

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

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)

募集说明书签署日：2016 年 7 月 1 日

发行人声明

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）》及其他现行法律、法规的规定，并结合发行人的实际情况编制。

发行人全体董事、监事、高级管理人员承诺，截至本募集说明书封面载明的签署日期，本募集说明书及其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本募集说明书及其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。联席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，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，请认真阅读本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本募集说明书中列明的信息或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期债券时，应审慎考虑本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,并仔细阅读本募集说明书中“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%。截至本募集说明书签署日,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,均视作同意本募集说明书、《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	287,500,000.00	852,000,000.00	1,456,003,008.28	1,680,673,698.85	4,276,176,707.13

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，截至本募集说明书签署日，“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	15
第一节 发行概况	18
一、本次发行的基本情况.....	18
二、本次债券发行的有关机构.....	21
三、本公司与本次发行有关的中介机构、人员的利害关系.....	24
四、认购人承诺.....	25
第二节 风险因素	26
一、与本期债券相关的投资风险.....	26
二、发行人的相关风险.....	28
第三节 发行人及本期债券的资信状况	34
一、本期公司债券信用评级情况.....	34
二、信用评级报告的主要事项.....	34
三、发行人的资信情况.....	36
第四节 担保	38
一、担保人基本情况.....	38
二、担保的授权情况.....	41
三、担保函的主要内容.....	41
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.....	43
第五节 偿债计划及其他保障措施	44
一、偿债计划.....	44
二、偿债资金来源.....	44
三、偿债保障措施.....	44

四、违约责任及解决措施.....	47
第六节 发行人基本情况	49
一、发行人概况.....	49
二、发行人设立、实际控制人变化及重大资产重组情况.....	50
三、发行人股本情况.....	51
四、发行人重要权益投资情况.....	52
五、发行人控股股东及实际控制人的基本情况.....	54
六、发行人董事、监事及高级管理人员的情况.....	57
七、发行人业务及主要产品情况.....	60
八、发行人所在行业情况.....	70
九、发行人的竞争优势.....	86
十、发行人法人治理结构及其运行情况.....	88
十一、发行人合法合规经营情况.....	92
十二、发行人独立性情况.....	92
十三、发行人关联交易情况.....	93
十四、发行人内部管理制度的建立及运行情况.....	105
十五、发行人信息披露事务及投资者关系管理.....	106
十六、发行人房地产业务自查及相关承诺情况.....	107
第七节 财务会计信息	109
一、最近三年及一期的财务报表.....	109
二、报告期内合并报表范围的变化情况.....	122
三、最近三年及一期的主要财务指标.....	122
四、管理层讨论与分析.....	126
五、有息债务分析.....	157
六、发行本期公司债券后发行人资产负债结构的变化.....	158
七、其他重要事项.....	159
第八节 募集资金运用	170
一、募集资金运用的具体安排.....	170

二、募集资金运用对公司财务状况的影响.....	170
三、一年内公开发行债券募集资金使用情况.....	171
第九节 债券持有人会议	173
一、债券持有人行使权利的形式.....	173
二、债券持有人会议规则.....	173
第十节 债券受托管理人	184
一、债券受托管理人.....	184
二、《债券受托管理协议》主要内容.....	185
第十一节 发行人、中介机构及相关人员声明	197
第十二节 备查文件	207

释 义

在本募集说明书中，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	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

截至本募集说明书签署之日，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）接受本募集说明书对本期债券项下权利义务的所有规定并受其约束；
- （二）接受本募集说明书对担保安排的约定；
- （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 风险因素

投资者在评价和投资本期债券时，除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、与本期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、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。

（二）流动性风险

本期债券发行结束后，本公司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，本公司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，本公司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。

（三）偿付风险

虽然本公司目前经营和财务状况较好，但在本期债券存续期内，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期债券本息,从而使投资者面临一定的偿付风险。

(四) 本期债券安排所特有的风险

为了充分保障本期债券持有人的利益,本公司已根据实际情况安排了偿债保障措施来保障本期债券按时还本付息。但在本期债券存续期内,可能由于不可控的市场、政策、法律法规变化等因素导致目前拟定的偿债保障措施不能完全或无法完全得到履行,进而影响本期债券持有人的利益。

(五) 资信风险

公司在最近三年及一期与主要客户发生的重要业务往来中,未曾发生任何重大违约。在未来的业务经营中,公司亦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。但在本期债券存续期内,本公司自身的相关风险或市场环境等不可控制的因素,可能导致公司资信状况发生不利变化,进而影响本期债券本息的按期兑付。

(六) 担保风险

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。

在本次债券存续期内,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次债券履行其应承担的担保责任,甚至丧失履行其为本次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。

(七) 评级风险

经联合信用评级有限公司综合评估,本公司的主体长期信用等级为AA,本期债券的信用等级为AAA。资信评级机构对公司本期债券的信用评级并不代表资信评级机构对本期债券的偿还做出了任何保证,也不代表其对本期债券的投资

价值做出了任何判断。

虽然公司目前资信状况良好,但在本期债券存续期内,公司无法保证主体长期信用评级和本期债券的信用评级不会发生负面变化。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有一定几率发生波动从而可能给本期债券的投资者造成损失。

二、发行人的相关风险

(一) 财务风险

1、经营业绩波动的风险

2016年1-3月、2015年、2014年和2013年,公司实现归属于母公司所有者的净利润金额分别为-560.27万元、2,842.40万元、7,565.39万元和6,026.74万元。报告期内,公司经营业绩存在一定的波动性,2016年一季度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等原因,本公司出现亏损。由于近年来国家陆续出台了土地、税收、信贷等政策对房地产行业进行调控,受国家宏观调控政策和市场需求等因素的影响,公司未来经营业绩可能发生较大幅度波动,对发行人的持续稳定发展和持续盈利能力带来一定的风险。

2、经营活动产生的现金流量净额为负的风险

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。

3、负债率提高的风险

公司近年来资产负债率整体有所上升,截至2016年3月31日,公司合并报表口径的资产负债率为68.69%。公司本次债券发行成功后,资产负债率水平会有一定程度的提高,如果发生资金周转困难,可能对本次债券本息的及时偿付产

生一定的不利影响。

4、流动资产中存货变现的风险

最近一期发行人流动资产构成情况如下表：

单位：万元

项目	2016年3月31日	
	金额	占比
货币资金	192,259.04	20.79%
应收账款	21.58	0.00%
预付款项	3,285.02	0.36%
其他应收款	5,248.30	0.57%
存货	713,783.53	77.20%
一年内到期的非流动资产	3.16	0.00%
其他流动资产	9,961.96	1.08%
流动资产合计	924,562.59	100.00%

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。

5、存货减值风险

截至 2016 年 3 月 31 日，公司存货（合并财务报表口径）共计 71.38 亿元，占发行人资产总额的 75.39%。公司存货的主要组成部分是房地产项目开发成本和开发产品，在房地产市场激烈竞争和宏观调控的大环境下，存货的市场销售价格面临波动的风险。根据公司采取的会计政策，存货按账面价值和可变现净值孰低原则计价，当存货的账面价值高于可变现净值时，将对差额部分计提存货减值准备，为此可能对本公司的盈利能力产生不利影响。如果影响存货减值的因素在短期内没有发生变化，可能使得存货的变现能力也受到不利影响，进而影响公司的经营活动现金流量。

6、公司利润下滑风险

2016 年 1-3 月、2015 年、2014 年和 2013 年，公司净利润分别为-727.40 万元、2,778.43 万元、6,726.92 万元和 4,694.55 万元。2015 年公司净利润较上年下

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。但 2016 年一季度，公司净利润为负，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。如果公司利润持续下滑，将会对偿债能力产生不利影响。

7、对外担保风险

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兆嘉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以持有的长沙兆嘉股权比例（合计 80%）提供股权质押担保，长沙兆嘉另一股东中房集团按其持有的长沙兆嘉股权比例（20%）提供股权质押担保。按照房地产经营惯例，公司为商品房承购人提供抵押贷款担保，担保类型为阶段性担保，截至 2016 年 3 月 31 日，公司共承担的阶段性担保金额为人民币约 14.09 亿元。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连带责任，对发行人生产经营带来不利影响。

8、新增借款超过上年末净资产的百分之二十的风险

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。

（二）经营风险

1、宏观经济、行业周期的风险

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。

2、项目开发投资大、环节多、周期长的风险

房地产项目开发具有开发过程复杂、周期长、投入资金量大、涉及部门和协作单位多等特点，并具有较强的地域特征。从市场调研、投资决策、土地获取、市场定位、项目策划、规划设计、建材采购、建设施工、销售策划、广告推广，到销售服务和物业管理等整个过程中，涉及规划设计单位、建筑施工单位、广告公司、建材供应商、物业管理等多家合作单位。房地产项目开发过程，需要接受发改委、国土资源、规划、城建、环保、交通、人防及园林等多个政府部门的审批和监管，以上因素使得公司对开发工程的进度、质量、投资、营销控制的难度较大，一旦某个环节出现问题，就会对整个项目开发产生影响，从而导致公司营业成本增加、收益降低甚至出现亏损。

3、土地、原材料、劳动力成本上升风险

近年来，由于经济的持续增长以及竞争加剧等因素，作为房地产企业主要成本的土地价格和其他生产要素价格上涨，加大了房地产企业盈利增长的难度。房地产项目的开发周期较长，在项目开发过程中，土地成本、原材料价格、劳动力工资等生产要素价格的波动，原有设计方案的改变以及施工企业的成本控制能力等因素都会在一定程度上影响到项目的开发成本，从而影响公司的盈利能力。

4、工程质量风险

在房地产项目的开发过程中，如果产品的设计质量、施工质量不能满足客户需求，可能会给楼盘的销售及公司的品牌形象造成负面影响；如果发生重大质量问题，则不但会严重影响楼盘的销售进度，更会对公司的品牌造成重大损害；如果管理不到位或承包商未能保证项目的开发进度和开发质量，也会给公司带来产

品延期交付和质量风险。

5、销售风险

房地产开发项目的销售情况受项目定位、规划设计、营销策划、销售价格、竞争楼盘的供应情况等多种因素影响。尽管公司拥有丰富的房地产开发与销售经验，但由于房地产开发项目的周期较长、市场需求多元化、市场竞争环境复杂等因素，公司不能保证所开发的产品完全符合市场需要并且销售顺畅。

此外，由于住房属于居民消费中特殊的大宗商品，在房地产行业不景气或购房人预期房价下跌的情况下，购房人往往出现延迟购买、延迟付款的现象，这会进一步抑制公司产品的销售，给公司的经营带来困难。

（三）管理风险

1、公司治理的风险

公司已经建立了较为健全的上市公司治理结构和符合《企业内部控制基本规范》规定的内部控制制度。但随着国家经济体制改革的不断深化，资本市场监管力度的不断加强，如果公司不能根据该等变化进一步健全、完善和调整管理模式及制度，可能会影响公司的持续发展。

2、跨地区经营的管理风险

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。

3、人力资源管理的风险

公司一直致力于培养和锻炼人才，经过多年来的发展，公司已储备了一批管理人才和技术人才。但总体来说，公司人力资源开发、人才培养和培训工作系统性不强，培训课程体系尚未完成，薪酬体系仍有待进一步完善，员工激励有待进一步强化，人力资源问题已一定程度地制约着公司未来的发展。

（四）政策风险

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。

第三节 发行人及本期债券的资信状况

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

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、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

第四节 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	158,927,844,686.68	

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》和本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。具体安排见本募集说明书“第九节 债券持有人会议”、“第十节 债券受托管理人”。

第五节 偿债计划及其他保障措施

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

一、偿债计划

本期债券的起息日为2016年7月6日，在存续期内每年付息一次，最后一期利息随本金的兑付一起支付。

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）。

本期债券到期一次还本。本期债券的兑付日为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）。

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债券登记机构的相关规定办理。

二、偿债资金来源

本期债券的还款资金来源主要为公司房地产销售回款。2016年1-3月，发行人销售商品、提供劳务收到的现金为56,757.14万元，同比增长212.14%，销售回款情况较往年大幅改善。随着公司房地产业务未来持续发展，在本期债券存续期内公司房地产销售回款预计将持续增加，可以对本期债券还款形成有力保障。

三、偿债保障措施

为了充分、有效地维护债券持有人的利益，公司为本期债券的按时、足额偿付制定了一系列工作计划，包括拓宽融资渠道、切实做到专款专用、设立专门的偿付工作小组、充分发挥债券受托管理人的作用、严格履行信息披露义务、公司

承诺等，努力形成一套确保债券安全付息、兑付的保障措施。

（一）设立募集资金专户专款专用

发行人开立募集资金专户专项用于募集资金款项的接收、存储及划转活动，将严格按照募集说明书披露的资金运用，确保专款专用。

（二）设立专项偿债账户

1、资金来源

本期债券的偿债资金将主要来源于本公司日常经营所产生的现金流。

2、提取时间、频率及金额

发行人应确保在不迟于本期债券每个付息日前三个工作日内，专项偿债账户的资金余额不少于应偿还本期债券的当期应付利息金额。

发行人应确保在不迟于本期债券本金兑付日前三个工作日内，专项偿债账户的资金余额不少于本期债券当期应付本金与利息之和。

3、管理方式

发行人指定专人负责专项偿债账户及其资金的归集、管理工作，负责协调本期债券本息的偿付工作。发行人其他相关部门配合财务部门在本期债券兑付日所在年度的财务预算中落实本期债券本息的兑付资金，确保本期债券本息如期偿付。

发行人将做好财务规划，合理安排好筹资计划，同时加强对应收款项的管理，增强资产的流动性，保证发行人在兑付日前能够获得充足的资金用于向债券持有人清偿全部到期应付的本息。

4、监督安排

专项偿债账户内资金专门用于本期债券本息的兑付，除此之外不得用于其他用途。本期债券受托管理人应对专项偿债账户资金的归集情况进行检查。

5、信息披露

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和债券受托管理人的监督，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。

（三）制定《债券持有人会议规则》

公司已按照《管理办法》的要求制定了《债券持有人会议规则》，约定债券持有人通过债券持有人会议行使权利的范围、程序和其他重要事项，为保障本期公司债券本息及时足额偿付作出了合理的制度安排。有关《债券持有人会议规则》，具体情况请参见本募集说明书“第九节 债券持有人会议”。

（四）设立专门的偿付工作小组

公司将指定专门部门负责协调本期债券的偿付工作，并通过公司其他相关部门在每年的财务预算中落实安排本期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。在每期公司债券利息和本金偿付日之前的15个工作日内，公司将专门成立偿付工作小组，负责利息和本金的偿付及与之相关的工作。

（五）中交集团为本期债券提供保证担保

中交集团为公司本次债券发行出具了《担保函》，为公司本次发行不超过4.7亿元（含4.7亿元）公司债券提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。

（六）制定并严格执行资金管理计划

本期债券发行后，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，并将根据债券本息未来到期应付情况制定资金运用计划，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。

（七）聘请受托管理人

本期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。

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承诺履行情况，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根据《债券受托管理协议》采取其他必要的措施。有关债券受托管理人的权利和义务，具体情况请参见本募

集说明书“第十节 债券受托管理人”。

（八）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和债券受托管理人的监督，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。

（九）公司承诺

根据公司于2015年9月2日召开的董事会及于2015年9月18日召开的股东大会审议通过的关于发行公司债券的有关决议，股东大会授权董事会在出现预计不能按期偿付本期债券本息或者在本期债券到期时未能按期偿付债券本息时，将至少采取如下措施：

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

四、违约责任及解决措施

（一）构成债券违约的情形、违约责任及其承担方式

当本公司未按时支付本期债券的本金、利息和/或逾期利息，或发生其他违约情况时，对于逾期未付的利息或本金，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。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。

（二）发生违约后的争议解决机制

公司保证按照本期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期债券利息及兑付本期债券本金。当本公司未按时支付本期债券的本金和/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，包括采取一切可行的救济措施。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。

对因上述情况引起的任何争议，首先应在争议各方之间协商解决。协商不能达成一致意见的，任一方有权向中国国际经济贸易仲裁委员会提请仲裁，适用申请仲裁时该会现行有效的仲裁规则。仲裁地点在北京，仲裁裁决是终局的，对各方均具有法律约束力。在仲裁过程中，除协议双方有争议的、正在进行仲裁的事项外，双方仍应继续履行《债券受托管理协议》中的其他条款。

第六节 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
	总计	50,000,000	100.00

（二）发行人最近三年内实际控制人变化情况

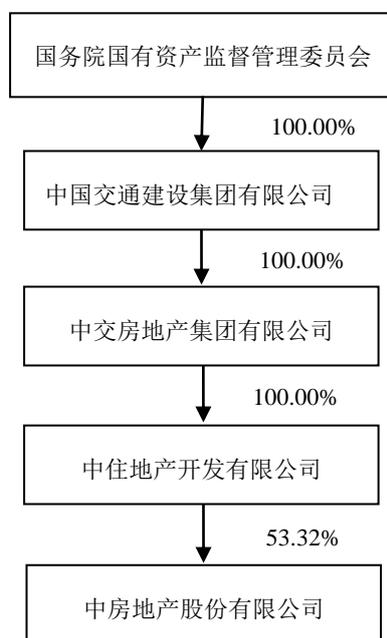
2008年公司进行重大资产重组后，公司成为中住地产的控股子公司，中房集团持有中住地产100.00%股份，国务院国资委持有中房集团100.00%的股权，因此，国务院国资委为公司的实际控制人。

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

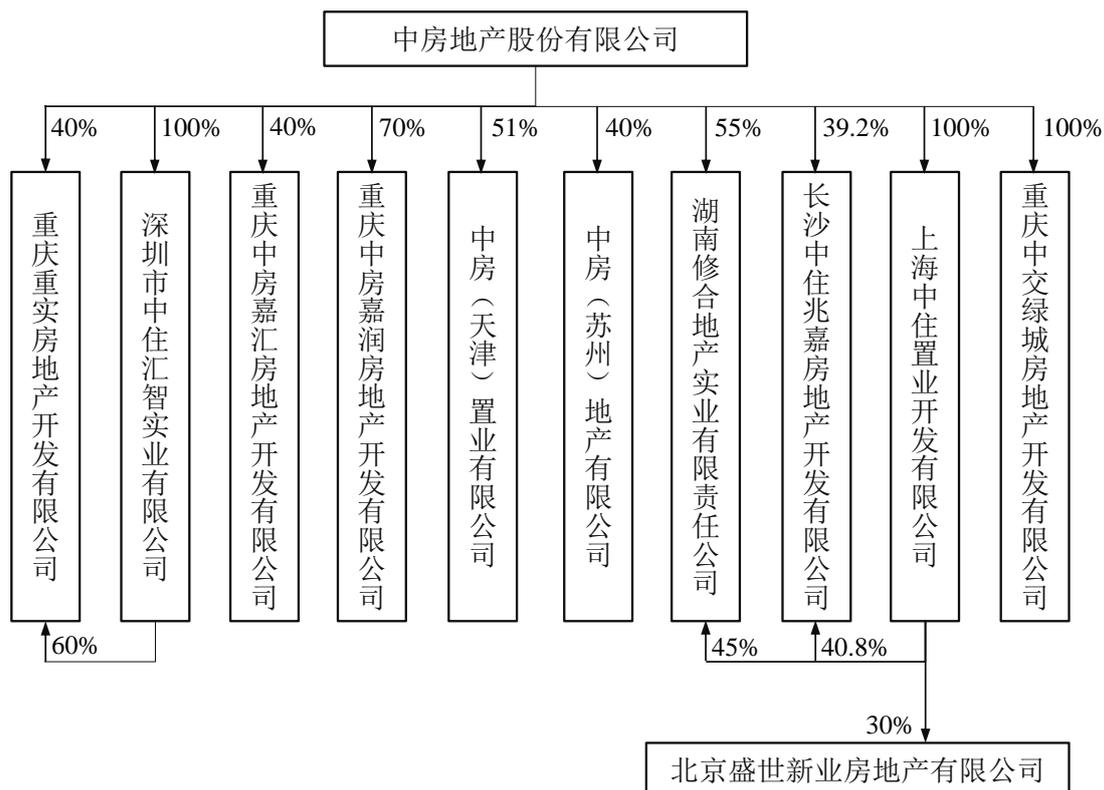
（二）前十名股东持股情况

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		244,607,946	82.31%

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

截至本募集说明书签署日，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

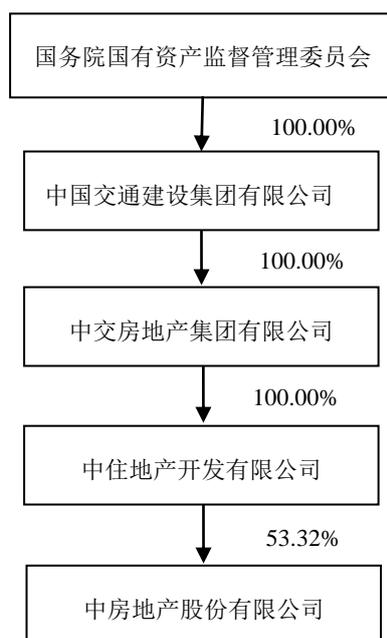
截至2016年3月31日，中住地产持有的中房地产158,460,235股股份不存在质押情况。

（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

截至本募集说明书签署日，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。

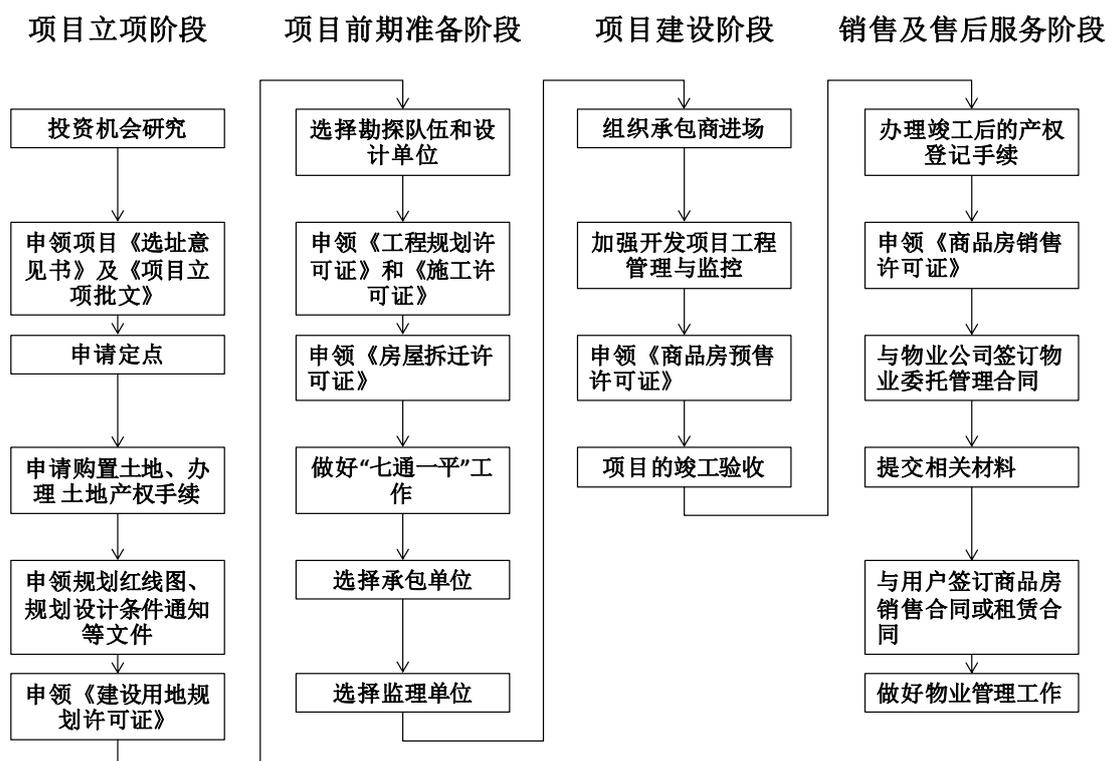
4、销售模式

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		87.65	459.36	375.20	80.80		

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	16,279.44	23.81%	110,652.35	24.09%	70,466.59	31.92%	85,012.85	30.52%

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
	35号地项目	-	-	-	前期

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
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		59.21	7.10	82,673	

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		1,297.59	7.92%

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		1,575.03	1.42%

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		1,902.95	2.69%

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
----	------	---------	-----------

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		1,525.71	1.79%

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		10,101.75	58.24%

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		57,194.35	75.02%

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		59,599.28	71.18%

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		46,865.56	46.94%

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，也为了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，因地制宜，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



