



融创房地产集团有限公司

Sunac Real Estate Group Co., Ltd.

(住所：天津市西青区经济开发区七支路 8 号 506、507 室)

公开发行 2016 年公司债券（第一期）

募集说明书摘要

（面向合格投资者）

牵头主承销商/簿记管理人/债券受托管理人



（中国（上海）自由贸易试验区商城路 618 号）

联席主承销商



（北京市朝阳区安立路 66 号 4 号楼）

募集说明书签署日期：2016 年 8 月 8 日

## 声 明

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

凡欲认购本期债券的投资者，请认真阅读本募集说明书摘要、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本募集说明书摘要、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。

## 重大事项提示

### 一、本次债券发行与上市

发行人本次债券评级为 AAA；本次债券上市前，发行人最近一期末的净资产为 2,588,536 万元（截至 2016 年 3 月 31 日公司未经审计的合并报表所有者权益合计）；本次债券上市前，发行人最近三个会计年度实现的年均可供分配利润为 370,897 万元（2013 年度、2014 年度及 2015 年度公司经审计的合并报表归属于母公司股东的净利润算术平均值），预计不少于本次债券一年利息的 1.5 倍。本次债券发行及上市安排请参见发行公告。

### 二、宏观经济与国家房地产调控政策的影响

受国民经济总体运行状况、国家宏观经济、金融货币政策以及国际经济环境变化等因素的影响，市场利率存在波动的可能性。由于本次债券期限较长，债券的投资价值在其存续期内可能随市场利率的波动而发生变动，从而使本次债券投资者持有的实际投资收益具有一定的不确定性。

近十年来，中央和地方政府综合运用信贷、税收、限购、土地等调控政策，抑制房地产市场的投机需求，保持房地产市场的健康稳定发展。由于房地产行业的发展与国家房地产调控政策密切相关，在本次债券存续期内，如果国家出台或调整房地产调控政策，可能对发行人的经营及发展带来较大的影响。

### 三、上市后的交易流通

本次债券发行结束后，本公司将积极申请本次债券在上海证券交易所上市流通。由于具体上市审批事宜需要在本次债券发行结束后方能进行，并依赖于有关主管部门的审批或核准，本公司目前无法保证本次债券一定能够按照预期在上海证券交易所上市流通，且具体上市进程在时间上存在不确定性。

此外，证券交易市场的交易活跃程度受到宏观经济环境、投资者分布、投资者交易意愿等因素的影响，本公司亦无法保证本次债券在交易所上市后本次债券的持有人能够随时并足额交易其所持有的债券。

### 四、本次债券仅面向合格投资者发行

本次债券仅面向合格投资者发行,合格投资者应当具备相应的风险识别和承担能力,知悉并自行承担公司债券的投资风险,并符合一定的资质条件,相应资质条件请参照《公司债券发行与交易管理办法》。

## 五、发行主体与本次债券评级、及跟踪评级

经中诚信证券评估有限公司综合评定,发行人主体信用等级为 AAA,本次债券信用等级为 AAA,表示本次债券受评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。但在本次债券存续期内,若因市场环境发生变化等不可控制的因素,发行人不能如期从预期的还款来源中获得足够资金,将可能会影响本次债券的本息按期兑付。

资信评级机构将在本次债券存续期内,每年公告年报后 2 个月内对本次债券进行一次定期跟踪评级,并在本次债券存续期内根据有关情况进行不定期跟踪评级。跟踪评级期间,资信评级机构将持续关注公司外部经营环境的变化、影响公司经营或财务状况的重大事件、公司履行债务的情况等因素,并出具跟踪评级报告,以动态地反映公司的信用状况。跟踪评级结果会同时在资信评级机构网站和交易所网站公告,且交易所网站公告披露时间不会晚于在其他交易场所、媒体或者其他交易场合公开披露的时间,并报送发行人、监管部门、交易机构等。如果未来资信评级机构调低发行人主体或者本次债券的信用等级,本次债券的市场价格将可能发生波动从而对本次债券的投资者造成损失。

## 六、债券持有人会议决议的效力与约束力

债券持有人会议根据《债券持有人会议规则》审议通过的决议,对于所有本次债券持有人(包括所有出席会议、未出席会议、反对决议或放弃投票权的债券持有人、持有无表决权的本次债券之债券持有人,以及在相关决议通过后受让本次债券的债券持有人,下同)均有同等效力和约束力。

债券持有人认购、购买或以其他合法方式取得并持有本次债券,均视为同意并接受公司为本次债券制定的《债券持有人会议规则》及与债券受托管理人签订的《债券受托管理协议》。

## 七、本次债券为无担保债券

本次债券为无担保债券。在本次债券的存续期内,若受国家政策法规、行业

及市场等不可控因素的影响,发行人未能如期从预期的还款来源中获得足够资金,可能将影响本次债券本息的按期偿付。若发行人未能按时、足额偿付本次债券的本息,债券持有人亦无法从除发行人外的第三方处获得偿付。

## 八、发行人近三年合并报表的营业收入与投资收益

发行人近三年合并报表的营业收入和投资收益波动较大,但归属于母公司股东的净利润仍逐年稳定递增。2013 年度、2014 年度、2015 年度及 2016 年 1-3 月合并报表的营业收入分别为 2,611,223 万元以及 1,516,564 万元、1,159,780 万元及 57,706 万元;投资收益分别为 17,827 万元、303,983 万元、487,697 万元及-7,808 万元;归属于母公司股东的净利润分别为 315,422 万元、352,744 万元、444,527 万元及 38,279 万元。营业收入和投资收益波动较大的主要原因是由于发行人及其子公司近年来采用合作开发项目的方式在逐渐增多,通过股权投资的形式与合作方成立联营、合营公司共同开发项目,因此发行人对该部分项目产生的收益,未在合并报表的营业收入中体现,而是通过投资收益体现在发行人的净利润中。如果在本次债券存续期内,发行人及其子公司营业收入和对联营合营公司的投资收益均不能稳定增长,将可能对本次债券的本息兑付产生一定的影响。

## 九、发行人受限资产及担保

截至 2016 年 3 月 31 日,发行人所有权或使用权受限的资产账面价值为 2,137,979 万元,占当期总资产的 20.06%。本次债券持有人对发行人抵质押资产的求偿权劣后于资产抵押权人或质权人。

按照房地产行业惯例,发行人为商品房购买人提供按揭贷款担保,截至 2016 年 3 月 31 日,发行人按揭贷款担保余额为 283,105 万元,占当期总资产的 2.66%。如果被担保人在债务到期时发生违约,发行人将承担连带责任保证,可能对发行人的整体偿债能力产生不良影响。此外,截至 2016 年 3 月 31 日,发行人对关联方的担保余额为 1,246,306 万元,占当期总资产的 11.69%。如果被担保人在债务到期时违约,发行人将承担连带责任保证,可能对发行人的整体偿债能力产生不良影响。

## 十、持续控制好资产负债率水平的风险

发行人为房地产类企业，房地产类企业资产负债率普遍偏高。2013 年末、2014 年末、2015 年末及 2016 年 3 月末发行人资产负债率分别为 80.22%、77.74%、71.87%及 75.71%，资产负债率近三年逐年下降。发行人如无法继续将资产负债率水平控制在合理范围内，较高的资产负债率将在一定程度上限制发行人未来的融资规模，导致一定的资本性支出压力。

2016 年 1-6 月，发行人在上交所和深交所分别完成非公开发行 100 亿元和 50 亿元的公司债券。发行人于 2016 年内发行的公司债券，增加了公司的负债规模，并提升了资产负债率水平。

### 十一、公司最新主体信用评级上调

公司于 2015 年 6 月向上海证券交易所申报了面向合格投资者公开发行不超过 60 亿元公司债券，并由联合信用评级有限公司出具了《天津融创置地有限公司 2015 年公司债券信用评级分析报告》（联合评字[2015]236 号），其中主体信用等级为 AA+；本次公司债券的发行申请已于 2016 年 4 月向上海证券交易所提交了相关申报文件，公司另聘请了中诚信证券评估有限公司负责本次债券的资信评级工作，中诚信出具了《融创房地产集团有限公司 2016 年公司债券信用评级报告》（信评委函[2016]G212 号），其中主体信用等级为 AAA。截至募集说明书签署日，发行人最新主体信用等级上调为 AAA，提请投资者注意。

### 十二、公司其他应收款余额占比较大

公司其他应收款主要为应收关联方、少数股东及其他第三方往来款和押金及保证金、代垫款等。截至 2013 年末、2014 年末、2015 年末及 2016 年 3 月末，其他应收款余额分别为 1,082,801 万元、1,170,168 万元、1,127,604 万元及 1,754,579 万元，分别占当期总资产的比重为 16.31%、15.48%、12.50%及 16.46%。其他应收款余额占比较大，主要是因为公司多采用合作开发的方式进行地产项目开发，公司与合营企业和联营企业之间存在较多的经营性资金往来。如果合营企业和联营企业运营情况恶化，将影响公司其他应收款的正常回款，对公司造成一定的财务风险。

## 目录

声 明	2
重大事项提示	3
释 义	9
第一节 发行概况	14
一、发行概况	14
二、本次债券发行相关日期及上市安排	17
三、本次债券发行的有关机构	17
四、认购人承诺	20
五、发行人与本次发行的有关机构、人员的利害关系	21
第二节 发行人及本期债券的资信状况	22
一、信用评级	22
二、发行人主要资信情况	23
第三节 发行人基本情况	26
一、发行人基本信息	26
二、发行人历史沿革简介	26
三、发行人最近三年及一期内实际控制人变化情况	29
四、重大资产重组情况	29
五、报告期末发行人前十大股东情况	29
六、发行人对其他企业的重要权益投资情况	30
七、发行人控股股东及实际控制人基本情况	35
八、发行人董事、监事、高级管理人员基本情况	37
九、发行人主营业务情况	40
十、发行人法人治理结构及合规、经营管控情况	56
十一、发行人关联交易情况	60
十二、发行人关联方担保情况	62
第四节 财务会计信息	63
一、关于报告期内财务数据调整的说明	63
二、最近三年及一期财务报表	64

三、最近三年合并报表范围主要变化情况 .....	71
四、最近三年及一期主要财务数据和财务指标 .....	73
五、本次公司债券发行后公司资产负债结构的变化 .....	76
<b>第五节 募集资金运用 .....</b>	<b>78</b>
一、本次债券募集资金数额 .....	78
二、本次债券募集资金运用计划 .....	78
三、募集资金运用对发行人财务状况的影响 .....	78
四、前次发行公司债券的募集资金使用情况 .....	79
<b>第六节 备查文件 .....</b>	<b>82</b>
一、备查文件 .....	82
二、查阅地点 .....	82



## 释义

在本募集说明书摘要中，除非文意另有所指，下列词语具有如下含义：

### 一、一般性释义

公司、本公司、本集团、 发行人、融创地产	指	融创房地产集团有限公司
控股股东、融创中国	指	融创中国控股有限公司
实际控制人	指	孙宏斌
本次债券、本次公司债券	指	总额为不超过40亿元（含40亿元）的融创房地产集团有限公司2016年公司债券
本次发行	指	本次债券的公开发行
本期发行	指	本期债券的公开发行
本期债券	指	融创房地产集团有限公司2016年公司债券（第一期）
主承销商	指	国泰君安证券股份有限公司和 中信建投证券股份有限公司
牵头主承销商、簿记管理人、 国泰君安	指	国泰君安证券股份有限公司
联席主承销商、中信建投	指	中信建投证券股份有限公司
债券受托管理人	指	国泰君安证券股份有限公司
国务院	指	中华人民共和国国务院
中国证监会、证监会	指	中国证券监督管理委员会
上交所	指	上海证券交易所
深交所	指	深圳证券交易所
证券登记机构、登记机构、 登记托管机构、登记公司	指	中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

簿记建档	指	主承销商与发行人协商确定利率区间后，向市场公布说明发行方式的发行文件，由簿记管理人记录网下投资者认购公司债券利率及数量意愿，遵循公平、公正、公开原则，按约定的定价和配售方式确定最终发行利率并进行配售的行为
人民银行	指	中国人民银行
银监会	指	中国银行业监督管理委员会
国土部、国土资源部	指	中华人民共和国国土资源部
住建部、住房和城乡建设部	指	中华人民共和国住房和城乡建设部
《债券受托管理协议》	指	发行人与债券受托管理人签署的《融创房地产集团有限公司公开发行2016年公司债券之受托管理协议》及其变更和补充
《债券持有人会议规则》	指	《融创房地产集团有限公司2016年公司债券之债券持有人会议规则》及其变更和补充
承销团	指	由主承销商为承销本次发行而组织的承销机构的总称
认购人、投资者、持有人	指	就本次债券而言，通过认购、购买或以其他合法方式取得并持有本次债券的主体
律师、发行人律师	指	北京金诚同达律师事务所
会计师事务所	指	普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）和瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）
资信评级机构、评级机构	指	中诚信证券评估有限公司
监管行	指	上海浦东发展银行股份有限公司天津分行
《公司章程》	指	《融创房地产集团有限公司章程》
《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》

专项资金账户	指	发行人在上海浦东发展银行股份有限公司天津浦隆支行开立的专项用于接收本次债券募集资金及归集偿债资金的银行账户
新质押式回购	指	根据《上海证券交易所债券交易实施细则（2014年修订，2014年1月2日颁布》，上交所于2006年5月8日起推出质押式回购交易。即将债券质押的同时，将相应债券以标准券折算比率计算出的标准券数量为融资额度而进行的质押融资，交易双方约定在回购期满后返还资金和解除质押的交易
最近三年、近三年	指	2013年度、2014年度、2015年度
最近三年及一期、近三年及一期、报告期	指	2013年度、2014年度、2015年度及2016年1-3月
募集说明书	指	融创房地产集团有限公司公开发行2016年公司债券（第一期）募集说明书
募集说明书摘要、本募集说明书摘要	指	融创房地产集团有限公司公开发行2016年公司债券（第一期）募集说明书摘要
发行公告	指	融创房地产集团有限公司公开发行2016年公司债券（第一期）发行公告
发行文件	指	在本次发行过程中必需的文件、材料或其他资料及其所有修改和补充文件
工作日	指	中国的商业银行对公营业日（不包括法定节假日）
交易日	指	上海证券交易所的营业日
法定节假日或休息日	指	中华人民共和国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/千元/万元/亿元	指	人民币元/千元/万元/亿元

## 二、专业释义

---

<b>房地产开发投资</b>	指	各种登记注册类型的房地产开发法人单位统一开发的包括统代建、拆迁还建的住宅、厂房、仓库、饭店、宾馆、度假村、写字楼、办公楼等房屋建筑物，配套的服务设施，土地开发工程（如道路、给水、排水、供电、供热、通讯、平整场地等基础设施工程）和土地购置的投资；不包括单纯的土地开发和交易活动
<b>新开工面积</b>	指	报告期内新开工建设的房屋建筑面积，以单位工程为核算对象，即整栋房屋的全部建筑面积，不能分割计算；不包括在上期开工跨入报告期继续施工的房屋建筑面积和上期停缓建而在本次恢复施工的房屋建筑面积；房屋的开工应以房屋正式开始破土刨槽（地基处理或打永久桩）的日期为准
<b>竣工面积</b>	指	报告期内房屋建筑按照设计要求已全部完工，达到住人和使用条件，经验收鉴定合格或达到竣工验收标准，可正式移交使用的各栋房屋建筑面积的总和；竣工面积以房屋单位工程（栋）为核算对象，在整栋房屋符合竣工条件后按其全部建筑面积一次性计算，而不是按各栋施工房屋中已完成的部分或层次分割计算
<b>商品房销售面积</b>	指	报告期内出售商品房屋的合同总面积（即双方签署的正式买卖合同中所确定的建筑面积）；由现房销售建筑面积和期房销售建筑面积两部分组成
<b>商品房销售额</b>	指	报告期内出售商品房屋的合同总价款（即双方签署的正式买卖合同中所确定的合同总价）；该指标与商品房销售面积同口径，由现房销售额和期房销售额两部分组成

---

本募集说明书摘要中所引用的财务数据和财务指标，如无特殊说明，指合并报表口径的财务数据和根据该等财务数据计算的财务指标。

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

## 第一节 发行概况

### 一、发行概况

#### （一）本期债券的核准情况及核准规模

2016年3月1日，公司董事会审议通过了《关于公司符合公开发行公司债券条件的议案》和《关于公司公开发行公司债券的议案》，其中《关于公司公开发行公司债券的议案》提请公司股东会授权董事会在相关法律法规规定范围内全权办理本次公司债券发行相关事宜。上述议案提请公司股东会审议。

2016年3月16日，公司股东会审议批准了上述议案，批准公司公开发行不超过40亿元（含40亿元）的公司债券。

经中国证监会（证监许可[2016]【1256】号文）核准，发行人获准在中国境内面向合格投资者公开发行面值总额不超过40亿元（含40亿元）的公司债券。

#### （二）本期债券的基本发行条款

- 1、 发行人：融创房地产集团有限公司。
- 2、 债券名称：融创房地产集团有限公司 2016 年公司债券（第一期）（债券简称：16 融创 06）。
- 3、 发行规模：本次公司债券发行总额不超过人民币 40 亿元（含 40 亿元），拟分期发行。首期债券基础发行规模为 10 亿元，可超额配售不超过 30 亿元。
- 4、 超额配售选择权：发行人和主承销商将根据网下申购情况，决定是否行使超额配售选择权，即在基础发行规模 10 亿元的基础上，由主承销商在本期债券基础发行规模上追加不超过 30 亿元的发行额度。
- 5、 债券期限：7 年（附第 5 年末发行人上调票面利率选择权和债券持有人回售选择权）。
- 6、 发行人上调票面利率选择权：发行人有权决定是否在本期债券存续期的第 5 年末上调本期债券后 2 年的票面利率。发行人将于本期债券第 5 个计息年度付息日前的第 20 个交易日，在中国证监会指定的信息披露媒体上发布关于是否上调本期债券票面利率以及上调幅度的公告。若发行人未行使利率上调权，则本期债券后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。
- 7、 债券持有人回售选择权：发行人发出关于是否上调本期债券票面利率及

上调幅度的公告后,债券持有人有权选择在本期债券第 5 个计息年度付息日将其持有的本期债券全部或部分按面值回售给发行人。本期债券第 5 个计息年度付息日即为回售支付日,发行人将按照上海证券交易所和债券登记机构相关业务规则完成回售支付工作。

8、回售申报:自发行人发出关于是否上调本期债券票面利率及上调幅度的公告之日起 3 个交易日内,债券持有人可通过指定的方式进行回售申报。债券持有人的回售申报经确认后不能撤销,相应的公司债券面值总额将被冻结交易;回售申报日不进行申报的,则视为放弃回售选择权,继续持有本期债券并接受上述关于是否上调本期债券票面利率及上调幅度的决定。

9、票面金额及发行价格:本次债券票面金额为 100 元,按面值平价发行。

10、债券利率及其确定方式:本次债券票面年利率将通过询价方式,由发行人与主承销商协商确定利率区间,以簿记建档方式确定最终发行利率。本次债券票面利率采取单利按年计息,不计复利。

本期债券票面利率在债券存续期限的前 5 年内固定不变。如发行人行使上调票面利率选择权,未被回售部分债券在存续期限后 2 年票面利率为债券存续期限前 5 年票面利率加上调基点,在债券存续期限后 2 年固定不变。如发行人未行使上调票面利率选择权,则未被回售部分债券在存续期限后 2 年票面利率仍维持原有票面利率不变。

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

12、还本付息方式:本次债券采用单利按年计息,不计复利,每年付息一次,到期一次还本,最后一期利息随本金的兑付一起支付。

13、利息登记日:2017 年至 2023 年每年 8 月 15 日之前的第 1 个工作日为上一个计息年度的利息登记日。在利息登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人,均有权就所持本期债券获得该利息登记日所在计息年度的利息(最后一个计息年度的利息随本金一起支付)。

14、起息日:本期债券的起息日为 2016 年 8 月 15 日。

15、付息日:本期债券的付息日期为 2017 年至 2023 年每年的 8 月 15 日(如

遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日；顺延期间付息款项不另计利息)。若债券持有人行使回售选择权，则回售部分债券的付息日为 2017 年至 2021 年每年的 8 月 15 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日，顺延期间付息款项不另计利息）。

