

北京路劲隼御房地产开发有限公司

北京市昌平区南邵镇人民政府院内 306 室



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）

联席主承销商、债券受托管理人



中信建投证券股份有限公司

北京市朝阳区安立路 66 号 4 号楼

联席主承销商



瑞银证券有限责任公司

北京市西城区金融大街 7 号英蓝国际金融中心 12 层、15 层

2016 年 9 月 1 日

## 声 明

本募集说明书及其摘要依据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《公司债券发行与交易管理办法》、《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第23号——公开发行公司债券募集说明书（2015年修订）》及其他现行法律、法规的规定，并结合发行人的实际情况编制。

本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺，本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

本公司负责人、主管会计工作负责人及会计机构负责人保证本募集说明书及其摘要中财务会计资料真实、完整。

主承销商已对募集说明书及其摘要进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任，主承销商承诺本募集说明书及其摘要因存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使投资者在证券交易中遭受损失的，与发行人承担连带赔偿责任，但是能够证明自己没有过错的除外；本募集说明书及其摘要存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，且公司债券未能按时兑付本息的，主承销商承诺负责组织募集说明书约定的相应还本付息安排。

受托管理人承诺严格按照相关监管机构及自律组织的规定、募集说明书及受托管理协议等文件的约定，履行相关职责。发行人的相关信息披露文件存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使债券持有人遭受损失的，或者公司债券出现违约情形或违约风险的，受托管理人承诺及时通过召开债券持有人会议等方式征集债券持有人的意见，并以自己名义代表债券持有人主张权利，包括但不限于与发行人、增信机构、承销机构及其他责任主体进行谈判，提起民事诉讼或申请仲裁，参与重组或者破产的法律程序等，有效维护债券持有人合法权益。受托管理人承诺，在受托管理期间因拒不履行、迟延履行或者其他未按照相关规定、约定及受托管理人声明履行职责的行为，给债券持有人造成损失的，将承担相应的法律责任。

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

根据《中华人民共和国证券法》的规定，本期债券依法发行后，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。

除本公司和主承销商外，本公司没有委托或授权任何其他人或实体提供未在本募集说明书中列明的信息和对本募集说明书作任何说明。投资者若对本募集说明书及其摘要存在任何疑问，应咨询自己的证券经纪人、律师、专业会计师或其他专业顾问。投资者在评价和购买本期债券时，应审慎地考虑本募集说明书第二节所述的各项风险因素。

## 重大事项提示

一、本期债券信用等级为AA级；本期债券上市前，本公司最近一期末的净资产为639,692.18万元（截至2016年3月31日未经审计合并报表中所有者权益合计）；本期债券上市前，公司最近三个会计年度实现的年均可分配利润为24,651.31万元（2013年、2014年及2015年合并报表中归属于母公司所有者的净利润平均值），预计不少于本期债券的一年利息的1.5倍。本期债券发行及挂牌上市安排请参见发行公告。

二、截至2013年12月31日、2014年12月31日、2015年12月31日及2016年3月31日，本公司流动比率分别为2.04、1.75、1.72和1.58，速动比率分别为0.90、0.43、0.41和0.40；剔除预收款项后的流动比率分别为2.35、2.31、2.31和2.28，剔除预收款项后的速动比率分别为1.04、0.57、0.56和0.58。报告期内，本公司短期偿债指标呈下降趋势。存货是本公司流动资产的最主要构成部分，报告期内占比超过55%。若因宏观经济、产业政策等原因存货周转速度减缓，则本公司流动资产的变现能力则可能受到不利影响，进而削弱本公司偿还短期债务的能力。

三、截至2013年12月31日、2014年12月31日、2015年12月31日及2016年3月31日，本公司负债合计分别为534,725.99万元、743,269.71万元、827,801.84万元和991,447.28万元，其中流动负债合计分别为469,213.49万元、730,074.11万元、707,589.50万元和920,608.61万元，占比分别为87.75%、98.22%、85.48%及92.86%。本公司的负债构成以流动负债为主，主要由短期借款、应付账款、预收款项及其他应付款等项目构成，短期偿债压力较大。若发行人未来短期负债继续增加，可能对未来短期盈利能力和现金流量造成一定影响，从而影响发行人的短期偿债能力。

四、本公司2013年、2014年、2015年及2016年1-3月合并报表的经营活动现金流量净额分别为-126,410.41万元、-224,853.93万元、164,343.28万元和43,912.22万元，报告期内经营活动产生的现金流量净额波动较大。2013年及2014年，发行人当年支付的土地款、工程款增长速度高于当年实现的商品房销售收入，故经营活动现金流量净额持续为负且逐年下降；2015年，发行人销售商品房收

到的现金增加及支付土地出让金的现金下降，故经营活动现金流量净额出现较大增长。如果未来发行人经营活动现金流量净额出现较大波动，将在一定程度上对发行人的正常经营及财务状况构成影响。

五、截至 2016 年 3 月末，发行人合并报表其他应收款余额为 206,100.55 万元，金额较大。且发行人其他应收款集中度较高，截至 2016 年 3 月末其他应收款中欠款金额前五名占其他应收款余额总额的比例为 50.10%。由于整体经济形势及房地产行业复苏缓慢，发行人面临着其他应收款的回收风险。

六、本公司所有权或使用权受限资产主要系作为开具银行承兑汇票保证金和未结按揭贷款余额保证金的货币资金，以及为银行借款所设担保资产的存货。截至 2016 年 3 月 31 日，发行人所有权或使用权受限资产账面价值合计 273,038.32 万元，占净资产的 42.68%。总体来看，发行人受限资产规模较大，资产的可变现能力相对较弱。虽然发行人声誉和信用记录良好，与多家商业银行有良好的合作关系，不存在银行借款本息偿付违约情况，但如果因流动性不足等原因导致发行人不能按时、足额偿还银行借款或其他债务，有可能导致受限资产被银行冻结甚至处置，将对发行人声誉及正常经营造成不利影响。

七、本公司属于房地产行业，随着近年来宏观调控政策的逐步加强，房地产行业不断成熟，企业分化加剧、集中度提高，同时行业竞争也更加激烈。自 2014 年以来，由于房地产行业投资增速放缓，且前几年供应的土地逐步上市推盘，“去库存”是房地产市场未来一段时间内的主基调。在竞争激烈的市场下，高位库存的去化，导致房价下行的压力较大，发行人面临着一定的存货跌价及库存去化的风险。发行人位于常州、镇江、廊坊、洛阳等城市的项目存在项目规模较大以及去化周期较长的风险。

2013 年、2014 年、2015 年及 2016 年 1-3 月，发行人库存去化率分别为 78.72%、70.93%、76.07% 和 79.18%，呈现波动趋势，在 2014 年下降幅度较大，2015 年有所回升。2014 年，发行人库存去化率下降的主要原因一方面在于新开工面积、施工面积和竣工面积均呈增加趋势，且增幅大于发行人签约销售面积增幅；另一方面在于受房地产行业的整体环境偏弱的影响，房地产市场总体需求缩量，房地产行业去化率持续走低。如果未来发行人新开工面积、施工面积和竣工面积继续增

加，而房地产行业景气度持续下降，发行人库存去化率将有进一步下降的风险。其中，受上市推盘时间较晚以及所在地市场环境偏弱等因素的影响，发行人部分项目存在去化率较低（低于70%）及报告期内去化率下降的情况，尽管发行人已制定一系列去化措施，但若项目所在地市场环境继续走弱，该些项目去化率将有进一步下降的风险。

报告期内，发行人在苏州、济南等二线城市的签约销售金额在总签约销售金额中逐年占比分别为0%、11.99%、12.71%以及28.50%，在常州、洛阳、镇江、廊坊等三四线城市逐年占比分别为4.95%、24.07%、27.50%以及29.97%；三四线城市签约销售金额总体占比不高，但在报告期内持续攀升；未来，虽然如廊坊等地作为环北京区域市场情况不断向好，且发行人将不断加大力度深耕一线城市及长三角、渤海湾及珠三角三大区域内的二线城市，但仍将面临三四线城市销售压力较大的风险。

同时，房地产开发项目一般投资周期较长，投资规模较大，属于资金密集型产业，需要较大规模资金支持。截至2016年3月31日，发行人总土地储备面积达到351.10万平方米，总体上发行人在未来将面临一定程度的资本支出压力。而目前发行人及路劲基建项目主要分布于以渤海湾地区和长三角地区为主的12个城市，存在一定的区域集中风险。

八、受国民经济总体运行状况、国家宏观经济、金融货币政策以及国际经济环境变化等因素的影响，市场利率存在波动的可能性。由于本期债券期限较长，可能跨越一个以上的利率波动周期，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。

九、本期债券仅面向合格投资者公开发行。本期债券发行结束后，本公司将积极申请本期债券在上海证券交易所上市流通。由于具体上市审批事宜需要在本期债券发行结束后方能进行，并依赖于有关主管部门的审批或核准，公司目前无法保证本期债券一定能够按照预期在合法的证券交易市场交易流通，且具体上市进程在时间上存在不确定性。此外，证券交易市场的交易活跃程度受到宏观经济

环境、投资者分布、投资者交易意愿等因素的影响，公司亦无法保证本期债券在交易所上市后本期债券的持有人能够随时并足额交易其所持有的债券。

十、本期债券由路劲基建有限公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保，属于跨境担保。目前我国的外汇管理规定中仅针对债权人为境内金融机构的外保内贷应办理的外汇手续进行了规定，未对上述类型以外的外保内贷所涉及的外汇手续做出具体规定，考虑到本期债券的投资者包含非境内金融机构等其他经济组织及/或个人，本次跨境担保并不符合《跨境担保外汇管理规定》及《跨境担保外汇管理操作指引》规定的可被主管外汇管理部门受理并予以办理外汇手续的情形，因此本次跨境担保存在无法在主管外汇管理局办理相关手续的可能性。如本次跨境担保无法在外汇管理局办理相关手续，则担保履约时跨境资金无法流入境内，可能导致保证人不能从预期的还款来源中获得足够资金进行担保履约，从而对债券持有人的利益造成一定的影响。

十一、经中诚信证券评估有限公司（以下简称“中诚信”）综合评定，本公司的主体信用等级为AA级，表示债务偿还的能力很强，受不利经济环境的影响不大，违约风险很低；本期债券的信用等级为AA级，表示债务安全性很高，违约风险很低。但在本期债券存续期内，若因不可控制的因素如市场环境发生重大变化等，本公司不能如期从预期的还款来源中获得足够资金，将可能会影响本期债券的本息按期兑付。

十二、中诚信将在本期债券存续期内，在每年本公司年报公告后2个月内出具一次正式的定期跟踪评级报告，并在本期债券存续期内根据有关情况进行不定期跟踪评级。跟踪评级结果将同时在上交所网站（<http://www.sse.com.cn>）和中诚信网站（[www.ccxr.com.cn](http://www.ccxr.com.cn)）公布，且上交所网站公告披露时间不晚于在其他交易场所、媒体或者其他场合公开披露的时间。投资者可在上述网站查询跟踪评级结果。

十三、债券持有人会议根据《债券持有人会议规则》审议通过的决议，对于所有债券持有人（包括所有出席会议、未出席会议、反对决议或放弃投票权的债券持有人，以及在相关决议通过后受让取得本期债券的持有人）均有同等约束力。在本期债券存续期间，债券持有人会议在其职权范围内通过的任何有效决议的效

力优先于包含债券受托管理人在内的其他任何主体就该有效决议内容做出的决议和主张。债券持有人认购、购买或以其他合法方式取得本期债券均视作同意并接受本公司为本期债券制定的《债券受托管理人协议》、《债券持有人会议规则》等对本期债券各项权利义务的规定。

十四、由于本公司各项业务主要依托下属子公司开展，因此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经营成果和偿债能力。因此，除特别说明外，本募集说明书引用的财务数据均为最近三年及一期本公司合并财务报表口径，本募集说明书第六节“财务会计信息”部分亦以本公司合并财务报表的数据为主进行财务分析。

# 目 录

<b>第一节 发行概况 .....</b>	<b>13</b>
一、本次债券的核准情况 .....	13
二、本期债券的基本条款 .....	13
三、本期债券发行及上市安排 .....	13
四、本期债券发行的有关机构 .....	17
五、认购人承诺 .....	21
六、发行人与本次发行的有关机构、人员的利害关系 .....	22
<b>第二节 风险因素 .....</b>	<b>23</b>
一、本期债券的投资风险 .....	23
二、发行人的相关风险 .....	25
<b>第三节 发行人及本期债券的资信情况 .....</b>	<b>36</b>
一、本期债券的信用评级情况 .....	36
二、信用评级报告的主要事项 .....	36
三、发行人的资信情况 .....	38
<b>第四节 增信机制、偿债计划及其他保障措施 .....</b>	<b>40</b>
一、增信机制 .....	40
二、偿债计划 .....	53
三、偿债保障措施 .....	55
四、违约责任及解决措施 .....	57
<b>第五节 发行人基本情况 .....</b>	<b>60</b>
一、发行人基本信息 .....	60
二、发行人历史沿革 .....	60
三、发行人最近三年及一期实际控制人变化情况 .....	65
四、重大资产重组情况 .....	65
五、报告期末发行人股东情况 .....	65
六、发行人对其他企业的重要权益投资情况 .....	67
七、发行人控股股东及实际控制人基本情况 .....	72
八、发行人董事、监事、高级管理人员基本情况 .....	75
九、发行人主营业务情况 .....	79
十、发行人法人治理结构及合规、经营管控情况 .....	110
十一、发行人关联交易情况 .....	121
十二、发行人关联担保情况 .....	127
<b>第六节 财务会计信息 .....</b>	<b>128</b>
一、最近三年及一期的财务报表 .....	128
二、报告期内公司合并报表范围的变化情况 .....	134

三、主要财务指标.....	135
四、管理层讨论与分析.....	136
五、2016 年 3 月末债务结构情况.....	154
六、本次债券发行后公司资产负债结构的变化.....	155
七、资产负债表日后事项、或有事项及其他重要事项.....	156
八、公司资产的权利限制安排.....	157
<b>第七节 募集资金运用 .....</b>	<b>159</b>
一、本次债券募集资金数额及使用计划.....	159
二、募集资金专项账户管理安排.....	159
三、募集资金运用对公司财务状况的影响.....	159
<b>第八节 债券持有人会议 .....</b>	<b>161</b>
一、债券持有人行使权利的形式.....	161
二、债券持有人会议规则主要条款.....	161
<b>第九节 债券受托管理人 .....</b>	<b>173</b>
一、债券受托管理人及《债券受托管理协议》签订情况.....	173
二、《债券受托管理协议》主要内容.....	175
<b>第十节 发行人、中介机构及相关人员声明 .....</b>	<b>196</b>
<b>第十一节 备查文件 .....</b>	<b>204</b>
一、备查文件.....	204
二、查阅地点.....	204

## 释 义

在本募集说明书中，除非文义另有所指，下列词语具有如下含义：

发行人、公司、本公司、路劲隼御、被担保人	指	北京路劲隼御房地产开发有限公司
路劲基建、实际控制人、担保人	指	Road King Infrastructure Limited（路劲基建有限公司）
发行人控股股东	指	常州宏骏房地产开发有限公司
本次债券、本次公司债券	指	经发行人董事会于 2016 年 2 月 13 日作出的 2016 年第一次董事会决议和发行人全体股东于 2016 年 2 月 29 日作出的 2016 年第一次股东会决定批准，在境内面向合格投资者分期公开发行的总金额不超过 25 亿元人民币的北京路劲隼御房地产开发有限公司 2016 年公司债券
本期债券、本期公司债券	指	基础发行规模 10 亿元、可超额配售不超过 15 亿元（含 15 亿元）的北京路劲隼御房地产开发有限公司公开发行 2016 年公司债券（第一期）
本次发行	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《北京路劲隼御房地产开发有限公司公开发行 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	指	发行人根据有关法律法规为发行本期债券而制作的《北京路劲隼御房地产开发有限公司公开发行 2016 年公司债券（第一期）募集说明书摘要（面向合格投资者）》
债券持有人	指	根据债券登记托管机构的记录显示在其名下登记拥有本期债券的投资者
《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《北京路劲隼御房地产开发有限公司 2016 年公司债券之债券持有人会议规则》及其变更和补充
《债券受托管理协议》	指	发行人与债券受托管理人签署的《北京路劲隼御房地产开发有限公司 2016 年公开发行公司债券之受托管理协议》及其变更和补充
联席主承销商、债券受托管理人、簿记管理人	指	中信建投证券股份有限公司
联席主承销商	指	瑞银证券有限责任公司
主承销商	指	中信建投证券股份有限公司、瑞银证券有限责任公司

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、中诚信	指	中诚信证券评估有限公司
律师	指	北京市环球律师事务所
会计师	指	德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）
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
住建部	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
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
《管理办法》	指	《公司债券发行与交易管理办法》
《公司章程》	指	《北京路劲隽御房地产开发有限公司章程》
最近三年及一期、报告期、报告期内	指	2013 年、2014 年、2015 年及 2016 年 1-3 月
报告期各期末	指	2013 年 12 月 31 日、2014 年 12 月 31 日、2015 年 12 月 31 日及 2016 年 3 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	指	中华人民共和国商业银行的对公营业日（不包括法定节假日）
交易日	指	上海证券交易所的正常交易日
元、万元、亿元	指	如无特别说明，指人民币元、万元、亿元

本募集说明书中，部分合计数与各加总数直接相加之和在尾数上可能略有差异，这些差异是由于四舍五入造成的。

## 第一节 发行概况

### 一、本次债券的核准情况

2016 年 2 月 13 日，公司董事会作出 2016 年第一次董事会决议，通过了《关于发行公司债券的议案》。

2016 年 2 月 29 日，公司全体股东作出 2016 年第一次股东会决议，批准了《关于发行公司债券的议案》，决议有效期为决议通过日起 12 个月。

2016 年 7 月 12 日，中国证监会出具“证监许可[2016]1551 号”文件，核准公司向合格投资者公开发行面值总额不超过 25 亿元的公司债券。

### 二、本期债券的基本条款

（一）债券名称：北京路劲隽御房地产开发有限公司公开发行 2016 年公司债券（第一期），简称“16 路劲 01”。

（二）发行规模：本期债券基础发行规模为 10 亿元。发行人和主承销商将根据网下申购情况决定是否行使超额配售选择权，即在基础发行规模 10 亿元的基础上，追加不超过 15 亿元（含 15 亿元）的发行额度。

（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：本期债券为单一品种，期限为 5 年，附第 3 年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。

（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。本

期债券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，发行人可选择调整票面利率，存续期后 2 年票面利率为本期债券存续前 3 年票面利率加发行人上调的基点（或减发行人下调的基点），在存续期后 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：发行人有权在本期债券存续期第 3 年末调整本期债券后 2 年的票面利率。发行人将于本期债券第 3 个计息年度付息日前的 20 个交易日披露关于是否调整本期债券票面利率以及调整幅度的公告。若发行人未行使调整票面利率选择权，则本期债券后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。

（九）投资者回售选择权：发行人发出关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告后，债券持有人有权选择在公告的投资者回售登记期内进行登记，将持有的本期债券按面值全部或部分回售给发行人；若债券持有人未做登记，则视为继续持有本期债券并接受上述调整。

（十）回售登记期：投资者选择将持有的本期债券全部或部分按面值回售给发行人的，须于发行人发出关于是否调整本期债券票面利率以及调整幅度的公告之日起 5 个工作日内进行登记。

（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 9 月 12 日。

（十三）付息日：2017 年至 2021 年间每年的 9 月 12 日为上一计息年度的付息日（如遇非交易日，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，则本期债券回售部分债券的付息日为 2017 年至 2019 年间每年的 9 月 12 日（如遇非交易日，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：本期债券的兑付日为 2021 年 9 月 12 日（如遇非交易日，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，则本期债券回售部分债券的兑付日为 2019 年 9 月 12 日（如遇非交易日，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）兑付登记日：2021 年 9 月 12 日之前的第 3 个交易日为本期债券本金及最后一期利息的兑付登记日。如投资者行使回售选择权，则本期债券回售部分的本金及最后一期利息的兑付登记日为 2019 年 9 月 12 日之前的第 3 个工作日。在兑付登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权获得所持本期债券的本金及最后一期利息。在兑付登记日次日至兑付日期间，本期债券停止交易。

（十七）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。

（十八）担保情况：本期债券由路劲基建有限公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。

（十九）募集资金专项账户：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：中信银行股份有限公司北京酒仙桥支行；账户号码：8110701012400398996。

（二十）信用级别及资信评级机构：经中诚信综合评定，发行人的主体信用等级为 AA，本期债券的信用等级为 AA。中诚信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。

（二十一）联席主承销商、债券受托管理人：中信建投证券股份有限公司。

（二十二）联席主承销商：瑞银证券有限责任公司。

（二十三）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。

（二十四）发行对象：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）。

（二十五）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。

（二十六）向公司股东配售的安排：本期债券不向公司股东优先配售。

（二十七）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。

（二十八）拟上市地：上海证券交易所。

（二十九）募集资金用途：本期债券所募资金拟用于补充流动资金。

（三十）新质押式回购：公司主体信用等级为 AA，本期债券信用等级为 AA，本期债券符合进行新质押式回购交易的基本条件，本期债券新质押式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上交所及证券登记机构的相关规定执行。

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

（三十二）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 9 月 7 日。

发行首日：2016 年 9 月 9 日。

预计发行/网下认购期限：2016 年 9 月 9 日至 2016 年 9 月 12 日。

## **（二）本期债券上市安排**

本次发行结束后，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：北京路劲隽御房地产开发有限公司**

法定代表人：刁露

住所：北京市昌平区南邵镇人民政府院内 306 室

联系地址：北京市东城区东中街 9 号东环广场 A 座 7 层 B-D

联系电话：010-64136000

传真：010-64136099

联系人：陈培

### **（二）联席主承销商、债券受托管理人：中信建投证券股份有限公司**

法定代表人：王常青

住所：北京市朝阳区安立路 66 号 4 号楼

联系地址：北京市东城区朝内大街 2 号凯恒中心 B、E 座 2 层

联系电话：010-85130297

传真：010-65608445

项目负责人：耿华

项目经办人：房蓓蓓、黄璜

### **（三）联席主承销商：瑞银证券有限责任公司**

法定代表人：程宜荪

住所：北京市西城区金融大街 7 号英蓝国际金融中心 12、15 层

联系地址：北京市西城区金融大街 7 号英蓝国际金融中心 12、15 层

联系电话：010-58328888

传真：010-58328954

项目负责人：黄一可

项目经办人：顾科、贾楠、杨矛、逯令坤、向萌朦

### **（四）分销商：东海证券股份有限公司**

法定代表人：朱科敏

住所：常州市延陵西路 23 号投资广场 18 层

联系地址：上海市浦东新区东方路 1928 号东海大厦 3 楼债券发行部

联系电话：021-20333219

传真：021-50498839

联系人：桓朝娜

### **（五）分销商：招商证券股份有限公司**

法定代表人：宫少林

住所：深圳市福田区益田路江苏大厦 A 座 38-45 层

联系地址：北京市西城区金融街甲 9 号金融街中心南楼 7 层

联系电话：010-57601708

传真：010-57601990

联系人：刘博民

## **（六）发行人律师：北京市环球律师事务所**

律师事务所负责人：刘劲容

住所：北京市朝阳区建国路 81 号华贸中心 1 号写字楼 15/20 层

联系地址：北京市朝阳区建国路 81 号华贸中心 1 号写字楼 15/20 层

联系电话：010-65846699

传真：010-65846666

经办律师：金旭

## **（七）会计师事务所：德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）**

会计师事务所负责人：刘佩珍

住所：广州市珠江东路 28 号越秀金融大厦 26 楼

联系地址：广州市珠江东路 28 号越秀金融大厦 26 楼

联系电话：020-28311080

传真：020-38880119

签字注册会计师：刘佩珍、林莹

## **（八）资信评级机构：中诚信证券评估有限公司**

法定代表人：关敬如

住所：上海市青浦区新业路 599 号 1 幢 968 室

联系地址：上海市黄浦区西藏南路 760 号 21 楼

联系电话：021-51019090

传真：021-51019030

评级人员：龚天璇、李荣一、赵屹

### **（九）财务顾问<sup>1</sup>：第一创业摩根大通证券有限责任公司**

法定代表人：刘学民

住所：北京市西城区武定侯街 6 号卓著中心 10 层

联系电话：010-6321 2111、010-6321 2109

传真：010-6652 5908

联系人：左亚伟、周凌宇

### **（十）财务顾问<sup>2</sup>：星展银行（中国）有限公司**

法定代表人：戴敏峰

住所：上海市陆家嘴环路 1318 号星展银行大厦 17 楼

联系电话：021-38968607

传真：021-38968989

联系人：戴敏峰

### **（十一）募集资金专项账户开户银行：中信银行股份有限公司**

#### **北京酒仙桥支行**

负责人：解军

联系人：康磊

<sup>1</sup> 财务顾问不作为本期债券发行中介机构一员，不在本期债券发行中分担责任。

<sup>2</sup> 财务顾问不作为本期债券发行中介机构一员，不在本期债券发行中分担责任。

营业场所：北京市朝阳区酒仙桥路 14 号兆维大厦四层中信银行

电话：010-64319780

传真：010-64316267

## **（十二）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

联系电话：021-68808888

传真：021-68804868

## **（十三）公司债券登记机构：中国证券登记结算有限责任公司**

### **上海分公司**

地址：上海市浦东新区陆家嘴东路 166 号中国保险大厦 36 楼

负责人：聂燕

联系电话：021-38874800

传真：021-68870059

## **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以及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，均视作同意由中信建投证券担任本期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期债券的《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期债券制定的《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、发行人与本次发行的有关机构、人员的利害关系

截至 2016 年 3 月 31 日，瑞银证券有限责任公司未持有发行人股权，亦未持有发行人实际控制人路劲基建（股份代号：1098）股票。UBS AG（持有瑞银证券有限责任公司 24.99% 股权）未持有发行人股权，持有路劲基建股票 5,374,809 股，占总股本 0.73%。

截至 2016 年 3 月 31 日，中信建投证券股份有限公司未持有发行人股权，未持有路劲基建股票。

除上述情况外，发行人与本次发行有关的中介机构及其负责人、高级管理人员及经办人员之间不存在直接或间接的股权关系或其他利害关系。

## 第二节 风险因素

投资者在评价和投资本期债券时，除本募集说明书披露的其他各项资料外，应特别认真地考虑下述各项风险因素。

### 一、本期债券的投资风险

#### （一）利率风险

受国民经济总体运行状况、国家宏观经济、财政政策、货币政策以及国际经济环境变化等因素的影响，市场利率存在波动的可能性。债券属于利率敏感型投资品种，市场利率变动将直接影响债券的投资价值。由于本期债券采取固定利率形式且期限相对较长，可能跨越一个以上的利率波动周期。在本期债券存续期内，市场利率波动可能使本期债券投资收益具有一定的不确定性。

#### （二）流动性风险

本期债券发行结束后，发行人将积极申请本期债券在上海证券交易所上市流通。由于具体上市审批事宜需要在本期债券发行结束后方可进行，并依赖于有关主管部门的审批或核准，发行人目前无法保证本期债券一定能够按照预期在上海证券交易所交易流通，且具体上市进程在时间上存在不确定性。此外，证券交易市场的交易活跃程度受到宏观经济环境、投资者分布、投资者交易意愿等因素的影响，发行人亦无法保证本期债券在上海证券交易所上市后本期债券的持有人能够随时并足额交易其所持有的债券。因此，本期债券的投资者在购买本期债券后可能面临由于债券不能及时上市流通无法立即出售本期债券，或者由于债券上市流通后交易不活跃甚至出现无法持续成交的情况，不能以某一价格足额出售其希望出售的本期债券所带来的流动性风险。

#### （三）偿付风险

虽然发行人目前经营和财务状况良好，但在本期债券存续期内，宏观经济环境、资本市场状况、国家房地产行业相关政策等外部因素以及发行人本身的

生产经营存在着一定的不确定性，这些因素的变化会影响到发行人的财务状况、经营成果和现金流量，可能导致发行人无法如期从预期的还款来源中获得足够的资金按期支付本期债券本息，从而使投资者面临一定的偿付风险。

#### **（四）本期债券安排所特有的风险**

为了充分保障本期债券持有人的利益，发行人已根据实际情况安排了偿债保障措施来保障本期债券按时还本付息。但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制定的偿债保障措施不能履行或不能完全履行，进而影响本期债券持有人的利益。

#### **（五）资信风险**

发行人目前经营情况和资信状况良好，盈利能力较强，能够按时足额偿付债券本息。在未来的业务经营中，发行人亦将秉承诚信经营的原则，严格履行所签订的合同、协议及其他承诺。但在本期债券存续期内，如果由于发行人自身的相关风险或不可控制的要素，使发行人的财务状况发生重大不利变化，导致不能按约定偿付贷款本息或在业务往来中发生严重违约行为，将可能使发行人资信状况恶化，影响本期债券还本付息，从而可能使本期债券的投资者受到不利影响。

#### **（六）担保风险**

本期债券由路劲基建有限公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。路劲基建（股份代号：1098）是香港联合交易所有限公司主板的上市公司，资信状况良好。截至 2015 年 12 月 31 日，路劲基建有限公司连同其他附属公司累计对外担保金额为 46.04 亿元，占期末归属于母公司所有者权益的 39.32%；其中，就小业主购买集团物业的按揭贷款向银行提供的担保金额为 38.96 亿元。在本期债券的存续期内，担保人的经营状况、资产质量及支付能力如果发生不利变化，其履行为本期债券本息的兑付承担连带责任的能力也将受到不利影响，从而可能使投资者承受一定的担保风险。本期债券的保证担保属于跨境担保。目前我国的外汇管理规定中未对上述类型的跨境担保的登记备案做出相应

的规范管理，因此本次跨境担保存在无法在外汇管理局登记备案的可能性。如本次跨境担保无法在外汇管理局登记备案，则担保履约时跨境资金无法回流至境内，可能导致保证人不能从预期的还款来源中获得足够资金进行担保履约，从而对债券持有人的利益造成一定的影响。

## （七）信用评级变化的风险

本期债券的信用评级是由资信评级机构对债券发行主体如期、足额偿还债务本息的能力与意愿的相对风险进行的客观、独立、公正的专家评价。债券信用等级是反映债务预期损失的一个指标，其目的是为投资者提供一个规避风险的参考值。

经中诚信证券评估有限公司综合评定，发行人的主体信用等级为 AA，本期债券的信用等级为 AA。资信评级机构对发行人本期债券的信用评级并不代表资信评级机构对本期债券的偿还做出了任何保证，也不代表其对本期债券的投资价值做出了任何判断。虽然发行人目前资信状况良好，但在本期债券存续期内，发行人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发行人的主体信用评级和/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。

## 二、发行人的相关风险

### （一）财务风险

#### 1、存货出售的不确定性及其跌价的风险

房地产项目投资在产品销售并结转收入以前都以存货形式存在，因此房地产企业存货规模往往较大。随着发行人业务规模的持续扩大，发行人存货规模持续快速增长。截至 2013 年末、2014 年末、2015 年末及 2016 年 3 月末，发行人合并报表存货期末余额分别为 533,778.68 万元、961,574.66 万元、924,540.67 万元和 1,087,065.09 万元，占资产总额的比重分别为 55.68%、72.36%、63.38% 和 66.64%。发行人存货的变现能力直接影响着发行人的资产流动性及偿债能

力，如果发行人在售项目销售迟滞导致存货周转不畅，将对其偿债能力和资金调配带来较大压力。

发行人的房地产开发项目覆盖全国主要城市，受宏观经济与国家政策的影响较大，未来如果房地产行业继续调控，使国内房地产供需关系进一步改变，则可能对发行人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。同时，在未来的资产负债表日，如果由于宏观经济环境、信贷政策、产业政策等因素影响，存货中相关房地产项目的价格出现大幅波动，则存货将面临大幅计提存货跌价准备的风险，进而对发行人的财务表现构成不利影响。

## 2、担保风险

发行人及子公司为商品房承购人提供抵押贷款担保，担保期限从《楼宇按揭贷款合同》生效之日起，至贷款银行为购房人办妥正式产权证，并移交贷款银行保管之日止。截至 2013 年末、2014 年末、2015 年末及 2016 年 3 月末，发行人及子公司为商品房承购人提供抵押贷款担保的未还贷款余额分别为人民币 13,198.01 万元、56,196.09 万元、82,317.51 万元和 119,446.39 万元，规模持续增长。如果在担保期间购房者没有履行债务人责任，发行人可能需代替其支付按揭贷款的相关代偿费用后收回已售出的楼房，因此该种担保一般不会给发行人造成实际损失。但若收回已售出的商品房因市场下行因素影响另行销售价格时，发行人则将因此面临一定的经济损失。

## 3、营业收入与归属母公司净利润波动的风险

发行人报告期内合并报表的营业收入和归属于母公司所有者的净利润均有较大波动。2013 年、2014 年、2015 年及 2016 年 1-3 月发行人合并报表的营业收入分别为 210,465.25 万元、138,270.51 万元、431,753.42 万元和 77,718.83 万元；归属于母公司所有者的净利润分别为 30,317.89 万元、7,575.04 万元、36,061.01 万元和 3,450.79 万元。2014 年，发行人交付的商品房建筑面积减少，故营业收入减少；同时，随着新项目的预售和运营，销售费用和管理费用相应增加，故

归属于母公司所有者的净利润减少。如果在本期债券存续期内，发行人营业收入不能稳定增长，将可能对本期债券的本息兑付产生一定的影响。

#### 4、毛利润与毛利率波动的风险

发行人 2013 年、2014 年、2015 年及 2016 年 1-3 月的合并口径毛利润分别为 69,301.76 万元、46,375.02 万元、96,867.85 万元和 18,085.60 万元，毛利率分别为 32.93%、33.54%、22.44%和 23.27%；报告期内毛利润有所波动，毛利率则呈下降趋势。由于房地产市场的变化，若发行人的毛利润、毛利率在未来出现较大波动，将可能对发行人的经营业绩和财务状况产生一定影响。

#### 5、经营活动现金流量净额波动较大的风险

发行人 2013 年、2014 年、2015 年及 2016 年 1-3 月合并报表的经营活动现金流量净额分别为-126,410.41 万元、-224,853.93 万元、164,343.28 万元和 43,912.22 万元，报告期内经营活动产生的现金流量净额有所波动，于近年增长较快。2013 年及 2014 年，发行人当年支付的土地款、工程款增长速度高于当年实现的商品房销售收入，故经营活动现金流量净额为负且持续下降；2015 年，发行人销售物业收到的现金增加及支付土地出让金的现金下降，故经营活动现金流量净额出现较大增长。如果未来发行人经营活动现金流量净额出现较大波动，将在一定程度上对发行人的正常经营及财务状况构成影响。

#### 6、未来存在较大规模资本支出的风险

房地产开发项目一般投资周期较长，投资规模较大，属于资金密集型产业，需要较大规模资金支持。截至 2016 年 3 月 31 日，发行人总土地储备面积达到 351.10 万平方米，其中，北京、上海、广州、济南、常州和苏州区域发行人土地储备面积为 165.40 万平方米。发行人所持有的高品质土地储备为未来持续发展提供了坚实有力的基础，但后续项目开发需要发行人在未来提供持续的资金支持。目前发行人的资金来源除自有资金外主要依靠银行借款。随着发行人业务规模扩张，发行人主营业务投资规模预计将进一步扩大。主营业务的扩张固然提高了发行人的盈利能力，但同时增加了财务负担，削弱了抵御风险能力。因此，总体上发行人在未来将面临一定程度的资本支出压力，未来若发行

人的融资能力受到宏观经济政策、信贷政策、产业政策等方面的影响，则未来的经营目标的实现将受到一定程度的影响。

## 7、其他应收款回收风险

截至 2013 年末、2014 年末、2015 年末及 2016 年 3 月末，发行人合并报表其他应收款余额分别为 147,249.23 万元、138,161.98 万元、86,148.41 万元和 206,100.55 万元，报告期内发行人其他应收款余额规模较大且集中度较高，截至 2016 年 3 月末其他应收款中欠款金额前五名占其他应收款余额总额的比例为 50.10%。发行人其他应收款的账龄主要集中在 1 年以内以及 1-2 年，尽管发行人其他应收款账龄大部分分布在 1 年以内以及 1-2 年，但是随着整体经济形势及房地产行业复苏缓慢，发行人仍面临着其他应收款的回收风险。

## 8、短期偿债风险

2013 年末、2014 年末、2015 年末及 2016 年 3 月末，发行人流动比率分别为 2.04、1.75、1.72 和 1.58，速动比率分别为 0.90、0.43、0.41 和 0.40，剔除预收款项后的流动比率分别为 2.35、2.31、2.31 和 2.28，剔除预收款项后的速动比率分别为 1.04、0.57、0.56 和 0.58，均呈下降趋势。若发行人未来短期负债继续增加，或发行人再融资能力受到限制，可能对未来短期盈利能力和现金流量造成一定影响，从而影响发行人的短期偿债能力。

# （二）经营风险

## 1、经济周期风险

发行人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。房地产开发项目建设投资规模和收益水平都受到经济周期影响。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，使发行人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发

行人未能对其有合理的预期并相应调整经营行为，将可能使发行人的经营效益下降，现金流减少，从而影响本期债券的兑付。

## **2、土地获取难度加大导致土地储备不足和土地成本升高风险**

土地是房地产企业的核心生产资料，发行人生产经营的持续和盈利能力的稳步增长有赖于优质土地获取和相对充足的土地储备。而房地产行业受国家宏观经济政策调控的影响巨大，中央政府通过土地、信贷、税收等多项手段，影响土地市场和房地产市场的供需。在一系列宏观调控后，三四线城市库存呈现出日益饱和，房企为规避风险纷纷回归一二线城市。在发行人所聚焦的区域内，土地市场竞争加剧，土地获取难度加大，土地成本也会被潜在推高。目前发行人的土地储备情况良好，但在债券存续期内，依然会面临宏观调控政策和土地市场变化所带来的土地储备获取不足和土地成本升高的风险，直接影响发行人未来长期发展和盈利能力，并可能在一定程度上影响本期债券的本息兑付。

## **3、经营成本上升风险**

除土地成本之外，房地产行业其他各项经营成本也存在上升风险。近年来受通货膨胀等因素的影响，建筑材料、人力成本在逐年上涨；同时在国家对房地产宏观调控的影响下，税收政策和信贷政策的调整促使税收成本和融资成本在房地产行业整个经营成本中的比重也越来越大。如果在本期债券存续期内，各项经营成本持续上升，将会削弱发行人未来的利润空间，可能在一定程度上影响本期债券的本息兑付。

## **4、项目开发风险**

房地产项目开发具有开发周期长、投入资金大、涉及合作方多的行业特征。发行人从市场研究到土地获得、投资决策、规划设计、市场营销、建设施工、销售服务和物业管理的开发流程中，涉及到多个领域且同时涉及到不同政府部门的审批和监管，使得发行人对项目开发控制的难度较大。尽管发行人具备较强的项目操作能力、项目运作能力和丰富的项目运作经验，但如果项目的某个开发环节出现问题，如新的行业政策出台、产品定位偏差、施工方案选定

不科学、合作单位配合不力、项目管理和组织不力等，可能会导致项目开发周期延长、成本上升，项目预期经营目标难以如期实现。

## 5、工程质量风险

房地产开发需要整合设计、施工、材料设备采购等诸多外部资源，在项目实施过程中，由各专业单位负责项目开发建设的相关工作。发行人针对房地产项目开发已制定了相关的工程质量控制规定，但若管理不善或在质量监控过程中出现漏洞，有可能会对项目工期延迟；如若造成工程质量、产品品质出现问题，会大大降低客户满意度，损害发行人高端精品的品牌形象，甚至会使发行人遭受一定程度的经济损失、导致法律诉讼。

## 6、房价下行和房屋去化变慢风险

随着近年来宏观调控政策的逐步加强，房地产行业不断成熟，企业分化加剧、集中度提高，同时行业竞争也更加激烈。自 2014 年以来，由于房地产行业投资增速放缓，政府陆续出台稳定住房消费政策，刺激房地产市场，以保经济增速。但由于前几年供应的土地逐步上市推盘，“去库存”仍是房地产市场未来一段时间内的主基调。在竞争激烈的市场下，尤其是二三线城市，高位库存的去化，导致房价下行的压力较大。另外，北京、上海、广州、深圳限购政策仍未取消，对于库存结构中总价相对较高的产品，其去化速度仍将会受到一定程度的影响。报告期末，发行人位于常州、镇江、廊坊、洛阳等城市的项目规模较大或去化率较低，存在一定的去化风险，具体情况详见募集说明书“第五节 发行人基本情况 - 九、发行人主营业务情况 - （四）发行人主营业务收入构成及主要产品情况”。

2013 年、2014 年、2015 年及 2016 年 1-3 月，发行人库存去化率分别为 78.72%、70.93%、76.07%和 79.18%，呈现波动趋势，在 2014 年下降幅度较大，2015 年有所回升。2014 年以来，发行人库存去化率下降的主要原因一方面在于新开工面积、施工面积和竣工面积均呈增加趋势，且增幅大于发行人签约销售面积增幅；另一方面在于受房地产行业的整体环境偏弱的影响，房地产市场总体需求缩量，房地产行业去化率持续走低。如果未来发行人新开工面积、

施工面积和竣工面积继续增加，而房地产行业景气度持续下降，发行人库存去化率将有进一步下降的风险。其中，受上市推盘时间较晚以及所在地市场环境偏弱等因素的影响，发行人部分项目存在去化率较低（低于 70%）及报告期内去化率下降的情况，尽管发行人已制定一系列去化措施，但若项目所在地市场环境继续走弱，该些项目去化率将有进一步下降的风险。

报告期内，发行人在苏州、济南等二线城市的签约销售金额在总签约销售金额中逐年占比分别为 0%、11.99%、12.71%和 28.50%，在常州、洛阳、镇江、廊坊等三四线城市逐年占比分别为 4.95%、24.07%、27.50%和 29.97%；三四线城市签约销售金额总体占比不高，但在报告期内持续攀升；未来，虽然如廊坊等地作为环北京区域市场情况不断向好，且发行人将不断加大力度深耕一线城市及长三角、渤海湾及珠三角三大区域内的二线城市，但仍将面临三四线城市销售压力较大的风险。

## 7、关联方往来规模较大的风险

截至 2013 年末、2014 年末、2015 年末及 2016 年 3 月末，发行人其他应收款余额分别为 147,249.23 万元、138,161.98 万元、86,148.41 万元和 206,100.55 万元，其中关联方往来款分别为 143,214.10 万元、94,825.60 万元、41,833.42 万元和 123,521.84 万元，占比分别为 97.26%、68.63%、48.56%和 59.93%，呈下降趋势；其他应付款余额分别为 186,098.40 万元、173,790.25 万元、225,935.77 万元和 311,037.53 万元，其中应付关联公司款项分别为 176,667.28 万元、162,045.54 万元、209,250.37 万元和 303,495.75 万元，占比分别为 94.93%、93.24%、92.61%和 97.58%，居高不下。综合考虑其他应收款、其他应付款中与关联方的往来款项，截至 2013 年末、2014 年末、2015 年末及 2016 年 3 月末发行人经营性业务产生的关联方往来款项净额分别为-33,453.18 万元、-67,219.94 万元、-167,416.95 万元和-179,973.91 万元，规模持续增大。

发行人往来款净额以关联公司支持发行人的往来款性质为主，虽然此类资金可以有效降低发行人财务费用，增强发行人偿债能力与盈利能力，但是当关联方出现经营困难，或者偿付困难，或关联方集中要求偿还资金或者后续发展不再提供资金支持时，发行人可能面临业绩下滑、资金紧张等风险。

## 8、受限资产规模较大的风险

截至 2013 年末、2014 年末、2015 年末及 2016 年 3 月末，发行人所有权或使用权受到限制的资产分别为 84,918.82 万元、147,464.81 万元、128,934.06 万元和 273,038.32 万元，占净资产的比例分别为 20.03%、25.18%、20.44%和 42.68%；受限资产主要包括银行承兑汇票保证金、预收房款受监管及未结按揭贷款余额保证金和借款抵押的存货等，受限资产规模较大，影响发行人的资产变现能力。如发行人出现资金紧张，无法及时兑付资金时，由于受限资产的规模较大，将可能导致发行人出现流动性风险。

## 9、区域集中风险

目前发行人及路劲基建项目主要分布于以渤海湾地区和长三角地区为主的 12 个城市，路劲基建在建项目中长三角区域中上海、苏州、常州及镇江建筑面积占比为 67.73%，发行人在建项目中长三角地区建筑面积占比超过 50%。发行人易受所在区域房地产市场政策波动影响，盈利规模可能出现波动。如果长三角未来住宅物业需求达到饱和，或所在区域行业形势发生较大不利变化，公司收入和盈利水平可能会受到较大不利影响，从而有可能影响债券的偿付。

## （三）管理风险

### 1、子公司管控风险

发行人目前的房地产开发业务多由发行人全资及控股的各级子公司开发经营，项目多集中在北京、上海、广州、济南、常州及苏州等地区。多区域的经营模式对发行人的管控能力提出了更高的要求。如果发行人不能对子公司实施有效的控制，可能影响发行人正常的项目开发和经营业绩。此外，若发行人子公司对母公司现金分红的能力受到限制（例如与子公司债权人的债权请求相关），也将对发行人的现金管理产生不利影响。目前，发行人已经对子公司建立了比较规范、完善的控制机制，在项目获取、操作、财务、资金、人事等重大方面实行统一管理。随着发行人业务的不断拓展，下属公司数目的增加和涉及行业的扩展，发行人的管理半径不断扩大，管理难度将不断增加，若控制机制

