



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）
上市公告书

证券简称：16景瑞01

证券代码：136170

发行总额：15亿元

上市时间：2016年4月6日

上市地点：上海证券交易所

牵头主承销商/债券受托管理人/簿记管理人



（住所：中国（上海）自由贸易试验区商城路 618 号）

联席主承销商



（住所：上海市普陀区曹杨路 510 号南半幢 9 楼）

2016 年 4 月 1 日

第一节 绪言

重要提示

景瑞地产(集团)有限公司(简称“发行人”、“公司”、“本公司”或“景瑞地产”)及公司董事会全体成员保证本公告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏,并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

根据《上海证券交易所公司债券上市规则(2015年修订)》,本期债券仅限上海证券交易所规定的合格投资者参与交易。

上海证券交易所(以下简称“上交所”)对公司债券上市的核准,不表明对该债券的投资价值或投资者的收益做出实质性判断或保证。因公司经营与收益的变化等引致的投资风险,由购买债券的投资者自行负责。

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,不少于本期债券一年利息的1.5倍。

第二节 发行人简介

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、设立日期：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	1,500.00	100.00

(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）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	62,107.90	100.00

三、发行人的相关风险

（一）利率风险

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。

（二）流动性风险

本期债券发行结束后，本公司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方能进行，并且依赖于有

关主管部门的审批或核准，公司目前无法保证本期债券一定能够按照预期在上海证券交易所上市流通。此外，本期债券上市后可能出现交易不活跃的情况，投资者可能会面临无法及时交易的流动性风险。

（三）偿付风险

在本期债券存续期内，如果发行人的经营状况和财务状况发生重大变化，或者受市场环境等不可控因素影响，发行人不能从预期的还款来源获得足够资金，可能影响本期债券本息的按期足额偿付。

（四）资信风险

本公司目前资信状况良好，近三年不存在银行贷款延期偿付的状况，在与主要客户发生重要业务往来时，未曾发生严重违约行为，严格执行经济合同，履行相关的合同义务。但是，鉴于宏观经济的周期性波动，在本期债券存续期内，如果市场环境发生重大不利变化，则本公司可能无法按期偿还贷款或无法履行与客户订立的业务合同，从而导致其资信状况变差，进而影响本期债券本息的偿付。

（五）本次债券特有风险

本期债券为无担保债券。尽管在本期债券发行时，本公司已根据现时情况安排了偿债专项账户等保障措施来控制和保障本期债券按时还本付息。但是在本期债券存续期内，可能由于不可控的市场、政策、法律法规变化等因素导致目前拟定的偿债保障措施不能完全充分履行，进而影响本期债券持有人的利益。

（六）信用评级变化的风险

本期债券资信评级机构联合信用评级有限公司评定本公司的长期主体信用等级为 AA，评级展望稳定，评定本期债券的信用等级为 AA。虽然本公司目前资信状况良好，但在本期债券存续期内，本公司无法保证主体信用评级和本期债券的信用评级不会发生负面变化。若资信评级机构调低本公司的主体信用评级或本期债券的信用评级，则可能对债券持有人的利益造成不利影响。

（七）财务风险

1、负债规模较大的风险

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。

2、存货出售的不确定性风险

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。

3、经营活动现金流量净额波动较大的风险

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 39,058.90 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。

4、主营业务毛利率波动的风险

近三年及一期，公司主营业务毛利率分别为 26.56%、20.84%、25.94%和 22.08%，房地产业务是营业毛利的主要来源。房地产业务的毛利率主要受房屋销售价格、单位成本变动等方面的影响。近三年及一期，受房地产行业持续调控及房地产市场供需关系调整等因素的影响，公司房地产项目的销售单价不断变化，导致公司整体毛利率有所波动。未来房地产开发业务受宏观调控、公司战略转型等因素的影响，仍存在较大的不确定性，因此公司毛利率存在一定的波动风险。

5、受限制资产规模较大的风险

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。

6、对外担保风险

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。

7、资本支出过大的风险

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，对发行人自有资本造成一定压力，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。