16、兑付登记日：2023 年 8 月 15 日之前的第 3 个工作日为本期债券本金及最后一期利息的兑付登记日。若债券持有人行使回售选择权，则 2021 年 8 月 15 日之前的第 6 个工作日为本期债券回售部分的本金及其最后一期利息的兑付登记日。在兑付登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权获得所持本期债券的本金及最后一期利息。

17、本金兑付日：本期债券的兑付日期为 2023 年 8 月 15 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日；顺延期间兑付款项不另计利息）。若债券持有人行使回售选择权，则其回售部分的本期债券的兑付日为 2021 年 8 月 15 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日；顺延期间兑付款项不另计利息）。

18、利息、兑付方式：本次债券本息支付将按照本次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业务规则办理。

19、支付金额：本次债券于每年的付息日向投资者支付的利息金额为投资者截至利息登记日收市时所持有的本次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债权登记日收市时所持有的本次债券最后一期利息及所持有的债券票面总额的本金。

20、发行方式：具体定价与配售方式参见发行公告。

21、发行对象及配售安排：面向合格投资者公开发行，具体参见发行公告；本次债券不安排向公司股东优先配售。

22、担保情况：本次债券为无担保债券。

23、信用级别及资信评级机构：经中诚信证券评估有限公司综合评定，发行人主体信用等级为 AAA，本次债券信用等级为 AAA。

24、承销方式：由主承销商组织以余额包销方式承销。

25、主承销商：国泰君安证券股份有限公司和中信建投证券股份有限公司。



26、债券受托管理人：国泰君安证券股份有限公司。

27、募集资金用途：本次债券募集资金扣除发行费用后，公司拟将募集资金用于补充营运资金。

28、上市安排：本次债券发行完成后，在满足上市条件的前提下，发行人将申请本次债券在上海证券交易所上市交易。

29、新质押式回购：本公司主体信用等级为 AAA，本次债券信用等级为 AAA，本次债券符合进行新质押式回购交易的基本条件，本次债券新质押式回购相关申请尚待相关机构批准，具体折算率等事宜按照上交所与登记公司的相关规定执行。

30、专项资金账户监管银行：上海浦东发展银行股份有限公司天津分行

31、专项资金账户信息

账户名称：融创房地产集团有限公司

银行账户：77220155000000395

汇入行地点：天津市和平区曲阜道 80 号（曲阜道与建设路交口）一二层底商

汇入行人行支付系统号：310110000232

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

## 二、本次债券发行相关日期及上市安排

### （一）本次债券发行时间安排

1、发行公告刊登日期：2016 年 8 月 11 日。

2、发行首日：2016 年 8 月 15 日。

3、预计发行/网下认购期限：2016 年 8 月 15 日至 2016 年 8 月 16 日，共 2 个工作日。

### （二）本次债券上市安排

本次债券发行结束后，本公司将尽快安排向上交所提出关于本次债券上市交易的申请，具体上市时间将另行公告。

## 三、本次债券发行的有关机构

（一）发行人：融创房地产集团有限公司

住所：天津市西青区经济开发区七支路 8 号 506、507 室  
办公地址：天津市南开区宾水西道奥城商业广场 C7 十层办公区  
法定代表人：汪孟德  
联系人：曹鸿玲、彭岳、赵譞  
联系电话：022-23937799  
传真：022-23929807

**（二）牵头主承销商、簿记管理人：国泰君安证券股份有限公司**

住所：中国（上海）自由贸易试验区商城路 618 号  
办公地址：北京市西城区金融大街 28 号盈泰中心 2 号楼 10 层  
法定代表人：杨德红  
联系人：韩志达、魏璿  
联系电话：010-59312900  
传真：010-59312908

**（三）联席主承销商：中信建投证券股份有限公司**

住所：北京市朝阳区安立路 66 号 4 号楼  
办公地址：北京市东城区朝内大街 2 号楼凯恒中心 B 座 2 层  
法定代表人：王常青  
联系人：郭春磊、袁圣文  
联系电话：010-85130311、010-65608397  
传真：010-65608440

**（四）律师事务所：北京金诚同达律师事务所**

住所：北京市朝阳区建国门外大街 1 号国贸大厦 10 层  
法定代表人：贺宝银  
经办律师：彭俊、王明凯  
联系电话：010-57068585  
传真：010-58150267

**（五）会计师事务所：普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）**

住所：中国（上海）自由贸易试验区陆家嘴环路 1318 号星展银行大厦 6 楼

执行事务合伙人：李丹

经办注册会计师：杨曼、杜凯

联系电话：022-23183121

传真：022-23183300

**会计师事务所：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

负责人：顾仁荣

经办注册会计师：洪祖柏、姚宁

联系电话：010-53796200

传真：010-53796220

**（六）资信评级机构：中诚信证券评估有限公司**

住所：上海市青浦区新业路 599 号 1 幢 968 室

法定代表人：关敬如

评级人员：龚天璇、解晓婷、李荣一

联系电话：021-80103578

传 真：021-51019030

**（七）债券受托管理人：国泰君安证券股份有限公司**

住所：中国（上海）自由贸易试验区商城路 618 号

办公地址：北京市西城区金融大街 28 号盈泰中心 2 号楼 10 层

法定代表人：杨德红

联系人：韩志达、魏璿

联系电话：010-59312900

传真：010-59312908

**（八）专项资金账户监管银行：上海浦东发展银行股份有限公司天津分行**

开户银行：上海浦东发展银行股份有限公司天津浦隆支行

负责人：王森

住所：天津市和平区曲阜道 80 号（曲阜道与建设路交口）一二层底商

电话：022-83123009

传真：022-83123079

联系人：鞠景屹

**（九）申请上市的证券交易所：上海证券交易所**

住所：上海市浦东南路 528 号证券大厦

总经理：黄红元

联系电话：021-68808888

传真：021-68807813

**（十）公司债券登记机构：中国证券登记结算有限责任公司上海分公司**

住所：上海市浦东新区陆家嘴东路 166 号中国保险大厦 3 楼

总经理：聂燕

联系电话：021-38874800

传真：021-58754185

**（十一）簿记管理人收款银行**

账户名称：国泰君安证券股份有限公司

开户银行：兴业银行上海分行营业部

银行账户：216200100100396017

汇入行人行支付系统号：309290000107

联系人：张嫣贞

联系电话：021-38674827

## 四、认购人承诺

凡认购、购买或以其他合法方式取得并持有本次债券的投资者（包括本次债券的初始购买人和二级市场的购买人及以其他方式合法取得本次债券的人，下同）被视为作出以下承诺：

（一）接受募集说明书对本次债券项下权利义务的所有规定并受其约束；

（二）本次债券持有人认购、购买或以其他合法方式取得本次债券，均视作同意由国泰君安证券股份有限公司担任本次债券的债券受托管理人，且均视作同

意公司与债券受托管理人签署的本次债券的《债券受托管理协议》项下的相关规定。

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

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

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

## 五、发行人与本次发行的有关机构、人员的利害关系

截至募集说明书签署之日，发行人与本次发行有关的中介机构及其负责人、高级管理人员及经办人员之间不存在直接或间接的股权关系或其他利害关系。

## 第二节 发行人及本期债券的资信状况

### 一、信用评级

#### （一）信用级别

经中诚信证券评估有限公司综合评定，发行人主体信用等级为 AAA，本次债券信用等级为 AAA。上述信用等级反映了发行人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）评级报告的内容摘要

##### 1、正面

（1）持续深耕一线城市，区域竞争优势凸显。自成立以来，公司坚持“区域聚焦”的发展理念，深耕北京、天津、上海、重庆、杭州五大重点城市，近年来在上述城市签约销售金额居前，区域竞争优势十分明显；

（2）在中高端产品市场具有较为显著的品牌知名度。公司是国内较早专注于中高端商品开发的企业之一，秉承着“高端精品”的产品战略思想，在中高端房地产项目开发、销售及物业服务等方面积累了较为显著的品牌优势，在所深耕的城市树立了很强的市场影响力。

（3）土地储备丰富且优质。公司坚持深耕京、津、沪、渝、杭等城市，并计划地以合理土地价格、多种渠道扩展经济发达、房地产市场供求健康的强二线和环一线城市，形成了与当前房地产市场发展高度匹配的土地储备格局，能够对其未来业绩的增长形成有力支撑；

（4）较为严格的流动性管理。公司对流动性采取了较为严格的管理，坚持强化现金流和利润为核心的高效管理模式，使得其近年来实现了资产的快速周转，具备了较强的现金流平衡能力，充足的现金流来源对其债务本息形成充分的保障。

##### 2、关注

（1）房地产行业景气度波动。在宏观经济增速放缓、房地产市场结构性供求矛盾凸显的背景下，近期房地产行业景气度仍呈现波动，不同能级城市房地产市场分化现象更趋明显，房地产企业利润空间不断收窄，行业环境的变化或将对融创集团利润空间及经营战略的实现带来不确定性；

(2) 资本支出压力及合作项目管理难度。随着公司逐步增加深耕城市优质土地资源储备,以及拓展经济增速强的二线城市,公司面临的资本支出压力或将有所加大;同时随着合作项目增多且布局较为分散,或对公司管理能力提出更高要求。

### (三) 跟踪评级安排

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

在跟踪评级期限内,中诚信证券评估有限公司将于本次债券发行主体及担保主体(如有)年度报告公布后两个月内完成该年度的定期跟踪评级。此外,自本次评级报告出具之日起,中诚信证券评估有限公司将密切关注与发行主体、担保主体(如有)以及本次债券有关的信息,如发生可能影响本次债券信用级别的重大事件,发行主体应及时通知本公司并提供相关资料,中诚信证券评估有限公司将在认为必要时及时启动不定期跟踪评级,就该事项进行调研、分析并发布不定期跟踪评级结果。

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

### (四) 其他重要事项

2016 年 1-6 月,发行人在上交所和深交所分别完成非公开发行 100 亿元和 50 亿元的公司债券。发行人于 2016 年内发行的公司债券,增加了公司的负债规模,并提升了资产负债率水平。

## 二、发行人主要资信情况

### (一) 发行人获得主要贷款银行的授信情况

发行人财务状况和资信情况良好。截至 2016 年 3 月 31 日, 公司控股股东融创中国尚有 513 亿元授信额度未使用, 融创中国及其关联方(包括发行人)可在授信期内使用该授信额度。

## (二) 报告期内与主要客户发生业务往来的违约情况

公司在与主要客户发生业务往来时, 严格按照合同执行, 最近三年及一期没有发生过严重违约现象。

## (三) 发行人发行的债券、其他债务融资工具及其偿还情况

截至本募集说明书摘要签署日, 本公司及其控股子公司发行债券情况如下:

债券名称	发行规模 (亿元)	年利率 (%)	债券期限	兑付日期	本息偿付情况
天津融创置地有限公司 2015 年公司债券(第一期)(品种一)	25	4.5	5 年 (3+2)	2020 年 8 月 14 日	暂未涉及
天津融创置地有限公司 2015 年公司债券(第一期)(品种二)	25	5.7	5 年	2020 年 8 月 14 日	
天津融创置地有限公司 2015 年公司债券(第二期)	10	4.48	5 年 (3+2)	2020 年 9 月 1 日	
融创房地产集团有限公司非公开发行 2016 年公司债券(第一期)(品种一)	15	5.20	4 年 (2+2)	2020 年 1 月 21 日	
融创房地产集团有限公司 2016 年非公开发行公司债券(第一期)	50	6.39	7 年 (5+2)	2023 年 1 月 22 日	
融创房地产集团有限公司非公开发行 2016 年公司债券(第二期)	35	5.40	5 年 (3+2)	2021 年 3 月 7 日	
融创房地产集团有限公司非公开发行 2016 年公司债券(第三期)	27	5.85	6 年 (3+3)	2022 年 5 月 3 日	
融创房地产集团有限公司非公开发行 2016 年公司债券(第四期)	23	5.45	6 年 (3+3)	2022 年 6 月 13 日	

## (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

本次债券发行规模计划不超过人民币 40 亿元(含 40 亿元)。以 40 亿元的发行规模计算, 本次债券经中国证监会核准并全部发行完毕后, 截至本募集说明书摘要签署日, 发行人累计发行公司债券 250 亿元, 其中公开发行的公司债券余额为 100 亿元, 其占发行人截至 2016 年 3 月 31 日的未经审计合并报表净资产(2,588,536 万元)的比例为 38.63%, 不超过发行人最近一期末净资产的 40%, 符合相关法规规定。



### （五）发行人最近三年及一期主要财务指标

发行人最近三年及一期合并报表口径主要财务指标如下表所示：

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
流动比率（倍）	1.48	1.36	1.31	1.40
速动比率（倍）	0.62	0.69	0.72	0.58
资产负债率（%）	75.71	71.87	77.74	80.22
利息保障倍数（倍）	-	6.15	3.65	4.24
贷款偿还率（%）	100	100	100	100
利息偿付率（%）	100	100	100	100

上述财务指标的计算方法：

流动比率=流动资产/流动负债

速动比率=（流动资产-存货）/流动负债

资产负债率=负债合计/资产合计

利息保障倍数=（利润总额+利息费用）/利息费用

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/应付利息支出

## 第三节 发行人基本情况

### 一、发行人基本信息

中文名称：融创房地产集团有限公司

英文名称：Sunac Real Estate Group Co., Ltd.

法定代表人：汪孟德

成立日期：2003 年 1 月 31 日

注册资本：壹佰亿元人民币

实缴资本：柒拾亿元人民币

公司住所：天津市西青区经济开发区七支路 8 号 506、507 室

办公地址：天津市南开区宾水西道奥城商业广场 C7 十层办公区

邮政编码：300381

信息披露事务负责人：曹鸿玲

联系电话：022-23937799

传真：022-23929807

所属行业：《上市公司行业分类指引》：K70 房地产业

统一社会信用代码：9112011174665940XA

经营范围：房地产开发及商品房销售；物业管理；室内外装饰；自有房屋租赁；房地产信息咨询（不含中介）；企业管理信息咨询服务；建筑材料批发兼零售；货物进出口（国家法律法规禁止的除外）。（以上经营范围涉及行业许可的凭许可证件，在有效期限内经营，国家有专项专营规定的按规定办理。）

### 二、发行人历史沿革简介

#### （一）2003 年 1 月 31 日，公司成立

融创房地产集团有限公司由天津顺驰发展有限公司与天津市政投资有限公司投资设立，于 2003 年 1 月 31 日经天津市工商行政管理局西青分局批准成立，注册资本人民币 20,000 万元。其中天津顺驰发展有限公司以土地使用权出资，折合人民币 10,000 万元，占注册资本的 50%；天津市政投资有限公司以人民币 10,000 万元的货币作为出资，占注册资本的 50%。

**（二）2003 年 5 月 18 日，转让股权**

2003 年 5 月 18 日，本公司的股东会决议通过天津顺驰发展有限公司将持有本公司 50% 的全部股权转让给天津融创投资有限公司。

**（三）2004 年 11 月 20 日，公司注册资本增加至 32,000 万元**

2004 年 11 月 20 日，本公司的股东会决议通过同意吸收成都融创置地有限公司、长春融创置地有限公司为新股东，本公司新增注册资本 12,000 万元，新增注册资本分别由天津融创投资有限公司追加 10,000 万元，成都融创置地有限公司投入人民币 1,000 万元，长春融创置地有限公司投入人民币 1,000 万元，增资后注册资本 32,000 万元人民币。本公司于 2004 年 11 月 29 日收到上述增资款，由天津市吉威有限责任会计师事务所于 2004 年 11 月 30 日出具津吉会验字（2004）186 号验资报告。

**（四）2005 年 3 月 5 日，公司注册资本减少至 20,000 万元**

2005 年 3 月 5 日，本公司的股东会决议通过公司减少注册资本 12,000 万元，由天津融创投资有限公司减少 10,000 万元，成都融创置地有限公司减少 1,000 万元，长春融创置地有限公司减少 1,000 万元，减资后注册资本 20,000 万元人民币。截止 5 月 16 日，公司减少注册资本 12,000 万元人民币，由天津顺通有限责任会计师事务所于 2005 年 5 月 17 日出具津顺通验内字（2005）第 058 号验资报告。

**（五）2006 年 2 月 17 日，转让股权**

2006 年 2 月 17 日，本公司的股东会决议通过天津市政投资有限公司将持有本公司 50% 的全部股权转让给天津融创投资有限公司，转让后天津融创投资有限公司对本公司持股 100%。

**（六）2007 年 9 月 30 日，转让股权**

2007 年 9 月 30 日，本公司的股东会决议通过本公司股东天津融创投资有限公司将持有的本公司 100% 的全部股权转让给天津融创不动产投资管理有限公司。

**（七）2007 年 12 月 3 日，转让股权**

2007 年 12 月 3 日, 本公司的股东会决议通过本公司的股东天津融创不动产投资管理有限公司将持有本公司 33.33% 的股权转让给天津启威汇金不动产投资管理有限公司, 将持有本公司 33.33% 的股权转让给天津盈资汇金物业管理有限公司, 转让股权后天津融创不动产投资管理有限公司后持有本公司的股权 33.34%。

**(八) 2007 年 12 月 6 日, 公司增加注册资本至 76,060 万元**

2007 年 12 月 6 日, 本公司的股东会决议通过本公司新增注册资本 56,060 万元, 增资后注册资本 76,060 万元, 其中: 天津融创不动产投资管理有限公司投入 45,100 万元, 天津启威汇金不动产投资管理有限公司货币投入 5,000 万元, 天津盈资汇金物业管理有限公司货币投入 5,960 万元。本公司于 2007 年 12 月 13 日收到上述增资款, 由天津中悦会计师事务所有限公司于 2007 年 12 月 13 日出具津中悦验内字(2007)第 107 号验资报告。

**(九) 2007 年 12 月 24 日, 转让股权**

2007 年 12 月 24 日, 本公司的股东会决议通过本公司的股东天津融创不动产投资管理有限公司将持有本公司 11.44% 的股权转让给天津聚金物业管理有限公司, 将持有本公司 11.44% 的股权转让给天津鼎晟聚贤物业管理有限公司, 将持有本公司 12.29% 的股权转让给天津卓越物业管理有限公司。

**(十) 2007 年 12 月 26 日, 公司增加注册资本至 90,000 万元**

2007 年 12 月 26 日, 本公司的股东会决议通过本公司增加注册资本 13,940 万元, 增资后注册资本 90,000 万元人民币, 其中: 由天津启威汇金不动产投资管理有限公司以货币出资 1,300 万元, 由天津聚金物业管理有限公司以货币出资 4,865 万元, 由天津鼎晟聚贤物业管理有限公司以货币出资 7,775 万元。本公司于 2007 年 12 月 28 日收到上述增资款, 由天津中悦会计师事务所有限公司于 2008 年 1 月 23 日出具津中悦验内字(2008)第 006 号验资报告。

**(十一) 2015 年 10 月 8 日, 公司增加注册资本至 1,000,000 万元**

2015 年 10 月 8 日, 本公司的股东会决议通过增加注册资本 910,000 万元, 注册资本由 90,000 万元变更为 1,000,000 万元, 其中: 由天津融创不动产投资管理有限公司以货币出资 252,980 万元, 由天津启威汇金不动产投资管理有限

公司以货币出资 131,131 万元，由天津盈资汇金物业管理有限公司以货币出资 127,673 万元，由天津聚金物业管理有限公司以货币出资 137,137 万元，由天津鼎晟聚贤物业管理有限公司以货币出资 166,530 万元，由天津卓越物业管理有限公司以货币出资 94,549 万元。前述股东将分批次缴付拟增加的注册资本金，并于 2023 年 1 月 15 日前完成全部实缴。

根据中审华寅五洲会计师事务所于 2015 年 10 月 9 日出具 CHW 津验字[2015]第 0073 号验资报告，于 2015 年 12 月 2 日出具 CHW 津验字[2015]第 0093 号验资报告，于 2015 年 12 月 29 日出具 CHW 津验字[2015]第 0107 号验资报告，公司各股东已完成 610,000 万元的现金认缴。截至募集说明书签署日，公司实缴资本为 700,000 万元。

