

中信建投证券股份有限公司

关于

中国金茂控股集团有限公司

2016 年公开发行绿色公司债券

（面向合格投资者）

之

核查意见

牵头主承销商



中信建投证券股份有限公司
CHINA SECURITIES CO., LTD.

二〇一六年九月

主承销商声明

中信建投证券股份有限公司根据《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）》、《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第 24 号——公开发行公司债券申请文件（2015 年修订）》和《上海证券交易所公司债券上市规则（2015 年修订）》等相关法律法规的规定，诚实守信，勤勉尽责，严格按照依法制订的业务规则、行业执业规范和道德准则出具本核查意见，并保证核查意见的真实性、准确性和完整性。

释义

在本核查意见中，除非另有说明，下列简称具有如下特定含义：

发行人、中国金茂、本公司、公司	指	中国金茂控股集团有限公司
股东、控股股东、直接控股股东	指	中化香港（集团）有限公司
中化集团	指	中国中化集团公司
董事或董事会	指	中国金茂控股集团有限公司董事或董事会
国务院国资委	指	国务院国有资产监督管理委员会
本次债券	指	发行人本次发行的“中国金茂控股集团有限公司2016年公开发行绿色公司债券”
本次发行	指	本次债券的公开发行
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
牵头主承销商、簿记管理人、中信建投证券	指	中信建投证券股份有限公司
债券受托管理人、国泰君安证券	指	国泰君安证券股份有限公司
招商证券	指	招商证券股份有限公司
发行人律师、天元律师	指	北京市天元律师事务所
会计师事务所、安永	指	安永会计师事务所
绿色项目认证机构	指	安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）
评级机构、资信评级机构、中诚信证评	指	中诚信证券评估有限公司
上交所	指	上海证券交易所
香港联交所	指	香港联合交易所有限公司
登记、托管、结算机构	指	中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
本次债券、本次公司债券	指	经公司股东大会和董事会审议通过，向合格投资者公开发行的不超过人民币22亿元（含22亿元）的2016年中国金茂控股集团有限公司公司债券
公司章程	指	《中国金茂控股集团有限公司公司章程》
《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》
《债券受托管理协议》	指	《中国金茂控股集团有限公司与国泰君安证券股份有限公司关于中国金茂控股集团有限公司公开发行绿色公司债券之债券受托管理协议》
《债券持有人会议规则》	指	《中国金茂控股集团有限公司2016年公开发行绿色公司债券债券持有人会议规则》

《绿色建筑评价标准》	指	根据住房和城乡建设部《关于印发<2011年工程建设标准规范制订、修订计划>的通知》（建标[2011]17号）的要求，由中国建筑科学研究院和上海市建筑科学研究院（集团）有限公司会同有关单位在原国家标准《绿色建筑评价标准》GB/T 50378-2006 基础上进行修订完成的绿色建筑评价标准。
报告期、近三年及一期	指	2013年1月1日至2016年6月30日
交易日	指	上海证券交易所的正常交易日
港币、港元	指	香港特别行政区货币单位
元/千元/万元/亿元	指	如无特别说明，指人民币元/千元/万元/亿元

本核查意见中，部分合计数与各加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 发行人基本情况

一、发行人简介

公司名称	中国金茂控股集团有限公司
英文名称	China Jinmao Holdings Group Limited
成立时间	2004年6月2日
上市场所	香港联交所
上市代码	00817.HK
法定股本	不适用
已发行股本	10,671,810,609.00股
每股面值	不适用
授权代表	李从瑞
注册地	中国香港
注册地址	香港湾仔港湾道1号会展广场办公大楼47楼4702-03室
办公地址	香港湾仔港湾道1号会展广场办公大楼47楼4702-03室
所属行业	房地产行业
主营业务	房地产项目开发、投资及运营，专注于住宅和商用房地产开发、酒店经营和物业租赁。

二、发行人历史沿革

1、2004年公司注册设立

中国金茂控股集团有限公司（英文名称：China Jinmao Holdings Group Limited）前身为方兴地产（中国）有限公司（英文名称：Franshion Properties (China) Limited），于2004年6月2日根据中国香港《公司条例》在香港注册成立为有限公司（设立时名称为方兴置地（中国）有限公司，英文名称：Franshion Properties (China) Limited）。公司成立时，法定股本为500,000港元，分为500,000股股份。

2、2007年8月香港联交所主板上市

2007年8月17日，公司在香港联交所主板上市，股票代码为00817。首发数量1,622,764,000股，每股面值1.00港元，发行价格每股2.35港元，募资总额3,813,495,400港元，募资净额3,102,600,000港元。上市完成后，公司的法定股

本为 8,000,000,000 港元，实际已发行股份 4,915,264,000 股。

3、2007 年 12 月收购

公司完成对凯晨世贸中心、王府井大饭店及中化物业的全面收购。

4、2008 年 7 月增设法定股本

公司增设 12,000,000,000 股股份，法定股本增至 20,000,000,000 港元。

5、2009 年 1 月收购中国金茂（集团）

2009 年 1 月，公司完成对中国金茂（集团）有限公司的全面收购。因支付代价股份，已发行股份增至 7,073,292,268 股。

6、2009 年供股与配售

2009 年 3 月，发行人供股 1,626,857,221 股，占已发行股本的 18.70%，总股本由 7,073,292,268 股增至 8,700,149,489 股。

2009 年 8 月，发行人配售新股 461,340,000 股，占已发行股本的 5.30%，总股本由 8,700,149,489 股增至 9,161,489,489 股。

7、2014 年 7 月子公司香港上市

公司旗下金茂酒店¹（原金茂投资）及金茂（中国）酒店投资管理有限公司²（原金茂（中国）投资控股有限公司）联合发行的股份合订单位在香港联交所主板上市，股票代码为 06139。首发数量 669,397,000 股，每股面值 0.0005 港元，发行价格每股 5.35 港元，首发募资总额 3,581,273,950 港元。

8、2014 年股份回购

董事会获授予一般授权，可于香港联合交易所有限公司购回本公司股份，数量不超过于 2014 年 6 月 11 日举行的公司股东周年大会日期已发行股份总数的 10%，即最多 916,148,948 股股份。自 2014 年 11 月 21 日至 2014 年 12 月 19 日，发行人回购股份数量共计 93,298,000 股，占公司总股本的比例为 1.02%，回购资金总额为港币 208,411,000.00 元。回购方案实施完毕后，发行人已发行股份由 9,161,489,489 股减少至 9,068,191,489 股。

9、2015 年 6 月引入战略投资者

公司于 2015 年 6 月 17 日完成 1,600,000,000 股新股配售，以每股 2.73 港元配售给新华人寿保险股份有限公司、GIC Private Limited、华平及郭炳湘先生，

¹金茂酒店：为根据香港法例按信托契约构成的、以固定单一投资信托形式成立的信托。

²金茂（中国）酒店投资管理有限公司：2008 年 1 月 18 日根据英属处女群岛法例注册成立的有限公司，于 2014 年 3 月 21 日根据开曼公司法以延续方式在开曼群岛注册为获豁免有限公司。

完成配售后，中化集团持股比例变更为 53.97%，仍是中国金茂的控股母公司。新华人寿持股 9.5% 成为公司第二大股东。公司已发行股份由 9,071,180,009 股增至 10,671,180,009 股。

10、2015 年 9 月公司更名

经公司董事会建议，并由 2015 年 8 月召开的股东特别大会通过，后 9 月份经中国香港公司注册处处长批准，公司由“方兴地产（中国）有限公司”正式更名为“中国金茂控股集团有限公司”。

11、2015 年期权行权

发行人于 2007 年 11 月 22 日采纳一项购股权计划，经公司董事会于 2012 年 8 月 23 日的修订与批准，董事会可酌情授予公司现任的执行或非执行董事、任何集团成员中的高级管理人员、关键技术、专业人员、经理及员工（但不包括独立非执行董事）认购一定数量的期权的权利。2012-2015 年因该购股权计划行权造成的股本变动情况如下所示：

序号	行权日期	行权价格	新增股本数	累计股本数
1	2015 年 4 月	2.44 港元	1,557,300	9,069,748,789
2	2015 年 5 月	2.44 港元	1,354,900	9,071,103,689
3	2015 年 6 月	2.44 港元	176,320	10,671,280,009
4	2015 年 12 月	2.44 港元	530,600	10,671,810,609
	合计		3,619,120	

截至 2016 年 6 月 30 日，发行人已发行股份共计 10,671,810,609 股，中化集团通过中化香港（集团）有限公司间接持有发行人 5,759,881,259 股股份，持股比例为 53.97%。

