

花样年

FANTASY

花样年集团（中国）有限公司

（住所：深圳市福田区深南大道南泰然九路花样年中心A座2801房）

2018年公开发行人公司债券

募集说明书摘要

（面向合格投资者）

主承销商/债券受托管理人



华泰联合证券有限责任公司

HUATAI UNITED SECURITIES CO., LTD

（住所：深圳市福田区中心区中心广场香港中旅大厦第五层（01A、02、03、04）、17A、18A、24A、25A、26A）

签署日期：2018年8月13日

声 明

募集说明书及其摘要依据《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，以及中国证监会对本次债券的核准，并结合发行人的实际情况编制。

发行人全体董事、监事及高级管理人员承诺，截至募集说明书及其摘要签署日，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。

发行人负责人、主管会计工作负责人及会计机构负责人保证募集说明书及其摘要中财务会计资料真实、完整。

主承销商已对募集说明书及其摘要进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。主承销商承诺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；募集说明书及其摘要存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，且公司债券未能按时兑付本息的，主承销商承诺负责组织募集说明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。

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

根据《中华人民共和国证券法》的规定，本次债券依法发行后，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。

投资者认购或持有本次债券视作同意债券受托管理协议、债券持有人会议规则及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。

除发行人和主承销商外，发行人没有委托或授权任何其他人或实体提供未在募集说明书中列明的信息和对募集说明书作任何说明。投资者若对募集说明书及其摘要存在任何疑问，应咨询自己的证券经纪人、律师、专业会计师或其他专业顾问。投资者在评价和购买本次债券时，应特别审慎地考虑募集说明书第二节所述的各项风险因素。

上海证券交易所为债券提供上市交易、登记、结算服务，不表明对发行人的经营风险、偿债风险、诉讼风险以及债券的投资风险或者收益等作出判断或保证。债券投资的风险，由投资者自行承担。

除非另有说明或要求，本募集说明书摘要所用简称和相关用语与募集说明书相同。

重大事项提示

请投资者关注以下重大事项，并仔细阅读募集说明书中“风险因素”等有关章节。

一、根据《公司法》、《证券法》和《管理办法》的有关规定，发行人符合公开发行公司债券的条件。

二、截至2017年末，发行人经审计的所有者权益为1,508,923.18万元；发行人2015年度、2016年度和2017年度实现的归属于母公司所有者的净利润分别为128,291.34万元、131,301.75万元和97,356.07万元，最近三年发行人归属于母公司所有者的平均净利润为118,983.05万元。

截至2018年3月31日，发行人未经审计的资产总额为4,880,988.48万元，负债总额为3,385,641.38万元，所有者权益为1,495,347.10万元；2018年1-3月，发行人未经审计的营业收入为102,363.75万元，净利润为-16,276.09万元；发行人业绩出现下滑主要系一季度公司达到收入结转条件的项目较少，竣工结转的项目主要集中在下半年度。

三、本期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《管理办法》和《上海证券交易所债券市场投资者适当性管理办法》。

四、本期债券发行后拟安排在上交所上市交易，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，本公司目前无法保证本期债券一定能够按照预期在上交所上市，亦无法保证本期债券会在债券二级市场有活跃的交易。因此，投资者应清楚所面临的潜在风险，即投资者可能无法立即出售其持有的本期债券，或即使投资者以某一价格出售其持有的本期债券，投资者也可能无法获得与发达二级市场上类似投资收益水平相当的收益。

五、发行人目前资信状况良好，经中诚信证券评估有限公司评定，发行人的主体信用等级为AA+，本次债券的信用等级为AA+，说明本次债券的安全性很高，违约风险很低。由于本次债券的期限较长，在本次债券评级的信

用等级有效期内，发行人所处的宏观环境、行业和资本市场状况、国家相关政策等外部环境和发行人本身的生产经营存在着一定的不确定性，可能导致发行人不能从预期的还款来源中获得足够的资金按期支付本息，可能对债券持有人的利益造成一定影响。

六、债券属于利率敏感型投资品种，市场利率变动将直接影响债券的投资价值。债券作为一种固定收益类产品，其二级市场价格一般与市场利率水平呈反向变动。受国家宏观经济运行状况、货币政策、国际环境变化等因素的影响，市场利率存在波动的可能性。由于本次债券采取固定利率形式且期限较长，在本次债券存续期内，如果未来利率发生变化，将使本次债券投资者实际投资收益具有一定的不确定性。

七、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，无表决权的债券持有人，以及在相关决议通过后受让取得本次债券的持有人）均有同等效力和约束力。在本次债券存续期间，债券持有人会议在其职权范围内通过的任何有效决议的效力优先于包含债券受托管理人在内的其他任何主体就该有效决议内容做出的决议和主张。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发行人为本次债券制定的《债券受托管理协议》、《债券持有人会议规则》并受之约束。

八、中诚信证券评估有限公司将在本次债券存续期内，在发行人年度报告公布后两个月内完成该年度的定期跟踪评级，并发布定期跟踪评级结果及报告；在本次债券存续期内根据有关情况进行不定期跟踪评级。跟踪评级结果将同时在资信评级机构网站（www.ccxr.com.cn）和上交所网站（www.sse.com.cn）公布，且上交所网站公告披露时间不得晚于在其他交易场所、媒体或者其他场合公开披露的时间。投资者可在上述网站查询跟踪评级结果。

九、报告期末，发行人总负债余额分别为1,907,871.37万元、2,176,200.42万元、3,096,047.33万元及3,385,641.38万元，发行人的资产负债率（合并报表口径）分别为66.37%、65.52%、67.23%及69.36%。发行人资产负债率总体处

于较高水平，这一方面系发行人所处的房地产行业的特征，另一方面发行人负债规模受经营活动中产生的往来款以及房地产预售形成的预收款项影响，因此报告期内资产负债率有所波动。随着发行人房地产开发业务规模的逐步扩张，项目开发支出将相应增加，发行人的债务规模及资产负债率可能进一步上升。如果发行人持续融资能力受到限制或者未来宏观经济环境发生较大不利变化，发行人可能面临偿债压力，正常经营活动可能因此受到不利影响。

十、报告期末，发行人投资活动产生的现金流量净额为45,878.47万元、-228,452.19万元、-190,626.81万元及-14,001.11万元。2016年度发行人投资活动产生的现金流量净额为负数，主要是发行人对有发展潜力的工业改造及产业园项目进行较大规模的股权投资和并购。2017年度及2018年一季度发行人投资活动现金流量净额为负，主要系公司转为重资产运营后，逐步加大房地产业务的投资力度，用于收购子公司股权的现金流出规模较大。如果未来发行人未对投资规模进行有效控制和合理的运营，将在一定程度上对发行人的正常经营及财务状况产生不利影响。

十一、房地产开发是发行人的核心业务，也是发行人的主要利润来源。房地产开发项目一般投资周期较长，投资规模较大，属于资金密集型产业。2017年度，发行人新增已确权总土地储备占地面积为57.80万平方米，对应建筑面积为219.32万平方米；新增框架协议土地储备占地面积为29.55万平方米，对应建筑面积为65.76万平方米。随着未来发行人业务的发展以及房地产项目的开发，发行人需要持续投入资金，将面临一定程度的资本支出压力。同时，虽然现阶段房屋购置政策及房地产业信贷政策呈现出宽松回调的态势，但各个地区房地产市场产生了一定分化，未来房地产价格仍可能产生较大波动，进而从销售、回款等方面影响房地产开发业务的收益，对发行人业绩造成不利影响。因此，一旦发行人面临经营资金需求增加和销售回款困难的双重压力，发行人的偿债能力将受到一定程度的影响。

十二、报告期末，发行人存货账面余额（合并报表口径）分别为1,481,442.62万元、1,233,682.71万元、1,826,091.33万元及1,970,228.58万元，占总资产的比重分别为51.53%、37.14%、39.65%及40.37%，存货占比较大。发行人存货中

开发产品占比高，截至2017年末，完工开发产品和在建开发产品分别为640,733.84万元、1,173,227.24万元，占存货比重分别为35.09%、64.25%。发行人完工开发产品主要位于成都、天津、苏州和宁波等二线城市及深圳等部分一线城市，上述五个城市的完工开发产品占发行人全部完工开发产品的71.35%。发行人在建开发产品主要集中于南京、成都、惠州和武汉等二线城市及上海、深圳等部分一线城市，上述六个城市的在建开发产品占发行人全部完工开发产品的81.24%。一方面，考虑到房地产行业受宏观经济与国家政策的影响较大，未来如果房地产行业继续调控，房地产供需关系收窄，导致发行人房地产项目销售存在不确定性，给房地产类存货的出售或变现带来较大负面影响。另一方面，发行人的存货主要由在建和已完工的房地产项目构成，如果未来国家政策和行业供需状况等因素对发行人产生不利影响，存货将可能面临可变现净值低于成本导致计提存货跌价准备的风险，将直接影响发行人资产的流动性及偿债能力。

十三、截至2018年3月末，发行人有息债务总额为1,243,350.64万元，其中短期借款为69,080.00万元，一年内到期的非流动负债为60,000.00万元，长期借款为510,155.60万元，应付债券为604,115.04万元。虽然发行人外部融资渠道顺畅，房地产项目预期能产生足够的现金流兑付债务本息，但是如果未来发行人短期流动性恶化，可能面临因债务集中到期而无法偿付的风险。

十四、报告期末，发行人的未分配利润占所有者权益的比例分别为72.87%、72.97%、61.84%及61.52%，未分配利润占比较大。若在本次债券存续期间发行人分配利润，将降低发行人所有者权益规模，导致本次债券本息偿付风险升高。

十五、房地产开发和经营涉及相关行业范围广，要接受规划、国土、建设、房管、消防和环保等多个政府部门的审批和监管，这对发行人对项目的开发控制能力提出较高要求。尽管发行人具备较强的项目运作能力以及较为丰富的项目运作经验，但如果项目的某个开发环节出现问题，如产品定位偏差、政府出台新的规定、政府部门沟通不畅、施工方案选定不科学、项目管理和组织不力等，均可能会直接或间接地导致项目开发周期延长、成本上升，

以致项目预期经营目标难以如期实现，由此承担了房地产开发业务的经营风险。

十六、房地产项目的收益水平受到销售价格、土地成本、建安成本、融资成本、税收政策等多方面因素影响，特别是房地产领域的宏观调控措施将直接影响商品房销售价格和供需结构，进而对发行人房地产项目收益产生影响。同时，随着房地产市场日趋成熟、行业集中度的提升和竞争强度的加剧，行业平均收益水平呈平稳下降走势。近年来，发行人积极布局社区服务发展战略，收入结构从单一的物业销售及租金等向服务收入和平台交易佣金等服务收入倾斜；同时，由于发行人在行业整体形势处于下行通道时调整房地产项目结构，目前房地产业务以刚需住宅为主。在上述因素的综合作用下，发行人或将面临房地产项目收益不确定的风险。

十七、截至2018年3月末，发行人在建项目、拟建项目较多，主要分布在成都、苏州、桂林、惠州、武汉、宁波等地，如上述地区房地产行业出现不利变化，导致发行人在建项目去化周期变长，进而使发行人资金回笼速度变慢，影响发行人的财务状况。发行人部分项目去化率较低，存在去化周期较长的风险。

十八、本次债券发行完成后，公司公开发行累计债券余额为61亿元，占公司2018年3月31日经审计合并财务报表口径净资产（含少数股东权益）的比例为40.79%，超过40%。但发行人本次债券拟分期发行，并且募集资金用途为偿还前期发行人存续公司债券本息和/或存续债券投资人回售，发行人将保证在未来任意时点，公开发行的公司债券存续余额不超过上年末经审计净资产的40%。

十九、评级差异风险。经中诚信证评评定，本公司的主体信用等级为AA+，本次债券的信用等级为AA+，说明本次债券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。根据联合信用评级有限公司2018年6月25日出具的《花样年集团（中国）有限公司公司债券2018年跟踪评级报告》，主体信用等级为AA，评级展望为稳定。发行人主体评级差异的原因系因评级公司内部评级标准、评级方法和评级程序等不同导致。

二十、截止2018年3月末，公司在建项目共计22个，预计2018年4-12月、2019年、2020年将分别投入30.59亿元、24.74亿元、11.88亿元。截止2018年3月末，公司拟建项目共计20个，预计2018年4-12月、2019年、2020年将分别投入60.52亿元、66.68亿元、49.23亿元，未来发行人存在较大的资本支出压力。如若发行人未来经营资金需求增加和销售回款困难，较大的资本支出将导致发行人偿债能力受到一定程度的影响。

目 录

声 明.....	2
重大事项提示.....	4
目 录.....	10
释 义.....	12
第一节 发行概况.....	14
一、本次债券发行核准情况.....	14
二、本次债券的主要条款.....	14
三、本期债券发行及上市安排.....	17
四、本次发行有关机构.....	17
五、认购人承诺.....	20
六、发行人与本次发行的有关中介机构、人员的利害关系.....	21
第二节 风险因素.....	22
一、本次债券的投资风险.....	22
二、发行人相关的风险.....	24
第三节 发行人基本情况.....	35
一、发行人概况.....	35
二、发行人历史沿革、实际控制人变化及重大资产重组情况.....	35
三、控股股东和实际控制人情况.....	40
四、发行人的重要权益投资情况.....	50
五、发行人董事、监事和高级管理人员的基本情况.....	57
六、发行人主营业务情况.....	59
第四节 财务会计信息.....	107
一、最近三年及一期财务会计资料.....	107
二、最近三年合并财务报表范围情况.....	115
三、最近三年及一期的主要财务指标.....	119
第五节 募集资金运用.....	121
一、公司债券募集资金数额.....	121
二、本次债券募集资金使用计划.....	121

三、募集资金使用计划调整的授权、决策和风险控制措施.....	121
四、募集资金运用对发行人财务状况的影响.....	122
五、发行人关于本次债券募集资金的承诺.....	123
第六节 备查文件.....	124
一、备查文件.....	124
二、查阅时间及地点.....	124

释 义

在本募集说明书摘要中，除非另有说明，下列简称具有如下特定含义：

本公司、公司、发行人、花样年、花样年中国、花样年集团	指	花样年集团（中国）有限公司
花样年控股	指	花样年控股集团有限公司
直接控股股东、香港花样年	指	即香港花样年投资控股集团有限公司，为公司唯一股东
董事会	指	公司董事会
监事	指	公司监事
公司章程	指	《花样年集团（中国）有限公司章程》
本次债券	指	花样年集团（中国）有限公司 2018 年公开发行公司债券
本期债券	指	花样年集团（中国）有限公司 2018 年公开发行公司债券（第一期）
募集说明书	指	《花样年集团（中国）有限公司 2018 年公开发行公司债券（面向合格投资者）募集说明书》
本募集说明书摘要、募集说明书摘要、摘要	指	《花样年集团（中国）有限公司 2018 年公开发行公司债券（面向合格投资者）募集说明书摘要》
本次发行	指	本次债券的发行
债券持有人	指	根据登记机构的记录显示在其名下登记拥有花样年集团（中国）有限公司 2018 年公开发行公司债券的投资者
《债券受托管理协议》	指	《花样年集团（中国）有限公司 2018 年公开发行公司债券之受托管理协议》
《债券持有人会议规则》	指	《花样年集团（中国）有限公司 2018 年公开发行公司债券之持有人会议规则》
《评级报告》	指	中诚信证券评估有限公司出具的《花样年集团（中国）有限公司 2018 年公开发行公司债券信用评级报告》
上交所	指	上海证券交易所
香港联交所	指	香港联合交易所有限公司
证监会、中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
主承销商、受托管理人、华泰联合	指	华泰联合证券有限责任公司
发行人律师	指	北京市通商律师事务所

审计机构	指	发行人 2015 年、2016 年度审计机构为中审华会计师事务所（特殊普通合伙），原名中审华寅五洲会计师事务所（特殊普通合伙）；2017 年度审计机构为亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）；
资信评估机构、中诚信证评、中诚信	指	中诚信证券评估有限公司
标准普尔	指	Standard & Poor's
监管银行	指	【】
登记机构	指	中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
《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》
报告期、最近三年及一期、近三年及一期	指	2015 年、2016 年、2017 年及 2018 年第一季度
报告期末、最近三年及一期末、近三年及一期末	指	2015 年 12 月 31 日、2016 年 12 月 31 日、2017 年 12 月 31 日及 2018 年 3 月 31 日
工作日	指	中华人民共和国商业银行对非个人客户的营业日（不包括法定节假日）
交易日	指	上海证券交易所营业日
法定节假日	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省的法定节假日和/或休息日）
间接控股股东	指	花样年控股集团有限公司
元	指	如无特别说明，指人民币元

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、本次债券发行核准情况

2018年7月13日，公司董事会审议通过了《关于花样年集团（中国）有限公司2018年公开发行公司债券方案（面向合格投资者）的议案》、《关于董事会授权董事长潘军全权办理2018年公开发行公司债券（面向合格投资者）相关事项的议案》。

2018年7月13日，公司股东香港花样年作出股东决定，同意《关于花样年集团（中国）有限公司2018年公开发行公司债券方案（面向合格投资者）的议案》，内容包括本次债券的发行规模、债券品种及期限、债券利率及付息方式、募集资金用途、发行方式、上市和转让场所、决议的有效期限、偿债措施等事项。同时，香港花样年授权董事长潘军全权办理本次发行的相关事宜。

2018年【】月【】日，经中国证监会（证监许可[2018]【】号文）核准，公司获准面向合格投资者公开发行不超过【】亿元人民币公司债券。

二、本次债券的主要条款

债券名称：花样年集团（中国）有限公司2018年公开发行公司债券。

发行规模：本次债券发行总规模不超过30亿元（含30亿元），可分期发行，可设置超额配售选择权。

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债券登记机构开立的托管账户登记托管。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转让、质押等操作。

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。

债券品种和期限：本次债券的期限为不超过3年（含3年），可以为单一品种或数个不同的品种。本次债券的具体品种、各品种的期限和发行规模将由发行人和主承销商根据市场情况确定。

债券票面利率确定方式：本次发行的公司债券采用固定利率形式，票面利率将以公开方式向具备相应风险识别和承担能力的合格投资者进行询价后，由发行人与主承销商确定本次债券的票面利率簿记建档区间。最终票面年利率将根据簿记建档结果确定。

超额配售选择权：本期债券的基础发行规模为【】亿元，可超额配售不超过【】亿元（含【】亿元）。

发行人调整票面利率选择权：发行人有权决定在存续期的第【】年末调整本期公司债券后【】年的票面利率；发行人将于第【】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调整票面利率以及调整幅度的公告。若发行人未行使票面利率调整选择权，则后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。

投资者回售选择权：发行人发出关于是否调整本期公司债券票面利率及调整幅度的公告后，投资者有权选择在本期公司债券的第【】个计息年度付息日将持有的本期公司债券按票面金额全部或部分回售给发行人。发行人将按照上交所和债券登记机构相关业务规则完成回售支付工作。

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

起息日：本期债券的起息日为【】年【】月【】日。

利息登记日：本期债券利息登记日按照债券登记机构的相关规定办理。在利息登记日当日收市后登记在册的本次债券持有人均有权就本次债券获得该利息登记日所在计息年度的利息。

付息日：【】年至【】年中每年的【】月【】日为本期债券的付息日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日）。

到期日：本期债券的到期日为【】年【】月【】日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个交易日）。

兑付日：本期债券的兑付日为【】年【】月【】日，前述日期如遇法定节假日或休息日，则顺延至下一个工作日，顺延期间不另计息。

计息期限：本期债券的计息期限自【】年【】月【】日起至【】年【】月【】日止。

还本付息的支付方式：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。

担保情况：本期债券无担保。

信用级别及资信评级机构：经中诚信证券评估有限公司出具的《评级报告》，公司的主体信用等级为AA+，本次债券信用等级为AA+。

主承销商、债券受托管理人：华泰联合证券有限责任公司。

承销方式：本次债券由华泰联合证券有限责任公司以余额包销的方式承销。

发行方式：本次发行的公司债券按面值向符合相关法律、法规规定具备相应风险识别和承担能力的合格投资者公开发行。

发行对象：本次债券发行对象为符合《管理办法》规定并在债券登记机构开立合格证券账户的合格投资者（法律、法规禁止购买者除外）。

配售规则：本次债券将根据簿记建档结果按集中配售原则进行配售。

上市安排：本次发行结束后，发行人将尽快向上交所提出关于本期债券上市交易的申请，具体上市时间将另行公告。

向公司股东配售安排：本次债券不向公司股东优先配售。

拟上市地：上海证券交易所。

上市安排：本次发行结束后，在满足上市条件的前提下，公司将尽快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。

募集资金用途：本次债券所募集资金扣除发行费用后拟全部用于偿还发行人存续公司债券本息和/或存续债券投资人回售。

募集资金专项账户：公司将根据相关法律法规的规定安排指定账户作为募集资金专项账户，用于公司债券募集资金的接收、存储、划转与本息偿付。

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

三、本期债券发行及上市安排

（一）本期债券发行时间安排

发行公告刊登日期：【】年【】月【】日。

发行首日：【】年【】月【】日。

预计发行/网下认购期限：【】年【】月【】日至【】年【】月【】日，共【】个工作日。

（二）本期债券上市安排

本期债券发行结束后，本公司将尽快向上海证券交易所提出关于本期债券上市交易的申请。具体上市时间将另行公告。

四、本次发行有关机构

（一）发行人：花样年集团（中国）有限公司

法定代表人：潘军

住所：深圳市福田区深南大道南泰然九路西喜年中心 A 座 2801 房

联系人：赵旭宏

联系地址：深圳市福田区市花路与紫荆路交汇处福年广场 A 栋

电话：0755-83458888

传真：0755-83478880

（二）主承销商、债券受托管理人：华泰联合证券有限责任公司

法定代表人：刘晓丹

住所：深圳市福田区中心区中心广场香港中旅大厦第五层（01A、02、03、04）、17A、18A、24A、25A、26A）

联系人：陈石、杨铠维、孙乃昆、黄嘉怡、瞿焯

联系地址：北京市西城区丰盛胡同 28 号太平洋保险大厦 A 座 3 层

电话：010-56839300

传真：010-56839400

（三）发行人律师事务所：北京市通商律师事务所

负责人：吴刚

住所：北京市朝阳区建国门外大街甲 12 号新华保险大厦 6 层

签字律师：潘兴高、魏晓

联系地址：北京市朝阳区建国门外大街甲 12 号新华保险大厦 6 层

电话：010-65693399

传真：010-65693838

（四）会计师事务所：

1、中审华会计师事务所（特殊普通合伙）

负责人：方文森

住所：天津经济技术开发区第二大街 21 号 4 栋 1003 室

签字注册会计师：庾自斌、丁华

联系地址：深圳市福田区福虹路世界贸易广场 A 座 701

电话：0755-83692541

传真：0755-83692541

2、亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）

负责人：王子龙

住所：北京市西城区车公庄大街9号院1号楼(B2)座301室

签字注册会计师：唐文彬、李冠健

联系地址：北京市西城区车公庄大街9号院1号楼(B2)座301室

电话：010-88312386

传真：010-88312356

（五）资信评级机构：中诚信证券评估有限公司

法定代表人：闫衍

住所：上海市青浦区工业园区郑一工业区7号3幢1层C区113室

联系人：周莉莉、张丽华

联系地址：上海市黄浦区西藏南路760号安基大厦21楼

电话：021-80102463

传真：021-51019030

（六）资金监管银行：【】

负责人：【】

住所：【】

联系人：【】

联系地址：【】

电话：【】

传真：【】

（七）公司债券申请上市的证券交易所：上海证券交易所

法定代表人：黄红元

注册地址：上海市浦东南路 528 号上海证券大厦

电话：021-68808888

传真：021-68804868

（八）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

办公地址：上海市浦东新区陆家嘴东路 166 号中国保险大厦 36 楼

总经理：聂燕

电话：021-38874800

传真：021-58754185

五、认购人承诺

购买本次债券的投资者（包括本次债券的初始购买人、二级市场的购买人和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，均视作同意由华泰联合证券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《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发行人与债券受托管理人共同制定的《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）本期债券发行结束后，发行人将申请本期债券在上交所上市交易，并由主承销商代为办理相关手续，投资者同意并接受这种安排。

六、发行人与本次发行的有关中介机构、人员的利害关系

截至 2018 年 3 月 31 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股权关系或其他重大利害关系。

第二节 风险因素

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

一、本次债券的投资风险

（一）利率风险

受国家宏观经济运行状况、货币政策、国际环境变化等因素的影响，市场利率存在波动的可能性。由于本次债券采取固定利率形式且期限较长，在本次债券存续期内，如果未来利率发生变化，从而使投资者持有的本次债券价值具有一定的不确定性。

（二）流动性风险

本次债券发行结束后，发行人将积极申请本次债券在上交所上市流通。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，发行人目前无法保证本次债券一定能够按照预期在合法的证券交易所交易流通，且具体上市进程在时间上存在不确定性。此外，证券交易市场的交易活跃程度受到宏观经济环境、投资者分布、投资者交易意愿等因素的影响，发行人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。因此，本次债券的投资者在购买本次债券后可能面临由于债券不能及时上市流通无法立即出售本次债券，或者由于债券上市流通后交易不活跃甚至出现无法持续成交的情况，不能以某一价格足额出售其希望出售的本次债券所带来的流动性风险。

（三）偿付风险

经中诚信证券评估有限公司评级，发行人的主体信用等级为 AA+，本次债券的信用等级为 AA+，说明本次债券信用质量很高，信用风险很低。但由于本次债券的期限较长，在债券存续期内，发行人所处的行业、宏观环境、资本市场状况、国家相关政策等外部环境和发行人本身的生产经营存在着一定的不确定性，可能导致发行人不能从预期的还款来源中获得足够的资金按

期支付本息，从而使债券持有人面临一定的偿付风险。

（四）本次债券安排所特有的风险

在本次债券发行时，发行人已根据现实情况安排了偿债保障措施以降低本次债券的还本付息风险。但是，在本次债券存续期内，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履行或无法完全履行，进而影响债券持有人的利益。

（五）资信风险

发行人目前资产质量和流动性良好，能够按时偿付债务本息。在未来的业务经营中，发行人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。但在本次债券存续期内，如果因客观原因导致发行人资信状况发生不利变化，亦将可能使债券持有人受到不利影响。

（六）评级变化的风险

虽然发行人目前资信状况良好，但在本次债券的存续期内，若国家宏观经济形势、行业产业政策及供求状况等发生重大变化，导致发行人评级现状发生重大变化，可能对本次债券本息偿还造成重大不利影响。

在本次债券的存续期内，资信评级机构每年将对发行人主体信用和本次债券进行一次跟踪信用评级。虽然发行人在国家宏观经济持续发展的背景下具有较好的发展前景、较好的产品竞争优势、良好的资本市场形象和畅通的融资渠道，但是由于本次债券期限较长，若国家宏观经济形势、行业产业政策及供求状况等发生重大变化，对发行人生产经营造成重大不利影响，则资信评级机构可能调低发行人的信用等级。

（七）间接控股股东境外评级下调的风险

根据标准普尔2018年4月20日出具的公告，发行人间接控股股东花样年控股由于举债收购步伐更加激进并将超过收入增加的幅度，未来1-2年内花样年控股的财务杠杆将维持高位，因此花样年控股的长期主体信用评级从B+调至B，评级展望为稳定。随着花样年控股经营规模不断扩大、物业管理业务面临

的竞争加剧，花样年控股面临的执行风险将会上升。即使标准普尔预期花样年控股较低的土地成本将维持其利润稳定，从而缓和上述不利因素，但下调评级仍会降低花样年控股的投资人认可度，增加其融资困难并进一步影响经营活动的开展。

二、发行人相关的风险

（一）财务风险

1、资产负债率较高的风险

发行人的资产负债率较高，报告期末，发行人的资产负债率（合并报表口径）分别为 66.37%、65.52%、67.23% 及 69.36%。发行人报告期末的流动比率分别为 1.56、1.99、1.77 及 1.61，速动比率分别为 0.53、1.03、0.81 及 0.71。虽然发行人负债率水平低于地产行业平均负债率水平，但负债率仍超过 60%，有一定偿债压力。发行人负债规模受经营活动中产生的往来款以及房地产预售形成的预收款项影响较大。随着发行人房地产开发业务规模的逐步扩张，项目开发支出将相应增加，发行人的债务规模可能进一步上升。如果发行人持续融资能力受到限制或者未来宏观经济环境发生较大不利变化，发行人可能面临有息债务规模增长较快、偿债压力较大的风险，正常经营活动可能因此受到不利影响。

2、存货规模较大及跌价的风险

报告期末，发行人存货账面余额分别为 1,481,442.62 万元、1,233,682.71 万元、1,826,091.33 万元及 1,970,228.58 万元，占总资产的比重分别为 51.53%、37.14%、39.65% 及 40.37%，存货占比较大。发行人存货中开发产品占比高，截至 2017 年末，完工开发产品和在建开发产品分别为 640,733.84 万元、1,173,227.24 万元，占存货比重分别为 35.09%、64.25%。发行人完工开发产品主要位于成都、天津、苏州和宁波等二线城市及深圳等部分一线城市，上述五个城市的完工开发产品占发行人全部完工开发产品的 71.35%。发行人在建开发产品主要集中于南京、成都、惠州和武汉等二线城市及上海、深圳等部分一线城市，上述六个城市的在建开发产品占发行人全部完工开发产品的

81.24%。一方面，考虑到房地产行业受宏观经济与国家政策的影响较大，未来如果房地产行业继续调控，房地产供需关系收窄，导致发行人房地产项目销售存在不确定性，给房地产类存货的出售或变现带来较大负面影响。另一方面，发行人的存货主要由在建和已完工的房地产项目构成，如果未来国家政策和行业供需状况等因素对发行人产生不利影响，存货将可能面临可变现净值低于成本导致计提存货跌价准备的风险，将直接影响发行人资产的流动性及偿债能力。

3、公允价值变动收益与投资收益波动的风险

发行人采用公允价值模式计量投资性房地产。2015年至2017年发行人公允价值变动收益主要为投资性房地产公允价值变动，分别为43,501.60万元、32,577.40万元及81,302.13万元，若未来作为投资性房地产核算的资产发生重大变动，以及房地产政策、供求环境变化导致其市价发生较大波动，由此将导致发行人承担一定的投资性房地产价值波动的风险。

发行人2015年至2017年投资收益分别为46,292.22万元、70,450.07万元及10,107.57万元，报告期内发行人投资收益波动较大，若未来发行人合营及联营公司出现大幅亏损的情况，将对发行人的投资收益造成不利影响。

