

股票简称：中房地产

股票代码：000736



中房地产股份有限公司

CHINA REAL ESTATE CORPORATION LIMITED

(重庆市江北区观音桥建新北路 86 号)

2016 年面向合格投资者公开发行公司债券

募集说明书摘要

联席主承销商、债券受托管理人



华融证券股份有限公司  
HUARONG SECURITIES CO., LTD.

(北京市西城区金融大街 8 号)

联席主承销商



长城证券股份有限公司  
GREAT WALL SECURITIES CO., LTD.

(深圳市福田区深南大道 6008 号特区报业大厦 16-17 层)

募集说明书摘要签署日： 2016 年 7 月 1 日

## 发行人声明

本募集说明书摘要的目的仅为向投资者提供有关本次发行的简要情况，并不包括募集说明书全文的各部分内容。募集说明书全文同时刊载于深圳证券交易所网站。投资者在做出认购决定之前，应仔细阅读募集说明书全文，并以其作为投资决定的依据。

发行人全体董事、监事、高级管理人员承诺，截至募集说明书及本摘要封面载明的签署日期，募集说明书及本摘要不存在任何虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并保证所披露信息的真实、准确、完整。

发行人负责人、主管会计工作的负责人和会计机构负责人保证募集说明书及本摘要中财务会计报告真实、准确、完整。

联席主承销商已对募集说明书及本摘要进行了核查，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。联席主承销商承诺募集说明书及本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；募集说明书及本摘要存在虚假记载、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，联席主承销商承诺负责组织募集说明书约定的相应还本付息安排。

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

凡欲认购本期债券的投资者，请认真阅读募集说明书及其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》及债券募集说明书中其他有关发行人、债券持有人、债券受托管理人等主体权利义务的相关约定。

根据《中华人民共和国证券法》的规定，本期债券依法发行后，发行人经营与收益的变化，由发行人自行负责，由此变化引致的投资风险，由投资者自行负责。

除发行人和联席主承销商外，发行人没有委托或授权任何其他人或实体提供未在募集说明书及本摘要中列明的信息或对募集说明书及本摘要作任何说明。投资者若对募集说明书及本摘要存在任何疑问，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期债券时，应审慎考虑募集说明书第二节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,并仔细阅读募集说明书中“风险因素”等有关章节。

一、发行人经中国证券监督管理委员会证监许可[2016]161号文核准面向合格投资者公开发行面值总额不超过4.7亿元(含4.7亿元)的公司债券。

二、发行人的主体长期信用等级为AA,本期公司债券信用等级为AAA,发行规模不超过4.7亿元(含4.7亿元)。本期债券上市前,发行人最近一期末的净资产为29.64亿元(2016年3月31日合并财务报表中的所有者权益合计),合并口径资产负债率为68.69%,母公司口径资产负债率为52.14%。本期债券上市前,发行人最近三个会计年度实现的年均可分配利润为5,478.18万元(2015年、2014年和2013年合并报表中归属于母公司所有者的净利润平均值),预计不少于本期公司债券一年利息的1.5倍。本期债券发行及挂牌上市安排请参见发行公告。

三、经发行人2015年度股东大会审议通过,按2015年末总股本297,193,885股为基数,每10股派送0.2元(含税)现金红利,共派送现金红利5,943,877.70元,剩余未分配利润结转下一年度。本次派发的现金红利占当年实现归属于母公司所有者的净利润(合并报表数)的20.91%。截至募集说明书及本摘要签署日,上述股利已发放完毕。

四、发行人主体长期信用等级为AA,本期债券信用等级为AAA,本期债券符合进行质押式回购交易的基本条件。

五、凡通过认购、购买或以其他合法方式持有本期债券的投资者,均视作同意募集说明书、《债券持有人会议规则》、《债券受托管理协议》等对本期债券各项权利义务的约定。

六、根据《债券持有人会议规则》审议通过的债券持有人会议决议,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,持有无表决权的本期债券之持有人以及在相关决议通过后受让本期债券的

持有人)均具有同等的效力和约束力。债券持有人认购或购买或以其他合法方式取得本期债券,即视为同意并接受发行人为本期债券制定的《债券持有人会议规则》并受之约束。

七、受国民经济总体运行状况、国家宏观经济、财政政策、货币政策以及国际环境变化等因素的影响,市场利率存在波动的可能性。由于本期债券期限较长,可能跨越一个或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,从而使本期债券投资者实际投资收益具有一定的不确定性。

八、本期债券发行结束后,发行人将积极申请本期债券在深圳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期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期债券一定能够按照预期在深圳证券交易所上市,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期债券在深圳证券交易所上市后本期债券的持有人能够随时并足额交易其持有的债券。因此,投资者在购买本期债券后可能面临由于本期债券不能及时上市流通无法立即出售其债券,或者由于本期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,不能以某一价格足额出售其希望出售的本期债券所带来的流动性风险。

本次发行结束后,发行人将尽快向深圳证券交易所提出关于本次债券上市交易的申请。本次债券符合在深圳证券交易所集中竞价系统和综合协议交易平台同时交易(以下简称“双边挂牌”)的上市条件。但本次债券上市前,发行人财务状况、经营业绩、现金流和信用评级等情况可能出现重大变化,发行人无法保证本次债券双边挂牌的上市申请能够获得深圳证券交易所同意,若届时本次债券无法进行双边挂牌上市,投资者有权选择将本次债券回售予本公司。因发行人经营与收益等情况变化引致的投资风险和流动性风险,由债券投资者自行承担,本次债券不能在除深圳证券交易所以外的其他交易场所上市。

九、根据《公司债券发行与交易管理办法》相关规定,本期债券仅面向合格投资者发行,公众投资者不得参与发行认购。本期债券上市后将实施投资者适

当性管理，仅限合格投资者参与交易，公众投资者认购或买入的交易行为无效。

十、经联合信用评级有限公司综合评估，发行主体长期信用等级为 AA，本期公司债券信用等级为 AAA。但在本期债券存续期内，若因不可控制的因素如市场环境发生变化等，发行人不能如期从预期的还款来源中获得足够资金，将可能会影响本期债券的本息按期兑付。本期债券信用等级有效期内或者本期债券存续期内，资信评级机构将对发行人进行持续跟踪评级，持续跟踪评级包括持续定期跟踪评级与不定期跟踪评级。资信评级机构将在本期债券信用等级有效期内或者本期债券存续期内，持续关注发行人外部经营环境变化、经营或财务状况变化以及本期债券偿债保障情况等因素，对本期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。如果未来资信评级机构调低公司主体或者本期债券的信用等级，本期债券的市场价格将可能发生波动从而给本期债券的投资者造成损失。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和深圳证券交易所网站予以公告。

十一、我国房地产业受国家宏观经济政策和行业政策变化影响较大。为保持房地产行业持续、稳定、健康地发展，政府可以利用行政、税收、金融、信贷等多种手段对房地产市场进行调控。政府出台的政策将影响房地产市场的总体供求关系与产品供应结构，对房地产市场造成较大影响，对房地产开发企业各个业务环节，如土地取得、贷款申请、项目预售、税收等产生影响，并对消费者的购房需求产生一定的压制或刺激作用，影响到开发商的房地产产品销售业绩。如果公司不能及时适应政策的变化，则有可能对企业的经营与发展造成不利影响。

十二、2016年1-3月、2015年、2014年和2013年，公司经营活动产生的现金流量净额分别为23,561.83万元、-58,170.04万元、-138,158.07万元和-158,948.81万元。公司2013年-2015年经营活动产生的现金流量净额为负，主要是公司加大了房地产开发力度，先后成功竞得苏州、重庆、天津等多块项目开发用地，支付了大额土地出让金所致。如果公司经营活动产生的现金流持续为负将可能对偿债能力产生不利影响。

十三、2016年1-3月、2015年、2014年和2013年，发行人净利润分别为-727.40万元、2,778.43万元、6,726.92万元和4,694.55万元。2015年发行人净利润较上

年下降较大,主要是由于发行人于2014年一季度确认股权转让投资收益6,825.89万元,扣除非经常性损益影响后,发行人2015年净利润2,759.97万元,较2014年的1,566.60万元有所提升。如果发行人净利润持续下滑,将会对偿债能力产生不利影响。

2016年1-3月、2015年、2014年和2013年,公司扣除非经常性损益后净利润分别为-722.18万元、2,759.97万元、1,566.60万元和7,797.76万元。公司2014年扣除非经常性损益后净利润较2013年下降较多主要因为2014年公司F联邦项目、中房千寻项目处于尾盘销售阶段,销售收入较小,公司营业收入主要来源于2014年竣工交房的中房瑞致项目。虽然未来项目公司的竣工交房可以增强公司的盈利能力,但如果公司扣除非经常性损益后净利润持续减少将可能对偿债能力产生不利影响。

十四、公司2016年1-3月净利润和扣除非经常性损益后净利润为负主要是由于房地产行业市场竞争加剧,本公司部分房地产开发项目毛利下降,以及部分房地产开发项目竣工后,其专项开发贷款利息计入财务费用所致。如果公司净利润和扣除非经常性损益后净利润持续减少将可能对偿债能力产生不利影响。

十五、截至2016年3月31日,发行人对公司担保余额合计24,000.00万元,占发行人所有者权益的比例为8.10%,占归属于母公司股东权益的比例为14.09%。发行人和发行人子公司长沙中住兆嘉房地产开发有限公司向中交房地产集团有限公司借入款项3亿元。该笔借款由发行人、发行人子公司上海中住置业开发有限公司以持有的长沙中住兆嘉房地产开发有限公司股权比例(合计80%)提供股权质押担保,长沙中住兆嘉房地产开发有限公司另一股东中国房地产开发集团有限公司按其持有的长沙中住兆嘉房地产开发有限公司股权比例(20%)提供股权质押担保。如果被担保人到期不能及时偿还债务,则发行人将可能被要求依法承担相应的担保责任,对发行人生产经营带来不利影响。

十六、截至2015年12月31日,担保人对中交集团外担保余额为人民币209.24亿元,担保人对中交集团外担保余额占其2015年12月31日经审计的合并报表中归属于母公司所有者权益的22.09%。中交集团目前具有良好的经营状况、盈利能力和资产质量。在本期债券存续期内,本公司无法保证其担保人的资

产状况及支付能力不会发生负面变化。如出现上述负面变化，可能影响到担保人对本期债券履行其应承担的担保责任，甚至丧失履行其为本期债券承担的全额无条件不可撤销的连带责任保证担保的能力。

十七、截至 2016 年 3 月 31 日，公司有息债务的期限结构如下表所示：

单位：元

期限	一年内到期的非流动负债	长期借款	长期应付款	应付债券	合计
1 年以内	287,500,000.00	-	-	-	287,500,000.00
1-2 年	-	450,000,000.00	480,500,000.00	-	930,500,000.00
2-3 年	-	402,000,000.00	415,064,277.61	991,110,908.23	1,808,175,185.84
3-4 年	-	-	125,000,000.00	-	125,000,000.00
4-5 年	-	-	435,438,730.67	689,562,790.62	1,125,001,521.29
合计	<b>287,500,000.00</b>	<b>852,000,000.00</b>	<b>1,456,003,008.28</b>	<b>1,680,673,698.85</b>	<b>4,276,176,707.13</b>

注：1、本表所列示长期应付款合计数为有息的长期应付款合计，与公司 2016 年 3 月 31 日财务报表上列示的数据差别主要为公司 2015 年 8 月 12 日发行的中房地产股份有限公司 2015 年公司债券存续期跟踪评级费用共计 175,062.10 元和公司 2016 年 3 月 11 日发行的中房地产股份有限公司 2016 年非公开发行公司债券存续期跟踪评级费用共计 83,252.73 元，上述费用为无息债务。

2、本表所列示应付债券金额为公司 2015 年 8 月 12 日发行的中房地产股份有限公司 2015 年公司债券（简称“15 中房债”）和公司 2016 年 3 月 11 日发行的中房地产股份有限公司 2016 年非公开发行公司债券（简称“16 中房私”）的账面摊余成本，截至募集说明书及本摘要签署日，“15 中房债”和“16 中房私”未偿还本金余额分别为人民币 7 亿元和人民币 10 亿元。

本期债券拟发行金额为不超过 4.7 亿元，期限为 5 年，截至 2016 年 3 月 31 日，公司有息债务总额为 42.76 亿元，在本期债券存续期内面临一定的集中偿付压力。根据公司项目开发经营状况，预计可以如期偿付上述有息债务及本期债券本息。但若公司在未来业务经营过程中出现严重盈利下滑或现金流状况不佳，可能对本期债券的偿付造成不利影响。

十八、截至 2016 年 3 月 31 日，发行人合并报表口径的借款余额（有息债务）为 427,617.67 万元，较上年末合并报表口径的借款余额（有息债务）增长 106,665.71 万元，新增借款占上年末经审计净资产的 35.90%，超过上年末经审计净资产的 20%。上述新增借款主要系发行人房地产项目开发业务所需资金，属于发行人正常经营借款，主要包括非公开发行公司债券、向关联方借款、向金融机

构借款等。考虑发行人未来业务经营需求，预计 2016 年度发行人将继续增加借款，包括发行公司债券、向关联方借款和向金融机构借款等，请投资者关注发行人当年累计新增借款超过上年末净资产的百分之二十事项的相关风险。

十九、公司在重庆市、长沙市、苏州市及天津市等地均开展了业务，不同地方房地产行业发展特点与具体政策规范均有所差异，跨地区的投资和经营可能会给公司的经营管理带来一定的困难，可能导致经营成本的增加和经营效率的降低。

二十、房地产业是中国国民经济发展的支柱产业和主要的经济增长点，但是该行业受国民经济发展周期的影响较大。2012 年至 2015 年，国内生产总值年均增长率近 7.4%，国民经济的快速发展，带动了房地产行业快速发展。在宏观经济周期的上升阶段，房地产行业的投资 and 市场需求两旺；在宏观经济周期的下降阶段，市场需求萎缩，房地产企业的经营风险增大、收益下降。公司 2016 年 1-3 月房地产销售收入占主营业务收入 93.50%。对经济发展周期预期的准确程度，以及能否在经济发展周期各个阶段相应调整公司的经营行为，对公司未来的盈利和发展前景至关重要。

二十一、我国房地产业受国家宏观经济政策和行业政策变化影响较大。为保持房地产行业持续、稳定、健康的发展，政府可以利用行政、税收、金融、信贷等多种手段对房地产市场进行调控。政府出台的政策将影响房地产市场的总体供求关系与产品供应结构，对房地产市场造成较大影响，对房地产开发企业各个业务环节，如土地取得、贷款申请、项目预售、税收等产生影响，并对消费者的购房需求产生一定的压制或刺激作用，影响到开发商的房地产产品销售业绩。如果公司不能及时适应政策的变化，则有可能对企业的经营与发展造成不利影响。

二十二、截至 2016 年 3 月 31 日，公司货币资金及存货合计占流动资产的比例为 98.00%，占比很高。公司存货主要由开发产品、开发成本等构成。如发生偿债风险，公司可以通过加快商品房销售、转让待开发土地等措施实现存货变现。公司存货变现受房地产市场和土地交易市场活跃度影响较大，变现时间相对较长，并且有账面价值为 235,423.37 万元的存货用于了借款抵押，可能会对发行人应急偿债能力产生一定的不利影响。

二十三、2013年度、2014年度、2015年度和2016年1-3月，公司利息倍数分别为2.27、0.76、0.28和-0.03。2014年及2015年公司利息倍数下滑主要原因是2014年及2015年资本化利息支出较高，同时受竣工交房量较少影响，2015年实现利润总额减少。2016年1-3月公司利息倍数为负主要原因是2016年1-3月由于房地产行业市场竞争加剧，本公司部分房地产开发项目毛利下降，以及部分房地产开发项目竣工后，其专项开发贷款利息计入财务费用从而导致公司亏损所致。虽然未来项目公司的竣工交房可以增强公司的盈利能力，但如果公司利润及利息倍数持续下降，将可能对偿债能力产生不利影响。

二十四、2016年5月20日，发行人召开了第七届董事会第十五次会议，审议通过了《关于公司发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易方案的议案》等与本次重大资产重组相关的议案。在本次重大资产重组中，发行人拟向中交房地产集团有限公司发行股份购买其持有的中交地产有限公司100%的股权，向中国房地产开发集团有限公司发行股份购买其持有的长沙中住兆嘉房地产开发有限公司20%股权、中房（苏州）地产有限公司30%股权、中房（天津）置业有限公司49%股权、重庆中房嘉润房地产开发有限公司30%股权、重庆中房嘉汇房地产开发有限公司30%股权。同时发行人拟向中国交通建设集团有限公司、温州德欣投资有限公司非公开发行A股股份募集配套资金用于房地产项目投资及偿还金融机构贷款和融资租赁款，拟募集配套资金的金额425,000.00万元。

在本次重大资产重组前，根据中交地产有限公司内部重组方案，中交地产有限公司将持有的中国城乡建设发展有限公司100%股权无偿划转至中交房地产集团有限公司，并将持有的中交物业有限公司100%股权和中交实业发展投资有限公司100%股权无偿划转至中国房地产开发集团有限公司。上述无偿划转事项导致中交地产有限公司所有者权益低于注册资本，因此中交地产有限公司股东中交房地产集团有限公司作出决定，同意将中交地产有限公司的注册资本由500,000万元减至420,000万元。由于中交地产有限公司已于2016年发行2笔公司债券，上述减资事项触发了债券持有人会议的召开。2016年5月12日，中交地产有限公司“16中交债”和“16中交01”已分别召开了债券持有人会议，但其提议的《关于不要求公司提前清偿债务及提供额外担保的议案》均未获通过，中交地产

有限公司已就其他备选议案与主要债券持有人进行了电话或现场沟通，尚未与主要债券持有人达成一致意见。由于债券持有人会议的否定结果可能影响减资事宜的后续办理情况，进而可能影响中交地产有限公司作为交易标的注入中房地产，对本次重组方案的执行带来重大不确定性。基于谨慎性原则和对本次交易各方负责的精神，经发行人审慎研究认为，继续推进本次重组事项将面临诸多不确定因素，为切实保护全体股东利益，发行人于2016年6月8日召开第七届董事会第十七次会议，审议通过了《中房地产股份有限公司关于终止重大资产重组的议案》，决定终止本次重大资产重组事项。

## 目 录

发行人声明 .....	2
重大事项提示 .....	4
目 录 .....	12
释 义 .....	14
第一节 发行概况 .....	17
一、本次发行的基本情况.....	17
二、本次债券发行的有关机构.....	20
三、本公司与本次发行有关的中介机构、人员的利害关系.....	23
四、认购人承诺.....	24
第二节 本期债券的信用评级情况 .....	25
一、本期公司债券信用评级情况.....	25
二、信用评级报告的主要事项.....	25
第三节 担保 .....	28
一、担保人基本情况.....	28
二、担保的授权情况.....	31
三、担保函的主要内容.....	31
四、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.....	33
第四节 发行人基本情况 .....	34
一、发行人概况.....	34
二、发行人设立、实际控制人变化及重大资产重组情况.....	35
三、发行人股本情况.....	36
四、发行人重要权益投资情况.....	37
五、发行人控股股东及实际控制人的基本情况.....	39
六、发行人董事、监事及高级管理人员的情况.....	42
七、发行人业务及主要产品情况.....	45

八、发行人所在行业情况.....	55
九、发行人的竞争优势.....	71
十、发行人法人治理结构及其运行情况.....	73
十一、发行人合法合规经营情况.....	77
十二、发行人独立性情况.....	77
十三、发行人关联交易情况.....	78
十四、发行人内部管理制度的建立及运行情况.....	90
十五、发行人信息披露事务及投资者关系管理.....	91
十六、发行人房地产业务自查及相关承诺情况.....	92
第五节 发行人的资信状况 .....	94
一、发行人获得主要贷款银行的授信情况、使用情况.....	94
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 .....	94
三、最近三年及一期发行的债券、其他债务融资工具以及偿还情况..	94
四、本次发行后的累计公司债券余额及其占发行人最近一期净资产的比 例.....	94
五、最近三年的主要财务指标.....	95
第六节 财务会计信息 .....	96
一、最近三年及一期的财务指标.....	96
二、发行本期公司债券后发行人资产负债结构的变化.....	100
第七节 募集资金运用 .....	102
一、募集资金运用的具体安排.....	102
二、募集资金运用对公司财务状况的影响.....	102
三、一年内公开发行债券募集资金使用情况.....	103
第八节 备查文件 .....	105

## 释 义

在本募集说明书摘要中，除非文中另有所指，下列词语具有如下含义：

本公司、公司、发行人、中房地产	指	中房地产股份有限公司
中住地产、发行人控股股东	指	中住地产开发有限公司（原名中住地产开发公司）
中房集团	指	中国房地产开发集团有限公司（原名中国房地产开发集团公司）
中交集团、担保人	指	中国交通建设集团有限公司
中国交建	指	中国交通建设股份有限公司
本期债券、本次债券、本期公司债券	指	公司本次拟公开发行的总金额不超过人民币4.7亿元（含4.7亿元）的公司债券
本次发行	指	公司本次拟公开发行总金额不超过人民币4.7亿元（含4.7亿元）公司债券的行为
募集说明书	指	本公司根据有关法律、法规为发行本期债券而制作的《中房地产股份有限公司2016年面向合格投资者公开发行公司债券募集说明书》
募集说明书摘要、本摘要	指	本公司根据有关法律、法规为发行本期债券而制作的《中房地产股份有限公司2016年面向合格投资者公开发行公司债券募集说明书摘要》
债券受托管理人、华融证券	指	华融证券股份有限公司
长城证券	指	长城证券股份有限公司
联席主承销商、主承销商	指	华融证券股份有限公司、长城证券股份有限公司
国务院	指	中华人民共和国国务院
国务院国资委、发行人实际控制人	指	国务院国有资产监督管理委员会
中国证监会、证监会	指	中国证券监督管理委员会
国家发改委	指	中华人民共和国国家发展和改革委员会
央行	指	中国人民银行
银监会	指	中国银行业监督管理委员会
住建部	指	中华人民共和国住房和城乡建设部
国土资源部	指	中华人民共和国国土资源部
商务部	指	中华人民共和国商务部
登记机构	指	中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司
《债券受托管理协议》	指	发行人与债券受托管理人签署的《中房地产股份有限公司与华融证券股份有限公司关于公

		开发行2015年公司债券（第二期）之受托管理协议》
《债券持有人会议规则》	指	《中房地产股份有限公司2015年公司债券（第二期）持有人会议规则》
投资人、债券持有人	指	就本期债券而言，通过认购、受让、接受赠与、继承等合法途径取得并持有本期债券的主体，两者具有同一含义
发行人律师	指	北京市中洲律师事务所
资信评级机构、评级机构、联合信用	指	联合信用评级有限公司
瑞华会计师事务所	指	瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）
质押式回购	指	根据《深圳证券交易所债券交易实施细则（2012年11月29日发布，2012年12月10日实施）》，国债回购和企业债回购名称统一为债券质押式回购。债券质押式回购交易，是指债券持有人在将债券质押并将相应债券以标准券折算率计算出的标准券数量为融资额度向交易对手方进行质押融资的同时，交易双方约定在回购期满后返还资金和解除质押的交易。其中，质押债券取得资金的交易参与人为“融资方”；其对手方为“融券方”。
中房股份	指	中房置业股份有限公司
上海中住	指	上海中住置业开发有限公司
深圳汇智	指	深圳市中住汇智实业有限公司
湖南修合	指	湖南修合地产实业有限公司
长沙兆嘉	指	长沙中住兆嘉房地产开发有限公司
重庆重实	指	重庆重实房地产开发有限公司
中房苏州	指	中房（苏州）地产有限公司
重庆嘉汇	指	重庆中房嘉汇房地产开发有限公司
重庆嘉润	指	重庆中房嘉润房地产开发有限公司（原名重庆中房双远房地产开发有限公司）
中房天津	指	中房（天津）置业有限公司
江苏汇智	指	江苏汇智房地产开发有限公司
中交绿城	指	重庆中交绿城房地产开发有限公司
华夏公司	指	湖南华夏投资集团有限公司（原名湖南华夏科技投资发展有限公司）
康富国际	指	中国康富国际租赁有限公司
《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》
《公司章程》	指	《中房地产股份有限公司公司章程》

最近三年及一期	指	2013年、2014年、2015年及2016年1-3月
报告期	指	2013年、2014年、2015年及2016年1-3月
工作日	指	中华人民共和国北京市的商业银行对公营业日（不包括法定节假日）
交易日	指	深圳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
“十二五”	指	国民经济和社会发展第十二个五年规划，即2011年至2015年