#### (十二) 2015 年 10 月 21 日，公司更名

2015 年 10 月 21 日，本公司召开股东会，表决通过了公司名称由天津融创置地有限公司变更为融创房地产集团有限公司。公司在完成向工商局申请变更登记和换发营业执照等相关程序后，于 2015 年 10 月 23 日取得天津市西青区市场和质量监督管理局核发的营业执照（统一社会信用代码为：9112011174665940XA）。

### 三、发行人最近三年及一期内实际控制人变化情况

发行人实际控制人为孙宏斌先生，最近三年及一期内实际控制人未发生变化。实际控制人基本情况详见本节“七、发行人控股股东及实际控制人情况”部分。

### 四、重大资产重组情况

发行人报告期内未发生导致发行人主营业务发生实质性变更的重大资产重组情况。

### 五、报告期末发行人前十大股东情况

截至 2016 年 3 月 31 日，公司股东情况如下表所示：

单位：万元

股东名称	认缴金额	实缴金额	股东性质

天津融创不动产投资管理有限公司	277,998	194,600	境内法人
天津启威汇金不动产投资管理有限公司	144,097	100,870	境内法人
天津盈资汇金物业管理有限公司	140,299	98,210	境内法人
天津鼎晟聚贤物业管理有限公司	183,005	128,100	境内法人
天津聚金物业管理有限公司	150,702	105,490	境内法人
天津卓越物业管理有限公司	103,899	72,730	境内法人
合计	1,000,000	700,000	

## 六、发行人对其他企业的重要权益投资情况

### (一) 发行人在子公司中的权益

#### 1、发行人子公司基本情况

截至 2016 年 3 月 31 日，发行人共有 95 家子公司，基本情况如下表所示：

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例 (%)		取得方式
				直接	间接	
天津融创奥城投资有限公司	天津	天津	房地产开发	100.00		收购
天津翔驰投资有限公司	天津	天津	房地产开发	100.00		投资设立
天津融创名翔投资发展有限公司	天津	天津	房地产开发	100.00		投资设立
天津逸骏投资有限公司	天津	天津	房地产开发		80.00	收购
天津融兴投资有限公司	天津	天津	房地产开发	90.00		投资设立
天津融耀置业发展有限公司	天津	天津	房地产开发		54.00	投资设立
天津昶晟置业有限公司	天津	天津	房地产开发		100.00	投资设立
天津鸣泽置业有限公司	天津	天津	房地产开发		100.00	投资设立
天津腾耀置业有限公司	天津	天津	房地产开发		100.00	投资设立
天津奇润置业发展有限公司	天津	天津	房地产开发		100.00	投资设立
天津昱颀置业有限公司	天津	天津	房地产开发		100.00	投资设立
天津融创元浩置业有限公司	天津	天津	房地产开发		100.00	投资设立
河南融创奥城置业有限公司	天津	天津	房地产开发		100.00	投资设立
郑州迁善置业有限公司	天津	天津	房地产开发		80.00	收购
北京融创恒基地产有限公司	北京	北京	房地产开发	100.00		收购
北京融创基业地产有限公司	北京	北京	房地产开发	100.00		投资设立
北京融创信和房地产经纪有限公司	北京	北京	房地产经纪		100.00	投资设立
北京中投融创置业有限公司	北京	北京	房地产开发		100.00	收购
北京融创建投房地产有限公司	北京	北京	房地产开发	100.00		投资设立
北京瑞丰兴业房地产开发有限公司	北京	北京	房地产开发		100.00	投资设立
重庆融创基业房地产开发有限公司	重庆	重庆	房地产开发	100.00		收购
重庆融创亚太实业有限公司	重庆	重庆	房地产开发	100.00		收购
重庆融创尚峰置业有限公司	重庆	重庆	房地产开发		100.00	投资设立
上海融创绿城投资控股有限公司	上海	上海	投资控股	100.00		投资设立

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例（%）		取得方式
				直接	间接	
上海绿顺房地产开发有限公司	上海	上海	房地产开发		100.00	收购
上海融绿房地产经纪有限公司	上海	上海	房地产经纪		100.00	投资设立
无锡绿城房地产开发有限公司	无锡	无锡	房地产开发		85.00	收购
常州绿城置业有限公司	常州	常州	房地产开发		97.00	收购
上海卓嘉物业管理有限公司	上海	上海	物业管理		100.00	投资设立
上海融绿睿江置业有限公司	上海	上海	房地产开发		100.00	投资设立
苏州融绿泛庭置业有限公司	苏州	苏州	房地产开发		100.00	投资设立
苏州融绿投资有限公司	苏州	苏州	房地产开发		100.00	投资设立
苏州新友置地有限公司	苏州	苏州	房地产开发		95.00	收购
无锡融创投资有限公司	无锡	无锡	投资控股	100.00		投资设立
无锡融创地产有限公司	无锡	无锡	房地产开发	100.00		收购
无锡融创城市建设有限公司	无锡	无锡	房地产开发		100.00	收购
宜兴融创东沅置业有限公司	宜兴	宜兴	房地产开发		100.00	收购
苏州市春申湖置业有限公司	苏州	苏州	房地产开发		100.00	收购
杭州融鑫恒投资有限公司	杭州	杭州	投资控股		100.00	投资设立
杭州盈资投资有限公司	杭州	杭州	房地产开发		100.00	投资设立
杭州国融置地有限公司	杭州	杭州	房地产开发		60.00	收购
杭州顶辉房地产经纪有限公司	杭州	杭州	房地产中介		100.00	投资设立
杭州融汇前江置业有限公司	杭州	杭州	房地产开发		80.00	投资设立
杭州新融盛耀置业有限公司	杭州	杭州	房地产开发		100.00	投资设立
杭州领同投资管理有限公司	杭州	杭州	房地产开发		100.00	投资设立
杭州泛领投资管理有限公司	杭州	杭州	房地产开发		100.00	投资设立
合肥融创新领置业有限公司	杭州	杭州	房地产开发		100.00	投资设立
合肥启威投资管理有限公司	杭州	杭州	房地产开发		100.00	投资设立
合肥裕万投资管理有限公司	杭州	杭州	房地产开发		100.00	投资设立
金坛融创苗木花卉有限公司	无锡	无锡	绿化		100.00	投资设立
融创物业服务集团有限公司	天津	天津	物业管理	100.00		收购
融创置地（天津）商业运营管理有限公司	天津	天津	物业管理		100.00	投资设立
天津融创汇凯企业管理咨询有限公司	天津	天津	管理咨询服务		100.00	投资设立
重庆融创物业管理有限公司	重庆	重庆	物业管理		100.00	收购
重庆亚太商谷物业管理有限公司	重庆	重庆	物业管理		100.00	收购
重庆融创商业经营管理有限公司	重庆	重庆	物业管理		100.00	收购
重庆合众联一投资有限公司	重庆	重庆	投资控股		100.00	收购
北京西山汇商务会所管理有限公司	北京	北京	餐饮服务		100.00	投资设立
天津融创盈润股权投资基金管理有限公司	天津	天津	基金管理	100.00		投资设立
上海融创房地产开发有限公司	上海	上海	房地产开发		100.00	投资设立
上海融创睿丰投资有限公司	上海	上海	投资控股		100.00	投资设立

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例（%）		取得方式
				直接	间接	
上海睿嘉企业管理有限公司	上海	上海	房地产开发		100.00	投资设立
上海泰杰投资有限公司	上海	上海	房地产开发		100.00	投资设立
上海铭通物业管理有限公司	上海	上海	房地产开发		100.00	投资设立
上海家瑞投资有限公司	上海	上海	房地产开发		60.00	投资设立
上海晟图投资有限公司	上海	上海	房地产开发		100.00	投资设立
上海融创展晟房地产开发有限公司	上海	上海	房地产开发		100.00	投资设立
融创（深圳）房地产有限公司	深圳	深圳	房地产开发		100.00	投资设立
深圳市创润房地产有限公司	深圳	深圳	房地产开发		100.00	投资设立
佛山市融腾房地产有限公司	佛山	佛山	房地产开发		95.00	投资设立
佛山市融兴房地产有限公司	佛山	佛山	房地产开发		51.00	投资设立
东莞市融晟房地产开发有限公司	东莞	东莞	房地产开发		100.00	投资设立
武汉融创基业投资控股有限公司	武汉	武汉	投资控股	100.00		投资设立
武汉星海原投房地产开发有限公司	武汉	武汉	房地产开发		90.00	收购
西安玺旭置业有限公司	西安	西安	房地产开发		100.00	投资设立
上海鸣晟投资有限公司	上海	上海	投资控股		100.00	投资设立
上海顾融置业有限公司	上海	上海	房地产开发		90.00	投资设立
上海鸣翔投资有限公司	上海	上海	投资控股		100.00	投资设立
上海绿城森林高尔夫别墅开发有限公司	上海	上海	房地产开发		100.00	收购
上海绿城玫瑰园度假酒店管理有限公司	上海	上海	餐饮服务		100.00	收购
上海昊川置业有限公司	上海	上海	房地产开发		100.00	收购
上海昊州置业有限公司	上海	上海	房地产开发		100.00	收购
四川宏凌投资有限公司	成都	成都	房地产开发		100.00	收购
天茂置业（南京）有限公司	南京	南京	房地产开发		75.00	收购
上海领悟投资管理有限公司	上海	上海	投资控股		100.00	收购
上海枫丹丽舍房地产开发有限公司	上海	上海	房地产开发		62.1	收购
上海融绿启威置业有限公司	上海	上海	房地产开发		100.00	收购
上海融绿汇谊置业有限公司	上海	上海	房地产开发		100.00	收购
苏州融鼎置业有限公司	苏州	苏州	房地产开发		100.00	收购
成都国嘉志得置业有限公司	成都	成都	房地产开发		100.00	收购
成都市永平置业有限公司	成都	成都	房地产开发		100.00	收购
成都众怡房地产开发有限公司	成都	成都	房地产开发		100.00	收购
成都国嘉中渝置业有限公司	成都	成都	房地产开发		100.00	收购
成都和佳置业有限公司	成都	成都	房地产开发		100.00	收购
成都市华汇商业管理有限公司	成都	成都	商业管理		100.00	收购

## 2、发行人重要子公司近一年的主要财务信息

单位：万元



子公司	2015 年 12 月 31 日			2015 年度	
	资产	负债	所有者权益	营业收入	净利润
成都国嘉志得置业有限公司	471,042	171,262	299,780	132,571	15,009
重庆融创基业房地产开发有限公司	1,662,562	1,629,529	33,033	103,751	-10,378
成都市永平置业有限公司	184,085	144,448	39,637	100,443	12,936
无锡绿城房地产开发有限公司	83,166	63,554	19,612	107,551	-4,752
天津融耀置业发展有限公司	270,720	231,245	39,476	93,359	11,224
成都国嘉中渝置业有限公司	85,839	66,167	19,672	89,480	4,034
常州绿城置业有限公司	285,742	236,219	49,523	87,983	-4,140
天津融创名翔投资发展有限公司	463,577	292,552	171,025	79,617	10,972
北京融创恒基地产有限公司	980,418	722,709	257,709	59,597	75,863
宜兴融创东沅置业有限公司	135,996	66,930	69,066	44,238	-5,545

## （二）发行人在主要合营或联营企业中的权益

### 1、发行人主要合营或联营企业基本情况

截至 2016 年 3 月 31 日，发行人共有 46 家合营企业和 5 家联营企业，基本情况如下表所示：

公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		类别
				直接	间接	
天津泰达城市开发有限公司	天津	天津	房地产开发	47.00		合营企业
宁波信盈基金投资管理有限公司	宁波	宁波	房地产开发	51.00		合营企业
杭州望江府置业有限公司	杭州	杭州	房地产开发	50.00		合营企业
中节能绿建（杭州）科技发展有限公司	杭州	杭州	房地产开发		65.00	合营企业
重庆业晋房地产开发有限公司	重庆	重庆	房地产开发		81.00	合营企业
重庆融创鑫逸房地产开发有限公司	重庆	重庆	房地产开发		90.00	合营企业
重庆葛洲坝融创深达置业有限公司	重庆	重庆	房地产开发		51.00	合营企业
重庆融创凯旋置业有限公司	重庆	重庆	房地产开发		51.00	合营企业
重庆融创基洋置业有限公司	重庆	重庆	房地产开发		90.00	合营企业
上海同瑞房地产开发有限公司	上海	上海	房地产开发		50.00	合营企业
上海保利泓融房地产开发有限公司	上海	上海	房地产开发		49.00	合营企业
上海龙骧房地产开发有限公司	上海	上海	房地产开发		50.00	合营企业
苏州绿城玫瑰园房地产开发有限公司	苏州	苏州	房地产开发		56.67	合营企业
北京方兴融创房地产开发有限公司	北京	北京	房地产开发		49.00	合营企业
北京融创嘉业房地产开发有限公司	北京	北京	房地产开发		51.00	合营企业
北京融创嘉兴房地产开发有限公司	北京	北京	房地产开发		51.00	合营企业
北京香园大道实业有限公司	北京	北京	房地产开发		40.00	合营企业
北京住总众邦地产有限公司	北京	北京	房地产开发		48.00	合营企业
北京融创恒裕地产有限公司	北京	北京	房地产开发		51.00	合营企业

公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		类别
				直接	间接	
北京融创兴业地产有限公司	北京	北京	房地产开发		70.00	合营企业
北京远创置业有限公司	北京	北京	房地产开发		25.00	合营企业
天津融创汇凯资产管理有限公司	天津	天津	房地产开发	80.00		合营企业
武汉塔子湖置业有限公司	武汉	武汉	房地产开发	31.00	38.00	合营企业
西安融创天朗地产有限公司	西安	西安	房地产开发		56.00	合营企业
海南万宁弘基置业有限公司	万宁	万宁	房地产开发		50.00	合营企业
南山（海南）万宁置业有限公司	万宁	万宁	房地产开发		50.00	合营企业
天津绿城全运村建设开发有限公司	天津	天津	房地产开发		39.82	合营企业
山东中投建邦置业有限公司	济南	济南	房地产开发		60.00	合营企业
山东融建置业有限公司	济南	济南	房地产开发		60.00	合营企业
山西中融银丰置业有限公司	太原	太原	房地产开发		70.00	合营企业
北京长实东方置业有限公司	北京	北京	房地产开发	49.00		合营企业
无锡融创绿城湖滨置业有限公司	无锡	无锡	房地产开发	51.00		合营企业
南京佛手湖建筑艺术发展有限公司	南京	南京	房地产开发		51.00	合营企业
上海华枫房地产开发有限公司	上海	上海	房地产开发		48.55	合营企业
郑州市融创美盛房地产开发有限公司	郑州	郑州	房地产开发		70.00	合营企业
山西融创现代置业有限公司	太原	太原	房地产开发		60.00	合营企业
北京市八仙房地产开发有限责任公司	北京	北京	房地产开发		51.00	合营企业
智通联合物流投资有限公司	北京	北京	房地产开发	50.00		合营企业
成都融创泽辉房地产开发有限公司	成都	成都	房地产开发		70.00	合营企业
武汉融创置业发展有限公司	武汉	武汉	房地产开发		67.00	合营企业
南京融佳置业有限公司	南京	南京	房地产开发		58.82	合营企业
上海高御房地产开发有限公司	上海	上海	房地产开发		40.00	合营企业
宁波融创东新置业有限公司	宁波	宁波	房地产开发		50.00	合营企业
东莞市环鑫房地产开发有限公司	东莞	东莞	房地产开发		60.00	合营企业
重庆康田雍俊房地产开发有限公司	重庆	重庆	房地产开发		49.00	合营企业
重庆融创阳煤朗裕置业有限公司	重庆	重庆	房地产开发		50.10	合营企业
天津保利融创投资有限公司	天津	天津	房地产开发	49.00		联营企业
上海葛洲坝绿融置业有限公司	上海	上海	房地产开发		49.00	联营企业
无锡太湖绿城置业有限公司	无锡	无锡	房地产开发		39.00	联营企业
北京保利融创房地产开发有限公司	北京	北京	房地产开发		49.50	联营企业
上海富源滨江开发有限公司	上海	上海	房地产开发		47.00	联营企业

## 2、发行人重要的合营或联营企业近一年的主要财务信息

### 2015 年发行人重要合营或联营企业的主要财务信息

单位：万元

合营企业或联营企业名称	2015 年 12 月 31 日余额			2015 年度发生额	
	资产合计	负债合计	所有者权益	营业收入	净利润
上海保利泓融房地产开发有限公司	381,758	91,879	289,879	534,350	97,265
北京方兴融创房地产开发有限公司	186,562	167,834	18,728	272,576	76,132
上海龙骧房地产开发有限公司	137,460	73,747	63,713	307,126	64,776
北京保利融创房地产开发有限公司	606,288	308,424	297,864	269,791	44,933
天津融创汇凯资产管理有限公司	772,230	621,238	150,992	-	37,743

## 七、发行人控股股东及实际控制人基本情况

### （一）发行人控股股东情况

截至 2015 年 12 月 31 日，发行人的控股股东为融创中国控股有限公司，其通过在英属维尔京群岛设立的五家离岸全资子公司间接控制发行人全部股权。

#### 1、控股股东基本情况

公司名称：融创中国控股有限公司（Sunac China Holdings Limited）

主要股东：融创国际投资控股有限公司（Sunac International Investment Holdings Ltd）

成立日期：2007 年 4 月 27 日

已发行股数：3,399,448,616 股（截至 2015 年 12 月 31 日）

交易代码：1918.HK（香港联合交易所上市）

主要业务：投资控股

#### 2、控股股东除融创地产以外的主要资产情况

公司名称	注册资本	主要业务	持股比例
天津融创鼎盛置地有限公司	170,000 万港币	房地产开发	100%
天津融创汇杰置地有限公司	70,000 万港币	房地产开发	100%
天津融政投资有限公司	120,400 万人民币	房地产开发	100%
重庆融创世锦置业有限公司	125,000 万港币	房地产开发	100%
重庆融创启洋置业有限公司	228,000 万港币	房地产开发	100%
杭州融创绿城房地产开发有限公司	10,200 万美元	房地产开发	100%
杭州富阳融创置业有限公司	10,200 万美元	房地产开发	100%
苏州绿城御园房地产开发有限公司	25,000 万人民币	房地产开发	100%
上海新富港房地产发展有限公司	250,000 万人民币	房地产开发	100%

#### 3、控股股东最近一年合并财务报表的主要财务数据

项目	2015 年度余额或发生额
资产总额	11,550,896 万元
归属母公司股东的净资产	1,900,539 万元
营业收入	2,301,094 万元
归属母公司股东的净利润	329,783 万元

注：上表中数据源于香港会计准则下的融创中国年度业绩公告

#### 4、发行人股权被质押或存在争议的情况

截至募集说明书签署日，发行人直接股东所持全部发行人的股权均不存在质押情形。发行人控股股东通过六家全资外商投资子公司间接持有发行人股权不存在争议的情况。

#### (二) 发行人实际控制人情况

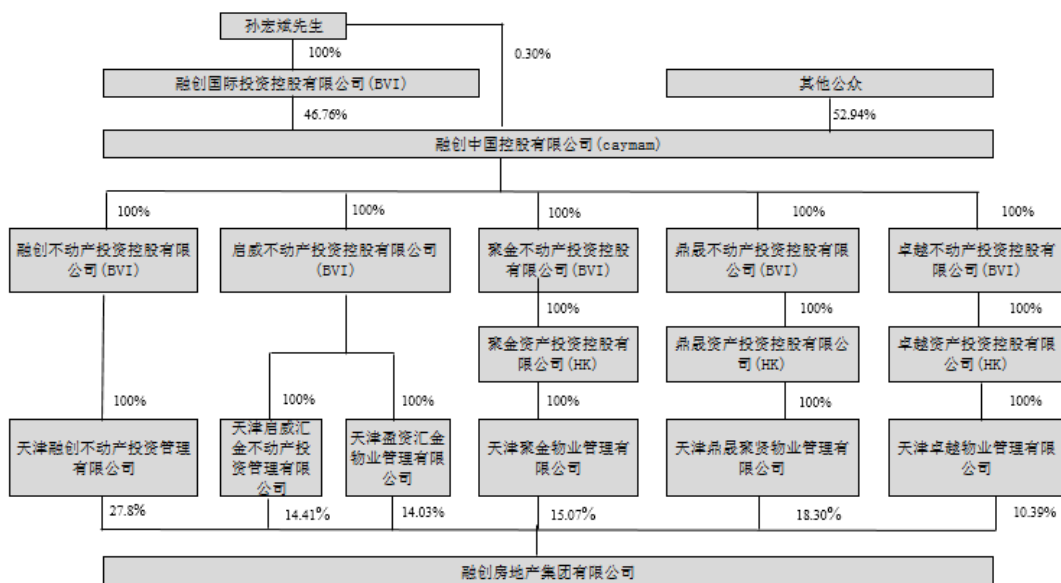
截至募集说明书签署之日，发行人的实际控制人为孙宏斌先生。孙先生通过其全资子公司融创国际投资控股有限公司持有融创中国 46.76%的股份，并直接持有融创中国 0.30%的股份，为融创中国的实际控制人，同时为发行人的实际控制人。