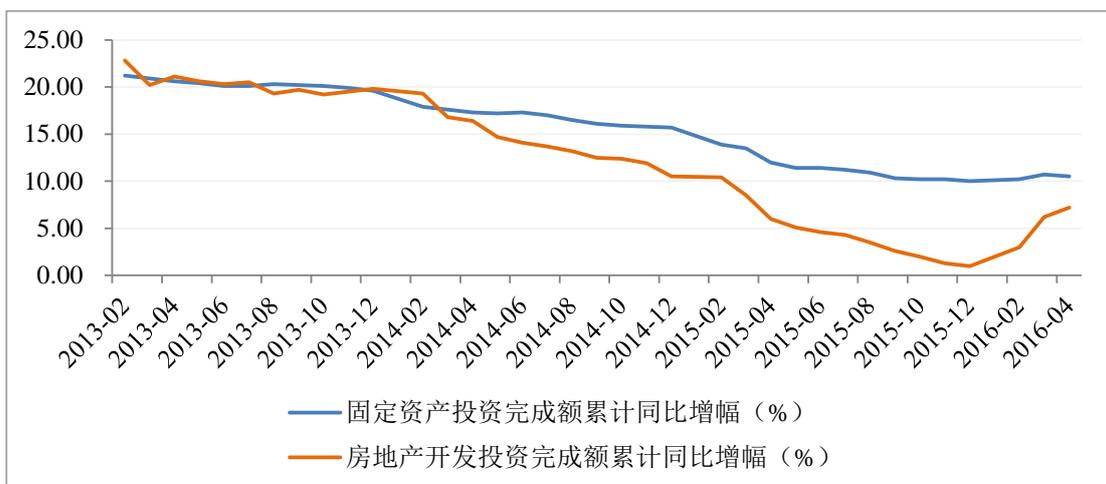
数据来源：Wind资讯

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

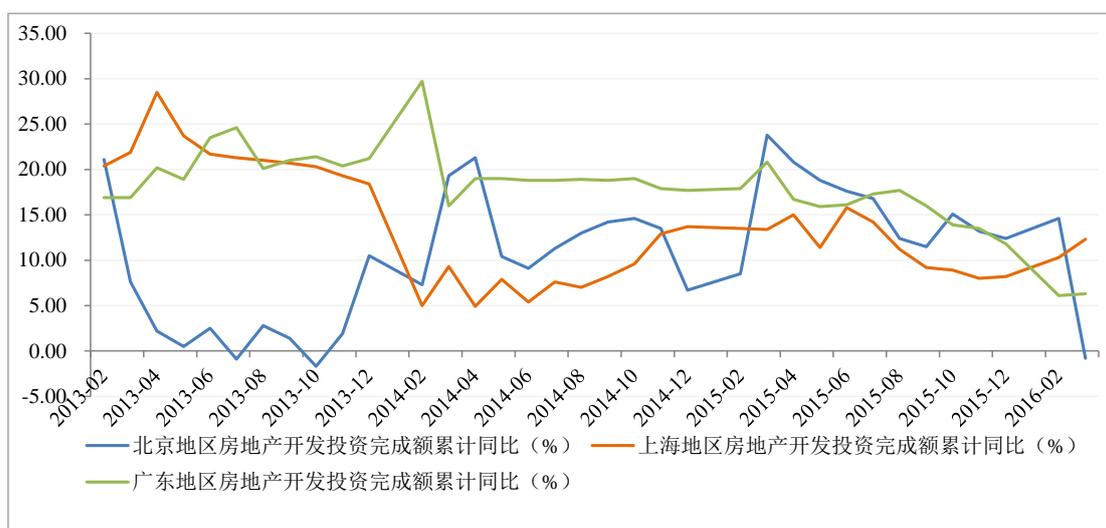


数据来源：Wind资讯

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

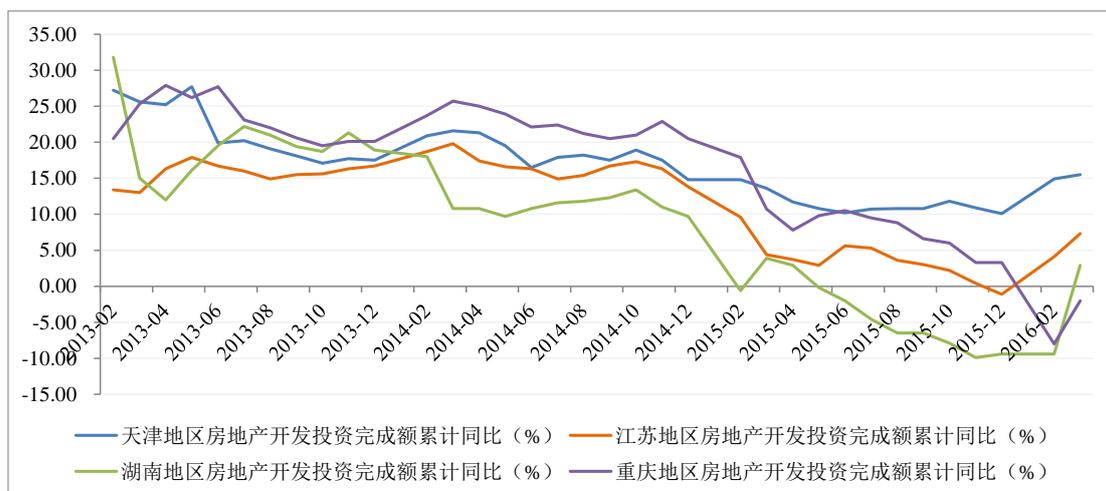
保持了一定的热度，2016年3月末，江苏省、天津市等地区增幅在全国水平之上。

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）

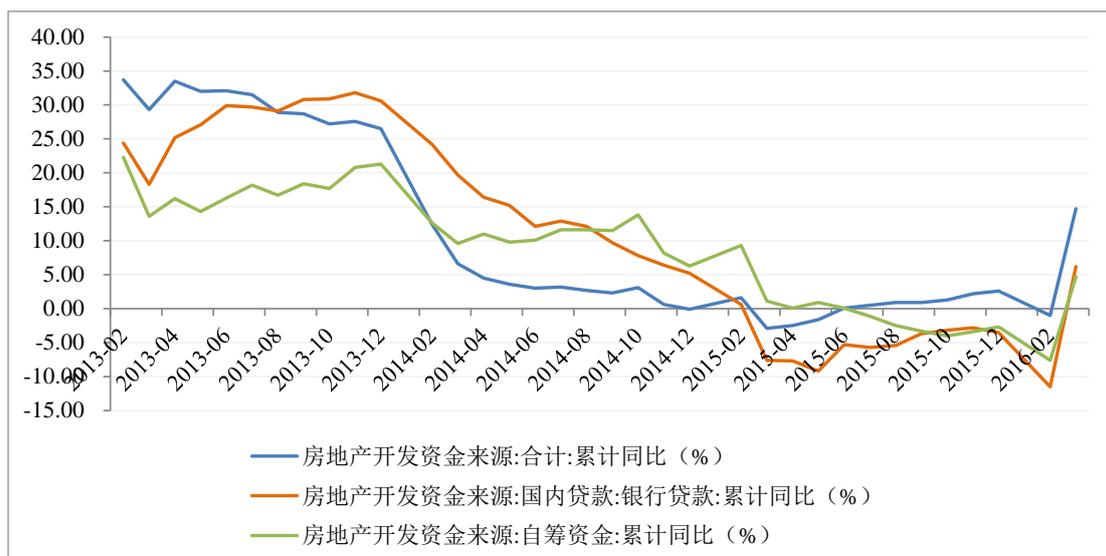


数据来源：Wind资讯

（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

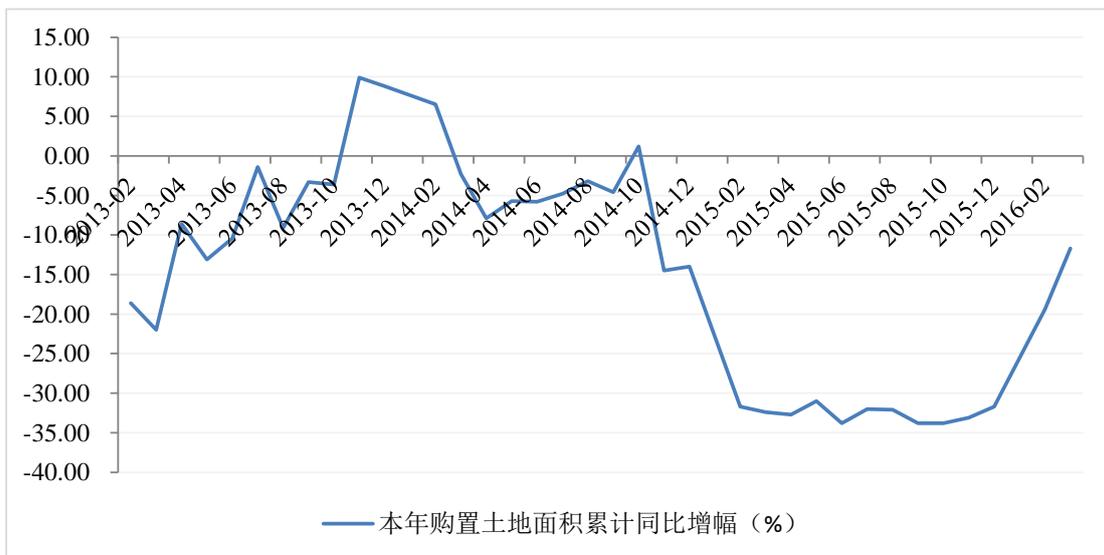
2014年以来, 全国各地住房用地供给减缓, 2015年下半年维持在历史较低水平, 2016年一季度住房用地供给有所回升。

(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

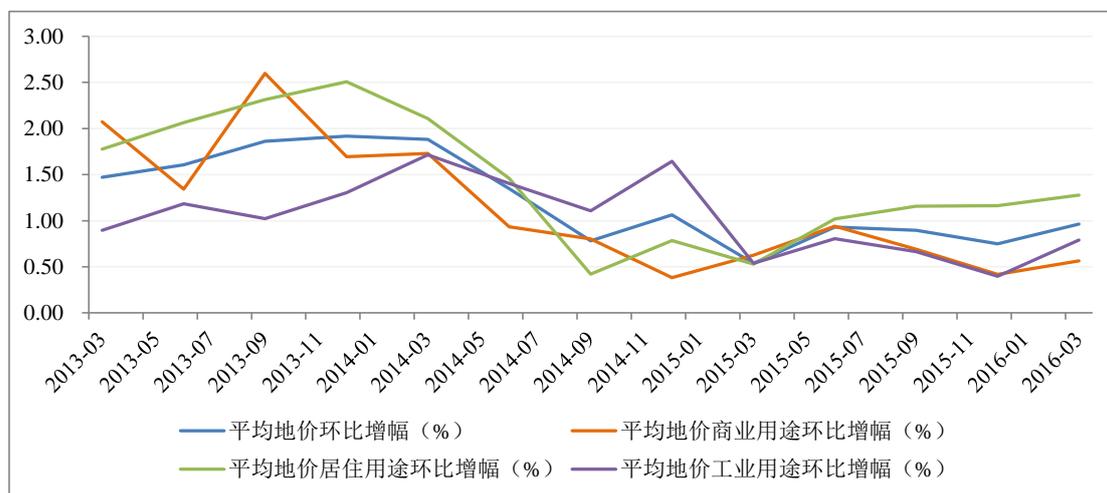


数据来源：Wind资讯

(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

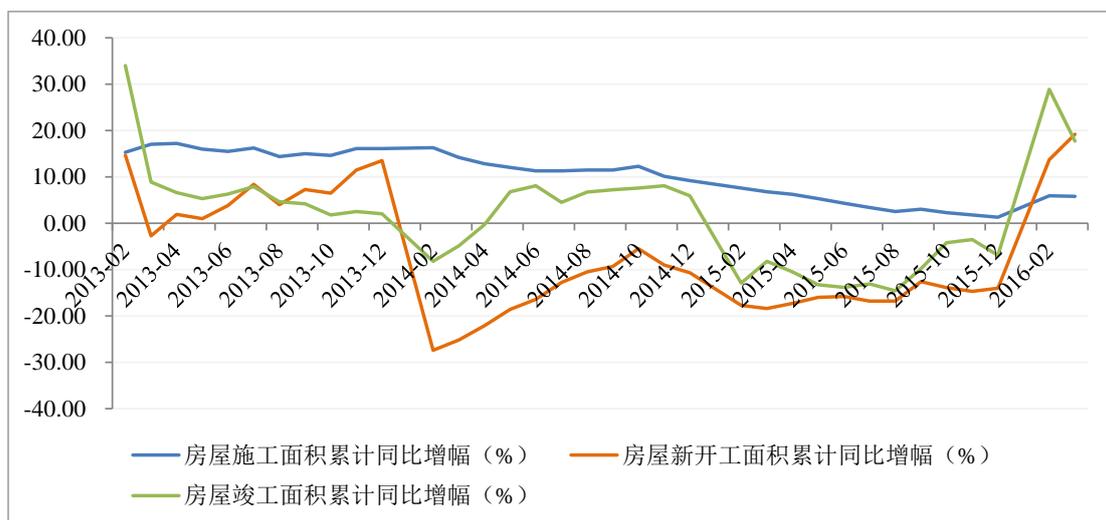
1) 新开工、竣工降幅收窄，施工速度总体下行

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

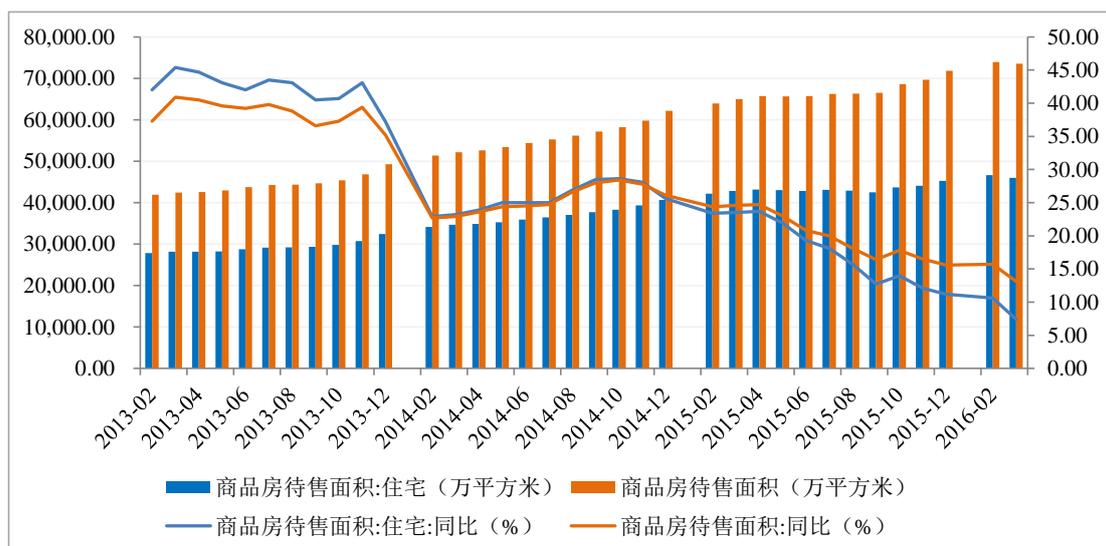


数据来源：Wind资讯

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



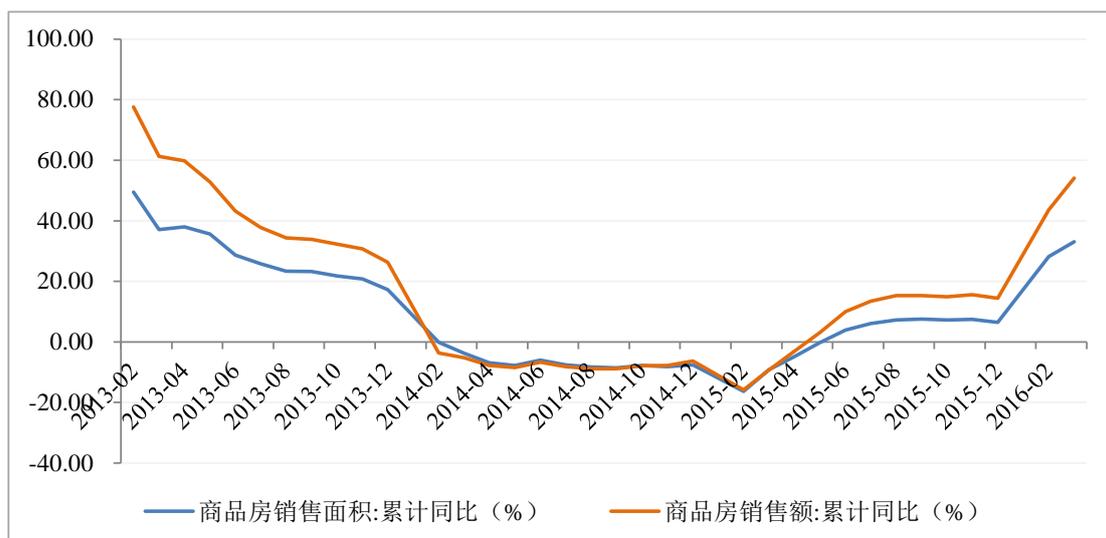
数据来源: Wind资讯

(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。

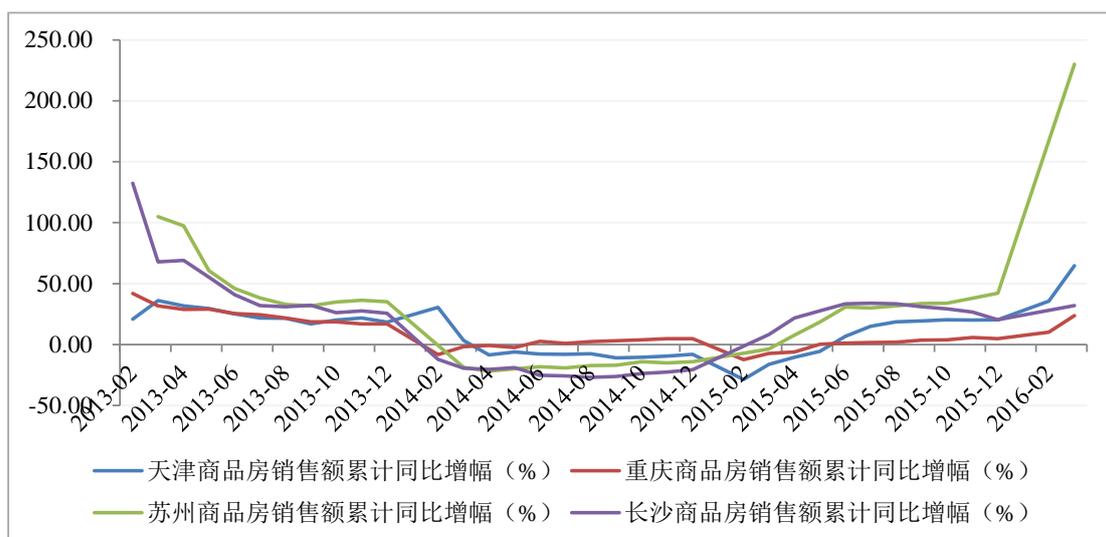
2013年以来商品房销售面积和销售额累计增速



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

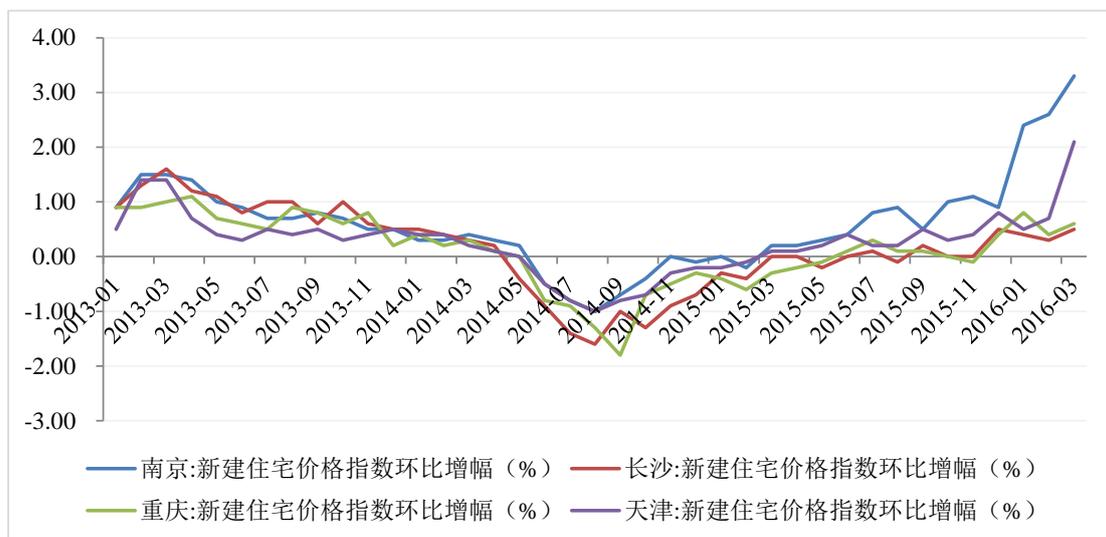


数据来源: Wind资讯

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。

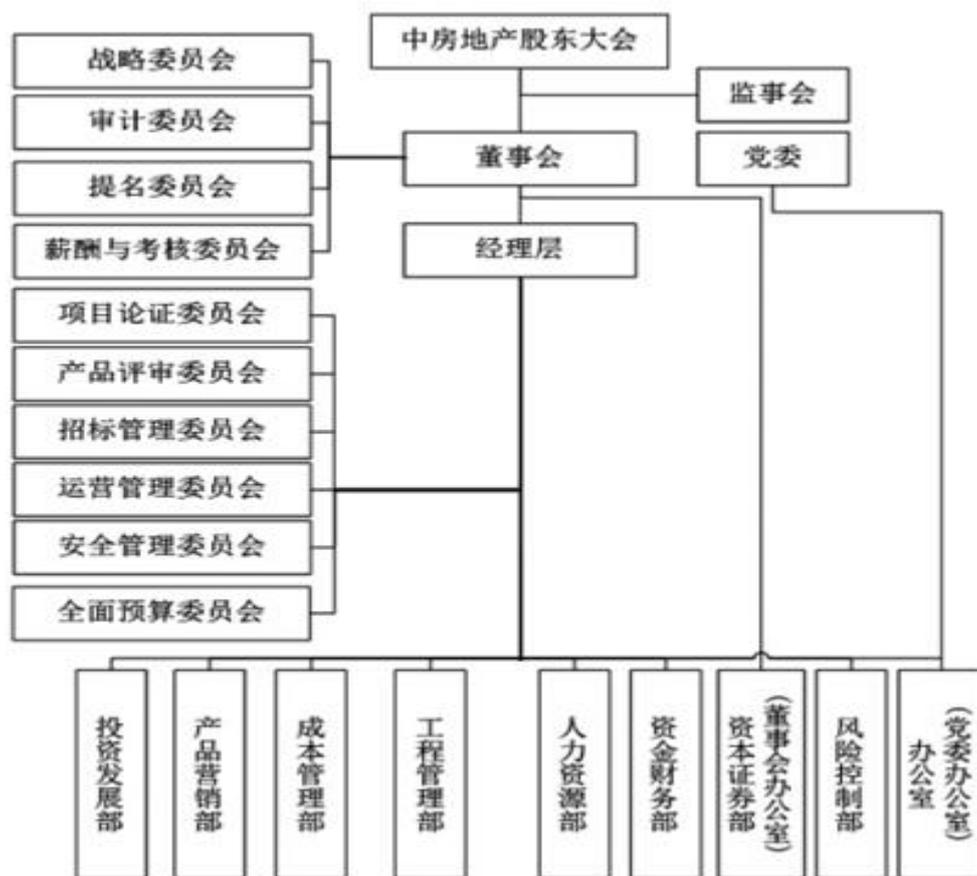
（五）具备较强的融资能力

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、人员招聘与职位管理、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%

截至本募集说明书签署日，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
重庆渝富资产经营管理集团有限公司	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
合计	-	-	958,830.66

（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末关联方应收应付款项余额

最近三年及一期各期末，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
一、其他应收款				
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	-	-	-
二、预付账款				
中交郴州筑路机械厂	-	-	68,288.00	-
三、应付账款				
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	-	-
四、其他应付款				
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	-	-	-
五、长期应付款：				
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。

第七节 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，本募集说明书中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报表