特别说明：本募集说明书摘要中对相关单项数据进行了四舍五入处理，可能导致有关数据计算结果产生尾数差异。

## 第一节 发行概况

### 一、本次发行的基本情况

#### (一) 发行人基本情况

- 1、中文名称：中房地产股份有限公司
- 英文名称：China Real Estate Corporation Limited
- 2、法定代表人：吴文德
- 3、注册地址：重庆市江北区观音桥建新北路 86 号
- 4、邮政编码：401147
- 5、成立日期：1993 年 2 月 3 日
- 6、注册资本：297,193,885 元
- 7、统一社会信用代码：915000002028133840
- 8、股票上市地：深圳证券交易所
- 9、股票简称：中房地产
- 10、股票代码：000736
- 11、董事会秘书：田玉利
- 12、联系电话：023-67530016
- 13、传真：023-67530016
- 14、互联网网址：<http://www.china-propertyholding.com>

#### (二) 核准情况

1、2015 年 9 月 2 日，公司召开第六届董事会第四十九次会议，以 9 票同意、0 票反对、0 票弃权的表决结果审议通过了《中房地产股份有限公司关于公司符合发行公司债券条件的议案》；以 9 票同意、0 票反对、0 票弃权的表决结果逐项审议通过了《中房地产股份有限公司关于公开发行公司债券方案的议案》；以 9 票同意、0 票反对、0 票弃权的表决结果审议通过了《中房地产股份有限公司关于提请股东大会授权董事会全权办理本次发行公司债券全部事宜的议案》，并提

交股东大会审议。

本次董事会决议公告于 2015 年 9 月 3 日在深圳证券交易所网站（www.szse.cn）和巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）披露，并已刊登在 2015 年 9 月 3 日的《中国证券报》、《证券时报》和《证券日报》。

2、2015 年 9 月 18 日，公司召开 2015 年第六次临时股东大会，审议通过了《中房地产股份有限公司关于公司符合发行公司债券条件的议案》、《中房地产股份有限公司关于公开发行公司债券方案的议案》和《中房地产股份有限公司关于提请股东大会授权董事会全权办理本次发行公司债券全部事宜的议案》，同意发行规模不超过人民币 4.7 亿元（含 4.7 亿元）的公司债券。

本次股东大会决议公告于 2015 年 9 月 19 日在深圳证券交易所网站（www.szse.cn）和巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）披露，并已刊登在 2015 年 9 月 19 日的《中国证券报》、《证券时报》和《证券日报》。

3、2015 年 12 月 1 日，公司召开第七届董事会第四次会议，以 9 票同意、0 票反对、0 票弃权的表决结果审议通过了《中房地产股份有限公司关于明确公开发行公司债券方案的议案》。

4、2016 年 1 月 25 日，本次发行获得中国证监会证监许可[2016]161 号文核准，核准规模为不超过 4.7 亿元（含 4.7 亿元）。

### （三）本期债券的主要条款

1、发行主体：中房地产股份有限公司。

2、债券名称：中房地产股份有限公司 2016 年面向合格投资者公开发行公司债券（债券简称：16 中房债，债券代码：112410）。

3、发行规模：本期债券发行总规模为人民币 4.7 亿元，且本次发行后累计公司债券余额不超过发行前公司最近一期末净资产额的百分之四十。

4、票面金额：本期债券每张票面金额为 100 元。

5、债券期限：本期债券期限 5 年。

6、还本付息方式及支付金额：本期债券采用单利按年计息，不计复利。按年付息、到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。本期债券于每年的付息日向投资者支付的利息金额为投资者截至利息登记日收市时所持有的本

期债券票面总额与对应的票面年利率的乘积；于兑付日向投资者支付的本息金额为投资者截至兑付登记日收市时所持有的本期债券最后一期利息及所持有的债券票面总额的本金。

7、付息、兑付方式：本期债券本息支付将按照本期债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登记机构的相关规定办理。

8、利息登记日：本期债券付息的利息登记日按照债券登记机构的相关规定办理。

9、起息日：本期债券的起息日为2016年7月6日。

10、付息日：本期债券的付息日为2017年至2021年每年的7月6日（如遇法定及政府指定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个交易日；顺延期间付息款项不另计利息）。

11、到期日：本期债券的到期日为2021年7月6日（如遇法定及政府指定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个交易日；顺延期间兑付款项不另计利息）。

12、兑付日：2021年7月6日（如遇法定及政府指定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个交易日；顺延期间兑付款项不另计利息）。

13、计息期限：本期债券的计息期限为2016年7月6日至2021年7月5日。

14、担保安排：本期债券由中国交通建设集团有限公司提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。

15、募集资金用途：本次发行公司债券的募集资金拟用于补充流动资金。

16、债券形式：实名制记账式公司债券。投资者认购的本期债券在证券登记机构开立的托管账户记载。本期债券发行结束后，债券持有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。

17、募集资金专项账户银行：本期公司债券募集资金专项账户的开户银行为北京银行股份有限公司北辰路支行。

18、信用级别及信用评级机构：经联合信用综合评估，发行主体长期信用等

级为 AA，本期公司债券信用等级为 AAA。

19、债券受托管理人：华融证券股份有限公司。

20、发行价格：本期债券按面值平价发行。

21、发行方式与发行对象：发行方式为一次发行，发行方式与发行对象安排请参见发行公告。

22、向公司股东配售的安排：本期债券向合格投资者公开发行，不向公司股东优先配售。

23、承销方式：本期债券由联席主承销商负责组建承销团以余额包销的方式承销，认购金额不足 4.7 亿元的部分，由联席主承销商余额包销。

24、债券利率及其确定方式：本期债券为固定利率债券，本期债券的票面利率由发行人与联席主承销商在国家限定范围内通过市场询价方式确定。

25、上市交易场所：在满足上市条件的前提下，发行人在本期公司债券发行后将向深圳证券交易所提出关于本期公司债券上市交易的申请。

26、发行费用概算：本期债券的发行费用不超过募集资金总额的 2%。

27、质押式回购：发行人主体长期信用等级为 AA，本期债券信用等级为 AAA，本期债券符合进行质押式回购交易的基本条件。

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

#### （四）本次发行相关日期及上市安排

1、发行公告刊登日：2016 年 7 月 4 日

2、发行首日：2016 年 7 月 6 日

3、网下发行期限：2016 年 7 月 6 日至 2016 年 7 月 7 日

4、预计上市日期：本次发行结束后，公司将尽快向深圳证券交易所提出关于本期债券上市交易的申请，办理有关上市手续，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

名称：中房地产股份有限公司

住所：重庆市江北区观音桥建新北路 86 号  
法定代表人：吴文德  
联系人：田玉利、王婷  
电话：023-67530016  
传真：023-67530016

## （二）联席主承销商、债券受托管理人、簿记管理人

名称：华融证券股份有限公司  
住所：北京市西城区金融大街 8 号  
法定代表人：祝献忠  
联系人：林欣欣、张昕艺、高培、崔利敏、周韶龙、商诺奇、梅咏春、陈肇沛、李禹龙、郭雯  
电话：010-85556448、010-85556469  
传真：010-85556405

## （三）联席主承销商

名称：长城证券股份有限公司  
住所：深圳市福田区深南大道 6008 号特区报业大厦 16-17 层  
法定代表人：黄耀华  
联系人：庄晶亮、林剑辉  
电话：010-88366060  
传真：010-88366650

## （四）分销商

名称：东兴证券股份有限公司  
住所：北京市西城区金融大街 5 号（新盛大厦）12、15 层  
法定代表人：魏庆华  
联系人：刘谦  
电话：010-66555402

传真：010-66555197

### （五）发行人律师

名称：北京市中洲律师事务所  
住所：北京市海淀区知春路甲48号盈都大厦C座3单元  
11层  
负责人：艾海峰  
经办律师：赵志军、焦健  
电话：010-51266607  
传真：010-58732091

### （六）审计机构

名称：瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）  
住所：北京市海淀区西四环中路16号院2号楼4层  
执行事务合伙人：顾仁荣  
联系人：夏宏林、王京娣、李松林  
电话：010-88219191  
传真：010-88210558

### （七）资信评级机构

名称：联合信用评级有限公司  
住所：天津市南开区水上公园北道38号爱俪园公寓508  
法定代表人：吴金善  
联系人：周馥、陈凝  
电话：010-85172818  
传真：010-85171273

### （八）担保人

名称：中国交通建设集团有限公司  
住所：北京市西城区德胜门外大街85号  
法定代表人：刘起涛

联系人：陈锋  
电话：010-82016782  
传真：010-82016782

#### （九）募集资金专项账户开户银行

名称：北京银行股份有限公司北辰路支行  
住所：北京市朝阳区北辰东路 8 号  
负责人：李加  
联系人：孔香春  
电话：010-84971480  
传真：010-84977095

#### （十）公司债券申请上市的证券交易所

名称：深圳证券交易所  
住所：深圳市福田区深南大道 2012 号  
总经理：王建军  
电话：0755-82083333  
传真：0755-82083275

#### （十一）公司债券登记机构

名称：中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司  
住所：深圳市深南中路 1093 号中信大厦 18 楼  
法定代表人：戴文华  
电话：0755-25938000  
传真：0755-25988122

### 三、本公司与本次发行有关的中介机构、人员的利害关系

截至募集说明书及本摘要签署之日，本公司与本公司聘请的与本次发行有关的中介机构及其负责人、高级管理人员及经办人员之间不存在直接或间接的股权

关系或其他利害关系。

#### 四、认购人承诺

购买本期债券的投资者（包括本期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期债券的人，下同）被视为作出以下承诺：

（一）接受募集说明书及本摘要对本期债券项下权利义务的所有规定并受其约束；

（二）接受募集说明书及本摘要对担保安排的约定；

（三）本期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；

（四）本期债券发行结束后，发行人将申请本期债券在深圳证券交易所上市交易，并由联席主承销商代为办理相关手续，投资者同意并接受这种安排；

（五）同意华融证券股份有限公司担任本期债券的债券受托管理人，且同意《债券受托管理协议》和《债券持有人会议规则》项下的相关规定。

## 第二节 本期债券的信用评级情况

### 一、本期公司债券信用评级情况

经联合信用综合评估，发行主体长期信用等级为 AA，本期公司债券信用等级为 AAA。联合信用出具了《中房地产股份有限公司 2015 年公司债券（第二期）信用评级分析报告》。

### 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

经联合信用综合评估，发行主体长期信用等级为 AA，该级别反映了发行主体偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响不大，违约风险很低；本期公司债券信用等级为 AAA，该级别反映了本期债券偿还债务的能力极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低。

#### （二）有无担保的情况下评级结论的差异

联合信用基于对发行人的运营环境、经营竞争状况、财务实力等因素的综合评估，评定发行人主体长期信用等级为 AA。发行人主体长期信用等级是公司依靠自身的财务实力偿还全部债务的能力，是对公司长期信用等级的评估，可以等同于本期债券无担保情况下的信用等级。

联合信用在综合考虑了发行主体信用、信用增级措施、担保人对发行人的支持力度、担保人与发行人的相关度等因素的基础上，评定本期债券信用等级为 AAA。该级别考虑了中交集团提供的全额无条件不可撤销的连带责任保证担保对本期公司债券本息偿付所起到的保障作用。

#### （三）评级报告揭示的主要风险

##### 优势

1. 房地产行业未来仍将是国民经济的重要组成部分，并将在中国经济转型和城镇化过程中发挥重要作用。近期国内房地产政策有所放松，公司发展的行业

环境逐步改善。

2. 公司具有多年的房地产开发经验，在重庆和长沙地区有较高的知名度。

3. 公司经营较为稳健，购地谨慎，取得的土地价格较为合理，资产负债率在行业中也处于较低水平。

4. 中交集团作为大型央企，综合竞争优势突出，资产规模很大、盈利能力强，其对本期公司债券的担保对本期债券的信用状况有明显的提升作用。

关注

1. 公司所处房地产行业受到限购、限贷、房产税试点和国家加大保障房建设等宏观调控的多重因素影响，同时房地产项目开发时间较长，涉及政府审批环节较多，存在一定的行业波动性和政策管理风险。

2. 受土地出让金规模较大影响，公司2013年和2014年的经营现金流量净额为负值，若经营现金流量持续为负，对偿债能力可能产生一定的不利影响。

3. 近三年公司整体土地储备规模不大，由此对公司房地产开发业务持续发展产生的影响需持续关注。

#### （四）跟踪评级的有关安排

根据监管部门和联合信用对跟踪评级的有关要求，联合信用将在本期债券存续期内，每年发行人公告年报后2个月内对本期债券进行一次定期跟踪评级，并在本期债券存续期内根据有关情况进行不定期跟踪评级。

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

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

如发行人不能及时提供上述跟踪评级资料及情况，联合信用将根据有关情况进行分析并调整信用等级，必要时，可公布信用等级暂时失效，直至发行人提供相关资料。

跟踪评级结果将在联合信用网站和交易所网站予以公布（交易所网站公布时间不晚于联合信用网站），并同时报送中房地产股份有限公司、监管部门等。

### （五）其他重要事项

截至 2016 年 3 月 31 日，本公司已发行未到期的债券情况如下：

名称	发行规模（万元）	发行日	到期日	主体评级	债项评级
中房地产股份有限公司 2015 年公司债券 （以下简称“15 中房债”）	70,000.00	2015-8-12	2020-8-12	AA	AAA
中房地产股份有限公司 2016 年非公开发行 公司债券（以下简称“16 中房私”）	100,000.00	2016-3-11	2019-3-11	AA	AAA

## 第三节 担保

本期债券拟由中国交通建设集团有限公司提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。

### 一、担保人基本情况

#### (一) 担保人概况

担保人名称：中国交通建设集团有限公司

英文名称：China Communications Constructiom Group(Ltd.)

法定代表人：刘起涛

成立日期：2005年12月8日

注册资本：585,542.38297万元

住所：北京市西城区德胜门外大街85号

经营范围：承包境外工程和境内国际招标工程；各种专业船舶总承包建造；专业船舶、施工机械的租赁及维修；海上拖带、海洋工程有关专业服务；船舶及港口配套设备的技术咨询服务；承担国内外港口、航道、公路、桥梁建设项目的总承包（包括工程技术经济咨询、可行性研究、勘察、设计、施工、监理以及相关成套设备、材料的采购和供应、设备安装）；承担工业与民用建筑、铁路、冶金、石化、隧道、电力、矿山、水利、市政建设工程的总承包；进出口业务；房地产开发及物业管理；运输业、酒店业、旅游业的投资与管理。（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）。

中交集团是根据国务院国资委《关于中国港湾建设（集团）总公司与中国路桥（集团）总公司重组的通知》（国资改革[2005]703号），由中国港湾建设（集团）总公司与中国路桥（集团）总公司通过新设合并而成立。2006年10月8日，根据《关于中国交通建设集团公司整体重组并境内外上市的批复》（国资改革[2006]1063号），中交集团经过整体重组改制，以其及其下属的全资企业、控股公司、合营、联营公司与主营业务相关的资产和股权出资，独家发起设立了中国

交建，中交集团的核心业务都已经进入了中国交建。中交集团作为一家国有独资公司，由国务院国资委全资及直接拥有，主要作为中间控股公司持有中国交建的股份，本身不从事任何实际的业务活动，只设立董事会，不设经营管理层和业务职能部门，不再直接从事生产经营业务。

## （二）担保人最近一年主要财务数据和指标

中交集团 2015 年的合并财务报表经瑞华会计师事务所审计，出具了瑞华审字[2016]01610330 号标准无保留意见的《审计报告》。其主要财务指标如下：

单位：亿元

合并报表项目	2015年12月31日/2015年度
总资产	9,141.88
总负债	6,996.78
所有者权益	2,145.10
归属于母公司所有者权益	947.34
资产负债率	76.54%
流动比率（倍）	1.21
速动比率（倍）	0.72
营业收入	4,258.57
利润总额	212.45
净利润	171.45
归属于母公司所有者的净利润	107.39
净资产收益率	7.99%

注：上述财务指标的计算方法如下：

- （1）资产负债率=总负债/总资产
- （2）流动比率=流动资产/流动负债
- （3）速动比率=（流动资产-存货）/流动负债
- （4）净资产收益率=净利润/所有者权益

## （三）担保人资信情况

中交集团拥有良好的政府背景，实际控制人为国务院国资委，具有雄厚的资产实力，主要作为中间控股公司持有中国交建的股份，通过中国交建从事实际的生产经营业务活动。从营运环境、代偿能力、风险管理能力、经营和盈利能力、

发展前景等方面综合评定，中国交建具有国内资本市场最高级别 AAA 评级，该等级反映公司代偿能力最强，绩效管理和风险管理能力极强、风险最小。

同时，担保人与多家商业银行均保持长期良好的合作关系，拥有良好的融资能力。

#### （四）担保人累计对外担保余额及其占净资产的比重

截至 2015 年 12 月 31 日，担保人对中交集团外担保余额为人民币 209.24 亿元，担保人对中交集团外担保余额占其 2015 年 12 月 31 日经审计的合并报表中归属于母公司所有者权益的 22.09%。

#### （五）偿债能力分析

担保人的营业收入主要来源于基础设施建设、设计、疏浚装备制造及房地产开发等业务，担保人各业务板块发展态势良好。2015 年担保人实现营业收入 4,258.57 亿元，归属于母公司所有者净利润 107.39 亿元，经营活动产生的现金流量净额为 204.92 亿元，截至 2015 年 12 月 31 日经审计的合并财务报表货币资金余额达到 1,215.87 亿元，较为充足。随着未来我国城市化进程的推动和经营能力的持续提高，担保人的经营业绩稳定可持续，具有良好的盈利能力。

此外，担保人拥有畅通的融资渠道。中交集团能够通过企业债券、票据等多种工具在资本市场进行直接融资，同时，担保人与多家商业银行均保持长期良好的合作关系，拥有良好的间接融资能力。担保人近年来在偿还银行债务、与客户往来方面从未存在重大违约行为。

中交集团资产实力雄厚，具有良好的盈利能力，融资渠道畅通，整体偿债能力较强，能够为发行人本期债券的偿付提供有力的保障。

#### （六）担保人其他主要资产及资产权利限制情况

截至 2015 年 12 月 31 日，担保人所有权和使用权受到限制的资产情况如下：

项目	年末账面价值（元）	受限原因
货币资金	6,893,743,807.19	存放中央银行款项、保函、保证金、信用证存款等
应收账款	1,885,370,300.00	借款质押
存货	29,647,573,402.14	借款抵押
长期应收款	7,229,595,670.00	借款质押
固定资产	4,025,659,099.43	借款抵押

项目	年末账面价值(元)	受限原因
无形资产	105,320,578,091.48	借款抵押、质押
在建工程	61,906,483.82	借款抵押
其他	3,863,417,832.62	借款抵押
合计	<b>158,927,844,686.68</b>	

## 二、担保的授权情况

2015年8月21日,中交集团出具了《关于中房地产股份有限公司公开发行2015年第二期公司债的批复》(中交财发[2015]207号),同意为本次债券发行提供担保。

2015年9月14日,中交集团董事会决议通过了公司为本期债券提供担保的有关事项,明确了被担保债券的种类、数额、担保方式和保证范围。

2015年12月4日,中交集团已与本公司签署了《担保协议书》,并出具了《担保函》。

## 三、担保函的主要内容

### (一) 担保金额

被担保的本期债券为期限不超过5年期(含5年)、发行面额总计为不超过人民币5亿元(以中国证券监督管理委员会核准、实际发行数为准)的公司债券,本期债券的具体发行规模、期限和品种以中房地产股份有限公司公告的债券募集说明书为准。

### (二) 担保期限

担保函项下的债券到期日依据本期债券《募集说明书》及发行公告的约定确定。债券发行人应在债券付息期限内和兑付期限内清偿全部债券本金和利息(除《担保函》另有规定外,有关利息支付和本金清偿的具体时间表以债券募集说明书规定的内容为准)。

### (三) 担保的方式

担保人承担担保责任的方式为全额无条件不可撤销连带责任保证担保。

#### （四）担保范围

担保人保证的范围包括本期债券本金（总额不超过人民币 5.0 亿元），以及该款项至实际支付日的所有应付利息、违约金、损害赔偿金、实现债权的费用和其他依据法律规定应由担保人支付的费用。保证期间内，若债券发行人未能按照募集说明书承诺的时间和数额按期兑付本次债券的本金和利息，担保人将在上述保证范围内对债券发行人本期债券项下的债务承担全额无条件不可撤销的连带保证责任。

#### （五）发行人、担保人、债券受托管理人、债券持有人之间的权利义务关系

担保人为发行人履行本次债券项下还本付息义务提供担保，债券受托管理人有权代表债券持有人行使担保项下的权利。

#### （六）各方认为需要约定的其他事项

本期债券有关主管部门、债券持有人及债券受托管理人有权获得担保人已根据相关对上市公司监管的规定对外公开的财务状况资料。

担保人如发生可能影响其履行《担保函》下担保责任的重大亏损、损失、合并、分立、托管、重组、改制、破产、诉讼、仲裁和行政处罚等情形，在不违反有关上市公司信息披露及相关监管规定的前提下，可向有关各方提供相关的信息和资料。

债券认购人或持有人依法将债权转让或出质给第三人的，担保人在《担保函》规定的保证范围内继续承担保证责任。

经中国证券监督管理委员会和债券持有人会议批准，本期债券利率、期限、还本付息方式等发生变更时，不需另行经过担保人同意，担保人继续承担《担保函》项下的保证责任。

《担保函》经担保人依照其《公司章程》及上市地上市规则履行内部决策程序后，由担保人之法定代表人（或授权代表）签署并加盖公章，自中国证券监督管理委员会批准、本期债券发行完成之日起生效，在《担保函》第七条规定的保证期间内不得变更、撤销或中止。

若发生以下情形之一的，《担保函》自动终止：

- 1、经本期债券持有人会议同意，解除本期债券的担保；
- 2、本期债券本息全部偿付完毕。

担保人如未按照担保函的约定履行义务，则应当依法承担违约责任。

担保函未尽事项，由担保人和发行人在不损害债权人利益的前提下协商解决。

#### 四、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《债券受托管理协议》、《债券持有人会议规则》、《管理办法》和募集说明书等的有关规定，持续监督的安排如下：1、债券受托管理人持续关注发行人和保证人的资信状况，出现可能影响债券持有人重大权益的事项时，召集债券持有人会议；2、在债券受托管理事务报告中，债券受托管理人将定期披露担保人的资信状况；3、预计发行人不能偿还债务时，债券受托管理人有权要求发行人追加担保，或者依法申请法定机关采取财产保全措施。具体安排见募集说明书“第九节 债券持有人会议”、“第十节 债券受托管理人”。

## 第四节 发行人基本情况

### 一、发行人概况

中文名称:	中房地产股份有限公司
英文名称:	China Real Estate Corporation Limited
法定代表人:	吴文德
成立日期:	1993年2月3日
注册资本:	297,193,885.00元
实缴资本:	297,193,885.00元
住所:	重庆市江北区观音桥建新北路86号
邮政编码:	401147
信息披露事务负责人:	田玉利
联系方式:	010-68785536
公司网址:	www.china-propertyholding.com
股票上市地:	深圳证券交易所
股票简称:	中房地产
股票代码:	000736
统一社会信用代码:	915000002028133840
经营范围:	从事房地产开发经营业务,实业投资,物业管理,高科技开发,设备租赁,代理各类商品及技术的进出口业务(国家限定公司经营或禁止进出口的商品及技术除外),国际经济技术合作的往来函调查及咨询服务;销售矿产品(不含国家规定产品),化工产品、建筑材料、装饰材料(以上不含危险化学品),汽车(不含九座及九座以下乘用车),摩托车及零部件,五金,交电,木材,钢材,日用百货,纺织品,工艺美术品(不含金银饰品)。中小型水、火力发电成套设备的开发、制造、销售及技术咨询服务(国家有专项管理规定的除外)。
所属行业:	房地产开发经营业(国民经济行业分类代码K7010)

## 二、发行人设立、实际控制人变化及重大资产重组情况

### （一）公司设立

公司前身为重庆国际实业投资股份有限公司，1992年10月29日经重庆市经济体制改革委员会渝改委[1992]148号文批准，由中国重庆国际经济技术合作公司、重庆市建设投资公司、重庆华泰实业总公司共同发起，以定向募集方式组建，公司注册资本5,000.00万元人民币，1993年2月3日，经重庆市工商行政管理局核准登记，公司注册成立。

根据重庆审计事务所1992年12月20日出具的“重审事验（1992）第292号”《募股资金验证报告书》，截至1992年12月10日，重庆实业自有资金核实为5,000.00万元。

公司设立时的股本结构如下：

序号	股东名称	股数（股）	占总股本比例（%）
1	中国重庆国际经济技术合作公司	11,000,000	22.00
2	重庆市建设投资公司	6,000,000	12.00
3	重庆华泰实业总公司	6,000,000	12.00
4	其他社会法人团体	17,000,000	34.00
5	内部职工	10,000,000	20.00
	<b>总计</b>	<b>50,000,000</b>	<b>100.00</b>

