

债券代码：136409

债券简称：16 融科 01

债券代码：136410

债券简称：16 融科 02

## **融科智地房地产股份有限公司 2016 年公司债券（第一期） 上市公告书**

**发行人：融科智地房地产股份有限公司**

**主承销商：国信证券股份有限公司**

**上市时间：2016 年 6 月 28 日**

**上市地：上海证券交易所**

### **第一节 绪言**

发行人董事会已批准该上市公告书，保证其中不存在任何虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性负个别的和连带的责任。

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。

上海证券交易所对公司债券上市的核准，不表明对该债券的投资价值或者投资者的收益作出实质性判断或者保证。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。

经联合信用评级有限公司综合评定，发行主体信用等级为AA，本期债券信用等级为AAA。发行人最近一期期末的净资产合计67.24亿元（截至2015年12月31日）。2013-2015年，发行人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，发行人最近三个会计年度实现的年均可分配利润为5.84亿元，超过本期

债券1年应付利息的1.5倍。本期债券业经中国证券监督管理委员会“证监许可[2016]717号”文件核准发行，且符合《中华人民共和国证券法》规定的上市条件。本期债券申请上市时仍符合法定的债券发行条件，发行人在上市前的财务指标仍符合相关规定。

## 第二节 释义

在本公告书中，除非上下文另有规定，下列词汇具有以下含义：

**发行人、本公司、公司：**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。

**本次债券：**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）。

**中国证券登记公司：**指中国证券登记结算有限责任公司。

**债券登记机构：**指中国证券登记公司上海分公司。

**主承销商、债券受托管理人：**指国信证券股份有限公司。

**联合信用：**指联合信用评级有限公司。

**募集说明书：**指《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）》。

**《债券持有人会议规则》、债券持有人会议规则：**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：**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》。

**《管理办法》：**指《公司债券发行与交易管理办法》。

**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。

**最近三年：**2013年、2014年及2015年。

**元：**指人民币元。

**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或休息日）。

**交易日、工作日：**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）。

注：本公告书中，部分合计数与各加数直接相加之和在尾数上或有差异，此差异系四舍五入所致。

### 第三节 发行人简介

#### 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 1 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，股本结构如下表所示：

股东	持股数量（股）	持股比例
联想控股股份有限公司	190,532,429	70.57%
联想投资有限公司	60,810,811	22.52%
43 位自然人股东	18,656,760	6.91%
<b>合计</b>	<b>270,000,000</b>	<b>100.00%</b>

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%。

联想控股股份有限公司成立于 1984 年，注册资本为 235,623.09 万元人民币，

第一大股东为中国科学院国有资产经营有限责任公司。2015年6月，联想控股股份有限公司获香港联合交易所批准上市，并正式挂牌交易，股票代码 3396.HK。联想投资有限公司成立于2001年4月，注册资本为42,947.66万元人民币，是联想控股股份有限公司旗下独立运作的专业风险投资公司。

#### 第四节 债券发行概况

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、**债券发行批准机关及文号：**本期债券经中国证监会“证监许可[2016]717号”核准发行。

三、**发行规模：**本期债券发行规模为25亿元。

四、**债券期限和利率：**

本期债券分两个品种发行。具体发行情况如下：

债券代码	债券简称	债券期限	发行规模	票面利率
136409	16融科01	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	14.50亿元	4.68%
136410	16融科02	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	10.50亿元	5.50%

五、**债券形式及托管方式：**实名制记账式公司债券，在中国证券登记公司上海分公司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。

六、**发行方式和发行对象：**本期债券面向符合《管理办法》规定并拥有中国证券登记结算有限责任公司上海分公司合格证券账户的合格投资者（法律、法规禁止购买者除外）公开发行，采取簿记建档发行方式，由发行人与主承销商根据簿记建档结果进行债券配售。具体发行安排将根据上海证券交易所的相关规定进行。

七、**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二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，则品种二后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。

#### **八、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。

**九、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、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。

**十一、起息日：**2016 年 6 月 1 日。

**十二、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）。

### **十三、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）。

**十四、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。

**十五、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。

**十六、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。

**十七、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。



**十八、信用评级及资信评级机构：**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。

**十九、主承销商、债券受托管理人：**国信证券股份有限公司。

**二十、募集资金用途：**本次债券所募资金用于偿还公司债务及补充流动资金。

**二十一、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。

**二十二、上市场所：**上海证券交易所。

**二十三、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。

## 第五节 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 6 月 28 日起在上交所上市交易。品种一，债券简称“16 融科 01”，债券代码“136409”；品种二，债券简称“16 融科 02”，债券代码“136410”。

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，“16 融科 01”与“16 融科 02”对应的质押券申报和转回代码分别为：“134409”和“134410”。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](http://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中国证券登记结算有限责任公司上海分公司。

## 第六节 发行人财务状况

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。

由于本公司各项业务主要依托下属子公司开展，合并口径的财务数据相对母公司口径应能够更加充分地反映本公司的财务状况、经营成果、现金流状况、盈利能力和偿债能力。因此，本公司以合并财务报告的数据进行分析。