（一）最近三年及一期的合并财务报表

1、合并资产负债表

单位：元

项目	2016年3月31日	2015年12月31日	2014年12月31日	2013年12月31日
流动资产：				
货币资金	1,922,590,405.44	661,505,830.77	549,424,330.66	637,082,722.50
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-	-	-	388,068.00
应收账款	215,787.39	-	38,804.40	27,400.58
预付款项	32,850,152.74	932,351,771.85	20,165,177.23	423,576,402.35
应收利息	-	-	-	-
其他应收款	52,482,955.58	51,703,691.67	21,314,644.10	13,478,479.51
存货	7,137,835,299.35	6,181,985,193.63	5,255,136,008.46	3,191,334,164.34
一年内到期的非流动资产	31,636.33	111,241.00	-	-
其他流动资产	99,619,642.60	81,205,944.28	48,515,715.23	59,981,983.47
流动资产合计	9,245,625,879.43	7,908,863,673.20	5,894,594,680.08	4,325,869,220.75
非流动资产：				
可供出售金融资产			-	97,044,237.72
长期应收款	8,357,752.06	8,261,611.71	7,344,650.74	
长期股权投资	37,504,856.68	38,346,293.50	38,524,297.09	128,581,212.66
投资性房地产	46,021,978.32	46,938,464.91	50,448,952.23	53,868,547.22
固定资产	40,202,229.17	41,015,195.73	43,486,985.27	11,514,178.54
在建工程	2,464,094.15	1,821,436.50	-	-
工程物资	-	-	-	-
固定资产清理	-	-	-	-
无形资产	2,364,349.71	2,564,585.67	1,023,256.63	137,425.04
商誉	-	-	-	-
长期待摊费用	22,752,162.42	24,425,445.86	28,304,578.58	1,214,574.08
递延所得税资产	63,140,978.97	54,701,326.48	24,391,319.84	27,193,723.01
其他非流动资产	-	-	-	-
非流动资产合计	222,808,401.48	218,074,360.36	193,524,040.38	319,553,898.27
资产总计	9,468,434,280.91	8,126,938,033.56	6,088,118,720.46	4,645,423,119.02
流动负债：				
短期借款	-	-	150,000,000.00	-
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	-	-	-	-
应付账款	737,604,010.99	872,869,371.33	419,179,938.84	84,380,546.37
预收款项	1,339,325,199.17	938,847,179.92	388,285,844.64	614,031,244.02
应付职工薪酬	3,602,034.63	3,954,861.38	3,926,681.80	2,499,768.33
应交税费	15,727,726.74	16,116,984.46	32,503,494.14	28,951,808.59
应付利息	40,254,787.75	14,302,476.27	2,172,160.83	173,211.10

项目	2016年3月31日	2015年12月31日	2014年12月31日	2013年12月31日
应付股利	2,874,750.00	2,874,750.00	2,874,750.00	2,874,750.00
其他应付款	79,619,398.74	92,582,816.45	39,498,645.97	190,228,026.06
一年内到期的非流动负债	287,500,000.00	287,500,000.00	54,000,000.00	18,800,000.00
其他流动负债	-	-	-	-
流动负债合计	2,506,507,908.02	2,229,048,439.81	1,092,441,516.22	941,939,354.47
非流动负债:				
长期借款	852,000,000.00	1,077,000,000.00	924,000,000.00	267,400,000.00
应付债券	1,680,673,698.85	689,016,620.55	-	-
长期应付款	1,456,261,323.11	1,156,178,070.38	1,122,019,758.28	627,671,962.37
专项应付款	-	-	-	-
预计负债	-	-	-	-
递延收益	4,197,000.00	4,197,000.00	-	-
递延所得税负债	4,570,434.39	-	-	-
其他非流动负债	-	-	-	-
非流动负债合计	3,997,702,456.35	2,926,391,690.93	2,046,019,758.28	895,071,962.37
负债合计	6,504,210,364.37	5,155,440,130.74	3,138,461,274.50	1,837,011,316.84
所有者权益(或股东权益):				
股本	297,193,885.00	297,193,885.00	297,193,885.00	297,193,885.00
资本公积	508,969,568.93	508,969,568.93	508,969,568.93	506,003,113.80
其他综合收益	-	-	-	2,046,121.95
专项储备	-	-	-	-
盈余公积	43,456,274.31	43,456,274.31	47,011,601.72	45,044,831.29
未分配利润	853,797,840.53	859,400,542.11	833,365,075.21	765,621,814.73
归属于母公司所有者权益合计	1,703,417,568.77	1,709,020,270.35	1,686,540,130.86	1,615,909,766.77
少数股东权益	1,260,806,347.77	1,262,477,632.47	1,263,117,315.10	1,192,502,035.41
股东权益合计	2,964,223,916.54	2,971,497,902.82	2,949,657,445.96	2,808,411,802.18
负债和股东权益总计	9,468,434,280.91	8,126,938,033.56	6,088,118,720.46	4,645,423,119.02

2、合并利润表

单位：元

项目	2016年1-3月	2015年度	2014年度	2013年度
一、营业总收入	163,906,166.13	1,112,269,246.23	708,458,242.31	854,656,165.06
其中：营业收入	163,906,166.13	1,112,269,246.23	708,458,242.31	854,656,165.06
二、营业总成本	170,697,630.58	1,066,598,277.55	652,415,528.55	747,514,875.44
其中：营业成本	124,241,326.74	840,411,543.92	479,943,708.15	590,926,176.57
营业税金及附加	12,326,731.38	80,200,145.34	53,880,154.79	57,392,656.44
销售费用	7,522,953.31	36,495,795.09	47,014,483.36	33,726,128.96
管理费用	21,007,560.86	89,364,187.37	73,376,918.02	64,172,950.02
财务费用	5,599,058.29	20,126,605.83	-2,317,924.23	773,246.14
资产减值损失	-	-	518,188.46	523,717.31
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-	-	-	-
投资收益（损失以“-”号填列）	-841,436.82	-178,003.59	67,824,022.74	10,309,251.00
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-	-178,003.59	-945,508.96	8,569,462.92
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	-7,632,901.27	45,492,965.09	123,866,736.50	117,450,540.62
加：营业外收入	22,272.95	494,128.14	375,137.42	2,782,413.23
其中：非流动资产处置利得	-	19,749.87	36,600.00	1,623,132.24
减：营业外支出	209,550.00	228,503.45	467,181.28	55,477,547.20
其中：非流动资产处置损失	-	29,302.00	48,223.05	31,747.20
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-7,820,178.32	45,758,589.78	123,774,692.64	64,755,406.65
减：所得税费用	-546,192.04	17,974,271.00	56,505,527.32	17,809,867.38
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	-7,273,986.28	27,784,318.78	67,269,165.32	46,945,539.27
归属于母公司所有者的净利润	-5,602,701.58	28,424,001.41	75,653,885.63	60,267,414.63
少数股东损益	-1,671,284.70	-639,682.63	-8,384,720.31	-13,321,875.36
六、其他综合收益的税后净额	-	-	-2,046,121.95	-
归属母公司股东的其他综合收益的税后净额	-	-	-2,046,121.95	-
（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益	-	-	-	-
1、重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动	-	-	-	-
2、权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额	-	-	-	-

项目	2016年1-3月	2015年度	2014年度	2013年度
(二)以后将重分类进损益的其他综合收益	-	-	-2,046,121.95	-
1、权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额	-	-	-2,046,121.95	-
2、可供出售金融资产公允价值变动损益	-	-	-	-
3、持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益	-	-	-	-
4、现金流量套期损益的有效部分	-	-	-	-
5、外币财务报表折算差额	-	-	-	-
6、其他	-	-	-	-
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	-	-	-	-
七、综合收益总额	-7,273,986.28	27,784,318.78	65,223,043.37	46,945,539.27
归属于母公司所有者的综合收益总额	-5,602,701.58	28,424,001.41	73,607,763.68	60,267,414.63
归属于少数股东的综合收益总额	-1,671,284.70	-639,682.63	-8,384,720.31	-13,321,875.36
八、每股收益：				
(一) 基本每股收益	-0.019	0.10	0.25	0.20
(二) 稀释每股收益	-0.019	0.10	0.25	0.20

3、合并现金流量表

单位：元

项目	2016年1-3月	2015年度	2014年度	2013年度
一、经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	567,571,382.01	1,636,494,091.23	481,536,818.27	960,640,495.61
收到的税费返还	-	-	50,000.00	-
收到其他与经营活动有关的现金	36,433,212.16	330,300,793.09	772,098,646.18	1,476,980,933.22
经营活动现金流入小计	604,004,594.17	1,966,794,884.32	1,253,685,464.45	2,437,621,428.83
购买商品、接受劳务支付的现金	260,620,115.41	1,110,468,420.41	1,491,742,620.52	2,336,343,577.47
支付给职工以及为职工支付的现金	23,385,436.25	66,356,832.83	56,312,927.96	48,019,969.40
支付的各项税费	38,464,800.76	189,219,575.32	99,559,346.95	132,135,273.16
支付其他与经营活动有关的现金	45,915,944.38	1,182,450,457.13	987,651,270.10	1,510,610,705.48
经营活动现金流出小计	368,386,296.8	2,548,495,285.69	2,635,266,165.53	4,027,109,525.51
经营活动产生的现金流量净额	235,618,297.37	-581,700,401.37	-1,381,580,701.08	-1,589,488,096.68
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	-	8,452.08	7,909,658.92	
取得投资收益收到的现金	-	-	157,533,739.96	1,739,788.08
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	5,000.00	34,900.00	36,600.00	1,656,222.33
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	-	-	-	76,787,000.00
投资活动现金流入小计	5,000.00	43,352.08	165,479,998.88	80,183,010.41
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	2,133,114.63	6,523,594.58	6,144,366.11	3,664,577.70
投资支付的现金	-	-	-	-
质押贷款净增加额	-	-	-	-
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	-	-	18,160.00	248,005,890.00
投资活动现金流出小计	2,133,114.63	6,523,594.58	6,162,526.11	251,670,467.70
投资活动产生的现金流量净额	-2,128,114.63	-6,480,242.50	159,317,472.77	-171,487,457.29
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	-	-	86,000,000.00	1,239,120,000.00
其中：子公司吸收少数股东	-	-	86,000,000.00	1,239,120,000.00

项目	2016年1-3月	2015年度	2014年度	2013年度
投资收到的现金				
取得借款收到的现金	1,391,300,000.00	1,859,100,000.00	1,592,750,000.00	599,000,000.00
发行债券收到的现金	-	-	-	-
收到其他与筹资活动有关的现金	-	90,566,925.52	1,091.83	-
筹资活动现金流入小计	1,391,300,000.02	1,949,666,925.52	1,678,751,091.83	1,838,120,000.00
偿还债务支付的现金	325,000,000.00	864,793,469.33	520,200,000.00	107,600,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	26,794,236.67	256,846,202.03	91,888,061.27	30,643,262.18
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	-	-	-	-
支付其他与筹资活动有关的现金	3,346,000.00	112,765,557.46	28,435,359.71	980,000.00
筹资活动现金流出小计	355,140,236.67	1,234,405,228.82	640,523,420.98	139,223,262.18
筹资活动产生的现金流量净额	1,036,159,763.35	715,261,696.70	1,038,227,670.85	1,698,896,737.82
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	-	-	-
五、现金及现金等价物净增加额	1,269,649,946.09	127,081,052.83	-184,035,557.46	-62,078,816.15
加：期初现金及现金等价物余额	553,976,906.27	426,895,853.44	610,931,410.90	673,010,227.05
六、期末现金及现金等价物余额	1,823,626,852.36	553,976,906.27	426,895,853.44	610,931,410.90

(二) 最近三年及一期的母公司财务报表

1、母公司资产负债表

单位：元

项目	2016年3月31日	2015年12月31日	2014年12月31日	2013年12月31日
流动资产：				
货币资金	448,683,231.50	36,544,511.96	13,794,682.57	76,735,274.68
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-	-	-	388,068.00
应收票据	-	-	-	-
应收账款	-	-	-	-
预付款项	475,992.64	906,545,646.58	1,408,315.00	401,151,987.00
应收利息	42,015,059.09	-	-	-
应收股利	-	-	-	84,650,000.00
其他应收款	3,099,386.08	1,833,603.72	2,968,702.19	320,002,250.00
存货	-	-	-	-
一年内到期的非流动资产	-	-	-	-
其他流动资产	-	-	-	-
流动资产合计	494,273,669.31	944,923,762.26	18,171,699.76	882,927,579.68
非流动资产：				
可供出售金融资产	-	-	-	94,901,300.85
持有至到期投资	-	-	-	-
长期应收款	1,868,578,008.06	1,002,561,867.71	564,173,573.41	-
长期股权投资	1,910,913,719.14	1,900,913,719.14	1,900,913,719.14	1,856,793,719.14
固定资产	2,881,113.17	3,012,049.86	2,212,113.76	2,931,516.83
在建工程	-	-	-	-
工程物资	-	-	-	-
无形资产	1,651,941.62	1,760,151.08	299,215.41	73,258.33
长期待摊费用	22,528,018.48	24,174,475.95	27,041,666.67	-
递延所得税资产	3,282,622.11	434,597.08	-	-
其他非流动资产	-	-	-	-
非流动资产合计	3,809,835,422.58	2,932,856,860.82	2,494,640,288.39	1,954,699,795.15
资产总计	4,304,109,091.89	3,877,780,623.08	2,512,811,988.15	2,837,627,374.83
流动负债：				
短期借款	-	-	-	-
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	-	-	-	-

项目	2016年3月31日	2015年12月31日	2014年12月31日	2013年12月31日
应付票据	-	-	-	-
应付账款	-	-	-	-
预收款项	-	-	-	-
应付职工薪酬	1,538,983.66	1,550,783.50	946,719.71	946,719.71
应交税费	5,425,797.63	8,439,518.26	25,555,161.21	1,835,822.00
应付利息	21,380,478.21	11,778,972.05	67,500.00	
应付股利	2,874,750.00	2,874,750.00	2,874,750.00	2,874,750.00
其他应付款	9,366,265.45	591,187,916.21	89,703,710.70	468,907,799.43
一年内到期的非流动负债	87,500,000.00	87,500,000.00	-	-
其他流动负债	-	-	-	-
流动负债合计	128,086,274.95	703,331,940.02	119,147,841.62	474,565,091.14
非流动负债：				
长期借款	-	-	-	-
应付债券	1,680,673,698.85	689,016,620.55	-	-
长期应付款	430,758,314.83	430,675,062.10	390,000,000.00	390,000,000.00
专项应付款	-	-	-	-
递延所得税负债	4,570,434.39	-	-	-
其他非流动负债	-	-	-	-
非流动负债合计	2,116,002,448.07	1,119,691,682.65	390,000,000.00	390,000,000.00
负债合计	2,244,088,723.02	1,823,023,622.67	509,147,841.62	864,565,091.14
所有者权益（或股东权益）：				
股本	297,193,885.00	297,193,885.00	297,193,885.00	297,193,885.00
资本公积	1,611,530,773.06	1,611,530,773.04	1,611,530,773.04	1,608,564,317.91
其他综合收益	-	-	-	-96,814.92
专项储备	-	-	-	-
盈余公积	43,456,274.31	43,456,274.31	37,752,602.73	34,404,357.98
未分配利润	107,839,436.50	102,576,068.06	57,186,885.76	32,996,537.72
股东权益合计	2,060,020,368.87	2,054,757,000.41	2,003,664,146.53	1,973,062,283.69
负债和股东权益总计	4,304,109,091.89	3,877,780,623.08	2,512,811,988.15	2,837,627,374.83

2、母公司利润表

单位：元

项目	2016年1-3月	2015年度	2014年度	2013年度
一、营业收入	42,296,154.98	109,523,564.77	43,416,199.19	19,754,238.99
减：营业成本	27,412,862.98	66,724,454.70	26,638,883.32	-
营业税金及附加	2,368,584.68	6,133,319.62	2,431,307.16	1,106,237.40
销售费用	-	-	-	-
管理费用	5,708,676.55	25,229,273.73	21,489,154.82	19,465,996.85
财务费用	-179,747.03	-1,246,483.82	1,478,627.00	-2,484,212.99
资产减值损失	-	-	-	-
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-	-	-	-
投资收益（损失以“-”号填列）	-	46,223,223.20	68,667,828.11	140,006,161.38
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-	-	-	-
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	6,985,777.80	58,906,223.74	60,046,055.00	141,672,379.11
加：营业外收入	-	24,737.89	22,782.92	18,915.58
其中：非流动资产处置利得	-	-	-	-
减：营业外支出	-	17,080.00	26,881.05	-
其中：非流动资产处置损失	-	-	11,281.05	-
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	6,985,777.80	58,913,881.63	60,041,956.87	141,691,294.69
减：所得税费用	1,722,409.36	1,877,165.83	26,559,509.36	1,097,887.31
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	5,263,368.44	57,036,715.80	33,482,447.51	140,593,407.38
五、其他综合收益的税后净额	-	-	96,814.92	-
（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益	-	-	-	-
1、重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动	-	-	-	-
2、权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额	-	-	-	-
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益	-	-	96,814.92	-
1、权益法下在被投资单位	-	-	96,814.92	-

项目	2016年1-3月	2015年度	2014年度	2013年度
以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额				
2、可供出售金融资产公允价值变动损益	-	-	-	-
3、持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益	-	-	-	-
4、现金流量套期损益的有效部分	-	-	-	-
5、外币财务报表折算差额	-	-	-	-
6、其他	-	-	-	-
六、综合收益总额	5,263,368.44	57,036,715.80	33,579,262.43	140,593,407.38
七、每股收益:				
(一) 基本每股收益	0.018	0.19	0.11	
(二) 稀释每股收益	0.018	0.19	0.11	

3、母公司现金流量表

单位：元

项目	2016年1-3月	2015年度	2014年度	2013年度
一、经营活动产生的现金流量：			-	-
销售商品、提供劳务收到的现金	-	-	-	-
收到的税费返还	-	-	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	203,040.35	66,773,887.95	458,541,922.87	2,075,692,359.91
经营活动现金流入小计	203,040.35	66,773,887.95	458,541,922.87	2,075,692,359.91
购买商品、接受劳务支付的现金	-	-	-	400,295,187.00
支付给职工以及为职工支付的现金	2,716,634.90	14,191,832.61	12,042,376.08	10,834,005.37
支付的各项税费	5,354,703.46	25,640,159.77	5,317,302.58	3,098,062.72
支付其他与经营活动有关的现金	3,303,738.59	970,531,002.62	428,276,845.44	2,019,148,695.78
经营活动现金流出小计	11,375,076.95	1,010,362,995.00	445,636,524.10	2,433,375,950.87
经营活动产生的现金流量净额	-11,172,036.60	-943,589,107.05	12,905,398.77	-357,683,590.96
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	40,000,000.00	567,178,544.00	452,090,858.92	199,745,596.10
取得投资收益收到的现金	281,095.89	178,496,910.64	209,649,816.48	148,316,616.05
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	-	-	-
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	-	-	-	76,787,000.00
投资活动现金流入小计	40,281,095.89	745,675,454.64	661,740,675.40	424,849,212.15
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	844,313.98	3,637,442.89	917,861.00	1,359,827.00
投资支付的现金	10,000,000.00	1,030,600,000.00	697,061,200.00	788,880,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	-	-	-	-
投资活动现金流出小计	10,844,313.98	1,034,237,442.89	697,979,061.00	790,239,827.00
投资活动产生的现金流量净额	29,436,781.91	-288,561,988.25	-36,238,385.60	-365,390,614.85
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	0.02	-	-	-
取得借款收到的现金	1,187,800,000.00	1,529,700,000.00	192,450,000.00	390,000,000.00
发行债券收到的现金	-	-	-	-
收到其他与筹资活动有关的现金	-	2,966,452.19	2.94	-
筹资活动现金流入小计	1,187,800,000.02	1,532,666,452.19	192,450,002.94	390,000,000.00
偿还债务支付的现金	778,200,000.00	222,000,000.00	200,000,000.00	-
分配股利、利润或偿付利息支付	12,830,025.79	42,930,628.58	31,670,771.08	1,521,100.00

项目	2016年1-3月	2015年度	2014年度	2013年度
的现金				
支付其他与筹资活动有关的现金	2,896,000.00	12,842,657.46	394,270.82	-
筹资活动现金流出小计	793,926,025.79	277,773,286.04	232,065,041.90	1,521,100.00
筹资活动产生的现金流量净额	393,873,974.23	1,254,893,166.15	-39,615,038.96	388,478,900.00
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	412,138,719.54	22,742,070.85	-62,948,025.79	-334,595,305.81
加：期初现金及现金等价物余额	35,560,606.85	12,818,536.00	75,766,561.79	410,361,867.60
六、期末现金及现金等价物余额	447,699,326.39	35,560,606.85	12,818,536.00	75,766,561.79

二、报告期内合并报表范围的变化情况

（一）2013年合并报表范围的变化

公司2013年合并范围增加中房苏州、重庆嘉汇。对中房苏州和重庆嘉汇持股40%，纳入合并范围的原因系公司在二家新设公司的董事会席位中占比60%，公司对其具有控制权。

（二）2014年合并报表范围的变化

公司本期合并范围增加重庆嘉润、中房天津。

公司2014年1月投资设立新项目公司重庆中房双远房地产开发有限公司，8月更名为重庆中房嘉润房地产开发有限公司，公司出资额占70.00%，拥有控制权，纳入合并范围。

公司2014年4月投资设立新项目公司中房天津，公司出资额占51.00%，拥有控制权，纳入合并范围。

（三）2015年合并报表范围的变化

公司本期合并范围无变化。

（四）2016年1-3月合并报表范围的变化

公司本期合并范围增加中交绿城。

公司2016年1月投资设立新项目公司重庆中交绿城房地产开发有限公司，公司出资额占100.00%，拥有控制权，纳入合并范围。

三、最近三年及一期的主要财务指标

（一）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

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
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
财务指标	2016年度13月	2015年度	2014年度	2013年度
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	-	-	-	-
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	-	-	-	-

非经常性损益项目	2016年1-3月	2015年度	2014年度	2013年度
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
合计	-52,187.33	184,592.27	51,603,144.78	-31,032,081.40

四、管理层讨论与分析

公司管理层依据最近三年及一期的财务报表，对报告期内公司的财务状况、现金流量情况、偿债能力、营运能力和盈利能力进行讨论与分析。

（一）报告期内合并报表口径分析

1、资产分析

报告期内，资产构成情况及占总资产的比例情况如下表所示：

单位：万元

项目	2016年3月31日		2015年12月31日		2014年12月31日		2013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	192,259.04	20.31	66,150.58	8.14	54,942.43	9.02	63,708.27	13.71
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-	-	-	-	-	-	38.81	0.01
应收账款	21.58	0.00	-	-	3.88	-	2.74	-
预付款项	3,285.02	0.35	93,235.18	11.47	2,016.52	0.33	42,357.64	9.12
其他应收款	5,248.30	0.55	5,170.37	0.64	2,131.46	0.35	1,347.85	0.29
存货	713,783.53	75.39	618,198.52	76.07	525,513.60	86.32	319,133.42	68.70
一年内到期的非流动资产	3.16	0.00	11.12	0.00	-	-	-	-
其他流动资产	9,961.96	1.05	8,120.59	1.00	4,851.57	0.80	5,998.20	1.29
流动资产合计	924,562.59	97.65	790,886.37	97.32	589,459.47	96.82	432,586.92	93.12
可供出售金融资产	-	-	-	-	-	-	9,704.42	2.09
长期应收款	835.78	0.09	826.16	0.10	734.47	0.12	-	-
长期股权投资	3,750.49	0.40	3,834.63	0.47	3,852.43	0.63	12,858.12	2.77
投资性房地产	4,602.20	0.49	4,693.85	0.58	5,044.90	0.83	5,386.85	1.16
固定资产	4,020.22	0.42	4,101.52	0.50	4,348.70	0.71	1,151.42	0.25
在建工程	246.41	0.03	182.14	0.02	-	-	-	-
无形资产	236.43	0.02	256.46	0.03	102.33	0.02	13.74	0.00

项目	2016年3月31日		2015年12月31日		2014年12月31日		2013年12月31日	
	金额	占比(%)	金额	占比(%)	金额	占比(%)	金额	占比(%)
长期待摊费用	2,275.22	0.24	2,442.54	0.30	2,830.46	0.46	121.46	0.03
递延所得税资产	6,314.10	0.67	5,470.13	0.67	2,439.13	0.40	2,719.37	0.59
非流动资产合计	22,280.84	2.35	21,807.44	2.68	19,352.40	3.18	31,955.39	6.88
资产总计	946,843.43	100.00	812,693.80	100.00	608,811.87	100.00	464,542.31	100.00

