



融科智地房地产股份有限公司
(北京市海淀区科学院南路 2 号 C 座 8 层)

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)

主承销商



(住所：深圳市罗湖区红岭中路 1012 号国信证券大厦十六层至二十六层)

签署日期：2016 年 5 月 27 日

重要声明及提示

一、发行人董事会声明

发行人董事会已批准本期债券募集说明书及其摘要，发行人全体董事承诺其中不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

二、发行人负责人和主管会计工作的负责人、会计机构负责人声明

发行人负责人和主管会计工作的负责人、会计机构负责人保证本期债券募集说明书及其摘要中财务报告真实、完整。

三、主承销商勤勉尽职声明

主承销商按照《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》和《企业债券管理条例》等法律法规的规定及有关要求，对本期债券发行材料的真实性、准确性、完整性进行了充分核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

四、投资提示

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

根据《中华人民共和国证券法》的规定，本次债券依法发行后，发行人经营与收益的变化，由发行人自行负责，由此变化引致的投资风险，由投资者自行负责。

投资者认购或持有本期公司债券视作同意债券受托管理协议、债券持有人会议规则及债券募集说明书中其他有关发行人、债券持有人、债券受托管理人等主体权利义务的相关约定。

五、其他重大事项或风险提示

除发行人和主承销商外，发行人没有委托或授权任何其他人或实体提供未在本期债券募集说明书中列明的信息和对本期债券募集说明书作任何说明。投资者若对本期债券募集说明书及其摘要存在任何疑问，应咨询自己的证券经纪人、律师、会计师或其他专业顾问。

释 义

在本募集说明书摘要中，除非文义另有所指，下列词语具有如下含义：

发行人、本公司、公司/融科智地	指	融科智地房地产股份有限公司
担保人、联想控股	指	联想控股股份有限公司
联想控股集团	指	联想控股股份有限公司及其所有附属公司
联想集团	指	联想集团有限公司
神州数码	指	神州数码控股有限公司
君联资本	指	君联资本管理股份有限公司
武汉融汇	指	武汉市融汇置地房地产开发有限公司
天津君远	指	天津君泰投资发展有限公司
天津融豪	指	融豪（天津）置业有限公司
本次债券、本次公司债券	指	经发行人董事会于2016年1月5日作出的2016年第1次临时会议决议和发行人股东大会于2016年1月22日作出的2016年第1次临时股东大会决议批准，在境内公开发行的本金总额不超过25亿元人民币的公司债券
本期债券	指	融科智地房地产股份有限公司2016年公司债券（第一期）
本次发行	指	本次债券的公开发行
本期发行	指	本期债券的公开发行
募集说明书	指	发行人根据有关法律法规为发行本期债券而制作的《融科智地房地产股份有限公司公开发行2016年公司债券（第一期）募集说明书（面向合格投资者）》
募集说明书摘要、本募集说明书摘要	指	发行人根据有关法律法规为发行本期债券而制作的《融科智地房地产股份有限公司公开发行2016年公司债券（第一期）募集说明书（面向合格投资者）摘要》
发行公告	指	发行人根据有关法律、法规为本期债券发行而制作的《融科智地房地产股份有限公司公开发行2016年公司债券（第一期）发行公告》

债券持有人	指	根据债券登记结算机构的记录,显示在其名下登记拥有本次债券的投资者
《债券持有人会议规则》、债券持有人会议规则、持有人会议规则	指	为保障公司债券持有人的合法权益,根据相关法律法规制定的《融科智地房地产股份有限公司 2016 年公司债券持有人会议规则》及其变更和补充
《债券受托管理协议》、债券受托管理协议、受托管理协议	指	发行人与债券受托管理人签署的《融科智地房地产股份有限公司 2016 年公司债券受托管理协议》及其变更和补充
《募集资金与偿债保障金专项账户监管协议》	指	《融科智地房地产股份有限公司 2016 年公司债券募集资金与偿债保障金专项账户监管协议》
主承销商、债券受托管理人、受托管理人、簿记管理人、国信证券	指	国信证券股份有限公司
承销团	指	主承销商为本次发行组织的承销团
评级机构、资信评级机构	指	联合信用评级有限公司
发行人律师	指	浩天信和律师事务所
审计机构	指	瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)
募集资金与偿债保障金监管人、北京银行魏公村支行	指	北京银行股份有限公司魏公村支行
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
上交所	指	上海证券交易所
债券登记机构、登记公司	指	中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
簿记建档	指	由簿记管理人记录投资者认购数量和债券价格的意愿的程序
新质押式回购	指	根据《上海证券交易所债券交易实施细则(2006年2月6日颁布,2014年1月2日修订)》,上交所于2006年5月8日起推出的质押式回购交易。质押式回购交易指将债券质押的同时,将相应债券以标准券折算比率计算出的标准券数量为融资额度而进行的质押融资,交易双方约定在回购期满后返还资金和解除质押的交易。新质押式回购与上交所以往质押式回购的区别主要在于,前者通过实行按证券账户核算标准券库存、建立质押库等措施,对回购交易进行了优化
国资委、国务院国资委	指	国务院国有资产监督管理委员会

国家发改委	指	中华人民共和国国家发展和改革委员会
商务部	指	中华人民共和国商务部
住建部、住房城乡建设部	指	中华人民共和国住房和城乡建设部
国土资源部	指	中华人民共和国国土资源部
国家统计局	指	中华人民共和国国家统计局
财政部	指	中华人民共和国财政部
央行	指	中国人民银行
银监会	指	中国银行业监督管理委员会
公司法、《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
证券法、《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
管理办法、《管理办法》	指	《公司债券发行与交易管理办法》
公司章程、《公司章程》	指	《融科智地房地产股份有限公司章程》
企业会计准则、《企业会计准则》	指	财政部于 2006 年 2 月 15 日颁布并自 2007 年 1 月 1 日起施行的 1 项基本准则和 38 项具体准则以及相关应用指南、解释和其他规定的统称
《房地产管理法》	指	《中华人民共和国城市房地产管理法》（2007 年修正）
《闲置办法》	指	国土资源部于 2012 年 6 月 1 日修订的《闲置土地处置办法》（2012 年 7 月 1 日起施行）
股东大会	指	融科智地房地产股份有限公司股东大会
董事会	指	融科智地房地产股份有限公司董事会
监事会	指	融科智地房地产股份有限公司监事会
近三年、最近三年	指	2013 年、2014 年、2015 年
近三年末、最近三年末	指	2013 年 12 月 31 日、2014 年 12 月 31 日、2015 年 12 月 31 日
报告期、报告期内	指	2013 年、2014 年及 2015 年
报告期各期末	指	2013 年 12 月 31 日、2014 年 12 月 31 日及 2015 年 12 月 31 日
法定节假日或休息日	指	中华人民共和国的法定及政府指定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾省的法定节假日和/或休息日）
工作日、交易日	指	中华人民共和国证券经营机构的正常营业日（不包括法定节假日）
元、亿元、万元、百万元	指	如无特别说明，指人民币元、亿元、万元、百万元
预售	指	房地产开发企业在取得商品房预售许可证以后将正在建设中的房屋预先出售给购买人，由房屋购买人支付定金或房价款的行为
按揭	指	以房地产等实物资产或有价证券、契约等作抵押，

		获得银行贷款并依合同分期付清本息，贷款还清后银行归还抵押物
土地储备	指	房地产拟开发项目及在建中未竣工入伙的规划建筑面积
一线城市	指	北京、上海、广州、深圳
二线城市	指	天津、重庆、石家庄、长春、南京、福州、郑州、贵阳、兰州、太原、哈尔滨、杭州、南昌、武汉、海口、昆明、沈阳、济南、合肥、长沙、成都、西安、南宁、大连、青岛、苏州、宁波、佛山、厦门、三亚
三线城市	指	除一线城市、二线城市、香港特别行政区、澳门特别行政区、台湾地区以外的城市

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

第一节 发行概况

一、本次债券的核准情况

2016年1月5日，公司董事会作出2016年第1次临时会议决议，审议通过了公司公开发行规模不超过25亿元公司债券的相关议案，并提请股东大会批准和授权董事会全权办理本次公开发行公司债券发行的相关事宜。

2016年1月22日，公司股东大会作出2016年第1次临时股东大会决议，批准了公司公开发行规模不超过25亿元公司债券的相关议案，并同意授权董事会全权办理本次公开发行公司债券发行的相关事宜，决议的有效期为决议通过日起24个月。

