



景瑞地产（集团）有限公司

（住所：上海市青云路 158 号 5 楼）

公开发行 2016 年公司债券（第一期）

募集说明书

摘要

（面向合格投资者）

牵头主承销商/债券受托管理人/簿记管理人



国泰君安证券股份有限公司  
GUOTAI JUNAN SECURITIES CO., LTD.

（住所：中国（上海）自由贸易试验区商城路 618 号）

联席主承销商



德邦证券股份有限公司  
TEBON SECURITIES CO., LTD.

（住所：上海市普陀区曹杨路 510 号南半幢 9 楼）

签署日期：2016 年 3 月 14 日

## 声 明

本募集说明书摘要的目的仅为向公众提供有关本次发行的简要情况，并不包括募集说明书全文的各部分内容。募集说明书全文同时刊载于上海证券交易所网站（<http://www.sse.com.cn>）和巨潮资讯网（<http://www.cninfo.com.cn>）。投资者在做出认购决定之前，应仔细阅读募集说明书全文，并以其作为投资决定的依据。

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

一、本期债券评级为 AA 级，评级展望稳定；发行人截至 2015 年 9 月 30 日的所有者权益合计（未经审计合并报表口径）为 438,078.11 万元，其中归属于母公司所有者权益为 324,295.98 万元，发行人的资产负债率为 79.38%（未经审计合并报表口径）；2012 年度、2013 年度和 2014 年度，发行人实现归属于母公司所有者的净利润分别为 12,515.99 万元、16,064.38 万元和 19,120.81 万元，年均可分配利润为 15,900.39 万元，预计不少于本期债券一年利息的 1.5 倍。本期债券发行及挂牌上市安排见发行公告。

二、受国民经济总体运行状况、国家宏观经济、金融政策以及国际环境变化的影响，市场利率存在波动的可能性。由于本期债券为固定利率且期限较长，债券的投资价值在其存续期内可能随着市场利率的波动而发生变动，从而使本期债券投资者持有的债券价值具有一定的不确定性。

三、本期债券发行结束后，发行人将积极申请在上海证券交易所上市流通。由于上市审批或核准的具体事宜需要在本期债券发行结束后进行，发行人目前无法保证本期债券一定能够按照预期在证券交易场所上市。此外，证券交易市场的交易活跃程度受到宏观经济环境、投资者分布、投资者交易意愿等因素的影响，公司亦无法保证本期债券在交易所上市后本期债券的持有人能够随时并足额交易其所持有的债券。

四、本期债券面向《管理办法》规定的合格投资者公开发行，采取网下面向合格投资者询价配售的方式，由发行人与主承销商及联席主承销商根据询价情况进行债券配售。具体发行安排将根据上海证券交易所的相关规定进行。

五、本期债券无担保发行。经联合信用评级有限公司综合评定，本公司的长期主体信用等级为 AA 级，本期债券的信用等级为 AA 级，评级展望稳定，说明发行人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。同时，联合评级也关注到国内房地产业受宏观调控影响大，公司在建项目区域集中度高，土地储备规模有待提升，资金需求压力较大，债务负担重等因素可能给公司经营

发展带来的不利影响。

六、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，以及在相关决议通过后受让取得本期债券的持有人）均有同等约束力。在本期债券存续期间，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期债券均视作同意并接受发行人为本期债券制定的《债券持有人会议规则》并受之约束。

七、在本次债券评级的信用等级有效期内，资信评级机构将对本公司进行持续跟踪评级，持续跟踪评级包括持续定期跟踪评级与不定期跟踪评级。跟踪评级期间，资信评级机构将持续关注本公司外部经营环境的变化、影响本公司经营或财务状况的重大事件、本公司履行债务的情况等因素，并出具跟踪评级报告，以动态地反映本公司的信用状况。上述跟踪评级报告出具后，本公司将在上交所网站（<http://www.sse.com.cn>）上公告。

八、截至 2015 年 9 月 30 日，海南景申投资管理有限公司持有发行人 79.70% 的股权，为发行人的控股股东，天津亿安城市设施开发有限公司持有发行人 20.30% 的股权，为发行人的第二大股东。截至 2015 年 9 月 30 日，海南景申和天津亿安已将持有的发行人股权全部质押。若海南景申和天津亿安未来不能按时、全额偿付债务本息，则发行人可能面临控制权转移的风险。

九、截至 2015 年 9 月 30 日，公司在建项目规划总投资 3,713,630.60 万元，已投资 2,520,816.97 万元，未来还需投资 1,192,813.63 万元，拟建项目预计总投资 127,500.00 万元。发行人未来投资数额较大，对发行人自有资金造成一定压力，如果投资项目不能产生足够回报，或发行人资本支出影响到自身现金流，则会对发行人偿债能力造成影响，存在资本支出压力较大风险。

十、近三年及一期，公司的负债总额分别为 92.06 亿元、117.31 亿元、159.09 亿元和 168.64 亿元，呈上升趋势。资产负债率分别为 79.71%、79.44%、79.39% 和 79.38%。随着经营规模的继续扩大，公司有息债务规模进一步增加，债务清偿压力加大。倘若销售市场或金融市场发生重大波动，公司将面临较大的资金压

力。同时公司也可能因投资收益产生缓慢、应收账款回收率降低等因素降低公司的债务清偿能力，增加公司的偿债风险。

十一、近三年及一期，公司经营活动产生现金流量净额分别是-9,112.72万元、127,794.23万元、-117,536.08万元及39,052.90万元，波动较大。公司房地产开发业务近年来发展较快，但由于报告期内居民的购房意愿受到政策、经济等因素的影响，公司经营活动现金流入及流出的不确定性增大。未来若宏观经济环境发生较大不利变化，则可能对公司房地产项目的销售收款产生不利影响，进而使经营活动产生的现金流量净额发生波动。

十二、公司所有权受限资产主要为债务融资设立的抵押资产。截至 2015 年 9 月 30 日，公司受限制资产账面价值为 836,067.32 万元，占资产总额比例为 39.35%。受限制资产主要系为银行借款设定的担保和抵押资产，主要包括公司及下属子公司开发的房地产项目和持有的土地使用权等。目前发行人经营状况良好，信用资质优良，但若未来公司因阶段性流动性不足等原因导致未能按时、足额偿付借款，可能造成公司资产被冻结和处置，将对公司正常生产经营活动造成不利影响，进而影响公司的偿债能力及本期债券的还本付息。

十三、公司属于房地产行业，按照中国人民银行的有关规定必须为商品房承购人提供抵押贷款担保。截至 2015 年 9 月 30 日，公司及控股子公司向银行提供商品房按揭贷款担保的金额为 625,682.20 万元。如果上述担保期间购房者没有履行债务人责任，公司有权收回已售出的楼房，因此该种担保一般不会给公司造成实际损失。但若抵押物价值届时不足以抵偿相关债务，公司可能需代替其支付按揭贷款的相关代偿费用，公司将因此面临一定的经济损失。

十四、近三年及一期，公司存货分别为 896,876.72 万元、990,901.93 万元、1,421,755.06 万元及 1,648,576.58 万元，占公司总资产的比重分别为 77.65%、67.10%、70.95%及 77.60%。公司存货主要为房地产类存货，主要包括房地产开发成本和开发产品。公司的房地产项目主要为刚需首置型及刚需改善型楼盘，未来如果房地产行业继续调控，使国内房地产供需关系进一步改变，则可能对公司房地产项目的销售产生较大负面影响，进而导致房地产类存货的出售或变现存在一定的不确定性。

十五、截至 2015 年 9 月 30 日，发行人在建、拟建项目大部分位于上海、杭州、宁波、苏州、天津、绍兴等城市；除上述项目分布占比较大的城市外，公司在建、拟建项目还分布在重庆、太仓、常州、泰州、扬州、台州、舟山等地。

根据发行人的战略规划，公司将进一步重点布局聚焦区域，逐步回归一、二线城市。2015 年 1-9 月公司已获取 5 块土地，其中 4 块土地位于一二线城市。发行人未来的项目建设、土地储备也将重点在上海、杭州、苏州、宁波、天津等重点城市展开。

截至 2015 年 9 月 30 日，发行人土地储备占地面积合计 74.2 万平方米，其中天津市土地储备 20.88 万平方米，苏州市土地储备为 15.26 万平方米，上海市土地储备 13.62 万平方米，上述三个城市土地储备占比为 67.23%，其余土地储备分别位于杭州、绍兴、舟山、常州，均位于经济较发达地区。

就未售货值来看，截至 2015 年 9 月 30 日，上海等一二线城市的货值占比为 70.03%，三线城市的货值仅占 29.97%。由于我国房地产市场呈区域化特征，各地区供需情况、竞争格局各不相同，但总体而言，三线城市房地产市场风险高于一、二线城市。若公司未来项目所在城市房地产市场发生恶化，将对公司的盈利能力、资金回收等方面产生不利影响。

十六、公司房地产业务主推刚需首置型及刚需改善型产品，重视楼盘综合品质，“望府”系列、“御蓝湾”系列等都是当地具有影响力的标杆性项目，使公司产品拥有较强的市场竞争力。公司房地产业务主要集中在长三角地区，该区域良好的经济环境与发展前景吸引了大量的房地产巨头，市场竞争有进一步加剧趋势，因此公司未来仍面临产品定位与市场竞争给公司经营带来的风险。

近年来，随着公司主要业务所在地房地产市场供求情况的好转，发行人面临的经营环境、竞争情况不断改善，各主要业务所在地成交均价不断攀升。但由于房地产市场区域性较强的特性，公司各个城市、地区的项目所面临的竞争环境也各有差异，部分项目所在地未来的竞争环境可能出现恶化，进而导致库存去化缓慢等不利情况的出现。

十七、报告期内，公司“其他权益工具”科目金额 5.50 亿元实际为 2014 年 12

月的永续债券，具体情况如下：

发行人与华融融德资产管理有限公司于 2014 年 12 月签订了最高额融资合同，最高额融资是指自 2014 年 12 月 25 日至 2015 年 6 月 30 日期间内，在人民币 9.5 亿元的最高额度内，华融融德资产管理有限公司可以分笔向发行人发放委托贷款。实际完成的第一笔委托贷款为金额 5.5 亿元的永续债，贷款利率为：第一年为 9%/年，第二年为 13%/年，第三年及以后年度不低于 20%/年，计算基数为委托贷款本金余额。计息方式为按日计息（日利率=年利率/360）。

为确保华融融德资产管理有限公司上述债权的实现，发行人自愿向华融融德资产管理有限公司提供股权最高额质押担保。发行人控股股东海南景申投资管理有限公司（出质人）与华融融德资产管理有限公司（质权人）于 2014 年 12 月签订了最高额质押合同，约定海南景申将其持有发行人的 29.70% 股权进行质押；发行人股东天津亿安城市设施开发有限公司（出质人）与华融融德资产管理有限公司（质权人）于 2014 年 12 月签订了最高额质押合同，约定天津亿安将其持有发行人的 20.30% 股权进行质押。

财政部以财会〔2014〕13 号印发《金融负债与权益工具的区分及相关会计处理规定》，其中包含其他权益工具会计处理的基本原则：对于归类为权益工具的金融工具，无论其名称中是否包含“债”，其利息支出或股利分配都应当作为发行企业的利润分配，其回购、注销等作为权益的变动处理。

发行人作为借款人签署的《2014 年融德委借字第 0923 号》委托贷款借款合同中，发行人拥有续期选择权，景瑞地产（集团）有限公司可以无条件、无限次推延付息；发行人拥有赎回选择权，持有人没有回售权。从实质判断发行人作为借款人签署的《2014 年融德委借字第 0923 号》委托贷款借款合同符合权益工具的定义，故记入其他权益工具。

该次永续债发行的所得资金主要用于发行人下属物业管理公司的项目建设，募集资金实际利于公司未来发展建设及项目扩张。对于该次永续债，公司有能力和予以偿还，实际不会对本次债券发行产生重大影响。

十八、由于本次债券的实际发行时间在 2016 年且分期发行，因此本次债券

的名称已经更改为“景瑞地产（集团）有限公司公开发行 2016 年公司债券（第一期）”，募集说明书、募集说明书摘要、评级报告、发行公告中的表述已进行相应的修改，上述修改不影响相关申请文件，包括但不限于募集说明书、募集说明书摘要以及评级报告等文件的效力。

## 目 录

<b>释 义</b> .....	<b>9</b>
<b>第一节 发行概况</b> .....	<b>11</b>
一、本次发行概况.....	11
二、本次发行的有关机构.....	15
三、认购人承诺.....	15
四、发行人与本次发行的有关机构、人员的利害关系.....	19
<b>第二节 发行人及本次债券的资信情况</b> .....	<b>20</b>
一、本次债券的信用评级情况.....	20
二、公司债券信用评级报告主要事项.....	20
三、发行人主要资信情况.....	22
<b>第三节 增信机制、偿债计划及其他保障措施</b> .....	<b>25</b>
一、增信机制.....	25
二、具体偿债计划.....	25
三、偿债资金主要来源.....	26
四、偿债应急保障方案.....	27
五、偿债保障措施.....	27
六、发行人违约责任及争议解决机制.....	29
<b>第四节 发行人基本情况</b> .....	<b>30</b>
一、概况.....	30
二、设立及历史沿革情况.....	30
三、对其他企业的重要权益投资情况.....	36
四、股权结构、控股股东和实际控制人情况.....	38
五、现任董事、监事和高级管理人员的情况.....	40
六、发行人主要业务情况.....	41
七、发行人治理结构和组织结构情况.....	44
<b>第五节 财务会计信息</b> .....	<b>48</b>
一、最近三年及一期财务会计资料.....	48
二、最近三年及一期主要财务指标.....	58
<b>第六节 募集资金运用</b> .....	<b>60</b>
一、公司债券募集资金数额.....	60
二、募集资金的用途及使用计划.....	60
三、募集资金专项账户管理安排.....	62
四、募集资金运用对发行人财务状况的影响.....	63
<b>第七节 备查文件</b> .....	<b>64</b>
一、备查文件目录.....	64
二、查阅时间.....	64
三、查阅地点.....	64

## 释 义

在本募集说明书摘要中，除非文中另有所指，下列词语具有如下含义：

### 一、常用名词释义

发行人/公司/本公司/景瑞地产	指	景瑞地产（集团）有限公司
我国/中国	指	中华人民共和国
本次发行	指	根据发行人 2015 年 11 月 16 日召开的股东会表决通过的有关决议，经中国证监会核准，面向合格投资者公开发行不超过 17 亿元公司债券的行为
本次债券/本期债券	指	本次发行的景瑞地产（集团）有限公司公开发行 2016 年公司债券（第一期）
证监会/中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
上交所/交易所	指	上海证券交易所
登记结算机构/债券登记机构	指	中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
国泰君安/牵头主承销商/主承销商/债券受托管理人	指	国泰君安证券股份有限公司
联席主承销商	指	德邦证券股份有限公司
募集说明书	指	本公司根据有关法律法规为发行本期债券而制作的《景瑞地产（集团）有限公司公开发行 2016 年公司债券（第一期）募集说明书》
募集说明书摘要	指	本公司根据有关法律法规为发行本期债券而制作的《景瑞地产（集团）有限公司公开发行 2016 年公司债券（第一期）募集说明书摘要》
资信评级机构/联合评级	指	联合信用评级有限公司
会计师事务所	指	众华会计师事务所（特殊普通合伙）
发行人律师	指	国浩律师(上海)事务所
监管银行	指	上海银行股份有限公司
承销团	指	主承销商为本次债券发行组织的承销团
债券持有人	指	根据登记结算机构的记录显示在其名下登记拥有本期公司债券的投资者
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
《管理办法》	指	《公司债券发行与交易管理办法》
新企业会计准则	指	财政部于 2006 年 2 月 15 日颁布于 2014 年 7 月 23 日修订的《企业会计准则——基本准则》和 41 项具体准则，及此后颁布的企业会计准则应用指南，企业会计准则解释及其他相关规定
元/万元/亿元	指	如无特别说明，指人民币元/万元/亿元
《债券受托管理协议》	指	本公司与债券受托管理人签署的《景瑞地产（集团）有限公司与国泰君安证券股份有限公司关于公开发行 2015 年公司债券之公司债券受托管理协议》