4、经营活动产生的现金流量净额波动较大的风险

报告期，发行人的经营活动现金流量净额分别为111,538.70万元、288,253.87万元、31,695.64万元及119,543.93万元，报告期内发行人经营活动现金流量净额有所波动。由于地产行业受宏观经济和国家政策调控影响较大，未来项目的规模和后续开发程度存在一定不确定性，同时房地产市场需求变动以及销售回款程度也影响着经营活动现金流，上述因素相结合将在一定程度上对发行人的正常经营及财务状况构成不利影响。

5、销售按揭担保及关联方担保的风险

按照房地产行业的惯例，在购房人以银行按揭方式购买商品房的时，购房人支付完首期房款、且将所购商品房作为向银行借款的抵押物并办妥抵押登记前，开发商需为购房人的银行抵押借款提供阶段性担保。该项担保责任在

办理完毕房屋抵押登记备案手续后解除。

截至2018年3月31日，发行人提供的阶段性担保债务金额为69.37亿元。在担保期内，如购房人无法继续偿还金融机构贷款，且其抵押物价值不足以抵偿相关债务，发行人将根据担保责任承担相应的经济损失。

截至2018年3月31日，发行人为关联方提供担保金额为13.71亿元。在担保期内，如被担保关联方无法继续偿还金融机构贷款，且其抵押物价值不足以抵偿相关债务，发行人将根据担保责任承担相应的经济损失。

6、未来存在较大规模资本支出的风险

房地产开发是发行人核心业务，也是发行人的主要利润来源。房地产开发项目一般投资周期较长，投资规模较大，属于资金密集型产业。2017年度，发行人新增已确权总土地储备占地面积为57.80万平方米，对应建筑面积为219.32万平方米；新增框架协议土地储备占地面积为29.55万平方米，对应建筑面积为65.76万平方米。公司未来房地产开发投资计划分为在建项目与拟建项目的投资。截止2018年3月末，公司在建项目共计22个，预计2018年4-12月、2019年、2020年将分别投入30.59亿元、24.74亿元、11.88亿元。截止2018年3月末，公司拟建项目共计20个，预计2018年4-12月、2019年、2020年将分别投入60.52亿元、66.68亿元、49.23亿元。

发行人持有土地品质较高，项目质量较好，为发行人未来业务发展提供了广阔的空间。随着未来发行人业务的发展以及房地产项目的开发，发行人需要持续投入资金，将面临一定程度的资本支出压力。且各个地区房地产市场产生了一定分化，未来房地产价格仍可能产生较大波动，进而从销售、回款等方面影响房地产开发业务的收益，对发行人业绩造成不利影响。因此，一旦发行人面临经营资金需求增加和销售回款困难的双重压力，发行人的偿债能力将受到一定程度的影响。

7、受限资产规模较大的风险

发行人受限资产主要包括货币资金及投资性房地产等。截至2018年3月31日，发行人受限资产的账面价值合计697,800.44万元，占期末资产总额的

比重为 14.30%；其中发行人货币资金中受限资金的金额为 38,990.06 万元，占货币资金总额的比重为 4.05%，发行人受限资金主要为保函保证金、房地产预售款受限资金等，多为保证金性质，虽然系受业务模式和行业监管要求，但受限的货币资金流动性会降低，可能对发行人未来的偿债能力产生不利影响。虽然目前发行人经营状况和信用记录良好，不存在银行借款本息违约偿付的情形，并且具有较高的银行授信额度和较好的融资渠道，但未来如果发行人发生经营状况恶化、资产流动性不足等情况，使得发行人不能按时足额偿付银行借款或其他债务时，发行人受限资产将会被冻结或处置，这些资产的处置将会给发行人的正常经营活动带来不利影响。

8、投资性现金流净额变动较大的风险

报告期末，发行人投资活动产生的现金流量净额为 45,878.47 万元、-228,452.19 万元、-190,626.81 万元及-14,001.11 万元。2016 年度发行人投资活动产生的现金流量净额为负数，主要是发行人对有发展潜力的工业改造及产业园项目进行较大规模的股权投资和并购。2017 年度及 2018 年一季度发行人投资活动现金流量净额为负，主要系公司转为重资产运营后，逐步加大房地产业务的投资力度，用于收购子公司股权的现金流出规模较大。如果未来发行人未对投资规模进行有效控制和合理的运营，将在一定程度上对发行人的正常经营及财务状况产生不利影响。

9、应收账款较大的风险

报告期末，发行人的应收账款分别为 87,175.47 万元、111,007.23 万元、126,653.79 万元及 122,204.76 万元，在流动资产中的占比分别为 3.87%、4.35%、3.74% 及 3.45%。发行人应收账款增长较快，一方面系银行降低了商品房按揭贷款额度、延长贷款审核周期，导致应收账款回款速度减慢，另一方面随着发行人分期收款销售规模的增长，发行人应收账款逐渐增长。如果未来房地产政策、宏观经济发生不利变化，客户财务状况恶化，会导致应收账款的回收难度加大，将对发行人的资金流转及经营活动造成不利影响。

10、有息债务到期较为集中的风险

截至 2018 年 3 月末，发行人有息债务总额为 1,243,350.64 万元，其中短期借款为 69,080.00 万元，一年内到期的非流动负债为 60,000.00 万元，长期借款为 510,155.60 万元，应付债券为 604,115.04 万元，且陆续于 2018 年下半年进入回售期，如若部分投资者选择行使回售权，将会加剧发行人有息债务集中到期风险。虽然发行人外部融资渠道顺畅，房地产项目预期能产生足够的现金流兑付债务本息，但是如果未来发行人短期流动性恶化，或前期公司债券投资者大范围选择回售，可能面临因债务集中到期而无法偿付的风险。

11、房地产存货部分位于三线城市的风险

截至 2017 年 12 月末，发行人存货中完工开发产品主要位于成都、天津、苏州和宁波等二线城市及深圳等部分一线城市，在建开发产品主要集中于南京、成都和武汉等二线城市及上海、深圳等部分一线城市，但也存在位于桂林等三线城市的存货，账面价值占 2017 年末存货余额的比重为 26.80%。目前，我国房地产市场进入一、二、三线城市分化的“新常态”。一线城市住房库存水平较低，二线城市住房库存水平相对合理，三线城市房地产库存水平较高。虽然发行人位于三线城市的房地产存货所在地均为经济较发达的高流动人口城市，目前市场销量较好。但如果未来当地房地产市场出现重大波动，存货可能面临着减值风险，发行人的业绩以及资金状况也会受到不利影响。

12、其他应收款较大的风险

报告期末，发行人其他应收款余额分别为 360,960.46 万元、426,526.99 万元、396,830.98 万元及 259,724.96 万元，占总资产的比重分别为 12.56%、12.84%、8.62% 及 5.32%，报告期内其他应收款规模较大。发行人其他应收款主要包括应收关联方往来款、合作方及政府部门往来款、代垫工程启动款、代供应商垫款及保证金等，用以保障房地产项目开发正常进行。一旦未来宏观经济、房地产政策及市场环境发生不利变化使得项目工程竣工后无法正常结算，或者被代垫款方财务状况恶化，使得发行人代垫工程启动款及代供应商垫款等其他应收款难以收回，将对发行人的经营及业绩水平造成不利影响。

13、未分配利润占比较大的风险

报告期末，发行人的未分配利润占所有者权益的比例分别为 72.87%、72.97%、61.84%及 61.52%，未分配利润占比较大。若在本次债券存续期间发行人分配利润，将降低发行人所有者权益规模，导致本次债券本息偿付风险升高。

14、母公司资产负债率高的风险

报告期内，发行人母公司口径的资产负债率分别为 86.20%、89.98%、92.77%及 93.78%，整体处于较高水平。由于发行人母公司自身并不经营实际房地产相关主营业务，所有者权益以股本为主，未分配利润较少。此外，发行人以母公司自身为主体，承担了发行债券等为子公司房地产业务经营的融资职能，因而导致母公司口径的资产负债率偏高。若未来发行人不能及时获得子公司分红，将会给发行人偿债带来较高流动性风险。

（二）经营风险

1、宏观经济下行风险

受国内经济环境下行压力影响，各地商品房库存量高企，对市场预期的转变进一步影响新开工节奏，房地产投资增速明显下滑。发行人属于房地产行业，经济周期的变化与发行人的主营业务紧密相关。发行人的发展在很大程度上依赖于国民经济运行状况及国家固定资产投资规模，特别是基础设施投资规模和城市化进程发展等。在国民经济发展的不同时期，国家的宏观经济调控政策也在不断调整，该类调整将直接影响建筑行业，并可能造成发行人主营业务波动。

2、项目开发风险

房地产具有开发周期长、投入资金大、综合性强等特点，对于项目开发的控制、销售等方面均具有较高的要求。同时，房地产开发和经营涉及相关行业范围广，合作单位多，要接受规划、国土、建设、房管、消防和环保等多个政府部门的审批和监管，这对发行人对项目的开发控制能力提出较高要求。尽管发行人具备较强的项目运作能力以及较为丰富的项目运作经验，但如果项目的某个开发环节出现问题，如产品定位偏差、政府出台新的规定、

政府部门沟通不畅、施工方案选定不科学、合作单位配合不力、项目管理和组织不力等，均可能会直接或间接地导致项目开发周期延长、成本上升，以致项目预期经营目标难以如期实现，发行人由此承担了房地产业务开发业务的经营风险。

发行人的房地产开发采用一体化的运营模式，涵盖从前期市场调研到后期产品销售和物业管理的各个业务环节，该运营模式有利于发行人及时掌握项目开发各阶段的最新信息并快速完善项目开发方案，从而缩短项目开发周期、降低项目开发风险。

3、工程质量风险

房地产项目开发涉及了勘探、设计、施工、材料、监理、销售和物业管理等诸多方面，发行人一直以来致力于加强对项目的监管控制及相关人员的责任意识和专业培训，制订了各项制度及操作规范，建立了完善的质量管理体系和控制标准，并以招标方式确定设计、施工和监理等专业单位负责项目开发建设的各个环节，但若其中任何一方面出现纰漏，都可能导致工程质量问题，损害发行人品牌声誉和市场形象，并使发行人遭受不同程度的经济损失，甚至导致法律诉讼。

4、施工安全风险

发行人目前承建房地产项目较多、规模较大，其中部分工程存在一定的施工难度和技术挑战性，需要协调大量的人力和物资资源。对于发行人的在建项目来说，在保证工程进度和质量的同时确保安全生产至关重要，若一旦出现生产事故将直接影响发行人的正常生产经营，并造成较严重的负面影响。

5、销售风险

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

售风险。

6、市场竞争风险

发行人在房地产开发、物业经营及租赁等板块均面临日益激烈的市场竞争。随着近年来购物中心、酒店、写字楼、城市综合体、商铺等市场供应增长，在商业地产开发、物业经营、物业租赁的竞争日趋激烈。各主营业务所在行业的竞争态势以及由此带来的竞争风险，将可能影响发行人未来的经营业绩，并进而对发行人的营业收入和盈利水平产生不利影响。

7、品牌声誉风险

发行人所处行业受到公众与监管机构的广泛关注，楼盘产品的工程质量容易量化，企业品牌声誉及口碑是工程投标与房屋销售环节的重要影响因素。多年来，发行人依靠严密的标准化质量控制体系，完成了大量大盘开发工程，通过积极的营销策略，在房地产领域打造了高品质的“花样年”品牌。但由于建筑施工与房地产开发业务工序复杂，且发行人同时开发的项目数量较多，若发行人未来对建筑施工规范和质量贯彻落实不到位，使建筑工程或楼盘产品存在质量瑕疵，或因安全生产制度落实不到位频繁发生重大事故，则将对发行人的品牌声誉造成一定严重影响，进而对发行人的业务开展造成不利影响。

8、项目去库存风险

我国房地产经历了快速发展后，一方面市场供给和需求错配等长期积累的问题日益显现，城市分化严重；另一方面宏观调控政策逐步加强，房地产行业竞争加剧。2015年以来，由于房地产行业投资增速放缓，政府陆续出台稳定住房消费政策，刺激房地产市场，以保持经济增速。目前，“去库存”仍是房地产市场未来一段时间内的基调，特别是部分二线城市和三四线城市库存量过大。发行人在建项目、拟建项目较多，主要分布在成都、苏州、桂林、惠州、武汉、宁波等地，如上述地区房地产行业出现不利变化，导致发行人在建项目去化周期变长，进而使发行人资金回笼速度变慢，影响发行人的财务状况。

9、房地产区域集中风险

从所在城市角度分析，发行人房地产业务区域分布集中度较高。公司开发及储备项目主要集中于成都、桂林、惠州和武汉等城市，其中成都和桂林项目土地储备面积占比较高，截至 2018 年 3 月末合计占比 61.50%，公司或面临一定区域集中风险。如若业务集中的城市出台诸如限购等针对房地产市场的管控政策，可能会对发行人的战略布局及业务开展造成不利影响。

（三）管理风险

1、项目子公司管理控制的风险

作为全国性的综合房地产开发商，发行人主要通过下属项目子公司进行项目开发。截至 2018 年 3 月 31 日，发行人共拥有 72 家全资子公司、54 家控股子公司，业务涵盖房地产开发、物业管理等，子公司管理控制存在一定的风险。

目前，发行人已经对项目子公司建立了比较规范、完善的控制机制，在财务、资金、人事、项目管理等方面实行总部统一管理。随着发行人业务的不断拓展，若控制机制的设置或执行不能适应其发展的需要，将可能导致发行人对项目子公司缺乏足够的管控，从而影响发行人的正常运营及品牌形象。

2、人力资源风险

发行人业务的开拓和发展在很大程度上依赖于核心管理人员和技术人员。现阶段，发行人培养和选聘了大批的优秀管理人员和专业人员，建立并实施了合理、多样的薪酬福利制度、培训体系和激励机制，使核心团队保持稳定，这些优秀人才已成为发行人长期发展战略实现的重要保证。随着国内房地产市场的持续发展，优秀的专业人才将成为稀缺资源，若发行人未能建立有效的激励机制保留并吸引更多符合发行人发展需要的优秀专业人才，将影响发行人发展战略的有效实施。

3、董事缺位风险

截至募集说明书签署之日，公司董事会实际由三名成员组成，董事会成

员人数少于公司章程规定主要是由于前任董事离职造成。若公司董事会成员长期缺位，存在内部治理结构尚不完善的风险，将有可能对公司的经营产生不利影响。

4、房地产跨区域经营风险

从地区分布角度分析，发行人房地产业务主要分布于华东、华南、西南、华中等地区。鉴于此，发行人需要了解并满足不同地区的市场需求，并充分利用现有资源并合理地分配给各个地区。尽管发行人已经建立了一套严格、高效的内部控制体系，但经营区域的扩大使资金调配、工程质量、安全生产、合同履约的复杂性不断提高，加大了管理控制难度，如果发行人不能根据实际情况调整好不同地区的经营战略，或内部控制力度削弱，则可能面临跨区域经营管理风险，从而对发行人整体运营状况产生不良影响。

（四）政策风险

房地产行业与整个国民经济的发展密切相关，国家对房地产业务的各个环节均实施监管和调控，行业政策涉及范围较广。近年来，国家已出台了一系列宏观调控政策，从住房供应结构、土地、金融、税收等方面对房地产的供给和需求进行调节，将对房地产企业在土地取得、项目开发、产品设计、融资以及保持业绩稳定等方面产生相应的影响。

1、土地政策变化的风险

近年来，土地是政府对房地产行业宏观调控的重点对象，政府分别从土地供给数量、土地供给方式、土地供给成本等方面加强了调控。由于土地是开发房地产的必需资源，如果未来国家执行更加严格的土地政策，从严控制土地的供应，严格的土地政策将对未来的市场供求产生重大影响，从而对发行人房地产开发业务开展带来重大影响。

2、税收政策变化的风险

政府税收政策的变动将直接影响房地产开发企业的盈利和现金流。目前，国家已经从土地持有、开发、转让和个人二手房转让等房地产各个环节采取税收调控措施，若国家进一步提高相关税费标准或对个人在房产的持有环节

进行征税，如开征房产税，将进一步影响商品房的购买需求，也将对房地产市场和发行人产品的销售带来不利影响。

3、房地产企业融资政策变化的风险

房地产行业是一个资金密集型行业，资金占用周期较长，外部融资是房地产企业重要的资金来源。因此外部融资渠道和融资成本已经成为影响其盈利能力的关键因素之一。如果未来受政策影响，房地产企业融资可能受到限制，进而对发行人盈利能力和健康发展造成负面影响。

4、限购政策变化的风险

为抑制房地产价格快速上涨，近年来全国各主要一、二线城市和部分三线城市均出台了住房限购政策。限购政策的出台或取消、执行标准和执行力度的改变均可能引起市场供需结构的波动，进而对房地产行业和平稳发展产生影响。

第三节 发行人基本情况

一、发行人概况

公司名称：花样年集团（中国）有限公司

英文名称：Fantasia Group (China) Co.,Ltd.

法定代表人：潘军

统一社会信用代码：91440300785251247M

成立日期：2006年1月20日

注册资本：人民币162,484.35万元

实缴资本：人民币162,484.35万元

住所：深圳市福田区深南大道南泰然九路西喜年中心A座2801房

企业性质：有限责任公司（台港澳法人独资）

邮编：518040

信息披露事务负责人：赵旭宏

联系电话：0755-83459557

传真：0755-83479549

所属行业：房地产业

经营范围：电子技术开发；软件开发及咨询；经济信息咨询；房地产信息咨询、房地产经纪；在合法取得使用权的土地上从事房地产开发经营；物业管理；园林绿化；从事摄影及彩色扩印服务，建筑材料（不含钢材）与建筑机械设备的批发、佣金代理（不含拍卖）与进出口（涉及配额许可证管理、专项规定管理的商品按国家有关规定办理）

二、发行人历史沿革、实际控制人变化及重大资产重组情况

（一）发行人历史沿革

1、公司设立及更名

（1）发行人设立

2005年11月28日，深圳市工商行政管理局下发《名称预先核准通知书》，核准曾洁及吕璘投资5000万元人民币设立有限责任公司“深圳市花样年科技有限公司”。2005年11月28日，股东曾洁及吕璘签署了《深圳市花样年科技有限公司章程》。

2006年1月17日，深圳巨源会计师事务所出具《验资报告》，验证股东曾洁及吕璘已经于2006年1月17日向深圳市花样年科技有限公司（筹）实际缴纳注册资本5000万元。

2006年1月20日，深圳市工商行政管理局向发行人颁发了企业法人营业执照（注册号：4403012202627）。

发行人设立时的股权结构为：

股东	出资额（万元）	出资比例（%）
曾洁	4,500	90.00
吕璘	500	10.00
总计	5,000	100.00

（2）发行人更名情况

发行人设立时公司名称为“深圳市花样年科技有限公司”；2006年6月8日，经深圳市工商行政管理局批准更名为“深圳市花样年集团有限公司”；2007年4月11日，经深圳市工商行政管理局批准更名为“花样年集团（中国）有限公司”。

2、公司历次股权变化情况

（1）2006年9月，发行人股东及企业类型变更

2006年8月21日，深圳市花样年集团有限公司通过股东会决议，一致同意曾洁将其持有的公司90%的股权（对应注册资本4,500万元）、将吕璘持

有的公司 10%的股权（对应注册资本 500 万元）转让给香港花样年投资控股集团有限公司，其他股东放弃优先购买权。

2006 年 9 月 3 日，曾洁、吕璘与香港花样年投资控股集团有限公司签订了《股权转让协议书》。其中曾洁持有的公司 90%的股权价格为 4,754 万元，吕璘持有的公司 10%的股权价格为 528 万元。

2006 年 9 月 4 日，深圳市贸易工业局下发《关于深圳市花样年集团有限公司股权并购设立为外资企业的批复》（深贸工资复[2006]1783 号）批复，同意香港花样年投资控股集团有限公司收购曾洁、吕璘所持有的全部股权，收购完成后公司变更为外商投资企业。2006 年 9 月 5 日，深圳市人民政府为发行人下发了《中华人民共和国台港澳侨投资企业批准证书》（商外资粤深外资证字[2006]0758 号）。

2006 年 9 月 13 日，深圳市工商行政管理局为发行人核发了企业法人营业执照。

变更完成后，发行人的股权结构为：

股东	出资额（万元）	出资比例（%）
香港花样年投资控股集团有限公司	5,000	100.00
总计	5,000	100.00

(2) 2007 年 9 月，发行人第一次增资

2007 年 9 月 12 日，发行人经董事会决议同意由股东增加投资人民币 35,884.35 万元，公司注册资本由 5,000 万元增加至 40,884.35 万元。2007 年 9 月 12 日，发行人股东香港花样年投资控股集团有限公司出具股东决议，同意本次增资。

2007 年 9 月 21 日，深圳市贸易工业局出具《关于外资企业花样年(中国)集团有限公司增资的批复》（深贸工资复[2007]2692 号）文件，同意发行人本次增资。2007 年 9 月 24 日，深圳市人民政府为发行人换发了《中华人民共和国台港澳侨投资企业批准证书》（商外资粤深外资证字[2006]0758 号）。2007 年 12 月 18 日，深圳市贸易工业局同意发行人延期至 2008 年 1 月 18 日

办理相关工商变更登记。

2007年12月27日，深圳财智会计师事务所出具《验资报告》（深财智验字[2007]709号），验证截至2007年12月24日，股东香港花样年投资控股集团有限公司已经向发行人实际缴纳增资款4,895万美元，按当日外汇基准价折合为人民币35,887.69万元，溢价3.34万元计入资本公积。

2007年12月28日，深圳市市场监督管理局核准了发行人本次增资并颁发新的企业法人营业执照。

本次增资完成后，发行人的股权结构为：

股东	出资额（万元）	出资比例（%）
香港花样年投资控股集团有限公司	40,884.35	100.00
总计	40,884.35	100.00

（3）2009年12月，发行人第二次增资

2009年12月8日，发行人经董事会决议同意由股东增加投资人民币61,600万元，公司注册资本由40,884.35万元增加至102,484.35万元。2009年12月8日，发行人股东香港花样年投资控股集团有限公司出具股东决议，同意本次增资。

2009年12月16日，深圳市科技工贸和信息化委员会出具《关于花样年（中国）集团有限公司解除股权质押、增资的批复》（深科工贸信资字[2009]0967号）文件，同意发行人本次增资。2009年12月16日，深圳市人民政府为发行人换发了《台港澳侨投资企业批准证书》。2010年2月24日，深圳市科技工贸和信息化委员会同意发行人延期至2010年3月24日办理相关工商变更登记。

2010年2月5日，深圳平海会计师事务所（普通合伙）出具《验资报告》，验证截至2010年2月5日，股东香港花样年投资控股集团有限公司已经向发行人实际缴纳增资款人民币61,600万元（具体缴纳情况为出资港币700,870,000.00元，折合人民币616,064,730.00元，其中616,000,000.00元计入实收资本，溢出部分人民币64,730.00元计入资本公积）。

2010年2月24日，深圳市市场监督管理局核准了发行人本次增资并颁发新的营业执照。

本次增资完成，发行人的股权结构为：

股东	出资额（万元）	出资比例（%）
香港花样年投资控股集团有限公司	102,484.35	100.00
总计	102,484.35	100.00

（4）2010年5月，发行人第三次增资

2010年5月14日，发行人经董事会决议同意由股东增加投资人民币60,000万元，公司注册资本由102,484.35万元增加至162,484.35万元。2010年5月14日，发行人股东香港花样年投资控股集团有限公司出具股东决议，同意本次增资。

2010年5月18日，深圳市科技工贸和信息化委员会出具《关于外资企业花样年（中国）集团有限公司增资的批复》（深科工贸信资字[2010]1382号）文件，同意发行人本次增资。2010年6月10日，深圳市人民政府为发行人换发了《台港澳侨投资企业批准证书》。2010年11月30日，深圳市科技工贸和信息化委员会同意发行人延期至2010年12月30日办理相关工商变更登记。

2010年11月12日，深圳平海会计师事务所（普通合伙）出具《验资报告》，验证截至2010年11月12日，股东香港花样年投资控股集团有限公司已经向发行人实际缴纳增资款人民币60,000万元（具体情况为实际缴纳出资89,890,000.00美元，折合人民币600,125,242.00元，其中600,000,000.00元计入实收资本，溢出部分人民币125,242.00元计入资本公积）。

2010年11月30日，深圳市市场监督管理局核准了发行人本次增资并颁发新的企业法人营业执照。

本次增资完成后，发行人的股权结构为：

股东	出资额（万元）	出资比例（%）
香港花样年投资控股集团有限公司	162,484.35	100.00
总计	162,484.35	100.00

截至目前，公司取得由深圳市市场监督管理局颁发的统一社会信用代码为 91440300785251247M 的营业执照，注册资本为 162,484.35 万元，实收资本为 162,484.35 万元。

（二）发行人最近三年及一期内实际控制人的变化

截至 2018 年 3 月 31 日，公司的实际控制人为曾宝宝（别名曾洁）。最近三年及一期，公司实际控制人未发生变化。

（三）发行人最近三年及一期重大资产重组情况

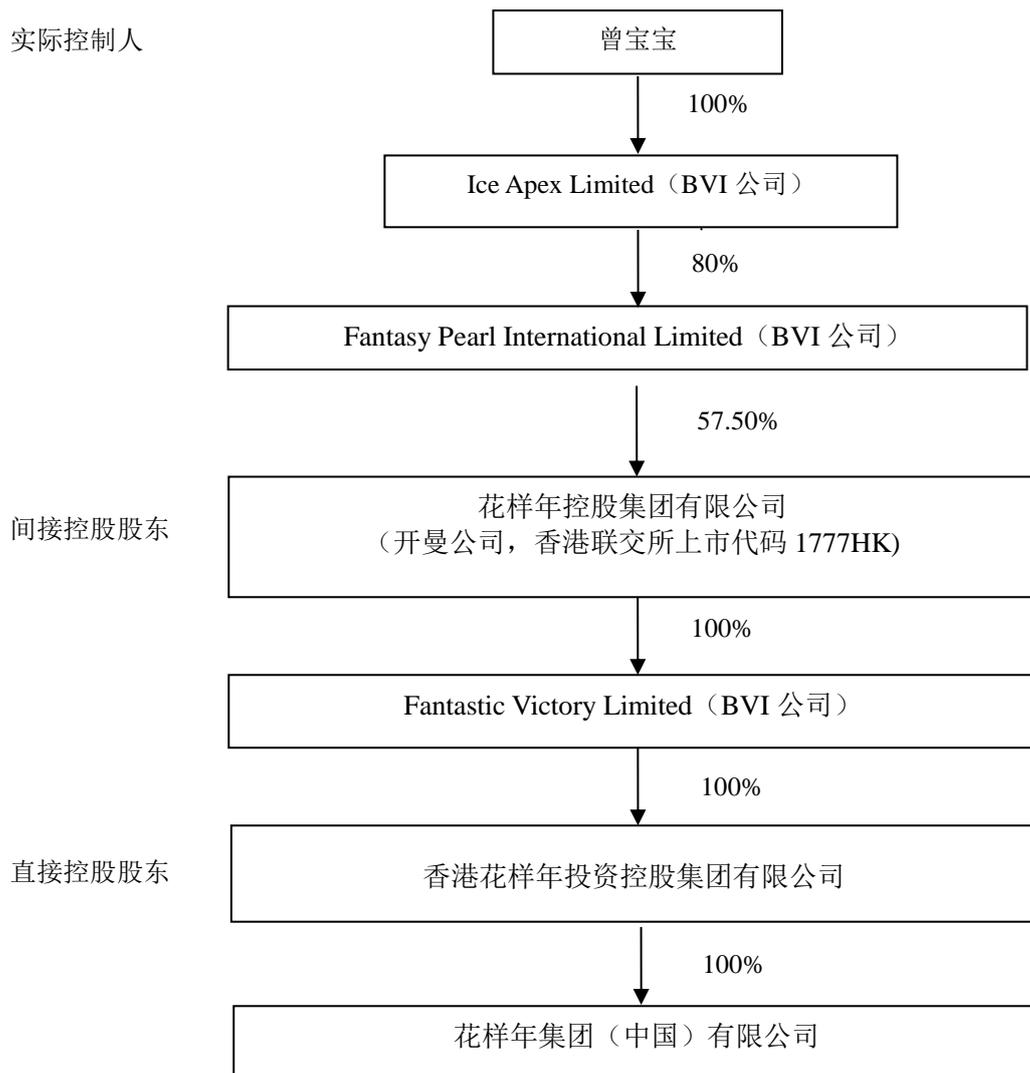
最近三年及一期，公司未发生导致公司主营业务和经营性资产发生实质变更的重大资产重组。

三、控股股东和实际控制人情况

截至 2018 年 3 月 31 日，香港花样年投资控股集团有限公司持有发行人 100% 出资额，为发行人的直接控股股东。

香港花样年投资控股集团有限公司系花样年控股集团有限公司旗下的子公司，花样年控股集团有限公司于 2009 年在香港联交所主板挂牌上市，股票代码为 01777.HK。

花样年控股集团有限公司（01777.HK）系由曾宝宝实际控制。因此，公司的实际控制人为曾宝宝。截至 2018 年 3 月 31 日，发行人的股权结构如下：



花样年集团（中国）有限公司于 2006 年 1 月由曾洁、吕璘设立，2006 年 8 月曾洁、吕璘将其持有的花样年集团（中国）有限公司全部股东权益转让给香港花样年投资控股集团有限公司，花样年集团（中国）有限公司成为香港花样年投资控股集团有限公司全资子公司。花样年控股集团有限公司为发行人间接全资股东，2009 年 11 月，花样年控股集团有限公司在香港联交所主板挂牌上市，股票代码为 01777.HK。

（一）控股股东

1、直接控股股东

香港花样年投资控股集团有限公司（以下简称为“香港花样年”）持有发行人 100% 出资额，为发行人的直接控股股东。香港花样年成立于 2001 年 2

月 19 日，注册地为香港，注册号为 747457，股本为港币 1 万元。香港花样年持有的主要资产为对发行人的长期股权投资。根据香港花样年未经审计的母公司财务报表，截至 2017 年 12 月 31 日，香港花样年资产总额为 634,471.03 万元，负债总额为 637,403.68 万元，所有者权益-2,932.66 万元，2017 年度营业收入 195.52 万元，净利润 283.37 万元。