### （二）发行人最近三年内实际控制人变化情况

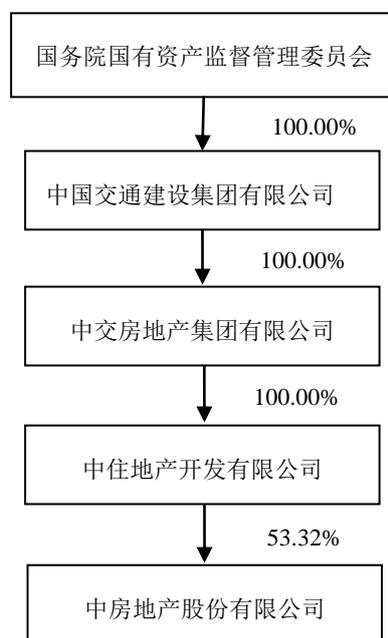
2008年公司进行重大资产重组后，公司成为中住地产的控股子公司，中房集团持有中住地产100.00%股份，国务院国资委持有中房集团100.00%的股权，因此，国务院国资委为公司的实际控制人。

2010年经报国务院批准，中房集团整体并入中交集团，成为其全资子公司。重组后中交集团持有中房集团100.00%股权，国务院国资委持有中交集团100.00%的股权，国务院国资委仍然是公司实际控制人。

2012年11月9日，经重庆市工商行政管理局核准，发行人由原“重庆国际实业投资股份有限公司”变更为“中房重地产股份有限公司”。

2013年10月15日，经重庆市工商行政管理局核准，发行人由原“中房重实地产股份有限公司”变更为“中房地产股份有限公司”。公司注册地址重庆市江北区观音桥建新北路86号，法定代表人为沈东进。

根据中国交通建设集团有限公司出具的《关于同意将中住地产开发有限公司股权无偿划转至中交房地产集团有限公司的批复》，中国房地产开发集团公司持有的中住地产开发有限公司100.00%股权无偿划转至中交房地产集团有限公司，2015年7月15日已办理工商信息变更手续，中住地产开发有限公司成为中交房地产集团有限公司的全资子公司。本次划转完成后，本公司实际控制关系如下：



### （三）发行人最近三年内重大资产重组情况

发行人最近三年内未发生导致公司主营业务和经营性资产发生实质变更的重大资产重组情况。

## 三、发行人股本情况

### （一）股本结构

截至2016年3月31日，公司总股本为297,193,885股，股本结构如下：

股份类别	股份数量（股）	占总股本比例（%）
------	---------	-----------

股份类别	股份数量（股）	占总股本比例（%）
一、有限售条件股份		
1、国有法人持股	158,460,235	53.32
2、其他内资持股	-	-
有限售条件股份合计	158,460,235	53.32
二、无限售条件流通股份		
1、人民币普通股（A股）	138,733,650	46.68
2、境内上市的外资股（B股）	-	-
无限售条件流通股份合计	138,733,650	46.68
三、股份总数	297,193,885	100.00

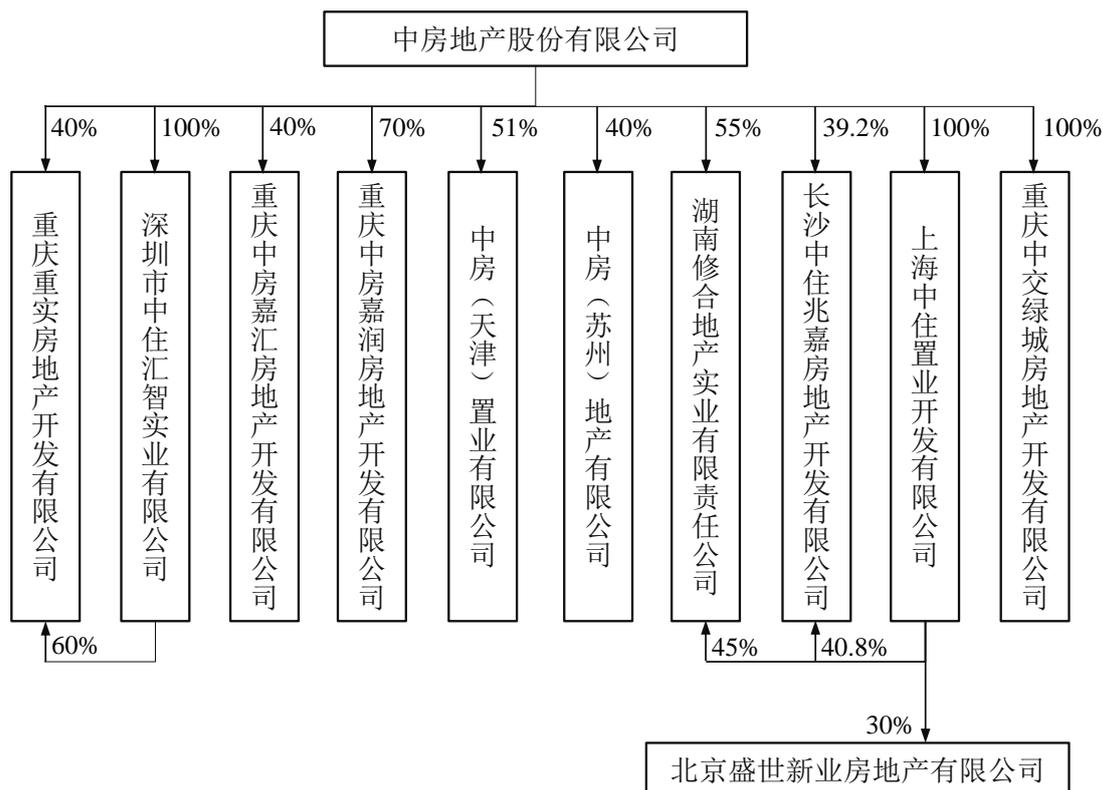
## （二）前十名股东持股情况

截至2016年3月31日，公司前十名股东持股情况如下表所示：

序号	股东名称	股东性质	股份数量（股）	占总股本比例
1	中住地产开发有限公司	国有法人	158,460,235	53.32%
2	重庆渝富资产经营管理集团有限公司	国有法人	31,756,243	10.69%
3	湖南华夏投资集团有限公司	境内非国有法人	24,046,469	8.09%
4	西安紫薇地产开发有限公司	国有法人	9,997,844	3.36%
5	蔡一野	境内自然人	6,480,031	2.18%
6	中国建设银行股份有限公司—中欧永裕混合型证券投资基金	境内非国有法人	5,049,192	1.70%
7	广发银行股份有限公司—中欧盛世成长分级股票型证券投资基金	境内非国有法人	5,009,202	1.69%
8	刘朝晖	境内自然人	1,349,078	0.45%
9	李晨	境内自然人	1,344,900	0.45%
10	肖楚云	境内自然人	1,114,752	0.38%
	合计		<b>244,607,946</b>	<b>82.31%</b>

## 四、发行人重要权益投资情况

截至2016年3月31日，公司控股公司、参股公司的股权结构关系如下：



## 1、公司控股子公司

截至2016年3月31日，公司的控股子公司情况如下：

公司名称	注册资本 (万元)	主营业务
深圳市中住汇智实业有限公司	5,000.00	商业、物质供销业，工业区开发
上海中住置业开发有限公司	1,500.00	房地产开发经营、建设，房屋租赁等
湖南修合地产实业有限责任公司	5,000.00	房地产开发
长沙中住兆嘉房地产开发有限公司	10,000.00	房地产开发
重庆重实房地产开发有限公司	5,000.00	房地产开发
中房(苏州)地产有限公司	95,000.00	房地产开发
重庆中房嘉汇房地产开发有限公司	83,000.00	房地产开发
重庆中房嘉润房地产开发有限公司	10,000.00	房地产开发
中房(天津)置业有限公司	10,000.00	房地产开发
重庆中交绿城房地产开发有限公司	1,000.00	房地产开发经营

2015年末及2015年度本公司控股子公司主要财务数据如下：

单位：万元

子公司名称	总资产	净资产	营业收入	营业利润	净利润
深圳市中住汇智实业有限公司	18,650.00	15,429.32	4,953.31	2,853.01	2,317.77
上海中住置业开发有限公司	40,977.04	37,966.30	1.93	-98.56	-97.86
湖南修合地产实业有限责任公司	11,376.65	6,429.10	2,555.47	284.79	147.61
长沙中住兆嘉房地产开发有限公司	153,409.35	44,897.31	55,678.47	7,091.38	5,311.94

子公司名称	总资产	净资产	营业收入	营业利润	净利润
重庆重实房地产开发有限公司	6,105.39	5,730.46	2,175.22	850.12	341.04
中房（苏州）地产有限公司	241,195.43	93,359.59	24,769.01	652.91	464.69
重庆中房嘉汇房地产开发有限公司	125,443.37	81,516.51	25,645.75	-517.45	-383.56
重庆中房嘉润房地产开发有限公司	182,998.49	9,290.83	-	-596.27	-461.50
中房（天津）置业有限公司	42,255.14	9,220.93	-	-583.41	-460.82

2014年末及2014年度发行人控股子公司主要财务数据如下：

单位：万元

子公司名称	总资产	净资产	营业收入	营业利润	净利润
深圳市中住汇智实业有限公司	20,829.70	14,811.55	5,805.48	2,616.93	1,966.77
上海中住置业开发有限公司	40,502.27	40,491.24	-	-47,062.50	-470.56
湖南修合地产实业有限责任公司	13,181.61	6,281.48	6,847.82	453.47	-71.77
长沙中住兆嘉房地产开发有限公司	181,294.00	68,824.96	52,593.59	10,510.45	5,469.77
重庆重实房地产开发有限公司	7,560.41	6,627.54	6,713.80	1,233.08	923.25
中房（苏州）地产有限公司	164,633.85	92,894.90	-	-2,332.14	-1,777.54
重庆中房嘉汇房地产开发有限公司	115,670.90	81,900.07	-	-1,393.45	-1,059.43
重庆中房嘉润房地产开发有限公司	134,731.95	9,752.33	-	-313.61	-247.67
中房（天津）置业有限公司	37,762.50	6,981.75	-	-424.33	-318.25

2015年和2014年相比，发行人控股子公司重大的变化如下：

本公司子公司中房苏州、重庆嘉汇在2015年开盘销售，符合收入确认条件，结转了相应的营业收入及营业成本。

## 2、有重大影响的参股公司

截至2016年3月31日，公司参股公司情况如下：

公司名称	持股比例	注册资本（万元）	主营业务
北京盛世新业房地产有限公司	30.00%	10,000.00	房地产开发

## 3、公司合营、联营公司

截至2016年3月31日，公司无合营公司；有一家联营公司，为北京盛世新业房地产有限公司，具体情况见本节“四、发行人重要权益投资情况”之“2、有重大影响的参股公司”。

# 五、发行人控股股东及实际控制人的基本情况

## （一）发行人控股股东情况

截至2016年3月31日，中住地产直接持有本公司股份158,460,235股，占总股本的53.32%，是本公司控股股东。

## 1、控股股东基本信息

公司名称：中住地产开发有限公司

成立日期：1992年3月28日

注册资本：104,487.06万元

法定代表人：吴文德

注册地址：中国（上海）自由贸易试验区陆家嘴环路958号

经营范围：房地产经营，本公司房地产经营业务项下的建筑材料的销售（国家有专项专营规定的除外），物业管理，与上述业务有关的咨询服务。【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】。

## 2、股权结构情况

截至募集说明书及本摘要签署日，中住地产股权结构为：

序号	股东名称	股本总额	出资比例（%）
1	中交房地产集团有限公司	1,044,870,600.00元	100.00

## 3、最近一年经审计主要财务数据

根据瑞华会计师事务所出具的瑞华审字[2016]01610182号审计报告，中住地产最近一年末资产状况及主要财务数据如下：

单位：元

项目	2015年12月31日/2015年度
流动资产	8,004,473,415.55
非流动资产	2,032,436,601.34
资产合计	10,036,910,016.89
流动负债	2,361,438,326.70
非流动负债	4,850,509,704.54
负债合计	7,211,948,031.24
所有者权益	2,824,961,985.65
营业收入	1,261,409,892.71
营业利润	44,717,480.67
利润总额	44,983,105.36
净利润	26,526,543.14
经营活动产生的现金流量净额	-1,096,471,475.51
投资活动产生的现金流量净额	-228,837,115.78
筹资活动产生的现金流量净额	917,428,944.79

项目	2015年12月31日/2015年度
现金及现金等价物净增加额	-407,879,646.50

中住地产 2015 年末流动资产占总资产的比例为 79.75%，流动资产中主要为存货，截至 2015 年末存货账面价值为 6,183,914,358.49 元。非流动资产中主要为长期应收款，截至 2015 年末长期应收款账面价值为 1,822,623,852.69 元。

#### 4、所持本公司股份质押情况

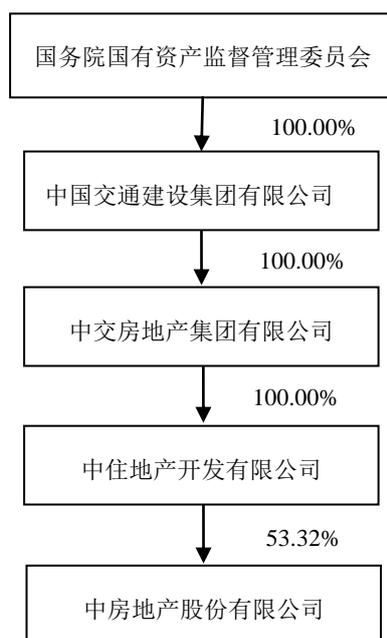
截至2016年3月31日，中住地产持有的中房地产158,460,235股股份不存在质押情况。

### （二）发行人实际控制人情况

中交房地产集团有限公司持有中住地产100.00%的股权，中交集团持有中交房地产集团有限公司100.00%的股权，国务院国资委持有中交集团100.00%的股权，因此，国务院国资委为公司的实际控制人。

### （三）发行人、发行人控股股东及实际控制人的股权及控制关系

截至募集说明书及本摘要签署日，公司、公司控股股东及实际控制人的股权及控制关系如下：



## 六、发行人董事、监事及高级管理人员的情况

### (一) 发行人董事、监事、高级管理人员基本情况

姓名	职务	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	2015年从公司领取的薪酬(万元)
吴文德	董事长	男	52	2015年9月16日	2018年9月16日	2.37
史强军	副董事长	男	56	2015年9月16日	2018年9月16日	66.60
孙卫东	总经理	男	46	2015年9月16日	2018年9月16日	63.53
	董事			2015年9月10日	2018年9月10日	
周健	董事	男	50	2015年9月10日	2018年9月10日	-
薛四敏	董事	男	48	2015年9月10日	2018年9月10日	-
祝宏毅	董事	男	43	2015年9月10日	2018年9月10日	-
郭海兰	独立董事	女	42	2015年9月10日	2018年9月10日	8.20
胡必亮	独立董事	男	54	2015年9月10日	2018年9月10日	2.67
马江涛	独立董事	男	44	2015年9月10日	2018年9月10日	2.67
陈玲	监事长	女	40	2015年9月16日	2018年9月16日	-
李晋生	监事	男	53	2015年9月10日	2018年9月10日	-
叶瑞佳	监事	女	35	2015年9月10日	2018年9月10日	44.07
聂焕新	财务总监	女	43	2015年9月16日	2018年9月16日	55.97
余勇	副总经理	男	39	2015年9月16日	2018年9月16日	73.23
田玉利	董事会秘书	男	38	2015年9月16日	2018年9月16日	56.61

### (二) 发行人董事、监事及高级管理人员简历

吴文德，男，1964年1月生，中共党员，博士学位，高级工程师。曾任中房地产股份有限公司董事、总经理；中国交建房地产事业部副总经理；现任中交房地产集团有限公司副总经理；中住地产开发有限公司执行董事、总经理；中房地产股份有限公司董事长、法定代表人。

史强军，男，1959年7月生，中共党员，研究生学历。曾任中央纪律检查委员会干部室副主任干事、主任干事，办公厅副处级秘书、副处长；中房集团监察审计室监察主任兼人事部副经理；中房集团北京公司书记、副总经理、工会主席；中房集团纪委副书记；中房集团企业顾问公司总经理；中房资产管理有限责任公司副董事长、党委书记；中国住房投资建设公司党委书记、副总经理、中房地产股份有限公司董事长、党委书记；中房地产股份有限公司董事、党委书记，重庆

嘉汇董事长；现任中房地产副董事长、党委书记。

孙卫东，男，1969年9月生，硕士学位，助理研究员。曾任中房地产股份有限公司副总经理、董事会秘书、董事；中国房地产开发集团公司总经理助理、中住地产开发有限公司副总经理；现任中房地产股份有限公司董事、总经理。

周健，男，1965年8月出生，工程师。曾任重庆渝富资产经营管理集团有限公司地产经营部经理、重庆渝富资产经营管理集团有限公司规划地产部经理；现任重庆渝富资产经营管理集团有限公司土地经营事业部部长、中房地产股份有限公司董事。

薛四敏，男，1967年11月生，中共党员，本科学历，高级会计师。曾任中国房地产开发集团公司总会计师；中交地产有限公司董事、总会计师、临时党委委员；现任中交房地产集团有限公司董事、总会计师、临时党委委员；中房地产股份有限公司董事。

祝宏毅，男，1973年4月生，中共党员，硕士学位，工程师。曾任中冶置业集团有限公司营销策划总监；中冶置业集团有限公司南京分公司副总经理。现任中交房地产集团有限公司总经理助理兼投资管理部总经理；中房地产股份有限公司董事。

郭海兰，女，1973年7月生，中共党员，研究生学历，中国注册会计师，中国注册资产评估师。曾任中磊会计师事务所有限责任公司合伙人；现任利安达会计师事务所（特殊普通合伙）合伙人；北京注册会计师协会上市公司审计专家委员会委员；上市公司中信海洋直升机股份有限公司、铜陵精达电磁线股份有限公司、山西仟源制药股份有限公司、中房地产股份有限公司的独立董事、审计委员会主任委员；非上市公司华扬联众数字技术股份公司独立董事、审计委员会主任委员。

胡必亮，男，1961年9月生，经济学博士，公共政策博士后。现任北京师范大学新兴市场研究院教授；中房地产股份有限公司的独立董事。

马江涛，男，1972年1月生，法学博士，曾任北京大成律师事务所律师，部门主任；现任大成律师事务所高级合伙人、副主任；中房地产股份有限公司的独立董事。

陈玲，女，1975年9月生，中共党员，研究生学历，注册会计师。曾任中国房地产开发集团公司财务部副部长；中交地产有限公司财务部副部长；中交地产有限公司审计部部长；中交地产有限公司审计部总经理；现任中交房地产集团有限公司财务资金部总经理；中房地产股份有限公司监事长。

李晋生，男，1962年10月生，中共党员，本科学历，人力资源管理师。曾任北京联合置业有限公司历任办公室主任、总经理助理兼办公室主任、党群工作部部长；现任中交房地产集团有限公司综合管理部副总经理；中房地产股份有限公司监事。

叶瑞佳，女，1980年6月生，中共党员，本科学历。曾任中房地产股份有限公司综合管理部副经理、经理；现任中房地产股份有限公司监事。

聂焕新，女，1972年9月生，中共党员，高级会计师，硕士学位，注册会计师，注册税务师。曾任北京中农信房地产公司会计；北京凯帝克建筑设计有限公司财务部经理；中天房地产公司计财处副处长、处长、财务总监；中住地产总会会计师；现任中房地产股份有限公司财务总监。

余勇，男，1976年11月生，中共党员，本科学历，高级工程师。最近五年工作经历：2010年3月至今就职于子公司重庆重实房地产开发有限公司，历任副总经理、总经理，现任重庆重实房地产开发有限公司总经理；2013年11月至今就职于子公司重庆中房嘉汇房地产开发有限公司，历任董事、总经理、副总经理，现任重庆中房嘉汇房地产开发有限公司董事、副总经理；2014年1月至今任子公司重庆中房嘉润房地产开发有限公司董事长、总经理；2015年7月至2015年9月任中房地产股份有限公司总经理助理，2015年9月至今任中房地产股份有限公司副总经理。

田玉利，男，1978年1月生，中共党员，法学学士，管理学硕士，持有法律职业资格证书、企业法律顾问执业资格证书。曾任中房集团经营部（企业发展部）改制业务经理和改制重组办业务经理；中房投资管理公司综合办公室主任；中房重实地产股份有限公司风险控制部经理；现任中房地产股份有限公司董事会秘书。

### （三）发行人董事、监事、高级管理人员兼职情况

#### 1、在股东单位任职情况

公司现任董事、监事、高级管理人员在股东单位兼职情况如下：

姓名	任职的股东单位	职务
吴文德	中交房地产集团有限公司	副总经理
	中住地产开发有限公司	执行董事、总经理
周健	重庆渝富资产经营管理集团有限公司	土地经营事业部部长
薛四敏	中交房地产集团有限公司	董事、总会计师、临时党委委员
祝宏毅	中交房地产集团有限公司	总经理助理、投资管理部总经理
陈玲	中交房地产集团有限公司	财务资金部总经理
李晋生	中交房地产集团有限公司	综合管理部副总经理

#### 2、在其他单位任职情况

公司现任董事、监事、高级管理人员在其他单位兼职情况如下：

姓名	任职的其他单位	职务
郭海兰	利安达会计师事务所	合伙人
	北京注册会计师协会	上市公司审计专家委员会委员
	中信海洋直升机股份有限公司	独立董事、审计委员会主任委员
	铜陵精达电磁线股份有限公司	独立董事、审计委员会主任委员
	山西仟源制药股份有限公司	独立董事、审计委员会主任委员
	华扬联众数字技术股份公司	独立董事、审计委员会主任委员
胡必亮	北京师范大学新兴市场研究院	教授
马江涛	大成律师事务所	高级合伙人、副主任

### （四）董事、监事、高级管理人员持有发行人股票及债券情况

截至2016年3月31日，本公司董事、监事和高级管理人员无持有本公司股票及债券的情况。

## 七、发行人业务及主要产品情况

### （一）经营范围

公司于1997年4月在深圳证券交易所上市，经营范围为：实业投资，利用外资投资，高科技开发，设备、租赁、代理三类商品进出口业务，国际经济技术

合作的往来函调查及咨询服务；销售矿产品（不含国家规定产品），化工产品，建筑材料，装饰材料，汽车（不含小轿车），摩托车及零部件，五金，交电，木材，钢材，日用百货，纺织品，工艺美术品（不含金银饰品），中小型水、火力发电成套设备的开发、制造、销售及技术咨询服务（国家有专项管理规定的除外）。

公司在2008年12月完成重大资产重组，经营范围变更为：从事房地产开发经营业务，实业投资，物业管理，高科技开发，设备租赁，代理各类商品及技术的进出口业务（国家限定公司经营或禁止进出口的商品及技术除外），国际经济技术合作的往来函调查及咨询服务；销售矿产品（不含国家规定产品），化工产品，建筑材料，装饰材料（以上不含危险化学品），汽车（不含九座及九座以下乘用车），摩托车及零部件，五金，交电，木材，钢材，日用百货，纺织品，工艺美术品（不含金银饰品）。中小型水、火力发电成套设备的开发、制造、销售及技术咨询服务（国家有专项管理规定的除外）。

当前公司的主营业务是房地产开发、房地产销售及工业厂房租赁、管理。

## （二）公司房地产业务经营模式

公司以房地产开发为主业，依托各类资源，大力推进主业发展；以普通商品房项目开发为主，构建以珠三角、长三角、环渤海及重庆为中心的周边地区作为公司重点发展区域的业务布局。

### 1、采购模式

房地产开发业务的采购按照采购内容分为土地类、咨询服务类、勘察设计类、报批报建类、工程施工类、工程采购类。在具体的招采过程中，公司始终坚持公平、公正、公开的原则，依据国家和项目所在地法律法规的规定以及项目所在地相关政府部门的要求分别进行公开招标和邀请招标、竞争性谈判和直接发包等方式。公司工作流程手册对项目公司和总部的采购审批权限进行了明确的划分，严格控制招标采购的每一环节。招采完成后，要求各项目公司成本部进行招标采购后评估，总结经验，指导下一步的招采工作。

### 2、定价策略

公司开发的房地产项目定价策略以项目综合收益最大化为原则，主要是依据项目开发战略、经营安排与利润指标、项目年度经营开发计划、每月经营收入指

标等公司要求，结合项目所在区域的经济状况、房地产价格水平、住房供求关系、当地居民收入、开发项目所在地的交通及设施配套、竞争楼盘定价策略和市场大环境等因素制定，通过定性、定量分析相结合的方法实施定价过程。公司流程手册规定：开发的项目需在开盘前报底价至总部审批，据总部审批后的底价，根据项目公司年度销售指标、结合市场新状况，充分论证后提出开盘标准价建议上报主管领导审核并在公司总部备案。

