	男	37	中国	2013 年 12 月起至 2016 年 11 月	-	-

## （二）现任董事、监事、高级管理人员简历

截至 2015 年 6 月 30 日，公司董事、监事、高级管理人员的简历如下：

### 1、执行董事简历

何操：59 岁。何先生在企业管治、酒店及物业租赁、地产开发和运营方面有超过 20 年的经验。何先生于 1979 年毕业于吉林财贸学校，1986 年毕业于中国人民大学经济学专业，1995 年毕业于吉林大学政治经济学研究班，2004 年获得中欧国际工商学院高级工商管理硕士学位，于 2010 年获评高级经济师职称。何先生于 1979 年加入中国中化集团公司，曾担任中国中化集团公司财务管理、企业管理和投资企业的多个高级职位，2002 年起获委任为中国中化集团公司总裁助理，2013 年起享受中国中化集团公司副总裁待遇。2002 年起，何先生出任中国金茂（集团）有限公司总裁、副董事长、董事长。自 2010 年 6 月起担任发行人公司执行董事及总经理。何先生于 2009 年受聘担任中国旅游饭店业协会中国酒店业主联盟联系主席，于 2010 年受聘担任全国工商联房地产商会副会长。此外，何先生还受聘担任中国城市科学研究会住房政策和市场调控研究专业委员会副主任委员、中国城市科学研究会绿色建筑与节能专业委员会委员。2003 年至 2012 年，何先生任上海市第十二届、第十三届人大代表，2007 年获评上海市劳动模范。

### 2、监事简历

盖剑高：40 岁。盖先生于 1997 年取得首都经济贸易大学法学学士学位，2010 年获北京大学光华管理硕士学位。盖先生于 2000 年 3 月取得中国律师资格，于 2003 年 1 月取得企业法律顾问资格，并于 2008 年 7 月成为香港特许秘书公会联系成员。盖先生于 2000 年 7 月加入中国中化集团公司负责诉讼事务及房地产法律事务，自 2005 年 11 月至 2007 年 1 月出任法律事务部副总经理，自 2007 年 11 月起担任发行人公司监事。加入中国中化集团公司之前，盖先生于 1997 年 7 月至 2000 年 6 月期间在荣宝斋工作，负责风险控制和艺术品拍卖工作。盖先生在企业法律事务方面拥有近 20 年经验。

### 3、高级管理人员简历

何操：何操先生简历参见“董事简历”部分。

赵磊：37岁。赵先生于2001年取得中国人民大学学士学位、2004年取得中国人民大学硕士学位。赵先生于2009年11月起担任发行人财务负责人，2013年1月起出任方兴地产财务管理部部门总经理。加入方兴地产前，赵先生于2004年8月至2009年10月在普华永道中天会计师事务所工作。赵先生在企业财务管理方面拥有近11年经验。

### （三）现任董事、监事、高级管理人员兼职情况

企业名称	与发行人关系	发行人董事、高管兼职情况
中国金茂（集团）有限公司	同一集团控制下企业	发行人执行董事何操兼任该公司主席、非执行董事
中国金茂控股集团有限公司	控股股东	发行人执行董事何操担任该公司主席、执行董事
重庆兴乾置业有限公司	同一集团控制下企业	发行人监事盖剑高兼任该公司总经理
中国金茂控股集团有限公司	控股股东	发行人财务负责人赵磊担任该公司财务管理部总经理

### （四）发行人董事、监事、高管任职合规情况

发行人的董事、监事、高级管理人员的任职符合《公司法》及《公司章程》的规定。发行人的董事、监事、高级管理人员最近三年及一期不存在违法违规及受处罚的情况，不存在现有的或潜在的、可能对发行人或其下属机构产生重大不利影响的诉讼、纠纷或调查。

## 七、发行人主要业务情况

### （一）房地产行业情况

#### 1、行业管理体制

与电力、钢铁、汽车等行业不同，我国房地产行业尚没有全国性的统一的行业监管部门。中央政府对房地产行业的管理实行部委联席会议制度，涉及的职能部门主要包括住建部、国土资源部、国家发展和改革委员会、商务部等部委，其中，建设部主要负责制定住房政策，制订质量标准 and 行业规范，国土资源部主要

负责制定国家土地政策以及与土地出让制度相关的政策规定，国家发展和改革委员会主要负责控制投资规模、制定产业政策和价格政策，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。地方政府对房地产行业管理的主要机构是地方发展和改革委员会、国土资源管理部门、各级建设委员会、房屋交易管理部门和规划管理部门，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，我国房地产企业统一由建设部进行管理。建设部的主要职能包括拟定城市发展规划、制定行业发展战略、制定行业标准、制定住房政策、规范行业市场、实施行业管理等。

根据建设部《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。

## **2、行业运行情况**

改革开放以来，特别是 1998 年进一步深化城镇住房制度改革以来，伴随着城镇化的快速发展，我国的房地产业得到了快速发展。房地产业已经成为我国国民经济发展的支柱产业和主要的经济增长点。在政府坚定信心“保增长”以促使国民经济保持较高速增长的环境下，城市化进程和人口结构变迁以及城镇居民生活水平的不断提高，奠定了我国房地产业长期增长的基石。近年来，我国房地产业呈现出持续、快速、健康、稳定的发展态势，主要表现为以下特征：

### **（1）以住宅为主的房地产开发投资增长势头放缓**

近年来，我国房地产行业发展经历了“黄金十年”，根据 Wind 资讯数据显示，2001~2007 年间，我国房地产开发投资和商品住宅投资均保持了 20% 以上的



复合增长率。2010 年，全国房地产开发投资完成额为 48,259 亿元，同比增幅为 33.2%，创近年来新高，其中商品住宅完成投资 34,026 亿元，32.9% 的增幅同样创近年来新高。2011 年，宏观经济景气度不高，房地产市场总体走势低迷；2012 年房地产开发投资额增速企稳回升，但仍是近几年最低水平；2013 年房地产行业在持续的宏观调控政策下发展放缓，总体增速较前期有所降低。

2014 年，全国房地产开发投资 95,036 亿元，同比增长 10.5%；其中，住宅投资 64,352 亿元，增长 9.2%，增速回落 10.2 个百分点，占房地产开发投资的比重为 67.7%。2015 年 1-3 月，全国房地产开发投资 16,650 亿元，同比增长 8.6%；其中，住宅投资 11,156 亿元，增长 5.9%，增速回落 3.3 个百分点，占房地产开发投资的比重为 67.0%。

从房地产投资的构成上来看，自 2001 年以来商品住宅投资额占房地产总投资额的比重均保持在 65% 以上，并呈逐年上升的趋势，2008 年达到 71.9%；2012 年、2013 年、2014 年及 2015 年 1-3 月尽管比重有所下降，但依然维持在 68% 左右。说明在目前阶段，我国房地产以住宅开发为主。

另据统计数据显示，2001~2014 年，全国房地产投资占全社会固定资产投资比重始终保持在 20% 左右，反映了房地产投资在国民经济中的重要地位。2008 年至 2014 年，房地产投资增幅与固定资产投资增幅相比略有波动。从趋势看，我国房地产投资将会继续保持增长态势，但鉴于宏观调控政策的影响以及市场的变化情况，房地产投资增速可能会继续出现低增长。

## （2）房地产价格经过非理性上涨后逐渐回归理性

根据国家发改委、国家统计局联合发布的全国商品房销售价格指数，2009 年以来，由于宏观经济走势日趋明朗，随着“保增长”措施的效果逐渐显现，经济逐步稳定，房地产行业逐渐稳定下来，房地产市场逐步呈现出回暖的迹象。2010 年以来，受房市回暖和市场供应量减少的双重影响，前期存量项目快速消化，空置面积大幅下降，销售价格止跌并快速回升。2011 年，在严厉的房地产调控政策下，房地产市场成交低迷，在批准上市面积不减的情况下，重点城市可售面积均持续增长。房价上涨势头得到明显遏制，房地产价格出现了松动，但未达到购

房者心理预期，成交量未有明显回升，市场继续僵持。

2012 年，全国商品房销售均价 5,791 元/平方米，同比增长 8.1%，比 2011 年增加 1.2 个百分点。其中住宅销售价格较 2011 年有较大的上涨，2012 年均价为 5,430 元/平方米，同比增长 8.8%，比 2011 年高 2.7 个百分点。2013 年全国商品房销售均价继续大幅上涨，为 6,237 元/平方米，同比增长 7.7%。其中住宅销售价格均价为 5,850 元/平方米，与 2012 年同期相比增长 7.7%

2014 年，受到宏观调控等因素影响，全国商品房销售均价环比涨幅逐渐缩小，2014 年 5 月首次出现环比下降，截至 2014 年 12 月连续 8 个月环比下降。2014 年 12 月全国商品房销售均价和住宅销售均价分别为 6,323 元/平方米和 5,932 元/平方米，同比分别上升 1.38% 和上升 1.41%，房地产价格已逐渐回归理性。

### （3）住宅销售前期持续增长，2014 年销售量同比下降

在我国城市化进程加快、收入增加和消费结构升级等因素推动下，1999 年~2007 年间，全国商品房竣工面积、商品房销售面积和商品房销售金额呈现稳步快速增长的局面，2008 年，受国际金融危机和国内经济增速下滑的影响，房地产市场进入调整阶段，住宅销售面积 59,280 万平方米、住宅销售额 21,196 亿元，分别同比下滑 15.5% 和 17.1%。2009 年，在政策带动下，房地产市场回暖，住宅销售面积和住宅销售额均同比大幅增长，特别是住宅销售额增长 81.3%。2010 年至 2012 年，房地产调控政策的出台使得住宅销售面积和销售额增幅有所回落，这三年的住宅销售面积增幅均低于 10% 且呈逐年下降趋势。2013 年，房地产价格进一步上升，尽管住宅竣工面积下降 0.4%，但住宅销售面积和住宅销售额分别增长 17.5% 和 26.6%，达到 115,723 万平方米和 67,695 亿元。2014 年房地产市场呈现低迷态势，2014 年全国住宅竣工面积 0,868.26 万平方米，同比增长 2.7%，但住宅销售面积为 105,181.79 万平方米，同比下降 9.1%，住宅销售额为 62,395.58 亿元，同比下降 7.8%。

2015 年 1-3 月受春节等因素影响，房地产市场呈现低迷态势，全国住宅竣工面积 12,392.49 万平方米，同比下降 10.9%，但住宅销售面积为 16,078.8 万平方米，同比下降 9.8%，住宅销售额为 10,062 亿元，同比下降 9.1%。

### （4）房地产开发用地价格不断攀升

受我国土地出让制度改革的驱动，加之我国地少人多、18 亿亩耕地底线不能动摇、城市拆迁难度逐步加大等因素，在商品房市场需求的拉动下，全国土地交易平均价格呈现较大幅度的攀升。以 2000 年为基期，2012 年重点城市综合地价指数为 200，12 年间整翻了一番，相应的商服、住宅、工业地价指数各有高低，分别为 210、231、和 163；2000 年以来，住宅用地地价指数增速一直快于商服用地，且这一趋势从 2006 年开始日渐明显，工业用地地价指数增速最慢。2013 年以来，由于房企资金充裕且库存下降使得房企扩大土地储备，尽管“国五条”细则落地，但由于房企对市场预期较为乐观，拿地积极，部分优质地块竞争激烈，普遍高溢价率成交且配建保障房。2013 年，房地产开发企业土地购置面积 38,814 万平方米，同比增长 8.8%，土地成交价款 9,918 亿元，同比增长 33.9%。2014 年，土地价格上涨速度放缓，全年房地产开发企业土地购置面积 33,383.03 万平方米，同比下降 13.99%，土地成交价款 10,020 亿元，同比增长 1.02%。2015 年 1-3 月，土地市场量价大幅下挫，全年房地产开发企业土地购置面积 4,051 万平方米，同比下降 32.36%，土地成交价款 1,123 亿元，同比下降 27.83%。

#### （5）国家对房地产行业的宏观调控日趋灵活

我国的房地产是典型的政府主导型产业，政府出台政策引导和控制行业的发展是常态。通过控制土地供应及信贷供应，政府对房地产有很强的操控能力。近几年来，随着房地产市场深入发展，针对持续高水平的房地产开发投资与房价增长，以及部分城市出现的住房供求结构性失衡、住房保障制度相对滞后、中等偏下收入家庭住房困难等问题，中央和地方政府相继出台了一系列调控房地产的政策，效果显著，如成功控制了 2003~2005 年间的第一轮非理性上涨及 2006~2007 年间的第二轮非理性上涨。宏观调控已成为常态，持续深入地宏观调控政策的出台，对房地产行业的影响日益增强，对房地产开发商的资金实力提出了更高的要求，压缩了企业的利润空间，压缩了弱小企业的生存空间，加速了优胜劣汰，促进了行业集中度的持续提高。国家采取的宏观调控政策可分为以下几类：

##### ①土地政策

近年来，土地是政府对房地产行业宏观调控的重点对象，政府分别从土地供给数量、土地供给方式、土地供给成本等方面加强了调控。

土地供给数量方面，2004 年 10 月，国务院发布《国务院关于深化改革严格土地管理的决定》，提出“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”。2006 年 5 月，国土资源部发布《关于当前进一步从严土地管理的紧急通知》，提出严格限制低密度、大套型住房的土地供应，并坚决执行停止别墅类房地产开发项目土地供应的政策。2010 年 3 月，国土资源部发布《关于加强房地产用地供应和监管有关问题的通知》（以下简称“国十九条”），明确提出确保保障性住房、棚户改造和自住性中小套型商品房建房用地，须确保上述用地不低于住房建设用地供应总量的 70%，同时，要严格控制大套型住房建设用地，严禁向别墅供地，保障性住房用地亦不得从事商业性房地产开发。2012 年 2 月，国土资源部发布《关于做好 2012 年房地产用地管理和调控重点工作的通知》，要求计划总量不低于前五年年均实际供给量，其中保障性住房、棚户区改造住房和中小套型普通商品住房用地不低于总量的 70%，严格控制高档住宅用地，不得以任何形式安排别墅用地。2012 年 5 月，国土资源部、国家发改委联合印发《限制用地项目目录（2012 年本）》和《禁止用地项目目录（2012 年本）》，明确限定住宅项目容积率不得低于 1，别墅类房地产项目列入禁止用地项目目录。2013 年 2 月 20 日，国务院常务会议确定的五项加强房地产市场调控的政策措施（以下简称“国五条”）明确规定：增加普通商品住房及用地供应；2013 年住房用地供应总量原则上不低于过去五年平均实际供应量；加快中小套型普通商品住房项目的供地、建设和上市，尽快形成有效供应。2013 年 4 月 16 日，国土资源部公布《2013 年全国住房用地供应计划》，明确 2013 年全国住房用地计划供应 15.08 万公顷，是过去 5 年年均实际供应量的 1.5 倍，其中“保障性住房、棚户区改造住房和中小套型普通商品房”用地计划占住房用地计划总量的 79.4%。2013 年 4 月 27 日，国土资源部印发《关于下达<2013 年全国土地利用计划>的通知》，要求统筹安排城乡建设用地，控制大城市建设用地规模，合理安排中小城市和小城镇建设用地，对农村地区实行新增建设用地计划指标单列。

土地供给方式方面，经营性土地使用权已经建立招标、拍卖、挂牌的出让方式。2006 年 5 月，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，国土资源部通告实施《招标投标挂牌出让国有土地使用权规范》和《协议出让国有土地使用权规范》，进一步完善国有土地出

让制度，严格规定了允许划拨用地和协议出让土地的范围。2006 年 8 月，国务院出台《关于加强土地调控有关问题的通知》，要求严把土地“闸门”，规范土地出让收支管理，调整建设用地有关税费政策，着重解决当前土地管理和调控中存在的突出问题，统一制定并公布工业用地出让最低标准，以租代征等非法占地行为被禁止。2007 年 9 月，国土资源部通过《招标拍卖挂牌出让国有建设用地使用权规定》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土地出让款的，不得发放国有建设用地使用权证书，也不得按出让金缴纳比例分割发放建设用地使用权证书。2009 年 8 月，国土资源部下发了《关于进一步落实工业用地出让制度的通知》，要求严格执行工业用地招标拍卖挂牌制度，凡属于农用地转用和土地征收审批后由政府供应的工业用地，政府收回、收购国有土地使用权后重新供应的工业用地，必须采取招标拍卖挂牌方式公开确定土地价格和土地使用权人；依法不属于招标拍卖挂牌出让范围的工业用地，方可按照《协议出让国有土地使用权规范》规定的程序，办理协议出让。2009 年 12 月 23 日，国土资源部召开了挂牌督办房地产开发闲置土地处置新闻通气会。新闻通气会旨在加强对房地产市场的宏观调控，督促各地严格落实闲置土地清理处置政策，促进供应土地的及时开发利用，尽快形成住房的有效供给，改善住房的供求关系；督促房地产开发企业根据实际开发能力理性取得土地，按合同约定及时开发利用，为城市居民提供住房保障，并接受新闻媒体和社会公众的监督。2010 年 3 月，“国十九条”亦再次强调要求各地按照公开、公平、公正的原则和统一、规范的市场建设要求，坚持和完善招拍挂出让制度。2011 年 1 月 7 日的国土资源部“全国国土资源工作会议”和 2 月 5 日的《关于切实做好 2011 年城市住房用地管理和调控重点工作的通知》都提出要进一步完善土地招拍挂制度；5 月 13 日，国土资源部更专门针对土地招拍挂制度发布《关于坚持和完善土地招标拍卖挂牌出让制度的意见》指出，为进一步落实中央关于房地产市场调控各项政策和工作要求，促进地价房价合理调整，2011 年我国继续坚持和完善招拍挂出让制度。

土地供给成本方面，2006 年 11 月 7 日，财政部、国土资源部、中国人民银行发布《关于调整新增建设用地土地有偿使用费政策等问题的通知》，要求从 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

基础上提高 1 倍。2007 年 9 月，国土资源部颁布了《关于加大闲置土地处置力度的通知》以及 2008 年 1 月国务院颁布的《关于促进节约集约用地的通知》，规定闲置满一年按土地价款征收 20% 闲置费。2011 年 12 月，国土资源部关于土地使用草案中规定，国土资源主管部门与土地使用者未能就土地处置方式达成一致的，土地闲置满 1 年，经批准后可按土地出让或划拨的价款的 20% 上交土地闲置费；未动工开发建设，土地闲置 2 年的经批准后可无偿收回土地使用权。2012 年 6 月，国土资源部公布了经过修订后的《闲置土地处置办法》，提出对囤地问题的部分预防和监管措施，要求土地使用者对项目竣工时间进行约定和公示。原规定闲置土地超过出让合同约定的动工开发日期满 1 年未动工开发的，可以征收相当于土地使用权出让金 20% 以下的土地闲置费；满 2 年未动工开发的，可以无偿收回土地使用权。修订后，土地闲置费征收标准统一改为“20%”，并首次明确土地闲置费不得列入生产成本。

2009 年 11 月 18 日，财政部、国土资源部、中国人民银行、监察部、审计署联合发布了《关于进一步加强土地出让收支管理的通知》，明确提出规范土地出让收入分期缴纳的行为。根据该通知，市县国土资源管理部门与土地受让人在土地出让合同中依法约定的分期缴纳全部土地出让价款的期限原则上不超过一年；经当地土地出让协调决策机构集体认定，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%；土地租赁合同约定的当期应缴土地价款（租金）应当一次全部缴清，不得分期缴纳。

2010 年 3 月，“国十九条”明确规定：（1）严格规范土地出让底价。招标、拍卖、挂牌和协议出让底价应当依据土地估价结果、供地政策和土地市场行情等，集体决策，综合确定；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%。（2）严格土地出让合同管理。土地出让成交后，必须在 10 个工作日内签订土地出让合同，土地出让合同签订后 1 个月内必须缴纳出让价款 50% 的首付款，余款要按土地出让合同约定及时缴纳，最迟付款时间不得超过一年；土地出让合同必须明确约定土地面积、用途、容积率、建筑密度、套型面积及比例、定金、交地时间及方式、价款缴纳时间及方式、开竣工时间及具体认定标准、违约责任处理；上述条款约定不完备的，不得签订土地出让合同，违规签订土地出让合同的，必须追究出让人责任；受让人逾期不

签订土地出让合同的，终止供地、不得退还定金，已签土地出让合同不缴纳出让价款的，必须收回土地。(3) 严格土地竞买人资格审查。对土地使用人欠缴土地出让价款、闲置土地、囤地炒地、土地开发规模超过实际开发能力以及不履行土地出让合同的行为，市、县国土资源管理部门要禁止其在一定期限内参加土地竞买，对存在的违法违规用地行为，要严肃查处。2012 年 2 月 22 日，国土资源部下发《关于严格土地利用总体规划实施管理的通知》指出，要严格土地利用总体规划的实施，加强土地利用机会调控，严格建设项目用地预审，严格中心城区规划控制范围的管控，规范土地利用总体规划评估修改，保障土地利用总体规划有效实施。

2012 年 3 月 16 日，国土资源部印发《关于大力推进节约集约用地制度建设的意见》，要求各省级国土资源主管部门在 2012 年底前基本建立符合本地区经济社会发展水平、土地资源利用条件和发展需要的节约集约用地制度，研究出台制度建设的规范性文件；加快制定规划管控和计划调节的专项制度，严格落实规划管控制度，严格土地利用总体规划审查，实行土地利用计划差别化管理；进一步完善节约集约用地鼓励政策，加快研究促进经济发展方式转变和市场配置土地要求的供地政策和地价政策。

由于土地是开发房地产的必需资源，如果未来国家继续执行严格的土地政策，从严控制土地的供应，严格的土地政策将对未来的市场供求产生重大影响，从而对公司业务开展带来重大影响。

## ②住房供应结构政策

2006 年 5 月，中华人民共和国住房和城乡建设部等中央九部委联合发布了《关于调整住房供应结构稳定住房价格的意见》（以下简称“《意见》”），该《意见》规定自 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；个人购买套型建筑面积 90 平方米以上的住房按揭贷款首付款比例不得低于 30%。2008 年 1 月 3 日，国务院发布《关于促进节约集约用地的通知》，重申必须确保不低于 70% 的住宅用地用于廉租房、经济适用房、限价房和 90 平方米以下中小套型普通商品房的建设，防止大套型商品房多占土地。

2008年12月，国务院办公厅下发了《关于促进房地产市场健康发展的若干意见》，提出了加大保障性住房建设力度的政策，计划用3年时间基本解决城市低收入住房困难家庭住房及棚户区改造问题。2009年12月，温家宝总理主持召开的国务院常务会议要求，在保持政策连续性和稳定性的同时，加快保障性住房建设，加强市场监管，稳定市场预期，遏制部分城市房价过快上涨的势头。2010年1月7日，国务院办公厅发布了《关于促进房地产市场平稳健康发展的通知》，从增加保障性住房和普通商品住房有效供给、合理引导住房消费、抑制投资投机性购房需求、加强风险防范和市场监管、加快推进保障性安居工程建设、落实地方各级人民政府责任五个方面，进一步加强房地产市场调控。2012年5月23日，国土资源部、国家发改委联合印发《限制用地项目目录（2012年本）》和《禁止用地项目目录（2012年本）》，明确限定住宅容积率不得低于1，别墅类房地产项目进入禁止用地项目目录。2013年2月20日，“国五条”明确规定：（1）完善稳定房价工作责任制。各直辖市、计划单列市和除拉萨外的省会城市要按照保持房价基本稳定的原则，制定并公布年度新建商品住房价格控制目标。建立健全稳定房价工作的考核问责制度。（2）坚决抑制投机投资性购房。严格执行商品住房限购措施，已实施限购措施的直辖市、计划单列市和省会城市要在限购区域、限购住房类型、购房资格审查等方面，按统一要求完善限购措施。其他城市房价上涨过快的，省级政府应要求其及时采取限购等措施。严格实施差别化住房信贷政策。扩大个人住房房产税改革试点范围。（3）增加普通商品住房及用地供应。2013年住房用地供应总量原则上不低于过去五年平均实际供应量。加快中小套型普通商品住房项目的供地、建设和上市，尽快形成有效供应。（4）加快保障性安居工程规划建设。全面落实2013年城镇保障性安居工程基本建成470万套、新开工630万套的任务。配套设施要与保障性安居工程项目同步规划、同期建设、同时交付使用。完善并严格执行准入退出制度，确保公平分配。2013年底前，地级以上城市要把符合条件的外来务工人员纳入当地住房保障范围。（5）加强市场监管。加强商品房预售管理，严格执行商品房销售明码标价规定，强化企业信用管理，严肃查处中介机构违法违规行为。推进城镇个人住房信息系统建设，加强市场监测和信息发布管理。

上述政策的贯彻实施将对房地产市场的供给结构产生深刻的影响，从而对



公司的市场开发能力提出了更高的要求。

### ③税收政策

政府税收政策的变动将直接影响房地产开发企业的盈利和现金流。税收政策历来是常用的房地产宏观调控手段，其变动情况将直接影响房地产开发企业的盈利和现金流情况。

2006 年 3 月、2006 年 12 月和 2007 年 1 月财政部、国家税务总局相继颁布有关房地产企业土地增值税预征及清算的具体规定，要求土地增值税以国家有关部门审批的房地产开发项目为单位进行清算，对于分期开发的项目，以分期项目为单位清算。2009 年 5 月 12 日，国家税务总局下发了《关于印发〈土地增值税清算管理规程〉的通知》，进一步强调并细化了土地增值税的清算工作，对土地增值税清算的前期管理、清算受理、清算审核和核定征收等环节作出具体规定。公司已严格按照《中华人民共和国土地增值税暂行条例》、《中华人民共和国土地增值税暂行条例实施细则》及开发项目所在地土地增值税管理办法的规定，对有关项目涉及的土地增值税进行了预提。如未来国家税务总局改变土地增值税征收政策及清算标准，则会对公司现金流情况造成影响。

根据财政部与国家税务总局于 2011 年 1 月 27 日发布的《关于调整个人住房转让营业税政策的通知》，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 2 月 26 日，国务院办公厅发布《关于继续做好房地产市场调整工作的通知》，明确表示充分发挥税收政策的调节作用；税务、住房城乡建设部门要密切配合，对出售自有住房按规定应征收的个人所得税，通过税收征管、房屋登记等历史信息能核实房屋原值的，应依法严格按转让所得的 20% 计征；总结个人住房房产税改革试点城市经验，加快扩大试点工作，引导住房合理消费；税务部门要继续推进应用房地产价格评估方法加强存量房交易税收征管工作。2013 年 5 月 24 日，国务院批转发改委《2013 年深化经济体制改革重点工作的意见》，要求扩大个人住房房产税改革试点范围。

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，如开征物业税，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，也将对房地产市场和公司产品的销售带来不利影响；尽管公司持有的投资性物业的量比较小，开征物业税可能会对公司业绩造成一定影响。