2、间接控股股东

发行人间接股东为花样年控股集团有限公司（香港上市公司股票代码：01777.HK；英文名称：Fantasia Holdings Group Co., Limited），股本为 575,904 千港币。花样年控股集团有限公司于 2007 年 10 月 17 日根据开曼群岛法律在开曼群岛注册成立为一家获豁免有限责任公司。花样年控股集团有限公司的注册地址为：Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman, KY1-1111, Cayman Islands，主要营业地点位于香港皇后大道中 16-18 号新世界大厦一期 1202-03 室。花样年控股集团有限公司为一家投资控股公司，其附属公司在中国、成都、苏州、桂林等地主要从事物业开发、物业租赁及物业管理。花样年控股集团有限公司的直接控股公司于于英属维尔京群岛注册成立的 Fantasy Pearl International Limited，以及最终控股公司于于英属维尔京群岛注册成立的 Ice Apex Limited。Ice Apex Limited 由曾宝宝全资拥有。

根据经审计的花样年控股集团有限公司 2017 年度报告，截至 2017 年 12 月 31 日，花样年控股集团有限公司合并范围资产总额 689.57 亿元，负债总额 512.59 亿元，所有者权益 176.98 亿元，2017 年度营业总收入 98.00 亿元，除税前净利润 25.67 亿元，净利润 11.54 亿元。

（二）实际控制人

曾宝宝（别名曾洁），1971 年出生，1994 年至 1996 年期间担任深圳京基房地产开发有限公司总经理，1996 年创办花样年集团。曾宝宝取得香港永久性居民身份。

截至募集说明书签署日，曾宝宝所间接持有的公司股权不存在质押或其他有争议情况。

（三）实际控制人对其他企业的投资情况

截至 2017 年 12 月 31 日，发行人实际控制人对其他企业的投资情况如下

表所示：

序号	公司名称	注册成立/设立及运营的地点	注册成立/设立及运营的日期	已发行普通/注册资本	主要业务
1	CAI HUA HOLDINGS LIMITED 彩華控股有限公司	英属维尔京群岛	2012/9/18	100 美元	投资控股
2	Twinkle Electronic Company Limited 天歌电子有限公司	香港	1992/8/20	9,000 港币	投资控股
3	深圳安博电子有限公司	深圳	1994/8/17	87,000,000	集成电路
4	TRADE DRAGON HOLDINGS LIMITED 勝圖控股有限公司	香港	2012/9/7	100 港币	投资控股
5	句容多彩农业生态园发展有限公司	镇江	2013/11/4	26,000,000 美元	生态农业
6	Fantasia Culture Tourism Management Holdings Group Co.,Ltd 花样年文化旅游管理控股集团有限公司	开曼群岛	2012/3/21	1 美元	投资控股
7	Fantasia Culture Tourism Management Group Co.,Ltd 花样年文化旅游管理集团有限公司	英属维尔京群岛	2012/3/23	1 美元	投资控股
8	Fantasia Culture Tourism Management (HK) Group Co.,Ltd (花样年文化旅游管理集团(香港)有限公司)	香港	2012/5/14	1 港币	投资控股
9	Fantasia Culture Tourism Management Group (USA) Corporation	美国	2013/1/22	10,000,000 美元	投资控股
10	深圳市花样年文化旅游管理有限公司	深圳	2012/10/15	1,000,000	文化旅游管理
12	深圳市七二唐俱乐部管理有限公司	深圳	2013/12/20	5,000,000	俱乐部
13	深圳市艺之年文化艺术发展有限公司	深圳	2014/4/21	1,000,000	文化
14	GOWO HOLDINGS LIMITED 高和控股有限公司	英属维尔京群岛	2013/2/8	10,000 美元	投资控股
15	Fantasia Senior Housing Management Holdings Group Co., Ltd 花样年养生养老管理控股集团有限公司	开曼群岛	2012/3/21	1 美元	投资控股
16	Fantasia Senior Housing Management Group Co., Ltd 花样年养生养老管理集团有限公司	英属维尔京群岛	2012/3/23	1 美元	投资控股
17	Fantasia Senior Housing Management (HK) Co., Ltd 花样年养生养老管理集团(香港)有限公司	香港	2012/5/14	1 港币	投资控股
18	深圳市花样年养生养老管理有限公司	深圳	2012/10/23	1,000,000	养老管理

19	成都市福泰年企业管理有限公司	成都	2014/5/30	1,000,000	企业管理
20	Fantasia Hotel Management Holdings Group Co.,Ltd 花样年酒店管理控股集团有限公司	开曼群岛	2012/3/21	1 美元	投资控股
21	深圳市花万里酒店管理有限公司	深圳	2012/12/15	1,000,000	酒店管理
22	深圳市花样年酒店管理有限公司	深圳	2009/6/3	100,000,000	酒店管理
23	成都花样年趣园酒店管理有限公司	成都	2010/6/18	1,000,000	酒店管理
24	宜兴市云海间酒店管理有限公司	宜兴	2010/3/22	1,000,000	酒店管理
25	蒲江县大溪谷酒店管理有限公司	成都	2010/7/16	1,000,000	酒店管理
26	Fantasia Financial Community Group Co.,Ltd. 花样年社区金融集团有限公司	英属维尔京群岛	2011/1/11	50,000 美元	投资控股
27	Fantasia Financial Community Group (Hong Kong) Co., Ltd. 花样年社区金融集团（香港）有限公司	香港	2011/2/1	10,000 港币	投资控股
28	成都合盈融资租赁有限公司	成都	2013/8/6	20,000,000 美元	融资租赁
29	深圳市前海花样年金融服务有限公司	深圳	2013/5/8	10,000,000 美元	金融服务
30	深圳市前海合盈融资租赁有限公司	深圳	2014/3/21	180,000,000	融资租赁
31	深圳市瑞禹科技有限公司	深圳	1995/3/6	108,000,000	电子产品
32	深圳市百业腾兴科技有限公司	深圳	2011/2/23	10,000,000	电子产品
33	Winning Sky International Ltd	英属维尔京群岛	2006/3/8	100 美元	投资控股
34	天津松江花样年置业有限公司	天津	2006/5/29	50,000,000	房地产开发
35	TREASURE ISLE HOLDINGS LIMITED 宝岛控股有限公司	英属维尔京群岛	2012/11/6	100 美元	投资控股
36	Fantastic Victory Limited	英属维尔京群岛	2007/9/3	100 美元	投资控股
37	Fantasia Property Management (International) Company Limited 花样年物业管理（国际）有限公司	香港	2009/7/15	1 港币	投资控股
38	Zhao Xing Holdings Limited 兆兴控股有限公司	英属维尔京群岛	2012/12/3	100 美元	投资控股
39	Ace Link Pacific Limited	英属维尔京群岛	2007/9/3	100 美元	投资控股
40	Colour Life Service Group (HK) Co., Limited 彩生活服务集团（香港）有限公司	香港	2007/11/8	10,000 港币	投资控股
41	雅浩科技发展（深圳）有限公司	深圳	2005/8/25	1,040,900	建材贸易
42	Wisdom Regal Ltd	英属维尔京群岛	2007/9/3	100 美元	投资控股
43	Joytime Investment Limited 悦泰投资有限公司	香港	2007/11/6	10,000 港币	投资控股
44	深圳置富房地产开发有限公司	深圳	1994/7/1	1,166,843,500	房地产开发
46	深圳宏威装饰设计工程有限公司	深圳	1994/5/25	10,000,000	建筑工程

47	深圳市康年科技有限公司	深圳	2007/2/9	10,000,000	房地产开发
48	Colour Life Services Group Co., Ltd. 彩生活服务集团有限公司	开曼群岛	2011/3/16	100,011,900 港币	投资控股
49	Tong Yuan Holdings Limited 通源控股有限公司	英属维尔京群岛	2012/12/3	100 美元	投资控股
50	Novel Era Holdings Limited 通天控股有限公司	香港	2012/11/16	100 港币	投资控股
51	深圳市彩生活社区科技服务有限公司	深圳	2013/3/11	1,000,000	投资控股
52	深圳市彩生活服务集团有限公司	深圳	2006/8/25	15,000,000	投资控股
53	南京名城物业管理有限公司	南京	2002/5/30	5,000,000	物业服务
54	河源市彩生活物业管理有限公司	广东河源	2002/6/12	3,000,000	物业服务
55	铁岭正南物业管理有限公司	辽宁铁岭	2007/3/18	500,000	物业服务
56	深圳市彩生活物业管理有限公司	深圳	2000/12/11	35,000,000	房屋中介
57	上海欣周物业管理有限公司	上海	1999/9/21	3,000,000	物业服务
58	深圳市开元同济楼宇科技有限公司	深圳	2001/11/15	5,000,000	工程
59	深圳市安彩华能源投资有限公司	深圳	2011/11/29	1,000,000	节能工程服务
60	沈阳博嘉物业有限公司	沈阳	39575	500,000	物业服务
61	秦皇岛市宏添源物业管理有限公司	秦皇岛	2005/10/26	5,000,000	物业服务
62	南京锦江物业管理有限公司	南京	2001/6/26	5,000,000	物业服务
63	无锡市太湖花园物业管理有限责任公司	无锡	1997/9/8	3,000,000	物业服务
64	无锡市明珠园艺有限责任公司	无锡	1999/9/24	500,000	园林绿化
65	陕西莲塘物业服务服务有限公司	陕西	2013/3/1	3,000,000	物业服务
66	南京市慧韬物业管理服务有限公司	南京	2006/9/29	5,000,000	物业服务
67	Colour Cloud Holdings Group Co., Limited 彩之云控股集团有限公司	开曼群岛	2012/6/8	1 美元	投资控股
68	Colour Cloud Group Co., Limited 彩之云集团有限公司	英属维尔京群岛	2012/6/14	50,000 美元	投资控股
69	Colour Cloud Group (HK) Co., Limited 彩之云集团（香港）有限公司	香港	2012/6/25	10,000 港币	投资控股
70	Colour Pay Group Co., Limited 彩付宝集团有限公司	英属维尔京群岛	2012/6/14	50,000 美元	投资控股
71	深圳市前海彩之云网络科技有限公司	深圳	2013/4/22	3,964,350	技术服务
72	惠东县大亚湾三角洲俱乐部有限公司	惠州	1998/3/20	10,000,000	俱乐部
73	深圳喜福会私人会所管理有限公司	深圳	2004/3/4	10,000,000	会所
74	深圳市立方建筑设计顾问有限公司	深圳	2001/5/21	1,000,000	建筑设计
75	成都花样年商业管理有限公司	成都	2014/10/31	5,000,000	商业管理
76	深圳福朗商业管理有限公司	深圳	2015/7/30	650,000,000	商业管理
77	深圳前海邻里乐商业服务有限公司	深圳	2015/9/21	10,000,000	商业服务
78	Color Pay Financial Community Group Co., Ltd. 彩付宝社区金融有限公司	开曼	2016/11/4	1 美元	投资控股
79	Color Pay Financial Community (Hong Kong) Group Co., Ltd. 彩付宝社区金融有限公司	香港	2016/12/22	1 港币	投资控股

80	Link Joy Holdings Group Co., Limited 邻里乐控股有限公司	开曼	2015/6/16	1 美元	投资控股
81	Link Joy (HK) Co., Limited 邻里乐香港有限公司	香港	2015/6/26	1 港币	投资控股
82	Joint Gift Limited 汇礼有限公司	英属维尔京群岛	2015/6/17	1 美元	投资控股
83	Prominent Sing Limited 萃声有限公司	英属维尔京群岛	2015/6/18	1 美元	投资控股
84	Noble Faith Investment Limited 尚忠投资有限公司	香港	2015/8/18	1 港币	投资控股
85	Smart Prospect Investment Limited 睿发投资有限公司	香港	2015/8/18	1 港币	投资控股
86	深圳市花样年房地产开发有限公司	深圳	2006/4/20	320,000,000	房地产开发
87	成都花千里置业有限公司	成都	2006/11/6	704,680,000	房地产开发
88	天津花样年房地产开发有限公司	天津	2013/1/18	5,000 万美元	房地产开发
89	南京花样城房地产开发有限公司	南京	2014/3/21	10,000 万美元	房地产开发
90	深圳市彩生活网络服务有限公司	深圳	2007/6/12	10,000,000 港币	网上商务
91	深圳市汇港物业管理有限公司	深圳	2002/4/12	3,000,000	物业服务
92	惠州市友邻物业管理有限公司	惠州	2011/7/1	500,000	物业服务
93	上海欣周逸浦物业管理有限公司	上海	2013/6/28	500,000	物业服务
94	佛山市彩生活物业管理有限公司	佛山	2014/11/30	5,010,000	物业服务
95	南京安居物业有限公司	南京	2014/7/1	5,000,000	物业服务
96	九江天宏物业服务服务有限公司	九江	2014/8/21	5,000,000	物业服务
97	杭州高盛物业管理有限公司	杭州	2014/6/23	6,000,000	物业服务
98	宜昌坤达物业有限公司	宜昌	2014/7/10	3,000,000	物业服务
99	南昌居安物业管理有限公司	南昌	2014/7/26	1,010,000	物业服务
100	上海银顺物业管理有限公司	上海	2014/6/12	5,000,000	物业服务
101	江苏城置物业服务服务有限公司	江苏	2014/6/11	8,500,000	物业服务
102	哈尔滨盛恒基物业管理有限公司	哈尔滨	2014/6/1	3,000,000	物业服务
103	河南华璟物业服务服务有限公司	河南	2014/6/25	3,000,000	物业服务
104	湖北枫林物业服务服务有限公司	湖北	2014/6/6	5,000,000	物业服务
105	Steadlink Asset Management Pte Ltd	新加坡	2014/10/30	706,175	物业服务
106	银川都市佳物业服务服务有限公司	银川	2014/6/10	500,000	物业服务
107	扬州市恒久物业服务发展有限公司	扬州	2015/1/4	5,015,152	物业服务
108	抚州鸿德物业有限公司	抚州	2015/1/26	3,000,000	物业服务
109	苏州易亚物业管理有限公司	苏州	2015/1/1	5,000,000	物业服务
110	徐州市滨湖花园物业管理有限公司	徐州	2015/1/1	3,000,000	物业服务
111	河南瑞祥物业管理有限公司	郑州	2015/6/30	3,000,000	物业服务
112	赣州锦通物业管理有限公司	赣州	2015/3/23	3,500,000	物业服务

113	鞍山市大德物业有限公司	鞍山	2015/3/31	3,000,000	物业服务
114	厦门市创优物业管理有限公司	厦门	2015/4/16	8,000,000	物业服务
115	常州江南中鑫物业服务服务有限公司	常州	2015/4/17	11,000,000	物业服务
116	苏州万宝物业管理有限公司	苏州	2015/6/30	10,000,000	物业服务
117	苏州悦华置合物业服务服务有限公司	苏州	2015/6/30	5,000,000	物业服务
118	陕西彩逸飞物业管理有限公司	西安	2015/1/1	3,000,000	物业服务
119	陕西鑫昌物业管理有限公司	陕西	2015/1/1	610,000	物业服务
120	宁夏天雨子越物业服务服务有限公司	银川	2015/1/1	1,010,000	物业服务
121	桂林市仁和物业服务有限责任公司	桂林	2015/4/24	3,000,000	物业服务
122	广西南宁瀚新物业服务服务有限公司	南宁	2014/4/1	3,000,000	物业服务
123	深圳市开元国际物业管理有限公司	深圳	2015/6/30	11,000,000	物业服务
124	沈阳天盛河畔物业管理有限公司	沈阳	2015/1/1	3,000,000	物业服务
125	铁岭世纪中天物业管理有限公司	铁岭	2015/1/1	500,000	物业服务
126	清远市大管家物业管理有限公司	清远	2015//1/1	500,000	物业服务
127	长沙高盛物业管理有限公司	长沙	2015/1/31	3,000,000	物业服务
128	南昌名泰物业管理有限公司	南昌	2014/12/31	3,000,000	物业服务
129	Century Property Management Limited 世纪物 业管理有限公司	香港	2015/1/31	100 港币	物业服务
130	四川蜀峰物业服务服务有限公司	遂宁	2015/7/1	3,000,000	物业服务
131	葫芦岛市万厦物业管理有限公司	葫芦岛	2015/7/1	3,000,000	物业服务
132	杭州利轩物业管理有限公司	杭州	2015/7/1	848,880	物业服务
133	扬州市兴达物业服务服务有限公司	扬州	2015/7/1	500,000	物业服务
134	长沙祥旺物业管理有限公司	长沙	2015/7/1	3,000,000	物业服务
135	广西福来物业服务有限责任公司	柳州	2015/7/1	5,000,000	物业服务
136	荆州市楚阳物业管理有限公司	荆州	2015/9/1	500,000	物业服务
137	上海通翼物业有限公司	上海	2015/12/31	3,000,000	物业服务
138	成都合力物业服务服务有限公司	成都	2015/9/30	5,300,000	物业服务
139	成都忠信英联华物业管理顾问有限公司	成都	2015/9/10	3,000,000	物业服务
140	河南联盛物业服务服务有限公司	郑州	2015/12/31	5,000,000	物业服务
141	贵州互豪彩生活物业管理有限公司	贵阳	2015/4/15	3,000,000	物业服务
142	南昌幸福物业管理有限公司	南昌	2015/12/31	6,180,000	物业服务
143	无锡市盛泰物业管理有限公司	无锡	2015/12/31	6,000,000	物业服务
144	西安荣鑫物业管理有限公司	西安	2015/7/1	5,000,000	物业服务
145	上海新贵盛物业管理有限公司	上海	2015/9/1	5,000,000	物业服务
146	襄阳江山新苑物业服务有限责任公司	襄阳	2015/7/1	5,000,000	物业服务
147	清远金力物业管理有限公司	清远	2015/7/1	1,000,000	物业服务
148	河南启彩网络科技有限公司	郑州	2015/11/6	1,000,000	网络技术 开发
149	榆林市荣鑫物业管理有限公司	榆林	2015/7/1	3,000,000	物业服务
150	深圳市七彩成长培训咨询有限公司	深圳	2015/5/11	300,000	培训咨询
151	武汉凯乐丰垠物业管理有限公司	武汉	2015/7/1	5,000,000	物业服务
152	江苏彩生活住宅科技有限公司	无锡	2015/12/10	2,000,000	房屋中介
153	重庆渝彩物业管理有限公司	重庆	2015/8/27	2,000,000	物业服务

154	合浦县南珠物业服务有限公司	合浦	2002/9/16	500,000	物业服务
155	襄阳美溢达物业服务有限公司	襄阳	2012/6/13	500,000	物业服务
156	包头市众联行物业服务有限公司	包头	2009/11/18	5,000,000	物业服务
157	娄底市和园物业服务有限公司	娄底	2012/12/5	500,000	物业服务
158	宁夏蓝山之家物业服务有限公司	银川	2009/5/25	3,000,000	物业服务
159	连云港市鸿鑫物业管理有限公司	连云港	2006/2/14	5,000,000	物业服务
160	长沙市美景物业管理有限公司	长沙	2006/5/15	5,000,000	物业服务
161	重庆泓山物业管理公司	重庆	2003/9/9	10,000,000	物业服务
162	成都嘉迅物业管理有限公司	成都	2005/10/11	3,000,000	物业服务
163	烟台彩生活物业管理有限公司	烟台	2016/1/1	50,000,000 港币	物业服务
164	福建彩之嘉投资管理有限公司	福州	2016/1/1	10,000,000	投资管理
165	益阳市彩迅科技有限公司	益阳	2016/1/11	3,000,000	信息技术
166	深圳懿轩科技有限公司	深圳	2016/3/25	5,555,600	信息技术
167	益阳市彩生活物业管理有限公司	益阳	2016/2/4	10,000,000	物业服务
168	福州新三泽物业服务有限公司	福州	1998/6/3	5,080,000	物业服务
169	福建永嘉商业物业管理有限公司	福州	2011/3/14	5,000,000	物业服务
170	福州三泽物业管理有限公司	福州	1999/11/2	1,000,000	物业服务
171	东莞市方圆物业管理服务有限公司	东莞	2002/8/20	500,000	物业服务
172	上海彩生活信息科技有限公司	上海	2016/4/26	50,000,000	租赁
173	赣州嘉联物业管理有限公司	赣州	2003/10/16	3,000,000	物业服务
174	北京中海外物业管理有限公司	北京	1999/4/26	1,250,000	物业服务
175	南京瑞泰物业管理有限公司	南京	2001/2/23	500,000	物业服务
176	杭州坤元物业服务服务有限公司	杭州	1999/9/7	5,000,000	物业服务
177	深圳市开元科创楼宇科技有限公司	深圳	2008/4/15	2,500,000	物业服务
178	深圳市高润达股权投资	深圳	2015/1/23	1,000,000	物业服务
179	深圳市前海盛峰通达股权投资	深圳	2015/1/21	5,000,000	物业服务
180	深圳市前海房管家网络服务	深圳	2014/10/22	50,000,000	物业服务
181	桂林市同济楼宇科技工程	桂林	2001/4/24	500,000	物业服务
182	深圳市越众物业管理	深圳	1993/1/11	5,000,000	物业服务
183	陕西彩生活物业管理	陕西	2009/3/25	3,000,000	物业服务
184	重庆市彩生活智慧社区服务	重庆	2014/11/7	30,000,000	物业服务
185	清远市彩生活物业管理	清远	2014/10/20	500,000	物业服务
186	青岛广瀚彩生活物业管理	青岛	2015/5/11	500,000	物业服务
187	哈尔滨彩生活物业管理	哈尔滨	2014/12/31	3,000,000	物业服务
188	ASIMCO Investments III Limited	开曼群岛	1994/7/5	100 美元	投资控股
189	北京亚新科天纬油泵油嘴股份有限公司	北京	1994/12/3	381,180,000	汽车零部件制造行业
190	北京经纬君和科技有限公司	北京	2015/8/18	100,000	技术服务
191	亚新科天纬燃油系统（天津）有限公司	天津	2015/1/22	50,000,000	汽车零部件制造行业

192	Advance Era Holding Limited 晋泰控股有限公司	香港	2013/10/29	1 港币	投资控股
193	An Chuang Group Limited 安创集团有限公司	英属维尔京群岛	2013/11/26	1 美元	投资控股
194	Bliss Virtue Limited 德佑有限公司	英属维尔京群岛	2013/11/12	1 美元	投资控股
195	Bloom Colour Limited 满彩有限公司	英属维尔京群岛	2016/11/3	1 美元	投资控股
196	Colour Pay Group (香港) Co., Limited 彩付宝集团(香港)有限公司	香港	2012/6/25	10,000 港币	投资控股
197	Colour Pay Treasure Holdings Group Co., Limited 彩付宝控股集团有限公司	开曼群岛	2012/6/8	1 美元	投资控股
198	Epoch Luck Holdings Limited 年运控股有限公司	英属维尔京群岛	2016/11/2	1 美元	投资控股
199	Fantasia Commercial Management Group (香港) Co., Limited 花样年商业管理集团(香港)有限公司	香港	2012/5/14	1 港币	投资控股
200	Fantasia Commercial Management Group Co., Limited 花样年商业管理集团有限公司	英属维尔京群岛	2012/3/23	1 美元	投资控股
201	Fantasia Commercial Management Holdings Group Co., Limited 花样年商业管理控股集团有限公司	开曼群岛	2012/3/21	1 美元	投资控股
202	Fantasia Financial Community Group Co., Ltd. 花样年小区金融集团有限公司	开曼群岛	2015/7/17	1 美元	投资控股
203	Fantasia Hotel Management Group (香港) Co., Limited 花样年酒店管理集团(香港)有限公司	香港	2009/7/15	1 港币	投资控股
204	Fantasia Hotel Management Group Co., Limited 花样年酒店管理集团有限公司	英属维尔京群岛	2009/6/17	1 美元	投资控股
205	Fantasia Investment Holdings Company Limited 香港花样年投资控股集团有限公司	香港	2001/2/19	10,000 港币	投资控股
206	Hiat Investment Limited 海逸投资有限公司	香港	1996/10/10	1 港币	投资控股
207	Hong Kong Huawanli Trading Co., Limited 香港花万里贸易有限公司	香港	2011/6/17	50,000 港币	投资控股
208	Hong Kong Kangnian Trading Co., Limited 香港康年贸易有限公司	香港	2009/9/24	50,000 港币	投资控股
209	Immense Wealth Holdings Limited 广鑫控股有限公司	香港	2013/10/29	1 港币	投资控股
210	Mass Success Global Limited 宝庆环球有限公司	香港	2013/11/6	1 港币	投资控股
211	One Ever Global Limited 同永环球有限公司	英属维尔京群岛	2013/11/26	1 美元	投资控股
212	Rosy Advance Holdings Limited 世鑫控股有限公司	香港	2013/11/6	1 港币	投资控股

213	Vita Group (香港) Co., Limited 悦之年集团(香港)有限公司	香港	2013/3/4	100 港币	投资控股
214	Vita Group Co., Limited 悦之年集团有限公司	英属维尔京群岛	2013/2/6	2 美元	投资控股
215	Well Achieve Enterprises Limited 伟达企业有限公司	英属维尔京群岛	2013/11/19	1 美元	投资控股
216	上海轩宇物业管理有限公司	上海	2003/7/3	5,000,000	物业服务
217	昆山中恒物业管理有限公司	昆山	2007/1/25	5,000,000	物业服务
218	江苏金阳物业管理有限责任公司	江苏	2001/12/10	5,000,000	物业服务
219	成都宏鹏物业管理有限公司	成都	2004/5/24	10,000,000	物业服务
220	贵州深宏业物业服务服务有限公司	贵州	2008/7/1	5,080,000	物业服务
221	四川省西城物业经营管理有限公司	四川	2005/1/25	5,000,000	物业服务
222	广安市现代物业管理有限责任公司	广安	2006/12/26	3,000,000	物业服务
223	内江金黄物业管理有限公司	内江	2007/1/30	3,000,000	物业服务
224	贵州深宏运商业运营管理有限公司	贵州	2014/8/19	300,000	物业服务
225	盘锦彩生活物业管理有限公司	盘锦	2016/6/27	100,000	物业服务
226	香港福年航空有限公司	香港	2017/5/18	1,000,000.00 港元	飞机租赁
227	Colour Life Investment Company Limited	香港	2017/6/6	50000 美元	投资控股

注 1: 2015 年, Fantasia Financial Holdings Group Co., Ltd. 花样年金融控股集团有限公司更名为 Fantasia Financial Community Group Co., Ltd. 花样年社区金融集团有限公司

注 2: 2015 年, Fantasia Financial Holdings (Hong Kong) Co., Ltd. 花样年金融控股(香港)有限公司更名 Fantasia Financial Community Group(Hong Kong) Co., Ltd. 花样年社区金融集团(香港)有限公司

注 3: 注资资本未写明币种和单位的, 均为人民币元。

四、发行人的重要权益投资情况

(一) 发行人全资及控股子公司

截至 2018 年 3 月 31 日, 发行人共拥有 72 家全资子公司、54 家控股子公司, 基本情况如下:

序号	公司全称	成立时间	注册地	主营业务	注册资本(万元)	类型
1	深圳市花千里房地产开发有限公司	2006/8/28	深圳市	房地产开发	66,033.95	全资
2	深圳市花样年股权投资基金管理有限公司	2012/5/15	深圳市	投资管理与咨询	60,000.00	全资
3	深圳市花样年地产集团有限公司	1996/9/28	深圳市	房地产开发	11,000.00	全资
4	深圳市高华投资有限公司	2010/3/12	深圳市	投资咨询	20,000.00	全资
5	深圳立得屋住宅科技有限公司	2016/1/29	深圳市	建筑设计及	10,000.00	全资

序号	公司全称	成立时间	注册地	主营业务	注册资本 (万元)	类型
				施工		
6	深圳市星彦行置业有限公司	2007/4/23	深圳市	房地产信息咨询	400.00	全资
7	江苏立德绿色建筑系统集成有限公司	2013/11/26	盐城市	建筑材料设计制造	5,000.00	全资
8	深圳市花样年产业投资发展有限公司	2016/4/25	深圳市	房地产开发	1,000.00	全资
9	深圳市花好园房地产经营服务有限公司	2017/3/27	深圳市	房地产经营服务	4,000.00	全资
10	北京花样年房地产开发有限公司	2013/1/7	北京市	房地产开发	5,000.00	全资
11	花千里投资（北京）有限公司	2010/3/15	北京市	房地产开发及投资	1,000.00	全资
12	石家庄花样年房地产开发有限公司	2017/7/26	石家庄市	房地产开发	1,000.00	全资
13	北京花样在田文化发展有限公司	2017/7/3	北京市	文化、体育和娱乐业	1,000.00	控股
14	广州市花样年房地产有限公司	2013/7/1	广州市	房地产开发	5,000.00	全资
15	广州市花百里置业有限公司	2014/3/1	广州市	房地产开发	1,000.00	全资
16	广州市特色城小镇房地产开发有限公司	2017/9/27	广州市	房地产开发	1,000.00	全资
17	上海花样年房地产开发有限公司	2013/7/24	上海市	房地产投资与开发	5,000.00	全资
18	上海粤商投资有限公司	2011/11/23	上海市	商务服务业	11,000.00	全资
19	太仓起浩商贸有限公司	2007/2/14	上海市	房地产开发	15,000.00	全资
20	慈溪嘉年鸿迪房地产开发有限公司	2017/5/25	浙江	房地产开发	1,000.00	控股
21	上海锦年酒店管理有限公司	2008/3/14	上海市	物业管理	50.00	控股
22	天津市花样年投资有限公司	2006/6/12	天津市	房地产投资	10,000.00	全资
23	天津市花万里房地产开发有限公司	2010/6/13	天津市	房地产开发	14,000.00	全资
24	天津福大房地产销售有限公司	2004/10/18	天津市	房地产中介及销售代理	4,500.00	全资
25	天津市花千里房地产开发有限公司	2010/12/22	天津市	房地产开发	94,166.67	控股
26	重庆市花千里企业管理有限公司	2017/9/20	重庆市	租赁和商务服务业	10,000.00	控股
27	南京花样年房地产开发有限公司	2011/2/25	南京市	房地产开发	5,000.00	全资
28	南京中储房地产开发有限公司	2013/1/10	南京市	房地产开发	24,000.00	控股
29	深圳市花样年国际物业服务服务有限公司	2000/6/29	深圳市	物业管理	2,000.00	控股
30	武汉 TCL 置地投资有限公司	2011/5/6	武汉市	房地产投资	3,000.00	控股