## 一、发行人最近三年财务报表

### （一）合并资产负债表

单位：万元

项目	2015年12月31日	2014年12月31日	2013年12月31日
<b>流动资产：</b>			
货币资金	387,891.27	340,732.57	516,026.66
应收票据	-	-	35.00
应收账款	2,578.57	4,202.83	17,291.32
预付款项	23,098.04	91,615.24	350,582.81
应收股利	-	-	218.90
其他应收款	251,280.26	241,127.93	236,994.38
存货	3,340,276.90	3,457,133.63	2,868,602.76
其他流动资产	88,145.12	79,851.56	99,802.71
<b>流动资产合计</b>	<b>4,093,270.16</b>	<b>4,214,663.75</b>	<b>4,089,554.55</b>
<b>非流动资产：</b>			
可供出售金融资产	600.00	600.00	600.00
长期股权投资	18,067.06	13,268.23	1,773.54
投资性房地产	217,763.33	1,276.64	1,349.25
固定资产	9,582.03	10,465.49	6,197.78
在建工程	571.42	567.45	3,273.76
无形资产	829.47	910.94	990.24
长期待摊费用	574.32	233.10	220.80
递延所得税资产	51,088.63	34,414.99	33,937.64
<b>非流动资产合计</b>	<b>299,076.26</b>	<b>61,736.85</b>	<b>48,343.03</b>
<b>资产总计</b>	<b>4,392,346.42</b>	<b>4,276,400.61</b>	<b>4,137,897.58</b>
<b>流动负债：</b>			
短期借款	106,700.00	28,500.00	61,436.00
应付票据	2,270.00	2,270.00	-
应付账款	359,317.67	355,029.94	485,023.32
预收款项	762,734.45	654,421.92	996,620.63
应付职工薪酬	8,602.39	11,663.93	10,882.61

项目	2015年12月31日	2014年12月31日	2013年12月31日
应交税费	180,003.86	233,835.12	145,359.05
应付利息	6,240.53	3,409.42	7,649.16
应付股利	-	-	1,650.00
其他应付款	973,674.00	972,242.21	845,326.19
一年内到期的非流动负债	661,696.44	461,976.37	300,000.00
其他流动负债	-	-	25,000.00
<b>流动负债合计</b>	<b>3,061,239.35</b>	<b>2,723,348.91</b>	<b>2,878,946.95</b>
非流动负债：			
长期借款	609,433.65	894,745.09	603,485.59
长期应付款	40,000.00	14,750.00	54,350.00
递延收益	9,256.75	13,885.12	10,000.00
递延所得税负债	7.06	4.44	-
<b>非流动负债合计</b>	<b>658,697.46</b>	<b>923,384.65</b>	<b>667,835.59</b>
<b>负债合计</b>	<b>3,719,936.80</b>	<b>3,646,733.56</b>	<b>3,546,782.54</b>
所有者权益：			
实收资本	27,000.00	27,000.00	27,000.00
资本公积	20,829.86	20,829.86	26,887.00
减：库存股	-	-	-
其他综合收益	11,364.05	13,692.96	13,816.99
盈余公积	8,958.72	8,958.72	6,456.61
未分配利润	424,149.22	418,629.30	349,753.77
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
<b>所有者权益合计</b>	<b>672,409.62</b>	<b>629,667.04</b>	<b>591,115.03</b>
<b>负债和股东权益总计</b>	<b>4,392,346.42</b>	<b>4,276,400.61</b>	<b>4,137,897.58</b>

## (二) 合并利润表

单位：万元

项目	2015年度	2014年度	2013年度
<b>一、营业总收入</b>	<b>1,036,120.26</b>	<b>1,124,795.43</b>	<b>889,306.26</b>
其中：营业收入	1,036,120.26	1,124,795.43	889,306.26
<b>二、营业总成本</b>	<b>942,933.08</b>	<b>985,885.51</b>	<b>744,065.23</b>
其中：营业成本	674,970.85	646,511.41	556,006.88

项目	2015 年度	2014 年度	2013 年度
营业税金及附加	121,368.56	191,770.85	101,436.89
销售费用	39,593.29	32,312.51	37,928.90
管理费用	25,963.02	25,852.02	23,087.29
财务费用	37,737.29	11,932.84	16,583.45
资产减值损失	43,300.06	77,505.87	9,021.82
加：公允价值变动收益（损失以“—”号填列）	-	-	-
投资收益（损失以“—”号填列）	-875.48	1,467.40	17,317.18
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-956.23	1,018.37	-260.03
汇兑收益（损失以“—”号填列）	-	-	-
<b>三、营业利润（亏损以“—”号填列）</b>	<b>92,311.71</b>	<b>140,377.32</b>	<b>162,558.21</b>
加：营业外收入	9,858.92	5,268.95	23,695.97
其中：非流动资产处置利得	0.72	4.35	38.53
减：营业外支出	1,616.53	802.12	3,763.86
其中：非流动资产处置损失	12.68	2.14	24.33
<b>四、利润总额（亏损总额以“—”号填列）</b>	<b>100,554.10</b>	<b>144,844.15</b>	<b>182,490.32</b>
减：所得税费用	52,032.61	82,590.75	54,415.74
<b>五、净利润（净亏损以“—”号填列）</b>	<b>48,521.48</b>	<b>62,253.40</b>	<b>128,074.58</b>
归属母公司所有者的净利润	5,519.92	71,377.65	98,198.79
少数股东损益	43,001.56	-9,124.25	29,875.79
<b>六、其他综合收益税后净额</b>	<b>-2,328.90</b>	<b>-124.04</b>	<b>813.78</b>
归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额	-2,328.90	-124.04	813.78
<b>七、综合收益总额</b>	<b>46,192.58</b>	<b>62,129.37</b>	<b>128,888.35</b>
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
归属少数股东的综合收益总额	43,001.56	-9,124.25	29,875.79