### 3、质量控制模式

项目公司在项目开工前编制质量管理计划，明确质量控制要点，并对工程项目的监理规划进行审核。在工程实施过程中，做好图纸会审和设计交底工作；项目公司审核施工组织设计和施工技术方案；工程施工前进行技术交底，明确工程质量要求及注意事项。严格材料设备进场验收，杜绝不合格材料进场；项目公司严格工程样板验收，统一操作要求，明确质量目标，重要工序做出样板并验收合格后方进行大面积施工。做好工序交接验收及工程验收工作，项目公司按规定参与关键工序交接验收，按程序参与工程验收。项目公司成立工程检查小组，定期对项目的工程质量情况进行检查，公司总部按规定对在建项目组织工程质量检查，发现施工中存在的质量问题，提出具体整改意见，并派专人跟踪落实整改情况。我公司按照《项目工程质量管理流程》、《项目工程验收管理流程》、《项目实施管理检查评估流程》、《材料设备进场验收作业指引》等文件，全面做好质量管理工作，确保工程质量有效可控。

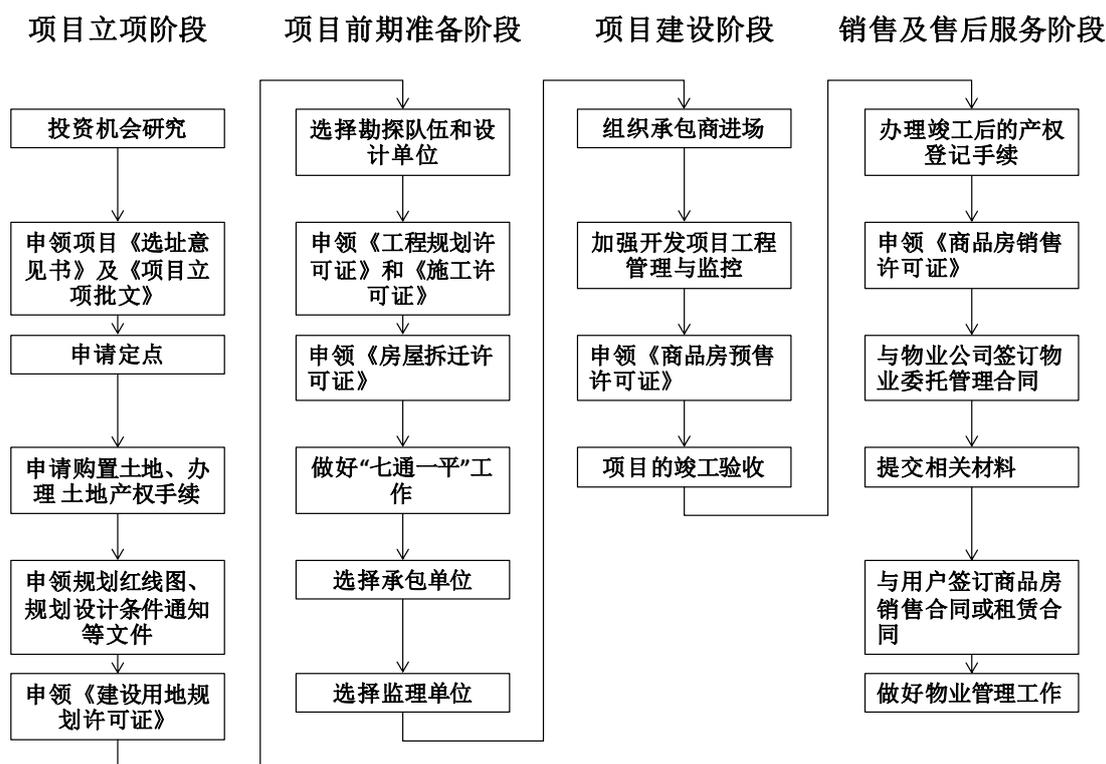
### 4、销售模式

公司所开发的房地产项目均在合法取得《建设用地规划许可证》、《建筑工程规划许可证》、《建筑工程施工许可证》、《国有土地使用证》、《商品房预售许可证》或《商品房销售许可证》后组织销售，主要采取的方式为预售方式，开发项目尚未竣工交付时与购房者签订《商品房预售合同》，并收取定价或房屋价款，待房屋竣工验收合格后再行交付购房者。公司流程手册对房屋销售中开盘、竣工、交房的环节进行了明确划分，要求项目公司严格按照流程手册组织开盘销售的各项工作，同时对销售变更的审批严格把控以确保公司利益。

### （三）公司主要业务及产品

公司主营业务是房地产开发、房地产销售及工业厂房租赁、管理。

房地产开发流程主要包括以下四个阶段：1、项目立项阶段；2、项目前期准备阶段；3、项目建设阶段；4、销售及售后服务阶段，相关内容依据不同地区有关部门规定有所变化，具体流程图如下所示：



#### 1、项目立项阶段

##### （1）投资机会研究

首先对投资地区和投资环境进行研究、分析，根据对自然资源的了解和市场情况的调查以及对国家的经济政策和政治环境等情况进行综合分析预测，找到最有利的投资机会，为投资机会的选择提供依据。

##### （2）申领项目《选址意见书》及《项目立项批文》

《选址意见书》是项目进行设计、开发和管理的重要依据；申领《项目选址意见书》时需向主管部门提交地址申请报告、有效的项目建议书等。

《项目立项批文》是由计划管理部门颁发，确认开发项目通过审核，是可以进行开发建设的文件；申领《项目立项批文》的时候需向主管部门提交可行性报告、立项申请书、资金来源说明、房地产开发物业类型说明等。

### (3) 申请定点

到城市规划管理部门申请定点，需向规划部门提交有效的的项目立项批文、选址意见书、申请定点报告、申请用地报告；企业的资质证明、营业执照、法人代表委托书等文件或证书。

### (4) 申请购置土地、办理土地产权手续

到土地管理部门办理土地出让或转让手续，签订土地使用权出让或转让合同，并缴纳土地使用权出让金。

### (5) 申领规划红线图、规划设计条件通知等文件

根据开发项目的性质和所处地段条件提出用地范围，外部限制条件；提出规划设计要点，包括建筑密度、容积率、建筑层数、高度、体量红线等。

### (6) 申领《建设用地规划许可证》

提交建设用地规划设计总图，供规划管理部门审核，然后由规划管理部门核定用地面积，报经政府批准，发给开发商《建设用地规划许可证》。

## 2、项目前期准备阶段

### (1) 选择勘探队伍和设计单位

通过招标选择勘察队伍进行地质勘察和设计单位进行建筑设计。

### (2) 申领《建设工程规划许可证》和《施工许可证》

《建设工程规划许可证》是由规划管理部门审批颁发；《施工许可证》是由建设单位（即开发商）负责申领，在开工前办理。未经许可，不得擅自开工。

### (3) 申领《房屋拆迁许可证》

房屋所在地的市、县人民政府房屋拆迁管理部门经过审查后，为符合条件的拆迁人颁发的据以实施拆迁的有关证书。

拆迁程序为：拆迁调查、制定拆迁安置计划、申领房屋拆迁许可证、发布拆迁公告、与被拆迁人签订协议、动迁验收、办理拆迁房屋产权灭籍和土地使用证。

### (4) 做好“七通一平”工作

使土地（生地）在通过一级开发后，能达到具备上水、雨污水、电力、暖气、电信和道路通以及场地平整的条件，使二级开发商可以进场后迅速开发建设。主要包括：通给水、通排水、通电、通讯、通路、通燃气、通热力以及场地平整。

### （5）选择承包单位

通过招标选择承包商，招标一般流程：拟定招标方式，准备文件、编制标底、向招标主管部门申请招标、发布招标公告、对承包企业的资格进行预审、发送招标文件、招标工程交底与解答、开标、评标、决标发出中标通知及签订合同。

### （6）选择监理单位

通过招标方式选择监理单位（接受建设单位的委托，承担其项目管理工作）。

## 3、项目建设阶段

### （1）组织承包商进场

A、组织监理单位进行监理；B、组织供应的材料、设备订货。

### （2）加强开发项目工程管理与监控

A、配合承包商做好各项工作；B、按时提供施工现场，完成场地的“七通一平”；C、及时提供以约定数量的图纸，组织以约定的由开发商负责订购的材料设备及时进场；D、协助承包商做好接受验收工作；E、对项目的投资、进度和施工质量进行监控；F、进行合同管理；G、有效地协调参与项目单位的关系。

### （3）申领《商品房预售许可证》

在具备以下条件的情况下向房地产市场管理部门申请：A、建设项目各种批准手续齐备，且已确定竣工交付使用日期；B、已完成建设项目投资的25%或已完成单体项目的主体结构（即结构封顶）；C、已确定预售的监管机构和监管方案；D、已制定房屋使用维修公约。

提交的材料包括：A、开发商的营业执照，建设项目的投资立项、规划、用地和施工等批准文件或证件；B、工程施工进度计划；C、投入开发建设的资金已达工程建设总投资的25%以上的证明材料；D、商品房的预售方案，方案应说明商品房位置、装修标准、交付使用日期、预售总面积和交付使用后的物业管理等内容；应附有商品房预售总平面图。

### （4）项目的竣工验收

建设工程竣工验收应当具备下列条件：A、完成建设工程全部设计和合同约定的各项内容，达到使用要求；B、有完整的技术档案和施工管理资料；C、有工程使用的主要建筑材料、建筑构配件和设备的进场试验报告；D、有勘察、设

计、施工、工程监理单位分别签署的质量合格文件；E、有施工单位签署的工程保修书。不符合上述条件的工程，建设单位不得组织工程的竣工验收。

提交的材料包括：项目开工报告、竣工报告、分部分项工程技术人员名单、图纸会审及交底记录、设计变更通知、技术变更核定单、工程质量事故调查处理资料、测量放线资料、材料构件设备合格证明、试验检验报告、隐蔽工程验收记录、施工日志、竣工图、质量检验评定资料、竣工验收资料等。

#### 4、项目销售及售后服务阶段

##### （1）办理竣工后的产权登记手续

新房竣工后3个月内申请办理所有权登记，登记时需提交建设许可证和建筑图纸等图件。

##### （2）申领《商品房销售许可证》

向主管部门交验主要的证明文件及相关资料（如：项目批文、规划红线图、土地权属证明文件、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、房屋竣工验收资料及平面图、价格申请表等）。

##### （3）与物业公司签订物业委托管理合同

物业管理服务是物业管理企业受物业产权人、使用人委托，以有偿方式对物业项目进行日常维护、修缮与整治等服务。

##### （4）提交相关材料

开发企业将新物业交付物业管理公司接管时，应提交以下资料：房屋建设的各项批准文件、竣工总平面图、房屋及配套基础设施、设备的竣工图，地下管道网图及其他必要资料

##### （5）与用户签订商品房销售合同或租赁合同

购买人应当自销售合同签订日起90天内，办理土地使用权和房屋所有权登记手续。

##### （6）做好物业管理工作

物业管理工作包括管理和服务两方面。管理工作包括掌握物业的变动、使用状况，使房屋设备和配套设施及时得到修复、更新及保养。服务主要为充分保障产权所有人、居住者和使用人的各种需求，及时提供各类服务，以方便用户。

物业管理范围一般包括以下内容：A、治安消防服务；B、环境卫生服务；C、维修保养服务；D、绿化养护服务；E、家居服务。

#### （四）报告期内，发行人主要业务经营情况

##### 1、公司近年主要业务指标

项目	2016年1-3月	2015年	2014年	2013年
新开工面积（万平方米）	-	14.10	52.84	14.49
竣工面积（万平方米）	-	28.44	14.32	2.61
结算金额（亿元）	1.47	10.64	6.62	8.34

2、截至2016年3月31日，公司在建及拟建房地产项目基本情况（单位：万平方米）

城市	宗地/项目名称	已取得土地证面积	规划总面积	总投资（亿元）	已投资（亿元）	开发周期（年）	项目性质
苏州	中房颐园	10.45	31.59	28.68	14.69	4	二级开发
	35号地项目	-	19.04	12.76	2.52	2.5	二级开发
重庆	中房那里	3.98	21.25	14.76	13.20	3.25	二级开发
	中交漫山	24.44	66.39	55.13	16.08	5	二级开发
	中央公园项目	-	184.51	180.20	9.07	10	二级开发
长沙	中房瑞致国际	38.88	116.08	68.97	21.50	10.5	二级开发
天津	金梧桐花园	9.90	20.50	14.70	3.74	3.55	二级开发
合计		<b>87.65</b>	<b>459.36</b>	<b>375.20</b>	<b>80.80</b>		

##### 3、发行人报告期内主营业务收入构成及毛利率情况（单位：万元）

项目名称	2016年1-3月		2015年度		2014年度		2013年度	
	营业收入	毛利率	营业收入	毛利率	营业收入	毛利率	营业收入	毛利率
中房F联邦	195.57	26.76%	2,552.07	50.02%	6,847.82	32.78%	32,127.26	26.80%
中房千寻	82.21	68.58%	2,064.38	72.91%	6,713.80	37.97%	48,445.46	29.01%
中房瑞致	12,359.44	21.73%	55,678.47	27.94%	52,593.59	27.75%	-	-
中房那里	1,542.41	3.70%	23,969.16	6.54%	-	-	-	-
中房颐园	1,041.16	17.13%	22,096.56	17.71%	-	-	-	-
深圳百门前工业区厂房租赁管理	1,058.65	79.89%	4,291.71	65.99%	4,311.37	72.00%	4,440.13	73.97%
合计	<b>16,279.44</b>	<b>23.81%</b>	<b>110,652.35</b>	<b>24.09%</b>	<b>70,466.59</b>	<b>31.92%</b>	<b>85,012.85</b>	<b>30.52%</b>

##### 4、发行人2016年1-3月在建项目开发情况（单位：万平方米、万元）

城市	项目名称	期末在建面积	签约销售面积	签约销售额	项目进度
苏州	中房颐园	28.20	3.60	61,109	在建

城市	项目名称	期末在建面积	签约销售面积	签约销售额	项目进度
	35号地项目	-	-	-	前期
重庆	中房那里	16.91	0.75	5,763	在建
	中交漫山	12.14	-	-	在建
	中央公园项目	-	-	-	前期
	中房千寻	-	0.03	81	竣工
长沙	中房瑞致国际	1.96	2.68	15,545	在建
	中房F联邦	-	0.04	175	竣工
天津	金梧桐花园	-	-	-	前期
合计		<b>59.21</b>	<b>7.10</b>	<b>82,673</b>	

### 5、发行人最近三年主要客户情况

公司房地产销售客户主要为公司及个人消费者，相对较为分散。最近三年，本公司前五大客户情况如下：

#### 2016年1-3月公司前五大客户情况

序号	客户名称	销售额（万元）	占年度销售总额比例
1	自然人一	260.18	1.59%
2	自然人二	260.10	1.59%
3	自然人三	259.32	1.58%
4	自然人四	259.24	1.58%
5	自然人五	258.75	1.58%
合计		<b>1,297.59</b>	<b>7.92%</b>

#### 2015年度公司前五大客户情况

序号	客户名称	销售额（万元）	占年度销售总额比例
1	客户一	560.89	0.50%
2	客户二	285.59	0.26%
3	自然人一	256.00	0.23%
4	自然人二	244.95	0.22%
5	自然人三	227.60	0.20%
合计		<b>1,575.03</b>	<b>1.42%</b>

#### 2014年度公司前五大客户情况

序号	客户名称	销售额（万元）	占年度销售总额比例
1	自然人一	518.17	0.73%
2	深圳市百财科技有限公司	496.06	0.70%
3	自然人二	365.64	0.52%
4	自然人三	267.16	0.38%
5	自然人四	255.93	0.36%
合计		<b>1,902.95</b>	<b>2.69%</b>

#### 2013年度公司前五大客户情况

序号	客户名称	销售额（万元）	占年度销售总额比例
1	深圳市百财科技有限公司	251.15	0.30%
2	深圳市光宝移动模具有限公司	247.96	0.29%
3	刘丽文	379.69	0.45%
4	唐建新/马朝	306.90	0.36%
5	曹维寅/李小竹/蒋红艳	340.00	0.40%
合计		<b>1,525.71</b>	<b>1.79%</b>

## 6、发行人最近三年主要供应商情况

## 2016年1-3月公司前五大供应商情况

序号	供应商名称	采购额（万元）	占年度采购总额比例
1	供应商一	6,049.88	34.88%
2	供应商二	1,095.49	6.32%
3	供应商三	953.40	5.50%
4	供应商四	880.33	5.08%
5	供应商五	1,122.65	6.47%
合计		<b>10,101.75</b>	<b>58.24%</b>

## 2015年度公司前五大供应商情况

序号	供应商名称	采购额（万元）	占年度采购总额比例
1	供应商一	32,529.41	42.67%
2	供应商二	10,703.12	14.04%
3	供应商三	7,981.76	10.47%
4	供应商四	3,863.10	5.07%
5	供应商五	2,116.96	2.78%
合计		<b>57,194.35</b>	<b>75.02%</b>

## 2014年度公司前五大供应商情况

序号	供应商名称	采购额（万元）	占年度采购总额比例
1	江苏南通三建集团有限公司	21,282.38	25.42%
2	江苏南通三建集团有限公司（湖南）三十一分公司	16,743.16	20.00%
3	湖南东方建设股份有限公司	14,879.16	17.77%
4	重庆万泰建设（集团）有限公司	4,115.46	4.91%
5	重庆渝发建设有限公司	2,579.13	3.08%
合计		<b>59,599.28</b>	<b>71.18%</b>

## 2013年度公司前五大供应商情况

序号	供应商名称	采购额（万元）	占年度采购总额比例
1	重庆万泰建筑工程有限公司	13,500.00	13.52%
2	重庆市渝万建设集团有限公司	6,400.00	6.41%
3	重庆奥维尔建材有限责任公司	873.00	0.87%
4	江苏南通三建集团有限公司	21,211.10	21.24%

序号	供应商名称	采购额（万元）	占年度采购总额比例
5	长沙电力安装修造公司	1,582.84	1.59%
合计		<b>46,865.56</b>	<b>46.94%</b>

### 7、发行人未来房地产业务开发投资需求及资金来源情况

结合公司现有各在建、拟建项目市场需求等情况，发行人未来3年内的开发投资需求、资金来源预计情况如下表所示：

单位：亿元

项目	2016年	2017年	2018年	
项目开发投资需求	75	48	36	
资金来源	其中：外部融资	49	31	23
	股东借款	21	12	10
	自筹资金	5	5	3

根据上述预计情况，公司在建及拟建项目开发投资资金来源主要为外部融资、股东借款与自筹资金，公司未来房地产业务所需资金来源稳定，融资渠道畅通，预计可以满足公司现有各项目开发资金需求。

考虑公司现有债务及预计新增债务（含债券融资），公司未来三年债务偿还安排预计如下：

单位：亿元

项目	2016年	2017年	2018年
偿还安排	28	16	18

公司偿债资金来源主要为公司房地产项目销售回款和公司非公开公司债券，公司预计可以在现有有息债务及未来预计新增债务到期时按约定偿还相应款项，对本次债券偿还能力不会造成不利影响。

## 八、发行人所在行业情况

房地产业是指从事房地产开发、经营、管理和服务等经济实体所组成的产业部门。根据我国的有关规定，房地产业属于第三产业的第二层次。其运行的全过程可以分为生产、流通、消费三个环节。按照国民经济分类标准，房地产业可分为4类，包括：房地产开发经营，物业管理，房地产中介服务和其他房地产活动。

房地产业是综合性的长链条产业，横跨生产、流通和消费三大领域，对金融、建材、家电等多个相关产业有直接的拉动作用，和广大人民群众的生产生活息息

相关，在经济和社会发展中具有重要的地位和作用。房地产业具有优化产业结构从而实现产业结构升级和优化城市空间结构从而提高城市集聚效益的双重作用。

## （一）行业管理体制与法律法规体系

### 1、我国房地产行业的管理体制

目前，国家对房地产行业进行监督管理所涉及的职能部门主要包括住建部、国土资源部、商务部等部门。其中，住建部主要负责制定产业政策、制订质量标准 and 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；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进行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。

具体而言，房地产行业的监管体制主要分为对房地产开发企业的监管和对房地产开发项目的监管两个方面。

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

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

### 2、与房地产行业相关的法律、法规

房地产开发过程中涉及的主要环节包括土地获取、规划设计、建设开发等，与行业直接相关的法律主要包括：《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共

和国城乡规划法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》和《中华人民共和国建筑法》等。具体到房地产开发的各个阶段，国家均制订了严格的政策法规进行规范，在开发建设、装修、销售、物业管理、投融资和相关税收等不同阶段和方面均有严格的政策法规。主要相关法规包括：《土地管理法实施条例》、《经济适用房管理办法》、《城市房屋拆迁管理条例》、《住宅室内装饰装修管理办法》、《建设工程质量管理条例》、《房产税暂行条例》、《城市商品房预售管理办法》、《商品房销售管理办法》、《住房公积金管理条例》、《物业管理条例》等。

## （二）近年来房地产行业的宏观调控政策

我国的宏观调控政策在商品房市场发展的最近二十年间共经历了五个阶段的政策转变，包括两次的政策扶持期及两次的行业调控期。在过去十年里，房地产行业一直是国民经济中的基础行业、导向行业和支柱行业。但近年来在房地产行业取得快速发展的同时，也带来了住房供给结构失调、住房价格上涨速度较快等问题，以及过度依赖土地资源，进而面临着实体经济受到较大影响的经济挑战。为了加快我国经济向消费驱动模式的转型，也更加引导和促进房地产业持续稳定健康的发展，近年来我国政府采取了一系列宏观调控措施，利用信贷、税收、行政等多种手段对房地产供给和需求进行调节，我国房地产行业主要调控政策如下：

2005年3月26日，为抑制住房价格过快上涨，促进房地产市场健康发展，国务院办公厅发布了《国务院办公厅关于切实稳定住房价格的通知》（简称“国八条”），通知要求地方政府及相关部门抑制价格过快上涨，促进房地产市场健康发展，并对此提出了八条意见：高度重视稳定住房价格；切实负起稳定住房价格的责任；大力调整住房供应结构；严格控制被动性住房需求；正确引导居民合理消费需求；全面监测房地产市场运行；积极贯彻调控住房供求的各项政策措施；认真组织对稳定住房价格工作的督促检查。

2006年5月24日，为切实解决房地产市场存在的少数城市房价上涨过快，住房供应结构不合理矛盾突出，房地产市场秩序比较混乱的问题，国务院办公厅发布了《国务院办公厅转发建设部等部门关于调整住房供应结构稳定住房价格意见的通知》（简称“国六条”），通知中提出六条意见：切实调整住房供应结构；进

一步发挥税收、信贷、土地政策的调节作用；合理控制城市房屋拆迁规模和进度，减缓被动性住房需求过快增长；进一步整顿和规范房地产市场秩序；加快城镇廉租住房制度建设，规范发展经济适用住房，积极发展住房二级市场和租赁市场，有步骤地解决低收入家庭的住房困难；完善房地产统计和信息披露制度，增强房地产市场信息透明度，全面、及时、准确地发布市场供求信息，坚持正确的舆论导向。

2010年1月7日，为进一步加强和改善房地产市场调控，稳定市场预期，促进房地产市场平稳健康发展，国务院办公厅发布了《国务院办公厅关于促进房地产市场平稳健康发展的通知》（简称“国十一条”），通知中提出了十一条意见：加快中低价位、中小套型普通商品住房建设；增加住房建设用地有效供应，提高土地供应和开发利用效率；加大差别化信贷政策执行力度；继续实施差别化的住房税收政策；加强房地产信贷风险管理；继续整顿房地产市场秩序；进一步加强土地供应管理和商品房销售管理；力争到2012年末，基本解决1,540万户低收入住房困难家庭的住房问题；中央将加大对保障性安居工程建设的支持力度，适当提高对中西部地区廉租住房建设的补助标准，改进和完善中央补助资金的下达方式，调动地方积极性，确保资金使用效果；进一步健全和落实稳定房地产市场、解决低收入家庭住房困难问题由省级人民政府负总责，市、县人民政府抓落实的工作责任制。

2010年4月17日，为坚决遏制部分城市房价过快上涨，切实解决城镇居民住房问题，国务院办公厅发布了《国务院关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》（简称“新国十条”），通知中提出了十条意见：统一思想，提高认识；建立考核问责机制；实行更为严格的差别化住房信贷政策；发挥税收政策对住房消费和房地产收益的调节作用；增加居住用地有效供应；调整住房供应结构；确保完成2010年建设保障性住房300万套、各类棚户区改造住房280万套的工作任务；加强对房地产开发企业购地和融资的监管；加大交易秩序监管力度；完善房地产市场信息披露制度。