的设置或执行不能适应其发展的需要，将可能导致发行人对子公司缺乏足够的管控，从而影响发行人的正常运营及品牌形象。

## 2、人力资源管理风险

在发行人过去的发展历程中，经验丰富的高级管理人员和优秀的专业人员为发行人创造了巨大的价值，同时发行人也培养和选聘了大批的优秀管理人员和专业人员，引进并充分发掘优秀人才已成为发行人长期发展战略实现的重要保证。目前，发行人已建立了较为完善的薪酬福利制度和培训体系，并为优秀人才提供了广阔的发展平台。随着国内房地产市场的持续发展，优秀的专业人才将成为稀缺资源，若发行人未能建立有效的激励机制保留并吸引更多符合发行人发展需要的优秀专业人才，将影响发行人发展战略的有效实施。

## 3、重组带来的风险

2015 年，公司与路劲基建旗下相关房地产开发公司进行了重组：常州宏骏房地产开发有限公司、常州宏佳房地产开发有限公司、苏州隽御地产有限公司及常州宏曦管理顾问有限公司等以其持有的 9 家公司的股权对公司进行增资。重组具体情况详见本募集说明书第五节“二、（六）第五次增资及重组”部分。

合并完成后，公司面临一定的内部整合风险。由于下属公司分布于不同的地理区域，涉及下属子公司较多，两家公司合并将增加内部组织架构整合的复杂性，对各项业务的整合到位可能需要一定努力。管理手段能否具有一致性、协同性，这些都存在不确定性，会造成发行人一定的管理风险。

## （四）政策风险

### 1、房地产行业政策风险

由于房地产行业在经济发展和民生保障中具有特殊地位，长期以来受到政府的高度关注。为了在促进国民经济平稳较快发展的同时保持社会和谐稳定，近年来国家出台了一系列的宏观行业政策，包括《国务院办公厅关于促进房地产市场平稳健康发展的通知》（国办发〔2010〕4号）、《国务院关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》（国发〔2010〕10号）、《国务院办公厅关于进

一步做好房地产市场调控工作有关问题的通知》（国办发〔2011〕1号）、《国务院办公厅关于继续做好房地产市场调控工作的通知》（简称“国五条”，国办发〔2013〕17号）等一系列指导、调控房地产行业发展的产业政策。为了贯彻落实中央对房地产行业的宏观调控政策，国务院各部委以及地方政府出台了一系列政策文件，从土地供应、住宅供应结构、信贷、税收等各个方面对房地产行业进行综合调控。自 2001 年房地产首次出现在政府工作报告中，房地产政策从最初的“培育”，到随后“鼓励”、“改革”，再到“高度警惕”、“从严调控”，直至 2014 年提出“分类调控”，2015 年提出“支持”、“促进”。当前我国政府对房地产行业的主要政策导向为：在稳定住房消费的总基调下，坚持分类指导政策、支持居民自主及改善性需求。房地产行业的宏观政策一直与国民经济的健康协调发展紧密联系在一起，为了促进房地产行业 and 国民经济健康协调发展，国家在未来可能出台新的调控政策。这些调控政策直接影响到我国房地产行业的发展前景、运行周期、行业结构和竞争格局。如果在本期债券存续期内，国家出台严格的房地产行业调控政策，将对发行人的土地取得、项目开发、产品需求和融资渠道产生较大影响，发行人的经营业绩、盈利能力和偿债能力可能随之发生变化。

## 2、货币政策调整引发的风险

货币政策的调节将使货币供给和资金价格发生变化，从而影响金融市场的流动性。房地产行业具有资金密集型特征，对外部融资的依赖度较高，货币政策调整的影响较大。如果人民银行采取紧缩的货币政策，市场资金面趋紧，将导致房地产企业和购房者的融资难度增加和融资成本上升，从而影响房地产市场需求、挤压房地产行业利润空间，甚至使部分房地产企业发生资金链断裂。因此，发行人面临货币政策调整引起市场环境和融资环境变化的风险。

## 3、税收政策变化的风险

发行人于报告期内涉及的主要税种包括营业税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加、防洪费、企业所得税和土地增值税，其中营业税税率为 5%、城市维护建设税税率为 5%或 7%、企业所得税税率为 25%。2016 年 3 月 24 日，财政部、国家税务总局公布了《营业税改征增值税试点实施办法》，

并自 2016 年 5 月 1 日起在全国范围内全面推开营改增试点，将房地产业纳入了试点范围。这将对房地产企业未来的经营业绩产生一定影响。

## **（五）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发行人的财产、人员造成损害，并有可能影响发行人的正常生产经营。

## 第三节 发行人及本期债券的资信情况

### 一、本期债券的信用评级情况

经中诚信证券评估有限公司综合评定，发行人主体信用等级为 AA，本期债券信用等级为 AA。中诚信证券评估有限公司出具了《北京路劲隼御房地产开发有限公司 2016 年公开发行公司债券（第一期）信用评级报告》（信评委函字[2016]G145-1 号）。

### 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涵义

经中诚信证券评估有限公司综合评定，发行人主体信用等级为 AA。上述信用等级表示公司主体偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响较小，违约风险很低。本期债券信用等级为 AA。上述信用等级表示本期债券的信用质量很高，信用风险很低。

#### （二）评级报告的主要内容

##### 1、优势

（1）路劲隼御具有较强的实际控制人背景。作为路劲隼御的实际控制人，路劲基建具有多年的房地产开发经验，在长三角和环渤海地区累积了一定的品牌知名度；此外，稳定的收费公路业务，为路劲基建持续提供稳定现金流，在一定程度上缓解了房地产开发业务带来的资金压力。

（2）路劲隼御能够得到路劲基建的大力支持。路劲隼御是路劲基建在境内最大的房地产开发主体，在集团资源整合过程中亦处于优势地位，随着路劲基建对路劲隼御优质项目资产的注入，未来路劲隼御的项目开发规模和资本实力有望进一步提升。

(3) 路劲隽御销售业绩稳步增长。得益于路劲良好的品牌优势以及较强的项目开发能力和营销能力，近年来路劲隽御销售规模保持快速增长态势，2013~2015 年销售金额年复合增长率达 42.39%，业务整体成长性良好。

(4) 路劲基建担保实力很强。多年以来路劲基建执行稳健的财务政策，杠杆水平持续保持在合理范围内，多年以来形成以房地产开发为主业、收费公路为补充的业务模式，目前业务经营稳定，整体具有很强的竞争实力和担保实力。

## 2、关注

(1) 路劲隽御债务结构不甚合理。目前路劲隽御债务主要为银行借款，截至 2016 年 3 月末，其长短期债务比（短期债务/长期债务）为 2.92 倍，面临较大的短期偿债压力，债务期限结构有待调整。

(2) 区域布局风险。目前路劲隽御分布于二、三线城市项目比例较高，其中廊坊、常州、镇江、无锡和洛阳在建项目规划建筑面积占比 68.96%，应关注相关区域项目对路劲隽御的盈利能力和存货去化方面带来的压力。

### **（三）跟踪评级的有关安排**

根据中国证监会相关规定、评级行业惯例以及中诚信评级制度相关规定，自首次评级报告出具之日（以评级报告上注明日期为准）起，中诚信将在本期债券信用级别有效期内或者本期债券存续期内，持续关注本期债券发行人外部经营环境变化、经营或财务状况变化以及本期债券偿债保障情况等因素，以对本期债券的信用风险进行持续跟踪。跟踪评级包括定期和不定期跟踪评级。

在跟踪评级期限内，中诚信将于本期债券发行主体及担保主体（如有）年度报告公布后两个月内完成该年度的定期跟踪评级。此外，自本次评级报告出具之日起，中诚信将密切关注与发行主体、担保主体（如有）以及本期债券有关的信息，如发生可能影响本期债券信用级别的重大事件，发行主体应及时通知中诚信并提供相关资料，中诚信将在认为必要时及时启动不定期跟踪评级，就该事项进行调研、分析并发布不定期跟踪评级结果。

如发行主体、担保主体（如有）未能及时或拒绝提供相关信息，中诚信将根据有关情况进行分析，据此确认或调整主体、债券信用级别或公告信用级别暂时失效。

中诚信的定期和不定期跟踪评级结果等相关信息将通过中诚信网站（www.ccxr.com.cn）和交易所网站予以公告，且交易所网站公告披露时间不得晚于在其他交易场所、媒体或者其他场合公开披露的时间。

#### **（四）其他重要事项**

最近三年及一期，发行人未因在境内发行其他债券、债务融资工具进行资信评级。

### **三、发行人的资信情况**

#### **（一）发行人获得主要贷款银行的授信情况**

发行人财务状况和资信情况良好。截至 2016 年 3 月 31 日，公司在各银行获得综合授信额度合计 42.75 亿元，其中尚未使用的授信额度为 18.76 亿元。

#### **（二）最近三年及一期与主要客户发生业务往来的违约情况**

公司在与主要客户发生业务往来时，严格按照合同执行，最近三年及一期没有发生过严重违约现象。

#### **（三）最近三年及一期发行的债券、其他债务融资工具以及其偿还情况**

截至 2016 年 3 月 31 日，发行人及其子公司未发行过债券及其他债务融资工具。

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

以 2016 年 3 月末财务数据为基础，假设募集资金金额为 25 亿元，本次债券发行后，累计公司债券余额为 25 亿元，占净资产的比例为 39.08%。在其它因素不变的情况下，公司长期债务资本化比率、全部债务资本化比率和资产负债率分别为 33.40%、45.21%和 65.99%。由于本次债券的用途是补充流动资金，因此债务负担仍处于可控范围。

### （五）发行人最近三年及一期主要财务指标

项目	2013 年度/末	2014 年度/末	2015 年度/末	2016 年 1-3 月/3 月末
流动比率（倍）	2.04	1.75	1.72	1.58
速动比率（倍）	0.90	0.43	0.41	0.40
资产负债率	55.78%	55.93%	56.75%	60.78%
EBITDA 利息保障倍数（倍）	3.35	0.51	1.57	0.97
净资产收益率	6.87%*	1.52%	6.69%	0.60%
贷款偿还率	100%	100%	100%	100%
利息偿付率	100%	100%	100%	100%

\*注：以 2013 年末余额为基准计算

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=(流动资产-存货)/流动负债

资产负债率=负债合计/资产合计

EBITDA 利息保障倍数=EBITDA/(资本化利息+计入财务费用的利息支出)

净资产收益率=净利润/期初末所有者权益均值

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

## 第四节 增信机制、偿债计划及其他保障措施

本次债券由路劲基建提供全额无条件且不可撤销的连带责任保证担保，担保范围为本次债券本金及利息、违约金、损害赔偿金、实现债权的费用及其他应支付的合理费用。路劲基建已与发行人为本次债券发行签署了《保证合同》，路劲基建已为本次债券发行出具了担保函。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、增信机制

#### （一）保证人基本情况

##### 1、基本情况简介

路劲基建为发行人本次发行提供全额无条件且不可撤销的连带责任保证担保。

路劲基建为一家香港上市公司，成立于 1996 年 3 月 29 日，是一家以房地产开发和投资营运收费公路为主要发展方向的有限公司。截至 2015 年 12 月 31 日，路劲基建的普通股股数为 739,936,566 股，其中 ZWP Investments Limited 持有 230,647,428 股，占已发行股份的 31.17%，Hover Limited 持有 202,334,142 股，占已发行股份的 27.34%。截至本募集说明书出具之日，路劲基建通过常州宏佳房地产开发有限公司、常州宏骏房地产开发有限公司、常州宏曦管理顾问有限公司和苏州隽御地产有限公司持有发行人的全部股权。

##### 2、最近一年及一期的主要财务数据和财务指标

###### （1）主要财务数据（合并口径）<sup>3</sup>

<sup>3</sup>根据香港会计财务报告准则编制，其中最近二年财务数据已经德勤·关黄陈方会计师行审计。路劲基建的财务报表以港元呈列，以下财务报表为路劲基建 2014 年度和 2015 年度财务报表数据并按以下汇率转换为人民币，以方便阅读：

（1）截至 2014 年 12 月 31 日止期间，按中国人民银行公告，于 2014 年 12 月 31 日的人民币汇率中间价为人民币 0.78887 元兑 1 港元；以及

单位：万元

项目	2014 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
总资产	3,351,418.70	3,355,837.29
总负债	2,242,855.00	2,184,967.10
净资产	1,108,563.70	1,170,870.19
	<b>2014 年度</b>	<b>2015 年度</b>
营业收入	1,004,239.70	1,048,033.12
净利润	81,204.90	69,394.16

## (2) 主要财务指标（合并口径）

项目	2014 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
净资产收益率	7.33%	6.09%
资产负债率	66.92%	65.11%
流动比率	1.96	1.72
速动比率	0.38	0.32

### 3、资信状况

路劲基建作为香港联合交易所有限公司主板的上市公司，资信状况良好，与国内、外主要银行保持着良好合作伙伴关系，报告期内在偿还有息债务方面未发生违约行为。

### 4、累计对外担保余额

截至 2015 年 12 月 31 日，路劲基建连同其附属公司累计对外担保金额约为 46.04 亿元，占期末归属于母公司所有者权益的 39.32%；其中，就小业主购买集团物业的按揭贷款向银行提供的担保金额为 38.96 亿元。

### 5、偿债能力分析

自路劲基建 1996 年设立以来，经营规模稳步增长，各项业务健康发展。2012-2015 年，路劲基建总资产及净资产年均增长率分别为 2.43%和 4.57%，总营业收入年均增长率达 10.26%。截至 2015 年 12 月 31 日，路劲基建的资产负债率为 65.11%，流动比率和速动比率分别为 1.72 和 0.32，路劲基建偿债能力指标较行业平均略低，具有一定的债务偿还压力。

(2) 截至 2015 年 12 月 31 日止期间，按中国人民银行公告，于 2015 年 12 月 31 日的人民币汇率中间价为人民币 0.83778 元兑 1 港元。

## 6、其他主要资产情况

### （1）其他主要资产情况

路劲基建作为发行人的实际控制人，除间接拥有发行人 100% 股权外，路劲基建还通过若干持股公司持有其他房地产项目开发及运营公司。截至 2015 年 12 月 31 日，路劲基建经审计合并口径总资产为 335.58 亿元。

除发行人及子公司和参股公司外，路劲基建境内其他主要子公司及参股公司具体情况如下：

序号	公司名称	地区	经营范围	注册资本	股权比例	总资产（2015年12月31日） 万元	净资产（2015年12月31日） 万元
1	天津顺驰滨海不动产投资管理有限公司	天津	房地产投资、经营管理、商品房销售、物业管理；基础设施开发、建设、经营管理。	76,000 万元人民币	94.74%	166,389.76	84,687.32
2	天津顺驰新地置业有限公司	天津	地产开发及销售；物业管理；室内外装饰；房屋租赁；房屋信息咨询；建筑材料、装饰材料生产、销售	70,000 万元人民币	94.74%	442,215.60	126,006.13
3	广州隽华房地产开发有限公司	广州	房地产开发经营；企业管理咨询服务；商品信息咨询；科技信息咨询服务；物业管理。	40,000 万元人民币	100%	72,975.02	63,334.99
4	广州隽粤置业有限公司	广州	物业管理；房地产开发经营；科技信息咨询服务；企业管理咨询服务。	53,800 万元人民币	100%	143,226.01	87,972.21
5	济南顺成房地产开发有限公司	济南	房地产开发、经营；房屋租赁。	13,000 万元人民币	94.74%	74,110.26	57,620.57
6	天津顺驰滨海置地有限公司	天津	房地产开发、销售；物业管理、房地产咨询、房地产中介服务，建筑材料、装饰材料的生产与销售。	60,000 万元人民币	94.74%	87,455.06	81,375.02
7	天津启威不动产投资管理有限公司	天津	建筑、轻工、化工（不含危险化学品）原材料及机械、电器设备的进出口、批发兼零售；建筑工程咨询；一般商品的仓储及相关服务；房地产投资、经营管理、商品房销售、物业管理；基础设施开发、建设、经营管理。	67,850 万元人民币	94.74%	74,736.69	73,978.02
8	无锡路劲蠡苑房地产有限公司	无锡	房地产开发和经营，物业管理。	114,600 万元人民币	100%	220,446.44	110,664.98
9	郑州客属房地产有限公司	郑州	房地产开发、经营，及相关业务和配套服务,房屋租赁（凭资质证经营）。	23,500 万元人民币	94.74%	128,502.98	113,367.50

序号	公司名称	地区	经营范围	注册资本	股权比例	总资产（2015年12月31日） 万元	净资产（2015年12月31日） 万元
10	苏州隽御地产有限公司	苏州	在受让的苏园挂（2007）13号地块上从事房地产开发经营，包括相关基础设施、配套设施的建设；自有物业销售及租赁并提供相关配套服务。（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）	100,860 万元人民币	100%	468,422.57	247,320.39
11	常州宏骏房地产开发有限公司	常州	从事湖塘镇延政东路北侧（湖塘河东南角）地块内的普通房地产开发、自建房产的销售和出租及管理自建商业及住宅楼宇以及与之配套的公共设施。（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）	15,324.53 万元美元	100%	277,217.36	120,274.82
12	常州宏曦管理顾问有限公司	常州	从事房地产投资的业务咨询服务，为房地产公司提供企业管理咨询、项目可行性研究咨询、项目规划咨询、企业营销策划咨询与项目管理及相关服务。（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）	152,000 万元人民币	100%	157,112.40	153,577.82

截至 2015 年 12 月 31 日，路劲基建共拥有已竣工及在建项目分期达 40 个，其中，发行人已竣工及在建项目分期 21 个。截至 2015 年 12 月 31 日，路劲基建经审计合并口径总资产达 335.58 亿元；截至 2015 年 12 月 31 日，发行人合并口径总资产 145.87 亿元。

虽然路劲基建与发行人资产有一定重合度，但路劲基建作为香港上市公司，能够利用上市公司平台在国际资本市场进行融资以支持其境内经营。自 1996 年上市以来，路劲基建已多次完成境外股权、债权融资，累计股权融资约 11.7 亿元、债权融资约 122 亿元。其国际资本市场多元化的融资能力将为其对本次债券的担保能力提供一定的保障。

## （2）资产受限情况

截至 2015 年 12 月 31 日，路劲基建资产受限情况如下。路劲基建其他主要资产均经营正常，除下述情况外，不存在其他权利限制或后续权利限制安排。

单位：万元

项目	2015 年 12 月 31 日
货币资金	67,811
存货	288,722
合计	356,533

## （二）保证合同及担保函主要内容

### 1、保证合同

根据路劲基建和发行人于 2016 年 2 月 29 日签署的《保证合同》，就公司拟依法面向合格投资者公开发行面值总额不超过人民币 25 亿元的北京路劲隼御房地产开发有限公司 2016 年公司债券事宜，为担保本次债券的到期兑付，路劲基建作为担保人愿意为公司提供全额无条件且不可撤销的连带责任保证担保。双方同意以下条款：

（1）“定义与解释。1.1：除非上下文另有所定义，在本合同中，下列词语具有下列含义：“本次债券”指被担保人将于中国境内公开向合格投资者发行并在上海证券交易所上市的总额不超过人民币 25 亿元的公司债券；“工作日”指在中

国及香港的银行对外营业的一日(星期六或星期日除外)；“中国法律”指中华人民共和国的相关法律法规，仅为本保证合同的目的，不包括香港特别行政区，澳门特别行政区和台湾的法律。1.2：在本合同中，除上下文内容另行规定外，(1)凡提及任何法律或法规的规定，均应理解为提及不时替换、修订、修改或重新制定的条文；(2)单数词包括复数词，反之亦然；词的一种词性包括各种词性；(3)凡提及合同或任何其他文件，应解释为提及经不时修订或增补或变更或更新的合同或任何其他文件；(4)除非另有说明，否则凡提及条款和附件，应指本合同的条款和附件，而提及本合同则包括其附件。”

(2) “保证。2.1：保证人的担保范围包括本次债券的本金及利息、违约金、损害赔偿金、实现债权的费用及其他应支付的合理费用。2.2：保证人就本次债券的担保方式为无条件且不可撤销的连带保证责任。2.3：担保费：被保证人应按照本次债券总额（以实际发行债券金额为准）的 3%向保证人支付担保费，且被保证人有权根据资金使用情况指定其下属子公司向保证人支付全部或部分担保费。2.4：保证人的保证期间为为本次债券的存续期及本次债券到期日后两年。如本次债券分期发行，各期债券的保证期间应分别计算，分别为各期债券的存续期及各期债券到期日届满后两年止。2.5：债券持有人在保证期间内未要求保证人承担保证责任的，或债券持有人在保证期间主张债权后未在诉讼时效期限届满之前向保证人追偿的，保证人免除保证责任。”

(3) “陈述及保证。3.1：保证人向被担保人作出如下陈述及保证：（1）保证人是依百慕大法律合法成立并有效存在的有限公司，具有独立法人资格，能够以其本身名义起诉和应诉，并且充分有权拥有其资产及经营其业务；（2）保证人享有完全的权利签署本合同并履行其在本合同项下的义务，且已获得签署和履行本合同所需的一切必要的法人批准和授权；（3）保证人对本合同的签署、履行和执行不违反百慕大法律、法规的规定，不违反保证人取得的任何政府批准或许可或营业执照或其公司章程的规定，也不违反保证人作为一协议方的任何其他协议；（4）保证人无须向百慕大任何政府部门或机构取得对本合同的批准或登记或备案；及（5）目前并未有任何涉及保证人并将会对保证人的财务状况或保证人根据本合同履行其义务的能力构成不利影响的任何仲裁、诉讼或行政程序。

3.2：保证人进一步向被担保人陈述和保证，就不时存在的事实和情况而言，上述陈述和保证在担保债务全部清偿之前均是真实和准确的。”

（4）“承诺。4.1：如被担保人未按照本次债券募集说明书的规定按期、足额将到期的本次债券利息和 / 或本金划入本次债券登记机构指定的银行账户时，依照本次债券受托管理协议的约定，债券受托管理人应在本次债券付息日和 / 或到期日的次日，代理债券持有人向保证人发出书面索赔通知，要求保证人履行保证责任，代被担保人偿付本次债券的到期本金和 / 或利息。债券受托管理人未能在上述期限内发出索赔通知的，债券持有人有权自行向保证人发出索赔通知。4.2：保证人应在收到债券受托管理人或债券持有人根据本协议的规定发出的书面索赔通知后 20 个工作日内，在不超过保证人保证范围的情况下，且在符合中国法律及适用于保证人的相关法律法规的前提下，自行或指定保证人实际控制的其他境内外子公司将相应的兑付资金划入本次债券登记机构指定的账户。4.3：保证人承诺，在保证人收到债券受托管理人或债券持有人根据本协议的规定发出的书面索赔通知后，将协调保证人及下属全资子（孙）公司的境内可用资金、变现境内资产或提用境内银行授信进行兑付，与兑付所需资金存在不足的部分，保证人将积极与外汇管理部门沟通，将境外资金通过合法合规的途径调回境内进行兑付。4.4：保证人向被担保人承诺，在担保债务完全清偿之前：（1）将保持其作为独立的法人有效存在，并遵守任何政府部门向其作出的任何批准、同意和许可；及（2）在被担保人行使其在本合同项下的任何权利时，按照被担保人的要求采取或允许他人采取任何合法行为。”

（5）“担保的生效。保证人承担的担保责任于本次债券发行获得中国证券监督管理委员会核准并成功发行之日起生效。如因其他原因导致本次债券未能发行，本协议自动终止且保证人不再承担担保责任。”

（6）“保证的独立性。被担保人在本合同项下的任何权利及本保证的有效性或可强制执行性，均不因下列情况而受到任何损害、影响或解除：（1）保证人或其它任何人的破产、清盘或解散，或其丧失公司行为能力或受到任何限制，或其组织结构或地位发生任何改变；（2）与担保债务有关的任何其他协议或担保合同或任何其它文件的任何修改或变更或补充、无效或部分无效或不可强制执

行，或被担保人对其他担保权利的未行使、未及时行使或放弃行使；（3）被担保人提供给保证人或任何其他人的任何时间宽限、任何妥协、和解或债务重组、付款延期、豁免等；及（4）对保证人提起任何诉讼或仲裁或行政程序。”

（7）“转让。保证人不得转让其于本合同项下的任何权利和/或义务。”

（8）“情势变更。在不影响本合同效力的前提下，若由于现行法律、法规的任何变更或出现新的有效的解释，或任何新的法律、法规的颁布，而使本合同或其任何部分的效力或可执行性受到影响或限制，则保证人应根据被担保人的要求采取一切合法的补救措施，包括但不限于签订新的保证合同等文件，重新办理和完善有关的手续，以维持本合同项下的保证完全合法、有效和可执行，与此有关的所有费用和开支由保证人承担。”

（9）“其他。9.1：对本合同的任何条款的任何修订、弃权或解除均须以书面形式作出，并由本合同各方签署，及办理相关的审批、登记、记载手续（如必需）。9.2：本合同的任何条款被视为无效、非法或不可强制执行不影响本合同其余条款的有效性、合法性及可强制执行性。”

（10）“通知。10.1：本合同项下发出或作出的任何通知、要求或其它通讯均应采用书面形式，并按地址或传真号码（或收件人提前五天书面通知另一方的其它地址或传真号码）交付或邮寄给有关一方/各方。任何按照地址或传真号码发给有关一方的通知、要求或其它通讯在下列时间被视为已送达：（1）如采取当面送交方式，在实际送交地址时；（2）如以预付邮资方式邮寄，在投邮日后的第五个工作日；或（3）如以传真方式发出，在传真发出并收到确定的传真报告时，如果发出日并非收件人一方的工作日，于下一个工作日的当地时间上午 9 时。但保证人发给被担保人的所有通知、要求或其它通讯均须在被担保人实际收到时被视为已经送达。10.2：在本合同下发出的任何通知、要求或其它通讯及按本合同规定需要送交的任何其它文件，须以中文书写。”

（11）“适用法律及司法管辖。11.1：本合同适用中国法律，并按中国法律进行解释。11.2：经本次债券有关监管部门、被担保人和债券持有人会议批准，本次债券利率、期限、还本付息方式等发生变更时，不需另行经过保证人同意，保证人在本协议规定的范围内继续承担保证责任。11.3：凡因本合同引起的或与

本合同有关的任何争议，均应提交中国国际经济贸易仲裁委员会，按照申请仲裁时该会现行有效的仲裁规则进行仲裁。仲裁地点为北京。仲裁裁决是终局的，对双方均有约束力。11.4：在本合同争议解决期间，除争议事项外，各方应继续履行本合同的其它条款。11.5：本协议一式肆份，双方各持一份，其余用于报监管部门审批用途，具有同等法律效力，经双方签字盖章后即行生效。”

## 2、担保函

根据路劲基建于 2016 年 2 月 29 日签署的《担保函》，就公司拟面向合格投资者公开发行面值总额为不超过人民币 25 亿元的北京路劲隼御房地产开发有限公司 2016 年公司债券事宜，路劲基建作为保证人，承诺为本次债券的到期兑付提供全额无条件且不可撤销的连带责任保证担保。具体担保内容如下：

（1）“被担保的债券种类、数额。被担保的债券为发行人经董事会决议、股东会决议，并经中国证券监督管理委员会核准后公开发行的所有各期、各种类的总额不超过人民币 25 亿元的公司债券。”

（2）“保证范围。本担保函项下本公司的担保范围包括本次债券的本金及利息、违约金、损害赔偿金、实现债权的费用及其他应支付的合理费用。”

（3）“担保方式。本公司提供担保的方式为全额无条件且不可撤销的连带责任保证担保。”

（4）“保证期间。本担保函项下的保证期间为本次债券的存续期及本次债券到期日后两年止。如本次债券分期发行，各期债券的保证期间应分别计算，分别为各期债券的存续期及各期债券到期日届满后两年止。债券持有人在保证期间内未要求本公司承担保证责任的，或债券持有人在保证期间主张债权后未在诉讼时效期限届满之前向本公司追偿的，本公司免除保证责任。”

（5）“保证责任的承担。如发行人未按照本次债券募集说明书的规定按期、足额将到期的本次债券利息和/或本金划入本次债券登记机构指定的银行账户时，依照本次债券受托管理协议约定，债券受托管理人应在本次债券付息日和/或到期日的次日，代理债券持有人向本公司发出书面索赔通知，要求本公司履行保证责任，代发行人偿付本次债券的到期本金和/或利息。债券受托管理人未能

在上述期限内发出索赔通知的，债券持有人有权自行向本公司发出索赔通知。本公司应在收到债券受托管理人或债券持有人根据本担保函的规定发出的书面索赔通知后 20 个工作日内在不超出本公司保证范围的情况下，且在符合中华人民共和国（仅为本担保函之目的，不包括香港特别行政区、澳门特别行政区及台湾地区，下同）相关法律法规及适用于本公司的相关法律法规的前提下，自行或指定本公司实际控制的其他境内外子公司将相应的兑付资金划入本次债券登记机构指定的账户。本公司承诺，在本公司收到债券受托管理人或债券持有人根据本函的规定发出的书面索赔通知后，将协调本公司及下属全资子（孙）公司的境内可用资金、变现境内资产或提用境内银行授信进行兑付，与兑付所需资金存在不足的部分，本公司将积极与外汇管理部门沟通，将境外资金通过合法合规的途径调回境内进行兑付。”

（6）“财务信息披露。本次债券有关主管部门、债券持有人及债券受托管理人有权对本公司的财务状况 进行监督，本公司应当按照所适用的监管规定的要求定期披露会计报表等财务信息。”

（7）“主债权的变更。经本次债券有关主管部门、发行人和债券持有人会议批准，本次债券利率、期限、连本付息方式等发生变更（但债券总额不超过人民币 25 亿元）时，不需另行经过本公司同意，本公司在本担保函规定的范围内继续承担保证责任。债券持有人依法将债券转让或出质给第三人的，不影响本公司在本担保函项下的义务。”

（8）“担保函的生效。本担保函于本次债券发行获得中国证券监督管理委员会核准并成功发行之日起生效。如因其他原因导致本次债券未能发行，本担保函自动失效。”

（9）“其他。本担保函适用中华人民共和国法律。凡与本担保函有关或因履行本担保函而发生的一切争议，首先应由本公司及债券持有人等相关各方友好协商解决，协商不成时，提交发行人所在地法院诉讼管辖。”

### （三）担保人内部决策程序

2016 年 2 月 29 日，路劲基建作出《董事会会议记录》（下称“《董事会决议》”），董事会同意路劲基建签署相关文件，为其全资子公司北京路劲隼御房地产开发有限公司拟面向合格投资者公开发行面值总额为不超过人民币 25 亿元的北京路劲隼御房地产开发有限公司 2016 年公司债券提供相关文件项下约定的担保。

#### **（四）《保证合同》与《担保函》内容的合法性及担保的履约**

##### **1、《保证合同》、《担保函》的约定及保证人承诺**

根据路劲基建分别于 2016 年 2 月 29 日签署的《保证合同》及《担保函》，“如发行人未按照本次债券募集说明书的规定按期、足额将到期的本次债券利息和/或本金划入本次债券登记机构指定的银行账户时，依照本次债券受托管理协议的约定，债券受托管理人应在本次债券付息日和/或到期日的次日，代理债券持有人向本公司发出书面索赔通知，要求本公司履行保证责任，代发行人偿付本次债券的到期本金和/或利息。债券受托管理人未能在上述期限内发出索赔通知的，债券持有人有权自行向本公司发出索赔通知。本公司应在收到债券受托管理人或债券持有人根据本担保函的规定发出的书面索赔通知后 20 个工作日内在不超过本公司保证范围的情况下，且在符合中华人民共和国（仅为本担保函之目的，不包括香港特别行政区、澳门特别行政区及台湾地区，下同）相关法律法规及适用于本公司的相关法律法规的前提下，自行或指定本公司实际控制的其他境内外子公司将相应的兑付资金划入本次债券登记机构指定的账户。”

同时，保证人承诺，“在本公司收到债券受托管理人或债券持有人根据本函的规定发出的书面索赔通知后，将协调本公司及下属全资子（孙）公司的境内可用资金、变现境内资产或提用境内银行授信进行兑付，与兑付所需资金存在不足的部分，本公司将积极与外汇管理部门沟通，将境外资金通过合法合规的途径调回境内进行兑付。”

##### **2、跨境担保的登记及履约资金的跨境回流**

（1）目前，我国法律法规中与跨境担保相关的主要包括：《中华人民共和国外汇管理条例》、《跨境担保外汇管理规定》（下称“汇发[2014]29 号文”）、

《跨境担保外汇管理操作指引》（下称“《操作指引》”）及《外债登记管理办法》。根据目前的外汇管理规定，跨境担保属于事后登记管理，不属于事前审批项目，外汇局对跨境保证合同的核准、登记或备案情况以及汇发[2014]29 号文明确的其他管理事项与管理要求，不构成跨境保证合同的生效要件。

（2）根据目前的外汇管理规定，汇发[2014]29 号文及《操作指引》仅对债权人为境内金融机构的外保内贷应办理的外汇手续进行了规定，并未对该等情形以外的外保内贷所涉及的外汇手续做出具体规定。而本次债券的发行对象为：具备相应的风险识别和承担能力，知悉并自行承担公司债券投资风险的合格投资者，并符合下列资质条件：经有关金融监管部门批准设立的金融机构，包括证券公司、基金管理公司及其子公司、期货公司、商业银行、保险公司和信托公司等，以及经中国证券投资基金业协会登记的私募基金管理人；上述金融机构面向投资者发行的理财产品，包括但不限于证券公司资产管理产品、基金及基金子公司产品、期货公司资产管理产品、银行理财产品、保险产品、信托产品以及经中国证券投资基金业协会备案的私募基金；净资产不低于人民币一千万元的企事业单位法人、合伙企业；合格境外机构投资者（QFII）、人民币合格境外机构投资者（RQFII）；社会保障基金、企业年金等养老基金，慈善基金等社会公益基金；名下金融资产不低于人民币三百万元的个人投资者；经中国证监会认可的其他合格投资者。因此，本次债券的投资者包含非金融机构等不确定的其他经济组织及/或个人，不属于依据汇发[2014]29 号文及其《操作指引》的受理范围；且该等债券持有人向外汇管理局的资本项目系统报送债权债务数据存在操作难度。如果本次跨境担保无法在外汇管理局办理相关手续，则担保履约时跨境资金无法回流至境内。

综上，本次跨境担保是否能在外汇管理局办理相关手续、担保履约资金是否能顺利跨境回流存在不确定性。除此之外，路劲基建有权作为本次债券发行的担保人，《保证合同》与《担保函》的内容不违反相关法律法规的规定。

截至 2015 年 12 月 31 日，路劲基建的 100%的营业收入来自于境内，99%的资产位于境内；同时，根据路劲基建的承诺，其在收到债券受托管理人或债券持有人根据担保函的规定发出的书面索赔通知之日后，会将相应的兑付资金划入本次债券登记机构指定的账户，如因任何原因可能发生担保人无法在上述规定期

限内将兑付资金划入本次债券登记机构指定的账户，担保人将会在该等期限届满前协调担保人间接全资持股的境内下属公司（发行人除外）并促使该等公司将境内可用资金以合法方式归集至发行人以满足发行人的兑付要求，与兑付所需资金存在不足的部分，担保人将积极与主管外汇管理机构沟通，将境外资金通过合法合规的途径调回境内进行兑付。截至 2015 年 12 月 31 日，路劲基建及其下属公司的境内可用货币资金为 22.79 亿元，未使用境内银行授信额度为 39.56 亿元。因此，即使在本次跨境担保无法在外汇管理局备案登记的情况下，路劲基建亦有较强的实力以境内可用资金或变现境内资产的方式进行担保履约，本次债券的担保具有较强的增信效力。

## **（五）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**

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，并在公司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通知担保人，启动相应担保程序，或根据《债券受托管理协议》采取其他必要的措施。《债券持有人会议规则》规定，在保证人发生影响履行担保责任能力的重大变化的情形下，应召开债券持有人会议。

## **二、偿债计划**

### **（一）偿债资金来源**

#### **1、持续的盈利**

公司于 2013-2015 年和 2016 年 1-3 月，合并口径实现的营业收入分别为 210,465.25 万元、138,270.51 万元、431,753.42 万元和 77,718.83 万元，实现归属于母公司股东的净利润分别为 30,317.89 万元、7,575.04 万元、36,061.01 万元和 3,450.79 万元。公司专注发展住宅项目，致力于为客户提供优质的住宅产品及生活方式。立足经济发达、有潜力的城市及地区，依托现有资源优势，坚持深耕布局区域，积极拓展一线城市和二三线重点城市，有效平衡和规避由于房地

产业地域性差异所带来的风险。公司始终秉持“用心筑造品质生活”的理念，精确把握不同城市不同区域客户的需求，不断创造出设计先进、施工精良的产品，为客户带来良好的客户体验和服务品质。公司坚持利润和销售平衡的经营策略，继续优化产品品质，巩固在内地房地产行业位置。持续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、经营活动现金流

公司偿债资金将主要来源于日常经营所产生的现金流。由于项目销售的节奏有所加快，近年来公司经营活动产生的现金流量净额趋势向好，公司于 2013 年度、2014 年度、2015 年度和 2016 年 1-3 月合并口径实现的经营产生的现金流量净额分别为-126,410.41 万元、-224,853.93 万元、164,343.28 万元和 43,912.22 万元，在公司稳健经营的策略和实施节奏下，预计未来现金流将维持在健康波动的状态，相信能够为本期债券还本付息提供较为充分的保障。

## 3、银行授信额度

截至 2016 年 3 月 31 日，公司获得多家银行授信额度共计人民币 42.75 亿元，其中尚未使用的额度为 18.76 亿元，足以覆盖本期债券利息，对本期债券的偿付提供了重要补充。

## （二）偿债应急保障方案

公司长期以来保持相对稳健的财务政策，注重流动性管理，资产流动性较好。截至 2016 年 3 月 31 日，公司合并财务报表口径下流动资产余额为 1,455,905.66 万元，其中货币资金余额为 12,306.04 万元（其中受限部分为 44,444.32 万元），其他应收余额为 206,100.55 万元，存货余额为 1,087,065.09 万元（其中受限部分为 228,594.00 万元）。若出现公司现金不能按期足额偿付本期债券本息时，可通过加强应收款项回收、抵押或处置部分存货等方法来获得必要的偿债支持。

## （三）实际控制人担保

路劲基建为本次债券发行出具了担保函，承诺对本次债券本息的到期兑付提供全额无条件且不可撤销的连带责任保证担保。担保范围包括本次债券本金及利息、违约金、损害赔偿金、实现债权的费用及其他应支付的合理费用。由于路劲基建有限公司为境外上市公司，该担保属于跨境担保，虽然《担保函》、《担保协议》的形式和内容未违反法律、行政法规的规定，系合法、有效，但由于目前我国的外汇管理规定中未对上述类型的跨境担保的登记备案做出相应的规范管理，因此在路劲基建有限公司直接履行担保责任的可操作性上存在一定的法律障碍，可能无法在外汇管理部门登记备案，存在路劲基建有限公司不能以担保履约的途径从境外汇入资金的可能。

基于上述问题，担保方路劲基建有限公司在《担保协议》、《担保函》中作出了如下承诺：在路劲基建有限公司收到债券受托管理人或债券持有人根据《担保函》的规定发出的书面索赔通知后，将协调路劲基建有限公司及下属全资子公司（孙）公司的境内可用资金、变现境内资产或提用境内银行授信进行兑付，与兑付所需资金存在不足的部分，路劲基建有限公司将积极与外汇管理部门沟通，将境外资金通过合法合规的途径调回境内进行兑付。

### **三、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，保证债券持有人的利益。

在债券存续期间，由财务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，聘请中信建投证券担任本期债券的债券受托管理人，并与中信建投证券订立了《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。

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，详见本募集说明书“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》的具体内容，详见本募集说明书“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、债券受托管理人和股东的监督，防范偿债风

险。公司将按照《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）公司承诺

根据经发行人董事会于 2016 年 2 月 13 日作出的 2016 年第一次董事会决议和发行人全体股东于 2016 年 2 月 29 日作出的 2016 年第一次股东会决定批准通过的关于本次债券发行的相关决议，公司承诺在到期未能按期偿付债券本息时，将至少采取以下偿债保障措施：

- （1）暂缓重大对外投资、收购兼并等资本性支出项目的实施；
- （2）调减或停发相关责任人的工资和奖金；
- （3）与本次债券发行及偿付相关的主要责任人不得调离；
- （4）限制向股东分配利润。

## 四、违约责任及解决措施

《债券受托管理协议》任何一方违约，守约方有权依据法律、法规和规则、募集说明书及《债券受托管理协议》的规定追究违约方的违约责任。

（一）以下任一事件均构成发行人在《债券受托管理协议》和本期债券项下的违约事件：

1、在本期债券到期、加速清偿（如适用）或回购（如适用）时，发行人未能偿付到期应付本金和/或利息；

2、发行人不履行或违反《债券受托管理协议》项下的任何承诺或义务（第 1 项所述违约情形除外）且将对发行人履行本期债券的还本付息产生重大不利影响，在经受托管理人书面通知，或经单独或合并持有本期债券未偿还面值总额 10%以上的债券持有人书面通知，在通知要求的合理期限内仍未予纠正；

3、发行人在其资产、财产或股份上设定担保以致对发行人就本期债券的还本付息能力产生实质不利影响，或出售其重大资产等情形以致对发行人就本期债券的还本付息能力产生重大实质性不利影响；

4、在债券存续期间内，发行人发生解散、注销、吊销、停业、清算、丧失清偿能力、被法院指定接管人或已开始相关的法律程序；

5、任何适用的现行或将来的法律、规则、规章、判决，或政府、监管、立法或司法机构或权力部门的指令、法令或命令，或上述规定的解释的变更导致发行人在《债券受托管理协议》或本期债券项下义务的履行变得不合法；

6、在债券存续期间，发行人发生其他对本期债券的按期兑付产生重大不利影响的情形。

（二）上述违约事件发生时，受托管理人行使以下职权：

1、在知晓该行为发生之日的十个交易日内告知全体债券持有人；

2、在知晓发行人发生《债券受托管理协议》第 12.2 条第（一）项规定的未偿还本期债券到期本息的，受托管理人应当召集债券持有人会议，按照会议决议规定的方式追究发行人的违约责任，包括但不限于向发行人提起民事诉讼、参与重组或者破产等有关法律程序；在债券持有人会议无法有效召开或未能形成有效会议决议的情形下，受托管理人可以按照《管理办法》的规定接受全部或部分债券持有人的委托，以自己名义代表债券持有人提起民事诉讼、参与重组或者破产的法律程序。

3、在知晓发行人发生《债券受托管理协议》第 12.2 条第（二）至第（六）项规定的情形之一的，并预计发行人将不能偿还债务时，应当要求发行人追加担保，并可依法申请法定机关采取财产保全措施。

4、及时报告上海证券交易所、中国证监会当地派出机构等监管机构。

（三）上述违约事件发生时，发行人应当承担相应的违约责任，包括但不限于按照募集说明书的约定向债券持有人及时、足额支付本金及/或利息以及迟延履行本金及/或利息产生的罚息、违约金等，并就受托管理人因发行人违约事件承担相关责任造成的损失予以赔偿。

（四）在本期债券存续期间，若受托管理人拒不履行、故意迟延履行《债券受托管理协议》约定下的义务或职责，致使债券持有人造成直接经济损失的，受

托管理人应当按照法律、法规和规则的规定及募集说明书的约定（包括其在募集说明书中做出的有关声明，如有）承担相应的法律责任，包括但不限于继续履行、采取补救措施或者赔偿损失等方式，但非因受托管理人自身故意或重大过失原因导致其无法按照《债券受托管理协议》约定履职的除外。

（五）《债券受托管理协议》的签订、效力、履行、解释及争议的解决应适用中国法律。

（六）《债券受托管理协议》项下所产生的或与《债券受托管理协议》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，应当向受托管理人住所地人民法院提起诉讼并由该法院受理和裁判。

（七）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《债券受托管理协议》项下的其他权利，并应履行《债券受托管理协议》项下的其他义务。

## 第五节 发行人基本情况

### 一、发行人基本信息

名称：北京路劲隼御房地产开发有限公司

法定代表人：刁露

成立日期：2011 年 01 月 30 日

注册资本：438,530 万元人民币

企业类型：有限责任公司（外商投资企业合资）

住所：北京市昌平区南邵镇人民政府院内 306 室

办公地址：北京市东城区东中街 9 号东环广场 A 座 7 层 B-D

邮政编码：100027

信息披露负责人：陈培

电话：010-64136000

传真：010-64136099

所属行业：房地产业

经营范围：房地产开发（不含土地成片开发；高档宾馆、别墅、高档写字楼和国际会议中心的建设、经营；大型主题公园的建设、经营）；销售自行开发后的商品房。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动）

### 二、发行人历史沿革

#### （一）发行人的设立

2011 年 1 月 30 日，常州宏骏房地产开发有限公司签署了《北京路劲隽御房地产开发有限公司章程》。2011 年 1 月 30 日，北京市工商行政管理局向公司颁发了《企业法人营业执照》。公司设立时的基本信息如下：

**表 5-1 发行人设立时的基本信息**

<b>企业名称</b>	北京路劲隽御房地产开发有限公司
<b>住 所</b>	北京市昌平区南邵镇人民政府院内 306 室
<b>注册资本</b>	10,000 万元
<b>实收资本</b>	10,000 万元
<b>经营范围</b>	许可经营项目：无；一般经营项目：房地产开发（不含土地成片开发；高档宾馆、别墅、高档写字楼和国际会议中心的建设、经营；大型主题公园的建设、经营）；销售自行开发后的商品房。
<b>股权结构</b>	常州宏骏房地产开发有限公司持股 100%

根据由中睿会计师事务所有限公司于 2011 年 1 月 28 日出具的睿验字[2011]002 号《验资报告》，截至 2011 年 1 月 28 日，公司股东常州宏骏房地产开发有限公司对公司的出资已经缴足。