本次债券计划发行总规模不超过人民币25亿元（含25亿元），分期发行：自中国证监会核准发行之日起十二个月内完成首期发行，剩余额度自中国证监会核准发行之日起二十四个月内发行完毕。本期发行基础规模为人民币10亿元，并设置超额配售选择权。

2016年4月11日，经中国证监会“证监许可[2016]717号”核准，公司将在中

国境内面向合格投资者公开发行不超过 25 亿元的公司债券。

二、本期债券的基本条款

(一) 债券名称：融科智地房地产股份有限公司 2016 年公司债券（第一期）（品种一简称为“16 融科 01”、品种二简称为“16 融科 02”）。

(二) 发行规模：本次债券不超过人民币 25 亿元，采用分期发行方式，本期债券基础发行规模为 10 亿元，可超额配售不超过 15 亿元（含 15 亿元）。

(三) 票面金额：人民币 100 元。

(四) 发行价格：按票面金额平价发行。

(五) 债券品种和期限：本期债券分为两个品种：品种一为 5 年期，附第 3 年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权；品种二为 7 年期，附第 5 年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权，本期债券两品种间可以进行双向回拨，回拨比例不受限制。

(六) 债券形式：实名制记账式公司债券。投资者认购的本期债券在债券登记机构开立的托管账户登记托管。本期债券发行结束后，债券持有人可按照有关主管机构的规定进行债券的转让、质押等操作。

(七) 债券利率及确定方式：本期债券票面年利率将根据网下询价簿记的结果，由公司与主承销商按照国家有关规定协商一致在利率询价区间内确定。品种一的票面利率在存续期内前 3 年固定不变；在存续期的第 3 年末，如发行人行使调整票面利率选择权，未被回售部分的债券票面利率为存续期内前 3 年票面利率加上或减去调整基点，在债券存续期后 2 年固定不变；品种二的票面利率在存续期内前 5 年固定不变；在存续期的第 5 年末，如发行人行使调整票面利率选择权，未被回售部分的债券票面利率为存续期内前 5 年票面利率加上或减去调整基点，在债券存续期后 2 年固定不变。

本期债券票面利率采取单利按年计息，不计复利。

(八) 发行人调整票面利率选择权：

品种一：发行人有权决定在本期债券存续期间的第 3 年末调整品种一后 2 年的票面利率。发行人将于本期债券第 3 个付息日前的第 20 个交易日在上海证券交易所网站刊登关于是否调整本期债券品种一票面利率以及调整幅度的公告和回售实施办法公告。若发行人未行使调整票面利率选择权，则品种一后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。

品种二：发行人有权决定在本期债券存续期间的第 5 年末调整品种二后 2 年的票面利率。发行人将于本期债券第 5 个付息日前的第 20 个交易日在上海证券交易所刊登关于是否调整本期债券品种一票面利率以及调整幅度的公告和回售实施办法公告。若发行人未行使调整票面利率选择权，则品种一后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。

（九）投资者回售选择权：

品种一：投资者有权选择在品种一第 3 个付息日将其持有的品种一全部或部分按票面金额回售给发行人，或放弃回售选择权而继续持有。品种一第 3 个计息年度付息日即为回售支付日，发行人将按照上交所和债券登记机构相关业务规则完成回售支付工作。

品种二：投资者有权选择在品种二第 5 个付息日将其持有的品种二全部或部分按票面金额回售给发行人，或放弃回售选择权而继续持有。品种二第 5 个计息年度付息日即为回售支付日，发行人将按照上交所和债券登记机构相关业务规则完成回售支付工作。

（十）投资者回售登记期：持有本期债券的投资者拟全部或部分行使回售选择权，可于回售实施办法公告之日起 3 个交易日内进行登记，回售登记确认后不能撤销，相应的公司债券票面总额将被冻结交易；若投资者未在回售登记日进行登记的，则视为放弃回售选择权，继续持有本期债券并接受上述调整。

（十一）还本付息的期限和方式：本期债券按年付息、到期一次还本。利息每年支付一次，最后一期利息随本金一起支付。本期债券本息支付将按照债券登记机构的有关规定来统计债券持有人名单，本息支付的具体事项按照债券登记机构的相关规定办理。

(十二) 起息日：2016年6月1日。

(十三) 付息日：

品种一：2017年至2021年间每年的6月1日为上一计息年度的付息日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个交易日；顺延期间付息款项不另计息）。若投资者行使回售选择权，则回售部分债券的付息日为2017年至2019年每年的6月1日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个交易日；顺延期间付息款项不另计息）。

品种二：2017年至2023年间每年的6月1日为上一计息年度的付息日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个交易日；顺延期间付息款项不另计息）。若投资者行使回售选择权，则回售部分债券的付息日为2017年至2021年每年的6月1日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个交易日；顺延期间付息款项不另计息）。

(十四) 兑付日：

本期债券品种一的兑付日为2021年6月1日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个交易日；顺延期间兑付款项不另计利息）。若投资者行使回售选择权，则回售部分债券的兑付日为2019年6月1日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个交易日；顺延期间兑付款项不另计利息）。

本期债券品种二的兑付日为2023年6月1日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个交易日；顺延期间兑付款项不另计利息）。若投资者行使回售选择权，则回售部分债券的兑付日为2021年6月1日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个交易日；顺延期间兑付款项不另计利息）。

(十五) 利息登记日：本期债券的利息登记日按登记机构相关规定处理。在利息登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权就所持本期债券获得该利息登记日所在计息年度的利息。

(十六) 支付金额：本期债券于每年的付息日向投资者支付的利息金额为投资者截至利息登记日收市时所持有的本期债券票面总额与对应的票面年利率的

乘积；于兑付日向投资者支付的本息金额为投资者截至兑付债券登记日收市时所持有的本期债券最后一期利息及所持有的债券票面总额的本金。

（十七）担保情况：本次债券由联想控股股份有限公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。

（十八）募集资金与偿债保障金专项账户：公司将根据相关法律法规的规定指定募集资金与偿债保障金专项账户，用于公司债券募集资金的接收、存储、划转与本息偿付。开户银行：北京银行股份有限公司魏公村支行。账户号码：20000001512000009447938。

（十九）信用级别及资信评级机构：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，本次债券的信用等级为 AAA。联合信用评级有限公司将在本期债券有效存续期间对发行人进行定期跟踪评级以及不定期跟踪评级。

（二十）主承销商、簿记管理人、债券受托管理人：国信证券股份有限公司。

（二十一）发行方式：本期债券发行采取网下面向合格投资者询价配售的方式，网下申购由本公司与主承销商根据簿记建档情况进行债券配售。

（二十二）发行对象：符合《管理办法》规定且在中国证券登记结算有限责任公司开立合格证券账户的合格投资者（法律、法规禁止购买者除外）。

（二十三）网下配售原则：主承销商根据网下询价结果对所有有效申购进行配售，机构投资者的获配售金额不会超过其有效申购中相应的最大申购金额。公司将按照投资者的申购利率从低到高进行簿记建档，按照申购利率从低到高对申购金额进行累计，当累计金额超过或等于本期债券发行总额时所对应的最高申购利率确认为发行利率。申购利率在最终发行利率以下（含发行利率）的投资者原则上按照价格优先的原则配售；在价格相同的情况下，按照时间优先的原则进行配售，同时适当考虑长期合作的投资者优先。

（二十四）向公司股东配售的安排：本期债券不向公司股东优先配售。

（二十五）承销方式：本期债券由主承销商负责组建承销团，以余额包销的

方式承销。

(二十六) 拟上市地：上海证券交易所。

(二十七) 募集资金用途：本次债券所募资金拟用于偿还公司债务及补充流动资金。

(二十八) 新质押式回购安排：公司主体信用等级为 AA，本次债券信用等级为 AAA，本期债券符合进行新质押式回购交易的基本条件，本次债券新质押式回购相关申请尚需有关部门最终批复，具体折算率等事宜按证券登记机构的相关规定执行。