2011年1月26日，为巩固和扩大调控成果，逐步解决城镇居民住房问题，继续有效遏制投资投机性购房，促进房地产市场平稳健康发展，国务院常务会议研

究部署了进一步做好房地产市场调控的工作，国务院办公厅发布了《国务院办公厅关于进一步做好房地产市场调控工作有关问题的通知》（简称“新国八条”），通知提出八项政策措施：进一步落实地方政府责任；加大保障性安居工程建设力度；调整完善相关税收政策，加强税收征管；强化差别化住房信贷政策；严格住房用地供应管理；合理引导住房需求；落实住房保障和稳定房价工作的约谈问责机制；坚持和强化舆论引导。

2013年2月20日，国务院常务会议研究部署继续做好房地产市场调控工作，提出要坚决抑制投机投资性购房，严格执行商品住房限购措施，扩大个人住房房产税改革试点范围。同时，会议确定了五项政策措施（简称“新国五条”）：完善稳定房价工作责任制；坚决抑制投机投资性购房；增加普通商品住房及用地供应；加快保障性安居工程规划建设；加强市场监管。2013年2月26日，国务院办公厅发布了《国务院办公厅关于继续做好房地产市场调控工作的通知》出台，对上述五项政策措施进行了细化。

2013年11月15日，十八届三中全会通过的《中共中央关于全面深化改革若干重大问题的决定》发布，内容包括肯定市场在资源配置中的决定性作用，多层次住房需求主要依靠市场满足；有序建设城乡统一的建设用地市场；推进以人为核心的城镇化，提振房地产需求；加快推进房地产税立法并适时推进改革；启动“单独”二胎政策等，对房地产行业产生较长期的积极正面影响。在2014年3月5日召开的十二届全国人大二次会议上作的政府工作报告中对房地产行业的态度是，一是推进以人为核心的新型城镇化，二是统筹做好保障和改善民生工作。报告仍把城镇化作为2014年以及今后的工作之一，为中国房地产市场提供坚实的需求基础，对房地产行业的中长期发展仍产生着正面和积极的影响。城镇化推进促使配套用地需求激增，新型城镇化、土地改革以及消费结构持续升级带来的稳定人口涌入及改善性需求增加，同时，农村建设用地逐步入市及城市工业用地集约带来土地供应稳定，房地产行业将进入健康、稳定的发展周期。

2014年9月30日，央行、银监会联合出台《关于进一步做好住房金融服务工作的通知》，放松了与自住需求密切相关的房贷政策，并鼓励银行通过发行MBS和期限较长的专项金融债券等筹集资金以增加贷款投放。

2015年3月5日，国务院总理李克强在第十二届全国人大三次会议上做出的《政府工作报告》中明确提出：“稳定住房消费”；“坚持分类指导，因地施策，落实地方政府主体责任，支持居民自住和改善住房需求，促进房地产市场平稳健康发展”，并未出现“调控”、“抑制”等词汇，而是用了“支持”和“促进”。

2016年2月2日，中国人民银行、银监会发布《关于调整个人住房贷款政策有关问题的通知》，调整个人住房贷款政策。在不实施“限购”措施的城市，居民家庭首次购买普通住房的商业性个人住房贷款，原则上最低首付款比例为25%，各地可向下浮动5个百分点；对拥有1套住房且相应购房贷款未结清的居民家庭，为改善居住条件再次申请商业性个人住房贷款购买普通住房，最低首付比例调整为不低于30%。对于实施限购措施的城市，个人住房贷款政策按原规定执行。

2016年2月19日，财政部发布《关于调整房地产交易环节契税 营业税优惠政策的通知》（财税[2016]23号），下调房地产交易环节契税、营业税。

### （三）行业现状分析

#### 1、国房景气指数情况

国房景气指数是“全国房地产开发业综合景气指数”的简称，是综合反映全国房地产业发展景气状况的总体指数，“国房景气指数”可以从土地、资金、开发量、市场需求等角度显示全国房地产业基本运行状况，波动幅度，预测未来趋势，为国家宏观调控提供预警机制，为投资者选择投资机遇提供统计信息。

随着2013年2季度“新国五条”细则正式实施，主要城市新推楼盘价格的行政管控力度不断加大，商品房新增供给低位运行，需求高位回落，主要城市房价涨幅有所放缓，房地产开发综合景气指数开始逐步下滑，至2015年5月的92.43，为报告期内历史最低。此后，有关数据有所反弹。

#### 2013年以来房地产开发综合景气指数



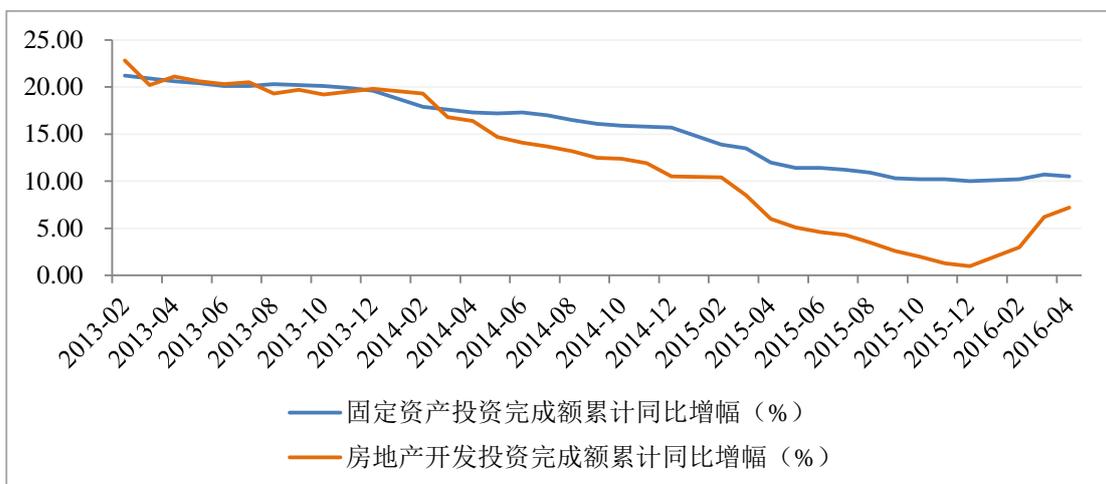
数据来源：Wind资讯

## 2、房地产投融资情况

(1) 投资：房地产企业投资趋于谨慎，主要地区投资维持热度

2013年2季度“新国五条”正式实施以来，多轮次调控力度已显著作用于房地产投资领域，房地产开发投资增速逐步下降，2016年一季度有所反弹。截至2016年3月末，房地产开发投资额当年累计1.77万亿元，同比增长6.20%，低于同期全社会固定资产投资增速10.70%。

2013年以来全国固定资产投资、房地产开发投资累计同比增速

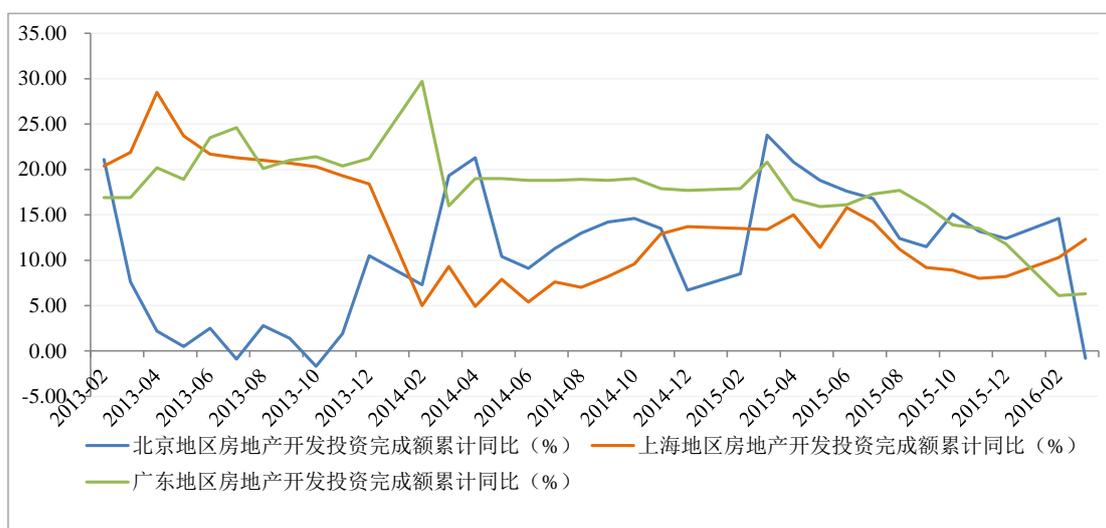


数据来源：Wind资讯

分地区来看，发行人经营所在直辖市、省份的房地产投资较全国范围稳定并

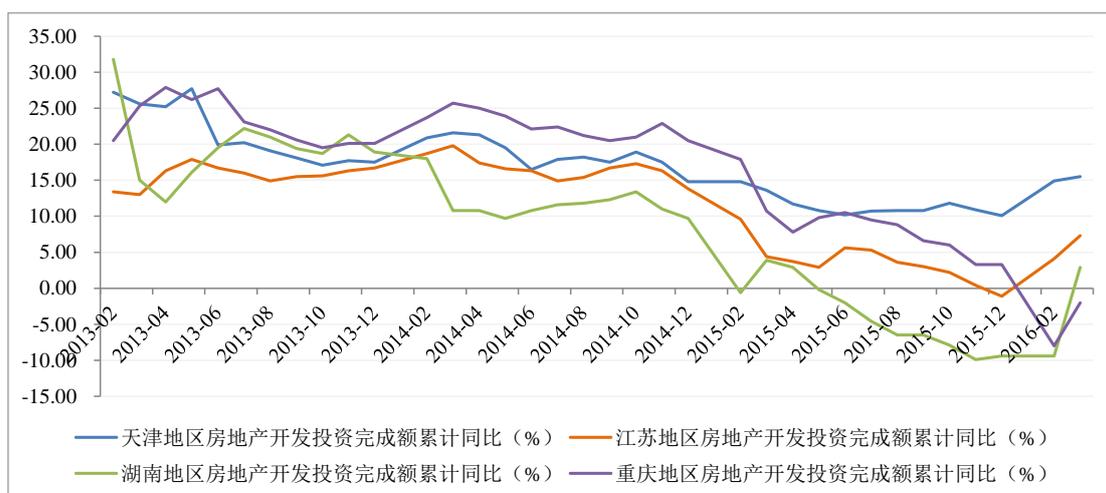
保持了一定的热度，2016年3月末，江苏省、天津市等地区增幅在全国水平之上。

2013年以来部分地区房地产开发投资累计同比增速（1）



数据来源：Wind资讯

2013年以来部分地区房地产开发投资累计同比增速（2）



数据来源：Wind资讯

## （2）融资：开发贷款规模收紧、自筹资金增速逐步降低

随着房地产调控升级，信贷资金对房地产领域的支持力度不断减少，2015年3月以来已呈现出同比负增长态势，5月末一度降幅接近10%，此后降幅有所收窄，2016年3月以来有所上升。自筹资金是房地产开发投资最主要的资金来源，在房地产贷款收紧的同时，开发企业自筹资金困难也在逐渐加大，2015年7月以来自筹资金规模开始呈现同比负增长，2016年3月以来有所上升。

2013年以来房地产开发投资资金来源累计同比增速



数据来源: Wind资讯

### 3、土地市场情况

#### (1) 供给: 土地财政情况改善, 住宅用地供应有所减缓

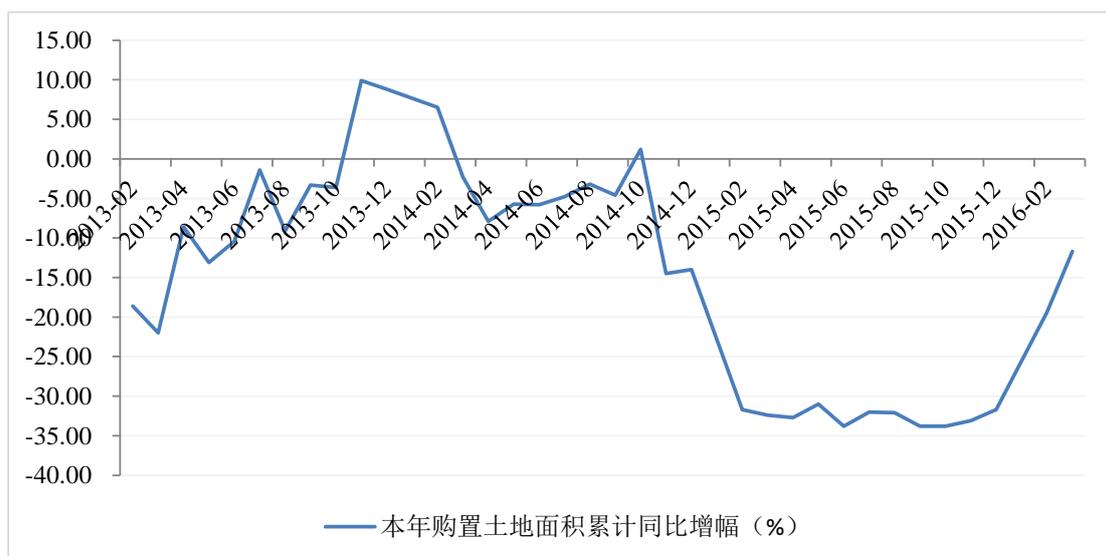
2014年以来, 全国各地住房用地供给减缓, 2015年下半年维持在历史较低水平, 2016年一季度住房用地供给有所回升。

#### (2) 需求: 土地市场逐步回暖, 房地产开发土地购置面积降幅明显收窄

2013年2季度以来, 房地产开发土地购置面积降幅明显, 自2014年2、3季度开始趋于稳定, 但2014年末以来又呈现加速下降趋势, 2016年起降幅有所收窄。截至2016年3月末, 房地产开发土地购置面积累计0.36亿平方米, 同比下降11.70%。

从实际成交情况来看, 土地交易仍以标杆企业在一二线城市拿地为主, 土地市场分化的局面进一步加剧, 一二线城市土地交易维持了较高的热度, 而三四线城市土地交易相对冷清, 全国房地产开发土地购置面积仍呈负增长。

#### 2013年以来房地产开发土地购置面积累计同比增速

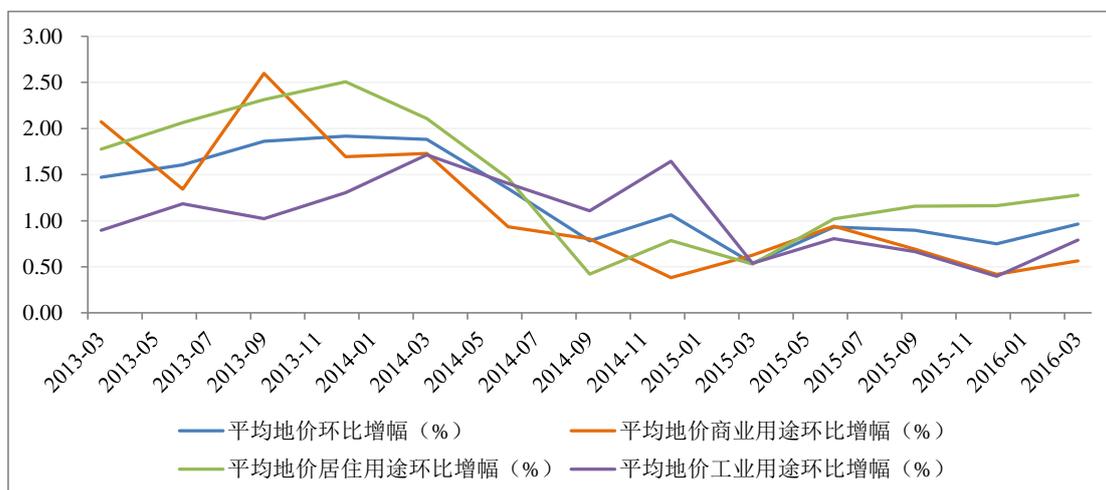


数据来源：Wind资讯

(3) 价格：土地市场延续调整态势，各用途地价环比有所回落

2016年3月末，全国重点城市综合地价总体水平为3,668.00元/平方米，商业、住宅、工业地价分别为6,767.00元/平方米、5,554.00元/平方米和766.00元/平方米；环比（较12月末）增长率分别为0.96%、0.56%、1.28%和0.79%，同比增长率分别为3.59%、2.64%、4.69%和2.68%。

2013年以来全国重点城市土地价格环比增速



数据来源：Wind资讯

#### 4、房地产市场情况

(1) 供给：房屋新开工持续下降，全国商品房库存量继续走高

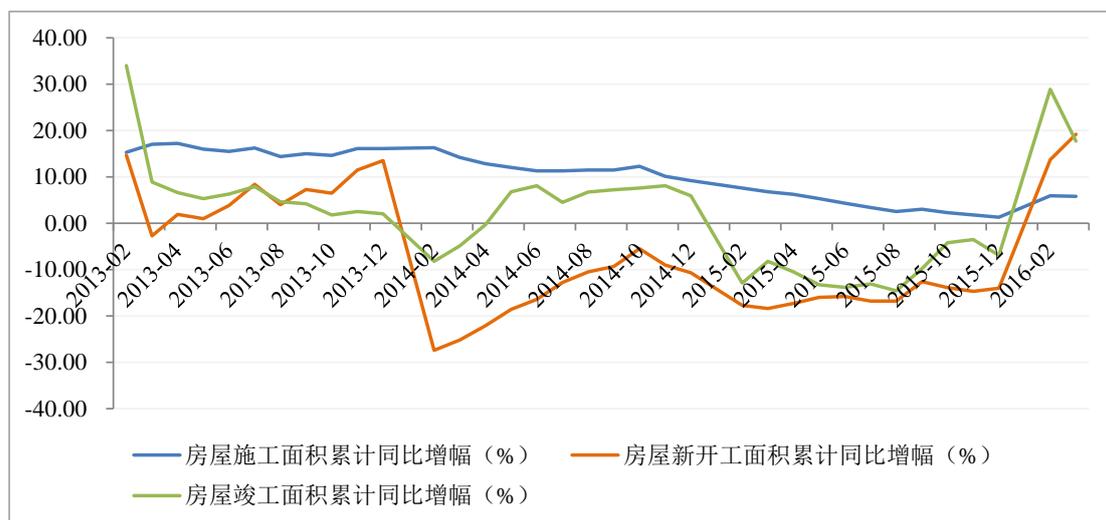
1) 新开工、竣工降幅收窄，施工速度总体下行

截至2016年3月末，房屋新开工面积累计2.83亿平方米，同比上升19.20%，

而2014年2月末为同比下降27.40%，较2014年2月末最大降幅出现回升迹象。但总体开发企业加快开工、增补库存的意愿仍显不足。

截至2016年3月末，房屋竣工面积累计2.00亿平方米，同比上升17.70%，较2015年8月末最大降幅出现大幅回升迹象。

2013年以来商品房新开工、施工、竣工面积累计同比增速

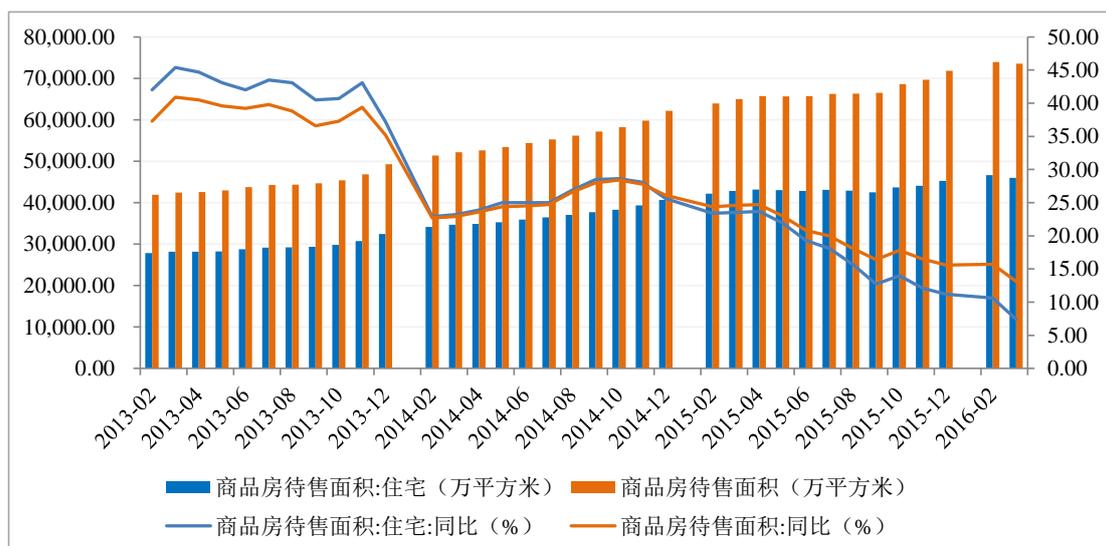


数据来源：Wind资讯

2) 2016年3月末全国商品房库存量（商品房待售面积）达到7.35亿平方米。2015年末，商品房新开工面积下降，销售面积增速持续回落，商品房库存继续增加。

截至2016年3月末，全国商品房待售面积7.35亿平方米，同比增长13.10%；其中，住宅待售面积4.60亿平方米，同比增长7.40%。若按2016年3月百城样本住宅平均价格11,303.00元/平方米来计算，全国房地产开发企业因商品房库存占用的资金达到8.31万亿元。

### 2013年以来全国商品房及商品住宅待售面积



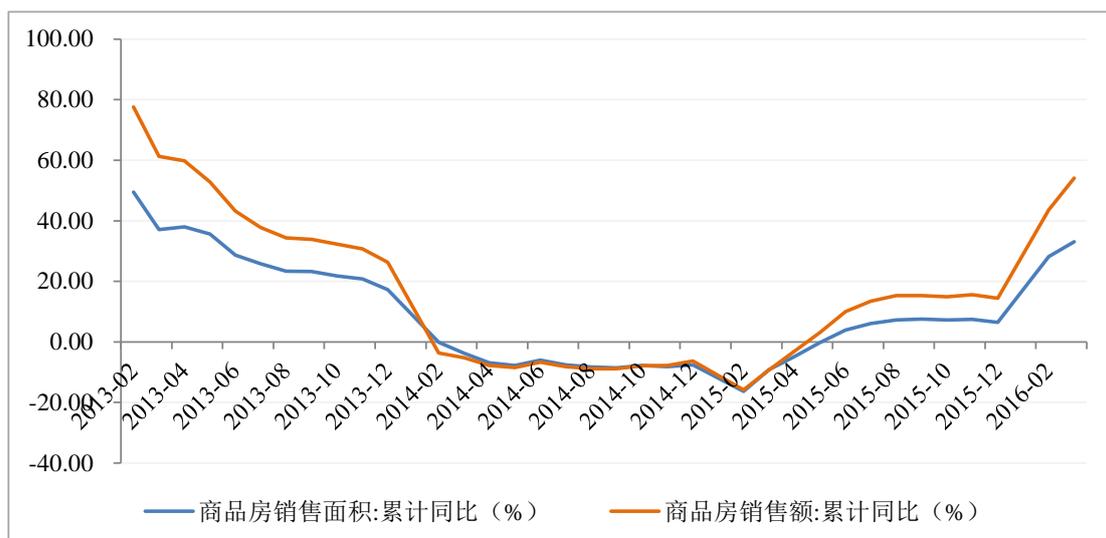
数据来源: Wind资讯

## (2) 需求: 商品房销售形势有所回暖, 重点城市需求仍维持较高热度

2013年2季度以来, “新国五条”对二手房市场的影响远大于新房市场, 二手房成交量率先出现回落, 新房成交量受到的负面影响较小, 且政策效力逐步减弱。由于部分二手房需求转移到新房市场, 加上房价上涨的预期仍然存在, 新房市场刚性需求和改善性需求持续释放, 在2014年末以来央行数次加息后, 商品房销售形势已呈现回暖趋势。

截至2016年3月末, 全国商品房、商品住宅累计销售面积分别为2.43亿平方米及2.18亿平方米, 同比分别增长33.10%、35.60%; 商品房、商品住宅销售额分别为1.85万亿、1.61万亿元, 同比分别增长54.10%、60.30%, 销售面积及销售额较2015年1季度的负增长出现大幅回暖。