### (三) 合并现金流量表

单位：万元

项目	2015 年度	2014 年度	2013 年度
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金	1,144,923.91	801,453.22	1,274,942.90
收到的税费返还	-	-	666.62
收到其他与经营活动有关的现金	108,778.38	255,876.32	337,846.67
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>1,253,702.29</b>	<b>1,057,329.53</b>	<b>1,613,456.18</b>
购买商品、接受劳务支付的现金	568,919.28	1,056,320.24	1,059,951.45
支付给职工以及为职工支付的现金	33,366.34	33,404.61	33,730.33
支付的各项税费	264,117.74	186,270.12	220,006.75
支付其他与经营活动有关的现金	149,426.99	237,766.73	380,966.44
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>1,015,830.36</b>	<b>1,513,761.70</b>	<b>1,694,654.97</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>237,871.93</b>	<b>-456,432.17</b>	<b>-81,198.79</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金	-	-	18,791.90
取得投资收益收到的现金	106.70	764.73	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	2.33	39.12	64.26
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	2,500.00	3,240.17
收到其他与投资活动有关的现金	-	-	-
<b>投资活动现金流入小计</b>	<b>109.03</b>	<b>3,303.85</b>	<b>22,096.33</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	586.13	2,097.82	3,551.77
投资支付的现金	6,200.00	5,950.00	6,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	3,927.55	-

项目	2015 年度	2014 年度	2013 年度
支付其他与投资活动有关的现金	-	7,828.08	-
<b>投资活动现金流出小计</b>	<b>6,786.13</b>	<b>19,803.45</b>	<b>9,551.77</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-6,677.10</b>	<b>-16,499.61</b>	<b>12,544.56</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金	-	6,655.00	3,540.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	-	-	3,540.00
取得借款收到的现金	588,629.01	914,907.50	663,621.59
发行债券收到的现金	-	-	-
收到其他与筹资活动有关的现金	425,118.43	403,081.18	265,867.49
<b>筹资活动现金流入小计</b>	<b>1,013,747.45</b>	<b>1,324,643.68</b>	<b>933,029.09</b>
偿还债务支付的现金	617,025.88	480,136.00	371,701.58
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	130,499.79	132,440.19	132,576.63
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	-	4,948.81	-
支付其他与筹资活动有关的现金	477,340.74	414,435.88	165,832.00
<b>筹资活动现金流出小计</b>	<b>1,224,866.42</b>	<b>1,027,012.07</b>	<b>670,110.21</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-211,118.97</b>	<b>297,631.60</b>	<b>262,918.88</b>
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>	<b>82.84</b>	<b>6.07</b>	<b>-86.80</b>
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	<b>20,158.70</b>	<b>-175,294.10</b>	<b>194,177.85</b>
加：期初现金及现金等价物余额	340,732.57	516,026.66	321,848.81
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	<b>360,891.27</b>	<b>340,732.57</b>	<b>516,026.66</b>

## 二、发行人近三年合并口径主要财务指标

报告期内，公司合并口径主要财务指标情况如下：

项目	2015 年度	2014 年度	2013 年度
<b>盈利指标</b>			
平均净资产收益率	7.45%	10.20%	23.79%

项目	2015 年度	2014 年度	2013 年度
毛利率	34.86%	42.52%	37.48%
净利率	4.68%	5.53%	14.40%
<b>偿债指标</b>			
项目	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
资产负债率	84.69%	85.28%	85.71%
流动比率	1.34	1.55	1.42
速动比率	0.25	0.28	0.42
项目	2015 年度	2014 年度	2013 年度
息税折旧摊销前利润 (EBITDA) (万元)	147,296.22	162,652.62	211,144.44
EBITDA 利息保障倍数	0.73	0.91	1.50
<b>营运指标</b>			
项目	2015 年度	2014 年度	2013 年度
存货周转率	0.20	0.20	0.22
总资产周转率	0.24	0.27	0.26

上述指标的计算公式如下：

- 1、平均净资产收益率：净利润 ÷ (期初所有者权益+期末所有者权益) × 2
- 2、毛利率= (营业收入-营业成本) ÷ 营业收入
- 3、净利率=净利润 ÷ 营业收入
- 4、资产负债率=总负债 ÷ 总资产
- 5、流动比率=流动资产 ÷ 流动负债
- 6、速动比率= (流动资产-存货) ÷ 流动负债
- 7、息税折旧摊销前利润 (EBITDA) = 利润总额 + 计入财务费用的利息支出 + 折旧 + 摊销
- 8、EBITDA 利息保障倍数=EBITDA ÷ (计入财务费用的利息支出+资本化利息)
- 9、存货周转率=营业成本 ÷ (期初存货余额+期末存货余额) × 2
- 10、总资产周转率=营业收入 ÷ (期初总资产余额+期末总资产余额) × 2

## 第七节 本期债券的增信机制、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、设立日期：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

普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）北京分所审计了联想控股根据中国企业会计准则编制的 2015 年度合并财务报表，并出具了标准无保留意见的审计报告（普华永道中天北京审字[2016]第 25618 号）。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表：

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

#### （四）担保人资信情况

根据联合资信评估有限公司 2015 年 12 月 24 日出具的《联想控股股份有限公司跟踪评级报告》，联想控股股份有限公司的主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定。