报告期内，随着业务发展，公司资产规模增长较快，截至2013年12月31日、2014年12月31日、2015年12月31日和2016年3月31日公司资产总额分别为464,542.31万元、608,811.87万元、812,693.80万元和946,843.43万元。2014年公司资产较2013年增加31.06%，这是由于公司2014年存货增加较多所致，支付项目开发用地土地价款增加了存货余额143,442万元；发行人2014年房地产开发资金投入增加存货余额109,706万元。2015年公司资产较2014年增加33.49%，主要是由于公司2015年存货增加以及预付款项增加较多所致，支付新项目土地价款增加了存货余额25,156.21万元；发行人2015年支付新项目土地出让金导致预付账款增加90,592.00万元。

报告期内，公司资产结构较为稳定，资产结构呈现流动资产比例相对较高，其中存货所占比例较高，非流动资产比例相对较低的特点，2013年12月31日、2014年12月31日、2015年12月31日和2016年3月31日公司流动资产占总资产比重为93.12%、96.82%、97.32%和97.65%，公司存货占总资产比重为68.70%、86.32%、76.07%和75.39%，符合房地产行业的特点。

(1) 货币资金

报告期内，货币资金主要由银行存款等构成。公司2013年12月31日、2014年12月31日、2015年12月31日和2016年3月31日货币资金期末余额分别为63,708.27万元、54,942.43万元、66,150.58万元和192,259.04万元，占同期总资产的比例分别为13.71%、9.02%、8.14%和20.31%。2016年3月末公司货币资金较2015年末增长190.64%，主要是由于公司2016年3月非公开发行了公司债券所致。

(2) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

报告期内，以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产为公司持有的

上市公司股票。公司 2013 年 12 月 31 日、2014 年 12 月 31 日、2015 年 12 月 31 日和 2016 年 3 月 31 日以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产期末余额分别为 38.81 万元、0.00 万元、0.00 万元和 0.00 万元。公司原持有的 S 湘火炬股票于 2006 年 12 月 18 日停牌，2007 年 4 月 4 日经换股吸收合并变更为持有潍柴动力 38,967 股。截至 2014 年 6 月 30 日持股数量为 149,633 股。公司持有的上述股票被中国华融资产管理股份有限公司托管。

2009 年 11 月，公司就上述股票权属纠纷一案起诉德恒证券有限责任公司，上海市第一中级人民法院于 2010 年 11 月 12 日做出了驳回一审诉讼请求的判决，公司不服判决，已于 2010 年 12 月 7 日向上海市高级人民法院提起上诉。上海市高级人民法院终审维持一审判决。公司于 2014 年 6 月根据上海市高级人民法院的终审判决结果核销其账面金额 388,068.00 元，计入投资收益。

（3）应收账款

公司 2013 年 12 月 31 日、2014 年 12 月 31 日、2015 年 12 月 31 日和 2016 年 3 月 31 日应收账款账面价值分别为 2.74 万元、3.88 万元、0.00 万元和 21.58 万元，占同期总资产的比例分别为 0.0006%、0.001%、0.000% 和 0.002%。应收账款占总资产比重较小，与房地产行业特点相符。房地产销售大多为预收款的销售模式，所以应收账款较小。公司的应收账款主要为应收深圳百门前工业区厂房租赁费。

（4）预付款项

公司 2013 年 12 月 31 日、2014 年 12 月 31 日、2015 年 12 月 31 日和 2016 年 3 月 31 日预付款项期末余额分别为 42,357.64 万元、2,016.52 万元、93,235.18 万元及 3,285.02 万元，占同期总资产的比例分别为 9.12%、0.33%、11.47% 及 0.35%。2015 年末预付款项较 2014 年末增加了 4523.57%，主要原因系：1、公司控股子公司中交绿城于 2015 年 12 月 31 日收到《国有建设用地使用权成交确认书》（渝地交易出[2015]156 号、渝地交易出[2015]157 号、渝地交易出 2015[158]号），中交绿城竞得重庆北部新区两路组团 C 分区 C98-1/02、C98-2/02、C104-1/02、C106-1/02、C107-1/02、C109-1-1/03、C108-1/03、C110-1/02、C111-1/02 和 C90-1-1/03、C101-1/03、C102-1/02、C103-1/03、C105-1/03 和 C89-1/01、C94-1/02、

C96-1/02、C91-1/02、C97-1/02、C92-1/02 号宗地，上述地块成交总价 452,956.00 万元，公司预付了 90,592.00 万元宗地竞买保证金。

(5) 其他应收款

报告期各期末公司其他应收款情况如下：

单位：元

项目	2016年3月31日	2015年12月31日	2014年12月31日	2013年12月31日
账面余额	62,664,928.02	61,885,664.11	31,496,616.54	23,660,451.95
坏账准备	10,181,972.44	10,181,972.44	10,181,972.44	10,181,972.44
账面价值	52,482,955.58	51,703,691.67	21,314,644.10	13,478,479.51

公司报告期各期末其他应收款主要为各类保证金。报告期内公司处于发展阶段，随着项目的增加及项目开发的进展，各项报批报建保证金、履约保证金等也逐年增加；同时随着销售房源的增加，按揭保证金也相应增加。

报告期各期末按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况：

2016年3月31日				
单位名称	期末余额(元)	坏账准备(元)	形成原因	账龄
苏州市住房置业担保有限公司 吴江分公司	16,902,900.00	-	保证金	0-2年
长沙市财政局非税收入汇款结 算户(土地)	8,439,426.00	-	购地保证金	0-6个月
广州安迪实业投资有限公司	8,000,000.00	8,000,000.00	资产转让款	5年以上
商品房维修基金	4,660,755.00	-	其他保证金	1-4年
重庆市南岸区建设工程施工安 全监督站	3,327,100.00	-	农民工保证金	1年
合计	41,330,181.00	8,000,000.00	-	-
2015年12月31日				
单位名称	期末余额(元)	坏账准备(元)	形成原因	账龄
苏州市住房置业担保有限公司 吴江分公司	16,405,600.00	-	保证金	0-2年
重庆市地产集团	10,000,000.00	-	保证金	0-6个月
广州安迪实业投资有限公司	8,000,000.00	8,000,000.00	资产转让款	5年以上
代垫客户商品房维修基金	4,496,314.00	-	其他保证金	1-4年
重庆市南岸区建设工程施工安 全监督站	3,327,100.00	-	保证金	0-6个月

合计	42,229,014.00	8,000,000.00	-	-
2014年12月31日				
单位名称	期末余额(元)	坏账准备(元)	形成原因	账龄
广州安迪实业投资有限公司	8,000,000.00	8,000,000.00	资产转让款	5年以上
商品房维修基金	4,552,367.00	-	保证金	0-3年
中住地产开发有限公司	2,966,452.19	-	补偿款	0-6个月
重庆市大渡口区城乡建设委员会	2,556,800.00	-	保证金	7-12月
吴江市墙体材料改革领导小组办公室(基金)	2,437,890.24	-	保证金	1-2年
合计	20,513,509.43	8,000,000.00	-	-
2013年12月31日				
单位名称	期末余额(元)	坏账准备(元)	形成原因	账龄
广州安迪实业投资有限公司	8,000,000.00	8,000,000.00	资产转让款	5年以上
商品房维修基金	1,873,313.00	-	保证金	0-6个月
	3,252,670.00	-	保证金	1-2年
吴江市墙体材料改革领导小组办公室(基金)	2,437,890.24	-	保证金	0-6个月
苏州市吴江城市投资发展有限公司	1,420,000.00	-	保证金	0-6个月
东方华能	1,000,000.00	1,000,000.00	项目合作款	5年以上
合计	17,983,873.24	9,000,000.00	-	-

2016年3月31日按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款可收回性情况如下:

1、广州安迪实业投资有限公司 8,000,000.00 元的资产转让款,系 2003 年我公司将持有南京能发电力自动化有限公司所占 80% 的股权分别转让给广州安迪实业投资有限公司、张和发、伍辉江,并与广州安迪实业投资有限公司、张和发、伍辉江之间签定《股权转让协议》,广州安迪实业投资有限公司支付了部分股权转让款,仍欠本公司 800 万元。该款项已全额计提坏账准备,账龄 5 年以上,预计无法收回。

2、商品房维修基金 4,660,755.00 元,系公司子公司湖南修合地产实业有限公司代垫的商品房维修基金,于销售时收回,预计所有存货销售完成时能全部收回,截至 2016 年 3 月 31 日,未计提坏账准备。

3、应收苏州市住房置业担保有限公司吴江分公司、长沙市财政局非税收入汇款结算户（土地）和重庆市南岸区建设工程施工安全监督站的款项均为保证金性质的应收款项，达到收款条件时均能按时回款。预计应收苏州市住房置业担保有限公司吴江分公司 16,902,900.00 元款项预计于 2016 年底收回，截至 2016 年 3 月 31 日，未计提坏账准备；应收长沙市财政局非税收入汇款结算户（土地）8,439,426.00 元款项于 2016 年 5 月转为项目成本，截至 2016 年 3 月 31 日，未计提坏账准备；预计应收重庆市南岸区建设工程施工安全监督站 3,327,100.00 元款项预计于项目竣工后规定时间内收回，截至 2016 年 3 月 31 日，未计提坏账准备。

因以上其他应收款项均为经营性业务往来，所以不存在收取资金占用费的情况。

（6）存货

报告期内，存货主要包括开发成本、开发产品等。开发成本包括土地出让金、拆迁补偿费、前期工程费、基础设施费、建筑安装工程费、公共配套支出、开发项目完工之前所发生的借款费用及开发过程中的其他相关费用，相关项目竣工验收后，相应开发成本转入开发产品。报告期内，存货分类明细表如下：

单位：元

项目	2016年3月31日			
	账面余额	其中：借款费用资本化金额	存货跌价准备	账面价值
开发成本	6,433,041,427.42	472,851,279.69	-	6,433,041,427.42
开发产品	704,793,871.93	80,109,665.83	-	704,793,871.93
合计	7,137,835,299.35	552,960,945.52	-	7,137,835,299.35
项目	2015年12月31日			
	账面余额	其中：借款费用资本化金额	存货跌价准备	账面价值
开发成本	5,393,113,183.13	353,384,793.18	-	5,393,113,183.13
开发产品	788,872,010.50	68,452,142.58	-	788,872,010.50
合计	6,181,985,193.63	421,836,935.76	-	6,181,985,193.63
项目	2014年12月31日			
	账面余额	其中：借款费用资本化金额	存货跌价准备	账面价值
开发成本	5,003,675,158.62	222,275,046.38	-	5,003,675,158.62
开发产品	251,460,849.84	11,754,531.08	-	251,460,849.84
合计	5,255,136,008.46	234,029,577.46	-	5,255,136,008.46
项目	2013年12月31日			
	账面余额	其中：借款费用资本化金额	存货跌价准备	账面价值

开发成本	2,975,482,659.91	85,113,995.56	-	2,975,482,659.91
开发产品	215,851,504.43	9,341,811.63	-	215,851,504.43
合计	3,191,334,164.34	94,455,807.19	-	3,191,334,164.34

公司 2013 年 12 月 31 日、2014 年 12 月 31 日、2015 年 12 月 31 日和 2016 年 3 月 31 日存货账面价值分别为 319,133.42 万元、525,513.60 万元、618,198.52 万元及 713,783.53 万元，占同期总资产的比例分别为 68.70%、86.32%、76.07% 及 75.39%。报告期内，公司存货随着公司业务的开展逐年上升。2014 年期末存货账面价值较 2013 年增加 64.67%，主要系公司支付了中交漫山项目和天津宝坻项目的土地出让金共计 143,442.00 万元，2014 年房地产开发资金投入增加存货 109,706.00 万元。

截至 2016 年 3 月 31 日上述存货中用于借款抵押的存货账面价值为 235,423.37 万元。

报告期内，公司房地产业务毛利率比较稳定，公司与可比上市公司房地产业务毛利率对比情况如下：

公司名称	2015 年度	2014 年度	2013 年度
公司	22.40%	29.31%	28.13%
渝开发	28.49%	24.97%	26.29%

公司相关开发项目主要分布在重庆、苏州及长沙等地，房地产开发项目保值的能力较强，公司年末对存货进行了存货减值测试，未发现减值迹象，公司未对存货计提跌价准备。

2013 年-2015 年及 2016 年 1-3 月，公司存货周转率分别为 0.23、0.11、0.15 及 0.02，呈现震荡下降的趋势。公司存货周转率下降的主要原因为报告期内新开发项目导致公司存货余额的大幅增加，报告期内销售并结转成本的项目主要有中房 F 联邦、中房千寻、中房瑞致（部分结转），而新开发的中房那里、中房颐园等项目虽已部分销售或达到预售状态，但由于尚不完全满足收入确认条件，相应的成本尚未全部结转，中交漫山、中交金梧桐等项目尚处于建设期，尚不满足收入确认条件，相应的成本尚未结转，导致整体的存货周转速度较慢。

（7）其他流动资产

报告期内，公司其他流动资产为预交的税费，2013 年 12 月 31 日、2014 年 12 月 31 日、2015 年 12 月 31 日及 2016 年 3 月 31 日其他流动资产期末余额分别

为 5,998.20 万元、4,851.57 万元、8,120.59 万元及 9,961.96 万元，占同期总资产的比例分别为 1.29%、0.80%、1.00% 及 1.05%。报告期内其他流动资产逐年增加，这是由于公司子公司重庆重实、湖南修合、长沙兆嘉、中房苏州、重庆嘉汇预售房款所预缴相关税费所致。

(8) 可供出售金融资产

报告期内，公司可供出售金融资产为对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响的股权投资，2013 年 12 月 31 日、2014 年 12 月 31 日、2015 年 12 月 31 日和 2016 年 3 月 31 日可供出售金融资产期末账面价值分别为 9,704.42 万元、0.00 万元、0.00 万元及 0.00 万元，占同期总资产的比例分别为 2.09%、0.00%、0.00%、0.00%。由于所投资企业目前处于停业、清算阶段，截至 2016 年 3 月 31 日，公司可供出售金融资产已经全额计提了减值准备。

截至 2016 年 3 月 31 日，公司可供出售金融资产明细情况如下表：

单位：元

被投资单位	2016 年 3 月 31 日 账面余额	减值准备	2016 年 3 月 31 日 账面价值
重庆渝永电力股份有限公司	80,000.00	80,000.00	-
重庆市金属材料股份有限公司	100,000.00	100,000.00	-
东方人寿保险股份有限公司	40,000,000.00	40,000,000.00	-
新疆金新信托投资有限公司	16,800,000.00	16,800,000.00	-
深圳凌龙装饰股份有限公司	2,400,000.00	2,400,000.00	-
合计	59,380,000.00	59,380,000.00	-

(9) 长期股权投资

报告期内，长期股权投资主要由对联营企业的投资和其他投资构成。其中，公司 2013 年 12 月 31 日、2014 年 12 月 31 日、2015 年 12 月 31 日和 2016 年 3 月 31 日长期股权投资账面价值分别为 12,858.12 万元、3,852.43 万元、3,834.63 万元及 3,750.49 万元，占同期总资产的比例分别为 2.77%、0.63%、0.47% 及 0.40%。

2014 年末长期股权投资账面价值较 2013 年末减少了 70.04%，主要原因系由于市场原因，中房海门地产有限公司竞拍江苏省海门市相关地块未获成功，并且了解到短期内江苏省海门市暂没有适合公司的目标地块推出，公司决定将中房海门地产有限公司注销，本期中房海门地产有限公司、江苏汇智房地产开发有限公司完成清算工作，所以长期股权投资的账面价值减少 10,041.01 万元。

截至2016年3月31日，公司长期股权投资情况如下：

单位：万元

被投资单位	期初余额	本期增减变动								期末余额	减值准备 期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
联营企业：											
北京盛世新业房地产有限公司	3,834.63	-	-	-84.14	-	-	-	-	-	3,750.49	-
合计	3,834.63	-	-	-84.14	-	-	-	-	-	3,750.49	-

截至本募集说明书签署日，北京盛世新业房地产有限公司开发的项目已全部结束，经盛世新业股东会审议，决定对盛世新业予以注销，并成立清算小组进行清算，现已收到北京工商行政管理局关于盛世新业清算组的《备案通知书》。由于盛世新业开发项目已全部结束，其清算对公司总体经营发展影响不大。

(10) 投资性房地产

报告期内，投资性房地产主要由房屋及建筑物、土地使用权等构成。公司2013年12月31日、2014年12月31日、2015年12月31日和2016年3月31日投资性资产账面价值分别为5,386.85万元、5,044.90万元、4,693.85万元及4,602.20万元，公司投资性房地产按成本模式计量，占同期总资产的比例分别为1.16%、0.83%、0.58%及0.49%。

截至2016年3月31日，公司投资性房地产情况如下：

单位：元

项目	账面原值	累计折旧	减值准备	账面价值
房屋及建筑物	178,592,369.04	132,890,648.22	-	45,701,720.82
土地使用权	420,000.00	99,742.50	-	320,257.50
合计	179,012,369.04	132,990,390.72	-	46,021,978.32

上述投资性房地产中用于融资租赁抵押的投资性房地产账面原值为175,253,385.32元，累计折旧130,141,003.67元，账面净值45,112,381.65元。

其中未办妥产权证书的投资性房地产如下表：

项目	未办妥产权证书原因	预计办结产权证书时间
临建厂房	临建	尚未确定

第 119 号宗地	重新规划后正在办理中	尚未确定
-----------	------------	------

公司子公司深圳汇智在投资性房地产中临建厂房尚未取得产权证，截至 2016 年 3 月末该资产账面价值 360,287.05 元。

本公司之子公司深圳汇智在投资性房地产中第 119 号宗地，面积为 2,114 平方米，尚未取得产权证，2016 年 3 月末该资产账面价值 320,257.50 元。

(11) 固定资产

报告期内，固定资产主要由房屋及建筑物、机器设备、运输工具、办公设备等构成。公司 2013 年 12 月 31 日、2014 年 12 月 31 日、2015 年 12 月 31 日和 2016 年 3 月 31 日固定资产账面价值分别为 1,151.42 万元、4,348.70 万元、4,101.52 万元及 4,020.22 万元，占同期总资产的比例分别为 0.25%、0.71%、0.50% 及 0.42%。

截至 2016 年 3 月 31 日，公司固定资产情况如下：

单位：元

项目	账面原值	累计折旧	减值准备	固定资产账面价值
房屋及建筑物	48,447,466.22	12,296,171.91	2,240,676.04	33,910,618.27
机器设备	323,745.28	133,182.92	-	190,562.36
运输工具	15,148,153.74	12,389,654.94	-	2,758,498.80
电子及通讯设备	9,851,731.99	5,808,748.25	700,434.00	3,342,549.74
合计	73,771,097.23	30,627,758.02	2,941,110.04	40,202,229.17

未办妥产权证书的固定资产情况如下表：

项目	未办妥产权证书的原因	账面价值（元）
员工食堂	临建	1,072,275.25
保安宿舍	临建	122,381.38
临建仓库	临建	33,188.75
宝龙大厦	抵债房产无法办理竣工结算	504,492.36
售楼处	开发产品转为自用尚未办理	27,640,062.19
合计		29,372,399.93

公司子公司深圳汇智公司所拥有的员工食堂、保安宿舍、临时仓库等临时建筑尚未取得产权证。本公司子公司深圳汇智于 2001 年根据（2001）龙法布执字第 405 号之二民事裁定书获得的宝龙大厦吉龙阁 8、12、13 层房产，尚未取得产权证。截至 2016 年 3 月 31 日该房产的原值 5,035,005.00 元，累计折旧 2,289,836.60

元，已提减值准备 2,240,676.04 元，净值 504,492.36 元。

公司子公司长沙兆嘉售楼处尚未取得产权证，截至 2016 年 3 月 31 日该房产的原值 29,881,148.32 元，累计折旧 2,241,086.13 元，已提减值准备 0 元，净值 27,640,062.19 元。

(12) 递延所得税资产

公司 2013 年 12 月 31 日、2014 年 12 月 31 日、2015 年 12 月 31 日及 2016 年 3 月 31 日递延所得税资产账面价值分别为 2,719.37 万元、2,439.13 万元、5,470.13 万元及 6,314.10 万元，占同期总资产的比例分别为 0.59%、0.40%、0.67% 及 0.67%。

公司递延所得税资产主要为计提资产减值准备和可抵扣亏损产生的可抵扣差异。最近三年及一期，公司递延所得税资产情况如下表所示：

单位：元

项目	2016 年 3 月 31 日		2015 年 12 月 31 日	
	暂时性差异	递延所得税资产	暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	5,140,676.04	1,285,169.01	5,140,676.04	1,285,169.01
可抵扣亏损	135,916,616.28	33,979,154.07	163,283,768.96	40,820,942.24
长期应收款折现	1,834,528.68	458,632.17	1,738,388.32	434,597.08
未实现利息收入	42,015,059.09	10,503,764.77	48,642,472.60	12,160,618.15
未实现内部交易	67,657,035.80	16,914,258.95	-	-
合计	252,563,915.89	63,140,978.97	218,805,305.92	54,701,326.48
项目	2014 年 12 月 31 日		2013 年 12 月 31 日	
	暂时性差异	递延所得税资产	暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	5,140,676.04	1,285,169.01	4,622,487.58	1,155,621.90
可抵扣亏损	92,424,603.30	23,106,150.83	104,152,404.42	26,038,101.11
合计	97,565,279.34	24,391,319.84	108,774,892.00	27,193,723.01

2、负债分析

报告期内，负债构成情况及占总负债的比例情况如下表所示：

单位：万元

项目	2016 年 3 月 31 日		2015 年 12 月 31 日		2014 年 12 月 31 日		2013 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	-	-	-	-	15,000.00	4.78	-	-
应付账款	73,760.40	11.34	87,286.94	16.93	41,917.99	13.36	8,438.05	4.59

项目	2016年3月31日		2015年12月31日		2014年12月31日		2013年12月31日	
	金额	占比(%)	金额	占比(%)	金额	占比(%)	金额	占比(%)
预收账款	133,932.52	20.59	93,884.72	18.21	38,828.58	12.37	61,403.12	33.43
应付职工薪酬	360.20	0.06	395.49	0.08	392.67	0.13	249.98	0.14
应交税费	1,572.77	0.24	1,611.70	0.31	3,250.35	1.04	2,895.18	1.58
应付利息	4,025.48	0.62	1,430.25	0.28	217.22	0.07	17.32	0.01
应付股利	287.48	0.04	287.48	0.06	287.48	0.09	287.48	0.16
其他应付款	7,961.94	1.22	9,258.28	1.80	3,949.86	1.26	19,022.80	10.36
一年内到期的非流动负债	28,750.00	4.42	28,750.00	5.58	5,400.00	1.72	1,880.00	1.02
流动负债合计	250,650.79	38.54	222,904.84	43.24	109,244.15	34.81	94,193.94	51.28
长期借款	85,200.00	13.10	107,700.00	20.89	92,400.00	29.44	26,740.00	14.56
应付债券	168,067.37	25.84	68,901.66	13.36	-	-	-	-
长期应付款	145,626.13	22.39	115,617.81	22.43	112,201.98	35.75	62,767.20	34.17
递延收益	419.70	0.06	419.70	0.08	-	-	-	-
递延所得税负债	457.04	0.07	-	-	-	-	-	-
非流动负债合计	399,770.25	61.46	292,639.17	56.76	204,601.98	65.19	89,507.20	48.72
负债合计	650,421.04	100.00	515,544.01	100.00	313,846.13	100.00	183,701.13	100.00

报告期内，随着公司业务发展，公司总负债规模也随着总资产的增长有所增加，截至2013年12月31日、2014年12月31日、2015年12月31日和2016年3月31日公司负债总额分别为183,701.13万元、313,846.13万元、515,544.01万元和650,421.04万元。2013年12月31日、2014年12月31日、2015年12月31日和2016年3月31日流动负债占负债总额的比例分别为51.28%、34.81%、43.24%及38.54%，流动负债主要由短期借款、应付账款、预收账款、其他应付款等构成；非流动负债主要由长期借款、长期应付款和应付债券等构成，截至2013年12月31日、2014年12月31日、2015年12月31日和2016年3月31日，该三项负债合计占负债总额的比例分别为48.73%、65.19%、56.68%和61.33%。报告期各期末非流动负债比例较大，是由于公司房地产开发项目投资以及弥补流动资金不足增加了对外部借款及发行公司债券所致。

报告期内，公司负债的具体情况如下：

(1) 短期借款

公司2013年12月31日、2014年12月31日、2015年12月31日和2016

年3月31日短期借款期末余额分别为0.00万元、15,000.00万元、0.00万元及0.00万元，占同期总负债的比例分别为0.00%、4.78%、0.00%和0.00%。截至2014年12月31日共有一笔保证借款，重庆嘉润于2014年4月10日取得重庆银海融资租赁有限公司15,000.00万元短期借款，期限为9个月，年利率为11%，该借款由公司为重庆嘉润提供连带责任担保，该短期借款已于2015年1月9日偿还。报告期末，公司无已到期未偿还的短期借款。