（八）经营风险

1、经济周期风险

公司主营业务所属的房地产行业与宏观经济运行状况密切相关，行业发展与国民经济的景气度有较强的关联性，受固定资产投资规模、城镇化进程等宏观经济因素的综合影响深远重大。近年来，我国全社会固定资产投资规模持续保持快速增长，受此影响，城镇房地产开发投资规模亦保持较高的增长速度，为公司业务的发展创造了良好的外部条件。然而，现阶段国内经济形势面临较多不确定因素。随着宏观经济政策调整，基础工程建设投资增幅趋缓，生产成本不断提高，

社会对房地产价格下行预期增加，使公司所处行业的业务空间、销售水平和利润率都面临逐渐下降的风险。如果未来国内经济增势放缓或宏观经济出现周期性波动而公司未能对其有合理的预期并相应调整经营行为，则将对公司的整体业绩和盈利能力产生不利影响。

2、房地产价格波动风险

房地产开发是公司核心业务板块之一，也是公司的主要利润来源。目前，国内宏观经济仍有较强的不确定性，经济周期波动与信贷政策的变化直接影响市场对房地产价格的预期，影响居民对房产的购置意向，导致房地产行业景气度持续调整。尽管目前政府对房地产行业的调控与信贷支持呈现宽松回调的态势，但房地产市场总体保持上涨的趋势已经发生改变。作为宏观经济调控的重点，房地产价格未来仍可能会产生较大的波动，进而从销售、回款等多方面影响房地产开发业务的收益，对公司业绩造成不利影响。

3、产品类型与市场竞争风险

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。

4、项目开发风险

房地产项目开发具有周期长，投资大，涉及相关行业多等特点，并且要接受规划、国土、建设、房管、消防和环保等多个政府部门的审批和监管，项目建设完成后还面临着销售、经营等环节，这使得公司对项目开发控制的难度增大。在项目开发过程中，任何一个环节的变化，都有可能影响到项目进度，引发项目开

发周期加长，成本上升等风险，进而影响到预期的销售和盈利水平。同时，任何一方面的纰漏都可能导致工程质量问题，损害公司品牌声誉和市场形象，并使公司遭受不同程度的经济损失。

5、产品、原材料价格波动风险

随着住房制度改革和城镇化步伐的不断加快，我国住宅市场需求也得到了快速释放。近年来国内房地产价格上涨，一些热点地区甚至出现房地产价格快速上涨的情况。房地产价格的快速上涨则可能导致行业投资过热，进而影响房地产行业的健康发展。虽然发行人房地产业务采取了稳妥的立项决策程序，具备较强的抗风险能力，但是房地产市场的波动则会一定程度上影响到发行人经营业绩的稳定性。

房地产的主要原材料——土地和建材的价格波动，将直接影响着房地产开发成本。近年来土地价格普遍上涨，在一定程度上推动了房价的上涨。虽然，发行人现有项目具有一定的土地成本优势，但是如果未来土地价格持续上涨将会增加获取项目的成本，加大项目开发经营风险。

（九）管理风险

1、经营规模快速扩大风险

发行人规模不断扩大，企业的管理模式和经营理念需要根据环境的变化而持续调整，这些因素对发行人管理层的管理能力提出了更高要求。预计未来几年，发行人仍将继续保持良好发展的趋势，开发项目的数量有望进一步扩大。如果发行人管理能力无法跟上其经营扩张的步伐，其可能面临无法有效管理的风险。

2、对下属子公司管理的风险

发行人纳入财务报表合并范围的子公司共有 87 家，数量众多，且分布于我国多个省市。因此，发行人对子公司的有效管理方面存在一定难度，对内部控制制度的有效性要求较高，可能出现因管理不到位等因素导致对子公司控制不力引发的风险，并因此导致发行人战略难以如期顺利实施。

3、人力资源管理风险

发行人的核心管理人员和技术骨干是其重要的资源，如出现主要骨干人才的

调离或流失，可能会影响其正常运作，造成经济损失。随着发行人经营规模的不断扩大，开发项目数量持续增加，完成规划设定的目标需要更多的专业人士协同进行，如果发行人不能有效地培养人才队伍，可能会对其经营产生一定的负面影响。