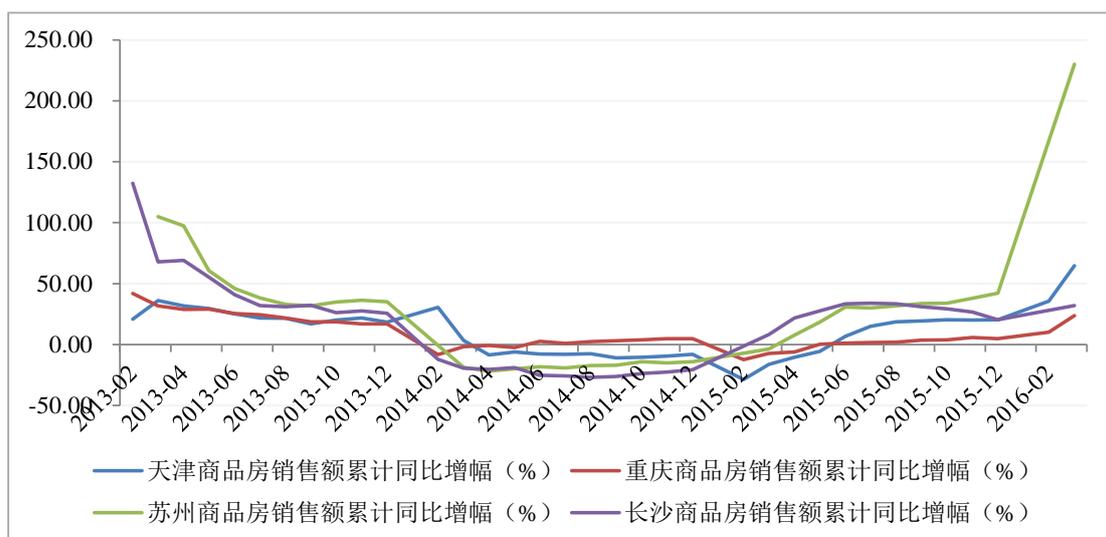
### 2013年以来商品房销售面积和销售额累计增速



数据来源: Wind资讯

单地区来看,以北京为例,2015年商品房销售额每月在179.91亿元至527.56亿元之间波动,2015年12月单月完成商品房销售527.56亿元,为年内最高值。2016年一季度商品房销售有所下降,2016年3月单月完成商品房销售341.98亿元。在整体市场低迷的情况下,大型城市传统销售旺季依旧有较强的购房需求。发行人房地产业务集中于重庆、长沙、苏州、天津4个城市,2015年以来,上述各地商品房销售较2014年呈现明显的回升,销售额累计同比增幅在2015年下半年均回升至正数,且逐月呈现一定的上升趋势。

#### 2013年以来重庆、长沙、苏州、天津商品房销售额累计同比增幅

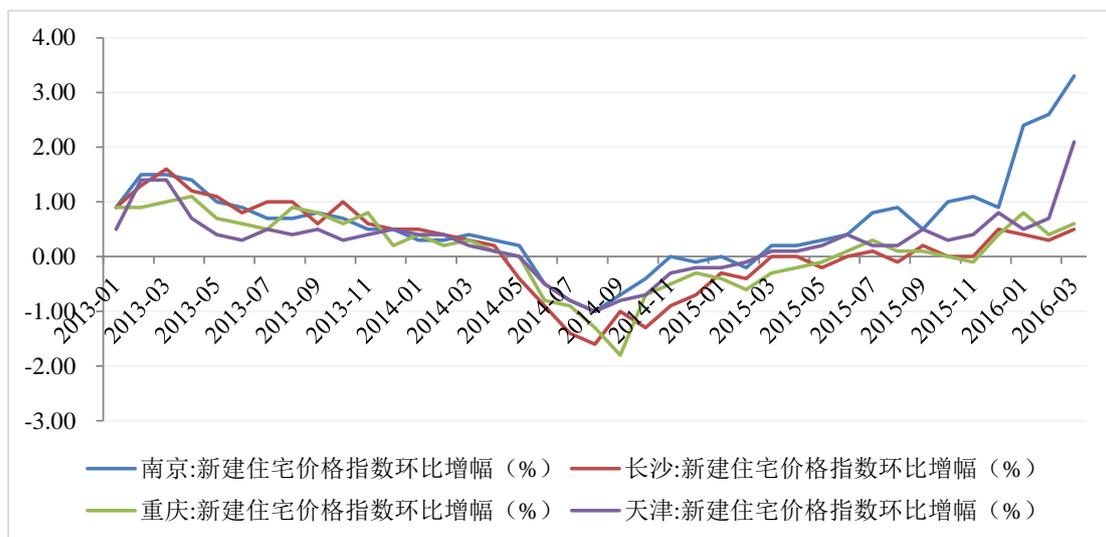


数据来源: Wind资讯

在商品房销售额逐步回暖的同时,自2015年9月起,各城市新建住宅价格指数

数环比均呈现上涨趋势。

2013年以来重庆、长沙、南京、天津新建住宅价格指数环比增幅



数据来源: Wind资讯

#### (四) 行业主要竞争状况及经营方针、战略

中国房地产市场在前几年的人口红利、住房货币改革红利以及政策制度红利的背景下,经历了近十年的爆发性增长,行业规模有了很大发展,且现已成为中国经济发展中最重要经济增长点。但随着三大红利不同程度的减弱,挑战日益凸显;而另一方面,中国经济的稳步快速发展,居民生活水平的不断提高,城镇化建设的持续推进,也表明中国房地产业仍处于快速发展期。因此,中国房地产业未来的发展,将呈现出挑战与机遇并存的较复杂发展态势。综合考虑中国宏观经济环境、政策环境以及房地产行业自身发展的情况下,未来几年的房地产市场将主要表现为以下几个趋势:

##### 1、房地产调控将会持续存在,调整住房供应结构是未来主基调

中国政府在2014年加大了对抑制信贷增长、减少过剩产能、内化工业污染成本和硬化地方政府预算约束的政策力度,这些政策有助于使经济走上更可持续发展之路。房地产行业作为近年投资拉动型增长模式的重要引擎仍在调整之中,以适应收紧信贷和减少供求错配等政策的影响。

对于房地产的调控,用市场的手段调控市场的问题,这将是下一步调控的主要方向和手段。2008年政府工作报告明确提出抓紧建立住房保障体系。报告中关

于房地产政策延续了2007年下半年以来调控政策的基调，即通过廉租房、经适房的建设，增加中低价位、中小户型商品房的供应；以满足自主性需求为主，打击投资和投机；加大政府对房地产行业的介入力度；通过综合手段抑制房价过快上涨；促进房地产业持续稳定健康发展。政府在十二五规划中也提出了对于保障房建设的规划，即在5年内完成3,600万套保障房的建设，计划占到商品房的10-15%。其资金来源，一是政府信用担保，二是依靠发债，三是强制企业配套建设保障房，给予一定的优惠条件。尽管当前推动仍然困难重重，但在结合宏观社会背景下看待房地产行业的发展时，毫无疑问，这些政策都将成为中国房地产行业未来发展的重要关注因素。

## 2、经济增长和居民收入增加将支撑房地产行业的持续运行

进入20世纪以来，中国经济全面进入快速稳定增长时期。2012年，国内生产总值（GDP）达到51.93万亿元，比2002年增长248.5%，年均增长13.3%，远超过同期全球平均4%-5%的水平。2007年美国次贷危机的爆发以及2009年年末爆发的欧债危机对全球经济均产生了一定程度的负面影响，但综合来看，美国次贷危机和欧债危机对中国经济的影响有限，预计中国经济仍将保持高位稳定态势。健康发展的中国经济是房地产行业能够继续在高景气运行的根基所在。

在宏观经济向好的大背景下，中国城镇居民可支配收入也呈快速上升之势。2003年至2012年十年间，城镇人均可支配收入跃升2.9倍，年均增速12.5%。2012年城镇居民人均可支配收入达24,565元，较上年增长12.6%，扣除价格因素，实际增长9.6%，增速比上一年加快了1.2%。

根据世界银行研究表明，住宅需求与人均GDP有着密切的联系，当一国人均GDP在600-800美元时，房地产进入高速发展期；当人均GDP进入1,300-8,000美元时，房地产进入稳定快速增长期；当一国人均居住面积达到30-35平方米之前，城镇居民将保持旺盛的居住需求。2012年，中国人均GDP已达到6,100美元，城镇人均居住面积近30平方米。我国房地产行业已经进入稳定快速增长期，商品房需求仍将保持增长势头。

## 3、城镇化为房地产行业未来发展的最大驱动力

城镇化进程构成房地产的真实消费基础。随着城市人口的增长，不断增加的

城市住宅需求是维持城市住宅发展的基本动力。

世界城镇化发展有一个共同规律，即“纳瑟姆曲线”。纳瑟姆曲线表明发达国家的城镇化大体上都经历了类似正弦波曲线上升的过程。这个过程包括二个拐点：当城镇化水平在30%以下，代表经济发展势头较为缓慢的准备阶段；当城镇化水平超过30%时，第一个拐点出现，代表经济发展势头极为迅猛的高速阶段；城镇化水平继续提高到超过70%之后，出现第二个拐点，代表经济发展势头再次趋于平缓的成熟阶段。

依此规律，中国在1996年城镇化水平达到30.5%，城镇化跨越第一个拐点，进入加速阶段。从统计数据来看，从1996年至2011年，城镇化速度每年平均提高1.35%，明显高于之前十年0.54%的增速，符合纳瑟姆曲线规律。当前中国城镇化率过50%的城市只有十五个，发展空间巨大。最新一期全国人口统计数据显示，中国当前城镇化水平为51.3%，正处于城镇化水平30%-70%的加速发展阶段，在城镇化过程中将产生大量的住房需求。未来在2020年这近十年间，每年会有近2,000万农村人口向城镇转移，城镇化率将超过60%。城镇化给住宅带来了两方面的需求：新增城市人口的需求以及城市旧房拆迁所带来的补偿需求。

#### 4、告别红利，市场化的竞争促使行业出现全方位的变革

尽管经历了近二十年的发展，但相比于发达国家的成熟市场，中国的房地产行业仍还处在一个比较初级的阶段，很多方面尚待成熟。但也需要看到，这一情况正在发生全面而深刻的变化，一场行业变革已经开始并将继续进行下去。

从竞争环境上看，不断深入的宏观调控和市场竞争下的自我淘汰将促进行业秩序的进一步建立和规范；从居住模式上看，住房保障日益得到重视，未来将会出现廉租房、公共租赁住房、经济适用房以及商品住房（包括限价商品房）多元并存的局面；从产品结构上看，伴随着我国各年龄人口结构的变动，尤其是改善性人群增长及其购买力的增加，购房群体将更关注居住品质，产品质量和施工效率将获得提高，改善性产品或将成为房地产企业在未来市场中决胜的关键；而从商业模式上看，行业资源将进一步得到整合，市场会涌现出更多的大型综合开发商及各具特点的可持续盈利模式，并且分工将更加精细化和专业化。

#### 5、宏观调控与市场激烈竞争的压力下，企业更注重运营效率提升

近年房地产行业的飞速发展，市场不断热化，造成土地价格的持续上涨，占房价比例也在不断上升。自2006年年底以来，宏观调控重点便由房价转向土地和资金面。而在面临着高土地成本和资金成本的双重压力下，以往的开发商依靠低价拿地、捂地囤地的盈利模式难以为继，高周转逐渐成为主流的盈利模式。

受到清理闲置土地的有关调控政策的影响，银行在房地产开发贷款上将继续执行保大放小的政策导向。在当前房地产企业开发的资金来源渠道中，企业自筹资金与销售回款仍然占到了主要作用，而银行贷款在2012年相比于2009年已经下降了近5%，只有15%左右，资金链条紧绷的压力使中小房地产企业由于无力进行开发而面临土地被政府收回的困境；另一方面，二级市场收购作价必然高于政府收回价格，所以中小企业手中的闲置土地将更多地将通过兼并整合进入具有竞争优势的龙头公司。

因此，可以预见未来具有品牌优势和资本实力的上市公司将获得更大的竞争优势并成为行业整合的主导者，而综合实力较弱的企业将逐步被收购兼并而退出；行业的集中度也因此将逐步提高，进而整个市场趋向良性、有序的竞争。

## 九、发行人的竞争优势

### （一）区域优势

公司所处的重庆市是中国四大中央直辖市之一，中国重要的中心城市，中国国家历史文化名城，中国长江上游地区的经济中心，中国国家重要的现代制造业基地，中国西南地区综合交通枢纽、城乡统筹的特大型城市。

2007年6月，重庆成为“国家统筹城乡综合配套改革试验区”，使重庆成为继上海浦东新区，天津滨海新区之后中国第三个“新特区”。根据中央对重庆未来发展的“314总部署”，重庆市力争在2020年左右将建设成为中国长江上游的经济中心。2007年8月，中国商务部又批准重庆作为中国目前唯一的城乡商贸统筹发展试点区。2007年9月，国务院下发《国务院关于重庆市城乡总体规划的批复》，正式批准实施《重庆市城乡总体规划(2007-2020年)》，明确了重庆市是我国重要的中心城市之一，国家历史文化名城，长江上游地区经济中心，国家重要的现代制造业基地，西南地区综合交通枢纽。2010年5月，国务院正

式批复同意设立重庆两江新区，两江新区位于重庆主城区长江以北、嘉陵江以东，规划面积 1,200 平方公里，可开发建设用地 550 平方公里，涵盖江北区、渝北区、北碚区三个行政区部分区域及北部新区，下辖 35 个乡镇街道，是我国继上海浦东新区、天津滨海新区之后的第三个国家级新区。两江新区拥有内陆唯一的保税港区——两路寸滩保税港区。根据国务院批复要求，两江新区将逐渐发展并确立统筹城乡综合配套改革试验先行区、内陆重要先进制造业和现代服务业基地、长江上游地区的金融中心和创新中心、内陆地区对外开放的重要门户以及科学发展的示范窗口等五大功能。两江新区规划的形成必将推进重庆的城市化建设，从而提升重庆的住房需求，经济的大力发展以及区域内居住区的建设，将有利于支撑重庆房地产发展。

## （二）股东背景实力雄厚

国务院国资委通过中交集团实际控制本公司，中交集团由中国港湾建设（集团）总公司与中国路桥（集团）总公司以强强联合、新设合并方式组建，注册资本 58.55 亿元人民币。公司将依托中交集团的资源优势和强有力支持，做大做强房地产业务，获得更大的发展空间。

## （三）经营模式多元化

经多年发展，公司业务结构已经由原来的单一房地产开发转变为房地产开发、房屋租赁等多元经营结构，两大主业“房地产开发+资产经营”发展成效凸显。公司的主营业务除了成长收益型的房地产开发业务，还有稳定收益型的房屋租赁业务，公司的房屋租赁业务在数年内都将为公司提供较为稳定的现金流入。多样的经营模式为公司提供了多渠道的利润来源，有利于公司抵御经营管理风险和经济周期风险，可以保证公司的经营业绩稳定增长。

## （四）稳健的经营理念

公司形成了比较完善的治理结构和管理体系，内部控制制度完善。为进一步提升公司运营管理水平，公司落实完成了组织机构调整、权责划分优化、工作流程细化等工作；实行财务对标分析，完善公司财务对标分析的体系及工作思路，为公司发展提供合理化建议；改进成本管理，转变成本管理模式为“目标成本、

合约规划、招标计划”为完整体系的主动管理模式；加强设计和营销管理，为应对激烈的市场竞争，公司高度重视产品设计优化和营销定价工作，新设产品营销部，积极主动参与各项目公司的产品策划、设计优化及定价工作；公司继续建设和完善房地产项目管理EPR系统及办公自动化OA系统，提高工作效率。公司通过管理提升，提高了公司业务规范化、专业化管理水平，增强项目的运营管控能力，为公司扩大经营、规模化发展打下基础。

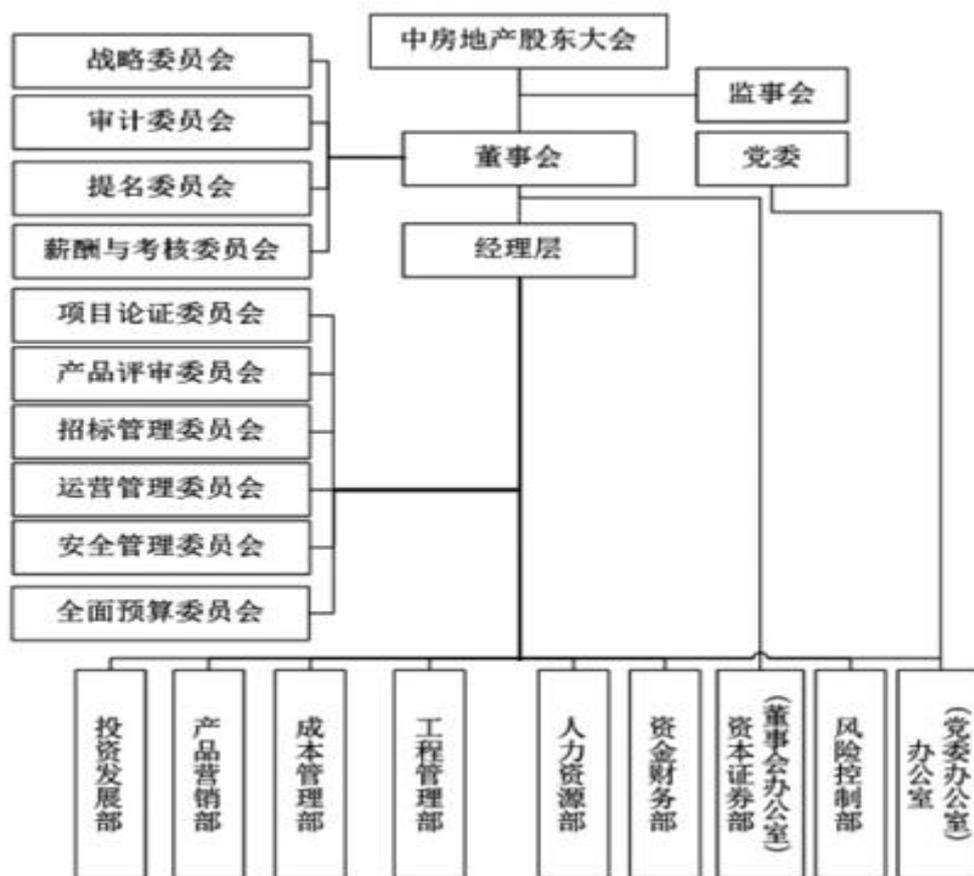
### （五）具备较强的融资能力

公司凭借其长期稳定的经营收益和丰富的财务资源，已经成为重庆市资产规模和经营实力最强的企业之一。经过多年的探索和努力，公司已经建立起成熟和完善的投融资体制，与国内大型金融机构建立了多年密切和广泛的合作，具有较强的融资能力。

## 十、发行人法人治理结构及其运行情况

### （一）公司组织架构

公司设置有8个职能部门及党委办公室。组织结构图如下：



## (二) 公司治理结构介绍

### 1、治理结构

发行人按照《公司法》、《证券法》及其他有关法律，制定了《中房地产股份有限公司章程》，建立了严格的法人治理结构，对公司的经营宗旨和范围、股东会、董事会、监事会、经营管理机构、财务会计制度、利润分配等做出了明确的规定。

### 2、股东大会

股东大会是公司的权力机构，依法行使决定公司的经营方针和投资计划；选举和更换非由职工代表担任的董事、监事，决定有关董事、监事的报酬事项；审议批准董事会的报告；审议批准监事会报告；审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案；审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案；对公司增加或者减少注册资本作出决议；对发行公司债券作出决议；对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决议；修改公司章程；对公司聘用、解聘会计师事务所作

出决议；审议批准公司章程第四十二条规定的担保事项；审议公司在一年内购买、出售重大资产超过公司最近一期经审计总资产 30% 的事项；审议批准变更募集资金用途事项；审议股权激励计划；审议法律、行政法规、部门规章、监管机构、证券交易所或公司章程规定应当由股东大会决定的其他事项。

### 3、董事会

董事会由 9 名董事组成，设董事长 1 人，并可设副董事长 1-2 人。董事会行使下列职权：召集股东大会，并向股东大会报告工作；执行股东大会的决议；决定公司的经营计划和投资方案；制订公司的年度财务预算方案、决算方案；制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；制订公司增加或者减少注册资本、发行债券或其他证券及上市方案；拟订公司重大收购、收购本公司股票或者合并、分立、解散及变更公司形式的方案；决定除公司章程或深圳证券交易所上市规则规定的应提交股东大会审议以外的对外投资、收购及出售资产、资产抵押、对外担保事项、向银行贷款、以信托计划融资、关联交易等交易事项；决定单笔金额不超过公司最近一年经审计净资产 5% 的资产核销事项；决定公司内部管理机构的设置；聘任或者解聘公司总经理、董事会秘书；根据总经理的提名，聘任或者解聘公司副总经理、财务总监等高级管理人员，并决定其报酬事项和奖惩事项；制订公司的基本管理制度；制订公司章程的修改方案；管理公司信息披露事项；向股东大会提请聘请或更换为公司审计的会计师事务所；听取公司总经理的工作汇报并检查总经理的工作；法律、行政法规、部门规章或公司章程授予的其他职权。

### 4、监事会

监事会由 3 名监事组成，监事会设监事会主席 1 人。监事会主席由全体监事过半数选举产生。监事会主席召集和主持监事会会议，监事会主席不能履行职务或者不履行职务的，由半数以上监事共同推举一名监事召集和主持监事会会议。监事会行使下列职权：应当对董事会编制的公司定期报告进行审核并提出书面审核意见；检查公司财务；对董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督，对违反法律、行政法规、本章程或者股东大会决议的董事、高级管理人员提出罢免的建议；当董事、高级管理人员的行为损害公司的利益时，要求董事、高级管理人员予以纠正；提议召开临时股东大会，在董事会不履行《公司法》规定的召

集和主持股东大会职责时召集和主持股东大会；向股东大会提出提案；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；发现公司经营情况异常，可以进行调查；必要时，可以聘请会计师事务所、律师事务所等专业机构协助其工作，费用由公司承担。

#### 5、公司总经理及其他高级管理人员

公司设总经理1名，由董事会聘任或解聘，对董事会负责。公司设副总经理若干名，由董事会聘任或解聘。公司总经理、副总经理、董事会秘书、财务总监为公司高级管理人员。

总经理对董事会负责，行使下列职权：主持公司的生产经营管理工作，组织实施董事会决议，并向董事会报告工作；组织实施公司年度计划和投资方案；拟订公司内部管理机构设置方案；拟订公司的基本管理制度；制订公司的具体规章；提请董事会聘任或者解聘公司副总经理、财务总监等有关高级管理人员；决定聘任或者解聘除应由董事会聘任或者解聘以外的负责管理人员；拟定公司职工的工资、福利、奖惩，决定公司职工的聘用和解聘；行使董事会授予的投资或资金运用的限额审批权；公司章程或董事会授予的其他职权。

### （三）发行人内部管理机构设置及其主要部门职能介绍

#### 1、党委办公室

党委办公室职能包括：综合协调、公文处理、后勤管理、档案管理、信息化、公共关系和危机管理、企业文化建设、党团及工会事务管理。

#### 2、人力资源部

人力资源部职能包括：人力资源规划、人才招聘与职位管理、职业生涯与培训管理、员工关系管理、薪酬与福利管理、绩效管理等其他职能。

#### 3、投资发展部

投资发展部职能包括：行业及商业模式研究、战略和年度计划管理、项目投资管理、投资合作管理、经营性资产统筹管理、股权管理等其他职能。

#### 4、产品营销部

产品营销部职能包括营销客服管理：项目定位及营销管理、品牌管理、客户研究和客户体系管理，产品研发与设计管理：产品研发、设计管理等其他职能。

#### 5、成本管理部

成本管理部职能包括：成本管理、招标采购等其他职能。

#### 6、工程管理部

工程管理部职能包括：项目开发计划管理、项目运营管理、业务流程管理、工程管理、安全管理。

#### 7、资金财务部

资金财务部职能包括：财务管理、预算管理、资金管理、融资管理、核算管理、税务管理、总部财务工作等其他职能。

#### 8、风险控制部

风险控制部职能包括：内控体系管理、财务审计、工程审计、管理审计、法务管理等其他职能。

#### 9、资本证券部（董事会办公室）

资本证券部职能包括：公司治理、投资者关系管理、公司金融分析、资本运作。

### （四）公司治理结构运行情况

报告期内，公司股东大会、董事会、监事会及相关职能部门均严格按照《公司法》、《公司章程》、相关议事规则及相关公司制度运行。

## 十一、发行人合法合规经营情况

发行人在报告期内不存在重大违法违规及受处罚的情况。

发行人董事、监事、高级管理人员的任职均符合《公司法》及《公司章程》的规定。

## 十二、发行人独立性情况

公司控股股东行为规范，没有超越股东大会直接或间接干预公司的决策和依法开展的生产经营活动，公司的各项重大经营决策均由股东大会和董事会严格按照有关决策程序作出。

公司与控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面完全分开，具有独

立完整的业务和自主经营能力，并且人员、机构、财务独立，资产完整，报告期内公司总经理、副总经理、财务总监、董事会秘书等高级管理人员均在公司领取薪酬，没有在股东单位担任职务。