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

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

三、本期债券发行及上市安排

(一) 本期债券发行时间安排

发行公告刊登日期：2016 年 5 月 30 日。

发行首日：2016 年 6 月 1 日。

预计发行/网下认购期限：2016 年 6 月 1 日至 2016 年 6 月 3 日。

(二) 本期债券上市安排

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

四、本期债券发行的有关机构

（一）发行人：融科智地房地产股份有限公司

法定代表人：柳传志

住 所：北京市海淀区科学院南路 2 号 C 座 8 层

电 话：010-62509426

传 真：010-62509472

联 系 人：陈华东

（二）主承销商、簿记管理人、债券受托管理人：国信证券股份有限公司

法定代表人：何如

住 所：深圳市罗湖区红岭中路 1012 号国信证券大厦十六层至二十六层

电 话：010-88005023

传 真：010-88005099

项目主办人：陈锦豪、吴亭儒

（三）分销商：中国中投证券有限责任公司

法定代表人：高涛

住 所：深圳市福田区益田路与福中路交界处荣超商务中心 A 栋第 18-21 层及第 04 层 01.02.03.05.11.12.13.15.16.18.19.20.21.22.23 单元

电 话：010-63222780

传 真：010-63222809

联系人：耿聪、曹冬冰、李蕊

（四）发行人律师：浩天信和律师事务所

负责人：刘鸿

住所：北京市朝阳区东三环中路5号财富金融中心12层

电话：010-65028888

传真：010-65028866

经办律师：张玉凯、刘雷

（五）会计师事务所：瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）

负责人：顾仁荣、杨剑涛

住所：北京市东城区永定门西滨河路8号院中海地产广场西塔
5-11层

电话：010-88095130

传真：010-88091190

注册会计师：苗策、张富根

（六）资信评级机构：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

电话：010-85172818

传真：010-85171273

经办人：钟月光、蒲雅修

（七）募集资金与偿债保障金专项账户开户银行：北京银行股份有限公司魏公村支行

负 责 人： 刘燕飞
住 所： 北京市海淀区中关村南大街 25 号中扬大厦
电 话： 010-62196707
传 真： 010-62196706

（八）担保人：联想控股股份有限公司

法定代表人： 柳传志
住 所： 北京市海淀区科学院南路 2 号融科资讯中心 A 座 10 层
电 话： 010-62509138
传 真： 010-62561056
联 系 人： 郭耘

（九）申请上市交易所：上海证券交易所

总 经 理： 黄红元
住 所： 上海市浦东南路 528 号
电 话： 021-68808888
传 真： 021-68804868

（十）公司债券登记机构

名 称： 中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
总 经 理： 高斌
住 所： 上海市浦东新区陆家嘴东路 166 号中国保险大厦

电 话： 021-38874800

传 真： 021-58754185

五、认购人承诺

购买本期债券的投资者（包括本期债券的初始购买人和二级市场的购买人及以其他方式合法取得本期债券的人，下同）被视为作出以下承诺：

（一）接受本募集说明书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，均视作同意由国信证券担任本次债券的债券受托管理人，且均视作同意公司与债券受托管理人签署的本次债券的《债券受托管理协议》项下的相关规定；

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

（四）本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；

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

六、发行人与本期发行的有关机构、人员的利害关系

截至 2015 年 12 月 31 日，发行人与本期发行有关的中介机构及其负责人、高级管理人员及经办人员之间不存在直接或间接的股权关系或其他利害关系。

第二节 发行人及本次债券的资信状况

一、本次债券的信用评级情况

根据联合信用评级有限公司出具的《融科智地房地产股份有限公司 2016 年公司债券信用评级分析报告》，公司的主体信用等级为 AA，本次债券的信用等级为 AAA。

二、信用评级报告的主要事项

（一）信用评级结论及标识所代表的含义

发行人主体信用等级为 AA，表示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。

本次债券信用等级为 AAA，表示偿还债务的能力极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低。

（二）信用评级报告的主要内容

1、优势

（1）公司作为综合实力的较强房地产企业，具备一定的房地产开发经验，在知名度、品牌影响力等方面居于领先地位。

（2）公司土地储备规模较充足，获取价格较合理。

（3）公司在建及储备的项目较多，可为公司未来发展提供较好保障。

（4）担保方联想控股资产及经营规模大，可持续发展能力强，其所提供的担保对本次债券信用状况具有显著的积极影响。

2、关注

（1）房地产业面临全局性调整，虽然近期房地产政策出现放松迹象，但整

体看房地产行业高速发展的阶段已经过去。需要关注行业景气度变化对公司经营的影响。

(2) 公司经营效率低于行业平均水平，资产周转情况有待提升。

(3) 公司有息债务逐年增加，债务期限较为集中，且在建项目较多面积较大，公司资金压力较大。

(4) 公司二、三线城市部分项目去化压力较大，且计提跌价准备额度较大，存在一定的经营风险。

(三) 跟踪评级的有关安排

根据监管部门和评级机构对跟踪评级的有关要求，评级机构将在本次债券存续期内，在每年融科智地房地产股份有限公司年度审计报告出具后的两个月内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。

融科智地房地产股份有限公司应按评级机构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。融科智地房地产股份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，应及时通知评级机构并提供有关资料。

评级机构将密切关注融科智地房地产股份有限公司的相关状况，如发现融科智地房地产股份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，评级机构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。

如融科智地房地产股份有限公司不能及时提供上述跟踪评级资料及情况，评级机构将根据有关情况进行分析并调整信用等级，必要时，可宣布信用等级暂时失效，直至融科智地房地产股份有限公司提供相关资料。

评级机构对本次债券的跟踪评级报告将在评级机构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评级机构网站、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融科智地房地产股份有限公

司、监管部门等。

三、发行人资信情况

（一）发行人获得主要贷款银行的授信及使用情况

本公司财务状况和资信情况良好，与商业银行等金融机构保持长期合作关系，授信额度充足，间接债务融资能力较强。

截至 2015 年末，本公司获得多家银行授信额度共计人民币 174.34 亿元，其中尚未使用额度为 5.84 亿元。

（二）最近三年与主要客户发生业务往来时，是否有严重违约现象

最近三年，本公司与主要客户发生重要业务往来时，未曾发生严重违约行为。

第三节 增信机制、偿债计划及其他保障措施

一、增信机制

（一）担保方式

联想控股股份有限公司于 2016 年 1 月 21 日召开董事会，作出如下决议：同意签署《融科智地房地产股份有限公司 2016 年公司债券担保函》，为融科智地房地产股份有限公司拟发行的不超过人民币 25 亿元公司债券提供保证担保。根据联想控股股份有限公司于 2016 年 1 月 25 日出具的《融科智地房地产股份有限公司 2016 年公司债券担保函》，本次债券由联想控股股份有限公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。

（二）担保人基本情况

1、担保人名称：联想控股股份有限公司

2、法定代表人：柳传志

3、成立日期：1984年11月9日

4、注册资本：235,623.09万元

5、经营范围：项目投资；投资管理；资产管理；经济贸易咨询；投资咨询；企业管理咨询；技术开发、技术转让、技术推广；物业管理；销售化工产品（不含危险化学品及一类易制毒化学品）、矿产品；货物进出口、技术进出口、代理进出口；计算机系统服务；数据处理。

6、从事主要业务：三大板块：（1）核心资产运营：包括IT产业、房地产产业、消费与现代服务产业、化工新材料产业、现代农业产业；（2）资产管理：包括资金管理、基金投资以及少数股权投资；（3）联想之星孵化器投资：包括创业培训、天使投资等。

（三）担保人主要财务指标

根据联想控股经审计的2015年度合并财务报表，其主要财务指标如下：

单位：万元

项目	2015年末/2015年度	2014年末/2014年度
资产总计	30,678,971.06	29,328,607.88
负债合计	24,117,581.15	23,996,770.75
所有者权益	6,561,389.92	5,331,837.13
营业收入	31,008,031.29	28,966,183.08
营业利润	531,310.55	771,280.24
利润总额	255,236.85	853,721.46
净利润	196,743.18	607,474.13
资产负债率	78.61%	81.82%
净资产收益率	3.31%	12.47%

流动比率（倍）	1.12	1.14
速动比率（倍）	0.79	0.78

说明：

- 1、资产负债率=总资产÷总负债
- 2、净资产收益率=净利润÷[(期末净资产+期初净资产)÷2]
- 3、流动比率=流动资产÷流动负债
- 4、速动比率=(流动资产-存货-一年内到期非流动资产-其他流动资产)÷流动负债