《债券持有人会议规则》	指	为保护公司债券持有人的合法权益，根据相关法律法规制定的《景瑞地产（集团）有限公司 2015 年公司债券持有人会议规则》
公司章程	指	景瑞地产（集团）有限公司章程
股东会	指	景瑞地产（集团）有限公司股东会
执行董事	指	景瑞地产（集团）有限公司执行董事
最近三年\近三个会计年度	指	2012 年、2013 年及 2014 年
近三年及一期/报告期	指	2012 年度、2013 年度、2014 年度及 2015 年 1-9 月
工作日	指	指中华人民共和国商业银行的对公正常营业日（不包括法定节假日或休息日）。
土地储备	指	房地产拟开发项目及在建项目中未竣工入伙的规划建筑面积
CRM 系统	指	客户关系管理系统
权益建筑面积	指	用户使用的实用房屋面积加墙占用的面积
总建筑面积	指	权益建筑面积及分摊的公共面积之和
景瑞控股	指	景瑞控股有限公司
海南景申	指	海南景申投资管理有限公司
天津亿安	指	天津亿安城市设施开发建设有限公司
上海锦惠	指	上海锦惠建设集团有限公司
长三角地区	指	上海市、江苏省及浙江省

特别说明：本募集说明书摘要中部分财务数据尾数合计数与各加数直接相加之和在尾数上有差异，这些差异是由于采用四舍五入的运算法则造成的。

## 第一节 发行概况

### 一、本次发行概况

#### （一）公司债券发行批准情况

2015 年 10 月 30 日，本公司执行董事审议决定了《关于发行公司债券的议案》。

2015 年 11 月 16 日，本公司股东会审议通过了《关于发行公司债券的议案》，并同意授权执行董事全权办理发行本次债券相关事宜。

#### （二）公司债券发行核准情况

本次债券于 2016 年 2 月 17 日经中国证监会“证监许可[2016]280 号”文核准公开发行，核准规模为不超过 17 亿元。本次公司债券采用分期发行方式。本次公司将综合市场等各方面情况确定债券的发行时间、发行规模及其他具体发行条款。

#### （三）本期债券基本条款

**发行主体：**景瑞地产（集团）有限公司

**债券名称：**景瑞地产（集团）有限公司公开发行 2016 年公司债券（第一期）

**发行规模：**本次公开发行公司债券不超过人民币 17 亿元（含 17 亿元），其中首期发行规模为人民币 7 亿元

**票面金额：**本期债券票面金额为 100 元

**发行价格：**按面值平价发行

**债券期限：**本期债券期限为 5 年期，附第 3 年末发行人赎回选择权、利率调整选择权和投资者回售选择权

**超额配售选择权：**本次债券设超额配售选择权，其中首期债券超额配售选择权不超过人民币 10 亿元（含 10 亿元）

**利率调整选择权：**发行人有权决定是否在本期债券存续期的第 3 年末调整本期债券后 2 年的票面利率。发行人将在本期债券第 3 个计息年度付息日前的第

30 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本期债券票面利率以及调整幅度的公告。若发行人未行使利率调整选择权，则本期债券后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变

**回售条款及赎回条款：**发行人发出关于是否调整本期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债券的第 3 个计息年度付息日将持有的本期债券全部或部分回售给发行人。发行人将按照上交所和证券登记机构相关业务规则完成回售支付工作

发行人有权于本期债券第 3 个计息年度付息日前的第 30 个交易日，在中国证监会规定的信息披露场所发布关于是否行使赎回选择权的公告。若发行人决定行使赎回权，本期债券将被视为在第 3 年末全部到期，发行人将以票面面值加最后一期利息向投资者赎回全部本期债券。赎回的支付方式与本期债券到期本息支付方式相同，将按照本期债券登记机构的相关规定办理。若发行人未行使赎回权，则本期债券将继续在后 2 年存续

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

**向公司股东配售安排：**本次公开发行公司债券可以向公司股东配售，获得配售的公司股东应该符合公司债合格投资者管理要求，具体配售安排（包括是否配售、配售比例等）由股东会授权执行董事根据发行时的市场情况以及发行具体事宜确定

**债券利率及其确定方式：**本期债券为固定利率，票面利率将根据网下询价簿记结果，由公司与主承销商及联席主承销商按照国家有关规定协商一致，并经监管部门备案后确定

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

**还本付息方式及支付金额：**采用单利按年计息，不计复利，每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。本次债券于每年的付息日

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

**起息日：**2016 年 3 月 17 日

**利息登记日：**2017 年至 2021 年每年 3 月 17 日之前的第 1 个交易日为上一个计息年的利息登记日。在利息登记日当日收市后登记在册的本次债券持有人，均有权就所持本次债券获得该利息登记日所在计息年的利息（最后一个计息年的利息随本金一起支付）

**付息日：**本次债券存续期间，自 2017 年起每年 3 月 17 日为上一个计息年的付息日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日）

**兑付登记日：**2021 年 3 月 17 日之前的第 6 个交易日为本次债券本金及最后一期利息的兑付登记日。在兑付登记日当日收市后登记在册的本次债券持有人，均有权获得所持本次债券的本金及最后一期利息

**兑付日期：**本次债券的兑付日期为 2021 年 3 月 17 日。如投资者行使回售权，则其回售部分债券的兑付日为 2019 年 3 月 17 日。如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日；顺延期间兑付款项不另计利息

**计息期限：**本次债券的计息期限为 2016 年 3 月 17 日至 2021 年 3 月 16 日；如投资者行使回售权，则回售部分债券的计息期限为自 2016 年 3 月 17 日至 2019 年 3 月 16 日

**本金支付日：**2021 年 3 月 17 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日）

**支付方式：**本次债券本息的偿付方式按照登记机构的相关规定办理

**担保情况：**本次债券无担保

**资信评级机构：**联合信用评级有限公司

**信用级别：**发行人的主体信用级别为 AA，本次债券信用级别为 AA

**债券受托管理人：**国泰君安证券股份有限公司

**发行方式：**本次公司债券采用分期发行方式，其中首期发行不超过人民币 7 亿元（含 7 亿元）

**发行对象：**本期债券面向《管理办法》规定的合格投资者公开发行

**承销方式：**本次发行由主承销商及联席主承销商组织的承销团以余额包销方式承销

**拟上市交易场所：**本次公司债券发行完成后，公司将申请本次公司债券于上交所上市交易

**募集资金专项账户：**上海银行股份有限公司

**新质押式回购安排：**本公司主体信用等级和本债券信用等级均为 AA，本公司债券符合进行新质押式回购交易的基本条件。本期债券新质押式相关申请尚需有关机构批准，具体折算率等事宜按上交所及债券登记机构的相关规定执行。

**募集资金用途：**本次发行公司债券募集资金扣除发行费用后，将全部用于置换前期债务。具体募集资金用途由执行董事授权公司经营层根据公司资金需求情况确定

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

#### （四）本期债券发行及上市安排

**上市地点：**上海证券交易所

**发行公告刊登日期：**2016年3月15日

**发行首日：**2016年3月17日

**预计发行期限：**2016年3月17日、2016年3月18日

**网下申购期：**2016年3月17日、2016年3月18日

本次发行结束后，发行人将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。

## 二、本次发行的有关机构

### （一）发行人

名称：景瑞地产（集团）有限公司

法定代表人：徐海峰

住所：青云路 158 号 5 楼

办公地址：上海市淞虹路 207 号明基商务广场 B 座 8 楼

联系人：申广平

电话：021-52980000

传真：021-52981881

### （二）承销团

#### 1、牵头主承销商

名称：国泰君安证券股份有限公司

法定代表人：杨德红

住所：中国（上海）自由贸易试验区商城路 618 号

办公地址：上海市浦东新区银城中路 168 号上海银行大厦 29 层

联系人：章宇轩、梁昌红

电话：021-38675955

传真：021-38675755

#### 2、联席主承销商

名称：德邦证券股份有限公司

法定代表人：姚文平

住所：上海市普陀区曹杨路 510 号南半幢 9 楼

办公地址：上海市浦东新区福山路 500 号 26 楼

联系人：陈俣

电话：021-68761616

传真：021-68765289

### 3、分销商

名称：太平洋证券股份有限公司

住所：云南省昆明市青年路 389 号志远大厦 18 层

法定代表人：李长伟

联系人：吕建红、李昊扬

联系地址：北京市西城区北展北路 9 号华远企业号 D 座

联系电话：010-88321588

传真：010-88321685

### （三）发行人律师

名称：国浩律师（上海）事务所

负责人：黄宁宁

住所：上海市静安区南京西路 580 号 45、46 楼

办公地址：上海市北京西路 968 号嘉地中心 23-25 层

经办律师：钱大治、赵丽琛

电话：021-52341668

传真：021-62675187

### （四）审计机构

名称：众华会计师事务所（特殊普通合伙）

执行事务合伙人：孙勇

主要经营场所：上海市嘉定工业区叶城路 1630 号 5 幢 1088 室

经办会计师：卞文漪、王华斌

电话：021-63525500

传真：021-63525566

#### **（五）资信评级机构**

名称：联合信用评级有限公司

法定代表人：吴金善

住所：天津市南开区水上公园北道 38 号爱俪园公寓 508

办公地址：北京市朝阳区建国门外大街 2 号 PICC 大厦 12 层（100022）

评级人员：周馥、刘畅

电话：010-85172818

传真：010-85171273

#### **（六）债券受托管理人、簿记管理人**

名称：国泰君安证券股份有限公司

法定代表人：杨德红

住所：中国（上海）自由贸易试验区商城路 618 号

办公地址：上海市浦东新区银城中路 168 号上海银行大厦 29 层

联系人：章宇轩

电话：021-38675955

传真：021-38675755

#### **（七）募集资金专项账户监管银行**

名称：上海银行股份有限公司

负责人：姚秦

住所：上海市四川中路 261 号 8 楼

办公地址：上海市四川中路 261 号 8 楼

联系人：李溢娟

电话：021-63235582

传真：021-63235992

#### （八）本期债券申请上市的证券交易所

名称：上海证券交易所

法定代表人：黄红元

住所：上海市浦东新区浦东南路 528 号

办公地址：上海市浦东新区浦东南路 528 号

电话：021-68808888

传真：021-68804868

#### （九）本期债券登记机构

名称：中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

负责人：聂燕

住所：上海市陆家嘴东路 166 号中国保险大厦 3 楼

办公地址：上海市陆家嘴东路 166 号中国保险大厦 3 楼

电话：021-38874800

传真：021-58754185

### 三、认购人承诺

购买本期债券的投资者（包括本期债券的初始购买人和二级市场的购买人，下同）被视为作出以下承诺：

（一）接受募集说明书及本募集说明书摘要对本期债券项下权利义务的所有规定并受其约束；

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

（三）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。

#### 四、发行人与本次发行的有关机构、人员的利害关系

公司与发行有关的中介机构及其负责人、高级管理人员及经办人员之间不存在直接或间接的股东关系或其他重大利害关系。

## 第二节 发行人及本次债券的资信情况

### 一、本次债券的信用评级情况

发行人聘请了联合信用评级有限公司对本期债券的资信情况进行评级。根据联合信用评级有限公司出具的《景瑞地产（集团）有限公司 2016 年公司债券信用评级分析报告》，发行人的主体信用等级为 AA，本期债券的信用等级为 AA，评级展望稳定。

### 二、公司债券信用评级报告主要事项

#### （一）评级信用结论及标识所代表的涵义

经联合信用评级有限公司综合评定，发行人的主体信用等级为 AA，本期债券的信用等级为 AA，评级展望稳定，该等级反映了发行人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。

#### （一）评级报告的主要内容

联合评级对公司的评级反映了公司作为长三角地区知名的房地产企业，积累了大量的房地产开发经验和品牌知名度，区域竞争力较强；公司的标准化产品的开发模式将有利于实现资产的快速周转；目前公司在建项目较多，未来可结转的收入规模较大，经营规模有望扩大。同时，联合评级也关注到国内房地产业受宏观调控影响大，公司在建项目区域集中度高，土地储备规模有待提升，资金需求压力较大，债务负担重等因素可能给公司经营发展带来的不利影响。

近年来，公司经营规模持续扩大，可结转收入规模较大，在建及拟建项目盈利水平较高，未来收益可期，公司整体信用状况有望保持良好，联合评级对公司的评级展望为“稳定”。

#### 1、优势：

- （1）公司作为长三角地区的知名房地产企业，具有丰富的房地产开发经验。
- （2）公司在建项目较多，未来可结转的收入规模较大。
- （3）公司的标准化产品开发模式和快速推盘的经营模式有利于提高资产周转效率。

(4) 公司收入快速增长，且 2014 年预售款项规模较大，未来经营规模有望保持增长。

(5) 公司通过二级市场并购有效扩大了项目储备规模，目前在建拟建项目盈利空间较大。

## **2、关注：**

(1) 房地产业具有发展不平稳、易受经济波动影响、开发周期长、资金投入量大、高杠杆化等特点，上述因素可能会对公司经营发展形成不利影响。

(2) 公司在建项目集中度较高，未来经营规模易受区域经济政策环境影响，存在波动性风险。

(3) 公司土地储备规模有待提升，在建项目资金需求量较大，面临一定资金压力。

(4) 公司债务负担较重，偿付期主要分布在未来 1~2 年，面临一定集中偿付压力。

(5) 公司所有者权益中包含大额永续债券，如其未来进行偿付，将会进一步加重公司债务负担，削弱其整体偿债能力。

### **(三) 跟踪评级安排**

根据监管部门和联合信用评级有限公司(联合评级)对跟踪评级的有关要求，联合评级将在本次债券存续期内，每年景瑞地产（集团）有限公司公告年报后 2 个月内对景瑞地产（集团）有限公司 2016 年公司债券进行一次定期跟踪评级，并在本次债券存续期内根据有关情况进行不定期跟踪评级。

景瑞地产（集团）有限公司应按联合评级跟踪评级资料清单的要求，提供有关财务报告以及其他相关资料。景瑞地产（集团）有限公司如发生重大变化，或发生可能对信用等级产生较大影响的重大事件，应及时通知联合评级并提供有关资料。

联合评级将密切关注景瑞地产(集团)有限公司的经营管理状况及相关信息，如发现景瑞地产（集团）有限公司或本次债券相关要素出现重大变化，或发现其存在或出现可能对信用等级产生较大影响的重大事件时，联合评级将落实有关情

况并及时评估其对信用等级产生的影响，据以确认或调整本次债券的信用等级。

如景瑞地产（集团）有限公司不能及时提供上述跟踪评级资料及情况，联合评级将根据有关情况进行分析并调整信用等级，必要时，可公布信用等级暂时失效，直至景瑞地产（集团）有限公司提供相关资料。