4、资金管理风险

房地产作为资金密集型行业，在土地获取、施工建设等阶段均需要大量的资金投入。发行人主要通过自有资金以及外部金融机构借款等方式筹集资金。但发行人的外部融资渠道和融资成本直接受到国家房地产政策、货币政策以及商业银行监管政策等影响，且目前各主要城市均要求对房地产企业预售款项进行专户管理，预售款项使用的灵活性较低。同时，发行人在多个城市进行跨区域经营，各区域的资金监管及使用要求均存在差异。尽管发行人对资金实行统一管理，以提升资金使用效率，但上述因素对发行人的资金管理和调配能力提出较高的要求，如若发行人无法有效应对相关政策变化，及时监控和平衡公司整体的资金需求，其经营情况和财务情况或将受到不利影响。

（十）政策风险

房地产开发行业的发展对于资源依赖度较高，而土地、资金等主要资源的供应受政府政策影响较大。2005年以来，为规范房地产行业，引导行业合理发展，国家连续出台了一系列指导、调控房地产行业发展的产业政策，重点提出完善稳定房价工作责任制、坚决抑制投机投资性购房、增加普通商品住房及用地供应、加快建立和完善引导房地产市场健康发展的长效机制等多项举措以推进房地产市场调控工作。国家根据房地产开发行业的发展状况，利用行政、税收、金融、信贷等多种手段，从土地供应、住宅市场的供给与需求等各个方面对房地产市场进行宏观调控。上述政策对房地产开发企业的经营与发展将产生直接的影响。如果公司不能适应国家政策变化，则有可能对公司的经营和发展造成不利影响。

1、宏观调控政策风险

房地产行业与宏观经济运行情况密切相关，与国民经济发展周期呈正相关关系，固定资产投资规模、房地产业发展、城市化进展等均受到经济周期的影响。因此，国民经济发展周期、宏观经济的发展速度都将对公司的经营发展形成一定

的影响。为促进国民经济的平稳运行，各级政府出台多项积极的财政政策、适度宽松的货币政策和投资鼓励政策，这有利于促进经济继续健康发展，并带动居民收入水平不断提高。但如果未来国家政策出现重大转变，财政与货币政策大幅收紧，将直接影响社会收入水平、收入预期、基建需求和支付能力，从而影响公司业务的发展。

2、土地政策变化风险

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。

3、税收政策变化风险

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，如开征物业税，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。此外，尽管发行人持有的投资性物业的量比较小，开征物业税可能会对公司业绩造成一定影响。

4、房地产企业融资政策变化风险

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，发行人融资渠道进一步受到限制，公司融资成本将相应增加，进而对发行人盈利能力和健康发展造成负面影响。

5、房屋拆迁政策变化的风险

伴随我国征地制度改革，各城市土地资源日趋紧张，旧城改造成为土地供应的重要形式。近年来，发行人以改善城市面貌、提升居住品质为己任，在全国积极参与了多个城市更新改造类项目，承担了部分项目的房屋拆迁及回迁安置工作。由于相关房屋拆迁及回迁补偿方案需由发行人、地方政府及被拆迁方共同协商确

定，且如果房屋拆迁及补偿政策发生变化，将可能出现项目拆迁成本上升、项目进度延缓等不利影响，进而影响房地产项目收益水平。综上，房屋拆迁政策对城市更新项目影响重大，发行人可能面临各地房屋拆迁政策的变化风险。

（十一）不可抗力风险

严重自然灾害以及突发性公共卫生事件会对公司的财产、人员造成损害，并有可能影响公司的正常生产经营。

第三节 债券发行概况

一、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）。

二、核准情况

本期债券已经中国证监会“证监许可[2016]280 号”文核准发行。

三、发行总额

本期债券的发行总额为人民币 15 亿元。

四、发行方式及发行对象

（一）发行方式

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。

（二）发行对象

网下发行对象为符合《管理办法》规定且在登记公司开立合格证券账户的合格投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）。合格投资者的申购资金来源必须符合国家有关规定。

五、票面金额和发行价格

本期债券票面金额 100 元，按面值平价发行。

六、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。

七、债券年利率、计息方式和还本付息方式

本期债券票面年利率为 5.88%。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。本期债券票面利率采取单利按年计息，不计复利。