根据 2016 年 1 月 4 日查询的《联想控股股份有限公司企业信用报告(银行版)》，截至 2016 年 1 月 4 日，联想控股无已结清和未结清不良信息记录，过往债务履约情况良好。

#### （五）担保人累计对外担保的余额

根据联想控股 2015 年度审计报告，截至 2015 年末，联想控股累计对外担保的余额为 123.69 亿元；其中为关联方提供担保的未到期担保余额为 22.40 亿元；为非关联方提供信用担保的未到期担保余额为 15.00 亿元；按揭担保未到期余额为 40.99 亿元；集团从事担保业务的子公司对外担保余额为 45.30 亿元。

#### （六）担保人累计对外担保余额占其净资产的比例

根据联想控股 2015 年度审计报告，截至 2015 年末，联想控股的净资产为 656.14 亿元，因此其累计对外担保余额占其净资产的比例为 18.85%。

#### （七）担保人偿债能力分析

##### 1、资产规模较大，经营状况良好

截至 2015 年末，联想控股经审计的资产总计 3,067.90 亿元，股东权益合计 656.14 亿元，资产规模较大。2015 年度，联想控股经审计的营业收入为 3,100.80

亿元,实现净利润 19.67 亿元,经营状况良好。本次发行的公司债券规模为 25 亿元,与担保人的资产规模和经营状况相比,发债规模较小,担保人有足够能力履行担保责任。

## 2、公司历史悠久,市场声誉较好

联想控股前身为中国科学院计算技术研究所于 1984 年成立的中国科学院计算技术研究所新技术发展公司,成立时间较早,历史悠久。联想控股先后打造出联想集团、神州数码、君联资本、弘毅投资和融科智地等在多个行业内领先的企业,并培养出多位领军人物和大批优秀人才。联想控股始终维持良好的品牌声誉,对于旗下控股公司的发展一直给予多方面的支持。

## 3、产业板块丰富,核心资产稳固

联想控股目前采用母子公司的组织结构,业务布局包括核心资产运营、资产管理、“联想之星”孵化器投资三大板块,所涉及的产业板块丰富。其中核心资产运营是联想控股实现中期战略目标的支柱业务,包括 IT、房地产、消费与现代服务、化工新材料、现代农业五大行业,与资产管理板块、“联想之星”形成良好的互动。资产管理板块将持续创造现金流,为核心资产的运营和孵化器的投资提供资金保障;与此同时,资产管理还扮演了核心资产项目储备库的重要角色。因此,在产业板块丰富,核心资产稳固的条件下,联想控股提供担保为本期债券偿付提供了较强的保障。

### (八) 担保人其他主要资产及其权利限制

1、根据联想控股 2015 年度审计报告,联想控股 2015 年末资产总计 3,067.90 亿元,从资产负债表科目分析,联想控股最主要的资产有以下几项:

单位:万元

资产科目	2015年末账面金额	2015年末账面金额占比
存货	5,187,414.65	16.91%
应收账款	3,567,994.02	11.63%
商誉	3,166,039.14	10.32%
无形资产	2,751,415.51	8.97%
其他应收款	2,737,366.15	8.92%
长期股权投资	2,382,838.28	7.77%

上述各项资产合计	19,793,067.75	64.52%
资产总计	30,678,971.06	100.00%

从合并范围内的子公司情况分析，2015年末联想控股纳入合并范围的重要一级子公司有18家，其主要信息如下表所示：

序号	重要一级子公司名称	主要经营地/注册地	业务性质	已发行股本/实收资本(元)	联想控股集团合计持股比例	联想控股集团合计表决权比例
1	联想集团	香港	制造及分销IT产品，提供IT服务（向客户及企业提供开发、制造和推广高质量及易使用的科技产品及服务）	11,108,654,724	30.91%	30.91%
2	融科智地房地产股份有限公司	北京	住宅和商业地产开发	270,000,000	93.09%	93.09%
3	融科物业投资有限公司	北京	房地产投资和资产管理	60,000,000	100.00%	100.00%
4	南明有限公司	香港	投资及管理	4港币	100.00%	100.00%
5	联想控股（天津）有限公司	天津	投资及管理	500,000,000	100.00%	100.00%
6	联想投资有限公司	北京	投资及管理	429,476,555	92.78%	92.78%
7	西藏东方企慧投资有限公司	拉萨	投资及管理	50,000,000	100.00%	100.00%
8	北京联想之星创业投资有限公司	北京	天使投资及孵化器投资	150,000,000	100.00%	100.00%
9	天津联想之星创业投资有限公司	天津	天使投资及孵化器投资	100,000,000	100.00%	100.00%
10	北京华夏联合汽车网络技术有限公司	北京	汽车管理软件开发及提供汽车服务资料咨询	369,816,970	100.00%	100.00%
11	丰联酒业控股有限公司	北京	制造及分销白酒	200,000,000	93.30%	93.30%
12	北京安信颐和控制	北京	长者护理设施运营	200,000,000	100.00%	100.00%

	股有限公司		和老年公寓开发			
13	增益供应链有限公司	北京	提供冷藏链及物流服务	200,000,000	94.00%	94.00%
14	联泓集团有限公司	北京	化工与能源材料的开发和制造	400,000,000	90.00%	90.00%
15	佳沃集团有限公司	北京	农业、食品投资和相关业务运营	200,000,000	100.00%	100.00%
16	正奇安徽金融控股有限公司	合肥	为中小企业提供金融服务	2,000,000,000	92.00%	92.00%
17	拜博医疗集团有限公司	珠海	口腔医疗及其他医疗项目运营	50,815,358	54.90%	54.90%
18	君创国际融资租赁有限公司	上海	融资租赁、租赁业务及向海内外购买租赁资产	1,500,000,000	100.00%	100.00%