联合评级对本次债券的跟踪评级报告将在本公司网站和交易所网站公告，且在交易所网站公告的时间不晚于在本公司网站、其他交易场所、媒体或者其他场合公开披露的时间；同时，跟踪评级报告将报送景瑞地产（集团）有限公司、监管部门等。

### 三、发行人主要资信情况

#### （一）发行人获得主要贷款银行的授信情况

公司资信状况良好，与中国农业银行、上海银行、中国建设银行、中国银行、中国工商银行、平安银行、厦门国际银行多家商业银行建立了长期稳定的信贷业务关系，在各家金融机构都取得了较高的信用等级，具有较强的间接融资能力。

截至本募集说明书签署日，发行人在各商业银行获得总授信 950,000.00 万元，其中未提用金额为 529,063.50 万元。主要银行授信以及使用情况如下表：

单位：万元

授信银行	授信金额	已提用金额	未提用金额
中国农业银行	400,000.00	124,291.00	275,709.00
上海银行	300,000.00	215,700.00	84,300.00
中国建设银行	150,000.00	22,600.00	127,400.00
厦门国际银行	100,000.00	58,345.50	41,654.50
<b>合 计</b>	<b>950,000.00</b>	<b>420,936.50</b>	<b>529,063.50</b>

#### （二）近三年及一期与主要客户发生业务往来时的严重违约情况

近三年及一期，公司在最近三年与主要客户发生业务往来时，没有出现严重违约现象。

#### （三）近三年及一期发行及偿付直接债务融资工具的情况

近三年及一期，发行人及其下属企业未发行或偿付企业（公司）债券、中期票据或短期融资券。

**（四）本次债券发行后的累计公司债券余额及其占发行人最近一期净资产的比例**

本次债券经证监会核准并全部发行完毕后，公司累计公司债券余额为 17 亿元，占公司截至 2015 年 9 月 30 日合并财务报表口径所有者权益的比例为 38.81%，未超过公司净资产的 40%。

**（五）发行人近三年及一期合并报表口径下主要财务指标**

项目	2015-9-30	2014-12-31	2013-12-31	2012-12-31	
流动比率	1.62	1.58	1.43	1.66	
速动比率	0.27	0.38	0.39	0.31	
资产负债率（合并报表）（%）	79.38	79.39	79.44	79.71	
资产负债率（母公司报表）（%）	88.60	85.42	85.96	81.00	
归属于母公司所有者的每股净资产（元）	5.22	5.14	3.49	2.87	
项目	2015 年 1-9 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度	
总资产报酬率（%）	0.47	1.55	4.29	2.71	
利息保障倍数	1.24	1.58	2.69	2.33	
应收账款周转率（次）	38.18	60.47	211.74	328.92	
存货周转率（次）	0.12	0.24	0.33	0.26	
每股经营活动现金净流量（元）	0.63	-1.89	2.06	-0.15	
每股净现金流量（元）	-1.67	1.41	1.05	-1.02	
EBITDA（万元）	46,083.03	75,119.05	89,766.14	54,750.41	
EBITDA 利息保障倍数	1.25	1.60	2.73	2.39	
贷款偿还率（%）	100	100	100	100	
利息偿付率（%）	100	100	100	100	
基本每股收益（元）	归属于公司普通股股东的净利润	0.11	0.31	0.26	0.20
	扣除非经常性损益后归属公司普通股股东的净利润	0.10	0.31	-0.15	0.20
加权平均净资产收益率（%）	归属于公司普通股股东的净利润	1.53	4.63	5.29	5.34
	扣除非经常性损益后归属公司普通股股东的净利润	1.37	4.63	-3.10	5.35

注：除资产负债率（母公司报表）外，上述财务指标均以合并报表口径进行计算。2015 年 1-9 月数据未进行年化处理。

上述各指标的具体计算公式如下：

流动比率=流动资产/流动负债

速动比率=(期末流动资产合计-期末存货余额)/期末流动负债合计

资产负债率=负债总计/资产总计

归属于母公司所有者的每股净资产=归属于母公司股东权益合计/期末股本总额

总资产报酬率=(利润总额+利息支出)/平均资产总额

利息保障倍数=(利润总额+利息支出)/利息支出

应收账款周转率=营业收入/应收账款平均余额

存货周转率=营业成本/存货平均余额

每股经营活动现金净流量=经营活动产生的现金流量净额/期末股本总额

每股净现金流量=现金及现金等价物净增加额/期末股本总额

EBITDA=利润总额+计入财务费用的利息支出+当期营业成本包含的资本化利息+折旧+摊销(无形资产摊销+长期待摊费用摊销)

EBITDA利息保障倍数=(利润总额+计入财务费用的利息支出+当期营业成本包含的资本化利息+折旧+摊销)/(计入财务费用的利息支出+资本化利息)

贷款偿还率=实际贷款偿还额/应偿还贷款额

利息偿付率=实际支付利息/应付利息

每股收益指标及净资产收益率指标根据中国证监会发布的《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 9 号—净资产收益率和每股收益的计算及披露》(2010 年修订)的规定计算。

如无特别说明,本节中出现的指标均依据上述口径计算。

## 第三节 增信机制、偿债计划及其他保障措施

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

### 一、增信机制

本期债券无增信机制。

### 二、具体偿债计划

（一）本期债券的起息日为公司债券的发行首日，即 2016 年 3 月 17 日。

（二）本期债券在计息期限内，每年付息一次。本期债券计息期限自 2016 年 3 月 17 日至 2021 年 3 月 16 日，2021 年 3 月 17 日一次兑付本金（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日）；如果投资者在第 3 年末行使回售权，则所回售部分债券计息期限为 2016 年 3 月 17 日至 2019 年 3 月 16 日，2019 年 3 月 17 日一次兑付本金（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日）。

（三）本期债券的本金兑付、利息支付将通过登记结算机构和有关机构办理。本金兑付、利息支付的具体事项将按照国家有关规定，由发行人在中国证监会指定媒体上发布的兑付公告中加以说明。

（四）偿债专项账户

#### 1、偿债资金的归集

发行人应按本期债券募集说明书的规定，在本期债券当期付息日和/或本金兑付日 5 个工作日前将还本付息的资金及时划付至募集资金专户（以下简称“专户”），以保证专户内资金不少于债券当期应还本付息的金额。

偿债资金进入专户后，监管银行应及时向发行人发送《资金到账通知书》。若债券当期付息日和/或本金兑付日 5 个交易日前，专户内资金少于债券当期应还本付息金额时，发行人应立即通知债券受托管理人，并主动将偿债资金划入专户，补足当期偿债金额。

## 2、偿债资金的划付

在债券还本付息日或兑付日 3 个交易日前，发行人方应向监管银行发送加盖公司公章的《划款委托书》，监管银行对《划款委托书》的内容、印章进行形式审核，核实无误后按照《划款委托书》的要求将本期债券的当期应付利息和本金划至本期债券登记托管机构指定账户。

（五）根据国家税收法律、法规，投资者投资本期债券应缴纳的有关税金由投资者自行承担。

## 三、偿债资金主要来源

### （一）良好的经营业绩是偿还本期债券本息的基本保障

近年来，发行人经营状况良好，房地产项目的协议销售面积大幅增长。2012 年度至 2015 年三季度，发行人合并报表范围内营业收入分别为 319,557.32 万元、414,842.97 万元、451,252.53 万元和 248,106.82 万元，实现归属母公司所有者净利润分别为 12,515.99 万元、16,064.38 万元、19,120.81 万元和 9,080.79 万元，良好的经营业绩是偿还本期债券本息的基本保障。

近年来，公司战略布局聚焦区域，回归一、二线城市。

2013 年，公司股权收购上海青浦项目，以住宅为主，目前已完成拆迁工作，16 年上半年开始预售。2014 年以来，该区域土地一级交易价格增幅显著，预计纯地已增值 11.64 亿左右，项目毛利率预计达到 49%，对 2016 年的现金流入及 2017 年的收入确认有较大贡献。

2015 年，公司收购上海惠南镇项目（别墅现房），项目位于上海市浦东新区南汇惠南镇，属于郊环内，靠近板块内的上海野生动物园，该板块是上海惠南低密度别墅区。随着 16 号线的全面通车，拉近了与市区的距离，惠南作为南汇核心，将进一步得到快速发展。惠南受到大浦东格局的拉动，以及正在建设中迪斯尼的刺激，正在蓬勃发展。该项目计划 2016 年一季度开始销售，项目毛利率预计达到 52%，对 2016 年的现金流入及收入确认有较大贡献。

此外，公司历年销售回款率长期保持在 90% 以上，收入确认情况良好。

### （二）与金融机构良好的合作关系

长期以来，公司与中国农业银行、上海银行、中国建设银行、中国银行、中国工商银行、平安银行、厦门国际银行等多家商业银行建立了长期稳定的信贷业务关系，在各家金融机构都取得了较高的信用等级，具有较强的间接融资能力。

截至本募集说明书签署日，发行人在主要银行的授信总额为 950,000 万元，已使用授信额度为 420,936.50 万元，剩余未使用额度 529,063.50 万元。公司充足的授信为本期债券的还本付息提供了坚实的基础。

此外，发行人与一流开发商建立了战略合作关系，寻求多项目、长期化的股权合作；在金融投资机构方面，与包括美国世纪桥基金、INVESCO、PAG、诺亚财富、杭工信等境内外机构结成战略合作伙伴，开展多种形式的股权合作。

#### 四、偿债应急保障方案

为保证偿债能力，长期以来，发行人注重对流动性的管理，资产流动性良好，必要时发行人可以通过变现流动资产来偿还到期债务。近三年及一期，发行人合并报表流动资产分别为 1,104,335.71 万元、1,358,857.27 万元、1,873,240.33 万元和 1,979,831.14 万元，整体呈上升趋势。截至 2015 年 9 月 30 日，发行人流动资产中货币资金为 169,494.18 万元，存货为 1,648,576.58 万元，发行人的存货分布在各下属项目公司，主要包括土地成本和后续建设投入。如果经营活动产生的现金流不足以偿付公司债券本息，发行人可以通过转让项目公司股权等流动资产变现方式获得所需的偿债资金。

#### 五、偿债保障措施

为了充分、有效地维护债券持有人的利益，发行人为本期债券的按时、足额偿付制定了一系列工作计划，包括设立专门的偿付工作小组、充分发挥债券受托管理人的作用、严格履行信息披露义务、发行人承诺等，努力形成一套确保债券安全兑付的保障措施。

##### （一）设立专门的偿付工作小组

在债券存续期间，发行人指定公司财务部门牵头负责协调本期债券的偿付工作，并通过公司其他相关部门，在每年的财务预算中落实安排本期债券本息的兑付资金，保证本息的如期偿付，保证债券持有人的利益。

## （二）充分发挥债券受托管理人的作用

本期债券引入了债券受托管理人制度，发行人已按照《管理办法》的规定，聘请德邦证券股份有限公司担任本期债券的债券受托管理人，并与德邦证券股份有限公司订立了《债券受托管理协议》，从制度上保障本期债券本金和利息的按时、足额偿付。

发行人将严格按照《债券受托管理协议》的规定，配合债券受托管理人履行职责，定期向债券受托管理人报送承诺履行情况，并在可能出现债券违约时及时通知债券受托管理人，便于债券受托管理人及时根据《债券受托管理协议》采取其他必要的措施。

本期债券存续期间，由债券受托管理人代表债券持有人对发行人的相关情况进行监督，并在债券本息无法按时偿付时，代表全体债券持有人，采取一切必要及可行的措施，保护债券持有人的正当利益。

有关债券受托管理人的权利和义务，详见募集说明书第九节“债券受托管理人”。

## （三）制定债券持有人会议规则

发行人已按照《管理办法》的规定为本期债券制定了《债券持有人会议规则》。《债券持有人会议规则》约定了本期债券持有人通过债券持有人会议行使权利的范围、程序和其他重要事项，为保障本期债券本息及时足额偿付做出了合理的制度安排。

## （四）严格履行信息披露义务

发行人将依据相关法律法规，并遵循真实、准确、完整、及时的信息披露原则，按照有关规定进行重大事项信息披露，使公司偿债能力、募集资金使用等情况受到债券持有人、债券受托管理人的监督，防范偿债风险。

## （五）本公司承诺

根据本公司执行董事于 2015 年 10 月 30 日签署的执行董事决定及于 2015 年 11 月 16 日召开的股东会审议通过的关于本期债券发行的有关决议，在出现预计不能按期偿付债券本息或者到期未能按期偿付债券本息时，在法律、法规允许的

范围内，根据公司和市场的具体情况作出包括但不限于如下决议：

- 1、限制公司债务及对外担保规模；
- 2、暂缓公司重大对外投资、收购兼并等资本性支出项目的实施；
- 3、限制公司向第三方出售或抵押主要资产；
- 4、调减或停发执行董事和高级管理人员的工资和奖金；
- 5、主要责任人不得调离。

## 六、发行人违约责任及争议解决机制

本公司保证按照募集说明书约定的还本付息安排向债券持有人支付本期债券利息及兑付本期债券本金。若本公司未按时支付本期债券的本金及利息，或发生其他违约情况时，债券受托管理人将依据《债券受托管理协议》协调债券持有人向本公司进行追索，包括采取加速清偿或其他可行的救济措施。如果债券受托管理人未按《债券受托管理协议》履行其职责，债券持有人有权直接依法向本公司进行追索，并追究债券受托管理人的违约责任。

本公司承诺按照本期债券基本条款约定的时间向债券持有人支付债券利息及兑付债券本金，如果本公司不能按时支付利息或在本期债券到期时未按时兑付本金，对于逾期未付的利息或本金，公司将根据逾期天数按逾期利率向债券持有人支付逾期利息，逾期利率为本期债券票面利率上浮 30%。

关于构成违约的情形、违约责任、清偿措施及相关承担方式的具体情况请详见募集说明书第九节、二、“（九）违约责任”。

《债券受托管理协议》的订立、生效、履行、解释及争议解决均适用中国法律。本协议项下所产生的或与本协议有关的任何争议，首先应在争议各方之间协商解决。如果协商解决不成，可直接向上海仲裁委员会提起仲裁。当产生任何争议及任何争议正按前条约定进行解决时，除争议事项外，各方有权继续行使本协议项下的其他权利，并应履行本协议项下的其他义务。

## 第四节 发行人基本情况

### 一、概况

- 1、公司名称：景瑞地产（集团）有限公司
- 2、法定代表人：徐海峰
- 3、成立日期：1993年9月8日
- 4、注册资本：人民币62,107.9046万元
- 5、实缴资本：人民币62,107.9046万元
- 6、住所：青云路158号5楼
- 7、邮政编码：200335
- 8、信息披露负责人：申广平
- 9、电话：021-52980000
- 10、传真：021-52981881
- 11、所属行业：房地产业
- 12、组织机构代码：13315341-4
- 13、经营范围：房地产经营、开发、咨询，建筑装潢材料，国内贸易（除专项审批），实业投资。（依法需经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

### 二、设立及历史沿革情况

#### （一）发行人设立的基本情况

公司设立时的名称为上海景瑞房地产发展公司，系经海南省计划厅琼计【1993】0278 号文、海南省经济合作厅琼经合【1993】1560 号文及上海市房产管理局沪房【93】商字发第 1205 号文批准成立。根据海南省计划厅琼计【1993】0278 号文，上海景瑞房地产发展公司为“海南意达房地产开发公司所属的全民所有制二级企业，实行自主经营，独立核算，自负盈亏的管理体制，具有独立法人资格的经济实体”。