最近三年，公司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、实际控制人及其关联方提供担保的情形。

## 十三、发行人关联交易情况

### （一）关联方及关联关系

根据《公司法》和《企业会计准则第36号-关联方披露》等相关规定，截至2016年3月31日公司的关联方及其与公司之间的关联关系情况如下：

#### 1、本公司的实际控制人

发行人实际控制人为国务院国资委。

#### 2、本公司的控股股东

公司名称	住所	业务性质	注册资本 (万元)	对发行人的 持股比例	对发行人的 表决权比例
中住地产开发有限公司	中国（上海）自由贸易试验区陆家嘴环路958号	房地产开发	104,487.06	53.32%	53.32%

截至募集说明书及本摘要签署日，中房集团已将持有中住地产的全部股权无偿划转至中交房地产集团有限公司，中房集团与公司同受中交集团控制。

#### 3、本公司的子公司及合营、联营企业

具体参见本节“四、发行人重要权益投资情况”。

#### 4、本公司的其他关联方

其他关联方名称	其他关联方与本公司的关系
江苏汇智房地产开发有限公司	已清算的子公司
中房海门地产有限公司	已清算的子公司
重庆渝富资产管理集团有限公司	本公司第二大股东并委派一名董事会成员
湖南华夏投资集团有限公司	本公司第三大股东
中国路桥工程有限责任公司	同受中交集团控制
中房集团北京物业公司长沙分公司	同受中交集团控制
重庆渝富兴盛土地开发有限公司	本公司第二大股东的全资子公司
中交郴州筑路机械厂	同受中交集团控制
中交第四公路工程局有限公司	同受中交集团控制
重庆银海融资租赁有限公司	本公司第二大股东的控股子公司

其他关联方名称	其他关联方与本公司的关系
中国房地产开发集团有限公司	同受中交集团控制
中交房地产集团有限公司	同受中交集团控制
重庆中交物业管理有限公司	同受中交集团控制

### 5、公司关键管理人员

根据《企业会计准则第36号——关联方披露》，关键管理人员包括本公司董事、监事和高级管理人员；与其关系密切的家庭成员，是指在处理与本公司的交易时可能影响该个人或受该个人影响的家庭成员。本公司董事、监事和高级管理人员的情况详见本节之“六、发行人董事、监事及高级管理人员的情况”。

## （二）关联交易

2013年、2014年、2015年及2016年1-3月，公司关联交易情况如下：

### 1、2013年关联交易情况

#### （1）向关联方采购商品、接受劳务

关联方	交易内容	定价原则及决策程序	金额（元）
中房集团北京物业公司长沙分公司	物业服务	根据市场价格协商确定	958,830.66
<b>合计</b>	-	-	<b>958,830.66</b>

#### （2）关联方资金拆借

关联方	拆借金额（元）	起始日	到期日
拆入：			
中国房地产开发集团公司	70,000,000.00	2013-12-10	-
中国房地产开发集团公司	20,000,000.00	2013-12-16	-
中国房地产开发集团公司	300,000,000.00	2013-12-17	-

公司与中房集团签订最高额不超过15.00亿元的资金拆借合同，资金借款期限为1-3年，每笔资金的借款期限根据其实际到账日分别计算，借入的资金用于房地产开发项目投资以及弥补流动资金不足，借款利率根据中国人民银行同期基准贷款利率上浮40.00%确定，结息日为每年12月31日，未支付利息部分从下年1月1日起转入本金计算，截止2013年12月31日累计借入3.9亿元。

#### （3）关键管理人员报酬

项目	2013年发生额（元）
关键管理人员报酬	5,366,819.68

#### （4）关联方资金拆借费用情况

关联方	交易类型	交易内容	定价原则及决策程序	金额(万元)
北京盛世新业房地产有限公司	关联方资金占用	收取关联方资金占用费	经董事会批准	17.56
中国房地产开发集团公司	关联方资金占用	支付关联方资金占用费	经董事会批准	1,602.64

## 2、2014年关联交易情况

### (1) 向关联方采购商品、接受劳务

关联方	交易内容	定价原则及决策程序	金额(元)
中房集团北京物业公司长沙分公司	物业服务	根据市场价格协商确定	967,439.00
合计	-	-	967,439.00

### (2) 关联承包(本公司作为出包方)

承包方	出包资产类型	定价原则及决策程序	出包起始日	出包终止日	2014年确认的出包费金额(元)
中交郴州筑路机械厂	施工合同	根据市场价格确定	2014-12-23	2015-12-31	68,288.00
中交第四公路工程局有限公司	施工合同	根据市场价格确定	-	-	-

长沙兆嘉与中交郴州筑路机械厂于2014年12月签订了合同金额为967,618.00元的6号(第一标段)、2号地块(第一标段)《靠墙扶手及栏板、栏杆、百叶工程》施工合同。截至2014年12月31日,公司预付了68,288.00元。

长沙兆嘉对中房瑞致项目二期1#地块建设项目施工项目总承包工程进行了公开招标,于2014年12月5日确认中交第四公路工程局有限公司为中标单位并发出《中标通知书》,中标金额为290,535,747.54元,并签订了《中房瑞致小区二期1#地块建设项目施工合同》。

### (3) 关联租赁(本公司作为承租人)

出租方	租赁资产种类	2014年确认的租赁费金额(元)
重庆渝富兴盛土地开发有限公司	土地	164,700.00

### (4) 关联担保(本公司作为被担保方)

担保方	担保金额(元)	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
中国房地产开发集团公司	150,000,000.00	2014-4-10	2015-1-09	2015年1月9日归还贷款,担保义务全部解除

2014年4月10日,重庆嘉润取得重庆银海融资租赁有限公司1.5亿元借款,由公司对该笔借款提供连带责任保证担保。同时,中房集团按其持有的重庆嘉润

股权比例（30%）向公司提供反担保。

#### （5）关联方资金拆借

关联方	拆借金额（元）	起始日	到期日	说明
拆入：				
中国房地产开发集团公司	132,300,000.00	2014-7-24	-	合同约定 1-3 年偿还
中国房地产开发集团公司	20,000,000.00	2014-5-22	2014-7-14	已偿还
中国房地产开发集团公司	30,000,000.00	2014-3-5	2014-3-26	已偿还
中国房地产开发集团公司	30,000,000.00	2014-3-10	2014-4-4	已偿还
中国房地产开发集团公司	20,000,000.00	2014-5-22	2014-6-23	已偿还
中国房地产开发集团公司	76,000,000.00	2014-3-26	-	合同约定 1-5 年偿还
中国房地产开发集团公司	171,232,200.00	2014-1-6	-	合同约定 1-5 年偿还
中国房地产开发集团公司	60,000,000.00	2014-12-5	-	合同约定 1-5 年偿还
重庆银海融资租赁有限公司	150,000,000.00	2014-4-10	2015-1-9	-

#### （6）关联方资金拆借费用情况

关联方	交易类型	交易内容	定价原则及决策程序	金额（元）
中国房地产开发集团公司	关联方资金占用	支付关联方资金占用费	经董事会批准	55,545,652.16

#### （7）关键管理人员报酬

项目	2014 年发生额（元）
关键管理人员报酬	4,793,466.00

#### （8）其他关联交易

江苏汇智房地产开发有限公司于 2012 年 11 月 8 日进入清算程序，2014 年 12 月 18 日完成工商注销，清算后剩余资产价值低于 2007 年 5 月 31 日的评估值，需要现金补足，中住地产开发有限公司已按照前述承诺以现金 2,966,452.19 元补足差额，款项已于 2015 年 1 月 21 日到账。

### 3、2015 年关联交易情况

#### （1）购销商品、提供和接受劳务的关联交易

关联方	交易内容	定价原则及决策程序	金额（元）
中房集团北京物业公司长沙分公司	物业服务	根据市场价格协商确定	721,117.00
合计			721,117.00

#### （2）关联承包（本公司作为出包方）

承包方	出包资产类型	定价原则及决策程序	出包起始日	出包终止日	2015 年确认的出包费金额（元）
-----	--------	-----------	-------	-------	-------------------

中交郴州筑路机械厂	房地产存货	市场价格	2014-12-23	2015-12-31	1,237,742.80
-----------	-------	------	------------	------------	--------------

## (3) 关联租赁（本公司作为承租人）

出租方	租赁资产种类	2015年确认的租赁费（元）
重庆渝富兴盛土地开发有限公司	土地租赁	164,700.00

## (4) 关联担保（本公司作为被担保方）

担保方	担保金额（元）	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
中国交通建设集团有限公司	700,000,000.00	2015-8-12	2020-8-12	否

## (5) 关联方资金拆借

关联方	拆借金额（元）	起始日	到期日	说明
拆入：				
中国房地产开发集团有限公司	149,438,730.67	2014-1-6	不超过5年	年利率12%，本期未偿还
中国房地产开发集团有限公司	21,793,469.33	2014-1-6	2015-11-9	本期已偿还
中国房地产开发集团有限公司	76,000,000.00	2014-3-26	不超过5年	年利率12%，本期未偿还
中国房地产开发集团有限公司	60,000,000.00	2014-12-5	不超过5年	年利率12%，本期未偿还
中国房地产开发集团有限公司	28,206,530.67	2014-12-31	2015-11-9	本期已偿还
中国房地产开发集团有限公司	150,000,000.00	2015-1-5	2015-2-10	本期已偿还
中国房地产开发集团有限公司	150,000,000.00	2015-8-19	不超过5年	年利率9.5%，本期未偿还
中国房地产开发集团有限公司	50,000,000.00	2015-8-18	2018-8-18	年利率9.5%，本期未偿还
中国房地产开发集团有限公司	132,300,000.00	2014-7-24	2017-7-24	年利率10%，本期未偿还
中国房地产开发集团有限公司	29,400,000.00	2015-2-13	1-3年	年利率11%，本期未偿还
重庆银海融资租赁有限公司	150,000,000.00	2014-4-10	2015-1-9	本期已偿还
中住地产开发有限公司	78,364,277.61	2015-1-1	2018-12-31	借款年利率为中国人民银行公布的同期银行贷款基准利率上浮40%，债权人由中房集团转为中住地产
中住地产开发有限公司	18,000,000.00	2013-12-17	2016-12-16	借款年利率为中国人民银行公布的同期银行贷款基准利率上浮40%，债权人由中房集团转为中住地产

## (6) 支付资金使用费

关联方	交易类型	交易内容	定价原则及决策程序	金额（元）
中国房地产开发集团有限公司	关联方资金占用	支付关联方资金占用费	经董事会批准	65,007,366.97
重庆银海融资租赁有限公司	关联方资金占用	支付关联方资金占用费	经董事会批准	366,666.66
中住地产开发有限公司	关联方资金占用	支付关联方资金占用费	经董事会批准	28,944,495.58

## (7) 关键管理人员报酬

项目	2015年发生额(万元)
关键管理人员报酬	514.37

## 4、2016年1-3月关联交易情况

## (1) 向关联方购销商品、提供和接受劳务的关联交易

关联方	交易内容	定价原则及决策程序	金额(元)
重庆中交物业管理有限公司	物业管理	根据市场价格协商确定	140,783.78
合计			140,783.78

## (2) 关联承包(本公司作为出包方)

承包方	出包资产类型	定价原则及决策程序	出包起始日	出包终止日	2016年1-3月确认的出包费金额(元)
中交郴州筑路机械厂	房地产存货	市场价格	2014-12-23	2015-12-31	743,818.00

## (3) 关联担保(本公司作为被担保方)

担保方	担保金额(元)	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
中国房地产开发集团有限公司	60,000,000.00	2016-1-25	2017-7-25	否
中国交通建设集团有限公司	700,000,000.00	2015-8-12	2020-8-12	否
中国交通建设集团有限公司	1,000,000,000.00	2016-3-11	2019-3-11	否

## (4) 关联方资金拆借

关联方	拆借金额(元)	起始日	到期日	说明
拆入:				
中国房地产开发集团有限公司	149,438,730.67	2014-1-6	不超过5年	年利率12%，本期未偿还
中国房地产开发集团有限公司	76,000,000.00	2014-3-26	不超过5年	年利率12%，本期未偿还
中国房地产开发集团有限公司	60,000,000.00	2014-12-5	不超过5年	年利率12%，本期未偿还
中国房地产开发集团有限公司	150,000,000.00	2015-8-19	不超过5年	年利率9.5%，本期未偿还
中国房地产开发集团有限公司	50,000,000.00	2015-8-18	2018-8-18	年利率9.5%，本期未偿还
中国房地产开发集团有限公司	132,300,000.00	2014-7-24	2017-7-24	年利率10%，本期未偿还
中国房地产开发集团有限公司	29,400,000.00	2015-2-13	1-3年	年利率11%，本期未偿还
中住地产开发有限公司	78,364,277.61	2015-1-1	2018-12-31	借款年利率为中国人民银行公布的同期银行贷款基准利率上浮40%，债权人由中房集团转为中住地产
中住地产开发有限公司	18,000,000.00	2013-12-17	2016-12-16	借款年利率为中国人民银行公布的同期银行贷款基准利率上浮40%，债权人由中房集团转为中住地产
中交房地产集团有限公司	300,000,000.00	2016-1-25	2017-7-25	年利率7.2%，本期未偿还

## (5) 关联方资金拆借费用情况

关联方	交易类型	交易内容	定价原则及决策程序	金额（元）
中国房地产开发集团有限公司	关联方资金占用	支付关联方资金占用费	经董事会批准	17,557,027.80
中住地产开发有限公司	关联方资金占用	支付关联方资金占用费	经董事会批准	1,619,856.74
中交房地产集团有限公司	关联方资金占用	支付关联方资金占用费	经董事会批准	3,360,000

## (6) 关键管理人员报酬

项目	2016年1-3月发生额（万元）
关键管理人员报酬	41.59

## 5、最近三年及一期各期期末关联方应收应付款项余额

最近三年及一期各期期末，公司与关联方应收应付款项余额如下：

单位：元

往来项目及公司名称	2016-3-31	2015-12-31	2014-12-31	2013-12-31
<b>一、其他应收款</b>				
重庆渝富兴盛土地开发有限公司	75,000.00	75,000.00	75,000.00	-
江苏汇智房地产开发有限公司清算组	-	-	8,452.08	-
中住地产开发有限公司	-	-	2,966,452.19	-
北京盛世新业房地产有限公司	72,578.49	-	-	-
<b>二、预付账款</b>				
中交郴州筑路机械厂	-	-	68,288.00	-
<b>三、应付账款</b>				
湖南华夏投资集团有限公司	-	-	-	23,812,000.00
中交郴州筑路机械厂	17,244.80	17,244.80	-	-
<b>四、其他应付款</b>				
江苏汇智房地产开发有限公司	-	-	-	11,780,859.12
重庆渝富资产经营管理集团有限公司	496,425.68	496,425.68	496,425.68	496,425.68
北京盛世新业房地产有限公司	30,000,000.00	30,000,000.00	-	-
中房海门地产有限公司	-	-	-	76,787,000.00
湖南华夏投资集团有限公司	-	-	-	55,405,800.00
中国房地产开发集团有限公司	273,511.89	-	-	-
<b>五、长期应付款：</b>				
中国房地产开发集团有限公司	647,138,730.67	647,138,730.67	922,019,758.28	627,671,962.37
中住地产开发有限公司	96,364,277.61	96,364,277.61	-	-
中交房地产集团有限公司	300,000,000.00	-	-	-

### （三）关联交易决策

发行人在《关联交易管理制度》中，对关联交易的决策权限、决策程序作了具体规定和安排，采取了必要措施保护其他股东的利益，主要包括：

#### 1、基本原则

公司关联交易应当遵循以下基本原则：

- （1）符合诚实信用的原则；
- （2）公正、公平、公开的原则；
- （3）不损害公司及非关联股东合法权益原则；

公司与关联人之间的关联交易应签订书面协议，协议的签订应当遵循平等、自愿、等价、有偿的原则，协议内容应明确、具体。

#### 2、决策权限

（1）公司与关联自然人发生交易金额在 30 万元以下的事项，由董事会授权经营管理层审批。

（2）公司与关联法人发生交易金额在 300 万元以下，或占公司最近一期经审计净资产绝对值 0.5% 以下的关联交易，由董事会授权经营管理层审批。

（3）公司与关联自然人发生的交易金额在 30 万元以上的关联交易；公司与关联法人发生的交易金额在 300 万元以上，且占公司最近一期经审计净资产绝对值 0.5% 以上的关联交易，应由公司董事会审议，董事会审议结果应当及时披露。

（4）公司与关联人发生的交易（公司获赠现金资产和提供担保除外）金额在 3000 万元以上，且占公司最近一期经审计净资产绝对值 5% 以上的关联交易，除应当及时披露外，还应当聘请具有执行证券、期货相关业务资格的中介机构，对交易标的进行评估或审计，并将该交易提交股东大会审议。

（5）公司或所属企业为关联人提供担保的，不论数额大小，均应当在董事会审议通过后提交股东大会审议。

#### 3、决策程序

（1）公司关联交易事项应事先征求独立董事意见，在得到由二分之一以上独立董事事前认可后，方可提交董事会审议。

（2）公司董事会审议关联交易事项时，关联董事应当回避表决，也不得代

理其他董事行使表决权。该董事会会议由过半数的非关联董事出席即可举行，董事会会议所做决议须经非关联董事过半数通过。出席董事会的非关联董事人数不足三人的，公司应当该交易提交公司股东大会审议。

关联董事包括下列董事或者具有下列情形之一的董事：

- 1) 交易对方；
- 2) 在交易对方任职，或在能直接或间接控制该交易对方的法人或其他组织、该交易对方直接或间接控制的法人或其他组织任职；
- 3) 拥有交易对方的直接或间接控制权的；
- 4) 交易对方或者其直接或间接控制人的关系密切的家庭成员；
- 5) 交易对方或者其直接或间接控制人的董事、监事或高级管理人员的关系密切的家庭成员；
- 6) 中国证监会、深圳证券交易所或者公司认定的因其他原因使其独立的商业判断可能受到影响的人士。

(3) 公司股东大会审议关联交易事项时，下列股东应当回避表决。

- 1) 交易对方；
- 2) 拥有交易对方直接或间接控制权的；
- 3) 被交易对方直接或者间接控制；
- 4) 与交易对方受同一法人或者自然人直接或间接控制的；
- 5) 在交易对方任职，或在能直接或间接控制该交易对方的法人单位或者该交易对方直接或间接控制的法人单位任职的（适用于股东为自然人的）；
- 6) 因与交易对方或者其关联人存在尚未履行完毕的股权转让协议或者其他协议而使其表决权受到限制和影响的；
- 7) 中国证监会或者深交所认定的可能造成公司利益对其倾斜的法人或自然人。

(4) 股东大会审议有关关联交易事项时，关联股东所代表的有表决权的股份数不计入有效表决总数；股东大会决议的公告应当充分披露非关联股东的表决情况。

(5) 股东大会在审议关联交易事项时，主持人应宣布相关关联股东名单，

并就关联股东所代表的有表决权的股份数额、比例以及与公司的关联关系和关联交易的具体事项向大会作出说明，同时还应宣布出席会议的非关联方股东持有或代理表决权股份总数和占公司总股份的比例。表决时，涉及关联交易的各股东，应当回避表决。

(6) 监事会发现公司董事会所作出的关联交易决定有损害公司或者股东权益的，可以向董事会提出质询并向股东大会报告。

(7) 关联交易涉及“提供财务资助”和“委托理财”等事项时，应当以发生额作为披露的计算标准，并按交易事项的类型在连续十二个月内累计计算，经累计计算的发生额达到决策权限第(2)、(3)、(4)条规定标准的，分别适用以上各条的规定。

已按照上述规定履行相关义务的，不再纳入相关的累计计算范围。

(8) 公司在连续十二个月内发生的以下关联交易，应当按照累计计算的原则适用决策权限第(2)、(3)、(4)条的规定。

(一) 与同一关联人进行交易

(二) 与不同关联人进行的与同一交易标的相关的交易

上述同一关联人包括与该关联人同受一主体控制或相互存在股权控制关系的其他关联人。

(9) 公司与关联人进行购买原材料、燃料、动力；销售产品、商品；提供或接受劳务；委托或受托销售的与日常经营相关的关联交易事项，应当按照下述规定进行披露并履行相应审议程序：

1) 对于首次发生的日常关联交易，公司应当与关联人订立书面协议并及时披露，根据协议涉及的交易金额分别适用决策权限第(2)、(3)、(4)条的规定提交董事会或者股东大会审议；协议没有具体交易金额的，应当提交股东大会审议。

2) 已经公司董事会或者股东大会审议通过且正在执行的日常关联交易协议，如果执行过程中主要条款未发生重大变化的，公司应当在定期报告中按要求披露相关协议的实际履行情况，并说明是否符合协议的规定；如果协议在执行过程中主要条款发生重大变化或者协议期满需要续签的，公司应当将新修订或者续签的

日常关联交易协议，根据协议涉及的交易金额分别适用决策权限第（2）、（3）、（4）条的规定提交董事会或者股东大会审议；协议没有具体交易金额的，应当提交股东大会审议。

3) 对于每年发生的数量众多的日常关联交易，因需要经常订立新的日常关联交易协议而难以按照本条第（一）项规定将每份协议提交董事会或者股东大会审议的，公司可以在披露上一年度报告之前，对公司当年度将发生的日常关联交易总金额进行合理预计，根据预计金额分别适用决策权限第（2）、（3）、（4）条的规定提交董事会或者股东大会审议并披露；对于预计范围内的日常关联交易，公司应当在定期报告中予以披露。如果在实际执行中日常关联交易金额超过预计总金额的，公司应当根据超出金额分别适用决策权限第（2）、（3）、（4）条的规定重新提交董事会或者股东大会审议并披露。

（10）公司与关联人进行的下述交易，可以免于按照关联交易的程序进行审议：

- 1) 一方以现金方式认购另一方公开发行的股票、公司债券或企业债券、可转换公司债券或者其他衍生品种；
- 2) 一方作为承销团成员承销另一方公开发行的股票、公司债券或企业债券、可转换公司债券或者其他衍生品种；
- 3) 一方依据另一方股东大会决议领取股息、红利或报酬；
- 4) 深圳证券交易所认定的其他情况。

#### （四）关联方资金拆入情况

报告期，公司各期资金拆入情况如下表所示：

2013 年度				
对手方名称	金额（元）	利率	起始日	到期日
中国房地产开发集团公司	70,000,000.00	银行同期基准贷款利率上浮 40.00%	2013-12-10	1-3 年
中国房地产开发集团公司	20,000,000.00	银行同期基准贷款利率上浮 40.00%	2013-12-16	1-3 年
中国房地产开发集团公司	300,000,000.00	银行同期基准贷款利率上浮 40.00%	2013-12-17	1-3 年
2014 年度				
对手方名称	金额（元）	利率	起始日	到期日
中国房地产开发集团公司	132,300,000.00	10.00%	2014-7-24	1-3 年

中国房地产开发集团公司	20,000,000.00	银行同期基准贷款利率上浮 40.00%	2014-5-22	2014-7-14
中国房地产开发集团公司	30,000,000.00	银行同期基准贷款利率上浮 40.00%	2014-3-5	2014-3-26
中国房地产开发集团公司	30,000,000.00	银行同期基准贷款利率上浮 40.00%	2014-3-10	2014-4-4
中国房地产开发集团公司	20,000,000.00	银行同期基准贷款利率上浮 40.00%	2014-5-22	2014-6-23
中国房地产开发集团公司	76,000,000.00	12.00%	2014-3-26	1-5 年
中国房地产开发集团公司	171,232,200.00	12.00%	2014-1-6	1-5 年
中国房地产开发集团公司	60,000,000.00	12.00%	2014-12-5	1-5 年
重庆银海融资租赁有限公司	150,000,000.00	11.00%	2014-4-10	2015-1-9
2015 年度				
对手方名称	金额（元）	利率	起始日	到期日
中国房地产开发集团有限公司	149,438,730.67	12.00%	2014-1-6	不超过 5 年
中国房地产开发集团有限公司	21,793,469.33	12.00%	2014-1-6	2015-11-9
中国房地产开发集团有限公司	76,000,000.00	12.00%	2014-3-26	不超过 5 年
中国房地产开发集团有限公司	60,000,000.00	12.00%	2014-12-5	不超过 5 年
中国房地产开发集团有限公司	28,206,530.67	12.00%	2014-12-31	2015-11-9
中国房地产开发集团有限公司	150,000,000.00	12.00%	2015-1-5	2015-2-10
中国房地产开发集团有限公司	150,000,000.00	9.50%	2015-8-19	不超过 5 年
中国房地产开发集团有限公司	50,000,000.00	9.50%	2015-8-18	2018-8-18
中国房地产开发集团有限公司	132,300,000.00	10.00%	2014-7-24	2017-7-24
中国房地产开发集团有限公司	29,400,000.00	11.00%	2015-2-13	1-3 年
重庆银海融资租赁有限公司	150,000,000.00	11.00%	2014-4-10	2015-1-9
中住地产开发有限公司	78,364,277.61	中国人民银行公布的同期银行贷款 基准利率上浮 40%	2015-1-1	2018-12-31
中住地产开发有限公司	18,000,000.00	中国人民银行公布的同期银行贷款 基准利率上浮 40%	2013-12-17	2016-12-16
2016 年 1-3 月				
对手方名称	金额（元）	利率	起始日	到期日
中国房地产开发集团有限公司	149,438,730.67	12.00%	2014-1-6	不超过 5 年
中国房地产开发集团有限公司	76,000,000.00	12.00%	2014-3-26	不超过 5 年
中住地产开发有限公司	60,000,000.00	12.00%	2014-12-5	不超过 5 年
中国房地产开发集团有限公司	150,000,000.00	9.50%	2015-8-19	不超过 5 年
中国房地产开发集团有限公司	50,000,000.00	9.50%	2015-8-18	2018-8-18
中国房地产开发集团有限公司	132,300,000.00	10.00%	2014-7-24	2017-7-24
中国房地产开发集团有限公司	29,400,000.00	11.00%	2015-2-13	1-3 年
中住地产开发有限公司	78,364,277.61	中国人民银行公布的同期银行贷款 基准利率上浮 40%	2015-1-1	2018-12-31
中住地产开发有限公司	18,000,000.00	中国人民银行公布的同期银行贷款	2013-12-17	2016-12-16