孙宏斌先生，融创中国的创办人、董事会主席、执行董事。孙先生拥有二十多年的房地产行业从业经历，积累了丰富的房地产行业经验。孙先生于 1985 年在清华大学取得工学硕士学位，2000 年在哈佛商学院完成高级管理课程。

截至 2015 年 12 月 31 日，孙宏斌先生除持有融创国际投资控股有限公司 100%股权和融创中国 0.30%股份以外，孙先生还持有的其他主要资产是 Sunco Property Holdings Company Limited Sunco A (BVI) 5.26%的股权。

#### (三) 发行人、发行人控股股东及实际控制人的股权关系

截至 2015 年 12 月 31 日，发行人与控股股东、实际控制人之间的股权关系结构图如下：



## 八、发行人董事、监事、高级管理人员基本情况

### (一) 董事、监事、高级管理人员基本情况及持有发行人证券情况

截至募集说明书签署之日, 发行人董事、监事、及高级管理人员基本情况如下表:

姓名	职务	性别	任期起止时间
汪孟德	董事长兼总经理	男	2014年-2017年
迟迅	董事	男	2009年-2018年
田强	董事	男	2015年-2018年
马志霞	董事	女	2015年-2018年
黄书平	董事	男	2015年-2018年
陈恒六	董事	男	2007年-2016年
刘淑青	监事	女	2009年-2018年
曹鸿玲	财务总监	女	2015年-2018年
薛雯	副总经理	女	2015年-2018年
路鹏	副总经理	男	2015年-2018年

上述董事、监事、高级管理人员及其关联亲属不存在直接持有发行人股权和债券的情况。

### (二) 董事、监事、高级管理人员主要从业经历

#### 1、董事

##### (1) 汪孟德先生, 董事长。

汪先生于二零零六年加入融创中国控股有限公司，现任融创中国行政总裁、本公司总经理兼法定代表人，曾任融创中国财务总监、副总裁及执行总裁。汪先生在加盟融创中国及本公司之前，曾于二零零五年至二零零六年担任顺驰中国控股有限公司运营总监及财务总监、二零零三年至二零零五年任顺驰中国控股有限公司附属公司华东地区总经理。

**(2) 迟迅先生，董事。**

迟先生于二零零四年加入融创中国，现任融创中国执行总裁兼天津区域公司总经理，曾任本公司副总经理及总经理。迟先生在加盟融创中国及本公司之前，任职于多家房地产企业，主要负责项目发展、设计及销售的工作。

**(3) 田强先生，董事。**

田先生于二零零七年加入融创中国，现任融创中国执行总裁兼上海区域公司总经理，曾任天津星美御项目副总经理、苏南区域公司总经理。田先生在加盟融创中国及本公司之前，于二零零二年至二零零七年期间在顺驰中国控股有限公司担任项目销售经理、销售副总经理及总经理。

**(4) 马志霞女士，董事。**

马女士于二零零三年加入融创中国，现任融创中国执行总裁兼首席运营官，主管研发设计、营销及成本管理工作，曾任本公司副总经理及总经理。

**(5) 黄书平先生，董事。**

黄先生于二零零七年加入融创中国，现任融创中国执行总裁兼广深区域公司总经理，曾任融创中国资本运作中心总经理、行政总裁助理、副总裁及首席财务官。黄先生加盟融创中国及本公司前，曾于二零零五年至二零零七年期间担任顺驰中国控股有限公司总裁助理、二零零四年至二零零五年期间担任首创证券有限公司资产管理部项目经理。

**(6) 陈恒六先生，董事。**

陈先生于二零零六年加入融创中国，现任融创中国副总裁兼杭州区域公司董事长。陈先生在加盟本公司之前，曾于联想集团有限公司、中科实业集团（控股）有限公司及新浪网任职。

## 2、监事

### 刘淑青女士，监事。

刘女士于二零零四年加入融创中国，现任融创中国集团本部风险管控中心总经理，主要负责集团内部审计及信息化系统管理工作，曾任本公司财务部经理。

## 3、高级管理人员

### (1) 曹鸿玲女士，财务总监。

曹女士于二零零七年加入融创中国，现任融创中国副总裁兼财务总监，曾任融创中国集团本部财务管理中心和融资管理部总经理，同时自二零一五年初起担任本公司财务总监。曹女士在加盟融创中国及本公司之前，曾任顺驰中国控股有限公司天津区域财务部经理、顺驰中国控股有限公司集团本部财务管理中心经理。

### (2) 薛雯女士，副总经理。

薛女士于二零零四年加入融创中国，现任融创中国副总裁，曾任融创中国集团本部人力行政中心和法律事务部总经理，自二零一五年初起担任本公司副总经理。薛女士在加盟融创中国及本公司之前，曾先后就职于中国华联律师事务所、瑞宁律师事务所，从事职业律师工作。

### (3) 路鹏先生，副总经理。

路先生于二零零三年加入融创中国，现任融创中国副总裁兼集团本部产品中心总经理，同时自二零一五年初起担任本公司副总经理。其曾任重庆奥林匹克花园项目总经理、重庆亚太商谷项目总经理、天津海河大观项目总经理、天津泰达项目总经理。

### (三) 董事、监事、高级管理人员兼职情况

截至本募集说明书签署之日，发行人董事、监事、高级管理人员在其他单位任职情况如下：

姓名	其他单位名称	在其他单位担任的职务
汪孟德	融创中国控股有限公司	执行董事兼行政总裁
迟迅	融创中国控股有限公司	执行董事兼执行总裁
田强	融创中国控股有限公司	执行总裁
马志霞	融创中国控股有限公司	执行总裁兼首席运营官
黄书平	融创中国控股有限公司	执行总裁

陈恒六	融创中国控股有限公司	副总裁
刘淑青	融创中国控股有限公司	风险管控中心总经理
曹鸿玲	融创中国控股有限公司	副总裁兼财务总监
薛雯	融创中国控股有限公司	副总裁
路鹏	融创中国控股有限公司	副总裁

## 九、发行人主营业务情况

### （一）发行人的主营业务及所属行业

根据 2011 年第三次修订的《国民经济行业分类》（GB/T4754-2011）的行业划分标准和中国证监会 2012 年 10 月 26 日颁布的《上市公司行业分类指引》（2012 年修订），发行人属于“K70-房地产业”。

发行人营业执照载明的经营范围：房地产开发及商品房销售；物业管理；室内外装饰；自有房屋租赁；房地产信息咨询（不含中介）；企业管理信息咨询服务；建筑材料批发兼零售；货物进出口（国家法律法规禁止的除外）。

目前发行人的主营业务包括房地产开发及商品房销售。

### （二）发行人所处行业分析

#### 1、房地产行业概况

房地产行业是指从事房地产投资、开发、经营、管理和服务等经济活动的企业及相关经济主体构成的产业，主要提供商业性房地产投资开发、经营管理等产品和服务。

改革开放后，特别是 1998 年进一步深化城镇住房制度改革以来，伴随着我国工业化、城镇化进程加快，我国的房地产业得到了快速发展，2002-2015 年，全国房地产开发投资完成额从 7,790.92 亿元提高到 95,978.85 亿元，年均增长率为 23.28%；同期，全国商品房竣工面积从 32,522.81 万平方米增加至 2015 年的 100,039.10 万平方米，年均增长率为 9.82%；全国商品房销售面积从 26,808.29 万平方米上升至 128,494.97 万平方米，年均增长率为 13.95%。

房地产行业是一个具有高度综合性和关联性的行业，其产业链较长、产业关联度较大，横跨生产、流通和消费三大领域，对钢铁、水泥、有色金属、建材、化工、机械、建筑施工、装修、电器、家具、园林绿化等 50 多个行业有带动作用，在整个国民经济体系中处于先导性、基础性的地位，是我国的支柱产业和主



要的经济增长点。跟据国家统计局统计，2015 年我国房地产开发投资占全社会固定资产投资比重为 17.40%，商品房销售额在国内生产总值中占比 12.90%。房地产行业已成为拉动固定资产投资、促进消费升级和扩大内需的重要力量。

近年来，中国房地产行业逐步转向规模化、品牌化和规范化运作，房地产业的增长方式正由偏重速度规模向注重效益和市场细分转变，从主要靠政府政策调控向依靠市场和企业自身调节的方式转变。目前，房地产业呈现以下特征：

第一，行业内的并购重组已成趋势。长期以来，房地产行业集中度偏低，随着行业增速放缓，而传统的地产开发业务已经不可能维持高速增长，众多优质房地产企业积极参与并购重组或者新型的参股模式，积极寻找新的利润增长点，导致房地产行业的并购重组明显加速。根据 wind 数据库统计，2013 年房地产行业并购交易数目为 191 起，交易总价值 1,172.10 亿元。2015 年房地产并购交易数目为 353 起，交易总价值 2,916.99 亿元。2013 年至 2015 年，房地产并购交易数目年均增长率 25.95%，交易总价值年均增长率 57.76%。

第二，房地产企业跨区域化发展。由于规模、资金、管理等条件的约束，我国房地产企业过去大多为本地化经营，集中发展各自属地市场，较少涉足其他地区。近年来，随着房地产市场的发展，出现了一批实力较强的大型企业。这些企业凭借自身的实力、品牌和多年积累的运作和管理经验，不断进行跨区域战略布局，打开了房地产市场发展新局面。

第三，房地产与资本市场的关系更加紧密。房地产属于资金密集型行业，行业的发展依赖金融支持。长期以来，由于我国金融市场发展滞后以及房地产调控导致的金融政策限制，资本市场与房地产市场的脱节，房地产企业缺乏在公开市场的融资渠道和手段，仍然以银行、信托贷款等间接渠道为主要融资方式，导致房地产行业面临融资难和融资贵的问题。随着我国金融市场的完善和金融产品的日益丰富，以及国家对房地产行业的调控政策逐步放松，房地产业与资本市场的紧密度已得到提升，包括股票、债券和资产支持证券在内的资本市场工具将为房地产业的发展提供强大的资金支持。

## 2、行业政策

随着国民经济持续快速和城镇化进程的加速，我国商品住宅价格在过去十年迅速攀升，已经成为影响经济健康发展和民生福祉的重要因素。国家多次通过调

控地产行业的发展速度达到规范房地产市场、稳定经济增速、促进社会和谐的目的。

近年来国务院颁布的全国房地产调控政策摘要见下表：

时间	名称	主要内容
2009/12/14	国四条	增加普通商品住房的有效供给；要继续支持居民自主和改善性住房消费，抑制投资投机性购房，加大差别化信贷政策执行力度；要加强市场监管；要继续大规模推进保障性安居工程建设。
2010/01/10	国十一条	严格二套房贷款管理，首付不得低于40%，加大房地产贷款窗口指导。
2010/04/17	国十条	对购买首套自住房且套型建筑面积在90平方米以上的家庭，贷款首付款比例不得低于30%；对贷款购买第二套住房的家庭，贷款首付比例不得低于50%，贷款利率不得低于基准利率的1.1倍；商品住房价格过高、上涨过快、供应紧张的地区，商业银行可根据风险状况，暂停发放购买第三套及以上住房贷款；对不是当地户籍和不能提供当地1年以上纳税证明的，商业银行对其停发贷款；明确10年底完成建设300万套保障性住房的目标。
2010/09/29	“9.29”新政	房价过高、上涨过快、供应紧张的城市，要在一定时间内限定居民家庭购房套数；要完善差别化的住房信贷政策，对贷款购买商品住房，首付款比例调整到30%及以上，各商业银行暂停发放居民家庭购买第三套及以上住房贷款，要加强对消费性贷款的管理，禁止用于购买住房。
2011/01/26	新国八条	落实地方政府责任，各地要确定价格控制目标并向社会公布；加大保障性安居工程建设力度；对个人购买住房不足5年转手交易的，统一按销售收入全额征税；贷款购买第二套住房的家庭，首付款比例不低于60%；贷款利率不低于基准利率的1.1倍；对已有1套住房的当地户籍居民家庭、能够提供当地一定年限有效证明的非当地户籍居民家庭，限购1套住房；对已拥有2套及以上住房的当地户籍居民家庭、拥有1套及以上住房的非当地户籍居民家庭、无法提供一定年限有效证明的非当地户籍居民家庭，暂停在本行政区域内向其售房。
2013/02/20	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，对出售自有住房按规定应征收的个人所得税，应依法严格按转让所得的20%计征；增加普通商品住房及用地供应，原则上2013年住房用地供应总量应不低于过去5年平均实际供应量；加快保障性安居工程规划建设，全面落实2013年城镇保障性安居工程基本建成470万套，新开工630万套的任务；加强市场监管和预期管理；加快建立和完善引导房地产市场健康发展的长效机制。

近年来其他全国房地产调控政策摘要见下表：

时间	发布机构	主要内容
2011/05/01	国家发改委	《商品房销售明码标价规定》：商品房销售要实行一套一标价，并明确公示代收代办收费和物业服务收费，商品房经营者不得在标价之外加收任何未标明的费用。
2011/09/13	财政部 国家发改委	《新兴产业创投计划参股创业投资基金管理暂行办法》明确：中央财政资金可通过直接投资创业企业、参股创业投资基金等方式，培育和促进新兴产业发展。办法同时要求资金不得投资于已上市企业；不得从事房地产；不得投资于股票、期货。

时间	发布机构	主要内容
2011/09/19	国务院会议	继续大力推进保障性安居工程特别是公租房建设, 加快实现住有所居的目标。政府明确提出公租房面向城镇中等偏下收入住房困难家庭、新就业无房职工和在城镇稳定就业的外来务工人员, 以小户型为主, 单套建筑面积以40平方米为主; 继续安排廉租房、经济适用房和限价商品房建设, 加快实施棚户区改造, 加大农村危房改造力度。逐步实现廉租房与公租房统筹建设、并轨运行。
2012/01/10	住房信息系 统联网	住建部启动的全国40个城市的个人住房信息系统的建设工作将在年底前完成。该40个城市包括省会城市, 计划单列城市, 及一批大型的地级市。
2012/07/19	国土部、住 建部	《关于进一步严格房地产用地管理巩固房地产市场调控成果的紧急通知》: 坚持房地产市场调控不放松, 不断巩固调控成果, 坚决防止房价反弹。各地要严格执行房地产市场调控政策, 不得擅自调整放松要求。已放松的, 要立即纠正。
2014/09/30	人民银行、银 监会	《关于进一步做好住房金融服务工作的通知》: 对拥有1套住房并已结清相应购房贷款的家庭, 银行业金融机构执行首套房贷款政策。
2015/3/30	人民银行、住 建部、银监会	《关于个人住房贷款政策有关问题的通知》: 对拥有一套住房且房贷未结清的家庭购二套房、拥有一套住房并已结清贷款的家庭, 再次申请住房公积金、使用住房公积金贷款购买首套房三者情况的首付比例进行了下调。
2015/3/30	财政部	《关于调整个人住房转让营业税政策的通知》: 个人住房转让营业税免征年限由5年恢复至2年。
2015/9/1	住建部、财政 部、人民银行	二套房公积金贷款首付比例降低至20%。
2016/2/2	人民银行、银 监会	《关于调整个人住房贷款政策有关问题的通知》: 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, 最低首付款比例调整为不低于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。
2016/2/17	人民银行、住 建部、财政部	《关于完善职工住房公积金账户存款利率形成机制的通知》: 职工住房公积金账户存款利率将统一按一年期定期存款基准利率执行, 目前为1.50%。
2016/2/19	财政部	《关于调整房地产交易环节契税、营业税优惠政策的通知》: 非普通住宅购买首套房契税比例为1.5%, 二套房为2%; 2年以上非普通住房营业税统一减免; 北上广深对于首套房购买非普通住宅契税由3%调降至1.5%。

### 3、全国房地产行业形势

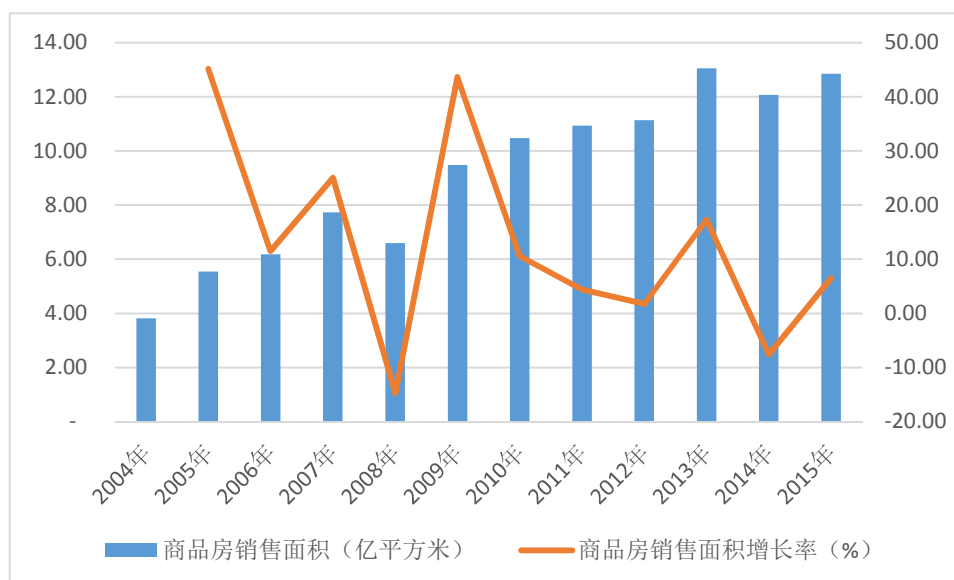
2003年后, 中国房地产行业进入了快速发展阶段, 房地产投资连续十年保持两位数增长率, 住房价格迅速攀升。在此期间, 政府多次出台稳定房价政策。2008年金融危机后, 政府推行经济刺激政策, 放松银根, 住房价格再度持续走高, 房地产市场出现井喷。为抑制房价过快增长, 中央及地方政府推出一系列调控政策, 其后数年, 市场在小幅波动中继续保持较高增速。2003至2015年间, 全国房地产投资额十年复合增长率为19.80%, 商品房年销售面积从3.4亿平方

米增长至 12.9 亿平方米,销售额从 7,956 亿元扩大至 87,281 万亿元。2015 年,全国商品房销售面积为 128,495 万平方米,商品房销售额累计为 87,281 亿元,商品房销售面积和销售金额达到历史交易记录最高。

### (1) 商品房销售面积及销售金额

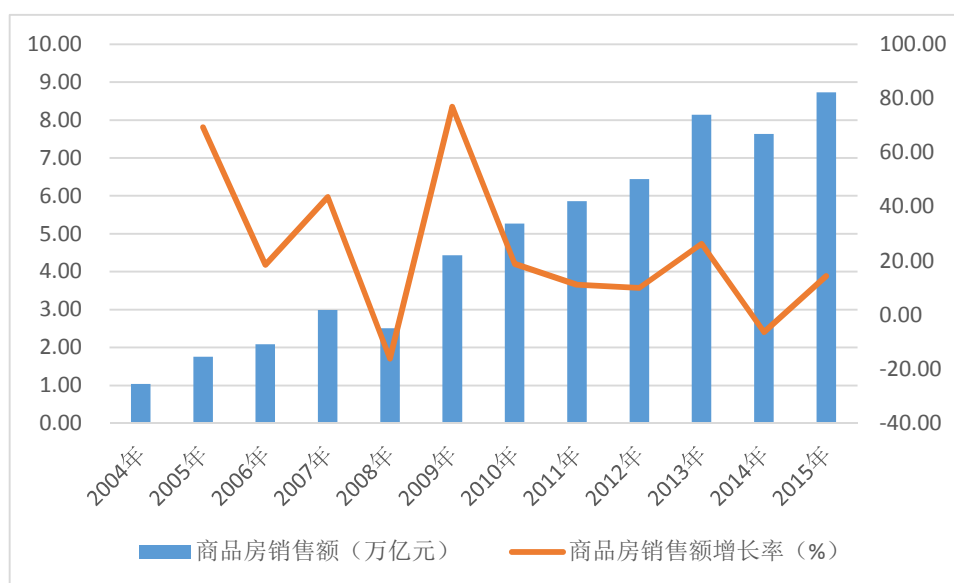
2014 年以来,国内宏观经济增速放缓,居民购房观望情绪上升,房地产销售面积和销售金额均出现同比回落。2014 年,全国商品房销售面积 120,649 万平方米,同比下降 7.6%,商品房销售额 76,292 亿元,同比下降 6.3%。2015 年,由于信贷放宽和政策促进,房地产销售情况出现好转,销售面积和销售金额均呈现出明显回升。2015 年,全国商品房销售面积 128,495 万平方米,同比增长 6.5%,商品房销售额 87,281 亿元,同比增长 14.4%。