第二节 本次债券发行概况

(一) **发行主体:** 中国金茂控股集团有限公司。

(二) **债券名称:** 中国金茂控股集团有限公司 2016 年公开发行绿色公司债券。

(三) **发行总额:** 本次债券发行规模不超过 22 亿元 (含 22 亿元), 计划分期发行, 首期发行规模不超过 20 亿元 (含 20 亿元), 发行时根据资金需求及市场情况进行调整。

(四) **债券票面金额及发行价格:** 本次债券票面金额为 100 元, 按面值平价发行。

(五) **债券期限:** 本次债券发行期限不超过 10 年 (含 10 年)。

(六) **担保情况:** 本次债券为无担保债券。

(七) **债券利率及其确定方式:** 本次债券为固定利率债券, 票面利率将根据簿记建档结果确定。

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

(九) **还本付息方式及支付金额:** 本次债券采用单利按年计息, 不计复利。每年付息一次, 到期一次还本, 最后一期利息随本金的兑付一起支付。本次债券于每年的付息日向投资者支付的利息金额为投资者截至利息登记日收市时所持有的本次债券票面总额与对应的票面年利率的乘积; 于兑付日向投资者支付的本息金额为投资者截至兑付登记日收市时所持有的本次债券最后一期利息及所持有的本次债券票面总额的本金。

(十) **发行方式与发行对象:** 本次债券面向符合《管理办法》规定的合格投资者公开发行, 采取网下面向合格投资者询价配售的方式, 由发行人与主承销商根据簿记建档结果进行债券配售。具体发行安排将根据上交所的相关规定进行。

(十一) **配售规则:** 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。配售依照以下原则: 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认购金额进行累计, 当累计金额超过或等于本次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）的投资者按照价格优先的原则配售；在价格相同的情况下，按照等比例原则进行配售，同时适当考虑长期合作的投资者优先。发行人和簿记管理人有权决定本次债券的最终配售结果。

（十二）向公司股东配售安排：本次债券不向公司股东配售。

（十三）起息日：本次债券的起息日为【】年【】月【】日。

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

（十五）付息日：本次债券的付息日为【】年至【】年每年的【】月【】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利息）。

（十六）到期日：本次债券的到期日为【】年【】月【】日。

（十七）计息期限：本次债券的计息期限为【】年【】月【】日至【】年【】月【】日。

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

（十九）兑付日：本次债券的兑付日期为【】年【】月【】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）。在兑付登记日次日至兑付日期间，本次债券停止交易。

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

（二十一）信用级别及资信评级机构：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AAA，本次债券信用等级为AAA。

（二十二）债券受托管理人：本公司聘请国泰君安证券作为本次债券的债券受托管理人。

（二十三）承销方式：本次债券由主承销商负责组建承销团，以承销团余额包销的方式承销。

(二十四) 拟上市交易场所：上海证券交易所。

(二十五) 募集资金用途：本次债券募集资金拟用于符合绿色金融专业委员会编制的《绿色债券支持项目目录（2015年版）》以及经上交所认可的绿色项目认证机构认可的绿色建筑项目。

(二十六) 质押式回购安排：公司主体信用等级为 AAA，本次债券信用等级为 AAA，本次债券符合进行质押式回购交易的基本条件。发行人拟向上交所及证券登记机构申请质押式回购安排。如获批准，具体折算率等事宜将按上交所及证券登记机构的相关规定执行。

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

(二十八) 募集资金专项账户：本公司将根据《管理办法》、《债券受托管理协议》等相关规定，指定绿色项目专项账户，用于绿色公司债券募集资金的接收、存储、划转与本息偿付。

第三节 发行人内部决策程序

一、董事会决议

2016年9月1日，发行人董事委员会作出决议，同意发行人在中国境内面向合格投资者发行总规模不超过人民币22亿元（含22亿元）的无担保绿色公司债券。

经主承销商核查，发行人发行本次债券已按照《公司法》和《公司章程》履行内部决策程序。

第四节 主承销商对本次债券募集文件的核查意见

一、主承销商对本次债券募集文件的真实性、准确性和完整性的核查意见

经主承销商审慎核查，本次债券募集文件不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

二、发行人符合公开发行公司债券发行条件的核查意见

经主承销商审慎核查，发行人符合《证券法》、《公司债办法》中规定公开发行公司债券的条件，具体核查情况如下：

（一）符合《证券法》第十六条公开发行公司债券条件的核查意见

1、发行人净资产

经主承销商审慎核查，截至 2016 年 6 月末，发行人净资产（含少数股东权益）为 59,239,214 千港元。发行人净资产不低于三千万元，符合《证券法》第十六条第一款第（一）项“股份有限公司的净资产不低于人民币三千万元，有限责任公司的净资产不低于人民币六千万元”的规定。

2、发行人累计债券余额

经主承销商审慎核查，截至 2016 年 6 月末，发行人净资产（含少数股东权益）为 59,239,214 千港元。本次债券为面向合格投资者公开发行的公司债券，拟发行总额不超过人民币 22 亿元（含 22 亿元），发行后发行人累计公司债券³、企业债券余额为人民币 44 亿元，占净资产总额的 8.69%⁴，不超过公司净资产的百分之四十，符合《证券法》第十六条第一款第（二）项“累计债券余额不超过公司净资产的百分之四十”的规定。

3、发行人净利润

经主承销商审慎核查，2013 年度、2014 年度和 2015 年度，发行人分别实现

³ 发行人子公司金茂投资管理（上海）有限公司于 2016 年 6 月面向合格投资者公开发行“金茂投资管理（上海）有限公司公开发行 2016 年可续期公司债券（第一期）”，发行规模为 20 亿元，经包括中国证监会在内的监管部门认可前述债券可以不计入发行人累计发行的债券余额。

⁴ 净资产按照 2016 年 6 月 30 日中国银行间外汇市场港币兑人民币汇率中间价折算：1 港元对人民币 0.85467 元。

净利润（不含少数股东损益）4,227,150 千元、5,296,054 千元、3,789,236 千元，近三年平均可分配利润为 4,437,480 千元。

主承销商认为，发行人最近三年平均可分配利润足够支付本次公司债券一年的利息，符合《证券法》第十六条第一款第（三）项“最近三年平均可分配利润足以支付公司债券一年的利息”的规定。

4、募集资金用途

经主承销商审慎核查，根据发行人内部决策程序和本次债券募集说明书，发行人本次债券募集资金用于符合绿色金融专业委员会编制的《绿色债券支持项目目录（2015 年版）》以及经上交所认可的绿色项目认证机构认可的绿色建筑项目，符合《证券法》第十六条第一款第（四）项“筹集的资金投向符合国家产业政策”和《证券法》第十六条第二款“募集资金用途不用于弥补亏损和非生产性支出”的规定。

5、本次债券票面利率

本次债券票面年利率将通过询价方式，由发行人与主承销商协商确定利率区间，以簿记建档方式确定最终发行利率。本次债券票面利率采取单利按年计息，不计复利。本次债券的利率将不会超过国务院限定的利率水平，符合《证券法》第十六条第一款第（五）项“债券的利率不超过国务院限定的利率水平”的规定。

经核查，主承销商认为，发行人本次债券发行的实质条件符合《证券法》第十六条公开发行公司债券条件的规定。

（二）不存在《证券法》第十八条、《公司债办法》第十七条禁止公开发行公司债券的情形的核查意见

1、前一次公开发行的公司债券尚未募足情形的核查意见

经主承销商审慎核查，发行人不存在前一次公开发行的公司债券尚未募足的情形。

2、对已公开发行的公司债券或者其他债务有违约或者延迟支付本息的事实且仍处于继续状态的核查意见

经主承销商审慎核查，发行人不存在对已发行的公司债券或者其他债务违约情形，也不存在迟延履行本息情形。

3、违反《证券法》规定，改变公开发行公司债券所募资金的用途的核查意

见

经主承销商审慎核查，发行人不存在违反《证券法》规定、改变公开发行公司债券所募资金用途的情形。

4、最近三十六个月内重大违法行为的核查意见

经主承销商审慎核查，发行人最近三十六个月内财务会计文件不存在虚假记载，也不存在其他重大违法行为。

5、本次发行申请文件虚假记载、误导性陈述或重大遗漏的核查意见

经主承销商审慎核查，本次发行申请文件不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏情形。

6、严重损害投资者合法权益和社会公共利益的其他情形核查意见

经主承销商审慎核查，发行人不存在严重损害投资者合法权益和社会公共利益的情形。

经核查，主承销商认为，发行人不存在《证券法》第十八条、《公司债券办法》第十七条禁止公开发行公司债券的情形。

第五节 本次债券主要风险

一、与本次债券有关的风险

（一）利率风险

受国民经济总体运行状况、国家宏观经济、金融政策、资金供求关系以及国际经济环境变化等多种因素的影响，在本次债券存续期内，可能跨越多个利率调整周期，市场利率存在波动的可能性，投资者持有债券的实际收益具有不确定性。