2、根据联想控股 2015 年度审计报告，截至 2015 年末，其受限资产情况如下表所示，受限原因均为取得长期借款、短期借款的抵押物或者质押物：

受限资产科目	截至 2015 年末受限资产账面金额（元）
1、货币资金：	
受限存款	1,410,625,215
2、存货：	
开发成本	9,828,058,189
开发产品	927,899,043
3、长期应收款：	
应收融资租赁款	22,000,000
4、投资性房地产	9,754,153,000
5、固定资产	303,035,482
6、无形资产：	
土地使用权	82,301,226
<b>受限资产合计</b>	<b>20,917,446,940</b>

此外，截至 2015 年 12 月 31 日，联想控股将持有的子公司杭州嘉融置业有限公司的全部股权及孳息作为质押物取得长期借款人民币 300,000,000 元，将持有的子公司重庆融聚利智房地产开发有限公司的全部股权作为质押物取得长期借款人民币

750,000,000 元。

### （九）担保函主要内容

联想控股股份有限公司 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》的主要内容如下：

#### 1、被担保的债券种类、数额

被担保的债券为不超过 10 年期的“融科智地房地产股份有限公司 2016 年公司债券”（以下简称“本次债券”），发行面额累计不超过人民币 250,000 万元。

#### 2、保证的方式

担保人提供保证的方式为全额无条件不可撤销连带责任保证担保。

#### 3、保证责任的承担

在《担保函》项下债券到期时，如发行人不能全部兑付债券本息，担保人应主动承担保证责任，将兑付资金划入债券登记托管机构或承销商指定的账户。债券持有人可分别或联合要求担保人承担保证责任。债券受托管理人有权义务代理债券持有人要求担保人履行保证责任。

在被担保债券付息日的 5 个交易日前，如果发行人未将应付利息全额存入偿债保障金专户，保证人应当在收到债券受托管理人的书面通知后 3 个工作日内将利息差额部分存入偿债保障金专户。

在被担保债券本金到期日（包括提前兑付日等）的 5 个交易日前，如果发行人存入偿债保障金专户的资金不足以支付债券本息余额，保证人应当在收到债券受托管理人的书面通知后 3 个工作日内将本息差额部分存入偿债保障金专户。

如债券到期后，债券持有人对担保人负有同种类、同品质的到期债务的，可依法将该债务与其在《担保函》项下对担保人的债权相抵消。

#### 4、保证范围

担保人保证的范围包括：本期债券的本金、以及本金对应的利息，以及违约金、损害赔偿金、实现债权的全部费用。

#### 5、保证的期间

担保人承担保证责任的期间为债券发行之日起至债券到期兑付日起两年。债券持有人或债券受托管理人在此期间内未要求担保人承担保证责任的，或者债券持有人或债券受托管理人在保证期间向发行人主张债权后未在诉讼时效期限届满之前要

求担保人承担保证责任的，担保人免除保证责任。

#### 6、发行人、担保人、受托管理人和债券持有人之间的权利义务关系

担保人为发行人履行本次债券项下还本付息义务提供担保，根据本次债券《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》和《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》，受托管理人有权代表债券持有人行使担保项下的权利。

#### 7、财务信息披露

本次债券的有关主管部门、或债券受托管理人、或债券持有人及其代理人有权对担保人的财务状况进行监督，并要求担保人提供财务信息。

#### 8、债券的转让或出质

债券持有人依法将本次债券转让或出质给第三人的，担保人在《担保函》第四条规定的范围内继续承担保证责任。

#### 9、主债权的变更

经本次债券有关主管部门和债券持有人会议批准，本次债券利率、发行面额、期限等发生变更时，如不增加担保规模、不延长担保期限或不变更还本付息方式，则不需另行经过担保人同意，担保人继续承担本担保函项下的保证责任；如增加担保规模、延长担保期限或变更还本付息方式，则需经担保人书面同意。

#### 10、加速到期

在《担保函》项下的债券到期之前，担保人违背《担保函》项下约定以及发生分立、合并、停产停业等其他任何足以影响债券持有人利益的重大事项时，债券发行人应在一定期限内提供新的担保，债券发行人不提供新的担保时，债券持有人有权要求债券发行人、担保人提前兑付债券本息。

#### 11、担保函的生效

《担保函》在经担保人的法定代表人或其授权代表签署并加盖担保人公章、且被担保债券发行后生效，在《担保函》第五条规定的保证期间内不得变更或撤销。

#### **(十) 债券持有人及债券受托管理人对担保事项的持续监督安排**

1、根据《债券受托管理协议》约定，债券受托管理人在债券存续期间的常规代理事项：

(1) 召集和主持债券持有人会议；

(2) 督促发行人履行《债券持有人会议规则》及债券持有人会议决议项下债券发行人应当履行的各项职责和义务，持续关注债券持有人会议决议的实施情况，并按照主管机关的要求进行信息披露；

(3) 根据债券持有人会议的授权，作为债券持有人的代表与发行人谈判关于本次债券的事项；

(4) 按照相关法律、法规和规则的规定及募集说明书的约定，提醒发行人履行有关信息披露义务；在发行人不能按相关法律、法规和规则的规定及募集说明书的约定履行披露义务时，及时公告有关信息；