近年来全国商品房销售面积情况



资料来源:国家统计局

近年来全国商品房销售额情况

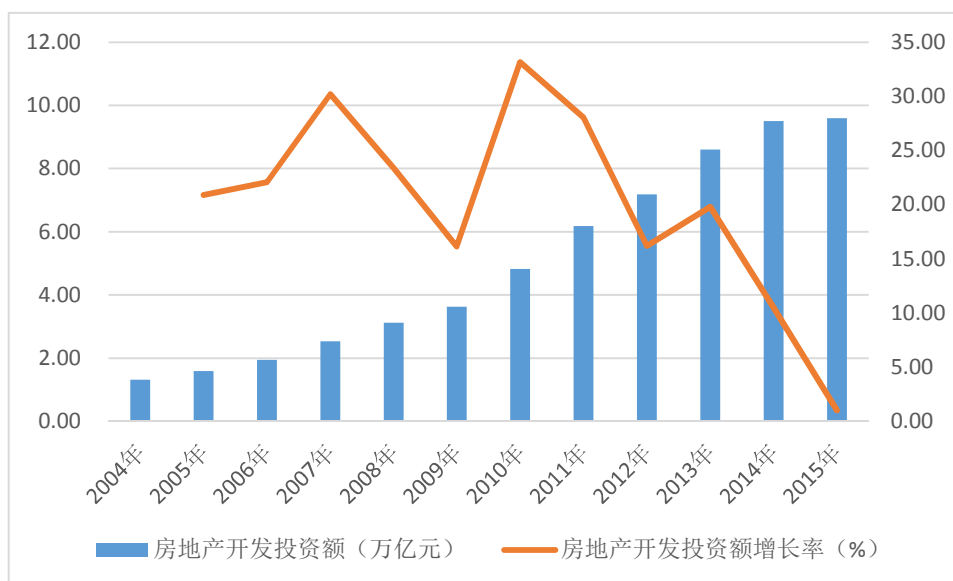


资料来源：国家统计局

## (2) 房地产开发投资

根据国家统计局数据，2013年，全国房地产开发投资8.6万亿元，同比增长19.79%；全国房屋新开工面积20.1亿平方米，同比增长13.46%，较2012年有大幅增长。2014年，全国房地产开发投资9.5万亿元，同比增长10.47%；全国房屋新开工面积为17.96亿平方米，同比下降10.65%。与2013年相比，投资增速和房屋新开工面积均有所下降。2015年，全国房地产开发投资9.6万亿元，同比增长1.1%；全国房屋新开工面积15.45亿平方米，同比下降13.98%。投资增速及房屋新开工面积均呈现下降趋势。房地产开发投资额增速自2012年以来呈现波动下降趋势，反映出我国房地产行业在近10年的高速增长期后逐渐进入平稳发展阶段。

近年来全国房地产开发投资额情况



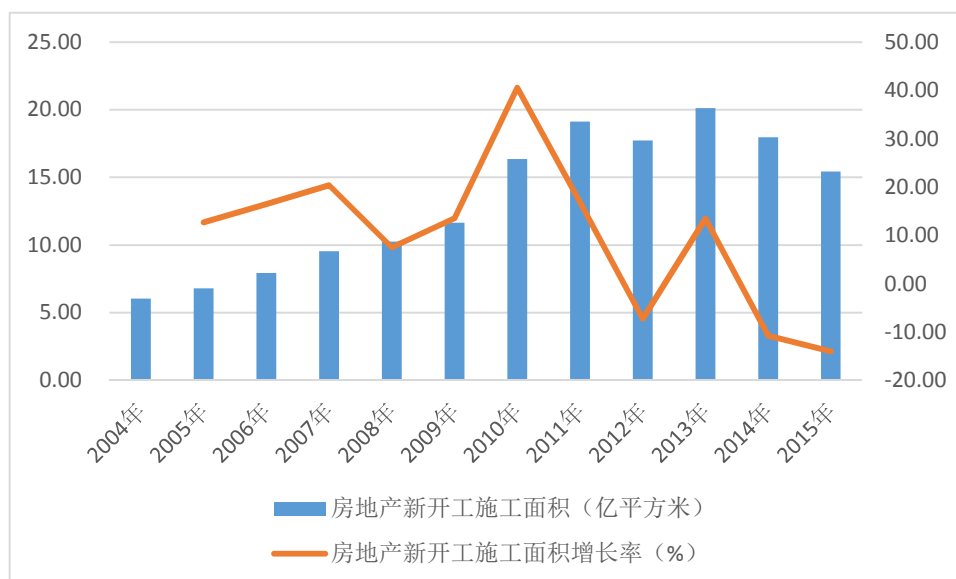
资料来源：国家统计局

### (3) 新开工施工面积及竣工面积

2014 年全年房地产新开工施工面积为 17.96 亿平方米，同比下降 10.7%，房地产竣工面积为 10.74 亿平方米，较 2013 年增长 5.9%。

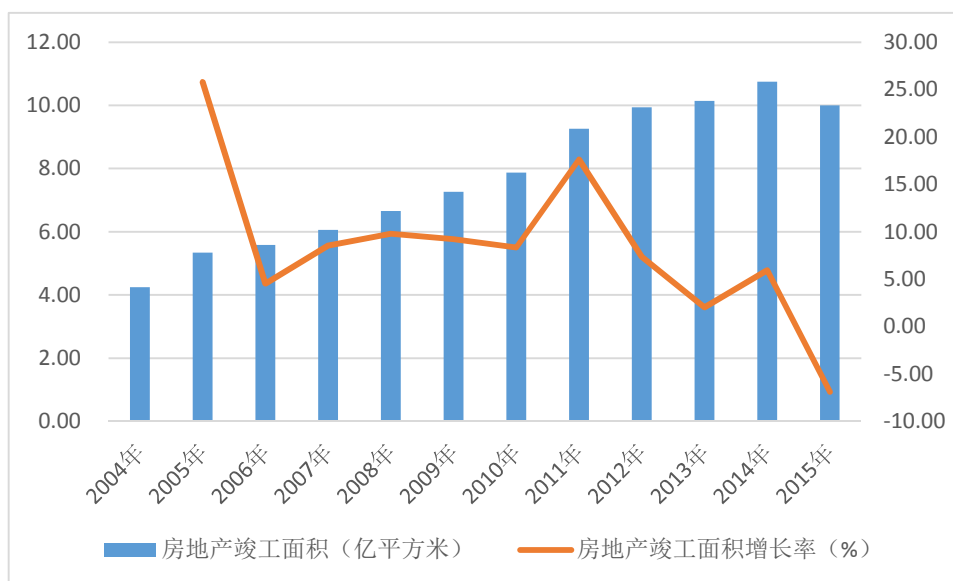
2015 年全年房地产新开工施工面积为 15.45 亿平方米，同比下降 14.00%，房地产竣工面积为 10.00 亿立方米，较 2014 年下降 6.9%。

近年来全国房地产新开工施工情况



资料来源：国家统计局

近年来全国房地产竣工情况

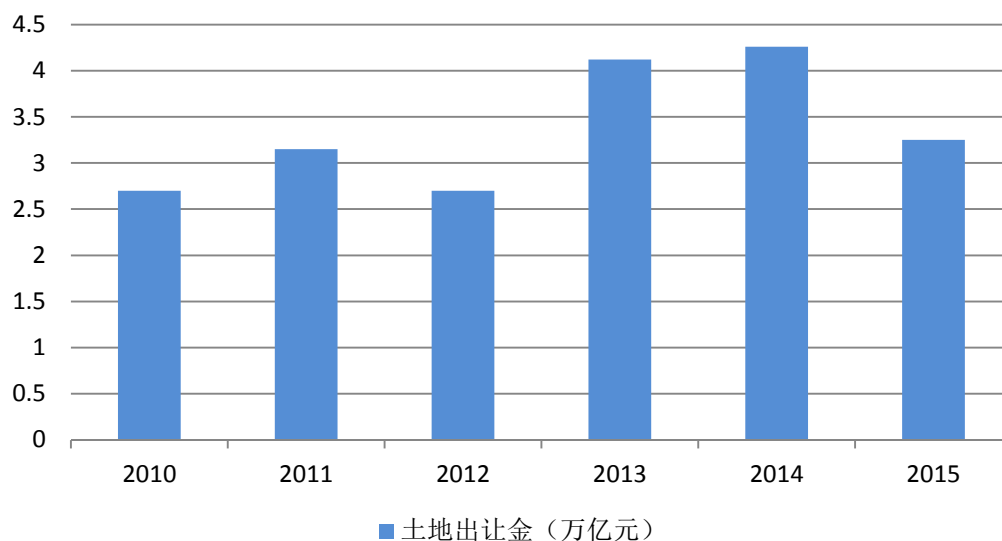


资料来源：国家统计局

#### （4）土地出让金收入

2011 年开始，受国家对房地产企业的调控政策影响，土地市场呈现出低迷态势，但当年全国土地出让收入却仍高达 3.15 万亿元，创历史新高，北京、上海等地进入土地收入“千亿俱乐部”。2012 年全国土地市场整体供求呈进一步下降趋势，土地出让金降至 2.7 万亿元，随着三、四线城市库存日益饱和，房企逐渐回归一、二线城市。受供应量增加影响，2013 年土地成交量较 2012 年增幅较明显，重点城市“地王”频出，住宅类用地与商办类用地表现强势，当年土地出让金总额增至 4.12 万亿元，增幅近 50%；2014 年房地产市场受调控影响有所收缩，但全国土地出让金仍小幅增长至 4.26 万亿元，创下历史新高，显示出房地产企业对后市依然看好。由于 2014 年房地产销量下滑，2015 年“去库存”成为行业首要政策目标，土地成交量因而下降，2015 年全国土地出让金 3.25 万亿元，同比下降 23.71%，土地市场区域分化明显，一线城市以及重点二线城市的土地市场进一步上升，三、四线城市土地市场仍处在调整期。

## 近年来全国土地出让金情况



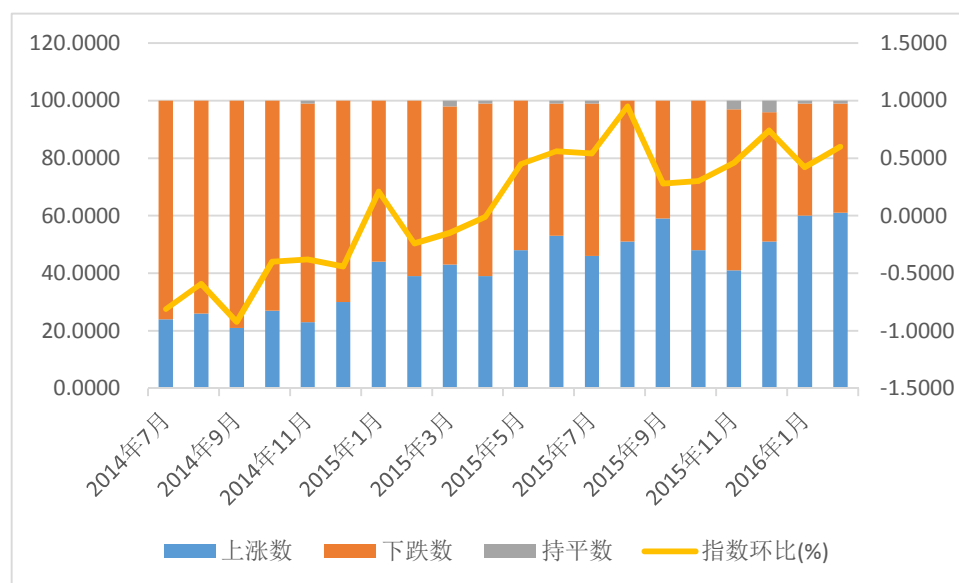
数据来源：财政部

## (5) 商品房销售价格

2014 年上半年,在宏观经济下行和房地产调控政策效果显现的双重压力下,全国百城住宅价格指数环比增幅逐月下行,5 月份房价下跌的样本城市数首次超过上涨的样本城市数,价格指数环比开始为负。

自 2014 年三季度至 2015 年 5 月,受到限购、限贷政策放松以及人民银行连续降息等多种因素刺激,全国百城住宅价格指数跌幅逐渐缩小,2015 年 5 月该指数止跌回升。

## 百城住宅价格指数



数据来源：Wind 资讯



#### 4、行业竞争格局

从 2003 年至今，房地产行业不断成熟，整体呈现业绩持续增长，企业分化加剧，行业集中度不断提高的发展态势。

#### 2016年发布中国房地产企业500强前十名

排名	企业名称	排名	企业名称
1	万科企业股份有限公司	6	碧桂园控股有限公司
2	恒大地产集团	7	<b>融创中国控股有限公司</b>
3	绿地控股集团有限公司	8	龙湖地产有限公司
4	保利房地产（集团）股份有限公司	9	华夏幸福基业股份有限公司
5	中国海外发展有限公司	10	广州富力地产股份有限公司

资料来源：中国房地产研究会、中国房地产业协会、中国房地产测评中心

房地产行业龙头企业在竞争中具有明显的优势：（1）研究和管理能力强，能够对市场机遇和风险进行判断，制定合理的发展战略并有效执行；（2）资本实力雄厚，抗周期性风险能力强；（3）融资渠道和成本占优，对优质地块的竞争力突出；（4）土地储备丰富，保证了业务的可持续发展；（5）品牌知名度高，在产品定价和销售方面优势明显；（6）业务跨地区分布，可以平衡和对冲区域性政策和市场风险。

凭借各方面的竞争优势，大型房地产企业以超越行业平均增速的水平增长；而中小公司则由于综合竞争实力较弱，所面临的生存和发展压力增大，生存空间被日益压缩。中国房地产行业竞争的态势已经趋于固化，出现了明显的强者恒强的局面，行业洗牌加速。

2015 年房地产行业集中度进一步提高，前 10 名企业和前 20 名企业销售额占比分别提高到 17.05%和 23.06%，较 2010 年分别提高了 6.92 个和 8.82 个百分点；前 10 名和前 20 名房地产企业销售面积占比分别达到 11.41%和 14.75%，较 2010 年分别提高了 6.31 个和 7.66 个百分点。

#### 2010~2015年前20名房地产企业销售额和销售面积占比情况

项目	2010 年	2011 年	2012 年	2013 年	2014 年	2015 年
前 10 大企业销售额占比	10.13%	10.43%	12.76%	13.27%	16.92%	17.05%
前 20 大企业销售额占比	14.24%	14.54%	17.62%	18.25%	22.79%	23.06%
前 10 大企业销售面积占比	5.10%	5.73%	7.72%	8.37%	8.79%	11.41%
前 20 大企业销售面积占比	7.09%	6.72%	10.38%	11.12%	13.56%	14.75%

资料来源：中国房地产测评中心

## 5、房地产行业发展趋势

受益于人口红利和经济增长推动的需求上升和住房货币化改革等政策红利带来的需求释放,中国房地产市场在过去十几年间经历了高速增长;然而近年来,尽管中国经济仍将保持中高速增长、城镇化仍将继续推进,但人口红利的衰减和中国经济进入新常态带来的宏观经济下滑仍将使得地产行业面临调整局面和不断分化的趋势。

### (1) 城镇化成为房地产行业未来发展的驱动力

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。根据 2015 年国家统计局的数据,中国当前城镇化水平为 56.1%,正处于城镇化水平 30%-70%的加速发展阶段。同期美国、英国、德国的城镇化率分别为 83%、80%、74%,我国城镇化水平依然存在较大提升空间,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。

### (2) 经济新常态下,房地产行业整体增速将放缓

展望未来,我国房地产业正在进入过渡期。过渡期的两大市场特征分别是投资增速放缓和价稳量增。2013 年全国房地产开发投资增速为 19.79%,2014 年增速为 10.5%,同比回落 9.3 个百分点,2015 年增速为 1.1%,同比回落 9.4 个百分点,低于 2000 年到 2011 年繁荣期的水平(平均 25.69%左右)。

未来,中国宏观经济将进入新常态,表现在经济增长速度下降,同时从粗放型增长抓向质量效益型增长。但城镇化水平的提高、人均收入增长和居住条件改善的需求仍将为行业的健康发展提供支撑。在这样的经济发展新格局下,预计房地产市场虽然将告别高速增长的阶段,但仍有望获得长期稳定的发展。

### (3) 房地产行业进入分化和整合的阶段

虽然房地产行业整体增长趋缓,但是市场却不断分化,不同城市,不同企业的表现分化日益明显:在不同城市,拥有人口汇聚能力的一二线核心城市核心区域供求关系保持健康,仍有较大的发展空间,而土地供应量大、人口增长缓慢或净流出的三四线城市房地产市场将承受巨大压力;不同的企业经营表现也越来越分化,主要资产在一二线核心城市的房企经营表现和发展潜力明显好过布局在三四线城市的房企,另外,由于融资和品牌的优势,经营规模较大的房企的经营表

现也将继续优于小型房企。

未来,行业的不断分化也将引发行业更多的并购和整合,行业集中度将不断提升,对于资金充裕、资产优良的中大型房企来讲,未来也将有更多的并购机会,有更好的发展空间。

### (三) 发行人面临的主要竞争状况、经营方针及战略

#### 1、主要竞争状况

##### (1) 发行人所处行业地位

公司自成立以来,秉持“区域聚焦和高端精品”的发展战略,业务规模迅速扩大。公司的管理团队拥有超强的执行力,成功运作了“西山壹号院”、“海逸长洲”、“时代奥城”、“王府壹号”、“奥林匹克花园”、“玖玺台”、“玉兰花园”、“河滨之城”等高端房地产项目。2013 年度、2014 年度及 2015 年度,公司总口径合同销售额分别为 427 亿元、504 亿元和 527 亿元,2015 年实现总口径合同销售均价 22,388 元/平方米,成为业内最重要的知名高端房地产开发企业。

公司控股股东融创中国为香港联交所上市公司(股票代码:1918.HK),专业从事住宅及商业地产综合开发,在业内具有较强品牌影响力和竞争力。融创中国从 2010 年上市时年度合约销售额 83.3 亿元,在短短 5 年内,2015 年实现合约销售额 734.6 亿,跃居至全国房企销售排名第九。同时公司的区域聚焦战略得以实现,在所聚焦的城市确定了领先地位:在天津,至 2015 年连续五年销售金额排名第一;在上海,2015 年获房企销售金额第四名,连续三年销售金额排名前五;在重庆,2015 年获房企销售金额第二名,连续三年销售金额排名前三;在北京,连续三年销售金额排名前十;在杭州,连续两年销售金额排名前五;在无锡,连续三年领跑当地楼市。截至 2015 年 12 月末,融创中国共计发展项目 97 个,总建筑面积 4,364 万平米,土地储备 2,720 万平米。融创中国曾先后荣膺“2012 中国最具影响力房地产企业”、“2013 年中国房地产上市公司排行榜第 10 名”、“2014 中国房地产上市公司综合实力 10 强”、“2015 中国房地产开发企业综合实力 10 强”等诸多荣誉,并于 2015 年成为 MSCI 中国指数成分股以及富时香港成分股。