二、偿债计划

（一）偿债资金来源

1、良好的盈利能力是偿还本次债券本息的保障

2013 年度、2014 年度和 2015 年度，公司合并口径实现的营业收入分别为 88.93 亿元、112.48 亿元和 103.61 亿元，实现归属于母公司所有者的净利润分别为 9.82 亿元、7.14 亿元和 0.55 亿元，良好的盈利能力是公司偿还本期债券本金和利息的有力保障。

2、银行授信额度充足

截至 2015 年 12 月 31 日，公司获得多家银行授信额度共计人民币 174.34 亿元，其中尚未使用额度为 5.84 亿元，充足的银行授信额度为本期债券本息的偿付提供了充分的流动性支持。

（二）偿债应急保障方案

公司长期以来保持稳健的财务政策，注重对流动性的管理，资产流动性良好。在公司现金流量不足的情况下，必要时可以通过变现除所有权受限资产及已实现预售的存货外的流动资产来获得必要的偿债资金支持。截至 2015 年末，公司合并财务报表口径下流动资产余额为 409.33 亿元，其中包括已抵押的存货 128.30 亿元。公司可随时用于支付的现金及银行存款为 36.09 亿元，公司流动资产明细构成如下：

项目	2015 年 12 月 31 日
----	------------------

	金额（万元）	比例（%）
货币资金	387,891.27	9.48
应收票据	-	-
应收账款	2,578.57	0.06
预付账款	23,098.04	0.56
应收股利	-	-
其他应收款	251,280.26	6.14
存货	3,340,276.90	81.60
其他流动资产	88,145.12	2.15
流动资产合计	4,093,270.16	100.00

截至 2015 年末，公司获得多家银行共计 174.34 亿元人民币的授信额度，尚未使用的额度为 5.84 亿元，一旦在本期债券兑付时遇到突发性的资金周转问题，公司将通过银行的资金拆借予以解决部分资金。良好的间接融资渠道为发行人债务的偿还提供一定的保障。

三、本期债券偿债保障措施

为维护本期债券持有人的合法权益，本公司为本期债券采取了如下的偿债保障措施。

（一）设立专门的偿付工作小组

本公司指定财务资产部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，保障债券持有人的利益。

在债券存续期间，由财务资产部牵头组成偿付工作小组，组成人员来自公司财务部等相关部门，负责利息和本金的偿付及与之相关的工作。

（二）切实做到专款专用

本公司将制定专门的债券募集资金使用计划，相关业务部门对资金使用情况将进行严格检查，切实做到专款专用，保证募集资金的投入、运用、稽核等方面

的顺畅运作,并确保本期债券募集资金根据股东大会决议并按照本募集说明书披露的用途使用。

(三) 充分发挥债券受托管理人的作用

本公司已按照《管理办法》的规定,聘请国信证券担任本次债券的债券受托管理人,并与国信证券订立了《债券受托管理协议》,从制度上保障本次债券本金和利息的按时、足额偿付。

(四) 制定债券持有人会议规则

本公司已按照《管理办法》的相关规定为本次债券制定了《债券持有人会议规则》。《债券持有人会议规则》约定了本次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,为保障本次债券本息及时足额偿付做出了合理的制度安排。

(五) 严格的信息披露

公司将遵循真实、准确、完整的信息披露原则,使公司偿债能力、募集资金使用等情况受到债券持有人、债券受托管理人和出资人的监督,以防范偿债风险。公司将按《债券受托管理协议》及相关主管部门的有关规定进行重大事项信息披露。

(六) 募集资金与偿债保障金专项账户

发行人为本次公司债券的募集资金归集和使用、本息偿付设立了募集资金与偿债保障金专项账户并签订了《融科智地房地产股份有限公司 2016 年公司债券募集资金与偿债保障金专项账户监管协议》,通过对偿债账户的专项管理,可确保发行人提前归集债券利息和本金,以保证按时还本付息。

第四节 发行人基本情况

一、公司基本信息

公司名称：融科智地房地产股份有限公司

法定代表人：柳传志

注册资本：27,000 万元人民币

实缴资本：27,000 万元人民币

成立日期：2001 年 6 月 11 日

经营范围：物业管理；房地产开发，销售自行开发后的商品房；机动车公共停车场服务；销售建筑材料；专业承包；建筑软件技术开发；会议服务；承办展览展示活动；经济信息咨询。（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）

所属行业：《国民经济行业分类》：K70 房地产业

组织机构代码：72634212-2

注册地址：北京市海淀区科学院南路 2 号 C 座 8 层

办公地址：北京市海淀区科学院南路 2 号融科资讯中心 C 座北楼 8 层

邮政编码：100190

联系电话：010-62509426

信息披露事务负责人：陈华东

二、公司的设立及股本变动情况

（一）发行人设立情况

融科智地房地产股份有限公司前身为北京融科智地房地产开发有限公司，于2001年6月11日成立，成立时注册资本为人民币16,000万元，其中联想集团控股公司（现已更名为联想控股股份有限公司，以下统一称现名）和联想投资有限公司各出资8,000万元。根据华实（2001）2020号验资报告，截至2001年6月11日止，股东已缴足注册资本金，均为货币出资。

（二）发行人历次股本变动情况

1、2003年第一次股权转让

2003年10月15日，发行人股东会作出决议，同意联想投资有限公司将其投资在北京融科智地房地产开发有限公司的股权4,000万元转让给联想控股股份有限公司。本次变更完成后，联想控股股份有限公司持有发行人75%的股权，联想投资有限公司持有发行人25%的股权。

2、2006年公司分立

2006年5月10日，发行人股东会作出决议，同意将北京融科智地房地产开发有限公司采用存续分立的方式分立为两个具有独立法人资格的公司，其中分立后的存续公司为北京融科智地房地产开发有限公司，注册资本10,000万元人民币，分立后新设的公司为融科物业投资有限公司，注册资本6,000万元人民币。分立后，存续公司北京融科智地房地产开发有限公司和分立后新设公司融科物业投资有限公司的股东及股权结构维持原股东及其持股比例不变，均由联想控股股份有限公司持有75%的股权，联想投资有限公司持有25%的股权。2006年7月1日，北京方诚会计师事务所有限责任公司出具了方会验字[2006]第7-002号验资报告，确认本次分立后发行人的累计注册资本为10,000万元人民币。

3、2009年第一次增资

2009年12月14日，公司召开股东会，决议同意公司43名管理层向公司增

资，拟增加的注册资本为 1,100 万元人民币。根据中瑞岳华验字[2009]第 272 号验资报告，截至 2009 年 12 月 16 日，管理层股东已缴足注册资本金，均为货币出资。本次增资完成后，发行人累计注册资本为 11,100 万元人民币。

4、2010 年变更为股份有限公司

2010 年 4 月 15 日，公司召开 2010 年临时股东会会议，审议通过《北京融科智地房地产开发有限公司由有限责任公司变更为股份有限公司的议案》，同意按照当时有效的《公司法》的规定将有限公司变更为股份有限公司，以有限公司截至 2009 年 12 月 31 日的账面净资产中 27,000 万元，折合公司 27,000 万股股份（实收资本相应为人民币 27,000 万元），其余部分计入资本公积，所折合的股份由发起人按各自持有有限责任公司的股权比例分配。2010 年 5 月 12 日，中瑞岳华会计师事务所有限公司出具中瑞岳华验字[2010]第 112 号验资报告，验证截至 2010 年 5 月 12 日，发行人已收到全体股东缴纳的股本人民币 27,000 万元。本次改制后公司名称变更为“融科智地房地产股份有限公司”。

5、2011 年第二次股权转让

2011 年 10 月 13 日，发行人股东大会作出决议，同意公司 43 名管理层发起人将其合计持有的 7,322,707 股股份（占公司总股份数 2.7121%）转让给联想控股股份有限公司。同日，公司 43 名管理层发起人与联想控股股份有限公司分别签订《股权转让协议》，约定将其合计持有的 7,322,707 股股份（占公司总股份数 2.7121%）转让给联想控股股份有限公司。

6、2012 年第三次股权转让

2012 年 6 月 12 日，发行人股东大会作出决议，同意公司 9 名管理层发起人将其合计持有的 777,290 股股份（占公司总股份数 0.2879%）转让给联想控股股份有限公司。同日，公司 9 名管理层发起人与联想控股股份有限公司分别签订《股权转让协议》，约定将其持有的公司合计 777,290 股（占公司总股份数 0.2879%）的股权转让给联想控股股份有限公司。