#### ④房地产金融调控政策

近年来，国家针对房地产开发企业的信贷、消费者购房贷款等方面实施了一系列金融调控政策。

2006 年 5 月，根据《关于调整住房供应结构稳定住房价格的意见》及监管机构的要求，商业银行不得对项目资本金比例不足 35%（不含经济适用房）、“四证”不齐等不符合贷款条件的房地产企业发放贷款，不得接受空置 3 年以上的商品房作为贷款抵押物。2008 年 7 月 29 日，中国人民银行、中国银行业监督管理委员会下发了《关于金融促进节约集约用地的通知》，要求严格商业性房地产信贷管理，主要体现在以下几个方面：禁止商业银行向房地产开发企业发放专门用于缴交土地出让价款的贷款；如土地储备贷款采取抵押方式的，应具有合法的土地使用证，贷款抵押率最高不得超过抵押物评估价值的 70%，贷款期限原则上不超过 2 年；对国土资源部门认定的房地产项目超过土地出让合同约定的动工开发日期满一年、完成该宗土地开发面积不足三分之一或投资不足四分之一的企业，应审慎发放贷款，并从严控制展期贷款或滚动授信；对国土资源部门认定的建设用地闲置 2 年以上的房地产项目，禁止发放房地产开发贷款或以此类项目建设用地作为抵押物的各类贷款（包括资产保全业务）。

同时，国家也在不断调整存贷款基准利率。自 2006 年 4 月 28 日至 2007 年 12 月 21 日，中国人民银行 8 次上调金融机构人民币贷款基准利率，一年期贷款基准利率由 5.58% 提高到 7.47%。调控措施的不断出台，加大了公司的融资成本和融资风险。

2008 年，国内外经济环境发生巨大变化，中国人民银行 5 次下调金融机构人民币贷款基准利率，一年期贷款基准利率由 7.47% 下调到 5.31%。2010 年 10 月 20 日至 2011 年 7 月 7 日，中国人民银行连续 5 次上调金融机构人民币贷款基

准利率，一年期贷款基准利率由 5.31% 上调到 6.56%。2012 年以来，中国人民银行已连续三次下调金融机构人民币贷款基准利率，一年期贷款基准利率由 6.56% 下调到 5.60%。当前阶段来看，利率下调减少了公司的融资成本。但是利率调整作为央行重要的货币调控手段，长期来看，后续如果提高贷款利率，必将加大公司融资成本和融资风险，对公司项目开发的进度、资金安排、成本和销售等会产生一定的影响。

2010 年 2 月 22 日，中国人民银行和银监会联合发布《关于贯彻落实国务院办公厅关于促进房地产业市场平稳健康发展的通知》，要求对于查实存在囤地、炒地、捂盘惜售等违法违纪行为的房地产开发企业，金融机构不得发放新增贷款，已有贷款要迅速采取保全措施。同时，各地也在出台预售款监管制度，房地产开发企业商品房预售款必须开设专用账户，专款专用，该等政策的变化会对公司资金的运用效率产生影响。

2013 年 7 月，国务院发布《国务院办公厅关于金融支持经济结构调整及转型升级的指导意见》，提出对房地产行业继续秉持“有保有压”原则，在防控融资风险的前提下，进一步落实差别化信贷政策，加大对居民首套住房的支持力度，同时抑制投资投机需求，促进市场需求结构合理回归。

2014 年 9 月，中国人民银行和银监会联合发布《关于进一步做好住房金融服务工作的通知》，重申首套房最低首付比例为 30%，贷款利率下限为贷款基准利率的 0.7 倍，要求银行业金融机构要缩短放贷审批周期，合理确定贷款利率，优先满足居民家庭贷款购买首套普通自住房和改善型普通自住房的信贷需求；在首套房认定标准方面，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；要求金融机构积极支持棚户区改造和保障房建设；鼓励金融机构发行 MBS，专项金融债券等方式筹集资金用于增加首套房和改善型普通自住房贷款投放；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 REITS 试点。

2015 年 3 月，中国人民银行、住房和城乡建设部和银监会联合发布《关于个人住房贷款政策有关问题的通知》，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%，具体首付款比例和利率水平由银行业金融机构根据借款人的信用状况和还款能力等合理确定。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%。

宏观调控不是要打压房地产市场，而是要规范土地供应和开发商行为，建立一个有效健康的商品房市场，恢复政府的住房保障功能，以促进房地产业更加持续健康地发展。抑制不合理需求的同时，控制供给速度及结构，是近期以来诸多宏观调控政策的主基调，未来宏观调控政策仍然不会偏离这个主基调，并将以地方政策为主，出台具有长效机制的房地产政策，涉及以上的土地、金融、财政、税收等多方面。

### 3、行业发展趋势

#### （1）行业增速将放缓

展望未来，我国房地产业将告别二十多年的繁荣期，进入过渡期。过渡期的两大市场特征分别是投资继续高速增长的动力不足和价稳量增。2012 年全国房地产开发投资增速为 16.19%，2013 年虽略微回升至 19.79%，但仍显著低于 2000 年到 2011 年繁荣期的水平（平均 25.69% 左右）。从 2012 年开始，由于供给已经超越了潜在的需求，过往繁荣期房地产开发投资的高速增长预计将难以重现。此外，在 2012 年下半年，除了一线城市是价量齐增的之外，绝大多数二线城市走上了价稳量增的道路，部分三线城市甚至出现了价跌量增。在目前的供求格局下，预计房地产市场价稳量增的特征仍将延续。

#### （2）行业周期运行特征将被调控政策的长效机制削弱

2013 年 7 月中央政治局会议提出，“积极释放有效需求，推动居民消费升级，保持合理投资增长，积极稳妥推进以人为核心的新型城镇化，促进房地产市场平稳健康发展”。从中央政治局的表态来说，促进房地产市场平稳健康发展已经明确了长效机制努力的方向。房地产调控的长效机制，就是既要实现房价稳定，又

要实现房地产开发投资持续平稳增长。整体来看，长效调控机制主要包括以融资渠道正常化和加大土地供给为标志的促供应政策，以打击囤地、鼓励周转为标志的供给有效化政策，和以缓慢抬升按揭贷款加权平均利率、分区域缓慢退出购房需求行政管制为标志的稳需求政策。

### （3）行业集中度日益提高

我国房地产行业在过去很多年里一直处于低集中度的状态，自 1997 年以来房地产开发企业呈增长趋势，截至 2011 年末，房地产开发企业达到 88,419 家，市场仍处于分散竞争的格局。但是，近几年来房地产行业走向成熟和调控的深入使行业集中度呈现提升的态势。据中国房产信息集团（CRIC）统计，2014 年房地产企业集中度继续提升，从金额集中度看，TOP10 企业从去年同期的 13.72% 上升至 17.19%，增加了 3.47 个百分点，比 2013 年的升幅提高了 2.51 个百分点；TOP20 及 TOP50 企业同比也分别提升了 4.27 个百分点和 5.42 个百分点，提升幅度加大；从面积集中度看，TOP10 企业从 2013 年的 8.62% 增长至 10.51%，同比上涨 1.88 个百分点，和去年的升幅相比增加 0.98 个百分点；TOP20 和 TOP50 企业则分别增长了 2.28 个百分点和 2.96 个百分点。

预计未来房地产行业集中度进一步提高将是大势所趋。从国际经验来看，美国主要的前八大开发企业的市场占有率在 2009 年最高达到了 29%；而香港的房地产市场则更具有典型的垄断性特征，前十大地产集团开发量约占香港市场总开发量的 80% 左右。预计我国房地产行业未来将继续处于产业集中度快速提升的阶段。在国内市场环境下，地方政府、金融机构和消费者都更加亲睐大型企业，大型房地产公司因而在拿地、融资能力和消费者认可方面具备了明显优势，未来产业集中度进一步提高顺理成章。

## 4、行业竞争状况

### （1）行业竞争加剧，但区域差异性较大

随着房地产市场逐步升温，在较高行业利润的吸引下，不少公司通过转变主营业务、收购兼并、投资参股房地产公司等方式涉足房地产业，房地产市场竞争加剧，正朝着多元化、个性化的方向升级发展。

2014 年上半年开始，全国主要城市住宅价格进入调整期。在连续上涨近两年后，5 月开始出现部分城市房价环比下跌，6 月环比下跌城市数量扩大；新房成交量明显低于去年同期，一线城市降幅最大；土地市场上半年推出、成交不及去年同期，楼面地价同比上涨，成交溢价率回落；品牌房企销售目标完成率低于去年同期，拿地步伐明显放缓。城市间价格分化明显，一线城市涨幅收窄，二三线城市由涨转跌。

## （2）行业竞争进入资本竞争时代

房地产行业属于资金密集型行业，占用资金量较大，占用期较长。一方面，土地出让制度和各项交易规则的不断完善，使得原本隐藏的土地价格被释放，房地产开发商获取土地成本逐步抬高。另一方面，随着宏观调控的深入，信贷政策日趋紧缩，房地产企业融资渠道面临严峻考验。在上述背景下，资本实力和资金运作力已经成为房地产开发经营的核心竞争要素，对于土地资源获取的竞争逐渐转化为资本实力和资金运作力的竞争。房地产业从单纯的地产时代进入地产金融时代。因此，那些在资本市场中积累了良好信用品牌的房地产企业，能够凭借多元化的融资渠道获得竞争优势。

## （3）品牌房企市场占有率不断提升，行业集中度继续提高

目前我国房地产业集中度不断提高，2009 年，十家代表性企业占全国的比重为 7.5%，在严厉的市场调控下，龙头企业业绩逆市增长，2010 年和 2011 年提高到 9.4%，随着 2012 年销售回暖，前十大房企占全国房企销售额的比重扩大到 12.46%，2013 年这一比例扩大到 13.23%，2014 年房地产业集中度进一步提升，前十大房企销售占比提升至 17.19%，全国年销售额超过千亿的房地产企业达到 7 家，年销售额超过两千亿的房地产企业达到 2 家，同期美国房地产开发企业十强的市场占有率为 30%左右。因此，对比发达国家成熟房地产市场，我国房地产行业集中度仍有较大的提升空间。

## （4）行业竞争技术含量较低

现阶段我国房地产行业施工技术仍处于初级阶段，技术门槛较低。数万家开

发商分散在各个城市，绝大多数都采用一次性设计和非标准化的方式生产，而采用工业标准化方式生产的企业数量不足 10%，远低于发达国家 50-70% 的水平。现有生产方式大大限制了施工技术和住宅质量的提升，致使以客户需求为导向的竞争模式无法完全建立起来。

## **（二）公司的主要竞争优势**

公司是世界五百强企业中国中化集团公司旗下五大核心板块之一房地产开发板块的主要运营主体，中化集团给予了极大支持并提升了公司核心竞争力，造就了公司位居国内前列的高端城市运营商地位，以及形成了公司产品高品质基础。公司主要竞争优势包括：

### **1、一二级联动的开发模式**

公司开创了一二级联动的长沙梅溪湖模式，并积极在其他区域推广复制。公司积极承接一级土地开发项目，在一级土地开发项目方面积累了丰富的经验，同时将其作为一项核心业务模式，以获取潜在土地储备供应。公司通过与地方政府捆绑发展，深度参与区域规划和新城开发，主导区域推地和开发节奏，在二级市场获得操作空间，极大提升了公司的区域综合开发能力。公司与当地政府建立的良好合作关系使公司更易于获得优质的土地资源，并形成了包括对地产开发项目的选择、运营和管理及与区域其他经济体实现协同发展的独特管理模式。

### **2、拥有适合本公司房地产开模式的优质土地储备和已竣工物业**

公司在中国的业务和过往业绩卓著，与中化集团、地方政府及业内经营商的关系良好，因此能够取得适合本公司房地产开发模式的优质土地。土地使用权的出让不仅取决于公司支付最高土地价格的能力，也取决于参与土地使用权竞投的公司的质素和声誉。公司业务发展稳健，金茂品牌具有较高市场影响力，且公司与中化集团关系良好，有利于本公司为开发项目取得优质土地。本公司精心物色土地，以重质不重量的前提发展优质项目。本公司已发展或现有的项目均分布在北京、上海、广州、长沙、丽江和青岛等大中型城市，在上述城市的项目位于或邻近商业中心或风景区，均属黄金地段。截至2015年6月30日，公司土地储备总面积为3,451,699平方米，其中北京、上海、广州、长沙、丽江和青岛的占比分别

为25.07%、10.98%、9.11%、32.47%、8.46%和13.92%。

### **3、出众的项目开发及营销能力**

公司的经营策略令公司能够顺应客户需求作出调整，具有良好、高效的项目开发及营销能力。第一，公司严格筛选具潜质的土地作为开发项目，主力收购市中心黄金地段的土地，在其上兴建的物业享有可观的升值潜力。其次，在项目设计时，公司不仅与地方政府沟通，确保项目符合当地的发展计划，也会在施工前咨询目标客户的意见，以便确定最切合客户需要的设计。公司就每个开发项目编制详细的项目预算及通过公开招标方式遴选承建商和供货商以控制成本，缔造项目增值成果。公司制定了规范的营销和开盘制度，积极拓展自销团队，改善公司项目的营销情况。

### **4、高端优质的品牌形象**

在全国各个城市中，“金茂”系高端产品的优良品质在市场上均树立了口碑。公司“绿色科技，金茂品质”的绿金理念是公司核心优势，公司“金茂”系产品目前形成了府、悦、墅、山、湖、湾六大高端产品系列，特别是以金茂府为代表的绿色科技高端住宅,已成为健康人居典范，使得公司在迅速扩大规模、抢占市场份额的同时，逐步确立了品质领先的高端地产开发商形象，在人们对生活品质追求不断提高大背景下，公司产品的绿色高端及高品质形象使得公司在物业开发方面竞争优势明显。

### **5、与中化集团的关系**

公司为中化集团成员企业，中化集团是国有大型骨干中央企业及全球财富500强企业之一，业务涵盖多个行业，其中包括石油、化肥和化工产品、房地产和酒店经营以及金融。尤为重要的是，该公司是21家获得国资委批准以发展和投资房地产业务为其一项核心业务的中央国有集团公司之一。本公司为中化集团房地产板块的主要运营主体之一，凭借公司在国内稳固的业务根基及良好表现及中化集团的支持，公司能够与国内各级政府建立联系，与优秀的地方合作伙伴发展和投资地标式开发项目，并借助中化集团的声誉争取新客户。

### **（三）公司经营方针及战略**



在全球经济深度调整、中国发展步入新常态的大环境下，公司将努力成为中国经济转型发展背景下城市进化升级的推动者与践行者。公司将致力于中国城市综合开发与运营，充分发挥自身在一二级联动开发的经验与优势，从经营城市的角度出发，通过规划引导、产业培育、住宅开发、配套建设等多方面参与，与当地政府共同打造城市新核心。同时，以基础物业服务为根蒂，打造社区最后一公里商业生态圈，满足客户全生活周期需要，在合理统筹规划城市功能承载基础上，导入产业、办公资源，推进产城融合，满足客户全工作周期需要，整合教育、医疗、文化、旅游、养老等配套，满足客户全生命周期需要。通过满足客户全生活周期、全工作周期、全生命周期的不同需求，更好的释放城市未来生命力。

公司将由传统意义上的“地产开发商”转型成为“城市运营商”。为实现“城市运营商”的顺利转型，公司未来将实现由“双轮驱动”到“双轮两翼”的战略升级。

“双轮两翼”战略是指：构建开发持有两大核心业务的均衡组合与良性互动，实现开发业务规模有序扩张，持有业务规模稳步增长，持续巩固“精工优质、绿色健康、智慧科技”的品质地产标杆地位。坚持客户导向，整合服务资源，搭建互联网平台，围绕核心业务实现服务延伸，完成从提供产品向提供产品及服务转变，逐渐形成“配套多维、体验超值、便捷无忧”的服务地产特色形象。推进资产证券化、私募基金、股权众筹等多种渠道资本运作创新，提供消费金融、社区金融等多种形式金融服务创新，丰富投融资渠道，打造“融资多元、稳健持续、特色突出”的地产金融创新平台。

在“双轮双翼”战略中，由地产开发与持有组成的“双轮”是公司发展的基础和优势所在，服务与金融创新构成的“两翼”是助推公司发展的全新动力，代表行业及公司未来发展的方向。短期而言，公司将继续坚持“双轮”为核心，同时借助金融及服务创新，推动公司主营业务更快、更好的发展。长期而言，随着地产相关服务与金融业务规模的持续增长和盈利能力的日趋成熟，“两翼”将逐渐成长为公司发展的新引擎。

#### （四）公司主营业务情况

## 1、发行人主营业务

公司主营业务主要为土地一级开发、物业销售，同时涉及少量租赁。

## 2、公司近三年主营业务收入构成

### (1) 营业收入分析

单位：万元

项目	2015 年 1-6 月		2014 年度		2013 年度		2012 年度	
	金额	占比 (%)	金额	占比 (%)	金额	占比 (%)	金额	占比 (%)
主营业务收入	129,308.00	100.00%	458,737.86	98.81%	783,801.82	100.00%	287,929.46	100.00%
其中：土地一级开发	0.00	0.00%	289,043.30	62.26%	655,763.11	83.66%	218,459.01	75.87%
物业销售	128,562.26	99.42%	168,540.90	36.30%	127,150.98	16.22%	69,470.45	24.13%
租赁	745.74	0.58%	1,153.66	0.25%	887.73	0.11%	0.00	0.00%
其他业务收入	4.25	0.00%	5,516.59	1.19%	6.60	0.00%	0.50	0.00%
营业收入合计	129,312.25	100.00	464,254.45	100.00	783,808.42	100.00	287,929.96	100.00

2012 年-2014 年度，公司营业收入分别为 287,929.96 万元、783,808.42 万元和 464,254.45 万元，年均复合增长率达到 26.98%。2015 年上半年，公司营业收入为 129,312.25 万元。2012 年-2014 年度，公司主营业务收入分别为 287,929.46 万元、783,801.82 万元和 458,737.86 万元，占营业收入的比例保持在 98% 以上。2015 年上半年，公司主营业务收入为 129,308.00 万元，占营业收入的比例约为 100%。公司主营业务收入主要来源于土地一级开发、物业销售和租赁收入。2012-2014 年度及 2015 年上半年，公司土地一级开发板块收入分别为 218,459.01 万元、655,763.11 万元、289,043.30 万元和 0 万元，占营业收入的比例分别为 75.87%、83.66%、62.26% 和 0%。2012-2014 年度及 2015 年上半年，公司物业销售板块收入分别为 69,470.45 万元、127,150.98 万元、168,540.90 万元和 128,562.26 万元，占营业收入的比例分别为 24.13%、16.22%、36.30% 和 99.42%。2015 年上半年公司土地一级开发收入出现较大幅度下滑，若政府推地节奏持续放缓，公司可能存在收入结构变化导致的营业收入波动，同时公司收入结构有所调整，一级土地开发收入持续下降，物业销售收入有所提升。

最近三年及一期，公司主营业务收入分地区构成情况如下：

单位：万元

地区	2015 年 1-6 月		2014 年度		2013 年度		2012 年度	
	金额	占比 (%)	金额	占比 (%)	金额	占比 (%)	金额	占比 (%)
北京	-	-	232.24	0.05	-	-	-	-
上海	-	-	18,454.03	4.02	36,511.42	4.66	69,470.45	24.13
长沙	124,387.31	96.19	404,160.04	88.10	747,290.41	95.34	218,459.01	75.87
丽江	4,920.69	3.81	35,891.55	7.82	-	-	-	-
合计	<b>129,308.00</b>	<b>100.00</b>	<b>458,737.86</b>	<b>100.00</b>	<b>783,801.82</b>	<b>100.00</b>	<b>287,929.46</b>	<b>100.00</b>

## (2) 营业成本分析

单位：万元

项目	2015 年 1-6 月		2014 年度		2013 年度		2012 年度	
	金额	占比 (%)	金额	占比 (%)	金额	占比 (%)	金额	占比 (%)
主营业务成本	<b>91,624.91</b>	<b>100.00%</b>	<b>276,376.92</b>	<b>98.60%</b>	<b>504,145.77</b>	<b>100.00%</b>	<b>212,043.64</b>	<b>100.00%</b>
其中：土地一级开发	0.00	0.00%	156,089.08	55.69%	413,890.08	82.10%	167,421.79	78.96%
物业销售	91,131.79	99.46%	119,484.01	42.63%	89,743.06	17.80%	44,621.85	21.04%
租赁	493.12	0.54%	803.83	0.29%	512.62	0.10%	0.00	0.00%
其他业务成本	<b>0.00</b>	<b>0.00%</b>	<b>3,915.95</b>	<b>1.40%</b>	<b>2.47</b>	<b>0.00%</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00%</b>
营业成本合计	<b>91,624.91</b>	<b>100.00</b>	<b>280,292.88</b>	<b>100.00</b>	<b>504,148.24</b>	<b>100.00</b>	<b>212,043.64</b>	<b>100.00</b>

2012 年-2014 年度，公司营业成本分别为 212,043.64 万元、504,148.24 万元和 280,292.88 万元，年均复合增长率为 14.97%，其中主营业务成本合计分别为 212,043.64 万元、504,145.77 万元和 276,376.92 万元。2015 年上半年，公司营业成本为 91,624.91 万元，其中主营业务成本为 91,624.91 万元。2012-2014 年度及 2015 年上半年，公司土地一级开发板块成本分别为 167,421.79 万元、413,890.08 万元、156,089.08 万元和 0 万元，占营业收入的比例分别为 78.96%、82.10%、55.69%和 0%。2012-2014 年度及 2015 年上半年，公司物业销售板块成本分别为 44,621.85 万元、89,743.06 万元、119,484.01 万元和 91,131.79 万元，占营业收入的比例分别为 21.04%、17.80%、42.63%和 99.46%。

## (3) 利润情况分析

单位：万元

项目	2015 年 1-6 月		2014 年度		2013 年度		2012 年度	
	毛利润	毛利率 (%)	毛利润	毛利率 (%)	毛利润	毛利率 (%)	毛利润	毛利率 (%)
主营业务毛利润/毛利率	37,683.09	29.14%	182,360.94	39.75%	279,656.06	35.68%	75,885.82	26.36%
其中土地一级开发	0.00	-	132,954.22	46.00%	241,873.03	36.88%	51,037.21	23.36%
物业销售	37,430.47	29.11%	49,056.89	29.11%	37,407.92	29.42%	24,848.60	35.77%
租赁	252.62	33.88%	349.83	30.32%	375.11	42.25%	0.00	-
其他业务毛利润/毛利率	4.25	-	1,600.64	29.02%	4.13	62.52%	0.50	-
毛利润合计/综合毛利率	37,687.33	29.14%	183,961.58	39.63%	279,660.18	35.68%	75,886.32	26.36%

2012 年-2014 年度及 2015 年上半年度, 公司整体业务毛利润分别为 75,886.32 万元、279,660.18 万元、183,961.58 万元和 37,687.33 万元, 整体业务毛利率分别为 26.36%、35.68%、39.63% 和 29.14%, 其中主营业务毛利率分别为 26.36%、35.68%、39.75% 和 29.14%。一级土地业务开发板块的毛利率通常高于物业销售板块, 2012 年-2014 年度及 2015 年上半年度, 公司一级土地开发板块毛利率分别为 23.36%、36.88%、46.00% 和 0%, 物业销售板块毛利率分别为 35.77%、29.42%、29.11% 和 29.11%。

## (五) 发行人房地产开发经营业绩

### 1、发行人房地产开发资质

截至 2015 年 6 月 30 日, 发行人下属从事房地产开发的主要子公司均具备开发资质证书或暂定资质证书或正在办理资质证书申请手续, 具体情况如下:

序号	公司名称	主要经营资质	资质等级	有效期
1	金茂(上海)置业有限公司	房地产开发企业资质证书	三级	2014.07.07-2017.07.07
2	长沙方兴盛荣置业有限公司	房地产开发企业资质证书	三级	2014.12.09-2017.03.31

序号	公司名称	主要经营资质	资质等级	有效期
3	长沙梅溪湖金悦置业有限公司	房地产开发企业资质证书	四级	2014.12.09-2017.03.31
4	长沙梅溪湖国际研发中心置业有限公司	房地产开发企业资质证书	四级	2014.12.09-2017.03.31
5	金茂（丽江）置业有限公司	房地产开发企业资质证书	四级	2014.04.21-2017.01.30
6	北京方兴亦城置业有限公司	房地产开发企业暂定资质证书	暂定	2015.04.15-2016.04.11
7	青岛方盛置业有限公司	房地产开发企业暂定资质证书	暂定	2015.05.12-2016.05.12
8	青岛方茂置业有限公司	因拿地时间较短，正在办理资质证书申请手续		
9	长沙乾璟置业有限公司	因拿地时间较短，正在办理资质证书申请手续		

## 2、房地产开发业务情况

发行人是中国金茂在中国境内的重要运营主体。截至 2015 年 6 月 30 日，发行人已形成了房地产开发销售和一级土地建设开发联动的业务模式，业务现已遍布北京、上海、长沙、丽江、广州以及青岛等多个大中型城市，打造了以“金茂”品牌为核心的高端系列产品，相继开发了北京亦庄金茂悦、北京亦庄金茂逸墅、上海东滩金茂逸墅、丽江金茂逸墅、长沙金茂梅溪湖、长沙金茂悦等多个优质房地产项目，并荣获多项奖项。2014 年，中国金茂荣获「中国大陆在港上市房地产公司综合实力 TOP10」、「2014 中国大陆在港上市房地产公司投资价值 TOP10」称号、「第一财经日报」地产价值榜「中资港股 TOP20」称号、《经济观察报》「中国蓝筹地产企业」奖、「2014 年度新型城镇化企业社会贡献奖」、「2014 中国城市运营商百强」等多个奖项。其中，长沙梅溪湖国际新城荣获「2014 中国魅力新城镇标杆」称号，北京亚奥金茂悦项目获「最佳潜力价值楼盘奖」，北京亦庄金茂悦项目获「最佳性价比楼盘金奖」，长沙梅溪湖金茂悦项目获「2014 上半年长沙楼市普通商品房类综合竞争力十强楼盘」。

本公司最近三年及一期房地产开发经营情况如下<sup>4</sup>：

项目/区域	2015 年上半年	2014 年度	2013 年度	2012 年度
新开工面积（万平方米）	174.76	160.38	129.12	36.36

<sup>4</sup> 表中新开工面积和销售面积含一级土地开发和二级土地销售，因土地一级开发无竣工概念，故竣工面积中仅含二级土地销售。

项目/区域	2015 年上半年	2014 年度	2013 年度	2012 年度
其中：北京	59.34	41.48	23.67	-
上海	14.09	15.41	6.26	16.18
长沙物业销售	61.17	68.51	78.20	17.96
长沙一级土地开发	13.99	13.99	-	2.22
丽江	8.83	20.99	20.99	-
青岛	17.34	-	-	-
<b>竣工面积（万平方米）</b>	<b>14.10</b>	<b>20.83</b>	<b>25.17</b>	<b>13.40</b>
其中：上海	-	1.32	4.94	11.19
长沙物业销售	14.10	7.35	20.23	-
长沙一级土地开发	-	-	-	2.22
丽江	-	12.16	-	-
<b>销售面积（万平方米）</b>	<b>16.79</b>	<b>129.68</b>	<b>230.96</b>	<b>76.11</b>
其中：北京	4.05	6.80	-	-
上海	3.43	0.63	1.13	0.90
长沙物业销售	9.27	18.31	14.54	7.63
长沙一级土地开发	-	102.75	212.57	67.59
丽江	0.04	1.19	2.71	-
<b>销售金额（万元）</b>	<b>426,443.63</b>	<b>744,613.22</b>	<b>887,510.00</b>	<b>598,991.40</b>
其中：北京	120,700.00	244,128.22	-	-
上海	236,640.16	18,328.00	30,707.00	19,314.46
长沙物业销售	69,267.28	164,783.00	168,504.00	71,077.85
长沙一级土地开发	-	295,851.00	640,400.00	508,599.09
丽江	-163.81	21,523.00	47,899.00	-
<b>平均售价（元平方米）</b>	<b>31,115.13</b>	<b>18,978.35</b>	<b>14,844.62</b>	<b>12,789.61</b>
其中：北京	29,773.84	35,927.45	-	-
上海	69,090.67	28,964.39	27,109.56	21,523.23
长沙物业销售	7,475.92	9,000.54	11,585.33	9,320.31
长沙一级土地开发	-	2,879.28	3,012.60	7,525.30
丽江	18,120.10	18,120.10	17,671.00	-