(5) 若存在抵/质押资产，根据抵/质押资产监管人的报告，在符合抵/质押资产处置触发条件并会对债券持有人利益形成不利影响的情况下，召开债券持有人会议，形成处置抵/质押资产的相关决议；

(6) 若存在保证担保，在符合要求保证人清偿的情况下，代表债券持有人要求保证人承担保证责任。

2、本次债券存续期内，发生以下任何事项，发行人应当在三个工作日内书面通知受托管理人，并根据受托管理人要求持续书面通知事件进展和结果：

(1) 发行人经营方针、经营范围或生产经营外部条件等发生重大变化；

(2) 债券信用评级发生变化；

(3) 发行人主要资产被查封、扣押、冻结；

(4) 发行人发生未能清偿到期债务的违约情况；

(5) 发行人当年累计新增借款或者对外提供担保超过上年末经审计净资产的百分之二十；

(6) 发行人放弃债权或财产，超过上年末经审计净资产的百分之十；

(7) 发行人发生超过上年末经审计净资产百分之十的重大损失；

(8) 发行人作出减资、合并、分立、解散及申请破产的决定；

(9) 发行人涉及重大诉讼、仲裁事项或者受到重大行政处罚；

(10) 保证人、担保物或者其他偿债保障措施发生重大变化；

(11) 发行人情况发生重大变化导致可能不符合公司债券上市条件；

(12) 发行人涉嫌犯罪被司法机关立案调查，发行人董事、监事、高级管理人员涉嫌犯罪被司法机关采取强制措施；

- (13) 发行人拟变更募集说明书的约定；
- (14) 发行人不能按期支付本息；
- (15) 发行人管理层不能正常履行职责，导致发行人债务清偿能力面临严重不确定性，需要依法采取行动的；
- (16) 发行人提出债务重组方案的；
- (17) 本次债券可能被暂停或者终止提供交易或转让服务的；
- (18) 发生其他对债券持有人权益有重大影响的事项。

就上述事件通知受托管理人同时，发行人就该等事项是否影响本期债券本息安全向受托管理人作出书面说明，并对有影响的事件提出有效且切实可行的应对措施。

3、受托管理人应当持续关注发行人和保证人的资信状况、担保物状况、内外部增信机制及偿债保障措施的实施情况，可采取包括但不限于如下方式进行核查：

- (1) 就《债券受托管理协议》第 3.4 款约定的情形，列席发行人和保证人的内部有权机构的决策会议；
- (2) 每年查阅前项所述的会议资料、财务会计报告和会计账簿；
- (3) 调取发行人、保证人银行征信记录；
- (4) 对发行人和保证人进行现场检查；
- (5) 约见发行人或者保证人进行谈话。
- (6) 为履行受托管理职责，有权代表债券持有人查询本期债券持有人名册及相关登记信息、专项账户中募集资金的存储与划转情况。

4、根据《债券受托管理协议》约定，发行人为本期债券设定信用增进措施的，受托管理人应当在本期债券发行前或募集说明书约定的时间内取得债券增信的相关权利证明或者其他有关文件，并予以妥善保管；并持续关注 and 调查了解增信机构的资信状况、担保物状况、增信措施的实施情况，以及影响增信措施实施的重大事项。

## 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
<b>流动资产合计</b>	<b>4,093,270.16</b>	<b>100.00</b>

公司流动资产变现存在的主要风险是项目开发风险和市场风险。项目开发风险指如公司开工项目无法顺利完成开发，则存在项目产品无法达到销售条件、无法销售变现的风险，同时无法按期交付的项目，还可能出现已预售房源退房的风险。通过多年的项目运作，公司在项目开发管理方面的能力已经非常成熟，未发生过开工项目进度严重偏离的情况，也未发生项目无法按期交付的情况，项目开发风险总体可控。市场风险指如行业市场形势发生重大波动，甚至出现极端情形，则存在项目产品无法实现销售变现的风险。公司一贯坚持随行就市的销售政策，会根据公司的

资金情况，结合市场形势，灵活调整产品价格，确保公司资金余额充裕。

公司经营状况良好，且具有较好的发展前景，在生产经营过程中，公司与商业银行等金融机构建立了长期的良好合作关系，且可以根据公司的需要向控股股东联想控股寻求临时性的流动性支持。公司从未出现债务逾期情况，具有良好的资信水平。基于公司良好的盈利能力和资信状况，公司具备较强的间接融资能力，这有助于公司在必要时可通过银行贷款补充流动资金，从而更有力地为本期债券的偿付提供保障。

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。

本公司将严格按照《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发行人承诺履行情况，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根据《债券受托管理协议》采取其他必要的措施。

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”。

#### **（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。

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

#### **（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。《募集资金与偿债保障金专项账户监管协议》主要内容如下：

##### **1、募集资金与偿债保障金专项账户的开立**

发行人在北京银行魏公村支行开设唯一的“募集资金与偿债保障金专项账户”，独立于发行人其他账户，专项用于本次债券募集款项的接收、存储及划转，以及本次债券付息、还本资金的提取和归集。专项账户不得挪作他用。