（二）流动性风险

由于本次债券具体交易流通的审批事宜需要在本次债券发行结束后进行，发行人将在本次债券发行结束后及时向上交所办理上市交易流通事宜，但发行人无法保证本次债券上市交易的申请一定能够获得同意，亦无法保证本次债券发行后会在债券二级市场有活跃的交易。如果上交所不同意本次债券上市交易的申请，或本次债券上市后在债券二级市场的交易不够活跃，投资者将可能面临流动性风险。

（三）偿付风险

本次债券不设担保，能否按期足额兑付完全取决于公司的信用。由于本次债券期限较长，在本次债券存续期内，公司所处的宏观经济环境、资本市场状况、国家相关政策等外部环境以及公司本身的生产经营存在着一定的不确定性，可能导致公司不能从预期的还款来源中获得足够资金按期、足额支付本次债券本息，可能会使投资者面临一定的偿付风险。

（四）资信风险

发行人目前资信状况良好，能够按时偿付债务本息，且发行人在近三年与其主要客户发生的重要业务往来中，未曾发生任何重大违约。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、协议或其他承诺。但在本次债券存续期内，如果由于发行人自身的相关风险或不可控因素导致发行人资信状况发生不利变化，将可能使本次债券投资者的利益受到不利影响。

（五）信用评级变化的风险

经中诚信证券评估有限公司综合评定，公司的主体信用等级为 AAA，说明

公司偿还债务的能力极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低；本次公司债券的信用等级为 AAA，说明本次债券信用质量极高，信用风险极低。资信评级机构对发行人本次债券的信用评级并不代表资信评级机构对本次债券的偿还做出任何保证，也不代表其对本次债券的投资价值做出任何判断。同时，资信评级机构对发行人和本次债券的评级是一个动态评估的过程，发行人无法保证其主体信用评级和本次债券的信用评级在本次债券存续期内不会发生不利变化。如果发行人的主体信用评级和本次债券的信用评级在本次券存续期内发生负面变化，可能引起本次债券在二级市场交易价格的波动，甚至导致本次债券无法在证券交易所交易流通或终止上市，则可能对债券持有人的利益造成影响。

二、与发行人相关的风险

（一）财务风险

1、偿债压力增加的风险

2013 年末、2014 年末、2015 年末和 2016 年 6 月末，发行人流动比率分别为 1.18、1.64、1.36 和 1.31，速动比率分别为 1.18、1.64、1.36 和 1.31，均处于正常水平。近年来，虽然从财务指标看公司偿债能力良好，但若未来年度公司加强战略性的资本性投入，进一步开拓新项目、进驻新市场，从而增加债务规模，将可能导致公司的长、短期偿债能力受到影响。

2、盈利能力波动的风险

2013-2015 年度及 2016 年上半年，发行人毛利分别为 9,200,341 千港币、11,558,780 千港币、8,549,169 千港币和 4,156,002 千港币，毛利率分别为 44.41%、39.12%、38.67%和 40.01%。主要是由于发行人房地产销售业务板块各期收入不平稳导致整体毛利率有所波动。而未来年度受房地产销售业务板块收入结转时点的影响，未来年度的毛利率水平还将呈现一定幅度的波动。

3、经营性现金流波动风险

2013-2015 年度及 2016 年上半年，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为-4,996,704 千港币、-8,596,462 千港币、9,158,900 千港币和-5,566,955 千港币，经营性现金流量波动较大。2014 年度发行人经营活动产生的现金流量净额均呈现较大的负数，主要是由于公司发生较大的项目开发投入，尤其是土地及建筑成本支出所导致。2015 年，经营活动产生的现金净流入较 2014 年有较大幅度的提

升，主要是由于项目进一步开发投入减少，以及售楼款、物业租金及酒店经营收入的增长所致。若发行人不能妥善控制经营性现金流净额波动的风险，将对发行人的经营产生不利影响。2016 年上半年，随着开发中物业项目开工建设，预付款增加和应收关联方款项的增加，经营活动现金流出现较大负数。

4、受限资产金额较大的风险

因业务发展需要，发行人的部分资产通过抵质押手段来获得银行借款，主要包括固定资产、无形资产、投资性房地产及存货等。截至 2016 年 6 月 30 日，公司受限资产账面价值合计 42,259,341 千港币，占该期末公司总资产的 24.84%。发行人受限资产规模较大，如果该部分资产因融资问题产生纠纷，将对发行人的正常经营造成不利影响；若公司经营不善而破产清算，则本次债券持有人对发行人抵押资产的求偿权劣后于发行人的抵押债权。

5、自持物业公允价值波动风险

作为以商业物业出租为主营业务之一的公司，发行人的自持物业是作为投资性房地产采用公允价值模式进行后续计量的，其公允价值的波动将会影响发行人非经常性损益并进而影响发行人的利润总额。2013-2015 年度及 2016 年上半年，发行人投资性房地产公允价值变动产生的收益分别为 1,831,346 千港币、2,286,463 千港币、1,238,306 千港币和 479,685 千港币，发行人投资性房地产的公允价值变动较为稳定且持续为正，是因为商业物业运营行业近年来良好的市场环境和发行人自身良好经营业绩引致的增值。若未来宏观经济形势乃至商业物业运营行业的市场环境出现波动，以公允价值计量的发行人自持物业价格也将随之波动，发行人的利润总额将因此受到不利影响。

6、子公司经营不善的风险

发行人除合并范围内共 162 家子公司、21 家合营、联营企业外，本部无实际业务。而发行人偿债资金将主要来源于项目子公司日常经营所产生的现金流，若未来年度发行人或其子公司因经营不善出现导致现金流不稳或出现债务违约，则可能影响对发行人本部的资金支持，从而可能对债券本息的偿付产生不利影响。

7、外汇风险

发行人大部份营业收入和成本均以人民币结算，而发行人以港币编制财务报告。因此，发行人面临汇率波动的风险。发行人目前尚未采取措施对冲控制货币风险。即使日后发行人决定进行对冲，仍然无法保证未来的对冲活动可以使发行

人免受汇率波动的影响。

（二）经营风险

1、宏观经济、行业周期波动风险

宏观经济和房地产行业的波动，都会对发行人的经营产生一定影响。近年来，国内经济增长速度放缓，各地的限购等房地产调控政策对住宅需求也起到抑制作用，对发行人主营业务收入及盈利产生负面效应。从中长期的角度，行业可能受到宏观经济整体增长速度、城镇化进程的发展阶段以及老龄化社会加速到来等经济基本面的影响。从中短期的角度，政策层面对于行业的周期波动可能带来一定影响。政府可能根据国家宏观经济和社会发展的整体状况，通过土地政策、产业信贷和税收等一系列措施，引导和规范行业的健康发展。从 2002 年以来，国家相继采取了一系列宏观政策措施，出台了一系列政策法规，从信贷、土地、住房供应结构、税收、市场秩序、公积金政策等方面对房地产市场进行了规范和引导。宏观经济形势和政府政策将影响房地产市场的总体供求关系、产品供应结构等，并可能使房地产市场短期内产生波动。如果公司不能适应宏观经济形势的变化以及政策导向的变化，则公司的经营管理和未来发展将可能受到不利影响。

针对宏观经济及行业周期波动，发行人也制定了相应的应对措施，但能否在国民经济和行业发展周期的不同阶段及时调整经营策略，对发行人未来的盈利和发展前景至为关键。目前国内经济形势依然面临着许多不确定因素，如果未来经济增势疲弱低迷，会影响发行人主营业务收入，进而影响整体经营业绩和盈利能力。

2、项目开发风险

发行人目前主要开发商务地产项目和普通住宅项目，房地产项目的开发过程具有环节较多、周期较长、占用资金量较大、涉及部门和协作单位多等特点。从市场调研、投资决策、土地获取、市场定位、项目策划、规划设计、建材采购、建设施工、销售策划、广告推广，到销售服务和物业管理等整个过程中，涉及规划设计单位、建筑施工单位、广告公司、建材供应商、物业管理等多家合作单位；在经营过程中，还要接受发改委、国土资源、规划、建设、房管、消防和环保等多个政府部门的审批和监管。虽然发行人具有多年的房地产开发经验，但房地产开发业务存在流程复杂、多方参与以及政府监管等客观问题，使得发行人对工程

开发的进度、质量、投资、营销控制的难度增大，一旦某个环节出现问题，将对项目开发产生一定负面影响。尽管公司具备较强的项目操作能力，但如果项目开发的某个环节出现问题，如产品定位偏差、政府出台新的规定、政府部门沟通不畅、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，可能将直接或间接地导致项目开发周期延长、成本上升，造成项目预期经营目标难以如期实现。