		基准利率上浮 40%		
中交房地产集团有限公司	300,000,000.00	7.20%	2016-1-25	2017-7-25

公司报告期内的资金拆借均为关联方资金拆借，对于关联方资金拆借公司根据公司《关联交易管理制度》执行。

1、公司与关联自然人发生交易金额在 30 万元以下的事项，由董事会授权经营管理层审批。

2、公司与关联法人发生交易金额在 300 万元以下，或占公司最近一期经审计净资产绝对值 0.5% 以下的关联交易，由董事会授权经营管理层审批。

3、公司与关联自然人发生的交易金额在 30 万元以上的关联交易；公司与关联法人发生的交易金额在 300 万元以上，且占公司最近一期经审计净资产绝对值 0.5% 以上的关联交易，应由公司董事会审议，董事会审议结果应当及时披露。

4、公司与关联人发生的交易（公司获赠现金资产和提供担保除外）金额在 3000 万元以上，且占公司最近一期经审计净资产绝对值 5% 以上的关联交易，除应当及时披露外，还应当聘请具有执行证券、期货相关业务资格的中介机构，对交易标的进行评估或审计，并将该交易提交股东大会审议。

《关联交易管理制度》具体内容见《募集说明书》“第六节 发行人基本情况”之“十三、发行人关联交易情况”之“（三）关联交易决策”。

公司报告期内关联方资金拆借及相应交易定价均按照公司相关制度履行董事会审议或/且履行股东大会审议程序，并按监管机构要求履行上市公司信息披露。拆入的资金主要用于公司子公司房地产项目开发，未用于非经营性用途。公司发行证券募集资金已设立专用账户，与上述资金拆入资金相互隔离，全部用于有权机构审批的用途。

本期债券存续期内，发行人新增关联方资金拆入事项信息披露将按照证监会、交易所的要求在指定的信息媒体上披露。

## 十四、发行人内部管理制度的建立及运行情况

发行人在公司章程中明确了公司董事会与总经理的权利与义务，为实施内部控制制度提供了基础。

根据《公司章程》，发行人内部组织机构的设置由董事会决定；董事会有权

聘任公司总经理、董事会秘书；根据总经理的提名，有权聘任公司副总经理；其他高级管理人员由总经理任命。

发行人自成立以来，已制定了与内部控制相关的有关制度，主要包括：

1、股东会、董事会、监事会制度；

2、经营管理制度。包括：综合管理制度、人力资源制度、财务管理制度、规划发展制度、业务管理制度、风险管理制度、企业文化制度。

报告期内，公司根据《公司法》、《证券法》、《企业内部控制基本规范》及其配套指引的相关规定，积极完善内部控制制度，规范内控制度执行，强化内控制度检查工作，保证了公司各项生产经营管理活动有序进行，提高了经营效率和效果。公司聘请瑞华会计师事务所担任公司 2014 年度内部控制审计机构，出具了标准无保留意见的内部控制审计报告，公司内部控制评价报告及内部控制审计报告已在深圳证券交易所网站公告。

## 十五、发行人信息披露事务及投资者关系管理

发行人为进一步加强与投资者和潜在投资者之间的信息沟通，增进投资者对公司的了解和认同，完善公司治理结构，提升公司投资价值，根据《公司法》、《证券法》、中国证监会《上市公司与投资者关系指引》、《深圳证券交易所股票上市规则》、《公司章程》及其他有关法律、法规和规定，结合公司实际情况，特制定了投资者关系管理制度。

投资者关系管理的基本原则：

（一）充分披露信息原则。除强制的信息披露以外，公司可主动披露投资者关心的其他相关信息。

（二）合规披露信息原则。公司应遵守国家法律、法规及证券监管部门、证券交易所对公司信息披露的规定，保证信息披露真实、准确、完整、及时。在开展投资者关系工作时应注意尚未公布信息及其他内部信息的保密，一旦出现泄密的情形，公司应当按有关规定及时予以披露。

（三）投资者机会均等原则。公司应公平对待公司的所有股东及潜在投资者，避免进行选择性信息披露。

(四) 诚实守信原则。公司的投资者关系工作应客观、真实和准确，避免过度宣传和误导。

(五) 高效低耗原则。选择投资者关系工作方式时，公司应充分考虑提高沟通效率，降低沟通成本。

(六) 互动沟通原则。公司应主动听取投资者的意见、建议，实现公司与投资者之间的双向沟通，形成良性互动。

投资者关系管理的工作内容：

(一) 公司的发展战略，包括公司的发展方向、发展规划、竞争战略和经营方针等；

(二) 法定信息披露及其说明，包括定期报告和临时公告等。

(三) 公司依法可以披露的经营管理信息，包括生产经营状况、财务状况、新产品或新技术的研究开发、经营业绩、股利分配等；

(四) 公司依法可以披露的重大事项，包括公司的重大投资及其变化、资产重组、收购兼并、对外合作、对外担保、重大合同、关联交易、重大诉讼或仲裁、管理层变动以及大股东变化等信息；

(五) 企业文化建设；

(六) 公司的其他相关信息。

## 十六、发行人房地产业务自查及相关承诺情况

### (一) 关于是否涉及闲置土地

发行人依据国发[2008]3号《国务院关于促进节约集约用地的通知》(以下简称“通知”)、国发[2010]10号《国务院关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》(以下简称“国十条”)、国办发[2013]17号《国务院办公厅关于继续做好房地产市场调控工作的通知》(以下简称“国五条”)、国发[2010]10号《国务院关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》(以下简称“10号文”)、国办发[2013]17号《国务院办公厅关于继续做好房地产市场调控工作的通知》(以下简称“17号文”)及其他法律、法规和规范性文件的规定，对公司及其下属直接或间接控股子公司完工、在建、拟建房地产开发项目的土地使用情况及项目开发

情况进行了自查，出具了自查报告。

经自查，发行人认为截至自查报告出具日发行人及其直接或间接控股子公司的完工、在建、拟建房地产开发项目土地的使用不存在闲置土地和炒地行为等违法违规行为，发行人的完工、在建项目已按规定取得商品房预售许可证，履行了房源和价格备案手续，一次性公开全部房源，按照申报价格明码标价对外销售，在销售过程中，不存在捂盘惜售、囤积房源、哄抬房价的情形，发行人拟建项目仍处于总体规划阶段，未曾出现因违反《通知》、《国十条》、《国五条》、《10号文》、《17号文》及其他法律、法规和规范性文件的规定被房地产主管机关行政处罚的情形。

## （二）相关承诺

发行人董事、监事、高级管理人员、控股股东均已承诺：发行人及下属公司在自查范围内如存在未披露的土地闲置、捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为，对公司和投资者造成损失的，将承担相应的赔偿责任。

## 第五节 发行人的资信状况

### 一、发行人获得主要贷款银行的授信情况、使用情况

公司与建设银行等多家商业银行建立了良好的合作关系，截至 2016 年 3 月 31 日，公司获得的银行授信总额为人民币 9.80 亿元，其中尚未使用的授信额度为人民币 2.68 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

最近三年及一期公司与主要客户发生业务往来时，未发生过严重违约现象。

### 三、最近三年及一期发行的债券、其他债务融资工具以及偿还情况

债券名称	发行规模 (亿元)	债券余额 (亿元)	发行利率	期限	起息日	到期日	备注
15 中房债	7.00	7.00	4.22%	5 年	2015-8-12	2020-8-12	存续
16 中房私	10.00	10.00	4.00%	3 年，附第 2 年末 发行人上调票面 利率选择权及投 资者回售选择权	2016-3-11	2019-3-11	存续

截至 2016 年 3 月 31 日，“15 中房债”和“16 中房私”尚未开始支付利息。

### 四、本次发行后的累计公司债券余额及其占发行人最近一期净资产的比例

本期债券经中国证监会核准并全部发行后，公司的累计公司债券余额不超过 21.7 亿元（含 21.7 亿元），占公司 2016 年 3 月 31 日未经审计的合并财务报表口径净资产的比例为 73.21%，其中，公司公开发行的累计公司债券余额不超过 11.7 亿元（含 11.7 亿元），占公司 2016 年 3 月 31 日未经审计的合并财务报表口径净

资产的比例为 39.47%。

## 五、最近三年的主要财务指标

报告期内，公司合并报表口径主要财务指标如下：

财务指标	2015年12月31日 /2015年度	2014年12月31日 /2014年度	2013年12月31日 /2013年度
流动比率	3.55	5.40	4.59
速动比率	0.77	0.59	1.20
资产负债率（%）	63.44	51.55	39.54
利息倍数	0.28	0.76	2.27
贷款偿还率（%）	100	100	100
利息偿付率（%）	100	100	100

注 1：上述财务指标均以合并报表口径进行计算。

注 2：上述财务指标计算公式如下：

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=总负债÷总资产×100%

利息倍数=（利润总额+计入财务费用的利息支出）/（计入财务费用的利息支出+资本化利息支出）

贷款偿还率=实际贷款偿还额/应偿还贷款额

利息偿付率=实际支付利息/应付利息

## 第六节 财务会计信息

本节的财务会计数据及有关分析说明反映了本公司截至 2013 年 12 月 31 日、2014 年 12 月 31 日、2015 年 12 月 31 日及 2016 年 3 月 31 日的财务状况和本公司 2013 年度、2014 年度、2015 年度以及 2016 年 1-3 月的经营成果和现金流量。瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）对本公司 2013 年度、2014 年度和 2015 年度财务报告进行了审计，并出具了标准无保留意见的瑞华审字[2014]01610002 号《审计报告》、瑞华审字[2015]01610003 号《审计报告》和瑞华审字[2016]01610004 号《审计报告》。公司 2016 年 1-3 月财务报告未经审计。

中瑞岳华会计师事务所（特殊普通合伙）与国富浩华会计师事务所（特殊普通合伙）于 2013 年 4 月进行了合并，合并后会计师事务所更名为瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）。原中瑞岳华会计师事务所（特殊普通合伙）执业证书和证券、期货相关业务资格许可证持有人名称相应变更为瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）。根据有关法律法规的规定，中瑞岳华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的审计报告合法有效。

除有特别注明外，募集说明书及本摘要中 2013 年、2014 年和 2015 年财务数据引自公司经审计的 2013 年度、2014 年度、2015 年度的财务报告，2016 年 1-3 月财务数据引自公司未经审计的 2016 年 1-3 月的财务报表。

### 一、最近三年及一期的财务指标

#### （一）主要财务指标

## 1、合并报表口径

报告期内，公司合并报表口径主要财务指标如下：

财务指标	2016年3月31日 /2016年1-3月	2015年12月31日 /2015年度	2014年12月31日 /2014年度	2013年12月31日 /2013年度
流动比率	3.69	3.55	5.40	4.59
速动比率	0.84	0.77	0.59	1.20
资产负债率(%)	68.69	63.44	51.55	39.54
债务资本比率(%)	59.06	51.93	43.27	24.55
全部债务(万元)	427,643.50	320,969.47	225,001.98	91,387.20
归属于母公司股东的每股净资产(元)	5.73	5.75	5.67	5.44
利息倍数	-0.03	0.28	0.76	2.27
贷款偿还率(%)	100	100	100	100
利息偿付率(%)	100	100	100	100
营业毛利率(%)	24.20	24.44	32.26	30.86
总资产报酬率(%)	-0.01	0.99	2.34	2.03
EBITDA(万元)	151.18	8,515.76	13,528.14	8,404.95
EBITDA全部债务比	0.0004	0.03	0.06	0.09
EBITDA利息保障倍数	0.03	0.34	0.82	2.51
应收账款周转率(次)	501.67	4,668.92	2,812.14	3,092.29
存货周转率(次)	0.02	0.15	0.11	0.23
每股经营活动产生的现金流量净额(元)	0.79	-1.96	-4.65	-5.35
每股净现金流量(元)	4.27	0.43	-0.62	-0.21
基本每股收益(元)	-0.019	0.10	0.25	0.20
扣除非经常性损益后的基本每股收益(元)	-0.019	0.10	0.08	0.31
加权平均净资产收益率(%)	-0.19	1.68	4.59	3.80
扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率(%)	-0.19	1.66	1.46	5.76

## 2、母公司报表口径

报告期内，公司母公司报表口径主要财务指标如下：

财务指标	2016年3月31日	2015年12月31日	2014年12月31日	2013年12月31日
流动比率	3.86	1.34	0.15	1.86

速动比率	3.86	1.34	0.15	1.86
资产负债率(%)	52.14	47.01	20.26	30.47
<b>财务指标</b>	<b>2016年度13月</b>	<b>2015年度</b>	<b>2014年度</b>	<b>2013年度</b>
应收账款周转率(次)	-	-	-	-
存货周转率(次)	-	-	-	-

注 1: 发行人母公司无应收账款、存货, 因此未计算应收账款周转率、存货周转率

注 2: 上述财务指标计算公式如下:

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=总负债÷总资产×100%

债务资本比率=全部债务/(全部债务+所有者权益)

全部债务=短期借款+长期借款+长期应付款+应付债券+一年内到期的非流动负债

归属于母公司股东的每股净资产=归属于母公司股东权益÷期末股本总额

利息倍数=(利润总额+计入财务费用的利息支出)/(计入财务费用的利息支出+资本化利息支出)

贷款偿还率=实际贷款偿还额/应偿还贷款额

利息偿付率=实际支付利息/应付利息

营业毛利率=(营业收入-营业成本)/营业收入×100%

总资产报酬率=(利润总额+计入财务费用的利息支出)/((本年资产总额+上年资产总额)/2)×100%

EBITDA=利润总额+计入财务费用的利息支出+固定资产折旧+摊销

EBITDA 全部债务比=EBITDA/全部债务

EBITDA 利息保障倍数=EBITDA/(资本化利息+计入财务费用的利息支出)

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

每股经营活动产生的现金流量净额=经营活动产生的现金流净额÷期末股本总额

每股净现金流量=现金及现金等价物净增加额÷期末股本总额

基本每股收益、扣除非经常性损益后的基本每股收益、加权平均净资产收益率与扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率根据中国证监会《公开发行证券公司信息披露编报规则第 9 号——净资产收益率和每股收益的计算及披露》(2010 修订)的规定计算。

## （二）非经常性损益

根据中国证监会发布的《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第1号—非经常性损益》（2008年修订）的规定，公司最近三年及一期非经常性损益明细如下表所示：

单位：元

非经常性损益项目	2016年1-3月	2015年度	2014年度	2013年度
非流动资产处置损益	-	-9,552.13	114,092.42	1,591,385.04
越权审批，或无正式批准文件，或偶发的税收返还、减免	-	-	50,000.00	-
计入当期损益的政府补助，但与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外	-	-	-	-
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	-	-	-	175,638.07
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益	-	-	-	-
非货币性资产交换损益	-	-	-	-
委托他人投资或管理资产的损益	-	-	-	-
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备	-	-	-	-
债务重组损益	-	-	-	-
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等	-	-	-	-
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益	-	-	-	-
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益	-	-	-	-
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益	-	-	-	-
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	-	-	68,643,816.23	-
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	-	-	-	-

非经常性损益项目	2016年1-3月	2015年度	2014年度	2013年度
对外委托贷款取得的损益	-	-	-	-
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益	-	-	-	-
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响	-	-	-	-
受托经营取得的托管费收入	-	-	-	-
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-187,277.05	275,176.82	-130,420.81	-54,286,519.01
其他符合非经常性损益定义的损益项目	-	-	-	-
减：所得税影响额	-46,819.25	66,406.17	17,143,786.34	-13,168,544.50
减：少数股东权益影响额（税后）	-88,270.47	14,626.25	-69,443.28	-8,318,870.00
<b>合计</b>	<b>-52,187.33</b>	<b>184,592.27</b>	<b>51,603,144.78</b>	<b>-31,032,081.40</b>

## 二、发行本期公司债券后发行人资产负债结构的变化

本期债券发行后将引起公司资产负债结构的变化。假设公司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2016年3月31日；
- 2、假设不考虑融资过程中产生的所有由发行人承担的相关费用，本期债券募集资金净额为4.7亿元；
- 3、本期债券募集资金拟用于补充流动资金；
- 4、假设本期债券在2016年3月31日完成发行；
- 5、假设财务数据基准日与本次公司债券发行完成日之间不发生重大资产、负债、权益变化。

基于以上假设，本次债券发行对发行人资产负债结构的影响如下：

### （1）对合并口径资产负债结构的影响

单位：万元

项目	2016年3月31日 (发行前)	2016年3月31日 (发行后)	增减变动
流动资产	924,562.59	971,562.59	47,000.00
非流动资产	22,280.84	22,280.84	-
资产总计	946,843.43	993,843.43	47,000.00
流动负债	250,650.79	250,650.79	-
非流动负债	399,770.25	446,770.25	47,000.00

项目	2016年3月31日 (发行前)	2016年3月31日 (发行后)	增减变动
负债合计	650,421.04	697,421.04	47,000.00
资产负债率	68.69%	70.17%	1.48%

## (2) 对母公司口径资产负债结构的影响

单位：万元

项目	2016年3月31日 (发行前)	2016年3月31日 (发行后)	增减变动
流动资产	49,427.37	96,427.37	47,000.00
非流动资产	380,983.54	380,983.54	-
资产总计	430,410.91	477,410.91	47,000.00
流动负债	12,808.63	12,808.63	-
非流动负债	211,600.24	258,600.24	47,000.00
负债合计	224,408.87	271,408.87	47,000.00
资产负债率	52.14%	56.85%	4.71%

## 第七节 募集资金运用

### 一、募集资金运用的具体安排

根据《管理办法》的相关规定，结合公司财务状况和未来资金需求，经公司第六届董事会第四十九次会议审议通过，并经 2015 年第六次临时股东大会批准，公司拟向中国证监会申请发行不超过 4.7 亿元（含 4.7 亿元）公司债券，本期债券募集资金拟用于补充流动资金。

本次债券计划发行总规模为不超过人民币 4.7 亿元（含 4.7 亿元），不分期发行。在股东大会批准的用途范围内，本期债券募集资金将用于补充公司流动资金，在债券存续期内不得变更。

本期债券募集资金用于补充流动资金，以满足公司业务运营和拓展的需要，有助于进一步改善公司财务状况、优化资本结构。本公司目前主要从事房地产开发与销售业务。由于房地产项目规模较大，且回款周期长、资源占用大，公司需要准备大量的流动资金以应对项目所需的资金周转，保证项目的运转和开发。为满足公司业务运营和拓展的需要，公司需补充流动资金，本次募集资金将用于项目开发过程的配套流动资金和销售等环节的资金周转需求及其他日常营运所需流动资金。

### 二、募集资金运用对公司财务状况的影响

假设公司相关财务数据模拟调整的基准日为 2016 年 3 月 31 日；不考虑融资过程中产生的所有由本公司承担的相关费用，本次债券募集资金净额为 4.7 亿元；按上述计划补充公司流动资金。基于上述假设，本次债券发行对本公司财务状况的影响如下：

#### （一）优化公司债务结构

以 2016 年 3 月 31 日公司财务数据为基准，假设本期债券全部发行完成且募集资金用于补充流动资金，在不考虑融资过程中所产生相关费用的情况下，本公司合并财务报表的资产负债率水平将由发行前的 68.69% 增加至发行后的

70.17%；母公司财务报表的资产负债率水平将由发行前的 52.14%增加至发行后的 56.85%；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 61.46%增至 64.06%，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的 94.29%增至 95.28%，由于长期债务融资比例有较大幅度的提高，公司债务结构将得到一定的改善。

## （二）提升公司短期偿债能力

以 2016 年 3 月 31 日公司财务数据为基准，假设本期债券全部发行完成且用于补充流动资金，在不考虑融资过程中所产生相关费用的情况下，公司合并财务报表的流动比率和速动比率将由发行前的 3.69 和 0.84 增加至发行后的 3.88 和 1.03，均有所提高，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）提高公司运营的稳定性，增强公司抗风险能力

目前公司的主要融资来源是银行贷款，在银行信贷紧缩的情况下，日常营运资金的来源和成本都存在较大的不确定性，有可能影响公司经营稳定性。通过本次发行，公司可获得中长期的稳定的经营资金，为公司未来的发展提供良好的资金保障，将大大降低信贷政策变化给公司资金来源带来的不确定性，增强公司抗风险能力，有利于公司持续稳定的发展。

# 三、一年内公开发行债券募集资金使用情况

根据《关于核准中房地产股份有限公司公开发行公司债的批复》（证监许可[2015]1174号）核准，公司于 2015 年 8 月 12 日向社会公开发行面值总额为 7 亿元的中房地产股份有限公司 2015 年公司债券（以下简称“15 中房债”），发行工作已于 2015 年 8 月 14 日结束。根据《中房地产股份有限公司公开发行 2015 年公司债券募集说明书》约定，在股东大会批准的用途范围内，本期债券募集资金中 1 亿元拟用于偿还公司子公司借款，调整债务结构；剩余募集资金 6 亿元用于补充公司流动资金。截至 2016 年 3 月 31 日，“15 中房债”募集资金使用情况如下：

### （一）偿还公司子公司借款，调整债务结构

根据公司已披露的“15中房债”募集资金使用计划，拟将募集资金中1亿元用于偿还公司子公司借款，具体如下：

单位：万元

序号	借款人	贷款银行	借款合同编号	借款期限	借款金额	计划使用募集资金还款金额
1	长沙中住兆嘉房地产开发有限公司	中国建设银行股份有限公司长沙湘江支行	12733-120427-5000YYB	2012.4-2015.4	2,000	2,000
2	长沙中住兆嘉房地产开发有限公司	中国建设银行股份有限公司长沙湘江支行	12733-120427-5000YYB	2012.4-2015.4	5,000	5,000
3	长沙中住兆嘉房地产开发有限公司	中国建设银行股份有限公司长沙湘江支行	12733-120427-5000YYB	2012.4-2015.4	3,000	3,000
合计					10,000	10,000

为确保及时履行还款义务，长沙兆嘉已于上述借款到期日前根据借款协议以自筹资金先行偿还。经公司第六届董事会第四十七次会议审议通过，公司向长沙兆嘉借出2亿元。根据公司与长沙兆嘉签署的《借款合同》及《借款补充合同》约定，其中1亿元用于置换上述已先行偿还银行借款的自筹资金，资金来源为“15中房债”募集资金。截至2015年9月30日，上述1亿元募集资金已支付至长沙兆嘉并按约定置换已先行偿还银行借款的自筹资金。

## （二）补充流动资金

根据公司已披露的“15中房债”募集资金使用计划，拟将归还银行借款以后的剩余募集资金用于补充流动资金，以满足公司业务运营和拓展的需要。截至2015年9月30日，上述剩余募集资金已全部按约定补充流动资金。

综上所述，截至2015年9月30日，“15中房债”所有募集资金已全部使用完毕，符合15中房债募集说明书中约定的用途。

## 第八节 备查文件

本募集说明书摘要供投资者查阅的有关备查文件如下：

- （一）发行人最近三年财务报告与审计报告，最近一期会计报表；
- （二）联席主承销商出具的核查意见；
- （三）法律意见书；
- （四）资信评级报告；
- （五）中国证监会核准本次发行的文件；
- （六）债券受托管理协议；
- （七）债券持有人会议规则；
- （八）担保协议和担保函；
- （九）担保人经审计的最近一年的财务报告。

在本期债券发行期内，投资者可至本公司及联席主承销商处查阅本募集说明书及上述备查文件，或访问深圳证券交易所网站（<http://www.szse.cn>）和巨潮资讯网（[www.cninfo.com.cn](http://www.cninfo.com.cn)）查阅募集说明书及摘要。

（本页无正文，为《中房地产股份有限公司 2016 年面向合格投资者公开发行公司债券募集说明书摘要》之盖章页）

中房地产股份有限公司

2016 年 7 月 12 日