专项账户的开立和使用应符合《现金管理暂行条例》、《人民币银行结算账户管理办法》、《支付结算办法》以及中国人民银行、中国银行业监督管理委员会的其他规定。

专项账户开立情况如下：

开户银行：北京银行股份有限公司魏公村支行

账户名称：融科智地房地产股份有限公司

账户号码：20000001512000009447938

专项账户不通存通兑、不支取现金、不开通网上银行（若《募集资金与偿债保障金专项账户监管协议》签署时监管账户已开通网上银行，则发行人同意募集资金与偿债保障金监管人有权对该账户网上银行结算业务进行限制，只根据发行人需要提供查询功能）和电话银行等自助业务、不办理支票（若已售出支票，发行人应将全部支票交回募集资金与偿债保障金监管人，募集资金与偿债保障金监管人有权对已售支票进行实物收回注销处理），只通过募集资金与偿债保障金监管人柜台办理支付业务。

## 2、募集资金的存入

本次债券发行完毕后，扣除承销佣金等发行费用后的募集资金应划转至《募集资金与偿债保障金专项账户监管协议》约定的专项账户中，募集资金与偿债保障金监管人应向发行人出具相关凭证。

在《募集资金与偿债保障金专项账户监管协议》有效期内，除第十四条规定的情形之外，《募集资金与偿债保障金专项账户监管协议》约定的专项账户不可撤销、不可更改。

## 3、募集资金的使用和支取

发行人承诺专项账户内的本次债券募集资金应当严格按照募集说明书中约定的用途使用，不得擅自变更资金用途。如发行人确需更改募集资金用途，应遵守相关法律法规规定及募集说明书中约定的程序变更后，方可变更募集资金用途。

发行人支取和使用监管账户的资金，应提前向募集资金与偿债保障金监管人提交加盖专项账户预留印鉴的划款凭证。划款凭证应具备以下要素：付款人名称、付款账号、收款人名称、收款账号、付款金额（大、小写）、款项事由、支付时间等，并加盖与提供给募集资金与偿债保障金监管人的预留印鉴相符的印章。发行人承诺向募集资金与偿债保障金监管人提供的划款凭证等资料合法、真实、完整、准确、有效。

## 4、偿债保障金的存入

发行人在本次债券付息日五个工作日前，应当将应付利息全额存入专项账户；在债券到期日十个工作日前，将应偿付或可能偿付的债券本息的 20%以上存入专项账户；在债券到期日五个工作日前将应偿付或可能偿付的债券本息的全额存入专项账户。发行人应确保存入的金额在扣除银行结算费用后，足以支付应付债券本息。

发行人应当在本次债券付息日及到期日前二十个工作日，将当期应付利息或债券本息金额以书面形式通知募集资金与偿债保障金监管人。如果募集资金与偿债保障金监管人发现发行人未按发行人通知的偿债保障金应付本息金额或未按《募集说明书》的约定时间将偿债保障金存入专项账户，募集资金与偿债保障金监管人应及时以书面形式通知要求发行人补足，并及时告知受托管理人。

#### 5、偿债资金的使用和支取

专项账户内的偿债保障金只能用于本次债券的本金兑付和支付债券利息，以及在当期本息兑付完成后有余额的前提下允许支付登记公司手续费和银行结算费用，不得用于其他用途，但因配合国家司法、执法部门依法采取强制性措施的除外。

发行人应不晚于本次债券的本金兑付日和债券利息支付日的两个工作日前向募集资金与偿债保障金监管人发出加盖专项账户预留印鉴的划款凭证，划款凭证需包括付款金额、付款日期、付款人名称、付款账号、收款人名称、收款账号、收款人开户行和付款人附言等内容，募集资金与偿债保障金监管人负责根据发行人的划款凭证办理资金划拨结算工作。

#### 6、募集资金与偿债保障金监管人监管职责

在本次债券存续期内，募集资金与偿债保障金监管人应于每年公历四月三十日前，配合受托管理人完成一次对上一年度专项账户内资金存入情况、使用支取情况、保值增值运作情况和账户余额情况的书面询证。

受托管理人有权代表债券持有人查询专项账户中募集资金的存储与划转情况，发行人和募集资金与偿债保障金监管人应予以积极配合。

#### 7、违约责任

由于《募集资金与偿债保障金专项账户监管协议》当事人的过错，造成《募集资金与偿债保障金专项账户监管协议》不能履行或不能完全履行，由有过错的一方承担违约责任；如因《募集资金与偿债保障金专项账户监管协议》当事人各方的共同过错，造成协议不能履行或者不能完全履行的，根据实际情况，由各方分别承担

各自应负的违约责任，违约各方互不承担连带责任。

《募集资金与偿债保障金专项账户监管协议》任何一方当事人违反《募集资金与偿债保障金专项账户监管协议》，应向他方承担违约责任，并赔偿他方因此所遭受的损失。

因《募集资金与偿债保障金专项账户监管协议》当事人违约给偿债保障金造成损失的，应由违约一方或违约各方赔偿由此造成的损失。

#### 8、适用法律和争议的解决

《募集资金与偿债保障金专项账户监管协议》适用中华人民共和国法律、法规及行政规章。对因履行《募集资金与偿债保障金专项账户监管协议》引起的或者与《募集资金与偿债保障金专项账户监管协议》有关的任何争议，协议三方应尽其最大努力通过友好协商方式解决。如果该争议在发生后三十个自然日内未能得到协商解决，则将该争议提交募集资金与偿债保障金监管人所在地法院诉讼解决。