3、市场竞争加剧的风险

近年来，随着国内多家大型房企的快速发展，房地产市场集中度逐渐提高，房地产企业在品牌、规模和资金等方面的竞争也日趋激烈。本公司的主要竞争对手包括大型全国或地区性开发商，以及小型区域性开发商。近年来在土地购买环节的竞争越来越激烈，加之某些区域出现的房地产市场供给过剩的情况已经对当地房价造成了一定压力，使得公司的经营策略和财务状况都受到挑战。公司主要的项目开发地如北京、上海、长沙等地区的房地产市场环境由于激烈的竞争而发生着巨大的变化，这要求公司及时根据市场环境的变化调整经营策略，并比竞争对手更敏锐而有效地对市场需求变化做出反应。与此同时，众多国际知名、实力雄厚的房地产开发企业进入中国，房地产企业之间的竞争将会更加激烈，公司未来将面临较大的行业竞争风险和经营压力。

4、土地储备的相关风险

公司为保持持续稳健经营，需要不断进行充足的土地储备。根据国家对建设用地的相关规定，如果公司由于资金、市场等因素未能及时开发储备用地，将面临缴纳土地闲置费甚至面临无偿交回土地使用权的风险。由于城市管理的需要，政府可能调整城市规划，使公司储备用地所处的环境发生不利变化，给公司带来相应经营风险。另外，全国各地目前已实行土地公开出让制度，房地产企业支付地价的周期进一步缩短，这种土地供应政策的变化也加大了公司进行土地储备的资金压力。

5、土地、原材料价格波动的风险

随着住房制度改革和城镇化步伐的不断加快，我国住宅市场需求也得到了快速释放。近年来国内房地产价格上涨，一些热点地区甚至出现房地产价格快速上涨的情况。住房价格的快速上涨则可能导致行业投资过热，进而影响房地产行业的健康发展。虽然发行人房地产业务采取了稳健的立项决策程序，具备较强的抗

风险能力，但是房地产市场的波动会一定程度上影响到发行人经营业绩的稳定性。房地产的主要原材料土地和建材的价格波动，将直接影响着房地产开发成本。近年来土地价格普遍上涨，虽然发行人现有储备项目及拟开发项目主要集中于一线城市及区域中心城市的黄金地段，且现有项目具有一定的土地成本优势，但是如果未来土地价格持续上涨将会增加获取项目的成本，加大项目开发经营风险。

6、开发物业类型多样化的风险

公司的主营业务是房地产开发及销售、商业地产投资与运营以及酒店经营业务。公司制定了开发业务规模有序扩张，酒店、商业、写字楼等持有业务规模稳步增长的战略。在房地产开发及销售方面，本公司以中高端住宅开发为主，主要集中在北京、上海、长沙等地。在商业地产投资与运营方面，公司已经成功开发了金茂大厦、北京凯晨世贸中心等商业地产项目。公司自成立以来，主营业务未发生重大变化。本公司在今后的发展中将继续坚持以“双轮两翼”发展模式。由于住宅开发和商业地产投资经营业务存在一定的差异，随着本公司两方面业务均不断发展壮大，未来本公司在经营管理中将面临一定的开发物业类型多样化的风险。

7、突发事件引起的经营风险

发行人主要从事的物业开发销售、商业物业运营及酒店经营业务，如遇突发事件，例如事故灾难、公共卫生事件、社会安全事件、公司管理层无法履行职责等事项，可能造成公司社会形象受到影响，人员生命及财产安全受到危害，公司治理机制不能顺利运行等，对发行人的经营可能造成不利影响。

8、集团对发行人支持政策改变的风险

中国中化集团公司是国务院国资委直属的以能源、农业、化工、地产、金融五大领域为主要业务的大型中央企业集团，是中国四大国家石油公司之一，最大的农业投入品一体化经营企业，领先的化工产品综合服务商。中化集团是国务院国资委确认并公布的 16 家（第一批）以房地产为主业的中央企业之一，在资产规模、产品种类及品牌知名度、市场网络等方面具有突出优势。作为中化集团地产板块在境内的重要运营主体，公司得到了中化集团较大力度的支持。但不排除未来，受国企改革政策等影响，中化集团对发行人房地产业务进行战略调整，相关支持政策改变，对发行人的业务开展与经营可能造成不利影响。

(三) 管理风险

1、下属公司管理风险

发行人房地产项目多以项目公司形式进行管理，截至 2016 年 6 月末，发行人共有 162 家纳入合并范围的子公司，这对发行人在规划管理、财务管理、制度建设等诸多方面的统一管控水平提出了较高要求。若发行人未能有效管理下属公司、较好整合相关公司资源，未能建立规范有效的控制机制，对新开发项目或项目子公司没有足够的控制能力，未能形成协同效应、发挥规模优势，可能会对未来发展经营发展和品牌声誉产生不利影响。

2、跨区域管理风险

经过多年的发展，发行人已在北京、上海、广州、长沙、重庆、杭州等重点一、二线城市实现业务布局。发行人跨区域的经营，使其在信息传达、资金运作、税务筹划等方面存在一定的管理风险。虽然发行人目前已建立了较为规范的管理体系，生产经营运作状况良好，但随着经营规模的进一步扩大，发行人在跨区域管理、经营决策、运作管理和风险控制等方面的难度也将进一步增加。

3、资产规模扩大、经营项目增多引致的管理风险

2013 年末、2014 年末、2015 年末及 2016 年 6 月末，发行人资产总额分别为 120,843,276 千港币、138,025,768 千港币、158,899,671 千港币和 170,106,037 千港币。发行人资产规模的扩大以及开发、经营项目的增多对企业的管理能力、治理结构、决策制度、风险识别控制能力、融资能力等提出了更高的要求，发行人投资决策管理、财务管理、项目管理以及人才管理等工作都面临着新的挑战。如果发行人的管理能力不能适应高速发展的要求，不能伴随资产规模的扩大和项目增多建立更加有效的管理体系，将对发行人生产、经营活动的顺利开展造成不利影响。

4、安全管理风险

发行人经营领域主要涉及物业开发和运营、商业物业经营、物业管理、酒店经营管理等，其中，物业开发及运营过程中因涉及工程建造和安装，施工安全、消防安全、建筑材料安全都有赖于发行人工程安全管理制度的建立和健全；商业物业、物业管理、酒店经营管理等多元商业业态以及为商业物业运营需要开展的相应大型公关活动将涉及与治安安全、消防安全、设备设施运行安全、公共环境

卫生管理安全相关的风险。如果在发行人业务运营过程中出现因前述原因导致的安全事故，将对发行人公司形象产生不利影响，并进而影响发行人生产、经营活动的顺利开展。

5、人才资源风险

在多年的发展过程中，发行人已经形成了较为成熟的经营模式和管理制度，培养了一批专业水平较高、国内房地产开发行业经验丰富的业内业务骨干和核心人员，而现有核心管理人员的持续性提供服务是本公司未来成功的关键因素，任何一位高级主管的流失都可能会对公司造成损失。另一方面，发行人在不断发展过程中，经营规模持续扩大和业务范围不断拓宽对发行人的人力资源提出了更高的要求。发行人所主要从事的多元房地产业态综合发展经营复杂，需要专业化的管理团队和科学的管理体系，才能使前期物业开发的规划设计科学、物业经营期业态搭配合理、后期物业管理、维护到位，并进而使物业租金保持理想水准并使物业持续增值。如果要继续保持较高的管理水平和质量标准，需要不断培养或引进优秀人力资源。

（四）政策风险

1、宏观经济政策风险

发行人的主要业务与宏观经济的波动周期有较为明显的对应关系，从长期看，宏观调控措施将影响房地产市场的总体供求关系、产品供应结构等，并可能使房地产市场的交易量短期内产生较大波动。如果发行人不能适应国家的宏观调控政策并及时做出相应的业务策略调整，将可能对发行人的经营情况和未来发展构成不利影响。

2、房地产政策风险

发行人的房地产开发受到房地产行业政策的影响。政府近年来一直根据国内经济发展、房地产行业走势等情况采取具有针对性的房地产调控政策。2009年以来，政府实施总体趋严但具有差异化的房地产的调控政策；2014年以来，政府在限购政策、首套房认定、信贷支持方面的调控政策有所变化。如果发行人不能适应国家的房地产调控政策并及时做出相应的业务策略调整，将可能对经营成果和未来发展构成不利影响。