## （二）第一次增资

2011 年 5 月 16 日，常州宏骏房地产开发有限公司做出了股东决定，同意公司的注册资本增加至 50,000 万元，其中常州宏骏房地产开发有限公司增加实缴货币 40,000 万元。2011 年 5 月 16 日，公司签署了增加注册资本的章程修正案。2011 年 5 月 19 日，北京市工商行政管理局向公司颁发了增资后的营业执照。

根据由北京永坤会计师事务所（普通合伙）于 2011 年 5 月 18 日出具的京永坤验字[2011]第 A-0059 号《验资报告》，截至 2011 年 5 月 18 日，公司股东常州宏骏房地产开发有限公司以货币出资 40,000 万元人民币，对公司的新增注册资本已经缴足，公司累积实缴注册资本为人民币 50,000 万元。

## （三）第二次增资

2011 年 5 月 30 日，常州宏骏房地产开发有限公司做出了股东决定，同意公司的注册资本增加至 90,000 万元，其中常州宏骏房地产开发有限公司增加实缴

货币 40,000 万元。2011 年 5 月 30 日，公司签署了增加注册资本的章程修正案。2011 年 6 月 20 日，北京市工商行政管理局向公司颁发了增资后的营业执照。

根据由北京润鹏冀能会计师事务所有限责任公司于 2011 年 6 月 13 日出具的京润（验）字[2011]第 213506 号《验资报告》，截至 2011 年 6 月 13 日，公司股东常州宏骏房地产开发有限公司以货币出资 40,000 万元人民币，对公司的新增注册资本已经缴足，公司累积实缴注册资本为人民币 90,000 万元。

#### **（四）第三次增资**

2011 年 10 月 31 日，常州宏骏房地产开发有限公司做出了股东决定，同意公司的注册资本增加至 125,000 万元，其中常州宏骏房地产开发有限公司增加实缴货币 35,000 万元。2011 年 10 月 31 日，公司签署了增加注册资本的章程修正案。2011 年 11 月 8 日，北京市工商行政管理局向公司颁发了增资后的营业执照。

根据由北京润鹏冀能会计师事务所有限责任公司于 2011 年 11 月 7 日出具的京润（验）字[2011]第 224944 号《验资报告》，截至 2011 年 11 月 7 日，公司股东常州宏骏房地产开发有限公司以货币出资 35,000 万元人民币，对公司的新增注册资本已经缴足，公司累积实缴注册资本为人民币 125,000 万元。

#### **（五）第四次增资**

2012 年 1 月 5 日，常州宏骏房地产开发有限公司做出了股东决定，同意公司的注册资本增加至 138,500 万元，其中常州宏骏房地产开发有限公司增加实缴货币 13,500 万元。2012 年 1 月 5 日，公司签署了增加注册资本的章程修正案。2012 年 1 月 12 日，北京市工商行政管理局向公司颁发了增资后的营业执照。

根据由北京润鹏冀能会计师事务所有限责任公司于 2012 年 1 月 12 日出具的京润（验）字[2012]第 200865 号《验资报告》，截至 2012 年 1 月 12 日，公司股东常州宏骏房地产开发有限公司以货币出资 13,500 万元人民币，对公司的新增注册资本已经缴足，公司累积实缴注册资本为人民币 138,500 万元。

#### **（六）第五次增资及重组**

2015 年 12 月 9 日，公司出具了股东会决议，同意增加出资人民币 300,030 万元，注册资本变更为人民币 438,530 万元。原股东常州宏骏房地产开发有限公司以其持有的无锡路劲滨湖房地产有限公司 100%股权及常州路劲房地产开发有限公司 51%股权增资，出资总额变更为人民币 185,739 万元，持股比例为 42.36%；新增股东常州宏佳房地产开发有限公司以其持有的上海隽翔房地产开发有限公司 100%股权作为出资，出资额为人民币 88,176 万元，持股比例为 20.11%；新增股东苏州隽御地产有限公司以其持有的苏州路劲地产有限公司 100%股权、苏州路劲置业有限公司 100%股权、济南路劲隽成房地产开发有限公司 100%股权、洛阳路劲房地产开发有限公司 99%股权及洛阳路劲宏俊房地产开发有限公司 99%股权作为出资，出资额为人民币 85,000 万元，持股比例为 19.38%；新增股东常州宏曦管理顾问有限公司以其持有的常州路劲房地产开发有限公司 49%股权及镇江宏曦管理顾问有限公司 100%股权作为出资，出资额为人民币 79,615 万元，持股比例为 18.15%。

2015 年 12 月 9 日，常州宏骏房地产开发有限公司、常州宏佳房地产开发有限公司、常州宏曦管理顾问有限公司、苏州隽御地产有限公司及北京路劲隽御房地产开发有限公司签署了新的《北京路劲隽御房地产开发有限公司章程》。2015 年 12 月 21 日，北京市工商行政管理局向公司签发了变更后的营业执照。

2015 年 11 月 17 日，常州宏佳房地产开发有限公司和公司签署了《股权转让协议》，将上海隽翔房地产开发有限公司 100%股权作价 130,923 万元转让给公司。2015 年 12 月 29 日，上海隽翔房地产开发有限公司取得上海市嘉定区市场监督管理局核发的变更后的营业执照。

2015 年 11 月 30 日，苏州隽御地产有限公司和公司签署了《股权转让协议》，将苏州路劲置业有限公司 100%股权作价 997.50 万元转让给公司。2015 年 12 月 13 日，苏州路劲置业有限公司取得江苏省苏州工业园工商行政管理局核发的变更后的营业执照。

2015 年 11 月 30 日，苏州隽御地产有限公司和公司签署了《股权转让协议》，将苏州路劲地产有限公司 100%股权作价 77,019.40 万元转让给公司。2015

年 12 月 7 日，苏州路劲地产有限公司取得苏州市虎丘区市场监督管理局核发的变更后的营业执照。

2015 年 11 月 30 日，苏州隼御地产有限公司和公司签署了《股权转让协议》，将济南路劲隼成房地产开发有限公司 100%股权作价人民币 26,074 万元转让给公司。2015 年 12 月 23 日，济南路劲隼成房地产开发有限公司取得济南市工商行政管理局核发的变更后的营业执照。

2015 年 12 月 7 日，苏州隼御地产有限公司和公司签署了《洛阳路劲宏骏房地产开发有限公司股权转让协议》，将洛阳路劲宏骏房地产开发有限公司 99%股权作价人民币 2,967.39 万元转让给公司。2015 年 12 月 28 日，洛阳路劲宏骏房地产开发有限公司取得洛阳市工商行政管理局核发的变更后的营业执照。

2015 年 12 月 7 日，苏州隼御地产有限公司和公司签署了《洛阳路劲房地产开发有限公司股权转让协议》，将洛阳路劲房地产开发有限公司 99%股权作价人民币 19,149.45 万元转让给公司。2015 年 12 月 28 日，洛阳路劲房地产开发有限公司取得洛阳市工商行政管理局核发的变更后的营业执照。

2015 年 12 月 5 日，常州宏骏房地产开发有限公司和公司签署了《股权转让协议书》，将无锡路劲滨湖房地产有限公司 100%股权作价人民币 25,160.7 万元转让给公司。2015 年 12 月 24 日，无锡路劲滨湖房地产有限公司取得无锡市滨湖区市场监督管理局核发的变更后的营业执照。

2015 年 12 月 7 日，常州宏骏房地产开发有限公司和公司签署了《股权转让协议书》，将常州路劲房地产开发有限公司认缴出资的 51%股权即人民币 43,860 万元注册资本以人民币 44,979.73 万元的价格转让给公司。2015 年 12 月 16 日，常州路劲房地产开发有限公司取得常州市武进区市场监督管理局核发的变更后的营业执照。

2015 年 12 月 8 日，常州宏曦管理顾问有限公司和公司签署了《股权转让协议》，将镇江宏曦管理顾问有限公司 100%股权作价人民币 74,995.5 万元转让给公司。2015 年 12 月 10 日，镇江宏曦管理顾问有限公司取得镇江新区市场监督管理局核发的变更后的营业执照。

截至本募集说明书签署之日，各股东的出资义务已经全部完成。前述全部注册资本变更已经按照中国法律、法规及规范性文件的要求取得了有关的批准和登记手续。

### 三、发行人最近三年及一期实际控制人变化情况

发行人最近三年及一期的实际控制人均为路劲基建有限公司，未发生变化。实际控制人基本情况详见募集说明书第五节“七、发行人实际控制人基本情况”部分。

### 四、重大资产重组情况

2015 年 12 月，发行人进行增资，常州宏骏房地产开发有限公司、常州宏佳房地产开发有限公司、苏州隽御地产有限公司及常州宏曦管理顾问有限公司等以其持有的 9 家公司的股权作为出资，以上出资均签署了《股权转让协议》并取得了变更后的营业执照。

上述重组具体情况详见募集说明书第五节“二、（六）第五次增资及重组”部分。上述重大资产重组未导致发行人主营业务发生实质性变更。

### 五、报告期末发行人股东情况

发行人是依法设立的有限责任公司，截至 2016 年 3 月 31 日，发行人股东情况如下表所示：

表 5-2 发行人截至 2016 年 3 月 31 日股东情况

股东名称	出资金额（人民币万元）	股权比例
常州宏骏房地产开发有限公司	185,739	42.36%
常州宏佳房地产开发有限公司	88,176	20.11%
苏州隽御地产有限公司	85,000	19.38%
常州宏曦管理顾问有限公司	79,615	18.15%
合计	438,530	100.00%

股东常州宏骏房地产开发有限公司，主要情况如下：

表 5-3 股东常州宏骏房地产开发有限公司基本情况

企业名称	常州宏骏房地产开发有限公司
住 所	常州市武进区湖塘镇花园街 33 号（又一城）19 楼/20 楼
成立日期	2005 年 6 月 7 日
注册资本	15,324.53 万美元
实收资本	15,324.53 万美元
经营范围	从事湖塘镇延政东路北侧（湖塘河东南角）地块内的普通房地产开发、自建房产的销售和出租及管理自建商业及住宅楼宇以及与之配套的公共设施。（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）
股权结构	宏骏发展（香港）有限公司持股 100%

股东常州宏佳房地产开发有限公司，主要情况如下：

表 5-4 股东常州宏佳房地产开发有限公司基本情况

企业名称	常州宏佳房地产开发有限公司
住 所	武进区湖塘镇花园街 33 号（又一城）19/20 楼
成立日期	2005 年 10 月 31 日
注册资本	61,222 万元人民币
实收资本	61,222 万元人民币
经营范围	从事湖塘镇南田公园东南地块内的普通房地产开发、经营、销售、出租及管理自建商业及住宅楼宇以及与之配套的公共设施。（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）
股权结构	宏佳投资（香港）有限公司持股 100%

股东苏州隽御地产有限公司，主要情况如下：

表 5-5 股东苏州隽御地产有限公司基本情况

企业名称	苏州隽御地产有限公司
住 所	苏州工业园区敦煌路联丰商业广场 A 栋 2288
成立日期	2004 年 3 月 3 日
注册资本	100,860 万元人民币
实收资本	100,860 万元人民币
经营范围	在受让的苏园挂（2007）13 号地块上从事房地产开发经营，包括相关基础设施、配套设施的建设；自有物业销售及租赁并提供相关配套服务。（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）
股权结构	常州宏曦管理顾问有限公司持股 49.83% 隽御投资（苏州）有限公司持股 42.60%

	广州隽粤置业有限公司持股 7.57%
--	--------------------

股东常州宏曦管理顾问有限公司，主要情况如下：

表 5-6 股东常州宏曦管理顾问有限公司基本情况

企业名称	常州宏曦管理顾问有限公司
住 所	常州市武进区湖塘镇定安中路 156 号四楼
成立日期	2005 年 8 月 2 日
注册资本	152,000 万元人民币
实收资本	152,000 万元人民币
经营范围	从事房地产投资的业务咨询服务，为房地产公司提供企业管理咨询、项目可行性研究咨询、项目规划咨询、企业营销策划咨询与项目管理及相关服务。（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）
股权结构	天傑管理顾问有限公司持股 100%

发行人的股东依法存续，具有法律、法规和规范性文件规定的担任股东或进行出资的资格。发行人的股东人数、住所、出资比例符合有关法律法规和规范性文件的规定。

## 六、发行人对其他企业的重要权益投资情况

### （一）发行人在子公司中的权益

#### 1、发行人子公司基本情况

截至 2016 年 3 月 31 日，发行人共有全资及控股子公司 26 家，基本情况如下表所示：

表 5-7 发行人截至 2016 年 3 月 31 日子公司基本情况

序号	企业名称	级次	注册资本 (万元)	持股 比例	经营范围
1	上海隽翔房地产开发有限公司	一级	25,000	100%	房地产开发，商品房销售，房屋租赁，物业管理，房地产信息咨询，家居装饰，建筑材料、装饰材料的零售。
2	无锡路劲滨湖房地产有限公司	一级	25,000	100%	房地产开发经营（不含别墅）；物业管理。

序号	企业名称	级次	注册资本 (万元)	持股比例	经营范围
3	郑州路劲房地产开发有限公司	一级	107,001	100%	房地产开发与经营。
4	常州路劲房地产开发有限公司	一级	86,000	100%	房地产开发、经营。出租及管理自行开发的商业及住宅楼宇以及与之配套的公共设施，并提供相关服务。
5	镇江宏曦管理顾问有限公司	一级	73,547	100%	从事房地产投资的业务咨询服务；为房地产公司提供企业管理咨询、项目可行性研究咨询、项目规划咨询、企业营销策划咨询与项目、管理及相关服务。
6	洛阳路劲房地产开发有限公司	一级	10,000	99%	房地产开发、销售，物业管理，室内外装饰，房地产信息咨询，房屋租赁。
7	洛阳路劲宏骏房地产开发有限公司	一级	3,000	99%	房地产开发、经营；物业管理，室内外装饰，房地产信息咨询，房屋租赁。
8	济南路劲隽成房地产开发有限公司	一级	15,000	100%	房地产开发、经营；房屋租赁。（对外商投资企业限制的项目除外）
9	苏州路劲地产有限公司	一级	77,000	100%	房地产开发经营。
10	苏州路劲置业有限公司	一级	1,000	100%	房地产开发。
11	上海隽元房地产开发有限公司	一级	5,000	100%	房地产开发经营，房地产经纪，物业管理，装饰装修材料、建材的销售。
12	济南隽投房地产开发有限公司	一级	5,000	100%	房地产开发、经营，房屋销售、租赁。
13	北京隽投房地产开发有限公司	一级	10,000	100%	房地产开发；销售自行开发的商品房。
14	上海隽安置业有限公司	二级	95,000	75%	房地产的开发、销售、物业管理。
15	上海隽城置业有限公司	二级	60,000	55%	房地产的开发、销售，物业管理。
16	北京路劲达兴房地产开发有限公司	二级	1,000	100%	房地产开发；销售商品房。
17	深圳市路劲隽御投资发展有限公司	二级	500	100%	企业管理咨询、房地产信息咨询、投资管理咨询。 (以上不含限制项目)
18	北京路劲隽达房地产开发有限公司	二级	56,000	100%	房地产开发；销售自行开发的商品房；房地产信息咨询。
19	镇江路劲大港房地产开发	二级	55,047	100%	在受让的镇江新区 2013-4-6、2013-4-7 地块上从事

序号	企业名称	级次	注册资本 (万元)	持股比例	经营范围
	有限公司				普通房地产及商业设施开发和销售及自有物业的租赁。
20	镇江路劲房地产开发有限公司	二级	18,500	100%	房地产开发经营；管理自行开发的商业及住宅楼宇以及与之配套的公共设施，并提供相关服务。
21	苏州隽达房地产开发有限公司	二级	5,000	100%	房地产开发经营。
22	苏州隽宏房地产开发有限公司	二级	5,000	100%	房地产开发经营。
23	苏州隽合房地产开发有限公司	二级	5,000	100%	房地产开发经营。
24	上海隽合置业有限公司	二级	2,041	100%	房地产开发、经营，物业管理，房地产咨询（不得从事经纪），建筑装饰装修建设工程设计与施工，建材材料的销售，从事货物及技术的进出口业务，展览展示服务。
25	深圳市隽达房地产开发有限公司	三级	500	100%	房地产开发经营；房地产经纪；房地产信息咨询。
26	上海隽达置业有限公司	三级	50,000	85%	房地产开发经营，物业管理，房地产咨询（不得从事经纪），建筑装饰装修建设工程设计与施工，建材材料的销售，从事货物及技术的进出口业务，展览展示服务。

## 2、发行人主要子公司最近一年的主要财务信息

### (1) 上海隽翔房地产开发有限公司

上海隽翔房地产开发有限公司注册资本为 25,000 万元人民币，发行人持有该公司 100% 股权，其经营范围为房地产开发、商品房销售、房屋租赁、物业管理等。

截至 2015 年末，该公司总资产为 174,147.21 万元，总负债为 70,307.87 万元，净资产为 103,839.34 万元；2015 年度，实现营业收入 5,530.15 万元，净利润为 2,497.43 万元。

## （2）无锡路劲滨湖房地产有限公司

无锡路劲滨湖房地产有限公司注册资本为 25,000 万元人民币，发行人持有该公司 100% 股权，其经营范围为房地产开发经营（不含别墅）、物业管理。

截至 2015 年末，该公司总资产为 72,199.16 万元，总负债为 48,058.25 万元，净资产为 24,140.91 万元；2015 年度，实现营业收入 0.00 万元，净利润为 -489.72 万元。

## （3）郑州路劲房地产开发有限公司

郑州路劲房地产开发有限公司注册资本为 107,001 万元人民币，发行人持有该公司 100% 股权，其经营范围为房地产开发与经营。

截至 2015 年末，该公司总资产为 106,514.23 万元，总负债为 49,537.00 万元，净资产为 56,977.23 万元；2015 年度，实现营业收入 0.00 万元，净利润为 -23.87 万元。

## （4）常州路劲房地产开发有限公司

常州路劲房地产开发有限公司注册资本为 86,000 万元人民币，发行人持有该公司 100% 股权，其经营范围为房地产开发与经营、出租及管理自行开发的商业及住宅楼宇以及与之配套的公共设施等。

截至 2015 年末，该公司总资产为 142,261.93 万元，总负债为 55,380.65 万元，净资产为 86,881.28 万元；2015 年度，实现营业收入 77,863.46 万元，净利润为 2,697.25 万元。

## （5）镇江宏曦管理顾问有限公司

镇江宏曦管理顾问有限公司注册资本为 73,547 万元人民币，发行人持有该公司 100% 股权，其经营范围为房地产投资的业务咨询服务等。

截至 2015 年末，该公司总资产为 73,581.16 万元，总负债为 85.10 万元，净资产为 73,496.06 万元；2015 年度，实现营业收入 0.00 万元，净利润为 -5.12 万元。

#### （6）洛阳路劲房地产开发有限公司

洛阳路劲房地产开发有限公司注册资本为 10,000 万元人民币，发行人持有该公司 99% 股权，其经营范围为房地产开发与销售、物业管理、房屋租赁等。

截至 2015 年末，该公司总资产为 86,197.19 万元，总负债为 75,793.10 万元，净资产为 10,404.10 万元；2015 年度，实现营业收入 28,251.80 万元，净利润为 2,213.05 万元。

#### （7）洛阳路劲宏骏房地产开发有限公司

洛阳路劲宏骏房地产开发有限公司注册资本为 3,000 万元人民币，发行人持有该公司 99% 股权，其经营范围为房地产开发与经营、物业管理、房屋租赁等。

截至 2015 年末，该公司总资产为 11,744.18 万元，总负债为 8,750.00 万元，净资产为 2,994.18 万元；2015 年度，实现营业收入 0.00 万元，净利润为 -5.82 万元。

#### （8）济南路劲隽成房地产开发有限公司

济南路劲隽成房地产开发有限公司注册资本为 15,000 万元人民币，发行人持有该公司 100% 股权，其经营范围为房地产开发与经营、房屋租赁。

截至 2015 年末，该公司总资产为 129,254.41 万元，总负债为 116,039.95 万元，净资产为 13,214.46 万元；2015 年度，实现营业收入 0.00 万元，净利润为 -1,278.33 万元。

#### （9）苏州路劲地产有限公司

苏州路劲地产有限公司注册资本为 77,000 万元人民币，发行人持有该公司 100% 股权，其经营范围为房地产开发经营。

截至 2015 年末，该公司总资产为 156,109.24 万元，总负债为 80,498.18 万元，净资产为 75,611.06 万元；2015 年度，实现营业收入 0.00 万元，净利润为 -850.42 万元。

### （10）苏州路劲置业有限公司

苏州路劲置业有限公司注册资本为 1,000 万元人民币，发行人持有该公司 100% 股权，其经营范围为房地产开发。

截至 2015 年末，该公司总资产为 997.79 万元，总负债为 0.00 万元，净资产为 997.79 万元；2015 年度，实现营业收入 0.00 万元，净利润为-2.21 万元。

## （二）发行人在重要合营企业中的权益

### 1、发行人重要合营企业基本情况

截至 2016 年 3 月 31 日，发行人共有重要合营企业 2 家，基本情况如下表所示：

表 5-8 发行人截至 2016 年 3 月 31 日重要合营企业基本情况

序号	企业名称	经营范围	注册资本 (万元)	持股 比例	类型
1	广州隽宏房地产开发有限公司	房地产开发经营。	50,000	51%	合营
2	上海新弘企业管理有限公司	企业管理，实业投资，物业管理，投资咨询，市场营销策划，室内装潢，园林绿化工程，水电设备安装（除承装、承修、承试电力设施）。	19,200	40%	合营

### 2、发行人重要合营企业最近一年的主要财务信息

截至 2015 年末发行人重要合营企业的资产、负债及净资产情况以及 2015 年度净利润情况如下：

表 5-9 发行人重要合营企业截至 2015 年 12 月 31 日财务情况

单位：万元

企业名称	资产总计	负债合计	净资产	收入	净利润
广州隽宏房地产开发有限公司	202,979.53	153,056.21	49,923.32	0	-76.68
上海新弘企业管理有限公司	137,082.75	70,971.83	66,110.92	0	-1,891.82

## 七、发行人控股股东及实际控制人基本情况

## （一）发行人控股股东情况

截至 2016 年 3 月 31 日，发行人的控股股东为常州宏骏房地产开发有限公司，其直接持有发行人 42.36% 的股权。常州宏骏房地产开发有限公司的主营业务是房地产开发，主要资产是发行人的股权、湖塘镇延政东路北侧（湖塘河东南角）地块内的普通房地产开发，截至 2015 年 12 月 31 日的按权益法合并发行人报表口径的总资产<sup>4</sup>约为 33.9 亿元、净资产约 17.7 亿元，2015 年收入及净利润分别为 8.1 亿元及 1.9 亿元。截至 2016 年 3 月 31 日的按权益法合并发行人报表口径的总资产约为 35.85 亿元、净资产约为 17.93 亿元，2016 年 1-3 月收入及净利润分别为 0.40 亿元及 0.22 亿元。截至 2016 年 3 月 31 日，常州宏骏房地产开发有限公司持有的发行人的股权不存在被质押或存在争议的情况。控股股东有关成立日期、注册资本等其他具体情况详见募集说明书第五节“五、报告期末发行人股东情况”部分。

## （二）发行人实际控制人情况

截至 2016 年 3 月 31 日，发行人的实际控制人为路劲基建有限公司。路劲基建于 1996 年 3 月 29 日在百慕达注册成立，注册资本为 2,000,000,000 港币，并于同年在香港联合交易所有限公司主板上市，股份代号为 1098。截至 2015 年 12 月 31 日，路劲基建的普通股股数为 739,936,566 股，其中 ZWP Investments Limited 持有 230,647,428 股，占已发行股份的 31.17%，Hover Limited 持有 202,334,142 股，占已发行股份的 27.34%。

路劲基建的主营业务为在中国境内从事房地产开发业务以及投资和运营收费公路业务。路劲基建于 2004 年开始从事国内房地产开发业务，专注于北、上、广及二、三线城市房地产项目投资、开发和销售，项目业态以商品住宅为主，产品类型包括低层至高层住宅、大型居住区、低密度住宅、写字楼、商业中心等。截至 2015 年 12 月 31 日，路劲基建拥有的已竣工及在建项目分期超过 40 个。路劲基建在收费公路业务的经营模式是与当地高速公路管理局合作成立公路管理公司，以 35%-70% 的股权份额参与收费公路的经营和管理。截至 2015 年 12 月

<sup>4</sup> 常州宏骏房地产开发有限公司按权益法合并发行人报表，该等财务数据未经审计

31 日，路劲基建在河北、安徽、湖南及山西 4 个省份共参与 5 条高速公路及多条普通一、二级收费公路的开发及经营工作，公路总里程逾 340 公里。路劲基建截至 2015 年 12 月 31 日的总资产为 335.58 亿元，净资产为 117.09 亿元；2015 年度的营业收入为 104.80 亿元，净利润为 6.94 亿元。

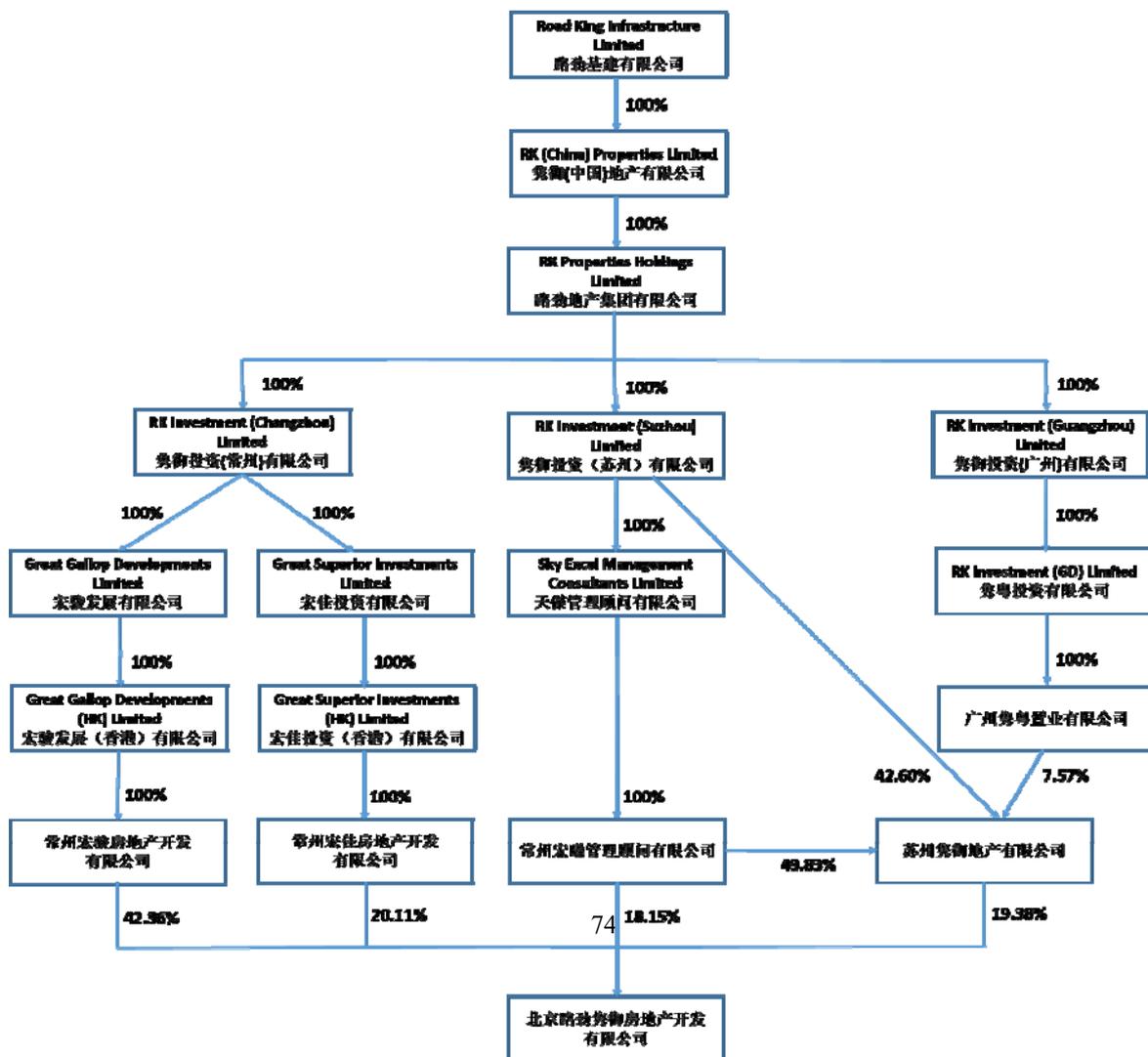
截至 2016 年 3 月 31 日，路劲基建持有的发行人的股权不存在被质押或存在争议的情况。

### （三）发行人、发行人控股股东及实际控制人的股权关系

发行人实际控制人路劲基建有限公司通过旗下房地产业务旗舰公司路劲地产集团有限公司控制发行人股东常州宏骏房地产开发有限公司、常州宏佳房地产开发有限公司、苏州隽御地产有限公司及常州宏曦管理顾问有限公司，进而实现对发行人的控制。

截至 2016 年 3 月 31 日，发行人与控股股东、实际控制人之间的股权关系图如下所示：

图 5-1 发行人、发行人控股股东及实际控制人的股权关系图



## 八、发行人董事、监事、高级管理人员基本情况

### （一）董事、监事、高级管理人员基本情况及持有发行人证券情况

截至 2016 年 3 月 31 日，发行人董事、监事、高级管理人员基本情况如下表所示：

表 5-10 发行人董事、监事、高级管理人员基本情况

姓名	职务	性别	任职起止时间
刁露	董事长、法定代表人	女	2015 年至今，任期 3 年
方兆良	董事	男	2015 年至今，任期 3 年
孙祥军	董事、总经理	男	2015 年至今，任期 3 年
单伟彪	监事	男	2015 年至今，任期 3 年
宋伟	财务负责人	男	2015 年至今，任期 2 年

上述董事、监事、高级管理人员不存在直接持有发行人股权和债券的情况。

### （二）董事、监事、高级管理人员工作经历

1、刁露，女，1974 年出生，持有中欧国际工商学院工商管理硕士学位及国际金融学士学位，现任发行人董事长、法定代表人，先后曾担任顺驰中国控股有限公司集团人力及公共事务中心总经理、路劲基建集团联席董事主管人力资源，现为北京及山东区域房地产发展项目之主管董事，并兼管路劲基建集团企业传讯职能。刁女士拥有十数年人力资源管理、企业传讯及公共事务经验，包括在世界 500 强跨国企业从事多年管理职务。

2、方兆良，男，1962 年出生，持有会计学文学士学位，为澳洲公认执业会计师及香港会计师公会资深会员，现任发行人董事。方先生拥有逾三十年核算、会计及商业顾问经验，曾于一家国际性会计师事务所任职审计总监。

3、孙祥军，男，1970 年出生，硕士学历，现任发行人董事、总经理，先后担任第二炮兵总医院营建办主任、新松投资房地产设计研发中心项目负责人/总工、同仁医疗管理集团公司规划建设部经理/成本部经理。

4、单伟彪，男，1952 年出生，持有工程系理学学士学位及工商管理硕士学位，为特许工程师、英国土木工程师学会会员及英国石矿学会资深会员，现任发行人监事。单先生拥有逾四十年土木工程经验。

5、宋伟，男，1979 年出生，现任发行人财务负责人，先后担任中国远大集团财务经理、华夏幸福基业股份有限公司财务经理及首创置业股份有限公司财务经理。

### （三）董事、监事、高级管理人员兼职情况

截至 2016 年 3 月 31 日，发行人董事、监事、高级管理人员在境内其他单位主要兼职情况如下：

表 5-11 发行人董事、监事、高级管理人员在境内其他单位主要兼职情况

姓名	其他单位名称	在其他单位担任的职务
刁露	顺驰置地（北京）房地产开发有限公司	法定代表人、董事
	北京顺驰置地丰润房地产开发有限公司	法定代表人、董事
	山东顺驰融盛置地有限公司	法定代表人、董事
	北京顺驰置地达兴房地产开发有限公司	法定代表人、董事
	北京五月天房地产开发有限公司	法定代表人、董事
	济南顺成房地产开发有限公司	法定代表人、董事
	河北路劲物业服务有限公司	董事
	京港路劲物业管理（北京）有限公司	董事
方兆良	广州隽雅置业有限公司	董事
	隽御管理顾问（广州）有限公司	董事
	天津顺驰滨海置地有限公司	董事
	天津顺驰融信置地有限公司	董事
	天津顺驰新地置业有限公司	董事
	东营隽安置业有限公司	董事
	常州路劲宏承房地产开发有限公司	董事
	常州路劲宏远房地产开发有限公司	董事

姓名	其他单位名称	在其他单位担任的职务
	深圳市亿文达投资管理咨询有限公司	董事
	深圳市路广企业管理有限公司	董事
	北京隽丰商业管理有限公司	董事
	深圳路龙投资管理有限公司	董事
	河北路劲房地产开发有限公司	董事
	常州路劲商业管理有限公司	董事
	石家庄路劲房地产开发有限公司	董事
	河南路劲物业服务服务有限公司	董事
	无锡路劲蠡苑房地产有限公司	董事
	天津路劲隽耀房地产投资有限公司	董事
	深圳市嘉汇德投资管理咨询有限公司	董事
	常州路劲宏润房地产开发有限公	董事
	深圳市嘉创达投资管理咨询有限公司	董事
	上海劲喜投资管理有限公司	董事
	路劲企业管理顾问（深圳）有限公司	董事
	北京五月天房地产开发有限公司	董事
	顺驰置地（北京）房地产开发有限公司	董事
	北京顺驰置地达兴房地产开发有限公司	董事
	深圳市盛世盈丰投资发展有限公司	监事
	深圳市盛世盈丰物业管理有限公司	监事
单伟彪	常州宏智房地产开发有限公司	监事
	广州隽雅置业有限公司	监事
	广州路劲物业服务服务有限公司	监事
	北京顺驰置地达兴房地产开发有限公司	监事
	北京五月天房地产开发有限公司	监事
	苏州工业园区顺驰置地有限公司	监事
	深圳市嘉创达投资管理咨询有限公司	监事
	京港路劲物业管理（北京）有限公司	监事
	常州路劲商业管理有限公司	监事
	无锡路劲蠡苑房地产有限公司	监事
	常州路劲宏承房地产开发有限公司	监事
	镇江道华建材贸易有限公司	监事
	深圳市嘉汇德投资管理咨询有限公司	监事
常州路劲宏润房地产开发有限公司	监事	

姓名	其他单位名称	在其他单位担任的职务
	北京劲杉投资管理有限公司	监事
	广州隽粤置业有限公司	监事
	隽御管理顾问（广州）有限公司	监事
	顺驰置地（北京）房地产开发有限公司	监事
	北京顺驰置地丰润房地产开发有限公司	监事
	天津顺驰滨海置地有限公司	监事
	洛阳顺驰房地产开发有限公司	监事
	苏州隽御地产有限公司	监事
	上海路劲物业服务服务有限公司	监事
	广州添晋装修工程有限公司	监事
	广州隽华房地产开发有限公司	监事
	河南路劲物业服务服务有限公司	监事
	常州路劲宏远房地产开发有限公司	监事
	深圳市瑞信达投资咨询有限公司	监事
	深圳市亿文达投资管理咨询有限公司	监事
	深圳市隽御投资咨询有限公司	监事
	天津顺驰滨海不动产投资管理有限公司	董事
	天津启威不动产投资管理有限公司	董事

#### （四）董事、监事、高级管理人员最近三年及一期违法违规及受处罚的情况

本公司董事、监事、高级管理人员在最近三年及一期不存在违法违规及受处罚的情况。

#### （五）董事、监事、高级管理人员的任职是否存在《公司法》和《公司章程》的规定

根据《公司法》第一百四十六条规定，“有下列情形之一的，不得担任公司的董事、监事、高级管理人员：

- 1、无民事行为能力或者限制民事行为能力；

2、因贪污、贿赂、侵占财产、挪用财产或者破坏社会主义市场经济秩序，被判处刑罚，执行期满未逾五年，或者因犯罪被剥夺政治权利，执行期满未逾五年；

3、担任破产清算的公司、企业的董事或者厂长、经理，对该公司、企业的破产负有个人责任的，自该公司、企业破产清算完结之日起未逾三年；

4、担任因违法被吊销营业执照、责令关闭的公司、企业的法定代表人，并负有个人责任的，自该公司、企业被吊销营业执照之日起未逾三年；

5、个人所负数额较大债务到期未清偿。

截至本募集说明书签署之日，本公司董事、监事、高级管理人员不存在上述情况，本公司董事、监事、高级管理人员的任职符合《公司法》和《公司章程》的规定。

## 九、发行人主营业务情况

### （一）发行人的主营业务及所属行业

根据 2011 年第三次修订的《国民经济行业分类》（GB/T4754-2011）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”。

发行人营业执照载明的经营范围：房地产开发（不含土地成片开发；高档宾馆、别墅、高档写字楼和国际会议中心的建设、经营；大型主题公园的建设、经营）；销售自行开发后的商品房。（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）。目前发行人的主营业务为房地产开发与销售自行开发的商品房。

### （二）发行人所在行业状况

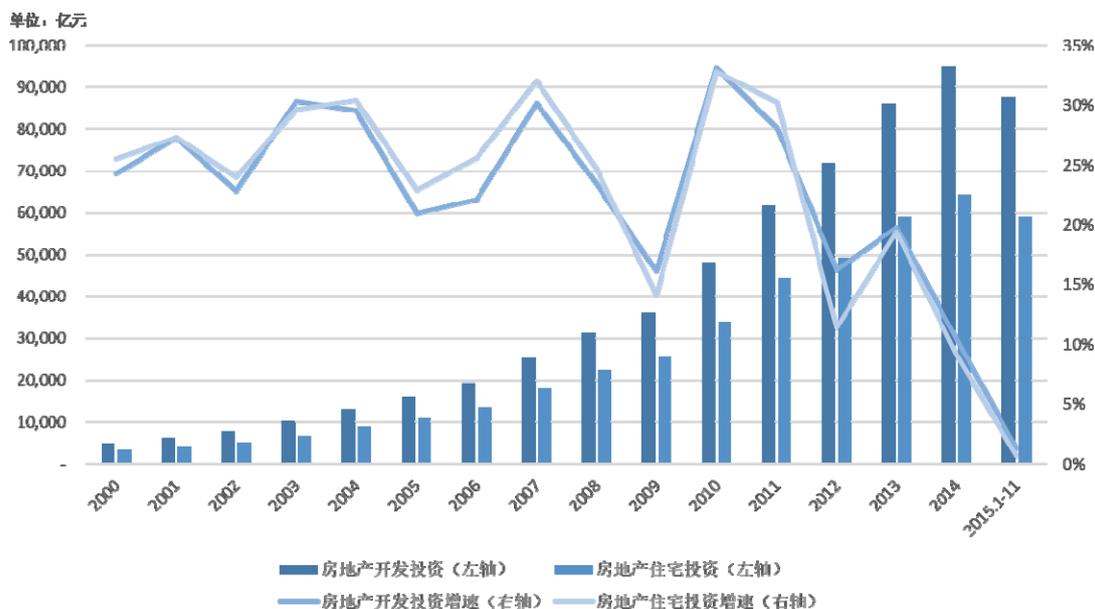
#### 1、房地产行业情况

房地产行业是指从事房地产开发建设、销售、租赁经营以及与此紧密相关的中介服务如融资、评估、置换、装饰、维修、物业管理等经济活动的行业，是国民经济中兼具生产和服务两种功能的独立产业部门。房地产行业是一个具

有高度综合性和关联性的行业，其产业链较长、产业关联度较大，是国民经济的支柱产业之一。

我国目前正处于工业化和快速城市化的发展阶段。整体国民经济持续稳定增长，人均收入水平稳步提高，快速城市化带来的城市新增人口的住房需求，以及人们生活水平不断提高带来的住宅改善性需求，既是构成我国房地产市场快速发展的原动力，也是确保房地产市场持续健康发展的重要因素。过去十几年来，我国房地产行业飞速发展，房地产投资持续增长，商品房建设增长迅速，楼市价格不断攀升。2014 年以来我国房地产市场呈分化走势，未来较长的时间里，预计房地产市场将步入较为平稳的发展阶段。

### （1）2014 年以来房地产开发投资活动增速持续放缓



数据来源：国家统计局

我国房地产业自 1998 年以来发展迅速。2000 年-2007 年，总体上房地产开发投资保持持续增长。2008 年-2009 年，受金融危机影响，房地产开发投资增速放缓，2009 年同比增速下降为 16.15%。2010 年，经济回升势头良好，房地产开发投资增速放大，同比增长 33.16%。2011 年，房地产行业整体处于回落阶段，房地产开发投资同比增长 28.05%，同上年相比增速回落 5.11%。2012 年，受宏观经济增速放缓影响，房地产开发投资增速继续回落，同比增长 16.19%。2013 年，房地产开发投资有所回升，同比增长 19.79%。2014 年，在中国经济进入新

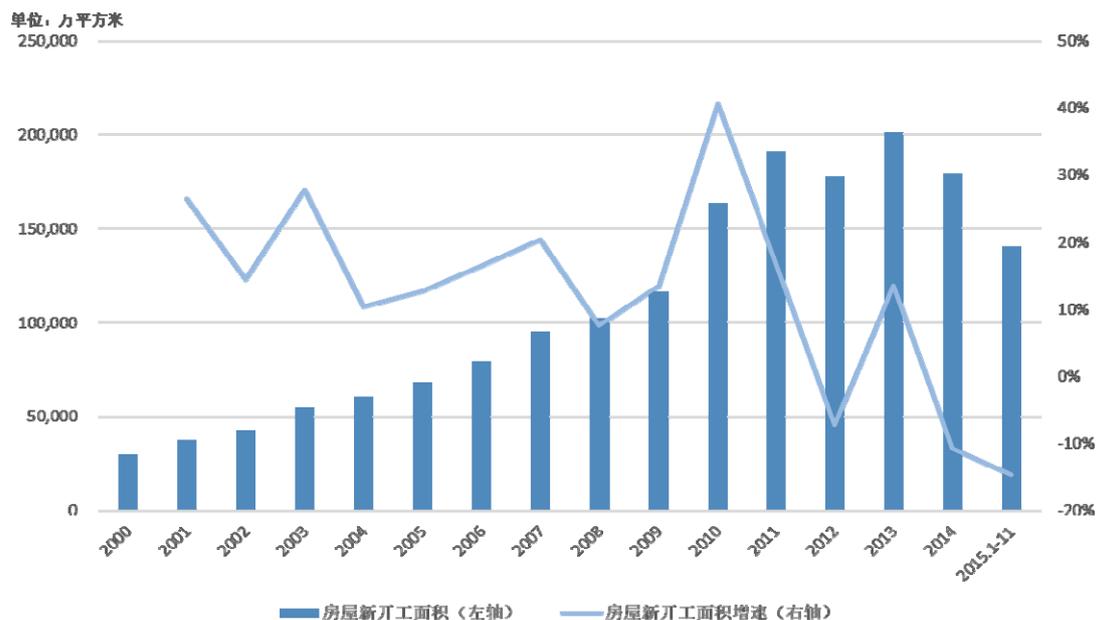
常态及政府控制房价、调整住房供应结构、加强土地控制、信贷控制等一系列宏观调控政策陆续出台的背景下，房地产市场分化，房地产开发投资增速下降。2015 年 1-11 月，房地产开发投资较上年同期增长 1.30%，增速继续下滑。

截至目前，我国房地产业仍然以住宅作为主要投资领域。2000 年至今，房地产住宅投资占房地产开发投资的比重始终维持在 65%以上，因而房地产住宅投资走势基本与房地产开发投资同步。

## （2）2014 年以来房地产供给端保持低迷



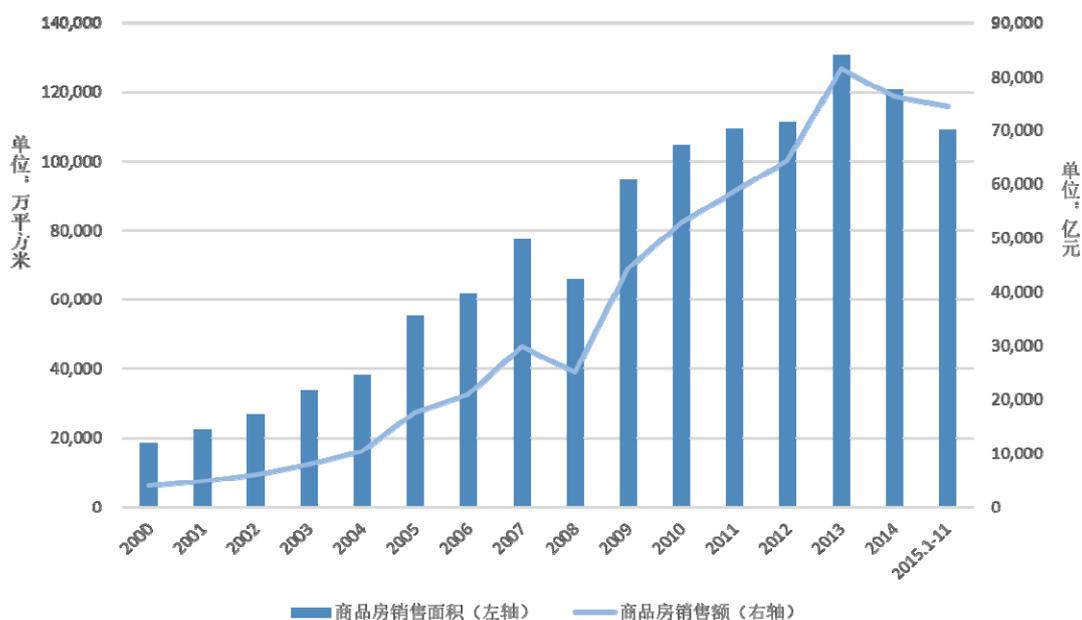
数据来源：国家统计局



数据来源：国家统计局

房地产投资决定了土地购置和房屋新开工的变化，土地购置面积和新开工面积也可反映房地产行业潜在供应情况。2003 年以前，土地购置面积保持每年 30% 以上的稳步增长，但增速持续下降，2004 年土地购置面积增速降为 11.45%。2005 年至 2009 年，除 2007 年土地房地产开发企业土地购置面积增加外，其他 4 年房地产开发企业购置土地面积一直呈现下降的局面。2010 年至 2013 年，除 2012 年宏观经济增速放缓使得土地购置面积及房屋新开工面积出现负增长外，其余年份土地购置面积维持增长态势。近十几年来我国房屋新开工面积平均增速为 14.46%。2014 年，受政府控制房价、调整住房供应结构的宏观调控政策影响，土地购置面积及房屋新开工面积均下降、同比降幅分别为 13.99% 及 10.74%。2015 年 1-11 月，土地购置面积及房屋新开工面积持续下降。