##### (2) 发行人的竞争优势

①公司长期聚焦一二线城市发展已形成行业竞争优势。

公司自成立十多年以来,始终秉持区域聚焦的发展战略,依托现有资源优势,坚持区域深耕战略布局,积极拓展一线和二线重点城市,有效平衡和规避由于房地产业地域性差异所带来的风险。公司持续以合理成本在一二线城市核心区域储备土地资源。目前公司项目主要分布在上海、北京、天津、杭州、重庆、成都、苏州等核心一二线城市,所属土地资源位置优越,主要为住宅和商业项目,产品结构合理,成本优势较为明显,为公司未来持续发展奠定了坚实的基础,在业内具有很强的竞争优势。

②公司拥有打造高端精品的体系能力,并树立了深入人心的高端精品品牌形象。

公司是国内较早专注于中高端商品房开发的企业之一,在中高端房地产项目开发、销售及物业服务等方面积累了丰富的经验。自成立以来,一直坚持“高端精品”的产品定位策略,专注为城市高收入人群提供高端精品住宅。公司在所布局的城市深耕多年,对不同城市不同区域客户的需求有精准的把握,不断打造出满足客户需求的好产品,为客户带来良好的客户体验和服务品质。经过十余年的发展和沉淀,公司已具备打造高端精品的体系能力,交付了诸多广受赞誉的经典项目。例如公司在北京的标杆项目——北京·西山壹号院,于 2011 年荣获了中国地产界最权威的地产年度风云榜所授予的“世界级豪宅中国代表作”。融创天津·海逸长洲,被评为“世界最易居住宅项目”、“2007 年天津 10 大景观项目之一”、“2010 年天津最宜居楼盘”;融创重庆·奥林匹克花园曾荣获“重庆优秀住宅小区全国詹天佑金奖”的荣誉;融创重庆·玖玺台,于 2013 年亦曾荣获“亚洲十大超级豪宅”的荣誉,等等。公司所拥有的打造高端精品的体系能力和深入人心的品牌形象,将有利于其未来持续不断提升其品牌价值和产品溢价能力。

③公司拥有以“聚焦现金流和利润”为核心的高效运营管理能力

公司在过往的发展中,经营规模迅速扩大,成为行业最为主要的高端物业发展商之一。公司在高速增长的同时,也非常注重现金流的安全和盈利能力的提升,对现金流管理稳健,负债率保持下降趋势,盈利能力持续稳定增长。令人瞩目的成绩的取得,除了公司长期坚持发展战略带来的竞争优势之外,也得益于公司长期坚持聚焦现金流和利润的高效运营管控。目前,公司已经形成高效的三级管控体系,紧紧围绕现金流和利润,建立了完善的考核和激励制度。公司所拥有的以聚

焦现金流和利润为核心的高效运营管理能力，为公司未来稳健发展，提供了有力的管理支持。

#### ④公司拥有经验丰富、执行力超强、长期稳定的管理团队

公司主要管理团队拥有房地产行业从业经验逾 15 年，主要团队成员的合作超过了 12 年，是业内知名的理念一致、执行力超强、合作最为稳定的管理团队之一，这是公司发展战略得以高效执行，经营目标不断实现的强有力保证。

## 2、经营方针及战略

公司凭借过去十几年来一直坚持的区域聚焦和高端精品发展战略，以及管理团队准确的市场判断能力、高效的执行力和辛勤付出，使公司很好的应对了市场、政策变化和不确定性，并保持了稳定快速的发展，经营成果的各个方面都取得了较为满意的业绩，行业地位不断提升。公司已经成为房地产行业最重要最具影响力的高端精品物业发展商之一。公司在供求关系健康、未来发展潜力巨大的一二线城市核心城市所拥有的市场领导地位、高端精品品牌形象、充足优质的土地储备和行业经验丰富的管理团队等诸多竞争优势，是公司未来继续保持健康稳定发展的保证。

(1) 公司未来在城市选择上，将继续坚持区域聚焦的发展战略，巩固已形成的优势布局。

一方面，公司继续加强和巩固北京、上海、天津、重庆、杭州已取得的领先地位和竞争优势；另一方面，对刚刚进入不久的南京、武汉、成都等二线重点城市，寻求更多的发展机会并建立优势。同时，公司也将继续审慎的寻求进入新的一线城市和二线核心城市的机会，合理补充优质的土地储备，不断完善公司的区域战略布局。

(2) 公司未来在产品战略上，将继续坚持高端精品战略，全面、系统性提升产品和服务优势，提升品牌溢价能力。

公司坚持做符合当地市场需求的高端精品，要在当地形成良好客户口碑，进一步巩固和提高公司高端精品的品牌形象和影响力。巩固已有的产品营造、品质控制体系，提升园区配套体系；加速落地全产品周期、全生活周期的“臻生活”高端生活价值体系。

(3) 在现金流绝对安全的前提系，实现销售规模较快增长和长期持续的盈

利能力提升。

继续通过坚持高周转的运营模式,持续做好现金流及负债率管理,保证现金流的绝对安全;保持销售规模的较快增长,抓住行业分化整合的机遇,保持并进一步提升行业地位;继续通过获得高质量的土地、不断提升产品溢价能力、并进一步降低融资成本和建造成本,保证公司长期持续的盈利能力不断提升。

#### (四) 发行人主营业务收入构成及主要产品情况

##### 1、发行人报告期内主营业务收入构成

###### (1) 主营业务收入按行业划分

单位:万元

项目	2016年1-3月		2015年		2014年		2013年	
	收入	占比(%)	收入	占比(%)	收入	占比(%)	收入	占比(%)
房地产销售	50,350	95.81	1,079,848	96.01	1,464,029	97.47	2,529,592	98.69
物业管理及其他	2,203	4.19	44,867	3.99	37,945	2.53	33,704	1.31
合计	<b>52,553</b>	<b>100.00</b>	<b>1,124,715</b>	<b>100.00</b>	<b>1,501,974</b>	<b>100.00</b>	<b>2,563,296</b>	<b>100.00</b>

###### (2) 房地产销售收入按区域划分

单位:万元

区域	2016年1-3月		2015年度		2014年度		2013年度	
	收入	占比(%)	收入	占比(%)	收入	占比(%)	收入	占比(%)
北京区域	838	1.67	59,597	5.52	206,350	14.09	603,525	23.86
天津区域	19,770	39.27	173,049	16.03	259,889	17.75	386,677	15.29
上海区域	19,790	39.30	362,657	33.58	586,297	40.05	940,984	37.20
成渝区域	9,952	19.77	484,545	44.87	411,493	28.11	598,405	23.66
合计	<b>50,350</b>	<b>100.00</b>	<b>1,079,848</b>	<b>100.00</b>	<b>1,464,029</b>	<b>100.00</b>	<b>2,529,592</b>	<b>100.00</b>

##### 2、发行人近三年房地产项目开发情况

项目/口径	2015年			2014年			2013年		
	并表口径	权益口径	总口径	并表口径	权益口径	总口径	并表口径	权益口径	总口径
建设项目(个)	12	-	51	12	-	39	18	-	27
施工面积(万平方米)	255	519	1,091	191	418	779	306	301	488
新开工项目(个)	6	-	28	5	-	22	9	-	15
新开工面积(万平方米)	93	334	596	75	240	440	144	142	229
竣工面积(万平方米)	62	177	272	106	165	265	185	171	192

##### 3、发行人近三年经营的房地产项目销售情况

## (1) 公司的房地产项目销售数据

项目/口径	2015 年			2014 年			2013 年		
	并表口径	权益口径	总口径	并表口径	权益口径	总口径	并表口径	权益口径	总口径
达预售项目(个)	23	-	57	20	-	41	19	-	32
协议销售面积(万平方米)	67	158	256	95	140	234	154	144	189
协议销售金额(亿元)	140	337	570	154	270	504	241	288	427
协议销售均价(元/平方米)	21,061	21,266	22,253	16,221	19,288	21,593	15,630	20,002	22,543

注：协议销售是指签订销售协议、预付定金的情况

## (2) 公司经营的房地产项目待售面积情况(截至 2015 年 12 月 31 日)

区域/口径	总可售面积(万平方米)			待售面积(万平方米)		
	并表口径	权益口径	总口径	并表口径	权益口径	总口径
北京区域	58.35	263.70	427.18	0.30	165.51	292.15
天津区域	435.65	525.63	939.71	161.76	247.58	483.15
上海区域	536.13	693.23	888.68	166.13	284.13	401.25
成渝区域	306.30	508.82	1,158.27	35.88	189.35	652.79
杭州区域	66.72	79.12	134.78	57.52	64.19	88.38
其他区域	-	80.25	169.74	-	78.91	166.83
合计	1,403.14	2,150.75	3,718.37	421.59	1,029.66	2,084.56

## 4、发行人土地储备情况(截至 2015 年 12 月 31 日)

单位：万平方米

区域/土地储备	并表口径	权益口径	总口径
北京区域	0.40	203.15	362.24
天津区域	203.98	293.75	539.52
上海区域	219.26	365.75	474.52
成渝区域	43.63	287.08	459.97
杭州区域	78.04	89.65	113.06
其他区域	0.00	81.98	173.35
合计	545.31	1,321.37	2,122.67

## (五) 主要产品情况或服务上下游产业链情况及经营资质情况

目前发行人的主营业务包括房地产开发及商品房销售。发行人所处的房地产行业是我国国民经济的重要组成部分，上游产业有建筑施工、建材、钢铁、水泥等行业；下游产业有装饰、装修业、电气家具业、旅游、园林业、运输业、商业等行业。

## 1、发行人供应商情况

发行人主要供应商均为建筑类企业，2013-2015 年及 2016 年 1-3 月前五大

供应商合计采购金额分别为 191,633 万元、102,478 万元、126,082 万元及 52,635 万元，占当年总采购额比例分别为 23.12%、25.20%、26.67%及 37.27%。

## 2、发行人客户情况

发行人主要客户为个人购房者。

## 3、发行人及其控股子公司拥有的房地产开发资质情况

截至募集说明书签署之日，发行人拥有《房地产开发企业资质证书》壹级资质，其合并范围内存在正在开发建设项目的项目公司均持有房地产开发资质等级证书，具备相应的房地产开发资质。

# 十、发行人法人治理结构及合规、经营管控情况

## （一）发行人法人治理结构

根据《公司法》、《公司章程》和其他有关法律法规的规定，公司建立了较为完善的法人治理结构，设立了股东会、董事会、监事和经营管理机构，明确了决策、执行、监督等方面的职责权限，形成科学有效的职责分工和制衡机制。

股东会是公司权力机构，董事会是公司的常设决策机构，董事会向股东会负责，对公司经营活动中的重大事项进行审议并做出决定，或提交股东会审议。目前公司董事会由 6 名董事组成。

公司的日常经营活动和管理机构由总经理负责。公司总经理由董事会聘任，目前公司董事长兼任公司总经理。总经理在董事会的领导下，全面负责公司的日常经营管理活动，组织实施董事会决议。

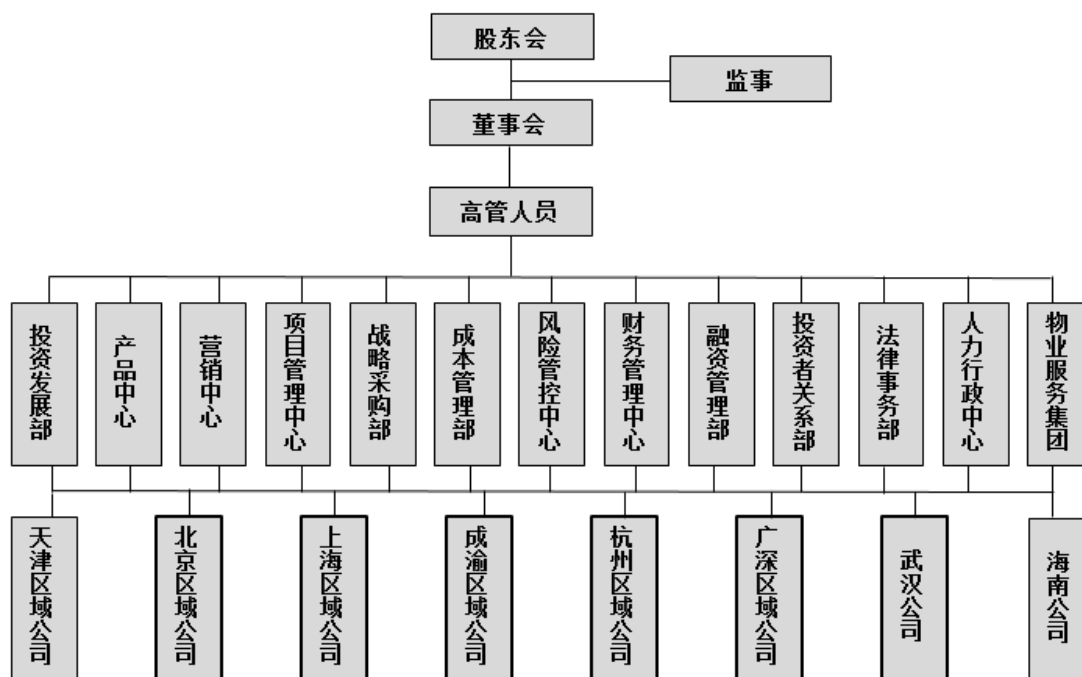
公司不设监事会，设监事 1 名，负责公司的监督机构，负责对公司董事、高级管理人员的行为及公司财务及运营方面进行监督。

总体看，公司法人治理结构完善，董事会的工作流程规范，在实际工作中认真贯彻执行，实际运行情况良好。

## （二）发行人组织架构及独立经营情况

根据发行人法人治理结构和公司章程规定，在结合实际情况的基础上，公司设置了相关的业务管理部门，公司的组织架构如下图所示：





注：成渝区域公司运营管理重庆、成都项目；上海区域公司运营管理上海、南京、苏州、无锡、常州、宜兴项目；杭州区域公司运营管理杭州、合肥、宁波项目。

公司自成立以来，按照《公司法》、《证券法》等法律、法规和《公司章程》的要求规范运作。截至募集说明书签署日，公司拥有完整的组织机构和业务操作团队，负责本公司的整体经营，财务核算独立，各项资产权属明确清晰。

### （三）发行人执行国务院房地产调控政策规定及合法合规情况

#### 1、发行人执行国务院房地产调控政策规定情况

##### （1）发行人不存在炒地行为

依据《国务院办公厅关于促进房地产市场平稳健康发展的通知》（国办发[2010]4号）第六条、《国务院关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》（国发[2010]10号）第（八）条、《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》（国办发[2011]1号）第五条的相关规定，本公司对报告期内及报告期期后（2016年1月1日至2016年4月1日）的房地产业务是否存在炒地行为进行了专项自查。

经自查，本公司及合并范围内子公司于报告期内房地产业务不存在炒地行为，不存在因炒地行为而被国土资源部门处罚的情形，亦不存在因炒地行为正在被（立案）调查的情况。

## （2）发行人不存在闲置土地行为

根据《中华人民共和国城市房地产管理法》（2007 年修正）、《国务院关于促进节约集约用地的通知》（国发[2008]3 号）、《闲置土地处置办法》（国土资源部令第 53 号）以及《监管政策》的相关规定，本公司对报告期内及报告期期后（2016 年 1 月 1 日至 2016 年 4 月 1 日）的房地产业务是否存在闲置土地行为进行了专项自查。

经自查，本公司及合并范围内子公司于报告期内房地产业务不存在闲置土地行为，不存在因闲置土地行为而被国土资源部门处罚的情形，亦不存在因闲置土地行为正在被（立案）调查的情况。

## （3）发行人不存在哄抬房价、捂盘惜售行为

根据《国务院办公厅关于促进房地产市场平稳健康发展的通知》（国办发[2010]4 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》（国办发[2013]17 号）的相关规定，本公司报告期内及报告期期后（2016 年 1 月 1 日至 2016 年 4 月 1 日）的房地产业务是否存在哄抬房价、捂盘惜售行为进行了专项自查。

经自查，本公司及合并范围内子公司在商品房项目销售中，均按照有关房屋管理部门要求，安装了与有关部门联网的电子销售系统，并在电子销售系统中按照有关部门审批的价格和时间进行销售，均严格执行了商品房明码标价、一房一价规定，不存在捂盘惜售、哄抬房价行为，不存在因捂盘惜售、哄抬房价行为而被有关房屋管理部门处罚的情形，亦不存在因捂盘惜售、哄抬房价行为正在被（立案）调查的情况。

综上所述，本公司及合并范围内子公司在报告期内的房地产开发项目不存在炒地、土地闲置、捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为。

## 2、发行人合法合规情况

报告期内，发行人不存在重大违法违规行为，亦不存在因重大违法违规行为而受到处罚的情况。发行人董事、监事、高级管理人员的任职符合《公司法》及《公司章程》的规定。

## （四）发行人内部管理制度的建立与运行情况

公司通过一系列制度流程的建设，实现对日常业务管理的制度化和规范化，

以保障业务目标有效达成并确保对风险的防范。公司每年定期更新各项管理制度,以不断完善并适应公司业务发展的需要。

### 1、内控管理制度

公司由风险管控中心负责对公司及所辖全资和控股子公司的制度管理、信息化管理、内部审计监察等工作。公司制定了权责体系和制度修订管理制度、内部审计制度、举报投诉制度、审计处罚规定、员工职业道德准则、信息系统流程和权限管理制度等。风险管控中心通过对公司本部职能部门及子公司业务操作和制度执行情况检查、独立审计、以及内外部投诉举报,将审计检查工作结果直接汇报给董事会,以确保审计的独立性和客观性。审计工作在查处问题的同时,还会对公司整体内控制度的建设与完善情况提出建议和要求,预警并防范经营风险。

### 2、财务会计及资金管理制度

公司由财务管理中心和融资管理部负责对公司及所辖全资和控股子公司经营计划、税务、资金、融资审批以及日常会计核算等相关工作的管理。公司根据《会计法》的相关规定,制定了公司内部会计核算手册和各项财务管理规定,从经营计划管理、税务管理、资金划拨管理、融资审批管理、收付款管理、费用预算管理、会计核算等多方面,对内部财务行为进行要求和规范,并作为对公司所辖全资和控股子公司财务人员考核和评价的依据。

### 3、主要业务管理制度

公司针对各项业务,均制定了相应的内部管理制度,包括发展工作管理制度、项目启动会管理制度、销售资源及价格管理制度、目标成本及动态成本管理制度、采购招标管理制度、项目进度计划管理制度、品质检查及验收管理制度、物业管理等等。公司通过上述制度的制定与下发,对所辖全资和控股子公司从项目获取、启动、销售、开发、入住、物业管理等各个业务环节,明确和规范了相应的审批权限、管理要求和工作标准。

### 4、信息披露管理制度

公司由投资者关系部负责对外信息披露管理及与投资者日常沟通工作。本次债券上市发行后,公司将遵循真实、准确、完整、及时的信息披露原则,加强社会公众对公司的监督作用。公司依据《公司法》、《证券法》等相关法律的规定和《债券受托管理协议》的约定,制定了《信息披露与投资者关系管理制度》,通

通过对重大事项信息的披露,以使公司的偿债能力、募集资金使用等情况受到债券持有人、债券受托管理人和股东的监督,防范偿债风险,切实维护广大投资者的利益;同时公司确保加强与投资者和潜在投资者之间的信息沟通,规范投资者的接待和关系维护工作的流程,促进并保障与投资者之间持续良好的关系。

总体来说,公司财务和内控制度比较全面、完善和规范,在防范风险的同时,能够有利于确保各子公司和各业务部门的高效运转。

## 十一、发行人关联交易情况

### (一) 关联方与关联关系

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,公司的关联方及其与公司之间的关联关系情况如下:

#### 1、本公司实际控制人情况

本公司实际控制人为孙宏斌先生。

#### 2、本公司的股东情况

本公司的控股股东为融创中国控股有限公司。

#### 3、本公司的子公司情况

详见本节中“六、(一)发行人在子公司中的权益”部分。

#### 4、本公司的合营和联营企业情况

详见本节中“六、(二)发行人在重要合营或联营企业中的权益”部分。

#### 5、其他关联方情况

截至 2016 年 3 月 31 日,本公司其他关联方情况如下表所示:

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
融创不动产投资控股有限公司	受同一控制人控制
易胜控股有限公司	受同一控制人控制
Lead Sunny Investments Limited	受同一控制人控制
天津融创不动产投资管理有限公司	受同一控制人控制
天津启威不动产投资管理有限公司	受同一控制人控制
天津盈资汇金物业管理有限公司	受同一控制人控制
天津聚金物业管理有限公司	受同一控制人控制
天津卓越物业管理有限公司	受同一控制人控制
天津鼎晟聚贤物业管理有限公司	受同一控制人控制
天津融创鼎晟置地有限公司	受同一控制人控制

天津融创汇杰置地有限公司	受同一控制人控制
天津融政投资有限公司	受同一控制人控制
重庆融创世锦置业有限公司	受同一控制人控制
重庆融创启洋置业有限公司	受同一控制人控制
杭州融创绿城房地产开发有限公司	受同一控制人控制
杭州富阳融创置业有限公司	受同一控制人控制
上海新富港房地产发展有限公司	受同一控制人控制
上海丰明房地产发展有限公司	受同一控制人控制
丰盛地产发展(上海)有限公司	受同一控制人控制
上海御江物业管理有限公司	受同一控制人控制
上海名翔物业管理有限公司	受同一控制人控制
上海鼎晟物业管理有限公司	受同一控制人控制
苏州绿城御园房地产开发有限公司	受同一控制人控制

## (二) 关联方交易

### 1、应收项目

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
合营公司	1,545,951	969,374	1,008,799	785,919
联营公司	66,042	38,078	86,077	83,544
同一控制下关联方	47,204	17,498	21,805	156,817
控股股东	-	22,000	-	-
<b>合计</b>	<b>1,659,197</b>	<b>1,046,951</b>	<b>1,116,681</b>	<b>1,026,280</b>

### 2、应付项目

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
合营公司	823,929	1,039,235	497,620	197,681
联营公司	385,885	469,925	601,284	315,952
同一控制下关联方	686,868	697,633	979,725	82,753
<b>合计</b>	<b>1,896,682</b>	<b>2,206,793</b>	<b>2,078,629</b>	<b>596,386</b>

## (三) 关联交易决策

发行人与关联方之间业务的定价，由双方参照市场价格，遵照公平、公正的市场原则协商确定。公司在审议关联交易事项时，遵守以下原则：符合国家的法

律、法规及有关规定；详细了解交易标的真实状况；充分论证此项交易的合法性、合规性、必要性和可行性；根据充分的定价依据确定交易价格。股东会最终决定公司与关联方之间的任何重要交易，或该等重要交易的任何修订或改变。

## 十二、发行人关联方担保情况

### （一）发行人资金违规占用情况

发行人在报告期内不存在资金被控股股东、实际控制人及其控制的其他企业违规占用的情况。

### （二）发行人对关联方的担保情况

截至 2016 年 3 月 31 日，发行人为关联方提供担保的情况如下表所示：

单位：万元

项目	担保余额
合营公司	864,893
联营公司	53,391
同一控制下关联公司	328,020
合计	<b>1,246,304</b>

## 第四节 财务会计信息

本节的财务数据及相关分析反映了本公司最近三年的财务状况、经营成果和现金流量。

本公司 2013 年度、2014 年度及 2015 年度财务报告根据《企业会计准则》的规定编制，其中，公司聘请瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）对截至 2012 年 12 月 31 日、2013 年 12 月 31 日、2014 年 12 月 31 日的 3 个会计年度财务报告进行了审计，并出具了瑞华审字[2015]02230020 号标准无保留意见的审计报告；公司聘请普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）对截至 2015 年 12 月 31 日的 1 个会计年度财务报告进行了审计，并出具了普华永道审字[2016]24848 号标准无保留意见的审计报告。公司出具的 2016 年 1-3 月的财务报表及其数据未经审计。

除非经特别说明，募集说明书中引用的 2013 年度的财务会计数据摘自经瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）审计的截至 2013 年 12 月 31 日财务报告的期末财务数据，2014 年度、2015 年度的财务会计数据摘自经普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）审计的截至 2015 年 12 月 31 日财务报告的期初和期末的财务数据。

本章节中，如部分财务数据合计数与各加数直接相加之和在尾数上有差异，则该差异是由于四舍五入造成。

### 一、关于报告期内财务数据调整的说明

需要特别说明的是，普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）对公司 2015 年度的财务报告进行审计中，对本次出具审计报告的期初财务数据较经瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）审计的 2014 年度财务数据进行了如下更正：

(1) 由于控股股东融创中国实施的以股权支付的员工股票期权激励计划中应分摊到本公司的员工福利费用没有反映在公司 2014 年及更早年度财务报表中，因此，普华永道对审计报告中比较期间的 2014 年度财务数据进行了追溯调整，导致公司 2014 年度合并报表中，2014 年 1 月 1 日的未分配利润和资本公积分别减少和增加 11,815 万元，所有者权益总额不变，2014 年度的管理费用和归属于母公司股东的净利润分别增加和减少 3,546 万元，2014 年 12 月 31 日的未分配

利润和资本公积分别减少和增加 15,361 万元，所有者权益总额不变。

(2) 公司将以前年度作为其他业务收入列示和披露的委托贷款利息收入确认为投资收益，普华永道对审计报告中比较期间的 2014 年度财务数据进行了重分类，导致公司 2014 年度合并利润表中其他收入和投资收益分别减少和增加 90,186 万元，净利润及归属于母公司股东的权益保持不变。

考虑到上述第(1)点对 2013 及更早年度财务数据的影响，于募集说明书中，本公司已就经瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）审计的 2013 年度财务会计数据进行了相应更正。该更正导致公司 2013 年度合并报表中，2013 年度的管理费用和归属于本公司所有者的净利润分别增加和减少 3,868 万元，2013 年 12 月 31 日的未分配利润和资本公积分别减少和增加 11,815 万元，所有者权益总额不变。

上述更正已于募集说明书中做相应调整。

## 二、最近三年及一期财务报表

(一) 合并资产负债表、利润表、现金流量表如下：

### 合并资产负债表

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
<b>流动资产：</b>				
货币资金	1,220,805	2,068,210	1,869,959	1,111,264
应收票据	-	20	301	240
应收账款	2,412	5,834	33,613	2,421
预付款项	347,784	317,305	357,909	160,182
其他应收款	1,754,579	1,127,604	1,170,168	1,082,801
存货	4,612,086	3,414,903	2,801,889	3,360,781
一年内到期的非流动资产	-	-	-	-
其他流动资产	-	-	-	-
<b>流动资产合计</b>	<b>7,937,666</b>	<b>6,933,876</b>	<b>6,233,839</b>	<b>5,717,689</b>
<b>非流动资产：</b>				
长期债券投资	-	-	-	-
长期应收款	-	-	-	-
长期股权投资	1,649,488	1,467,444	1,152,775	744,052



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
投资性房地产	-	-	23,900	25,200
固定资产	4,749	5,157	4,114	4,509
在建工程	-	-	-	-
无形资产	58	64	27	51
开发支出	-	-	-	-
商誉	21,745	20,764	12,692	21,263
长期待摊费用	-	-	80	98
递延所得税资产	128,852	124,032	129,524	124,662
其他非流动资产	914,241	472,204	-	-
<b>非流动资产合计</b>	<b>2,719,132</b>	<b>2,089,665</b>	<b>1,323,112</b>	<b>919,835</b>
<b>资产总计</b>	<b>10,656,798</b>	<b>9,023,541</b>	<b>7,556,951</b>	<b>6,637,523</b>
<b>流动负债:</b>				
短期借款	124,780	22,380	233,630	116,391
应付票据	-	9,337	42,086	20,669
应付账款	494,943	565,551	441,244	703,861
预收款项	1,335,569	908,394	654,964	945,861
应付职工薪酬	4,658	16,313	14,851	13,363
应交税费	603,921	621,726	556,691	627,750
应付利息	19,915	13,875	8,521	8,713
应付股利	-	-	-	-
其他应付款	2,268,223	2,432,454	2,444,181	1,204,494
一年内到期的非流动负债	518,900	513,032	371,123	439,582
其他流动负债	-	-	-	-
<b>流动负债合计</b>	<b>5,370,909</b>	<b>5,103,062</b>	<b>4,767,291</b>	<b>4,080,684</b>
<b>非流动负债:</b>				
长期借款	904,697	602,883	792,812	886,750
应付债券	1,596,880	596,700	-	-
长期应付款	-	-	-	-
预计负债	-	-	-	-
递延所得税负债	105,545	105,827	68,565	81,702
其他非流动负债	90,231	77,089	246,129	275,497
<b>非流动负债合计</b>	<b>2,697,353</b>	<b>1,382,499</b>	<b>1,107,506</b>	<b>1,243,949</b>
<b>负债合计</b>	<b>8,068,262</b>	<b>6,485,561</b>	<b>5,874,797</b>	<b>5,324,633</b>
<b>股东权益:</b>				
股本	700,000	700,000	90,000	90,000
资本公积	38,526	38,525	15,361	11,815
盈余公积	124,440	124,440	9,810	-

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
未分配利润	1,654,304	1,616,025	1,286,128	943,194
未确认投资损失	-	-	-	-
归属于母公司股东权益合计	2,517,270	2,478,990	1,401,299	1,045,009
少数股东权益	71,266	58,990	280,855	267,881
<b>股东权益合计</b>	<b>2,588,536</b>	<b>2,537,980</b>	<b>1,682,154</b>	<b>1,312,890</b>
<b>负债和股东权益总计</b>	<b>10,656,798</b>	<b>9,023,541</b>	<b>7,556,951</b>	<b>6,637,523</b>

## 合并利润表

单位：万元

项目	2016年1-3月	2015年度	2014年度	2013年度
<b>一、营业收入</b>	<b>57,706</b>	<b>1,159,780</b>	<b>1,516,564</b>	<b>2,611,223</b>
减：营业成本	51,071	980,160	1,107,331	1,817,211
营业税金及附加	-174	-1,500	138,446	232,149
销售费用	7,481	39,306	45,431	51,195
管理费用	13,166	55,309	49,048	44,801
财务费用	12,426	31,389	50,655	5,933
资产减值损失	-	24,686	11,426	54,310
加：公允价值变动损益	-	-	-1,300	400
投资收益	-7,808	487,697	303,983	17,827
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-11,078	173,542	233,670	11,836
<b>二、营业利润</b>	<b>-34,071</b>	<b>518,127</b>	<b>416,912</b>	<b>423,851</b>
加：营业外收入	63,866	58,588	2,722	5,277
其中：非流动资产处置利得	-	19	48	57
减：营业外支出	485	1,694	819	1,777
其中：非流动资产处置损失	-	54	35	22
<b>三、利润总额</b>	<b>29,311</b>	<b>575,021</b>	<b>418,814</b>	<b>427,351</b>
减：所得税费用	-8,873	99,687	54,274	105,143
加：未确认的投资损失	-	-	-	-
<b>四、净利润</b>	<b>38,183</b>	<b>475,335</b>	<b>364,540</b>	<b>322,208</b>
归属于母公司股东的净利润	38,279	444,527	352,744	315,422
少数股东损益	-96	30,808	11,796	6,786
<b>五、每股收益：</b>	-	-	-	-
（一）基本每股收益	-	-	-	-
（二）稀释每股收益	-	-	-	-
<b>六、其他综合收益</b>	-	-	-	-
<b>七、综合收益总额</b>	<b>38,183</b>	<b>475,335</b>	<b>364,540</b>	<b>322,208</b>
归属于母公司股东的综合收益总额	38,279	444,527	352,744	315,422

项目	2016 年 1-3 月	2015 年度	2014 年度	2013 年度
归属于少数股东的综合收益总额	-96	30,808	11,796	6,786

## 合并现金流量表

单位：万元

项目	2016 年 1-3 月	2015 年度	2014 年度	2013 年度
<b>一、经营活动产生的现金流量</b>				
销售商品、提供劳务收到的现金	488,303	934,414	1,359,656	2,290,788
收到的税费返还	-	-	144	-
收到的其他与经营活动有关的现金	812,100	2,457,734	2,689,070	1,251,477
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>1,300,403</b>	<b>3,392,148</b>	<b>4,048,870</b>	<b>3,542,265</b>
购买商品、接受劳务支付的现金	931,627	638,535	1,101,146	1,192,168
支付给职工以及为职工支付的现金	24,076	62,998	72,405	55,575
支付的各项税费	40,721	162,986	285,496	385,611
支付的其他与经营活动有关的现金	1,882,504	1,933,794	789,656	747,908
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>2,878,926</b>	<b>2,798,313</b>	<b>2,248,703</b>	<b>2,381,262</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>-1,578,524</b>	<b>593,835</b>	<b>1,800,167</b>	<b>1,161,003</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量</b>				
收回投资收到的现金	-	-	-	-
取得投资收益收到的现金	-	40,139	41,278	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回现金净额	31	17,719	223	41,859
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	156,338	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	-	202,873	130,661	78,873
<b>投资活动现金流入小计</b>	<b>31</b>	<b>417,069</b>	<b>172,162</b>	<b>120,732</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付现金	96	1,333	1,814	1,577
投资支付的现金		255,879	400,960	559,305
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	160,381	372,128	-	69,555
支付其他与投资活动有关的现金	442,037	777,119	664,756	262,815
<b>投资活动现金流出小计</b>	<b>602,513</b>	<b>1,406,459</b>	<b>1,067,530</b>	<b>893,252</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-602,482</b>	<b>-989,390</b>	<b>-895,368</b>	<b>-772,520</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量</b>				
吸收投资所收到的现金	2,500	623,000	-	21,400
其中：子公司吸收少数股东权益性投资收到现金	2,500	13,000	-	21,400
取得借款收到的现金	478,380	1,347,381	949,951	1,467,213
发行债券收到的现金	1,000,000	596,400	-	-
收到的其他与筹资活动有关的现金	4,116	63,146	-	101,116
<b>筹资活动现金流入小计</b>	<b>1,487,496</b>	<b>2,629,927</b>	<b>949,951</b>	<b>1,589,729</b>
偿还债务所支付的现金	134,886	1,400,582	939,888	1,479,406
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	16,511	246,525	159,316	136,041

项目	2016年1-3月	2015年度	2014年度	2013年度
其中：子公司支付给少数股东的股利	-	139,880	-	-
支付的其他与筹资活动有关的现金	60,463	418,185	160,937	-
<b>筹资活动现金流出小计</b>	<b>211,860</b>	<b>2,065,292</b>	<b>1,260,141</b>	<b>1,615,447</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>1,275,636</b>	<b>564,635</b>	<b>-310,189</b>	<b>-25,718</b>
四、汇率变动对现金的影响	-	-	-	-
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	<b>-905,370</b>	<b>169,080</b>	<b>594,610</b>	<b>362,765</b>
加：期初现金及现金等价物余额	1,752,785	1,583,705	989,095	626,330
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	<b>847,415</b>	<b>1,752,785</b>	<b>1,583,705</b>	<b>989,095</b>

(二) 母公司资产负债表、利润表、现金流量表如下：

### 资产负债表

单位：万元

资产	2016年3月31日	2015年12月31日	2014年12月31日	2013年12月31日
<b>流动资产：</b>				
货币资金	400,959	693,662	317,631	16,968
应收票据	-	-	-	-
应收账款	-	-	20,586	-
预付款项	5,546	8,875	110,992	7,118
其他应收款	3,203,229	2,109,423	651,093	727,840
存货	4,778	4,824	4,849	7,388
一年内到期的非流动资产	-	-	-	-
其他流动资产	-	-	-	-
<b>流动资产合计</b>	<b>3,614,512</b>	<b>2,816,784</b>	<b>1,105,152</b>	<b>759,315</b>
<b>非流动资产：</b>				
可供出售金融资产	-	-	-	-
长期应收款	-	-	-	-
长期股权投资	1,436,096	1,436,594	1,195,313	1,140,894
投资性房地产	-	-	-	-
固定资产	304	327	346	549
在建工程	-	-	-	-
无形资产	-	4	22	39
开发支出	-	-	-	-
商誉	-	-	-	-
长期待摊费用	-	-	-	-
递延所得税资产	2,782	2,221	2,222	3,426

资产	2016年3月31日	2015年12月31日	2014年12月31日	2013年12月31日
其他非流动资产	-	-	-	-
<b>非流动资产合计</b>	<b>1,439,182</b>	<b>1,439,145</b>	<b>1,197,903</b>	<b>1,144,908</b>
<b>资产总计</b>	<b>5,053,693</b>	<b>4,255,930</b>	<b>2,303,054</b>	<b>1,904,223</b>
<b>流动负债:</b>				
短期借款	4,600	4,600	4,600	4,600
应付票据	-	491	640	-
应付账款	9,209	10,474	12,922	23,958
预收款项	1,579	1,387	188	2,719
应付职工薪酬	468	2,051	137	826
应交税费	-40	1,392	1,184	1,008
应付利息	13,442	13,469	2,645	2,974
其他应付款	1,322,278	1,494,997	1,808,919	1,388,914
一年内到期的非流动负债	-	15,812	90,000	88,500
其他流动负债	-	-	-	-
<b>流动负债合计</b>	<b>1,351,536</b>	<b>1,544,673</b>	<b>1,921,235</b>	<b>1,513,499</b>
<b>非流动负债:</b>				
长期借款	-	-	34,000	141,000
应付债券	1,596,880	596,700	-	-
长期应付款	-	-	-	-
预计负债	-	-	-	-
递延所得税负债	7	4	-	-
其他非流动负债	-	-	-	-
<b>非流动负债合计</b>	<b>1,596,887</b>	<b>596,704</b>	<b>34,000</b>	<b>141,000</b>
<b>负债合计</b>	<b>2,948,424</b>	<b>2,141,377</b>	<b>1,955,235</b>	<b>1,654,499</b>
<b>股东权益:</b>				
股本	700,000	700,000	90,000	90,000
资本公积	4,171	4,171	4,171	4,171
盈余公积	143,095	143,095	28,465	18,655
未分配利润	1,258,004	1,267,287	225,183	136,897
<b>股东权益合计</b>	<b>2,105,270</b>	<b>2,114,552</b>	<b>347,820</b>	<b>249,724</b>
<b>负债及股东权益总计</b>	<b>5,053,693</b>	<b>4,255,930</b>	<b>2,303,054</b>	<b>1,904,223</b>

## 利润表

单位: 万元

项目	2016年1-3月	2015年度	2014年度	2013年度
<b>一、营业收入</b>	<b>4,086</b>	<b>18,834</b>	<b>30,049</b>	<b>38,530</b>
减: 营业成本	153	1,171	567	7,117
营业税金及附加	241	154	814	1,040

项目	2016 年 1-3 月	2015 年度	2014 年度	2013 年度
销售费用	374	613	396	1,135
管理费用	7,216	13,628	446	4,760
财务费用	762	18,552	23,745	30,547
资产减值损失	-	-507	-474	2,330
加：投资收益（损失以“-”号填列）	-5,525	1,155,937	94,605	29,978
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-5,525	61,998	57,086	29,978
<b>二、营业利润</b>	<b>-10,186</b>	<b>1,141,160</b>	<b>99,160</b>	<b>21,579</b>
加：营业外收入	-	5,540	142	854
减：营业外支出	19	28	2	190
其中：非流动资产处置损失	-	-	2	-
<b>三、利润总额</b>	<b>-10,205</b>	<b>1,146,672</b>	<b>99,300</b>	<b>22,243</b>
减：所得税费用	-922	370	1,204	-1,442
<b>四、净利润</b>	<b>-9,283</b>	<b>1,146,302</b>	<b>98,096</b>	<b>23,685</b>
<b>五、每股收益</b>	-	-	-	-
（一）基本每股收益	-	-	-	-
（二）稀释每股收益	-	-	-	-
<b>六、其他综合收益</b>	-	-	-	-
<b>七、综合收益总额</b>	<b>-9,283</b>	<b>1,146,302</b>	<b>98,096</b>	<b>23,685</b>