3、信贷政策风险

发行人生产经营一定程度上需要金融机构贷款的资金支持。国家已经出台了建设用地、市政基础设施和工业用地、商业性房地产等项目进行贷款管理的一系列政策。2014年9月30日央行、银监会联合发布《关于进一步做好住房金融服务工作的通知》，主要内容包括增强金融机构个人住房贷款投放能力、支持房地产开发企业的合理融资需求、开展房地产投资信托基金试点等。2015年以来，央行不断下调基准利率及存款准备金率，货币政策不断放松。信贷政策的松动对于房地产市场的复苏具有一定的积极意义，但是不排除国家未来信贷政策的调整给发行人带来的信贷风险，若贷款标准提高或贷款利率水平提高，将提高发行人的资金使用成本，要求发行人具有更强的资本实力和更多的融资渠道，可能对发行人的资金运用和业务经营产生影响。

4、土地政策变化风险

土地是地产企业发展的重要要素，土地政策的变化直接影响企业的经营活动。国家对土地的政策调控包括在土地供应方式、土地供应总量和结构、土地审批权限、土地使用成本等方面。自2006年以来，国家加大了对土地出让的规范力度，相继出台了《招标拍卖挂牌出让国有土地使用权规范》和《协议出让国有土地使用权规范》等一系列土地出让政策。2008年1月，《国务院关于促进节约集约用地的通知》（国发〔2008〕3号）发布，进一步强调了节约集约用地的基本原则，要求严格执行闲置土地处置政策，严格落实工业和经营性用地招标拍卖挂牌出让制度。土地严控政策可能提高发行人取得土地资源的成本，在一定程度上可能形成潜在风险。

5、税收政策变化风险

国家的税收政策，尤其与土地增值税、企业所得税等相关诸如《关于房地产开发企业土地增值税清算管理有关问题的通知》等规定对房地产行业均有特殊要求，旨在加大税款缴纳力度。这些税收政策将导致公司税款资金的提前支付，加大项目开发的资金压力，进而影响发行人的盈利能力和资金运营效率。此外，国家也可通过对居民个人的购房等行为征收消费税、物业税、交易环节税等举措对个人购房行为加以调控，影响潜在客户的购房意愿和能力，从而对发行人的房地产业务造成一定的影响。

5、环境保护政策变化的风险

房地产项目在施工过程中不同程度地影响周边环境，产生粉尘、噪音、废料等。虽然发行人根据我国有关法律法规的要求，对所有房地产项目在施工前均进行环境影响评价，并向地方主管部门提交环境影响评价报告书（表），完成环境影响评价备案或取得批复，但是随着我国环境保护力度日趋提升，发行人可能会因环境保护政策的变化而增加环保成本，部分房地产项目进度亦可能会延迟，进而对发行人经营造成不利影响。

（五）发行人特有风险

发行人为依据中国香港法律注册并合法存续的有限公司，同时在香港联交所挂牌上市，需要遵守香港联交所上市规则适用于发行人的相关规定。发行人本次在中国境内公开发行债券，受《证券法》及《管理办法》等中国法律、法规以及规范性文件的约束，虽然发行人注册地律师已出具法律意见书说明本次发行并不违反中国香港法律法规，但由于发行人为中国境外主体，如发生法律纠纷，起诉、送达、举证以及执行等程序均与中国境内的诉讼程序等存在较大差异。虽然《债券持有人会议规则》和《债券受托管理协议》均已规定本次公开发行公司债券的相关争议均适用中国法律并由中国仲裁机构仲裁，但投资者仍可能面临仲裁程序耗时较长及仲裁结果难以执行的风险。

第六节 主承销商关于尽职调查和审慎核查的承诺

主承销商已按照法律、行政法规和中国证监会的规定，对发行人及其控股股东、实际控制人进行了尽职调查、审慎核查，并据此出具本核查意见。

主承销商通过尽职调查和对申请文件的审慎核查，承诺：

一、有充分理由确信发行人符合法律法规及中国证监会、上海证券交易所和中国证券业协会等监管机构有关公开发行公司债券的相关规定；

二、有充分理由确信发行人申请文件和信息披露资料不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏；

三、有充分理由确信发行人在申请文件和信息披露资料中表达意见的依据充分合理；

四、有充分理由确信申请文件和信息披露资料与证券服务机构发表的意见不存在实质性差异；

五、保证所指定的主承销商的相关人员已勤勉尽责，对发行人申请文件和信息披露资料进行了尽职调查、审慎核查；

六、保证本核查意见与履行尽职调查职责有关的其他文件不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏；

七、保证对发行人提供的专业服务和出具的专业意见符合法律、行政法规、中国证监会的规定和行业规范；

八、自愿接受中国证监会、上海证券交易所、中国证券业协会依照有关规定采取的监管措施；

九、遵守中国证监会、上海证券交易所、中国证券业协会规定的其他事项。

第七节 主承销商内核程序

一、主承销商关于本次债券的内部审核程序

主承销商在向中国证监会申报本次债券前，通过中信建投证券股份有限公司承销债务融资工具内核小组的内部核查程序对该项目进行质量管理和风险控制，履行了审慎核查职责。

本项目负责人于 2016 年 5 月 11 日提出内核申请，承销债务融资工具内核小组相关人员对本项目的发行申请文件进行了审核。内核小组于 2016 年 5 月 13 日发出内核小组会议通知，并于 2016 年 5 月 17 日召开内核会议对本项目进行了审议。

参加本次内核会议的内核委员共 7 人。内核委员在听取项目负责人回答内核初审意见及内核委员现场提出的相关问题后，以记名投票的方式对本项目进行了表决。根据表决结果，参加会议的 7 名内核委员同意向中国证监会申报本项目。本项目通过了内核会议的审议。

项目组按照内核意见的要求对本次发行申请文件进行了修改、补充和完善，并经内核委员审核无异议后，主承销商为本项目出具了本核查意见，决定向中国证监会正式申报本项目。

二、主承销商关于本次债券的内核意见

主承销商本着诚实守信、勤勉尽责的精神，针对发行人的实际情况充分履行尽职调查职责，并在此基础上，内核小组对本项目的发行申请文件、尽职调查工作底稿等相关文件进行了严格的质量控制和审慎核查。内核小组会议及相关内核委员关于本次债券内核意见及项目组回复情况如下：

问题 1、发行人子公司方兴上海向中国证监会申请发行 50 亿永续期公司债券，已获证监会核准通过。请补充披露永续期公司债相关申请、发行信息。

项目组回复：发行人子公司方兴上海向中国证监会申请发行 50 亿永续期公司债券我公司为联席主承销商，2016 年 6 月 14 日，方兴上海完成向合格投资者发行本金为人民币 2,000,000,000 元该债券。

问题 2、发行人除合并范围内共 162 家子公司、21 家合营、联营企业外，本

部无实际业务。而发行人偿债资金将主要来源于项目子公司日常经营所产生的现金流。请补充说明重要子公司的分红政策。

项目组回复：发行人对于下属子公司具有控制权或者影响力，能够决定重要子公司的分红政策，总体上来看，各子公司的分红政策均由发行人统筹确定，满足发行人整体运营和投资筹资的需要。

问题 3、本次债券的募集资金扣除发行费用后，剩余募集资金全部用于补充公司及下属公司营运资金。请补充说明营运资金测算依据及补流的合理性。

项目组回复：根据发行人未来资金需求规划，结合发行人近期业务拓展情况与公司债券募集资金运用的相关要求，项目组认为本次债券募集资金规模较为合理。

问题 4、发行人已竣工物业中北京广渠金茂府项目、上海东滩金茂逸墅项目、长沙岳麓金茂梅溪湖项目存在已竣工未出售面积占比较大。结合评级报告内容，请项目组补充提示“别墅等高端物业以及二线城市商业的去化情况、土地一级开发进展存在一定不确定性”等风险。

项目组回复：项目组将在募集说明书中补充进行披露。

问题 5、请项目组核查并分析报告期内工农中建等主要商业银行对发行人授信额度的变化情况。

项目组回复：经项目组核查，发行人主要商业银行授信情况如下表所示：

单位：万元

贷款单位	2013 年		2014 年		2015 年	
	协议授售	尚可使用金额	协议授售	尚可使用金额	协议授售	尚可使用金额
工商银行	569,720.00	296,329.69	668,720.00	282,729.69	669,720.00	343,729.69
建设银行	29,000.00	-	100,200.00	62,698.36	100,200.00	62,698.36
交通银行	129,350.00	47,100.00	179,350.00	108,814.00	239,350.00	117,394.00
农业银行	120,000.00	93,000.00	150,000.00	49,000.00	280,000.00	56,000.00
中国银行	377,440.00	30,740.00	69,440.00	69,240.00	119,440.00	94,350.00
总计	1,225,510.00	467,169.69	1,167,710.00	572,482.05	1,408,710.00	674,172.05

综上所述，项目组认为发行人从主要商业银行取得授信情况良好。

问题 6、发行人的主营业务分析、经营情况分析中，对于物业销售、土地开

发两项重要业务未分开列报，包括成本构成、毛利润及毛利率、经营数据情况等明细表。考虑到土地一级开发与房地产二级开发业务在开发过程、盈利模式、销售面积的计量属性等方面均有较大区别，为便于投资者更好的通过募集材料了解发行人的经营、财务状况，请项目组按两类业务分别列示相关数据。