7、截至 2015 年 12 月 31 日股本情况

截至 2015 年 12 月 31 日，公司总股本 27,000 股。其中，联想控股股份有限公司持有 190,532,429 股，持股 70.57%；联想投资有限公司持有 60,810,811 股，持股 22.52%；43 名自然人股东持有 18,656,760 股，持股 6.91%。

三、股东情况介绍

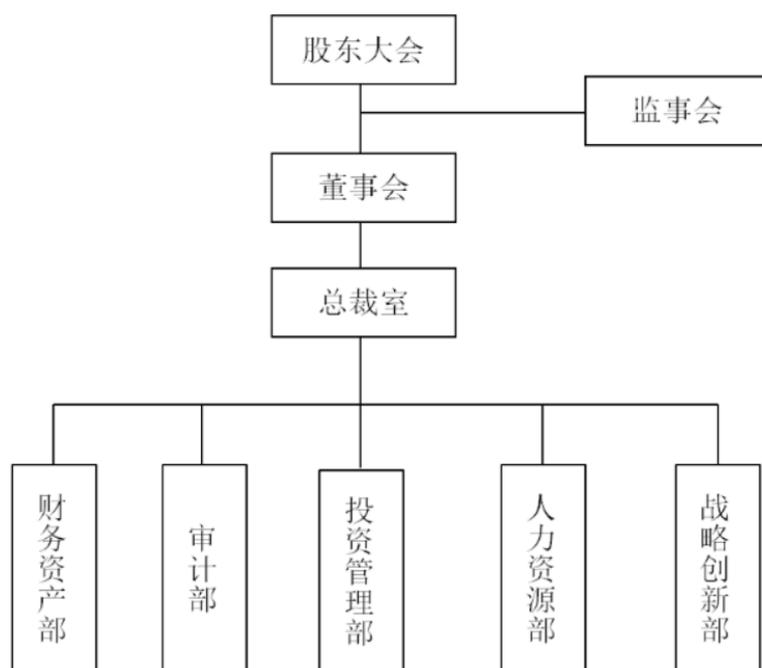
截至 2015 年 12 月 31 日，发行人前十大股东持股情况如下：

排名	股东	持股数量（股）	持股比例
1	联想控股股份有限公司	190,532,429	70.57%
2	联想投资有限公司	60,810,811	22.52%
3	陈国栋	5,290,039	1.96%
4	郑志刚	1,035,450	0.38%
5	周百皓	753,055	0.28%
6	孙杰	753,055	0.28%
7	伍敏	753,055	0.28%
8	王翔	753,055	0.28%
9	刘蔚	658,922	0.24%
9	任锋	658,922	0.24%
9	周巍	658,922	0.24%
9	张纯思	658,922	0.24%
	合计	263,316,637	97.52%

四、公司的组织结构和对其他企业的重要权益投资情况

（一）公司的内部组织结构图

截至 2015 年 12 月 31 日，本公司的组织结构如下图所示：



(二) 公司对其他企业的重要权益投资情况

1、公司直接及间接控股子公司

截至 2015 年 12 月 31 日，公司共拥有 75 家控股子公司，其中主要下属控股子公司的基本情况如下：

单位：万元

子公司名称	注册资本	主营业务	持股比例(%)	2015 年 12 月 31 日			2015 年度	
				总资产	总负债	净资产	营业收入	净利润
北京融科卓越房地产开发有限公司	20,000	房地产、物业、装修	100.00	87,714.94	7,256.02	80,458.92	4,152.85	3,789.50
北京融科阳光房地产开发有限公司	25,000	土地开发、整理；房地产开发销售	80.00	265,008.80	179,491.18	85,517.62	77,233.79	9,031.85
贻成融科(天津)置业有限公司	10,000	房地产开发及销售	54.00	40,782.30	26,044.18	14,738.12	1,060.55	-550.01
融豪(天津)置业有限公司	6,050	房地产开发及销售	30.60	200,200.01	201,664.62	-1,464.61	2,008.54	426.34
长沙融科智地房地产开	32,000	房地产开发及销售	75.00	144,533.80	54,666.99	89,866.81	41,470.01	4,277.34

子公司名称	注册资本	主营业务	持股比例(%)	2015年12月31日			2015年度	
				总资产	总负债	净资产	营业收入	净利润
发有限公司								
融科智地(武汉)有限公司	24,000	房地产开发及销售	100.00	261,724.20	136,369.35	125,354.85	32,649.68	7,316.16
武汉东谷房地产开发有限公司	3,000	房地产开发及销售	100.00	27,306.46	14,103.16	13,203.30	1,356.16	6.33
武汉联创融锦投资有限责任公司	20,000	项目投资咨询	35.70	123,167.45	87,865.14	35,302.31	2.90	-1,058.24
武汉智谷投资有限公司	1,000	房地产投资	100.00	41,630.63	41,497.40	133.23	1.40	-746.60
重庆融科智地房地产开发有限公司	30,000	房地产开发及销售	100.00	286,190.96	144,977.71	141,213.25	84,542.66	21,874.23
云南融科房地产开发有限公司	10,000	房地产开发及销售	51.00	66,763.57	41,910.41	24,853.16	78,735.78	10,997.30
三亚苏商融智房地产开发有限公司	1,000	房地产开发及销售	60.00	82,449.57	82,934.03	-484.46	0	-1,150.53
合肥联创智融房地产开发有限公司	25,000	房地产开发及销售	61.42	438,270.10	384,834.98	53,435.12	194,287.30	33,063.89
无锡融科智地房地产开发有限公司	15,000	房地产开发及销售	100.00	168,999.29	148,455.45	20,543.84	1,228.28	-1,768.33
无锡锡东融科房地产开发有限公司	20,000	房地产开发及销售	100.00	84,963.70	87,297.66	-2,333.96	20,888.02	-14,866.02

注：1、发行人持股 60%的子公司天津融科投资有限公司持有融豪（天津）置业有限公司 51%股权，发行人间接持有融豪（天津）置业有限公司 30.6%股权，并通过控股子公司天津融科投资有限公司对其实施实际控制。

2、发行人持股 70%的子公司北京融智瑞丰投资有限公司持有成都联创融锦投资有限责任公司 51%股权，成都联创融锦投资有限责任公司持有武汉联创融锦投资有限责任公司 100%股权，发行人间接持有武汉联创融锦投资有限责任公司 35.7%的股权，并通过控股子公司北京融智瑞丰投资有限公司对成都联创融锦投资有限责任公司及其全资子公司武汉联创融锦投资有限责任公司实施实际控制。

2、合营、联营及参股公司

截至 2015 年 12 月 31 日，公司全部合营、联营及参股公司情况如下：

被投资单位名称	注册资本 (万元)	主营业务	公司持股比例 (%)	备注
第一太平物业管理（北京）有限公司	300	物业管理	30.00	合营公司
北京融科鼎盛投资有限公司	5,000	项目投资	50.00	合营公司
北京融科汇智投资有限公司	5,000	投资管理	69.00	合营公司
烟台融安房地产开发有限公司	10,000	房地产开发经营	55.00	合营公司
联科智慧城投资有限公司	5,000	投资管理	20.00	联营公司
融科新地标（北京）咨询服务有限公司	1,000	经济贸易咨询	30.00	联营公司
天津汇智联合创业投资合伙企业（有限合伙）	21,000	创业投资	46.85	合营公司
北京瞰融房地产开发有限公司	5,000	房地产开发	20.00	联营公司

注：1、北京融科汇智投资有限公司股东分别为发行人子公司北京融科景元房地产开发有限公司与发行人联营公司融科新地标（北京）咨询服务有限公司，根据北京融科景元房地产开发有限公司与融科新地标（北京）咨询服务有限公司签订的托管协议，北京融科汇智投资有限公司交由融科新地标（北京）咨询服务有限公司托管，北京融科景元房地产开发有限公司对北京融科汇智投资有限公司运营发展没有项目选择权和实际控制权，因此发行人将北京融科汇智投资有限公司列为合营公司处理。

2、根据烟台融安房地产开发有限公司公司章程约定，发行人对其董事会席位、投票权、运营管理、财务控制上具有重大影响，但没有绝对控制权，因此列为合营公司处理。

五、公司控股股东及实际控制人情况

联想控股股份有限公司直接持有发行人 70.57% 股权，联想控股股份有限公司控股子公司联想投资有限公司直接持有发行人 22.52% 股权，联想控股股份有限公司直接和间接持有发行人 93.09% 股权，是发行人的控股股东和实际控制人。