(3) 2014 年以来全国商品房销售面积和销售额回落，但目前降幅已收窄



数据来源：国家统计局

2000年-2007年，全国商品房销售面积和销售额呈现稳步快速增长的局面，复合增长率分别达22.55%及33.59%。2008年，受金融危机影响，全国商品房销售面积和销售额均出现一定程度的下滑，同比减少15%左右。2009年，经济刺激计划和宽松的货币政策支持下，全国商品房销售面积和销售额恢复增长趋势，同比增速分别为43.63%及76.94%；除去2008年基数较小的影响，2007年至2009年，全国商品房销售面积和销售额复合增速分别为10.68%及21.82%。2010年至2012年，全国商品房销售面积和销售额缓慢增长，主要原因一是政府为调控房价分别出台了2010年新“国四条”、2011年新“国八条”等以“限购”、“限贷”、“限价”为核心的行政性干预政策，2012年房地产调控政策稳中趋紧，在保证经济发展的背景下坚持调控不放松；二是2012年宏观经济增速放缓。2013年，上半年国五条加码调控，从需求端抑制房价上涨预期，下半年调控政策分化，热点城市继续收紧，部分城市出现放松，全年商品房销售面积和销售额增速出现一定提升，同比增速分别达17.29%及26.23%。2014年，政府出台一系列控制房价、调整住房供应结构的宏观调控政策的背景下，全国商品房销售面积和销售额均回落，分别同比降低7.58%及6.31%。2015年1-11月，为了鼓励改善性住房需求和刚性住房需求入市，进而稳定住房消费，提振房地产市场信心，政府出台一系列政策，全国商品房销售面积和销售额同比降幅收窄，房地产市场出现回暖迹象。

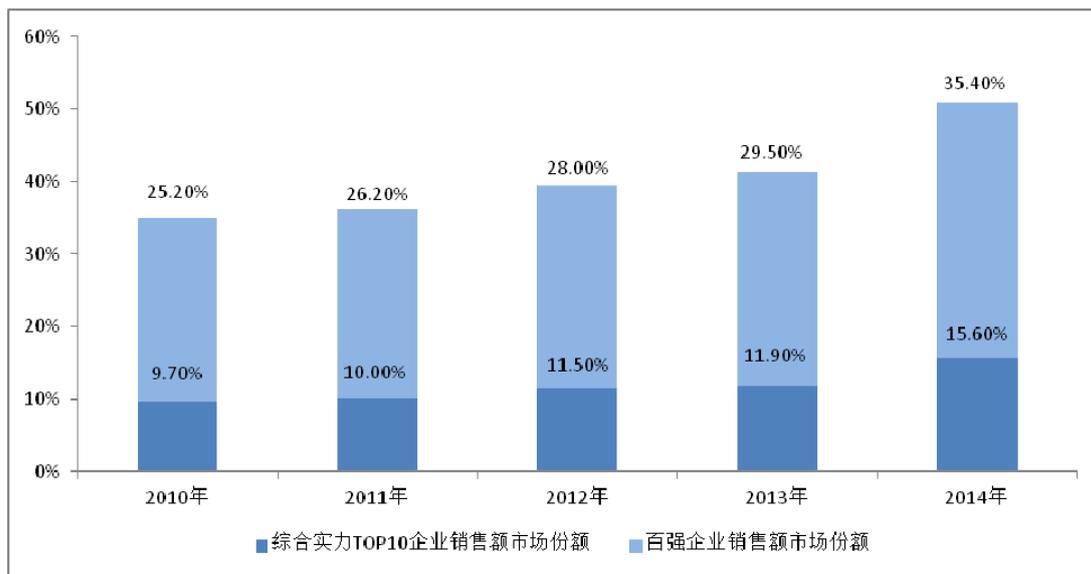
(4) 2014 年以来商品房销售均价增速较低，2015 年 1-11 月均价增速小幅回升



数据来源：国家统计局

2000 年至 2003 年，商品房平均销售价格平稳增长，增速维持在 5% 以下。2004 年，由于市场需求偏大、竣工面积增速持续低于销售面积增速，商品房平均销售价格同比大幅增长，增速达 17.76%。为了抑制房价过快上涨，2005 年“国八条”出台，之后两年内商品房平均销售价格增速持续下降，2006 年商品房平均销售价格增速为 6.29%，接近调控前增长水平。2007 年，房地产市场销售畅旺，商品房平均销售价格增长较快，增速达 14.77%。2008 年，随着全球金融危机的冲击、经济下滑压力的加大，投资、投机性购房风险进一步增大，因而商品房销售面积和销售额均出现一定程度的下滑，商品房平均销售价格也首次出现负增长。2009 年极度宽松的货币政策、促进经济增长率提升的财政政策等有效地支撑了房地产市场高速发展，产生市场价格和成交量持续上升的趋势，商品房平均销售价格巨增，增速达 23.18%。2010 年至 2013 年，受抑制房价上涨的宏观调控政策影响，商品房平均销售价格恢复平稳增长态势，增速维持在 8% 左右。2014 年，受行业调整及楼市库存压力较大的影响，商品房平均销售价格增速明显回落，仅为 1.39%。2015 年 1-11 月，商品房平均销售价格增速为 1.79%，销售均价增速小幅回升。

(5) 房地产行业集中度稳步提升



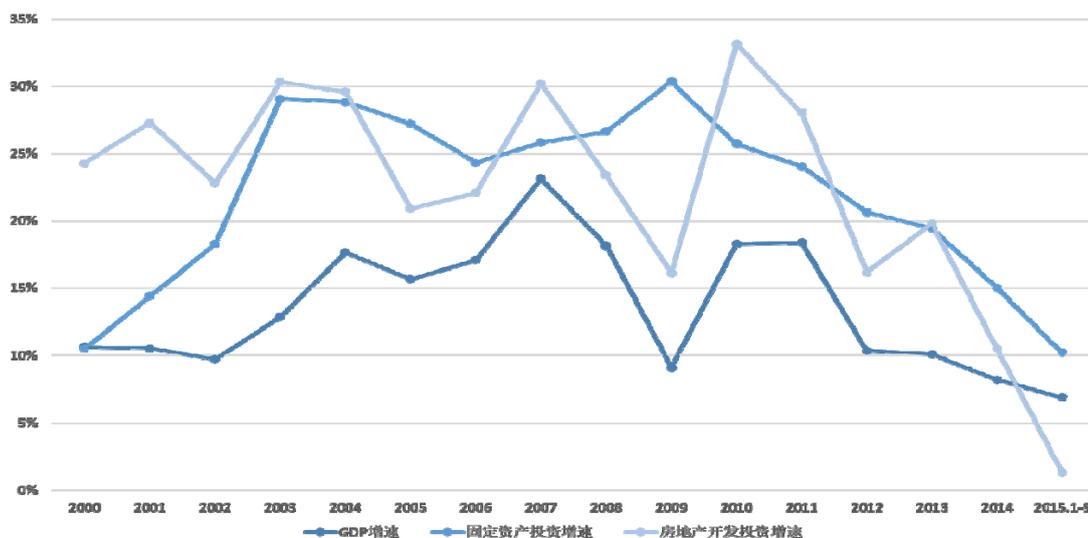
数据来源：中国指数研究院

房地产行业集中度呈稳步提升趋势。2014年，百强企业市场份额快速上升，行业集中度进一步提高。在市场景气度下降的背景下，百强企业展现出较强的抗波动能力，销售业绩稳步增长，市场份额上升至35.40%，较上年提高5.9个百分点，提升幅度为近5年最高。其中，综合实力TOP10企业持续发挥品牌优势和规模效应，2014年市场份额达15.60%，较上年提高3.7个百分点，销售总额占百强企业的44%。

## 2、我国房地产行业特点

### （1）周期性

房地产行业的周期与经济发展周期结合紧密。房地产业发展受经济周期波动的影响，同时我国房地产行业作为国民经济的重要支柱产业也影响经济发展。由下图可以看出，固定资产投资的波动要高于GDP的波动，房地产投资的波动幅度与GDP波动幅度相近。



## (2) 关联性

房地产的产业链较长、产业关联度较高。与房地产业密切相关的行业有建材工业、建筑业、园林绿化、家电业、家具业，以及商业、文化、教育等配套设施和其他服务业等。这种高度关联性，使房地产业的发展具有带动其他产业和整个国民经济增长的重大作用。

## (3) 地域性

房地产是不动产，当某一地区的房地产市场供求失衡或不同地区房地产价格存在差异时，不可能象其它商品一样，通过房地产在地区之间的流动来使这种不平衡或差异缩小甚至消失。同时，不同地区的消费群体因其地域差异、文化差异、气候差异对于房地产产品的需求不尽相同，各地房地产价格走势也略有差异。因此，房地产业的属地化经营特点十分明显。

## (4) 资金密集型

由于房地产具有价值大，位置固定，整体不可分割等特点使其投资金额较大，因此房地产业是资金密集型行业。开发一个房地产项目往往需要投入大量资金，不但要求房地产开发企业自身具有雄厚的资金实力，而且需要有良好的品牌、信用和融资能力。

## 3、行业竞争情况

我国房地产行业虽然经过十几年高速发展的黄金时代，但是仍存在企业小、散、乱的格局。2010 年我国从事房地产开发的企业有 6.6 万家，而在 2008 年则有 8.7 万家。每个企业占据的市场份额极其有限，2010 年平均每家房地产开发企业的年均销售额仅为 0.79 亿元。经过 2014 年房地产市场的调整，国内楼市正在向买方市场过渡，未来房地产行业整合速度加快，集中度将逐渐提高。

（1）房地产行业进入壁垒日益提高。随着土地市场化机制的逐步完善，行业管理日益规范，对房地产企业的规模和资金实力的要求越来越高，缺乏品牌的中小房地产开发企业将被市场淘汰。

（2）房地产行业进入买方市场时代。伴随着中国经济进入新常态，房地产行业也步入深度调整期，楼市全面上涨格局不复存在，住房日益回归其居住和消费属性，预示买方市场时代到来，对房地产商品的品质要求提升，行业内优胜劣汰，整合必将加速。

（3）房地产进入资本竞争时代。房地产是资金密集型产业，随着房地产行业市场竞争的升级，资本实力将成为企业竞争的主导因素，资金实力雄厚、充分运用各种金融工具，具有相当规模和品牌优势、规范成熟的房地产企业将成为市场的领导者。

#### 4、我国房地产行业未来发展趋势

我国房地产行业进入相对成熟的稳定期，未来房地产作为城镇化的主要载体，仍有较大的发展空间。

（1）房地产行业未来将逐步细化为住宅、商业、房地产服务、产业地产、混业经营五大板块。住宅地产子行业中，具有品牌、综合实力强的房地产企业将通过渗透和并购快速提升集中度；商业地产子行业发展契机在于房地产信托投资基金（REITS）、住房抵押贷款证券化（MBS）等新型金融工具和创新盈利模式；房地产服务商将在后市场趋势到来时，积极发展物业咨询、设计服务、投资顾问、租赁管理、资产组合等多元化服务业务；混业经营可能是更多原有住宅开发商的转型之路，采取加法策略（地产+X）跨行业拓展，即涉足并购、养老/旅游/休闲地产、上下游扩展、社区服务、医院、物流等。

(2) 房地产行业未来将进入并购整合期。房地产行业竞争加剧，部分中小房企面临难以为继、资不抵债的风险，行业趋于集中化，大规模并购重组的可能性在逐步增加。

## 5、行业主要监管政策

### (1) 房地产主管部门

目前，我国房地产行业统一归住建部管理，房地产行业的管理体制主要分为对房地产开发企业的管理和对房地产开发项目的管理两个方面。根据住建部《房地产开发企业资质管理规定》，房地产开发企业应当按照该规定申请核定企业资质等级。未取得房地产开发资质等级证书的企业，不得从事房地产开发经营业务。各资质等级企业应当在规定的业务范围内从事房地产开发经营业务，不得越级承担任务。

各地对房地产开发项目进行管理的部门主要有：国土资源局、发展和改革委员会、规划委员会、建设管理委员会、环境保护局、交通委员会、人民防空办公室、园林局等。

### (2) 房地产行业监管的法律法规

#### ①行业监管主要法律

房地产开发过程中涉及的主要环节包括土地获取、规划设计、建设开发、房屋销售等，与行业直接相关的法律主要包括：

法律法规及政策名称	发布日期
《中华人民共和国环境保护法》	2014.04
《中华人民共和国招标投标法》	1999.08
《中华人民共和国建筑法》	2011.04
《中华人民共和国土地管理法》	2004.08
《中华人民共和国安全生产法》	2014.08
《中华人民共和国测绘法》	2002.08
《中华人民共和国环境影响评价法》	2002.10
《中华人民共和国物权法》	2007.03
《中华人民共和国城市房地产管理法》	2007.08

法律法规及政策名称	发布日期
《中华人民共和国城乡规划法》	2007.10

## ②行业监管主要法规规章

国家制订了一系列的行政法规及部门规章对土地出让、规划设计、开发建设、销售、物业管理、投融资和税收等房地产开发销售的各个阶段及不同方面进行规范和监管。主要包括：

法律法规及政策名称	发布日期	发布形式/文件编号
《中华人民共和国房产税暂行条例》	1986.09	国发[1986]90号
《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》	1990.05	国务院令[第 55 号]
《中华人民共和国土地增值税暂行条例》	1993.12	国务院令[第 138 号]
《中华人民共和国土地增值税暂行条例实施细则》	1995.01	财法字[1995]6号
《城市房地产开发经营管理条例》	1998.07	国务院令[第 248 号]
《中华人民共和国土地管理法实施条例》	1998.12	国务院令[第 256 号]
《建设工程质量管理条例》	2000.01	国务院令[第 279 号]
《商品房销售管理办法》	2001.06	建设部令[第 88 号]
《城市房屋拆迁管理条例》	2001.06	国务院令[第 305 号]
《住宅室内装饰装修管理办法》	2002.03	建设部令[第 110 号]
《住房公积金管理条例》	2002.03	国务院令[第 350 号]
《城市商品房预售管理办法》	2004.07	建设部令[第 131 号]
《物业管理条例》	2007.08	国务院令[第 504 号]
《土地储备管理办法》	2007.11	国土资发[2007]277号
《经济适用房管理办法》	2007.12	建住房[2007]258号
《土地登记办法》	2007.11	国土资令[第 40 号]
《房屋登记办法》	2008.01	建设部令[第 168 号]
《规划环境影响评价条例》	2009.08	国务院令[第 559 号]
《商品房屋租赁管理办法》	2010.12	建设部令[第 6 号]
《中华人民共和国房产税暂行条例》（修订）	2011.01	国务院令[第 588 号]
《商品房销售明码标价规定》	2011.03	发改价格[2011]548号
《国有土地上房屋征收评估办法》	2011.06	建房[2011]77号
《国务院办公厅关于继续做好房地产市场调控工作的通知》	2013.02	国办发[2013]17号
《房地产开发企业资质管理规定》（修订）	2015.05	建设部令[第 20 号]

## 6、服务上下游产业链情况

房地产对关联产业的带动作用明显。水泥、机械、钢铁、玻璃是房地产业的主要上游行业，木材家具、交通运输设备制造业和商业零售业、金融保险业等都是房地产的相关派生需求。房地产业带动了上游的水泥、机械、钢铁、玻璃等行业，以及家电、汽车等派生需求，同时又通过贷款与银行、信贷、利率等密切相关。此外，由于土地出让收入已成为地方政府的主要财政收入来源之一，因此房地产业地方财政收入亦紧密相关。

### **（三）发行人面临的主要竞争状况、经营方针及战略**

#### **1、发行人所处行业地位**

发行人是国内知名的大型房地产开发公司，自创立以来，发行人一直专注于高品质住宅的开发与销售。经过多年发展，发行人已经具备了均衡的产品组合，产品涵盖低层至高层住宅、公寓、大型综合性住区、低密度住宅等多种类别。发行人成功运作了“路劲世界城”、“路劲城”、“路劲上海庄园”、“路劲上海院子”、“路劲御城”等多个精品项目。2013 年、2014 年、2015 年及 2016 年 1-3 月，发行人合并口径签约销售金额分别为 24.51 亿元、33.47 亿元、49.69 亿元和 18.44 亿元，合并口径签约销售均价分别为 16,562 元/平方米、11,645 元/平方米、12,006 元/平方米和 12,992 元/平方米，成为业内知名的高端房地产开发企业。发行人项目均位于全国主要城市，主要分布在北京、上海、广州、济南、常州及苏州等地区。依靠优良的建筑品质、出色的房地产开发能力以及良好的企业形象，发行人奠定了在国内房地产开发行业的领先地位。

此外，发行人母公司路劲地产集团有限公司，系发行人实际控制人路劲基建有限公司（香港联合交易所有限公司上市公司，股份代号：1098）房地产业务的旗舰公司，专业从事住宅项目的投资、开发与销售，在业内具有较强品牌影响力和竞争力。2014 年、2015 年，路劲地产连续位列外资房地产开发企业第 1 名、中国房企 30 强。截至 2015 年底，路劲地产共拥有已竣工及在建项目分期超过 40 个。<sup>5</sup>

#### **2、发行人的竞争优势**

<sup>5</sup> 路劲地产的排名、荣誉等来源于路劲基建网站及路劲基建定期报告

### （1）精确的定位

发行人立足经济发达、有潜力的城市及地区，追求业务的持续发展。发行人自成立以来，始终秉持区域聚焦的发展理念，依托现有资源优势，坚持深耕布局区域，积极拓展一线城市和二三线重点城市，有效平衡和规避由于房地产业地域性差异所带来的风险。发行人持续以合理成本，持续不断增厚在一线城市和二三线重点城市的土地资源储备。目前发行人项目主要分布在长三角、渤海湾及珠三角三大区域，所属土地资源位置优越，产品结构合理，成本优势较为明显，具有较大的应对市场价格波动的定价余地，为发行人未来持续发展奠定了坚实的基础，在业内具有很强的竞争优势。

### （2）精良的产品

发行人专注于国内住宅项目的投资、开发和销售，产品类型包括低层至高层住宅、公寓、大型综合性住区、低密度住宅等。发行人拥有打造中高端精品体系的能力，并树立了深入人心的中高端精品品牌形象，在中高端房地产项目开发、销售等方面积累了丰富的经验。发行人在所布局的城市深耕多年，对不同城市不同区域客户的需求有精准的把握，在“用心筑造品质生活”的理念指引下，不断创造出设计先进、施工精良的产品，为客户带来良好的客户体验和服务品质，交付了“路劲世界城”、“路劲城”、“路劲上海庄园”、“路劲上海院子”、“路劲御城”等诸多广受赞誉的经典项目。同时，发行人始终执着于对产品设计和品质的追求，不断为顾客创建高品质的舒适家居，为城市打造地标式的明星建筑，实现人们追求美好家居的梦想，不断推动城市生活水平的进步。

### （3）强大的股东背景

发行人是路劲地产集团有限公司的下属子公司，根据中国房地产业协会、中国房地产研究会及中国房地产测评中心 2015 年发出的报告，路劲地产位列外资房地产开发企业第 1 名、全国房企 30 强。同时，路劲地产集团有限公司是路劲基建有限公司房地产业务的旗舰公司。路劲基建有限公司于 1996 年成立，1996 年在香港联合交易所有限公司主板上市，《亚洲周刊》“国际华商 500”之一。发行人是路劲地产板块龙头企业，有保障的获得业务资源的支持。

#### （4）经验丰富、执行力强的管理团队

发行人重视对人才的培养与激励，拥有一流的专业管理团队，团队成员均拥有丰富的房地产开发管理经验。通过合理的激励机制、和谐的文化氛围，发行人凝聚了一大批行业精英。发行人管理团队素质高、能力强、诚恳敬业、经验丰富，拥有广泛和稳定的业务网络，能够有效及时地为客户提供全面细致的服务，提升了发行人的执行力和抗风险能力，使发行人始终保持强大的凝聚力和创造力，促进发行人价值的持续提升。

#### （5）畅通的外部融资渠道

发行人具有良好的资信水平，与多家金融机构建立了稳固的合作关系。截至 2016 年 3 月 31 日，发行人在各银行获得综合授信额度合计 42.75 亿元，其中尚未使用的授信额度为 18.76 亿元。发行人历年的到期贷款偿付率和到期利息偿付率均为 100%，无任何逾期贷款。良好的资信水平，为发行人拓宽融资渠道打下了坚实的基础。

#### （6）稳健的经营及盈利能力

2013 年、2014 年、2015 年及 2016 年 1-3 月，发行人资产规模分别为 95.87 亿元、132.89 亿元、145.87 亿元和 163.11 亿元，净资产规模分别为 42.39 亿元、58.56 亿元、63.09 亿元和 63.97 亿元，规模稳步攀升。盈利能力方面，2013 年、2014 年、2015 年及 2016 年 1-3 月发行人分别实现营业收入 21.05 亿元、13.83 亿元、43.18 亿元和 7.77 亿元，净利润 2.91 亿元、0.77 亿元、4.07 亿元和 0.38 亿元。2014 年，在宏观调控的背景下，房地产市场走弱，发行人亦受到一定影响，利润下滑，但随着发行人及时调整战略，2015 年实现了较快发展。发行人规模稳步扩大，并具有较为稳健的盈利能力。

### 3、发行人的经营方针及战略

发行人自成立以来，始终秉持区域聚焦的发展理念，立足经济发达、有潜力的城市及地区，依托现有资源优势，坚持深耕布局区域，积极拓展一线城市和二三线重点城市，有效平衡和规避由于房地产业地域性差异所带来的风险。发行人专注于国内住宅项目的投资、开发和销售，始终秉持“用心筑造品质生

活”的理念，力求精确把握不同城市不同区域客户的需求，不断创造出设计先进、施工精良的产品，为客户带来良好的客户体验和服务品质。

未来，发行人将延续地区深耕、利润和销售平衡的经营策略，继续优化产品品质，巩固在内地房地产行业位置。发行人将继续以合理成本，不断增厚在一线城市和二三线重点城市的土地资源储备，继续拓展长三角、渤海湾及珠三角三大区域，集中优势发展住宅项目。同时，发行人将布局物业管理领域，打造完整的房地产开发链，深入了解客户生活细节，不断完善产品及服务，实现品牌价值，配合住宅市场实现更快发展。发行人亦将积极寻求适当的合作机会，同行业中的优秀企业组建合作公司，共同开发，有效控制成本，提供平稳经营利润。此外，发行人将继续执着于对产品设计和品质的追求，不断为顾客创建高品质的舒适家居，为城市打造地标式的明星建筑，不断推动城市生活水平的进步。

#### （四）发行人主营业务收入构成及主要产品情况

##### 1、发行人报告期内营业收入及构成情况

发行人主营业务为房地产开发与销售自行开发的商品房，主要产品包括低层至高层住宅、公寓、大型综合性住区、低密度住宅等。2013 年度、2014 年度、2015 年度及 2016 年一季度发行人合并报表营业收入分别为 210,465.25 万元、138,270.51 万元、431,753.42 万元和 77,718.83 万元；发行人营业收入来源全部为房地产销售收入。

表 5-12 发行人报告期内营业收入构成情况

单位：万元

项目	2016 年一季度		2015 年度		2014 年度		2013 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
房地产销售收入	77,718.83	100%	431,753.42	100%	138,270.51	100%	210,465.25	100%
营业收入合计	77,718.83	100%	431,753.42	100%	138,270.51	100%	210,465.25	100%

表 5-13 发行人报告期内毛利润、毛利率情况

单位：万元

项目	2016 年一季度	2015 年度	2014 年度	2013 年度
----	-----------	---------	---------	---------

	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率
房地产销售	18,085.60	23.27%	96,867.85	22.44%	46,375.02	33.54%	69,301.76	32.93%
<b>合计</b>	<b>18,085.60</b>	<b>23.27%</b>	<b>96,867.85</b>	<b>22.44%</b>	<b>46,375.02</b>	<b>33.54%</b>	<b>69,301.76</b>	<b>32.93%</b>

## 2、发行人报告期内房地产销售情况

表 5-14 发行人报告期内房地产销售情况

项目	2016 年 1-3 月	2015 年	2014 年	2013 年
销售项目（个）	13	12	11	5
签约销售面积（平方米）	141,947	413,850	287,419	147,961
签约销售金额（万元）	184,413	496,887	334,701	245,064
签约销售均价（元/平方米）	12,992	12,006	11,645	16,563
库存去化率（%）	79.18	76.07	70.93	78.72
已售未结算面积（平方米）	455,677	369,997	299,193	73,819
已售未结算金额（万元）	492,138	386,748	321,614	125,183

注：①签约销售是指签订销售协议、预付定金的情况

②库存去化率=截止本年末的各年度签约销售面积总和÷（截止本年末的各年度签约销售面积总和+本年未取得预售许可证的可供出售面积）

表 5-15 发行人报告期内房地产业务销售面积与销售金额分布

地区	销售面积（平方米）				销售金额（万元）			
	2016 年 1-3 月	2015 年	2014 年	2013 年	2016 年 1-3 月	2015 年	2014 年	2013 年
北京	1,480	11,944	53,061	86,732	905	20,715	119,369	141,201
上海	33,868	156,546	55,346	42,358	75,687	276,390	94,621	91,721
苏州	22,872	16,525	1,962	0	44,044	28,529	3,345	0
常州	40,354	54,398	71,472	18,871	27,683	40,846	49,591	12,142
济南	9,742	41,703	60,311	0	8,514	34,619	36,789	0
洛阳	12,520	28,419	35,658	0	7,272	16,732	21,350	0
无锡	18,606	9,306	4,714	0	18,494	8,814	4,340	0
镇江	1,408	7,426	4,895	0	962	6,020	5,296	0
廊坊	1,097	87,583	0	0	852	64,222	0	0
<b>合计</b>	<b>141,947</b>	<b>413,850</b>	<b>287,419</b>	<b>147,961</b>	<b>184,413</b>	<b>496,887</b>	<b>334,701</b>	<b>245,064</b>

表 5-16 截至 2016 年 3 月 31 日发行人经营的房地产项目待售面积情况

地区	待售建筑面积（平方米）
----	-------------

地区	待售建筑面积（平方米）
北京	24,381
上海	332,960
广州	225,000
苏州	44,442
常州	641,906
济南	42,878
洛阳	369,469
无锡	61,608
镇江	635,382
廊坊	628,479
合计	<b>3,006,505</b>

注：待售建筑面积=可售面积-已售面积，包括已开工及未开工待售建筑面积

截至 2016 年 3 月 31 日，发行人位于常州、镇江、廊坊、洛阳等城市的项目规模较大，已开工及未开工的待售建筑面积分别达到了 641,906 平方米、635,382 平方米、628,479 平方米和 369,469 平方米，主要原因是上述城市 2015 年新开工一批项目（分期）。上述城市中，常州、镇江房地产市场 2015 年仍以去库存为主基调，市场需求以刚需和改善为主。得益于货币政策和房地产调控政策的持续宽松，房地产市场延续了温和复苏的趋势，市场成交量价稳中有升，没有出现大起大落。同时，由于供应减少，商品房库存去化成效较为显著。在洛阳，2015 年房地产市场同样逐步回暖，市场成交量增加，开发商投资向住宅倾斜。目前洛阳房价总体不高，房价基本稳定，大量刚性与改善型需求平稳释放。开发商采取价换量策略，去库存较快。受京津冀一体化政策影响，部分刚需和改善型需求都在向环北京区域转移，且环北京区域的限购相对宽松，廊坊房地产市场成交量价有所增长。报告期内，发行人签约销售金额与面积集中分布的三四线城市以及报告期末发行人待售面积余额较大的三四线城市主要市场情况如下：

#### （1）常州房地产市场情况

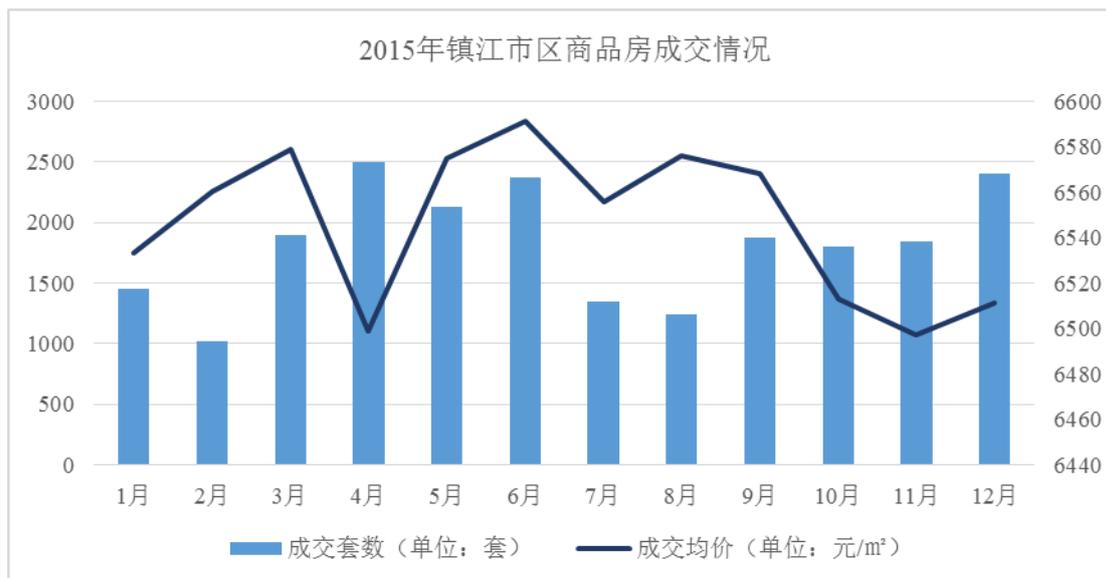
2015 年常州房地产市场延续了 2014 年以来温和复苏的趋势，市场成交量价平稳，没有出现大起大落，去库存成效明显。常州市房管局数据显示，2015 年

常州市区商品房销售备案面积 696.68 万平方米（67,551 套），其中商品住宅销售备案面积 564.83 万平方米（46,626 套），较 2014 年分别增长 4.81%、2.44%。市区商品房成交均价 6,711 元/平方米，同比上涨 3.42%，其中商品住宅成交均价 6,736 元/平方米，同比上涨 6.10%。同时，2015 年市区商品房新增供应大幅减少。全年市区商品房批准预售面积 498.52 万平方米，较 2014 年减少 36.89%；其中商品住宅批准预售面积 321.68 万平方米，同比减少 42.42%。2015 年，去库存是常州楼市的主基调。由于成交平稳，而供应大幅减少，商品房库存去化迅速。常州市房管局数据显示，常州市区商品住房可售余量从 2014 年历史最高点 808 万平方米，下降至 553 万平方米；去化周期从将近 18 个月，下降为 12.30 个月；可售余量较最高点下降了 255 万平方米，去化周期较最高点缩短了近 6 个月，商品住宅可售余量已经接近 6—12 个月的合理区间。除此之外，2015 年，市区二手住房登记销售面积 223.25 万平方米（21,968 套），同比增长 51.07%。

## （2）洛阳房地产市场情况

和利时地产机构统计数据显示，2015 年 12 月洛阳楼市整体均价 5,091 元/平方米，环比增加 18.40%，其中住宅均价 5,144 元/平方米，环比增加 23.21%。2015 年洛阳楼市整体均价 4,697 元/平方米，同比下降 9.13%，其中住宅均价 4,492 元/平方米，同比下降 7.21%。2015 年洛阳楼市总体供应面积 542.01 万平方米，其中住宅供应面积 364.49 万平方米，较 2014 年分别下降 11.44%、16.82%，整体供应量有所下降。2015 年洛阳楼市总体销售面积 465.45 万平方米，其中住宅销售面积 422.03 万平方米，比 2014 年分别增加 26.67%、28.81%。受国家利好政策叠加、地方政府分类指导以及楼市自身的调整作用等影响，2015 年洛阳楼市整体销售量较去年大幅增加。2015 年洛阳楼市整体库存增加 76.56 万平方米，同比下降 68.70%，其中住宅库存减少 57.54 万平方米，同比下降 155.46%。特别是洛阳政府 2015 年 11 月 30 日颁布的外来人口购房补贴政策，在年底对洛阳楼市产生了一定的作用。2015 年 12 月，洛阳楼市整体库存减少 5.91 万平方米，环比减少 116.06%，多项利好政策的叠加产生了合力作用。

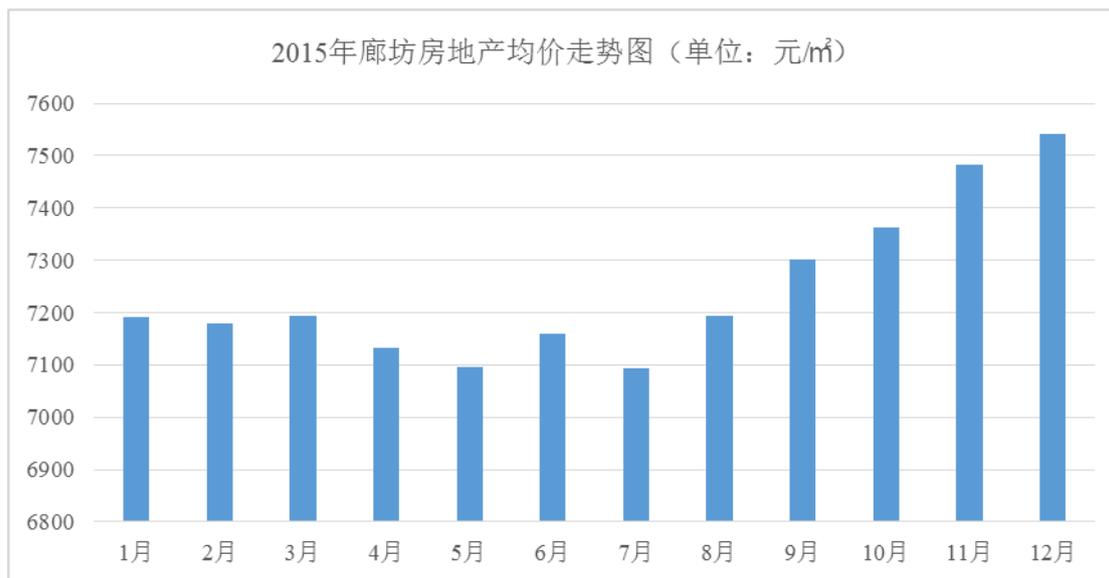
## （3）镇江房地产市场情况



数据来源：腾讯房产

在多重利好政策的推动下，2015 年镇江房地产市场健康平稳发展，9 月出台鼓励住房消费的“房七条”后，成交量不断攀升。腾讯地产数据显示，2015 年 12 月，镇江市区商品房（不含拆迁安置房）成交量为 2,405 套，环比 11 月上涨 30.21%；成交面积为 27.42 万平方米，环比 11 月上涨 24.98%；成交均价为 6,511 元/平方米，环比 11 月上涨 0.22%。从市场供应情况来看，在国家提出的“去库存”宏观背景下，房地产投资、房屋施工面积双双减量。与之对应的是，市区商品房批准预售面积缩水。2015 年镇江市区商品住宅成交量为 189.75 万平方米，商品住宅供应量为 181.27 万平方米，全年商品住宅库存减少 8.48 万平方米。

#### （4）廊坊房地产市场情况



数据来源：前瞻产业研究院

根据前瞻产业研究院《2016-2021年中国房地产行业市场需求预测与投资战略规划分析报告》显示，2015年廊坊房地产价格继续保持上涨趋势，特别是7月以来，价格一路攀升，12月房地产均价达到7,541元/平方米。统计数据显示，2015年廊坊市房地产销售量1,500余万平方米，剩余库存量(上市未售)930余万平方米，按照2015年的销售情况推测，剩余库存8个月左右即可消化。整体来看，廊坊库存压力并不大。需求方面，北京人口资源外溢，廊坊人口密度进一步集中，对房屋的需求会大量增加，对库存的消化将会加快。加之随着连续的降息降准、首付比例下调、二孩政策全面放开等利好消息出台，以及京津冀一体化的推动，去廊坊购房者的心态也随之稳定，购房者增多。

#### （5）无锡房地产市场分析

2015年，无锡楼市量增价稳。据无锡市房屋交易管理中心发布的数据显示，2015年全年，无锡商品房成交59781套，为近5年来最高值；商品住宅成交均价7903元/平方米，较2014年微涨1%；二手房成交面积324.25万平方米，同比上涨47%；二手住宅成交面积287万平方米，同比上涨55%，创下历史新高。12月，房地产开发企业年底冲量，商品房新增供应量环比增长明显，市场成交量创年内新高，市区商品房成交面积达到80万平方米，商品住宅成交价格稳步回升，住宅成交均价达8109元/平方米，环比增长1.40%。同时，响应两部委关于“库存过大市县暂停宅地供应”的通知，2015年无锡土地市场延续了2014

年的平淡之势，土地供应量达到了 2006 年以来的最低位，全年只有 121 万平方米的土地成交出让。2015 年新政频出，从 2 月 28 日的首次降息，到“3.30”政策，再到降首付、公积金新政，在政策刺激下，需求持续释放，加快了去库存的速度。2015 年年初商品住宅的去化周期为 24 个月左右，而到 12 月底，去化周期已降为 18 个月，下降了 6 个月，房地产市场库存去化表现良好。

### 3、发行人报告期内房地产项目去化情况

报告期内，发行人分项目的去化情况如下：

表 5-17 发行人报告期内在售房地产项目去化情况

项目名称	2016年1-3月去化率(%)	2015年去化率(%)	2014年去化率(%)	2013年去化率(%)
路劲·上隼嘉苑	99.97	99.83	99.70	99.59
路劲·世界城	97.23	96.40	89.80	85.34
路劲·上海庄园	86.57	61.61	57.24	22.90
路劲·上海院子	89.57	68.24	43.93	54.21
路劲·上海派	97.82	94.40	36.88	-
路劲·诺丁山	29.48	27.10	25.47	-
路劲城	78.12	80.43	68.45	41.13
路劲·御城	55.13	53.51	57.13	-
路劲·东城	90.28	86.21	100.00	-
路劲·香港时光	48.66	21.78	5.62	-
路劲·印象湖滨路	34.62	23.28	12.78	-
国际城(占 40%)	99.16	97.93	-	-
<b>合计</b>	<b>79.18</b>	<b>76.07</b>	<b>70.93</b>	<b>78.72</b>

注：库存去化率=截止本年末的各年度签约销售面积总和÷（截止本年末的各年度签约销售面积总和+本年未取得预售许可证的可供出售面积）

其中，存在部分去化率较低（低于 70%）及报告期内去化率下降的项目，具体情况如下：

表 5-18 报告期内去化水平较低或去化率下降的项目

项目名称	2016年1-3月去化率(%)	2015年去化率(%)	2014年去化率(%)	2013年去化率(%)
路劲·上海庄园	86.57	61.61	57.24	22.90
路劲·上海院子	89.57	68.24	43.93	54.21
路劲·诺丁山	29.48	27.10	25.47	-
路劲·御城	55.13	53.51	57.13	-
路劲·东城	90.28	86.21	100.00	-
路劲·香港时光	48.66	21.78	5.62	-

项目名称	2016年1-3月去化率(%)	2015年去化率(%)	2014年去化率(%)	2013年去化率(%)
路劲·印象湖滨路	34.62	23.28	12.78	-

(1) 路劲·上海庄园位于上海市嘉定区，是发行人在上海打造的标杆性项目，项目分三期开发，为低密度住宅；路劲·上海院子同样位于上海嘉定，项目分三期开发，主要为联排产品。2015年，上海市继续支持自住和改善型住房需求，严格执行住房限购政策。受刺激楼市政策的影响房地产市场呈现交易活跃、房价上涨的局面。

报告期内，项目去化率逐年上升，但仍略低于 70%，原因是路劲·上海庄园和路劲·上海院子产品类型都是以低密度住宅为主，是公司在上海地区刚需项目之外的补充产品，希望展现偏高端项目品质，同时保持合理的利润空间。

去化安排：上海庄园、上海院子两个项目周边 5 公里内仅有“河畔艺墅”一个竞争项目，另有距离 10 公里左右的“首创旭辉城”，竞争项目较少。与同期在售竞争项目相比，上海庄园及上海院子两个项目在总价更高、规模更大的情况下实现了更高的去化率。由于同区域未来竞争项目规模较小，对两个项目影响较小，下一步将合理把握两个项目的推售时间，继续利用前期市场销售热势以及有效营销方式，针对项目定位客户群，优化销售策略和价格策略，加强与优质营销渠道合作，加大去化力度。

(2) 路劲·诺丁山位于镇江市丁卯区，前期主推低密度住宅，后期将配以高层、小高层点缀其中。2015 年镇江房地产市场健康平稳发展，9 月出台鼓励住房消费的“房七条”后，成交量不断攀升。在国家提出的“去库存”宏观背景下，房地产投资、房屋施工面积双双减量，商品房批准预售面积缩水。受上述因素的双重作用，去库存取得一定效果。

报告期内，项目去化率虽有小幅上升，但仍处于较低水平。项目去化率较低原因：一方面受当地整体市场环境的影响，另一方面与产品类型有关，该项目 2014 年至 2015 年主要销售产品类型均为低密度住宅，故去化率较低，2015 年末开始销售高层，去化率有所增加，但总体去化率相对较低。

去化安排：该项目作为镇江丁卯片区标杆改善型低密度住宅项目，项目品质和内部环境相对较好。目前项目一期联排别墅竞争项目主要有“风景城邦”、

“学林雅郡”，二期小高层住宅竞争项目主要有“云河湾”、“银湖花园”。与区域大部分竞争项目相比，路劲·诺丁山销量和成交均价较高，但受整体市场情况影响，总体去化不快。未来将加强与销售代理等优质营销渠道合作，采取灵活的价格和推广策略，发展圈层营销，增设客群集中区域展点，多种形式促进成交，完善自身配套，同时加强内部对库存去化进度的考核，随着高层产品销售的推进，不断提升去化率水平。

（3）路劲·御城位于洛阳国家高新技术产业开发区，产品涵盖花园洋房、高层和社区商业，将打造成高品质低密度住宅社区。受国家利好政策叠加、地方政府分类指导以及楼市自身的调整作用等影响，2015 年洛阳楼市整体销售量较去年大幅增加。特别是洛阳政府 11 月底颁布的外来人口购房补贴政策，在年底对洛阳楼市产生了一定的作用。

报告期内，项目去化率处于较低水平且呈下降趋势。主要原因是，2014 年销售产品类型主推项目是花园洋房，一般偏高端项目相对普通住宅项目去化率较低；2015 年随着开工面积大幅增加，取得预售许可证面积增加较快，导致 2015 年去化率下降。

去化安排：路劲·御城小高层产品主要竞争项目有“龙海林溪”、“中南广场”及“瀛海 19 城”，洋房产品主要竞争项目有“正商城”和“东陌印象”。该项目洋房和高层产品与区域竞争项目的成交情况差异不大，区域内各楼盘均主要以库存去化为主要任务，随着 2015 年以来政策利好刺激、需求释放，竞争项目多以价格优惠方式刺激成交。在当地市场好转的背景下，跟踪竞争项目的推盘和营销方式，采取灵活的销售和促销策略，提高产品质量和附加值，加快现有库存去化。

（4）路劲·东城位于济南市历城区，项目处于二环东路城市发展黄金轴线上，一期产品主要以高层住宅为主，并配有一所 3,200 平方米幼儿园。2015 年，济南房地产市场实现大跨度增长，市场放量，成交激增，成交额成功跨进“千亿”级别，继续处于低库存、高销售的正向发展。

报告期内，项目去化率呈现出一定下降趋势，但仍保持较高水平。去化率下降的原因是，2014 年济南项目销售为政策性安置房，故去化率为 100%，而

2015 年起可售及在售主要为普通商品房，去化率略有下降属于正常情况，且在 2015 年末仍处于 86.21%的较高水平。

去化安排：该项目周边生活、教育、商业配套较为完善，居住氛围成熟，是济南市二环内不可多得的优质楼盘。在济南房地产市场量价齐升的情况下，目前项目一期已近售罄，项目二期将于 2016 年下半年开盘。周边竞争项目主要有“名辉豪庭”和“鹊华天禧”，与之相比，路劲·东城交通便利、配套齐全，因而销售业绩远超周边竞争楼盘。未来将进一步优化销售节奏和可售产品配比，提高去化率。

（5）路劲·香港时光位于苏州市高新区，主要产品为住宅，项目将打造为高品质宜居社区。在各方面利好的刺激下，2015 年苏州楼市量价齐升，成交量创 2010 年来新高。住宅及非住宅的销售套数和销售面积相较于 2014 年均有较大幅度的增长，市场稳步回暖。