本期债券的起息日为 2016 年 3 月 17 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）。

本期债券的兑付日期为 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。

本期债券的计息期限为 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。

八、本期债券发行的主承销商及承销团成员

本期债券由牵头主承销商国泰君安证券股份有限公司（以下简称“国泰君安”）、联席主承销商德邦证券股份有限公司（以下简称“德邦证券”）以余额包销的方式承销。

本期债券的债券受托管理人、簿记管理人为国泰君安。

本期债券的分销商为太平洋证券股份有限公司。

九、债券信用等级

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 级，本期债券的信用等级为 AA 级。

十、担保情况

本期债券无担保

第四节 债券上市与托管基本情况

一、本期债券上市基本情况

经上交所同意，本期债券将于 2016 年 4 月 6 日起在上交所上市交易。债券简称“16 景瑞 01”，上市代码 136170。根据‘债项评级对应主体评级基础上的孰低原则’，发行人主体评级为 AA。债券上市后可进行质押式回购，质押券申报和转回代码为 134170。上市折扣系数和上市交易后折扣系数见中国结算首页（www.chinaclear.cn）公布的标准券折算率。

二、本期债券托管基本情况

根据中国证券登记结算有限责任公司上海分公司提供的债券托管证明，本期债券已全部托管在登记公司。

第五节 发行人主要财务状况

一、发行人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

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
流动资产：				
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	-	-	-	-
流动资产合计	19,798,311,366.66	18,732,403,265.12	13,588,572,745.81	11,043,357,081.71
非流动资产：				
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	-	-	-	-
非流动资产合计	1,446,399,136.91	1,306,310,867.83	1,178,627,254.07	507,061,319.23
资产合计	21,244,710,503.57	20,038,714,132.95	14,767,199,999.88	11,550,418,400.94

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
流动负债：				
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	-	-	-	-
流动负债合计	12,199,438,571.58	11,849,492,107.45	9,490,497,851.10	6,667,308,497.98
非流动负债：				
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	-	-	-	-
非流动负债合计	4,664,490,791.12	4,059,429,791.12	2,240,441,310.28	2,539,148,261.73
负债合计	16,863,929,362.70	15,908,921,898.57	11,730,939,161.38	9,206,456,759.71
所有者权益				
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
所有者权益合计	4,380,781,140.87	4,129,792,234.38	3,036,260,838.50	2,343,961,641.23
负债和所有者权益合计	21,244,710,503.57	20,038,714,132.95	14,767,199,999.88	11,550,418,400.94

合并利润表

单位：元

项目	2015年1-9月	2014年度	2013年度	2012年度
一、营业总收入	2,481,068,210.19	4,512,525,298.78	4,148,429,707.89	3,195,573,198.48
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
二、营业利润	82,334,701.61	271,922,828.18	301,747,336.97	305,536,488.09
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
三、利润总额	89,511,985.77	271,843,016.38	556,481,811.07	305,411,339.62
减：所得税费用	22,377,996.44	69,140,694.02	210,220,405.71	118,237,351.26
四、净利润	67,133,989.33	202,702,322.36	346,261,405.36	187,173,988.36
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
五、每股收益：				
（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
六、其他综合收益(亏损)	-	-10,711,902.88	331,463,790.66	-26,146,703.55
七、综合收益总额	67,133,989.33	191,990,419.48	677,725,196.02	161,027,284.81
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
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	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
经营活动产生的现金流量净额	390,528,977.17	-1,175,360,788.75	1,277,942,269.47	-91,127,197.91
二、投资活动产生的现金流量：				
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
投资活动产生的现金流量净额	-386,744,327.43	-354,604,555.64	-553,284,789.61	-55,512,548.81
三、筹资活动产生的现金流量：				
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	-	699,500,000.00	-	-

投资收到的现金				
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
筹资活动产生的现金流量净额	-1,040,737,731.94	2,404,028,410.79	-70,482,426.01	-484,787,501.04
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	-	-	-
五、现金及现金等价物净增加额	-1,036,953,082.20	874,063,066.40	654,175,053.85	-631,427,247.76
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	1,381,166,055.72	2,360,131,468.57	1,486,068,402.17	831,893,348.32

(二) 最近三年及一期母公司财务报表

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
流动资产：				
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	-	-	-	-
流动资产合计	12,537,521,369.50	10,156,097,592.77	6,033,118,034.76	4,317,040,660.95
非流动资产：				
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
非流动资产合计	2,189,308,119.24	2,136,123,263.19	2,099,055,829.73	1,641,181,936.61
资产合计	14,726,829,488.74	12,292,220,855.96	8,132,173,864.49	5,958,222,597.56