2015 年上半年、2014 年度、2013 年度、2012 年度公司新开工面积分别为 174.76 万平方米、160.38 万平米、129.12 万平方米和 36.36 万平方米。公司竣工面积分别为 14.10 万平方米、20.83 万平方米、25.17 万平方米和 13.40 万平方米。

2015 年上半年、2014 年度、2013 年度、2012 年度公司房地产签约销售面积分别为 16.79 万平方米、129.68 万平方米、230.96 万平方米和 76.11 万平方米，合同销售金额分别为 426,443.63 万元、744,613.22 万元、887,510.00 万元和 598,991.40 万元。

目前发行人土地一级开发业务主要位于长沙以及南京。由于一级土地开发项目采取分片完工分片推出挂牌的滚动开发方式，现存项目预计将保障发行人未来 5 年土地一级开发业务的持续发展，项目具体情况如下：

#### （1）长沙一级开发项目基本情况

发行人在长沙的主要项目为湖南省、长沙市的重点项目“梅溪湖国际服务与科技创新城项目”，该项目地处长株潭城市群“两型社会”综合配套改革试验区的核心区和中部地区首个国家级新区湖南湘江新区的核心位置。2015 年 5 月 24 日，长沙湘江新区正式挂牌，成为全国第 12 个、中部第 1 个国家级新区。发行人一级土地项目所在的溪湖片区是湘江新区的核心区域，在土地招商、产业导入、重大项目审批等方面将会获得更有力的支持。

该片区东起西二环线，南临岳麓山象鼻窝体育公园和桃花岭景区，北与枫林路接壤，西至黄馨路。总规划用地约 38 平方公里，涵括高档住宅、超五星级酒店、5A 甲级写字楼、酒店式公寓、文化艺术中心、科技创新中心等众多顶级业态。根据政府创建梅溪湖国际新城“长沙未来城市中心”及“国际服务区、科技创新城”的要求，梅溪湖国际新城将被建设为中国国家级绿色低碳示范新城、华中地区两型社会新城。国家发改委印发的《湖南湘江新区总体方案》明确提出将建设梅溪湖中心城区、三个次中心城区，中心城区强化行政、经济、文化功能。

梅溪湖国际新城分二期开发，发行人于 2011 年获取梅溪湖国际新城一期土地一级开发权。项目环抱 3,000 亩梅溪湖，集山、水、洲、城于一体，总占地面积约 11,452 亩，规划总建筑面积约 945 万平方米，其中住宅面积约 710 万平方米，商业商务面积约 235 万平方米。总投资 158 亿元，从 2011 年开始预计至 2017 年完成全部投资，项目已经完成投资 144 亿，完成总投资 91%，项目实现签约 172 亿元、回款 137 亿元，实现利润约 50 亿。

2012 年，发行人新获梅溪湖国际新城 A 组团土地一级开发权，总面积 83 万平方米，总投资 6.6 亿元，截至目前已经全部完成投资，该地块预计将于 2016 年向市场供应。

2013 年，发行人新获梅溪湖国际新城二期土地一级开发权。梅溪湖国际新

城二期项目地处湖南湘江新区重点开发区域，位于长沙市总体规划确定的城市副中心“雷锋湖-梅溪湖地区”，东接西三环线，南临岳麓山象鼻窝森林公园，北与枫林路接壤，西至黄馨路，占地总面积约 16,545 亩，建筑面积 1,268 万平方米，将打造成一个具有国际服务功能的商务、会展、创新和文化中心，并兼具生态宜居功能的城市中心。梅溪湖国际新城二期总投资 272 亿元，其中发行人投资比例为 70%，目前已经完成投资 44 亿元。

梅溪湖国际新城拥有 3,000 亩湖面、104 万平方米的景观带、桃花岭山体公园、梅岭公园、中央绿轴广场、文化岛等主题公园。同时引入本土名校资源及较有实力的房地产开发企业万科、佳兆业、卓越、中海共计十七家，加速推进片区的发展。片区内有 25 条共 16.7 公里的道路建设，长沙轨道交通 2 号线西延一期工程已完成试运行，预计在 2015 年底可载客试运营，交通配套有所提升。截至目前，梅溪湖板块土地价格从 2011 年初的 1,500 元/m<sup>2</sup>，增长到约 3,000 元/m<sup>2</sup>；房产价格从 2011 年的 6,599 元/m<sup>2</sup>，增长到约 8,305 元/m<sup>2</sup>，超越并领跑长沙市平均水平 6,500 元/m<sup>2</sup>，预计未来该地块将随着区域配套设施逐步完善及区域逐渐成熟形成协同效应，土地及房产价格将有进一步提升空间。

2015 年上半年，受整体地产市场原因，长沙市政府及发行人共同协商均同意压缩了土地挂牌数量、尤其是压缩住宅用地供应的影响，截至今年 8 月，长沙梅溪湖区域尚未有土地推出。但随着市场逐步回好，同时阶段性的推地放缓也有效积累了市场需求，未来政府推地节奏也将加快，且随着当地一级及二级市场价格不断提高，长沙公司方面加大各项营销举措来促进销售，每宗招商地块均有意向客户在进行深入洽谈，部分已达成了合作关系，有望在四季度实现挂牌成交。

## （2）南京一级开发项目基本情况

发行人在该区域的一级土地开发项目为南京青龙山国际生态新城，为 PPP 模式下的旧城改造一级土地开发项目。项目位于南京市东南方向，东北接麒麟科创园，南接江宁大学城，与主城区无缝连接，该项目依托青龙山自然资源，以绿色生态为核心，打造品质宜居的国家级生态城区，是未来南京市重点打造和提升的区域。项目用地范围 3.92 平方公里，可出让经营性用地占地面积 130.96 万平方米，对应规划建筑面积约 380 万平，其中住宅建筑面积 280 万平米，商办建筑面



积 100 万平。项目目前的土地周边出让楼面价格为 9,000 元/m<sup>2</sup>（住宅）、2,500 元/m<sup>2</sup>（商办）。2015 年 8 月，南京青龙山国际生态新城首幅纯住宅地块历经 54 轮激烈争夺，该地块占地面积 49,657 m<sup>2</sup>，最终以 13.85 亿元由融侨摘得，折合楼面价约为 10,774 元/m<sup>2</sup>，较之前预测的 7,500 元/m<sup>2</sup>溢价约 44%。目前发行人正在就返款确认书与政府进行积极沟通，预计将于 2015 年内确认收入。

发行人一级土地开发业务受当地房地产有关政策变化影响较大。2014 年下半年以来长沙市政府推地节奏放缓，发行人一级土地开发业务受到影响，但另一方面，阶段性的推地放缓也有效积累了市场需求，随着市场逐步回暖，政府推地节奏也将加快，因此一级土地开发收入呈现波动性。发行人主要项目所在片区均为当地核心区域，未来随着区域配套设施逐步完善及区域逐渐成熟形成协同效应，土地及房产价格将有进一步提升空间，对发行人盈利能力有较强保障。同时，发行人积极推行一二级市场联动策略，通过一级土地开发获取有利位置的 land，并开发商品房项目用于销售，从而获得稳定的收入来源，平滑一级土地开发板块的波动。

### 3、公司土地储备情况

截至 2015 年 6 月 30 日，公司土地储备总面积为 3,451,699 平方米，其中北京、上海、广州、长沙、丽江和青岛的占比分别为 25.07%、10.98%、9.11%、32.47%、8.46% 和 13.92%。

截至 2015 年 6 月 30 日，公司主要土地储备情况如下：

单位：平方米

区域	总建筑面积	未销售土地储备总面积	在建面积	竣工面积	拟建面积	主要地理位置	平均土地收购成本（人民币元/平方米）
北京	973,704	865,215	593,391	-	271,824	亦庄经济开发区	11,311.06
上海	463,099	378,903	140,928	173,899	64,076	静安区、崇明岛陈家镇	23,101.00
广州	314,321	314,321	-	-	314,321	荔湾区	10,317.48
长沙	1,642,978	1,120,789	470,655	416,836	233,298	湘江新区	2,151.00
丽江	331,256	291,845	88,263	121,635	81,947	丽江世界遗产	1,234.35

区域	总建筑面积	未销售土地储备总面积	在建面积	竣工面积	拟建面积	主要地理位置	平均土地收购成本（人民币元/平方米）
						公园	
青岛	480,626	480,626	173,434	-	307,192	北岸新城核心区	961.25
合计	4,205,984	3,451,699	1,466,671	712,370	1,272,658		

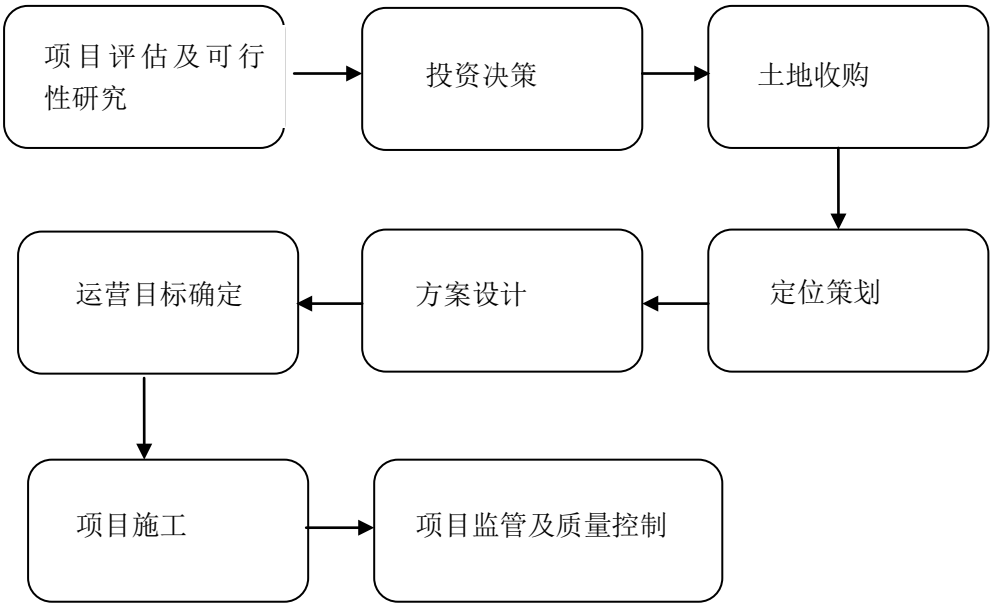
注：总建筑面积包括已签约销售建筑面积。

（六）发行人一级土地开发业务模式

公司与政府签订合作开发协议，获得授权进行项目的土地基建和公共配套设施建设，在开发期间，由公司自行筹集资金进行开发，在开发期间双方一般不进行结算。尽管公司并未拥有该项目土地的所有权或土地使用权，但根据开发协议公司于政府出售该土地收回土地投入成本，分享土地增值收益。

（七）发行人房地产开发项目的开发流程

公司已建立一套从评估到运营的完整标准化项目开发流程，在各个重点环节由专业委员会进行决策。公司房地产开发简要流程如图所示：



（八）发行人采购模式

公司通过公平、公正及公开的招标流程挑选供货商。招标分为公开招标和邀请招标方式。公开招标，指招标人在法定媒介上以发布招标公告的方式邀请不特定的法人或者其他组织投标；依照相关规定，全部使用国有资金投资或者国有资金投资占控股或者主导地位的工程建设项目应当采取公开招标（部分省份要求省、市人民政府确定的地方重点建设项目也应当采取公开招标）。邀请招标指招标人以投标邀请书的方式邀请特定的法人或者其他组织投标；有下列情形之一的，可以采取邀请招标：项目技术复杂或有特殊要求，或者受自然地域环境限制，只有少量潜在投标人可供选择的；涉及国家安全、国家秘密或者抢险救灾，适宜招标但不宜公开招标的；采用公开招标方式的费用占项目合同金额的比例过大的。

发行人在区域公司和城市公司均设有成本合约部和招标采购部。公司采取集中采购策略，对于战略性采购公司有固定的设计选型和标准配置，同时建立战略品牌库供选择。公司对供货商进行资质预审、市场调查、单位实地考察、供货商内部分析等进行评审，并同过与供货商的合作，对其产品质量、配合程度、跟踪服务等多个主要方面进行考核，作为是否建立战略合作关系的依据。公司根据技术条件适用原则及成本制约原则，因地制宜地将集中采购权分配给各个下属公司。招标流程方面，发行人建立了包括资格预审、登记备案、组建资格审查委员会、接受资格预审文件、资格预审、编制资格审查报告及备案、编制招标文件及备案、发布招标公告或邀请、组建评标委员会、接收投标文件、开标评标在内的一系列流程。

### **（九）发行人销售模式**

公司在产品销售模式方面，正在由外包给第三方房地产代理公司销售转向通过自身销售团队销售。由于互联网的普及，未来会进一步加大自销比例，以形成自有客户资源，预计未来外包和自销达到 1：1 的比例。在项目启动阶段，营销部基于项目可研分析报告，对区域市场、客户及产品定位、整体营销思路以及产品定位进行分析并出具项目定位报告，并报总部营销管理部审核。营销管理部从公司战略、市场趋势、盈利模式等维度审核后，上报公司总经理审定。经营单位根据公司批复的定位报告，开展相关营销工作。

公司针对项目开盘制定了标准工作流程。经营单位在开盘 40 个工作日前编写完成《项目开盘筹备方案》，并报总部营销管理部审批。《项目开盘筹备方案》包含开盘目标、开盘推广计划、客户拓展及梳理方案、价格释放策略、销售物料、现场包装、销售培训等内容。总部营销管理部组织相关职能部门审批项目开盘筹备方案，经营单位根据批复进行开盘筹备。经营单位在开盘前 10 个工作日内编写完成包含市场分析、项目自身资源分析、客户梳理结果分析、价格体系及策略、优惠折扣方案、开盘活动方案等内容的《项目开盘实施方案》并报总部营销管理部审批，经营单位根据批复实施开盘方案，并在开盘前将开盘定价方案上报总部审核。以上方案经总经理审批后予以实施。开盘结束后，经营单位编制总结报告报总部备案。

## （十）发行人主要客户及供应商

### 1、主要客户

发行人土地一级开发基本模式为：公司与政府签订合作开发协议，获得授权进行该项目的土地基建和公共配套设施建设，在开发期间，由企业自行筹集资金进行开发，在开发期间双方一般不进行结算。尽管公司并未拥有该项目土地的所有权或土地使用权，但根据开发协议公司于地方政府出售该土地时分享收益，公司收入来源为长沙市财政局返还相关的土地开发成本及部分土地增值收益。

2012-2014 年，公司实现一级土地开发收入分别为 218,459.01 万元、655,763.11 万元、289,43.30 万元，占营业收入的比例分别为 75.87%、83.66%和 62.26%，均为长沙大河西先导区一级土地开发收益分成，集中度较高。发行人并不直接与房地产公司产生业务和资金往来，房地产公司通过招拍挂方式拍得土地后，将土地出让金支付给政府，政府根据发行人与其签订的合作开发协议约定的分成比例将部分收益支付给发行人。

2015 年上半年，发行人没有一级土地出让收入，全部为商品房销售收入。

最近三年及一期，本公司前五大客户情况如下：

#### 2015 年上半年前五大客户情况

序号	客户名称	收入（万元）	占营业收入的比例
----	------	--------	----------

			(%)
1	上海满歌投资管理有限公司	792.00	0.61
2	个人	593.80	0.46
3	个人	488.60	0.38
4	个人	465.00	0.36
5	深圳漫庭零零捌物业管理中心（有限合伙）	452.93	0.35
合计		<b>2,792.33</b>	<b>2.16</b>

2014 年度公司前五大客户情况

序号	客户名称	收入（万元）	占营业收入的比例 (%)
1	卓越置业集团有限公司	119,539.68	25.75
2	湖南达业房地产开发有限公司	102,196.74	22.01
3	湖南新达美梅溪房地产开发有限公司	39,133.72	8.43
4	长沙汇一投资集团有限公司	23,181.01	4.99
5	长沙景嘉微电子股份有限公司	4,992.15	1.08
合计		<b>289,043.30</b>	<b>62.26</b>

注：此表格中前五大客户指发行人一级土地开发板块土地出让受让方。

2013 年度公司前五大客户情况

序号	客户名称	收入（万元）	占营业收入的比例 (%)
1	湖南中建信和梅溪湖置业有限公司	154,401.30	19.70
2	湖南晟通置业有限公司	115,209.42	14.70
3	亿丰置业有限公司	94,961.63	12.12
4	湖南万科房地产开发有限公司	90,487.36	11.54
5	上海天祥投资管理有限公司	37,803.93	4.82
合计		<b>492,863.64</b>	<b>62.88</b>

注：此表格中前五大客户指一级土地开发板块土地出让受让方。

2012 年度公司前五大客户情况

序号	客户名称	收入（万元）	占营业收入的比例 (%)
1	中铁房地产集团长沙置业有限公司	113,134.17	39.29
2	湖南永进合能房地产开发有限公司	50,690.49	17.61
3	湖南和泓房地产开发有限公司	20,258.67	7.04
4	佳兆业集团	17,306.62	6.01
5	湖南新达美梅溪房地产开发有限公司	14,860.71	5.16

序号	客户名称	收入（万元）	占营业收入的比例（%）
合计		216,250.65	75.11

注：此表格中前五大客户指一级土地开发板块土地出让受让方。

## 2、主要供应商

公司主要供应商集中度有所下降。最近三年及一期，本公司前五大供应商情况如下：

### 2015 年上半年公司前五名供应商情况

序号	供应商	金额（万元）	占采购总额的比例（%）
1	中建二局第三建筑工程有限公司	16,614.23	10.57
2	中国建筑第二工程局有限公司	5,177.74	3.29
3	湖南省沙坪建筑有限公司	2,837.57	1.81
4	中建五局第三建设有限公司	2,544.00	1.62
5	金茂装饰	2,391.55	1.52
合计		29,565.09	18.81

### 2014 年度公司前五名供应商情况

序号	供应商	金额（万元）	占采购总额的比例（%）
1	中国建筑第二工程局有限公司	27,497.72	3.99
2	中建二局第三建筑工程有限公司	23,608.21	3.42
3	中建三局第一建设工程有限责任公司西南分公司	13,140.56	1.90
4	中国建筑第二工程局有限公司	8,718.12	1.26
5	中建五局第三建设有限公司	3,634.80	0.53
合计		76,599.41	11.10

### 2013 年度公司前五名供应商情况

序号	供应商	金额（万元）	占采购总额的比例（%）
1	中建三局第一建设工程有限责任公司西南分公司	34,918.28	6.18
2	上海建工七建集团有限公司	30,048.80	5.32
3	中建二局第三建筑工程有限公司	28,072.47	4.97
4	中建五局第三建设有限公司	18,652.14	3.30

序号	供应商	金额（万元）	占采购总额的比例（%）
5	中铁建设集团有限公司长沙分公司	10,187.69	1.80
合计		121,879.38	21.58

#### 2012 年度公司前五名供应商情况

序号	供应商	金额（万元）	占采购总额的比例（%）
1	中建三局第一建设工程有限责任公司	21,665.35	6.87
2	中国建筑第五工程局有限公司	12,982.97	4.12
3	中国建筑一局（集团）有限公司	11,627.24	3.69
4	湖南省第六工程有限公司	8,160.00	2.59
5	上海市第七建筑有限公司	7,533.30	2.39
合计		61,968.86	19.66

## 八、关联方及关联交易

### （一）发行人的关联方和关联关系

#### 1、发行人的控股股东、实际控制人

发行人的控股股东、实际控制人的具体情况参见本募集说明书“第六节发行人基本情况”中“发行人控股股东和实际控制人”相关内容。

#### 2、发行人的子公司、合营和联营企业

发行人的子公司、合营和联营企业的具体情况参见本募集说明书“第六节发行人基本情况”中“发行人控股子公司的情况”和“发行人合营、联营公司情况”相关内容。

#### 3、发行人的董事、监事和高级管理人员

发行人的董事、监事和高级管理人员参见本募集说明书“第七节现任董事、监事和高级管理人员的基本情况”。

#### 4、发行人的其他关联方

报告期内，与公司发生关联交易的其他关联方情况如下表所示：

与公司发生交易的其他关联方名称	与本公司关联关系
中国中化股份有限公司	同一集团控制下企业
金茂（三亚）旅业有限公司	同一集团控制下企业
金茂（上海）物业服务有限公司	同一集团控制下企业
上海金茂大厦广告公司	同一集团控制下企业
上海金茂建筑装饰有限公司	同一集团控制下企业
上海金茂英泰设施管理有限公司	同一集团控制下企业
中国金茂（集团）有限公司	同一集团控制下企业
中化金茂物业管理（北京）有限公司	同一集团控制下企业
金茂（海南）投资有限公司	同一集团控制下企业
骊隆（上海）酒店管理有限公司	同一集团控制下企业
青岛蓝海新港城置业有限公司	同一集团控制下企业
金茂（北京）置业有限公司	同一集团控制下企业
北京凯晨置业有限公司	同一集团控制下企业
中化国际物业酒店管理有限公司	同一集团控制下企业
王府井饭店管理有限公司	同一集团控制下企业
上海拓方置业有限公司	同一集团控制下企业
广州兴拓置业有限公司	同一集团控制下企业
方兴地产（苏州）有限公司	同一集团控制下企业
方兴地产（宁波）有限公司	同一集团控制下企业
崇明凯悦酒店分公司	同一集团控制下企业
崇明酒店管理分公司	同一集团控制下企业
北京方兴绿建节能科技有限公司	同一集团控制下企业
三亚崖州湾经济发展有限公司	同一集团控制下企业
重庆兴浩置业有限公司	同一集团控制下企业
重庆兴乾置业有限公司	同一集团控制下企业
上海港国际客运中心开发有限公司	同一集团控制下企业
长沙金茂梅溪湖国际广场置业有限公司	同一集团控制下企业
南京国际广场购物中心有限公司	同一集团控制下企业
北京方兴拓赢房地产开发有限公司	同一集团控制下企业
广州融方置业有限公司	同一集团控制下企业
中化方兴房地产开发（珠海）有限公司	同一集团控制下企业
上海浦东金鑫房地产发展有限公司	同一集团控制下企业
中化方兴置业（北京）有限公司	同一集团控制下企业
中化大厦物业管理有限公司	同一集团控制下企业
北京凯晨世贸中心物业公司	同一集团控制下企业
上海晨拓投资咨询有限公司	同一集团控制下企业
上海拓丰投资咨询有限公司	同一集团控制下企业
中化方兴房地产有限公司	同一集团控制下企业
珠海凯明咨询服务有限公司	同一集团控制下企业



盛明（上海）投资咨询有限公司	同一集团控制下企业
重庆兴拓置业有限公司	同一集团控制下企业
方兴置业（上海）有限公司	同一集团控制下企业
南京国际集团股份有限公司	同一集团控制下企业
金茂（丽江）酒店投资有限公司	同一集团控制下企业

## （二）发行人的关联交易情况

2012 年-2014 年度，发行人的关联交易情况如下：

### 1、采购商品/接受劳务情况如下表所示：

单位：万元

关联方名称	交易内容	2014 年度	2013 年度	2012 年度
金茂（三亚）旅业有限公司	接受劳务	-	6.26	-
金茂（上海）物业服务有限公司	接受劳务	263.01	729.75	-
上海金茂大厦广告公司	接受劳务	-	-	16.56
上海金茂建筑装饰有限公司	接受劳务	931.04	6,479.79	5,166.83
上海金茂英泰设施管理有限公司	接受劳务	-	-	403.54
中国金茂（集团）有限公司	接受劳务	429.63	7.56	286.58
中化金茂物业管理（北京）有限公司	接受劳务	-	217.60	264.09
中国金茂（集团）有限公司	利息支出	-	77.14	-
合计		1,623.67	7,518.1	6,137.60

### 2、出售商品/提供劳务情况如下表所示：

单位：万元

关联方名称	交易内容	2014 年度	2013 年度	2012 年度
金茂（海南）投资有限公司	转让股权	74,594.73	-	-
骊隆（上海）酒店管理有限公司	服务费	5.45	-	-
青岛蓝海新港城置业有限公司	提供服务	673.17	-	-
金茂（三亚）旅业有限公司	提供服务	10.62	-	-
中国金茂（集团）有限公司	提供服务	75.75	-	-
中国金茂（集团）有限公司	购销商品	490.59	-	-
合计		75,850.31	-	-

### 3、关联担保情况

2012-2014 年，正在履行的关联担保情况如下表所示：

单位：万元

担保方	被担保方	担保金额	担保期限
中国中化股份有限公司	金茂投资（长沙）有限公司	490,850.00	2014 年 5 月 23 日至 2019 年 5 月 23 日
中国金茂控股集团有限公司	金茂投资（长沙）有限公司	28,800.00	2012 年 12 月 18 日至 2016 年 3 月 6 日
中国金茂控股集团有限公司	金茂投资（长沙）有限公司	2,400.00	2012 年 12 月 18 日至 2015 年 12 月 17 日
中国金茂（集团）有限公司	金茂投资（长沙）有限公司	800,000.00	2011 年 4 月 1 日至 2021 年 3 月 31 日
中国金茂（集团）有限公司	金茂投资（长沙）有限公司	150,000.00	2011 年 4 月 1 日至 2021 年 3 月 31 日
中国金茂控股集团有限公司	金茂投资（长沙）有限公司	2,400.00	2012 年 12 月 18 日至 2015 年 12 月 17 日

#### 4、关联方资金拆借

由于房地产为资金密集型行业，项目开发所需资金体量大，投资回收期长，以集团形式进行房地产开发的企业一般采用资金集中管控模式，以提高资金使用效率。中国金茂亦采取资金集中管控模式，境内各子公司之间闲置资金均进行归集并拆借到有需求的公司。因发行人2014年及2015年上半年资金回款较多，该期间资金拆出金额较大。

中国金茂制定了资金管理制度，对资金调配有严格管理，各单位实行滚动资金计划管理，以项目全周期（目标运营计划书）、年（资金预算）、月（月度资金计划）、周（周下拨计划）为维度预测资金收支。目标运营计划书中的现金流量预测部分以关键开发和运营节点作为编制依据，同时必须计算出IRR、资金峰值、投资回收期等关键资金指标。年度资金预算以年度经营计划为依据，并按照公司预算管理办法的有关要求进行编制。公司对资金实行严格的计划管理，各子公司须根据年度资金预算并结合实际情况，按照资金计划管理办法定期编制月度资金滚动预测表。公司资本市场部根据资金预算、月度资金计划以及周下拨计划统一

调配资金。

因中国金茂全资公司之间的资金调拨在合并层面抵消，除内部考核需要利息按市场收取外，其他利率一般为0或较低；合资公司双方股东根据股比提供资金并协商按统一利率收取利息，确保双方资金占用公允合理。