报告期内，项目去化率虽有上升，但仍处于较低水平。原因是，该项目 2014 年 10 月获得销售许可证，销售周期比较短，导致当年去化率较低；2015 年当地房地产市场向好，公司为提高该项目利润贡献，调整销售指标和节奏，故 2015 年整体去化不快。

去化安排：该项目位于新区狮山街道，主要竞争项目有“龙湖狮山原著”、“仁恒棠悦湾”、“狮山名门”和“招商学府”，该项目在区域所有在售竞争项目中地理位置一般，但由于现房销售优势，到访量和成交价格相比竞争项目略高，成交情况与竞争项目基本持平。在区域售价空间进一步上涨的行情下，采取灵活的销售策略，加强对项目品质的宣传和目标客户群的推广，提高库存去化率。

（6）路劲·印象湖滨路位于无锡市滨湖区，主要产品为住宅，项目在无锡市内环线内，是无锡市重点发展片区太湖广场、蠡湖新城、太湖新城的交汇地，周边商业、学校、医疗等生活配套齐全。2015 年，无锡楼市量增价稳，房地产开发企业年底冲量，市场成交量创年内新高，同时，商品住宅成交价格稳步回升。在政策刺激下，需求持续释放，去库存速度加快。

报告期内，项目去化率虽有小幅上升，但仍处于较低水平。原因是，2014 年 11 月底取得销售许可证，销售周期较短，因此当年去化率较低；2015 年当地

房地产市场转好，公司调整销售价格以提高利润率，此外除住宅之外还推出商业项目，故 2015 年整体去化率不高。

去化安排：同区域竞争项目目前主要有“栖霞栖庭”、“天安曼哈顿”和“金科世界城”，各项目去化进度都不快，与同类竞争项目相比，路劲·印象湖滨路去化进度和成交价格方面都有一定优势，尤其随着房地产市场逐渐转好，该项目在区域内竞争优势明显。未来将优化销售策略，加强对项目特点和资源优势的宣传推广，提升项目品质，推进库存去化。

除上述 7 个项目外，发行人报告期末其余 5 个在售项目路劲·上隼嘉苑（上海）、路劲·世界城（北京）、路劲·上海派（上海）、路劲城（常州）、国际城（廊坊）2015 年末去化率均高于 80%，报告期内去化率均呈上升趋势，去化安排为正常推进销售工作。

#### 4、发行人报告期内房地产项目开发情况

表 5-19 发行人报告期内房地产项目开发情况

项目	2016 年 1-3 月	2015 年	2014 年	2013 年
建设项目（个）	18	16	11	7
施工面积（平方米）	1,530,634.91	1,817,095.52	1,080,078.51	554,307.69
新开工项目（个）	3	8	7	4
新开工面积（平方米）	287,927.99	952,433.85	749,592.54	308,460.98
竣工项目（个）	1	3	3	2
竣工面积（平方米）	109,207.06	574,388.60	215,416.84	223,821.72

表 5-20 发行人报告期内已完工、在建及拟建房地产项目情况

项目名称	所在地区	业态	建筑面积 (平方米)	竣工时间 (预计)	已销售面积 (平方米)	已销售金额 (万元)	已确认收入 金额 (万元)	已投入资 金额 (万元)	后续投资 资金需求 (万元)
路劲·世界城	北京	住宅/商业	322,068	2017.12	153,217	282,190	316,707	125,589	595,883
国际城（占 40%）	廊坊	住宅/商业	918,137	2020.08	88,680	65,074	0	100,818	578,083
路劲·上隽嘉苑	上海	公寓/别墅/商业	212,000	2012.11	20,681	45,874	91,108	52,031	3,473
路劲·上海庄园	上海	别墅	132,689	2018.06	87,065	160,081	48,296	64,453	72,701
路劲·上海院子	上海	别墅	130,000	2017.12	64,948	125,894	111,526	110,834	80,659
路劲·上海派一期	上海	住宅/商业	129,000	2015.12	115,424	206,570	168,827	171,219	47,567
昌吉路项目（占 75%）	上海	住宅/商业/办公楼	79,951	2019.12	0	0	0	64,124	89,258
路劲·上海派二期	上海	公寓/商业	145,000	2017.11	0	0	0	139,506	127,009
路劲城	常州	住宅/商业	705,000	2020.06	185,095	130,262	81,159	124,951	353,749
路劲·诺丁山	镇江	联排/高层/底商	126,000	2018.12	13,472	12,114	9,476	61,536	36,759
镇江大港项目	镇江	多层/高层/商业	522,150	2019.06	257	164	0	51,056	201,297
路劲·御城	洛阳	住宅/商业	392,067	2020.12	76,597	45,354	31,110	102,910	134,299
路劲·领山	洛阳	别墅	54,000	2018.04	0	0	0	11,778	35,152
路劲·印象湖滨路	无锡	住宅/商业	94,234	2016.12	32,626	31,648	0	71,000	39,550
路劲·香港时光	苏州	高层住宅	85,000	2016.03	41,359	75,918	0	114,661	34,088

项目名称	所在地区	业态	建筑面积 (平方米)	竣工时间 (预计)	已销售面积 (平方米)	已销售金额 (万元)	已确认收入 金额 (万元)	已投入资 金额 (万元)	后续投资 资金需求 (万元)
路劲·东城	济南	住宅/商业	156,000	2016.12	111,756	79,922	0	86,919	58,152
天隽峰（占 51%）	广州	住宅/商业	225,000	2019.11	0	0	0	201,693	262,493
路劲·上海松江小昆山地块	上海	连排/高层住宅	75,000	2018.06	0	0	0	0	138,600
<b>合计</b>	-	-	<b>4,503,296</b>	-	<b>991,177</b>	<b>1,261,065</b>	<b>858,209</b>	<b>1,655,078</b>	<b>2,888,772</b>

注：“国际城”项目公司大厂回族自治县中基首业房地产开发有限公司不在发行人并表范围之内，发行人未持有其股权，发行人通过下属全资子公司北京路劲隽达房地产开发有限公司的投资享有“国际城”项目 40%的收益。

## 5、发行人土地储备情况

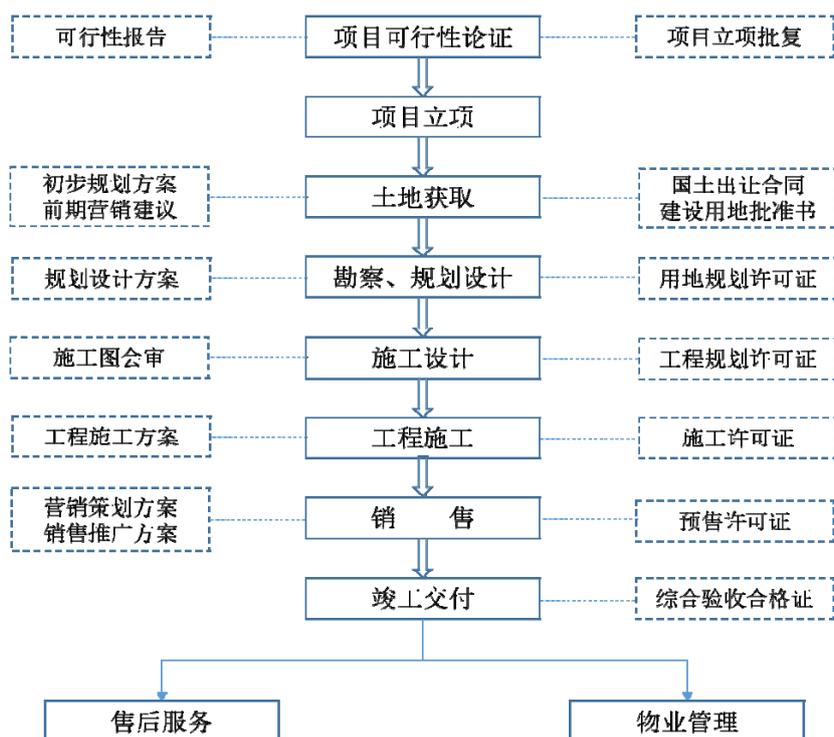
表 5-21 截至 2016 年 3 月 31 日发行人土地储备情况

地块名称	所在地区	拿地时间	土地性质	用途	面积（平方米）	土地成本（万元）	是否抵押
洛阳国家高新区地块	洛阳	2015-05	出让	城镇住宅用地	54,000	11,100	否
广州宝华路地块	广州	2015-10	出让	城镇住宅用地	225,000	194,100	否
大厂回族自治县潮白河开发区地块	廊坊	2015-06	出让	城镇住宅用地	723,000	136,400	是
路劲·上海院子	上海	2012-09	出让	普通商品房	80,000	58,930	否
路劲·上海派	上海	2013-06	出让	普通商品房	52,000	82,500	否
路劲·上海庄园	上海	2011-02	出让	住宅用地	105,000	70,100	是
上海安亭镇昌吉路南项目	上海	2013-12	出让	商办、普通商品房	80,000	62,200	否
嘉定区安亭镇地块	上海	2014-09	出让	普通商品房	135,000	120,500	是
路劲·诺丁山	镇江	2013-03	出让	城镇住宅用地	120,000	22,600	是
镇江大港项目	镇江	2013-07	出让	城镇住宅用地	522,000	42,500	是
路劲城	常州	2012-10	出让	城镇住宅用地	585,000	134,500	是
路劲·香港时光	苏州	2014-01	出让	城镇住宅用地	85,000	77,000	是
路劲·世界城	北京	2011-01	出让	住宅、商业、办公、地下仓储、地下车库	79,000	172,600	是
路劲·东城	济南	2014-09	出让	其他普通商品住房用地	153,000	37,700	是
路劲·御城	洛阳	2013-01	出让	城镇住宅用地	344,000	30,500	否
路劲·印象湖滨路	无锡	2014-01	出让	商业、居住用地	94,000	38,200	是
路劲·上海松江小昆山地块	上海	2016-03	出让	普通商品房	75,000	80,000	否
合计	-	-	-	-	3,511,000	1,371,430	-

## 6、发行人房地产项目开发流程

房地产项目开发流程较为复杂，行业典型的开发流程包括项目可行性论证、项目立项、土地获取、设计规划、工程施工、销售、竣工交付等，涉及政府部门和合作单位较多，要求房地产开发企业拥有较强的项目管理和协调能力。发行人典型的房地产项目开发简要流程如下图所示：

图 5-2 发行人典型的房地产开发项目简要流程



## （五）发行人上下游产业链情况及经营资质情况

目前发行人的主营业务为房地产开发和商品房销售。发行人所处的房地产行业是我国国民经济的重要组成部分，上游产业有建筑施工、建材、钢铁、水泥等行业；下游产业有装饰、装修业、电气家具业、旅游、园林业、运输业、商业等行业。

### 1、发行人供应商情况

发行人主要供应商均为房产建筑类企业，2013年、2014年及2015年，前五大供应商合计采购金额分别为 28,417.47 万元、46,151.42 万元及 55,011.83 万元，占当年总采购额比例分别为 37.91%、38.54%及 31.63%。

表 5-22 发行人前五名供应商采购金额及占比情况

供应商名称	采购金额(万元)	占同类业务比例(%)
<b>2015 年度</b>		
江苏南通三建集团有限公司	19,966.33	11.48
龙信建设集团有限公司	10,363.97	5.96
济南四建（集团）有限责任公司	9,284.96	5.34
常州利骏建筑工程有限公司	7,913.41	4.55

供应商名称	采购金额(万元)	占同类业务比例(%)
江苏南通二建集团有限公司	7,483.16	4.30
合计	55,011.83	31.63
<b>2014 年度</b>		
江苏南通三建集团有限公司	23,734.59	19.82
龙信建设集团有限公司	10,643.00	8.89
江苏武进欣达建设工程有限公司	5,126.83	4.28
河北建工集团有限责任公司	3,341.00	2.79
上海翰承建设发展有限公司	3,306.00	2.76
合计	46,151.42	38.54
<b>2013 年度</b>		
江苏南通三建集团有限公司	9,767.43	13.03
四川省第三建筑工程公司	6,347.43	8.47
北京建工四建工程建设有限公司	5,737.69	7.65
上海大华工程设备有限公司	3,348.72	4.47
北京昌水建筑公司	3,216.20	4.29
合计	28,417.47	37.91

注：上述供应商之间不存在关联关系

## 2、发行人客户情况

发行人房地产业务以商品住宅开发为主，主要客户为个人购房者。因此，主要客户的销售额占全年销售额的比例较低。报告期内，发行人房地产业务对前五名客户销售收入及占发行人房地产业务收入比例情况如下：

表 5-23 发行人前五名客户销售收入及占比情况

客户名称	销售收入(万元)	占同类业务比例(%)
<b>2015 年度</b>		
客户 A	860.00	0.20
客户 B	765.00	0.18
客户 C	576.00	0.13
客户 D	528.00	0.12
客户 E	522.00	0.12
合计	3,251.00	0.75
<b>2014 年度</b>		
客户 F	895.10	0.65

客户名称	销售收入(万元)	占同类业务比例(%)
客户 G	814.70	0.59
客户 H	759.52	0.55
客户 I	759.25	0.55
客户 J	741.14	0.53
合计	3,969.72	2.87
<b>2013 年度</b>		
客户 K	759.52	0.36
客户 L	759.52	0.36
客户 M	749.25	0.35
客户 N	665.78	0.32
客户 O	652.63	0.31
合计	3,586.69	1.70

注：上述客户之间不存在关联关系

报告期内，发行人不存在向单个客户的销售比例超过同类业务的 50%或严重依赖于少数客户的情形。

### 3、发行人及其子公司拥有的房地产开发资质情况

截至募集说明书签署之日，发行人及下属主要房地产投资开发经营主体取得的主要资质情况如下：

表 5-24 发行人及其子公司资质情况

序号	公司名称	资质等级	有效期
1	北京路劲隽御房地产开发有限公司	三级	2016年3月1日至2018年4月9日
2	上海隽翔房地产开发有限公司	二级	2013年7月18日至2019年7月18日
3	无锡路劲滨湖房地产有限公司	暂定贰级	2015年9月30日至2016年9月29日
4	常州路劲房地产开发有限公司	暂定贰级	2016年7月13日至2019年7月12日
5	苏州路劲地产有限公司	暂定贰级	2016年7月25日至2017年7月24日
6	镇江路劲大港房地产开发有限公司	暂定贰级	2016年6月23日至2017年6月22日
7	镇江路劲房地产开发有限公司	暂定贰级	2016年6月3日至2017年6月2日
8	洛阳路劲房地产开发有限公司	暂定资质	2015年11月6日至2016年11月5日
9	济南路劲隽成房地产开发有限公司	暂定资质	2014年10月9日至2016年10月8日
10	上海隽安置业有限公司	暂定资质	2013年9月3日至2016年12月31日
11	上海隽城置业有限公司	暂定资质	2011年3月23日至2016年12月31日

序号	公司名称	资质等级	有效期
12	洛阳路劲宏骏房地产开发有限公司	暂定资质	2016年2月17日至2018年2月17日
13	上海隽达置业有限公司	暂定资质	2015年1月15日至2017年1月15日

## 十、发行人法人治理结构及合规、经营管控情况

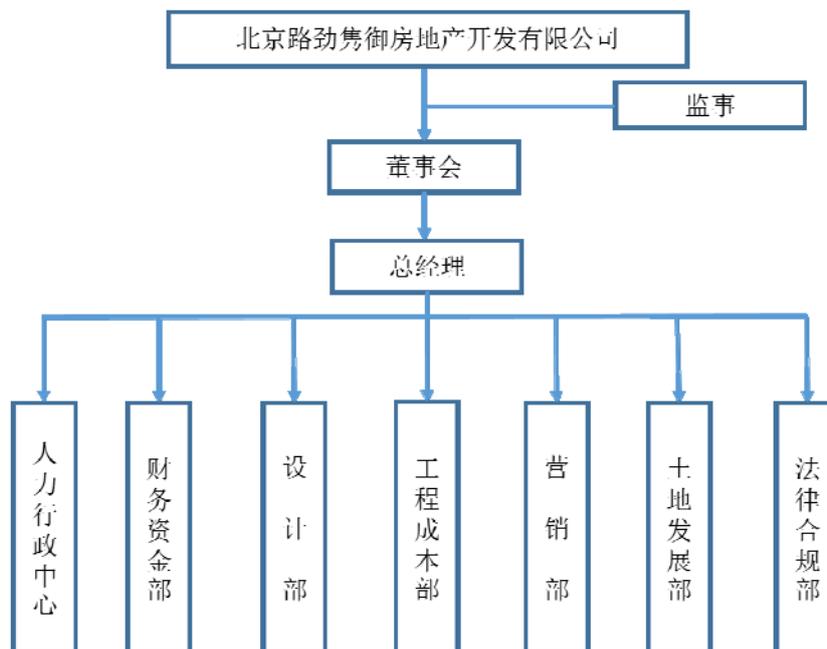
### （一）发行人法人治理结构

发行人为有限责任公司，根据《公司法》等相关法律法规和《公司章程》的规定，建立了完善的法人治理结构，设立了股东会、董事会、监事和经营管理层，制定了相应的议事规则及工作细则。其中，股东会由全体股东组成，是公司的最高权力机构；董事会由 3 名董事组成，对公司股东会负责，以公司利益最大化为行为准则；发行人设 1 名监事，依照法律规定的职责、权限对公司运行状况实施监督，依法维护公司和公司全体股东的合法权益，对股东会负责并报告工作；高级管理人员包括总经理、财务负责人，总经理负责主持公司全面日常经营、管理工作，其他人员协助总经理工作，分工负责、各司其职。

### （二）发行人组织架构

截至本募集说明书签署之日，发行人的组织架构如图所示：

图 5-3 发行人组织架构图



## 1、人力行政中心

负责公司人力资源、行政规章制度、公共事务等相关工作及制度的制定、指导及监督工作；负责公司各部门、各子公司员工的管理、监督及考核，承办员工任免、奖惩、录用、考核、调配等事宜；负责公司人事档案管理以及后备人才的选拔、培养和考察；负责建立健全职业培训、上岗培训制度并及时落实和完善。

## 2、财务资金部

根据国家有关法律法规，制定公司统一的财务管理制度，并组织实施；负责财政、税务、银行等机构的协调与沟通，及时掌握相关法律法规的变化，有效规范财务工作；负责公司税务、成本费用的管理，厉行节约、合理使用资金的原则，承担财务资金结算工作。

## 3、设计部

参与项目的投资分析、建筑策划等项目开发的前期规划工作，对外来方案图纸，组织本部门和相关部門讨论、论证、上报和实施；负责主要建筑材料的规格、品牌等的选用、确定工作，与工程成本部密切配合；负责与设计合作公司交流、配合。

## 4、工程成本部

负责制定项目各阶段的施工进度计划、采购计划及资金需求计划，严格把关工程预算、决算的审批手续；负责施工阶段的进度控制，监督进度计划的实施，按时完成工期目标；负责工程质量检查及工程验收、竣工验收工作，及时解决施工中的各种问题。

## 5、营销部

根据公司有关经营发展战略，制订年度、季度及月度推广方案；深入了解项目的经营特色和经营情况，定期收集房地产信息，不断推出各种促销手段和措施；挖掘新的客户来源，跟踪潜在客户，并对客户资料进行整理归档。

## 6、土地发展部

负责公司项目的立项、申报；负责土地的规划、征用开发和管理；负责办理土地证、房地产证、销售证等各类证件；协助做好前期工程的服务工作，协调处理好与相关政府部门的关系。

## 7、法律合规部

负责为公司经营、管理决策提供可行性、合法性分析和法律风险分析；参与公司重大经济活动的谈判工作，审查、修改、会签经济合同、协议，协助和督促企业对重大经济合同、协议的履行；协助公司相关部门办理企业开业注册、合并、分立、兼并、解散、清算、注销等工商事务及公证、抵押等法律事务。

### （三）发行人独立经营情况

发行人自成立以来，严格按照《公司法》、《证券法》等法律、法规和《公司章程》的要求规范运作。截至本募集说明书签署之日，发行人拥有完整的组织机构和业务操作团队，财务核算独立，各项资产权属明确清晰，在业务、资产、人员、机构、财务等方面具备一定的独立性。

#### 1、发行人业务独立

发行人的主要业务为房地产的开发与经营，主要产品包括商业住宅等，收入主要来自于房地产销售收入。发行人拥有独立完整的经营体系，具有直接面向市场独立经营的能力，发行人的业务独立于控股股东、实际控制人及其控制的其他企业，不存在其它需要依赖股东及其他关联方进行生产经营活动的情况。

#### 2、发行人资产独立完整

目前，发行人已拥有与生产经营有关的经营资质和配套设施，合法拥有与生产经营有关的土地、房产的所有权或者使用权。发行人各项资产权属清晰、完整，发行人对该等资产享有独立完整的法人财产权，不存在重大权属纠纷。

### 3、发行人人员独立

截止本募集说明书签署之日，发行人董事、监事、高级管理人员未在控股股东控制的其他企业担任除董事、监事以外的其它行政职务，未在控股股东控制的其他企业处领取薪酬。发行人人员与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业分开，发行人总经理等高级管理人员在发行人处领取薪酬。发行人建立了较为完备的人事管理和员工福利薪酬制度。发行人的董事、监事、高级管理人员的任职，均按照《公司法》及其他法律、法规、规范性文件、公司章程规定的程序进行；不存在股东超越发行人董事会做出人事任免决定的情况。

### 4、发行人机构独立

发行人自设立以来已按照《公司法》、《证券法》的要求构建了决策制度有效、职权范围明确的法人治理结构和制衡机制，董事会、监事和管理层均独立运行。此外，发行人依据房地产业务特征和自身发展需要，设立了人力行政中心、财务资金部、设计部、工程成本部、营销部、土地发展部以及法律合规部等职能部门，行使相应的经营管理职权，各部门权责明确、相互协调。发行人决策体系和职能机构独立完整，不存在与控股股东及其控制的其他企业之间机构混合经营情形。

### 5、发行人财务独立

发行人设立了独立的财务会计部门，建立了规范的财务核算体系。发行人银行账户、税务申报均独立于控股股东及其控制的其他企业，财务会计人员未在控股股东控制的其他企业兼职。发行人不存在与控股股东共用银行账户，混合纳税，或以资产、权益为股东债务提供担保的情形。

## （四）发行人内部管理制度的建立与运行情况

发行人通过一系列制度流程的建设，实现对日常业务管理的制度化和规范化，以保障业务目标有效达成并确保对风险的防范。发行人每年定期更新各项管理制度，以不断完善并适应公司业务发展的需要。

### 1、三会议事规则

### （1）股东会

公司设股东会，股东会由全体股东组成，是公司的最高权力机构。股东会行使下列职权：

- 1) 决定公司的经营方针和投资计划；
- 2) 委派和更换公司的董事、监事，并决定有关董事、监事的报酬事项；
- 3) 审议批准董事会的报告；
- 4) 审议批准监事的报告；
- 5) 审议批准公司的年度财务预算、决算方案；
- 6) 审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损的方案；
- 7) 对公司增加或者减少注册资本作出决议；
- 8) 对发行公司债券作出决议；
- 9) 对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决议；
- 10) 就公司向其他企业投资或者为他人提供担保以及公司为公司股东或者实际控制人提供担保作出决议；
- 11) 修改公司章程；
- 12) 对股东向股东以外的人转让股权作出决议；及
- 13) 公司章程规定的其他职权。

股东会会议分为定期会议和临时会议，定期会议应于每年召开一次。代表十分之一以上表决权的股东、三分之一以上的董事、监事提议召开临时会议的，应当召开临时会议。

股东会由董事会召集，董事长主持；董事长不能履行职务或者不履行职务的，由副董事长主持；副董事长不能履行职务或者不履行职务的，由半数以上董事共同推举一名董事主持。董事会不能履行或者不履行召集股东会会议职责

的，由监事召集和主持，监事不召集和主持的，代表十分之一以上表决权的股东可以自行召集和主持。

## （2）董事会

公司设董事会，董事会由三人组成，董事会成员由股东会选举产生，任期三年，经股东会继续委派可以连任。董事会设董事长一人，由股东会选举产生。

董事会对股东会负责，行使下列职权：

- 1) 负责向股东会报告工作；
- 2) 执行股东会的决议；
- 3) 制定公司的经营计划和投资方案；
- 4) 制订公司的年度财务预算方案、决算方案；
- 5) 制订公司的利润分配方案和弥补亏损的方案；
- 6) 制订公司增加或者减少注册资本以及发行公司债券的方案；
- 7) 制订公司合并、分立、解散或者变更公司形式的方案；
- 8) 决定公司内部管理机构的设置；
- 9) 决定聘任或者解聘公司经理及其报酬事项，并根据经理的提名决定聘任或者解聘公司副经理、财务负责人及其报酬事项；及
- 10) 制定公司的基本管理制度。

董事会会议由董事长召集和主持；董事长不能履行职务或者不履行职务的，由半数以上董事共同推举一名董事召集和主持。

董事会决议的表决，实行一人一票。董事会会议应对所议事项作出决议，决议须经占全体董事三分之二（含）以上的董事或者授权代表表决通过。董事会应当对所议事项的决定作成会议记录，出席会议的董事或授权代表应当在会议记录上签名。

### （3）监事

公司设监事一名，监事由股东会选举产生，董事、高级管理人员不得兼任监事。监事的任期每届为三年，经股东会继续委派可以连任。

监事行使下列职权：

1) 检查公司财务；

2) 对董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督，对违反法律、行政法规、公司章程或者股东会决议的董事、高级管理人员提出罢免的建议；

3) 当董事、高级管理人员的行为损害公司的利益时，要求董事、高级管理人员予以纠正；

4) 提议召开临时股东会会议，在董事会不履行本法规定的召集和主持股东会会议职责时召集和主持股东会会议；

5) 向股东会会议提出提案；及

6) 董事、高级管理人员执行公司职务时违反法律、行政法规或者公司章程的规定，给公司造成损失的，应公司股东书面请求，而对董事、高级管理人员提起诉讼。

监事可以列席董事会会议，并对董事会决议事项提出质询或者建议。监事发现公司经营情况异常，可以进行调查；必要时，可以聘请会计师事务所等协助其工作，费用由公司承担。

## 2、内部管理制度

公司为规范企业管理，贯彻《公司法》、《会计法》等相关法律法规，提高经营活动的经济性、效率性和效果性，保证资产安全及财务报告的真实性、可靠性和决策有用性，增强法律法规和政策的遵循性，以公司章程、现行各项管理制度和生产经营活动实际为基础，结合内部管理在现代企业中的应用现状，制定了相应的内部管理制度，为财务、工程、设计、内部监控及信息披露等各方面工作建立了统一的内部管理原则、风险评估框架和业务流程控制体系。

### （1）财务管理制度

公司为规范内部财务行为，促进生产经营活动的顺利进行，加强财务管理和经济核算，根据国家相关会计制度，结合公司实际情况，制定财务管理制度。财务管理制度是公司财务体系日常运营中主要操作流程的实施及管理方法。制度适用于公司及其全资子公司、控股子公司和参股并实行实质性管理的公司参照执行，目的在于指导所属各公司规范会计管理、财务管理、税务管理等方面的流程。制度从公司的预算管理、财务报表管理、资金调拨管理、税务管理及财务人员管理等几个方面对公司财务进行规范。

### （2）工程管理制度

公司为规范项目成本管理流程，统一项目操作口径，严格控制项目成本，降低项目投资风险，明确各部门在项目开发各环节的责任和目标，制定工程管理制度。制度从成本核算、招投标管理、采购管理、工程质量管理、工程进度管理等几个方面进行规范。成本核算制度要求所有开发项目的成本管理均必须明确各阶段成本，并分阶段进行成本动态统计分析，确保项目成本控制在规定的范围内。招投标管理制度规范公司工程类招投标及合同签订管理工作，从而充分利用市场竞争机制以合理价格优选合作单位及产品。采购管理制度规范公司采购招投标及合同签订管理工作，控制采购产品的质量，从而充分利用采购的规模效应取得质优价廉和良好服务的产品。工程质量管理坚持“预防为主、全面控制”、“样板先行”和“可追溯”的原则。工程进度管理以“确保按时入住”和“工程主导”为原则。

### （3）设计管理制度

为规范项目设计阶段的操作流程，确保设计质量及设计进度，有效控制项目成本，公司制定设计管理制度。制度界定的设计管理范畴包括从项目可行性研究阶段开始到竣工交付的全过程，从计划管理、质量管理、成本管理等几个方面进行规范。计划管理要求编制“设计工作进度计划”，包括设计委托、方案设计与评审、施工图设计、审查、出图等各项工作内容。质量管理要求各项设计成果均应经过专业人员及各相关部门的综合评审，并按照规定进行相应的审批，重要设计项目或专业难点设计应聘请相关的外部专家参与意见。成本管理

要求设计需符合产品线的成本限额标准，并在设计委托合同中明确成本限额指标及奖罚措施，各项设计成果必须满足公司的成本预算指标。

#### （4）内部监控制度

为实现完善有效的内部监控，保障公司及股东利益，公司制定内部监控制度。内部监控制度包括明确的组织架构，以及全面的政策及标准，以保证公司各部门职责界限清晰，相互制衡。公司定期采用以风险控制为基础的审核方法对公司进行审核，并检验内控制度的成效，及时发现风险弱点，提出纠正措施，审核范围包括财务、运营、合规及风险控制等公司各方面经营活动。审核人员可独立行使职权，不受其他部门或个人的干涉，并定期向管理层报告。

#### （5）信息披露及投资者关系管理制度

本期债券发行上市后，公司将遵循真实、准确、完整、及时的信息披露原则，加强社会公众对公司的监督作用。公司依据《公司法》、《证券法》等相关法律的规定和《债券受托管理协议》的约定，制定信息披露与投资者关系管理制度，通过对重大事项信息的披露，以使公司的偿债能力、募集资金使用等情况受到债券持有人、债券受托管理人和股东的监督，防范偿债风险，切实维护广大投资者的利益。

总体来说，发行人制订了全面、规范的内部管理制度，在防范风险的同时，能够有效确保各业务部门和各子公司的高效运转。

## （五）发行人执行国务院房地产调控政策规定及合法合规情况

### 1、发行人执行国务院房地产调控政策规定情况

#### （1）发行人不存在炒地行为

依据《国务院办公厅关于促进房地产市场平稳健康发展的通知》（国办发[2010]4号）第六条、《国务院关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》（国发[2010]10号）第（八）条、《国务院办公厅关于进一步做好房地产市场调控工作有关问题的通知》（国办发[2011]1号）第五条的相关规定，公司对报告期内房地产业务是否存在炒地行为进行了专项自查。

为核查报告期内发行人及控股子公司是否存在炒地问题，主承销商主要采用了以下核查手段：①访谈发行人相关人员，了解报告期内是否存在转让商品房开发项目土地使用权的情况；②取得发行人全体董事、监事、高级管理人员出具的关于发行人报告期内房地产业务合规开展的承诺函；③查阅了发行人提供的《土地出让合同》，发行人报告期内母公司及合并报表涉及的收入等财务数据；④网络查询相关国土资源部门公开披露的土地炒地处罚相关信息。

经上述核查，公司及合并范围内子公司于报告期内房地产业务不存在炒地行为，不存在因炒地行为而被国土资源部门处罚的情形，亦不存在因炒地行为正在被（立案）调查的情况。

## （2）发行人不存在闲置土地

根据《中华人民共和国城市房地产管理法》（2007 年修正）、《国务院关于促进节约集约用地的通知》（国发[2008]3 号）、《闲置土地处置办法》（国土资源部令第 53 号）以及《监管政策》的相关规定，公司对报告期内房地产业务是否存在闲置土地行为进行了专项自查。

为核查报告期内发行人及控股子公司是否存在闲置土地问题，主承销商主要采用了以下核查手段：①取得列入核查范围的房地产开发项目的土地出让合同、土地使用权证、土地出让金缴付凭证、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证等资料；②查阅发行人母公司及合并报表最近三年及一期的营业外支出明细及账面会计记录，核查发行人是否有因闲置用地而受到国土资源部门行政处罚的支出；③网络查询相关国土资源部门公开披露的土地闲置信息；④访谈发行人相关人员，了解报告期内是否存在土地闲置的情况；⑤取得发行人全体董事、监事、高级管理人员出具的关于发行人报告期内房地产业务合规开展的承诺函。

经上述核查，公司及合并范围内子公司于报告期内房地产业务不存在闲置土地行为，不存在因闲置土地行为而被国土资源部门处罚的情形，亦不存在因闲置土地行为正在被（立案）调查的情况。

## （3）发行人不存在哄抬房价、捂盘惜售行为

根据《国务院办公厅关于促进房地产市场平稳健康发展的通知》（国办发[2010]4号）、《国务院办公厅关于继续做好房地产市场调控工作的通知》（国办发[2013]17号）的相关规定，公司对报告期内房地产业务是否存在哄抬房价、捂盘惜售行为进行了专项自查。

为核查报告期内发行人及控股子公司是否存在捂盘惜售、哄抬房价的情形，主承销商主要采用了以下核查手段：①列入核查范围的房地产开发项目的《商品房预售许可证》；②通过相关房地产信息公开网站查询项目房源公开、标价情况及周边楼盘的销售价格情况；③网络查询上述商品住房开发项目涉及的相关国土资源部门网站公示的房地产销售违法行为信息；④访谈发行人相关人员，了解报告期内是否存在哄抬房价、捂盘惜售行为；⑤取得发行人出具的书面声明，确认上述对外销售楼盘已在规定时间内一次性公开全部销售房源，并严格按照申报价格明码标价对外销售，不存在捂盘惜售、囤积房源、哄抬房价的行为。

经上述核查，公司及合并范围内子公司在商品房项目销售中，均按照有关房屋管理部门要求，安装了与有关部门联网的电子销售系统，并在电子销售系统中按照有关部门审批的价格和时间进行销售，均严格执行了商品房明码标价、一房一价规定，不存在捂盘惜售、哄抬房价行为，不存在因捂盘惜售、哄抬房价行为而被有关房屋管理部门处罚的情形，亦不存在因捂盘惜售、哄抬房价行为正在被（立案）调查的情况。

#### （4）结论

综上所述，发行人及合并范围内下属子公司报告期内列入核查范围的房地产开发项目，符合国家房地产市场有关政策规定，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，截至本募集说明书签署之日，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；发行人及合并范围内下属子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。

## 2、发行人合法合规情况

经网络检索查询相关税务局网站重大税收违法案件信息公布栏，并根据发行人出具的相关承诺，发行人最近三十六个月内不存在重大税收违法案件。

经网络检索查询相关政府主管部门网站公示信息，并根据发行人出具的相关承诺，发行人最近三十六个月内：①不存在安全生产方面的重大违法行为；②未因重大环保问题受到环保部门行政处罚，不存在环境保护方面的重大违法行为；③其他重大违法行为，并经监管部门作出限制发行债券的监管决定且在限制期内的相关情形。

## 十一、发行人关联交易情况

### （一）关联方与关联关系

根据《公司法》和《企业会计准则第 36 号——关联方披露》等相关规定，发行人关联方及其与发行人之间的关联关系情况如下：

#### 1、发行人实际控制人

发行人实际控制人为路劲基建有限公司。

#### 2、发行人股东

发行人股东为常州宏骏房地产开发有限公司、常州宏佳房地产开发有限公司、苏州隽御地产有限公司及常州宏曦管理顾问有限公司。

#### 3、发行人子公司

详见募集说明书第五节中“六、（一）发行人在子公司中的权益”部分。

#### 4、发行人合营企业

详见募集说明书第五节中“六、（二）发行人在重要合营企业中的权益”部分。

#### 5、其他关联方情况

表 5-25 截至 2016 年 3 月 31 日与发行人曾有关联交易的其他关联方情况

序号	其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
1	深圳市盛世盈丰投资发展有限公司	合营企业
2	大厂回族自治县中基首业房地产开发有限公司	合营企业
3	上海顺驰方城置业有限公司	同一最终实际控制人之合营企业
4	天津顺驰滨海不动产投资管理有限公司	同一最终实际控制人
5	隽御管理顾问（广州）有限公司	同一最终实际控制人
6	天津顺驰新地置业有限公司	同一最终实际控制人
7	天津顺驰融信置地有限公司	同一最终实际控制人
8	思智贸易（深圳）有限公司	同一最终实际控制人
9	江苏路劲物业服务有限公司	同一最终实际控制人
10	北京五月天房地产开发有限公司	同一最终实际控制人
11	常州宏智房地产开发有限公司	同一最终实际控制人
12	山东顺驰融盛置地有限公司	同一最终实际控制人
13	北京顺驰置地达兴房地产开发有限公司	同一最终实际控制人
14	山东御邸房地产开发有限公司	同一最终实际控制人
15	常州路劲宏润房地产开发有限公司	同一最终实际控制人
16	常州路劲商业管理有限公司	同一最终实际控制人
17	常州路劲宏承房地产开发有限公司	同一最终实际控制人
18	常州路劲宏远房地产开发有限公司	同一最终实际控制人
19	镇江道华建材贸易有限公司	同一最终实际控制人
20	洛阳顺驰房地产开发有限公司	同一最终实际控制人
21	广州隽华房地产开发有限公司	同一最终实际控制人
22	河北路劲房地产开发有限公司	同一最终实际控制人
23	广州隽粤置业有限公司	同一最终实际控制人
24	济南顺成房地产开发有限公司	同一最终实际控制人
25	天津顺驰滨海置地有限公司	同一最终实际控制人
26	天津启威不动产投资管理有限公司	同一最终实际控制人
27	上海路劲物业服务有限公司	同一最终实际控制人
28	广州添晋装修工程有限公司	同一最终实际控制人
29	常州利骏建筑工程有限公司	同一最终实际控制人
30	无锡路劲蠡苑房地产有限公司	同一最终实际控制人
31	顺驰置地（北京）房地产开发有限公司	同一最终实际控制人
32	北京顺驰置地丰润房地产开发有限公司	同一最终实际控制人
33	郑州客属房地产有限公司	同一最终实际控制人
34	RK Investment (Suzhou) Limited	同一最终实际控制人

序号	其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
35	北京隽丰商业管理有限公司	同一最终实际控制人
36	京港路劲物业管理（北京）有限公司	同一最终实际控制人
37	Pearl Nice Investments Limited	同一最终实际控制人
38	宏骏发展（香港）有限公司	同一最终实际控制人
39	Great Gallop Developments(HK) Limited	同一最终实际控制人
40	上海国际汽车城（集团）有限公司	同一最终实际控制人之子公司的少数股东
41	上海国际汽车城新安亭联合发展有限公司	同一最终实际控制人之子公司的少数股东
42	上海外冈房地产经营有限公司	同一最终实际控制人之子公司的少数股东

## （二）关联交易决策

发行人与关联方之间业务的定价，由双方参照市场价格，遵照公平、公正的市场原则协商确定。发行人在审议关联交易事项时，遵守以下原则：符合国家的法律、法规及有关规定；详细了解交易标的真实状况；充分论证此项交易的合法性、合规性、必要性和可行性；根据充分的定价依据确定交易价格。股东最终决定发行人与关联方之间的任何重要交易，或该等重要交易的任何修订或改变。

## （三）关联方应收应付款项

### 1、短期借款

表 5-26 发行人报告期各期末关联方短期借款

单位：万元

项目名称	关联方	2016 年 3 月末 账面余额	2015 年末 账面余额	2014 年末 账面余额	2013 年末 账面余额
短期借款	常州宏智房地产开发有限公司	11,428.29	27,858.29	27,858.29	20,000.00
短期借款	上海国际汽车城(集团)有限公司	8,161.53	7,500.00	17,812.50	10,610.00
短期借款	上海国际汽车城新安亭联合发展有限公司	10,565.85	5,259.51	14,760.00	5,259.51
短期借款	上海外冈房地产经营有限公司	6,409.76	12,662.93	10,033.17	5,282.93
短期借款	思智贸易(深圳)有限公司	-	-	63,997.50	30,937.50
合计	-	36,565.43	53,280.73	134,461.46	72,089.94

注：关联方短期借款为计息，无相关抵押、质押、保证借款。2016 年 1-3 月、2015 年度、2014 年度及 2013 年度借款利率分别为 5.7%~7.38%、5.7%~7.38%、7.2%~7.38%和 7.2%~7.32%。

## 2、长期借款

表 5-27 发行人报告期各期末关联方长期借款

单位：万元

项目名称	关联方	2016 年 3 月末 账面余额	2015 年末 账面余额	2014 年末 账面余额	2013 年末 账面余额
长期借款	苏州隽御地产有限公司	16,560.00	63,997.50	-	-
长期借款	上海国际汽车城新安亭联合发展有限公司	5,760.00	20,066.34	10,565.85	14,760.00
长期借款	上海外冈房地产经营有限公司	1,753.17	-	2,629.76	7,380.00
长期借款	思智贸易(深圳)有限公司	-	-	-	33,060.00
长期借款	上海国际汽车城(集团)有限公司	-	-	-	10,312.50
<b>合计</b>	-	<b>24,073.17</b>	<b>84,063.84</b>	<b>13,195.61</b>	<b>65,512.50</b>

注：关联方长期借款为计息，无相关抵押、质押、保证借款。2015 年度、2014 年度及 2013 年度借款利率分别为 6.9%~7.38%、7.2%~7.38%和 7.2%~7.32%。

## 3、其他应收款和长期应收款

表 5-28 发行人报告期各期末关联方其他应收款和长期应收款

单位：万元

项目名称	关联方	2016 年 3 月末 账面余额	2015 年末 账面余额	2014 年末 账面余额	2013 年末 账面余额
其他应收款	天津顺驰滨海不动产投资管理有限公司	3,361.93	1,161.93	1,161.93	69,562.26
其他应收款	隽御管理顾问(广州)有限公司	12,000.00	6,433.49	5,667.00	12,300.00
其他应收款	天津顺驰新地置业有限公司	16,976.86	16,976.86	28,995.94	196.68
其他应收款	天津顺驰融信置地有限公司	282.00	282.00	1,023.55	-
其他应收款	思智贸易(深圳)有限公司	-	-	-	12,952.25
其他应收款	江苏路劲物业服务有限公司	83.43	60.80	80.27	100.01
其他应收款	北京五月天房地产开发有限公司	-	-	1,800.33	20.00
其他应收款	顺驰置地(北京)房地产开发有限公司	-	950.00	950.00	-
其他应收款	常州宏曦管理顾问有限公司	3,060.00	-	355.35	23,082.90
其他应收款	无锡路劲蠡苑房地产有限公司	5,978.31	1,574.36	5,038.40	10,000.00
其他应收款	常州宏智房地产开发有限公司	694.45	600.00	694.77	-
其他应收款	常州宏骏房地产开发有限公司	31,092.90	2,316.44	-	15,000.00
其他应收款	山东顺驰融盛置地有限公司	1536.59	536.59	536.59	-
其他应收款	苏州隽御地产有限公司	22,400.00	900.00	7,900.00	-
其他应收款	北京顺驰置地达兴房地产开发有限公司	3,682.24	2,732.24	500.00	-
其他应收款	山东御邸房地产开发有限公司	-	-	8,605.00	-
其他应收款	常州路劲宏润房地产开发有限公司	3,983.36	-	12,243.12	-
其他应收款	常州路劲商业管理有限公司	2,062.17	1,962.17	501.99	-

其他应收款	常州路劲宏承房地产开发有限公司	12,000.00	2,000.00	1,135.69	-
其他应收款	常州路劲宏远房地产开发有限公司	500.00	300.00	15,985.22	-
其他应收款	镇江道华建材贸易有限公司	-	-	0.45	-
其他应收款	深圳市盛世盈丰投资发展有限公司	-	-	1,650.00	-
其他应收款	常州利骏建筑工程有限公司	35.36	35.36	-	-
其他应收款	广州隽宏房地产开发有限公司	-	10.05	-	-
其他应收款	济南顺成房地产开发有限公司	600.70	0.70	-	-
其他应收款	北京顺驰置地丰润房地产开发有限公司	41.07	41.07	-	-
其他应收款	京港路劲物业管理（北京）有限公司	17.12	17.12	-	-
其他应收款	常州宏佳房地产开发有限公司	3,133.34	2,942.24	-	-
长期应收款	上海隽合置业有限公司	-	40,992.47	20,808.33	-
长期应收款	广州隽宏房地产开发有限公司	80,050.03	77,755.03	-	-
<b>合计</b>	<b>-</b>	<b>203,571.87</b>	<b>160,580.92</b>	<b>115,633.93</b>	<b>143,214.10</b>

注：其他应收款均为无期限，无相关抵押、质押、保证。

#### 4、其他应付款

表 5-29 发行人报告期各期末关联方其他应付款

单位：万元

项目名称	关联方	2016年3月末 账面余额	2015年末 账面余额	2014年末 账面余额	2013年末 账面余额
其他应付款	洛阳顺驰房地产开发有限公司	32,149.93	32,149.93	54,549.00	2,500.00
其他应付款	广州隽华房地产开发有限公司	14,944.62	14,944.62	17,779.32	68,116.00
其他应付款	苏州隽御地产有限公司	39,664.95	30,876.99	15,100.70	-
其他应付款	郑州客属房地产有限公司	8,800.63	8,748.63	11,590.89	17,217.89
其他应付款	思智贸易(深圳)有限公司	37,249.22	32,249.22	11,447.52	20,000.00
其他应付款	河北路劲房地产开发有限公司	-	-	10,680.00	5,000.00
其他应付款	广州隽粤置业有限公司	14,079.30	11,079.30	10,424.30	-
其他应付款	上海顺驰方城置业有限公司	-	-	10,458.67	-
其他应付款	济南顺成房地产开发有限公司	2,690.00	2,690.00	4,386.67	500.00
其他应付款	天津顺驰滨海置地有限公司	8,282.00	8,282.00	2,895.45	2,200.00
其他应付款	天津启威不动产投资管理有限公司	7,526.90	7,504.06	2,339.13	13,767.42
其他应付款	隽御管理顾问(广州)有限公司	86,148.25	5,100.00	1,250.10	5,125.00
其他应付款	北京顺驰置地达兴房地产开发有限公司	1,484.46	1,484.46	1,000.00	-
其他应付款	天津顺驰滨海不动产投资管理有限公司	-	-	1,000.00	-
其他应付款	山东顺驰融盛置地有限公司	-	-	500.00	-
其他应付款	天津顺驰新地置业有限公司	33,680.00	23,680.00	500.00	-
其他应付款	上海路劲物业服务有限公司	120.00	120.00	120.00	120.00
其他应付款	广州添晋装修工程有限公司	52.19	52.19	81.49	81.49