（2）应付账款

报告期内，应付账款主要由应付工程款、应付材料款、应付暂估款和质量保证金构成。公司2013年12月31日、2014年12月31日、2015年12月31日及2016年3月31日应付账款期末余额分别为8,438.05万元、41,917.99万元、87,286.94万元及73,760.40万元，占同期总负债的比例分别为4.59%、13.36%、16.93%及11.34%。报告期内，公司应付账款占总负债的比例相对较低。2014年12月31日和2015年12月31日应付账款较大是由于2014年和2015年三个项目同时开工建设，新增未付的结算款和按工程量暂估的结算款较大。

（3）预收款项

报告期内，预收款项主要由预收购房款和租赁款构成。公司2013年12月31日、2014年12月31日、2015年12月31日和2016年3月31日预收款项期末余额分别为61,403.12万元、38,828.58万元、93,884.72万元和133,932.52万元，占同期总负债的比例分别为33.43%、12.37%、18.21%和20.59%。公司2015年预收款项较多主要是由于苏州颐园项目、中房那里项目和长沙瑞致项目同时开始销售所致。

（4）应交税费

报告期内，应交税费主要由增值税、企业所得税和营业税等构成。2013年12月31日、2014年12月31日、2015年12月31日及2016年3月31日应交税费期末余额分别为2,895.18万元、3,250.35万元、1,611.70万元及1,572.77万元，占同期总负债的比例分别为1.58%、1.04%、0.31%和0.24%。2014年应交税费增加主要原因系公司房地产销售收入增加导致应交税费增加。

(5) 其他应付款

报告期内，其他应付款主要由往来款、保证金及押金、工程款质保金和代收款构成。公司 2013 年 12 月 31 日、2014 年 12 月 31 日、2015 年 12 月 31 日和 2016 年 3 月 31 日其他应付款期末余额分别为 19,022.80 万元、3,949.86 万元、9,258.28 万元和 7,961.94 万元，占同期总负债的比例分别为 10.36%、1.26%、1.80% 和 1.22%。公司 2013 年其他应付款余额较大，对于金额较大的其他应付款的明细如下表：

单位：元

债权人名称	2013 年 12 月 31 日	性质或内容
中房海门地产有限公司	76,787,000.00	正在清算的原子公司往来款
湖南华夏投资集团有限公司	55,405,800.00	诉讼损失
江苏汇智房地产开发有限公司	11,780,859.12	正在清算的原子公司往来款
重庆万泰建筑工程有限公司	7,379,844.84	应付其他保证金
工业区厂家租房押金	7,205,966.72	押金
合计	158,559,470.68	

(6) 一年内到期的非流动负债

报告期内，一年内到期的非流动负债主要由一年内到期的长期借款和一年内到期的长期应付款构成。公司 2013 年 12 月 31 日、2014 年 12 月 31 日、2015 年 12 月 31 日和 2016 年 3 月 31 日一年内到期的非流动负债期末余额分别为 1,880.00 万元、5,400.00 万元、28,750.00 万元和 28,750.00 万元，占同期总负债的比例分别为 1.02%、1.72%、5.58% 和 4.42%。2015 年末和 2016 年 3 月末一年内到期的非流动负债较大主要原因系公司一年内到期的长期应付款和长期借款增加所致。

(7) 长期借款

报告期内，长期借款主要为银行抵押借款。公司 2013 年 12 月 31 日、2014 年 12 月 31 日、2015 年 12 月 31 日和 2016 年 3 月 31 日长期借款期末余额分别为 26,740.00 万元、92,400.00 万元、107,700.00 万元和 85,200.00 万元，占同期总负债的比例分别为 14.56%、29.44%、20.89% 和 13.10%。2014 年公司支付了重庆中交漫山项目剩余的土地出让金和天津宝坻项目的土地出让金，并且中房·瑞致项目、中房·颐园项目和中房·那里项目都处于施工开发阶段资金投入较大，公司

因为资金需求增加而增加了银行长期借款，所以 2014 年公司长期借款余额较 2013 年增加较多。

截至 2016 年 3 月 31 日，公司长期借款明细如下：

单位：元

贷款单位	借款起始日	借款终止日	利率 (%)	利率种类	币种	期末余额
渤海国际信托有限公司	2014/4/2	2017/4/2	8.20	固定利率	人民币	210,000,000.00
中国银行股份有限公司吴江分行	2014/5/27	2017/5/27	6.15	浮动利率	人民币	40,000,000.00
中国建设银行长沙湘江支行	2014/6/10	2017/6/9	7.07	浮动利率	人民币	49,000,000.00
中国建设银行长沙湘江支行	2014/6/23	2017/6/9	7.07	浮动利率	人民币	51,000,000.00
中国建设银行长沙湘江支行	2014/9/26	2017/6/9	7.38	浮动利率	人民币	20,000,000.00
中国建设银行长沙湘江支行	2014/10/24	2017/6/9	7.38	浮动利率	人民币	30,000,000.00
中国建设银行长沙湘江支行	2014/11/27	2017/6/9	7.20	浮动利率	人民币	30,000,000.00
中国建设银行长沙湘江支行	2014/12/23	2017/6/9	7.20	浮动利率	人民币	20,000,000.00
中国建设银行重庆市渝中支行营业部	2014/8/29	2017/8/28	5.50	浮动利率	人民币	16,500,000.00
中德住房储蓄银行重庆分行	2014/9/25	2017/9/24	5.50	浮动利率	人民币	73,500,000.00
中国建设银行重庆市渝中支行营业部	2014/10/31	2017/10/30	5.50	浮动利率	人民币	42,000,000.00
中国建设银行重庆市渝中支行营业部	2015/1/16	2018/1/15	5.50	浮动利率	人民币	45,000,000.00
中国建设银行重庆市渝中支行营业部	2015/5/25	2018/5/24	5.50	浮动利率	人民币	90,000,000.00
中国建设银行重庆市渝中支行营业部	2015/7/2	2018/7/1	5.50	浮动利率	人民币	35,000,000.00
中国建设银行重庆渝中支行	2016/3/22	2019/3/21	4.75	浮动利率	人民币	100,000,000.00
合计						852,000,000.00

(8) 应付债券

报告期内，公司应付债券主要是公司在 2015 年公开发行的“15 中房债”和 2016 年非公开发行的“16 中房私”。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，公司应付债券余额为 0.00 万元、0.00 万元、68,901.66 万元及 168,067.37 万元。“15 中房债”发行规模 70,000 万元，票面利率 4.22%，债券期限 5 年；“16 中房私”发行规模 100,000 万元，票面利率 4.00%，债券期限 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。

(9) 长期应付款

报告期内，长期应付款主要是公司开发房地产资金的需要向公司第一大股东中住地产母公司中房集团的信用借款和融资租入固定资产租赁借款。公司 2013

年12月31日、2014年12月31日、2015年3月31日及2016年3月31日长期应付款期末余额分别为62,767.20万元、112,201.98万元、115,617.81万元及145,626.13万元,占同期总负债的比例分别为34.17%、35.75%、22.43%及22.39%。2013年12月10日,公司第六届董事会第十八次会议审议通过了《关于向关联方借款的议案》,为保证本公司土地竞拍及项目建设所需资金,公司(包括下属控股子公司)向中房集团借款不超过15亿元人民币,利息为同期银行基准利率上浮40%,借款期限为1-3年。2013年12月26日,该事项已经公司2013年第六次临时股东大会审议通过。2015年6月中国房地产开发集团公司将截至2015年1月1日对本公司的部分债权448,364,277.61元转让给中住地产开发有限公司,截至2016年3月末,公司偿还了上述债权中的352,000,000.00元。2016年1月6日,公司第七届董事会第七次会议审议通过了《中房地产股份有限公司关于向关联方借款的关联交易议案》,为保证本公司房地产项目的顺利推进,降低资金成本,公司和控股子公司长沙兆嘉向中交房地产集团有限公司借入款项3亿元人民币,年利率为7.2%,借款期限18个月。

截至2016年3月31日,公司长期应付款明细如下:

项目	期末余额(元)	年初余额(元)
中交房地产集团有限公司	300,000,000.00	-
中国房地产开发集团有限公司	647,138,730.67	647,138,730.67
康富融资租入固定资产租赁借款	500,000,000.00	500,000,000.00
中住地产开发有限公司	96,364,277.61	96,364,277.61
联合信用评级有限公司	258,314.83	175,062.10
减:一年内到期部分	87,500,000.00	87,500,000.00
合计	1,456,261,323.11	1,156,178,070.38

公司通过融资租赁向康富国际进行融资,以全资子公司深圳汇智所拥有的百门前工业区厂房和宿舍作为抵押物,融资金额5亿元,期限5年。

3、现金流量分析

报告期内,现金流量简要构成情况如下:

单位:万元

项目	2016年1-3月	2015年度	2014年度	2013年度
经营活动产生的现金流量净额	23,561.83	-58,170.04	-138,158.07	-158,948.81
投资活动产生的现金流量净额	-212.81	-648.02	15,931.75	-17,148.75
筹资活动产生的现金流量净额	103,615.98	71,526.17	103,822.77	169,889.67

现金及现金等价物净增加额	126,964.99	12,708.11	-18,403.56	-6,207.88
--------------	------------	-----------	------------	-----------

(1) 经营活动产生的现金流量

公司 2013 年度、2014 年度、2015 年度及 2016 年 1-3 月的经营活动现金流量净额分别为-158,948.81 万元、-138,158.07 万元、-58,170.04 万元和 23,561.83 万元。公司 2013 年、2014 年和 2015 年经营活动产生的现金流量净额为负，主要是支付土地出让金所致。2013 年经营活动现金流量净额为负，主要是由于公司 2013 年支付重庆嘉汇和中房苏州土地价款 156,309.53 万元；预付重庆中交漫山项目土地出让金 40,029.52 万元，导致“购买商品、支付劳务支付的现金”科目较上期有大幅增加。2014 年经营活动现金流量净额为负是由于公司参与竞买项目开发土地，2014 年支付了大额的土地款，其中：重庆市南岸区茶园地块（1、2 号地）总地价款为 95,129 万元；中交漫山项目 1 号、2 号地相邻的 3 号地块全部土地价款为 40,186 万元，2014 年支付了 50%；天津市津宝（挂）2013-051 号地块总地价款为 28,220 万元。2015 年经营活动现金流量净额为负是由于公司支付了大额的项目开发用地土地出让金，其中 2015 年 10 月以底价 5.04 亿元竞得苏州市吴江区太湖新城 35 号地块，支付土地出让金 2.52 亿元；2015 年 12 月以底价 45.30 亿元竞得重庆市北部新区中央公园项目，支付土地出让金 9.06 亿元。公司报告期各期支付其他与经营活动有关的现金核算内容如下：

单位：元

2016 年 1-3 月	
项目	金额
支付的往来款项	13,847,402.54
销售费用、管理费用、财务费用等支付的现金	17,296,985.79
代付水电费、排污费	2,692,259.44
退诚意金及代付购房相关税费	2,487,965.90
支付的购地保证金	-
保证金及其他项目资本金	7,985,580.45
其他	1,605,750.26
合计	45,915,944.38
2015 年度	
项目	金额
支付的往来款项	32,103,967.76
销售费用、管理费用、财务费用等支付的现金	57,497,773.67

代付水电费、排污费	18,394,226.67
退诚意金及代付购房相关税费	18,469,479.70
保证金及押金	1,049,889,006.44
其他	6,096,002.89
合计	1,182,450,457.13
2014 年度	
项目	金额
支付的往来款项	695,048,500.00
支付华夏公司违约金和欠款	55,551,448.80
销售费用、管理费用、财务费用等支付的现金	68,815,188.68
代付水电费、排污费	20,401,117.93
退诚意金及代付购房相关税费	6,270,672.92
支付的购地保证金	5,000,000.00
保证金及其他项目资本金	120,918,436.53
其他	20,645,905.24
合计	987,651,270.10
2013 年度	
项目	金额
支付的往来款项	2,487,159.24
退还少数股东支付的购地保证金	558,600,000.00
销售费用、管理费用、财务费用等支付的现金	49,129,123.13
代付水电费、排污费	23,294,213.98
退诚意金及代付购房相关税费	20,242,400.63
支付的购地保证金	842,000,000.00
保证金及其他项目资本金	7,714,712.20
其他	7,143,096.30
合计	1,510,610,705.48

(2) 投资活动产生的现金流量

公司 2013 年度、2014 年度、2015 年度及 2016 年 1-3 月的投资活动产生的现金流量净额分别为-17,148.75 万元、15,931.75 万元、-648.02 万元及-212.81 万元。2013 年度公司投资活动产生的现金流量净额较大，主要原因系 2013 年度子公司海门公司进入清算程序，不纳入合并范围，增加了支付其他与投资活动有关的现金 24,800.59 万元所致。2014 年公司投资活动产生的现金流量主要为收回公司持有的 10.253% 瑞斯康达科技发展股份有限公司股权转让及海门公司和江苏汇智公司清算收回的本金及收益。

(3) 筹资活动产生的现金流量

公司 2013 年度、2014 年度、2015 年度及 2016 年 1-3 月的筹资活动产生的现金流量净额分别为 169,889.67 万元、103,822.77 万元、71,526.17 万元及 103,615.98 万元。公司 2013 年公司筹资活动产生的现金流量净额较多是由于公司增加了向中房集团的借款 52,000 万元，还有 2013 年成立中房苏州、重庆嘉汇和海门公司收到少数股东中房集团和中国路桥等的投资款 123,912 万元。2014 年公司筹资活动产生的现金流量净额增加较多是由于公司房地产开发项目投资以及弥补流动资金不足增加了对中房集团的借款和银行借款所致。2015 年和 2016 年 1-3 月公司筹资活动产生的现金流量增加较多是由于公司公开发行公司债券、非公开发行公司债券及向股东借款所致。

4、偿债能力分析

(1) 主要偿债指标

报告期内，主要偿债能力指标情况如下表所示：

主要财务指标	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（倍）	3.69	3.55	5.40	4.59
速动比率（倍）	0.84	0.77	0.59	1.20
资产负债率（%）	68.69	63.44	51.55	39.54
主要财务指标	2016年1-3月	2015年度	2014年度	2013年度
利息倍数	-0.03	0.28	0.76	2.27

(2) 公司偿债能力的总体评价

从短期偿债能力指标分析，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，公司的流动比率分别为 4.59、5.40、3.55 和 3.69，速动比率分别为 1.20、0.59、0.77 和 0.84。报告期内，近三年公司流动比率相对较高，但由于公司存货规模较大，近三年的速动比率相对较低，这符合房地产行业特点。2014 年速动比率低于以前年度是由于 2014 年公司加大项目开发力度，增加购置了项目用地，并且三个项目同时开工建设、开发投入较大，都造成了期末存货增加较大，2014 年末流动资产较 2013 年末增加了 156,872.55 万元，其中存货增加了 206,380.18 万元，除去存货外其他流动资产减少了 49,507.64 万元，而 2014 年末的流动负债合计较 2013 年末增长了 15,050.22 万元，从而导致速动比率低于以往年度。

从长期偿债能力指标分析，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，公司的资产负债率分别为39.54%、51.55%、63.44%及68.69%。报告期内随着公司销售规模的扩大，由于公司生产经营的需要增加了借款并且发行了公司债券，但资产负债率处于行业内相对较低的水平，公司有较稳定的长期偿债能力。

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。

5、盈利能力分析

报告期内，公司盈利情况如下表所示：

单位：元

项目	2016年1-3月	2015年度	2014年度	2013年度
营业收入	163,906,166.13	1,112,269,246.23	708,458,242.31	854,656,165.06
减：营业成本	124,241,326.74	840,411,543.92	479,943,708.15	590,926,176.57
营业税金及附加	12,326,731.38	80,200,145.34	53,880,154.79	57,392,656.44
销售费用	7,522,953.31	36,495,795.09	47,014,483.36	33,726,128.96
管理费用	21,007,560.86	89,364,187.37	73,376,918.02	64,172,950.02
财务费用	5,599,058.29	20,126,605.83	-2,317,924.23	773,246.14
资产减值损失	-	-	518,188.46	523,717.31
加：投资收益	-841,436.82	-178,003.59	67,824,022.74	10,309,251.00
营业利润	-7,632,901.27	45,492,965.09	123,866,736.50	117,450,540.62
加：营业外收入	22,272.95	494,128.14	375,137.42	2,782,413.23
减：营业外支出	209,550.00	228,503.45	467,181.28	55,477,547.20
利润总额	-7,820,178.32	45,758,589.78	123,774,692.64	64,755,406.65
减：所得税费用	-546,192.04	17,974,271.00	56,505,527.32	17,809,867.38
净利润	-7,273,986.28	27,784,318.78	67,269,165.32	46,945,539.27
归属于母公司所有者的净利润	-5,602,701.58	28,424,001.41	75,653,885.63	60,267,414.63
加权平均净资产收益率（%）	-0.19	1.68	4.59	3.80

（1）营业收入及营业成本分析

2013 年度、2014 年度、2015 年度和 2016 年 1-3 月，公司营业收入分别为 85,465.62 万元、70,845.82 万元、111,226.92 万元和 16,390.62 万元。2014 年度、2015 年度分别同比降低 17.11%和同比增长 57.00%。公司 2014 年营业收入降低是由于中房 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，主要营业收入来源于 2014 年竣工交房的中房瑞致项目。公司 2015 年营业收入增加主要是由于 2015 年房地产市场有所回暖，销售有所增加，且中房瑞致项目竣工交房有所增加，中房颐园项目和中房那里项目 2015 年实现竣工交付，符合收入确认条件，确认营业收入有所增加所致。公司近三年及一期楼盘销售情况如下表：

单位：万元

产品名称	2016 年 1-3 月		2015 年度		2014 年度		2013 年度	
	主营业务收入	主营业务成本	主营业务收入	主营业务成本	主营业务收入	主营业务成本	主营业务收入	主营业务成本
中房 F 联邦	195.57	143.24	2,552.07	1,275.49	6,847.82	4,603.17	32,127.26	23,516.49
中房千寻	82.21	25.83	2,064.38	559.28	6,713.80	4,164.73	48,445.46	34,393.41
中房瑞致	12,359.44	9,673.74	55,678.47	40,120.73	52,593.59	37,999.90	-	-
中房那里	1,542.41	1,485.27	23,969.16	22,401.76	-	-	-	-
中房颐园	1,041.16	862.83	22,096.56	18,183.83	-	-	-	-
深圳百门前工业区 厂房租赁管理	1,058.65	212.92	4,291.71	1,459.79	4,311.37	1,207.19	4,440.13	1,155.80
合计	16,279.44	12,403.84	110,652.35	84,000.88	70,466.59	47,974.99	85,012.85	59,065.70

2013 年度、2014 年度、2015 年度及 2016 年 1-3 月，公司营业成本分别为 59,092.62 万元、47,994.37 万元、84,041.15 万元及 12,424.13 万元，2014 年度、2015 年度分别同比降低 18.78%和同比增长 75.11%。2014 年度，营业成本与营业收入的下降幅度基本同步。2015 年度，营业成本增长幅度高于营业收入的增长幅度，主要是由于市场竞争加剧，部分项目毛利下降所致。

公司主营业务突出，营业收入均来自于主营业务。最近三年及一期，公司营业收入来源情况如下表所示：

单位：万元

产品名称	2016 年 1-3 月		2015 年度		2014 年度		2013 年度	
	金额	占比 (%)	金额	占比 (%)	金额	占比 (%)	金额	占比 (%)
主营业务收入	16,279.44	99.32	110,652.35	99.48	70,466.59	99.46	85,012.85	99.47
其他业务收入	111.18	0.68	574.57	0.52	379.24	0.54	452.76	0.53
合计	16,390.62	100.00	111,226.92	100.00	70,845.82	100.00	85,465.62	100.00

报告期内，公司主营业务包括房地产销售和工业厂房的租赁、管理。公司各主营业务收入具体情况如下：

单位：万元

产品名称	2016年1-3月		2015年度		2014年度		2013年度	
	金额	占比(%)	金额	占比(%)	金额	占比(%)	金额	占比(%)
房地产销售	15,220.78	93.50	106,360.65	96.12	66,155.21	93.88	80,572.72	94.78
工业厂房的租赁、管理	1,058.65	6.50	4,291.71	3.88	4,311.37	6.12	4,440.13	5.22
合计	16,279.44	100.00	110,652.35	100.00	70,466.59	100.00	85,012.85	100.00

2013年度、2014年度、2015年度及2016年1-3月，房地产销售业务收入合计占主营业务收入的比重分别为94.78%、93.88%、96.12%及93.50%，主营业务突出，结构分布比较稳定，其他业务比重较小。报告期内，公司的房地产销售业务主要分布在重庆市、长沙市、天津市和苏州市等地。

报告期内，公司主营业务成本具体情况如下：

单位：万元

产品名称	2016年1-3月		2015年度		2014年度		2013年度	
	金额	占比(%)	金额	占比(%)	金额	占比(%)	金额	占比(%)
主营业务成本	12,403.84	99.84	84,000.88	99.95	47,974.99	99.96	59,065.70	99.95
其中：房地产销售	12,190.92	98.12	82,541.09	98.22	46,767.80	97.44	57,909.90	98.00
工业厂房的租赁、管理	212.92	1.72	1,459.79	1.73	1,207.19	2.52	1,155.80	1.96
其他业务成本	20.29	0.16	40.27	0.05	19.38	0.04	26.92	0.05
合计	12,424.13	100.00	84,041.15	100.00	47,994.37	100.00	59,092.62	100.00

2013年度、2014年度、2015年度及2016年1-3月，公司房地产销售业务成本占合计营业成本的比重分别为98.00%、97.44%、98.22%及98.12%。

(2) 毛利率分析

报告期内，公司主营业务毛利率基本情况如下：

产品名称	2016年1-3月	2015年度	2014年度	2013年度
房地产销售	19.91%	22.40%	29.31%	28.13%
工业厂房的租赁、管理	79.89%	65.99%	72.00%	73.97%

2013年度、2014年度、2015年度及2016年1-3月公司房地产销售业务毛利率分别为28.13%、29.31%、22.40%及19.91%。公司2014年房地产销售毛利率相比2013年保持稳定略有上升，这是由于公司开发项目的所在地点为国内一线

二线城市，房地产发展趋势较好，同时近年来国家陆续出台的土地、税收、信贷等房调控政策对公司业务的影响有限。2015年以来，由于市场竞争加剧，公司房地产销售毛利率略有下降。

(3) 费用分析

报告期内，公司期间费用的构成及占营业收入的比例情况如下：

单位：万元

期间费用	2016年1-3月	2015年度	2014年度	2013年度
期间费用	3,412.96	14,598.66	11,807.35	9,867.23
期间费用占营业收入比例	20.82%	13.13%	16.67%	11.55%
其中：				
销售费用	752.30	3,649.58	4,701.45	3,372.61
销售费用占期间费用比例	22.04%	25.00%	39.82%	34.18%
销售费用占营业收入比例	4.59%	3.28%	6.64%	3.95%
管理费用	2,100.76	8,936.42	7,337.69	6,417.30
管理费用占期间费用比例	61.55%	61.21%	62.15%	65.04%
管理费用占营业收入比例	12.82%	8.03%	10.36%	7.51%
财务费用	559.91	2,012.66	-231.79	77.32
财务费用占期间费用比例	16.41%	13.79%	-1.96%	0.78%
财务费用占营业收入比例	3.42%	1.81%	-0.33%	0.09%

2013年度、2014年度、2015年度及2016年1-3月，公司期间费用占营业收入比重分别为11.55%、16.67%、13.13%及20.82%。2016年1-3月，公司期间费用占营业收入的比重较高，主要是由于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导致财务费用增加所致。

报告期内，公司销售费用主要为广告宣传费、委托代销手续费和职工薪酬等。2013年度、2014年度、2015年度及2016年1-3月，公司销售费用占营业收入比重分别为3.95%、6.64%、3.28%及4.59%。报告期内公司销售费用占营业收入的比重基本稳定。公司销售费用2014年较2013年增长39.40%，主要原因为中房苏州、重庆嘉汇、重庆嘉润随着项目推进导致销售费用增加。

报告期内，公司管理费用主要为职工薪酬、业务招待费、固定资产使用费（固定资产折旧、维修费和租赁费）和办公费等。2013年度、2014年度、2015年度及2016年1-3月，公司管理费用占营业收入比重分别为7.51%、10.36%、8.03%及12.82%。报告期内，公司管理费用占营业收入的比重较为稳定。