2012年至2014年度，关联方拆出资金情况如下表所列：

单位：万元

关联方名称	拆出金额	起始日	到期日
北京凯晨置业有限公司	40,000	2013-11-3	不固定
	224,000	2014-1-25	不固定
	16,000	2014-7-10	不固定
	20,000	2014-7-23	不固定
	4,000	2014-9-4	不固定
	120,000	2013-11-4	不固定
上海拓平置业有限公司	247,306	2014-5-29	2017-5-28
合计	671,306	-	-

## 5、关联方应收、应付款项

### (1) 应收关联方款项

2012-2014 年度，应收关联方款项情况如下表所列：

单位：万元

关联方	2014 年	2013 年	2012 年
<b>其他应收款</b>			
中化国际物业酒店管理有限公司	110,463.71	200.00	-
中国金茂（集团）有限公司	110,173.70	6,592.91	70,940.88
王府井饭店管理有限公司	-	-	33.04
上海拓方置业有限公司	24,306.00	24,306.00	100.00
上海金茂英泰设施管理有限公司	-	-	1.73
上海金茂建筑装饰有限公司	708.39	7,028.62	-
青岛蓝海新港城置业有限公司	51,609.02	88,065.11	144,165.22
金茂（上海）物业服务有限公司	1.73	1.73	-
金茂（丽江）酒店投资有限公司	-	21,403.30	7,227.30
广州兴拓置业有限公司	9,902.95	1.17	-

方兴地产（苏州）有限公司	-	6,300.00	-
方兴地产（宁波）有限公司	-	712.12	-
崇明凯悦酒店分公司	-	500.00	-
崇明酒店管理分公司	-	1,614.58	-
北京凯晨置业有限公司	10,893.17	0.67	14.93
北京方兴绿建节能科技有限公司	9.00	-	2,000.00
三亚崖州湾经济发展有限公司	2,397.00	-	300.00
重庆兴浩置业有限公司	4,500.00	-	-
重庆兴乾置业有限公司	2,938.00	-	-
中化方兴置业（北京）有限公司	8.86	1.80	1.80
上海港国际客运中心开发有限公司	13.44	2.45	2.45
骊隆（上海）酒店管理有限公司	3,903.88	-	-
长沙金茂梅溪湖国际广场置业有限公司	-	6.70	-
南京国际广场购物中心有限公司	185.71	0.93	-
青岛蓝海新港城置业有限公司	949.83	-	-
上海拓赢实业有限公司	64,736.00	-	-
北京方兴兴亦置业有限公司	63,650.00	-	-
北京方兴拓赢房地产开发有限公司	55,641.75	-	-
广州融方置业有限公司	81,081.43	-	-
<b>合计</b>	<b>598,073.55</b>	<b>156,738.07</b>	<b>224,787.35</b>
<b>预付账款</b>			
上海金茂建筑装饰有限公司	-	167.45	250.00
金茂（上海）物业服务有限公司	-	8.67	-
<b>合计</b>	<b>-</b>	<b>176.12</b>	<b>250.00</b>
<b>应收利息</b>			
北京凯晨置业有限公司	-	110.00	-
<b>合计</b>	<b>-</b>	<b>110.00</b>	<b>-</b>
<b>其他流动资产</b>			
北京凯晨置业有限公司	304,000.00	120,000.00	-
<b>合计</b>	<b>304,000.00</b>	<b>120,000.00</b>	<b>-</b>
<b>其他非流动资产</b>			
上海拓平置业有限公司	247,306.00	-	-
<b>合计</b>	<b>247,306.00</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

## （2）应付关联方款项

2012-2014 年度，应付关联方款项情况如下表所列：

单位：万元

关联方	2014 年	2013 年	2012 年
<b>应付账款</b>			
金茂（上海）物业服务有限公司	-	67.19	-
上海金茂建筑装饰有限公司	708.39	227.04	-
中国金茂（集团）有限公司	-	-	84.22
上海金茂英泰设施管理有限公司	-	-	28.71
上海金茂大厦广告公司	-	-	4.96
<b>合计</b>	<b>708.39</b>	<b>294.23</b>	<b>117.88</b>
<b>其他应付款</b>			
中化方兴房地产开发（珠海）有限公司	110,298.06	111,291.00	6,376.00
上海浦东金鑫房地产发展有限公司	91,600.70	81,600.70	-
中化方兴置业（北京）有限公司	643,809.02	656,470.38	372,428.40
中化大厦物业管理有限公司	110,323.71	109,895.79	-
金茂（上海）物业服务有限公司	1,596.85	1,426.32	1,400.00
北京凯晨世贸中心物业公司	1,300.00	1,300.00	1,300.00
上海晨拓投资咨询有限公司	69,600.00	70,000.00	60,485.40
上海拓丰投资咨询有限公司	107,893.65	56,893.65	-
中化方兴房地产有限公司	14,940.00	14,940.00	14,940.00
珠海凯明咨询服务有限公司	5,729.00	7,729.00	7,729.00
盛明（上海）投资咨询有限公司	5,008.97	5,500.00	-
重庆兴拓置业有限公司	37,088.00	-	-
方兴地产（宁波）有限公司	9,600.00	-	-
广州融方置业有限公司	81,081.43	-	-
方兴置业（上海）有限公司	2,279.59	-	-
北京凯晨置业有限公司	742.94	215,011.88	139,205.26
南京国际集团股份有限公司	1.05	-	-
上海金茂建筑装饰有限公司	65.75	106.14	-
方兴地产（苏州）有限公司	0.24	-	-
青岛蓝海新港城置业有限公司	1,738.14	-	-
中国金茂（集团）有限公司	4.59	252.74	297,127.67
王府井饭店管理有限公司	-	16,187.00	22,887.00
北京方兴绿建节能科技有限公司	-	1,000.00	-

司			
三亚崖州湾经济发展有限公司	-	5,563.00	-
金茂（丽江）酒店投资有限公司	-	1,323.07	-
上海金茂英泰设施管理有限公司	-	-	37.60
<b>合计</b>	<b>1,294,701.67</b>	<b>1,356,490.66</b>	<b>923,916.33</b>
<b>应付股利</b>			
中国金茂（集团）有限公司	-	-	43,932.15
<b>合计</b>	<b>120.00</b>		<b>43,932.15</b>
<b>应付利息</b>			
北京凯晨置业有限公司	-	25.00	25.00
<b>合计</b>	<b>-</b>	<b>25.00</b>	<b>25.00</b>

发行人最近三年内不存在资金被控股股东、实际控制人及其关联方违规占用，或者为控股股东、实际控制人及其控制的其他企业担保的情形。

## 6、关联交易的决策权限、决策程序

发行人制定了《方兴地产投资管理（上海）有限公司须予公布交易与关连交易管理标准》，明确了关联交易的决策权限和决策程序。

根据《方兴地产投资管理（上海）有限公司须予公布交易与关连交易管理标准》，发行人经办部门将有关交易情况报送审计法务部，由审计法务部对交易类型进行甄别。审计法务部和公司秘书按照交易金额计算百分比，该百分比作为应履行具体批准程序的依据。全部关连交易须经执行董事批准，如经审计法务部甄别属于须进一步提请股东批准的交易，由股东通过后方可进行。

## 九、发行人内部管理制度

### （一）重大事项决策制度

公司重大决策程序按照《公司章程》、《资金管理权责体系》以及公司其他管理制度的规定进行。根据公司章程，公司只有一名股东，不设股东会，股东为权力机构，负责决定公司重大事项；执行董事向股东负责，负责执行股东决定和制定实施方案。

总经理按照《公司章程》、《资金管理权责体系》依法行使职权。总经理主持公司的日常经营管理工作，决定公司的生产经营计划和重大投资方案，执行董事决议，对执行董事负责。

## **（二）财务管理和会计核算**

公司财务部是负责公司财务管理、会计核算、财务监督与产权事务管理的职能部门。公司财务部各业务线有其侧重点，同时互相配合对集团及下属公司进行财务管理。公司各级会计人员具备专业素质，公司建立了持续的会计人员培训制度。

公司已经根据相关法律法规、《企业会计准则》和财务报告的内控应用指引，结合房地产行业的行业特性和公司自身的房地产经营特点，建立了行之有效的会计核算和财务管理制度。公司在会计核算和财务管理方面设置了合理的岗位分工，规定了各个岗位的工作权限，配备了与公司发展相适应的财务人员，保证了会计核算和财务管理工作合理有效运行。

## **（三）风险控制**

公司建立了风险评估、风险审核和风险防范工作机制，以风险评估为切入点，将风险防范意识和内部控制的理念贯彻到事项决策的各个环节之中。公司在做好内部控制的基础上，根据国家对房地产政策的调整、房地产业务发展要求和外部经营环境的变化，针对风险识别和风险评估结果建立综合决策机制，保证重大事项决策的科学性、合理性。

# **十、信息披露事务与投资者关系管理**

公司信息披露事务负责人及其他相关人员已经充分了解《证券法》、《公司债券发行与交易管理办法》所确定的信息披露制度，公司制定了《方兴地产投资管理（上海）有限公司内幕信息披露管理标准》和《方兴地产投资管理（上海）有限公司投资者关系管理标准》，建立起有关信息披露和投资者关系管理的负责部门，并明确了相关负责人，向投资者提供了沟通渠道。

## 十一、发行人最近三年规范运作情况

发行人最近三年及一期不存在重大违法违规及受处罚的情况，不存在被任何行政机关、司法机关采取查封、冻结及其他强制执行措施或程序的情形。



## 第七节 财务会计信息

### 一、公司最近三年合并及母公司财务报表

天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）对本公司 2012 年度、2013 年度和 2014 年度合并及母公司财务报表进行了审计，并出具了天职业字[2015]12227 号标准无保留意见的审计报告。本公司 2012 年度、2013 年度及 2014 年度财务报告均按照财政部于 2006 年 2 月 15 日颁布的《企业会计准则—基本准则》以及其后颁布及修订的具体会计准则、应用指南、解释及其他相关规定编制。本公司 2015 年度上半年财务报表未经审计。

除非特别说明，本募集说明书所涉及的 2012 年度、2013 年度、2014 年度和 2015 年度上半年的财务数据表述口径均为本公司合并财务报表口径。本节仅就公司重要会计科目和财务指标变动情况进行分析，建议进一步参阅本公司各年度经审计的财务报表以了解公司财务报表的详细情况。

#### 公司最近三年及一期末合并资产负债表

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
<b>流动资产：</b>				
货币资金	276,065.69	256,332.71	487,574.44	208,603.47
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	16,625.00	16,625.00	-	-
应收票据	-	-	-	240.00
应收账款	63,164.11	106,184.48	155,649.98	82,080.04
预付款项	3,363.39	1,936.04	65,991.94	734.82
应收利息	24,444.33	13,333.64	117.50	-
应收股利	-	-	-	-
其他应收款	503,837.82	646,661.77	296,547.63	316,532.05
存货	2,033,494.54	1,881,445.59	1,528,514.17	1,300,996.57
其他流动资产	107,000.00	381,215.95	130,000.73	20,039.01
<b>流动资产合计</b>	<b>3,027,994.88</b>	<b>3,303,735.18</b>	<b>2,664,396.39</b>	<b>1,929,225.95</b>
<b>非流动资产：</b>				
持有至到期投资	-	-	-	-

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
长期股权投资	91,961.25	5,942.02	-	-
投资性房地产	31,643.16	31,901.41	12,834.86	-
固定资产	2,121.71	2,142.27	1,220.33	794.95
在建工程	5,223.96	5,463.33	50,797.74	16,310.34
无形资产	682.23	729.57	4,462.13	3,813.67
长期待摊费用	1,020.65	1,002.96	398.57	-
递延所得税资产	9,194.00	9,399.27	10,554.14	10,114.39
其他非流动资产	247,306.00	247,306.00	-	-
<b>非流动资产合计</b>	<b>389,152.95</b>	<b>303,886.84</b>	<b>80,267.78</b>	<b>31,033.35</b>
<b>资产总计</b>	<b>3,417,147.82</b>	<b>3,607,622.01</b>	<b>2,744,664.17</b>	<b>1,960,259.30</b>
<b>流动负债：</b>				
短期借款	256,595.64	521,583.64	15,000.00	15,000.00
应付票据	2,190.00	4,209.80	-	-
应付账款	97,357.23	124,952.92	174,637.88	84,598.63
预收款项	339,981.48	273,648.89	151,891.78	57,952.37
应付职工薪酬	241.78	3,730.41	2,845.53	1,661.30
应交税费	32,361.55	67,501.86	61,656.87	24,024.97
应付利息	1,409.06	2,111.94	1,067.13	1,219.74
应付股利	-	120.00	1,736.51	57,118.90
其他应付款	1,452,010.26	1,370,892.00	1,403,714.07	1,029,126.94
一年内到期的非流动负债	99,958.00	76,217.00	33,850.00	35,500.00
<b>流动负债合计</b>	<b>2,282,105.00</b>	<b>2,444,968.45</b>	<b>1,846,399.78</b>	<b>1,306,202.85</b>
<b>非流动负债：</b>				
长期借款	537,517.64	592,246.64	500,000.00	519,500.00
递延所得税负债	5,763.54	3,137.15	-	-
<b>非流动负债合计</b>	<b>543,281.18</b>	<b>595,383.79</b>	<b>500,000.00</b>	<b>519,500.00</b>
<b>负债合计</b>	<b>2,825,386.18</b>	<b>3,040,352.24</b>	<b>2,346,399.78</b>	<b>1,825,702.85</b>
<b>股东权益：</b>				
实收资本（或股本）	5,865.20	5,865.20	5,865.20	5,865.20
资本公积	2,950.57	2,950.57	748.77	13,856.07
盈余公积	191.94	191.94	29.10	-
未分配利润	299,837.35	283,861.97	184,849.78	16,096.08
归属于母公司股东权益合计	308,845.07	292,869.69	191,492.85	35,817.35
少数股东权益	282,916.58	274,400.09	206,771.54	98,739.11
<b>股东权益合计</b>	<b>591,761.65</b>	<b>567,269.78</b>	<b>398,264.39</b>	<b>134,556.45</b>
<b>负债和股东权益总计</b>	<b>3,417,147.82</b>	<b>3,607,622.01</b>	<b>2,744,664.17</b>	<b>1,960,259.30</b>

公司最近三年及一期合并利润表

单位：万元

项目	2015 年 1-6 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度
一、营业总收入	129,312.25	464,254.45	783,808.42	287,929.96
其中：营业收入	129,312.25	464,254.45	783,808.42	287,929.96
二、营业总成本	107,708.38	321,806.30	518,020.27	231,835.42
其中：营业成本	91,624.91	280,292.88	504,148.24	212,043.64
营业税金及附加	9,376.63	14,298.29	402.00	9,621.85
销售费用	5,310.74	18,156.04	11,522.78	7,883.27
管理费用	5,027.51	18,300.44	5,899.17	2,833.56
财务费用	-3,631.42	-9,241.34	-3,951.92	-546.89
加：公允价值变动收益（损失以“－”号填列）	-	-	-	-
投资收益（损失以“资收号填列）	8,288.13	15,517.22	5,183.17	-
三、营业利润（亏损以“－”号填列）	29,892.00	157,965.37	270,971.33	56,094.54
加：营业外收入	229.23	3,630.99	3,792.37	1,746.78
减：营业外支出	206.22	340.37	3.22	13.67
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	29,915.01	161,256.00	274,760.47	57,827.64
减：所得税费用	7,423.14	42,422.84	66,903.81	13,734.53
五、净利润（净亏损以“－”号填列）	22,491.87	118,833.16	207,856.67	44,093.11
归属于母公司股东的净利润	15,975.38	99,175.03	168,782.80	34,660.95
少数股东损益	6,516.49	19,658.12	39,073.87	9,432.17
六、其他综合收益	-	-	-	-
七、综合收益总额	22,491.87	118,833.16	207,856.67	44,093.11
归属于母公司股东的综合收益总额	15,975.38	99,175.03	168,782.80	34,660.95
归属于少数股东的综合收益总额	6,516.49	19,658.12	39,073.87	9,432.17

公司最近三年及一期合并现金流量表

单位：万元

项目	2015 年 1-6 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>				
销售商品、提供劳务收到的现金	238,964.68	647,790.39	804,090.74	242,752.50
收到的税费返还	2.85	59.77	3,037.86	1,585.33
收到其他与经营活动有关的现金	679,809.92	1,327,977.46	1,304,267.24	1,154,027.07
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>918,777.45</b>	<b>1,975,827.62</b>	<b>2,111,395.85</b>	<b>1,398,364.90</b>
购买商品、接受劳务支付的现金	184,735.54	739,558.33	474,612.30	351,986.31
支付给职工以及为职工支付的现金	11,258.01	21,039.23	9,403.50	4,374.27
支付的各项税费	49,353.76	49,565.98	44,666.26	19,131.70
支付其他与经营活动有关的现金	499,591.87	1,495,603.29	1,149,630.12	939,764.95
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>744,939.18</b>	<b>2,305,766.83</b>	<b>1,678,312.16</b>	<b>1,315,257.24</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>173,838.27</b>	<b>-329,939.21</b>	<b>433,083.69</b>	<b>83,107.66</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>				
收回投资收到的现金	273,000.00	196,191.27	20,038.00	-
取得投资收益收到的现金	665.68	5,191.85	1,774.77	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	74,633.48	-	5,000.00
收到其他与投资活动有关的现金	-	1.31	118.30	-
<b>投资活动现金流入小计</b>	<b>273,665.68</b>	<b>276,017.91</b>	<b>21,931.07</b>	<b>5,000.00</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	473.22	4,040.69	867.66	625.75
投资支付的现金	-	445,708.00	130,000.00	20,038.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	89,500.00	600.00	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	8,075.00	789,114.00	-	-
<b>投资活动现金流出小计</b>	<b>98,048.22</b>	<b>1,239,462.68</b>	<b>130,867.66</b>	<b>20,663.75</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>175,617.46</b>	<b>-963,444.78</b>	<b>-108,936.59</b>	<b>-15,663.75</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>				
吸收投资收到的现金	2,000.00	101,090.00	93,500.00	2,000.00
取得借款收到的现金	135,012.00	1,085,025.27	13,000.00	270,004.73
收到的其他与筹资活动有关的现金	-	-	-	-
<b>筹资活动现金流入小计</b>	<b>137,012.00</b>	<b>1,186,115.27</b>	<b>106,500.00</b>	<b>272,004.73</b>
偿还债务支付的现金	430,988.00	77,928.00	34,150.00	239,893.96
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	35,565.09	68,686.40	119,454.01	41,805.62

项目	2015 年 1-6 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度
其中：子公司支付给少数股东的股利	-	14,653.30	35,857.66	-
支付其他与筹资活动有关的现金	-	1,763.16	1.51	-
<b>筹资活动现金流出小计</b>	<b>466,553.09</b>	<b>148,377.56</b>	<b>153,605.52</b>	<b>281,699.58</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-329,541.09</b>	<b>1,037,737.71</b>	<b>-47,105.52</b>	<b>-9,694.85</b>
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	-	-0.03	-
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	<b>19,914.64</b>	<b>-255,646.27</b>	<b>277,041.54</b>	<b>57,749.06</b>
加：期初现金及现金等价物余额	229,200.66	484,846.93	207,805.39	150,056.33
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	<b>249,115.29</b>	<b>229,200.66</b>	<b>484,846.93</b>	<b>207,805.39</b>

公司最近三年及一期末母公司资产负债表

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
<b>流动资产：</b>				
货币资金	7,616.97	7,940.10	110.66	2,168.23
预付款项	-	-	161.94	-
应收利息	-	-	-	-
应收股利	5,500.00	5,500.00	2,000.00	-
其他应收款	3,413.54	3,713.38	3,638.27	4,619.18
存货	-	-	-	-
其他流动资产	-	-	-	-
<b>流动资产合计</b>	<b>16,532.01</b>	<b>17,153.48</b>	<b>5,910.87</b>	<b>6,787.41</b>
<b>非流动资产：</b>				
长期股权投资	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00
固定资产	226.69	199.04	-	-
无形资产	466.12	495.71	-	-
长期待摊费用	174.56	110.09	40.39	-
<b>非流动资产合计</b>	<b>1,867.37</b>	<b>1,804.85</b>	<b>1,040.39</b>	<b>1,000.00</b>
<b>资产总计</b>	<b>18,399.38</b>	<b>18,958.33</b>	<b>6,951.26</b>	<b>7,787.41</b>
<b>流动负债：</b>				
短期借款	-	-	-	-
应付账款	-	-	-	-
预收款项	-	-	-	-
应付职工薪酬	6.65	645.89	276.08	-
应交税费	129.77	201.90	22.69	-1.01
其他应付款	12,078.14	10,325.93	496.28	3,000.00
一年内到期的非流动负债	-	-	-	-
其他流动负债	-	-	-	-
<b>流动负债合计</b>	<b>12,214.55</b>	<b>11,173.72</b>	<b>795.05</b>	<b>2,998.99</b>
<b>非流动负债：</b>				
长期借款	-	-	-	-

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
非流动负债合计	-	-	-	-
负债合计	12,214.55	11,173.72	795.05	2,998.99
股东权益：				
实收资本（或股本）	5,865.20	5,865.20	5,865.20	5,865.20
资本公积	-	-	-	-
其他综合收益	-	-	-	-
盈余公积	191.94	191.94	29.10	-
未分配利润	127.69	1,727.47	261.91	-1,076.78
股东权益合计	6,184.83	7,784.61	6,156.21	4,788.42
负债和股东权益总计	18,399.38	18,958.33	6,951.26	7,787.41

公司最近三年及一期母公司利润表

单位：万元

项目	2015 年 1-6 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度
一、营业收入	4.25	2,099.18	-	-
减：营业成本	-	-	-	-
营业税金及附加	0.01	15.24	-	-
销售费用	406.82	893.13	106.22	-
管理费用	1,474.28	3,412.72	546.23	5.41
财务费用	-269.24	-349.80	-20.24	-13.06
投资收益（损失以“-”号填列）	-	3,500.00	2,000.00	-
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	-1,607.62	1,627.90	1,367.79	7.65
加：营业外收入	7.85	0.51	-	5.15
减：营业外支出	-	-	-	-
其中：非流动资产处置损失	-	-	-	-
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-1,599.78	1,628.40	1,367.79	12.80
减：所得税费用	-	-	-	-
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	-1,599.78	1,628.40	1,367.79	12.80
五、其他综合收益	-	-	-	-
六、综合收益总额	-1,599.78	1,628.40	1,367.79	12.80

公司最近三年及一期母公司现金流量表

单位：万元

项目	2015 年 1-6 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度
一、经营活动产生的现金流				

项目	2015 年 1-6 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度
<b>量：</b>				
销售商品、提供劳务收到的现金	-	91.55	-	-
收到的税费返还	-	-	1.01	5.15
收到其他与经营活动有关的现金	156,271.39	77,119.15	5,007.71	2,029.58
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>156,271.39</b>	<b>77,210.69</b>	<b>5,008.73</b>	<b>2,034.73</b>
购买商品、接受劳务支付的现金	-	-	13.23	-
支付给职工以及为职工支付的现金	2,097.77	2,806.97	199.24	-
支付的各项税费	132.15	0.65	-	-
支付其他与经营活动有关的现金	154,260.63	66,360.19	6,728.86	21.82
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>156,490.55</b>	<b>69,167.82</b>	<b>6,941.33</b>	<b>21.82</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>-219.15</b>	<b>8,042.87</b>	<b>-1,932.61</b>	<b>2,012.91</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>				
取得投资收益收到的现金	-	-	-	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	-	-	-
收到的其他与投资活动有关的现金	-	-	-	-
<b>投资活动现金流入小计</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	103.97	213.44	124.96	-
投资支付的现金	-	-	-	-
支付的其他与投资活动有关的现金	-	-	-	-
<b>投资活动现金流出小计</b>	<b>103.97</b>	<b>213.44</b>	<b>124.96</b>	<b>-</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-103.97</b>	<b>-213.44</b>	<b>-124.96</b>	<b>-</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>				
吸收投资收到的现金	-	-	-	-
取得借款收到的现金	-	-	-	-
发行债券收到的现金	-	-	-	-
收到其他与筹资活动有关的现金	-	-	-	-



项目	2015 年 1-6 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度
筹资活动现金流入小计	-	-	-	-
偿还债务支付的现金	-	-	-	-
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	-	-	-	-
支付其他与筹资活动有关的现金	-	-	-	-
筹资活动现金流出小计	-	-	-	-
筹资活动产生的现金流量净额	-	-	-	-
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	-323.12	7,829.44	-2,057.57	2,012.91
加：期初现金及现金等价物余额	7,940.10	110.66	2,168.23	155.32
六、期末现金及现金等价物余额	7,616.97	7,940.10	110.66	2,168.23

## 二、合并报表范围的变化

### （一）2012 年度

1、2012 年度公司新增纳入合并报表范围企业如下：

公司名称	公司合计持股比例（%）
上海瀛岛体育文化有限公司	100.00

2、2012 年度同一控制下企业合并情况：

公司名称	合并日	账面净资产（元）	交易对价（元）	实际控制人
上海兴稷投资咨询有限公司	2012.10.31	10,006,607.36	10,000,000.00	中国金茂控股集团有限公司
金茂（上海）置业有限公司	2012.12.31	1,104,085,432.69	810,000,000.00	中国金茂控股集团有限公司
上海金茂经济开发有限公司	2012.12.31	128,989,044.26	31,749,343.72	中国金茂控股集团有限公司

### （二）2013 年度

1、2013 年度公司新增纳入合并报表范围企业如下：

公司名称	公司合计持股比例（%）
北京方兴兴亦置业有限公司	100.00
北京方兴丰亦置业有限公司	100.00
北京方兴亦城置业有限公司	51.00
北京林茂苗木有限公司	100.00
金茂（丽江）置业有限公司	100.00
上海拓平置业有限公司	100.00
上海拓赢实业有限公司	100.00
北京赢辉置业有限公司	100.00

2、2013 年度同一控制下企业合并情况：

公司名称	合并日	账面 净资产（元）	交易对价（元）	实际 控制人
金茂（丽江）置业有限公司	2013.7.31	66,814,670.08	100,000,000.00	中国金茂控股集团有限公司
北京赢辉置业有限公司	2013.1.31	10,107,360.89	10,000,000.00	中国金茂控股集团有限公司
上海拓平置业有限公司	2013.2.28	7,994,553.38	8,000,000.00	中国金茂控股集团有限公司
上海拓赢实业有限公司	2013.3.31	7,994,753.84	8,000,000.00	中国金茂控股集团有限公司

（三）2014 年度

1、2014 年度公司新增纳入合并报表范围企业如下：

公司名称	公司合计持股比例（%）
青岛方盛置业有限公司	100.00
广州方荣房地产有限公司	100.00
宁波方兴投资咨询有限公司	100.00
嘉兴兴凯投资管理有限公司	100.00
嘉兴凯晨投资管理合伙企业	100.00
长沙金茂城市建设开发有限公司	100.00

2、2014 年度公司不再纳入合并报表范围企业如下：

序号	企业名称	注册地	业务性质	持股比例(%)	表决权比例(%)	本期不再纳入合并范围的原因
1	上海拓平置业有限公司	上海	房地产开发	20.00	20.00	丧失控制权
2	上海拓赢实业有限公司	上海	房地产开发	50.00	50.00	丧失控制权
3	北京方兴兴亦置业有限公司	北京	房地产开发	50.00	50.00	丧失控制权