根据上海光华会计师事务所有限公司于 1993 年 8 月 3 日出具的《验资证明书》，上海景瑞房地产发展公司企业性质为全民所有制，注册资本总额为人民币 1500 万元，出资形式为上级拨款。

上海市虹口区工商行政管理局于 1993 年 9 月 8 日颁发了《企业法人营业执照》(注册号：090859800)。

公司设立时的股东及股权比例如下：

序号	股东名称	出资额(万人民币)	持股比例(%)
1.	海南意达房地产开发公司	1,500.00	100.00
	合计	<b>1,500.00</b>	<b>100.00</b>

## （二）发行人主要的工商变更情况

### 1、第一次变更（股权转让）

根据 1993 年 10 月 17 日海南意达房地产开发公司与海南双环股份有限公司、海南山水企业贸易公司、海南宝华实业股份有限公司共同签订的《权益转让及投资协议书》，海南意达房地产开发公司对上海景瑞房地产发展公司只提供注册所需材料，而未实际拨付资金，因此其同意将上海景瑞房地产发展公司的一切权益无偿转让给海南双环股份有限公司、海南山水企业贸易公司和海南宝华实业股份有限公司。1998 年 12 月 30 日，经海南省国有资产管理局委托，上海市虹口区国有资产管理办公室虹国资【1998】6 号《关于上海景瑞房地产发展公司存量资产归属的批复》确认上海景瑞房地产发展公司存量资产归属海南双环股份有限公司、海南山水企业贸易公司、海南宝华实业股份有限公司所有。

### 2、第二次变更（改制为股份有限公司）

1999 年 6 月，公司改制为股份有限公司。根据上海市人民政府于 1999 年 4 月 15 日出具的《关于同意设立上海景瑞企业发展股份有限公司的批复》(沪府体改审【1999】009 号)，上海市虹口区人民政府于 1999 年 4 月 22 日出具的《虹口区人民政府关于同意设立上海景瑞企业发展股份有限公司的通知》(虹府【1999】47 号)和上海市虹口区人民政府于 1999 年 4 月 1 日出具的《虹口区人民政府关于同意设立上海景瑞企业发展股份有限公司职工持股会的批复》(虹府【1999】39 号)，公司改制为上海景瑞企业发展股份有限公司，由原股东海南双环股份有限

公司、海南山水企业贸易有限公司、海南宝华实业股份有限公司与上海高天企业发展中心、上海实意置业有限公司、上海北外滩地产置换有限公司、上海鸿业企业发展有限公司、上海景瑞企业发展股份有限公司职工持股会共同发起设立，股本总额为 5000 万股。上海市工商行政管理局于 1999 年 6 月 18 日颁发了《企业法人营业执照》(注册号：3100001005987)。。

### 3、第三次变更（经营范围变更）

2001 年 4 月 17 日，公司董事会决议同意对公司经营范围进行变更，在原经营范围基础上减少“物业管理和建筑装潢两项”。公司于 2001 年 5 月 11 日向上海市工商行政管理局递交了申请并于 2001 年 5 月 23 日领取了换发的《企业法人营业执照》(注册号：3100001005987)。

### 4、第四次变更（股权转让及增资）

上海北外滩地产置换有限公司与陈新戈和闫浩于 2002 年 12 月 20 日签署了《上海市产权交易合同》(合同编号：02121225)，上海北外滩地产置换有限公司将其持有的上海景瑞企业发展股份有限公司 5% 的股权以人民币 250 万元的价格转让给陈新戈和闫浩，上海北外滩地产置换有限公司分别与陈新戈和闫浩于 2002 年 10 月 11 日签署了《股权转让协议》。上海产权交易所于 2002 年 12 月 20 日出具了《上海产权交易所股权转让交割单》(003323)。上海市虹口区国有资产监督管理委员会于 2002 年 12 月 17 日出具了《关于同意上海北外滩地产置换有限公司转让上海景瑞企业发展股份有限公司股权的批复》(虹国资【2002】41 号)，同意此次股权转让。上海市工商行政管理局于 2003 年 1 月 16 日下发了《核发<营业执照>通知单》(注册号：3100001005987)。

### 5、第五次变更（股权转让）

海南琼山海云实业公司与洋浦万宝隆实业有限公司和洋浦赛恩特科实业有限公司于 2004 年 8 月 25 日签署了《上海市产权交易合同》(合同编号：04021861)，海南琼山海云实业公司将其持有的上海景瑞企业发展股份有限公司 9.992% 的股权转让给洋浦万宝隆实业有限公司和洋浦赛恩特科技实业有限公司。

### 6、第六次变更（增资）

上海市人民政府于 2004 年 12 月 30 日颁发的《关于同意上海景瑞企业发展

股份有限公司增资扩股的批复》(沪府发改批[2004]第 036 号)，同意公司的股本由 6005 万股增资至 16500 万股。公司股东于 2004 年 10 月 15 日通过了《上海景瑞企业发展股份有限公司股东会决议》和《上海景瑞企业发展股份有限公司章程》。

#### **7、第七次变更（股权转让）**

2005 年 4 月 14 日，上海博德企业发展有限公司分别与洋浦万宝隆实业有限公司和洋浦赛恩特科实业有限公司签订了《股权转让合同》，将其持有的上海景瑞企业发展股份有限公司 10,725,000 股股份转让给洋浦万宝隆实业有限公司和洋浦赛恩特科实业有限公司。2005 年 10 月 28 日，上海市股权托管中心分别就上述两次股权交易提供了《股权过户凭单》，上述股权转让已依法办理过户登记手续。

#### **8、第八次变更（公司名称变更及增资）**

公司于 2006 年 4 月 19 日通过了《上海景瑞企业发展股份有限公司 2005 年度股东大会决议》和《上海景瑞地产(集团)股份有限公司章程修正案》，同意上海景瑞企业发展股份有限公司名称变更为上海景瑞地产(集团)股份有限公司，公司的股本由 16500 万股增加至 33000 万股。上海市工商行政管理局于 2006 年 6 月 10 日下发了《企业法人营业执照》(注册号：3100001005987)。

#### **9、第九次变更（股权转让及增资）**

2007 年 8 月 16 日，公司 2007 年底第二次临时股东大会会议决议审议同意林炳强和徐波将其所持公司共计 220 万股股权转让给闫浩和陈新戈，同意天津亿安以人民币 532,675,000 元的价格认购新增注册资本 84,052,697 万元，同时通过新的《上海景瑞地产(集团)股份有限公司章程》。上海市工商行政管理局于 2007 年 8 月 27 日下发了《准予变更登记通知书》(注册号：310000000023439)。

#### **10、第十次变更（缴纳第二期增资）**

根据上海经隆会计师事务所有限公司于 2007 年 9 月 20 日出具的《验资报告》(经隆验字第 2007-09005 号)，公司的注册资本为人民币注册资本人民币 41405.2697 万元，实收资本人民币 34681.0539 万元。截止 2007 年 9 月 20 日，公司已收到投资方天津亿安城市设施开发有限公司缴纳的第二期新增注册资本合计人民币 6724.2158 万元，均以货币出资。截止 2007 年 9 月 20 日止，变更后

的累计注册资本人民币 41405.2697 万元，实收资本人民币 41405.2697 万元。上海市工商行政管理局于 2007 年 9 月 24 日下发了《准予变更登记通知书》(注册号：310000000023439)。

### **11、第十一次变更（股权转让）**

2007 年 10 月 12 日，闫浩与阳侃签署了《股权转让合同》，约定闫浩将其持有的景瑞集团 0.6%的股份以人民币 2,484,316 元的价格转让给阳侃。同日，陈新戈与阳侃签署了《股权转让合同》，约定陈新戈将其持有的景瑞集团 0.6%的股份以人民币 2,484,316 元的价格转让给阳侃。根据上海市股权托管中心于 2007 年 10 月 24 日出具的《股权过户凭单》，上述股权转让已依法办理过户手续。

### **12、第十二次变更（公司名称变更及增资）**

2012 年 5 月 11 日，上海景瑞地产(集团)股份有限公司 2012 年第二次股东大会会议决议同意将公司的注册资本由人民币 41405.2697 万元增资至 62107.9046 万元，公司更名为景瑞地产(集团)股份有限公司，同时通过了《上海景瑞地产(集团)股份有限公司章程修正案》。工商行政管理局于 2012 年 4 月 27 日出具了《企业名称变更核准通知书》(国名称变核内字【2012】第 498 号)，同意公司名称变更景瑞地产(集团)股份有限公司。

### **13、第十三次变更（股份转让）**

2012 年 10 月 30 日，阳侃将其所持公司 7,452,948 股股份转让给闫浩，上海股权托管中心于 2012 年 10 月 30 日出具了《股权过户凭单》。根据上海股权托管中心于 2012 年 11 月 13 日出具的《托管股东名册》，阳侃所持有的公司股权已转让给闫浩。

### **14、第十四次变更（股份转让）**

2013 年 3 月 20 日，公司 2013 年第二次临时股东大会审议同意陈新戈将其持有的公司 2.0567%的股份转让给洋浦万宝隆实业有限公司，同意闫浩将其所持公司 3.1902%的股份转让给洋浦赛恩特科技实业有限公司，同时修改公司章程。陈新戈与洋浦万宝隆实业有限公司签署了《股权转让协议》，约定陈新戈将 2.0567%的股份以初始投资价格转让给洋浦万宝隆实业有限公司，闫浩与洋浦赛恩特科技实业有限公司签署了《股权转让协议》，将其所持公司的 3.1902%股份以初始投

资价格转让给洋浦赛恩特。

### 15、第十五次变更（股份转让）

2013 年 5 月 10 日，公司 2013 年第四次临时股东大会决议审议同意洋浦赛恩特科技实业有限公司将其所持公司 40.516% 的股份转让给海南景申，洋浦万宝隆实业有限公司将其所持公司 39.6485% 的股份转让给海南景申，上述股份转让完成后，洋浦赛恩特和洋浦万宝隆不再持有公司股份；同时，临时股东大会通过了新《景瑞地产(集团)股份有限公司章程》。

### 16、第十六次变更（公司类型、名称变更）

2014 年 1 月 28 日，公司临时股东会决议通过，同意公司由股份有限公司变更为有限责任公司，公司名称由“景瑞地产（集团）股份有限公司”变更为“景瑞地产（集团）有限公司”，变更后的股东仍为海南景申及天津亿安。同日，景瑞集团股东会决议审议通过，同意设立景瑞地产（集团）有限公司。上海市工商行政管理局于 2014 年 3 月 11 日下发了《准予变更备案登记通知书》。

#### （三）重大资产重组情况

发行人最近三年内未发生重大资产重组情况，实际控制人未发生变化。

#### （四）前十大股东情况

截至 2015 年 9 月 30 日，发行人前十大股东情况如下：

股东名称	持股数(万股)	股权比例 (%)
海南景申投资管理有限公司	49,500.00	79.70
天津亿安城市设施开发有限公司	12,607.90	20.30
合计	<b>62,107.90</b>	<b>100.00</b>

海南景申投资管理有限公司成立于 2013 年 5 月 14 日，注册地址为海口市龙昆北路 2 号龙珠大厦 8D，注册资本 1,000 万元整，法定代表人闫浩。经营范围为商业管理，物业管理，投资管理咨询，企业市场营销策划，仓储服务（危险品除外），室内外装饰装修工程。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。截至 2014 年末，海南景申总资产 32,300.10 万元，负债 32,301.04 万元，所有者权益 999.06 万元，2014 年主营收入 0 万元，净利润-0.76 万元。海南景申为投资控股公司，没有实际经营业务，其控股公司如分配利润，直接计入投资收益，故其 2014 年度营业收入金额为 0 万元。

天津亿安城市设施开发有限公司成立于 2007 年 8 月 15 日，注册地址为天津空港经济区环河南路 88 号 2-2139 室，注册资本 53,332.5 万元整，法定代表人闫浩。经营范围为城市设施和市政设施的开发、建设、经营，提供相关的资产管理咨询服务，物业管理服务，投资咨询服务（国家有专项、专管规定的，按规定执行）。截至 2014 年末，天津亿安总资产 60,232.97 万元，负债 8.22 万元，所有者权益 60,224.74 万元，2014 年主营收入 0 万元，净利润 1,128.82 万元。天津亿安为投资控股公司，没有实际经营业务，其控股公司如分配利润，直接计入投资收益，故其 2014 年度营业收入金额为 0 万元。

### 三、对其他企业的重要权益投资情况

#### （一）子公司情况

截至 2015 年 9 月 30 日，发行人纳入合并范围的下属子公司有 87 家。基本情况如下：

单位：万元

序号	企业名称	注册资本	持股比例	主营业务
1	上海花园城房地产开发有限公司	2,000	100%	房产开发
2	上海丽景房地产开发有限公司	1,000	100%	房产开发
3	上海景秀置业发展有限公司	3,000	100%	房产开发
4	上海景祥置业有限公司	2,000	100%	房产开发
5	上海景尚置业有限公司	2,000	100%	房产开发
6	上海华江建设发展有限公司	10,000	67.50%	房产开发
7	上海凤翔房地产开发有限公司	10,000	80%	房产开发
8	上海景月置业有限公司	7,500	100%	房产开发
9	舟山景瑞置业有限公司	5,000	100%	房产开发
10	舟山景尚置业有限公司	20,000	100%	房产开发
11	宁波景尚置业有限公司	5,000	65%	房产开发
12	天津景秀置业投资有限公司	6,000	100%	房产开发
13	天津景尚置业投资有限公司	3,000	100%	房产开发
14	太仓景瑞置业有限公司	50,060	100%	房产开发
15	太仓景尚置业有限公司	15,000	70%	房产开发
16	太仓德润投资发展有限公司	24,700	100%	房产开发
17	苏州景隆置业有限公司	61,500	100%	房产开发
18	重庆景康置业发展有限公司	2,000	100%	房产开发
19	重庆景腾置业有限公司	10,000	100%	房产开发
20	泰州景瑞置业有限公司	20,500	100%	房产开发
21	绍兴景瑞置业有限公司	10,000	100%	房产开发
22	绍兴景康置业有限公司	20,000	100%	房产开发
23	绍兴景祥置业有限公司	14,000	100%	房产开发
24	诸暨景瑞置业有限公司	10,000	60%	房产开发