项目组回复：经项目组与发行人进行核实，发行人在年度报告编制中，除营业收入分业务列示以外，在成本构成、毛利润方面并没有将一级开发业务和二级销售业务分开编制，且报告期内未进行两项业务分开的相关信息披露，发行人将上述两项业务统称为城市及物业开发销售业务，数据无法取得。结合质控部意见，项目组考虑将收入分业务明细也按照一级、二级合并后的城市及物业开发销售业务进行披露。

问题 7、2016 年 2 月，原中国石化集团公司党组成员、中国石化股份有限公司原高级副总裁，曾任发行人最终控股公司中国中化集团公司总裁、中国中化股份有限公司副董事长蔡希有先生因涉嫌严重违纪，正接受组织调查。截至 2015 年 12 月 31 日，蔡希有为公司主席兼非执行董事，兼任公司非全资附属公司金茂（中国）投资控股有限公司及全资附属公司金茂（中国）投资管理人有限公司主席兼非执行董事。目前公司经营状况稳定，运作正常，敬请投资者关注相关公告。请项目组说明关于上述事项的核查情况。

项目组回复：经项目组核查，原公司董事蔡希有接受组织调查事项与公司公告披露信息一致，目前尚无更新进展。

问题8、请与发行人沟通，对经营数据分别按一级土地开发、二级房地产开发分别列示。

项目组回复：经项目组与发行人进行沟通，已联系发行人提供相关数据在募集说明书中披露。

问题9、核实一二级联动是否构成公司的经营优势，谨慎考虑建议删除；补充长沙区一级开发业务风险，与前次子公司募集说明书保持一致。

项目组回复：项目组已根据内核组意见修改募集说明书发行人优势部分及风险提示部分。

问题10、补充发行人从主要商业银行取得授信额度报告期内变化情况。

项目组回复：经项目组核查，发行人主要商业银行授信情况如下表所示：

单位：万元

贷款单位	2013年		2014年		2015年	
	协议授售	尚可使用金额	协议授售	尚可使用金额	协议授售	尚可使用金额
工商银行	569,720.00	296,329.69	668,720.00	282,729.69	669,720.00	343,729.69
建设银行	29,000.00	-	100,200.00	62,698.36	100,200.00	62,698.36
交通银行	129,350.00	47,100.00	179,350.00	108,814.00	239,350.00	117,394.00
农业银行	120,000.00	93,000.00	150,000.00	49,000.00	280,000.00	56,000.00
中国银行	377,440.00	30,740.00	69,440.00	69,240.00	119,440.00	94,350.00
总计	1,225,510.00	467,169.69	1,167,710.00	572,482.05	1,408,710.00	674,172.05

综上所述，项目组认为发行人从主要商业银行取得授信情况良好。

问题 11、根据上交所最新审核要求，房地产企业需在募集说明书披露各线城市（尤其是二、三、四线城市）的业务占比、收入占比情况，并做重大事项提示。请补充披露。

项目组回复：已在第五节-六-（三）中披露房地产开发销售业务分城市销售情况表。

问题 12、根据募集说明书，“表：发行人物业开发销售业务已竣工项目情况”，发行人已竣工项目长沙岳麓金茂梅溪湖项目、上海东滩金茂逸墅项目、北京广渠金茂府项目还有较大比例没有完成销售。

请补充披露相关原因、未来的去化安排。

项目组回复：经项目组核查，上海东滩金茂逸墅项目、北京广渠金茂府项目为高端项目，销售单价较高，目前尚有部分户型较大的物业未售出。长沙岳麓金茂梅溪湖项目为 2015 年竣工，目前销售仍在进行中。根据内核组及质控部意见，项目组已在募集说明书中补充披露高端物业去化风险。

问题 13、请针对以下两个事项补充风险提示：

（1）近年来中国金茂已竣工物业规模有所增长，占存货的比重逐年上升，别墅等高端物业以及二线城市商业的去化情况。

（2）土地一级开发进展存在一定不确定性。考虑到土地一级开发项目受当

地城市规划调整以及政府审批环节、拆迁进度等影响较大，项目开发进度把控具有一定难度，或对公司及中国金茂的经营管理能力提出更高要求。

项目组回复：项目组根据质控部要求对募集说明书风险部分进行补充。

问题 14、募集说明书披露，“本次债券当期付息日/本金兑付日前一个交易日，发行人将还本付息的资金及时划付至偿债保障金专户”。

交易所还本付息，需提前 2 个交易日将兑付兑息资金划付给登记公司，该约定，不能满足登记公司的划款要求，请协调修改。

项目组回复：已根据质控部意见对募集说明书中相应条款进行修改。

问题 15、募集说明书等申报材料中，在收入分析中将一级土地开发收入和房地产二级销售收入分开披露，而成本、利润、毛利分析中，却将二者合并。

建议统一披露口径，建议成本、利润、毛利分析中一、二级业务分开披露。

项目组回复：经项目组与发行人进行核实，发行人在年度报告编制中，除营业收入分业务列示以外，在成本构成、毛利润方面并没有将一级开发业务和二级销售业务分开编制，且报告期内未就成本、利润进行两项业务分开的相关信息披露，发行人将上述两项业务统称为城市及物业开发销售业务，一级、二级分开的成本、利润数据无法取得。结合质控部意见，项目组考虑将收入分业务明细也按照一级、二级合并后的城市及物业开发销售业务进行披露。

问题 16、在募集说明书中，“表：近三年公司物业开发销售经营数据情况”等表格中，将一级土地开发和二级房地产销售的销售面积、金额合并统计，是否有所不妥？一级业务所涉及的土地的销售面积如何计算？实质上，是否发行人不存在出售一级开发的土地，土地的出售由地方政府完成，地方政府只是给予发行人一级开发成本、利润的补偿？

项目组回复：经项目组与发行人核实，发行人物业开发情况如下：

表：近三年及一期公司物业开发销售经营数据情况

单位：平方米、万元、元/平方米

指标	2016 年 1-6 月	2015 年	2014 年	2013 年
销售面积	1,123,439	1,322,332	1,912,431	2,698,690

指标	2016年1-6月	2015年	2014年	2013年
销售金额	2,070,532	3,010,150	2,150,310	2,099,450
结算面积	439,557	870,607	1,722,938	2,469,952
结算金额	721,183	1,518,431	2,125,916	1,383,907
结算均价	23,377	17,441	12,339	5,603

问题 17、募集说明书“表：发行人发展中土地项目”所列的“未出售面积”指什么？是否有所不妥？

项目组回复：经项目组与发行人核实，发展中土地项目中，存在一个土地项目项下多个子地块的情况，未出售面积即对应一级土地项目项下未出售的地块面积。发行人年度报告中按此进行了列示，项目组沿用于募集说明书中。

问题 18、公司开创了一二级联动的长沙梅溪湖模式，并积极在其他区域推广复制。

请在募集说明书中补充披露一级开发业务的主要模式，以及一二级联动开发业务的主要模式。

项目组回复：

发行人一级土地开发业务模式：公司与政府签订合作开发协议，获得授权进行项目的土地基建和公共配套设施建设，在开发期间，由公司自行筹集资金进行开发，在开发期间双方一般不进行结算。尽管公司并未拥有该项目土地的所有权或土地使用权，但根据开发协议公司于政府出售该土地收回土地投入成本，分享土地增值收益。

发行人一二级联动开发业务模式主要为：公司积极承接一级土地开发项目，通过与地方政府捆绑发展，深度参与区域规划和新城开发，主导区域推地和开发节奏，以更好地获取潜在土地储备供应，进行二级开发销售，通过与当地政府建立的良好合作关系使公司更易于获得优质的土地资源，并形成了包括对地产开发项目的选择、运营和管理及与区域其他经济体实现协同发展的独特管理模式。经项目组核查，发行人近年来在长沙等地积极发展该类业务模式，但目前该种一二级联动模式并非发行人主要开发销售模式。

问题 19、发行人主要业务是房地产销售业务，主要客户是否个人？“表 5-9：发行人主要客户情况”，所列的客户一至五，主要是哪类客户？是什么业务对应

的客户？

请项目组核查，并说明。

表 5-9：发行人主要客户情况

单位：人民币千元

年度	客户	销售收入	占当期营业收入的比例
2013 年度	客户一	1,735,484.30	10.15%
	客户二	1,544,012.76	9.03%
	客户三	1,152,098.31	6.74%
	客户四	1,021,954.36	5.97%
	客户五	904,873.60	5.29%
2014 年度	客户一	1,356,954.88	5.80%
	客户二	1,195,396.76	5.11%
	客户三	1,021,967.40	4.37%
	客户四	391,337.22	1.67%
	客户五	276,186.68	1.18%
2015 年度	客户一	2,134,182.55	11.01%
	客户二	1,146,001.51	6.45%
	客户三	606,569.58	3.41%
	客户四	420,031.39	2.36%
	客户五	292,115.85	1.64%