## 现金流量表

单位：万元

项目	2016 年 1-3 月	2015 年度	2014 年度	2013 年度
<b>一、经营活动产生的现金流量</b>				
销售商品、提供劳务收到的现金	286	22,428	521	569
收到的税费返还	-	-	-	-
收到的其他与经营活动有关的现金	30,076	36,434	444,653	398,309
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>30,362</b>	<b>58,862</b>	<b>445,174</b>	<b>398,878</b>
购买商品、接受劳务支付的现金	1,862	3,270	11,478	11,197
支付给职工以及为职工支付的现金	3,915	4,526	301	646
支付的各项税费	1,458	370	3,518	13,634
支付的其他与经营活动有关的现金	1,292,819	684,109	94,783	88,237
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>1,300,055</b>	<b>692,274</b>	<b>110,080</b>	<b>113,713</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>-1,269,692</b>	<b>-633,413</b>	<b>335,094</b>	<b>285,165</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量</b>				
收回投资收到的现金	-	-	-	27,500
取得投资收益收到的现金	-	24,897	2,667	2,667
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回现金净额	-	-	46	-

项目	2016 年 1-3 月	2015 年度	2014 年度	2013 年度
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	1,000	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	-	13,462	-	-
<b>投资活动现金流入小计</b>	<b>-</b>	<b>39,359</b>	<b>2,713</b>	<b>30,167</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付现金	1	119	100	55
投资支付的现金	5,028	117,975	-	236,296
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	5,029	118,093	100	236,351
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-5,029</b>	<b>-78,735</b>	<b>2,613</b>	<b>-206,184</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量</b>				
吸收投资所收到的现金	-	610,000	-	-
取得借款收到的现金	-	298,812	-	100,000
发行债券收到的现金	1,000,000	596,400	-	-
收到的其他与筹资活动有关的现金	-	-	-	-
<b>筹资活动现金流入小计</b>	<b>1,000,000</b>	<b>1,505,212</b>	<b>-</b>	<b>100,000</b>
偿还债务所支付的现金	17,000	407,000	105,500	270,128
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	981	10,034	24,330	30,435
支付的其他与筹资活动有关的现金	84,430	41,958	-	-
<b>筹资活动现金流出小计</b>	<b>102,411</b>	<b>458,992</b>	<b>129,830</b>	<b>300,563</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>897,589</b>	<b>1,046,220</b>	<b>-129,830</b>	<b>-200,563</b>
<b>四、汇率变动对现金的影响</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	<b>-377,133</b>	<b>334,073</b>	<b>207,877</b>	<b>-121,583</b>
加：期初现金及现金等价物余额	557,627	223,554	15,677	137,260
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	<b>180,494</b>	<b>557,627</b>	<b>223,554</b>	<b>15,677</b>

### 三、最近三年合并报表范围主要变化情况

公司的合并报表范围符合财政部规定及企业会计准则的相关规定。最近三年公司合并范围变化情况如下：

#### （一）2015 年合并报表范围变化情况

2015 年 1-12 月，公司新增 27 家子公司纳入合并范围，同时有 3 家公司不再纳入合并报表范围，具体情况如下：

序号	企业名称	变动情况	变动原因

1	上海融创房地产开发有限公司	新增	投资设立
2	上海融创睿丰投资有限公司	新增	投资设立
3	融创（深圳）房地产有限公司	新增	投资设立
4	深圳市创润房地产有限公司	新增	投资设立
5	武汉融创基业投资控股有限公司	新增	投资设立
6	西安玺旭置业有限公司	新增	投资设立
7	上海鸣晟投资有限公司	新增	投资设立
8	上海顾融置业有限公司	新增	投资设立
9	上海鸣翔投资有限公司	新增	投资设立
10	上海绿城森林高尔夫别墅开发有限公司	新增	收购
11	上海绿城玫瑰园度假酒店管理有限公司	新增	收购
12	上海昊川置业有限公司	新增	收购
13	上海昊州置业有限公司	新增	收购
14	四川宏凌投资有限公司	新增	收购
15	天茂置业（南京）有限公司	新增	收购
16	上海领悟投资管理有限公司	新增	收购
17	上海枫丹丽舍房地产开发有限公司	新增	收购
18	上海融绿启威置业有限公司	新增	收购
19	上海融绿汇谊置业有限公司	新增	收购
20	苏州融鼎置业有限公司	新增	收购
21	成都国嘉志得置业有限公司	新增	收购
22	成都市永平置业有限公司	新增	收购
23	成都众怡房地产开发有限公司	新增	收购
24	成都国嘉中渝置业有限公司	新增	收购
25	成都和佳置业有限公司	新增	收购
26	成都市华汇商业管理有限公司	新增	收购
27	北京中投融创置业有限公司	新增	收购
28	上海华浙外滩置业有限公司	不再纳入合并范围	股权转让
29	天津融创汇凯资产管理有限公司	不再纳入合并范围	股权转让
30	无锡融创绿城湖滨置业有限公司	不再纳入合并范围	修改控制权约定

## （二）2014 年度合并报表范围变化情况

2014 年度，公司新增 10 家子公司纳入合并报表范围，同时有 2 家公司不再纳入合并报表范围，具体情况如下：

序号	企业名称	变动情况	变动原因
1	天津昶晟置业有限公司	新增	投资设立
2	天津鸣泽置业有限公司	新增	投资设立
3	天津腾耀置业有限公司	新增	投资设立



4	北京瑞丰兴业房地产开发有限公司	新增	投资设立
5	上海卓嘉物业管理有限公司	新增	投资设立
6	上海融绿睿江置业有限公司	新增	投资设立
7	苏州融绿泛庭置业有限公司	新增	投资设立
8	无锡融创绿城企业管理咨询有限公司	新增	投资设立
9	杭州顶辉房地产经纪有限公司	新增	投资设立
10	天津融创汇凯企业管理咨询有限公司	新增	投资设立
11	重庆业晋房地产开发有限公司	不再纳入合并范围	股权转让
12	重庆融创鑫逸房地产开发有限公司	不再纳入合并范围	股权转让

### (三) 2013 年度合并报表范围变化情况

2013 年度，公司新增 11 家子公司纳入合并报表范围，同时有 4 家公司不再纳入合并报表范围，具体情况如下：

序号	企业名称	变动情况	变动原因
1	天津融创汇凯置业有限公司	新增	投资设立
2	天津融兴投资有限公司	新增	投资设立
3	天津融耀置业发展有限公司	新增	投资设立
4	北京融创信和房地产经纪有限公司	新增	投资设立
5	重庆融创鑫逸房地产开发有限公司	新增	投资设立
6	上海融绿房地产经纪有限公司	新增	投资设立
7	苏州融绿投资有限公司	新增	投资设立
8	杭州融鑫恒投资有限公司	新增	投资设立
9	杭州盈资投资有限公司	新增	投资设立
10	常州绿城置业有限公司	新增	收购
11	杭州国融置地有限公司	新增	收购
12	苏州绿城玫瑰园房地产开发有限公司	不再纳入合并范围	股权转让
13	苏州绿城御园房地产开发有限公司	不再纳入合并范围	股权转让
14	北京首驰昱达房地产开发有限公司	不再纳入合并范围	清算注销
15	廊坊融创置业有限公司	不再纳入合并范围	清算注销

## 四、最近三年及一期主要财务数据和财务指标

### (一) 主要财务数据和财务指标

#### 1、合并口径财务指标

单位：万元

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
总资产	10,656,798	9,023,541	7,556,951	6,637,523

总负债	8,068,262	6,485,561	5,874,797	5,324,634
全部债务	3,145,257	1,744,332	1,439,650	1,463,392
股东权益合计	2,588,536	2,537,980	1,682,154	1,312,890
流动比率（倍）	1.48	1.36	1.31	1.40
速动比率（倍）	0.62	0.69	0.72	0.58
资产负债率（%）	75.71%	71.87	77.74	80.22
债务资本比率（%）	54.85	40.73	46.12	52.71
净有息负债率（%）	74.35	-13.13	-28.08	25.25
贷款偿还率（%）	100.00	100.00	100.00	100.00
利息偿付率（%）	100.00	100.00	100.00	100.00
营业收入	57,706	1,159,780	1,516,564	2,611,223
利润总额	29,311	575,021	418,814	427,351
净利润	38,183	475,334	364,540	322,208
归属于母公司股东的净利润	38,279	444,526	352,744	315,422
扣除非经常性损益后归属于母公司股东的净利润	-27,449	206,232	309,025	309,578
经营活动产生现金流量净额	1,578,524	593,835	1,800,167	1,161,003
投资活动产生现金流量净额	602,482	-989,390	-895,368	-772,520
筹资活动产生现金流量净额	1,275,636	564,635	-310,189	-25,718
营业毛利率（%）	11.50	15.49	26.98	30.41
总资产报酬率（%）	-	7.43	6.78	6.88
EBITDA	-	618,602	482,912	444,590
EBITDA 全部债务比	-	0.35	0.34	0.3
EBITDA 利息保障倍数	-	5.54	3.03	3.34
利息保障倍数	-	6.15	3.65	4.24
应收账款周转率（次）	-	58.80	89.18	1713.06
存货周转率（次）	-	0.32	0.36	0.48

## 2、上述财务指标的计算方法：

(1) 债务资本比率=全部债务/（全部债务+所有者权益）

全部债务=长期债务+短期债务

短期债务=短期借款+交易性金融负债+应付票据+一年内到期的非流动负债

长期债务=长期借款+应付债券

(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) 资产负债率=负债合计/资产合计

(5) 应收账款周转率=营业收入/应收账款平均余额

(6) 存货周转率=营业成本/存货平均余额

(7) 总资产报酬率=(利润总额+计入财务费用的利息支出)/资产总额平均余额

(8) 营业毛利率=(营业收入-营业成本)/营业收入

(9) 利息保障倍数=(利润总额+利息费用)/利息费用

(10) EBITDA=利润总额+计入财务费用的利息支出+固定资产折旧+无形资产摊销+长期待摊费用摊销

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

(12) 贷款偿还率=实际贷款偿还额/应偿还贷款额

(13) 利息偿付率=实际支付利息/应付利息

(14) 净有息负债率=(有息负债-货币资金)/净资产

如无特别说明，本节中出现的指标均依据上述口径计算。

## (二) 净资产收益率

项目	2015年度	2014年度	2013年度
加权平均净资产收益率(%)	25.60	24.34	28.04
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率(%)	10.38	20.90	27.14

上述财务指标的计算方法：

(1) 加权平均净资产收益率=净利润/所有者权益平均余额

(2) 扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率=扣除非经常性损益后的净利润/所有者权益平均余额

## (三) 最近三年及一期非经常性损益明细表

公司最近三年及一期的非经常性损益情况如下：

单位：万元

非经常性损益项目	2016年1-3月	2015年度	2014年度	2013年度
非流动资产处置损益	-	-8,164	289	6,026
税收返还、减免	-	-	144	-
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	3	53	1,682	2,812
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	3,271	81,720	69,306	834

非经常性损益项目	2016年1-3月	2015年度	2014年度	2013年度
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	62,959	57,220	283	1,345
处置子公司及联营企业产生的投资收益	-	139,461	-	-
长期股权投资公允价值重新计量	-	75,420	-	-
债务重组收益	-	15,000	-	-
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	-	-	732	-
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	-	-	-1,300	400
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	419	-344	-219	-692
<b>小计</b>	<b>66,652</b>	<b>360,367</b>	<b>70,916</b>	<b>10,725</b>
所得税影响额	-923	-77,690	-19,333	-185
少数股东权益影响额（税后）		-44,382	-7,865	-4,695
<b>归属于母公司股东的非经常性损益净额</b>	<b>65,729</b>	<b>238,294</b>	<b>43,719</b>	<b>5,844</b>
<b>扣除非经常性损益后归属于母公司股东净利润</b>	<b>-27,449</b>	<b>206,232</b>	<b>309,025</b>	<b>309,578</b>

注：非经常性损益项目中的数字“+”表示收益及收入，“-”表示损失或支出。

2013 年度、2014 年度、2015 年度及 2016 年 1-3 月，归属于母公司股东的非经常性损益净额分别为 5,844 万元、43,719 万元、238,294 万元及 65,729 万元。扣除非经常性损益后，归属于母公司股东的净利润分别为 309,578 万元、309,025 万元、206,232 万元及-27,449 万元，最近三年公司实现的扣除非经常性损益后的净利润均为正数，表明公司生产经营状况良好。

## 五、本次公司债券发行后公司资产负债结构的变化

- 1、相关财务数据模拟调整的基准日为 2015 年 12 月 31 日；
- 2、假设本次债券的募集资金净额为 40 亿元，即不考虑融资过程中所产生的相关费用且全部发行；
- 3、假设本次债券募集资金净额 40 亿元全部计入 2015 年 12 月 31 日的资产负债表；
- 4、本次债券募集资金 40 亿元，拟全部用于补充公司营运资金；
- 5、假设公司于报告期后完成非公开发行 100 亿元的公司债券和尚余于上交

所非公开发行 50 亿元公司债券的额度发行均在 2015 年 12 月 31 日完成发行，并计入 2015 年 12 月 31 日的资产负债表（模拟）的相应科目中。

基于上述假设，本次债券发行对公司资产负债结构的影响如下表：

### 合并资产负债表

单位：万元

项目	本次债券发行前		债券发行后（模拟）	模拟变动额
	2015 年 12 月 31 日 （原始）	2015 年 12 月 31 日 （模拟）		较 2015 年 12 月 31 日 （原始）
流动资产合计	6,933,876	8,263,476	8,663,476	1,729,600
非流动资产合计	2,089,665	2,089,665	2,089,665	0
资产总计	9,023,541	10,353,141	10,753,141	1,729,600
流动负债合计	5,103,062	4,932,662	4,932,662	-170,400
非流动负债合计	1,382,498	2,882,498	3,282,498	1,900,000
负债合计	6,485,561	7,815,161	8,215,161	1,729,600
所有者权益合计	2,537,980	2,537,980	2,537,980	0
负债和所有者权益总计	9,023,541	10,353,141	10,753,141	1,729,600
<b>资产负债率</b>	<b>71.87%</b>	<b>75.49%</b>	<b>76.40%</b>	<b>4.53%</b>
<b>速动比率</b>	<b>0.69</b>	<b>0.98</b>	<b>1.06</b>	<b>0.37</b>
<b>流动比率</b>	<b>1.36</b>	<b>1.68</b>	<b>1.76</b>	<b>0.40</b>

## 第五节 募集资金运用

### 一、本次债券募集资金数额

根据《管理办法》的相关规定，结合公司财务状况及未来资金需求，经公司董事会会议审议通过，并经股东会批准和授权，公司拟向中国证监会申请发行不超过 40 亿元（含 40 亿元）的公司债券。

### 二、本次债券募集资金运用计划

经公司董事会会议审议通过，并经股东会批准和授权，在考虑资金需求量、融资渠道及成本等各方面因素的情况下，本次债券所募资金拟用于偿还金融机构借款或用于补充公司营运资金，股东会授权董事会依据公司财务状况等实际情况决定用于偿还金融机构借款和补充营运资金的金额和比例。

本次债券发行总规模不超过 40 亿元（含 40 亿元），采用分期发行方式。经综合分析公司实际经营状况及存续期内的有息债务的情况，公司董事会决定本次公开发行公司债券的募集资金扣除发行费用后拟用于补充公司营运资金。

公司主营业务为房地产项目开发，具有投入资本规模较大的特点，属于资本密集型行业，因此充足的营运资金是公司进一步扩大业务规模、提升营运效率的必要条件。随着公司房地产开发项目数量及土地储备规模的不断增加，近年来公司对流动资金的需求越来越大。本次公司债券的募集资金用于补充营运资金，将有利于满足公司未来经营发展对资金的需求，有助于公司业务的开展、市场的开拓及抗风险能力的增强。

### 三、募集资金运用对发行人财务状况的影响

本次发行公司债券的募集资金使用对公司财务状况的影响模拟测算请参见在“第五节 财务会计信息”之“五、（四）本次公司债券发行后公司资产负债结构的变化”中的分析

#### （一）有利于优化公司债务结构

发行人截至 2013 年末、2014 年末、2015 年末的资产负债率分别为 80.22%、77.74%、71.87%，本次债券发行完成并将募集资金全部用于补充公司经营所需

的营运资金后，发行人的资产负债率水平将由 2015 年末的 71.87% 上升至 76.40%。发行后的资产负债率仍维持在公司历史的合理水平，与国内房地产行业的平均负债水平较为接近，仍处于较为安全的水平，长期偿债能力基本正常。流动负债占负债总额的比例从发行前的 78.68% 下降至发行后的 60.04%，非流动负债占负债总额的比例将由发行前的 21.32% 增加至 39.96%。

本次债券发行后，资产负债率的增加将使发行人可以有效利用财务杠杆来提高盈利水平，优化公司的债务期限结构。

## （二）提升公司短期偿债能力

本次公司债券募集资金全部用于补充营运资金后，按照 2015 年 12 月 31 日的财务数据模拟计算，本公司合并报表口径的流动比率、速动比率将分别从 1.35 倍、0.69 倍提高至 1.76 倍、1.06 倍。流动资产对流动负债的覆盖能力得到较大提升，短期偿债能力将进一步增强。

## 四、前次发行公司债券的募集资金使用情况

### （一）前次公开发行公司债券已完成资金募集

2015 年 5 月 4 日，公司董事会审议通过了《关于公司符合发行公司债券条件的议案》、《关于发行公司债券方案的议案》；2015 年 5 月 25 日，公司股东会审议批准了前述两项议案，批准公司公开发行不超过 60 亿元（含 60 亿元）公司债券。

经中国证监会“证监发行字[2015]1892 号”文件核准，公司于 2015 年 8 月在中国境内完成了实际发行规模为 50 亿元的公司债券，并于 2015 年 9 月在中国境内完成了实际发行规模为 10 亿元的公司债券。自此，该次经中国证监会核准公开发行不超过 60 亿元的公司债券已完成发行工作，主承销商已于发行完成后 3 个工作日内向发行人划转了扣除发行费用后的债券募集资金净额。

### （二）前次公开发行公司债券的募集资金使用情况

依照前次公开发行公司债券募集说明书的约定，债券募集资金扣除发行费用后的 46.8 亿元用于偿还金融机构借款，剩余资金用于补充公司营运资金。

公司已于债券发行前与债券受托管理人、监管银行签署了《募集资金专户监管协议》，聘请中信银行股份有限公司天津分行对募集资金的使用进行监督，确

保募集资金严格按照募集说明书约定的资金投向，专款专用。

截至 2015 年 12 月 31 日，公司依照募集说明书的约定，已偿还了 46.8 亿元的金融机构借款，剩余部分用于补充公司的营运资金，募集资金专项账户于 2015 年末尚余 7.64 万元。截至募集说明书签署日，前次公开发行公司债券的募集资金均正常使用，不存在与募集说明书承诺的用途、使用计划不一致的情况，亦不存在募集资金转借他人的情况。

### （三）前次非公开发行公司债券的募集资金使用情况

公司于 2016 年内分别于上交所和深交所完成非公开发行 100 亿元和 50 亿元的公司债券，发行的债券情况参见“第三节 发行人及本次债券的资信情况”的“三、发行人的资信情况”中“（三）发行人发行的债券、其他债务融资工具及其偿还情况”。

公司已为完成发行的公司债券设立了募集资金专项账户，并聘请监管银行负责对募集资金的使用进行监督，确保募集资金专款专用。截至募集说明书签署日，非公开发行的公司债券的募集资金均正常使用，不存在与募集说明书承诺的用途、使用计划不一致的情况，亦不存在募集资金转借他人的情况。



（本页无正文，为《融创房地产集团有限公司公开发行 2016 年公司债券（第一期）募集说明书摘要》之盖章页）



## 第六节 备查文件

### 一、备查文件

- (一) 发行人最近三年的财务报告和审计报告，最近一期的财务报告；
- (二) 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) 债券持有人会议规则；
- (六) 债券受托管理协议；
- (七) 中国证监会核准本次发行的文件。

### 二、查阅地点

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

#### (一) 融创房地产集团有限公司

办公地址：天津市南开区宾水西道奥城商业广场 C7 十层办公区

联系人：彭岳

联系电话：022-23937799

传真：022-23929807

邮政编码：300381

#### (二) 国泰君安证券股份有限公司

办公地址：北京市西城区金融大街28号盈泰中心2号楼10层

联系人：韩志达、魏璿

联系电话：010-59312900

传真：010-59312908

邮政编码：100033

#### (三) 中信建投证券股份有限公司

办公地址：北京市东城区朝内大街 2 号楼凯恒中心 B 座 2 层

联系人：郭春磊、袁圣文

联系电话：010-85130311、010-65608397

传真：010-65608440

邮政编码：100000