序号	公司全称	成立时间	注册地	主营业务	注册资本 (万元)	类型
				与开发		
31	武汉 TCL 康城房地产有限公司	2012/9/12	武汉市	房地产开发	1,000.00	控股
32	武汉花样年投资有限公司	2013/1/7	武汉市	房地产投资 与开发、咨 询服务及租 赁管理服务 等	3,000.00	全资
33	武汉市花万里房地产开发有限公 司	2016/6/28	武汉市	房地产开发	3,000.00	全资
34	武汉市花千里房地产开发有限公 司	2016/7/28	武汉市	房地产开发	3,000.00	全资
35	武汉美乐居置业有限公司	2014/11/21	武汉市	房地产开发	5,000.00	控股
36	武汉康乾置业有限公司	2005/5/10	武汉市	房地产开发	1,000.00	控股
37	武汉市祥云锦瑞房地产开发有限 公司	2017/02.20	武汉市	房地产开发	1,000.00	控股
38	武汉华通置业发展有限公司	1999/3/15	武汉市	房地产开发	64,517.00	控股
39	武汉市鸿隆锦房地产置业有限公司	2017/7/13	武汉市	房地产开发	1,000.00	全资
40	武汉中森华永红房地产开发有限 公司	2011/6/14	武汉市	房地产开发	10,000.00	全资
41	武汉花万里产业园开发有限公司	2017/10/31	武汉市	房地产开发	1,000.00	控股
42	武汉市瑞锦天城房地产开发有限 公司	2017/11/8	武汉市	房地产开发	1,000.00	全资
43	成都市花样年房地产开发有限公 司	2001/10/18	成都市	房地产开发	7,561.00	全资
44	花样年实业发展（成都）有限公司	2001/7/4	成都市	房地产开发	5,000.00	控股
45	成都市诺亚舟实业有限公司	2008/6/17	成都市	房地产开发	30,000.00	全资
46	成都花百里置业有限公司	2003/5/22	成都市	房地产开发	27,000.00	全资
47	成都花万里置业有限公司	2005/10/25	成都市	房地产开发	10,000.00	控股
48	成都花样年望丛文化发展有限公 司	2008/8/6	成都市	房地产开发	30,000.00	控股
49	成都九蓉房地产开发有限公司	2007/8/22	成都市	房地产开发	32,000.00	全资
50	成都花港置业有限公司	2011/4/14	成都市	房地产开发	20,000.00	全资
51	成都望丛房地产开发有限公司	2012/6/28	成都市	房地产开发	39,400.00	全资
52	成都新达远房地产开发有限公司	2013/4/23	成都市	房地产开发	1,000.00	全资
53	成都花样年置富房地产开发有限 公司	2013/3/12	成都市	房地产开发	50,000.00	控股
54	成都御栈香悦实业有限公司	2016/4/19	成都市	提供物业经 营服务	8,300.00	全资
55	成都美香福置业有限公司	2016/4/19	成都市	房地产开发	8,000.00	全资
56	成都御栈福悦贸易有限公司	2016/5/31	成都市	提供物业经	1,000.00	控股

序号	公司全称	成立时间	注册地	主营业务	注册资本 (万元)	类型
				营服务		
57	四川瀚锋置业有限公司	2008/7/23	成都市	房地产开发	59,475.00	控股
58	成都牵银置业有限公司	2010/6/9	成都市	房地产开发	6,000.00	控股
59	成都御府房地产开发有限公司	2010/8/2	成都市	房地产开发	1,000.00	控股
60	成都天宏益华贸易有限公司	2017/12/13	成都市	贸易	1,000.00	控股
61	四川亘兴商贸有限公司	2012/5/8	资阳市	房地产开发	100.00	控股
62	成都新津友帮房地产开发有限 责任公司	2004/5/9	成都市	房地产开发	8,500.00	全资
63	成都市花样年物业服务有限公 司	2009/12/21	成都市	物业管理	500.00	控股
64	西安花样年房地产开发有限公司	2017/7/12	西安市	房地产开发	1,000.00	全资
65	西安花百里房地产开发有限公司	2017/7/20	西安市	房地产开发	1,000.00	控股
66	贵州省花万里房地产开发有限公司	2016/12/14	贵阳市	房地产开发	1,000.00	控股
67	宜兴市江南水乡度假村有限公司	2005/4/19	宜兴市	房地产开发	2,800.00	控股
68	江苏东发置业有限公司	2009/3/2	无锡市	房地产开发	2,000.00	全资
69	南京花万里置业有限公司	2017/11/1	南京市	房地产开发	1,000.00	全资
70	苏州市花万里房地产开发有限公司	2009/9/9	苏州市	房地产开发	18,000.00	全资
71	苏州银庄置地有限公司	2006/1/25	苏州市	房地产开发	50,000.00	全资
72	宁波世纪华丰房产有限公司	2010/3/25	宁波市	房地产开发	42,750.00	控股
73	惠州市惠阳区花千里实业有限公 司	2009/8/14	惠州市	房地产开发	10,000.00	全资
74	惠州大亚湾花万里实业有限公司	2007/6/8	惠州市	房地产开发	5,100.00	全资
75	惠州市花样年房地产开发有限公 司	2012/3/23	惠州市	房地产开发	100.00	全资
76	惠州市光亮房地产开发有限公司	2007/6/22	惠州市	房地产开发	1,000.00	全资
77	惠州 TCL 房地产开发有限公司	2004/12/29	惠州市	房地产开发	10,000.00	控股
78	广东(惠州)TCL 工业文化创意园发 展有限公司	2010/9/2	惠州市	房地产开发	2,000.00	控股
79	惠州市 TCL 鸿融置业有限公司	2011/3/28	惠州市	房地产开发	8,000.00	控股
80	惠州市鸿迈园林绿化有限公司	2011/6/10	惠州市	园林绿化	100.00	控股
81	上海聚年实业有限公司	2017/8/14	上海市	贸易	1,000.00	全资
82	深圳市腾星宏达投资发展有限公 司	2012/9/26	深圳市	投资	9,580.00	控股
83	深圳市越华创新科技工业城有限 公司	2004/9/15	深圳市	物业开发	6,250.00	控股
84	深圳市生百景投资发展有限公司	2012/6/20	深圳市	房地产开发	7,800.00	控股
85	深圳市花样祥投资发展有限公司	2013/5/22	深圳市	投资	1,000.00	控股
86	深圳市玉石房地产开发有限公司	2013/10/15	深圳市	房地产开发	2,000.00	控股
87	深圳市金地盈投资有限公司	2005/8/23	深圳市	房地产开发	1,000.00	控股
88	深圳市飞高至卓实业有限公司	2014/10/31	深圳市	投资咨询	21,000.00	控股

序号	公司全称	成立时间	注册地	主营业务	注册资本 (万元)	类型
89	深圳市国正向前投资发展有限公司	2011/11/9	深圳市	投资	3,300.00	全资
90	深圳市花漾创新商业经营管理有限公司	2017/7/4	深圳市	物业租赁、 物业管理	100.00	控股
91	深圳市美易家商务服务集团股份有限公司	2010/10/27	深圳市	物业服务	3,015.08	控股
92	深圳市莲塘物业管理有限公司	1999/11/16	深圳市	物业管理	550.00	控股
93	深圳市牛田机电设备工程有限公司	2014/7/17	深圳市	设备销售与 工程施工	1,000.00	控股
94	东莞市花样年房地产投资有限公司	2006/12/4	东莞市	房地产投资 与开发	3,000.00	全资
95	东莞市花千里房地产开发有限公司	2010/3/2	东莞市	房地产开发	3,000.00	全资
96	桂林帝豪房地产开发有限公司	2007/11/14	桂林市	房地产开发	18,500.00	全资
97	桂林市花样年房地产开发有限公司	2007/3/22	桂林市	房地产开发	6,000.00	全资
98	桂林聚豪房地产开发有限公司	2007/11/14	桂林市	房地产开发	25,000.00	全资
99	桂林万豪房地产开发有限公司	2007/11/14	桂林市	房地产开发	35,714.29	控股
100	江西省君安物业管理有限公司	2013/4/28	江西省	提供物业经 营服务	200.00	控股
101	南昌市友联置业有限公司	2015/5/4	南昌市	房地产开发	50.00	控股
102	云南花万里房地产开发有限公司	2015/12/21	昆明市	房地产开发	1,000.00	全资
103	昆明花样年房地产开发有限公司	2016/4/28	昆明市	房地产开发	1,000.00	全资
104	大理市花样年房地产开发有限公司	2010/3/10	大理市	房地产开发	8,000.00	全资
105	宁夏回族自治区新圣基建筑工程有限公司	2009/7/22	银川市	建筑施工	10,000.00	全资
106	桂林市合和年小额贷款有限责任公司	2013/6/5	桂林市	小额贷款	10,000.00	全资
107	深圳市搭一程移动科技有限公司	2014/7/11	深圳市	技术开发	500.00	全资
108	深圳前海嘉年投资基金管理有限公司	2015/12/23	深圳	受托管理股 权投资基金	1,000.00	全资
109	深圳市南山区学知年职业培训学校	2016/1/5	深圳市	教育培训	10.00	全资
110	深圳前海花万里供应链管理服务有限公司	2016/3/1	深圳市	供应链管理	1,000.00	全资
111	深圳前海嘉年鸿远投资咨询有限公司	2017/3/13	深圳市	咨询服务	1,000.00	全资
112	深圳前海嘉年鸿迪投资咨询有限公司	2017/3/21	深圳市	咨询服务	1,000.00	全资
113	深圳市花样年教育投资有限公司	2014/9/11	深圳市	教育产业投	50.00	全资

序号	公司全称	成立时间	注册地	主营业务	注册资本 (万元)	类型
				资		
114	深圳市名镌装饰设计工程有限公司	2014/7/16	深圳市	建筑装饰	500.00	控股
115	江西银盛房地产开发有限公司	2006/7/11	赣州市	房地产开发	1,000.00	全资
116	武汉市嘉伦诚泰商贸有限公司	2004/11/22	武汉市	房地产开发	5,050.00	控股
117	福建花万嘉房地产开发有限公司	2017/1/17	福州市	房地产开发	1,000.00	控股
118	北京花样年道朴文化发展有限公司	2017/8/29	北京市	文化、体育和娱乐业	1,000.00	控股
119	桂林市临桂区万福宝商业有限公司	2016/10/19	桂林市	商业管理	1,000.00	全资
120	桂林市临桂区万福君安酒店有限公司	2016/10/19	桂林市	酒店服务业	500.00	全资
121	深圳市花千里投资发展有限公司	2016/10/14	深圳	房地产	10,000.00	全资
122	合肥市花样年物业服务服务有限公司	2012/11/6	合肥	物业管理	300.00	控股
123	成都市古南酒业有限公司	2016/4/22	成都市	批发	50.00	控股
124	南京星润置业有限公司	2017/5/15	南京市	房屋建筑	5,000.00	全资
125	深圳市中稷玉石房地产开发有限公司	2006/11/17	深圳市	房地产开发	1,000.00	控股
126	深圳市花样年教育咨询有限公司	2014/11/11	深圳市	信息咨询	500	全资

其中主要子公司的财务情况如下：

1、成都新达远房地产开发有限公司

成都新达远房地产开发有限公司成立于 2013 年 4 月 25 日，注册资本为 1,000 万元。截至 2017 年 12 月 31 日，成都新达远房地产开发有限公司总资产 53,749.62 万元，总负债 61,735.69 万元，净资产 9,620.38 万元。2017 年度，成都新达远房地产开发有限公司实现营业收入 53,749.62 万元，净利润 -3,440.03 万元，亏损原因主要系当年处置投资性物业导致公允价值变动损益为负 3300 万导致。

2、桂林聚豪房地产开发有限公司

桂林聚豪房地产开发有限公司成立于 2007 年 11 月 14 日，注册资本为 25,000 万元。截至 2017 年 12 月 31 日，桂林聚豪房地产开发有限公司总资产 141,417.54 万元，总负债 104,537.74 万元，净资产 36,879.80 万元。2017 年度，桂林聚豪房地产开发有限公司实现营业收入 48,060.98 万元，净利润 4,076.05

万元。

3、苏州银庄置地有限公司

苏州银庄置地有限公司成立于 2006 年 1 月 25 日，注册资本为 50,000 万元。截至 2017 年 12 月 31 日，苏州银庄置地有限公司总资产 448,733.51 万元，总负债 368,511.87 万元，净资产 80,221.64 万元。2017 年度，苏州银庄置地有限公司实现营业收入 45,669.17 万元，净利润 35,441.97 万元。

4、惠州 TCL 房地产开发有限公司

惠州 TCL 房地产开发有限公司成立于 2004 年 12 月 29 日，注册资本为人民币 10,000 万元。截至 2017 年 12 月 31 日，惠州 TCL 房地产开发有限公司总资产 333,390.68 万元，总负债 257,892.61 万元，净资产 75,498.07 万元。2017 年度，惠州 TCL 房地产开发有限公司实现营业收入 209,190.00 万元，净利润 49,585.39 万元。

5、武汉 TCL 康城房地产有限公司

武汉 TCL 康城房地产有限公司成立于 2012 年 9 月 12 日，注册资本为人民币 1,000 万元。截至 2017 年 12 月 31 日，武汉 TCL 康城房地产有限公司总资产 86,314.18 万元，总负债 64,798.81 万元，净资产 21,515.37 万元。2017 年度，武汉 TCL 康城房地产有限公司实现营业收入 49,093.16 万元，净利润 3,755.50 万元。

6、武汉 TCL 置地投资有限公司

武汉 TCL 置地投资有限公司成立于 2011 年 5 月 6 日，注册资本为 3,000 万元。截至 2017 年 12 月 31 日，武汉 TCL 置地投资有限公司 120,721.33 元，总负债 120,415.32 万元，净资产 306.01 万元。2017 年度，武汉 TCL 置地投资有限公司实现营业收入 74,703.93 万元，净利润 11,927.00 万元。

（二）发行人重要合营企业和联营企业

截至 2018 年 3 月 31 日，发行人共拥有 16 家合营企业及联营企业。其基本情况如下表所示：

序号	合营企业或联营企业名称	成立时间	注册地	主营业务	注册资本 (万元)	持股比例 (%)
1	天津松江花样年置业有限公司	2006/05/29	深圳市	物业发展	5,000	48.00
2	深圳宏威装饰设计工程有限公司	1994/05/25	深圳市	物业发展	1,000	40.00
3	深圳市康年科技有限公司	2007/02/09	深圳市	物业发展	10,000	40.00
4	TCL 伊托邦（武汉）城市建设投资有限公司	2011/09/30	深圳市	物业发展	10,000	50.00
5	花样年养老投资管理（上海）有限公司	2016/02/02	上海市	养老服务、健康咨询	714	35.01
6	芜湖信嘉投资中心（有限合伙）	2016/06/20	芜湖市	投资咨询	167,200	46.14
7	深圳市搜社社区服务发展研究院有限公司	2016/07/07	深圳市	投资咨询	500	45.00
8	苏州林甲岩房产发展有限公司	1994/09/05	苏州市	物业发展	30,000	43.00
9	深圳前海境界城市更新咨询合伙企业（有限合伙）	2016/11/10	深圳市	租赁和商务服务业	50,100	20.16
10	北京亚新科天纬油泵油嘴股份有限公司	1994/12/03	北京市	制造业	63,912	40.00
11	武汉市公交置业有限责任公司	2007/04/10	武汉市	物业发展	3,000	30.60
12	成都外国语学校附属小学高新美年校区	2017/06/09	成都市	教育业	500	35.00
13	深圳市美之年资产管理有限公司	2016/03/08	深圳市	物业发展	500	42.00
14	深圳前海嘉年鼎盛投资管理有限公司	2016/03/21	深圳市	信息传输、软件和信息技术服务业	1,000	49.00
15	石家庄市长九房地产开发有限公司 ¹	2014/04/21	石家庄市	批发和零售业	5,882	51.00
16	南京花样城房地产开发有限公司	2014/03/21	南京市	物业发展	15,000 万美元	33.33

注 1：石家庄市长九房地产开发有限公司取得股权比例为 51.00%，由于发行人未取得对该公司的控制权，故未将其纳入合并范围。

五、发行人董事、监事和高级管理人员的基本情况

（一）董事、监事、高级管理人员基本情况

发行人根据《公司法》和《公司章程》的要求设置了董事、监事和高级管理人员，报告期内公司董事、监事、高级管理人员的任职符合《公司法》

及《公司章程》的规定。公司的董事、监事和高级管理人员基本情况如下：

1、董事、监事基本情况

序号	姓名	职务	任职期间
1	潘军	董事长	2006年9月至今
2	李传玉	董事	2011年7月至今
3	林锦堂	董事	2012年11月至今
4	邓波	监事	2015年6月至今

2、高级管理人员基本情况

序号	姓名	职务	任职起始时间
1	潘军	总裁	2006年1月20日
2	林锦堂	副总裁	2012年5月23日

(二) 董事、监事、高级管理人员简历

1、潘军

潘军先生，1971年出生，1992年毕业于成都科技大学（现四川大学），2008年获得清华大学高级工商管理硕士学位。2006年1月至今任发行人董事、总裁，2006年9月至今任发行人董事长，负责发行人全面管理。潘军先生现为中国注册物业估价师及深圳市不动产估价学会的会员。

2、李传玉

李传玉女士，1968年出生，1989年毕业于哈尔滨冶金测量专科学校（现哈尔滨工程高等专科学校），并于2006年毕业于香港城市大学。李传玉女士于2001年5月加入花样年中国。于2001年至2011年期间，负责花样年地产集团财务部事务。2011年至今任发行人董事，负责分管花样年基金公司业务。

3、林锦堂

林锦堂先生，1969年出生，1991年毕业于香港中文大学。林锦堂先生于2012年5月加入发行人，任发行人董事、财务总监，负责分管发行人财务管理部、资金计划部、投资者关系部。

4、邓波

邓波先生，1968 年出生，1989 年毕业于湖南大学。邓波先生于 2010 年 4 月加入发行人，任发行人助理总裁，负责分管发行人战略管理部、人力资源部、信息部。2015 年 6 月至今担任公司监事。

（三）董事、监事、高级管理人员兼职情况

截至 2018 年 3 月 31 日，公司董事、监事与高级管理人员在公司及下属公司以外的兼职情况如下：

姓名	单位名称	职务
潘军	花样年控股集团有限公司	董事会主席、执行董事、首席执行官
	彩生活服务集团有限公司	非执行董事
林锦堂	花样年控股集团有限公司	执行董事
	彩生活服务集团有限公司	非执行董事

（四）董事、监事及高级管理人员持有公司股权和债券情况

截至 2018 年 3 月 31 日，公司董事、监事及高级管理人员通过香港上市公司花样年控股集团有限公司（01777.HK）间接持有公司股权的主要情况如下：

董事姓名	持有花样年控股（01777.HK）权益性质	实际间接持有发行人股权百分比	备注
潘军	主要通过控制的子公司持有权利	11.50%	通过全资子公司 Graceful Star Overseas Limited 持有花样年控股母公司 Fantasy Pearl International Limited 20% 股权。发行人为花样年控股的全资子公司。此外，作为花样年控股的执行董事，直接持有其 0.17% 的期权权益。
林锦堂	直接持有	0.05%	期权权益
邓波	直接持有	0.04%	期权权益

六、发行人主营业务情况

（一）公司经营范围及主要产品的用途

1、发行人经营范围：电子技术开发；软件开发及咨询；经济信息咨询；房地产信息咨询、房地产经纪；在合法取得使用权的土地上从事房地产开发经营；物业管理；园林绿化；从事摄影及彩色扩印服务，建筑材料（不含钢材）与建筑机械设备的批发、佣金代理（不含拍卖）与进出口（涉及配额许可证管理、专项规定管理的商品按国家有关规定办理）。

2、主要产品和服务的用途：公司以房地产开发和商业地产经营为主营业务，主要包括房地产物业销售、租赁、物业管理和酒店经营。

（二）房地产行业情况概述

1、行业发展现状

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，是国民经济的支柱产业之一。我国目前正处于工业化和快速城市化的发展阶段。国民经济持续稳定增长，人均收入水平稳步提高，快速城市化带来的城市新增人口的住房需求，以及人们生活水平不断提高带来的住宅改善性需求，构成了我国房地产市场快速发展的原动力。

房地产的发展能有效拉动钢铁、水泥、建材、建筑施工等相关产业，对一个国家和地区整体经济的拉动作用明显。因此，政府对房地产行业十分关注，相应的管理和调控力度也较大。房地产行业对政府政策的敏感性很强，政府土地出让制度、土地规划条件、行业管理政策、税费政策、交易管理等相关政策法规都直接影响房地产行业的发展。

2008年，受美国金融海啸影响，全球经济进入衰退，中国经济增长速度也明显放缓。房地产行业作为宏观经济的晴雨表，自2007年四季度开始量价齐跌，进入深度调整阶段。2008年全国房地产成交量急剧萎缩，据国家统计局数据显示，2008年全国商品房销售面积同比下降19.70%，销售额同比下降19.50%。得益于金融危机以后政府推进的信贷宽松政策刺激了房地产业的复苏，自2009年以来，国内宏观经济稳步复苏，为房地产行业繁荣和房价上涨奠定了基础，出现价量齐升的局面。2010年度，全国商品房销售面积为104,765万平方米，同比增长10.56%，商品房销售额累计为52,721亿元，同比增加

18.86%。2011 年度，全国商品房销售面积为 19,366.75 万平方米，同比增长 4.39%，商品房销售额累计为 58,589 亿元，同比增加 11.13%。2012 年度，全国商品房销售面积为 111,303 万平方米，同比增长 1.77%，商品房销售额累计为 64,456 亿元，同比增加 10.01%。2013 年度，全国商品房销售面积为 130,550 万平方米，同比增长 17.29%，商品房销售额累计为 81,428 亿元，同比增加 26.33%。期内国家新出台了新国五条，诱发了成交量的飙升，商品房销售面积增速也回升至 2009 年以来的高点。

2014 年，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，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，下降 6.3%。

2015 年，在延续 2014 年经济下行压力加大、楼市库存高企、市场信心不足的背景下，宏观政策层面进一步导向稳增长、调结构，房地产方面则积极聚焦于促消费，鼓励自住和改善性需求。央行实行灵活适度的货币政策，连续降准降息，降低二套房首付，房地产销售面积和销售金额均出现同比上升。2015 年，商品房销售面积 128,495 万平方米，同比增加 6.5%，商品房销售额 87,281 亿元，同比增加 14.40%。

2016 年，在流动性宽松、政策去库存、经济防风险、基数偏低等多重因素影响下，房地产市场出现企稳回升、供销两旺的景象，特别一二线重点城市住宅市场成交火热，量价齐涨。根据国家统计局公布的数据，2016 年全国商品房销售额 117,627 亿元，同比增长 34.77%；全国商品房销售面积 15.73 亿平方米，同比增长 22.46%。销售金额、销售面积又创历史新高。随着房地产市场的好转，房地产投资亦随之复苏。2016 年全国房地产开发投资完成 102,581 亿元，同比增长 6.88%，新开工面积 16.69 亿平方米，同比增长 8.08%，增速较 2015 年明显回升。在持续了近四年低迷后，国房景气指数在 2016 年快速上升，并在 2016 年 3 月份之后保持在 100 以上，高于荣枯线。

从供给的角度分析，房地产行业景气波动与房地产投资增速有关。2014 年以来，银行出于风险考虑，对房地产相关贷款审批逐渐趋严，导致房地产开发增速大幅回落。国家统计局数据显示，2015 年，全年全国固定资产投资

完成额 551,590 亿元，同比增长 9.88%；房地产开发投资 95,979 亿元，同比增长 0.99%。2016 年，随着房地产市场的好转、市场利率下行，房地产投资亦随之复苏。2016 年全国房地产开发投资完成 102,581 亿元，同比增长 6.88%。

2017 年房地产开发投资增速依旧保持一定的韧性，主要系房地产企业拿地较多所致；自限购政策实施以来一线城市投资增速呈下滑态势、二线城市投资增速高位运行、三线城市达高位后波动下行。从近年房地产行业发展趋势来看，国家对房地产行业实施了持续的调控，导致行业景气度出现明显波动，2017 年 1~10 月，全国房地产开发投资 90,544.00 亿元，同比增长 7.80%，整体投资热情仍旧较高，主要系房地产企业拿地较多所致。分城市来看，根据 40 个大中城市的月度指标显示，2017 年 3 月调控政策再次升级以来，一线城市受限制政策从严等因素影响，投资增速波动下滑，2017 年 1~10 月，一线城市房地产累计开发投资增速为 4.10%；二线城市投资增速缓慢上升，保持较高的景气度，2017 年 1~10 月，二线城市房地产累计开发投资增速为 8.58%；三线城市房地产开发投资增速在 2017 年初达到高位后波动下行，2017 年 1~10 月，三线城市房地产累计开发投资增速为 8.68%。

2016 年，全年商品房施工面积 75.90 亿平方米，同比上升 3.16%。全年房屋竣工面积 10.61 亿平方米，同比上升 6.09%。全年商品房新开工面积 16.69 亿平方米，同比上升 8.08%。2017 年，新开工面积与竣工面积和购置土地面积增速出现明显背离；在地产调控不放松、到位资金增速下滑的情况下，房企整体的施工进度有所减缓，表现为新开工面积和竣工面积增速下滑，此轮地产周期将有所延长。2017 年 4 月以来，房屋竣工面积呈下降趋势，且房屋竣工面积增速比新开工面积增速下降速度更甚，反映整体房企施工进度的减缓。2017 年以来，虽然房企拿地规模大幅增长，但由于地产调控并未放松，到位资金下滑可期，再加上新盘限价政策使得地产商推盘意愿下降，进而导致开发商新开工意愿不强，拖延工期，既放缓开工节奏，也放缓项目竣工速度，表现为新开工面积和施工面积的增速下滑。

另一方面，2015 年全国土地市场降温，土地购置面积、土地成交价款均出现大幅回调；2016 年，房地产开发商补库存意愿强烈，全国土地成交溢价

率大幅上升。2016 年全年房地产开发企业购置土地面积 22,025.25 万平方米，同比下降 3.44%，土地成交价款 9,129.31 亿元，同比上升 19.78%。近几年，土地供应呈递减趋势，2014~2016 年 100 大中城市供应土地占地面积分别为 6.97 亿平方米、6.17 亿平方米和 5.99 亿平方米；但 2017 年土地供应节奏显著加快，一线与三线城市土地市场活跃，而二线城市土地供应面积同比稍有上升，预计一线与二线城市土地市场仍将活跃，而三线城市土地热度将有所下滑；成交土地溢价率方面，进入 2017 年，由于热点城市土地供应的增加，房企并购和合作拿地方式的增加以及土拍市场竞自持制度的建立等原因，土地溢价率明显回落，地价将逐渐趋于合理；但由于此次房企在调控周期内补库存的意愿较为强烈，土地溢价率回落速度趋缓。

从需求的角度分析，2015 年至 2016 年前三季度中央多轮降准降息、降首付、减免税费等降低购房成本，推动需求入市；地方政策灵活调整，采取税费减免、财政补贴、取消限购限外等多措施刺激消费。根据国家统计局数据，2015 年商品房销售面积 12.85 亿平方米，同比增加 6.50%，商品房销售额 8.73 万亿元，同比增加 14.40%；2016 年商品房销售面积 15.73 亿平方米，同比增加 22.46%，商品房销售额 11.76 万亿元，同比增加 34.77%。2017 年，受高基数影响，商品房销售增速持续下滑，2017 年 1~10 月，全国房地产销售面积 130,254.00 万平方米，同比增长 8.20%，较去年同期增速下降 18.60 个百分点，增速创历史新低。分城市来看，根据 40 个大中城市的月度指标显示，2017 年，一线城市历经前期快速增长，可售商品房明显减少，房地产销售市场逐步转向二手房市场，一手房市场成交量出现向二线城市转移的趋势，同时限购政策抑制部分购房需求，导致一线城市累计销售面积同比回落明显，截至 10 月底销售面积累计同比下降 31.10%；二线城市销售面积增速下降明显，但 1~9 月销售面积累计同比仍为正，截至 10 月底销售面积累计同比下降 0.93%；三线城市的销售情况表现最佳，虽然增速呈下滑趋势，但截至 10 月底销售面积仍累计同比增加 9.10%，其主要原因是棚改货币化安置政策影响。

从库存情况方面来看，自 2015 年 4 月，伴随房地产“3.30”新政后各地放宽居民限购政策以及房贷首付比率从而带动购房需求等去库存政策，同时政府加大供给端控制，现房去化周期整体呈下降趋势，截至 2017 年 11 月底，

现房去化周期为 15.83 个月，比峰值时下降了 10.17 个月，现房去库存效果显著。考虑期房后，房地产大口径库存去化周期呈相同变化趋势；截至 2017 年 11 月底，大口径的商品房去化周期为 38.86 个月，比峰值时下降了 13.44 个月，去库存取得较为显著成果。与上个房地产周期相比，目前去化周期已达相对低点。2017 年 4 月，住建部与国土部发布了《关于加强近期住房及用地供应管理和调控有关工作通知》，将城市库存与土地供应结合，根据各城市库存去化周期长短，分类调整供地政策，从中央层面对土地供应进行规定，为房地产供给侧结构性改革提供支持，预计库存将保持平稳或小幅下降。

基于上述分析，近年我国房地产市场表现出了先回落后回暖的市场波动，在近年来火热的市场行情下，我国房地产市场逐步完成去库存。未来，我国仍处于城镇化快速发展阶段，房地产作为国民经济支柱产业的地位基本不会改变。

2、行业政策及运行情况

房地产行业与整个国民经济的发展密切相关，国家对房地产业务的各个环节均实施监管和调控，行业政策涉及范围较广。国家在房地产行业宏观管理方面涉及的职能部门主要包括国家住房和城乡建设部、国土资源部、商务部及国家发改委等部委。其中国家住房和城乡建设部主要负责制定产业政策、制定质量标准 and 规范；国土资源部主要负责制定国家土地政策、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。各地区对房地产开发管理的主要机构是各级发展与改革委员会、建设委员会、规划管理部门、国土资源管理部门和房屋交易管理部门等。

2012 年以来，国家由此前以抑制为核心的调控转变为促供应为核心的调控新思路。为了防止对金融地产的过分依赖，倒逼资本回流实体经济，2012 年的房地产政策以“去投资化”为核心。一方面支持自主刚需，央行明确提出“继续落实差别化住房信贷政策”，满足首次购房家庭的贷款需要；国土资源部提出普通商品房用地主要供应中小套型，别墅用地仍禁供；同时央行两次下调准备金率，两次降息；住建部下调个人住房公积金贷款利率。另一方面