### 3、2014 年度同一控制下企业合并情况：

公司名称	合并日	账面净资产（元）	交易对价（元）	实际控制人
上海金航国际贸易有限公司	2014.1.31	14,739,073.62	14,727,600.00	中国金茂控股集团有限公司

### （四）2015 年 1-6 月份

#### 2015 年 1-6 月份公司新增纳入合并报表范围企业如下：

公司名称	公司合计持股比例（%）
长沙天尚盛辉投资咨询有限公司	100.00
长沙乾璟置业有限公司	100.00
青岛方茂置业有限公司	100.00
南京方耀投资有限公司	100.00
南京兴拓投资有限公司	80.00

## 三、最近三年及一期主要财务指标

### （一）发行人最近三年及一期主要财务指标

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
资产总额（亿元）	341.71	360.76	274.47	196.03
负债总额（亿元）	282.54	304.04	234.64	182.57
全部债务（亿元）	89.41	119.00	54.89	57.00
所有者权益（亿元）	59.18	56.73	39.83	13.46
流动比率	1.33	1.35	1.44	1.48
速动比率	0.44	0.58	0.62	0.48
资产负债率	82.68%	84.28%	85.49%	93.14%
债务资本比率	60.17%	67.72%	57.95%	80.90%

项目	2015 年 1-6 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度
营业收入（亿元）	12.93	46.43	78.38	28.79
营业利润（亿元）	2.99	15.82	27.10	5.61
利润总额（亿元）	2.99	16.13	27.48	5.78
净利润（亿元）	2.25	11.88	20.79	4.41
归属于母公司所有者的净利润（亿元）	1.60	9.92	16.88	3.47
经营活动产生现金流量净额（亿元）	17.38	-32.99	43.31	8.31
投资活动产生现金流量净额（亿元）	17.56	-96.34	-10.89	-1.57
筹资活动产生现金流量净额（亿元）	-32.95	103.77	-4.71	-0.97
营业毛利率	29.14%	39.63%	35.68%	26.36%
总资产报酬率	-	5.10%	11.70%	2.95%
净资产收益率	-	24.62%	78.02%	32.77%
EBITDA（亿元）	-	16.24	27.55	5.80
EBITDA 全部债务比	-	0.14	0.50	0.10
EBITDA 利息保障倍数（倍）	-	2.88	7.29	1.39
应收账款周转率（次，年化）	3.05	3.55	6.59	3.51
存货周转率（次，年化）	0.09	0.16	0.36	0.16

## （二）上述财务指标的计算方法

上述指标均依据合并报表口径计算，各指标的具体计算公式如下：

全部债务=长期债务+短期债务；其中，长期债务=长期借款+应付债券；短期债务=短期借款+一年内到期的非流动负债；

流动比率=流动资产/流动负债；

速动比率=（流动资产-存货）/流动负债；

资产负债率=负债合计/资产合计；

债务资本比率=全部债务/（全部债务+所有者权益）；

营业毛利率=（营业收入-营业成本）/营业收入；

总资产报酬率=（利润总额+计入财务费用的利息支出）/总资产平均余额；

净资产收益率=净利润/所有者权益平均余额；

EBITDA=利润总额+计入财务费用的利息支出+折旧+摊销；

EBITDA 全部债务比=EBITDA/全部债务；

EBITDA 利息保障倍数=EBITDA/利息支出；

应收账款周转率=营业收入/应收账款平均余额；

存货周转率=营业成本/存货平均余额。

如无特别说明，本节中出现的指标均依据上述口径计算。

## 四、管理层讨论与分析

本公司管理层结合最近三年经审计财务报告及 2015 年上半年未经审计财务报表，对公司的资产负债结构、现金流量、偿债能力、盈利能力、未来业务目标以及盈利能力的可持续性进行了如下分析。

### （一）最近三年及最近一季度合并报表口径分析

#### 1、资产结构分析

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	
	金额	占比 (%)	金额	占比 (%)	金额	占比 (%)	金额	占比 (%)
货币资金	276,065.69	8.08	256,332.71	7.11	487,574.44	17.76	208,603.47	10.64
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	16,625.00	0.49	16,625.00	0.46	-	-	-	-
应收票据	-	-	-	-	-	-	240.00	0.01
应收账款	63,164.11	1.85	106,184.48	2.94	155,649.98	5.67	82,080.04	4.19

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	
	金额	占比 (%)	金额	占比 (%)	金额	占比 (%)	金额	占比 (%)
预付款项	3,363.39	0.10	1,936.04	0.05	65,991.94	2.40	734.82	0.04
其他应收款	503,837.82	14.74	646,661.77	17.92	296,547.63	10.80	316,532.05	16.15
存货	2,033,494.54	59.51	1,881,445.59	52.15	1,528,514.17	55.69	1,300,996.57	66.37
应收利息	24,444.33	0.72	13,333.64	0.37	117.50	0.00	-	-
其他流动资产	-	-	381,215.95	10.57	130,000.73	4.74	20,039.01	1.02
<b>流动资产合计</b>	<b>3,027,994.88</b>	<b>88.61</b>	<b>3,303,735.18</b>	<b>91.58</b>	<b>2,664,396.39</b>	<b>97.08</b>	<b>1,929,225.95</b>	<b>98.42</b>
长期股权投资	91,961.25	2.69	5,942.02	0.16	-	-	-	-
投资性房地产	31,643.16	0.93	31,901.41	0.88	12,834.86	0.47	-	-
固定资产	2,121.71	0.06	2,142.27	0.06	1,220.33	0.04	794.95	0.04
无形资产	682.23	0.02	729.57	0.02	4,462.13	0.16	3,813.67	0.19
递延所得税资产	9,194.00	0.27	9,399.27	0.26	10,554.14	0.38	10,114.39	0.52
其他非流动资产	247,306.00	7.24	247,306.00	6.86	-	-	-	-
<b>非流动资产合计</b>	<b>389,152.95</b>	<b>11.39</b>	<b>303,886.84</b>	<b>8.42</b>	<b>80,267.78</b>	<b>2.92</b>	<b>31,033.35</b>	<b>1.58</b>
<b>资产总计</b>	<b>3,417,147.82</b>	<b>100.00</b>	<b>3,607,622.01</b>	<b>100.00</b>	<b>2,744,664.17</b>	<b>100.00</b>	<b>1,960,259.30</b>	<b>100.00</b>

最近三年及一期末公司总资产规模稳步提升，截至 2015 年 6 月 30 日、2014

年 12 月 31 日、2013 年 12 月 31 日和 2012 年 12 月 31 日，公司资产总额分别为 3,417,147.82 万元、3,607,622.01 万元、2,744,664.17 万元和 1,960,259.30 万元。公司主营业务为房地产开发，属于资金密集型行业，资产结构呈现流动资产占比较高的特点，截至 2015 年 6 月 30 日、2014 年 12 月 31 日、2013 年 12 月 31 日和 2012 年 12 月 31 日，公司流动资产占资产总额的比例分别为 88.61%、91.58%、97.08%和 98.42%。

公司流动资产主要由货币资金、应收账款、其他应收款和存货等构成。截至 2015 年 6 月 30 日、2014 年 12 月 31 日、2013 年 12 月 31 日和 2012 年 12 月 31 日，公司流动资产分别为 3,027,994.88 万元、3,303,735.18 万元、2,664,396.39 万元和 1,929,225.95 万元。

公司非流动资产主要由投资性房地产、长期股权投资、在建工程和其他非流动资产等构成。截至 2015 年 6 月 30 日、2014 年 12 月 31 日、2013 年 12 月 31 日和 2012 年 12 月 31 日，公司非流动资产分别为 389,152.95 万元、303,886.84 万元、80,267.78 万元和 31,033.35 万元。2014 年较 2013 年非流动资产增加较多是因为 2014 年公司发放一年以上委托贷款 247,306.00 万元。

#### (1) 货币资金

公司货币资金包括库存现金和银行存款。公司财务政策较为稳健，最近三年末，公司始终保持持有一定量的货币资金，为其业务的开拓发展和债务本息的偿付提供了有力的资金保障。截至 2015 年 6 月 30 日、2014 年 12 月 31 日、2013 年 12 月 31 日和 2012 年 12 月 31 日，公司货币资金余额分别为 276,065.69 万元、256,332.71 万元、487,574.44 万元和 208,603.47 万元，占总资产的比例分别为 8.08%、7.11%、17.76%和 10.64%。2013 年货币资金规模较大主要由于销售增长所致。

截至 2014 年 12 月 31 日，公司货币资金构成情况如下：

项目	金额（万元）	占比（%）
库存现金	3.42	0.00
银行存款	229,154.80	89.40
其他货币资金	27,174.49	10.60
合计	<b>256,332.71</b>	<b>100.00</b>

截至 2014 年 12 月 31 日，公司使用受限的货币资金余额为 27,132.05 万元，主要为预售监管资金。

截至 2015 年 6 月 30 日，公司货币资金构成情况如下：

项目	金额（万元）	占比（%）
库存现金	4.26	0.00
银行存款	230,760.79	83.59
其他货币资金	45,302.80	16.41
合计	<b>276,065.69</b>	<b>100</b>

## （2）应收账款

公司应收账款主要为财政返还款和房屋销售款。截至 2015 年 6 月 30 日、2014 年 12 月 31 日、2013 年 12 月 31 日和 2012 年 12 月 31 日，公司应收账款余额分别为 63,164.11 万元、106,184.48 万元、155,649.98 万元和 82,080.04 万元，占总资产的比例分别为 1.85%、2.94%、5.67 %和 4.19%。公司的应收帐款主要为长沙市财政局先导区分局的一级土地开发的财政返还款，报告期内政府的土地拍卖情况决定了应收账款规模。由于 2013 年土地一级开发销售较多，相对应的应收账款较大。

截至 2014 年 12 月 31 日，公司应收账款账龄结构如下表所示：

单位：万元

项目	账面余额	占比（%）	坏账准备	净额
0-6 个月（含 6 个月）	1,060.22	99.85	-	1,060.22
7-12 个月	1.62	0.15	-	1.62
合计		<b>100.00</b>	-	

截至 2014 年 12 月 31 日，公司应收账款前五大客户明细如下表所示：

单位：万元

单位名称	账面金额	计提坏账准备	账龄	内容	占比（%）
长沙市财政局先导区分局	103,029.87	-	0-6 个月	财政返还款	97.03
个人	465.00	-	0-6 个月	房款	0.44
个人	595.00	-	0-6 个月	房款	0.56
个人	792.00	-	0-6 个月	房款	0.75
个人	47.00	-	0-6 个月	房款	0.04



单位名称	账面金额	计提坏账准备	账龄	内容	占比(%)
合计	104,928.87	-	-		98.82

截至 2014 年 12 月 31 日，公司应收账款中无应收持有本公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东的款项。

截至 2015 年 6 月 30 日，公司应收账款账龄结构如下表所示：

单位：万元

项目	账面余额	占比(%)	坏账准备	净额
0-6 个月(含 6 个月)	503.20	0.80	-	503.20
7-12 个月	62,660.91	99.20	-	62,660.91
合计	63,164.11	100.00	-	63,164.11

### (3) 预付款项

公司预付款项主要为预付工程款等。截至 2015 年 6 月 30 日、2014 年 12 月 31 日、2013 年 12 月 31 日和 2012 年 12 月 31 日，公司预付款项余额分别 3,363.39 万元、1,936.04 万元、65,991.94 万元和 734.82 万元，占总资产的比例分别为 0.10%、0.05%、2.40% 和 0.04%。预付款项 2013 年增加的原因因为子公司长沙兴茂投资有限公司预付给长沙市先导区财政局的购买一级土地开发款项 6.05 亿元。

截至 2014 年 12 月 31 日，公司预付款项账龄结构如下表所示：

单位：万元

项目	账面余额	占比(%)
1 年以内	1,616.04	83.47
1-2 年(含 2 年)	320.00	16.53
合计	1,936.04	100.00

截至 2014 年 12 月 31 日，公司预付款项前五大客户明细如下表所示：

单位：万元

单位名称	与本公司关系	账面金额	计提坏账准备	账龄	内容	占比(%)
上海锦得燃气管道工程有限公司	供应商	320.00	-	1-2 年	工程款	16.53
个人	供应商	110.95	-	1 年以内	房屋租赁费	5.73

单位名称	与本公司关系	账面金额	计提坏账准备	账龄	内容	占比(%)
湖南有色金建机电设备安装工程有限公司	供应商	96.00	-	1年以内	工程款	4.96
湖南省电力公司长沙电业局	供应商	75.59	-	1年以内	水电燃税	3.90
上海市崇明电力公司	供应商	75.13	-	1年以内	工程款	3.88
合计		677.66				35.00

#### (4) 其他应收款

公司其他应收款主要为关联方往来款。截至 2015 年 6 月 30 日、2014 年 12 月 31 日、2013 年 12 月 31 日和 2012 年 12 月 31 日，公司其他应收款余额分别为 503,837.82 万元、646,661.77 万元、296,547.63 万元和 316,532.05 万元，占总资产的比例分别为 14.74%、17.92%、10.80 % 和 16.15%。

截至 2014 年 12 月 31 日，公司其他应收款按性质分类如下表所示：

单位：万元

项目	账面余额	占比(%)	坏账准备	净额
关联方往来款	584,742.10	90.42	-	584,742.10
其他往来款	10,184.28	1.58	22.76	10,161.52
押金及保证金	51,555.82	7.97	-	51,555.82
备用金	202.33	0.03	-	202.33
其他	-	-	-	-
合计	646,684.53	100.00	22.76	646,661.77

截至 2014 年 12 月 31 日，公司其他应收款账龄结构如下表所示：

单位：万元

项目	账面余额	占比(%)	坏账准备	净额
1 年以内	643,438.29	99.50	-	643,438.29
1-3 年	3,134.65	0.49	-	3,134.65
3-5 年	88.83	0.01	-	88.83
5 年以上	22.76	-	22.76	-
合计	646,684.53	100.00	22.76	646,661.77

截至 2014 年 12 月 31 日，公司其他应收款前五大明细如下表所示：

单位：万元

公司名称	款项性质	账面余额	账龄	占其他应收款总额的比例 (%)	坏账准备
中国金茂(集团)有限公司	关联方往来款	110,000.00	0-6 个月	17.01	-
青岛方兴置业有限公司	关联方往来款	90,455.00	7-12 个月	13.99	-
广州融方置业有限公司	关联方往来款	81,081.43	0-6 个月	12.54	-
上海拓赢实业有限公司	关联方往来款	64,736.00	7-12 个月	10.01	-
北京方兴兴亦置业有限公司	关联方往来款	63,650.00	0-6 个月	9.84	-
合计	-	<b>409,922.43</b>	-	<b>63.39</b>	-

截至 2014 年 12 月 31 日，其他应收款中应收关联方款项合计为 598,073.55 万元，占公司其他应收款总额的比例为 92.49%。

截至 2015 年 6 月 30 日，公司其他应收款按性质分类如下表所示：

单位：万元

项目	账面余额	占比 (%)	坏账准备	净额
关联方往来款	499,271.43	99.09	-	499,271.43
其他往来款	2,016.54	0.40	-	2,016.54
押金及保证金	2,549.85	0.51	-	2,549.85
备用金	-	-	-	-
其他	-	-	-	-
合计	<b>503,837.82</b>	<b>100.00</b>	-	<b>503,837.82</b>

截至 2015 年 6 月末，发行人其他应收款账面金额为 503,837.82 万元，其中经营性款项为 4,373.69 万元，占全部其他应收款账面金额的 0.87%，主要为项目保证金、押金；非经营性款项为 499,464.13 万元，占全部其他应收款账面金额的 99.13%，主要是发行人母公司中国金茂对集团内资金采取集中管理，发行人为中国金茂境内资金归集平台，部分项目的盈余资金集中至归集平台后，通过往来款方式划拨给中国金茂下属关联公司使用形成的其他应收款。

发行人向关联方的资金拆借主要依据中国金茂资金管理制度决策并实行。中国金茂对资金调配有严格管理，各单位实行滚动资金计划管理，以项目全周期（目标运营计划书）、年（资金预算）、月（月度资金计划）、周（周下拨计划）为维度预测资金收支。目标运营计划书中的现金流量预测部分以关键开发和运营节点作为编制依据，同时必须计算出 IRR、资金峰值、投资回收期等关键资金指标。年度资金预算以年度经营计划为依据，并按照公司预算管理办法的有关要求进行编制。中国金茂对资金实行严格的计划管理，各子公司须根据年度资金预算并结合实际情况，按照资金计划管理办法定期编制月度资金滚动预测表。中国金茂资本市场部根据资金预算、月度资金计划以及周下拨计划统一调配资金。

因中国金茂全资公司之间的资金调拨在合并层面抵消，集团内关联方大额往来占款或者资金拆借均按无息或极低息划拨；合资公司双方股东根据股比提供资金并协商按统一利率收取利息，确保双方资金占用公允合理。

截至 2015 年 6 月末，发行人前 5 大非经营性其他应收款期末余额合计占其他应收款的 76%，具体情况如下：

单位：万元

序号	债务人	与发行人关系	本期期末余额	形成原因	回款安排	报告期内回款情况
1	中国金茂本部	关联方	100,000.00	短期拆借偿还金茂本部外部银行借款	2015 年 9 月底前偿还	2015 年 7 月已回款
2	青岛方兴置业有限公司	关联方	80,743.19	用于债务人青岛金茂湾项目	根据项目销售回流偿还借款，预计 2016 年底前偿还完毕	2015 年上半年回款 9,712 万元
3	广州融方置业有限公司	关联方	74,386.83	用于债务人广州广钢项目	根据项目销售回流偿还借款，预计 2017 年底前偿还	报告期内无回款
4	上海拓赢实业有限公司	关联方	64,736.00	用于债务人 X91 项目	根据项目销售回流偿还借款，预计 2017 年底前偿还	报告期内无回款
5	北京方兴兴亦置业有限公司	关联方	63,150.00	用于债务人 X87 项目	根据项目销售回流偿还借款，预计 2017 年底前	报告期内回款 500 万元

					偿还	
--	--	--	--	--	----	--

发行人其他应收款科目主要是由于中国金茂实施资金集中管理，集团内部单位资金往来汇划产生。因此债券存续期内仍可能存在新增关联方资金拆借，从而形成大额非经营性往来占款，后续如果新增非经营性往来或资金拆借，将严格按照中国金茂资金集中管理方法和汇划审批权责进行审批。

发行人制定了《方兴地产投资管理（上海）有限公司须予公布交易与关连交易管理标准》，明确了关联交易的决策权限和决策程序。根据《方兴地产投资管理（上海）有限公司须予公布交易与关连交易管理标准》，发行人经办部门将有关交易情况报送审计法务部，由审计法务部对交易类型进行甄别。审计法务部和公司秘书按照交易金额计算百分比，该百分比作为应履行具体批准程序的依据。全部关连交易须经执行董事批准，如经审计法务部甄别属于须进一步提请股东批准的交易，由股东通过后方可进行。后续发行人将严格按照制度的相关要求，履行审核程序，防范资金被公司控股股东违规占用的风险。

发行人专门制定了《方兴地产投资管理（上海）有限公司内幕信息披露管理标准》和《方兴地产投资管理（上海）有限公司投资者关系管理标准》，建立起有关信息披露和投资者关系管理的负责部门，并明确了相关负责人，向投资者提供了沟通渠道。对于金额较大的非经营性往来占款或资金往来事项，发行人将及时向市场和投资者披露，同时将在年度审计报告中依据企业会计准则《关联方披露》的要求对关联交易资金往来情况进行充分披露。

#### （5）存货

公司主营业务以房地产开发销售为主，存货主要由在产品和库存商品等构成。截至 2015 年 6 月 30 日、2014 年 12 月 31 日、2013 年 12 月 31 日和 2012 年 12 月 31 日，公司存货余额分别为 2,033,494.54 万元、1,881,445.59 万元、1,528,514.17 万元和 1,300,996.57 万元，占总资产的比例分别为 59.51%、52.15%、55.69% 和 66.37%。

截至 2014 年 12 月 31 日，公司存货明细如下表所示：

单位：万元

项目	账面余额	存货跌价准备	账面净额	占比（%）
建筑材料	-	-	-	-
在产品	1,715,270.40	-	1,715,270.40	91.17
库存商品	166,175.19	-	166,175.19	8.83
合计	<b>1,881,445.59</b>	-	<b>1,881,445.59</b>	<b>100.00</b>

截至 2015 年 6 月 30 日，公司存货明细如下表所示：

单位：万元

项目	账面余额	存货跌价准备	账面净额	占比（%）
建筑材料	-	-	-	-
在产品	1,818,480.82	-	1,818,480.82	89.43
库存商品	215,013.72	-	215,013.72	10.57
合计	<b>2,033,494.54</b>	-	<b>2,033,494.54</b>	<b>100</b>

#### （6）长期股权投资

公司长期股权投资主要为对合营企业、联营企业投资等。截至 2015 年 6 月 30 日、2014 年 12 月 31 日、2013 年 12 月 31 日和 2012 年 12 月 31 日，公司长期股权投资余额分别为 91,961.25 万元、5,942.02 万元、0.00 万元和 0.00 万元，占总资产的比例分别为 2.69%、0.16%、0.00%和 0.00%。

截至 2014 年 12 月 31 日，公司长期股权投资明细如下表所示：

单位：万元

被投资单位	持股比例（%）	表决权比例（%）	账面余额
<b>对合营企业投资：</b>			
北京方兴兴亦置业有限公司	50.00	50.00	4,802.75
上海拓赢实业有限公司	50.00	50.00	539.26
广州融方置业有限公司	50.00	40.00	500.00
<b>对联营企业投资：</b>			
嘉兴凯晨大宁股权投资合伙企业	1.54	50.00	100.00
上海金茂盛融游艇俱乐部有限公司	23.00	23.00	-
上海拓平置业有限公司	20.00	20.00	-
合计	-	-	<b>5,942.02</b>

截至 2014 年 12 月 31 日，公司未计提长期股权投资减值准备。

#### （7）投资性房地产

公司投资性房地产主要为用于出租的持有型商业物业，公司对投资性房地产采用成本法计量。截至 2015 年 6 月 30 日、2014 年 12 月 31 日、2013 年 12 月 31 日和 2012 年 12 月 31 日，公司投资性房地产价值分别为 31,643.16 万元、31,901.41 万元、12,834.86 万元和 0.00 万元，占公司总资产的比例分别为 0.93%、0.88%、0.47%和 0.00%。

## 2、负债结构分析

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	
	金额	占比 (%)	金额	占比 (%)	金额	占比 (%)	金额	占比 (%)
短期借款	256,595.64	9.08	521,583.64	17.16	15,000.00	0.64	15,000.00	0.82
应付账款	97,357.23	3.45	124,952.92	4.11	174,637.88	7.44	84,598.63	4.63
预收款项	339,981.48	12.03	273,648.89	9.00	151,891.78	6.47	57,952.37	3.17
应付职工薪酬	241.78	0.01	3,730.41	0.12	2,845.53	0.12	1,661.30	0.09
应交税费	32,361.55	1.15	67,501.86	2.22	61,656.87	2.63	24,024.97	1.32
应付利息	1,409.06	0.05	2,111.94	0.07	1,067.13	0.05	1,219.74	0.07
应付股利	-	-	120.00	0.00	1,736.51	0.07	57,118.90	3.13
其他应付款	1,452,010.26	51.39	1,370,892.00	45.09	1,403,714.07	59.82	1,029,126.94	56.37
一年内到期的非流动负债	99,958.00	3.54	76,217.00	2.51	33,850.00	1.44	35,500.00	1.94
<b>流动负债合计</b>	<b>2,282,105.00</b>	<b>80.77</b>	<b>2,444,968.45</b>	<b>80.42</b>	<b>1,846,399.78</b>	<b>78.69</b>	<b>1,306,202.85</b>	<b>71.55</b>
长期借款	537,517.64	19.02	592,246.64	19.48	500,000.00	21.31	519,500.00	28.45
递延所得税负债	5,763.54	0.20	3,137.15	-	-	-	-	-
<b>非流动负债合计</b>	<b>543,281.18</b>	<b>19.23</b>	<b>595,383.79</b>	<b>19.58</b>	<b>500,000.00</b>	<b>21.31</b>	<b>519,500.00</b>	<b>28.45</b>
<b>负债总计</b>	<b>2,825,386.18</b>	<b>100.00</b>	<b>3,040,352.24</b>	<b>100.00</b>	<b>2,346,399.78</b>	<b>100.00</b>	<b>1,825,702.85</b>	<b>100.00</b>

随着公司业务的发展及总资产规模的扩大，公司负债规模持续增长。截至 2015 年 6 月 30 日、2014 年 12 月 31 日、2013 年 12 月 31 日和 2012 年 12 月 31 日，公司负债总额分别为 2,825,386.18 万元、3,040,352.24 万元、2,346,399.78 万元、1,825,702.85 万元。

公司流动负债主要由短期借款、应付账款、预收款项、应交税费、其他应付款和一年内到期的非流动负债等构成。截至 2015 年 6 月 30 日、2014 年 12 月 31 日、2013 年 12 月 31 日和 2012 年 12 月 31 日，公司流动负债分别为 2,282,105.00 万元、2,444,968.45 万元、1,846,399.78 万元和 1,306,202.85 万元，占负债总额的

比例分别为 80.77%、80.42%、78.69%和 71.55%。

公司非流动负债主要由长期借款构成。截至 2015 年 6 月 30 日、2014 年 12 月 31 日、2013 年 12 月 31 日和 2012 年 12 月 31 日，公司非流动负债分别为 543,281.18 万元、595,383.79 万元、500,000.00 万元和 519,500.00 万元，占负债总额的比例分别为 19.23%、19.58%、21.31%和 28.45%。

#### （1）短期借款

截至 2015 年 6 月 30 日、2014 年 12 月 31 日、2013 年 12 月 31 日和 2012 年 12 月 31 日，公司短期借款余额分别为 256,595.64 万元、521,583.64 万元、15,000.00 万元和 15,000.00 万元，占负债总额的比例分别为 9.08%、17.16%、0.64%和 0.82%。2014 年新成立子公司长沙金茂城市建设开发有限公司，为保证其业务发展，增加了短期借款 38.9 亿元。

截至 2015 年 6 月 30 日、2014 年 12 月 31 日、2013 年 12 月 31 日和 2012 年 12 月 31 日，公司短期借款结构如下表所示：

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	
	金额	占比 (%)	金额	占比 (%)	金额	占比 (%)	金额	占比 (%)
信用借款	256,595.64	100.00	521,583.64	100.00	15,000.00	100.00	15,000.00	100.00
合计	<b>256,595.64</b>	<b>100.00</b>	<b>521,583.64</b>	<b>100.00</b>	<b>15,000.00</b>	<b>100.00</b>	<b>15,000.00</b>	<b>100.00</b>

#### （2）应付账款

公司应付账款主要为应付开发成本款。截至 2015 年 6 月 30 日、2014 年 12 月 31 日、2013 年 12 月 31 日和 2012 年 12 月 31 日，公司应付账款余额分别为 97,357.23 万元、124,952.92 万元、174,637.88 万元和 84,598.63 万元，占负债总额比例分别为 3.45%、4.11%、7.44%和 4.63%。