25	绍兴景湖置业有限公司	10,000	100%	房产开发
26	绍兴景明置业有限公司	30,000	51%	房产开发
27	南通景瑞置业有限公司	10,000	100%	房产开发
28	湖州景瑞置业有限公司	10,000	100%	房产开发
29	杭州景航置业有限公司	10,000	51%	房产开发
30	杭州景恒置业有限公司	10,000	65%	房产开发
31	常州景申置业有限公司	80,000	100%	房产开发
32	上海景瑞投资有限公司	10,000	100%	实业投资
33	上海诚景投资有限公司	4,000	100%	实业投资
34	上海景锐投资有限公司	100	100%	实业投资
35	上海景瑞商业投资管理有限公司	200	100%	实业投资
36	上海瑞峻投资有限公司	1,000	100%	实业投资
37	上海瑞晔投资有限公司	1,000	100%	实业投资
38	上海瑞佑投资有限公司	1,000	100%	实业投资
39	上海瑞微投资有限公司	1,100	99%	实业投资
40	上海瑞宾投资有限公司	1,100	99%	实业投资
41	上海佳邦投资有限公司	100	100%	实业投资
42	上海佳淳投资有限公司	100	100%	实业投资
43	上海佳冠投资有限公司	3,050	65.57%	实业投资
44	上海佳赫投资有限公司	100	100%	实业投资
45	上海佳靖投资有限公司	100	100%	实业投资
46	上海佳翎投资有限公司	100	100%	实业投资
47	上海佳慕投资有限公司	100	100%	实业投资
48	上海佳穆投资有限公司	100	100%	实业投资
49	上海佳捷投资有限公司	100	100%	实业投资
50	上海瑞策投资有限公司	1,000	100%	实业投资
51	上海瑞琛投资有限公司	1,000	100%	实业投资
52	上海瑞萃投资有限公司	4,900	100%	实业投资
53	上海瑞旭投资有限公司	1,000	100%	实业投资
54	上海骁智投资有限公司	10	100%	实业投资
55	上海骁翼投资有限公司	10	100%	实业投资
56	上海骁御投资有限公司	10	100%	实业投资
57	上海骁欣投资有限公司	10	100%	实业投资
58	上海骁冠投资有限公司	10	100%	实业投资
59	上海骁意投资有限公司	10	100%	实业投资
60	上海骁泽投资有限公司	10	100%	实业投资
61	上海骁华投资有限公司	10	100%	实业投资
62	上海骁品投资有限公司	10	100%	实业投资
63	上海骁瑞投资有限公司	10	100%	实业投资
64	上海宇耘投资有限公司	500	100%	实业投资
65	上海立臣建筑装饰工程有限公司	800	100%	装修装饰
66	上海宇阜建筑材料有限公司	2,000	100%	装修装饰
67	上海永然建筑材料有限公司	1,000	100%	装修装饰
68	上海永芮建筑材料有限公司	1,000	100%	装修装饰
69	上海宇语建筑材料有限公司	4,000	100%	装修装饰
70	绍兴恒鹏建筑材料有限公司	2,000	100%	装修装饰
71	杭州宇语建筑材料有限公司	4,000	100%	装修装饰

72	苏州载和建筑材料有限公司	2,000	100%	装修装饰
73	上海友茂建筑材料有限公司	1,000	100%	建材销售
74	上海景瑞房地产营销代理有限公司	1,000	100%	房产经纪
75	上海景瑞物业管理有限公司	500	100%	物业管理
76	上海景申文化发展有限公司	1,000	100%	艺术服务
77	宁波景瑞置业有限公司	20,000	100%	房产开发
78	湖州景尚置业有限公司	5,100	49%	房产开发
79	常州景尚置业有限公司	62,000	51%	房产开发
80	上海景麒房地产开发有限公司	10,000	100%	房产开发
81	上海上璞股权投资基金管理中心（有限合伙）	19,203	99.995%	实业投资
82	上海品宅装饰科技有限公司	1,000	90%	装修装饰
83	上海翔鋈投资管理合伙企业（有限合伙）	928	1.078%	实业投资
84	苏州艾力得贸易有限公司	100	50%	销售贸易
85	宁波海港城置业有限公司	5,000	50%	房产开发
86	宁波海港城商业管理有限公司	100	50%	商业管理
87	海港（香港）商业管理有限公司	-	50%	商业管理

注：1、湖州景尚置业有限公司由交银信托持有 51% 股份，交银信托将管理权全权委托给公司，故根据实际控制原则，纳入合并范围。

2、发行人全资子公司上海骁冠投资有限公司为上海翔鋈投资管理合伙企业（有限合伙）唯一一般合伙人，发行人对上海翔鋈投资管理合伙企业（有限合伙）有实际控制权，故根据实际控制原则将其纳入合并范围。

## （二）主要参股公司经营情况

截至 2015 年 9 月 30 日，发行人的主要合营和参股公司情况如下表所示：

企业名称	注册资本/股本	持股比例
杭州景越置业有限公司	10,000 万元	51%
南通景尚置业有限公司	10,000 万元	51%
台州景瑞置业有限公司	10,000 万元	51%
扬州景瑞置业有限公司	10,000 万元	51%
重庆景尚置业有限公司	10,000 万元	51%
宁波景越置业有限公司	49,588 万港元	49%

注：五家发行人持股比例为 51% 的公司不合并报表的原因系发行人虽为最大股东，但重大事项决策及部分管理层任命发行人不具备实际控制权，根据实际控制原则，不纳入合并范围。

## 四、股权结构、控股股东和实际控制人情况

### （一）股权结构图

发行人的实际控制人为闫浩先生和陈新戈先生。闫浩先生和陈新戈先生通过其控制的香港联交所上市公司景瑞控股有限公司（01862.HK）控制本公司，二者合计持有景瑞控股 70.3% 的股份，并通过缔结一致行动协议保持在景瑞控股股东会、董事局上一致行动。

截至 2015 年 9 月 30 日，公司与实际控制人及各级股东之间的产权及控制关系如下图所示：



## （二）景瑞控股有限公司基本情况

公司英文名称：Jingrui Holdings Limited

公司中文名称：景瑞控股有限公司

注册地：开曼群岛

住所：190 Elgin Avenue, George Town, Grand Cayman KY1-9005, Cayman Islands

注册资本：100,000,000 美元

成立时间：2013 年 3 月 7 日

办公地址：香港港湾道 26 号华润大厦 43 楼 09 室

经营范围：房地产项目开发、投资及物业管理

按照合并的财务口径，截至 2015 年 6 月 30 日，景瑞控股的总资产为 2,764,218.20 万元，总负债为 2,321,833.60 万元，所有者权益为 442,384.60 万元；2015 年 1 月至 6 月末，实现营业收入 169,314.80 万元，净利润-19,416.30 万元。

### （三）实际控制人基本情况

闫浩先生，圣基茨和尼维斯国籍，1969 年 5 月 17 日出生，复旦大学高级工商管理硕士学位。现任景瑞控股有限公司董事局联席主席。

陈新戈先生，圣基茨和尼维斯国籍，1969 年 4 月 7 日出生，长江商学院高级工商管理硕士学位。现任景瑞控股有限公司董事局联席主席。

闫浩先生与陈新戈先生二人共同负责管理监督公司的日常运营、战略方向和业务发展。

实际控制人闫浩先生、陈新戈先生通过闫浩先生 100% 持有的 Beyond Wisdom Limited 和陈新戈先生 100% 持有的 Decent King Limited 控制景瑞控股有限公司及其控制的其他企业。

### （四）控股股东与其他主要股东关系

发行人的股权结构如下表所示：

股东名称	出资金额（万元）	出资比例（%）
海南景申投资管理有限公司	49,500.0000	79.70
天津亿安城市设施开发有限公司	12,607.9046	20.30
合计	<b>62,107.9046</b>	<b>100.00</b>

海南景申投资管理有限公司持有发行人 79.7% 的股份，是发行人控股股东，第二大股东天津亿安城市设施开发有限公司持有发行人 20.3% 的股份，二者合计持有发行人 100% 的股份。

海南景申投资管理有限公司与天津亿安城市设施开发有限公司控制主体均为香港联交所上市公司景瑞控股有限公司，实际控制人均为闫浩先生、陈新戈先生，海南景申和天津亿安为同一实际控制下的关联方。

## 五、现任董事、监事和高级管理人员的情况

### （一）执行董事

徐海峰，男，汉，1974 年 8 月出生，硕士学历。1998 年 8 月至 2001 年 2 月，于大众集团浦南分公司任总经理助理；2001 年 3 月至 2015 年 2 月，于景瑞地产任人力行政总监；2015 年 3 月至 11 月，于景瑞地产担任副总经理。2015 年 11 月至今任执行董事、经理。

## （二）监事

蒋冰弦，女，汉族，1981 年 10 月生，硕士学位。2004 年 11 月至今，于景瑞地产任法务主管、法务经理、高级法务经理；2013 年 6 月至今，任景瑞地产监事。

## （三）高级管理人员

吴炜，男，汉，1968 年 6 月出生，硕士学历，中共党员。1993 年 1 月至 2004 年 2 月，先后于香港天安（中国）投资有限公司无锡公司、深圳惠民房地产开发公司、上海明佳房地产开发有限公司、上海新东苑国际集团有限公司、上海绿城森林高尔夫别墅开发有限公司等公司任项目经理；2004 年 3 月至今，于景瑞地产历任项目公司总经理、集团市场总监、商业管理公司总经理、公司副总经理。

匡放，男，汉，1971 年 11 月出生，专科学历。1991 年 7 月至 2002 年 6 月，于上海第八建筑公司任项目经理；2002 年 7 月至 2015 年 4 月，于万科集团上海分公司任事业一部总经理；2015 年 5 月至今，于景瑞地产任副总经理。

# 六、发行人主要业务情况

## （一）公司经营范围

景瑞地产（集团）有限公司是 2014 年中国房地产 50 强之一，其始创于 1993 年 9 月，现已发展成为一家业务涵盖房地产开发、建筑装饰装修、商业运营及物业管理的全国化品牌地产开发集团，具备房地产开发企业国家一级资质。

公司是长三角地区品牌影响力最广、综合实力最强、拥有最广泛布局的的房地产开发企业之一，开发项目遍及地区内 16 个核心城市中的 13 个，在上海、苏州、南京、杭州、宁波、无锡、常州、扬州、泰州、南通、湖州、舟山、台州等城市拥有一批高质量的开发项目，同时也积极进入中国两个经济增速较快的直辖市市场，天津与重庆。公司一直秉持“聚焦长三角、津渝一二线，形成基地城市、战略性城市、机会型城市的 1+7+X”的梯度布局，并且依托城市发展实现：巩固

上海、深耕长三角、布局全国的三步走战略。在基地城市上海，将打造成业务模式创新、产品创新、市场影响力高地。在土地竞争激烈，投入大的情况下，投资模式更加灵活，产品类型更加丰富，积极保持市场敏感度和公司创新能力；在战略性城市，苏州、杭州、宁波、重庆、天津已重点深耕，同时尝试进入南京与合肥，进入期以标准产品复制为主，之后适当进行产品创新和延伸；在机会型城市，如绍兴、南通、台州等，重点关注战略性布局城市周边辐射区域，提前规划，快速发展。现有非战略性布局城市，可考虑随着项目开发完成，自然退出。

同时，公司一直致力于“轻资产+高效运营”的经营模式，一方面，加强股权合作，通过轻资产模式，降低自身资产的重度，在同等资本投入下，增加操盘项目的规模和数量，加快自身投入资本周转；另一方面，通过精准投资、快速开发、快速销售，实现投资项目的高效运营，从而达到高周转的目的。高效率、高周转的保证主要来自于“8611”的经营法则，即 8 个月开盘，首开要求去化 60%，11 个月现金流回正，贯彻落实标准化产品线，实现快速开发。

## （二）公司主营业务经营情况

景瑞地产最近三年主要业务维持在稳定水平。2012年、2013年、2014年发行人的营业总收入分别为31.96亿元、41.48亿元和45.13亿元。

公司最近三年及一期的主营业务分产品结构分析情况如下表所示：

单位：万元

项 目	2015 年 1-9 月		2014 年度		2013 年度		2012 年度		
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比	
主 营 业 务 收 入	售房	240,369.68	96.88%	440,458.05	97.61%	404,357.00	97.47%	313,481.26	98.10%
	房租	328.8	0.13%	817.26	0.18%	1,111.57	0.27%	1,094.41	0.34%
	代理	-	-	372.05	0.08%	23.74	0.01%	89.28	0.03%
	物业管理	6,776.65	2.73%	8,463.73	1.88%	6,222.65	1.50%	4,892.35	1.53%
	其他	631.7	0.25%	1,141.42	0.25%	3,128.01	0.75%	-	0.00%
	合计	<b>248,106.82</b>	<b>100%</b>	<b>451,252.51</b>	<b>100%</b>	<b>414,842.97</b>	<b>100%</b>	<b>319,557.30</b>	<b>100%</b>
主 营 业 务 成 本	售房	186,200.08	96.31%	324,530.45	97.11%	320,249.63	97.52%	227,086.17	96.76%
	房租	0.00	-	-	0.00%	499.56	0.15%	595.83	0.25%
	代理	0.00	-	344.63	0.10%	8.16	0.00%	70.4	0.03%
	物业管理	6,544.61	3.39%	8,303.27	2.48%	6,477.56	1.97%	6,927.59	2.95%
	其他	581.00	0.30%	1,016.11	0.30%	1,156.82	0.35%	-	0.00%
	合计	<b>193,325.69</b>	<b>100.00%</b>	<b>334,194.46</b>	<b>100%</b>	<b>328,391.73</b>	<b>100%</b>	<b>234,679.99</b>	<b>100%</b>

项 目	2015 年 1-9 月		2014 年度		2013 年度		2012 年度		
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比	
毛利润	售房	54,169.60	98.88%	115,927.60	99.03%	84,107.37	97.29%	86,395.09	101.79%
	房租	328.80	0.60%	817.26	0.70%	612.01	0.71%	498.58	0.59%
	代理	-	-	27.42	0.02%	15.58	0.02%	18.88	0.02%
	物业管理	232.04	0.42%	160.46	0.14%	-254.91	-0.29%	-2,035.24	-2.40%
	其他	50.70	0.09%	125.31	0.11%	1,971.19	2.28%	-	0.00%
	合计	<b>54,781.13</b>	<b>100.00%</b>	<b>117,058.05</b>	<b>100%</b>	<b>86,451.24</b>	<b>100%</b>	<b>84,877.31</b>	<b>100.00%</b>
毛利率	售房	22.54%		26.32%		20.80%		27.56%	
	房租	100.00%		100.00%		55.06%		45.56%	
	代理	-		7.37%		65.63%		21.15%	
	物业管理	3.42%		1.90%		-4.10%		-41.60%	
	其他	8.03%		10.98%		63.02%		-	

报告期内，房地产开发业务（包括售房收入、房租收入、代理收入及物业管理收入）是公司主营业务收入来源，占公司营业收入的比例超过 99%。公司其他收入主要来源于发行人子公司的工程建设业务，在公司营业收入中占比较小。

房地产开发业务中，售房收入所占比例最大，近三年及一期分别为 313,481.26 万元、404,357.00 万元、440,458.05 万元和 240,370 万元，占主营业务收入比例分别为 98.10%、97.47%、97.61%和 96.88%。除售房收入外，物业管理收入占比较大，近三年及一期分别为 4,892.35 万元、6,225.65 万元、8,463.73 万元和 6,776.65 万元，占主营业务收入比例分别为 1.53%、1.50%、1.88%和 2.73%。作为房地产消费环节的主要管理活动，物业管理实际上是房地产开发过程的自然延伸，对房地产开发建设、流通、消费的全过程起着至关重要的作用，良好的物业管理提升了房地产的附加价值，促进了房地产开发和销售，随着楼盘的逐渐交付，物业管理收入未来有望快速增长，规模的增大也会促进毛利率相应提高。

景瑞物业“贴心服务 舒适生活”的物业服务理念，全面落实“贴近式管家”服务体系，在社区设立专职管家，与业主建立一对一的服务关系，通过一门式、全面家居打理、零打扰等特色服务，最大限度地满足业主提出的各项社区生活服务需求。2015 年，景瑞物业成功进入中国物业企业综合实力百强企业。