报告期内，公司财务费用主要为利息支出。2013年度、2014年度、2015年

度及 2016 年 1-3 月，公司财务费用占营业收入比重分别为 0.09%、-0.33%、1.81% 及 3.42%。2013 年和 2014 年，公司财务费用占营业收入的比重较小，这是由于公司大部分借款费用符合资本化条件已经资本化，费用化的利息支出较少。2015 年度、2016 年 1-3 月公司财务费用占营业收入的比重有所上升，主要原因是部分项目竣工后其借款利息计入财务费用所致。

(4) 投资收益分析

报告期内，公司投资收益构成情况如下：

单位：元

项目	2016年1-3月	2015年度	2014年度	2013年度
权益法核算的长期股权投资收益	-841,436.82	-178,003.59	-945,508.96	8,569,462.92
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产在持有期间的投资收益	-	-	-388,068.00	-
处置长期股权投资产生的投资收益	-	-	125,715.47	-
可供出售金融资产在持有期间的投资收益	-	-	-	1,739,788.08
处置可供出售金融资产取得的投资收益	-	-	69,031,884.23	-
合计	-841,436.82	-178,003.59	67,824,022.74	10,309,251.00

按权益法核算的长期股权投资收益如下：

单位：元

被投资单位	2016年1-3月	2015年度	2014年度	2013年度
北京盛世新业房地产有限公司	-841,436.82	-178,003.59	-945,508.96	8,569,462.92

权益法核算的长期股权投资投资收益增减变动的原因为被投资企业北京盛世新业房地产有限公司净利润的变动。处置可供出售金融资产取得的投资收益为公司 2014 年处置瑞斯康达科技发展股份有限公司 10.253% 股权取得的投资收益。

(5) 营业外收支分析

报告期内，公司营业外收入由固定资产处置利得、无法支付的应付款项和其他构成。2013 年度、2014 年度、2015 年度及 2016 年 1-3 月，公司营业外收入分别为 278.24 万元、37.51 万元、49.41 万元及 2.23 万元。报告期内，营业外收入主要为固定资产处置利得、无法支付的应付款项，其中无法支付的应付款项系公司本期对挂账账龄较长的应付款项进行清理，经查实无法支付或无需支付的转入当期损益。

报告期内，公司营业外支出由固定资产处置损失、对外捐赠支出、诉讼费用和其他构成。2013 年度、2014 年度、2015 年度及 2016 年 1-3 月，公司营业外支

出分别为 5,547.75 万元、46.72 万元、22.85 万元及 20.96 万元。2013 年公司营业外支出较大系公司子公司长沙兆嘉与华夏公司诉讼二审判决形成非经常性损失 5,540.58 万元。具体情况详见本节之“七、其他重要事项”之“(二)或有事项”。

(二) 报告期母公司报表口径分析

1、资产分析

报告期内，母公司报表口径的资产情况及占总资产的比例如下表所示：

单位：万元

项目	2016年3月31日		2015年12月31日		2014年12月31日		2013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	44,868.32	10.42	3,654.45	0.94	1,379.47	0.55	7,673.53	2.70
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-	-	-	-	-	-	38.81	0.01
预付款项	47.60	0.01	90,654.56	23.38	140.83	0.06	40,115.20	14.14
应收利息	4,201.51	0.98	-	-	-	-	-	-
应收股利	-	-	-	-	-	-	8,465.00	2.98
其他应收款	309.94	0.07	183.36	0.05	296.87	0.12	32,000.23	11.28
一年内到期的非流动资产	-	-	-	-	-	-	-	-
流动资产合计	49,427.37	11.48	94,492.38	24.37	1,817.17	0.72	88,292.76	31.11
可供出售金融资产	-	-	-	-	-	-	9,490.13	3.34
长期应收款	186,857.80	43.41	100,256.19	25.85	56,417.36	22.45	-	-
长期股权投资	191,091.37	44.40	190,091.37	49.02	190,091.37	75.65	185,679.37	65.43
固定资产	288.11	0.07	301.20	0.08	221.21	0.09	293.15	0.10
无形资产	165.19	0.04	176.02	0.05	29.92	0.01	7.33	0.00
长期待摊费用	2,252.80	0.52	2,417.45	0.62	2,704.17	1.08	-	-
递延所得税资产	328.26	0.08	43.46	0.01	-	-	-	-
非流动资产合计	380,983.54	88.52	293,285.69	75.63	249,464.03	99.28	195,469.98	68.89
资产总计	430,410.91	100.00	387,778.06	100.00	251,281.20	100.00	283,762.74	100.00

2013年12月31日、2014年12月31日、2015年12月31日和2016年3月31日母公司资产总额分别为283,762.74万元、251,281.20万元、387,778.06万元和430,410.91。母公司没有经营性业务，营业收入主要是借款给子公司所收取的利息费用。报告期内，母公司资产结构呈现非流动资产比例相对较高，流动资产比例相对较低的特点，2013年12月31日、2014年12月31日、2015年12月31日和2016年3月31日母公司非流动资产占总资产比重为68.89%、99.28%、

75.63%和 88.52%，其中非流动资产中主要为可供出售金融资产、长期应收款和长期股权投资，三者合计所占资产比例为 68.77%、98.10%、74.87%和 87.81%，这与母公司为控股型企业的特点相符。

(1) 货币资金

母公司 2013 年 12 月 31 日、2014 年 12 月 31 日、2015 年 12 月 31 日和 2016 年 3 月 31 日货币资金期末余额分别为 7,673.53 万元、1,379.47 万元、3,654.45 万元和 44,868.32 万元，占同期总资产的比例分别为 2.70%、0.55%、0.94%和 10.42%。2016 年 3 月末本公司货币资金占比增加较多，主要是由于本公司非公开发行了公司债券所致。

(2) 其他应收款

母公司 2013 年 12 月 31 日、2014 年 12 月 31 日、2015 年 12 月 31 日和 2016 年 3 月 31 日其他应收款账面价值分别为 32,000.23 万元、296.87 万元、183.36 万元和 309.94 万元，占同期总资产的比例分别为 11.28%、0.12%、0.05%和 0.07%。公司其他应收款主要为母公司与子公司之间的往来款。

(3) 长期应收款

母公司 2013 年 12 月 31 日、2014 年 12 月 31 日、2015 年 12 月 31 日和 2016 年 3 月 31 日长期应收款账面价值分别为 0.00 万元、56,417.36 万元、100,256.19 万元和 186,857.80 万元，占同期总资产的比例分别为 0.00%、22.45%、25.85%和 43.41%。公司长期应收款为对子公司提供的用于项目开发的资金。

(4) 长期股权投资

母公司 2013 年 12 月 31 日、2014 年 12 月 31 日、2015 年 12 月 31 日和 2016 年 3 月 31 日长期股权投资账面价值分别为 185,679.37 万元、190,091.37 万元、190,091.37 万元和 191,091.37 万元，占同期总资产的比例分别为 65.43%、75.65%、49.02%和 44.40%。母公司长期股权投资主要为对子公司的投资。

截至 2016 年 3 月 31 日，母公司长期股权投资情况如下：

单位：万元

被投资单位	期初余额	增减变动	期末余额	减值准备
深圳市中住汇智实业有限公司	25,669.34	-	25,669.34	-
上海中住置业开发有限公司	57,000.80	-	57,000.80	10,797.50

被投资单位	期初余额	增减变动	期末余额	减值准备
长沙中住兆嘉房地产开发有限公司	27,064.11	-	27,064.11	-
重庆重实房地产开发有限公司	2,000.00	-	2,000.00	-
湖南修合地产实业有限责任公司	5,854.62	-	5,854.62	-
中房（苏州）地产有限公司	38,000.00	-	38,000.00	-
重庆中房嘉汇房地产开发有限公司	33,200.00	-	33,200.00	-
重庆中房嘉润房地产开发有限公司	7,000.00	-	7,000.00	-
中房（天津）置业有限公司	5,100.00	-	5,100.00	-
重庆中交绿城房地产开发有限公司	-	1,000.00	1,000.00	-
合计	200,888.87	1,000.00	201,888.87	10,797.50

2、负债分析

报告期内，母公司报表口径的负债构成情况及占总负债的比例情况如下：

单位：万元

项目	2016年3月31日		2015年12月31日		2014年12月31日		2013年12月31日	
	金额	占比(%)	金额	占比(%)	金额	占比(%)	金额	占比(%)
应付职工薪酬	153.90	0.07	155.08	0.09	94.67	0.19	94.67	0.11
应交税费	542.58	0.24	843.95	0.46	2,555.52	5.02	183.58	0.21
应付利息	2,138.05	0.95	1,177.90	0.65	6.75	0.01	-	-
应付股利	287.48	0.13	287.48	0.16	287.48	0.56	287.48	0.33
其他应付款	936.63	0.42	59,118.79	32.43	8,970.37	17.62	46,890.78	54.24
一年内到期的非流动负债	8,750.00	3.90	8,750.00	4.80	-	-	-	-
流动负债合计	12,808.63	5.71	70,333.19	38.58	11,914.78	23.40	47,456.51	54.89
应付债券	168,067.37	74.89	68,901.66	37.80	-	-	-	-
长期应付款	43,075.83	19.20	43,067.51	23.62	39,000.00	76.6	39,000.00	45.11
递延所得税负债	457.04	0.20	-	-	-	-	-	-
非流动负债合计	211,600.24	94.29	111,969.17	61.42	39,000.00	76.60	39,000.00	45.11
负债合计	224,408.87	100.00	182,302.36	100.00	50,914.78	100.00	86,456.51	100.00

由于母公司没有具体的经营业务，报告期内，母公司的负债主要是对中房集团的借款和与子公司的往来款，2013年12月31日、2014年12月31日、2015年12月31日和2016年3月31日，母公司负债总额分别为86,456.51万元、50,914.78万元、182,302.36万元和224,408.87万元。2013年12月31日、2014年12月31日、2015年12月31日和2016年3月31日流动负债占负债总额的比例分别为54.89%、23.40%、38.58%和5.71%。2013年末、2014年末和2015年末流动负债主要其他应付款构成，2016年3月末流动负债主要是一年内到期

的非流动负债构成。截至 2013 年 12 月 31 日、2014 年 12 月 31 日、2015 年 12 月 31 日和 2016 年 3 月 31 日,其他应付款合计占负债总额的比例分别为 54.24%、17.62%、32.43%和 0.42%;非流动负债主要由应付债券和长期应付款构成,截至 2013 年 12 月 31 日、2014 年 12 月 31 日、2015 年 12 月 31 日和 2016 年 3 月 31 日,应付债券和长期应付款占负债总额的比例分别为 45.11%、76.60%、61.42%和 94.09%。

报告期内,母公司负债的具体情况如下:

(1) 其他应付款

母公司 2013 年 12 月 31 日、2014 年 12 月 31 日、2015 年 12 月 31 日和 2016 年 3 月 31 日其他应付款期末余额分别为 46,890.78 万元、8,970.37 万元、59,118.79 万元和 936.63 万元,占同期总负债的比例分别为 54.24%、17.62%、32.43%和 0.42%。2013 年末其他应付款余额较大是由于与重庆重实之间的往来款 3.7 亿所致。2015 年末其他应付款余额较大主要是由于与中房苏州之间的往来款 4.80 亿元所致。

(2) 长期应付款

母公司 2013 年 12 月 31 日、2014 年 12 月 31 日、2015 年 12 月 31 日和 2016 年 3 月 31 日长期应付款期末余额分别为 39,000.00 万元、39,000.00 万元、43,067.51 万元和 43,075.83 万元,占同期总负债的比例分别为 45.11%、76.60%、23.62%和 19.20%。母公司长期应付款主要是对中国房地产开发集团有限公司的长期借款和应付康富国际租赁借款。2015 年 6 月中房集团将截至 2015 年 1 月 1 日对母公司的部分债权转让给中住地产开发有限公司。

3、现金流量分析

报告期内,母公司报表口径的简要现金流量情况如下表所示:

单位:万元

项目	2016 年 1-3 月	2015 年度	2014 年度	2013 年度
经营活动产生的现金流量净额	-1,117.20	-94,358.91	1,290.54	-35,768.36
投资活动产生的现金流量净额	2,943.68	-28,856.20	-3,623.84	-36,539.06
筹资活动产生的现金流量净额	39,387.40	125,489.32	-3,961.50	38,847.89
现金及现金等价物净增加额	41,213.87	2,274.21	-6,294.80	-33,459.53

(1) 经营活动产生的现金流量

母公司 2013 年度、2014 年度、2015 年度和 2016 年 1-3 月的经营活动现金流量净额分别为-35,768.36 万元、1,290.54 万元、-94,358.91 万元和-1,117.20。报告期内母公司的经营活动产生的现金流主要系与子公司之间的往来款项。

(2) 投资活动产生的现金流量

母公司 2013 年度、2014 年度、2015 年度和 2016 年 1-3 月的投资活动产生的现金流量净额分别为-36,539.06 万元、-3,623.84 万元、-28,856.20 万元和 2,943.68 万元。2013 年度母公司投资活动产生的现金流主要系对子公司的股权投资。2015 年度母公司投资活动产生的现金流主要系本公司对子公司的借款。

(3) 筹资活动产生的现金流量

母公司 2013 年度、2014 年度、2015 年度和 2016 年 1-3 月的筹资活动产生的现金流量净额分别为 38,847.89 万元、-3,961.50 万元、125,489.32 万元和 39,387.40 万元。2013 年、2014 年、2015 年和 2016 年 1-3 月公司筹资活动产生的现金流量主要系母公司对中房集团和中住地产的借款和还款以及发行的公司债券。2014 年公司新增对康富国际租赁借款净额 16,245 万元，2015 年新增对康富国际借款 30,000 万元以及 8 月发行了 7 亿元公司债券，2016 年一季度公司非公开发行了 10 亿元公司债券。

4、偿债能力分析

(1) 主要偿债指标

报告期内，母公司报表口径的主要偿债能力指标情况如下表所示：

主要财务指标	2016年3月31日	2015年12月31日	2014年12月31日	2013年12月31日
资产负债率	52.14%	47.01%	20.26%	30.47%
流动比率	3.86	1.34	0.15	1.86
速动比率	3.86	1.34	0.15	1.86

(2) 母公司偿债能力的总体评价

从短期偿债能力指标分析，2013 年 12 月 31 日、2014 年 12 月 31 日、2015 年 12 月 31 日和 2016 年 3 月 31 日，公司的流动比率分别为 1.86、0.15、1.34 和 3.86，速动比率分别为 1.86、0.15、1.34 和 3.86，报告期内母公司的负债主要为对子公司的往来款、对中房集团的借款以及发行的公司债券，母公司与多家国内大型金融机构建立了长期、稳固的合作关系，在银行的授信情况良好，间接融资

能力较强，母公司具有良好的短期偿债能力。

从长期偿债能力指标分析，2013年12月31日、2014年12月31日、2015年12月31日和2016年3月31日，公司的资产负债率分别为30.47%、20.26%、47.01%和52.14%。母公司资产负债率处于相对较低的水平，公司有较稳定的长期偿债能力。

5、盈利能力分析

报告期内，母公司报表盈利能力指标情况如下：

单位：万元

项目	2016年1-3月	2015年度	2014年度	2013年度
营业收入	4,229.62	10,952.36	4,341.62	1,975.42
营业成本	2,741.29	6,672.45	2,663.89	-
营业利润	698.58	5,890.62	6,004.61	14,167.24
利润总额	698.58	5,891.39	6,004.20	14,169.13
净利润	526.34	5,703.67	3,348.24	14,059.34

母公司2013年度、2014年度、2015年度和2016年1-3月的营业收入分别为1,975.42万元、4,341.62万元、10,952.36万元和4,229.62万元。母公司营业收入主要为内部借款的利息收入。

母公司2013年度、2014年度、2015年度和2016年1-3月的营业成本分别为0.00万元、2,663.89万元、6,672.45万元和2,741.29万元。2013年度母公司对子公司的借款主要是自有资金，没有营业成本，2014年、2015年和2016年1-3月公司的营业成本为外部借款的利息费用。

母公司2013年度、2014年度、2015年度和2016年1-3月的净利润分别为14,059.34万元、3,348.24万元、5,703.67万元和526.34万元。母公司净利润主要来源于对子公司及瑞斯康达的投资收益，母公司2013年度、2014年度、2015年度和2016年1-3月的投资收益分别为14,000.62万元、6,866.78万元、4,622.32万元和0.00万元。

（三）未来业务发展目标

1、总体目标

以房地产开发为主业，结合传统开发区域的既有优势和有发展潜力的拓展区域的新增优势，充分发挥资本市场杠杆作用，整合内部资源，构建以珠三角、长

三角、环渤海地区及重庆地区等四个区域为重点发展区域的业务布局；加大业务创新力度，在公司现有商品住宅开发业务基础上，形成以商品住宅开发为主，商业物业和工业地产经营为辅、适度开展的创新业务为补充的产业结构，力争在3-5年内成为区域市场中具较好成长性、竞争性的房地产开发企业之一。

2、业务发展目标

A、新增土地储备

根据上述区域城市土地价格情况，结合公司资金实力，未来五年力争在上述四个区域的有发展潜力城市新增土地储备 200 至 300 万平方米（计容建筑面积，下同），年均约 50 万平方米。

B、新开工面积

在原有近 260 万平方米储备的基础上，公司可供开发的或已开发的项目面积增加到 500 万平方米。

C、竣工面积

根据开工的项目进展情况，以及每个年度新开工计划安排，按照正常的项目开发周期，计划未来五年间项目竣工面积达到 200 万平方米。

D、盈利能力

公司将在未来五年进一步加大力度积极采取各种措施及办法提高项目销售去化率，降低项目开发成本，力争将利润率保持在行业平均盈利水平之上。

3、资金运营规划

充分利用公司作为上市公司的资本运作杠杆，做好公司资本市场拓展，完成与业务发展规划相匹配的资金筹措，同时，实行公司资金的统一管理和调配，保证资金的使用效率，并以较好的资产周转率来实现公司的资金良性运转。

利用资本市场的杠杆，依托公司作为上市公司的市场信誉度和自身的经济实力，拓展融资渠道，通过多种形式对外融资，并把握好公司债务结构，同时控制公司资产负债率在 70%左右，保证公司资金的正常运转，充实公司现金流，增强公司经济实力，为项目拓展提供强有力的资金保障。

对公司系统内的资金进行统一管理和调配，保证资金的使用效率，实现资金的最大收益。

根据项目开发周期 3-5 年的时间安排，按照保证市场平均收益水平制订销售价格，以较快市场去化速度完成项目市场销售，实现资金的快速回笼。以较好的资产周转率和市场占有率模式来实现公司的区域市场发展。

4、人才队伍建设规划

规划期内，以加强高素质的项目经理人、急需的专业技术人才及基层管理骨干人才等“三类人才”队伍建设为主要工作目标。以职业素质和专业能力建设为基础，以调整优化人才结构和人才配置为主线，有计划、分阶段建立规范的全过程人才管理机制，健全科学合理的业绩考核评价体系，通过加强对人才的激励与约束，逐步形成责任明确、制度健全、管理循环、符合现代企业制度的人才资源管理体系和管控模式。

5、其他方面规划建设

A、品牌建设规划

企业品牌是是公司核心竞争力体现，是一个企业的市场认可程度的重要标志，通过公司品牌在市场的认知度，使公司开发的产品和服务得到市场的接受和认可，同时，通过做细做精产品和服务，来进一步塑造公司品牌，使公司品牌得到推广和市场提升，两者有序良性互动，共生共存。

B、公司管理模式和技术标准建设

按照公司业务发展规划，公司将步入新的发展期，为了保证公司开发的新项目按照业务发展规划逐步实施，确保公司总体开发运营有效良性运转，公司将将现有的管理模式基础上加以动态优化完善，形成一套更加适应市场、适合发展的“公司-项目公司”优化的管理模式和业务开发流程；同时，积极做好行业和区域市场的研究，加大产品规范和标准研究，完善公司产品技术标准，提高公司市场竞争能力，提升公司项目开发运营管理的能力，加速公司拓展步伐，从而为公司快速发展提供技术支持。

五、有息债务分析

截至 2016 年 3 月 31 日，公司有息负债总额为 427,617.67 万元，具体情况如下：

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	287,500,000.00	852,000,000.00	1,456,003,008.28	1,680,673,698.85	4,276,176,707.13

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，截至本募集说明书签署日，“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。

截至2016年3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：元

	金额	占比
担保融资	3,532,673,698.85	82.61%
信用借款	743,503,008.28	17.39%
合计	4,276,176,707.13	100.00%

六、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
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%

七、其他重要事项

(一) 资产负债表日后事项

资产负债表日后事项详见本节之“七、其他重要事项”相关内容。

(二) 或有事项

1、诉讼仲裁事项

公司子公司长沙兆嘉于2007年6月19日与华夏公司签订《华夏科技与长沙兆嘉关于协助拆迁的协议》，华夏公司承诺以2.5亿元的包干费确保华夏项目拆迁工作，并承诺在2007年12月20日前完成项目土地的征地补偿、安置及房屋拆迁的90%以上的工作，同时约定如因自身原因导致拆迁进度的延迟，除应在原包干费用范围内完成拆迁工作外，还应按照造成的实际损失的2倍向长沙兆嘉支

付违约金。

长沙兆嘉原为华夏公司的子企业，华夏公司与长沙兆嘉签订《华夏科技与长沙兆嘉关于协助拆迁的协议》在长沙兆嘉作为华夏公司子企业时即已存在。为了顺利完成对本公司的重组，同时积极推进长沙兆嘉项目开发进程，进而维护上市公司的利益，公司控股股东中住地产和华夏公司于2008年10月24日签订了《补充协议》，其中涉及长沙兆嘉土地拆迁的约定有：应华夏公司的要求，就土地拆迁成本增加、调整费用、协议款项延期支付等问题，中住地产一次性补偿华夏公司7,300万元，作为对此前协议执行中的问题的了结；从2008年12月1日起，长沙兆嘉项目土地的拆迁工作由华夏公司移交至长沙兆嘉，如有剩余工作，由长沙兆嘉继续完成；若在华夏公司向长沙兆嘉移交拆迁工作时尚余未拆迁户，华夏公司按每户5万元的标准预留拆迁工作经费准备金。

2008年初长沙市实施了《长沙市征地补偿安置条例》，该条例增加了征地补偿标准，导致拆迁补偿款总额增加。长沙兆嘉为避免损失，与项目所在地拆迁部门签订了拆迁工作补充协议并垫付了上述新增拆迁补偿资金。

2010年，长沙兆嘉对华夏公司提起诉讼，要求赔偿损失。2012年，华夏公司以长沙兆嘉未完全履行2008年10月24日其与中住地产开发有限公司签订的《补充协议》为由提出反诉，要求赔偿相关损失。2013年8月15日，本公司收到湖南省长沙市中级人民法院（2011）长中民征初字第0782号民事判决书，对案件判决如下1、长沙兆嘉支付华夏公司欠款2,381.2万元；2、长沙兆嘉支付华夏公司违约金5,291.03万元，上述两项合计7,672.23万元；3、第三人中住地产开发有限公司对长沙兆嘉的上述债务承担连带清偿责任；4、驳回长沙兆嘉诉讼请求；5、驳回华夏公司其它诉讼请求。

本公司于2013年9月27日收到控股股东中住地产《对兆嘉公司和华夏科技公司拆迁合同纠纷案有关事宜的复函》，中住地产将密切关注案件进展，并采取积极措施，尽最大努力维护上市公司和中住地产两公司合法权益，保障上市公司合法利益不受损失。最终审判结果中，若因《补充协议》长沙兆嘉承担了应由中住地产承担的责任，中住地产将给予长沙兆嘉相应补偿。

此后，长沙兆嘉向湖南省高级人民法院提出上诉，二审判决书（2013）湘高

法民一终字第161号已于2013年12月24日送达，判决长沙兆嘉支付华夏公司欠款2,381.20万元、投资违约金5,540.58万元，并撤销一审中关于中住地产开发公司对长沙兆嘉的上述债务承担连带清偿责任判决。

2013年公司对支付华夏公司欠款2,381.20万元款项已经进行了会计处理，计入公司开发成本，并将违约赔偿款项计入营业外支出，对公司未来盈利状况不再产生影响。

因对判决结果不服，2014年，长沙兆嘉向最高人民法院提起再审诉讼程序，并于2014年7月14日收到最高人民法院（2014）民申字第1089号民事申请再审案件受理通知书。2014年12月9日，长沙兆嘉收到最高人民法院（2014）民申字第1089号民事裁定书，主要内容为：本案由最高人民法院提审；再审期间，中止原判决的执行。2015年4月24日，本案在最高院开庭，双方代理人到庭参加诉讼。庭审经过陈述、辩论阶段，审判长充分听取了双方意见，当庭未宣判。