截至 2014 年 12 月 31 日，公司应付账款账龄结构如下表所示：

单位：万元

账龄	金额	比例 (%)
1 年以内	124,921.17	99.97
1 年以上	31.75	0.03
合计	<b>124,952.92</b>	<b>100.00</b>



截至 2014 年 12 月 31 日，公司应付账款中无对持有公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东的应付款。

截至 2015 年 6 月 30 日，公司应付账款账龄结构如下表所示：

单位：万元

账龄	金额	比例（%）
1 年以内	97,342.85	99.99
1 年以上	14.38	0.01
合计	<b>97,357.23</b>	<b>100.00</b>

### （3）预收款项

公司预收款项主要为预收房款。截至 2015 年 6 月 30 日、2014 年 12 月 31 日、2013 年 12 月 31 日和 2012 年 12 月 31 日，公司预收款项余额为 339,981.48 万元、273,648.89 万元、151,891.78 万元和 57,952.37 万元，占负债总额的比例分别为 12.03%、9.00%、6.47%和 3.17%。随着公司业务的不扩展，预收款项呈逐年递增趋势。

截至 2014 年 12 月 31 日，公司预收款项账龄结构如下表所示：

单位：万元

账龄	金额	比例（%）
1 年以内	256,448.39	93.71
1 年以上	17,200.50	6.29
合计	<b>273,648.89</b>	<b>100.00</b>

截至 2014 年 12 月 31 日，公司预收款项中无对持有公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东的预收款项。

截至 2015 年 6 月 30 日，公司预收款项账龄结构如下表所示：

单位：万元

账龄	金额	比例（%）
1 年以内	258,804.95	76.12
1 年以上	81,176.53	23.88
合计	<b>339,981.48</b>	<b>100</b>

### （4）应交税费

截至 2015 年 6 月 30 日、2014 年 12 月 31 日、2013 年 12 月 31 日和 2012 年 12 月 31 日，公司应交税费余额为 32,361.55 万元、67,501.86 万元、61,656.87 万元和 24,024.97 万元，占负债总额的比例分别为 1.15%、2.22%、2.63%和 1.32%，主要为应交企业所得税、营业税等。

#### （5）其他应付款

公司其他应付款主要为应付关联方往来款、应付少数股东款项、押金及定金等。截至 2015 年 6 月 30 日、2014 年 12 月 31 日、2013 年 12 月 31 日和 2012 年 12 月 31 日，公司其他应付款余额分别为 1,452,010.26 万元、1,370,892.00 万元、1,403,714.07 万元和 1,029,126.94 万元，占负债总额的比例分别为 51.39%、45.09%、59.82%和 56.37%。

截至 2014 年 12 月 31 日，公司其他应付款账龄结构如下表所示：

单位：万元

项目	账面余额	占比（%）
1 年以内（含 1 年）	1,349,156.32	98.41
1-2 年（含 2 年）	4,020.82	0.29
2-3 年（含 3 年）	17,714.61	1.29
3 年以上	0.26	0.00
合计	<b>1,370,892.00</b>	<b>100.00</b>

截至 2014 年 12 月 31 日，公司其他应付款中应付关联方的款项合计为 1,294,701.67 万元，占其他应付款总额的比例为 94.44%；截至 2014 年 12 月 31 日，公司其他应付款中无对持有公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东的应付款。

截至 2015 年 6 月末，发行人前 5 大其他应付款期末余额合计占其他应付款的 78%，具体情况如下：

单位：万元

序号	应付关联方	其他应付款明细	形成原因
1	中化方兴置业（北京）有限公司	723,682.91	项目公司实现销售后偿还股东资金
2	中化方兴房地产开发（珠海）有限公司	110,298.06	项目公司实现销售后偿还股东资金

3	上海拓丰投资咨询有限公司	107,893.65	项目公司实现销售后偿还股东资金
4	金茂长沙梅溪湖国际广场置业有限公司	98,107.00	项目公司实现销售后偿还股东资金
5	上海浦东金鑫房地产发展有限公司	91,600.70	项目公司实现销售后偿还股东资金
	合计	1,131,582.31	

#### (6) 一年内到期的非流动负债

公司一年内到期的非流动负债全部为一年内到期的长期借款。截至 2015 年 6 月 30 日、2014 年 12 月 31 日、2013 年 12 月 31 日和 2012 年 12 月 31 日，公司一年内到期的非流动负债的余额分别为 99,958.00 万元、76,217.00 万元、33,850.00 万元和 35,500.00 万元，占负债总额的比例分别为 3.54%、2.51%、1.44% 和 1.94%。

截至 2015 年 6 月 30 日、2014 年 12 月 31 日、2013 年 12 月 31 日和 2012 年 12 月 31 日，公司一年内到期的长期借款结构如下表所示：

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	
	金额	占比 (%)	金额	占比 (%)	金额	占比 (%)	金额	占比 (%)
抵押借款	18,258.00	18.27	12,217.00	16.03	-	-	-	-
保证借款	80,700.00	80.73	63,000.00	82.66	33,850.00	100.00	35,500.00	100.00
信用借款	1,000.00	1.00	1,000.00	1.31	-	-	-	-
合计	99,958.00	100.00	76,217.00	100.00	33,850.00	100.00	35,500.00	100.00

#### (7) 长期借款

截至 2015 年 6 月 30 日、2014 年 12 月 31 日、2013 年 12 月 31 日和 2012 年 12 月 31 日，公司长期借款余额分别为 537,517.64 万元、592,246.64 万元、500,000.00 万元和 519,500.00 万元，占负债总额的比例分别为 19.02%、19.48%、21.31% 和 28.45%。

截至 2014 年 12 月 31 日、2013 年 12 月 31 日和 2012 年 12 月 31 日，公司长期借款结构明细如下所示：

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	
	金额	占比 (%)	金额	占比 (%)	金额	占比 (%)	金额	占比 (%)
信用借款	22,600.00	4.20	19,000.00	3.21	13,000.00	2.6	-	

抵押借款	106,867.64	19.88	116,596.64	19.69	-	-	-	
保证借款	408,050.00	75.91	456,650.00	77.10	487,000.00	97.4	519,500.00	100.00
合计	<b>537,517.64</b>	<b>100.00</b>	<b>592,246.64</b>	<b>100.00</b>	<b>500,000.00</b>	<b>100</b>	<b>519,500.00</b>	<b>100.00</b>

### 3、现金流量分析

单位：万元

项目	2015 年 1-6	2014 年度	2013 年度	2012 年度
经营活动产生的现金流入	918,777.45	1,975,827.62	2,111,395.85	1,398,364.90
经营活动产生的现金流出	744,939.18	2,305,766.83	1,678,312.16	1,315,257.24
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>173,838.27</b>	<b>-329,939.21</b>	<b>433,083.69</b>	<b>83,107.66</b>
投资活动产生的现金流入	273,665.68	276,017.91	21,931.07	5,000.00
投资活动产生的现金流出	98,048.22	1,239,462.68	130,867.66	20,663.75
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>175,617.46</b>	<b>-963,444.78</b>	<b>-108,936.59</b>	<b>-15,663.75</b>
筹资活动产生的现金流入	137,012.00	1,186,115.27	106,500.00	272,004.73
筹资活动产生的现金流出	466,553.09	148,377.56	153,605.52	281,699.58
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-329,541.09</b>	<b>1,037,737.71</b>	<b>-47,105.52</b>	<b>-9,694.85</b>
<b>现金及现金等价物净增加额</b>	<b>19,914.64</b>	<b>-255,646.27</b>	<b>277,041.54</b>	<b>57,749.06</b>

#### (1) 经营活动产生的现金流量分析

2015 年上半年、2014 年度、2013 年度和 2012 年度，公司实现经营活动产生的现金流入分别为 918,777.45 万元、1,975,827.62 万元、2,111,395.85 万元和 1,398,364.90 万元，其中销售商品、提供劳务收到的现金分别为 238,964.68 万元、647,790.39 万元、804,090.74 万元和 242,752.50 万元。公司 2013 年和 2014 年度由于销售增长较大，公司销售商品、提供劳务收到的现金相比于 2012 年度显著提高。

2015 年上半年、2014 年度、2013 年度和 2012 年度，公司收到其他与经营活动有关的现金分别为 679,809.92 万元、1,327,977.46 万元、1,304,267.24 万元和 1,154,027.07 万元，主要为往来款等。

2015 年上半年、2014 年度、2013 年度和 2012 年度，公司实现经营活动产生的现金流出分别为 744,939.18 万元、2,305,766.83 万元、1,678,312.16 万元和 1,315,257.24 万元，其中购买商品、接受劳务支付的现金分别为 184,735.54 万元、739,558.33 万元、474,612.30 万元和 351,986.31 万元，其中 2014 年度、2013 年度和 2012 年度购买土地的现金支出分别为 583,148.31 万元、260,741.06 万元和

240,781.33 万元。

2015 年上半年、2014 年度、2013 年度和 2012 年度，公司支付其他与经营活动有关的现金分别为 499,591.87 万元、1,495,603.29 万元、1,149,630.12 万元和 939,764.95 万元，主要为往来款、押金及保证金等。

2015 年上半年、2014 年度、2013 年度和 2012 年度，公司经营活动产生的现金流净额分别为 173,838.27 万元、-329,939.21 万元、433,083.69 万元和 83,107.66 万元。2014 年度较 2013 年度经营活动现金流净额减少较多的原因为，公司 2014 年度土地一级开发收入下降，收到的经营活动现金流减少，而公司在 2014 年开发成本投入较多，主要为公司长沙梅溪湖二期项目和北京亦庄金茂悦项目的投入，其中长沙梅溪湖二期项目当年增加投入 421,428.27 万元。

## （2）投资活动产生的现金流量分析

2015 年上半年、2014 年度、2013 年度和 2012 年度，公司投资活动产生的现金流入分别为 273,665.68 万元、276,017.91 万元、21,931.07 万元和 5,000.00 万元。公司 2014 年度收回投资收到的现金 196,191.27 万元，处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额 74,633.48 万元，较 2013 年度增加较多，主要为收到关联方北京凯晨置业有限公司的借款和上海置业处置房地产产权收到的款项。

2015 年上半年、2014 年度、2013 年度和 2012 年度，公司投资活动产生的现金流出分别为 98,048.22 万元、1,239,462.68 万元、130,867.66 万元和 20,663.75 万元。公司 2014 年度投资活动现金流出大幅增加，一方面由于 2014 年对方股东增资扩股，导致上海拓平置业有限公司、上海拓赢实业有限公司和北京方兴兴亦置业有限公司丧失控制权，公司间的借款、往来款合计 789,113.00 万元调整至投资活动现金流出所致；其次 2014 年公司投资支付的现金 445,708.00 万元，为对关联方北京凯晨置业有限公司的委托贷款，较 2013 年度 130,000.00 万元增加 315,708.00 万元。

2015 年上半年、2014 年度、2013 年度和 2012 年度，公司投资活动产生的现金流净额分别为 175,617.46 万元、-963,444.78 万元、-108,936.59 万元和

-15,663.75 万元。公司 2014 年度投资活动现金流变化幅度较大的原因主要为公司 2014 年对联营企业、合营企业增加投入所致。

### (3) 筹资活动产生的现金流量分析

2015 年上半年、2014 年度、2013 年度和 2012 年度，公司筹资活动产生的现金流入分别为 137,012.00 万元、1,186,115.27 万元、106,500.00 万元和 272,004.73 万元，主要为吸收投资和借款收到的现金。

2015 年上半年、2014 年度、2013 年度和 2012 年度，公司筹资活动产生的现金流出分别为 466,553.09 万元、148,377.56 万元、153,605.52 万元和 281,699.58 万元，主要为偿还债务和分配股利、利润或偿付利息支付的现金。

2015 年上半年、2014 年度、2013 年度和 2012 年度，公司筹资活动产生的现金流净额分别为-329,541.09 万元、1,037,737.71 万元、-47,105.52 万元和 -9,694.85 万元。

## 4、偿债能力分析

### (1) 主要偿债指标

截至 2015 年 6 月 30 日、2014 年 12 月 31 日、2013 年 12 月 31 日和 2012 年 12 月 31 日，公司主要偿债指标如下表所示：

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
流动比率	1.33	1.35	1.44	1.48
速动比率	0.44	0.58	0.62	0.48
资产负债率	82.68%	84.28%	85.49%	93.14%
扣除预收款项的资产负债率	80.77%	82.99%	84.64%	92.93%
项目	2015 年 1-6 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度
EBITDA（亿元）	-	16.24	27.55	5.80
EBITDA 利息保障倍数（倍）	-	2.88	7.29	1.39

注：扣除预收账款的资产负债率=（负债总计-预收账款）/（资产总计-预收账款）。

从短期偿债能力指标来看，截至 2015 年 6 月 30 日、2014 年 12 月 31 日、2013 年 12 月 31 日和 2012 年 12 月 31 日，公司流动比率分别为 1.33、1.35、1.44

和 1.48，速动比率分别为 0.44、0.58、0.62 和 0.48，基本保持稳定。由于公司所处房地产行业的特性，存货在资产中占比较大，因此公司扣除存货后的速动比率相对较低。

从长期偿债能力指标来看，由于房地产行业属于资金密集型行业，前期土地储备及工程施工等占用现金规模较大，因此房地产公司普遍存在财务杠杆水平较高的现象。截至 2015 年 6 月 30 日、2014 年 12 月 31 日、2013 年 12 月 31 日和 2012 年 12 月 31 日，公司资产负债率分别为 82.68%、84.28%、85.49% 和 93.14%。截至 2015 年 6 月 30 日、2014 年 12 月 31 日、2013 年 12 月 31 日和 2012 年 12 月 31 日，公司扣除预收款项后的资产负债率分别为 80.77%、82.99%、84.64% 和 92.93%。

2014 年度、2013 年度和 2012 年度，公司 EBITDA 分别为 16.24 亿元、27.55 亿元和 5.80 亿元；EBITDA 利息保障倍数分别为 2.88、7.29 和 1.39，发行人对利息支出的保障能力较强。

## （2）公司有息负债情况

截至 2014 年 12 月 31 日，公司有息负债余额为 1,190,047.28 万元，期限结构如下：

单位：万元

期限	短期借款	一年内到期的长期借款	长期借款	应付债券	合计
1 年以内	521,583.64	76,217.00	-	-	<b>597,800.64</b>
1-3 年期	-	-	135,596.64	-	-
3-5 年期	-	-	456,650.00	-	<b>456,650.00</b>
5 年以上	-	-	-	-	-
合计	<b>521,583.64</b>	<b>76,217.00</b>	<b>592,246.64</b>	-	<b>1,190,047.28</b>

截至 2014 年 12 月 31 日，公司有息负债信用融资与担保融资的结构如下：

单位：万元

类型	短期借款	一年内到期的长期借款	长期借款	应付债券	合计
质押借款	-	-	-	-	-
抵押借款	-	12,217.00	116,596.64	-	<b>128,813.64</b>
保证借款	-	63,000.00	456,650.00	-	<b>519,650.00</b>

类型	短期借款	一年内到期的 长期借款	长期借款	应付债券	合计
信用借款	521,583.64	1,000.00	19,000.00	-	<b>541,583.64</b>
合计	<b>521,583.64</b>	<b>76,217.00</b>	<b>592,246.64</b>	-	<b>1,190,047.28</b>

本次发行后发行人的累计公司债券余额为 22 亿元，占截至 2015 年 6 月末发行人净资产的比例为 37.18%。

## 5、资产周转能力分析

2015 年上半年、2014 年度、2013 年度和 2012 年度，公司主要资产周转能力指标如下表所示：

项目	2015 年 1-6 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度
应收账款周转率（次，年化）	3.05	3.55	6.59	3.51
存货周转率（次，年化）	0.09	0.16	0.36	0.16

2015 年上半年、2014 年度、2013 年度和 2012 年度，公司应收账款周转率分别为 3.05、3.55、6.59 和 3.51。

2015 年上半年、2014 年度、2013 年度和 2012 年度，公司存货周转率分别为 0.09、0.16、0.36 和 0.16。由于房地产项目开发周期相对较长，从购买土地到正式交付产品、结转收入成本，通常需 2-3 年时间，因此房地产公司存货周转率普遍偏低。

## 6、盈利能力分析

单位：万元

项目	2015 年 1-6 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度
一、营业收入	<b>129,312.25</b>	<b>464,254.45</b>	<b>783,808.42</b>	<b>287,929.96</b>
减：营业成本	<b>91,624.91</b>	<b>280,292.88</b>	<b>504,148.24</b>	<b>212,043.64</b>
营业税金及附加	9,376.63	14,298.29	402	9,621.85
销售费用	5,310.74	18,156.04	11,522.78	7,883.27
管理费用	5,027.51	18,300.44	5,899.17	2,833.56
财务费用	-3,631.42	-9,241.34	-3,951.92	-546.89
加：公允价值变动收益	-	-	-	-
投资收益	8,288.13	15,517.22	5,183.17	-
二、营业利润	<b>29,892.00</b>	<b>157,965.37</b>	<b>270,971.33</b>	<b>56,094.54</b>
加：营业外收入	229.23	3,630.99	3,792.37	1,746.78



项目	2015 年 1-6 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度
减：营业外支出	206.22	340.37	3.22	13.67
<b>三、利润总额</b>	<b>29,915.01</b>	<b>161,256.00</b>	<b>274,760.47</b>	<b>57,827.64</b>
<b>四、净利润</b>	<b>22,491.87</b>	<b>118,833.16</b>	<b>207,856.67</b>	<b>44,093.11</b>
其中：归属于母公司股东的净利润	15,975.38	99,175.03	168,782.80	34,660.95

### (1) 营业收入分析

单位：万元

项目	2015 年 1-6 月		2014 年度		2013 年度		2012 年度	
	金额	占比 (%)	金额	占比 (%)	金额	占比 (%)	金额	占比 (%)
主营业务收入	129,308.00	100.00%	458,737.86	98.81%	783,801.82	100.00%	287,929.46	100.00%
其中：土地一级开发	0.00	0.00%	289,043.30	62.26%	655,763.11	83.66%	218,459.01	75.87%
物业销售	128,562.26	99.42%	168,540.90	36.30%	127,150.98	16.22%	69,470.45	24.13%
租赁	745.74	0.58%	1,153.66	0.25%	887.73	0.11%	0.00	0.00%
其他业务收入	4.25	0.00%	5,516.59	1.19%	6.60	0.00%	0.50	0.00%
营业收入合计	129,312.25	100.00	464,254.45	100.00	783,808.42	100.00	287,929.96	100.00

2015 年上半年、2014 年度、2013 年度和 2012 年度，公司营业收入分别为 129,312.25 万元、464,254.45 万元、783,808.42 万元和 287,929.96 万元，近三年年均复合增长率达到 26.98%。

公司营业收入主要来源于土地一级开发和物业销售收入，2012 年-2014 年度，公司土地一级开发和物业销售总收入分别为 287,929.46 万元、782,914.09 万元和 457,584.20 万元，占营业收入的比例保持在 98% 以上。

### (2) 营业成本分析

单位：万元

项目	2015 年 1-6 月		2014 年度		2013 年度		2012 年度	
	金额	占比 (%)	金额	占比 (%)	金额	占比 (%)	金额	占比 (%)
主营业务成本	91,624.91	100.00%	276,376.92	98.60%	504,145.77	100.00%	212,043.64	100.00%
其中：土地一级开发	0.00	0.00%	156,089.08	55.69%	413,890.08	82.10%	167,421.79	78.96%
物业销售	91,131.79	99.46%	119,484.01	42.63%	89,743.06	17.80%	44,621.85	21.04%
租赁	493.12	0.54%	803.83	0.29%	512.62	0.10%	0.00	0.00%

项目	2015 年 1-6 月		2014 年度		2013 年度		2012 年度	
	金额	占比 (%)	金额	占比 (%)	金额	占比 (%)	金额	占比 (%)
其他业务成本	0.00	0.00%	3,915.95	1.40%	2.47	0.00%	0.00	0.00%
营业成本合计	91,624.91	100.00	280,292.88	100.00	504,148.24	100.00	212,043.64	100.00

2015 年上半年、2014 年度、2013 年度和 2012 年度，公司营业成本分别 91,624.91 万元、280,292.88 万元、504,148.24 万元和 212,043.64 万元，其中土地一级开发和物业销售成本合计分别为 91,131.79、275,573.09 万元、503,633.14 万元和 212,043.64 万元。

### (3) 毛利率及利润水平分析

单位：万元

项目	2015 年 1-6 月		2014 年度		2013 年度		2012 年度	
	毛利润	毛利率 (%)	毛利润	毛利率 (%)	毛利润	毛利率 (%)	毛利润	毛利率 (%)
主营业务毛利润/毛利率	37,683.09	29.14%	182,360.94	39.75%	279,656.06	35.68%	75,885.82	26.36%
其中土地一级开发	0.00	-	132,954.22	46.00%	241,873.03	36.88%	51,037.21	23.36%
物业销售	37,430.47	29.11%	49,056.89	29.11%	37,407.92	29.42%	24,848.60	35.77%
租赁	252.62	33.88%	349.83	30.32%	375.11	42.25%	0.00	-
其他业务毛利润/毛利率	4.25	-	1,600.64	29.02%	4.13	62.52%	0.50	-
毛利润合计/综合毛利率	37,687.33	29.14%	183,961.58	39.63%	279,660.18	35.68%	75,886.32	26.36%

2015 年上半年、2014 年度、2013 年度和 2012 年度，公司整体业务毛利率分别为 29.14%、39.63%、35.68%和 26.36%。

2015 年上半年、2014 年度、2013 年度和 2012 年度，公司营业利润分别为 29,892.00 万元、157,965.37 万元、270,971.33 万元和 56,094.54 万元；公司利润总额分别为 29,915.01 万元、161,256.00 万元、274,760.47 万元和 57,827.64 万元，实现净利润分别为 22,491.87 万元、118,833.16 万元、207,856.67 万元和 44,093.11

万元。

#### (4) 期间费用分析

单位：万元

项目	2015 年 1-6 月		2014 年度		2013 年度		2012 年度	
	金额	与营业收入的比例 (%)	金额	与营业收入的比例 (%)	金额	与营业收入的比例 (%)	金额	与营业收入的比例 (%)
销售费用	5,310.74	4.11	18,156.04	3.91	11,522.78	1.47	7,883.27	2.74
管理费用	5,027.51	3.89	18,300.44	3.94	5,899.17	0.75	2,833.56	0.98
财务费用	-3,631.42	-2.81	-9,241.34	-1.99	-3,951.92	-0.50	-546.89	-0.19
<b>期间费用合计</b>	<b>6,706.79</b>	<b>5.19</b>	<b>27,215.14</b>	<b>5.86</b>	<b>13,470.03</b>	<b>1.72</b>	<b>10,169.94</b>	<b>3.53</b>

2015 年上半年、2014 年度、2013 年度和 2012 年度，公司期间费用合计分别为 6,706.79 万元、27,215.14 万元、13,470.03 万元和 10,169.94 万元，与当期营业收入的比例分别为 5.19%、5.86%、1.72%和 3.53%。2012 年-2014 年度，随着公司经营规模的持续扩大，公司期间费用呈逐年上升趋势。

公司销售费用主要包括人员费用、业务宣传费用、广告费用以及销售服务费用等。2015 年上半年、2014 年度、2013 年度和 2012 年度，公司销售费用分别为 5,310.74 万元、18,156.04 万元、11,522.78 万元和 7,883.27 万元，与当期营业收入的比例分别为 4.11%、3.91%、1.47%和 2.74%。

公司管理费用主要包括职工薪酬、租赁费用以及酒店开办费用等。2015 年上半年、2014 年度、2013 年度和 2012 年度，公司管理费用分别为 5,027.51 万元、18,300.44 万元、5,899.17 万元和 2,833.56 万元，与当期营业收入的比例分别为 3.89%、3.94%、0.75%和 0.98%。

公司财务费用主要为费用化的利息支出（减利息收入）。2015 年上半年、2014 年度、2013 年度和 2012 年度，公司财务费用分别为-3,631.42 万元、-9,241.34 万元、-3,951.92 万元和-546.89 万元，公司连续三年财务费用为负的主要原因是公司委托贷款利息收入较多。

#### (5) 投资收益

2015 年上半年、2014 年度、2013 年度和 2012 年度，公司实现投资收益分别为 8,288.13 万元、15,517.22 万元、5,183.17 万元和 0.00 万元，主要为委托贷款产生的投资收益。

#### （6）营业外收入和营业外支出

2015 年上半年、2014 年度、2013 年度和 2012 年度，公司营业外收入分别为 229.23 万元、3,630.99 万元、3,792.37 万元和 1,746.78 万元，主要为固定资产处置利得和政府补助。其中 2014 年度、2013 年度和 2012 年度政府补助分别为 1,583.69 万元、5,184.48 万元和 70.70 万元。

2015 年上半年、2014 年度、2013 年度和 2012 年度，公司营业外支出分别为 206.22 万元、340.37 万元、3.22 万元和 13.67 万元。2014 年公司营业外支出大幅增长主要是由于违约金支付所致。

### （二）可能影响公司盈利能力持续性、稳定性的因素分析

受国家对房地产行业金融、税收政策和公司自身特点的影响，公司盈利能力的持续性、稳定性可能受以下因素的影响而产生波动：

从宏观经济层面来看，经济形势总体平稳，但下行压力依然较大，不确定性与风险性依然存在。国家通过对土地、信贷、税收等领域进行政策调整，都将对房地产企业在土地取得、项目开发、融资以及保持业绩稳定等方面产生相应的影响。

从公司经营层面来看，房地产项目开发周期长、投资大、涉及相关行业广、合作单位多，需要接受规划、国土、建设、房管、消防和环保等多个政府部门的审批和监管，这使得公司对项目开发控制的难度较大。尤其是公司业务模式涉及商务园区开发，前期开发阶段涉及环节及资金投入更为庞大，虽然公司积累了丰富的房地产开发经验，具备较强的项目操作能力，但如果在房地产项目开发中的任何一个环节出现重大变化或问题，都将直接影响项目开发进度，进而影响项目开发收益及收益实现的时间。

从未来持续发展来看，房地产行业规模效应日益凸显，行业集中度持续提升。公司的持续发展以不断获得新的土地资源为基础，近年来土地市场激烈竞争，土

地价格居高不下；部分城市库存较大，供应存在过剩风险。如果市场供求关系发生重大变化，可能导致开发项目的销售风险。公司向其他城市扩张的过程中，可能受到地方政府关系、客户群行业及喜好差异、当地承包商及供应商的可靠性、市政规划政策等多个因素影响，无法复制在之前地区的成功经验。

### （三）公司未来业务发展目标

公司将由传统意义上的“地产开发商”转型成为“城市运营商”。为实现“城市运营商”的顺利转型，公司未来将实现由“双轮驱动”到“双轮两翼”的战略升级：

1、公司将致力于中国城市综合开发与运营，充分发挥自身在一二级联动开发的经验与优势，从经营城市的角度出发，通过规划引导、产业培育、住宅开发、配套建设等多方面参与，与当地政府共同打造城市新核心。

2、打造社区最后一公里商业生态圈，满足客户全生活周期需要，在合理统筹规划城市功能承载基础上，导入产业、办公资源，推进产城融合，满足客户全工作周期需要，整合教育、医疗、文化、旅游、养老等配套，满足客户全生命周期需要。