近年来，公司开发规模波动增长。从项目开发数据来看，2012 至 2013 年，公司新开工项目数量和新开工面积快速增长，2013 年公司新开工项目 10 个，新

开工面积 180.00 万平方米，较上年增加了 119.51%，主要由于公司加大项目建设开发力度所致；2014 年新开工项目 13 个，新开工面积 130.00 万平方米，较上年下降 27.78%。2013 年，公司竣工项目 5 个，竣工面积 57.00 万平方米，在建项目数 21 个；2014 年公司竣工项目 10 个，较上年大幅增长，带动竣工面积由 57.00 万平方米增长至 82.00 万平方米。2015 年 1-9 月，公司新开工面积 10.00 万平方米，竣工面积 20.00 万平方米。

从销售数据上来看，2012 至 2014 年，公司合同销售面积及合同销售金额均快速增长，年均复合增长率分别为 40.71% 和 39.15%，2014 年实现合同销售面积 99.00 万平方米，实现合同销售金额 91.00 亿元。合同销售均价比较稳定，2012~2014 年分别为 9,400.00 元/平方米、9,879.52 元/平方米和 9,191.92 元/平方米，呈波动下降态势。2015 年 1~9 月，公司合同销售面积和合同销售金额为 37.00 万平方米和 37.00 亿元，仅实现 2014 年全年的 37.37% 和 40.66%，主要系公司项目多集中于 2015 年四季度开盘预售所致。

项目	2012 年	2013 年	2014 年	2015 年 1-9 月
新开工项目数	5	10	13	3
新开工面积（万平方米）	82.00	180.00	130.00	10.00
竣工项目数	4	5	10	2
竣工面积（万平方米）	47.00	57.00	82.00	20.00
在建项目数	16	21	24	25
在建面积（万平方米）	127.00	250.00	298.00	302.00
合同销售面积（万平方米）	50.00	83.00	99.00	37.00
合同销售金额（亿元）	47.00	82.00	91.00	37.00
合同销售均价（元/平方米）	9,400.00	9,879.52	9,191.92	10,000.00

## 七、发行人治理结构和组织结构情况

发行人根据《中华人民共和国公司法》制定了《景瑞地产（集团）有限公司章程》（简称“《公司章程》”），按照现代公司制度建立并逐步完善了公司法人治理结构。公司设立股东会、执行董事和监事。

具体运营管理措施方面，公司制定了《企业管理制度》，包括行政管理制度、财务管理制度、人事管理制度、合同管理制度、物资采购/资产管理制度、安全生产管理制度、纪检/监察/审计制度等，使公司在财务管理、资金管理、投资管

理、运行监管等方面得到了完善与优化。

## （一）公司治理结构

### 1、股东会

股东会由全体股东组成，是公司的权力机构。根据《公司章程》规定，股东会行使下列职权：

- （1）决定公司的经营方针和投资计划；
- （2）选举和更换执行董事、非由职工代表担任的监事，决定有关执行董事、监事的报酬事项；
- （3）决定聘任或者解聘公司经理及其报酬事项；
- （4）审议批准执行董事的报告；
- （5）审议批准公司监事的报告；
- （6）审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案；
- （7）审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- （8）对公司增加或者减少注册资本作出决议；
- （9）对发行公司债券作出决议；
- （10）对公司合并、分离、变更公司形式、解散和清算等事项作出决议；
- （11）修改公司章程；
- （12）为公司股东或者实际控制人提供担保作出决议。

### 2、执行董事

公司不设董事会，设执行董事一名，任期三年，由股东会选举产生。执行董事任职期届满，可以连任。根据《公司章程》规定，执行董事行使以下职权：

- （1）召集股东会会议，并向股东会报告工作；
- （2）执行股东会的决议；
- （3）决定公司的经营计划和投资方案；

- (4) 制订公司的年度财务预算方案、决算方案；
- (5) 制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- (6) 制订公司增加或者减少注册资本的方案以及发行公司债券的方案；
- (7) 制订公司合并、分立、解散或者变更公司形式的方案；
- (8) 决定公司内部管理机构的设置；
- (9) 根据经理的提名决定聘任或者解聘副经理，财务负责人及其报酬事项；
- (10) 制定公司的基本管理制度。

### 3、监事

发行人不设监事会，设监事一人，监事任期每届三年，任期届满，可以连任。监事任期届满未及时该选，在改选出的监事就任前，原监事仍应当依照法律、行政法规和公司章程的规定，履行监事职务。执行董事、高级管理人员不得兼任监事。根据《公司章程》规定，监事行使以下职权：

- (1) 检查公司财务；
- (2) 对执行董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督，对违反法律、行政法规、公司章程或者股东会决议的执行董事、高级管理人员提出罢免的建议；
- (3) 当执行董事、高级管理人员的行为损害公司的利益时，要求执行董事、高级管理人员予以纠正；
- (4) 提议召开临时股东会会议，在执行董事不履行《公司法》规定的召集和主持股东会会议职责时召集和主持股东会会议；
- (5) 向股东会会议提出草案；
- (6) 依法对执行董事、高级管理人员提起诉讼。

### 4、管理层

公司设经理一名，由股东会决定聘任或者解聘。执行董事可以兼任经理。经理每届任期为 3 年，任期届满，可以连任。经理对股东会负责。根据《公司章程》规定，经理行使以下职权：

- (1) 主持公司的生产经营管理工作，组织实施执行董事决议；
- (2) 组织实施公司年度经营计划和投资方案；
- (3) 拟定公司内部管理机构设置方案；
- (4) 拟定公司基本管理制度；
- (5) 制订公司的具体规章；
- (6) 提请聘任或者解聘公司副经理、财务负责人；
- (7) 决定聘任或者解聘除应由执行董事决定聘任或者解聘以外的负责管理  
人员；
- (8) 股东会授予的其他职权。

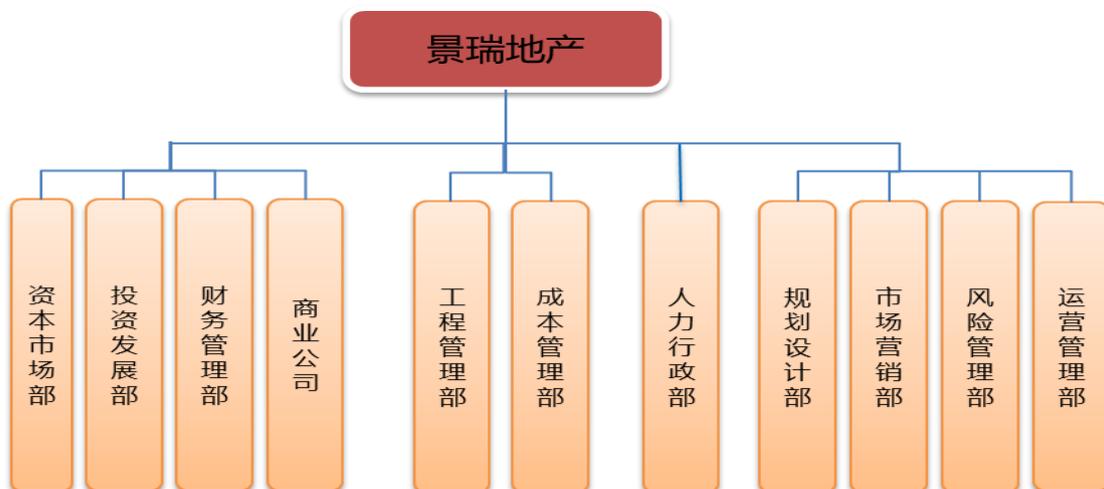
### (二) 发行人股东、董事会、监事会运作情况

自公司设立以来，公司股东会、董事会、监事会一直按照有关法律、行政法规、《公司章程》的规定规范运作，对完善公司的治理结构及规范公司的运作发挥了积极作用。

### (三) 发行人内部组织结构

发行人本着高效、精干的原则和实际工作的需要，设置了运营管理部、投资发展部、市场营销部、商业公司、资本市场部、规划设计部、工程管理部、成本管理部、财务管理部、人力行政部、风险管理部等职能部门。

公司内部组织架构如下图：



## 第五节 财务会计信息

### 一、最近三年及一期财务会计资料

#### （一）合并财务报表

公司于 2012 年 12 月 31 日、2013 年 12 月 31 日、2014 年 12 月 31 日及 2015 年 9 月 30 日的合并资产负债表，以及 2012 年度、2013 年度、2014 年度及 2015 年 1-9 月的合并利润表、合并现金流量表如下：

#### 合并资产负债表

单位：元

资产	2015-9-30	2014-12-31	2013-12-31	2012-12-31
<b>流动资产：</b>				
货币资金	1,694,641,787.53	2,873,245,700.04	1,900,332,979.19	1,473,636,636.16
交易性金融资产	-	-	-	5,129,042.52
应收票据	-	2,000,000.00	4,445,402.00	2,752,094.70
应收账款	64,989,013.44	122,030,673.73	26,556,344.00	12,215,334.99
预付款项	1,061,228,773.71	1,228,122,668.44	858,435,728.09	161,537,805.78
其他应收款	491,685,991.74	289,453,657.52	889,782,986.03	419,318,938.85
存货	16,485,765,800.24	14,217,550,565.39	9,909,019,306.50	8,968,767,228.71
其他流动资产	-	-	-	-
<b>流动资产合计</b>	<b>19,798,311,366.66</b>	<b>18,732,403,265.12</b>	<b>13,588,572,745.81</b>	<b>11,043,357,081.71</b>
<b>非流动资产：</b>				
可供出售金融资产	25,000,000.00	10,000,000.00	-	-
持有至到期投资	49,000,000.00	49,000,000.00	-	-
长期股权投资	385,287,044.44	331,510,039.62	369,693,344.22	36,816,813.30
投资性房地产	706,127,000.00	706,127,000.00	703,530,000.00	232,192,188.66
固定资产	17,492,170.17	20,032,026.44	24,996,183.11	15,848,036.73
无形资产	4,105,392.26	2,876,050.77	2,013,771.24	1,911,905.16
商誉	40,656,528.84	40,656,528.84	-	-
长期待摊费用	5,157,197.47	185,200.98	315,014.34	-
递延所得税资产	213,573,803.73	145,924,021.18	78,078,941.16	220,292,375.38
其他非流动资产	-	-	-	-
<b>非流动资产合计</b>	<b>1,446,399,136.91</b>	<b>1,306,310,867.83</b>	<b>1,178,627,254.07</b>	<b>507,061,319.23</b>
<b>资产合计</b>	<b>21,244,710,503.57</b>	<b>20,038,714,132.95</b>	<b>14,767,199,999.88</b>	<b>11,550,418,400.94</b>

## 合并资产负债表（续）

单位：元

负债和股东权益	2015-9-30	2014-12-31	2013-12-31	2012-12-31
<b>流动负债：</b>				
短期借款	2,174,155,000.00	1,516,386,500.00	1,322,231,500.00	902,865,500.00
应付票据	599,922,044.00	226,882,421.70	6,000,000.00	90,000,000.00
应付账款	588,761,637.82	864,903,998.39	659,041,897.34	625,582,680.57
预收款项	8,866,894,114.53	6,358,219,534.38	4,294,738,583.16	3,371,137,244.00
应付职工薪酬	2,566,331.60	18,542,304.15	4,794,248.20	1,480,022.89
应交税费	-461,866,209.21	-198,313,453.84	256,904,095.66	459,085,924.26
应付利息	9,699,400.45	22,741,022.00	15,847,873.78	22,242,661.33
应付股利	3,617,347.04	163,367.56	163,367.56	-
其他应付款	415,688,905.35	1,933,347,051.85	2,005,055,054.40	373,570,495.93
一年内到期的非流动负债	-	1,106,619,361.26	925,721,231.00	821,343,969.00
其他流动负债	-	-	-	-
<b>流动负债合计</b>	<b>12,199,438,571.58</b>	<b>11,849,492,107.45</b>	<b>9,490,497,851.10</b>	<b>6,667,308,497.98</b>
<b>非流动负债：</b>				
长期借款	4,534,823,000.00	3,929,762,000.00	2,115,010,001.00	2,448,221,232.00
长期应付款	-	-	5,333,333.33	-
递延所得税负债	129,667,791.12	129,667,791.12	120,097,975.95	90,927,029.73
其他非流动负债	-	-	-	-
<b>非流动负债合计</b>	<b>4,664,490,791.12</b>	<b>4,059,429,791.12</b>	<b>2,240,441,310.28</b>	<b>2,539,148,261.73</b>
<b>负债合计</b>	<b>16,863,929,362.70</b>	<b>15,908,921,898.57</b>	<b>11,730,939,161.38</b>	<b>9,206,456,759.71</b>
<b>所有者权益</b>				
实收资本	621,079,046.00	621,079,046.00	621,079,046.00	621,079,046.00
其他权益工具	550,000,000.00	550,000,000.00	-	-
资本公积	727,397,961.27	727,397,961.27	434,582,408.22	133,256,273.99
其他综合收益	286,969,674.84	286,969,674.84	295,645,192.32	-
盈余公积	154,730,157.36	154,730,157.36	144,670,041.26	106,475,875.58
未分配利润	902,782,931.45	850,231,238.33	669,083,294.97	919,281,069.55
归属于母公司所有者权益	3,242,959,770.93	3,190,408,077.80	2,165,059,982.77	1,780,092,265.12
少数股东权益	1,137,821,369.94	939,384,156.58	871,200,855.73	563,869,376.11
<b>所有者权益合计</b>	<b>4,380,781,140.87</b>	<b>4,129,792,234.38</b>	<b>3,036,260,838.50</b>	<b>2,343,961,641.23</b>
<b>负债和所有者权益合计</b>	<b>21,244,710,503.57</b>	<b>20,038,714,132.95</b>	<b>14,767,199,999.88</b>	<b>11,550,418,400.94</b>

## 合并利润表

单位：元

项目	2015 年 1-9 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度
<b>一、营业总收入</b>	<b>2,481,068,210.19</b>	<b>4,512,525,298.78</b>	<b>4,148,429,707.89</b>	<b>3,195,573,198.48</b>
其中：营业收入	2,481,068,210.19	4,512,525,298.78	4,148,429,707.89	3,195,573,198.48
减：营业成本	1,931,256,940.91	3,341,944,622.64	3,283,917,432.56	2,346,799,966.33
营业税金及附加	198,561,183.97	429,608,715.75	102,651,724.61	229,354,064.34
销售费用	147,469,858.47	201,713,371.78	157,703,789.66	183,435,477.92
管理费用	123,044,854.20	201,342,188.11	201,380,680.46	143,803,919.62
财务费用	4,478,440.75	27,272,321.21	66,145,575.67	-16,797,118.01
资产减值损失	-	18,161,456.52	10,894,032.57	7,088,313.35
加：公允价值变动收益	-	27,313,225.57	-	2,503,880.75
投资收益	6,077,769.72	-47,873,020.16	-23,989,135.39	1,144,032.41
<b>二、营业利润</b>	<b>82,334,701.61</b>	<b>271,922,828.18</b>	<b>301,747,336.97</b>	<b>305,536,488.09</b>
加：营业外收入	8,426,039.04	5,932,285.41	257,755,449.34	2,998,353.99
其中：非流动资产处置利得	-	523,971.37	2,773,635.51	674.70
减：营业外支出	1,248,754.88	6,012,097.21	3,020,975.24	3,123,502.46
其中：非流动资产处置损失	-	1,552,467.84	286,002.02	156,834.72
<b>三、利润总额</b>	<b>89,511,985.77</b>	<b>271,843,016.38</b>	<b>556,481,811.07</b>	<b>305,411,339.62</b>
减：所得税费用	22,377,996.44	69,140,694.02	210,220,405.71	118,237,351.26
<b>四、净利润</b>	<b>67,133,989.33</b>	<b>202,702,322.36</b>	<b>346,261,405.36</b>	<b>187,173,988.36</b>
归属于母公司所有者的净利润	52,551,693.13	191,208,059.46	160,643,818.70	125,159,871.11
少数股东损益	14,582,296.20	11,494,262.90	185,617,586.66	62,014,117.25
<b>五、每股收益：</b>				
（一）基本每股收益	0.11	0.33	0.56	0.30
（二）稀释每股收益	0.11	0.33	0.56	0.30
<b>六、其他综合收益(亏损)</b>	<b>-</b>	<b>-10,711,902.88</b>	<b>331,463,790.66</b>	<b>-26,146,703.55</b>
<b>七、综合收益总额</b>	<b>67,133,989.33</b>	<b>191,990,419.48</b>	<b>677,725,196.02</b>	<b>161,027,284.81</b>
归属于母公司所有者的综合收益总额	52,551,693.13	182,532,541.98	456,289,011.02	99,013,167.56
少数股东综合收益总额	14,582,296.20	9,457,877.50	221,436,185.00	62,014,117.25