项目组回复：发行人前五大客户具体情况如下：

年度	客户	销售收入	占当期营业收入的比例	对应业务
2013 年度	上海隆宇企业发展有限公司	1,735,484.30	10.15%	银汇写字楼销售
	湖南中建信和梅溪湖置业有限公司	1,544,012.76	9.03%	银汇写字楼销售
	湖南晟通置业有限公司	1,152,098.31	6.74%	银汇写字楼销售
	湖南运达房地产开发有限公司	1,021,954.36	5.97%	凯晨写字楼租赁

年度	客户	销售收入	占当期营业收入的比例	对应业务
	长沙市万科房地产开发有限公司	904,873.60	5.29%	凯晨写字楼租赁
2014 年度	苏州银行	1,356,954.88	5.80%	写字楼销售
	卓越置业集团有限公司	1,195,396.76	5.11%	长沙一级开发
	湖南达业房地产开发有限公司	1,021,967.40	4.37%	长沙一级开发
	湖南新达美梅溪房地产开发有限公司	391,337.22	1.67%	长沙一级开发
	中国进出口银行	276,186.68	1.18%	凯晨写字楼租赁
2015 年度	中科招商	2,134,182.55	11.01%	写字楼销售
	上海商聚实业有限公司	1,146,001.51	6.45%	写字楼销售
	无锡融侨置业有限公司	606,569.58	3.41%	一级开发
	上海匀盛国际贸易有限公司	420,031.39	2.36%	写字楼销售
	中国进出口银行	292,115.85	1.64%	凯晨写字楼租赁

涉及的主要业务为商业物业写字楼的销售、土地一级开发以及写字楼的租赁。

问题 20、根据募集说明书，本次债券的募集资金扣除发行费用后，拟用于符合绿色金融专业委员会编制的《绿色债券支持项目目录（2015 年版）》以及经上交所认可的绿色项目认证机构认可的新建绿色建筑项目。

请问具体是境内使用还是境外使用？发行人是否已开立 NRA 账户或 FTN 账户？如在境内使用，境内子公司作为房地产企业，取得股东借款是否受限？

项目组回复：本次债券募集资金全部用于符合绿色金融专业委员会编制的《绿色债券支持项目目录（2015 年版）》以及经上交所认可的绿色项目认证机构认可的新建绿色建筑项目。鉴于熊猫公司债券为较新品种，具体募集资金用途将根据熊猫公司债券最新监管政策要求，结合发行人资金规划在发行前进行确认。目前发行人已与广东人行联系，正在进行 NRA 账户的开立工作。

问题 21、主承销商核查意见，缺少中介机构受到监管措施整改情况、是否

具备相应资格的核查内容。请补充。

项目组回复：项目组正在对中介机构受到监管措施整改情况进行核查，将在主承销商核查意见中进行补充。

问题 22、请于项目上报前，根据公司要求将项目工作底稿收集整理完备，打印并加盖发行人公章，并以夹子形式装订。

项目组回复：项目组正在整理准备本次债券项目工作底稿。

第八节 发行人是否属于融资平台的核查意见

发行人主要从事物业开发、物业租赁和酒店经营业务。

经调查，发行人不属于《财政部、国家发展改革委、中国人民银行总行、银监会关于贯彻国务院关于加强地方政府融资平台公司管理有关问题的通知相关事项的通知》（财政[2010]412号）定义的地方政府融资平台公司。

综上，主承销商认为：发行人是按市场化机制运行的主体，发行人及合并报表范围内子公司不属于地方政府融资平台公司。

第九节 发行人是否存在“闲置土地”、“炒地”、“捂盘惜售”、“哄抬房价”等违法违规行为

经核查，中信建投证券认为发行人及纳入合并范围的子公司报告期内不存在违反《国务院关于促进节约集约用地的通知》（国发[2008]3号）、《关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》（国发[2010]10号文）、《关于继续做好房地产市场调控工作的通知》（国办发[2013]17号）的重大违法违规行为。同时，中信建投证券按照2015年1月16日《中国证监会调整上市公司再融资、并购重组涉及房地产业务监管政策》中要求，通过查询国土资源部门网站、住建部门网站，认为报告期内，发行人及纳入合并范围的子公司开发的房地产开发项目不存在项目土地为应被征缴土地闲置费或被无偿收回国有建设用地使用权的闲置土地的情况，亦无正在被（立案）调查的情形；不存在通过转让土地赚取差价的“炒地”行为，亦无被国土资源部门就炒地行为被处以行政处罚或正在被（立案）调查的情形。发行人及纳入合并范围的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“捂盘惜售”、“哄抬房价”等违法违规情形，亦不存在因前述违法违规行为被处以行政处罚或正在被（立案）调查的情况。

发行人董事、高级管理人员、控股股东均已承诺：发行人及纳入合并范围的子公司不存在国发[2010]10号文、国办发[2013]17号文中禁止的土地闲置、炒地等违法违规行为，不存在被国土部门行政处罚或正在被（立案）调查的情况。报告期内相应商品住房开发项目不存在“捂盘惜售”、“哄抬房价”等违法违规情形，亦不存在因前述违法违规行为被处以行政处罚或正在被（立案）调查的情况。如因存在未披露的土地闲置等违法违规行为给发行人和投资者造成损失的，将依法向金融街控股和债券持有人承担赔偿责任。

第十节 其他事项

一、《债券受托管理协议》和《债券持有人会议规则》

发行人聘请国泰君安证券作为本次债券受托管理人，双方签订《债券受托管理协议》，并共同制定《债券持有人会议规则》。

经主承销商审慎核查，国泰君安证券具备作为本次债券受托管理人资格，发行人与债券受托管理人签订的《债券受托管理协议》、《债券持有人会议规则》相关条款及信息披露要求符合《公司债券发行与交易管理办法》、《上海证券交易所公司债券上市规则（2015年修订）》以及《公司债券受托管理人职业行为准则》的规定。

二、发行人重大税收违法行为核查

主承销商通过查询税务机关门户网站，未发现发行人存在重大税收违法行为。

三、发行人是否为失信被执行人的核查意见

主承销商通过查询最高人民法院的“全国法院失信被执行人名单信息公布与查询系统”，未发现发行人及其子公司为失信被执行人的情况。

四、对发行人安全生产情况的核查

主承销商通过查询国家安全生产监督管理总局等安全生产监督部门网站，未发现发行人及其重要子公司存在违反安全生产相关法律法规及政策规定而受到主管部门处罚的情形。

五、对发行人环境保护情况的核查

根据公司确认并经主承销商核查国家环境保护总局等环保部门网站，报告期内发行人及其重要子公司不存在违反环境保护相关法律法规及政策规定而受到主管部门处罚的情形。

六、对中介机构的核查

（一）牵头主承销商中信建投证券关于相关事项的说明

本次债券发行的主承销商为中信建投证券股份有限公司，中信建投证券股份

有限公司现持有北京市工商行政管理局核发的《企业法人营业执照》（注册号：110000009017684 号）和中国证券监督管理委员会于 2015 年 4 月 3 日核发的《经营证券业务许可证》（编号：13590000 号），中信建投证券股份有限公司具备担任本次债券发行的主承销商资格。

2013 年以来，中信建投证券（含下属营业部及公司职工）被相关监管部门采取监管措施以及相应整改措施情况说明如下：

1、《关于对中信建投证券股份有限公司采取责令增加内部合规检查次数措施的决定》（【2013】7 号）

2013 年 7 月，中国证券监督管理委员会北京监管局出具《关于对中信建投证券股份有限公司采取责令增加内部合规检查次数措施的决定》（〔2013〕7 号），事由为中信建投证券成立的“贵宾 1 号限额特定集合资产管理计划”超范围投资。针对上述监管处罚，中信建投证券的整改情况如下：

中信建投证券吸取教训，组织相关部门认真学习相关法律法规，确保资产管理业务运作合法合规。2015 年 2 月，“贵宾 1 号”已顺利到期，中信建投证券作为管理人已完成产品的清算，并按照产品合同约定完成了财产分配。整改期间，中信建投证券根据现行法律法规重新梳理了资产管理业务合规风险点，目前已按照监管要求完成了四次合规检查工作。合规检查内容包括资产管理业务基本情况与制度、产品推广、合同签订与管理、投资运作、资产托管与账户管理、隔离墙与公平交易、风险监控与合规管理、信息披露与备案的合规情况，督促整改检查中发现的问题，检查报告均已报告北京证监局。