3、实现开发业务规模有序扩张，持有业务规模稳步增长，持续巩固“精工优质、绿色健康、智慧科技”的品质地产标杆地位。

4、坚持客户导向，整合服务资源，搭建互联网平台，围绕核心业务实现服务延伸，完成从提供产品向提供产品及服务转变，逐渐形成“配套多维、体验超值、便捷无忧”的服务地产特色形象。

5、推进资产证券化、私募基金、股权众筹等多种渠道资本运作创新，提供消费金融、社区金融等多种形式金融服务创新，丰富投融资渠道，打造“融资多元、稳健持续、特色突出”的地产金融创新平台。

## 五、本次债券发行后公司资产负债结构的变化

本次债券发行完成后将引起公司资产负债结构的变化。假设公司的资产负债

结构在以下假设基础上产生变动：

- 1、相关财务数据模拟调整的基准日为 2014 年 12 月 31 日；
- 2、假设本次债券的募集资金净额为 22 亿元，即不考虑融资过程中所产生的相关费用且全部发行；
- 3、假设本次债券募集资金净额 22 亿元计入 2014 年 12 月 31 日的资产负债表；
- 4、本次债券募集资金 22 亿元，其中 12 亿元用于偿还金融机构借款，其余募集资金用于补充公司流动资金。
- 5、假设本次债券于 2014 年 12 月 31 日完成发行。

基于上述假设，本次债券发行对公司资产负债结构的影响如下表：

#### 合并资产负债表

单位：万元

项目	债券发行前	债券发行后（模拟）	模拟变动额
流动资产合计	3,303,735.18	3,403,735.18	+100,000.00
非流动资产合计	303,886.84	303,886.84	
<b>资产总计</b>	<b>3,607,622.01</b>	<b>3,707,622.01</b>	<b>+100,000.00</b>
流动负债合计	2,444,968.45	2,444,968.45	
非流动负债合计	595,383.79	695,383.79	+100,000.00
<b>负债合计</b>	<b>3,040,352.24</b>	<b>3,140,352.24</b>	<b>+100,000.00</b>
<b>资产负债率</b>	<b>84.28%</b>	<b>84.70%</b>	<b>+0.42%</b>

#### 母公司资产负债表

单位：万元

项目	债券发行前	债券发行后（模拟）	模拟变动额
流动资产合计	17,153.48	237,153.48	+220,000.00
非流动资产合计	1,804.85	1,804.85	
<b>资产总计</b>	<b>18,958.33</b>	<b>238,958.33</b>	<b>+220,000.00</b>
流动负债合计	11,173.72	11,173.72	
非流动负债合计	-	220,000.00	+220,000.00
<b>负债合计</b>	<b>11,173.72</b>	<b>231,173.72</b>	<b>+220,000.00</b>
<b>资产负债率</b>	<b>58.94%</b>	<b>96.74%</b>	<b>+37.80%</b>

## 六、重大或有事项或承诺事项

### （一）公司对外担保情况

#### 1、对关联方担保情况

公司对关联方担保情况详见“第六节发行人基本情况”中“九、关联方及关联交易”相关内容。

#### 2、其他对外担保

截至 2014 年 12 月 31 日，公司无其他对外担保情形。

### （二）未决诉讼、仲裁事项

截至 2014 年 12 月 31 日，公司不存在金额在 1,000 万元以上的重大未决诉讼、仲裁事项。

### （三）重大承诺

截至 2014 年 12 月 31 日，公司不存在重大承诺事项。

### （四）资产负债表日后事项

截至本募集说明书签署日，公司无需予以披露的重大资产负债表日后事项。

## 七、资产抵押、质押和其他限制用途安排

截至 2014 年 12 月 31 日，公司受限资产主要为因借款抵押的存货以及受到监管的预售资金等，具体情况如下：

单位：万元

科目	用途	账目价值
货币资金	预售监管资金	27,132.05
存货	借款抵押	353,000.00
合计		<b>380,132.05</b>

截至 2014 年 12 月 31 日，除上述披露的受限资产之外，发行人无其他具有可对抗第三人的优先偿付负债的情况。

## 第八节 募集资金运用

### 一、募集资金运用计划

本次债券拟申请总发行额度不超过 22 亿元（含 22 亿元），用于偿还银行贷款、补充流动资金，其中拟将 12 亿元用于偿还银行贷款，10 亿元用于补充流动资金。

#### （一）偿还贷款

综合考虑公司银行借款到期时间，本次债券募集资金暂定还款计划如下：

单位：万元

借款人	贷款方	截至 2014 年 12 月 31 日贷 款余额	合同到期日	公司债券募 集资金分配
长沙金茂城市建设开发有限公司	国家开发银行股份有限公司	120,000.00	2016 年 2 月 14 日	120,000.00
合计				

因本次债券的审批和发行时间尚有一定不确定性，待本次债券发行完毕、募集资金到账后，本公司将根据本次债券募集资金的实际到位情况、公司债务结构调整及资金使用需要，对具体偿还计划进行调整。

#### （二）补充营运资金

本期募集资金扣除发行费用后，将使用 12 亿元用于偿还上述银行贷款，剩余募集资金将用于补充公司营运资金。房地产行业为资金密集型行业，项目开发周期长，资金占用量大。根据公司未来经营规划，公司经营规模扩大及项目辐射区域扩张将面临较大的资金需求，本次债券募集资金拟安排 10 亿元用于补充流动资金，为公司已取得项目的后续开发提供资金支持，帮助公司更好地应对经营规模扩张带来的流动资金压力，保障公司的中长期发展。

公司发行公司债券偿还银行贷款，可以优化债务结构，节约财务费用；补充公司营运资金，有利于改善公司资金状况，满足公司未来经营发展对流动资金的需求，有助于公司业务地开展与扩张、市场的开拓及抗风险能力的增强。



## 二、募集资金运用对发行人财务状况的影响

### （一）对发行人负债结构的影响

以 2014 年 12 月 31 日公司财务数据为基准，本次债券发行完成且根据上述募集资金运用计划予以执行后，本公司合并财务报表的资产负债率水平将略有上升，由发行前的 84.28% 上升为发行后的 84.70%，将上升 0.42 个百分点；母公司财务报表的资产负债率水平将亦将有所上升，由发行前的 58.94% 上升为发行后的 96.74%，将上升 37.80 个百分点；合并财务报表的非流动负债占负债总额的比例将由发行前的 19.58% 增至发行后的 22.14%，母公司财务报表的非流动负债占负债总额的比例将由发行前 0% 增至发行后的 95.17%。

### （二）对于发行人短期偿债能力的影响

以 2014 年 12 月 31 日公司财务数据为基准，本次债券发行完成且根据上述募集资金运用计划予以执行后，公司合并财务报表的流动比率将由发行前的 1.35 增加至发行后的 1.39，母公司财务报表的流动比率将由发行前的 1.54 增加至发行后的 21.22。

公司流动比率将有一定的提高，流动资产对于流动负债的覆盖能力得到提升，短期偿债能力增强。

## 三、募集资金专项账户管理安排

公司按照《公司债券发行与交易管理办法》的相关要求，设立了本次公司债券募集资金专项账户，用于公司债券募集资金的接收、存储、划转与本息偿付。专项账户相关信息如下：

账户名称：方兴地产投资管理（上海）有限公司

开户银行：招商银行北京分行营业部

银行账户：110906281010822

## 第九节 债券持有人会议

债券持有人认购或购买或以其他合法方式取得本次债券均视作同意并接受本公司为本次债券制定的《债券持有人会议规则》并受之约束。

### 一、债券持有人行使权利的形式

《债券持有人会议规则》中规定的债券持有人会议职责范围内的事项，债券持有人应通过债券持有人会议维护自身的利益；其他事项，债券持有人应依据法律、行政法规和本募集说明书的规定行使权利，维护自身的利益。

债券持有人会议由本次债券全体债券持有人依据《债券持有人会议规则》组成，债券持有人会议依据《债券持有人会议规则》规定的程序召集并召开，并对《债券持有人会议规则》规定的职权范围内事项依法进行审议和表决。

### 二、债券持有人会议规则

#### 第一章 总则

第一条 为规范方兴地产投资管理（上海）有限公司公开发行 2015 年公司债券债券持有人会议的组织行为，界定债券持有人会议的职权、义务，保障债券持有人的合法权益，根据《中华人民共和国公司法》（以下简称“《公司法》”）、《中华人民共和国证券法》（以下简称“《证券法》”）、《公司债券发行与交易管理办法》（以下简称“《管理办法》”）的规定，制定本规则。

第二条 债券持有人会议由全体未偿还的本次债券的债券持有人组成，债券持有人会议依据本规则规定的程序召集和召开，并对本规则规定的权限范围内的事项依法进行审议和表决。债券持有人认购或购买或以其他合法方式取得本次债券，即视为同意并接受本债券持有人会议规则，受本规则之约束。

第三条 债券持有人会议根据本规则审议通过的决议，对所有债券持有人（包括所有出席会议、未出席会议、反对决议或放弃投票权的债券持有人，持有无表决权的本次债券之债券持有人以及在相关决议通过后受让本次债券的持有人，下

同)具有同等的效力和约束力。

债券持有人单独行使权利的,不适用本规则的相关规定。债券持有人单独行使权利,不得与债券持有人会议通过的决议相抵触。

第四条 本规则中使用的词语与《方兴地产投资管理(上海)有限公司 2015 年公司债券受托管理协议》中定义的词语具有相同的含义。

## **第二章 债券持有人会议的权限范围**

第五条 债券持有人会议的权限范围如下:

(1) 变更本次债券募集说明书的重要约定,但债券持有人会议不得作出决议同意发行人不支付本次债券本息、变更本次债券利率、取消募集说明书中的回购条款;

(2) 变更本次债券受托管理人或者受托管理协议的主要内容;

(3) 发行人不能按期支付本次债券的本息时,决定采取何种措施维护债券持有人权益,决定是否通过诉讼等合法程序强制发行人偿还本次债券本息;

(4) 发行人发生减资、合并、分立、解散或者申请破产时决定采取何种措施维护债券持有人权益,就债券持有人权利的行使及对发行人终止后的相关事项作出决议;

(5) 变更本规则;

(6) 发生其他对债券持有人权益有重大影响的事项时,决定采取何种措施维护债券持有人权益;

(7) 根据法律及本规则的规定其他应当由债券持有人会议审议并决定的事项。

## **第三章 债券持有人会议的召集**

第六条 存在下列情况的,应当召开债券持有人会议:

(1) 拟变更本次债券募集说明书的重要约定;

- (2) 拟修改本规则；
- (3) 拟变更本次债券受托管理人或受托管理协议的主要内容；
- (4) 发行人不能按期支付本次债券的本息；
- (5) 发行人减资、合并、分立、解散或者申请破产；
- (6) 增信机构、增信措施或者其他偿债保障措施发生重大变化且对债券持有人利益带来重大不利影响；
- (7) 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；
- (8) 发行人提出债务重组方案；
- (9) 发行人、单独或者合计持有本次债券总额 10% 以上的债券持有人书面提议召开的其他情形；
- (10) 发生其他对债券持有人权益有重大影响的事项。

受托管理人应当自收到上述第（9）款约定书面提议之日起五个交易日内向提议人书面回复是否召集持有人会议。同意召集会议的，受托管理人应于书面回复日起十五个交易日内召开会议。

第七条 债券持有人会议由债券受托管理人负责召集。当出现债券持有人会议权限范围内及本规则第六条所述的任何事项时，债券受托管理人应自其知悉该等事项之日起五个交易日内，以公告方式发出召开债券持有人会议的通知；会议通知的发出日不得晚于会议召开日期之前十个交易日。

第八条 如债券受托管理人未能按本规则第七条的规定履行其职责，单独或合并持有的本次债券总额 10% 以上的债券持有人可以公告方式发出召开债券持有人会议的通知。就债券持有人会议权限范围内的事项，发行人向债券受托管理人书面提议召开债券持有人会议之日起五个交易日内，债券受托管理人未发出召开债券持有人会议通知的，发行人可以公告方式发出召开债券持有人会议的通知。

第九条 债券持有人会议召集通知发出后，除非发生不可抗力或本规则另有规定，不得变更债券持有人会议召开时间或取消会议，也不得变更会议通知中列明的议案；因不可抗力确需变更债券持有人会议召开时间、取消会议或变更会议通知中所列议案的，召集人应当在原定召开日期的至少五个交易日之前以公告方式发出补充通知并说明原因。债券持有人会议补充通知应在刊登会议通知的同一指定媒体上公告。新的开会时间应当至少提前五个交易日公告，但不得因此变更债权登记日。

债券持有人会议通知发出后，如果召开债券持有人会议的拟决议事项消除的，召集人可以公告方式取消该次债券持有人会议并说明原因。

债券受托管理人发出召开债券持有人会议通知的，债券受托管理人是债券持有人会议召集人；发行人根据本规则发出召开债券持有人会议通知的，发行人为召集人；单独持有本次债券总额 10% 以上的债券持有人发出召开债券持有人会议通知的，该债券持有人为召集人；合并持有本次债券总额 10% 以上的多个债券持有人发出召开债券持有人会议通知的，则该等债券持有人推举一名债券持有人为召集人。

第十条 债券持有人会议通知应包括以下内容：

- （1）债券发行情况；
- （2）召集人、会务负责人姓名及联系方式；
- （3）会议时间和地点；

（4）会议召开形式。持有人会议可以采用现场、非现场或者两者相结合的形式；会议以网络投票方式进行的，受托管理人应披露网络投票办法、计票原则、投票方式、计票方式等信息；

（5）会议拟审议议案。议案应当属于持有人会议权限范围、有明确的决议事项，并且符合法律、法规和本规则的相关规定；

（6）会议议事程序。包括持有人会议的召集方式、表决方式、表决时间和其他相关事宜；

(7) 债权登记日。应当为持有人会议召开日前的第 5 个交易日；

(8) 提交债券账务资料以确认参会资格的截止时点：债券持有人在持有人会议召开前未向召集人证明其参会资格的，不得参加持有人会议和享有表决权；

(9) 委托事项。债券持有人委托参会的，参会人员应当出具授权委托书和身份证明，在授权范围内参加持有人会议并履行受托义务。

第十一条 债券持有人会议的债权登记日为债券持有人会议召开日期之前第五个交易日。债权登记日收市时在有关登记托管机构的托管名册上登记的未获偿还的本次债券持有人，为有权出席该次债券持有人会议的登记持有人。

第十二条 召开债券持有人会议的地点原则上应在北京市区内。会议场所由发行人提供或由债券持有人会议召集人提供。

#### **第四章 议案、委托及授权事项**

第十三条 提交债券持有人会议审议的议案由召集人负责起草。议案内容应符合法律的规定，在债券持有人会议的权限范围内，并有明确的议题和具体决议事项。

第十四条 单独或合并持有本次债券总额 10% 以上的债券持有人有权向债券持有人会议提出临时议案。发行人及其他重要关联方可参加债券持有人会议并提出临时议案。

临时提案人应不迟于债券持有人会议召开之日前第五个交易日，将内容完整的临时议案提交召集人，召集人应在会议召开日的至少二个交易日前发出债券持有人会议补充通知，并公告提出临时议案的债券持有人姓名或名称、持有债券的比例和临时议案内容，补充通知应在刊登会议通知的同一指定媒体上公告。除上述规定外，召集人发出债券持有人会议通知后，不得修改会议通知中已列明的议案或增加新的议案。

第十五条 债券持有人（或其法定代表人、负责人）可以亲自出席债券持有人会议并表决，也可以书面委托代理人代为出席并表决。受托管理人可以作为征集人，征集债券持有人委托其代为出席债券持有人会议，并代为行使表决权。征

集人应当向债券持有人客观说明债券持有人会议的议题和表决事项，不得隐瞒、误导或者以有偿方式征集。征集人代为出席债券持有人会议并代为行使表决权的，应当取得债券持有人出具的委托。债券受托管理人和发行人应当出席债券持有人会议，但无表决权（债券受托管理人亦为债券持有人者或征集人除外）。应单独和/或合并持有本次债券表决权总数 10% 以上的债券持有人、或者债券受托管理人的要求，发行人的董事、监事和高级管理人员（合称“发行人代表”）应当出席债券持有人会议。发行人代表在债券持有人会议上应对债券持有人、债券受托管理人的询问作出解释和说明。若债券持有人为发行人、持有发行人 10% 以上股份的股东、或发行人及上述发行人股东的关联方，则该等债券持有人在债券持有人会议上可发表意见，但无表决权，并且其持有的本次债券在计算债券持有人会议决议是否获得通过时，不计入本次债券表决权总数。确定上述发行人股东的股权登记日为债权登记日当日。

经会议主席同意，本次债券的其他重要相关方可以参加债券持有人会议，并有权就相关事项进行说明，但无表决权。

第十六条 债券持有人本人出席会议的，应出示本人有效身份证明文件和持有未偿还的本次债券的证券账户卡或法律规定的其他证明文件，债券持有人法定代表人或负责人出席会议的，应出示本人有效身份证明文件、法定代表人或负责人资格的有效证明和持有未偿还的本次债券的证券账户卡或法律规定的其他证明文件。委托代理人出席会议的，代理人应出示本人有效身份证明文件、被代理人（或其法定代表人、负责人）依法出具的授权委托书、被代理人有效身份证明文件、被代理人持有未偿还的本次债券的证券账户卡或法律规定的其他证明文件。

第十七条 债券持有人出具的委托他人出席债券持有人会议的授权委托书应当载明下列内容：

- （1）代理人的姓名、身份证号码；
- （2）代理人的权限，包括但不限于是否具有表决权；
- （3）是否有分别对列入债券持有人会议议程的每一审议事项投赞成、反对

或弃权票的指示；

(4) 授权委托书签发日期和有效期限；

(5) 委托人签字或盖章。

第十八条 授权委托书应当注明如果债券持有人不作具体指示，债券持有人代理人是否可以按自己的意思表决。授权委托书应在债券持有人会议召开前送交债券受托管理人。

## 第五章 债券持有人会议的召开

第十九条 债券持有人会议可以采取现场方式召开，也可以采取通讯等方式召开。

第二十条 债券持有人会议应由债券受托管理人代表担任会议主席并主持。如债券受托管理人未能履行职责时，由出席会议的债券持有人共同推举一名债券持有人（或债券持有人代理人）担任会议主席并主持会议；如在该次会议开始后一小时内未能按前述规定共同推举出会议主持，则应当由出席该次会议的持有未偿还的本次债券表决权总数最多的债券持有人（或其代理人）担任会议主席并主持会议。

第二十一条 会议主席负责制作出席会议人员的签名册。签名册应载明参加会议的债券持有人名称或姓名、出席会议代理人的姓名及其身份证件号码、持有或者代表的未偿还的本次债券总额及其证券账户卡号码或法律规定的其他证明文件的相关信息等事项。

第二十二条 债券持有人及其代理人出席债券持有人会议的差旅费用、食宿费用等，均由债券持有人自行承担。

第二十三条 债券持有人会议须经单独或合并持有本次债券表决权总数 50% 以上的债券持有人（或债券持有人代理人）出席方可召开。

第二十四条 会议主席有权经会议同意后决定休会、复会及改变会议地点。经会议决议要求，会议主席应当按决议修改会议时间及改变会议地点。休会后复会的会议不得对原会议议案范围外的事项做出决议。



第二十五条 发行人、债券清偿义务承继方等关联方及增信机构应当按照受托管理人或者召集人的要求列席债券持有人会议。资信评级机构可应受托管理人或者召集人邀请列席会议，持续跟踪债券持有人会议动向，并及时发表公开评级意见。

第二十六条 债券持有人会议应当有律师见证。见证律师对会议的召集、召开、表决程序、出席会议人员资格和有效表决权等事项出具法律意见书。法律意见书应当与债券持有人会议决议一同披露。

## **第六章表决、决议及会议记录**

第二十七条 向会议提交的每一议案应由与会的有权出席债券持有人会议的登记持有人或其正式任命的代理人投票表决。每一张债券拥有一票表决权。

第二十八条 债券持有人或其代理人对议案进行表决时，只能投票表示：同意或反对或弃权。

第二十九条 债券持有人会议采取记名方式投票表决。每次债券持有人会议之监票人为两人，负责该次会议之计票、监票。会议主席应主持推举该次债券持有人会议之监票人，监票人由出席会议的债券持有人或其代理人担任。与发行人有关联关系的债券持有人及其代理人不得担任监票人。债券持有人会议对议案进行表决时，应由监票人负责计票、监票。

第三十条 债券持有人会议不得就未经公告的议案进行表决。债券持有人会议审议议案时不得对议案进行变更。任何对议案的变更应被视为一个新的议案，不得在该次会议上进行表决。

债券持有人会议不得对会议通知载明的议案进行搁置或不予表决，会议主席应保证债券持有人会议连续进行，直至形成最终决议。因不可抗力等特殊原因导致会议中止或不能作出决议的，应采取必要措施尽快恢复召开债券持有人会议或直接终止该次会议，并及时公告。

会议主席根据表决结果确认债券持有人会议决议是否获得通过，并应当在会上宣布表决结果。决议的表决结果应载入会议记录。

第三十一条 会议主席如果对提交表决的决议结果有任何怀疑，可以对所投票数进行点算；如果会议主席未提议重新点票，出席会议的债券持有人(或债券持有人代理人)对会议主席宣布结果有异议的，有权在宣布表决结果后立即要求重新点票，会议主席应当即时点票。

第三十二条 除募集说明书或本规则另有规定外，债券持有人会议形成的决议须经超过持有本期未偿还债券总额二分之一有表决权的债券持有人同意才能生效。

第三十三条 债券持有人会议形成的决议自通过之日起生效。会议主席应向发行人所在地中国证监会派出机构及证券交易所报告债券持有人会议的情况和会议结果，对于不能作出决议或者终止会议的情形，还应当说明理由。

债券持有人会议的有效决议对全体债券持有人（包括所有出席会议、未出席会议、反对决议或放弃投票权的债券持有人，持有无表决权的本债券之债券持有人以及在相关决议通过后受让取得本债券的持有人）具有同等的效力和约束力。受托管理人依据债券持有人会议决议行事的结果由全体债券持有人承担。债券持有人单独行使债权，不得与债券持有人会议通过的有效决议相抵触。

第三十四条 债券持有人会议召集人应在债券持有人会议做出生效决议之日的次日将决议进行公告，发行人应予协助和配合。

第三十五条 债券持有人会议应有会议记录。会议记录记载以下内容：

- （1）召开会议的时间、具体时间、地点；
- （2）会议主席姓名、会议议程；
- （3）出席会议的债券持有人（或债券持有人代理人）所代表的本次债券的张数以及出席会议的债券持有人（或债券持有人代理人）所代表的本次债券表决权总数占所有本次债券表决权总数的比例；
- （4）各发言人对每个审议事项的发言要点；
- （5）每一表决事项的表决结果；
- （6）债券持有人的质询意见、建议及发行人代表的答复或说明等内容；

(7) 债券持有人会议认为应当载入会议记录的其他内容。

受托管理人或者召集人应当在债券持有人会议表决截止日次一交易日披露会议决议公告，会议决议公告包括但不限于以下内容：

- (1) 出席会议的债券持有人所持表决权情况；
- (2) 会议有效性；
- (3) 各项议案的议题和表决结果。

第三十六条 债券持有人会议应当有书面会议记录。债券持有人会议记录由出席会议的召集人代表和见证律师签名，并由召集人交债券受托管理人保存，并按证券交易所要求向证券交易所提供。债券持有人会议记录的保管期限至少为本次债券到期之日起五年。

## 第七章 附则

第三十七条 债券受托管理人应严格执行债券持有人会议决议，代表债券持有人及时就有关决议内容与发行人及其他有关主体进行沟通，督促债券持有人会议决议的具体落实。

第三十八条 除涉及发行人商业秘密或受适用法律规定的限制外，出席会议的发行人代表应当对债券持有人的质询和建议做出答复或说明。

第三十九条 对债券持有人会议的召集、召开、表决程序及决议的合法有效性发生争议，首先应在争议各方之间协商解决，如果协商解决不成，应在发行人住所地人民法院通过诉讼解决。

第四十条 法律对债券持有人会议规则有明确规定的，从其规定。

第四十一条 本规则项下公告的方式为：中国证监会或证券交易所指定的媒体上进行公告。

第四十二条 债券持有人会议的会议费、公告费、律师费等费用由发行人承担。

第四十三条 本规则所称“以上”、“内”，含本数；“过”、“低于”、“多于”，

不含本数。

第四十四条 本规则经发行人加盖公司公章之日起开始生效。

## 第十节 债券受托管理人

债券持有人认购或购买或以其他合法方式取得本次债券均视作同意中信证券股份有限公司作为本次债券的债券受托管理人，且视作同意本公司与债券受托管理人签署的本次债券的《债券受托管理协议》项下的相关规定。

本节仅列示了本次债券之《债券受托管理协议》的主要内容，投资者在作出相关决策时，请查阅《债券受托管理协议》全文。《债券受托管理协议》的全文置备于本公司与债券受托管理人的办公场所。

### 一、债券受托管理人

根据本公司与中信证券于 2015 年 9 月签署的《方兴地产投资管理（上海）有限公司 2015 年公司债券受托管理协议》，中信证券受聘担任本次债券的债券受托管理人。

中信证券作为首家在上海证券交易所上市的国内证券公司，是目前资产规模最大、经营牌照最全、盈利能力最强的证券公司之一，中信证券在近 10 年间共有 9 年在国内证券公司同业中债券承销市场份额排名第一，在国内债券市场中占据重要地位，具有丰富的债券项目执行经验。除作为本次债券发行的主承销商之外，与本公司不存在可能影响其公正履行公司债券受托管理职责的利害关系。

本次债券受托管理人的联系方式如下：

**债券受托管理人名称：中信证券股份有限公司**

住所：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

办公地址：北京市朝阳区亮马桥路 48 号中信证券大厦

邮编：100026

联系人：白雯萱、韩翔、刘晓渊、王超、赵维、刘腾威

联系电话：010-60833627、010-60833979

传真：010-60833504

## 二、债券受托管理协议主要内容

以下仅列明《债券受托管理协议》的主要条款，投资者在作出相关决策时，请查阅《债券受托管理协议》的全文。

### （一）发行人权利和义务

发行人在此向债券受托管理人承诺，依据法律和募集说明书的规定享有相关权利、承担相关义务，且只要本次债券尚未偿付完毕，其将严格遵守《债券受托管理协议》和本次债券条款的约定，履行如下承诺：