则限制投资需求，国家税务总局表示与已购房者共同购房不可享受首次购房的契税优惠政策；全国 40 个大中城市的个人住房信息实现全面联网。

受到政策的指导影响，2012 年住宅价格得到了有效控制，根据 wind 数据，百城住宅价格中一线城市全年小幅上涨 2.17%，二线城市基本持平，上涨 0.32%，三线城市下跌 2.92%。2012 年商业地产表现良好，重点城市写字楼租金全年都有不同程度的上涨，其中北京上涨 11.29%，上海上涨 15.38%，广州上涨 7.55%。

2013 年“宏观稳，微观活”成为房地产政策的关键词，全国整体调控基调贯彻始终，不同城市政策导向出现分化。年初《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）及各地细则相继出台，继续坚持调控不动摇，“有保有压”方向明确，十八届三中全会将政府工作重心明确为全面深化改革；不动产登记、保障房建设等长效机制工作继续推进，而限购、限贷等调控政策更多交由地方政府决策，不同城市由于市场走势分化，政策取向也各有不同，北京、上海等热点城市陆续出台措施平抑房价上涨预期，而温州、芜湖等市场持续低迷的城市，则调整当地政策以促进需求释放。

从政策效果上来看，2013 年房地产市场规模迎来了新一轮快速扩张，全国销售面积 130,550.59 万平方米，同比上年上涨 17.29%。各线城市房地产市场和土地市场都出现分化，一线及热点二线城市持续去库存，二三线城市大多库存积累。2013 年 12 月数据显示，一线城市土地溢价率 30.50%，同比上涨 10.06 个百分点，二线城市土地溢价率 16.91%，同比上涨 4.57 个百分点，三线城市土地溢价率 6.90%，同比下降 6.94 个百分点。

2014 年以来房地产市场的景气有所回落，政策调控的风向标发生了转变，出台了多项具有针对性的调控政策。

在供应端，住建部的棚户区改造、新型城镇化试点等制度建设继续发展完善。2014 年 8 月 13 日，国务院下发《国务院关于加强加快发展现代保险服务业的若干意见》（国发〔2014〕29 号），文件中明确鼓励保险资金利用债权投资、股权投资参与棚户区改造，使民间资本推动棚户区改造成为可能，在一

定程度缓解国家棚改资金支持压力，加速棚户区改造进程。

在需求端，房地产政策主要体现在两个方面，即部分城市解禁限购政策和信贷政策的逐步宽松。

2015年，全年的房地产行业政策主线围绕地产去库存问题展开，政策主要包括取消过时的限制性政策，逐步回归市场自身调节机制；此外，税收减免以及财政补助等政策也有序跟进落地，主要包括中央层面上的营业税免征期限放松、地方层面上的契税减免以及财政补贴等，在一定程度上有助于降低居民购房成本和加快去库存进程。信贷政策方面也是持续宽松状态，引导实际需求加快入市，政策围绕降低购房门槛和降低购房成本两个因素展开。此外，公积金宽松调整也是2015年信贷政策的重点，主要涵盖拓宽公积金缴存及提取范围、推行异地贷款等内容。在此宏观政策背景下，2015年全年商品房销售成绩回暖，销售额、销售面积分别为8.7万亿元、12.8亿平方米，分别同比上涨14.4%和6.5%；新开工面积15.4亿平方米，同比下降14.0%；开发投资额9.6万亿元，同比上升1.0%。相关政策的实施不仅加大了对刚性住房需求的保障力度，并将促进合理改善性住房需求的释放。

2016年房地产行业政策呈现明显前紧后松的走势。前半年在经济下行压力和库存水平高企的背景下，中央提出要完善支持居民住房合理消费的税收、信贷政策，适应住房刚性需求和改善性需求，因城施策化解房地产库存。房地产政策相对宽松，降准、降息、降税、降首付频繁上演。2月2日，央行、银监会发布《关于调整个人住房贷款政策有关问题的通知》，在不实施“限购”措施的城市，首套房商贷最低首付比例可向下浮动5个百分点至20%，二套房商贷最低首付比例降至30%。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》，针对房地产交易环节契税、营业税进行调整。对购买首套房的刚需群体来说，购置房屋面积越大，节省税费越多，更倾向于鼓励购房者一步到位满足需求。3月，央行再次降准0.5个百分点。4月29日，中共中央政治局会议提出要快提高户籍人口城镇化率和深化住房制度改革的要求，有序消化房地产库存，注重解决区域性、结构性问题，实行差别化的调控政策。但从四季度开始，房地产政策逐步收紧，限购、限贷、

限地，热点城市不断出台新政以控制房价、地价过快上涨。9月30日，北京市发布《关于促进本市房地产市场平稳健康发展的若干措施》，文件规定首套普通自住房的首付款比例不低于35%，首套非普通自住房的首付款比例不低于40%。对拥有1套住房的居民家庭，为改善居住条件再次申请商业性个人住房贷款购买普通自住房的，无论有无贷款记录，首付款比例均不低于50%；购买非普通自住房的，首付款比例不低于70%。继“京版9.30”之后，限购新政相继在天津、郑州、无锡、济南、合肥、武汉、苏州、深圳、广州、珠海、东莞、成都等二十多个城市落地，且各地政府在之前限购限贷的基础上，又加强了从销售价格监管、超严房贷审批、规范交易市场等层面的调控。不过全年房地产市场整体还是呈现回暖的景象。2016年全国房地产开发投资102,581亿元，同比名义增长6.9%。其中，住宅投资68,704亿元，增长6.4%，增速提高0.4个百分点。住宅投资占房地产开发投资的比重为67.0%。在商品房销售方面，2016年度全国商品房销售面积15.73亿平方米，同比增长22.5%，增速比1-11月份回落1.8个百分点。

2017年上半年，政策主要强调坚持住房居住属性，地方继续因城施策，控房价防泡沫与去库存并行。一方面，热点城市政策频频加码，周边三四线城市也同步联动调控，传统限购限贷政策不断升级，创新性的限售政策抑制投资投机需求，房地产供需两端信贷资金逐步收紧，年初以来政策效果逐步显现；另一方面，大部分三四线城市仍持续去库存，部分库存压力下降明显的城市也及时出台稳市场措施。长效机制构建方面，中央出台住房租赁市场管理条例征求意见稿，推进住房制度逐步完善。自3月17日深化楼市调控以来，从交易数据上逐步可以反映出热点一二线城市因调控发生的变化：网签成交量持续走低，市场开始进入调整周期。一二线城市降温的同时，三四线城市去库存进程大幅增加。然而二季度结束，随着调控收紧的效果逐渐显现，三四线城市销售增长脚步也显著放缓。

从政策层面看，2017年三季度，中央不断完善住房租赁制度建设，加快推进房地产长效机制，并多次表态加强房地产金融风险监管，强调对一、二线城市房地产市场应保持收紧调控态势。地方调控仍坚持收紧，表现为二线城市继续深化、三四线城市不断扩围。短期调控与长效机制的衔接更为紧密，

通过大力培育、发展租赁市场和共有产权住房等推动长效机制的建立健全，在控制房价水平的同时，完善多层次住房供应体系，构建租购并举的房地产制度。受限购、限贷等政策的影响，重点城市整体各项指标除房地产开发投资增速与全国持平外，其余各项指标增速均不及全国平均水平，重点城市内部之间分化态势明显。从房地产开发投资指标来看，三亚、深圳、兰州、郑州、石家庄、南京、长沙、南昌等城市投资增速增长较快，涨幅超过 20%；呼和浩特、太原、银川等城市却下跌明显，跌幅超过 15%。从商品房销售面积来看，北京、合肥、上海、苏州等城市受限购限贷政策影响跌幅居前，跌幅超过 30%；北海、三亚、太原、温州、南昌、太原等城市则涨幅较快，涨幅超过 30%。2017 年 12 月的中央经济工作会议强调加快建立多主体供应、多渠道保障、租购并举的住房制度。要发展住房租赁市场特别是长期租赁，保护租赁利益相关方合法权益，支持专业化、机构化住房租赁企业发展。完善促进房地产市场平稳健康发展的长效机制，保持房地产市场调控政策连续性和稳定性，分清中央和地方事权，实行差别化调控。

（1）限购政策调整

2014 年下半年开始，地方政府救市力度持续加大。截至 2015 年 5 月末，全国此前执行限购的 46 个城市中，仅北京、上海、深圳、广州 4 个城市仍执行限购政策外，其余城市均已放开限购政策。

随着 2016 年上半年部分热点城市房地产市场的持续升温乃至过热，2016 年下半年至今，包括北京、上海、广州、深圳、合肥、厦门、南京等热点城市在内的 43 个城市相继出台限购政策，抑制房地产价格过快增长。

（2）信贷政策调整

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》（国办发〔2013〕17 号），要求严格实施差别化住房信贷政策，扩大个人住房房产税改革试点范围。

2014 年 3 月 18 日，中央国家机关住房资金管理中心发布了关于进一步调整住房公积金个人贷款有关问题的通知。通知中明确加大了对职工购买首套

房的贷款支持力度。

2014年8月以来，多个省份出台公积金信贷政策调整措施，青岛成为全国首个明确放松首套房认定标准的城市。央行、银监会出台了《关于进一步做好住房金融服务的通知》，明确对居民家庭合理的住房贷款需求的支持和对开发企业合理融资需求的支持。

2014年9月30日，人民银行、银监会发布了《关于进一步做好住房金融服务工作的通知》，提出对于贷款购买首套普通自住房的家庭，贷款最低首付款比例为30%，贷款利率下限为贷款基准利率的0.7倍。对拥有1套住房并已结清相应购房贷款的家庭，为改善居住条件再次申请贷款购买普通商品住房，银行业金融机构执行首套房贷款政策。在已取消或未实施“限购”措施的城市，对拥有2套及以上住房并已结清相应购房贷款的家庭，又申请贷款购买住房，银行业金融机构应根据借款人偿付能力、信用状况等因素审慎把握并具体确定首付款比例和贷款利率水平。银行业金融机构防范风险的前提下，合理配置信贷资源，支持资质良好、诚信经营的房地产企业开发建设普通商品住房，积极支持有市场前景的在建、续建项目的合理融资需求。扩大市场化融资渠道，支持符合条件的房地产企业在银行间债券市场发行债务融资工具。积极稳妥开展房地产投资信托基金（REITs）试点。

2015年3月30日，中国人民银行、住房城乡建设部、中国银行业监督管理委员会发布《关于个人住房贷款政策有关问题的通知》，主要内容为支持居民自住和改善性住房需求，促进房地产市场平稳健康发展，对拥有1套住房且相应购房贷款未结清的居民家庭，为改善居住条件再次申请商业性个人住房贷款购买普通自住房，最低首付款比例调整为不低于40%；为进一步发挥住房公积金对合理住房消费的支持作用。缴存职工家庭使用住房公积金委托贷款购买首套普通自住房，最低首付款比例为20%；对拥有1套住房并已结清相应购房贷款的缴存职工家庭，为改善居住条件再次申请住房公积金委托贷款购买普通自住房，最低首付款比例为30%。

2016年3月31日，中国人民银行、银监会下发关于进一步完善差别化住房信贷政策有关问题的通知：一、在不实施“限购”措施的城市，对居民家庭

首次购买普通住房的商业性个人住房贷款，最低首付款比例调整为不低于25%。二、人民银行、银监会各派出机构应按照“分类指导，因地施策”的原则，加强与地方政府的沟通，根据辖内不同城市情况，在国家统一信贷政策的基础上，指导各省级市场利率定价自律机制结合当地实际情况自主确定辖内商业性个人住房贷款的最低首付款比例。

2017年以来，北京、上海、广州、深圳、合肥、厦门、南京等主要城市出台政策，提高房贷首付比例；同时随着市场上升，各地商业银行陆续提高房贷利率。

个人住房消费信贷及其相关政策的调整，将影响房地产市场的需求和交易，并可能对公司销售产生正面影响。

（3）土地调控政策

土地属于国家稀缺资源，同时也是房地产开发企业最重要的原材料。随着近年来全国房地产开发规模的快速增长，可用于房地产开发的土地资源日益稀缺，国家陆续出台了一系列规范土地供应和加强土地有效利用的政策。

土地供应方面：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》（国办发〔2013〕17号），要求各地区要根据供需情况科学编制年度住房用地供应计划，保持合理、稳定的住房用地供应规模。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。部分房价上涨压力较大的热点城市和区域中心城市，要进一步增强年度住房用地供应总量，提高其占年度土地供应计划的比例。2015年3月25日，国土资源部、住房城乡建设部联合出台《关于优化2015年住房及用地供应结构促进房地产市场平稳健康发展的通知》（国土资发〔2015〕37号），要求为切实贯彻国务院关于房地产市场分类调控、因地施策的总要求，进一步加强住房及用地供应分类管理，合理优化住房及用地供应规模、结构，支持居民自住和改善性住房需求，促进房地产市场平稳健康发展。

土地有效利用方面：2012年5月22日，为有效处置和充分利用闲置土地，规范土地市场行为，促进节约集约用地，国土资源部第一次部务会议修订通

过《闲置土地处置办法》（2012 国土部 53 号令），并予以发布。2016 年 2 月 6 日，国务院出台《中共中央国务院关于进一步加强城市规划建设管理工作的若干意见》，要求新建住宅要推广街区制，原则上不再建设封闭住宅小区。已建成的住宅小区和单位大院要逐步打开，实现内部道路公共化，解决交通路网布局问题，促进土地节约利用。

（4）金融调控政策

人民银行根据宏观经济形势的变化不断调整存款准备金率和贷款基准利率。为了促进房地产市场健康发展，国家针对房地产企业信贷出台了多项调控政策，对房地产开发企业的融资能力产生了一定影响。

2014 年 4 月 25 日，央行决定下调县域农村商业银行人民币存款准备金率 2 个百分点，下调县域农村合作银行人民币存款准备金率 0.5 个百分点。

2014 年 9 月，境内满足条件的上市房地产企业被允许在银行间市场发行中期票据。

2014 年 11 月 22 日，央行决定下调金融机构人民币贷款和存款基准利率。金融机构一年期贷款基准利率下调 0.4 个百分点至 5.6%；一年期存款基准利率下调 0.25 个百分点至 2.75%，同时将金融机构存款利率浮动区间的上限由存款基准利率的 1.1 倍调整为 1.2 倍。

2015 年 1 月 16 日，证监会发布了《调整上市公司再融资、并购重组涉及房地产业务监管政策》，根据国务院《关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》（国发〔2010〕10 号文）和 2013 年《关于继续做好房地产市场调控工作的通知》的规定，对存在闲置土地、炒地以及捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为的房地产开发企业，将暂停上市、再融资和重大资产重组。

2015 年 3 月 1 日，央行下调金融机构人民币贷款和存款基准利率。金融机构一年期贷款基准利率下调 0.25 个百分点至 5.35%，一年期存款基准利率下调 0.25 个百分点至 2.5%。同时，结合推进利率市场化改革，将金融机构存款利率浮动区间的上限由存款基准利率 1.2 倍调整为 1.3 倍，其他各档次存贷款基准利率及个人住房公积金存贷款利率相应调整。

2015年5月11日，央行下调金融机构人民币贷款和存款基准利率。一年期贷款基准利率下调0.25个百分点至5.10%，一年期存款基准利率下调0.25个百分点至2.25%，存款利率浮动区间的上限由存款基准利率的1.3倍调整为1.5倍，其他各档次存贷款基准利率及个人住房公积金存贷款利率相应调整。

2015年6月28日，央行下调金融机构人民币贷款和存款基准利率，以进一步降低企业融资成本。其中，金融机构一年期贷款基准利率下调0.25个百分点至4.85%；一年期存款基准利率下调0.25个百分点至2%；其他各档次贷款及存款基准利率、个人住房公积金存贷款利率相应调整。

2015年8月26日，央行下调金融机构人民币贷款和存款基准利率，其中，金融机构一年期贷款基准利率下调0.25个百分点至4.6%；一年期存款基准利率下调0.25个百分点至1.75%；其他各档次贷款及存款基准利率、个人住房公积金存贷款利率相应调整。同时，放开一年期以上（不含一年期）定期存款的利率浮动上限，活期存款以及一年期以下定期存款的利率浮动上限不变。

2015年9月6日起，央行下调金融机构人民币存款准备金率0.5个百分点，以保持银行体系流动性合理充裕，引导货币信贷平稳适度增长。

2015年10月24日，央行下调金融机构人民币贷款和存款基准利率，以进一步降低社会融资成本。其中，金融机构一年期贷款基准利率下调0.25个百分点至4.35%；一年期存款基准利率下调0.25个百分点至1.5%；其他各档次贷款及存款基准利率、人民银行对金融机构贷款利率相应调整；个人住房公积金贷款利率保持不变。同时，对商业银行和农村合作金融机构等不再设置存款利率浮动上限。自同日起，下调金融机构人民币存款准备金率0.5个百分点。

2016年2月29日，央行决定，自2016年3月1日起，普遍下调金融机构人民币存款准备金率0.5个百分点，以保持金融体系流动性合理充裕，引导货币信贷平稳适度增长，为供给侧结构性改革营造适宜的货币金融环境。

截至目前，一年期贷款基准利率为4.35%，以上金融政策的调整对房地产开发企业的融资能力和购房人的购买能力产生了一定积极影响。

（5）税收方面政策

2013年6月，国家税务总局公告了《国家税务总局关于进一步做好土地增值税征管工作的通知》（税总发〔2013〕67号），提出土地增值税是房地产宏观调控的重要措施，做好土地增值税征管和清算工作是贯彻依法治税要求的重要体现，各地要充分认识加强土地增值税征管工作的意义，加强组织领导，按照深化征管改革的总体要求，全面加强土地增值税征管。

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》（国办发〔2013〕17号），要求税务、住房城乡建设部门要密切配合，对出售自有住房按规定应征收的个人所得税，通过税收征管、房屋登记等历史信息能核实房屋原值的，应依法严格按转让所得的20%计征。

2014年1月8日，国家税务总局发布了《关于下放城镇土地使用税困难减免税审批权限有关事项的公告》（国家税务总局公告2014年第1号），决定把城镇土地使用税困难减免税审批权限下放至县级以上地方税务机关。

2015年3月30日，财政部、国家税务总局发布《关于调整个人住房转让营业税政策的通知》（财税〔2015〕39号），调整了个人住房转让营业税政策，规定个人将购买2年以上（含2年）的非普通住房对外销售的，按照其销售收入减去购买房屋的价款后的差额征收营业税；个人将购买2年以上（含2年）的普通住房对外销售的，免征营业税。

2016年2月17日，财政部、国税总局和住建部发布《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），对个人购买家庭唯一住房（家庭成员范围包括购房人、配偶以及未成年子女，下同），面积为90平方米及以下的，减按1%的税率征收契税；面积为90平方米以上的，减按1.5%的税率征收契税。对个人购买家庭第二套改善性住房，面积为90平方米及以下的，减按1%的税率征收契税；面积为90平方米以上的，减按2%的税率征收契税。纳税人申请享受税收优惠的，根据纳税人的申请或授权，由购房所在地的房地产主管部门出具纳税人家庭住房情况书面查询结果，并将查询结果和相关住房信息及时传递给税务机关。个人将购买不足2年的住

房对外销售的，全额征收营业税；个人将购买 2 年以上（含 2 年）的住房对外销售的，免征营业税。

从趋势上来讲，2012 年至 2015 年期间，房地产政策层面注重长效机制建设，住建部、发改委参与制定房地产长效机制的方案，亦强调通过土地、财税等相关制度的改革，建立房地产调控的顶层设计，促进房地产市场回归市场化。近年来，长效机制建设的主线是推进保障房建设，完善保障房管理、分配等机制；扩大房产税试点范围；住房信息系统联网；不动产统一登记制度；加快推进户籍制度、社会管理体制和相关制度改革等工作。房地产行业将在政策引导下逐渐实现市场化机制，进而取代行政化调控手段。

3、行业竞争格局和发展前景

（1）一、二、三线城市分化加剧，不同城市量价走势和政策导向分化将继续加剧

一线城市和热点二线城市供不应求压力持续，虽然供应有所企稳，但高地价仍将使得当地房价上涨压力突出，政策持续加码；多数二线城市供需均衡，价格平稳；大多数三四线城市供应充足，部分城市需警惕供应过剩和价格下行风险，而毗邻核心城市的三四线城市量价仍有空间。这种区域市场的分化最直接地会导致政策的分化，在未来的调控政策中，一线城市和热点二线城市限购、限贷政策或将延续，适当延迟改善性需求释放及抑制投资性需求仍将是调控的主旋律。而大部分二、三线城市的限购、限贷政策将较为宽松甚至个别三四线城市出台政策改善和提振需求。一定程度上，区域房地产市场的分化也带来了房地产企业的分化，优质的、实力雄厚的以及具有良好声誉和品牌的房地产企业的优势将继续扩大。

（2）行业垄断程度不断提升

近年来，随着房地产行业竞争格局日趋激烈，并逐步进入到品牌竞争阶段，房地产行业的集中度呈现显著提升。2016 年千亿规模房企数量已达到 12 家，销售金额达到 2.4 万亿元规模，市场占有率超过 20%。行业集中度明显提升。在房地产行业逐步迈入平稳发展新常态、市场竞争更趋激烈的背景下，

市场份额将更加集中于领先梯队企业。

未来期间，大型房地产企业将凭借较强的资金实力、融资能力、管理能力和品牌知名度在竞争中继续保持领先，小型房地产企业将在激烈的竞争中面临更加严峻的挑战。

（3）加强房地产长效机制建设，实施因城施策的差异化政策

自 2016 年第四季度以来，中央重申要综合运用金融、土地、财税、投资、立法等手段，加强房地产长效机制建设，让住房回归居住功能。同时，鉴于不同城市房地产热度的分化，将实施“分类调控、因城施政”的差异化政策。上海、深圳等热点城市相继出台调控政策，从严执行限购政策实现需求层面上的强调控，到供给层面上的多层次增加供应；高库存城市则继续出台政策支持住房消费，其中包括财政补贴、交易税费减免。

在“房子是用来住的，不是用来炒的”定位下，政府着力构建房地产业长效调控机制，限购、限贷、限售等成为各城市调控手段。

（三）发行人的行业地位和竞争优势

1、发行人行业地位

根据 2018 年 3 月中国房地产业协会与中国房地产测评中心发布的 2018 中国房地产 500 强测评结果显示，发行人花样年集团（中国）有限公司排名第 74 位。公司先后开发花郡、花样城、别样城等精品住宅系列，喜年、福年、香年等综合体系列项目近百个，连续多年荣获全国百强地产企业称号，2010 年荣获中国华南房地产品牌 TOP10，2011 年荣获综合价值（中资港股）TOP10 及最具投资潜力公司称号，自 2013 年始连续五年跻身全国百亿军团。

2、发行人的竞争优势

作为一家具有较强的规模和品牌优势、成长性良好的综合性房地产开发企业，公司拥有丰富的房地产行业经验。公司在品牌、土地储备、标准化运作及市场推广能力等方面的优势有利于公司的可持续发展。

（1）物业开发组合策略性地位于中国经济最繁华的四个地区

公司的业务活动主要集中在中国经济最繁华且最具活力的四个地区，即成渝经济区，珠江三角洲地区，长江三角洲地区及京津冀地区。整体覆盖北京、上海、深圳、天津、东莞、惠州、成都、武汉、苏州、无锡、南京、桂林、大理、宁波等 16 个城市或区域核心城市，同时推进国际化业务，已经在香港、台北、新加坡、东京设立分公司，并在新加坡、美国、台湾投资了项目。四个地区过去数年均强劲增长。公司已在若干目标地区建立强大的市场地位。

（2）产业整合优势

花样年控股战略转型成效显著，房地产销售业绩稳健增长，轻资产业务发展迅速，树立起房企转型的“花样年模式”。地产开发运营、彩生活住宅社区服务、社区金融服务、国际商务物业、社区文化旅游、社区商业管理、社区养老和社区教育产业等八大板块全面发展，形成产业联动效应。八大板块形成完整的产业生态链，地产开发作为龙头，既为其他版块业务提供有力支撑，同时社区服务平台为地产开发创造出极大的放大效应。

（3）具有强大增值性的房地产开发及服务能力的驰名品牌

公司已在中国的房地产市场建立起强大的品牌。公司在房地产开发方面，努力专注开发切合目标客户广泛需要的物业组合和提供有关的房地产服务。公司努力专注开发具有不同设计风格或特色的房地产，这有助于提升公司的形象。公司一直与国内及国际顶尖的建筑及设计公司紧密合作。公司的房地产开发、服务能力和物业设计为公司赢得多项赞誉，并在部分目标地区建立稳固市场地位。

（4）经验丰富而稳定的管理层团队

公司自成立以来即一直充分重视管理团队的素质与经验，公司的高级管理层团队经验丰富且训练有素。公司管理团队的稳定性、丰富的行业经验将有助于公司持续快速的成长。

（四）发行人的发展战略规划与目标

1、继续在珠三角快速增长的经济区拓展业务，有选择性地收购低成本土

地

珠江三角洲地区为物业开发提供了颇具吸引力的环境，公司坚持以严谨的方式在该地区取得更多低成本土地。公司会作出综合深入的市场调查及分析，经过严格的内部审核后才会决定是否收购土地。同时，公司计划继续凭借在物业代理服务领域的洞察力及专业知识来评估及收购潜在物业。公司在物业代理服务方面的专业人员能够令公司更有效地制订物业开发项目的方向，并且此优势是其他物业代理公司无法轻易复制的。公司的物业代理服务也能够帮助公司进一步提升项目成本管理能力。

2、专注于进一步提升公司的房地产产品及服务的固有协同效应

公司未来将继续发掘房地产产品、服务以及投资物业的潜在价值，并将继续响应整个集团对于业务的各个领域之间实现更高的协同效应的战略方针。公司计划继续集中精力开发城市综合体及精品高档住宅，从而更好及更有效地利用公司现有的资源，以满足目标客户的多种需求，并借此发展与该等客户的长期业务关系。公司还计划在所开发的物业项目中增加精品酒店，以拓展物业投资组合，从而增加公司的经常性收入，同时还可增加公司为客户提供的房地产解决方案。

3、持续提升公司物业经营服务及酒店服务的能力，同时进一步增加物业吸引力及价值

物业经营服务是公司乃至花样年控股集团业务的重要组成部分，并在提升开发项目的价值及环境时发挥关键作用，帮助提高物业的租赁收入及平均售价。公司未来拟继续加强物业经营服务，致力于向租户及住户提供最优质的服务并达到行业领先的客户满意度。

4、不断提高公司的品牌资本

公司非常重视品牌形象的建立和维护，未来将继续专注于推出可提升公司档次、声誉及形象的房地产产品及服务种类。为此，公司将继续与国内外一流的建筑公司保持密切合作，在整个开发过程实施严格的质量控制标准，密切监控产品质量及承包的工艺，继续积极地参与筛选项目所用的材料，以

达到理想的质量水平，并维持物业的品牌形象。继续严格监控、保护及注册公司认为对公司的品牌形象而言至关重要的商标。通过塑造别具一格的品牌形象，公司将能够进一步提升吸引目标客户的能力，并加强客户对公司产品及服务的质量、独特性及综合性的认可。

5、通过不断培训及具有吸引力的薪酬福利条件吸引、留用及培养人才

公司致力于组建经验丰富且执行能力强的高级专业人员团队。公司努力通过不断培训员工及提供具有吸引力的薪酬福利条件吸引、留用及培养人才。公司已经建立起一套为不同层级员工量身打造的全面培训资料及课程，以满足不同的工作需要。该等培训资料及课程涵盖公司认为对企业及业务发展至关重要的不同方面。公司将不断完善及更新培训资料及课程，以使员工及时了解相关资料。

（五）公司主营业务情况

1、最近三年及一期公司主营业务收入（合并财务报表口径）明细构成情况：

单位：万元

产品类别	2018年1-3月		2017年度		2016年度		2015年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
房屋销售	79,807.56	79.44%	648,519.15	91.53%	666,310.14	86.81%	706,607.87	95.92%
房屋租赁	1,301.19	1.30%	4,617.10	0.65%	2,554.39	0.33%	2,134.83	0.29%
物管业务	5,747.51	5.72%	24,172.51	3.41%	26,785.88	3.49%	11,580.88	1.57%
酒店业务	1,208.10	1.20%	4,670.66	0.66%	7,334.78	0.96%	9,826.98	1.33%
其他	12,398.59	12.34%	26,572.31	3.75%	64,555.16	8.41%	6,511.01	0.88%
合计	100,462.95	100.00%	708,551.74	100.00%	767,540.34	100.00%	736,661.57	100.00%

2、最近三年及一期公司主营业务成本（合并财务报表口径）明细构成情况：

单位：万元

产品类别	2018年1-3月	2017年度	2016年度	2015年度
------	-----------	--------	--------	--------

	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
房屋销售	57,459.86	76.39%	452,114.37	92.66%	483,152.81	86.05%	494,170.22	96.39%
房屋租赁	1,165.82	1.55%	6,648.87	1.36%	889.48	0.16%	701.31	0.14%
物管业务	4,198.31	5.58%	13,852.31	2.84%	12,006.97	2.14%	4,888.43	0.95%
酒店业务	1,079.98	1.44%	4,456.83	0.91%	6,814.99	1.21%	9,105.99	1.78%
其他	11,310.91	15.04%	10,855.92	2.22%	58,599.68	10.44%	3,793.98	0.74%
合计	75,214.88	100.00%	487,928.30	100.00%	561,463.93	100.00%	512,659.93	100.00%

3、最近三年及一期公司主营业务毛利润及主营业务毛利率情况：

单位：万元

产品类别	2018年1-3月		2017年度		2016年度		2015年度	
	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率
房屋销售	22,347.70	28.00%	196,404.78	30.29%	183,157.33	27.49%	212,437.65	30.06%
房屋租赁	135.37	10.40%	-2,031.77	-44.01%	1,664.90	65.18%	1,433.52	67.15%
物管业务	1,549.20	26.95%	10,320.20	42.69%	14,778.91	55.17%	6,692.45	57.79%
酒店业务	128.12	10.61%	213.83	4.58%	519.80	7.09%	720.98	7.34%
其他	1,087.68	8.77%	15,716.39	59.15%	5,955.48	9.23%	2,717.03	41.73%
合计	25,248.07	25.13%	220,623.43	31.14%	206,076.41	26.85%	224,001.63	30.41%