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
流动负债：				
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	-	-	-	-
其他流动负债	-	-	-	-
流动负债合计：	12,447,923,789.65	9,900,097,404.70	6,990,651,574.24	4,825,994,536.51
非流动负债：				
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	-	-	-	-
非流动负债合计：	600,000,000.00	600,000,000.00	-	-
负债合计：	13,047,923,789.65	10,500,097,404.70	6,990,651,574.24	4,825,994,536.51
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
所有者权益合计：	1,678,905,699.09	1,792,123,451.26	1,141,522,290.25	1,132,228,061.05
负债和所有者权益合计：	14,726,829,488.74	12,292,220,855.96	8,132,173,864.49	5,958,222,597.56

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
一、营业收入	889,969.97	52,076,957.23	3,243,440.50	3,179,241.01
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
二、营业利润	-151,353,273.99	43,119,295.21	381,863,170.96	27,365,504.93
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
三、利润总额	-150,957,002.89	44,063,870.25	381,941,656.80	27,457,452.09
减：所得税费用	-37,739,250.72	-56,537,290.76	-	-
四、净利润	-113,217,752.17	100,601,161.01	381,941,656.80	27,457,452.09
五、其他综合收益(亏损)	-	-	-	-
六、综合收益总额	-113,217,752.17	100,601,161.01	381,941,656.80	27,457,452.09

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
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	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
经营活动产生的现金流量净额	354,154,873.44	-485,266,937.01	277,907,451.27	103,815,523.50
二、投资活动产生的现金流量				
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
投资活动产生的现金流量净额	-45,018,515.80	100,829,729.04	-21,481,035.65	-30,983,663.00
三、筹资活动产生的现金流量				
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金	-	-	-	3,266,892.98
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	-458,052,975.92	1,160,084,798.12	-145,390,187.84	-82,161,561.62
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	-148,916,618.28	775,647,590.15	111,036,227.78	-9,329,701.12
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	745,073,642.88	893,990,261.16	118,342,671.01	7,306,443.23

二、最近三年及一期主要财务指标

(一) 最近三年及一期的主要财务指标

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。

(二) 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 本期债券的偿付风险及偿债计划和保障措施

本次债券发行后，公司将根据债务结构情况进一步加强公司的资产负债管理、流动性管理和募集资金使用管理，按计划及时、足额地准备资金用于每年的利息支付及到期本金的兑付，以充分保障投资者的利益。

一、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。

二、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。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。

三、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。

四、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，聘请国泰君安证券股份有限公司担任本期债券的债券受托管理人，并与国泰君安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《公司债券发行与交易管理办法》等法律法规的要求，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。

有关《债券持有人会议规则》的具体条款，详见募集说明书第八节“债券持有人会议”。

（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。

五、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。

第七节 债券跟踪评级安排说明

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。

第八节 发行人近三年是否存在违法违规情况的说明

截至本上市公告书公告之日，发行人最近三年在所有重大方面不存在违反适用法律、行政法规的情况。

第九节 募集资金的运用

一、公司债券募集资金数额

景瑞地产（集团）有限公司面向合格投资者公开发行不超过人民币 17 亿元（含 17 亿元）公司债券已获得中国证券监督管理委员会证监许可[2016]280 号文核准。

本次公司债券首期基础发行规模为人民币 7 亿元，附超额配售选择权不超过 10 亿元（含 10 亿元）。本债券发行工作已于 2016 年 3 月 18 日结束，实际发行规模为人民币 15 亿元。

二、募集资金的用途及使用计划

本次债券发行所募集资金人民币 15 亿元拟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。

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，在本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限资金

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。

第十节 其他重要事项

本期债券发行后至本上市公告书公告之日，公司运转正常，未发生可能对本期债券的按期足额还本付息产生重大影响的重要事项。

第十一节 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

（一）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

（二）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

（三）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

第十二节 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）上市公告书》之盖章页）

景瑞地产（集团）有限公司

2016年4月1日



（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）上市公告书》之盖章页）



国泰君安证券股份有限公司

2016年4月1日

（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）上市公告书》之盖章页）



德邦证券股份有限公司

2016年4月1日