项目名称	关联方	2016年3月末 账面余额	2015年末 账面余额	2014年末 账面余额	2013年末 账面余额
其他应付款	常州利骏建筑工程有限公司	390.36	424.95	34.59	34.59
其他应付款	常州宏曦管理顾问有限公司	-	-	-	42,000.00
其他应付款	宏骏发展（香港）有限公司	-	7.71	7.71	4.90
其他应付款	RK Investment (Suzhou) Limited	1.65	1.65	-	-
其他应付款	北京隽丰商业管理有限公司	90.00	90.00	-	-
其他应付款	常州宏骏房地产开发有限公司	-	345.02	-	-
其他应付款	常州路劲宏承房地产开发有限公司	33.56	259.24	-	-
其他应付款	常州路劲宏润房地产开发有限公司	-	16.64	-	-
其他应付款	大厂回族自治县中基首业房地产开发有限公司	10,000.00	23,000.00	-	-
其他应付款	江苏路劲物业服务有限公司	-	43.75	-	-
其他应付款	顺驰置地(北京)房地产开发有限公司	200.00	200.00	-	-
其他应付款	Pearl Nice Investments Limited	5,500.00	5,500.00	5,900.00	-
其他应付款	镇江道华建材贸易有限公司	400.00	400.00	-	-
其他应付款	Great Gallop Developments(HK) Limited	7.71	-	-	-
<b>合计</b>		<b>303,495.75</b>	<b>209,250.36</b>	<b>162,045.54</b>	<b>176,667.29</b>

注：其他应付款均为无期限，无相关抵押、质押、保证。

截至 2013 年末、2014 年末、2015 年末及 2016 年 3 月末，发行人其他应收款余额分别为 147,249.23 万元、138,161.98 万元、86,148.41 万元和 206,100.55 万元，其中关联方往来款分别为 143,214.10 万元、94,825.60 万元、41,833.42 万元和 123,521.84 万元，占比分别为 97.26%、68.63%、48.56%和 59.93%，呈下降趋势；其他应付款余额分别为 186,098.40 万元、173,790.25 万元、225,935.77 万元和 311,037.53 万元，其中应付关联公司款项分别为 176,667.28 万元、162,045.54 万元、209,250.37 万元和 303,495.75 万元，占比分别为 94.93%、93.24%、92.61%和 97.58%，居高不下。综合考虑其他应收款、其他应付款中与关联方的往来款项，截至 2013 年末、2014 年末、2015 年末及 2016 年 3 月末发行人经营性业务产生的关联方往来款项净额分别为-33,453.18 万元、-67,219.94 万元、-167,416.95 万元和-179,973.91 万元，规模持续增大。

报告期内，发行人新开工面积和施工面积逐年增长，面临较大资本支出压力，因此发行人往来款净额以关联公司支持发行人的往来款性质为主，用于项目投资前期运营。通过此类资金可以有效降低发行人财务费用，增强发行人偿债能力与盈利能力，但需警惕关联方集中要求偿还资金或者后续发展不再提供资金支持的

风险。同时，发行人产生的重大关联方其他应收应付款均为往来款，均已履行了《公司法》等法律法规和发行人《公司章程》规定的内部决策程序，符合相关法律法规的规定，合法、有效。

## **十二、发行人关联担保情况**

### **（一）发行人资金违规占用情况**

发行人在报告期内不存在资金被控股股东、实际控制人及其控制的其他企业违规占用的情况。

### **（二）发行人关联方担保情况**

发行人未为关联方提供担保，其他公司亦未为发行人提供任何担保。

## 第六节 财务会计信息

本募集说明书所载 2013 年度、2014 年度、2015 年度财务报告和 2016 年 1-3 月财务报表均依据财政部于 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。德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）就本公司 2013 年度、2014 年度和 2015 年度财务报告出具了德师报（审）字（16）第 P0080 号的标准无保留意见审计报告，本公司 2016 年 1-3 月财务报表未经审计。

2015 年，公司与路劲基建旗下相关房地产开发公司进行了重组：常州宏骏房地产开发有限公司、常州宏佳房地产开发有限公司、苏州隽御地产有限公司及常州宏曦管理顾问有限公司以其持有的 9 家公司的股权对公司进行增资。重组具体情况详见本募集说明书第五节“二、（六）第五次增资及重组”部分。过去三年的财务报告按照《企业会计准则》“同一控制下的企业合并”的有关规定进行编制。依据《企业会计准则 20 号-企业合并》及其相关指南、解释等规定，同一控制下的企业合并，在合并当期编制合并财务报表时，应对报表的期初数进行调整。按照上述规定，会计师在编制 2013 年度、2014 年度、2015 年度和 2016 年度 1-3 月财务报表时对 2014 年、2013 年的财务报表进行了追溯调整，2013-2015 年的审计报告和 2016 年 1-3 月财务报表已经包含了重组前的合并财务信息。

由于本公司业务很多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，除本节“一（二）母公司财务报表”和特别说明外，本节全部财务数据均源于本公司 2013 年度、2014 年度、2015 年度合并口径财务报告和 2016 年度 1-3 月合并口径财务报表。除特别说明外，报表数据均以万元为单位列示。

### 一、最近三年及一期的财务报表

#### （一）合并财务报表

## 1、合并资产负债表

单位：万元

项目	2013年12月 31日	2014年12月 31日	2015年12月 31日	2016年3月 31日
流动资产				
货币资金	151,241.15	124,830.30	148,333.19	126,306.04
应收票据	-	40.00	-	-
应收账款	-	492.54	161.22	116.80
预付款项	122,657.82	41,840.64	39,505.46	9,982.78
应收利息	-	-	2,581.11	222.94
其他应收款	147,249.23	138,161.98	86,148.41	206,100.55
存货	533,778.68	961,574.66	924,540.67	1,087,065.09
其他流动资产	2,430.83	11,280.68	16,411.87	26,111.45
<b>流动资产合计</b>	<b>957,357.72</b>	<b>1,278,220.79</b>	<b>1,217,681.94</b>	<b>1,455,905.66</b>
非流动资产				
长期应收款	-	20,808.33	118,747.50	80,050.03
长期股权投资	-	24,496.46	117,450.93	88,481.21
固定资产	589.97	700.34	676.18	643.32
无形资产	1.19	25.11	66.28	57.46
长期待摊费用	61.16	15.35	31.83	65.91
递延所得税资产	664.95	3,150.03	2,024.23	2,630.82
其他非流动资产	-	1,479.67	1,989.08	3,305.05
<b>非流动资产合计</b>	<b>1,317.28</b>	<b>50,675.29</b>	<b>240,986.03</b>	<b>175,233.80</b>
<b>资产总计</b>	<b>958,674.99</b>	<b>1,328,896.08</b>	<b>1,458,667.97</b>	<b>1,631,139.46</b>
流动负债				
短期借款	156,789.07	282,634.46	151,496.23	199,128.93
应付票据	150.00	7,243.46	5,657.19	7,957.89
应付账款	46,078.69	82,132.25	132,991.74	112,266.16
预收款项	61,655.62	176,145.78	181,493.64	282,814.58
应付职工薪酬	598.83	875.67	985.70	1,140.76
应交税费	17,469.86	6,670.43	9,026.85	5,728.29
应付利息	373.01	581.81	2.38	534.47
其他应付款	186,098.40	173,790.25	225,935.77	311,037.53
<b>流动负债合计</b>	<b>469,213.49</b>	<b>730,074.11</b>	<b>707,589.50</b>	<b>920,608.61</b>
非流动负债				
长期借款	65,512.50	13,195.61	120,212.34	70,838.67
<b>非流动负债合计</b>	<b>65,512.50</b>	<b>13,195.61</b>	<b>120,212.34</b>	<b>70,838.67</b>
<b>负债合计</b>	<b>534,725.99</b>	<b>743,269.71</b>	<b>827,801.84</b>	<b>991,447.28</b>
所有者权益				
实收资本	138,500.00	138,500.00	438,530.00	438,530.00
资本公积	166,900.00	310,900.00	15,387.00	15,387.00
盈余公积	1,290.37	3,212.57	4,957.88	4,957.88

项目	2013 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日	2016 年 3 月 31 日
未分配利润	77,999.45	83,652.30	117,967.99	121,418.78
归属于母公司所有者权益合计	384,689.83	536,264.87	576,842.87	580,293.66
少数股东权益	39,259.18	49,361.50	54,023.26	59,398.52
<b>所有者权益合计</b>	<b>423,949.00</b>	<b>585,626.36</b>	<b>630,866.13</b>	<b>639,692.18</b>
<b>负债和所有者权益总计</b>	<b>958,674.99</b>	<b>1,328,896.08</b>	<b>1,458,667.97</b>	<b>1,631,139.46</b>

## 2、合并利润表

单位：万元

项目	2013 年度	2014 年度	2015 年度	2016 年度 1-3 月
营业收入	210,465.25	138,270.51	431,753.42	77,718.83
减：营业成本	141,163.49	91,895.49	334,885.57	59,633.23
营业税金及附加	19,363.43	13,390.66	27,875.06	6,094.76
销售费用	7,611.88	13,311.74	14,076.70	5,854.75
管理费用	2,872.05	7,502.53	8,602.02	2,417.02
财务费用	-470.97	725.04	-4,204.54	-1,839.85
资产减值损失	-	-	-	-
加：投资收益	-	0.12	-872.72	-314.01
其中：对合营企业的投资收益	-	0.12	-872.72	-
<b>营业利润</b>	<b>39,925.36</b>	<b>11,445.18</b>	<b>49,645.88</b>	<b>5,244.90</b>
加：营业外收入	613.63	110.91	267.93	107.22
其中：非流动资产处置利得	55.12	-	3.52	-
减：营业外支出	39.91	44.60	0.11	-
其中：非流动资产处置损失	-	1.83	-	-
<b>利润总额</b>	<b>40,499.08</b>	<b>11,511.48</b>	<b>49,913.70</b>	<b>5,352.12</b>
减：所得税费用	11,368.61	3,834.12	9,220.94	1,510.83
<b>净利润</b>	<b>29,130.47</b>	<b>7,677.36</b>	<b>40,692.77</b>	<b>3,841.30</b>
归属于母公司所有者的净利润	30,317.89	7,575.04	36,061.01	3,450.79
少数股东损益	-1,187.42	102.32	4,631.76	390.51
综合收益总额	29,130.47	7,677.36	40,692.77	<b>3,841.30</b>
归属于母公司所有者的综合收益总额	30,317.89	7,575.04	36,061.01	3,450.79
归属于少数股东的综合收益总额	-1,187.42	102.32	4,631.76	390.51

## 3、合并现金流量表

单位：万元

项目	2013 年度	2014 年度	2015 年度	2016 年度 1-3 月
<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	210,596.00	252,228.14	437,472.59	179,084.19
收到其他与经营活动有关的现金	9,322.55	4,282.57	3,278.03	304.28

项目	2013 年度	2014 年度	2015 年度	2016 年度 1-3 月
经营活动现金流入小计	219,918.54	256,510.70	440,750.62	179,388.48
购买商品、接受劳务支付的现金	308,975.68	368,565.99	209,419.71	56,109.85
支付给职工以及为职工支付的现金	4,374.52	8,949.57	11,243.41	3,452.71
支付的各项税费	23,115.23	39,359.27	38,744.98	20,603.73
支付其他与经营活动有关的现金	9,863.52	64,489.82	16,999.25	55,309.97
经营活动现金流出小计	346,328.95	481,364.64	276,407.34	135,476.26
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>-126,410.41</b>	<b>-224,853.93</b>	<b>164,343.28</b>	<b>43,912.22</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量</b>				
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	61.63	24.65	3.52	-
取得投资收益收到的现金	-	-	-	-
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	-	33,641.58	103,807.62	92,905.46
投资活动现金流入小计	61.63	33,666.23	103,811.14	92,905.46
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	562.63	359.56	304.41	34.99
投资支付的现金	-	24,096.34	92,204.33	-
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-	-	28,534.25
支付其他与投资活动有关的现金	35,986.55	22,458.33	97,939.17	83,983.42
投资活动现金流出小计	36,549.18	46,914.23	190,447.92	112,552.66
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-36,487.56</b>	<b>-13,248.00</b>	<b>-86,636.78</b>	<b>-19,647.20</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量</b>				
吸收投资收到的现金	111,250.00	154,000.00	4,000.00	-
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	27,250.00	10,000.00	30.00	-
取得借款收到的现金	180,620.00	257,874.63	111,581.00	60,000.00
筹资活动现金流入小计	291,870.00	411,874.63	115,581.00	69,055.02
偿还债务支付的现金	28,100.00	184,346.14	135,702.50	103,902.50
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	11,898.92	22,909.53	32,630.36	5,140.46
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	-	-	-	-
筹资活动现金流出小计	39,998.92	207,255.67	168,332.86	109,042.96
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>251,871.08</b>	<b>204,618.96</b>	<b>-52,751.86</b>	<b>-49,042.96</b>
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>				
<b>五、现金及现金等价物净增加(减少)额</b>	<b>88,973.12</b>	<b>-33,482.97</b>	<b>24,954.64</b>	<b>-24,777.95</b>

项目	2013 年度	2014 年度	2015 年度	2016 年度 1-3 月
加：年初现金及现金等价物余额	62,048.35	151,021.47	117,538.50	142,493.14
<b>六、年末现金及现金等价物余额</b>	<b>151,021.47</b>	<b>117,538.50</b>	<b>142,493.14</b>	<b>117,715.19</b>

## （二）母公司财务报表

### 1、母公司资产负债表

单位：万元

项目	2013 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日	2016 年 3 月 31 日
流动资产				
货币资金	32,063.74	26,214.66	15,615.37	4,130.91
应收账款	-	492.54	36.57	37.98
预付款项	-	22.90	3.80	3.80
其他应收款	125,817.25	71,050.79	101,287.50	121,641.64
存货	148,821.98	134,430.06	77,482.59	75,039.16
其他流动资产	1,567.10	1,166.09	1,845.10	1,358.31
<b>流动资产合计</b>	<b>308,270.07</b>	<b>233,377.03</b>	<b>196,270.92</b>	<b>202,211.79</b>
非流动资产				
长期股权投资	3,001.00	3,001.00	438,370.50	488,370.50
固定资产	16.87	83.03	215.00	207.73
无形资产	-	24.38	66.17	53.05
长期待摊费用	54.82	11.28	28.47	25.34
<b>非流动资产合计</b>	<b>3,072.69</b>	<b>3,119.69</b>	<b>438,680.14</b>	<b>488,656.64</b>
<b>资产总计</b>	<b>311,342.76</b>	<b>236,496.72</b>	<b>634,951.07</b>	<b>690,868.43</b>
流动负债				
短期借款	95,566.45	-	-	-
应付票据	-	2,500.00	-	-
应付账款	17,979.52	26,811.20	15,339.01	7,102.17
预收款项	24,708.08	34,748.10	3,874.51	1,144.28
应付职工薪酬	201.67	297.03	354.22	537.66
应交税费	4,966.85	6,343.57	1,499.74	1,612.25
其他应付款	16,516.45	3,614.87	52,981.56	117,438.85
<b>流动负债合计</b>	<b>159,939.02</b>	<b>74,314.77</b>	<b>74,049.04</b>	<b>127,835.21</b>
<b>负债合计</b>	<b>159,939.02</b>	<b>74,314.77</b>	<b>74,049.04</b>	<b>127,835.21</b>
所有者权益				
实收资本	138,500.00	138,500.00	438,530.00	438,530.00
资本公积	-	-	81,339.50	81,339.50
盈余公积	1,290.37	3,212.57	4,957.88	4,957.88
未分配利润	11,613.36	20,469.37	36,074.64	38,205.84
<b>所有者权益合计</b>	<b>151,403.73</b>	<b>162,181.94</b>	<b>560,902.03</b>	<b>563,033.22</b>

项目	2013 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日	2016 年 3 月 31 日
负债和所有者权益总计	311,342.76	236,496.72	634,951.07	690,868.43

## 2、母公司利润表

单位：万元

项目	2013 年度	2014 年度	2015 年度	2016 年度 1-3 月
营业收入	137,145.31	82,325.92	90,717.13	6,519.13
减：营业成本	101,747.74	52,572.35	57,690.64	2,014.96
营业税金及附加	8,855.57	8,226.97	7,208.59	575.16
销售费用	2,619.38	2,598.08	1,796.78	249.28
管理费用	1,125.47	3,438.01	3,778.88	1,183.72
财务费用	-149.84	-113.44	-82.09	-12.25
资产减值损失	-	-	-	-
加：投资收益	-	-	-	-
其中：对合营企业的投资收益	-	-	-	-
<b>营业利润</b>	<b>22,946.99</b>	<b>15,603.96</b>	<b>20,324.32</b>	<b>2,508.26</b>
加：营业外收入	0.70	-	11.77	-
其中：非流动资产处置利得	-	-	-	-
减：营业外支出	7.33	-	-	-
其中：非流动资产处置损失	-	-	-	-
<b>利润总额</b>	<b>22,940.36</b>	<b>15,603.96</b>	<b>20,336.09</b>	<b>2,508.26</b>
减：所得税费用	6,063.23	4,825.75	2,985.51	377.07
<b>净利润</b>	<b>16,877.12</b>	<b>10,778.21</b>	<b>17,350.58</b>	<b>2,131.20</b>
综合收益总额	16,877.12	10,778.21	17,350.58	2,131.20

## 3、母公司现金流量表

单位：万元

项目	2013 年度	2014 年度	2015 年度	2016 年度 1-3 月
<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	144,557.34	91,873.41	60,299.50	3,787.49
收到其他与经营活动有关的现金	5,014.33	1,486.11	1,127.85	84.62
经营活动现金流入小计	149,571.67	93,359.52	61,427.35	3,872.11
购买商品、接受劳务支付的现金	29,719.68	20,951.07	12,215.12	7,334.69
支付给职工以及为职工支付的现金	1,436.28	3,353.15	3,797.76	867.78
支付的各项税费	11,622.11	11,275.00	15,716.93	352.93
支付其他与经营活动有关的现金	2,958.31	9,196.82	5,090.61	1,129.73
经营活动现金流出小计	45,736.38	44,776.03	36,820.42	9,685.13
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>103,835.28</b>	<b>48,583.49</b>	<b>24,606.93</b>	<b>-5,813.02</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量</b>				
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	-	-	-

项目	2013 年度	2014 年度	2015 年度	2016 年度 1-3 月
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	-	45,888.94	19,003.34	77,861.09
投资活动现金流入小计	-	45,888.94	19,003.34	77,861.09
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	29.30	105.54	210.35	6.07
投资支付的现金	3,001.00	-	54,000.00	50,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	180,619.92	-	-	33,426.51
投资活动现金流出小计	183,650.22	105.54	54,210.35	83,432.58
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-183,650.22</b>	<b>45,783.40</b>	<b>-35,207.02</b>	<b>-5,571.49</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量</b>				
吸收投资收到的现金	-	-	-	-
取得借款收到的现金	95,566.45	-	-	-
筹资活动现金流入小计	95,566.45	-	-	-
偿还债务支付的现金	-	95,566.45	-	-
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	1,916.80	4,803.52	-	100.00
支付其他与筹资活动有关的现金	-	-	-	-
筹资活动现金流出小计	1,916.80	100,369.97	-	100.00
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>93,649.65</b>	<b>-100,369.97</b>	<b>-</b>	<b>-100.00</b>
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>五、现金及现金等价物净增加(减少)额</b>	<b>13,834.72</b>	<b>-6,003.08</b>	<b>-10,600.09</b>	<b>-11,484.51</b>
加：年初现金及现金等价物余额	18,159.34	31,994.06	25,990.98	15,390.89
<b>六、年末现金及现金等价物余额</b>	<b>31,994.06</b>	<b>25,990.98</b>	<b>15,390.89</b>	<b>3,906.38</b>

## 二、报告期内公司合并报表范围的变化情况

单位：万元

2016 年 1-3 月增加公司	注册资本	业务性质	持股比例	变动原因
苏州隽达房地产开发有限公司	5,000	发展及销售物业	间接 100%	投资设立
苏州隽宏房地产开发有限公司	5,000	发展及销售物业	间接 100%	投资设立
苏州隽合房地产开发有限公司	5,000	发展及销售物业	间接 100%	投资设立
上海隽元房地产开发有限公司	5,000	发展及销售物业	直接 100%	投资设立
济南隽投房地产开发有限公司	5,000	发展及销售物业	直接 100%	投资设立
北京隽投房地产开发有限公司	10,000	发展及销售物业	直接 100%	投资设立

上海隽合置业有限公司	2,041	发展及销售物业	间接 100%	收购股权
上海隽达置业有限公司	50,000	发展及销售物业	间接 85%	收购股权
<b>2015 年增加公司</b>	<b>注册资本</b>	<b>业务性质</b>	<b>持股比例</b>	<b>变动原因</b>
上海隽翔房地产开发有限公司	25,000	发展及销售物业	直接 100%	同一控制下的企业合并
无锡路劲滨湖房地产有限公司	25,000	发展及销售物业	直接 100%	同一控制下的企业合并
常州路劲房地产开发有限公司	86,000	发展及销售物业	直接 100%	同一控制下的企业合并
济南路劲隽成房地产开发有限公司	15,000	发展及销售物业	直接 100%	同一控制下的企业合并
苏州路劲地产有限公司	77,000	发展及销售物业	直接 100%	同一控制下的企业合并
苏州路劲置业有限公司	1,000	发展及销售物业	直接 100%	同一控制下的企业合并
洛阳路劲宏骏房地产开发有限公司	3,000	发展及销售物业	直接 99%	同一控制下的企业合并
洛阳路劲房地产开发有限公司	10,000	发展及销售物业	直接 99%	同一控制下的企业合并
镇江宏曦管理顾问有限公司	73,547	投资顾问	直接 100%	同一控制下的企业合并
深圳市路劲隽达房地产开发有限公司	500	发展及销售物业	间接 100%	投资设立
<b>2014 年增加公司</b>	<b>注册资本</b>	<b>业务性质</b>	<b>持股比例</b>	<b>变动原因</b>
深圳市路劲隽御投资发展有限公司	500	发展及销售物业	间接 100%	投资设立
北京路劲隽达房地产开发有限公司	56,000	发展及销售物业	间接 100%	投资设立
<b>2013 年增加公司</b>	<b>注册资本</b>	<b>业务性质</b>	<b>持股比例</b>	<b>变动原因</b>
郑州路劲房地产开发有限公司	107,001	发展及销售物业	直接 100%	投资设立

### 三、主要财务指标

报告期内，公司主要财务指标情况如下：

项目	2013 年度	2014 年度	2015 年度	2016 年度 1-3 月
<b>盈利指标</b>				
平均净资产收益率	6.87%*	1.52%	6.69%	0.60%
毛利率	32.93%	33.54%	22.44%	23.27%
净利率	13.84%	5.55%	9.43%	4.94%
<b>偿债指标</b>				
项目	2013 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日	2016 年 3 月 31 日
资产负债率	55.78%	55.93%	56.75%	60.78%
流动比率	2.04	1.75	1.72	1.58
速动比率	0.90	0.43	0.41	0.40
息税折旧摊销前利润 (EBITDA) (万元)	40,657.53	11,756.09	50,217.45	6,205.49
EBITDA 利息保障倍数	3.35	0.51	1.57	0.97
<b>营运指标</b>				
项目	2013 年度	2014 年度	2015 年度	2016 年度 1-3 月
存货周转率	0.26*	0.12	0.36	0.06
总资产周转率	0.22*	0.12	0.31	0.05

\*注：以 2013 年末余额为基准计算

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÷存货平均余额
- 10、总资产周转率=营业收入÷总资产平均余额

## 四、管理层讨论与分析

### （一）资产结构

报告期内，公司资产构成情况如下：

单位：万元

项目	2013 年 12 月 31 日		2014 年 12 月 31 日		2015 年 12 月 31 日		2016 年 3 月 31 日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
流动资产								
货币资金	151,241.15	15.78%	124,830.30	9.39%	148,333.19	10.17%	126,306.04	7.74%
应收票据	-		40.00	0.00%	-		-	
应收账款	-		492.54	0.04%	161.22	0.01%	116.80	0.01%
预付款项	122,657.82	12.79%	41,840.64	3.15%	39,505.46	2.71%	9,982.78	0.61%
应收利息	-		-		2,581.11	0.18%	222.94	0.01%
其他应收款	147,249.23	15.36%	138,161.98	10.40%	86,148.41	5.91%	206,100.55	12.64%
存货	533,778.68	55.68%	961,574.66	72.36%	924,540.67	63.38%	1,087,065.09	66.64%
其他流动资产	2,430.83	0.25%	11,280.68	0.85%	16,411.87	1.13%	26,111.45	1.60%
<b>流动资产合计</b>	<b>957,357.72</b>	<b>99.86%</b>	<b>1,278,220.79</b>	<b>96.19%</b>	<b>1,217,681.94</b>	<b>83.48%</b>	<b>1,455,905.66</b>	<b>89.26%</b>
非流动资产								
长期应收款	-		20,808.33	1.57%	118,747.50	8.14%	80,050.03	4.91%
长期股权投资	-		24,496.46	1.84%	117,450.93	8.05%	88,481.21	5.42%
固定资产	589.97	0.06%	700.34	0.05%	676.18	0.05%	643.32	0.04%
无形资产	1.19	0.00%	25.11	0.00%	66.28	0.00%	57.46	0.00%
长期待摊费用	61.16	0.01%	15.35	0.00%	31.83	0.00%	65.91	0.00%
递延所得税资产	664.95	0.07%	3,150.03	0.24%	2,024.23	0.14%	2,630.82	0.16%
其他非流动资产	-		1,479.67	0.11%	1,989.08	0.14%	3,305.05	0.20%
<b>非流动资产合计</b>	<b>1,317.28</b>	<b>0.14%</b>	<b>50,675.29</b>	<b>3.81%</b>	<b>240,986.03</b>	<b>16.52%</b>	<b>175,233.80</b>	<b>10.74%</b>
<b>资产总计</b>	<b>958,674.99</b>	<b>100.00%</b>	<b>1,328,896.08</b>	<b>100.00%</b>	<b>1,458,667.97</b>	<b>100.00%</b>	<b>1,631,139.46</b>	<b>100.00%</b>

截至 2013 年 12 月 31 日、2014 年 12 月 31 日、2015 年 12 月 31 日和 2016 年 3 月 31 日，本公司总资产分别为 958,674.99 万元、1,328,896.08 万元、1,458,667.97 万元和 1,631,139.46 万元。本公司的资产主要由货币资金、其他应收款、存货、长期应收款和长期股权投资等项目构成。报告期内，公司的资产构成以流动资产为主。

### 1、货币资金

截至 2013 年 12 月 31 日、2014 年 12 月 31 日、2015 年 12 月 31 日和 2016 年 3 月 31 日，本公司货币资金余额分别为 151,241.15 万元、124,830.30 万元、148,333.19 万元和 126,306.04 万元，占总资产的比例分别为 15.78%、9.39%、10.17%和 7.74%。

本公司于 2014 年末的货币资金较 2013 年末减少 26,410.84 万元，降幅为 17.46%，主要由 2014 年经营活动现金流出增加所致；2015 年末的货币资金较 2014 年末增加 23,502.89 万元，增幅为 18.83%，主要是因为 2015 年销售物业收到的现金流入增加，支付土地出让金等现金流出项减少所致；2016 年 3 月末的货币资金较 2015 年末减少 22,027.15 万元，减幅为 14.85%，主要是因为经营活动现金流出增加所致。

### 2、其他应收款

截至 2013 年末、2014 年末、2015 年末和 2016 年 3 月末，本公司其他应收款余额分别为 147,249.23 万元、138,161.98 万元、和 86,148.41 万元和 206,100.55 万元，占总资产的比例分别为 15.36%、10.40%、5.91%和 12.64%。本公司其他应收款主要包括关联方往来款、员工备用金、代收代付款、保证金及押金、其他外部单位往来款。

本公司于 2014 年末的其他应收款较 2013 年末减少 9,087.25 万元，降幅为 6.17%，主要由于关联方往来款减少所致；2015 年末的其他应收款较 2014 年末减少 52,013.57 万元，降幅为 37.65%，主要亦由于关联方往来款减少所致；2016 年 3 月末的其他应收款较 2015 年末增加 119,952.14 万元，增幅为 139.24%，主要是由于关联方往来款增加所致。

报告期内，公司其他应收款账龄情况如下：

单位：万元

项目	2013年12月31日	2014年12月31日	2015年12月31日
1年以内	144,796.07	133,867.68	36,144.46
1年至2年	2,378.00	4,030.16	49,032.78
2年至3年	75.16	233.98	916.53
3年以上	-	30.16	54.64
<b>合计</b>	<b>147,249.23</b>	<b>138,161.98</b>	<b>86,148.41</b>

报告期内，公司其他应收款基本情况如下：

单位：万元

其他应收款性质	2013年12月31日	2014年12月31日	2015年12月31日	2016年3月31日
关联方往来款（非经营性）	143,214.10	94,825.60	41,833.42	123,521.84
非经营性合计	143,214.10	94,825.60	41,833.42	123,521.84
非经营性占比	97.26%	68.63%	48.56%	59.93%
员工备用金（经营性）	64.11	27.84	52.5	103.50
代收代付款（经营性）	511.12	2,373.80	1,763.26	1,189.43
保证金及押金（经营性）	543.37	39,989.37	41,454.70	80,415.14
其他外部单位往来款（经营性）	2,916.54	945.37	1,044.53	870.64
经营性合计	4,035.14	43,336.38	44,314.99	82,578.71
经营性占比	2.74%	31.37%	51.44%	40.07%
<b>合计</b>	<b>147,249.23</b>	<b>138,161.98</b>	<b>86,148.41</b>	<b>206,100.55</b>

截至2016年3月31日，非经营性其他应收款的形成原因主要是关联方借款，具体明细请参见本募集说明书“第五节 发行人基本情况——十一、发行人关联交易情况——（三）关联方应收应付款项”，该等借款的回款按照借款协议约定的还款时间进行，截至募集书签署日，未发生逾期未收回的情况。

对于非经营性的资金拆借，由于发行人为路劲基建的子公司，发行人与路劲基建旗下其他子公司的资金拆借较为频繁。发行人严格按照《资金调拨管理办法》进行资金拆借的规范管理。《资金调拨管理办法》根据拆借金额的大小规定了审批权限，同时对资金拆借的操作程序予以明确，该等直接拆借行为的利息不体现在发行人财务报表中。根据《资金调拨管理办法》，发行人与兄弟公司的临时资金调拨的利息主要为内部考核、约束之用。而由于同属路劲基建旗下，该等利息

亦未发生实际收付，在财务报表中不体现，对报表现金流、损益均无影响。本期债券存续期内，公司将继续按照《资金调拨管理办法》规范操作资金拆借，并将在年度报告中持续披露相关情况。

### 3、存货

截至 2013 年末、2014 年末、2015 年末和 2016 年 3 月末，本公司存货余额分别为 533,778.68 万元、961,574.66 万元、924,540.67 万元和 1,087,065.09 万元，占总资产的比例分别为 55.68%、72.36%、63.38%和 66.64%。

本公司于 2014 年末的存货较 2013 年末增加 427,795.98 万元，增幅为 80.14%，主要原因是 2014 年新项目增加及老项目的加速建设，开发产品和开发成本均增长较快；2015 年末的存货较 2014 年末减少 37,033.99 万元，降幅为 3.85%，主要原因是 2015 年新项目投入节奏变缓及项目交付增加；2016 年 3 月末的存货较 2015 年末增加 162,524.42 万元，增幅为 17.58%，主要原因是项目建设投入导致开发成本增加。

报告期内，公司存货明细如下：

单位：万元

项目	2013 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日	2016 年 3 月 31 日
开发成本	464,309.64	826,794.41	718,648.15	942,967.52
开发产品	69,469.04	134,780.25	205,892.52	144,097.58
合计	533,778.68	961,574.66	924,540.67	1,087,065.10
减：存货跌价准备	-	-	-	-
净额	533,778.68	961,574.66	924,540.67	1,087,065.10

其中，房地产开发成本明细如下：

单位：万元

项目名称	2016 年 3 月末余额	2015 年末余额	2014 年末余额	2013 年末余额
路劲·世界城	70,461.56	68,534.04	59,469.27	140,093.02
路劲·上海庄园	112,364.17	101,812.07	80,709.60	79,386.56
路劲·上海院子	30,039.46	30,853.93	67,560.36	80,281.96
路劲·上海派	68,900.01	68,547.53	198,595.05	88,795.39
路劲·上海派 II	148,503.06	-	-	-
路劲·诺丁山	18,213.35	15,865.98	43,080.23	24,699.28

项目名称	2016 年 3 月末余额	2015 年末余额	2014 年末余额	2013 年末余额
镇江大港项目	50,960.05	49,896.96	45,069.62	-
路劲城	103,482.82	63,870.87	93,450.05	37,800.21
路劲·御城（洛阳）	51,852.36	46,921.20	53,056.39	13,253.23
路劲·东城（济南）	84,751.49	79,435.31	44,420.77	-
路劲·香港时光	117,656.99	113,159.04	90,877.74	-
路劲·印象湖滨路	74,011.58	68,064.08	50,505.31	-
路劲·领山	11,770.62	11,687.13	-	-
<b>合计</b>	<b>942,967.52</b>	<b>718,648.15</b>	<b>826,794.41</b>	<b>464,309.64</b>

房地产开发产品明细如下：

单位：万元

项目名称	2016 年 3 月末余额	2015 年末余额	2014 年末余额	2013 年末余额
路劲·上隽嘉苑	468.54	473.25	2,371.17	9,453.66
路劲·世界城	3,794.20	8,165.14	72,136.20	8,706.97
路劲·上海庄园	9,929.01	13,304.09	38,186.14	51,308.41
路劲·上海院子	20,583.50	31,084.99	22,086.74	-
路劲·上海派	39,893.32	75,643.36	-	-
路劲·诺丁山	40,008.91	43,280.04	-	-
路劲城	21,000.40	23,779.74	-	-
路劲·御城（洛阳）	8,419.70	10,161.92	-	-
<b>合计</b>	<b>144,097.58</b>	<b>205,892.52</b>	<b>134,780.25</b>	<b>69,469.04</b>

报告期内，本公司房地产开发项目情况良好，在期末减值测试中未发现在建和已完工房地产项目可变现净值低于成本的情形，因此不存在计提存货跌价准备的情况。

报告期内，本公司分项目的去化情况如下：

单位：万平方米、万元

项目名称	2016 年 1-3 月已售面积	2016 年 1-3 月已销售金额	去化率 (%)	2015 年已售面积	2015 年已销售金额	去化率 (%)
路劲·上隽嘉苑	0.05	903	99.97	0.31	1,136.20	99.83
路劲·世界城	0.15	905	97.23	1.19	20,714.83	96.40
路劲·上海庄园	2.62	58,544	86.57	3.61	62,148.27	61.61
路劲·上海院子	0.27	6,442	89.57	3.06	54,578.19	68.24
路劲·上海派	0.45	9,798	97.82	8.67	158,527.23	94.40
路劲·诺丁山	0.12	798	29.48	0.74	6,020.22	27.10
路劲城（镇江）	0.03	164	1.04	-	-	

项目名称	2016 年 1-3 月已 售面积	2016 年 1-3 月已 销售金额	去化率 (%)	2015 年已 售面积	2015 年已 销售金额	去化率 (%)
路劲城（常州）	4.04	27,683	78.12	5.44	40,846.49	80.43
路劲·御城(洛阳)	1.25	7,272	55.13	2.84	16,731.89	53.51
路劲·东城(济南)	0.97	8,514	90.28	4.17	34,619.13	86.21
路劲·香港时光	2.29	44,044	48.66	1.65	28,529.30	21.78
路劲·印象湖滨路	1.86	18,494	34.62	0.93	8,813.83	23.28
国际城(占 40%)	0.11	852	99.16	8.76	64,221.91	97.93
<b>合计</b>	<b>14.21</b>	<b>184,413</b>	<b>79.18</b>	<b>41.39</b>	<b>496,887.47</b>	<b>76.07</b>

(续表)

项目名称	2014 年已 售面积	2014 年已 销售金额	去化率 (%)	2013 年已 售面积	2013 年已 销售金额	去化率 (%)
路劲·上隽嘉苑	0.02	2,739.33	99.70	1.68	41,095.96	99.59
路劲·世界城	5.31	119,368.79	89.80	8.67	141,201.46	85.34
路劲·上海庄园	1.74	27,180.19	57.24	0.74	12,208.43	22.90
路劲·上海院子	1.35	26,456.79	43.93	1.82	38,416.99	54.21
路劲·上海派	2.42	38,245.20	36.88	-	-	-
路劲·诺丁山	0.49	5,296.32	25.47	-	-	-
路劲城	7.15	49,590.80	68.45	1.89	12,142.44	41.13
路劲·御城(洛阳)	3.57	21,349.95	57.13	-	-	-
路劲·东城(济南)	6.03	36,789.00	100.00	-	-	-
路劲·香港时光	0.20	3,345.19	5.62	-	-	-
路劲·印象湖滨路	0.47	4,339.78	12.78	-	-	-
国际城(占 40%)	-	-	-	-	-	-
<b>合计</b>	<b>28.74</b>	<b>334,701.33</b>	<b>70.93</b>	<b>14.80</b>	<b>245,065.29</b>	<b>78.72</b>

注：库存去化率=截止本年末的各年度签约销售面积总和÷（截止本年末的各年度签约销售面积总和+本年末取得预售许可证的可供出售面积）

#### 4、长期应收款

截至 2013 年末、2014 年末、2015 年末和 2016 年 3 月末，本公司长期应收款余额分别为 0 万元、20,808.33 万元、118,747.50 万元和 80,050.03 万元，占总资产的比例分别为 0%、1.57%、8.14%和 4.91%。

本公司于 2014 年末的长期应收款余额较 2013 年末增加 20,808.33 万元，为对合营企业上海隽合置业有限公司借款新增所致；2015 年末的长期应收款余额较 2014 年末增加 97,939.17 万元，增幅为 470.67%，为对合营企业上海隽合置业

有限公司和广州隽宏房地产开发有限公司借款新增所致；2016 年 3 月末的长期应收款余额较 2015 年末减少 38,697.47 万元，减幅为 32.59%，为合营公司归还借款所致。

## 5、长期股权投资

截至 2013 年末、2014 年末、2015 年末和 2016 年 3 月末，本公司长期投资余额分别为 0 万元、24,496.46 万元、117,450.93 万元和 88,481.21 万元，占总资产的比例分别为 0%、1.84%、8.05%和 4.91%。

本公司于 2014 年末的长期股权投资余额较 2013 年末增加 24,496.46 万元，为新设上海隽合置业有限公司和收购深圳市盛世盈丰投资发展有限公司投资款项所致；2015 年末的长期股权投资余额较 2014 年末增加 92,954.47 万元，增幅为 379.46%，为收购上海新弘企业管理有限公司和新设广州隽宏房地产开发有限公司投资款项，且追加上海隽合置业有限公司投资款项所致；2016 年 3 月末的长期股权投资余额较 2015 年末减少 28,969.72 万元，减幅为 24.67%，主要原因为收购上海隽合置业有限公司股权，由合营企业变为子公司所致。

## （二）负债结构

报告期内，本公司负债结构如下：

单位：万元

项目	2013 年 12 月 31 日		2014 年 12 月 31 日		2015 年 12 月 31 日		2016 年 3 月 31 日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
流动负债								
短期借款	156,789.07	29.32%	282,634.46	38.03%	151,496.23	18.30%	199,128.93	20.08%
应付票据	150.00	0.03%	7,243.46	0.97%	5,657.19	0.68%	7,957.89	0.80%
应付账款	46,078.69	8.62%	82,132.25	11.05%	132,991.74	16.07%	112,266.16	11.32%
预收款项	61,655.62	11.53%	176,145.78	23.70%	181,493.64	21.92%	282,814.58	28.53%
应付职工薪酬	598.83	0.11%	875.67	0.12%	985.70	0.12%	1,140.76	0.12%
应交税费	17,469.86	3.27%	6,670.43	0.90%	9,026.85	1.09%	5,728.29	0.58%
应付利息	373.01	0.07%	581.81	0.08%	2.38	0.00%	534.47	0.05%
其他应付款	186,098.40	34.80%	173,790.25	23.38%	225,935.77	27.29%	311,037.53	31.37%
<b>流动负债合计</b>	<b>469,213.49</b>	<b>87.75%</b>	<b>730,074.11</b>	<b>98.22%</b>	<b>707,589.50</b>	<b>85.48%</b>	<b>920,608.61</b>	<b>92.86%</b>
非流动负债								
长期借款	65,512.50	12.25%	13,195.61	1.78%	120,212.34	14.52%	70,838.67	7.14%
<b>非流动负债合计</b>	<b>65,512.50</b>	<b>12.25%</b>	<b>13,195.61</b>	<b>1.78%</b>	<b>120,212.34</b>	<b>14.52%</b>	<b>70,838.67</b>	<b>7.14%</b>

项目	2013 年 12 月 31 日		2014 年 12 月 31 日		2015 年 12 月 31 日		2016 年 3 月 31 日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
负债合计	534,725.99	100.00%	743,269.71	100.00%	827,801.84	100.00%	991,447.28	100.00%

截至 2013 年 12 月 31 日、2014 年 12 月 31 日、2015 年 12 月 31 日和 2016 年 3 月 31 日，本公司负债合计分别为 534,725.99 万元、743,269.71 万元、827,801.84 万元和 991,447.28 万元。

本公司的负债主要由短期借款、应付账款、预收款项、其他应付款及长期借款等项目构成。报告期内，公司的负债构成以流动负债为主，流动负债占全部负债的比例超过 85%。

### 1、短期借款

截至 2013 年 12 月 31 日、2014 年 12 月 31 日、2015 年 12 月 31 日和 2016 年 3 月 31 日，本公司短期借款余额分别为 156,789.07 万元、282,634.46 万元、151,496.23 万元和 199,128.93 万元，占全部负债的比例分别为 29.32%、38.03%、18.30%和 20.08%。

本公司 2014 年末的短期借款较 2013 年末增加 125,845.39 万元，增幅为 80.26%，主要原因是 2014 年随着新项目及在建项目的投入增加，银行借款增加，且向公司外关联方委托借款增加；2015 年末的短期借款较 2014 年末减少 131,138.24 万元，降幅为 46.40%，主要由 2015 年偿还银行借款和偿还公司关联方委托借款所致；2016 年 3 月末的短期借款较 2015 年末增加 47,632.70 万元，增幅为 23.92%，主要原因是随着在建项目的投入增加，银行借款增加所致。

报告期内，本公司短期借款明细如下：

单位：万元

项目	2013 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日	2016 年 3 月 31 日
保证和抵押借款	-	32,000.00	68,815.50	98,815.50
抵押借款	84,699.14	116,173.00	29,400.00	63,748.00
其他短期借款	72,089.94	134,461.46	53,280.73	36,565.43
合计	156,789.07	282,634.46	151,496.23	199,128.93

### 2、应付账款

截至 2013 年 12 月 31 日、2014 年 12 月 31 日、2015 年 12 月 31 日和 2016 年 3 月 31 日，本公司应付账款余额分别为 46,078.69 万元、82,132.25 万元、132,991.74 万元和 112,266.16 万元，占全部负债的比例分别为 8.62%、11.05%、16.07%和 11.32%。

本公司于 2014 年末的应付账款较 2013 年末增加 36,053.56 万元，增幅为 78.24%，主要由 2014 年新项目的暂估应付工程款增加所致；2015 年末的应付账款较 2014 年末增加 50,859.50 万元，增幅为 61.92%，主要亦由 2015 年新项目的暂估应付工程款增加所致；2016 年 3 月末的应付账款较 2015 年末减少 20,725.60 万元，减幅为 18.46%，主要由工程款付款增加，从而应付帐款减少所致。

### 3、预收款项

公司预收款项全部为预收售楼款。截至 2013 年 12 月 31 日、2014 年 12 月 31 日、2015 年 12 月 31 日和 2016 年 3 月 31 日，本公司预收账款余额分别为 61,655.62 万元、176,145.78 万元、181,493.64 万元和 282,814.58 万元，占全部负债的比例分别为 11.53%、23.70%、21.92%和 28.53%。

本公司于 2014 年末的预收款项较 2013 年末增加 114,490.16 万元，增幅为 185.69%，主要原因是 2014 年预售的新项目较多；2015 年末的预收款项较 2014 年末增加 5,347.86 万元，增幅为 3.04%，主要亦受 2015 年部分新项目开始预售的影响；2016 年 3 月末的预收款项较 2015 年末增加 101,320.90 万元，增幅为 35.83%，主要由于预售的新项目较多。

### 4、其他应付款

公司其他应付款主要包括代收代付款、应付关联公司款项、应付其他第三方款项、应付其他第三方押金及保证金和购房诚意金。截至 2013 年 12 月 31 日、2014 年 12 月 31 日、2015 年 12 月 31 日和 2016 年 3 月 31 日，本公司其他应付款余额分别为 186,098.40 万元、173,790.25 万元、225,935.77 万元和 311,037.53 万元，占全部负债的比例分别为 34.80%、23.38%、27.29%和 31.37%。

本公司于 2014 年末的其他应付款较 2013 年末减少 12,308.15 万元，降幅为 6.61%，主要原因是应付关联公司款项及代收代付款减少；2015 年末的其他应付