六、公司董事、监事、高级管理人员情况

截至 2016 年 2 月 29 日，发行人现任董事 5 名、监事 3 名，非董事高级管理人员 4 名，基本情况如下表所示：

姓名	职务	性别	年龄	任职起始日	任期终止日
----	----	----	----	-------	-------

柳传志	董事长	男	71	2016年2月	2019年2月
朱立南	董事	男	53	2010年4月	2016年4月
宁旻	董事	男	46	2016年2月	2019年2月
李蓬	副董事长	男	45	2016年2月	2019年2月
郑志刚	董事、总裁	男	50	2016年2月	2019年2月
赵志光	监事会主席、职工代表监事	男	56	2010年4月	2016年4月
陈华东	监事	男	43	2010年4月	2016年4月
郭姮	监事	女	29	2016年2月	2019年2月
周百皓	副总裁、CFO	男	64	2010年4月	-
任锋	副总裁	男	44	2015年11月	-
刘蔚	副总裁	男	44	2015年11月	-
伍敏	副总裁	男	48	2015年11月	-

七、发行人主营业务概况

（一）发行人的经营范围

根据 2011 年第三次修订的《国民经济行业分类》（GB/T 4754-2011)的行业划分标准和中国证监会 2012 年 10 月 26 日颁布的《上市公司行业分类指引》(2012 年修订)，发行人属于“K70 房地产业”。

公司的经营范围：物业管理；房地产开发，销售自行开发后的商品房；机动车公共停车场服务；销售建筑材料；专业承包；建筑软件技术开发；会议服务；承办展览展示活动；经济信息咨询。（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）。

（二）发行人营业收入构成

报告期内，发行人营业收入按业务划分情况如下：

单位：万元

业务名称	2015 年度		2014 年度		2013 年度	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)

业务名称	2015 年度		2014 年度		2013 年度	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
房地产销售	1,023,694.41	98.80	1,120,917.93	99.66	862,145.07	96.95
物业出租	9,128.85	0.88	828.53	0.07	774.59	0.09
其他	3,297.01	0.32	3,048.97	0.27	26,386.59	2.97
合计	1,036,120.26	100.00	1,124,795.43	100.00	889,306.26	100.00

公司业务主要分为三大板块：房地产销售、物业出租及其他。从公司营业收入的业务构成来看，房屋销售业务是公司主要收入来源，最近三年占公司营业收入的比例均在 95% 以上。

八、公司所处行业基本情况

报告期内，公司主要主营业务为房地产开发与销售。房地产销售是公司报告期内主要的收入与利润来源。我国房地产行业的基本情况如下：

1、房地产行业整体发展状况

房地产行业是以土地和建筑物为经营对象，从事房地产开发、建设、经营、管理以及维修、装饰和服务的集多种经济活动为一体的综合性产业。

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

近年来，我国房地产业取得了快速发展。房地产业已成为重要的第三产业和国民经济的支柱产业之一，在推动国民经济的快速发展、改善居民居住条件、加快城市化建设等方面起到了重要作用。另一方面，部分城市房价上涨过快、住房供求结构性失衡、住房保障制度相对滞后、中等偏下收入家庭住房困难等问题也日益凸显。为了促进房地产业平稳健康发展，近年来国家根据市场环境的变化，

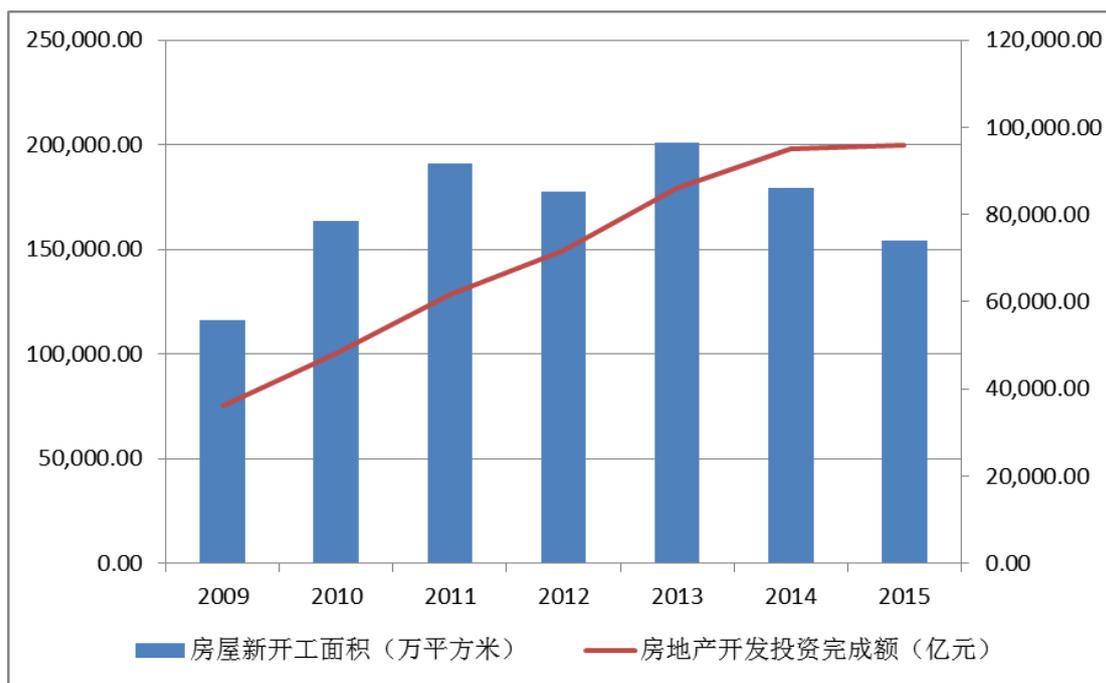
不断适时调整房地产行业政策。长远来看，随着城镇化进程的演进以及我国人均居住水平的进一步上升，我国房地产行业仍有较大的发展空间。

根据《中华人民共和国 2014 年国民经济和社会发展统计公报》，2014 年我国房地产开发投资额为 95,036 亿元，较 2013 年增长 10.5%。其中，住宅投资 64,352 亿元，增长 9.2%；办公楼投资 5,641 亿元，增长 21.3%；商业营业用房投资 14,346 亿元，增长 20.1%。根据《中华人民共和国 2015 年国民经济和社会发展统计公报》，2015 年我国房地产开发投资为 95,978.90 亿元，同比增长 1.0%，增速放缓。

2、房地产开发投资情况

近年来，全国房地产开发投资额逐步上升。根据国家统计局数据，2009 年全国完成房地产开发投资 36,241 亿元，同比增长 16.15%，全年房屋新开工面积 11.64 亿平方米，同比增长 13.52%，远远超过 2008 年 2.30% 的涨幅。2010 年全国完成房地产开发投资 48,259 亿元，同比增长 33.16%，全年房屋新开工面积 16.36 亿平方米，同比增长 40.56%，较 2009 年有大幅增长。2011 年全国完成房地产开发投资 61,797 亿元，同比增长 28.05%，全年房屋新开工面积 19.12 亿平方米，同比增长 16.86%。2012 年全年房地产开发投资 7.18 万亿元，同比增长 16.19%，全年房屋新开工面积 17.7 亿平方米，同比下降 7.3%。2013 年全年房地产开发投资 8.6 万亿元，同比增长 19.79%，全年房屋新开工面积 20.1 亿平方米，同比增加 13.46%，较 2012 年有大幅增长。2014 年，全国房地产开发投资 9.5 万亿元，同比增长 10.47%，全面房屋新开工面积为 17.96 亿平方米，同比下降 10.65%，与 2013 年相比，房地产投资增速和房屋新开工面积均有所下降。2015 年，全国房地产开发投资 9.6 万亿元，同比增长 1.0%，全面房屋新开工面积为 15.45 亿平方米，同比下降 14.0%，与 2014 年相比，房地产投资增速和房屋新开工面积均有所下降。