从公司主营业务收入的构成来看，房屋销售业务是公司主要收入来源，最近三年占公司营业收入的比例均在85%以上，2015年度，房屋销售业务实现营业收入706,607.87万元，占当年主营业务收入的95.92%。2016年，房屋销售业务实现营业收入666,310.14万元，占当年主营业务收入的86.81%；2017年，房屋销售业务实现营业收入648,519.15万元，占当年主营业务收入的91.53%；2018年1-3月，房屋销售业务实现营业收入79,807.56万元，占同期主营业务收入的79.44%。

公司主营业务十分突出。公司其他业务主要包括物业管理服务、房屋租赁、酒店、其他房地产开发相关服务，具备一定规模。最近三年及一期，公司房屋租赁业务收入分别为2,134.83万元、2,554.39万元、4,617.10万元和1,301.19万元；公司物管业务收入分别为11,580.88万元、26,785.88万元、

24,172.51 万元和 5,747.51 万元；酒店业务收入分别为 9,826.98 万元、7,334.78 万元、4,670.66 万元和 1,208.10 万元；其他房地产开发相关的业务收入分别为 6,511.01 万元、64,555.16 万元、26,572.31 万元和 12,398.59 万元；2016 年以来，公司物业管理服务、酒店业务收入下滑主要是由于公司战略调整，部分相关企业在本期处置导致业务量减少下滑。

公司其他业务收入主要为发行人子公司的小额贷款收入以及贸易业务收入。2016 年，公司其他业务收入大增，系贸易服务收入增加以及小额贷款业务的增长所致。2017 年，公司其他业务收入减少 37,982.85 万元，主要系深圳前海花万里供应链管理服务有限公司的贸易业务收入有所减少，且由于协和高尔夫（上海）有限公司在本年度被处置导致公司文旅业务收入大幅降低所致。2018 年 1-3 月，公司其他业务收入同比减少 3,325.22 万元，主要系贸易业务、贷款业务较上年同期减少。

公司主营业务成本与收入相匹配，主要系由房屋销售成本构成，2015 年度，房屋销售业务产生成本 494,170.22 万元，占当年主营业务成本的 96.39%；2016 年度，房屋销售业务产生成本 483,152.81 万元，占当年主营业务成本的 86.05%；与收入比例基本匹配。2017 年度，公司房屋销售业务产生成本 452,114.37 万元，占同期主营业务成本的 92.66%。2018 年 1-3 月，公司房屋销售业务产生成本 57,459.86 万元，占同期主营业务成本的 76.39%。

从毛利率方面来看，最近三年及一期，公司房屋销售毛利率分别为 32.31%、27.49%、30.29%和 28.00%，房屋销售的毛利率基本稳定。最近三年一期公司房地产细分产品销售及毛利率情况如下：

单位：亿元、%

细分板块	2018 年 1-3 月			2017 年			2016 年			2015 年		
	收入	占比	毛利率	收入	占比	毛利率	收入	占比	毛利率	收入	占比	毛利率
高档住宅	3.71	46.50	20.06	5.90	9.10	37.95	9.95	14.93	34.04	5.43	7.66	30.58
城市综合体	3.92	49.08	36.21	24.38	37.60	38.83	25.65	38.5	36.61	14.02	19.74	46.08

刚需住宅	0.35	4.42	20.42	34.56	53.30	22.95	31.03	46.57	17.85	51.54	72.60	28.75
合计	7.98	100.00	28.00	64.85	100.00	30.29	66.63	100.00	27.49	71.00	100.00	32.31

发行人房屋销售的毛利率变化主要与其销售结构及市场情况相关，2016年毛利率较上年度有所下滑，主要系受宏观行业和越发激烈的市场竞争环境的影响，部分项目的土地价款及建安成本上升导致的。2017年度利率升高一方面系市场趋势向好，前期涨价项目逐步进入结算期；另一方面系发行人加强了项目成本管控，引进合作方式获得土地，降低项目成本，因此，项目建设成本及土地价款并未有大幅增加。2018年1-3月，发行人毛利率下降的主要原因是结转的天津花乡别墅项目为亏损项目，导致高档住宅毛利下降。

2017年，公司房屋租赁业务毛利率减少主要原因是子公司南京花样年房地产开发有限公司板桥分公司在本期有售后回租租赁收益返还业主，导致业务成本大幅增长所致；2017年，公司物业管理业务毛利率下降主要是随着物业管理板块的扩展，公司对物业板块增加较多投入，购买车位等基础设施，导致物业成本有所增加，而相关收益具有一定的滞后性；2017年，公司酒店业务毛利率下降主要因为2017年度宜兴市江南水乡度假村有限公司西渚分公司营业收入毛利率为-46%，较同期出现大幅下滑，导致公司整体酒店业务板块毛利率出现下滑。

（六）公司主要产品与服务的上下游产业链情况

1、房屋销售业务

公司房地产项目开发的主要环节包括土地获取、产品定位、规划设计、施工建设、房产销售等，其中土地获取、规划设计等前期准备和后期的房产销售是实现预期收入和利润规模最为重要的环节。

（1）土地储备情况

公司土地储备策略方面，从2013年起，公司已全面回归一线及有竞争力的二线城市，不片面追求量的增长更侧重质的增长。目前公司土地储备规模充裕，获取价格合理，具备一定成本优势；近年公司主要通过股权收购及框架协议的方式获取深圳、苏州、成都及武汉等市场潜力大的城市土地，土地

储备成本较低。2014 年公司通过加强同 TCL 地产集团的合作，收购惠州 TCL 房地产公司股权，成功开拓了以武汉为核心的华中地区业务板块，丰富了区域的战略布局；同时公司地产业务转型为以一线城市为核心方向。2017 年度，发行人新增已确权总土地储备占地面积为 57.80 万平方米，对应建筑面积为 219.32 万平方米；新增框架协议土地储备占地面积为 29.55 万平方米，对应建筑面积为 65.76 万平方米。

公司土地储备的决策流程方面，分为机会识别阶段、立项审批阶段、合同谈判阶段、尽职调查阶段和项目移交。机会识别阶段针对不同类型项目分为城市公司和业务发展部主导，针对地块进行信息获取和筛选整理，并进行立项调研，经过城市公司总经理审批或业务发展部总经理审批后提交总裁会议进行决策，其后由上述业务部门和城市公司撰写《立项可行性研究报告》提交房地产项目委员会立项评审；立项审批阶段，由房地产项目委员会将审议通过的项目通过法律事务部和财务部设计交易方案，并对拟定的合同进行三轮审核后，交由公司高层进行评审。针对评审通过后的地产项目授权城市公司和业务发展部进行合同谈判和尽职调查，完成后通过项目移交会议汇集运营管理部、营销中心等相关部门对于项目进行评定，并将项目资料建档移交至相关部门。

目前，公司土地获取方式主要为直接参与土地竞拍以及收购项目公司两种方式，近年来，收购项目公司是公司获取土地的主要方式。因深圳市土地资源有限，土地出让主要以城中村改造为主的独特方式，自 2013 年以来公司为将地产业务转入一、二线城市，通过框架协议方式，承担预付前期拆迁等费用的义务，拥有未来取得拆迁后的地块的权利，该模式逐渐作为获取深圳市土地储备的重要途径。2017 年度，公司土地储备获取情况如下表所示：

单位：平方米、亿元

	土地购置面积	对应建筑面积	用途	购地支出	期末土地储备对应建筑面积
已确权部分	577,961.47	2,193,233.43	住宅及商业	46.63	4,801,977.97
框架协议部分	295,541.90	657,567.00	住宅及商业	45.49	2,758,800.69

2018 年一季度，公司已确权土地储备较 2017 年末未发生变化。

从公司土地储备的区域分布来看，截至 2018 年 3 月末，公司拥有已确权的土地储备建筑面积 480.20 万平方米，主要分布在成都、桂林、武汉、天津和南京等城市，上述城市土地储备建筑面积占比分别为 46.41%、15.08%、14.20%、9.24%和 7.24%，其中成都和桂林合计占比为 61.49%，土地储备区域集中度较高。截至 2018 年 3 月末，公司已确权土地储备区域分布明细情况如下：

城市	规划建筑面积 (万平方米)	占比
成都	222.86	46.41%
桂林	72.40	15.08%
武汉	68.18	14.20%
天津	44.37	9.24%
南京	34.77	7.24%
惠州	29.53	6.15%
深圳	7.51	1.56%
上海	0.58	0.12%
合计	480.20	100%

资料来源：公司提供。

（2）原材料采购情况

公司将采购分为工程总承包、专业分包、甲供材料、甲供设备、甲指乙供等不同方式，但采购方式基本相同。公司采用集中采购与分散采购相结合、以集中采购为主的采购模式。近年来公司集中采购量占公司每年采购量的 70% 左右。

① 土建、装修和园林采购

土建、装修和园林采购是公司发包量最大的采购项目。由于该等供应商主要提供建造和装修等服务，公司并不直接管理供应商的内部流程，因此公司主要通过管理供应商和与其建立深入稳定的合作关系的方式控制施工质量。

供应商筛选方面，公司关注供应商的经营战略方向，管理理念，成本与品牌价值，质量保障体系，服务体系。通过对供应商的企业合法性文件、商务履约能力、财务状况、近三年业绩、项目匹配度等情况进行筛查，同时进行实地现场考察、合作背景及履约能力调查，对供应商进行全方位综合评估，

经评估合格后，作为备选供应商。

供应商管理方面，公司建立标准供应商信息库，对供应商进行集中管理，分为三个层面：供应商资源管理层面，按专业、产品及合作等级三个维度对供应商进行分类管理，并采取资质预审与现场考察相结合的审核入库的管理机制，同时采取基于过程评价与结果导向相结合的综合评估退出机制；供应商的评估管理层面，过程中建立供应商履约过程中全方位、综合评估体系，并在竣工验收后，质保期内供应商履约评估体系；供应商的关系维护与应用层面，针对不同合作等级的供应商采取差异化管理机制，相应建立供应商关系维护及冲突管理机制，同时在招投标、合同履行过程及售后服务三个阶段建立投诉调查机制。

2017 年公司前五大建筑承包商情况如下：

单位：亿元

建筑承包商名称	发包金额	占当期同类发包量比重
中建三局集团有限公司	4.49	18.96%
中国华西企业有限公司	3.98	16.79%
江苏省华建建设股份有限公司	3.36	14.16%
宁夏回族自治区新圣基建筑工程有限公司	2.18	9.20%
中国建筑一局（集团）有限公司	1.83	7.71%
合计	15.83	66.82%

2017 年公司前五大装修承包商情况如下：

单位：亿元

装修承包名称	发包金额	占当期同类发包量比重
深圳市极尚建筑装饰设计工程有限公司	0.57	18.89%
上海江河幕墙系统工程有限公司	0.53	17.72%
浙江宝业幕墙装饰有限公司	0.40	13.36%
江苏中程建筑有限公司	0.18	6.04%
深圳市华能建设工程有限公司	0.17	5.66%
合计	1.85	61.67%

工程结算方面，公司制定结算管理制度，以工程竣工验收合同为前提的总体原则，建立多级审核制度。工程完工竣工验收合格后，6 个月内完成结算，剩余 3%~5% 工程款于 2~5 年质保期后支付。

②材料采购

公司材料采购发包量年均在 15 亿元左右。公司材料供应分为甲供和乙供两类。甲供材料是指由公司采购并运至项目现场使用的材料，乙供材料是指由总包方采购的材料。公司甲供材料包括电梯、管线、电缆、墙砖地砖、洁具等，乙供材料主要是需要在项目当地采购的钢筋、混凝土和石材等。甲供材料在材料采购中占主要部分。

对于甲供材料供应商的筛选、管理、考核和淘汰，公司采用与上述土建供应商类似的模式。但由于公司材料供应商众多，供应产品分散，因此供应商集中度不高。

公司对甲供材料采取集中采购，部分甲供材料由公司下设城市公司进行采购的模式。集中采购方面，由公司采购部按公司季度和月度的生产计划，制定采购计划，并经过运营部门对供应商考察入围审核，采取招标方式进行采购。供应商定标后签订集中采购协议，按照合同约定进行备货和运输。材料到达项目所在地后，由项目总包方负责验收，验收合格后公司确认收货，并于下个月结算支付材料款。城市公司采购方面，单项工程合约规划金额大于等于 500 万元，其招标入围单位须按规定向公司成本控制部、采购合约部进行报批。

成本控制是公司集中采购模式的优势所在。通过与行业内排名靠前的供应商合作，公司获得了稳定和高品质的货源；同时由于花样年集团体量较大，其订单在供应商的生产体系中占有重要位置，因此能够获得相对优惠的价格，对于公司控制建安成本起到重要作用。

乙供材料方面，由施工单位负责材料进场，建立建设单位、施工单位、监理三方验收的机制，对每批乙供材料进行抽样送检，保证材料质量。

整体看，公司采用集中采购为主的采购模式，公司对供应商的筛选、管理和评价有具体有效的措施方法，供应商合作关系稳定，采购成本具有一定优势。

（3）项目开发建设情况

公司采用总公司、城市公司、项目公司的三层管理架构，公司房地产开发业务均以项目公司作为经营实体，日常的管理主要由城市公司完成，公司对城市公司及下属项目的建设、销售等执行垂直管理，并通过月度经营会议进行分析和督导。公司下属各主要的房地产开发经营主体取得的资质情况如下：

序号	公司名称	资质等级
1	桂林帝豪房地产开发有限公司	暂定
2	桂林聚豪房地产开发有限公司	暂定
3	桂林万豪房地产开发有限公司	暂定
4	成都新津友帮房地产开发有限公司	三级
5	成都望丛房地产开发有限公司	二级
6	成都新达远房地产开发有限公司	三级
7	东莞市花千里房地产开发有限公司	三级
8	惠州市惠阳区花千里实业有限公司	四级
9	惠州大亚湾花万里实业有限公司	暂定
10	惠州 TCL 房地产开发有限公司	二级
11	南京花样城房地产开发有限公司	暂定二级
12	南京中储房地产开发有限公司	暂定二级
13	宁波世纪华丰房产有限公司	暂定三级
14	苏州市花万里房地产开发有限公司	二级
15	苏州银庄置地有限公司	暂定二级
16	苏州林甲岩房产发展有限公司	暂定二级
17	武汉 TCL 康城房地产有限公司	三级
18	武汉 TCL 置地投资有限公司	三级

公司对工程建设进度进行严密计划，由运营管理中心执行巡检制度，巡检内容分为制度落实情况、内业资料、实测实量、观感质量、安全生产及文明施工五个方面，共计设置 145 个考核项。通过总裁办召集月度经营会议，配合月度建设计划制定相应的设计、招标和采购计划，以确保土建工作进行，供货量能够保证销售进度。公司定期根据在售楼盘的户型、去化情况等对现有项目进行分析，动态调整建设计划，以适应市场变化，减少资金占压。

从公司房地产开发建设情况看，近三年一期公司新开发建设规模呈先下降后上升趋势，2015 年新开工面积为 68.70 万平方米，较上年减少 45.77%，

主要系受到国家宏观调控的影响，为调整经营计划，公司减少当年开工规模所致。2016年新开工面积为33.83万平方米，较上年度减少50.76%，主要系近两年受到国家宏观调控的影响，为调整经营计划，公司减少当年开工规模所致。2017年新开工面积为199.73万平方米，较2016年增加490.39%，主要系公司逐步向重资产战略调整所致。2018年1-3月新开工面积为34.12万平方米，较上年同期增加100%，主要系公司调整战略目标，加快公司房地产板块业务发展所致。

近三年及一期，公司竣工面积呈现上升态势，2015年当期竣工面积为181.11万平方米，较2014年增加12.64%，主要系2012-2013年开发规模较大所致。2016年当期竣工面积为79.15万平方米，较2015年大幅回落56.30%，主要系2014-2015年新开工面积减少所致。2017年当期竣工面积为98.04万平方米，较2016年增加23.87%，主要系公司战略调整后，快速竣工的土地储备增加所致。2018年1-3月当期竣工面积为0万平方米，较同期回落100%，主要系受公司工程节点排布所致。

近三年及一期公司项目开发情况如下表所示：

项目	2018年1-3月	2017年	2016年	2015年
当期新开工面积（万平方米）	34.12	199.73	33.83	68.70
当期新开工项目数量（个）	3	11	3	7
期末在建面积（万平方米）	310.00	275.88	174.19	219.51
期末在建项目数量（个）	22	19	19	20
当期竣工面积（万平方米）	0	98.04	79.15	181.12

① 最近三年及一期完工项目情况

单位：平方米

序号	项目名称	占地面积	建筑面积	主要类别
1	深圳花样年乐年广场	42,613	127,444	工业
2	惠州康城四季花园1期（1栋、2栋）	13,288	31,505	住宅
3	惠州康城四季花园（2期）	27,988	83,223	住宅\商业
4	惠州康城四季花园（3期）	45,552	199,686	住宅\商业

5	惠州康城四季花园（4期）	35,304	146,318	住宅\商业
6	惠州康城四季花园 1期 8栋	2,025	33,254	住宅\商业
7	成都花样年龙年国际广场二期	46,060	171,805	住宅\商业
8	成都花样年龙年国际广场三期	40,381	141,504	住宅\商业
9	桂林花样年.麓湖国际社区（一期 A1）	46,681	24,815	别墅
10	桂林花样年.麓湖国际社区（一期 C）	45,380	148,386	空中墅\商铺
11	桂林花样年.麓湖国际社区（二期 D1）	28,739	95,299	住宅\商业
12	苏州太湖论坛城 4#东区	24,616	19,693	别墅/商业
13	苏州太湖论坛城 3#	42,802	10,700	别墅
14	天津花郡家园（2期）	11,014	32,026	住宅
15	天津花郡家园（3期）	43,633	58,731	住宅
16	天津花郡家园（4期）	44,845	72,177	住宅
17	武汉花样城一期、二期	97,869	340,226	住宅\商业
18	广州江山塾	4,283	4,270	幼儿园
19	苏州喜年广场	73,059	340,906	住宅\商业
20	桂林花样年花样城（二期）	33,000	164,267	住宅\商业
21	桂林花样年花样城（三期）	27,300	70,725	住宅\商业
22	深圳龙岐湾御园	40,000	38,139	度假别墅、公寓
23	深圳龙年大厦	4,992	38,566	写字楼、商铺
24	成都花样年花样城（五期）	73,394	367,733	住宅\商业
25	苏州太湖论坛城（7#地）	60,992	129,080	住宅\商业
26	苏州太湖论坛城（8#地）	68,273	134,482	住宅\商业
27	宁波花样年花郡（1期）	35,648	112,223	住宅
28	宁波花样年花郡（2期）	39,784	97,503	住宅
29	武汉 TCL 康城绿洲（花郡一期）	28,860	89,259	住宅\商业
30	武汉 TCL 康城绿洲（花郡二期）	27,744	99,937	住宅\商业
31	武汉 TCL 康城绿洲（花郡三期）	17,263	68,458	住宅\商业
32	桂林花样年.麓湖国际社区（三期 B）	15,854	95,235	住宅\商业
	合计	1,189,236	3,587,575	

② 截至 2018 年 3 月末主要在建项目情况

单位：平方米

序号	项目名称	占地面积	建筑面积	主要类别
1	惠州康城四季花园(5期)	44,696	171,109	住宅\商铺
2	成都花样年龙年中心(1期)	61,995	302,916	写字楼\商业
3	成都花样年龙年中心(2.3期)	9,959	59,342	住宅\商业
4	成都君山 2.1 期	41,811	22,127	别墅/公寓
5	天津花郡家园(1.3期)	42,751.19	81,261	住宅
6	天津花乡家园(1期)	19,642	16,479	别墅
7	苏州太湖论坛城 7#地 6 号楼	5,529	14,625	住宅
8	南京喜年中心	52,209	297,042	商业/公寓
9	桂林花样年.麓湖国际社区(四期 E2)	31,969	150,084	住宅\商铺
10	桂林花样年.麓湖国际社区(五期 F)	26,347.85	143,416	住宅\商铺
11	桂林花样年.麓湖国际社区(二期 E1)	50028.5	222,773	公寓\商铺
12	桂林花样年.麓湖国际社区(三期 B)	60,400	218,560	住宅\商铺
13	慈溪悦城玖号花园	60,839	239,750	住宅
14	成都香门第项目北区	91,368	323,248	住宅\商业
15	成都家天下 1 期	25,005	153,431	住宅\商业
16	成都家天下 2 期	28,694	179,406	住宅\商业
17	武汉锦绣城项目(白沙洲花园)	85,754	346,096	住宅\商业
18	苏州太仓太古城(太仓幸福万象)	30,878	82,798	商业
19	成都智荟城 1 期	33,604	80,532	商业
20	成都家天下 3 期	43,879	219,395	住宅\商业
21	天津花乡二期	27,893	41,293	住宅\商业
22	惠州紫金华府	14,174	80,396	住宅\商业
	合计	889,425.54	3,446,079	

③ 截至 2018 年 3 月末规划拟建项目情况

单位：平方米

序号	项目名称	占地面积	建筑面积	主要类别
----	------	------	------	------

序号	项目名称	占地面积	建筑面积	主要类别
1	深圳兴华 5 栋（兴化工业大厦）	13,138	37,490	工业
2	惠州康城四季花园六期	20,931	27,205	住宅
3	惠州秋长（惠州家天下）	123,331	160,300	住宅
4	桂林花样年·麓湖国际社区 D2 地块	32,684	99,657	住宅/商业
5	桂林花样年·麓湖国际社区 G 地块	31,207	125,535	住宅/商业
6	桂林花样年·麓湖国际社区北岸 A2 区	16,103	13,000	别墅
7	桂林花样年·麓湖国际社区 H 地块	57,019	187,600	住宅/商业
8	桂林花样年·麓湖国际社区 I 地块	89,626	300,100	住宅/商业
9	成都君山剩余分期	313,695	382,348	别墅
10	天津花乡家园	133,097	197,034	住宅
11	天津花郡家园 5 期	32,535	37,710	住宅
12	天津营城湖	52,784	168,339	住宅
13	成都香门第项目（南区）	104,890	345,147	住宅、商铺
14	成都家天下剩余分期（除 1、2 期）	43,855	219,276	住宅\商业
15	成都智荟城 1 期（剩余部分）	92,394	334,482	商业
16	成都智荟城剩余分期	89,032	291,589	商业
17	成都资阳中海外	137,278	221,156	住宅、商铺
18	武汉花好圆、锦上花（武汉永红村）	35,349	244,071	商住
19	南京溧水红星美凯龙项目	119,590	347,655	住宅、商业
20	武汉汉正街项目 a2 和 b 地块	54,235	338,700	综合体
	合计	1,592,773	4,078,394	-

（4）房产销售情况

公司下辖项目的销售采用代理销售和自主销售相结合的方式，以自主销售为主，约占公司销售量的 89%。代理销售的主要代理商是中原、易居、博

宏，代理费用约 0.8-0.9%。公司对代理销售进行监督管理，合作前期即确定年度销售目标及代理佣金区间，需代理公司每月制定相应的营销策略计划，根据每月、每周目标制定、执行、调整常规营销动作，定期进行市场竞品调研，根据业绩达成情况进行相应的惩罚措施，营销团队成员根据业绩进行优胜劣汰。

销售计划的制定落实方面，公司每年初根据各城市的货量及市场竞争情况，制定各项目的年度销售计划，并对年度营销报告进行评审。每年 7 月，根据项目上半年的销售结果，重新梳理并铺排各项目下半年的销售目标，对下半年整体销售执行报告进行审核。同时，每月根据项目实际情况下发月度销售目标，并审核月度销售计划，每周根据实际销售情况迅速调整营销动作。每年底，根据项目当年的销售情况进行总结，铺排可售货量，指导制定下一年的销售计划。

从公司近三年及一期销售情况看，公司销售面积呈现整体小幅下降趋势，主要受到近年国家对房地产市场宏观调控的影响，2015 年签约销售面积 121.37 万平方米，较 2014 年下降 6.49%，2016 年签约销售面积 119.68 万平方米，较 2015 年略降 1.39%。2017 年签约销售面积 128.04 万平方米，较 2016 年增加 6.99%。2018 年 1-3 月签约销售面积 37.71 万平方米，较同期大幅增加 127.03%。

2015 年签约销售金额为 104.97 亿元，较 2014 年增加 9.61%，主要系全国房地产行业价格普遍上涨的影响。2016 年签约销售金额为 99.97 亿元，较 2015 年下降 4.76%，主要系销售面积及销售均价双降所致。2017 年实现签约销售金额 124.67 亿元，较 2016 年增长 24.71%，主要原因系签约销售面积及签约销售均价上涨所致。2018 年 1-3 月签约销售金额为 36.39 亿元，较同期大幅增加 167.57%，主要系新增供应大幅增加同时签约销售面积大幅上涨所致。

公司报告期内房地产销售情况如下：

项目	2018 年 1-3 月	2017 年	2016 年	2015 年
签约销售面积（万平方米）	37.71	128.04	119.68	121.37

签约销售金额（亿元）	36.39	124.67	99.97	104.97
签约销售均价（元/平方米）	9,650	9,736	8,353.41	8,648.76
结转收入面积（万平方米）	5.70	79.12	92.00	109.04
结转收入（亿元）	7.98	64.85	66.63	71.00

公司房地产销售收入主要来源于成都、苏州、桂林、惠州、武汉、宁波等地，其中桂林、惠州房地产去库存压力较大，公司房地产开发和销售受到上述城市房地产市场波动的影响。最近三年及一期公司房屋销售收入按区域划分如下：

单位：万元

区域	2018年1-3月		2017年度		2016年度		2015年度	
	收入	占比	收入	占比	收入	占比	收入	占比
成都	1,597.55	2.00%	79,850.93	12.31%	57,509.76	8.63%	223,635.84	31.65%
苏州	19,658.45	24.63%	47,783.72	7.37%	173,441.55	26.03%	66,889.76	9.47%
东莞	22.53	0.03%	3,579.29	0.55%	98.93	0.01%	416.50	0.06%
大理	-	0.00%	242.67	0.04%	33.74	0.01%	65.30	0.01%
桂林	6,237.47	7.82%	61,951.77	9.55%	107,009.64	16.06%	51,318.58	7.26%
天津	11,223.98	14.06%	659.34	0.10%	22,472.72	3.37%	10,200.70	1.44%
惠州	1,663.63	2.08%	211,898.86	32.67%	45,934.31	6.89%	96,168.99	13.61%
深圳	2,119.29	2.66%	31,574.63	4.87%	76,219.26	11.44%	35,393.57	5.01%
南京	35,486.89	44.47%	83,075.24	12.81%	352.39	0.05%	476.13	0.07%
武汉	1,763.50	2.21%	123,797.10	19.09%	99,899.97	14.99%	126,930.40	17.96%
无锡	-	0.00%	3,653.38	0.56%	14,233.96	2.14%	25,585.38	3.62%
宁波	34.29	0.04%	452.23	0.07%	69,103.91	10.37%	69,526.72	9.84%
合计	79,807.56	100.00%	648,519.15	100.00%	666,310.14	100.00%	706,607.87	100.00%

从公司提供的未来三年销售计划来看，未来三年公司将继续加大销售力度，提升公司产品去化能力，预计未来销售回款能够保持上升趋势。未来三年公司预计销售情况如下：

项目	2018年	2019年	2020年
----	-------	-------	-------

预计签约销售面积（平方米）	2,700,000	3,330,000	5,000,000
预计签约销售金额（万元）	3,240,000	5,000,000	10,000,000
预计销售回款金额（万元）	1,760,000	2,900,000	5,460,000

(5) 发行人房地产销售价格及去库存化率

2015 年度、2016 年度、2017 年度和 2018 年 1-3 月，发行人签约销售均价为 8,648.76 元/平方米、8,353.41 元/平方米、9,736 元/平方米和 9,650 元/平方米，完工项目和在建项目的销售情况良好。

2016 年、2017 年及 2018 一季度发行人完工项目中，14 个完工项目去化率超过 90%，1 个完工项目去化率介于 80%-90%，1 个完工项目低于 80%。

以上完工项目的销售价格及去库存去化率情况如下：

单位：平方米、元/平方米

序号	项目名称	占地面积	建筑面积	主要类别	销售均价	去化率	去化率较低的原因
1	深圳花样年乐年广场	42,613	127,444	工业	23,598	93.8%	
2	惠州康城四季花园（2 期）	27,988	83,223	商铺、住宅	6,241	100.0%	
3	惠州康城四季花园（3 期）	45,552	199,686	住宅\商业	8,204	97.8%	
4	惠州康城四季花园（4 期）	35,304	146,318	住宅\商业	9,180	100.0%	
5	惠州康城四季花园 1 期 8 栋	2,025	33,254	住宅、商业	13,124	100.0%	
6	成都花样年龙年国际广场二期	46,060	171,805	商业/住宅	4,348	95.6%	
7	成都花样年龙年国际广场三期	40,381	141,504	商业/住宅	5,803	90.1%	
8	桂林花样年·麓湖国际社区（二期 D1）	28,739	95,299	住宅\商铺	5,602	89.0%	
9	苏州太湖论坛城 4#东区	24,616	19,693	别墅/商业	12,219	93.1%	
10	苏州太湖论坛城 3#	42,802	10,700	别墅	20,187	100.0%	
11	天津花郡家园（4 期）	44,845	72,177	住宅	5,190	100.0%	
12	武汉花样城二期	57,134	175,359	商业/住宅	6,813	100.0%	

13	苏州喜年广场-住宅	118,888	324,565	住宅	17,491	99.0%	
14	苏州喜年广场-商业	91,609	137,213	商业	-	0.0%	自持
15	桂林花样年花样城（三期）	27,300	70,725	住宅、商铺	4,289	90.2%	
16	武汉 TCL 康城绿洲（花郡三期）	17,263	68,458	住宅\商业	10,760	98.8%	

截至 2018 年 3 月末，发行人主要在建项目中 16 个在建项目去化率超过 60%。在建项目去化率受到多种因素影响，包括项目销售时间、相关销售政策等。发行人在建项目的销售价格及去库存化率情况如下：