长沙兆嘉于2015年11月23日收到最高人民法院（2015）民提字第2号民事判决书，主要内容为：1、维持了湖南省长沙市中级人民法院（2011）长中民征初字第0782号民事判决书及湖南省高级人民法院（2013）湘高法民一终字第161号民事判决书中长沙兆嘉支付华夏科技欠款2,381.20万元、投资违约金5,540.58万元，并撤销一审中中住地产开发公司对长沙兆嘉的上述债务承担连带清偿责任的判决；2、华夏公司应按照约定对长沙兆嘉为完成项目拆迁工作而发生增加的拆迁补偿费用4,963.31069万元履行包干支付义务，支付给长沙兆嘉4,963.31069万元。长沙兆嘉已于2015年12月3日收到华夏公司支付的4,963.31069万元。

该笔款项将用于冲回长沙兆嘉于2010年8月垫付的拆迁补偿金4,963.31069万元。公司将根据企业会计准则进行账务处理，以该笔收款冲减长沙兆嘉存货，并将在存货完成销售确认营业收入时，冲减相应的营业成本，预计将冲回长沙兆嘉2015年及以后年度的营业成本总计4,963.31069万元（其中，截至2015年12月31日，公司已将该笔款项冲减长沙兆嘉存货，2015年度已冲减的营业成本为247.66万元）。考虑到本次诉讼相关律师费用等支出约1,489万元及相关税费支出，预计将增加公司2015年及以后年度归属于母公司（本公司持有长沙兆嘉80%股权）的净利润总计约2,085万元。受房地产市场波动及施工进度等因素影响，2016年全

年及以后年度的销售情况尚存在不确定性，所以暂时无法明确本次诉讼结果对公司2016年度及以后各年度当年净利润的影响的具体金额。

除上述事项外，截至2016年3月31日，公司不存在其他对公司财务状况、经营成果、声誉、业务活动、未来前景等可能产生较大影响的未决诉讼或仲裁事项。

2、发行人对外担保

2016年1月6日，本公司召开第七届董事会第七次会议，审议通过了《中房地产股份有限公司关于向关联方借款的关联交易议案》、《中房地产股份有限公司关于为控股子公司提供担保的议案》。本公司和本公司子公司长沙兆嘉向中交房地产集团有限公司借入款项3亿元，年利率为7.2%，借款期限18个月。该笔借款由本公司、本公司子公司上海中住以持有的长沙兆嘉股权比例（合计80%）提供股权质押担保，长沙兆嘉另一股东中房集团按其持有的长沙兆嘉股权比例（20%）提供股权质押担保。同时，长沙兆嘉对本公司和上海中住提供等额反担保，并出具无条件的不可撤销的反担保函，承担反担保的保证责任。该担保事项已经本公司2016年第一次临时股东大会审议通过。具体担保情况如下：

担保方	被担保方	股权质押合同金额（万元）
中房地产	中房地产、长沙兆嘉	11,760.00
上海中住	中房地产、长沙兆嘉	12,240.00
中房集团	中房地产、长沙兆嘉	6,000.00

除上述担保外，截至2016年3月31日，本公司无其他对外担保情况。

（三）重大承诺事项

1、资产负债表日存在的股改承诺

公司控股股东中住地产开发公司在《股权分置改革说明书》中特别承诺：其在2008年定向发行中认购的股份自公司股权分置改革实施之日起的三十六个月之内不上市交易或转让。自其持有的发行人股份锁定期满之日起，若发行人股价未达到20元/股，中住地产将不通过证券交易所出售其所持的股份。

2、中住地产开发公司在《向特定对象发行股份购买资产报告书》中的承诺事项及履行情况

（1）为避免同业竞争，重组时中住地产旗下的其他房地产资产，包括北京

汉华房地产开发有限公司、华能（海南）实业开发公司三亚公司、上海华能天地房地产有限公司、惠州华能房地产开发经营公司等部分股权，尚在处置过程中，或因其资产状况不宜转入上市公司、中住地产即将予以处置；对于该部分资产，中住地产承诺在本次发行股份及资产重组获得中国证监会批准（2008年5月13日）后12个月内处置完毕。2014年6月30日，经本公司2014年第三次临时股东大会审议通过，中住地产根据实际情况对尚未完成的华能（海南）实业开发公司三亚公司、惠州华能房地产开发经营公司清理的完成期限进行了变更，中住地产承诺最迟在2016年底前完成华能（海南）实业开发公司三亚公司、惠州华能房地产开发经营公司的资产处置工作。

北京汉化房地产开发有限公司、上海华能天地房地产有限公司前期已清理完毕。华能（海南）实业开发公司三亚公司已完成营业执照变更经营范围的工商注册手续，变更后的经营范围与房地产开发无关，经股东大会审议，豁免中住地产履行处置华能（海南）实业开发公司三亚公司的承诺。惠州华能房地产开发经营公司营业执照已于2016年3月变更完毕，变更后的经营范围与房地产无关。经股东大会审议，豁免中住地产履行处置惠州华能房地产开发经营公司的承诺。

（2）对于拟清算的上海中住、北京华能房地产开发有限责任公司（现名北京汇星智房地产开发有限公司）、江苏汇智房地产开发有限公司（原名江苏华能房地产开发有限公司）、北京裕泰房地产开发有限公司、上海华能房地产开发有限公司物业管理服务公司、深圳市华汇仓储有限公司等，中住地产承诺如下：A、如果上述公司清算后的剩余财产价值低于2007年5月31日评估值，则中住地产以现金补足；B、上述公司从2007年5月31日至清理时不发生或有负债等其他影响上市公司权益的或有事项。如果期间发生影响上市公司权益的或有事项，则中住地产承担发生或有事项之损失。

除上海中住外，北京华能房地产开发有限责任公司（现名北京汇星智房地产开发有限公司）、江苏汇智房地产开发有限公司（原名江苏华能房地产开发有限公司）、北京裕泰房地产开发有限公司、上海华能房地产开发公司物业管理服务公司、深圳市华汇仓储有限公司已经清算完毕，对于存在差异的中住地产已按照前述承诺补足差额。

3、中房集团在《向特定对象发行股份购买资产报告书》中的承诺事项

中房集团在《向特定对象发行股份购买资产报告书》中，承诺通过划分区域市场避免同业竞争；承诺用二至三年的时间通过调整上市公司主营业务布局或其它整合方式彻底解决同业竞争。具体情况如下：

(1) 通过划分区域市场避免同业竞争，包括：A、本公司重组完成后，在本公司及本公司控股子公司已有房地产业务及拟开展房地产业务的城市或地区重庆、四川、贵州、广西、陕西、湖南、湖北等，中房集团及中房集团控制的其他企业不会直接或间接以合作、参股等任何间接方式从事新的可能对本公司构成竞争的房地产业务，包括但不限于房地产开发、销售、租赁及物业管理业务等；B、对于本公司重组前中房集团及中房集团控制的其他企业在上述本公司开展房地产业务的地区已经开展、尚未完成的可能对本公司构成竞争的房地产业务，中房集团已做出通过转让、委托销售、委托管理等方式委托与中房集团不具有关系的第三方继续经营的安排，中房集团仍享有收益权；C、本公司重组完成后，在本公司开展房地产业务的地区，如中房集团或中房集团控制的其他企业有任何商机可从事、参与从事可能对本公司构成竞争的房地产业务，中房集团保证将该等商业机会通知本公司，本公司在通知指定的合理期间内作出愿意利用该等商业机会的肯定答复的，本公司将享有取得该等商业机会的优先权；如果本公司放弃该商业机会，中房集团保证在该房地产项目进入实质销售或经营阶段时，将该等房地产项目转让或委托给中房集团不具有关联关系的第三方，中房集团仍享有收益权。除广东东莞中房龙域项目是中房集团收购本公司之前下属企业遗留的项目，现正在进行后期销售外，目前中房集团及其控制的其他企业不存在在中房地产开展业务的城市或地区构成竞争的房地产业务。

(2) 中房集团承诺用二至三年的时间通过调整上市公司主营业务布局或其它整合方式彻底解决同业竞争。为了进一步明确该重组完成后，中房地产与中房集团旗下另一家上市公司——中房置业股份有限公司（股票代码：600890）存在的同业竞争问题，中房集团于2008年3月17日出具了《中国房地产开发集团公司关于避免与重庆实业发生同业竞争承诺的进一步说明及承诺》，2013年7月，中房集团已将所持中房股份全部股份协议转让给嘉益(天津)投资管理有限公司，

并已办理完成股权过户手续，彻底解决了中房集团与中房股份的同业竞争问题。

4、中交房地产集团有限公司对于中房集团尚未履行完毕且适用于中交房地产集团有限公司的承诺

2015年7月，中交房地产集团有限公司通过无偿划转方式受让取得中房集团持有的中住地产100%股权，成为本公司实际控制人。中交房地产集团有限公司承诺：根据中国证监会的相关要求，对于中房集团尚未履行完毕且适用于中交房地产集团有限公司的承诺，中交房地产集团有限公司承诺予以承接并继续履行相关义务。中交房地产集团有限公司及下属控股子公司与本公司业务的同业竞争事项，中交房地产集团有限公司将按照实际情况和证券监管部门的要求，逐步规范和解决。

（四）资产权利限制情况

截至2016年3月31日，公司受限资产主要为因借款而抵押的存货、投资性房地产、固定资产等，具体情况如下：

单位：元

项目	期末数
用于担保的资产小计：	2,399,861,046.75
其中：存货	2,354,233,729.23
投资性房地产	45,112,381.65
固定资产	514,935.87
其他原因造成所有权或使用权受限制的资产小计：	98,963,553.08
其他货币资金	98,963,553.08
其中：项目保证金及按揭保证金存款	98,033,711.95
重庆住房公积金管理中心	929,841.13
合计	2,498,824,599.83

（五）其他重要事项

1、本公司拟非公开发行不超过人民币10亿元公司债券

2016年3月29日，本公司召开第七届董事会第十二次会议，审议通过了《中房地产股份有限公司关于非公开发行公司债券方案的议案》等关于非公开发行公司债券的相关议案。2016年4月14日，本公司召开2016年第二次临时股东大会，审议通过了《中房地产股份有限公司关于非公开发行公司债券方案的议案》

等关于非公开发行公司债券的相关议案。本公司拟非公开发行不超过人民币 10 亿元（含 10 亿元）的公司债券，此次发行的公司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。此次公司债券发行尚需履行相关的批准和核准程序。

2、筹划重大资产重组事项

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。

3、新增借款事项

(1) 2016年1月6日，本公司召开第七届董事会第七次会议，审议通过了《中房地产股份有限公司关于向关联方借款的关联交易议案》、《中房地产股份有限公司关于为控股子公司提供担保的议案》。本公司和本公司子公司长沙兆嘉向中交房地产集团有限公司借入款项3亿元，年利率为7.2%，借款期限18个月。该笔借款由本公司、本公司子公司上海中住以持有的长沙兆嘉股权比例（合计80%）提供股权质押担保，长沙兆嘉另一股东中房集团按其持有的长沙兆嘉股权比例（20%）提供股权质押担保。同时，长沙兆嘉对本公司和上海中住提供等额反担保，并出具无条件的不可撤销的反担保函，承担反担保的保证责任。

(2) 2016年2月3日，本公司召开第七届董事会第九次会议，审议通过了《关于控股子公司重庆中房嘉润房地产有限公司申请3.6亿元开发贷款的议案》；2016年2月26日，本公司召开第七届董事会第十次会议，审议通过了《关于控股子公司重庆中房嘉润房地产有限公司增加开发贷款抵押物的议案》。本公司子公司重庆嘉润向中国建设银行股份有限公司重庆分行渝中支行申请人民币3.6亿元的开发贷款，期限为36个月，利率为人民银行公布的同期贷款基准利率。本次开发贷款以重庆嘉润土地及在建工程作抵押。该笔开发贷款已于2016年3月到账人民币1亿元，于2016年6月到账人民币1亿元。

(3) 2016年4月27日，本公司召开第七届董事会第十三次会议，审议通过了《关于向中交房地产集团有限公司借款的关联交易议案》。为筹集资金支付中央公园项目地块第二期土地价款，2016年4月，本公司与中交房地产集团有限公司签订《借款合同》，向其借入款项人民币4亿元，年利率为6.5%，借款期限6个月，该笔借款由本公司全资子公司上海中住、深圳汇智提供连带责任担保。

(4) 2016年5月5日，本公司子公司中房苏州与中房集团签订《借款合同》，

中房苏州向中房集团借款人民币 1.7 亿元，借款期限为 3 个月，年利率为 6.5%。

(5) 2016 年 5 月 20 日，本公司召开第七届董事会第十五次会议，审议通过了《关于向中交地产有限公司借款 6 亿元的议案》和《关于向中交地产有限公司借款 2 亿元的议案》。本公司向中交地产有限公司借入款项 6 亿元，该项借款将用于本公司支付土地竞买保证金，该项借款不计利息。本公司向中交地产有限公司借入款项 2 亿元，该项借款将用于本公司支付土地竞买保证金，该项借款期限 1 个月，年利率 6.5%。2016 年 5 月，上述两笔借款均已到账。

4、新设全资子公司事项

2016 年 1 月 18 日，本公司召开第七届董事会第八次会议，审议通过了《中房地产股份有限公司关于投资设立全资子公司的议案》。2016 年 1 月，本公司全资子公司重庆中交绿城房地产开发有限公司的工商设立手续已办理完毕。

5、与关联方共同投资事项

2016 年 4 月 29 日，本公司召开第七届董事会第十四次会议，审议通过了《关于与关联方共同投资的关联交易议案》。为加快本公司主营业务发展，实现优势互补，更好地推进项目建设，本公司拟与关联方绿城房地产集团有限公司共同对中交绿城进行增资扩股，双方拟签订《重庆中央公园项目合作开发协议书》，就合作开发重庆中央公园项目有关事项进行约定。本公司同意中交绿城增加注册资本至 10,000 万元人民币，双方确认以货币资金增加注册资本 9,000 万元，其中，本公司认缴增资 5,500 万元，绿城房地产集团有限公司认缴增资 3,500 万元。增资完成后，双方各持有中交绿城的股权比例如下：

股东名称	出资额（万元）	出资方式	出资比例
中房地产股份有限公司	6,500	货币	65%
绿城房地产集团有限公司	3,500	货币	35%

6、为子公司提供财务资助事项

(1) 2016 年 3 月 16 日，本公司召开第七届董事会第十一次会议，审议通过了《关于为控股子公司提供财务资助额度的议案》，为保证各控股子公司项目建设的顺利推进，提高决策效率，根据各项目公司的实际情况，本公司拟为本公司控股子公司长沙兆嘉、重庆嘉润和中房天津提供财务资助额度总计 250,000 万元，单笔财务资助期限不过 36 个月，利率不超过 7%，以上财务资助额度使用期

限自 2015 年度股东大会召开之日起至 2016 年度股东大会召开之日止有效。该事项已经本公司 2015 年度股东大会审议通过。

(2) 2016 年 4 月 29 日, 本公司召开第七届董事会第十四次会议, 审议通过了《关于为重庆中交绿城房地产开发有限公司提供财务资助的议案》。本公司于 2015 年 12 月 30 日竞得重庆市中央公园项目地块, 并于 2016 年 1 月投资设立全资子公司中交绿城对中央公园项目进行建设开发。鉴于中交绿城目前只有注册资本金, 无其它资金, 为保证项目正常推进, 本公司前期向中交绿城分别借出 90,592 万元和 136,000 万元两笔款项用于支付土地价款。为增强公司市场竞争能力, 推动公司主营业务房地产开发的可持续发展, 本公司将引入投资方绿城房地产集团有限公司共同对中交绿城进行增资扩股。增资扩股后本公司持有中交绿城股权比例为 65%。根据前期本公司向中交绿城出借款项的情况, 本公司向中交绿城提供的前述借款需转为财务资助。具体如下: (1) 2015 年 12 月 30 日, 本公司支付项目土地出让价款 90,592 万元, 本公司与中交绿城约定, 自中交绿城成立之日(即 2016 年 1 月 18 日)起, 90,592 万元转为本公司向中交绿城提供的借款, 借款期限 3 年。利率: 2016 年 1 月 18 日至 2016 年 4 月 30 日, 年利率 9.46%; 2016 年 5 月 1 日起, 年利率为 8%。(2) 为支付第二笔土地款, 2016 年 4 月, 中交绿城向本公司(包括本公司下属全资子公司)借入款项共计 136,000 万元, 借款期限 6 个月以内, 利率 8%。上述事项已经本公司 2016 年第三次临时股东大会审议通过。

7、股利分配事项

经本公司 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%。截至本募集说明书签署日, 上述股利已发放完毕。

第八节 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期债券，即视为同意并接受《债券持有人会议规则》，受《债券持有人会议规则》约束。债券持有人会议决议对所有本期债券持有人均有同等的效力和约束力。

一、债券持有人行使权利的形式

《债券持有人会议规则》中规定的债券持有人会议职责范围内的事项，债券持有人应通过债券持有人会议维护自身的利益；其他事项，债券持有人应依据法律、行政法规和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》规定的程序召集和召开，并对《债券持有人会议规则》规定的权限范围内的事项依法进行审议和表决。

二、债券持有人会议规则

（一）总则

1、为规范本期债券持有人会议的组织行为，界定债券持有人会议的职责，保障债券持有人的合法权益，根据《公司法》《证券法》《管理办法》《深圳证券交易所公司债券上市规则（2015年修订）》和《深圳证券交易所债券市场投资者适当性管理办法（2015修订）》等法律法规及其他规范性文件的规定，并结合公司的实际情况，特制定本规则。

2、本规则项下的公司债券为公司依据《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》约定发行的本期债券，本期债券的受托管理人为华融证券股份有限公司。债券持有人会议由全体债券持有人组成，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期债券，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。

3、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，持有无表决权的本期债券之债券持有人以及在相关决议通过后受让本期债券的持有人，下同）均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。

4、本规则中使用的已在《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》中定义的词语，应具有相同的含义。

（二）债券持有人会议的权限范围

1、就发行人变更募集说明书的约定做出决议，但债券持有人会议不得做出决议同意发行人不支付本期债券本息、变更本期债券利率、延长本期债券期限条款；

2、在发行人不能或预计不能按期偿还本期公司债券本金和/或利息时，决定是否同意发行人提出的相关解决方案，决定是否通过诉讼等程序强制发行人偿还债券本息，决定是否参与发行人的整顿、和解、重组或者破产清算的法律程序；

3、在发行人发生减资（因股权激励回购股份导致的减资除外）、合并、分立、被接管、歇业、解散、申请破产或其他涉及债券发行人主体变更时，决定债券持有人依据有关法律法规享有的权利的行使；

4、就决定变更、解聘本期债券受托管理人做出决议，变更本规则或债券受托管理协议的主要内容；

5、应发行人提议或在本期公司债券的担保资产（如有）或保证人（如有）发生重大不利变化的情况下，决定是否同意发行人追加、替换担保资产或保证人或改变担保方式；

6、发生其他对债券持有人权益产生重大实质影响的事项时，决定采取何种措施维护债券持有人权益；

7、根据法律、行政法规、中国证监会、深交所及《债券持有人会议规则》规定的其他应当由债券持有人会议审议并决定的事项。

（三）债券持有人会议的召集

1、在本期债券存续期内，存在下列情形的，债券受托管理人应当召集债券持有人会议：

- （1）拟变更募集说明书的重要约定；
- （2）拟修改债券持有人会议规则；
- （3）拟变更债券受托管理人或受托管理协议的主要内容；
- （4）发行人不能按期支付本息或发生债券受托管理协议项下的其他违约事件；
- （5）发行人发生减资、合并、分立、被接管、歇业、解散、申请破产或其他涉及债券发行人主体变更的情况；
- （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、单独或合计持有本期债券总额百分之十以上的债券持有人书面提议召开；
- （8）发行人管理层不能正常履行职责，导致发行人债务清偿能力面临严重不确定性，需要依法采取行动的；
- （9）发行人提出债务重组方案的；
- （10）追加、替换担保资产（如有），变更担保人（如有）或者改变担保方式的（如有）；
- （11）债券受托管理人书面提议召开债券持有人会议；
- （12）发生对债券持有人权益有重大实质影响的其他事项或者有关法律、行政法规、规范性文件和《债券持有人会议规则》等规定应当由债券持有人会议做出决议的其他情形。

受托管理人应当自收到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。受托管理人应当召集而未召集债券持有人会议的，发行人、单独或者合计持有本期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、受托管理人或者自行召集债券持有人会议的提议人（以下简称“召集人”）应当至少于持有人会议召开日前十个交易日发布召开持有人会议的公告，公告内容包括但不限于下列事项：

（1）债券发行情况；

（2）受托管理人或者召集人、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五个交易日；

（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。

3、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书。

4、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召集人的要求列席债券持有人会议。

资信评级机构可以应受托管理人或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。

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,但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,但经代表本期债券表决权总数三分之二以上的债券持有人和/或代理人同意的除外。

5、如债券受托管理人未能按债券持有人会议规则第六条的规定履行其职责,单独或合计持有本期未偿还债券本金总额百分之十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。

6、召开债券持有人会议的通知发出后,除非因不可抗力,不得变更债券持有人会议召开时间或取消会议,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,但不得因此而变更债券持有人债权登记日。

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,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;单独持有本期债券表决权总数 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;合计持有本期债券表决权总数 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。

7、债券持有人会议的债权登记日应当为债券持有人会议召开日期之前第五个交易日。于债权登记日在中国证券登记结算有限责任公司或适用法律规定的其他机构托管名册上登记的本期未偿还债券持有人,为有权出席该次债券持有人会

议的登记持有人。

8、召开债券持有人现场会议的地点原则上应在债券受托管理人办公场所所在地北京市内。会议场所由发行人提供或由债券持有人会议召集人提供（发行人承担合理的场租费用，若有）。

（四）债券持有人会议的出席人员及其权利

1、除法律、法规另有规定外，在债券持有人会议登记日登记在册的本期债券持有人均有权出席或者委派代表出席债券持有人会议，并行使表决权。

下列机构或人员可以参加债券持有人会议，也可以在会议上提出议案供会议讨论决定，但没有表决权，并且其持有的本期债券在计算债券持有人会议决议是否获得通过时，不计入本期债券表决权总数：

- （1）债券发行人；
- （2）持有本期债券且持有债券发行人百分之十以上股权的股东；
- （3）债券受托管理人（但债券受托管理人持有本期债券时除外）；
- （4）其他与本期债券持有人会议审议事项有利害关系的债券持有人。

应单独和/或合计持有本期债券表决权总数百分之十以上的债券持有人、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做出解释和说明。

2、提交债券持有人会议审议的议案由召集人负责起草。审议事项应符合法律的规定，属于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。

3、单独或合计持有本期未偿还债券本金总额百分之十以上的债券持有人，有权向债券持有人会议提出临时议案。发行人、持有发行人百分之十以上股份的股东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前十日，将内容完整的临时提案提交召集人，召集人应在收到临时提案之日起五日内在监管部门指定的媒体上发出债券持有人会议补充通知，并公告临时提案内容。除上述规定外，召集人发出债券持有人会议通知后，不得修改会议通知中已列明的提案或增加新的提案。债券持有人会议通知（包括增加临时提案的补充通知）中未列明的提案，或不符合本规则内容要求的

提案不得进行表决并做出决议。

4、债券持有人（或其法定代表人、负责人）可以亲自出席债券持有人会议并表决，也可以委托代理人代为出席并表决。债券受托管理人和发行人应当出席债券持有人会议。

5、债券持有人为自然人且本人出席会议的，应出示本人身份证明文件和持有本期未偿还债券的证券帐户卡或适用法律规定的其他证明文件；债券持有人法定代表人或负责人出席会议的，应出示本人身份证明文件、法定代表人或负责人资格的有效证明和持有本期未偿还债券的证券帐户卡或适用法律规定的其他证明文件；债券持有人委托代理人出席会议的，代理人应出示本人身份证明文件、被代理人（或其法定代表人、负责人）依法出具的投票代理委托书、被代理人身份证明文件、被代理人持有本期未偿还债券的证券帐户卡或适用法律规定的其他证明文件。

6、债券持有人出具的委托他人出席债券持有人会议的投票代理委托书应当载明下列内容：

- （1）代理人的姓名；
- （2）是否具有表决权；
- （3）分别对列入债券持有人会议议程的每一审议事项投赞成、反对或弃权票的指示；
- （4）投票代理委托书签发日期和有效期限；
- （5）委托人签字或盖章。

7、投票代理委托书应当注明如果债券持有人不作具体指示，债券持有人代理人是否可以按自己的意思表决。投票代理委托书应在债券持有人会议召开 24 小时之前送达会议召集人。