款较 2014 年末增加 52,145.52 万元，增幅为 30.00%，主要原因是应付关联公司款项和应付其他第三方款项的增加；2016 年 3 月末的其他应付款较 2015 年末增加 85,101.80 万元，增幅为 27.36%，主要原因是应付关联公司款项增加。

报告期内，公司其他应付款项明细如下：

单位：万元

项目		2016 年 3 月 31 日	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
代收代付款		2,017.63	1,655.34	2,251.49	4,825.86
其中：	契税	1,761.86	1,603.01	2,093.90	2,990.77
	印花税	0.18	0.09	0.26	0.00
	维修基金	230.81	25.07	151.44	1,830.20
	暖气费	0.26	0.26	0.26	0.00
	产权证办证费	0.55	0.74	0.00	0.00
	抵押登记费	2.43	2.39	2.39	0.00
	其他代收款项	21.56	23.78	3.24	2.42
应付关联公司款项		303,495.75	209,250.37	162,045.54	176,667.28
应付其他第三方款项		304.45	9,308.18	6,424.50	132.30
其中：	荆州市顺驰水蓝房地产开发 有限公司	0.00	9,001.94	6,150.00	0.00
	其他	0.00	306.24	274.50	132.30
应付其他第三方押金及保证金		3,881.11	3,216.00	2,779.72	3,144.06
其中：	履约保证金	1,654.99	1,771.97	971.00	640.12
	招标保证金	2,171.09	1,388.19	1,746.74	2,445.83
	其他押金	55.04	54.45	61.98	58.11
	员工服装押金	0.00	1.40	0.00	0.00
购房诚意金（订金）		1,338.58	2,505.87	289.00	1,328.90
其中：	购房订金	1,337.78	2,505.87	289.00	1,328.90
合计		<b>311,037.53</b>	<b>225,935.77</b>	<b>173,790.25</b>	<b>186,098.40</b>

应付关联方的往来款构成其他应付款的主要组成，具体明细请参见本募集说明书“第五节 发行人基本情况——十一、发行人关联交易情况（三）关联方应收应付款项”部分。

## 5、长期借款

截至 2013 年 12 月 31 日、2014 年 12 月 31 日、2015 年 12 月 31 日和 2016 年 3 月 31 日，本公司长期借款总额分别为 65,512.50 万元、13,195.61 万元、

120,212.34 万元和 70,838.67 万元，长期借款总额占全部负债的比例分别为 12.25%、1.78%、14.52%和 7.14%。长期借款主要由保证和抵押借款、抵押借款以及其他长期借款构成，而其他长期借款的主要资金来源为本公司合并外关联方。

本公司于 2014 年末的长期借款较 2013 年末减少 52,316.90 万元，降幅为 79.86%，主要为偿还本公司关联方委托借款所致；2015 年末的长期借款总额较 2014 年末增加 107,016.74 万元，增幅为 811.00%，主要为新增本公司关联方委托借款所致；2016 年 3 月末的长期借款总额较 2015 年末减少 49,373.70 万元，降幅为 69.70%，主要为偿还本公司关联方委托借款所致。

报告期内，本公司长期借款明细如下：

单位：万元

项目	2013 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日	2016 年 3 月 31 日
保证和抵押借款	-	-	21,765.50	16,765.50
抵押借款	-	-	14,383.00	30,000.00
其他长期借款	65,512.50	13,195.61	84,063.84	24,073.17
<b>合计</b>	<b>65,512.50</b>	<b>13,195.61</b>	<b>120,212.34</b>	<b>70,838.67</b>

### （三）现金流量

报告期内，公司的现金流量情况如下：

单位：万元

项目	2013 年度	2014 年度	2015 年度	2016 年 1-3 月
经营活动产生的现金流量净额	-126,410.41	-224,853.93	164,343.28	43,912.22
投资活动产生的现金流量净额	-36,487.56	-13,248.00	-86,636.78	-19,647.20
筹资活动产生的现金流量净额	251,871.08	204,618.96	-52,751.86	-49,042.96
现金及现金等价物净增加额	88,973.12	-33,482.97	24,954.64	-24,777.95

#### 1、经营活动产生的现金流量

本公司经营活动产生的现金流入主要为销售物业收到的现金；经营活动产生的现金流出主要为支付土地款及工程款的现金。

2013 年度、2014 年度、2015 年度和 2016 年 1-3 月，本公司经营活动产生的现金流量净额分别为-126,410.41 万元、-224,853.93 万元、164,343.28 万元和 43,912.22 万元。报告期内，本公司 2014 年经营活动产生的现金流量净额较 2013

年同比下降较多，主要由于当年支付的土地款项、工程款增长速度高于销售商品、提供劳务收到的现金所致；本公司 2015 年经营活动产生的现金流量净额较 2014 年同比增加较多，主要由于销售物业收到的现金增加及支付土地出让金的现金下降所致。

## 2、投资活动产生的现金流量

本公司投资活动产生的现金流入主要为处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额；2013 年度公司投资活动产生的现金流出主要为购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金和与关联方的资金往来；2014 年度和 2015 年度公司投资活动产生的现金流出主要为投资支付的现金和支付其他与投资活动有关的现金；2016 年 1-3 月公司投资活动产生的现金流出主要为取得子公司及其他营业单位支付的现金净额。

2013 年度、2014 年度、2015 年度和 2016 年 1-3 月，本公司投资活动产生的现金流量净额分别为 -36,487.56 万元、-13,428.00 万元、-86,636.78 万元和 -19,647.20 万元。报告期内，本公司投资活动产生的现金流量呈现的波动主要由投资多家合营公司（包括投资成本及向其提供委托贷款）所致。

## 3、筹资活动产生的现金流量

本公司筹资活动产生的现金流入主要为取得借款收到的现金；筹资活动产生的现金流出主要为偿还债务支付的现金及分配股利、利润或偿付利息支付的现金。

2013 年度、2014 年度、2015 年度和 2016 年 1-3 月，本公司筹资活动产生的现金流量净额分别为 251,871.08 万元、204,618.96 万元、-52,751.86 万元和 -49,042.96 万元。报告期内，公司筹资活动主要为补充日常运营资金所需，其中 2015 年的显著下降主要由于吸收投资收到的现金和取得借款收到的现金减少所致。

## （四）偿债能力

报告期内，公司主要偿债能力指标情况如下：

项目	2013年12月31日	2014年12月31日	2015年12月31日	2016年3月31日
流动比率	2.04	1.75	1.72	1.58
速动比率	0.90	0.43	0.41	0.40
资产负债率	55.78%	55.93%	56.75%	60.78%
项目	2013年度	2014年度	2015年度	2016年1-3月
EBITDA 利息保障倍数	3.35	0.51	1.57	0.97

## 1、短期偿债能力

截至 2013 年 12 月 31 日、2014 年 12 月 31 日及 2015 年 12 月 31 日和 2016 年 3 月 31 日，本公司流动比率分别为 2.04、1.75、1.72 和 1.58，速动比率分别为 0.90、0.43、0.41 和 0.40；剔除预收款项后的流动比率分别为 2.35、2.31、2.31 和 2.28，剔除预收款项后的速动比率分别为 1.04、0.57、0.56 和 0.58。本公司短期偿债指标在报告期内呈略下降态势，主要由于个别流动负债项目增加较快（如应付账款，主要是暂估应付账款增加所致）。通过本期债券发行，公司将提升长期负债比重，优化长短期债务结构。

2013 年度、2014 年度、2015 年度和 2016 年 3 月末，本公司 EBITDA 利息保障倍数分别为 3.35、0.51、1.57 和 0.97。报告期内公司 EBITDA 利息保障倍数变动原因是 2014 年物业交付量与 2013 年及 2015 年相比较少，因此当年度 EBITDA 随之下降，EBITDA 利息保障倍数亦较低。

## 2、长期偿债能力

截至 2013 年 12 月 31 日、2014 年 12 月 31 日及 2015 年 12 月 31 日和 2016 年 3 月 31 日，本公司资产负债率分别为 55.78%、55.93%、56.75%和 60.78%，剔除预收账款后的资产负债率分别为 49.35%、42.68%、44.31%和 43.44%。报告期内，本公司资产负债率水平保持平稳，本公司具有较大的长期债务融资空间和

## （五）盈利能力

报告期内，本公司的经营情况如下：

单位：万元

项目	2013年度	2014年度		2015年度		2016年1-3月	
	金额	金额	变化率	金额	变化率	金额	变化率

营业收入	210,465.25	138,270.51	-34.30%	431,753.42	212.25%	77,718.83	-455.53%
营业成本	141,163.49	91,895.49	-34.90%	334,885.57	264.42%	59,633.23	-461.58%
营业利润	39,925.36	11,445.18	-71.33%	49,645.88	333.77%	5,244.90	-846.56%
净利润	29,130.47	7,677.36	-73.64%	40,692.77	430.04%	3,841.30	-959.35%
归属于母公司股东的净利润	30,317.89	7,575.04	-75.01%	36,061.01	376.05%	3,450.79	-945.01%

报告期内，公司专注发展住宅项目，实行刚需盘、改善盘、高端盘多元化发展，持续实行销售周转和与利润平衡的经营策略。公司以稳健为前提进行扩张，以着重产品品质为特点和主要优势。在建立品牌忠诚度的导向下，公司始终秉承“用心筑造品质生活”的品牌理念，致力于为客户提供优质的住宅产品及生活方式，公司报告期内业绩整体实现增长，营业收入及归属母公司股东的净利润分别实现 43.23%与 9.06%的年均复合增长率。

### 1、营业收入构成

公司的营业收入全部来自于商品房销售。报告期内，公司营业收入情况如下：

单位：万元

项目	2013 年度	2014 年度	2015 年度	2016 年 1-3 月
商品房销售	210,465.25	138,270.51	431,753.42	77,718.83

### 2、毛利率分析

报告期内，公司的毛利润及毛利率情况如下：

单位：万元

项目	2013 年度		2014 年度		2015 年度		2016 年 1-3 月	
	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率
商品房销售	69,301.76	32.93%	46,375.02	33.54%	96,867.85	22.44%	18,085.60	23.27%

2013 年度、2014 年度、2015 年度和 2016 年 1-3 月，本公司毛利润分别为 69,301.76 万元、46,375.02 万元、96,867.85 万元和 18,085.60 万元，毛利润与主营业务收入的变化趋势基本一致。

2013 年度、2014 年度、2015 年度和 2016 年 1-3 月，本公司毛利率分别为 32.93%、33.54%、22.44%和 23.27%，2015 年较之前的毛利率水平下降较大。

报告期内，公司结转确认收入的各项的毛利润和毛利率情况如下：

单位：万元

项目	2015 年度		2014 年度		2013 年度	
	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率

项目	2015 年度		2014 年度		2013 年度	
	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率
路劲·世界城	33,026.49	36.41%	29,753.57	36.14%	35,397.57	25.81%
路劲·上隽嘉苑	3,412.46	61.71%	8,592.37	51.29%	33,386.11	48.61%
路劲·上海庄园、 路劲·上海院子	24,085.50	24.28%	8,029.08	20.49%	518.08	11.17%
路劲·上海派	18,989.61	15.47%	-	-	-	-
路劲城	9,800.97	12.59%	-	-	-	-
路劲·诺丁山	1,396.75	18.82%	-	-	-	-
路劲·御城	6,156.07	21.79%	-	-	-	-
<b>合计</b>	<b>96,867.85</b>	<b>22.44%</b>	<b>46,375.02</b>	<b>33.54%</b>	<b>69,301.76</b>	<b>32.93%</b>

根据上表可见，公司 2015 年度毛利率较 2014 年度下降较大的主要原因为：公司销售定价的策略通常是“第一期项目定价保守，后面几期会有所提升”。而 2015 年度公司交付给购房者的物业以新项目（第一期）居多（路劲·上海派项目、路劲城项目、路劲·诺丁山项目、路劲·御城项目均为第一期销售），因而导致 2015 年的毛利率水平有所下降。

### 3、期间费用分析

报告期内，公司期间费用情况如下：

单位：万元

项目	2013 年度		2014 年度		2015 年度		2016 年 1-3 月	
	金额	占营业收入比重	金额	占营业收入比重	金额	占营业收入比重	金额	占营业收入比重
销售费用	7,611.88	3.62%	13,311.74	9.63%	14,076.70	3.26%	5,854.75	7.53%
管理费用	2,872.05	1.36%	7,502.53	5.43%	8,602.02	1.99%	2,417.02	3.11%
财务费用	-470.97	-0.22%	725.04	0.52%	-4,204.54	-0.97%	-1,839.85	-2.37%
资产减值损失	-	0.00%	-	0.00%	-	0.00%	-	0.00%
<b>合计</b>	<b>10,012.96</b>	<b>4.76%</b>	<b>21,539.31</b>	<b>15.58%</b>	<b>18,474.18</b>	<b>4.28%</b>	<b>6,431.92</b>	<b>8.28%</b>

2013 年度、2014 年度、2015 年度和 2016 年 1-3 月，本公司期间费用合计分别为 10,012.96 万元、21,539.31 万元、18,474.18 万元和 6,431.92 万元，占营业收入比分别为 4.76%、15.58%、4.28%和 8.28%。其中，2014 年的期间费用占比增加较为明显，原因是 2014 年物业交付量较少且较多新项目开始预售和新项目开始运营导致相关销售代理佣金、人力资源费用等增加所致。财务费用的变动原因主要是新增对合营企业的委托贷款，从而使利息收入增加所致。

报告期内，发行人共新增 2 项对合营企业的贷款，分别是：（1）深圳市路劲隽御投资发展有限公司对广州隽宏房地产开发有限公司借款总额为 8.5 亿元，用于广州隽宏房地产开发有限公司项目支付土地出让金和税费，借款年利率为 11%，借款到期日为 2017 年 11 月 16 日；（2）上海隽翔房地产开发有限公司对上海隽合置业有限公司借款总额为 5 亿元，用于上海隽合置业有限公司项目支付土地出让金和税费，借款年利率为 6.15%，借款到期日为 2017 年 9 月 25 日。截至目前，发行人对合营企业的贷款回款正常。

报告期内，发行人将房地产开发贷款（专门借款）当期实际发生的利息费用，减去尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额予以资本化。2013 年度、2014 年度和 2015 年度，发行人已资本化的利息费用分别为 12,154.22 万元、23,115.29 万元和 32,050.92 万元。发行人已资本化的利息费用对应项目具体情况如下：

单位：万元

已资本化利息费用对应项目	2013 年	2014 年	2015 年	备注
路劲·世界城	1,916.80	4,803.52	(1,158.66)	15 年为转回以前年度多计部分
路劲·东城	-	3.35	2,109.20	前期无借款
路劲·香港时光	-	544.39	2,834.81	前期无借款
路劲·上海庄园、 路劲·上海院子	8,415.97	7,850.94	12,209.20	-
路劲·上海派	1,815.98	6,741.78	7,758.54	-
路劲城	5.47	2,169.08	1,331.76	-
路劲·印象湖滨路	-	20.32	1,384.62	前期无借款
路劲·诺丁山	-	981.91	1,829.16	前期无借款
路劲·御城	-	-	3,752.29	前期无借款
<b>合计</b>	<b>12,154.22</b>	<b>23,115.29</b>	<b>32,050.92</b>	-

根据《企业会计准则第 17 号--借款费用》相关规定：

第六条在资本化期间内，每一会计期间的利息（包括折价或溢价的摊销）资本化金额，应当按照下列规定确定：

（一）为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入专门借款的，应当以专门借款当期实际发生的利息费用，减去将尚未动用的借款资金存入银行取得的利

息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额确定。专门借款，是指为购建或者生产符合资本化条件的资产而专门借入的款项。

（二）为购建或者生产符合资本化条件的资产而占用了一般借款的，企业应当根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。资本化率应当根据一般借款加权平均利率计算确定。资本化期间，是指从借款费用开始资本化时点到停止资本化时点的期间，借款费用暂停资本化的期间不包括在内。

第十一条符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中发生非正常中断、且中断时间连续超过 3 个月的，应当暂停借款费用的资本化。在中断期间发生的借款费用应当确认为费用，计入当期损益，直至资产的购建或者生产活动重新开始。如果中断是所购建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态必要的程序，借款费用的资本化应当继续进行。

第十二条购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态时，借款费用应当停止资本化。在符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态之后所发生的借款费用，应当在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。

因此，发行人报告期内利息费用资本化符合《企业会计准则第 17 号--借款费用》上述规定。

报告期内，公司销售费用及管理费用明细如下：

销售费用：

单位：万元

项目	2013 年度	2014 年度	2015 年度	2016 年 1-3 月
职工薪酬	1,168.11	1,703.09	2,872.07	907.72
广告宣传费	2,177.10	3,161.53	2,769.34	1,323.70
代销费用	1,341.95	2,505.49	3,243.55	3,413.14
其他	2,924.72	5,941.63	5,191.75	210.18
<b>合计</b>	<b>7,611.88</b>	<b>13,311.74</b>	<b>14,076.70</b>	<b>5,854.75</b>

管理费用：

单位：万元

项目	2013 年度	2014 年度	2015 年度	2016 年 1-3 月
职工薪酬	1,213.21	3,515.23	3,745.77	1,119.04
办公及会务费	370.38	776.27	957.81	248.32
税费	452.71	1,024.03	1,245.63	452.89
其他	835.75	2,187.01	2,652.82	596.77
合计	<b>2,872.05</b>	<b>7,502.53</b>	<b>8,602.02</b>	<b>2,417.02</b>

#### 4、投资收益

报告期内，本公司投资收益情况如下：

单位：万元

项目	2013 年度		2014 年度		2015 年度		2016 年 1-3 月	
	金额	占营业收入比重	金额	占营业收入比重	金额	占营业收入比重	金额	占营业收入比重
投资收益（亏损）	-	0.00%	0.12	0.00%	-872.72	-0.20%	-314.01	-0.40%

2013 年度、2014 年度、2015 年度和 2016 年 1-3 月，本公司投资收益（亏损）全部为对合营企业的投资收益（亏损），分别为 0 万元、0.12 万元、-872.72 万元和 -314.01 万元，占营业收入的比例分别为 0.00%、0.00%、-0.20%和 0.40%。

#### 5、净利润及净利率

报告期内，本公司净利润及净利率情况如下：

单位：万元

项目	2013 年度		2014 年度		2015 年度		2016 年 1-3 月	
	金额	净利率	金额	净利率	金额	净利率	金额	净利率
净利润	29,130.47	13.84%	7,677.36	5.55%	40,692.77	9.43%	3,841.30	4.94%
归属母公司股东的净利润	30,317.89	14.41%	7,575.04	5.48%	36,061.01	8.35%	3,450.79	4.44%

2013 年度、2014 年度、2015 年度和 2016 年 1-3 月，本公司分别实现净利润 29,130.47 万元、7,677.36 万元、40,692.77 万元和 3,841.30 万元，其中归属母公司股东净利润分别为 30,317.89 万元、7,575.04 万元、36,061.01 万元和 3,450.79 万元，净利率分别为 13.84%、5.55%、9.43%和 4.94%。2014 年净利率显著下降主要是由于物业交付量减少、较多新项目开始预售和新项目开始运营导致销售费用和管理费用有所增加所致。

### （六）盈利能力的可持续性

公司盈利的可持续性体现在如下方面：

第一，公司以合理成本，持续不断增厚在一线城市和二三线重点城市的土地资源储备。目前项目主要分布在长三角、渤海湾及珠三角三大区域，所属土地资源位置优越，产品结构合理，成本优势较为明显，具有较大的应对市场价格波动的定价余地，为公司未来持续发展奠定了坚实的基础。

第二，坚持稳健的经营策略，多元化市场区域和定位。公司将延续利润率、销售的平衡把握的经营原则，不过分单一地强调扩张速度或销售利润率；进一步深耕布局区域，积极拓展一线城市和二三线重点城市，有效平衡和规避由于房地产业地域性差异所带来的风险；同时，根据市场变化调整刚需、改善、高端的产品分布。

第三，不断优化产品品质，进一步夯实自身优势，巩固在内地房地产行业位置。公司拥有打造中高端精品的体系能力，并树立了深入人心的中高端精品品牌形象，在中高端房地产项目开发、销售等方面积累了丰富的经验。在“用心筑造品质生活”的理念指引下，不断创造出设计先进、施工精良的产品，不断为顾客创建高品质的舒适家居，为城市打造地标式的明星建筑，实现人们追求美好家居的梦想，不断推动城市生活水平的进步。

## （七）未来业务目标

公司未来的业务发展目标是：延续地区深耕、利润和销售平衡的经营策略，继续优化产品品质，巩固在内地住宅房地产的行业地位及影响力。通过以合理成本增厚土地资源储备，继续拓展长三角、渤海湾及珠三角三大区域，集中优势发展住宅项目。同时，布局物业管理领域，打造完整的房地产开发链，深入了解客户生活细节，不断完善产品及服务，实现品牌价值，配合住宅市场实现更快发展。

## 五、2016 年 3 月末债务结构情况

### （一）有息债务期限结构

截至 2016 年 3 月 31 日，公司合并口径的有息债务余额为 269,967.60 万元，具体情况如下：

单位：万元

项目	金额	占比
短期借款	199,128.93	73.76%
长期借款	70,838.67	26.24%
合计	<b>269,967.60</b>	<b>100.00%</b>

## （二）有息借款的担保结构

### 1、短期借款分类

截至 2016 年 3 月 31 日，本公司短期借款分类情况如下：

单位：万元

项目	2016 年 3 月 31 日
保证和抵押借款	98,815.50
抵押借款	63,748.00
其他短期借款	36,565.43
合计	<b>199,128.93</b>

### 2、长期借款分类

截至 2016 年 3 月 31 日，本公司长期借款分类情况如下：

单位：万元

项目	2016 年 3 月 31 日
保证和抵押借款	16,765.50
抵押借款	30,000.00
其他长期借款	24,073.17
合计	<b>70,838.67</b>

## 六、本次债券发行后公司资产负债结构的变化

本次债券发行完成后，将引起本公司资产负债结构的变化。假设本公司的资产负债结构在以下基础上发生变动：

1. 相关财务数据模拟调整的基准日为 2016 年 3 月 31 日；
2. 假设不考虑融资过程中产生的所有由本公司承担的相关费用，募集资金净额为 25 亿元；
3. 本次债券募集资金全部用于补充流动资金；

## 4. 假设公司债券发行在 2016 年 3 月 31 日完成。

基于上述假设，本次债券发行对本公司资产负债结构的影响如下：

单位：万元

项目	合并报表	
	发行前	发行后
流动资产	1,455,905.66	1,705,905.66
非流动资产	175,233.80	175,233.80
<b>总资产</b>	<b>1,631,139.46</b>	<b>1,881,139.46</b>
流动负债	920,608.61	920,608.61
非流动负债	70,838.67	320,838.67
<b>总负债</b>	<b>991,447.28</b>	<b>1,241,447.28</b>
资产负债率	60.78%	65.99%
流动比率	1.58	1.85
速动比率	0.40	0.67

## 七、资产负债表日后事项、或有事项及其他重要事项

### （一）资产负债表日后事项

无。

### （二）或有事项

本公司之子公司为商品房承购人提供抵押贷款担保，担保期限从《楼宇按揭借款合同》生效之日起，至贷款银行为购房人办妥正式产权证，并移交贷款银行保管之日止。截至 2015 年 12 月 31 日，本公司之子公司为商品房承购人提供抵押贷款担保的未还贷款余额为 82,317.51 万元（2014 年 12 月 31 日：56,196.09 万元，2013 年 12 月 31 日：13,198.01 万元）。由于借款人将以房产抵押给贷款银行，因此本公司认为该担保事项将不会对本公司财务状况造成重大影响。

### （三）重要承诺事项

至资产负债表日止，本公司对外签订的不可撤销的经营租赁合同情况如下：

单位：万元

	2013 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日	2016 年 3 月 31 日
不可撤销经营租赁的最低租赁付款额：				

资产负债表日后第 1 年	118.69	175.16	150.39	150.39
资产负债表日后第 2 年	29.67	28.37	150.39	150.39
资产负债表日后第 3 年	-	-	37.60	-
以后年度	-	-	-	-
合计	148.36	203.53	338.38	300.78

#### （四）未决诉讼及仲裁

截至本募集说明书签署日，本公司不存在尚未了结或可预见的对本次发行构成重大实质性不利影响的诉讼、仲裁或行政处罚事项。

### 八、公司资产的权利限制安排

截至 2016 年 3 月 31 日，本公司所有权受到限制的资产共计 273,038.32 万元，占净资产比为 42.68%。受限资产之明细如下：

单位：万元

项目	2016 年 3 月 31 日
货币资金	44,444.32
存货	228,594.00
合计	273,038.32

截至 2016 年 3 月 31 日，本公司抵质押资产均为抵押贷款所形成，详情如下：

单位：万元

公司	用途项目	贷款银行	抵押物	抵押物账面价值
济南路劲隽成房地产开发有限公司	东城项目	中国农业银行 济南天桥支行	济南路劲隽成房地产开发有限公司土地使用权抵押（历城国用（2014）第 0500083 号，抵押土地面积 42,285 平方米。	36,780
洛阳路劲房地产开发有限公司	御城一期	中信银行洛阳分行	御城一期在建工程抵押，其中洋房 6,167.01 平米，高层 58,874.88 平米，商业 2,334.73 平米，合计 67,376.62 平米。	14,783
苏州路劲地产有限公司	香港时光	中国农业银行 苏州工业园区支行	苏新国用（2014）第 1205026 号土地证，抵押土地使用权面积 46,433.2 平方米。	19,000
无锡路劲滨湖房地产有限公司	印象湖滨	中国建设银行 无锡蠡苑支行	锡滨国用（2014）第 005104 号，抵押土地使用权面积 26,286.3 平方米。	21,531
镇江路劲房地产开发有限公司	丁卯项目	中国农业银行 镇江新区支行	镇国用 2013 第 12500 号地证，抵押土地使用权面积为 97,963.9 平方米；镇国用 2014 第 4715 号地证，抵押土地使用权面积 118,640 平方米。镇国用 2014 第 7641	16,000

公司	用途项目	贷款银行	抵押物	抵押物账面价值
			号地证，抵押土地使用权面积 137,721 平方米。	
上海隽达置业有限公司	上海派二期	万向信托有限公司	沪房地嘉字（2015）第 010035 号地证，抵押土地使用权面积 72378.1 平方米；抵押在建工程面积 73391.57 平方米。	59,500
上海隽达置业有限公司	上海派二期	广发银行上海分行	房地嘉字（2015）第 010035 号地证，抵押土地使用权面积 72378.1 平方米；抵押在建工程面积 73391.57 平方米。	21,000
上海隽城置业有限公司	上海庄园	中国农业银行上海嘉定支行	沪房地嘉字（2011）第 013456 号地证，抵押土地使用权面积 84669 平方米；在建工程面积 84230.2 平方米。	30,000
北京路劲隽御房地产开发有限公司	世界城三期	中国工商银行北京海淀支行	北京市昌平区南邵镇北京市中关村科技园区昌平区东区二期 0303-55 地块【国有土地使用权证号：京昌国用（2013 出）第 00106 号】1#商业办公楼等项目所分摊的国有土地使用权面积 34008.72 平方米。	10,000
合计				228,594

## 第七节 募集资金运用

### 一、本次债券募集资金数额及使用计划

本次债券发行规模不超过 25 亿元，全部用于补充流动资金。

### 二、募集资金专项账户管理安排

公司将根据相关法律法规的规定指定募集资金专项账户，用于公司债券募集资金的接收、存储、划转与本息偿付。

### 三、募集资金运用对公司财务状况的影响

#### （一）对本公司负债结构的影响

本次债券发行完成且募集资金使用后，公司合并口径非流动负债占总负债的比例将由 2016 年 3 月 31 日的 7.14% 增加至 25.84%。公司获得长期稳定的经营资金，减轻短期偿债压力，使公司获得持续稳定的发展。

#### （二）对本公司财务成本的影响

本次发行的公司债券，票面利率相较银行贷款等间接融资有所降低，从而有助于公司降低财务成本。

#### （三）对本公司短期偿债能力的影响

本次债券发行完成且募集资金运用后，本公司合并口径的流动比率及速动比率将分别由 2016 年 3 月 31 日的 1.58 及 0.40 提升至 1.85 及 0.67。本公司流动比率和速动比率均有所改善，流动资产对于流动负债的覆盖能力得到提升，短期偿债能力增强。

#### （四）对本公司现金流的影响

随着公司业务的发展，公司对资金的需求量不断提升。本次发行部分募集资金将用于补充公司流动资金，这有助于加快公司内部资金周转，保证主要投资项目的正常营运，助推公司业务的进一步发展。

综上，本次募集资金用于补充流动资金，可有效优化公司债务结构，提高公司短期偿债能力，降低公司财务风险和财务成本，并为公司业务发展提供营运资金支持，进而提高公司盈利能力。

## 第八节 债券持有人会议

为规范本期债券债券持有人会议的组织 and 行为，界定债券持有人会议的职权、义务，保障债券持有人的合法权益，根据《公司法》、《证券法》和《管理办法》等法律法规及其他规范性文件的规定，并结合公司的实际情况，特制订《债券持有人会议规则》。债券持有人认购、购买或以其他合法方式取得并持有本期债券之行为视为同意并接受《债券持有人会议规则》，并受之约束。债券持有人会议决议对全体公司债券持有人具有同等的效力和约束力。

### 一、债券持有人行使权利的形式

对于《债券持有人会议规则》中规定的债券持有人会议职责范围内的事项，债券持有人应通过债券持有人会议维护自身的利益；其他事项，债券持有人应依据法律、行政法规和本募集说明书的规定行使权利，维护自身的利益。

债券持有人会议由本期债券全体债券持有人依据《债券持有人会议规则》组成，债券持有人会议依据《债券持有人会议规则》规定的程序召集并召开，并对《债券持有人会议规则》规定的职权范围内事项依法进行审议和表决。

### 二、债券持有人会议规则主要条款

以下仅列明《债券持有人会议规则》的主要条款，投资者在作出相关决策时，请查阅《债券持有人会议规则》的全文。

#### （一）总则

1、为规范北京路劲隼御房地产开发有限公司（以下简称“发行人”或“公司”）2016 年公司债券持有人会议的组织 and 行为，界定债券持有人会议的职权、义务，保障债券持有人的合法权益，根据《公司法》、《证券法》、《公司债券发行与交易管理办法》（以下简称“《管理办法》”）等法律法规及其他规范性文件的规定，并结合公司的实际情况，特制订《债券持有人会议规则》。

2、《债券持有人会议规则》项下的公司债券为公司依据《北京路劲隼御房地产开发有限公司 2016 年公开发行公司债券募集说明书》（以下简称“募集说明书”）的约定发行的公司债券（以下简称“本期债券”）。债券持有人为通过认购、交易、受让、继承、承继或其他合法方式取得并持有本期债券之投资者。债券持有人会议由全体债券持有人组成，债券持有人会议依据《债券持有人会议规则》规定的程序召集和召开，并对《债券持有人会议规则》规定的权限范围内的事项依法进行审议和表决。

3、债券持有人进行表决时，每一张未偿还的本期债券享有一票表决权，但发行人、本期债券的担保人（以下简称“担保人”，如有）、持有发行人 10%以上股份的股东和上述股东的关联方（包括关联法人和关联自然人，下同）、担保人的关联方或发行人的关联方持有的未偿还本期债券无表决权。

债券持有人会议根据《债券持有人会议规则》审议通过的决议，对全体债券持有人（包括所有出席会议、未出席会议、反对议案或者放弃投票权、无表决权的债券持有人，以及在相关决议通过后受让债券的持有人）均有同等约束力。债券受托管理人依据债券持有人会议决议行事的结果由全体债券持有人承担。

## （二）债券持有人会议的权限范围

1、债券持有人会议的权限范围如下：

1) 当发行人提出变更本期债券募集说明书约定的方案时，对是否同意发行人的建议作出决议；

2) 当发行人未能按期支付本期债券利息和/或本金时，对是否同意相关解决方案作出决议，对是否委托债券受托管理人通过诉讼等程序强制发行人和担保人（如有）偿还本期债券利息和/或本金作出决议；

3) 当发行人发生或者进入减资、合并、分立、解散、整顿、和解、重组或者申请破产等法律程序时，对是否接受发行人提出的建议以及是否委托债券受托管理人参与该等法律程序（含实体表决权）等行使债券持有人依法享有权利的方案作出决议；

- 4) 对更换债券受托管理人作出决议；
- 5) 在本期债券存在担保的情况下，在担保人或担保物发生重大不利变化时，对行使债券持有人依法享有权利的方案作出决议；
- 6) 当发生对债券持有人权益有重大影响的事项时，对行使债券持有人依法享有权利的方案作出决议；
- 7) 法律、行政法规和规范性文件规定应当由债券持有人会议作出决议的其他情形。

### **(三) 债券持有人会议的召集**

1、在本期债券存续期内，当出现以下情形之一时，受托管理人应当及时召集债券持有人会议：

- 1) 拟变更债券募集说明书的重要约定；
- 2) 拟修改债券持有人会议规则；
- 3) 拟变更债券受托管理人或受托管理协议的主要内容；
- 4) 发行人不能按期支付本息；
- 5) 发行人减资、合并、分立、解散或者申请破产；
- 6) 增信机构、增信措施或者其他偿债保障措施发生重大变化且对债券持有人利益带来重大不利影响；
- 7) 发行人、单独或合计持有本期债券总额百分之十以上的债券持有人书面提议召开；
- 8) 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；
- 9) 发行人提出债务重组方案的；
- 10) 发生其他对债券持有人权益有重大影响的事项。

受托管理人应当自收到上述第（7）款约定书面提议之日起 5 个交易日内向提议人书面回复是否召集持有人会议。同意召集会议的，受托管理人应于书面回复日起 15 个交易日内召开会议。

2、如债券受托管理人未能按《债券持有人会议规则》第五条的规定履行其职责，发行人、本期债券的担保人、单独或合并持有本期未偿还债券面值总额 10%以上的债券持有人有权召集债券持有人会议，并履行会议召集人的职责。单独持有本期未偿还债券面值总额 10%以上的债券持有人发出召开债券持有人会议通知的，该债券持有人为会议召集人。合并持有本期未偿还债券面值总额 10%以上的多个债券持有人发出召开债券持有人会议通知的，则合并发出会议通知的债券持有人推举的一名债券持有人为会议召集人（该名被推举的债券持有人应当取得其已得到了合并持有本期未偿还债券面值总额 10%以上的多个债券持有人同意共同发出会议通知以及推举其为会议召集人的书面证明文件，并应当作为会议通知的必要组成部分）。

其中单独或合计持有本期债券总额 10%以上的债券持有人召集债券持有人会议的，应当向有关登记或监管机构申请锁定其持有的本期公司债券，锁定期自发出债券持有人会议通知之时起至披露该次债券持有人会议决议或取消该次债券持有人会议时止，上述申请必须在发出债券持有人会议通知前被相关登记或监管机构受理。

3、受托管理人或者自行召集债券持有人会议的提议人（以下简称“召集人”）应当至少于持有人会议召开日前 10 个交易日发布召开持有人会议的公告，公告应包括以下内容：

- 1) 债券发行情况；
- 2) 召集人、会务负责人姓名及联系方式；
- 3) 会议时间和地点；

4) 会议召开形式。持有人会议可以采用现场、非现场或者两者相结合的形式；会议以网络投票方式进行的，受托管理人应披露网络投票办法、计票原则、投票方式、计票方式等信息；

5) 会议拟审议议案。议案应当属于持有人会议权限范围、有明确的决议事项，并且符合法律、法规和《债券持有人会议规则》的相关规定；

6) 会议议事程序。包括持有人会议的召集方式、表决方式、表决时间和其他相关事宜；

7) 债权登记日。应当为持有人会议召开日前的第 5 个交易日；

8) 提交债券账务资料以确认参会资格的截止时点：债券持有人在持有人会议召开前未向召集人证明其参会资格的，不得参加持有人会议和享有表决权；

9) 委托事项。债券持有人委托参会的，参会人员应当出具授权委托书和身份证明，在授权范围内参加持有人会议并履行受托义务。

召集人可就其已公告的债券持有人会议通知以公告方式发出补充会议通知，但补充会议通知至迟应在债券持有人会议召开日 5 日前发出，并且应在刊登会议通知的同一信息披露平台上公告。

4、债券持有人会议通知发出后，如果应召开债券持有人会议的事项消除，召集人可以公告方式取消该次债券持有人会议。除上述事项外，非因不可抗力或者其他正当理由，不得变更债券持有人会议召开时间；因不可抗力或者其他正当理由确需变更债券持有人会议召开时间的，召集人应当及时公告并说明变更原因，并且原则上不得因此而变更债券持有人债权登记日。

5、于债权登记日在中国证券登记结算有限责任公司或适用法律规定的其他机构托管名册上登记的本期未偿还债券持有人，为有权出席该次债券持有人会议的登记持有人。

拟出席该次债券持有人会议的债券持有人至迟应在会议召开日之前 5 日以书面方式向会议召集人确认其将参加本期债券持有人会议及其所持有的本期未偿还债券面值，并提供《债券持有人会议规则》第十五条规定的相关文件的复印件（即进行参会登记）；未按照前述要求进行参会登记的债券持有人无权参加该次债券持有人会议。

如进行参会登记的债券持有人所代表的本期未偿还债券面值未超过本期未偿还债券面值总额二分之一，则召集人可就此发出补充会议通知，延期至参会登记人数所持未偿还债券面值达到本期未偿还债券面值总额二分之一后召开该次债券持有人会议，并另行公告会议的召开日期。

6、本期债券的债券持有人会议原则上应在发行人住所地所在地级市辖区内的适当场所召开；会议场所、会务安排及费用等由发行人承担。

#### **（四）债券持有人会议的出席人员及其权利**

1、除法律、法规另有规定外，于债权登记日在中国证券登记结算有限责任公司或适用法律规定的其他机构托管名册上登记的本期未偿还债券持有人均有权出席或者委派代表出席债券持有人会议，并行使表决权。下列机构或人员可以参加债券持有人会议、发表意见或进行说明，也可以提出议案供会议讨论决定，但没有表决权：

- 1) 发行人；
- 2) 本期债券担保人及其关联方；
- 3) 持有本期债券且持有发行人 10%以上股份的股东、上述股东的关联方或发行人的关联方；
- 4) 债券受托管理人（亦为债券持有人者除外）；
- 5) 其他重要关联方。

持有发行人 10%以上股份的股东、上述股东的关联方或发行人的关联方持有的本期未偿还债券的本金在计算债券持有人会议决议是否获得通过时不计入有表决权的本期未偿还债券的本金总额。

2、提交债券持有人会议审议的议案由召集人负责起草。议案内容应在债券持有人会议的权限范围内，并有明确的议题和具体决议事项。

3、单独或合并持有本期未偿还债券面值总额 10%以上的债券持有人有权向债券持有人会议提出临时议案。发行人、持有发行人 10%以上股份的股东及其

他重要关联方可参加债券持有人会议并提出临时议案。临时提案人应不迟于债券持有人会议召开之前 10 日，将内容完整的临时提案提交召集人，召集人应在收到临时提案之日起 5 日内在监管部门指定的信息披露平台上发出债券持有人会议补充通知，并公告临时提案内容。

除上述规定外，召集人发出债券持有人会议通知后，不得修改会议通知中已列明的提案或增加新的提案。债券持有人会议通知（包括增加临时提案的补充通知）中未列明的提案，或不符合《债券持有人会议规则》内容要求的提案不得进行表决并作出决议。

4、债券持有人（或其法定代表人、负责人）可以亲自出席债券持有人会议并表决，也可以委托代理人代为出席并表决。债券受托管理人和发行人应当出席债券持有人会议，但无表决权（债券受托管理人亦为债券持有人者或受债券持有人委托参会并表决的除外）。

受托管理人可以作为征集人，征集债券持有人委托其代为出席债券持有人会议，并代为行使表决权。

征集人应当向债券持有人客观说明债券持有人会议的议题和表决事项，不得隐瞒、误导或者以有偿方式征集。征集人代为出席债券持有人会议并代为行使表决权的，应当取得债券持有人出具的委托书。

5、债券持有人本人出席会议的，应出示本人身份证明文件和持有本期未偿还债券的证券账户卡或适用法律规定的其他证明文件，债券持有人法定代表人或负责人出席会议的，应出示本人身份证明文件、法定代表人或负责人资格的有效证明和持有本期未偿还债券的证券账户卡或适用法律规定的其他证明文件。委托代理人出席会议的，代理人应出示本人身份证明文件、被代理人（或其法定代表人、负责人）依法出具的投票代理委托书、被代理人身份证明文件、被代理人持有本期未偿还债券的证券账户卡或适用法律规定的其他证明文件。

6、债券持有人出具的委托他人出席债券持有人会议的投票代理委托书应当载明下列内容：

- 1) 代理人的姓名；

2) 是否具有表决权;

3) 分别对列入债券持有人会议议程的每一审议事项投赞成、反对或弃权票的指示;

(4) 投票代理委托书的签发日期和有效期限;

(5) 委托人签字或盖章。

7、投票代理委托书应当注明如果债券持有人未作具体指示，债券持有人的代理人是否可以按自己的意思表决。投票代理委托书应在债券持有人会议召开 24 小时之前送交召集人。

发行人、债券清偿义务承继方等关联方及债券增信机构应当按照召集人的要求列席债券持有人会议。资信评级机构可以应召集人邀请列席会议，持续跟踪债券持有人会议动向，并及时披露跟踪评级结果。

## **(五) 债券持有人会议的召开**

1、债券持有人会议可以采取现场方式召开，也可以采取通讯、网络等方式召开。持有人会议应当由律师见证。见证律师原则上由为债券发行出具法律意见的律师担任。见证律师对会议的召集、召开、表决程序、出席会议人员资格和有效表决权等事项出具法律意见书。法律意见书应当与债券持有人会议决议一同披露。

2、债券持有人会议需由超过代表本期未偿还债券总额且有表决权的二分之一的债券持有人（或其代理人）出席方为有效。

3、债券持有人会议如果由债券受托管理人召集的，由债券受托管理人指派的代表担任会议主席并主持会议；如果由发行人或本期债券的担保人召集的，由发行人或本期债券的担保人指派的代表担任会议主席并主持会议；如果由单独和/或合并代表 10%以上的本期债券的持有人召集的，由该债券持有人共同推举会议主席并主持会议。如会议主席未能履行职责时，由出席会议的债券持有人共同推举一名债券持有人（或其代理人）担任会议主席并主持会议；如在该次会议开始后 1 小时内未能按前述规定共同推举出会议主席，则应当由出席该次

会议的持有本期未偿还债券面值总额最多的债券持有人（或其代理人）担任会议主席并主持会议。

4、召集人负责制作出席会议人员的签名册。签名册应载明参加会议的债券持有人名称（或姓名）、出席会议代理人的姓名及其身份证件号码、持有或者代表的本期未偿还债券面值总额及其证券账户卡号码或适用法律规定的其他证明文件的相关信息等事项。

5、债券持有人及其代理人出席债券持有人会议的差旅费用、食宿费用等，均由债券持有人自行承担。

6、会议主席有权经会议同意后决定休会、复会或改变会议地点。经会议决议要求，会议主席应当按决议修改会议时间及改变会议地点。休会后复会的会议不得对原先会议议案范围外的事项做出决议。

## **（六）债券持有人会议的表决、决议及会议记录**

1、向会议提交的每一项议案应由与会的有权出席债券持有人会议的债券持有人或其正式任命的代理人投票表决。每一张债券（面值为人民币 100 元）拥有一票表决权，只能投票表示：同意或反对或弃权。未填、错填、字迹无法辨认的表决票或未投的表决票均视为投票人放弃表决权利，其所持有表决权的本期债券张数对应的表决结果应为“弃权”。

2、债券持有人会议采取记名方式投票表决。每一审议事项的表决投票，应当由至少两名与发行人无关联关系的债券持有人（或其代理人）、一名债券受托管理人代表和一名发行人代表参加清点，并由清点人当场公布表决结果。

3、会议主席根据表决结果确认债券持有人会议决议是否获得通过，并应当在会上宣布表决结果。决议的表决结果应载入会议记录。

4、会议主持人如果对提交表决的决议结果有任何怀疑，可以对所投票数进行点算；本期未偿还债券面值总额 10%以上有表决权的债券持有人（或其代理人）对会议主持人宣布的表决结果有异议的，如果会议主持人未提议重新点票，

本期未偿还债券面值总额 10%以上有表决权的债券持有人有权在宣布表决结果后立即要求重新点票，会议主席应当即时点票。

5、债券持有人会议对表决事项作出决议，须经出席（包括现场、网络、通讯等方式参加会议）本次会议并有表决权的债券持有人（或债券持有人代理人）所持未偿还债券面值总额二分之一以上同意方为有效。

债券持有人会议决议对全体债券持有人（包括所有出席会议、未出席会议、反对议案或者放弃投票权、无表决权的债券持有人，以及在相关决议通过后受让债券的持有人）具有同等效力和约束力。受托管理人依据债券持有人会议决议行事的结果由全体债券持有人承担。

6、持有人会议应当有书面会议记录，并由出席会议的召集人代表和见证律师签名。债券持有人会议决议自作出之日起生效。债券持有人单独行使债权及担保权利，不得与债券持有人会议通过的有效决议相抵触。

7、债券持有人会议应有会议记录。会议记录应记载以下内容：

1) 出席会议的债券持有人（或其代理人）所代表的本期未偿还债券面值总额，占发行人本期未偿还债券面值总额的比例；

2) 召开会议的日期、具体时间、地点；

3) 会议主席姓名、会议议程；

4) 各发言人对每一审议事项的发言要点；

5) 每一表决事项的表决结果；

6) 债券持有人的质询意见、建议及发行人代表的答复或说明等内容；

7) 债券持有人会议认为应当载入会议记录的其他内容。

8、债券持有人会议记录由出席会议的债券受托管理人代表和记录员签名，连同表决票、出席会议人员的签名册、代理人的授权委托书等会议文件一并由债券受托管理人保存。债券持有人会议记录的保管期限为十年。