## 合并现金流量表

单位：元

项目	2015 年 1-9 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>				
销售商品、提供劳务收到的现金	3,971,062,570.17	5,407,577,440.44	4,766,859,923.63	4,290,430,151.77
收到的税费返还	10,180,692.21	341,533.01	4,693,432.82	6,420,013.68
收到其他与经营活动有关的现金	3,505,653,423.80	5,841,187,683.87	5,041,789,391.71	4,941,194,072.10
经营活动现金流入小计	7,486,896,686.18	11,249,106,657.32	9,813,342,748.16	9,238,044,237.55
购买商品、接受劳务支付的现金	2,069,601,078.91	6,033,134,756.88	3,401,492,545.75	3,482,065,087.27
支付给职工以及为职工支付的现金	224,239,973.07	244,826,607.40	177,602,526.63	160,055,295.33
支付的各项税费	495,196,950.27	994,076,060.74	551,888,419.96	586,490,627.73
支付其他与经营活动有关的现金	4,307,329,706.76	5,152,430,021.05	4,404,416,986.35	5,100,560,425.13
经营活动现金流出小计	7,096,367,709.01	12,424,467,446.07	8,535,400,478.69	9,329,171,435.46
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>390,528,977.17</b>	<b>-1,175,360,788.75</b>	<b>1,277,942,269.47</b>	<b>-91,127,197.91</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>				
收回投资所收到的现金	-	-	113,929,042.52	19,096,576.74
取得投资收益所收到的现金	306,000.00	-	12,464.97	4,110,000.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产而收回的现金净额	307,690.00	1,493,222.48	20,759,626.96	205,228.61
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-	201,900,000.00	9,800,000.00
收到其他与投资活动有关的现金	187,397.26	-	-	-
投资活动现金流入小计	801,087.26	1,493,222.48	336,601,134.45	33,211,805.35
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	8,699,907.13	6,755,666.80	14,424,612.10	3,134,354.16
投资支付的现金	378,000,000.00	110,000,000.00	734,100,000.00	11,600,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	239,342,111.32	141,361,311.96	73,990,000.00
支付其他与投资活动有关的现金	845,507.56	-	-	-
投资活动现金流出小计	387,545,414.69	356,097,778.12	889,885,924.06	88,724,354.16
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-386,744,327.43</b>	<b>-354,604,555.64</b>	<b>-553,284,789.61</b>	<b>-55,512,548.81</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>				
吸收投资收到的现金	200,000.00	699,500,000.00	401,780,430.00	-
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	-	699,500,000.00	-	-
取得借款收到的现金	4,297,440,000.00	6,610,618,000.00	3,454,762,000.00	4,286,378,500.00
发行债券收到的现金	-	-	-	-
收到其他与筹资活动有关的现金	3,053,126.33	414,264,577.02	521,743,287.84	494,384,227.01
筹资活动现金流入小计	4,300,693,126.33	7,724,382,577.02	4,378,285,717.84	4,780,762,727.01
偿还债务所支付的现金	4,792,910,500.00	4,299,132,232.00	3,398,209,013.01	4,239,924,987.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	531,902,995.60	473,105,203.18	623,783,109.38	383,881,953.21
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	16,617,362.67	548,116,731.05	426,776,021.46	641,743,287.84
筹资活动现金流出小计	5,341,430,858.27	5,320,354,166.23	4,448,768,143.85	5,265,550,228.05
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-1,040,737,731.94</b>	<b>2,404,028,410.79</b>	<b>-70,482,426.01</b>	<b>-484,787,501.04</b>

四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	-	-	-
五、现金及现金等价物净增加额	<b>-1,036,953,082.20</b>	<b>874,063,066.40</b>	<b>654,175,053.85</b>	<b>-631,427,247.76</b>
加：期初现金及现金等价物余额	2,418,119,137.92	1,486,068,402.17	831,893,348.32	1,463,320,596.08
六、期末现金及现金等价物余额	<b>1,381,166,055.72</b>	<b>2,360,131,468.57</b>	<b>1,486,068,402.17</b>	<b>831,893,348.32</b>

**（二）母公司财务报表**

公司2012年12月31日、2013年12月31日、2014年12月31日和2015年9月30日的母公司资产负债表，以及2012年度、2013年度、2014年度和2015年1-9月的母公司利润表、母公司现金流量表如下：

**母公司资产负债表**

单位：元

资产	2015-9-30	2014-12-31	2013-12-31	2012-12-31
<b>流动资产：</b>				
货币资金	745,073,642.88	893,990,261.16	118,342,671.01	10,573,336.21
应收票据	-	-	-	-
应收账款	25,945,542.97	47,445,915.00	-	-
预付款项	1,282,505.82	604,171.00	221,320.00	16,906.00
应收股利	-	27,631,835.88	-	-
其他应收款	11,765,051,677.83	9,186,257,409.73	5,913,875,671.55	4,305,388,519.50
存货	168,000.00	168,000.00	678,372.20	1,061,899.24
其他流动资产	-	-	-	-
<b>流动资产合计</b>	<b>12,537,521,369.50</b>	<b>10,156,097,592.77</b>	<b>6,033,118,034.76</b>	<b>4,317,040,660.95</b>
<b>非流动资产：</b>				
可供出售金融资产	25,000,000.00	10,000,000.00	-	-
长期股权投资	2,066,663,807.60	2,066,663,807.60	2,096,287,232.40	1,637,940,133.88
投资性房地产	-	-	-	-
固定资产	1,953,627.54	1,502,862.24	1,324,191.41	1,527,967.33
在建工程	-	-	--	--
无形资产	861,764.75	866,924.72	892,028.05	1,161,457.53
长摊待摊费用	-	-	-	-
递延所得税资产	94,828,919.35	57,089,668.63	552,377.87	552,377.87
<b>非流动资产合计</b>	<b>2,189,308,119.24</b>	<b>2,136,123,263.19</b>	<b>2,099,055,829.73</b>	<b>1,641,181,936.61</b>
<b>资产合计</b>	<b>14,726,829,488.74</b>	<b>12,292,220,855.96</b>	<b>8,132,173,864.49</b>	<b>5,958,222,597.56</b>

## 母公司资产负债表（续）

单位：元

负债和股东权益	2015-9-30	2014-12-31	2013-12-31	2012-12-31
<b>流动负债：</b>				
短期借款	376,000,000.00	712,755,000.00	628,500,000.00	379,200,000.00
应付票据	265,230,000.00	-	-	-
应付账款	228,516.99	228,516.99	228,516.99	228,516.99
预收款项	120,000.00	20,000.00	-	-
应付职工薪酬	-	1,178,203.16	-	-
应交税费	-202,348.12	2,531,085.35	508,258.27	419,395.46
应付利息	4,080,970.66	4,080,970.66	1,503,835.68	661,775.00
应付股利	-	-	-	-
其他应付款	11,802,466,650.12	9,179,303,628.54	6,359,910,963.30	4,445,484,849.06
一年内到期的非流动负债	-	-	-	-
<b>其他流动负债</b>	-	-	-	-
<b>流动负债合计：</b>	<b>12,447,923,789.65</b>	<b>9,900,097,404.70</b>	<b>6,990,651,574.24</b>	<b>4,825,994,536.51</b>
<b>非流动负债：</b>				
长期借款	600,000,000.00	600,000,000.00	-	-
应付债券	-	-	-	-
长期应付款	-	-	-	-
专项应付款	-	-	-	-
递延所得税负债	-	-	-	-
<b>非流动负债合计：</b>	<b>600,000,000.00</b>	<b>600,000,000.00</b>	-	-
<b>负债合计：</b>	<b>13,047,923,789.65</b>	<b>10,500,097,404.70</b>	<b>6,990,651,574.24</b>	<b>4,825,994,536.51</b>
所有者权益（或股东权益）：				
实收资本（或股本）	621,079,046.00	621,079,046.00	621,079,046.00	621,079,046.00
其他权益工具	550,000,000.00	550,000,000.00	-	-
资本公积	241,607,255.50	241,607,255.50	241,607,255.50	241,607,255.50
专项储备	-	-	-	-
盈余公积	154,730,157.36	154,730,157.36	144,670,041.26	106,475,875.58
未分配利润	111,489,240.23	224,706,992.40	134,165,947.49	163,065,883.97
<b>所有者权益合计：</b>	<b>1,678,905,699.09</b>	<b>1,792,123,451.26</b>	<b>1,141,522,290.25</b>	<b>1,132,228,061.05</b>
<b>负债和所有者权益合计：</b>	<b>14,726,829,488.74</b>	<b>12,292,220,855.96</b>	<b>8,132,173,864.49</b>	<b>5,958,222,597.56</b>

## 母公司利润表

单位：元

项目	2015 年 1-9 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度
<b>一、营业收入</b>	<b>889,969.97</b>	<b>52,076,957.23</b>	<b>3,243,440.50</b>	<b>3,179,241.01</b>
减：营业成本	-	2,863,414.43	1,806,967.54	2,067,241.01
营业税金及附加	51,255.67	3,004,055.25	245,254.39	179,627.11
销售费用	-	8,327.38	33,418.18	45,840.10
管理费用	24,990,019.45	33,754,267.44	31,362,234.72	34,435,560.88
财务费用	127,201,968.84	78,559,483.24	24,629,773.79	31,506,638.05
资产减值损失	-	256,254.40	354,733.79	-113,414.25
加：公允价值变动收益	-	-	-	8,509,212.24
投资收益	-	109,488,140.12	437,052,112.87	83,798,544.58
<b>二、营业利润</b>	<b>-151,353,273.99</b>	<b>43,119,295.21</b>	<b>381,863,170.96</b>	<b>27,365,504.93</b>
加：营业外收入	397,721.10	944,575.04	78,695.90	94,853.00
减：营业外支出	1,450.00	-	210.06	2,905.84
<b>三、利润总额</b>	<b>-150,957,002.89</b>	<b>44,063,870.25</b>	<b>381,941,656.80</b>	<b>27,457,452.09</b>
减：所得税费用	-37,739,250.72	-56,537,290.76	-	-
<b>四、净利润</b>	<b>-113,217,752.17</b>	<b>100,601,161.01</b>	<b>381,941,656.80</b>	<b>27,457,452.09</b>
<b>五、其他综合收益(亏损)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>六、综合收益总额</b>	<b>-113,217,752.17</b>	<b>100,601,161.01</b>	<b>381,941,656.80</b>	<b>27,457,452.09</b>

母公司现金流量表

单位：元

项目	2015 年 1-9 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>				
销售商品、提供劳务收到的现金	21,839,170.83	2,298,000.00	3,220,890.32	3,179,241.01
收到的税费返还	-	-	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	13,792,262,274.92	21,582,320,526.75	33,405,148,357.12	9,147,104,157.92
经营活动现金流入小计	13,814,101,445.75	21,584,618,526.75	33,408,369,247.44	9,150,283,398.93
购买商品、接受劳务支付的现金	-	-	2,048,967.33	-
支付给职工以及为职工支付的现金	15,073,043.92	19,684,121.27	13,699,563.87	24,362,409.76
支付的各项税费	2,906,731.99	241,057.17	4,057,267.87	2,087,893.18
支付其他与经营活动有关的现金	13,441,966,796.40	22,049,960,285.32	33,110,655,997.10	9,020,017,572.49
经营活动现金流出小计	13,459,946,572.31	22,069,885,463.76	33,130,461,796.17	9,046,467,875.43
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>354,154,873.44</b>	<b>-485,266,937.01</b>	<b>277,907,451.27</b>	<b>103,815,523.50</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量</b>				
收回投资所收到的现金	-	100,000,000.00	-	-
取得投资收益所收到的现金	-	100,000,000.00	445,905,014.35	84,100,000.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产而收回的现金净额	-	-	900.00	3,070.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-	-	9,800,000.00
收到其他与投资活动有关的现金	-	-	-	-
投资活动现金流入小计	-	200,000,000.00	445,905,914.35	93,903,070.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	18,515.80	650,000.00	186,950.00	896,733.00
投资支付的现金	45,000,000.00	98,520,270.96	263,200,000.00	-
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-	204,000,000.00	123,990,000.00
支付其他与投资活动有关的现金	-	-	-	-
投资活动现金流出小计	45,018,515.80	99,170,270.96	467,386,950.00	124,886,733.00
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-45,018,515.80</b>	<b>100,829,729.04</b>	<b>-21,481,035.65</b>	<b>-30,983,663.00</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量</b>				
吸收投资收到的现金	-	-	-	-
取得借款收到的现金	1,047,685,000.00	2,367,175,000.00	753,355,000.00	1,210,460,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	-	-	3,266,892.98	-
筹资活动现金流入小计	1,047,685,000.00	2,367,175,000.00	756,621,892.98	1,210,460,000.00
偿还债务所支付的现金	1,384,440,000.00	1,132,920,000.00	504,055,000.00	1,215,910,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	121,297,975.92	74,170,201.88	397,957,080.82	73,444,668.64
支付其他与筹资活动有关的现	-	-	-	3,266,892.98

金				
筹资活动现金流出小计	1,505,737,975.92	1,207,090,201.88	902,012,080.82	1,292,621,561.62
筹资活动产生的现金流量净额	<b>-458,052,975.92</b>	<b>1,160,084,798.12</b>	<b>-145,390,187.84</b>	<b>-82,161,561.62</b>
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	-	-	-
五、现金及现金等价物净增加额	<b>-148,916,618.28</b>	<b>775,647,590.15</b>	<b>111,036,227.78</b>	<b>-9,329,701.12</b>
加：期初现金及现金等价物余额	893,990,261.16	118,342,671.01	7,306,443.23	16,636,144.35
六、期末现金及现金等价物余额	<b>745,073,642.88</b>	<b>893,990,261.16</b>	<b>118,342,671.01</b>	<b>7,306,443.23</b>