1、发行人应当根据法律及募集说明书的约定，按期足额支付本次债券的利息和本金。

2、发行人应当为本次债券的募集资金制定相应的使用计划及管理制度。募集资金的使用应当符合法律的有关规定及募集说明书的约定。

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

4、本次债券存续期内，发生以下任何事项，发行人应当在三个工作日内书面通知债券受托管理人，并根据债券受托管理人要求持续书面通知事件进展和结果：

（一）发行人经营方针、经营范围或生产经营外部条件等发生重大变化；

（二）债券信用评级发生变化；

（三）发行人主要资产被查封、扣押、冻结或者被抵押、质押、出售、转让、报废等；

（四）发行人发生未能清偿到期债务的违约情况或者延迟支付本息的；

（五）发行人当年累计新增借款或者对外提供担保超过上年末净资产的百分之二十；

- （六）发行人放弃债权或财产，超过上年末净资产的百分之十；
- （七）发行人发生超过上年末净资产百分之十的重大损失；
- （八）发行人作出减资、合并、分立、分拆、解散、及申请破产或其他涉及发行人主体变更的决定；
- （九）发行人涉及重大诉讼、仲裁事项或者受到重大行政处罚；
- （十）保证人、担保物或者其他偿债保障措施发生重大变化；
- （十一）发行人情况发生重大变化导致可能不符合公司债券上市条件；
- （十二）发行人涉嫌犯罪被司法机关立案调查，发行人董事、监事、高级管理人员涉嫌犯罪被司法机关采取强制措施；
- （十三）发行人拟变更募集说明书的约定；
- （十四）发行人不能按期支付本息；
- （十五）发行人管理层不能正常履行职责，导致发行人债务清偿能力面临严重不确定性，需要依法采取行动的；
- （十六）发行人提出债务重组方案的；
- （十七）本次债券可能被暂停或者终止提供交易或转让服务的；
- （十八）发行人涉及需要说明的市场传闻；
- （十九）发生其他对债券持有人权益有重大影响的事项。
- （二十）发生其他对投资者作出投资决策有重大影响的事项。

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

5、发行人应当协助债券受托管理人在债券持有人会议召开前或者在债券受托管理人认为有必要时取得债权登记日的本次债券持有人名册，并承担相应费用。

6、发行人应当履行债券持有人会议规则及债券持有人会议决议项下债券发行人应当履行的各项职责和义务，及时向债券受托管理人通报与本次债券相关的信息，为债券受托管理人履行职责提供必要的条件和便利，充分保护债券持有人的各项权益。

7、预计不能偿还债务时，发行人应当按照债券受托管理人要求追加担保，并履行《债券受托管理协议》约定的其他偿债保障措施，并应当配合债券受托管理人办理其依法申请法定机关采取的财产保全措施。发行人追加担保或其他偿债保障措施的费用应由发行人承担，债券受托管理人申请财产保全措施的费用应由全体债券持有人按照本次债券持有比例承担。

8、发行人无法按时偿付本次债券本息时，应当对后续偿债措施作出安排，并及时通知债券受托管理人和债券持有人。

债券持有人有权对发行人安排的后续偿债措施提出异议，若发行人无法满足债券持有人合理要求的，债券持有人可要求发行人提前偿还本次债券本息。

9、发行人应对债券受托管理人履行《债券受托管理协议》项下职责或授权予以充分、有效、及时的配合和支持，并提供便利和必要的信息、资料和数据。发行人应指定专人负责与本次债券相关的事务，并确保与债券受托管理人能够有效沟通。在不违反应遵守的法律规定的情况下，于每个会计期间结束且发行人年度报告已公布后，尽快向债券受托管理人提供年度审计报告；于公布半年度报告和/或季度报告后，应尽快向债券受托管理人提供半年度和/或季度财务报表；根据债券受托管理人的合理需要，向其提供与审计报告相关的其他必要的证明文件。

10、受托管理人变更时，发行人应当配合债券受托管理人及新任受托管理人完成债券受托管理人工作及档案移交的有关事项，并向新任受托管理人履行《债券受托管理协议》项下应当向债券受托管理人履行的各项义务。

11、在本次债券存续期内，发行人应尽最大合理努力维持本次债券上市交易。

12、发行人应维持现有的办公场所，若其变更现有办公场所，则其须以《债券受托管理协议》约定的通知方式及时通知债券受托管理人。



13、发行人应严格依法履行有关关联交易的审议和信息披露程序，包括但不限于（1）就依据适用法律和发行人公司章程的规定应当提交发行人执行董事和/或股东审议的关联交易，发行人应严格依法提交其执行董事和/或股东审议；和（2）就依据适用法律和发行人公司章程的规定应当进行信息披露的关联交易，发行人应严格依法履行信息披露义务。

14、发行人不得在其任何资产、财产或股份上设定担保，或对外提供保证担保，除非（1）该等担保在募集说明书公告日已经存在；或（2）募集说明书公告日后，为了债券持有人利益而设定担保；或（3）该等担保属于发行人正常经营活动且不会对本次债券的还本付息能力产生实质不利影响；或（4）经债券持有人会议同意而设定担保。

15、发行人不得怠于行使或放弃权利，致使对本次债券的还本付息能力产生实质不利影响。

16、发行人仅可在以下情况下出售其资产：（1）出售资产的对价公平合理且不会对发行人对本次债券的还本付息能力产生实质不利影响；或（2）经债券持有人会议决议同意。

17、一旦发生《债券受托管理协议》第 3.4 条约定的事件时，发行人应立即书面通知债券受托管理人，同时附带发行人高级管理人员（为避免疑问，《债券受托管理协议》中发行人的高级管理人员指发行人的总经理、副总经理、董事会秘书或财务负责人中的任何一位）就该等事件签署的说明文件，详细说明事件的情形，并说明拟采取的措施。

18、发行人应按照本次债券条款的约定按期向债券持有人支付债券本息及其他应付相关款项。在本次债券任何一笔应付款到期日前发行人应按照本次债券兑付代理人的相关要求，将应付款项划付至兑付代理人指定账户，并通知债券受托管理人。

19、发行人应当根据《债券受托管理协议》第 4.17 条的规定向债券受托管理人支付本次债券受托管理报酬和债券受托管理人履行受托管理人职责产生的额外费用。

20、在中国法律允许的范围内，且在必要、合理的情况下，债券受托管理人在履行《债券受托管理协议》项下债券受托管理人责任时发生的以下费用，由发行人承担：

（1）因召开债券持有人会议所产生的会议费、公告费、律师费等合理费用，且该等费用符合市场公平价格；

（2）债券受托管理人基于合理且必要的原则聘用第三方专业机构（包括律师、会计师、评级机构等）提供专业服务而发生的费用；

（3）因发行人未履行《债券受托管理协议》和募集说明书项下的义务而导致债券受托管理人额外支出的费用。

如需发生上述（1）（2）项下的费用，由发行人直接支付，但债券受托管理人应事先告知发行人上述费用合理估计的最大金额，并获得发行人同意，但发行人不得以不合理的理由拒绝同意。

发行人同意补偿债券受托管理人行使《债券受托管理协议》项下债券受托管理职责而发生的上述（1）（2）（3）项下的合理费用，直至一切未偿还的本次债券均已根据其条款得到兑付或成为无效。

21、发行人应当履行《债券受托管理协议》、募集说明书及法律规定的其他义务。

## （二）债券受托管理人

1、债券受托管理人应当根据法律及《债券受托管理协议》的规定制定受托管理业务内部操作规则，明确履行受托管理事务的方式和程序，对发行人履行募集说明书及《债券受托管理协议》约定义务的情况进行持续跟踪和监督。债券受托管理人为履行受托管理职责，有权代表债券持有人查询债券持有人名册及相关登记信息，以及专项账户中募集资金的存储与划转情况。

2、债券受托管理人应当持续关注发行人和担保方的资信状况、担保物状况、内外部增信机制及偿债保障措施的实施情况，可采取包括但不限于如下方式进行核查：

（一）就《债券受托管理协议》第 3.4 条约定的情形，列席发行人和担保方的内部有权机构的决策会议；

（二）每半年查阅前项所述的会议资料、财务会计报告和会计账簿；

（三）调取发行人、担保方银行征信记录；

（四）对发行人和担保方进行现场检查；

（五）约见发行人或者担保方进行谈话。

3、债券受托管理人应当对发行人专项账户募集资金的接收、存储、划转与本息偿付进行监督。在本次债券存续期内，债券受托管理人应当每半年检查发行人募集资金的使用情况是否与募集说明书约定一致。债券受托管理人有权要求发行人及时向其提供相关文件资料并就有关事项作出说明。

4、债券受托管理人应当督促发行人在募集说明书中披露《债券受托管理协议》、债券持有人会议规则的主要内容，并应当通过本次债券交易场所的网站和中国证监会指定的报刊，向债券持有人披露包括但不限于受托管理事务报告、本次债券到期不能偿还的法律程序以及中国证监会及自律组织要求的其他需要向债券持有人披露的重大事项或文件。

5、债券受托管理人应当每年对发行人进行回访，监督发行人对募集说明书约定义务的执行情况，并做好回访记录，出具受托管理事务报告。

6、出现《债券受托管理协议》第 3.4 条情形且对债券持有人权益有重大影响情形的，在知道或应当知道该等情形之日起五个工作日内，债券受托管理人应当问询发行人或者保证人，要求发行人或者保证人解释说明，提供相关证据、文件和资料，并向市场公告临时受托管理事务报告。发生触发债券持有人会议情形的，召集债券持有人会议。

7、债券受托管理人应当根据法律、《债券受托管理协议》及债券持有人会议规则的规定召集债券持有人会议，并监督相关各方严格执行债券持有人会议决议，监督债券持有人会议决议的实施。

8、债券受托管理人应当在债券存续期内持续督促发行人履行信息披露义务。

债券受托管理人应当关注发行人的信息披露情况，收集、保存与本次债券偿付相关的所有信息资料，根据所获信息判断对本次债券本息偿付的影响，并按照《债券受托管理协议》的约定报告债券持有人。

9、债券受托管理人预计发行人不能偿还债务时，应当要求发行人追加担保，督促发行人履行《债券受托管理协议》第 3.7 条约定的偿债保障措施，或者可以依法申请法定机关采取财产保全措施。

10、本次债券存续期内，债券受托管理人应当勤勉处理债券持有人与发行人之间的谈判或者诉讼事务。

11、发行人为本债券设定担保的，担保财产为信托财产。债券受托管理人应当在本次债券发行前或募集说明书约定的时间内取得担保的权利证明或者其他有关文件，并在担保期间妥善保管。

12、发行人不能偿还债务时，债券受托管理人应当督促发行人、增信机构和其他具有偿付义务的机构等落实相应的偿债措施，并可以接受全部或部分债券持有人的委托，以自己名义代表债券持有人提起民事诉讼、参与重组或者破产的法律程序。

13、债券受托管理人对受托管理相关事务享有知情权，但应当依法保守所知悉的发行人商业秘密等非公开信息，不得利用提前获知的可能对公司债券持有人权益有重大影响的事项为自己或他人谋取利益。

14、债券受托管理人应当妥善保管其履行受托管理事务的所有文件档案及电子资料，包括但不限于《债券受托管理协议》、债券持有人会议规则、受托管理工作底稿、与增信措施有关的权利证明（如有），保管时间不得少于债券到期之日或本息全部清偿后五年。

对于债券受托管理人因依赖其合理认为是真实且经发行人签署的任何通知、指示、同意、证书、书面陈述、声明或者其他文书或文件而采取的任何作为、不作为或遭受的任何损失，债券受托管理人应得到保护且不应对此承担责任。但该等通知、指示、同意、证书、书面陈述、声明或者其他文书或文件所表明内容明显违法或不应执行的除外。

15、除上述各项外，债券受托管理人还应当履行以下职责：

（一）债券持有人会议授权受托管理人履行的其他职责；

（二）募集说明书约定由受托管理人履行的其他职责。

16、在本次债券存续期内，债券受托管理人不得将其受托管理人的职责和义务委托其他第三方代为履行。

债券受托管理人在履行《债券受托管理协议》项下的职责或义务时，可以聘请律师事务所、会计师事务所等第三方专业机构提供专业服务。

17、债券受托管理人有权依据《债券受托管理协议》的规定获得受托管理报酬。债券受托管理人所收取债券受托管理人报酬为人民币 5 万元/年，发行人应在本次债券发行完成后五个工作日内，一次性向债券受托管理人支付。

18、如果发行人发生《债券受托管理协议》第 3.4 条项下的事件，债券受托管理人有权根据债券持有人会议作出的决议，依法采取任何其他可行的法律救济方式回收未偿还的本次债券本金和利息以保障全体债券持有人权益。

19、债券受托管理人有权行使《债券受托管理协议》、募集说明书及法律规定的其他权利，应当履行《债券受托管理协议》、募集说明书及法律规定的其他义务。

### **（三）受托管理事务报告**

1、受托管理事务报告包括年度受托管理事务报告和临时受托管理事务报告。

2、债券受托管理人应当建立对发行人的定期跟踪机制，监督发行人对募集说明书所约定义务的执行情况，并在每年六月三十日前向市场公告上一年度的受托管理事务报告。

3、前款规定的受托管理事务报告，应当至少包括以下内容：

（一）债券受托管理人履行职责情况；

（二）发行人的经营与财务状况；

（三）发行人募集资金使用及专项账户运作情况；

（四）内外部增信机制、偿债保障措施发生重大变化的，说明基本情况及处理结果；

（五）发行人偿债保障措施的执行情况以及本次债券的本息偿付情况；

（六）发行人在募集说明书中约定的其他义务的执行情况（如有）；

（七）债券持有人会议召开的情况；

（八）发生《债券受托管理协议》第 3.4 条第（一）项至第（十二）项等情形的，说明基本情况及处理结果；

（九）对债券持有人权益有重大影响的其他事项。

上述内容可根据中国证监会或有关证券交易所的规定和要求进行修订、调整。

4、本次债券存续期内，出现债券受托管理人在履行受托管理职责时与发行人发生利益冲突、发行人募集资金使用情况和募集说明书不一致的情形、内外部增信机制、偿债保障措施发生重大变化，或出现第 3.4 条第（一）项至第（十二）项等情形以及其他对债券持有人权益有重大影响的事项的，债券受托管理人在知道或应当知道该等情形之日起五个工作日内向市场公告临时受托管理事务报告。

#### **（四）利益冲突的风险防范机制**

1、债券受托管理人在履行受托管理职责时可能存在以下利益冲突情形：

（一）债券受托管理人通过本人或代理人，在全球广泛涉及投资银行活动（包括投资顾问、财务顾问、资产管理、研究、证券发行、交易和经纪等）可能会与债券受托管理人履行《债券受托管理协议》之受托管理职责产生利益冲突。

（二）债券受托管理人其他业务部门或关联方可以在任何时候：（1）向任何其他客户提供服务；（2）从事与发行人或与发行人属同一集团的任何成员有关的任何交易；或（3）为与其利益可能与发行人或与发行人属同一集团的其他成员的利益相对立的人的相关事宜行事，并可为自身利益保留任何相关的报酬或利润。

为防范相关风险，债券受托管理人已采取以下解决机制：债券受托管理人已根据监管要求建立完善的内部信息隔离和防火墙制度，保证：（1）债券受托管理人承担《债券受托管理协议》职责的雇员不受冲突利益的影响；（2）债券受托管理人承担《债券受托管理协议》职责的雇员持有的保密信息不会披露给与《债券受托管理协议》无关的任何其他人；（3）相关保密信息不被债券受托管理人用于《债券受托管理协议》之外的其他目的；（4）防止与《债券受托管理协议》有关的敏感信息不适当流动，对潜在的利益冲突进行有效管理。

2、债券受托管理人不得为本次债券提供担保，且债券受托管理人承诺，其与发行人发生的任何交易或者其对发行人采取的任何行为均不会损害债券持有人的权益。

3、发行人或债券受托管理人任何一方违反《债券受托管理协议》利益冲突防范机制，对协议另一方或债券持有人产生任何诉讼、权利要求、损害、支出和费用（包括合理的律师费用）的，应负责赔偿受损方的直接损失。

## **（五）受托管理人的变更**

1、在本次债券存续期内，出现下列情形之一的，应当召开债券持有人会议，履行变更受托管理人的程序：

（一）债券受托管理人未能持续履行《债券受托管理协议》约定的受托管理人职责；

（二）债券受托管理人停业、解散、破产或依法被撤销；

（三）债券受托管理人提出书面辞职；

（四）债券受托管理人不再符合受托管理人资格的其他情形。

在受托管理人应当召集而未召集债券持有人会议时，单独或合计持有本次债券总额百分之十以上的债券持有人有权自行召集债券持有人会议。

2、债券持有人会议决议决定变更受托管理人或者解聘债券受托管理人的，自债券持有人会议作出变更债券受托管理人的决议之日起，新任受托管理人继承债券受托管理人在法律、法规和规则及《债券受托管理协议》项下的权利和义务，

《债券受托管理协议》终止。新任受托管理人应当及时将变更情况向中国证券业协会报告。

3、债券受托管理人应当在上述变更生效日当日或之前与新任受托管理人办理完毕工作移交手续。

4、债券受托管理人在《债券受托管理协议》中的权利和义务，在新任受托管理人与发行人签订受托协议之日或双方约定之日起终止，但并不免除债券受托管理人在《债券受托管理协议》生效期间所应当享有的权利以及应当承担的责任。

#### **（六）陈述与保证**

1、发行人保证以下陈述在《债券受托管理协议》签订之日均属真实和准确：

（一）发行人是一家按照中国法律合法注册并有效存续的有限责任公司；

（二）发行人签署和履行《债券受托管理协议》已经得到发行人内部必要的授权，并且没有违反适用于发行人的任何法律的规定，也没有违反发行人的公司章程以及发行人与第三方签订的任何合同或者协议的规定。

2、债券受托管理人保证以下陈述在《债券受托管理协议》签订之日均属真实和准确：

（一）债券受托管理人是一家按照中国法律合法注册并有效存续的证券公司；

（二）债券受托管理人具备担任本次债券受托管理人的资格和能力，且就债券受托管理人所知，并不存在任何情形导致或者可能导致债券受托管理人丧失该资格和能力；

（三）债券受托管理人签署和履行《债券受托管理协议》已经得到债券受托管理人内部必要的授权，并且没有违反适用于债券受托管理人的任何法律的规定，也没有违反债券受托管理人的公司章程以及债券受托管理人与第三方签订的任何合同或者协议的规定。

（四）除法律另有规定外，债券受托管理人不对本次债券的合法有效性作任何声明；除监督义务外，不对本次募集资金的使用情况负责；除依据法律和《债



券受托管理协议》出具的证明文件外，不对与本次债券有关的任何声明负责（为避免疑问，若债券受托管理人同时为本次债券的主承销商，则本款项下的免责声明不影响债券受托管理人作为本次债券的主承销商应承担的责任）。

## **（七）不可抗力**

1、不可抗力事件是指双方在签署《债券受托管理协议》时不能预见、不能避免且不能克服的自然事件和社会事件。主张发生不可抗力事件的一方应当及时以书面方式通知其他方，并提供发生该不可抗力事件的证明。主张发生不可抗力事件的一方还必须尽一切合理的努力减轻该不可抗力事件所造成的不利影响。

2、在发生不可抗力事件的情况下，双方应当立即协商以寻找适当的解决方案，并应当尽一切合理的努力尽量减轻该不可抗力事件所造成的损失。如果该不可抗力事件导致《债券受托管理协议》的目标无法实现，则《债券受托管理协议》提前终止。

## **（八）违约责任**

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、若一方因其过失、恶意、故意不当行为或违反《债券受托管理协议》或适用的法规的任何行为（包括不作为）而导致另一方及其董事、监事、高级管理人员、雇员和代理人产生任何诉讼、权利要求、损害、债务、判决、损失、成本、支出和费用（包括合理的律师费用），该方应负责赔偿并使另一方及所涉及的董事、监事、高级管理人员、雇员或代理人等免受损失。

## **（九）法律适用和争议解决**

1、《债券受托管理协议》受中国法律管辖并按其解释。

2、《债券受托管理协议》项下所产生的或与《债券受托管理协议》有关的任何争议，首先应在争议各方之间协商解决。如果协商解决不成，应提交位于北京的北京仲裁委员会按照该会届时有效的仲裁规则进行仲裁。仲裁应用中文进行。仲裁裁决是终局的，对双方均有约束力。

3、当产生任何争议及任何争议正按前条约定进行解决时，除争议事项外，各方有权继续行使《债券受托管理协议》项下的其他权利，并应履行《债券受托管理协议》项下的其他义务。

#### **（十）法律适用和争议解决**

1、《债券受托管理协议》于双方的法定代表人或者其授权代表签字并加盖双方单位公章或合同专用章后，自本次债券发行的初始登记日起生效并对本协议双方具有约束力。

2、除非法律另有规定，《债券受托管理协议》的任何变更，均应当由双方协商一致订立书面补充协议后生效。《债券受托管理协议》于本次债券发行完成后的变更，如涉及债券持有人权利、义务的，应当事先经债券持有人会议同意。任何补充协议均为《债券受托管理协议》之不可分割的组成部分，与《债券受托管理协议》具有同等效力。

3、《债券受托管理协议》在以下情形下终止：

- （一）发行人履行完毕本次债券项下的全部本息兑付义务；
- （二）债券持有人或发行人按照《债券受托管理协议》约定变更受托管理人；
- （三）本次债券未能发行完成或因不可抗力致使《债券受托管理协议》无法继续履行；
- （四）出现法律或《债券受托管理协议》约定其他终止情形。



## 第十一节 发行人、中介机构及相关人员声明

### 发行人声明

根据《公司法》、《证券法》和《公司债券发行与交易管理办法》的有关规定，  
本公司符合公开发行公司债券的条件。

公司法定代表人签名：

何强

方兴地产投资管理（上海）有限公司

2015年12月7日





## 发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

### 1、发行人董事声明

本公司全体董事承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

执行董事签名：

  
何 雪

方兴地产投资管理（上海）有限公司






## 2、发行人监事声明

本公司全体监事承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

监事签名：



盖剑高

方兴地产投资管理（上海）有限公司

2015年12月7日





### 3、发行人非董事高级管理人员声明

本公司全体非董事高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

非董事高级管理人员签名：



赵 磊

方兴地产投资管理（上海）有限公司





## 主承销商声明

本公司已对募集说明书及其摘要进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

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

项目负责人（签字）：

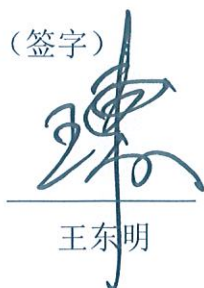


白雯萱



刘晓洲

法定代表人（签字）



王东明



## 联席主承销商声明

本公司已对募集说明书及其摘要进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

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

项目负责人： 冯 烨  
冯 烨

法定代表人签名： 宋 冰  
宋 冰



高盛高华证券有限责任公司

2015年12月7日



## 债券受托管理人声明

本公司承诺严格按照相关监管机构及自律组织的规定、募集说明书及受托管理协议等文件的约定，履行相关职责。

发行人的相关信息披露文件存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使债券持有人遭受损失的，或者公司债券出现违约情形或违约风险的，本公司承诺及时通过召开债券持有人会议等方式征集债券持有人的意见，并以自己名义代表债券持有人主张权利，包括但不限于发行人、增信机构、承销机构及其他责任主体进行谈判，提起民事诉讼或申请仲裁，参与重组或者破产的法律程序等，有效维护债券持有人合法权益。


本公司承诺，在受托管理期间因本公司拒不履行、迟延履行或者其他未按照相关规定、约定及本声明履行职责的行为，给债券持有人造成损失的，将承担相应的法律责任。

项目负责人（签字）：

  
白雯萱

  
刘晓渊

法定代表人（签字）

  
王东明



## 发行人律师声明

本所及签字的律师已阅读募集说明书及其摘要,确认募集说明书及其摘要与本所出具的法律意见书不存在矛盾。本所及签字的律师对发行人在募集说明书及其摘要中引用的法律意见书的内容无异议,确认募集说明书不致因所引用内容出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏,并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

经办律师(签字): 陈竹莎  
陈竹莎

姬玉洁  
姬玉洁

律师事务所负责人(签字): 朱小辉  
朱小辉

北京市天元律师事务所

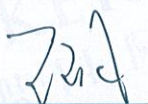
2015年12月7日



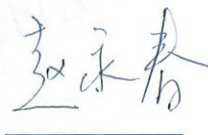
## 会计师事务所声明

本所及签字注册会计师已阅读募集说明书及其摘要，确认募集说明书及其摘要与本所出具的报告不存在矛盾。本所及签字注册会计师对发行人在募集说明书及其摘要中引用的财务报告的内容无异议，确认募集说明书不致因所引用内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

经办注册会计师（签字）：

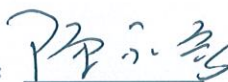


【王玥】



【赵永春】

会计师事务所负责人（签字）：



【陈永宏】

天职国际会计师事务所(特殊普通合伙)



2015年12月7日

## 资信评级机构声明

本机构及签字的资信评级人员已阅读募集说明书及其摘要，确认募集说明书及其摘要与本机构出具的报告不存在矛盾。本机构及签字的资信评级人员对发行人在募集说明书及其摘要中引用的报告的内容无异议，确认募集说明书及其摘要不致因所引用内容出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

签字资信评级人员（签字）：龚天璇 庞珊珊 李诗哲  
龚天璇 庞珊珊 李诗哲

关敬如  
资信评级机构负责人（签字）：关敬如  
关敬如



## 第十二节 备查文件

### 一、备查文件内容

本募集说明书的备查文件如下：

- 1、方兴地产投资管理（上海）有限公司 2012 年度、2013 年度及 2014 年度经审计的财务报告及 2015 年上半年未经审计财务报表；
- 2、中信证券股份有限公司关于方兴地产投资管理（上海）有限公司 2015 年公司债券的核查意见；
- 3、高盛高华证券有限责任公司关于方兴地产投资管理（上海）有限公司 2015 年公司债券的核查意见；
- 4、《北京市天元律师事务所关于方兴地产投资管理（上海）有限公司公开发行公司债券的法律意见》；
- 5、《方兴地产投资管理（上海）有限公司公开发行 2015 年公司债券信用评级报告》；
- 6、《方兴地产投资管理（上海）有限公司公开发行 2015 年公司债券债券持有人会议规则》；
- 7、《方兴地产投资管理（上海）有限公司 2015 年公司债券受托管理协议》；
- 8、保证人 2014 年度经审计的财务报告及 2015 年上半年未经审计的财务报告；
- 9、担保函
- 10、中国证监会核准本次发行的文件。

在本次债券发行期内，投资者可以至本公司及主承销商处查阅本募集说明书全文及上述备查文件，或访问上海证券交易所网站（<http://www.sse.com.cn>）查阅本募集说明书及摘要。

## 二、备查文件查阅地点

投资者可以自本次债券募集说明书公告之日起到下列地点查阅本募集说明书全文及上述备查文件：

**发行人：方兴地产投资管理（上海）有限公司**

住所：上海市浦东新区世纪大道 88 号金茂大厦 7 层 706C 室

联系地址：上海市世纪大道 88 号金茂大厦 701 室

法定代表人：何操

信息披露事务负责人：贾楠

联系电话：86-10-59369956

传真：86-20-59369901

**牵头主承销商：中信证券股份有限公司**

住所：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

联系地址：北京市朝阳区亮马桥路 48 号中信证券大厦

法定代表人：王东明

联系人：白雯萱、韩翔、刘晓渊、王超、赵维、刘腾威

联系电话：010-60833520、3979

传真：010-60833504

**联席主承销商：高盛高华证券有限责任公司**

住所：北京西城区金融大街 7 号北京英蓝国际中心 18 层

联系地址：北京西城区金融大街 7 号北京英蓝国际中心 18 层

法定代表人：宋冰

联系人：冯烨

联系电话：010-6627 3429

传真：010-6627 3300

### 三、备查文件查阅时间

本次债券发行期间，每日 9:00-11:30，14:00-17:00（非交易日除外）。

投资者若对本募集说明书及其摘要存在任何疑问，应咨询自己的证券经纪人、律师、专业会计师或其他专业顾问。