9、债券持有人会议不得对会议通知载明的议案进行搁置或不予表决，会议主席应保证债券持有人会议连续进行，直至形成最终决议。因不可抗力等特殊原因导致会议中止或不能作出决议的，应采取必要措施尽快恢复召开债券持有人会议或直接终止该次会议，并及时公告。

10、召集人应当在债券持有人会议表决截止日次一交易日披露会议决议公告，会议决议公告包括但不限于以下内容：

- 1) 出席会议的债券持有人所持表决权情况；
- 2) 会议有效性；
- 3) 各项议案的议题和表决结果。

## （七）附则

1、债券受托管理人应严格执行债券持有人会议决议，代表债券持有人及时就有关决议内容与发行人及其他有关主体进行沟通，督促债券持有人会议决议的具体落实。

2、除涉及发行人商业秘密或受适用法律和上市公司信息披露规定的限制外，出席会议的发行人代表应当对债券持有人的质询和建议作出答复或说明。

3、对债券持有人会议的召集、召开、表决程序及决议的合法有效性发生争议，应在债券受托管理人住所所在地有管辖权的人民法院通过诉讼解决。

4、《债券持有人会议规则》自发行人本期债券债权初始登记日起生效。投资者认购发行人发行的本期债券视为同意发行人和债券受托管理人签署的《北京路劲隼御房地产开发有限公司与中信建投证券股份有限公司关于北京路劲隼御房地产开发有限公司公开发行人民币公司债券之债券受托管理协议》、接受其中指定的债券受托管理人，并视为同意《债券持有人会议规则》。如本次债券分期发行，债券持有人会议由各期债券的债券持有人组成。如未作特殊说明，《债券持有人会议规则》中的相关条款适用于本次债券中各期债券持有人会议，发行人、受托管理人、各期债券持有人认可并承认《债券持有人会议规则》的上述效力。

5、《债券持有人会议规则》所称的“以上”包括本数；所称的“超过”不包括本数。

## 第九节 债券受托管理人

为保证全体债券持有人的最大利益，按照《公司法》、《证券法》、《中华人民共和国合同法》以及《管理办法》等有关法律法规和部门规章的规定，发行人聘请中信建投证券股份有限公司作为本期债券的受托管理人，并签订了《债券受托管理协议》。债券持有人认购、购买或以其他合法方式取得并持有本期债券均视作同意中信建投证券股份有限公司作为本期债券的债券受托管理人，且视作同意本公司与债券受托管理人签署的本期债券的《债券受托管理协议》项下的相关规定。

本募集说明书第九节仅列示了本期债券之《债券受托管理协议》的主要内容，投资者在作出相关决策时，请查阅《债券受托管理协议》全文。《债券受托管理协议》的全文置备于本公司与债券受托管理人的办公场所。

### 一、债券受托管理人及《债券受托管理协议》签订情况

#### （一）债券受托管理人的名称及基本情况

名称：中信建投证券股份有限公司

住所：北京市朝阳区安立路 66 号 4 号楼

法定代表人：王常青

联系人：耿华、房蓓蓓

联系地址：北京市东城区朝内大街 2 号凯恒中心 B、E 座 2 层

联系电话：010-65608396

传真：010-65608445

邮政编码：100020

#### （二）《债券受托管理协议》签订情况

2016 年 3 月，北京路劲隽御房地产开发有限公司与中信建投证券股份有限公司签订《债券受托管理协议》，聘任中信建投证券股份有限公司担任本期债券的债券受托管理人。

### （三）债券受托管理人与发行人利害关系情况

截至 2016 年 3 月末，发行人与债券受托管理人及其负责人、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及其他利害关系。

根据《债券受托管理协议》第十一条规定，受托管理人在履行受托管理职责时可能存在的利益冲突情形及相关风险防范、解决机制具体内容如下：

1、债券受托管理人作为一家综合类证券经营机构，在其通过自营或作为代理人按照监管规定参与各类投资银行业务活动（包括投资顾问、资产管理、研究、证券发行、交易（代客和自营）和经纪活动）时，可能存在不同业务之间的利益或职责冲突，进而导致与受托管理人在《债券受托管理协议》项下的职责产生利益冲突。相关利益冲突的情形包括但不限于，受托管理人与发行人之间，一方持有对方或互相地持有对方股权、负有债务，或者一方在对方任职或互相在对方任职等情形。

2、针对上述可能产生的利益冲突，受托管理人应当按照《证券公司信息隔离墙制度指引》等监管规定及其内部有关信息隔离的管理要求，通过业务隔离、人员隔离、物理隔离、信息系统隔离以及资金与账户分离等隔离手段（以下统称“隔离手段”），防范发生与《债券受托管理协议》项下受托管理人履职相冲突的情形、披露已经存在或潜在的利益冲突，并在必要时按照客户利益优先和公平对待客户的原则，适当限制有关业务。

3、截至协议签署，受托管理人除同时担任本期公司债券的主承销商和债券受托管理人之外，不存在其他可能影响其尽职履责的利益冲突情形。受托管理人应当通过采取隔离手段妥善管理利益冲突，避免对债券持有人的合法权益产生不利影响。在本期公司债券存续期间，受托管理人应当继续通过采取隔离手段防范发生《债券受托管理协议》规定的上述利益冲突情形，并在利益冲突实际发生时及时向债券持有人履行信息披露义务。

4、当受托管理人按照相关监管规定以及《债券受托管理协议》的约定诚实、勤勉、独立地履行《债券受托管理协议》项下的职责，发行人以及本期公司债券的债券持有人认可受托管理人在为履行《债券受托管理协议》服务之目的而行事，并确认受托管理人可以同时提供其依照监管要求合法合规开展的其他投资银行业务活动，包括投资顾问、资产管理、研究、证券发行、交易（代客和自营）和经纪活动等，并豁免债券受托管理人因此等利益冲突而可能产生的责任。

## 二、《债券受托管理协议》主要内容

### （一）释义

除非本条或《债券受托管理协议》其他条款另有定义，本期债券条款和募集说明书中定义的词语在《债券受托管理协议》中具有相同含义。

“本期债券”或“债券”指发行人依据募集说明书的约定所发行的基础发行规模 10 亿元、可超额配售不超过 15 亿元（含 15 亿元）的北京路劲隼御房地产开发有限公司公开发行 2016 年公司债券（第一期）。

### （二）受托管理事项

1、为维护本期债券全体债券持有人的权益，发行人聘任受托管理人作为本期债券的受托管理人，并同意接受受托管理人的监督。

2、在本期债券存续期内，受托管理人应当勤勉尽责，根据相关法律法规、规范性文件及自律规则（以下合称法律、法规和规则）、募集说明书、《债券受托管理协议》及债券持有人会议规则的规定，行使权利和履行义务。

3、凡通过认购、交易、受让、继承、承继或其他合法方式取得并持有本期债券的投资者，均视同自愿接受受托管理人担任本期债券的受托管理人，同意《债券受托管理协议》中关于发行人、受托管理人、债券持有人权利义务的相关约定。经债券持有人会议决议更换受托管理人时，亦视同债券持有人自愿接受继任者作为本期债券的受托管理人。

### （三）发行人的权利和义务

1、发行人享有以下权利：

1) 向债券持有人会议提出更换受托管理人的议案；

2) 对受托管理人没有代理权、超越代理权或者代理权终止后所从事的行为，发行人有权予以制止；债券持有人对发行人的上述制止行为应当认可；

3) 依据法律、法规和规则、募集说明书、债券持有人会议规则的规定，发行人所享有的其他权利。

2、发行人应当根据法律、法规和规则及募集说明书的约定，按期足额支付本期债券的利息和本金。

3、发行人应当指定专项账户，用于本期债券募集资金的接收、存储、划转与本息偿付，并应为本期债券的募集资金制定相应的使用计划及管理制度。募集资金的使用应当符合现行法律、法规和规则的有关规定及募集说明书的有关约定。

4、本期债券存续期内，发行人应当根据法律、法规和规则的规定，及时、公平地履行信息披露义务，确保所披露或者报送的信息真实、准确、完整，不得有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

发行人应当将披露的信息刊登在债券交易场所（上海证券交易所）的互联网网站，同时将披露的信息或信息摘要刊登在至少一种中国证监会指定的报刊，供公众查阅。

5、本期债券存续期内，发生以下任何事项，发行人应当在 3 个交易日内书面通知受托管理人，并按法律、法规和规则的规定及时向上海证券交易所提交并披露重大事项公告，说明事项起因、状态及其影响，并提出有效且切实可行的应对措施，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超过上年末净资产的百分之二十；
- 6) 发行人放弃债权或财产，超过上年末净资产的百分之十；
- 7) 发行人发生超过上年末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) 发行人控股股东、实际控制人及其他关联方以任何形式有偿或无偿占用发行人资金累计新增净额超过上年末净资产的百分之十，或发行人当年累计新增对外担保超过上年末净资产的百分之十（不包含对购房人按揭贷款的阶段性担保）；
- 10) 发行人涉及重大诉讼、仲裁事项或者受到重大行政处罚；
- 11) 保证人（如有）、担保物（如有）或者其他偿债保障措施发生重大变化；
- 12) 发行人情况发生重大变化导致可能不符合公司债券上市或交易/转让条件；
- 13) 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；
- 14) 发行人拟变更募集说明书的约定；
- 15) 发行人预计不能或实际未能按期支付本期债券本金及/或利息；
- 16) 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；
- 17) 发行人提出债务重组方案；
- 18) 本期债券可能被暂停或者终止提供交易或转让服务；
- 19) 发生其他对债券持有人权益有重大影响的事项。

发行人就上述事件通知受托管理人的同时，应当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。

6、在本期债券存续期间，发行人控股股东、实际控制人及其他关联方以任何形式有偿或无偿占用发行人资金累计新增净额超过上年末净资产百分之四十的，应由发行人按照债券持有人会议规则约定提议召开债券持有人会议并提出资金占用相关事项的专项议案，事先征得本期债券持有人会议表决同意；

在本期债券存续期间，如发行人控股股东、实际控制人及其他关联方以任何形式有偿或无偿占用发行人资金累计新增净额已超过上年末净资产百分之四十的，则后续累计新增资金占用净额超过上年末净资产百分之二十的，应由发行人按照债券持有人会议规则约定提议召开债券持有人会议并提出资金占用相关事项的专项议案，事先征得本期债券持有人会议表决同意。

7、在本期债券存续期间，发行人及其控股子公司累计新增对外担保（不包含对购房人按揭贷款阶段性担保）超过上年末净资产百分之四十的，应由发行人按照债券持有人会议规则约定提议召开债券持有人会议并提出对外担保相关事项的专项议案，事先征得本期债券持有人会议表决同意；

在本期债券存续期间，如发行人及其控股子公司累计新增对外担保（不包含对购房人按揭贷款阶段性担保）已超过上年末净资产百分之四十的，则后续累计新增担保（不包含对购房人按揭贷款阶段性担保）超过上年末净资产百分之二十的，应由发行人按照债券持有人会议规则约定提议召开债券持有人会议并提出对外担保相关事项的专项议案，事先征得本期债券持有人会议表决同意；

本条所称对外担保应扣减发行人提供的反担保额度，即因第三方向发行人或其控股子公司提供担保而需向其提供原担保金额范围内的反担保额度。

8、发行人承诺将促使其控股股东、实际控制人在本协议签署的同时做出并在本期债券存续期间持续遵守如下承诺：如果控股股东、实际控制人及其所属子公司存在任何与发行人主营业务有直接或间接竞争关系的，控股股东、实际

控制人应立即书面通知发行人，承诺尽力按公允合理的条件首先向甲方提供该等业务机会，并促使发行人在同等条件下有权优先获取该等业务机会。

9、发行人应当协助受托管理人在债券持有人会议召开前取得债权登记日的本期债券持有人名册，并承担相应费用。除上述情形外，发行人应每年（或根据受托管理人合理要求的间隔更短的时间）向受托管理人提供（或促使登记公司提供）更新后的债券持有人名册。

10、发行人应当履行债券持有人会议规则及债券持有人会议决议项下发行人应当履行的各项职责和义务。

11、预计不能偿还债务时，发行人应当按照受托管理人要求追加担保，追加担保的具体方式包括增加担保人提供保证担保和/或用财产提供抵押和/或质押担保，并履行《债券受托管理协议》约定的其他偿债保障措施，同时配合受托管理人办理其依法申请法定机关采取的财产保全措施。

因受托管理人实施追加担保、督促发行人履行偿债保障措施产生的相关费用，应当按照《债券受托管理协议》第 5.2 条的规定由发行人承担；因受托管理人申请财产保全措施而产生的相关费用应当按照《债券受托管理协议》第 5.3 条的规定由债券持有人承担。

12、发行人无法按时偿付本期债券本息时，发行人应当按照募集说明书的约定落实全部或部分偿付及实现期限、增信机构或其他机构代为偿付安排、重组或者破产安排等相关还本付息及后续偿债措施安排并及时报告债券持有人、书面通知受托管理人。

13、发行人应对受托管理人履行《债券受托管理协议》第四条项下各项职责或授权予以充分、有效、及时的配合和支持，并提供便利和必要的信息、资料和数据，全力支持、配合受托管理人进行尽职调查、审慎核查工作，维护投资者合法权益。发行人所需提供的文件、资料和信息包括但不限于：

1) 所有为受托管理人了解发行人及/或保证人（如有）业务所需而应掌握的重要文件、资料和信息，包括发行人及/或保证人（如有）及其子公司、分支机构、关联机构或联营机构的资产、负债、盈利能力和前景等信息和资料；

2) 受托管理人或发行人认为与受托管理人履行受托管理职责相关的所有协议、文件和记录的副本；

2) 其它与受托管理人履行受托管理职责相关的一切文件、资料和信息。

发行人须确保其提供的上述文件、资料和信息真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并确保其向受托管理人提供上述文件、资料和信息不会违反任何保密义务，亦须确保受托管理人获得和使用上述文件、资料和信息不会违反任何保密义务。

发行人认可受托管理人有权不经独立验证而依赖上述全部文件、资料和信息。如发行人发现其提供的任何上述文件、资料和信息不真实、不准确、不完整或可能产生误导，或者上述文件、资料和信息系通过不正当途径取得，或者提供该等文件、资料和信息或受托管理人使用该等文件、资料和信息系未经所需的授权或违反了任何法律、责任或在先义务，发行人应立即通知受托管理人。

14、发行人应指定专人负责与本期债券相关的事务，并确保与受托管理人能够有效沟通，配合受托管理人所需进行的现场检查。

本期债券设定保证担保的，发行人应当敦促保证人配合受托管理人了解、调查保证人的资信状况，要求保证人按照受托管理人要求及时提供经审计的年度财务报告、中期报告及征信报告等信息，协助并配合受托管理人对保证人进行现场检查。

15、受托管理人变更时，发行人应当配合受托管理人及新任受托管理人完成受托管理人工作及档案移交的有关事项，并向新任受托管理人履行《债券受托管理协议》项下应当向受托管理人履行的各项义务。

16、在本期债券存续期内，发行人应尽最大合理努力维持债券上市交易。

17、发行人应当根据《债券受托管理协议》的相关规定向受托管理人支付本期债券受托管理报酬和受托管理人履行受托管理人职责产生的其他合理额外费用。

18、本期债券存续期间，发行人应当聘请资信评级机构进行定期和不定期跟踪信用评级。跟踪评级报告应当同时向发行人和上交所提交，并由发行人和资信评级机构及时向市场披露。发行人和资信评级机构至少于年度报告披露之日起的两个月内披露上一年度的债券信用跟踪评级报告。

发行人应当在债权登记日前，披露付息或者本金兑付等有关事宜。债券附利率调整条款的，发行人应当在利率调整日前，及时披露利率调整相关事宜。债券附回售条款的，发行人应当在满足债券回售条件后及时发布回售公告，并在回售期结束前发布回售提示性公告。回售完成后，发行人应当及时披露债券回售情况及其影响。

19、发行人应当履行《债券受托管理协议》、募集说明书及法律、法规和规则规定的其他义务。

#### **（四）受托管理人的责任、权利和义务**

1、受托管理人应当根据法律、法规和规则的规定及《债券受托管理协议》的约定制定受托管理业务内部操作规则，明确履行受托管理事务的方式和程序，对发行人履行募集说明书及《债券受托管理协议》约定义务的情况进行持续跟踪和监督。

2、受托管理人应当持续关注发行人和保证人（如有）的资信状况、担保物（如有）状况、内外部增信机制（如有）及偿债保障措施的实施情况，并全面调查和持续关注发行人的偿债能力和增信措施的有效性。

受托管理人有权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 3.5 条约定的情形，列席发行人和保证人（如有）的内部有权机构的决策会议；
- 2) 每半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（如有）银行征信记录；
- 4) 对发行人和保证人（如有）进行现场检查；

5) 约见发行人或者保证人（如有）进行谈话。

3、受托管理人应当对发行人专项账户募集资金的接收、存储、划转与本息偿付进行监督。在本期债券存续期内，受托管理人应当每半年检查发行人募集资金的使用情况是否与募集说明书约定一致。

4、受托管理人应当督促发行人在募集说明书中披露《债券受托管理协议》、债券持有人会议规则的主要内容，并应当按照法律、法规和规则以及募集说明书的规定，通过《债券受托管理协议》第 3.4 条的规定的的方式，向债券持有人披露受托管理事务报告、本期债券到期不能偿还的法律程序以及其他需要向债券持有人披露的重大事项。

5、受托管理人应当每年对发行人进行回访，监督发行人对募集说明书约定义务的执行情况，并做好回访记录，出具受托管理事务报告。

6、出现《债券受托管理协议》第 3.5 条规定情形且对债券持有人权益有重大影响的，在知道或应当知道该等情形之日起五个交易日内，受托管理人应当问询发行人或者保证人（如有），要求发行人、保证人（如有）解释说明，提供相关证据、文件和资料，并向市场公告临时受托管理事务报告。发生触发债券持有人会议情形的，召集债券持有人会议。

7、受托管理人应当根据法律、法规和规则、《债券受托管理协议》及债券持有人会议规则的规定召集债券持有人会议，并监督相关各方严格执行债券持有人会议决议，监督债券持有人会议决议的实施。

8、受托管理人应当在债券存续期内持续督导发行人履行信息披露义务。受托管理人应当关注发行人的信息披露情况，收集、保存与本期债券偿付相关的所有信息资料，根据所获信息判断对本期债券本息偿付的影响，并按照《债券受托管理协议》的约定报告债券持有人。

9、受托管理人预计发行人不能偿还债务时，应当要求发行人追加担保，督促发行人履行《债券受托管理协议》第 3.8 条约定的偿债保障措施，或者可以依法申请法定机关采取财产保全措施。为免歧义，本条项下受托管理人实施追加

担保或申请财产保全的，不以债券持有人会议是否已召开或形成有效决议为先决条件。

因受托管理人实施追加担保、督促有发行人履行偿债保障措施产生的相关费用，应当按照《债券受托管理协议》第 5.2 条的规定由发行人承担；因受托管理人申请财产保全措施而产生的相关费用应当按照《债券受托管理协议》第 5.3 条的规定由债券持有人承担。

10、本期债券存续期内，受托管理人应当勤勉处理债券持有人与发行人之间的谈判或者诉讼事务。

11、发行人为本期债券设定担保的，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担保的权利证明或者其他有关文件，并在担保期间妥善保管。

12、发行人不能偿还债务时，受托管理人应当督促发行人、增信机构（如有）和其他具有偿付义务的相关主体落实相应的偿债措施，并可以接受全部（形成债券持有人会议有效决议或全部委托，下同）或部分债券持有人（未形成债券持有人会议有效决议而部分委托，下同）的委托，以自己名义代表债券持有人提起民事诉讼、参与重组或者破产的法律程序。

为免歧义，本条所指受托管理人以自己名义代表债券持有人提起民事诉讼、参与重组或者破产的法律程序，包括法律程序参与权以及在法律程序中基于合理维护债券持有人最大利益的实体表决权。其中的破产（含重整）程序中，受托管理人有权代表全体债券持有人代为进行债权申报、参加债权人会议、并接受全部或部分债券持有人的委托表决重整计划等。

13、受托管理人对受托管理相关事务享有知情权，但应当依法保守所知悉的发行人商业秘密等非公开信息，不得利用提前获知的可能对公司债券持有人权益有重大影响的事项为自己或他人谋取利益。

14、受托管理人应当妥善保管其履行受托管理事务的所有文件档案及电子资料，包括但不限于《债券受托管理协议》、债券持有人会议规则、受托管理工

作底稿、与增信措施有关的权利证明（如有），保管时间不得少于本期债券到期之日或本息全部清偿后五年。

15、除上述各项外，受托管理人还应当履行以下职责：

- 1) 债券持有人会议授权受托管理人履行的其他职责；
- 2) 募集说明书约定由受托管理人履行的其他职责。

16、在本期债券存续期内，受托管理人不得将其受托管理人的职责和义务委托其他第三方代为履行。

受托管理人在履行《债券受托管理协议》项下的职责或义务时，可以聘请律师事务所、会计师事务所、资产评估师等第三方专业机构提供专业服务。

17、对于受托管理人因依赖其合理认为是真实且经适当方签署的任何通知、指示、同意、证书、书面陈述、声明或者其他文书或文件而采取的任何作为、不作为或遭受的任何损失，受托管理人应得到保护且不应对此承担责任；受托管理人依赖发行人根据《债券受托管理协议》的规定而通过邮件、传真或其他数据电文系统传输发出的合理指示并据此采取的任何作为或不作为行为应受保护且不应对此承担责任。但受托管理人的上述依赖显失合理或不具有善意的除外。

## （五）受托管理人的报酬及费用

1、除《债券受托管理协议》约定应由发行人或债券持有人承担的有关费用或支出外，受托管理人不就其履行本期债券受托管理人责任而向发行人收取报酬。

2、本期债券存续期间，受托管理人为维护债券持有人合法权益，履行《债券受托管理协议》项下责任时发生的包括但不限于如下全部合理费用和支出由发行人承担：

1) 因召开债券持有人会议所产生的会议费（包括场地费等会务杂费）、公告费、差旅费、出具文件、邮寄、电信、召集人为债券持有人会议聘用的律师见证费等合理费用；

2) 受托管理人为债券持有人利益，为履行追加担保等受托管理职责而聘请的第三方专业机构（包括律师、会计师、评级机构、评估机构等）提供专业服务所产生的合理费用。只要受托管理人认为聘请该等中介机构系为其履行受托管理人职责合理所需，且该等费用符合市场公平价格，发行人不得拒绝；

3) 因发行人预计不能履行或实际未履行《债券受托管理协议》和募集说明书项下的义务而导致受托管理人额外支出的其他费用。

上述所有费用发行人应在收到受托管理人出具账单及相关凭证之日起五个交易日内向受托管理人支付。

3、发行人未能履行还本付息义务或受托管理人预计发行人不能偿还债务时，受托管理人申请财产保全、提起诉讼或仲裁等司法程序所涉及的相关费用（以下简称“诉讼费用”），按照以下规定支付：

1) 受托管理人设立诉讼专项账户（以下简称“诉讼专户”），用以接收债券持有人汇入的因受托管理人向法定机关申请财产保全、对发行人提起诉讼或仲裁等司法程序所需的诉讼费用。

2) 受托管理人将向债券持有人及时披露诉讼专户的设立情况及其内资金（如有）的使用情况。债券持有人应当在上述披露文件规定的时间内，将诉讼费用汇入诉讼专户。因债券持有人原因导致诉讼专户未能及时足额收悉诉讼费用的，受托管理人免于承担未提起或未及时提起财产保全申请、诉讼或仲裁等司法程序的责任。

3) 尽管受托管理人并无义务为债券持有人垫付本条规定项下的诉讼费用，但如受托管理人主动垫付该等诉讼费用的，发行人及债券持有人确认，受托管理人有权从发行人向债券持有人偿付的利息及/或本金中优先受偿垫付费用。

## （六）受托管理事务报告

1、受托管理事务报告包括年度受托管理事务报告和临时受托管理事务报告。

2、受托管理人应当建立对发行人的定期跟踪机制，监督发行人对募集说明书所约定义务的执行情况，并在每年六月三十日前向市场公告上一年度的受托管理事务报告。

前款规定的受托管理事务报告，应当至少包括以下内容：

- 1) 受托管理人履行职责情况；
- 2) 发行人的经营与财务状况；
- 3) 发行人募集资金使用及专项账户运作情况；
- 4) 内外部增信机制（如有）、偿债保障措施发生重大变化的，说明基本情况及处理结果；
- 5) 发行人偿债保障措施的执行情况以及本期债券的本息偿付情况；
- 6) 发行人在募集说明书中约定的其他义务的执行情况；
- 7) 债券持有人会议召开的情况；
- 8) 发生《债券受托管理协议》第 3.5 条第（一）项至第（十三）项等情形的，说明基本情况及处理结果；
- 9) 对债券持有人权益有重大影响的其他事项。

3、公司债券存续期内，出现受托管理人与发行人发生利益冲突、发行人募集资金使用情况和募集说明书不一致的情形，或出现第 3.5 条第（一）项至第（十三）项等情形且对债券持有人权益有重大影响的，受托管理人在知道或应当知道该等情形之日起五个交易日内向市场公告临时受托管理事务报告。

## （七）债券持有人的权利和义务

1、债券持有人享有下列权利：

- 1) 按照募集说明书约定到期兑付本期债券本金和利息；

2) 根据债券持有人会议规则的规定，出席或者委派代表出席债券持有人会议并行使表决权，单独或合并持有 10%以上本期未偿还债券面值总额的债券持有人有权自行召集债券持有人会议；

3) 监督发行人涉及债券持有人利益的有关行为，当发生利益可能受到损害的事项时，有权依据法律、法规和规则及募集说明书的规定，通过债券持有人会议决议行使或者授权受托管理人代其行使债券持有人的相关权利；

4) 监督受托管理人的受托履责行为，并有权提议更换受托管理人；

5) 法律、法规和规则规定以及《债券受托管理协议》约定的其他权利。

2、债券持有人应当履行下列义务：

1) 遵守募集说明书的相关约定；

2) 受托管理人依《债券受托管理协议》约定所从事的受托管理行为的法律后果，由本期债券持有人承担。受托管理人没有代理权、超越代理权或者代理权终止后所从事的行为，未经债券持有人会议决议追认的，不对全体债券持有人发生效力，由受托管理人自行承担其后果及责任；

3) 接受债券持有人会议决议并受其约束；

4) 不得从事任何有损发行人、受托管理人及其他债券持有人合法权益的活动；

5) 如受托管理人根据《债券受托管理协议》约定对发行人启动诉讼、仲裁、申请财产保全或其他法律程序的，债券持有人应当承担相关费用（包括但不限于诉讼费、律师费、公证费、各类保证金、担保费，以及受托管理人因按债券持有人要求采取的相关行动所需的其他合理费用或支出），不得要求受托管理人为其先行垫付；

6) 根据法律、法规和规则及募集说明书的约定，应当由债券持有人承担的其他义务。

## （八）利益冲突的风险防范机制

1、受托管理人不得为本期债券提供担保，且受托管理人承诺，其与发行人发生的任何交易或者其对发行人采取的任何行为均不会损害债券持有人的合法权益。

2、受托管理人在履行受托管理职责时，将通过以下措施管理可能存在的利益冲突情形及进行相关风险防范：

1) 受托管理人作为一家综合类证券经营机构，在其（含其关联实体）通过自营或作为代理人按照法律、法规和规则参与各类投资银行业务活动时，可能存在不同业务之间的利益或职责冲突，进而导致与受托管理人在《债券受托管理协议》项下的职责产生利益冲突。相关利益冲突的情形包括但不限于，发行人与受托管理人双方之间，一方持有对方或互相地持有对方股权或负有债务。

2) 针对上述可能产生的利益冲突，受托管理人将按照《证券公司信息隔离墙制度指引》等监管规定及其内部有关信息隔离的管理要求，通过业务隔离、人员隔离、物理隔离、信息系统隔离以及资金与账户分离等隔离手段，防范发生与《债券受托管理协议》项下受托管理人作为受托管理人履职相冲突的情形、披露已经存在或潜在的利益冲突，并在必要时按照客户利益优先和公平对待客户的原则，适当限制有关业务。

3) 截至《债券受托管理协议》签署，受托管理人除同时担任本期债券的主承销商和受托管理人之外，不存在其他可能影响其尽职履责的利益冲突情形。

4) 当受托管理人按照法律、法规和规则的规定以及《债券受托管理协议》的约定诚实、勤勉、独立地履行《债券受托管理协议》项下的职责，发行人以及本期债券的债券持有人认可受托管理人在为履行《债券受托管理协议》服务之目的而行事，并确认受托管理人（含其关联实体）可以同时提供其依照监管要求合法合规开展的其他投资银行业务活动（包括如投资顾问、资产管理、直接投资、研究、证券发行、交易、自营、经纪活动等），并豁免受托管理人因此等利益冲突而可能产生的责任。

3、因发行人与受托管理人双方违反利益冲突防范机制对债券持有人造成直接经济损失的，由发行人与受托管理人双方按照各自过错比例，分别承担赔偿责任。

## （九）受托管理人的变更

1、在本期债券存续期内，出现下列情形之一的，应当召开债券持有人会议，履行变更受托管理人的程序：

- 1) 受托管理人未能持续履行《债券受托管理协议》约定的受托管理人职责；
- 2) 受托管理人停业、解散、破产或依法被撤销；
- 3) 受托管理人提出书面辞职；
- 4) 受托管理人不再符合受托管理人资格的其他情形。

在受托管理人应当召集而未召集债券持有人会议时，单独或合计持有本期债券总额百分之十以上的债券持有人有权自行召集债券持有人会议。

2、债券持有人会议决议决定变更受托管理人或者解聘受托管理人的，自《债券受托管理协议》第 9.4 条约定的新任受托管理人与发行人签订受托管理协议之日或双方约定之日，新任受托管理人继承受托管理人在法律、法规和规则及《债券受托管理协议》项下的权利和义务，《债券受托管理协议》终止。新任受托管理人应当及时将变更情况向协会报告。

3、受托管理人应当在上述变更生效当日或之前与新任受托管理人办理完毕工作移交手续。

4、受托管理人在《债券受托管理协议》中的权利和义务，在新任受托管理人与发行人签订受托协议之日或双方约定之日起终止，但并不免除受托管理人在《债券受托管理协议》生效期间所应当享有的权利以及应当承担的责任。

## （十）陈述与保证

- 1、发行人保证以下陈述在《债券受托管理协议》签订之日均属真实和准确：

1) 发行人是一家按照中国法律合法注册并有效存续的有限责任公司；

2) 发行人签署和履行《债券受托管理协议》已经得到发行人内部必要的授权，并且没有违反适用于发行人的任何法律、法规和规则的规定，也没有违反发行人的公司章程以及发行人与第三方签订的任何合同或者协议的规定。

2、受托管理人保证以下陈述在《债券受托管理协议》签订之日均属真实和准确；

1) 受托管理人是一家按照中国法律合法注册并有效存续的证券公司；

2) 受托管理人具备担任本期债券受托管理人的资格，且就受托管理人所知，并不存在任何情形导致或者可能导致受托管理人丧失该资格；

3) 受托管理人签署和履行《债券受托管理协议》已经得到受托管理人内部必要的授权，并且没有违反适用于受托管理人的任何法律、法规和规则的规定，也没有违反受托管理人的公司章程以及受托管理人与第三方签订的任何合同或者协议的规定。

## **(十一) 不可抗力**

1、不可抗力事件是指双方在签署《债券受托管理协议》时不能预见、不能避免且不能克服的自然事件和社会事件。主张发生不可抗力事件的一方应当及时以书面方式通知其他方，并提供发生该不可抗力事件的证明。主张发生不可抗力事件的一方还必须尽一切合理的努力减轻该不可抗力事件所造成的不利影响。

2、在发生不可抗力事件的情况下，双方应当立即协商以寻找适当的解决方案，并应当尽一切合理的努力尽量减轻该不可抗力事件所造成的损失。如果该不可抗力事件导致《债券受托管理协议》的目标无法实现，则《债券受托管理协议》提前终止。

## **(十二) 违约责任**

1、《债券受托管理协议》任何一方违约，守约方有权依据法律、法规和规则、募集说明书及《债券受托管理协议》的规定追究违约方的违约责任。

2、以下任一事件均构成发行人在《债券受托管理协议》和本期债券项下的违约事件：

1) 在本期债券到期、加速清偿（如适用）或回购（如适用）时，发行人未能偿付到期应付本金和/或利息；

2) 发行人不履行或违反《债券受托管理协议》项下的任何承诺或义务（第（一）项所述违约情形除外）且将对发行人履行本期债券的还本付息产生重大不利影响，在经受托管理人书面通知，或经单独或合并持有本期债券未偿还面值总额 10%以上的债券持有人书面通知，该违约在上述通知所要求的合理期限内仍未予纠正；

3) 发行人在其资产、财产或股份上设定担保以致对发行人就本期债券的还本付息能力产生实质不利影响，或出售其重大资产等情形以致对发行人就本期债券的还本付息能力产生重大实质性不利影响；

4) 在债券存续期间内，发行人发生解散、注销、吊销、停业、清算、丧失清偿能力、被法院指定接管人或已开始相关的法律程序；

5) 任何适用的现行或将来的法律、规则、规章、判决，或政府、监管、立法或司法机构或权力部门的指令、法令或命令，或上述规定的解释的变更导致发行人在《债券受托管理协议》或本期债券项下义务的履行变得不合法；

6) 在债券存续期间，发行人发生其他对本期债券的按期兑付产生重大不利影响的情形。

3、上述违约事件发生时，受托管理人行使以下职权：

1) 在知晓该行为发生之日的十个交易日内告知全体债券持有人；

2) 在知晓发行人发生第 12.2 条第（一）项规定的未偿还本期债券到期本息的，受托管理人应当召集债券持有人会议，按照会议决议规定的方式追究发行人的违约责任，包括但不限于向发行人提起民事诉讼、参与重组或者破产等有

关法律程序；在债券持有人会议无法有效召开或未能形成有效会议决议的情形下，受托管理人可以按照《管理办法》的规定接受全部或部分债券持有人的委托，以自己名义代表债券持有人提起民事诉讼、参与重组或者破产的法律程序。

3) 在知晓发行人发生第 12.2 条第（二）至第（六）项规定的情形之一的，并预计发行人将不能偿还债务时，应当要求发行人追加担保，并可依法申请法定机关采取财产保全措施。

4) 及时报告上海证券交易所、中国证监会当地派出机构等监管机构。

4、上述违约事件发生时，发行人应当承担相应的违约责任，包括但不限于按照募集说明书的约定向债券持有人及时、足额支付本金及/或利息以及迟延履行本金及/或利息产生的罚息、违约金等，并就受托管理人因发行人违约事件承担相关责任造成的损失予以赔偿。

5、在本期债券存续期间，若受托管理人拒不履行、故意迟延履行《债券受托管理协议》约定下的义务或职责，致使债券持有人造成直接经济损失的，受托管理人应当按照法律、法规和规则的规定及募集说明书的约定（包括其在募集说明书中做出的有关声明，如有）承担相应的法律责任，包括但不限于继续履行、采取补救措施或者赔偿损失等方式，但非因受托管理人自身故意或重大过失原因导致其无法按照《债券受托管理协议》约定履职的除外。

### **（十三）法律适用和争议解决**

1、《债券受托管理协议》的签订、效力、履行、解释及争议的解决应适用中国法律。

2、《债券受托管理协议》项下所产生的或与《债券受托管理协议》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，应当向受托管理人住所地人民法院提起诉讼并由该法院受理和裁判。

3、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《债券受托管理协议》项下的其他权利，并应履行《债券受托管理协议》项下的其他义务。

#### **（十四）协议的生效、变更及终止**

1、《债券受托管理协议》于双方的法定代表人或者其授权代表签字并加盖双方单位公章后，自本期债券发行经中国证监会核准之日起生效。《债券受托管理协议》的有效期自其生效之日起至本期债券全部还本付息终结之日。《债券受托管理协议》的效力不因受托管理人的更换而受到任何影响，对续任受托管理人继续有效。

2、除非法律、法规和规则另有规定，《债券受托管理协议》的任何变更，均应当由双方协商一致订立书面补充协议后生效。《债券受托管理协议》于本期债券发行完成后的变更，如涉及债券持有人权利、义务的，应当事先经债券持有人会议同意。任何补充协议均为《债券受托管理协议》之不可分割的组成部分，与《债券受托管理协议》具有同等效力。

3、出现下列情况之一的，《债券受托管理协议》终止：

- 1) 本期债券期限届满，发行人按照约定还本付息完毕并予以公告的；
- 2) 因本期债券发行失败，债券发行行为终止；
- 3) 本期债券期限届满前，发行人提前还本付息并予以公告的；
- 4) 按照《债券受托管理协议》第 9.2 条约定的情形而终止。

4、如本次债券分期发行，各期债券受托管理人均由受托管理人担任，如未作特殊说明，《债券受托管理协议》适用于本次债券分期发行的每一期债券，发行人、受托管理人、各期债券持有人认可并承认《债券受托管理协议》的上述效力。

#### **（十五）通知**

1、《债券受托管理协议》项下有关发行人与受托管理人之间的任何通知、要求或者其他通讯联系应为书面形式,并以预付邮资的邮政挂号或快递、专人递送、电子邮件、短信、微信、传真或其他数据电文等方式送达。

《债券受托管理协议》双方的通讯联系方式如下：

发行人通讯地址：北京市东城区东中街 9 号东环广场 A 座 7 层 B-D

发行人收件人：陈培

发行人传真：010-64136099

受托管理人通讯地址：北京市东城区朝内大街 2 号楼凯恒中心 B、E 座 2 层

受托管理人收件人：耿华、房蓓蓓

受托管理人传真：010-65608445

2、任何一方的上述通讯地址、收件人和传真号码，如果发生变更，应当在该变更发生日起三个交易日内通知另一方。

3、通知被视为有效送达日期按如下方法确定：

1) 以专人递交的通知，应当于专人递交之日为有效送达日期；

2) 以邮局挂号或者快递服务发送的通知，应当于收件回执所示日期为有效送达日期；

3) 以传真发出的通知，应当于传真成功发送之日后的第一个交易日为有效送达日期。

4) 以电子邮件、短信、微信等数据电文方式发送的，自数据电文进入对方的系统时，视为该数据电文已有效送达。

4、如果收到债券持有人依据《债券受托管理协议》约定发给发行人的通知或要求，受托管理人应在收到通知或要求后两个交易日内按《债券受托管理协议》约定的方式将该通知或要求转发给发行人。

## （十六）附则

1、《债券受托管理协议》对发行人与受托管理人双方均有约束力。未经对方书面同意，任何一方不得转让其在《债券受托管理协议》中的权利或义务。

2、《债券受托管理协议》中如有一项或多项条款在任何方面根据任何适用法律是不合法、无效或不可执行的，且不影响到《债券受托管理协议》整体效力的，则《债券受托管理协议》的其他条款仍应完全有效并应被执行。

3、《债券受托管理协议》所称的“以上”包括本数；所称的“超过”不包括本数。

## 第十节 发行人、中介机构及相关人员声明

### 公司声明

根据《公司法》、《证券法》和《公司债券发行与交易管理办法》的有关规定，本公司符合公开发行公司债券的条件。

授权代表签字：方兆良

方兆良

北京路劲隼御房地产开发有限公司

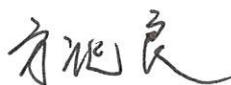
2016年 9 月 1 日



## 发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

本公司全体董事、监事、高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

全体董事签名：



方兆良



刁露



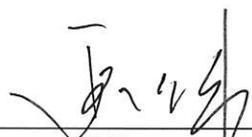
孙祥军

全体监事签名：



单伟彪

全体非董事高管签名：



宋伟

北京路劲隼御房地产开发有限公司

2016年9月1日



## 联席主承销商声明

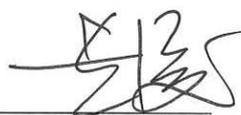
本公司已对募集说明书及其摘要进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

本公司承诺本募集说明书及其摘要因存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使投资者在证券交易中遭受损失的，与发行人承担连带赔偿责任，但是能够证明自己没有过错的除外；本募集说明书及其摘要存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，且公司债券未能按时兑付本息的，本公司承诺负责组织募集说明书约定的相应还本付息安排。

项目负责人：

  
耿 华

法定代表人（或授权代表人）：



黄 凌



## 联席主承销商声明

本公司已对募集说明书及其摘要进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

本公司承诺本募集说明书及其摘要因存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使投资者在证券交易中遭受损失的，与发行人承担连带赔偿责任，但是能够证明自己没有过错的除外；本募集说明书及其摘要存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，且公司债券未能按时兑付本息的，本公司承诺负责组织募集说明书约定的相应还本付息安排。

项目负责人： 黄一可  
黄一可

法定代表人： 程宜荪  
程宜荪



## 受托管理人声明

本公司承诺严格按照相关监管机构及自律组织的规定、募集说明书及受托管理协议等文件的约定，履行相关职责。

发行人的相关信息披露文件存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使债券持有人遭受损失的，或者公司债券出现违约情形或违约风险的，本公司承诺及时通过召开债券持有人会议等方式征集债券持有人的意见，并以自己名义代表债券持有人主张权利，包括但不限于与发行人、增信机构、承销机构及其他责任主体进行谈判，提起民事诉讼或申请仲裁，参与重组或者破产的法律程序等，有效维护债券持有人合法权益。

本公司承诺，在受托管理期间因本公司拒不履行、延迟履行或者其他未按照相关规定、约定及本声明履行职责的行为，给债券持有人造成损失的，将承担相应的法律责任。

项目负责人：

  
耿 华

法定代表人（或授权代表人）：



黄 凌



## 发行人律师声明

本所及签字的律师已阅读募集说明书及其摘要，确认募集说明书及其摘要与本所出具的法律意见书不存在矛盾。本所及签字律师对发行人在募集说明书及其摘要中引用的法律意见书的内容无异议，确认募集说明书不致因所引用内容出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

经办律师：

  
刘劲睿

金旭

律师事务所负责人：

  
刘劲睿

会计师事务所声明

德师报(函)字(16)第 Q0156 号

本所及签字注册会计师已阅读北京路劲隼御房地产开发有限公司发行公司债券的募集说明书及其摘要, 确认募集说明书及其摘要中引用的本所对北京路劲隼御房地产开发有限公司 2013 年度、2014 年度及 2015 年度财务报表出具的审计报告的内容与本所出具的相关报告的内容无矛盾之处。本所及签字注册会计师对北京路劲隼御房地产开发有限公司在募集说明书及其摘要中引用由本所出具的上述报告的内容无异议, 确认募集说明书及其摘要不致因完整准确地引用由本所出具的上述报告而导致在相应部分出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏, 并对本所出具的上述报告的真实性和完整性根据有关法律法规的规定承担相应的法律责任。

本声明仅供北京路劲隼御房地产开发有限公司本次向中国证券监督管理委员会申请公开发行公司债券之目的使用, 不得用作任何其他目的。

德勤华永会计师事务所(特殊普通合伙)



首席合伙人授权代表

中国注册会计师



中国注册会计师



2016年9月1日

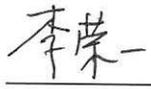


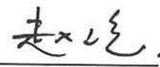
## 资信评级机构声明

本机构及签字的资信评级人员已阅读募集说明书及其摘要，确认募集说明书及其摘要与本机构出具的报告不存在矛盾。本机构及签字的资信评级人员对发行人在募集说明书及其摘要中引用的报告的内容无异议，确认募集说明书及其摘要不致因所引用内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

签字资信评级人员：

  
龚天璇

  
李荣一

  
赵屹

资信评级机构负责人：



关敬如

中诚信证券评估有限公司



## 第十一节 备查文件

### 一、备查文件

（一）发行人 2013-2015 年度经审计财务报告、2016 年 1-3 月未经审计财务报表；

（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）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期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。

## 法定代表人授权书

本授权书申明：中信建投证券股份有限公司 法定代表人 王常青 经合法授权，特代表本公司任命：中信建投证券股份有限公司执行委员会委员、董事总经理黄凌 为正式的合法代理人，授权该代理人在有关北京路劲隽御房地产开发有限公司 2016 年公开发行公司债券（面向合格投资者）项目的申报、发行工作中，以主承销商和受托管理人的名义签署相关协议和文件，包括但不限于：

1、《北京路劲隽御房地产开发有限公司与中信建投证券股份有限公司关于北京路劲隽御房地产开发有限公司 2016 年公开发行人民币公司债券承销协议》；

2、《北京路劲隽御房地产开发有限公司 2016 年公开发行公司债券之债券受托管理协议》；

3、《北京路劲隽御房地产开发有限公司 2016 年公开发行公司债券之债券持有人会议规则》；

4、《北京路劲隽御房地产开发有限公司公开发行 2016 年公司债券募集说明书（面向合格投资者）》中的联席主承销商声明；

5、《北京路劲隽御房地产开发有限公司公开发行 2016 年公司债券募集说明书（面向合格投资者）》中的受托管理人声明；

6、《中信建投证券股份有限公司关于北京路劲隽御房地产开发有限公司公开发行 2016 年公司债券（面向合格投资者）之核



查意见》;

7、《账户及资金三方监管协议》。

同时,授权该代理人处理与北京路劲隽御房地产开发有限公司 2016 年公开发行人公司债券(面向合格投资者)项目有关的一切事务。

特签字如下,以资证明。

中信建投证券股份有限公司(公章):



法定代表人签字:

授权代理人签字:

2016年3月1日

授权有效期:自2016年3月1日起至2017年3月1日止。