## 二、最近三年及一期主要财务指标

发行人最近三年及一期合并口径主要的财务数据与财务指标如下：

项目	2015-9-30	2014-12-31	2013-12-31	2012-12-31	
流动比率	1.62	1.58	1.43	1.66	
速动比率	0.27	0.38	0.39	0.31	
资产负债率（合并报表）（%）	79.38	79.39	79.44	79.71	
资产负债率（母公司报表）（%）	88.60	85.42	85.96	81.00	
归属于母公司所有者的每股净资产（元）	5.22	5.14	3.49	2.87	
项目	2015 年 1-9 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度	
总资产报酬率（%）	0.47	1.55	4.29	2.71	
利息保障倍数	1.24	1.58	2.69	2.33	
应收账款周转率（次）	38.18	60.47	211.74	328.92	
存货周转率（次）	0.12	0.24	0.33	0.26	
每股经营活动现金净流量（元）	0.63	-1.89	2.06	-0.15	
每股净现金流量（元）	-1.67	1.41	1.05	-1.02	
EBITDA（万元）	46,083.03	75,119.05	89,766.14	54,750.41	
EBITDA 利息保障倍数	1.25	1.60	2.73	2.39	
贷款偿还率（%）	100	100	100	100	
利息偿付率（%）	100	100	100	100	
基本每股收益（元）	归属于公司普通股股东的净利润	0.11	0.31	0.26	0.20
	扣除非经常性损益后归属公司普通股股东的净利润	0.10	0.31	-0.15	0.20
加权平均净资产收益率（%）	归属于公司普通股股东的净利润	1.53	4.63	5.29	5.34
	扣除非经常性损益后归属公司普通股股东的净利润	1.37	4.63	-3.10	5.35

注：除资产负债率（母公司报表）外，上述财务指标均以合并报表口径进行计算。2015 年 1-9 月数据未进行年化处理。

### 上述财务指标的计算方法：

流动比率 = 流动资产 / 流动负债

速动比率 = (期末流动资产合计 - 期末存货余额) / 期末流动负债合计

资产负债率 = 负债总计 / 资产总计

归属于母公司所有者的每股净资产=归属于母公司股东权益合计/期末股本总额

总资产报酬率=（利润总额+利息支出）/平均资产总额

利息保障倍数=（利润总额+利息支出）/利息支出

应收账款周转率=营业收入/应收账款平均余额

存货周转率=营业成本/存货平均余额

每股经营活动现金净流量=经营活动产生的现金流量净额/期末股本总额

每股净现金流量=现金及现金等价物净增加额/期末股本总额

EBITDA=利润总额+计入财务费用的利息支出+当期营业成本包含的资本化利息+折旧+摊销（无形资产摊销+长期待摊费用摊销）

EBITDA利息保障倍数=（利润总额+计入财务费用的利息支出+当期营业成本包含的资本化利息+折旧+摊销）/（计入财务费用的利息支出+资本化利息）

贷款偿还率=实际贷款偿还额/应偿还贷款额

利息偿付率=实际支付利息/应付利息

每股收益指标及净资产收益率指标根据中国证监会发布的《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 9 号—净资产收益率和每股收益的计算及披露》（2010 年修订）的规定计算。

如无特别说明，本节中出现的指标均依据上述口径计算。

## 第六节 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未来资金需求，经公司股东会批准，公司向中国证监会申请公开发行不超过17亿元的公司债券。

### 二、募集资金的用途及使用计划

本次债券所募集资金扣除发行费用后，拟将17亿元全部用于置换前期债务。具体偿还对象将由公司股东会授权执行董事进行调整。

截至本募集说明书签署日，公司未到期银行贷款主要情况如下：

单位：元

借款债权人	借款单位	借款起息日	借款到期日	余额
华一银行	上海景瑞投资有限公司	2015/9/11	2016/3/11	50,000,000.00
华一银行	上海景瑞投资有限公司	2015/9/17	2016/3/17	32,000,000.00
北京银行	上海友茂建筑材料有限公司	2015/3/19	2016/3/19	5,000,000.00
农业银行宝山支行	上海立臣建筑装饰工程有限公司	2015/8/27	2016/3/25	97,000,000.00
农业银行苏州吴中支行	苏州景隆置业有限公司	2015/1/20	2016/4/8	20,000,000.00
农业银行苏州吴中支行	苏州景隆置业有限公司	2015/3/12	2016/4/8	20,000,000.00
农业银行苏州吴中支行	苏州景隆置业有限公司	2015/4/2	2016/4/8	40,000,000.00
农业银行苏州吴中支行	苏州景隆置业有限公司	2015/4/16	2016/4/8	40,000,000.00
徽商银行庐阳支行	景瑞地产（集团）有限公司	2014/10/17	2016/4/17	250,800,000.00
徽商银行庐阳支行	景瑞地产（集团）有限公司	2014/10/22	2016/4/22	349,200,000.00
华一银行	上海景瑞投资有限公司	2015/11/5	2016/5/5	12,000,000.00
上海银行嘉定支行	上海景瑞投资有限公司	2015/5/7	2016/5/5	388,000,000.00
上海银行嘉定支行	上海景瑞投资有限公司	2015/5/11	2016/5/11	97,000,000.00
华一银行	上海景瑞投资有限公司	2015/11/26	2016/5/26	10,000,000.00
首誉光控	宁波海港城置业有限公司	2016/1/29	2016/5/29	250,000,000.00
农业银行越城支行	绍兴恒鹏建筑材料有限公司	2015/6/17	2016/6/8	4,500,000.00
华一银行	上海景瑞投资有限公司	2015/12/14	2016/6/14	20,000,000.00
光大银行	上海景瑞投资有限公司	2015/6/18	2016/6/18	104,500,000.00
上海银行绍兴分行	绍兴恒鹏建筑材料有限公司	2015/6/19	2016/6/19	19,000,000.00
上海银行余杭支行	杭州景航置业有限公司	2013/12/30	2016/6/25	80,000,000.00
上海银行余杭支行	杭州景航置业有限公司	2014/1/21	2016/6/25	120,000,000.00
晋城银行	杭州景恒置业有限公司	2014/6/26	2016/6/25	250,000,000.00
光大银行市南支行	上海景瑞投资有限公司	2015/1/5	2016/7/4	47,500,000.00
厦门国际银行静安支行	上海景瑞投资有限公司	2015/7/27	2016/7/27	33,950,000.00
厦门国际银行静安支行	上海景瑞投资有限公司	2015/7/28	2016/7/28	67,900,000.00
厦门国际银行静安支行	上海景瑞投资有限公司	2015/7/30	2016/7/30	67,900,000.00
华一银行	上海景瑞投资有限公司	2016/2/3	2016/8/3	98,900,000.00
华一银行	上海景瑞投资有限公司	2016/2/4	2016/8/4	4,200,000.00

厦门国际银行静安支行	上海景瑞投资有限公司	2015/8/7	2016/8/7	48,500,000.00
华一银行	上海景瑞投资有限公司	2016/2/16	2016/8/16	22,800,000.00
华一银行	上海景瑞投资有限公司	2016/2/23	2016/8/23	17,200,000.00
上海银行嘉定支行	上海永然建筑材料有限公司	2016/2/25	2016/8/25	38,600,000.00
工商银行上海分行	南通景瑞置业有限公司	2013/8/26	2016/8/27	18,750,000.00
工商银行南通支行	南通景瑞置业有限公司	2013/9/1	2016/8/27	48,750,000.00
上海银行嘉定支行	上海景祥置业有限公司	2014/5/30	2016/9/1	10,000,000.00
华一银行	上海景瑞投资有限公司	2015/9/17	2016/9/17	31,600,000.00
华一银行	上海景瑞投资有限公司	2015/9/29	2016/9/29	24,000,000.00
农业银行泰州新区支行	泰州景瑞置业有限公司	2012/10/11	2016/10/10	52,000,000.00
农业银行苏州吴中支行	苏州景隆置业有限公司	2015/1/20	2016/10/10	60,000,000.00
农业银行苏州吴中支行	苏州景隆置业有限公司	2015/2/11	2016/10/10	30,000,000.00
农业银行苏州吴中支行	苏州景隆置业有限公司	2015/3/12	2016/10/10	30,000,000.00
华瑞银行	上海永然建筑材料有限公司	2015/10/12	2016/10/12	47,500,000.00
华一银行	上海景瑞投资有限公司	2015/10/15	2016/10/15	12,200,000.00
华一银行	上海景瑞投资有限公司	2015/10/22	2016/10/22	7,800,000.00
华瑞银行	上海永然建筑材料有限公司	2015/10/23	2016/10/23	38,000,000.00
华瑞银行	上海永然建筑材料有限公司	2015/10/23	2016/10/23	52,250,000.00
农业银行黄兴路支行	景瑞地产（集团）有限公司	2016/2/3	2016/11/1	200,000,000.00
华一银行	上海景瑞投资有限公司	2015/11/12	2016/11/12	1,000,000.00
上海银行嘉定支行	上海景瑞投资有限公司	2015/11/19	2016/11/19	36,500,000.00
农业银行苏州吴中支行	苏州景隆置业有限公司	2016/1/6	2016/12/7	5,000,000.00
华瑞银行	上海永然建筑材料有限公司	2015/12/7	2016/12/7	42,750,000.00
华瑞银行	上海永然建筑材料有限公司	2015/12/8	2016/12/8	42,750,000.00
华一银行	上海景瑞投资有限公司	2015/12/10	2016/12/10	126,800,000.00
华一银行	上海景瑞投资有限公司	2015/12/16	2016/12/15	30,300,000.00
华一银行	上海景瑞投资有限公司	2015/12/24	2016/12/23	21,800,000.00
华一银行	上海景瑞投资有限公司	2015/12/31	2016/12/31	23,500,000.00
华瑞银行	上海永然建筑材料有限公司	2016/1/6	2017/1/6	28,500,000.00
农业银行静安支行	上海永芮建筑材料有限公司	2016/2/1	2017/1/27	30,000,000.00
中建投信托	绍兴景瑞置业有限公司	2015/7/31	2017/1/31	79,400,000.00
中建投信托	绍兴景瑞置业有限公司	2015/8/3	2017/2/3	21,700,000.00
上海银行嘉定支行	上海景祥置业有限公司	2014/5/30	2017/3/1	10,000,000.00
农业银行苏州吴中支行	苏州景隆置业有限公司	2014/11/28	2017/3/27	30,000,000.00
农业银行苏州吴中支行	苏州景隆置业有限公司	2014/11/28	2017/3/27	40,000,000.00
农业银行苏州吴中支行	苏州景隆置业有限公司	2014/12/11	2017/3/27	70,000,000.00
徽商银行庐阳支行	上海景月置业有限公司	2015/10/22	2017/4/22	100,000,000.00
中建投信托	诸暨景瑞置业有限公司	2015/11/6	2017/5/6	60,500,000.00
中建投信托	诸暨景瑞置业有限公司	2015/11/10	2017/5/10	37,500,000.00
农业银行太仓分行	太仓景瑞置业有限公司	2014/5/23	2017/5/22	210,000,000.00
交银国际信托	湖州景尚置业有限公司	2015/6/30	2017/6/30	60,000,000.00
交银国际信托	湖州景尚置业有限公司	2015/7/6	2017/7/6	50,600,000.00
交银国际信托	湖州景尚置业有限公司	2015/7/15	2017/7/15	57,300,000.00
交银国际信托	湖州景尚置业有限公司	2015/7/22	2017/7/22	123,100,000.00
上海银行嘉定支行	上海景祥置业有限公司	2014/5/30	2017/9/1	11,000,000.00
上海银行	太仓景尚置业有限公司	2015/9/25	2017/9/25	100,000,000.00

徽商银行庐阳支行	南通景瑞置业有限公司	2015/9/29	2017/9/29	112,200,000.00
徽商银行庐阳支行	南通景瑞置业有限公司	2015/9/29	2017/9/29	68,600,000.00
徽商银行庐阳支行	南通景瑞置业有限公司	2015/10/15	2017/10/15	19,200,000.00
晋城银行	宁波景尚置业有限公司	2014/10/31	2017/10/30	280,000,000.00
上海银行绍兴分行	绍兴景明置业有限公司	2014/12/31	2017/12/31	120,000,000.00
<b>合计</b>				<b>5,419,300,000.00</b>

待本次债券发行完毕，募集资金到账后，公司将根据募集资金的实际到位时间、公司债务结构调整及资金使用需要，本着有利于优化公司债务结构，尽可能节省公司利息费用的原则，灵活安排偿还所借银行贷款。通过此次募集资金运用计划将有助于发行人建立新的灵活、合理的负债结构，有效降低财务费用支出，直接提升经营利润，实现公司利益最大化。公司将根据实际资金到账情况最终确定偿还的银行贷款。

### 三、募集资金专项账户管理安排

#### （一）募集资金的存放

为方便募集资金的管理、使用及对使用情况进行监督，发行人与上海银行股份有限公司签订了《资金账户监管协议》，并在资金监管人处设立了募集资金使用专项账户。资金监管人将对专项账户内资金使用进行监督管理，对未按照募集说明书约定使用募集资金的情况，拒绝发行人的划款指令。

#### （二）偿债资金的归集

发行人应按债券还本付息的有关要求，在当期债券当期付息日和/或本金兑付日前5个工作日将还本付息的资金及时划付至资金账户，以保证资金账户资金不少于债券当期还本付息金额。

若债券当期付息日和/或本金兑付日前5个工作日，资金账户资金少于债券当期还本付息金额时，监管银行应敦促发行人立刻划拨足额资金，并不迟于当期付息日和/或本金兑付日前3个工作日通知债券的债权代理人。

#### （三）资金账户资金的还本付息及提取

除债券募集资金外，资金账户资金优先用于债券还本付息。监管银行应在每次还本付息日前1个月内，对资金账户中当期还本付息金额以内部分的资金予以冻结，专项用于债券还本付息。在债券还本付息期间，经发行人书面申请，监管

银行同意，该部分冻结资金划至债券托管机构用于还本付息。

每次还本付息日前1个月内，对资金账户中超出当期还本付息金额部分资金，发行人书面申请经监管银行确认后提取。

#### **四、募集资金运用对发行人财务状况的影响**

##### **（一）优化融资结构，增强偿债能力指标**

本次发行完毕后，公司长期负债增加，优化融资结构，流动比率和速动比率均有一定提高，资产负债率不变，公司偿债能力指标得以增强。

##### **（二）有利于拓宽公司融资渠道，获得较低成本的中长期资金**

利用多种渠道筹集资金是公司实现未来发展战略的重大举措，也是完善公司投融资体系、实现可持续发展的前提和保障。近年来，公司不断尝试资本市场直接融资，公司将以发行本次公司债券为契机，募集较低成本中长期资金，进一步优化债务结构，拓展直接债务融资渠道。

## 第七节 备查文件

### 一、备查文件目录

除募集说明书披露资料外，发行人将整套发行申请文件及其相关文件作为备查文件，供投资者查阅。有关备查文件目录如下：

- 1、发行人 2012-2014 年审计报告及 2015 年三季度财务报表；
- 2、主承销商及联席主承销商核查意见；
- 3、国浩律师（上海）事务所出具的法律意见书；
- 4、联合信用评级有限公司出具的资信评级报告；
- 5、债券受托管理协议；
- 6、债券持有人会议规则；
- 7、中国证监会核准本次发行的文件。

### 二、查阅时间

工作日上午 8：30-11：30，下午 14：00-17：00。

### 三、查阅地点

自募集说明书公告之日，投资者可以至发行人、主承销商及联席主承销商处查阅募集说明书全文及备查文件，亦可访问巨潮资讯网(<http://www.cninfo.com.cn>)和上海证券交易所网站(<http://www.sse.com.cn>)查阅部分相关文件。

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

景瑞地产（集团）有限公司  
2016年3月14日