单位：平方米、元/平方米

序号	项目名称	占地面积	建筑面积	主要类别	销售均价	去化率	去化率较低的原因
1	惠州康城四季花园（5 期）	44,696	171,108.953	住宅\商铺	9,129	95.4%	
2	成都花样年龙年中心（1 期）	61,995	302,916.16	写字楼\商业	9,246	84%	
3	成都花样年龙年中心（2.3 期）	9,959	59,342	住宅\商业	7,054	97.6%	
4	成都君山 2.1 期	41,811	22,127	别墅\公寓	5,975	91%	
5	天津花郡家园（1.3 期）	42,751.19	81,260.72	住宅	8,999	100%	
6	天津花乡家园（1 期）	19,642	16,479	别墅	11,195	100%	
7	苏州太湖论坛城 7# 地 6 号楼	5,529	14,625	住宅	12,202	100%	
8	南京喜年中心	52,209	297,042	商业/公寓	18,716	43.1%	商业自持
9	桂林花样年·麓湖国际社区（四期 E2）	31,969	150,084	住宅\商铺	4,883	96.80%	
10	桂林花样年·麓湖国际社区（五期 F）	26,347.85	143,416.16	住宅\商铺	5,370	100.00%	
11	桂林花样年·麓湖国际社区（二期 E1）	50028.5	222, 773	公寓\商铺	5,300	73.9%	入市较晚
12	桂林花样年·麓湖国际社区（三期 B）	60,400	218,560	住宅\商铺	5,042	87.4%	
13	慈溪悦城玖号花园	60,839	239,750	住宅	16,436	25.00%	入市较晚
14	成都香门第项目北区	91,368	323,248	住宅\商业	6,749	95.6%	
15	成都家天下 1 期	25,005	153,431	住宅\商业	9,992	98.1%	
16	成都家天下 2 期	28,694	179,405.55	住宅\商业	10,552	84.3%	
17	武汉锦绣城项目（白沙洲花园）	85,754	346,096	住宅\商业	5,760	66.00%	

序号	项目名称	占地面积	建筑面积	主要类别	销售均价	去化率	去化率较低的原因
18	苏州太仓太古城项目（太仓幸福万象）	30,878	82,798	商业	12,576	12.6%	部分自持
19	成都智荟城 1 期	33,604	80,532	商业	7,670	100%	
20	成都家天下 3 期	43,879	219,395	住宅\商业	SOHO 均价 1 万/m ² ，住宅均价 1.4 万/m ²	19%	仅取到 4.4 万方销售，去化 95% 以上（去化 42,482 m ² ），剩余货量均未取得销售许可证
21	天津花乡二期	27,893	41,293	住宅\商业	住宅均价 1.2 万/m ² ，商业均价 2.5 万/m ² 。	0%	未取得预售证
22	惠州紫金华府	14,174	80,396	住宅\商业	住宅 1.5 万/m ² ，商业 2.7 万/m ²	0%	未取得预售证

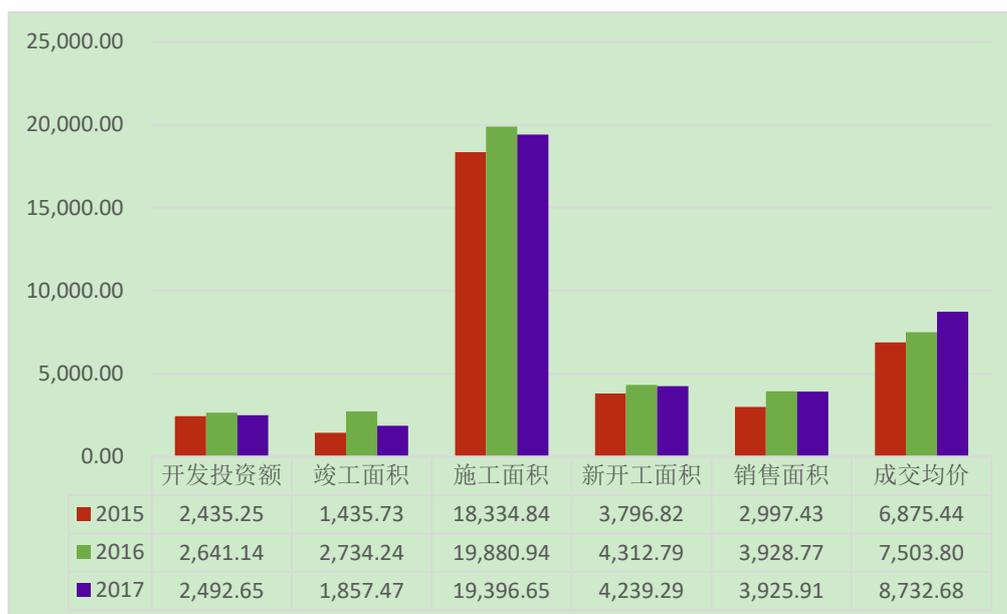
（6）发行人主要项目所在区域的房地产市场情况

发行人的房屋销售收入、土地储备主要集中在成都、武汉、深圳、惠州、宁波、苏州、桂林。上述地区的房地产市场情况如下：

1) 成都

总体来看，成都市房地产市场运行平稳，新开工面积、销售面积与竣工面积同比下降，销售均价大幅增长，库存压力仍然较大，但库存量有所下降，房地产市场持续回温。

表：成都市 2015-2017 年房地产市场情况



数据来源：WIND

供需方面，2015年-2017年，成都市商品房销售额分别为2,060.87亿元、2,948.07亿元和3,428.37亿元，同比分别变动-0.69%、43.05%和16.29%，2017年当地各区房地产市场销售依旧火热，商品房销售额较上一年度仍有所上升。

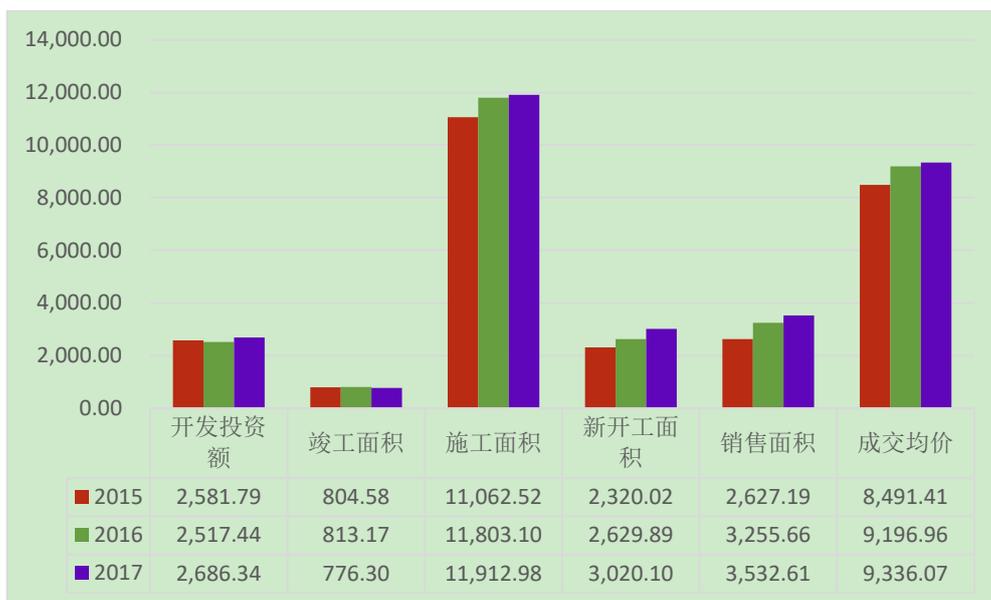
价格变动方面，2015年-2017年，成都市商品房销售平均价格同比分别变动-2.22%、9.14%和16.38%，在房地产市场转好的态势下，2017年成都房地产价格依旧保持去年的上涨势头，成交均价较上一年增长16.38%，达到每平方米8,732.68元。

去库存化方面，2015年-2017年，成都市房地产竣工房屋面积同比分别变动-32.25%、90.44%和-32.07%。商品房销售面积同比变动分别为1.56%、31.07%和-0.07%，2017年，销售面积基本保持稳定，当年度房产竣工面积较上一年度下降32.07%。销售面积的同比变动幅度明显小于竣工面积的同比变动幅度。2017年，在住宅市场限购力度加大的情况下，成都市库存压力仍然较大，但库存量有所下降，房地产市场持续回温。

2) 武汉

总体来看，武汉市房地产市场运行较为平稳，销售面积与销售均价逐年上涨，施工面积增长缓慢，短期内市场供需比持续下降，价格进入上升通道。

表：武汉市 2015-2017 年房地产市场情况



数据来源：WIND

供需方面，2015 年-2017 年，武汉市商品房销售额分别为 2,247.76 亿元、3,271.20 亿元和 4,148.65 亿元，同比分别增长 24.36%、45.53%和 26.82%。武汉市商品房市场交易额保持持续上涨的态势，在国内二线城市中表现亮眼。

价格变动方面，2015 年-2017 年，武汉市商品房销售平均价格同比分别变动 15.47%、8.31%和 1.51%，呈现稳步增长趋势。2017 年，房价较去年增速有所放缓。

去库存化方面，2015 年-2017 年，武汉市房地产竣工房屋面积同比分别变动 5.12%、1.07%和-4.53%。商品房销售面积同比分别增长 15.57%、23.92%和 8.51%，销售面积同比增长均高于竣工面积同比变动。随着武汉市房地产市场持续回温，尤其是大量改善性需求得到有效释放。据克而瑞统计，2017 年 4 月末武汉库存量为 243 万平方米，去化周期仅 1.6 个月。

3) 深圳

深圳市房地产市场需求旺盛，房价领跑全国，2017 年度销售面积和销售额与去年相比基本保持稳定。作为一线城市代表，深圳房地产行业整体去化压力小，但楼市受政策、市场情绪影响波动较大，未来市场变动存在变数。

表：深圳市 2015-2017 年房地产市场情况



数据来源：WIND

供需方面，2015 年-2017 年，深圳市商品房销售额分别为 2,822.17 亿元、3,323.64 亿元和 3,216.65 亿元，同比分别变动 114.34%、17.77%和-3.22%。2016 年，深圳各区房产销售额大幅增长，房地产市场火热。2017 年，各区房产额较上年有所减少，基本保持稳定。

价格变动方面，2015 年-2017 年，深圳市商品房销售平均价格同比分别增长 37.29%、33.01%和-3.22%，2015 年、2016 年深圳房价整体保持高速增长，2017 年深圳房价略微下降，但仍领跑全国城市。

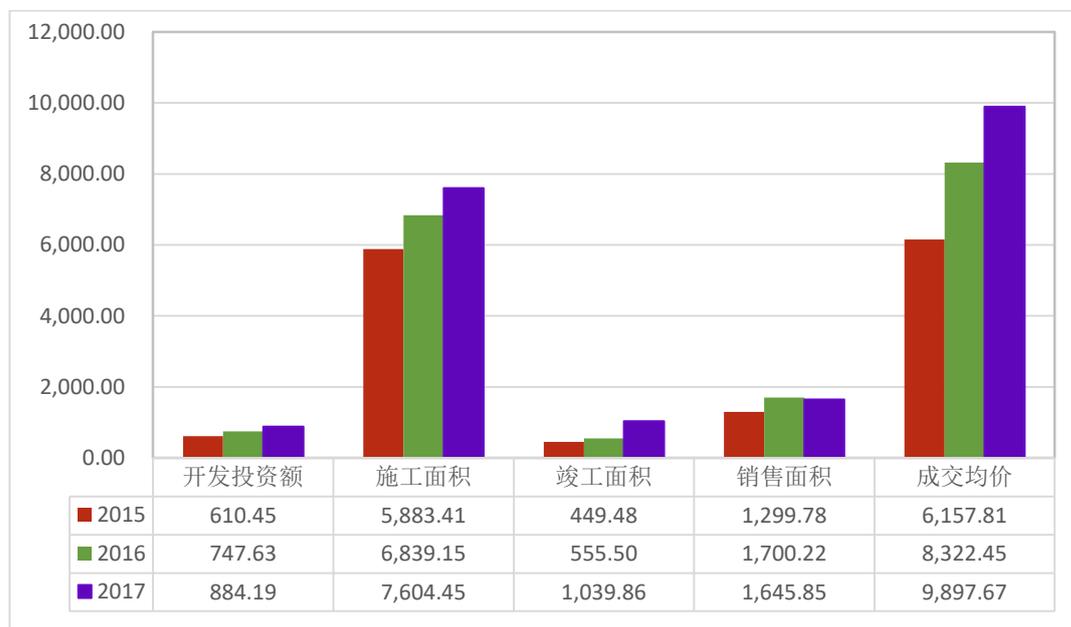
去库存化方面，2015 年-2017 年，深圳市房地产竣工房屋面积同比分别变动-15.31%、36.04%和-41.83%，新开工面积同比分别增长 29.55%、-19.28%和-0.46%，2017 年相较于去年深圳市地产竣工面积大幅下降，而新开工面积变动幅度不大，基本保持稳定。与此同时，深圳市房屋销售面积同比变动分别为 56.12%、-11.46%和-8.85%。随着 2016 年下半年以来，深圳持续加码房地产调控政策，深圳房地产市场量价均有所回调。2017 年，深圳依旧延续了房地产市场量价回调的趋势，库存压力较小。

4) 惠州

2017 年，惠州市房地产市场量价保持上升势头，房地产开发投资延续去

年的增长势头，去库存压力减小。

表：惠州市 2015-2017 年房地产市场情况



数据来源：WIND、惠州市统计局

供需方面，2015 年-2017 年，惠州市商品房销售额同比分别增长 35.93%、76.79%和 15.11%。随着深圳房价上涨拉动周边城市房地产交易，2015 年、2016 年惠州市商品房销售额大幅上涨，2017 年，惠州市商品房销售额依旧保持上涨势头，但上涨幅度较去年有所减缓。

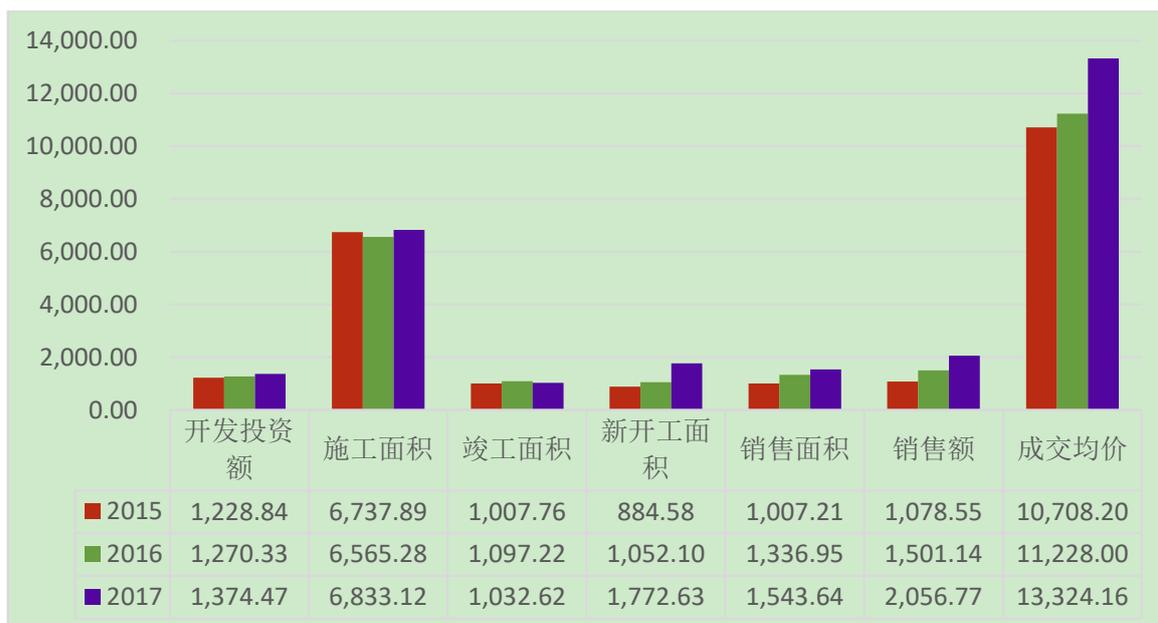
价格变动方面，2015 年-2017 年，惠州市商品房销售平均价格同比分别变动 2.90%、35.15%和 18.92%。近年来惠州市房产价格保持稳步上升的趋势。

去库存化方面，2015 年-2017 年，惠州市房地产竣工房屋面积同比分别增长-40.62%、23.59%和 87.2%。2015 年-2017 年，商品房销售面积同比变动分别为 32.10%、30.81%和-3.20%。2017 年，惠州房地产竣工面积较去年大幅增长，而销售面积较去年有所减缓。

5) 宁波

2015 年以来，宁波市房地产市场需求出现显著回温，且新建项目得到控制，销售面积大幅增加，城市总体去化取得良好效果。

表：宁波市 2015-2017 年房地产市场情况



数据来源：WIND

供需方面，2015年-2017年，宁波市商品房销售额分别为1,078.55亿元、1,501.14亿元和2,056.77亿元，同比分别变动38.18%、39.18%和37.01%。2015年-2017年商品房销售额一直大幅增长，宁波楼市热度不断上升。

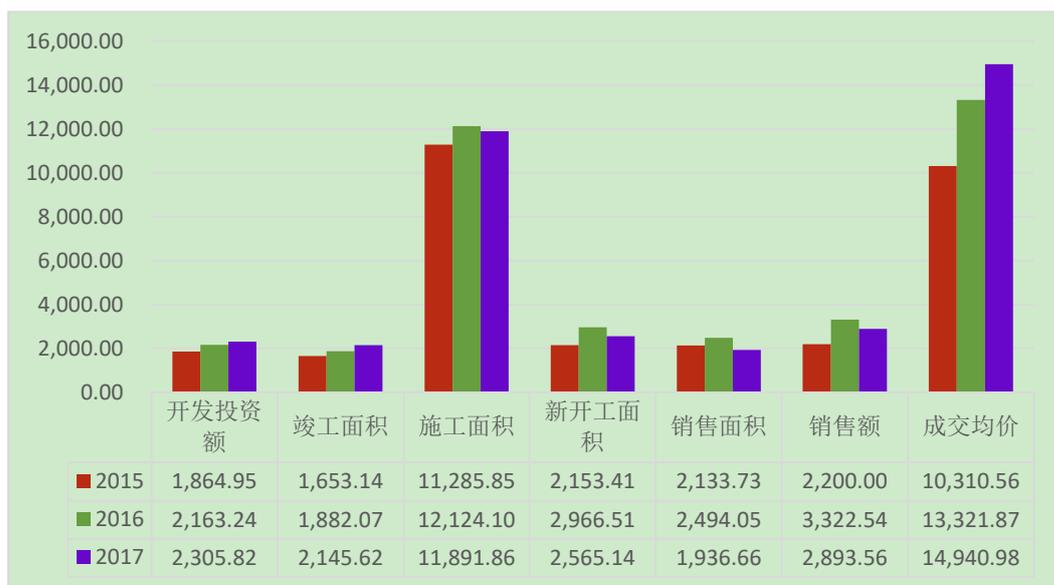
价格变动方面，2015年-2017年，宁波市商品房销售平均价格同比分别增长-0.34%、4.85%和15.73%，2016年商品房成交均价增长率转负为正，同比增长4.85%。2017年，商品成交均价较去年大幅增长，整体上宁波商品房成交均价呈上升趋势。

去库存化方面，2015年-2017年，宁波市房地产竣工房屋面积同比变动分别为-20.72%、8.88%和-5.89%，新开工面积同比变动分别为-39.75%、18.94%和68.49%，房屋销售面积同比变动分别为38.65%、32.74%和15.46%。2015年-2017年，宁波市房屋销售面积增速远大于房屋竣工面积增速，去库存进程取得了显著效果。

6) 苏州

2015年、2016年苏州市房地产市场回温，市场需求大，成交均价和销售面积大幅增加。2017年，苏州市成交均价提高，但销售面积有所减少，去库存压力增大。

表：苏州市 2015-2017 年房地产市场情况



数据来源：WIND

供需方面，2015年-2017年，苏州市商品房销售额分别为2,200.00亿元、3,322.54亿元和2,893.56亿元，同比分别变动42.21%、51.02%和-12.91%。在2015年一系列利好政策的影响下，2015年、2016年商品房销售额呈现爆发式增长。2017年，苏州市商品房销售额较去年又有所下降。

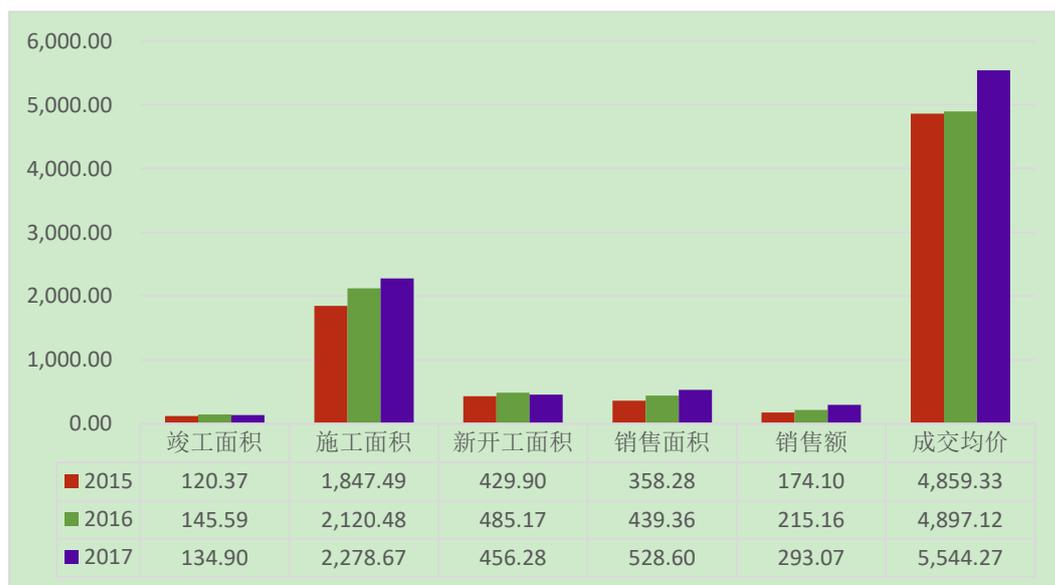
价格变动方面，2015年-2017年，苏州市商品房销售平均价格同比分别增长6.58%、29.21%和10.84%，2016年商品房成交均价出现大幅增长，2017年商品房成交均价增长幅度减缓。

去库存化方面，2015年-2017年，苏州市房地产竣工房屋面积同比分别变动-8.25%、13.85%和14.00%，新开工面积同比分别变动-31.41%、37.76%和-13.53%。与此同时，苏州市房屋销售面积同比变动分别为33.43%、16.89%和-22.35%。2017年，苏州市房地产的新开工面积和销售面积均较去年呈现下降趋势，去库存压力增大。

7) 桂林

总体看，桂林市房地产市场运行良好，销售面积持续增长，价格保持平稳，去库实现阶段性良好效果，但去库存化进程仍需要配套政策刺激推进。

表：桂林市 2015-2017 年房地产市场情况



数据来源：2015 年、2016 年数据来源于 WIND、2017 年数据来源于桂林市统计局

供需方面，2015 年-2017 年，桂林市商品房销售额同比分别增长 1.81%、23.58%和 36.21%。桂林市商品房销售额在 2015 年趋于平稳，房地产市场需求小幅上升，在 2016 年、2017 年全国房地产市场火热行情的带动下，桂林市商品房销售额也大幅增长。

价格变动方面，2015 年-2017 年，桂林市商品房销售平均价格同比分别变动-0.07%、0.78%和 13.21%。2015 年、2016 年，桂林市房产价格趋于稳定，2017 年，桂林商品房销售平均价格较去年大幅上升。

去库存化方面，2015 年-2017 年，桂林市房屋竣工面积同比分别变动-20.06%、20.95%和-7.3%。商品房销售面积同比分别变动 1.88%、22.63%和 20.3%。2017 年竣工面积下降，但销售面积较去年大幅增长。据桂林市统计局公布的数据，截至 2017 年末，商品房待售面积 127.98 万平方米，下降 1.0%；其中住宅 86.41 万平方米，下降 9.3%。整体上，桂林市有效地化解库存压力，去化周期缩短。

2、物业及酒店管理业务

公司其他业务主要围绕其自持物业开展，包括物业管理、房屋租赁、酒店运营等业务。具体来看，物业管理主要为公司设立的物业管理公司为已经交付的物业提供的物业管理服务，随着公司交付楼盘的逐年增长，物业管理

费收入规模不断扩大，2015年、2016年、2017年和2018年1-3月分别为11,580.88万元、26,785.88万元、24,172.51万元和5,747.51万元。公司的房屋租赁业务存在自有物业出租以及转租两种模式，2015年、2016年、2017年和2018年1-3月房屋租赁收入分别为2,134.83万元、2,554.39万元、4,617.10万元和1,301.19万元。公司酒店业务收入主要来自于酒店住宿和餐饮两个部分，2015年、2016年、2017年和2018年1-3月分别为9,826.98万元、7,334.78万元、4,670.66万元和1,208.10万元。此外，公司还通过子公司桂林市合和年小额贷款有限责任公司及深圳前海花万里供应链管理服务有限公司涉足小额贷款及与房地产相关的供应链模块的大宗商品贸易，包括螺纹钢、铝合金和水泥等，对公司的收入规模形成一定补充作用。

从自持物业业态构成上看，公司自持物业主要由商铺、写字楼、酒店、会所构成。从自持物业的分布区域来看，自持物业主要分布在深圳、成都、天津、桂林、南京、惠州；从经营情况看，公司统一进行标准化的规划和运营，通过经营租赁方式获取收益，因此经营成本可控、运营效率较高，盈利能力良好。

截至2018年3月末，公司主要自持物业情况如下表所示：

序号	项目名称	建筑面积 (平方米)	物业概 况	出租率 (%)	投资成本 (万元)	公允价值 (万元)
1	苏州喜年广场	113,953.22	商业	自营	148,904.78	219,570.00
2	武汉汉正街1号喜年中心	65,526.79	商业	70%	89,835.03	92,326.00
3	苏州太仓太古城	64,399.76	商业	持有	47,059.90	66,052.90
4	上海国邦花园及车位	6,627.14	商业	持有	29,568.29	41,252.80
5	桂林花样城集中商业 (不含2层)	61,982.66	商业	90%	32,348.92	40,178.00

整体上看，公司自持物业主要为城市综合体及酒店项目，公司自持物业主要集中于二、三线城市，整体经营管理比较成熟，增值率较高，且盈利水平较高，能够为公司带来稳定的现金流入。

(七) 发行人关于房地产业务是否存在闲置土地、炒地和捂盘惜售、哄

抬房价等问题的专项自查

公司对自 2015 年 1 月 1 日至 2018 年 3 月 31 日期间，公司及报告期纳入公司合并报表范围的子公司在房地产项目开发、销售过程中是否存在闲置土地、炒地、捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为进行了专项自查，自查结果如下：

1、关于是否存在闲置土地的自查

经公司自查，在报告期内，公司及报告期纳入公司合并报表范围的子公司的房地产开发项目不存在收到《闲置土地认定书》、《征缴土地闲置费决定书》、《收回国有建设用地使用权决定书》等被政府主管部门认定存在土地闲置、征缴土地闲置费、收回土地的情形，不存在因土地闲置等违法违规行为而受到行政处罚或正在被（立案）调查的情形。

2、关于是否存在炒地情形的自查

经公司自查，在报告期内，公司及报告期纳入公司合并报表范围的子公司不存在将开发建设投资未达到项目总投资 25% 以上（不含土地价款）的房地产开发项目对外转出的行为，未曾受到国土资源部门就炒地行为作出的行政处罚或因此正在被国土资源部门（立案）调查的情况。

3、关于是否存在捂盘惜售、哄抬房价行为的自查

经公司自查，报告期内，公司及报告期纳入公司合并报表范围的子公司不存在因捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为而受到行政处罚或正在被（立案）调查的情形。

4、发行人董事、监事、高级管理人员、控股股东及实际控制人的承诺情况

发行人董事、监事、高级管理人员、控股股东及实际控制人做出如下承诺：如花样年及其纳入合并范围的子公司在报告期内存在未披露的因闲置土地、炒地和捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为被行政处罚或正在被（立案）调查的情形，并因此给债券持有人造成损失的，承诺人将承担相应的赔偿责

任。

（八）公司未来的投资计划

1、报告期内发行人的投资战略

报告期内，公司资本性支出除房地产项目开发之外，考虑到一线城市的发展潜力和空间，还收购了部分一线城市及核心二线城市地产项目公司的股权。

2、发行人未来三年的投资计划

公司预计未来三年将继续加大对房地产项目投资力度，使得开工量、竣工量均保持逐年稳步上升的趋势。同时公司将由逐量增长向逐质增长转型，土地储备及项目开发的重心逐步向一线及有活力和辐射力的二线城市过渡；在三四线城市，发挥公司的品牌优势及房地产综合运营开发能力，发展以代建或“小股操盘”为主的轻资产模式。此外，公司还将住宅产业化、产业园运营作为未来公司重要的转型及发展方向。

公司未来房地产开发投资计划分为在建项目与拟建项目的投资。截止2018年3月末，公司在建项目共计22个，总投资为179.30亿元，已投入97.46亿元，预计2018年4-12月、2019年、2020年将分别投入30.59亿元、24.74亿元、11.88亿元。截止2018年3月末，公司拟建项目共计20个，总投资为257.49亿元，已投入40.90亿元，预计2018年4-12月、2019年、2020年将分别投入60.52亿元、66.68亿元、49.23亿元。

在上述在建、拟建项目推进期间，公司也将根据市场情况和项目研判，通过直接参与土地竞拍或收购项目公司的方式，获取新的土地，并进行开发建设，相应会产生一定的投资支出。

3、投资计划的保障情况

发行人资金储备充裕，截止2018年3月31日，公司货币资金余额96.25亿元，除3.9亿元受限资金外，仍有92.35亿元可用于项目开发建设支出、偿还金融机构借款等用途。

发行人融资渠道畅通，融资能力较强，与国内多家金融机构保持良好的长期合作关系，包括工商银行、民生银行、平安银行等银行类机构，以及中融信托、光大兴陇信托、厦门信托、中建投信托、东方资产等非银金融机构，合作过程中公司资信情况良好，奠定了与各金融机构密切合作的基础。此外，与多家金融机构签署了金额较大的战略合作协议，未来公司在项目开发建设、并购等方面，将得到相应的资金支持。

公司一直秉承稳健发展的理念，适量运用债务融资从事房地产开发业务，截止 2018 年 3 月末，公司资产负债率为 69.36%，剔除预收账款影响后为 53.03%，在同行业公司中处于较低水平，这使公司更易受到金融机构的青睐。