在三方协商和诉讼期间，三方应本着诚信原则继续履行《募集资金与偿债保障金专项账户监管协议》不涉及争议的部分。

### 四、违约责任及解决措施

#### （一）本期债券违约的情形

根据《债券受托管理协议》第十条“违约责任”，以下事件构成《债券受托管理协议》项下的违约事件：

- 1、发行人未能按时完成本次债券或本期债券（如分期发行）的付息兑付；
- 2、除《债券受托管理协议》另有约定外，发行人不履行或违反《债券受托管理协议》关于发行人义务的规定，在资产、财产或股份上设定抵押或质押权利以致对发行人对本次债券或本期债券（如分期发行）的还本付息能力产生实质不利影响，或出售重大资产以致对发行人对本次债券或本期债券（如分期发行）的还本付息能力产生实质不利影响；
- 3、发行人丧失清偿能力、被法院指定接管人或已开始与破产、清算相关的诉讼程序；
- 4、发行人发生未能清偿到期债务的违约情况；债务种类包括但不限于中期票据、短期融资券、企业债券、公司债券、可转换债券、可分离债券等直接融资债务，以及银行贷款、承兑汇票等间接融资债务；

5、发行人未按照《债券持有人会议规则》规定的程序，私自变更本次债券或本期债券（如分期发行）募集资金用途。

6、其他对本次债券或本期债券（如分期发行）的按期付息兑付产生重大不利影响的情形。

### **（二）针对发行人违约的违约责任及其承担方式**

发行人承诺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，若发行人不能按时支付本期债券利息或本期债券到期不能兑付本金，对于逾期未付的利息或本金，发行人将根据逾期天数按债券票面利率向债券持有人支付逾期利息：按照该未付利息对应本期债券的票面利率另计利息（单利）；偿还本金发生逾期的，逾期未付的本金金额自本金支付日起，按照该未付本金对应本期债券的票面利率计算利息（单利）。

当发行人未按时支付本期债券的本金、利息和/或逾期利息，或发生其他违约情况时，债券持有人有权直接依法向发行人进行追索。债券受托管理人将依据《债券受托管理协议》在必要时根据债券持有人会议的授权，参与整顿、和解、重组或者破产的法律程序。如果债券受托管理人未按《债券受托管理协议》履行其职责，债券持有人有权追究债券受托管理人的违约责任。

### **（三）争议解决方式**

当本期债券发生违约事件，或者因发行人发生其他违约情况而引起争议时，争议各方之间应首先协商解决。如果协商解决不成，任何一方可将争议交由华南国际经济贸易仲裁委员会按其规则和程序，在深圳进行仲裁。仲裁裁决为终局的，对各方均有约束力。

## **第八节 债券跟踪评级安排说明**

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。

## 第九节 发行人近三年是否存在违法违规情况的说明

截至本公告书签署之日，发行人最近三年不存在违法和重大违规情况。

## 第十节 募集资金的运用

### 一、本期债券募集资金数额及使用计划

本期债券实际募集资金25亿元，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。

## 第十一节 其他重要事项

本期债券发行后至本公告书公告前，发行人运营正常：

- （一）发行人经营方针、经营范围或者生产经营外部条件等未发生重大变化；
- （二）本期债券信用评级未发生变化；
- （三）未发生发行人主要资产被查封、扣押、冻结等情况；
- （四）发行人未发生未能清偿到期债务的违约情况；
- （五）发行人累计新增借款或者对外提供担保未超过上年末净资产的20%；
- （六）发行人未放弃超过上年末净资产的10%的债权或者财产；



- (七) 发行人未发生超过上年末净资产10%的重大损失;
- (八) 发行人未作出减资、合并、分立、解散及申请破产的决定;
- (九) 发行人未涉及重大诉讼、仲裁事项或者受到重大行政处罚;
- (十) 本期债券偿债保障措施未发生重大变化;
- (十一) 未发生导致本期债券可能不符合债券上市条件的重大变化;
- (十二) 发行人未涉嫌犯罪被司法机关立案调查, 发行人董事、监事、高级管理人员未涉嫌犯罪被司法机关采取强制措施;
- (十三) 未发生其他对投资者作出投资决策有重大影响的事项;
- (十四) 担保人未发生重大变化。

## 第十二节 有关当事人

### 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、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、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

**四、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

**五、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 号爱丽园公寓 508

电话：010-85172818

传真：010-85171273

经办人：钟月光、蒲雅修

**六、募集资金与偿债保障金专项账户监管银行：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

**七、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：郭媛

**八、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

## 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

总经理：聂燕

住所：上海市浦东新区陆家嘴东路 166 号中国保险大厦 3 层

电话：021-38874800

传真：021-58754185

## 第十三节 备查文件目录

本期债券备查文件如下：

- 一、本期债券募集说明书；
- 二、发行人 2013 年至 2015 年度经审计的财务报告和审计报告；
- 三、主承销商出具的核查意见；
- 四、法律意见书；
- 五、资信评级报告；
- 六、债券持有人会议规则；
- 七、债券受托管理协议；
- 八、担保合同和担保函；
- 九、担保人最近一年的财务报告和审计报告；
- 十、中国证监会核准本次发行的文件。

在本期债券存续期间内，投资者可以至本公司及主承销商处查阅上述备查文件，或访问上海证券交易所网站（<http://www.sse.com.cn>）查阅募集说明书及摘要。

（以下无正文）

（本页无正文，为《融科智地房地产股份有限公司2016年公司债券（第一期）上市公告书》之签章页）



发行人：融科智地房地产股份有限公司

2016年 6 月 27 日

（本页无正文，为《融科智地房地产股份有限公司2016年公司债券（第一期）上市公告书》之签章页）