2009-2015 年全国房地产开发投资额及房屋新开工面积



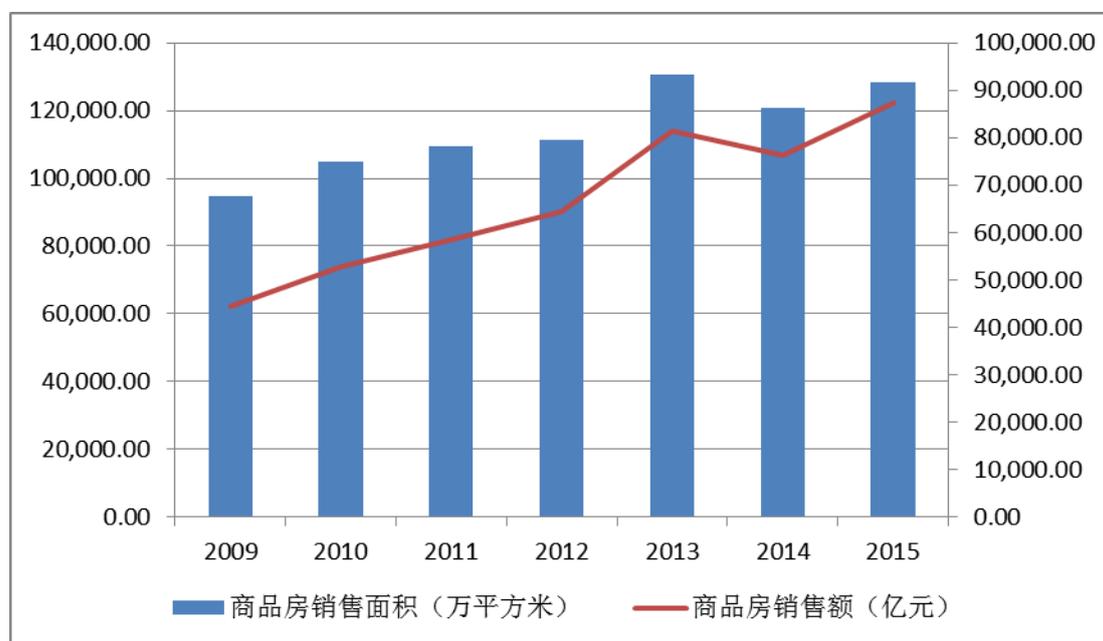
数据来源：WIND

3、房屋销售状况

近年来，我国房地产销售情况总体呈上升态势，但在 2014 年出现了一定程度下滑。根据国家统计局数据，2009 年，全国商品房销售面积 94,755 万平方米，同比增长 43.63%，商品房销售额 44,355 亿元，同比增长 76.94%，其中商品住宅销售额增长 81.32%，办公楼和商业营业用房销售额分别增长 69.47% 和 57.51%；2010 年度，全国商品房销售面积为 10.48 亿平方米，同比增长 10.56%，商品房销售额累计为 5.3 万亿元，同比增加 18.86%；2012 年度，全国商品房销售面积为 11.13 亿平方米，同比增长 1.77%，商品房销售额累计为 6.4 万亿元，同比增长 10.0%；2013 年度，全国商品房销售面积为 13.06 亿平方米，同比增长 17.29%，商品房销售额累计为 8.1 万亿元，同比增长 26.61%，商品房销售面积增速回升至 2009 年以来的最高点；2014 年，商品房销售面积 120,649 万平方米，同比下降 7.6%。其中，住宅销售面积下降 9.1%，办公楼销售面积下降 13.4%，商业营业用房销售面积增长 7.2%。商品房销售额 76,292 亿元，下降 6.3%。其中，住宅销售额下降 7.8%，办公楼销售额下降 21.4%，商业营业用房销售额增长 7.6%。2015 年，商品房销售面积 128,495 万平方米，同比增长 6.5%。其中，住宅销售面积增长 6.9%，办公楼销售面积增长 16.2%，商业营业用房销售面积增长 1.9%。商品

房销售额 87,281 亿元，增长 14.4%。其中，住宅销售额增长 16.6%，办公楼销售额增长 26.9%，商业营业用房销售额下降 0.7%。

2007-2014 年全国房地产销售面积和销售额



数据来源：WIND

4、行业竞争格局

近年来，随着房地产行业竞争格局日趋激烈，并逐步进入到品牌竞争阶段，房地产行业的集中度呈现显著提升。据国务院发展研究中心企业研究所、清华大学房地产研究所和中国指数研究院三家研究机构的研究数据显示，全国房地产百强企业 2015 年凭借较强的综合实力、灵活的销售策略和突出的品牌优势全年实现销售总额 32,032.1 亿元，销售面积 29,583.6 万平方米，分别同比增长 19.4% 和 15.6%，分别高于全国平均水平 5.0 和 9.1 个百分点。依托稳步增长的销售业绩，百强企业市场份额持续扩大，推动行业集中度进一步提升，2015 年百强企业销售额市场份额上升至 36.7%，较 2013 年提高了 1.5 个百分点。其中，综合实力前十名企业继续发挥其品牌优势和规模效应，2015 年市场份额达到 16.3%，较上一年提高 0.4 个百分点，销售总额占百强企业的 44.5%。在房地产行业逐步迈入平稳发展新常态、市场竞争更趋激烈的背景下，市场份额将更加集中于领先梯队企业。

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

5、房地产行业的发展前景

受经济高速发展、人口红利与政策推动的影响，中国房地产市场在过去十几年间经历了高速增长。未来期间，随着中国城镇化的继续推进、人口红利的衰减和中国经济进入新常态的综合作用，房地产行业将面临一定程度的变化并呈现不断分化的趋势。

九、公司的竞争优势

1、联想控股的品牌优势

融科智地是联想控股的核心资产和支柱产业。联想的品牌优势在公司的发展中起到重要作用。一方面，联想品牌的积淀、诚信负责的企业精神强有力地支持着公司在品牌培养、品牌认知方面的建设，使公司能够迅速获得市场认可。另一方面，公司秉承联想多年以来对中国企业成长管理的深刻认识与积累，为公司的发展壮大提供了有利保障，促进公司价值最大化的实现。

2、“跑长跑”心态和战略定位

公司秉承“以敬畏之心建百年基业”的经营理念，从对未来房地产市场的判断、对自我的认识以及对发展路径的不断探索出发，提出了“培育公司长期竞争优势，打造持续健康、规范发展的高素质企业”的经营宗旨。在产品开发过程中，公司力求精细化的规划设计、高质量的工程施工、精益求精的物业管理和售后服务，注重产品品质的全方位建设，对客户及社会负责。以高性价比的产品，获得良好的口碑。

同时，公司的“扎根二线城市”及“合作开发”战略，增强了公司的核心竞争力和盈利能力。

公司自成立之初即确定了“扎根二线城市”的发展战略，即把握长期系统的机

会，在二线城市建立根据地及相对竞争优势，实现扎根发展、多项目和精细化运作，使公司的品牌效应、人力资源、政府资源、项目间现金流的配合都会得到大幅改善，并能持续为公司创造利润。同时公司也持续关注一线城市项目机会，为公司的系统布局提供支持。

“合作开发”战略则通过股权开放、项目合作等多种方式，充分实现合作方在土地、资金等优势资源上的整合互补。随着公司业务的发展，为企业客户服务成为重要的发展方向，联想控股集团及其关联企业、融科智地自身的客户以及地方政府也成为合作发展战略重要的合作方。

3、管控模式高效运营

融科智地实行多区域分权式的两级管理模式，房地产业务的具体实施由各子公司承担，公司负责项目在“投资、方案、施工、销售”四个关键环节的把控，同时拥有对子公司管理层的考核权及子公司财务的控制权。扁平化的组织结构既保证了公司总部决策的力度和时效性，便于及时了解一线的市场信息和业务动态，又给项目子公司充分授权，保证了管理团队的高效运营。

4、母公司股东实力雄厚

发行人的实际控制人为联想控股股份有限公司，近三年内实际控制人未发生变化。

联想控股股份有限公司于1984年由中国科学院计算技术研究所投资20万元人民币，柳传志等11名科研人员创办。经过30年的发展，联想控股从单一IT领域，到多元化，到大型综合企业，历经三个跨越式成长阶段。联想控股先后打造出联想集团（Lenovo）（HK0992）、神州数码（HK0861）、君联资本（原联想投资）、弘毅投资和融科智地等多个行业领先的企业。2015年6月29日，联想控股正式在香港联合交易所主板上市（公司股票代码为3396.HK）。联想控股资本实力雄厚，借助联想控股大家庭的有力支持，整合丰富资源，秉承联想的根文化，发行人治理成效显著，公司发展前景良好。