公司通过开发贷款、信托贷款、发行公司债券等多种形式进行的资金融通，是项目建设支出的资金来源之一。

发行人销售回款保持上升趋势，2018 年一季度，公司经营活动产生的现金流量净额达 11.95 亿元，项目销售回款较上年同期大幅上升。2017 年公司新开工面积为 199.73 万平，2018 年 1-3 月为 34.12 万平，新开工面积的增加为公司带来一定的资本支出压力，但同时，随着项目的开发建设，公司的可售货值也会相应增加，进而带来更多的销售回款。

未来，公司将加大项目的开发和销售力度，提升产品的去化能力，保持销售回款的顺畅，为项目的开发建设和土地获取提供资金保障。综上分析，公司的在建项目及拟建项目，未来有充沛的现金流保障项目建设。

第四节 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发行人 2015 年度、2016 年度、2017 年度和 2018 年第一季度的财务状况、经营成果和现金流量。

发行人 2015 年度财务报告经中审华寅五洲会计师事务所(特殊普通合伙) 审计，并出具了 CHW 审字【2016】0674 号标准无保留意见的审计报告。发行人 2016 年度财务报告经中审华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了 CAC 审字[2017]0973 号标准无保留意见的审计报告。发行人 2017 年度财务报告经亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙））审计，并出具了亚会 B 审字（2018）2172 号标准无保留意见的审计报告。发行人 2018 年第一季度财务报告为未经审计合并口径。

发行人财务报表以发行人持续经营假设为基础，除特别说明外，本节进行的财务分析以非模拟财务报表为基础。

一、最近三年及一期财务会计资料

（一）最近三年及一期合并财务报表

1、合并资产负债表

单位：万元

项目	2018/3/31	2017/12/31	2016/12/31	2015/12/31
流动资产：				
货币资金	962,481.60	813,417.63	594,731.34	142,374.80
应收票据	8,803.50	850.00	719.99	542.00
应收账款	122,204.76	126,653.79	111,007.23	87,175.47
预付款项	174,775.27	180,268.13	170,682.86	161,449.37
应收利息	347.08	489.04	280.79	822.28
其他应收款	259,724.96	396,830.98	426,526.99	360,960.46
存货	1,970,228.58	1,826,091.33	1,233,682.71	1,481,442.62
其他流动资产	42,471.08	42,471.08	12,320.53	18,630.61
流动资产合计	3,541,036.84	3,387,071.97	2,549,952.44	2,253,397.61
非流动资产：				
发放委托贷款及垫款	34,814.31	38,166.76	29,151.14	15,884.70

项目	2018/3/31	2017/12/31	2016/12/31	2015/12/31
长期应收款	14,496.62	14,496.62	13,674.50	11,525.78
长期股权投资	281,236.34	224,210.11	138,201.64	58,766.50
可供出售金融资产	149,601.08	81,601.08	51,573.93	9,173.92
投资性房地产	805,572.60	805,572.60	468,317.00	452,314.55
固定资产	46,986.01	47,271.39	58,585.53	62,379.28
无形资产	1,454.72	1,334.23	5,871.51	4,802.98
商誉	520.09	520.09	520.09	520.09
长期待摊费用	4,672.57	4,378.51	5,348.40	5,510.54
递延所得税资产	597.29	347.16	306.60	407.09
非流动资产合计	1,339,951.64	1,217,898.54	771,550.33	621,285.45
资产总计	4,880,988.48	4,604,970.51	3,321,502.77	2,874,683.05
流动负债：				
短期借款	69,080.00	26,070.00	45,750.00	84,350.00
应付票据	61,553.06	17,883.99	4,274.87	18,806.48
应付账款	569,810.29	512,705.47	293,633.90	306,759.94
预收款项	797,288.56	604,760.84	363,629.22	448,207.98
应付职工薪酬	4,255.10	9,193.41	6,401.64	10,574.23
应交税费	187,187.27	205,811.48	130,279.27	101,510.29
应付利息	24,836.10	13,541.11	12,894.57	4,195.24
应付股利	575.00	575.00	575.00	1,375.00
其他应付款	430,673.26	465,123.28	400,047.20	439,007.88
一年内到期的非流动负债	60,000.00	60,000.00	22,700.00	33,822.86
流动负债合计	2,205,258.64	1,915,664.58	1,280,185.66	1,448,609.90
非流动负债				
长期借款	510,155.60	510,155.60	248,998.25	211,612.26
应付债券	604,115.04	604,115.04	601,229.94	197,749.63
递延所得税负债	66,112.10	66,112.10	45,786.57	49,899.59
非流动负债合计	1,180,382.74	1,180,382.74	896,014.76	459,261.47
负债合计	3,385,641.38	3,096,047.33	2,176,200.42	1,907,871.37
所有者权益：				
实收资本	162,484.35	162,484.35	162,484.35	162,484.35
其他权益工具	-	-	-	70,000.00
资本公积	111,391.84	111,391.84	17,105.68	-

项目	2018/3/31	2017/12/31	2016/12/31	2015/12/31
未分配利润	919,926.96	933,129.22	835,773.16	704,471.41
归属于母公司所有者权益合计	1,193,803.14	1,207,005.41	1,015,363.18	936,955.76
少数股东权益	301,543.95	301,917.77	129,939.16	29,855.93
所有者权益合计	1,495,347.10	1,508,923.18	1,145,302.34	966,811.68
负债及所有者权益合计	4,880,988.48	4,604,970.51	3,321,502.77	2,874,683.05

2、合并利润表

单位：万元

项目	2018年1-3月	2017年度	2016年度	2015年度
营业收入	102,363.75	724,443.68	781,536.12	760,394.37
减：营业成本	76,039.64	489,580.78	564,430.14	516,819.91
营业税金及附加	6,969.49	74,813.67	50,270.17	73,527.52
销售费用	5,706.94	22,443.19	17,063.87	24,125.13
管理费用	14,737.25	39,391.41	47,942.28	49,739.84
财务费用	7,837.87	33,939.06	16,066.98	6,995.71
资产减值损失/（转回）	681.28	2,263.18	1,719.79	-1,014.57
加：公允价值变动收益	-	81,302.13	32,577.40	43,501.60
投资收益	919.84	10,107.57	70,450.07	46,292.22
其中：对联营企业的投资收益	-	-	-	-1,258.08
资产处置收益	-	5.92	-2,607.32	-
其他收益	-	44.59	-	-
营业利润	-8,688.88	153,472.62	184,463.05	179,994.65
加：营业外收入	205.37	7,760.83	2,430.93	1,400.78
减：营业外支出	598.65	4,523.35	1,243.26	620.51
利润总额	-9,082.16	156,710.10	185,650.72	180,774.91
减：所得税费用	7,193.93	45,264.40	50,729.60	51,700.37
净利润	-16,276.09	111,445.69	134,921.12	129,074.55
（二）按所有权归属分类				
归属于母公司所有者的净利润	-13,202.27	97,356.07	131,301.75	128,291.34
少数股东损益	-3,073.82	14,089.63	3,619.37	783.21

项目	2018年1-3月	2017年度	2016年度	2015年度
综合收益总额	-16,276.09	111,445.69	134,921.12	129,074.55
其中：归属于母公司所有者的综合收益总额	-13,202.27	97,356.07	131,301.75	128,291.34
归属于少数股东的综合收益总额	-3,073.82	14,089.63	3,619.37	783.21

3、合并现金流量表

单位：万元

项目	2018年1-3月	2017年度	2016年度	2015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	317,345.12	1,021,234.36	796,422.51	805,258.25
收到的税费返还	5.89	4,604.59	5,162.38	1,552.65
收到的其他与经营活动有关的现金	274,223.72	907,772.29	695,157.57	358,345.45
经营活动现金流入小计	591,574.73	1,933,611.24	1,496,742.45	1,165,156.35
购买商品、接受劳务支付的现金	198,638.68	874,422.53	417,424.00	487,974.76
支付给职工以及为职工支付的现金	15,220.44	51,761.79	47,210.61	49,246.77
支付的各项税费	34,421.01	83,166.32	91,501.45	90,834.54
支付的其他与经营活动有关的现金	223,750.66	892,564.96	652,352.53	425,561.58
经营活动现金流出小计	472,030.79	1,901,915.60	1,208,488.58	1,053,617.65
经营活动产生的现金流量净额	119,543.93	31,695.64	288,253.87	111,538.70
二、投资活动产生的现金流量				
收回投资所收到的现金	42,050.00	4,398.13	33,719.42	-
取得投资收益收到的现金	1,649.37	470.68	-	-
处置固定资产和其他长期资产收回的现金净额	4.50	140.02	779.96	2.16
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	105,111.64	93,660.44	114,845.09
收到其他与投资活动有关的现金	-	5,380.70	16,171.37	1,192.02
投资活动现金流入小计	43,703.87	115,501.17	144,331.19	116,039.27
购建固定资产和其他长	1,006.32	9,513.66	4,784.64	320.49

项目	2018年1-3月	2017年度	2016年度	2015年度
期资产支付的现金				
投资支付的现金	54,088.50	162,786.33	318,431.03	-
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	2,610.15	131,612.00	37,683.06	1,850.67
支付其他与投资活动有关的现金	-	2,215.98	11,884.64	67,989.63
投资活动现金流出小计	57,704.98	306,127.97	372,783.38	70,160.79
投资活动产生的现金流量净额	-14,001.11	-190,626.81	-228,452.19	45,878.47
三、筹资活动产生的现金流量				
吸收投资收到的现金	2,700.00	182,497.50	-	-
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	-	182,497.50	-	-
取得借款所收到的现金	45,607.98	469,276.81	335,070.00	341,020.00
收到其他与筹资活动有关的现金	0.73	23,002.04	559,378.97	198,180.00
筹资活动现金流入小计	48,308.71	674,776.35	894,448.97	539,200.00
偿还债务支付的现金	2,597.98	259,131.14	347,407.01	643,336.03
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	6,579.34	45,075.17	46,107.06	41,608.65
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	2,659.62	4,415.98	102,610.73	2,961.41
筹资活动现金流出小计	11,836.93	308,622.28	496,124.80	687,906.09
筹资活动产生的现金流量净额	36,471.77	366,154.07	398,324.17	-148,706.09
四、汇率变动对现金的影响	-	-	-	-
五、现金及现金等价物净增加额	142,014.60	207,222.91	458,125.85	8,711.08
加：期初现金及现金等价物余额	781,591.07	574,368.16	116,242.31	107,531.23
六、期末现金及现金等价物余额	923,605.67	781,591.07	574,368.16	116,242.31

(二) 最近三年及一期母公司财务报表

1、母公司资产负债表

单位：万元

项目	2018/3/31	2017/12/31	2016/12/31	2015/12/31
流动资产：				
货币资金	186,608.37	97,894.61	227,949.21	16,155.33
预付款项	273.47	402.56	169.73	81.65
其他应收款	2,082,793.29	2,025,242.08	1,229,930.96	751,141.91
流动资产合计	2,269,675.13	2,123,539.24	1,458,049.91	767,378.89
非流动资产：				
发放委托贷款及垫款	1,000.00	1,000.00	1,000.00	2,500.00
可供出售金融资产	133,100.17	58,255.84	36,723.93	323.93
长期股权投资	247,987.08	246,837.09	242,378.61	292,024.92
固定资产	496.16	521.57	482.64	140.10
无形资产	651.04	576.44	448.58	261.21
非流动资产合计	383,234.45	307,190.93	281,033.75	295,250.16
资产总计	2,652,909.58	2,430,730.17	1,739,083.66	1,062,629.05
流动负债：				
短期借款	76,070.00	26,070.00	5,000.00	34,050.00
应付账款	1,082.15	403.92	399.46	-
预收款项	22.45	-	10,723.93	4,414.57
应付职工薪酬	852.48	1,410.32	615.69	673.73
应交税费	2,348.76	2,166.53	-182.21	337.04
应付利息	24,465.80	12,895.26	12,894.57	4,190.24
其他应付款	1,739,002.41	1,567,819.27	894,098.04	674,520.23
流动负债合计	1,843,844.06	1,610,765.30	923,549.47	718,185.81
非流动负债：				
长期借款	40,000.00	40,000.00	40,183.71	197,749.63
应付债券	604,115.04	604,115.04	601,046.23	-
非流动负债合计	644,115.04	644,115.04	641,229.94	197,749.63
负债合计	2,487,959.10	2,254,880.34	1,564,779.42	915,935.43
所有者权益：				
实收资本	162,484.35	162,484.35	162,484.35	162,484.35
资本公积	-	-	-	-
未分配利润	2,466.13	13,365.48	11,819.89	-15,790.74
所有者权益合计	164,950.48	175,849.83	174,304.24	146,693.61
负债及所有者权益合计	2,652,909.58	2,430,730.17	1,739,083.66	1,062,629.05

2、母公司利润表

单位：万元

项目	2018年1-3月	2017年度	2016年度	2015年度
营业收入	21.18	38,550.99	7,736.50	10,770.98
减：营业成本	-	-	-	8,370.08
营业税金及附加	-	221.03	39.65	-
销售费用	-	0.00	-	192.24
管理费用	6,237.57	10,618.26	7,791.54	-
财务费用	3,390.82	30,891.63	32,968.63	5,507.94
加：公允价值变动收益	-	0.00	-	2,669.90
投资收益	845.76	1,859.11	60,874.20	24,735.42
营业利润	-8,761.46	-1,320.82	27,810.87	27,136.32
加：营业外收入	-	3,088.43	6.88	0.11
减：营业外支出	12.00	222.02	207.13	-
利润总额	-8,773.46	1,545.59	27,610.63	27,136.42
减：所得税费用	2,125.90	-	-	-
净利润	-10,899.35	1,545.59	27,610.63	27,136.42
综合收益总额	-10,899.353	1,545.59	27,610.63	27,136.42

3、母公司现金流量表

单位：万元

项目	2018年1-3月	2017年度	2016年度	2015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	2,085.24	29.86	7,340.34	3,234.25
收到的其他与经营活动有关的现金	59,297.06	271,072.43	859,572.12	15,493.21
经营活动现金流入小计	61,382.30	271,102.29	866,912.46	18,727.46
购买商品、接受劳务支付的现金	14.20	-	12.85	-
支付给职工以及为职工支付的现金	1,519.17	3,605.94	2,511.77	4,543.52
支付的各项税费	1,817.75	1,011.58	39.34	460.45
支付的其他与经营活动有关的现金	42,688.92	363,117.99	1,091,656.25	194,964.07
经营活动现金流出小计	46,040.04	367,735.51	1,094,220.22	199,968.04
经营活动产生的现金流量净额	15,342.26	-96,633.22	-227,307.76	-181,240.59
二、投资活动产生的现金流量				
收回投资收到的现金	26,000.00	-	84,235.23	-

项目	2018年1-3月	2017年度	2016年度	2015年度
取得投资收益收到的现金	845.76	844.33	23.00	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	-	-14.72	-
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	9,350.00	28,250.00	35,799.90	-
收到其他与投资活动有关的现金	-	5.89	10,723.93	9,314.57
投资活动现金流入小计	36,195.76	29,100.23	130,767.34	9,314.57
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	55.61	149.43	400.79	76.00
投资支付的现金	-	-	92,885.00	22,810.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	10,499.99	-	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	0.68	20,400.00	-	-
投资活动现金流出小计	10,556.29	20,549.43	93,285.79	22,886.00
投资活动产生的现金流量净额	25,639.48	8,550.79	37,481.55	-13,571.43
三、筹资活动产生的现金流量				
取得借款收到的现金	50,000.00	75,753.09	45,000.00	83,050.00
收到其他与筹资活动有关的现金	0.73	108.30	417,510.02	197,630.00
筹资活动现金流入小计	50,000.73	75,861.39	462,510.02	280,680.00
偿还债务支付的现金	-	65,297.00	34,050.00	71,800.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	981.50	47,436.65	22,400.04	4,299.91
支付其他与筹资活动有关的现金	442.87	5,099.92	4,439.90	-
筹资活动现金流出小计	1,424.37	117,833.57	60,889.93	76,099.91
筹资活动产生的现金流量净额	48,576.36	-41,972.18	401,620.08	204,580.09
四、汇率变动对现金的影响	-	-	-	-
五、现金及现金等价物净变动额	89,558.10	-130,054.60	211,793.88	9,768.08
加：年初现金及现金等价物余额	97,050.27	227,949.21	16,155.33	6,387.26
六、年末现金及现金等价	186,608.37	97,894.61	227,949.21	16,155.33

项目	2018年1-3月	2017年度	2016年度	2015年度
物余额				

二、最近三年合并财务报表范围情况

（一）报告期内合并报表范围增加情况

1、2017年公司因收购而纳入合并报表的子公司10家，因出资设立而纳入合并报表的子公司23家。

因收购而纳入合并报表的子公司10家，明细如下：

序号	公司名	持有权益比例
1	江西银盛房地产开发有限公司	100%
2	武汉康乾置业有限公司	51%
3	武汉市嘉伦诚泰商贸有限公司	67%
4	武汉中森华永红房地产开发有限公司	100%
5	太仓起浩商贸有限公司	100%
6	成都牵银置业有限公司	100%
7	南京中储房地产开发有限公司	70%
8	惠州市光亮房地产开发有限公司	100%
9	四川亘兴商贸有限公司	100%
10	慈溪嘉年鸿迪房地产开发有限公司	51%

因出资设立而纳入合并报表的子公司23家，明细如下：

序号	公司名	持有权益比例
1	桂林市临桂区万福君安酒店有限公司	100%
2	深圳市花好园房地产经营服务有限公司	100%
3	福建花万嘉房地产开发有限公司	60%
4	武汉市祥云锦瑞房地产开发有限公司	95%
5	武汉市花千里房地产开发有限公司	100%
6	深圳市花漾创新商业经营管理有限公司	51%
7	西安花百里房地产开发有限公司	70%

序号	公司名	持有权益比例
8	武汉市鸿隆锦房地产置业有限公司	100%
9	西安花样年房地产开发有限公司	100%
10	上海聚年实业有限公司	100%
11	贵州省花万里房地产开发有限公司	70%
12	重庆市花千里企业管理有限公司	70%
13	广州市特色城小镇房地产开发有限公司	100%
14	深圳前海嘉年鸿迪投资咨询有限公司	100%
15	石家庄花样年房地产开发有限公司	100%
16	武汉花万里产业园开发有限公司	70%
17	武汉市瑞锦天城房地产开发有限公司	100%
18	北京花样在田文化发展有限公司	85%
19	成都天宏益华贸易有限公司	91%
20	南京花万里置业有限公司	100%
21	北京花样年道朴文化发展有限公司 ¹	65%
22	桂林市临桂区万福宝商业有限公司	100%
23	深圳前海嘉年鸿远投资咨询有限公司	100%

注 1：北京花样年道朴文化发展有限公司为发行人的四级子公司，发行人通过每一层级子公司的控制将其纳入合并范围。

2、2016 年度，公司因收购而纳入合并报表的子公司 8 家，因出资设立而纳入合并报表的子公司 7 家。

因收购而纳入合并报表的子公司 8 家，明细如下：

序号	公司名	持有权益比例
1	成都御栈福悦贸易有限公司	100%
2	深圳市星彦行置业有限公司	100%
3	江苏立德绿色建筑系统集成有限公司	100%
4	四川瀚锋置业有限公司	100%
5	南昌市友联置业有限公司	60%

序号	公司名	持有权益比例
6	上海粤商投资有限公司	100%
7	宁夏回族自治区新圣基建筑工程有限公司	100%
8	武汉美乐居置业有限公司	50%

因出资设立而纳入合并报表的子公司 7 家，明细如下：

序号	公司名	持有权益比例
1	深圳前海花万里供应链管理服务有限公司	100%
2	成都美香福置业有限公司	100%
3	成都御栈香悦实业有限公司	100%
4	深圳市南山区学知年职业培训学校	100%
5	昆明花样年房地产开发有限公司	100%
6	云南花万里房地产开发有限公司	100%
7	深圳立得屋住宅科技有限公司	60%

3、2015 年度，公司因收购而纳入合并报表的子公司 2 家，因出资设立而纳入合并报表的子公司 36 家。

因收购而纳入合并报表的子公司 2 家，明细如下：

序号	公司名	持有权益比例
1	深圳市国正向前投资发展有限公司	64%
2	江西省君安物业管理有限公司	100%

注：2015 年 4 月，发行人之子公司深圳市花样年地产集团有限公司自其非控股股东收购深圳市国正向前投资发展有限公司额外 36% 股权，发行人持股深圳市国正向前投资发展有限公司的股权由 64% 增加至 100%。

因出资设立而纳入合并报表的子公司 7 家，明细如下：

序号	公司名	持有权益比例
1	深圳市美易家商务服务集团股份有限公司	70%
2	深圳市花样年教育投资有限公司	100%
3	深圳市花样年教育咨询有限公司	100%

序号	公司名	持有权益比例
4	深圳市幸福万象投资合伙企业(有限合伙)	100%
5	深圳市搭一程移动科技有限公司	100%
6	深圳市飞高至卓实业有限公司	61%
7	深圳花郡投资管理有限公司	100%

(二) 报告期内合并报表范围减少情况

1、2017 年度，本公司处置 2 家子公司。

公司名称	注册地	业务性质	合计持股比例	表决权比例	处置原因
协和高尔夫（上海）有限公司	上海	运营高尔夫球场	90%	90%	转让
深圳市永利鸿盈投资有限公司	深圳	投资兴办实业	80%	80%	转让

2、2016 年度，本公司处置 8 家子公司。

公司名称	注册地	业务性质	合计持股比例	表决权比例	处置原因
深圳花郡投资管理有限公司	深圳市	投资管理	100%	100%	转让
深圳市幸福万象投资合伙企业（有限合伙）	深圳市	投资管理、投资咨询	100%	100%	转让
花万里投资（北京）有限公司	北京市	房地产开发	100%	100%	转让
重庆市花样年房地产开发有限公司	重庆市	房地产开发	100%	100%	注销
四川西美投资有限公司	成都市	房地产开发	100%	100%	转让
苏州林甲岩房产发展有限公司	苏州市	房地产开发	100%	100%	转让
无锡花样年房地产开发有限公司	无锡市	房地产开发	100%	100%	转让
深圳市花样年文旅股权投资基金管理有限公司	深圳市	投资咨询	100%	100%	转让

3、2015 年度，本公司处置 4 家子公司。

公司名称	注册地	业务性质	合计持股比例	表决权比例	处置原因
TCL 王牌电子（深圳）有限公司	深圳市	计算机、通信和电子设备制造	100%	100%	转让
深圳市合和年投资咨询有限公司	深圳市	投资咨询	100	100%	转让
深圳市合保盈商业保理有限公司	深圳市	商务服务	100	100%	转让
成都凯镇有限公司	成都市	酒店住宿	100	100%	转让

三、最近三年及一期的主要财务指标

（一）合并报表口径主要财务指标如下：

项目	2018年1-3月	2017年度	2016年度	2015年度
流动比率（倍）	1.61	1.77	1.99	1.56
速动比率（倍）	0.71	0.81	1.03	0.53
资产负债率（%）	69.36	67.23	65.52	66.37
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
项目	2018年1-3月	2017年度	2016年度	2015年度
EBITDA 利息倍数（倍）	-	3.08	5.40	2.92
应收账款周转率（次）	0.82	6.10	7.89	9.83
存货周转率（次）	0.04	0.32	0.42	0.35
总资产周转率（次）	0.02	0.18	0.25	0.26
毛利率（%）	25.72	32.42	27.78	32.03
净利率（%）	-15.90	15.38	17.26	16.97
净资产收益率（%）	-1.08	8.40	12.78	14.36

注：1、上述财务指标的计算方法如下：

- （1）流动比率=流动资产/流动负债；
- （2）速动比率=（流动资产-存货）/流动负债；
- （3）资产负债率=负债总额/资产总额；
- （4）EBITDA 利息倍数=EBITDA/（资本化利息+计入财务费用的利息支出）；
- （5）贷款偿还率=实际贷款偿还额/应偿还贷款额；
- （6）利息偿付率=实际支付利息/应付利息；
- （7）应收账款周转率=营业收入/应收账款平均余额；
- （8）存货周转率=营业成本/存货平均余额；
- （9）总资产周转率=营业收入/资产总额平均余额；

- (10) 毛利率=毛利润/营业收入；
- (11) 销售净利率=净利润/营业收入；
- (12) 净资产收益率=净利润/（期初净资产+期末净资产）/2；
- (13) 2018 年一季度的财务指标未进行年化处理；

第五节 募集资金运用

一、公司债券募集资金数额

根据《管理办法》的相关规定，结合公司财务状况及资金需求状况，经公司董事会审议通过，并经中国证监会（证监许可[2018]【】号文）核准，公司申请公开发行不超过人民币 30 亿元（含）的公司债券，采取分期发行。本次债券募集资金拟全部用于偿还前期发行人存续公司债券本息和/或存续债券投资人回售。

二、本次债券募集资金使用计划

本次债券募集资金扣除发行费用后拟全部用于偿还前期发行人存续公司债券本息和/或存续债券投资人回售。本次发行规模不超过 30 亿元（含）。本次债券拟偿付的公司债券明细如下：

单位：亿元

公司债券明细	下一行权日	到期日	票面利率	债券余额
15 花样年(122463.SH)	2018-09-16	2020-09-16	6.95%	20.00
15 花样 02(112309.SZ)	2018-12-30	2020-12-30	7.29%	11.00
16 花样 02(118735.SZ)	2018-07-15	2019-07-15	6.80%	3.31
16 花样 03(118803.SZ)	2018-08-17	2019-08-17	7.20%	13.00
16 花样 04(118821.SZ)	2018-08-23	2019-08-23	7.30%	3.00
16 花样 05(118853.SZ)	2018-09-07	2019-09-07	6.60%	5.69
合计	-			56.00

三、募集资金使用计划调整的授权、决策和风险控制措施

本次公司债券募集资金使用计划调整的申请、分级审批权限、决策程序、风险控制措施如下：

（一）募集资金使用计划调整的申请

如果部分拟偿付债务于募集资金实际到账时间前已经偿还完毕，募集资金到位后，公司将自筹资金偿还借款的部分予以替换，将募集资金替换为自有资金使用。

（二）募集资金使用计划调整的分级审批权限

公司募集资金应当按照募集说明书所列用途使用，对确有合理原因需要调整募集资金用途的，需由公司资金管理部门向公司总经理提出书面请示，提请总经理审批。

（三）募集资金使用计划调整的决策程序

公司债券募集资金使用计划如确需调整使用，调整事项需经总经理审议并通过后方可执行。

如果发生上述募集资金使用计划的调整情况，发行人应履行内部审批程序并及时进行临时信息披露；调整金额可能对债券持有人权益产生重大影响的，应履行董事会内部程序，经债券持有人会议审议通过，并及时进行信息披露。

（四）募集资金使用计划调整的风险控制措施

公司将按照《募集说明书》约定用途以及公司内部资金计划制度的安排使用募集资金，发行人将通过执行资金管理相关制度、与债券受托管理人及资金监管银行签订《资金监管协议》、与债券受托管理人签订《债券受托管理协议》及《债券持有人会议规则》，对募集资金的监管进行持续的监督，严格控制募集资金使用计划调整可能存在的风险，切实保障投资者的利益。

四、募集资金运用对发行人财务状况的影响

本次债券发行是公司通过资本市场直接融资渠道募集资金，加强资产负债结构管理的重要举措之一，通过本次发行，公司的资产负债期限结构得以优化，融资渠道获得进一步拓展，为公司的业务发展以及盈利增长奠定了良好的基础。

本次发行公司债券募集资金运用对公司财务状况将产生如下影响：

（一）对发行人负债结构的影响

本次债券发行完成且根据上述募集资金运用计划予以执行后，由于募集资金全部用于偿还前期发行人存续公司债券本息和/或存续债券投资人回售，

且存续公司债券记在应付债券科目下，债券发行对发行人负债结构无影响。

（二）对公司财务成本的影响

公司日常生产经营资金需求量较大，本次发行固定利率的公司债券，有利于公司锁定财务成本，避免由于贷款利率波动带来的财务风险。同时，将使公司获得长期稳定的经营资金，减轻短期偿债压力，使公司获得持续稳定的发展。

综上所述，本次债券募集资金运用可有效降低公司资金成本，优化公司债务结构，降低公司财务风险，为公司业务发展提供中长期流动资金支持，进而提高公司盈利能力。

五、发行人关于本次债券募集资金的承诺

对于本次债券的募集资金用途，发行人已出具相关承诺：

（一）本次债券募集资金仅用于符合国家法律法规及政策要求的企业生产经营活动，并将严格按照募集说明书约定的用途使用募集资金，不转借他人使用，不用于非生产性支出；

（二）本次债券募集资金不得直接或间接用于购置土地。

（三）公司将建立切实有效的募集资金监管和隔离机制，严格按照募集说明书中披露的募集资金投向使用募集资金，根据《债券受托管理协议》、《债券持有人会议规则》等的约定和规定使用募集资金并接受债券受托管理人的持续监督。

第六节 备查文件

一、备查文件

- 1、发行人2015年、2016年、2017年的财务报告及审计报告，2018年第一季度未经审计的财务报告；
- 2、主承销商出具的核查意见；
- 3、发行人律师出具的法律意见书；
- 4、资信评级机构出具的资信评级报告；
- 5、花样年集团（中国）有限公司2018年公开发行公司债券债券持有人会议规则；
- 6、花样年集团（中国）有限公司2018年公开发行公司债券之受托管理协议。

二、查阅时间及地点

（一）查阅时间

工作日：除法定节假日以外的每日9:00-11:30，14:00-16:30。

（二）查阅地点

1、发行人：花样年集团（中国）有限公司

办公地址：深圳市福田区深南大道南泰然九路西喜年中心A座2801房

联系人：赵旭宏

电话：0755-83458888

传真：0755-83478880

公司网站：<http://www.cnfantasia.com>

2、主承销商：华泰联合证券有限责任公司

法定代表人：刘晓丹

住所：深圳市福田区中心区中心广场香港中旅大厦第五层（01A、02、03、04）、17A、18A、24A、25A、26A

联系人：陈石、杨铠维、孙乃昆、黄嘉怡、瞿焯

联系地址：北京市西城区丰盛胡同 28 号太平洋保险大厦 A 座 3 层

电话：010-56839300

传真：010-56839400

投资者若对募集说明书存在任何疑问，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。