（五）债券持有人会议的召开

1、债券持有人会议可以采取现场表决方式召开，也可以采取通讯表决方式召开。

2、债券持有人会议应由债券受托管理人的授权代表担任会议主席并主持会议。如债券受托管理人未能或不履行职责时，由出席会议的债券持有人共同推举

一名债券持有人（或其代理人，下同）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推举出会议主席，则应当由出席该次会议的持有本期未偿还债券本金总额最多的债券持有人担任会议主席并主持会议。

3、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、持有或者代表的本期未偿还债券本金总额及其证券账户卡号码或适用法律规定的其他证明文件的相关信息等事项。

4、债券持有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。

5、会议主席有权经会议同意后决定休会及改变会议地点。若经会议指令，主席应当决定修改及改变会议地点。延期会议上不得对在原先正常召集的会议上未批准的事项做出决议。

（六）表决、决议及会议记录

1、除募集说明书另有约定外，债券持有人会议对表决事项作出决议，经超过持有本期未偿还债券总额且有表决权的二分之一的债券持有人同意方可生效。债券持有人会议决议对全体债券持有人（包括未参加会议或明示不同意见的债券持有人）具有同等效力和约束力，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。债券持有人包括所有出席会议、未出席会议、反对议案或者放弃投票权、无表决权的债券持有人，以及在相关决议通过后受让债券的持有人。

2、债券持有人会议表决以记名方式投票。债券持有人对拟审议事项表决时，以本期未偿还债券面值人民币 100 元为一票，表决意见为：同意、反对或弃权。未填、错填、字迹无法辨认的表决票或未投的表决票均视为投票人放弃表决权利，其所持有的表决权不计入本次会议有效表决权总数。债券持有人与债券持有人会议拟审议事项有关联关系时，应当回避表决。

3、债券持有人会议应当推举两名债券持有人、一名债券受托管理人代表和一名发行人代表负责清点表决票，并由清点人代表当场公布表决结果。债券持有人对于表决票清点结果有异议时，应当在会议主席的主持下，另行进行清点。如

果会议主席未提议重新点票，出席会议的债券持有人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。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。

4、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做出决议的，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，并应当在会上宣布会议决议。决议的表决结果应载入会议记录。

5、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。

6、债券持有人会议决议自做出之日起生效。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。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，对于不能做出决议或者终止会议的情形，还应当说明理由。

7、债券持有人会议召集人应在债券持有人会议做出决议之日后二个交易日内将决议于监管部门指定的媒体上公告，发行人应予协助和配合。

8、债券持有人会议主席应当负责制作记录。会议记录记载以下内容：

（1）出席会议的债券持有人（或债券持有人代理人）所代表的本期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）所代表的本期债券表决权总数占发行人本期债券表决权总数的比例；

（2）召开会议的日期、具体时间、地点；

（3）会议主席姓名、会议议程；

- (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。

9、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。债券持有人会议记录应当由出席会议的召集人代表和见证律师签名，并由债券受托管理人保存，并按相关规定向监管部门提供。债券持有人会议记录的保管期限为十年。

受托管理人或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：

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

持有人会议应当由律师见证。见证律师原则上由为债券发行出具法律意见的律师担任。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。

(七) 附则

1、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。

2、除涉及发行人商业秘密或受适用法律和上市公司信息披露规定的限制外，出席会议的发行人代表应当对债券持有人的质询和建议做出答复或说明。

3、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，应在发行人住所所在地有管辖权的人民法院通过诉讼解决。

4、债券持有人会议规则在发行人本期债券债权初始登记日起生效。投资者认购发行人发行的本期债券视为同意发行人和债券受托管理人签署的《债券受托

管理协议》、接受其中指定的债券受托管理人，并视为同意本规则。

5、债券持有人会议规则的修改应经债券持有人会议根据本规则的有关规定通过，但涉及发行人权利、义务条款的修改，应当事先取得发行人的书面同意，法律法规有相反规定的除外。

6、本规则项下公告的方式为：中国证监会或深圳证券交易所指定的媒体上进行公告。

7、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。

8、本规则所称“以上”、“内”，含本数；“过”，不含本数。

第十节 债券受托管理人

为保证本期债券债券持有人的最大利益，按照《公司法》、《证券法》以及《管理办法》等有关法律、法规的相关规定，公司聘请华融证券作为本期债券的债券受托管理人，并与之签订了《债券受托管理协议》。

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，均视作同意并接受华融证券作为本期债券的债券受托管理人，且视作同意公司与债券受托管理人签署的本期债券的《债券受托管理协议》项下的相关约定。

本节仅列示了本期债券《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》的全文。

一、债券受托管理人

根据公司与华融证券签署的《债券受托管理协议》，华融证券受聘担任本期债券的债券受托管理人。

（一）债券受托管理人的基本情况

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

办公地址：北京市朝阳区朝阳门北大街18号中国人保寿险大厦16层

邮政编码：100020

联系人：林欣欣、张昕艺

联系电话：010-85556448、010-85556469

传真：010-85556405

（二）债券受托管理人与发行人是否有利害关系

除与公发行人司签订《债券受托管理协议》以及作为本次发行公司债券的主承销商之外，债券受托管理人与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。

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）债券受托管理事项

根据中国法律、行政法规、本期债券募集说明书和《债券受托管理协议》的约定以及债券持有人会议的授权，债券受托管理人作为本期债券全体债券持有人的代理人处理本期债券的相关事务，维护债券持有人的利益。

（二）发行人的权利、职责和义务

1、发行人应当根据相关法律、法规和规则及募集说明书的约定，按期足额支付本期债券的利息和本金。

2、发行人应当为本期债券的募集资金制定相应的使用计划及管理制度。募集资金的使用应当符合现行法律法规的有关规定及募集说明书的约定，不得用于禁止性的业务和行为。

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

4、本期债券存续期内，发生以下任何重大事项之一时，发行人应当在三个工作日内书面通知债券受托管理人，按照证监会、交易所的要求在指定的信息媒体上披露，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，债券受托管理协议所指的重大事项包括但不限于：

（1）发行人生产经营状况（包括经营方针、经营范围、生产经营外部条件等）发生重大变化；

（2）债券信用评级发生变化；

（3）发行人主要资产被查封、扣押、冻结、抵押、质押、出售、转让、报废等；

- (4) 发行人发生债务违约或者延迟支付本息的；
- (5) 发行人当年累计新增借款或者对外提供担保超过上年末净资产的百分之二十；
- (6) 发行人放弃或拟放弃债权或财产，超过上年末净资产的百分之十；
- (7) 发行人发生或者预计将发生重大亏损或者遭受超过经审计的上年末净资产百分之十以上的重大损失；
- (8) 发行人作出减资、合并、分立、分拆、解散、申请破产及其他涉及发行人主体变更的决定；
- (9) 发行人涉及重大诉讼、仲裁事项或者受到重大行政处罚；
- (10) 保证人（如有）、担保物（如有）或者其他偿债保障措施发生或可能发生重大变化；
- (11) 发行人情况发生重大变化导致可能不符合公司债券上市条件，或本期债券可能被暂停或者终止提供交易或转让服务的；
- (12) 发行人涉嫌犯罪被司法机关立案调查，发行人董事、监事、高级管理人员涉嫌犯罪被司法机关采取强制措施；
- (13) 发行人拟变更本期债券《募集说明书》的约定或未履行《募集说明书》约定的义务；
- (14) 发行人无法按照募集说明书的约定按时、足额偿付本期债券利息和/或本金；
- (15) 发行人管理层不能正常履行职责，导致发行人债务清偿能力面临严重不确定性，需要依法采取行动的；
- (16) 发行人提出债务重组方案或拟进行重大债务重组的；
- (17) 本期债券可能被暂停或者终止提供交易或转让服务的；
- (18) 发生其他对投资者作出投资决策有重大影响的事项；

(19) 法律、行政法规和中国证监会、深圳证券交易所所认定的其他事项。

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

5、发行人应在债券持有人会议通知公告所明确的债权登记日之下一个交易日或债券受托管理人因履行其职责需要最新有效的债券持有人名单时，负责从证券登记机构取得该债权登记日或债券受托管理人书面通知的交易日交易结束时持有本期债券的债券持有人名册，将该名册提供给债券受托管理人，并承担相应费用；

6、在本期公司债券存续期限内，发行人应履行《债券持有人会议规则》以及债券持有人会议决议项下发行人应当履行的各项职责和义务。

7、预计不能偿还债务时，发行人应当按照债券受托管理人要求追加担保，并履行债券受托管理协议约定的其他偿债保障措施，并可以配合债券受托管理人办理其依法申请法定机关采取的财产保全措施。在出现预计不能按期偿付本期债券本息的情况时，发行人至少采取以下其他偿债保障措施：

- 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) 主要负责人不得调离。

8、发行人无法按时偿付本期债券本息时，应当对后续偿债措施做出安排，在该行为发生之日的下一个交易日以公告方式告知全体债券持有人，并应积极配合债券受托管理人采取相应的财产保全等偿债措施。

9、发行人应对债券受托管理人履行债券受托管理协议项下职责或授权予以充分、有效、及时的配合和支持，并提供便利和必要的信息、资料和数据。发行人应指定专人负责与本期债券相关的事务，并确保与债券受托管理人能够有效沟

通；人员如有调整，发行人应及时通知债券受托管理人。

10、受托管理人变更时，在新任债券受托管理人正式任职之日起 15 个工作日内，发行人应配合债券受托管理人及新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、在本期债券存续期内，发行人应尽最大合理努力维持债券上市交易。

12、发行人应当根据债券受托管理协议第 4.18 条的规定向债券受托管理人支付本期债券受托管理报酬和债券受托管理人履行受托管理人职责产生的额外费用。

13、发行人应于本期债券发行前向债券受托管理人提供担保权利证明或其他有关文件（如有）。

14、发行人应当履行债券受托管理协议、募集说明书及法律、法规和规则规定的其他义务。

（三）债券受托管理人的权利、职责和义务

1、债券受托管理人应当根据法律、法规和规则的规定及债券受托管理协议的约定制定受托管理业务内部操作规则，明确履行受托管理事务的方式和程序，对发行人及担保人（如有）履行募集说明书及债券受托管理协议约定义务的情况进行持续跟踪和监督。

2、债券受托管理人应当持续关注发行人和保证人（如有）的资信状况、担保物状况（如有）、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）就债券受托管理协议第 3.4 条约定的情形，列席发行人和保证人的内部有权机构的决策会议；

（2）每六个月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。

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。在本期债券存续期内，债券受托管理人应当每六个月检查发行人募集资金的使用情况是否与募集说明书约定一致。

4、债券受托管理人应当督促发行人在募集说明书中披露债券受托管理协议、债券持有人会议规则的主要内容，并应当通过以公告并在主管部门指定的信息披露媒体或深圳证券交易所网站上公布的方式，向债券持有人披露受托管理事务报告、本期债券到期不能偿还的法律程序以及其他需要向债券持有人披露的重大事项。

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，对发行人的偿债能力和增信措施的有效性进行全面调查和持续关注，并做好回访记录，在每年六月三十日前出具上一年度的受托管理事务报告。

6、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、专项账户中募集资金的存储与划转情况。

7、出现债券受托管理协议第 3.4 条情形，或者发行人未按照募集说明书的约定履行义务，以及债券受托管理人与发行人发生债权债务等利害关系时，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（如有），要求发行人或者保证人（如有）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，说明事项情况、产生的影响以及债券受托管理人已采取或者拟采取的应对措施等，向深圳证券交易所报告并公告。发生触发债券持有人会议情形的，召集债券持有人会议。

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

9、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、保存与本期债券偿付相

关的所有信息资料，根据所获信息判断对本期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。发行人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，或者债券出现违约情形或风险的，债券受托管理人应当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，并勤勉尽责、及时有效地采取相关措施，包括但不限于与发行人、增信机构及其他责任主体进行谈判，提起民事诉讼，申请仲裁，参与重组或者破产的法律程序等。

10、债券受托管理人预计发行人不能偿还债务时，应当要求发行人在合理期限内追加担保，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。发行人追加担保、履行债券受托管理协议约定的偿债保障措施或采取财产保全措施过程中发生的一切费用均由发行人承担。

11、本期债券存续期内，债券受托管理人应根据债券持有人会议的授权勤勉处理债券持有人与发行人之间的谈判或者诉讼事务。

12、发行人为本期债券设定担保的（如有），债券受托管理人应当在本期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。

13、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。

14、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，为债券持有人的最大利益行事，不得与债券持有人存在利益冲突，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。

15、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。

16、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。

17、在本期债券存续期内，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。

18、受托管理人有权依据《受托管理协议》的规定获得受托管理报酬。就提供《受托管理协议》项下服务，受托管理人所收取的债券受托管理人报酬为税前人民币 0 元/年。但在本期债券存续期间，债券受托管理人为债券持有人合法利益，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包括但不限于如下全部合理费用和支出由发行人承担：

（1）因召开债券持有人会议所产生的会议费、公告费、差旅费、出具文件、邮寄、电信、召集人为债券持有人会议聘用的律师见证费等费用；

（2）在与发行人协商后，债券受托管理人为债券持有人利益，聘请为履行受托职责而必须聘请的第三方专业机构（包括律师事务所、会计师事务所、评级机构等）提供专业服务所产生的合理费用；

（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。

如需发生上述第（2）或第（3）项下费用，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，并获得发行人的同意，发行人不得以不合理的理由拒绝同意。

上述所有费用应在发行人收到债券受托管理人出具的账单及相关凭证之日起五个工作日内按债券受托管理人的账单向债券受托管理人支付。

（4）债券持有人会议通过决议委托债券受托管理人代理本期公司债券有关的诉讼、仲裁及其他司法程序应付的报酬及费用，应由债券持有人与债券受托管理人自行约定其承担及支付方式；

19、债券受托管理人应当履行债券受托管理协议、募集说明书及法律、法规和规则规定的其他义务。

（四）受托管理事务报告

1、受托管理事务报告包括年度受托管理事务报告和临时受托管理事务报告。

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

前款规定的受托管理事务报告，应当至少包括以下内容：

- （1）债券受托管理人履行职责情况；
- （2）发行人的经营与财务状况；
- （3）发行人募集资金使用及专项账户运作情况；
- （4）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；
- （5）发行人偿债保障措施的执行情况以及公司债券的本息偿付情况；
- （6）发行人在募集说明书中约定的其他义务的执行情况；
- （7）债券持有人会议召开的情况；
- （8）发生债券受托管理协议第 3.4 条第（1）项至第（12）项等情形的，说明基本情况及处理结果；
- （9）对债券持有人权益有重大影响的其他事项。

3、公司债券存续期内，出现债券受托管理人与发行人发生利益冲突、发行人募集资金使用情况和募集说明书不一致的情形，或出现第 3.4 条第（1）项至第（12）项等情形且对债券持有人权益有重大影响的，债券受托管理人在知道或应当知道该等情形之日起五个工作日内向市场公告临时受托管理事务报告。

（五）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的利益冲突情形及相关风险防范、解决机制具体内容如下：

（1）债券受托管理人在其通过自营或作为代理人按照监管规定参与各类投资银行业务活动（包括投资顾问、资产管理、研究、证券发行、交易（代客和自

营)和经纪活动)时,可能存在不同业务之间的利益或职责冲突,进而导致与债券受托管理人在债券受托管理协议项下的职责产生利益冲突。相关利益冲突的情形包括但不限于,债券受托管理人与发行人之间,一方持有对方或互相持有对方股权、负有债务,或者一方在对方任职或互相在对方任职等情形。

(2) 针对上述可能产生的利益冲突,债券受托管理人应当按照《证券公司信息隔离墙制度指引》等监管规定及其内部有关信息隔离的管理要求,通过业务隔离、人员隔离、物理隔离、信息系统隔离以及资金与账户分离等隔离手段(以下统称“隔离手段”),防范发生与债券受托管理协议项下债券受托管理人履职相冲突的情形、披露已经存在或潜在的利益冲突,并在必要时按照客户利益优先和公平对待客户的原则,适当限制有关业务。

(3) 截至债券受托管理协议签署,债券受托管理人除同时担任本期公司债券的主承销商和债券受托管理人之外,不存在其他可能影响其尽职履责的利益冲突情形。债券受托管理人应当通过采取隔离手段妥善管理利益冲突,避免对债券持有人的合法权益产生不利影响。在本期公司债券存续期间,债券受托管理人应当继续通过采取隔离手段防范发生债券受托管理协议规定的上述利益冲突情形,并在利益冲突实际发生时及时向债券持有人履行信息披露义务。

(4) 当债券受托管理人按照相关监管规定以及债券受托管理协议的约定诚实、勤勉、独立地履行债券受托管理协议项下的职责,发行人以及本期公司债券的债券持有人认可债券受托管理人在为履行债券受托管理协议服务之目的而行事,并确认债券受托管理人可以同时提供其依照监管要求合法合规开展的其他投资银行业务活动,包括投资顾问、资产管理、研究、证券发行、交易(代客和自营)和经纪活动等,并豁免债券受托管理人因此等利益冲突而可能产生的责任。

2、债券受托管理人不得为本期债券提供担保,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《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。

（六）受托管理人的变更

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

（1）受托管理人未能持续履行《公司债券受托管理人执业行为准则》或受托协议约定的受托管理人职责；

（2）受托管理人停业、解散、破产或依法被撤销；

（3）受托管理人提出书面辞职；

（4）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，单独或合计持有本期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、新任受托管理人应当符合《公司债券受托管理人执业行为准则》关于受托管理人的资格要求，在与发行人签订受托协议之日或双方约定之日起继承原任受托管理人在《公司债券受托管理人执业行为准则》和原受托协议中的权利和义务。

原任受托管理人在《公司债券受托管理人执业行为准则》和受托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，但并不免除原任受托管理人在原受托协议生效期间所应当享有的权利以及应当承担的责任。

3、原任受托管理人应当在变更生效当日或之前与新任受托管理人办理完毕工作移交手续。

原任受托管理人职责终止的，应当自完成移交手续之日起五个工作日内，由新任受托管理人向协会报告，报告内容包括但不限于：新任受托管理人的名称，新任受托管理人履行职责起始日期，受托管理人变更原因以及资料移交情况。

（七）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；如双方均有过错，由双方分别承担各自应负的违约责任。

2、如果发行人存在如下违约事件：

2.1 在本期债券到期或回购（若适用）时，发行人未能偿付到期应付本金；

2.2 发行人未能偿付本期债券的到期利息；

2.3 发行人不履行或违反债券受托管理协议约定，在其资产、财产或股份上设定担保权利以致对发行人对本期债券的还本付息能力产生实质不利影响，或出售其所有或实质性的资产以致对本期债券的还本付息能力产生实质不利影响；

2.4 发行人不履行或违反债券受托管理协议项下的相关规定将实质影响发行人对本期债券的还本付息义务，且经债券受托管理人书面通知，或经单独或合计持有本期债券表决权总数百分之三十以上的债券持有人书面通知，该违约行为持续三十工作日仍未停止；

2.5 发行人丧失清偿能力、被法院指定接管人或已开始相关的诉讼程序；

2.6 除债券受托管理协议另有约定外，其他对本次债券的按期兑付产生重大不利影响的情形。

3、若发生债券受托管理协议第 10.2 条约定的违约事件且一直持续，债券受托管理人可根据单独或合计持有百分之五十以上有表决权的本期债券的债券持有人通过的债券持有人会议决议，依法采取任何可行的法律救济方式回收未偿还的本期债券本金和利息，或强制发行人履行债券受托管理协议或本期债券项下的义务。其中本期债券未能偿付本金和/或应付利息且一直持续的，债券受托管理人可根据债券持有人会议的指示，要求发行人支付违约金，违约金按迟延支付的本期债券本金和/或利息的每日万分之二计算；

4、若债券受托管理人根据债券受托管理协议并按照相关法律法规之要求，为本期债券管理之目的，从事任何行为（包括不作为），而该行为导致任何诉讼、权利要求、政府调查、损害、合理支出和费用（包括合理的律师费用及执行费用），发行人应负责赔偿并使其免受损害。但若该行为因债券受托管理人的重大过失、恶意、故意不当行为或违反债券受托管理协议、违反相关法律法规而造成，不在赔偿之列。发行人在本款项下的义务在债券受托管理协议终止后仍然有效；

若因债券受托管理人的过失、恶意、故意不当行为或违反债券受托管理协议而导致发行人产生任何诉讼、权利要求、政府调查、损害、支出和费用（包括合理的律师费用及执行费用），债券受托管理人应负责赔偿并使其免受损害。但若

该行为因债券受托管理人的重大过失、恶意、故意不当行为或违反债券受托管理协议及相关法律法规而造成，则不在赔偿之列。债券受托管理人在本款项下的义务在债券受托管理协议终止后仍然有效。

若因债券受托管理人的过失、恶意、故意不当行为或违反《债券受托管理协议》而导致发行人产生任何诉讼、权利要求、政府调查、损害、支出和费用（包括合理的律师费用及执行费用），债券受托管理人应负责赔偿并使其免受损失。债券受托管理人在本款项下的义务在《债券受托管理协议》终止后仍然有效。

第十一节 发行人、中介机构及相关人员声明

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

法定代表人：_____



吴文德

中房地产股份有限公司

2016年7月1日



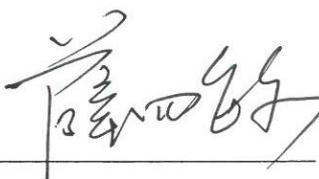
发行人全体董事声明

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

全体董事签名：



吴文德



薛四敏



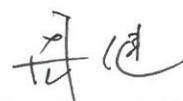
祝宏毅



史强军



孙卫东



周健



郭海兰



胡必亮



马江涛

中房地产股份有限公司

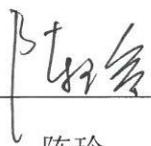
2016年 7月1日



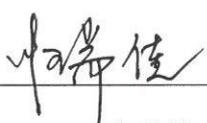
发行人全体监事声明

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

全体监事签名：


陈玲


李晋生


叶瑞佳

中房地产股份有限公司

2016年7月1日



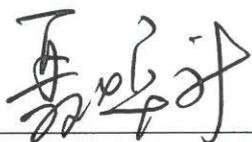
发行人全体高级管理人员声明

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

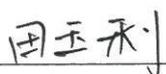
全体高级管理人员签名：



孙卫东



聂焕新



田玉利



余勇

中房地产股份有限公司

2016年7月1日



联席主承销商声明

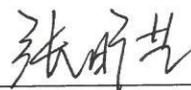
本公司已对募集说明书及其摘要进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

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

项目主办人：



林欣欣



张昕艺

法定代表人

(或授权代表)：



祝献忠



华融证券股份有限公司

2016年7月1日

联席主承销商声明

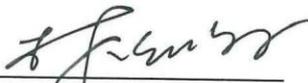
本公司已对中房地产股份有限公司募集说明书及其摘要进行了核查,确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏,并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

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。

项目主办人:



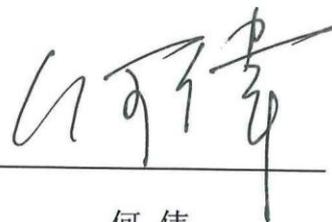
庄晶亮



林剑辉

法定代表人

(或授权代表):



何伟



长城证券股份有限公司

2016年7月1日

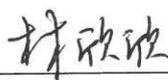
债券受托管理人声明

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。

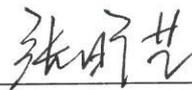
发行人的相关信息披露文件存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使债券持有人遭受损失的，或者公司债券出现违约情形或违约风险的，本公司承诺及时通过召开债券持有人会议等方式征集债券持有人的意见，并以自己名义代表债券持有人主张权利，包括但不限于与发行人、增信机构、承销机构及其他责任主体进行谈判，提起民事诉讼或申请仲裁，参与重组或者破产的法律程序等，有效维护债券持有人合法权益。

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

项目主办人：



林欣欣



张昕艺

法定代表人（或授权代表）：



祝献忠



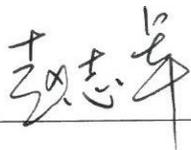
华融证券股份有限公司

2016年7月1日

发行人律师声明

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

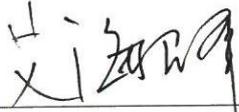
签字律师：



赵志军


焦健

律师事务所负责人：



艾海峰


北京市中洲律师事务所
2016年7月1日

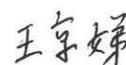
承担审计业务的会计师事务所声明

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。

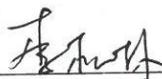
签字注册会计师：



夏宏林



王京娣



李松林

会计师事务所负责人：



顾仁荣

瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）

2016年7月1日



承担资信评级业务的机构声明

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

签字评级人员：



周旭



陈凝

评级机构负责人：



吴金善



联合信用评级有限公司

2016年 7月 / 日

第十二节 备查文件

本募集说明书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）查阅本募集说明书及摘要。