5、具有高度主人翁精神的优秀团队

融科智地的核心价值观是“企业利益第一、求实进取、以人为本”。公司把有志向、有追求的优秀人才，用共同的理想和创新的体制设计，紧紧地凝聚在一起。随着公司业务的不断发展，铸造了一只作风硬朗、专业能力过硬的优秀团队。主人翁文化使这支团队有极强的事业心，不断学习、进取。

十、公司治理结构

发行人是依据《公司法》出资设立，并在北京市工商行政管理局登记注册的股份有限公司。依据《公司法》及有关法律、法规的规定，发行人制订了《公司章程》，规定了公司股东大会、董事会、监事会、总经理等职责。

十一、发行人执行国务院房地产调控政策规定的情况

（一）关于是否涉及闲置土地

经公司自查并浏览中华人民共和国国土资源管理部、住房与城乡建设部以及列入自查范围的房地产开发项目所在地的省级与地级国土资源管理部门与住房与城乡建设主管部门的网站，查阅该等网站公开披露的闲置土地行政处罚信息，报告期内，公司及公司下属公司房地产开发项目，不存在因闲置土地的违法违规行为受到国土资源部门行政处罚的情况，亦不存在因闲置土地的违法违规行为正在被国土资源部门立案调查的情况。

（二）关于是否涉及炒地行为

经公司自查并浏览中华人民共和国国土资源管理部、住房与城乡建设部以及列入自查范围的房地产开发项目所在地的省级与地级国土资源管理部门与住房与城乡建设主管部门的网站，查阅该等网站公开披露的非法转让土地行政处罚信息，报告期内，公司及公司下属公司不存在将开发建设投资未达到项目总投资25%以上（不含土地价款）的房地产开发项目对外转出牟利的行为，公司及公司下属公司不存在因炒地的违法违规行为受到国土资源部门行政处罚的情况，亦不存在因炒地的违法违规行为正在被国土资源部门立案调查的情况。

（三）关于是否涉及捂盘惜售、哄抬房价行为

经公司自查并浏览中华人民共和国住房和城乡建设部以及列入自查范围的房地产开发项目所在地的省级与地级住房和城乡建设主管部门的网站，查阅该等网站公开披露的捂盘惜售、哄抬房价行政处罚信息，公司及公司下属公司报告期内取得预售许可证具备销售条件的商品住房项目，不存在因涉及捂盘惜售、哄抬房价的违法违规行为受到住建部门行政处罚的情况。

（四）结论意见

综上所述，公司认为，公司及公司下属公司报告期内列入核查范围的房地产开发项目，不存在因闲置土地、炒地的违法违规行为受到国土资源部门行政处罚的情况，亦不存在因闲置土地、炒地的违法违规行为正在被国土资源部门立案调查的情况；公司及公司下属公司报告期内取得预售许可证具备销售条件的商品住房项目，不存在因捂盘惜售或哄抬房价的违法违规行为受到住建部门行政处罚的情况。

第五节 财务会计信息

本募集说明书摘要所载 2013 年度、2014 年度及 2015 年度财务报告均依据财政部于 2006 年 2 月 15 日及以后期间颁布的《企业会计准则—基本准则》、各项具体会计准则及相关规定编制。瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）对本公司 2013 年度、2014 年度和 2015 年度财务报表进行了审计，并出具了瑞华审字[2014]第 01310226 号、瑞华审字[2015]01310217 号和瑞华审字[2016]01310137 号的标准无保留意见审计报告。

1、合并资产负债表摘要

单位：万元

项目	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
----	---------------------	---------------------	---------------------

项目	2015年 12月31日	2014年 12月31日	2013年 12月31日
流动资产合计	4,093,270.16	4,214,663.75	4,089,554.55
非流动资产合计	299,076.26	61,736.85	48,343.03
资产总计	4,392,346.42	4,276,400.61	4,137,897.58
流动负债合计	3,061,239.35	2,723,348.91	2,878,946.95
非流动负债合计	658,697.46	923,384.65	667,835.59
负债合计	3,719,936.80	3,646,733.56	3,546,782.54
归属于母公司所有者权益合计	492,301.86	489,110.85	423,914.37
少数股东权益	180,107.76	140,556.20	167,200.66
所有者权益合计	672,409.62	629,667.04	591,115.03
负债和股东权益总计	4,392,346.42	4,276,400.61	4,137,897.58

2、合并利润表摘要

单位：万元

项目	2015年度	2014年度	2013年度
一、营业总收入	1,036,120.26	1,124,795.43	889,306.26
二、营业总成本	942,933.08	985,885.51	744,065.23
三、营业利润（亏损以“—”号填列）	92,311.71	140,377.32	162,558.21
其中：非流动资产处置损失	12.68	2.14	24.33
四、利润总额（亏损总额以“—”号填列）	100,554.10	144,844.15	182,490.32
五、净利润（净亏损以“—”号填列）	48,521.48	62,253.40	128,074.58
六、其他综合收益税后净额	-2,328.90	-124.04	813.78
七、综合收益总额	46,192.58	62,129.37	128,888.35
归属于母公司所有者的综合收益总额	3,191.01	71,253.61	99,012.57

3、合并现金流量表摘要

单位：万元

项目	2015年度	2014年度	2013年度
一、经营活动产生的现金流量：			
经营活动现金流入小计	1,253,702.29	1,057,329.53	1,613,456.18
经营活动现金流出小计	1,015,830.36	1,513,761.70	1,694,654.97
经营活动产生的现金流量净额	237,871.93	-456,432.17	-81,198.79

项目	2015 年度	2014 年度	2013 年度
二、投资活动产生的现金流量：			
投资活动现金流入小计	109.03	3,303.85	22,096.33
投资活动现金流出小计	6,786.13	19,803.45	9,551.77
投资活动产生的现金流量净额	-6,677.10	-16,499.61	12,544.56
三、筹资活动产生的现金流量：			
筹资活动现金流入小计	1,013,747.45	1,324,643.68	933,029.09
筹资活动现金流出小计	1,224,866.42	1,027,012.07	670,110.21
筹资活动产生的现金流量净额	-211,118.97	297,631.60	262,918.88
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	82.84	6.07	-86.80
五、现金及现金等价物净增加额	20,158.70	-175,294.10	194,177.85
六、期末现金及现金等价物余额	360,891.27	340,732.57	516,026.66

第六节 募集资金运用

根据《公司债券发行与交易管理办法》的相关规定，结合公司财务状况及未来资金需求状况，经公司股东大会、董事会审议通过，公司向中国证监会申请公开发行不超过人民币 25 亿元公司债券。

公司拟将本次债券募集资金用于偿还公司债务和补充流动资金，其中 20 亿元将用于偿还借款并优化债务结构，其余 5 亿元用于补充流动资金，募集资金用途不得变更。具体的使用计划如下：

（一）偿还公司债务

本次债券所募集资金中 20 亿元拟用于偿还公司债务，拟偿还的公司债务明细如下：

单位：万元

借款人	贷款机构	贷款余额	到期时间	公司债券募集资金分配
北京融智国风投资有	平安信托有限责任公司	99,600	2016-6-24	99,600

限公司				
大连未来城发展有限 公司	上海信托国际	75,000	2016-9-28	75,000
天津团泊湖假日建设 有限公司	平安信托有限责任公司	79,800	2016-6-18	25,400
合计		254,400	-	200,000

注：上述金融机构借款均为即将到期或者可提前还款。

待本次债券发行完毕、募集资金到账后，公司将根据本次债券募集资金的实际到位情况、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，实施具体偿还计划。

（二）补充流动资金

本次债券所募集资金中 5 亿元拟用于补充公司流动资金，有利于改善公司现金流管理，满足公司未来经营业务对流动资金的需求。

第七节 备查文件

一、备查文件

- （一）发行人最近三年的财务报告和审计报告；
- （二）主承销商出具的核查意见；
- （三）法律意见书；
- （四）资信评级报告；
- （五）债券持有人会议规则；
- （六）债券受托管理协议；
- （七）担保合同和担保函；
- （八）担保人最近一年的财务报告和审计报告；

(九) 中国证监会核准本次发行的文件。

二、查阅地点

在本期债券发行期内,投资者可至本公司及主承销商处查阅本次债券募集说明书及上述备查文件,或访问上交所网站(<http://www.sse.com.cn>)查阅本期债券募集说明书及摘要。