2、《深圳证监局关于对中信建投证券股份有限公司深圳深南中路中核大厦证券营业部采取责令改正措施的决定》（【2013】29 号）

2013 年 8 月，中国证券监督管理委员会深圳监管局出具《深圳证监局关于对中信建投证券股份有限公司深圳深南中路中核大厦证券营业部采取责令改正措施的决定》（〔2013〕29 号），事由为中信建投证券下属深圳深南中路中核大厦证券营业部未能对经纪人执业行为、营业场所投资咨询进行有效管理。

中信建投证券吸取教训，对深圳深南中路中核大厦证券营业部的经营管理工作进行了全面检查，制定详细的整改方案，包括暂停相关营业部证券经纪人引进

业务资格，解除涉案经纪人委托代理合同，对相关负责人、员工进行处罚，全面组织营业部经纪人及员工进行合规培训。公司对全系统所有营业部展开了自查整改工作，修订内控制度，进一步加强合规建设，以防范此类事件的再次发生。

3、《关于对中信建投证券股份有限公司采取约见谈话监管措施的决定》

2014年7月4日，全国中小企业股份转让系统有限责任公司就中信建投证券在中航新材项目中，项目组未能督促挂牌公司履行信息披露义务、未能尽职对信息披露文件进行实现审查等问题，出具了《关于对中信建投证券股份有限公司采取约见谈话监管措施的决定》。

对此，中信建投证券对中航新材项目组采取在投资银行业务线范围内进行通报批评的处罚，同时要求投资银行部对新三板挂牌公司信息披露环节存在的问题进行反思和整改。投资银行部已经进行内部整改，通过协助拟挂牌企业健全信息披露管理制度、增加挂牌企业信息披露培训频次、明确持续督导专员事前审查责任、增设运营协调组持续督导专岗进行形式审查等方式加强了信息披露文件的审查，有效防范此类事件的再次发生。

4、《关于对王广学、倪进采取监管谈话措施的决定》（浙江证监局行政监管措施决定书【2014】14号）

2014年10月16日，中国证监会浙江监管局就中信建投证券在航天通信控股集团股份有限公司非公开发行项目中，保荐代表人未能尽职督导上市公司做好规范运作和信息披露等相关工作等问题，向中信建投证券保荐代表人王广学、倪进出具了《关于对王广学、倪进采取监管谈话措施的决定》，要求上述两位保荐代表人于2014年10月21日到浙江监管局接受监管谈话。

对此，中信建投证券已明确投资银行各业务部负责人为本业务部业务开展的质量管理和风险控制的责任人，投资银行部在2015年2月底进一步完善了持续督导专员制，增强了持续督导专员人力配备，加强对持续督导现场检查工作的管理。投资银行部运营管理部将定期对持续督导情况进行现场核查，加强复核工作管理，降低持续督导不到位导致的风险。针对航天通信项目情况，中信建投证券已责成业务部及项目组进行检讨与反思，并已对所涉保荐代表人及业务部负责人、投资银行部行政负责人、保荐业务内核负责人实施合规问责。

5、《关于对中信建投证券股份有限公司采取监管谈话措施的决定》（行政监管措施决定书【2015】13号）

2015年1月23日，中国证监会就中信建投证券在担任创智信息科技股份有限公司重大资产重组项目独立财务顾问时，发表的专业意见有误等问题，出具了《关于对中信建投证券股份有限公司采取监管谈话措施的决定》，要求有关负责人于2015年1月29日到证监会非上市公众公司监管部接受监管谈话。

对此，中信建投证券责成投资银行业务部及项目组进行检讨与反思，向投资银行部重申严格执行多级复核制度的必要性，督促业务部有效落实质控机制，强化项目自查以及质控核查。投资银行部进一步增加了质控人员，增强质控力量，加强了审核和管理工作力度。中信建投证券针对投行项目质量控制情况，增加了法律合规部的专项合规检查及稽核审计部的专项稽查等内部检查程序。

6、《关于对中信建投证券股份有限公司采取暂停新开户证券账户1个月措施的决定》（行政监管措施决定书【2015】79号）

2015年11月4日，中国证监会就中信建投证券存在外部接入具有分账户功能的第三方交易终端软件，未对外部系统接入实施有效管理，对相关客户身份信息缺乏了解，以及自查过程中存在漏报信息系统外部接入账户等问题，出具了《关于对中信建投证券股份有限公司采取监管谈话措施的决定》，要求公司暂停新开证券账户1个月，暂停期间不得新增经济业务客户，并按照相关规定的要求落实整改。

对此，中信建投证券在整改期间（2015年11月7日-2015年12月6日）暂停新开证券账户，包括A股证券账户、B股证券账户、封闭式基金账户；暂停上述证券账户的加挂业务，包括客户转托管转入加挂证券账户、存量客户加挂沪深证券账户。同时，中信建投证券在前期清理涉嫌配资账户、阶段性整改的基础上，持续强化外部系统接入管理、加强代销和通道类业务管理、认真履行客户适当性义务，并部署开展专项业务合规风控检查、加大合规培训力度、加强公司业务线中台建设工作，提升了合规管理能力。

7、《关于对中信建投证券股份有限公司的监管关注函》（广东证监函【2016】305号）

2016年4月5日，中国广东证监局就中信建投证券在雅达股份项目中，未能对雅达股份存在的关联方违规占用公司资金等问题勤勉尽责、及时发现和督导整改，出具了《关于对中信建投证券股份有限公司的监管关注函》，要求公司进一步加强对雅达股份的持续督导工作。

对此，中信建投证券投资银行部采取了对雅达股份高管及财务会计人员进行培训，完善关联方资金占用相关制度等措施；同时，投资银行部正在招聘持续督导人员，加强挂牌公司持续督导工作。

8、《关于给予中信建投证券股份有限公司自律监管措施的决定》（股转系统发【2016】110号）

2016年4月25日，全国中小企业股份转让系统有限责任公司就中信建投证券在西部超导项目中，未能对西部超导存在的信息披露不规范、会计核算及财务管理不规范、内控机制不完善等问题勤勉尽责、及时发现和督导整改，向中信建投证券出具了《关于给予中信建投证券股份有限公司自律监管措施的决定》，要求公司在10个转让日内提交书面承诺的自律监管措施，承诺认真督导挂牌公司执行相关规定。

对此，中信建投证券投资银行部已经按时提交了书面承诺，并对西部超导进行培训，要求提高信息披露及内控水平；投资银行部正在招聘持续督导人员，加强挂牌公司持续督导工作。

9、《关于对中信建投证券股份有限公司采取出具警示函、责令改正自律监管措施的决定》（股转系统发【2016】233号）

2016年8月22日，全国中小企业股份转让系统有限责任公司就中信建投证券在新三板投资者适当性管理过程中，存在为不符合条件的投资者开通新三板交易权限、自查报告未如实上报上述违规开户情况及未将投资者账户正确报送为合格投资者等问题，向中信建投证券出具了《关于对中信建投证券股份有限公司采取出具警示函、责令改正自律监管措施的决定》。

对此，中信建投证券针对公司存在的为不符合条件的投资者开通新三板交易权限、自查报告未如实上报违规开户情况以及投资者越权交易问题，经管委完善

了投资者适当性管理流程，增设总部开户复核及异常交易监控流程、强化了业务培训及责任追究机制；出于维稳的需要，部分问题客户尚在规范清理中。

经自查，中信建投证券被监管部门采取的上述监管措施不会对其担任发行人主承销商的相关资格产生影响。

（二）联席主承销商国泰君安证券关于相关事项的说明

本次债券发行的联席主承销商国泰君安证券股份有限公司现持有上海市工商行政管理局核发的《营业执照》（统一社会信用代码：9131000063159284XQ号）和中国证券监督管理委员会于2015年4月24日核发的《经营证券业务许可证》（编号：10280000号），招商证券具备担任本次债券发行的主承销商资格。

报告期内国泰君安证券受到证券监管机构监管措施的情况说明如下：

1、中国证券监督管理委员会四川监管局行政监管措施决定书【2013】19号

2013年11月28日，因国泰君安四川分公司所辖营业部存在82名融资融券逾期客户，国泰君安被中国证券监督管理委员会四川监管局出具行政监管措施决定书[2013]19号，要求四川分公司对融资融券逾期未了客户采取整改措施。

国泰君安对相关监管部门处以的监管措施均积极采取了整改措施，针对上述问题，国泰君安已经开展积极自查和整改，进一步梳理了相关业务流程，并强化有关人员合规守法意识。

2、中国证监会行政监管措施决定书【2015】3号

2015年1月16日，国泰君安被中国证监会采取责令暂停新开融资融券客户信用账户3个月监管措施。在整改期间，国泰君安加强了对两融业务的监管与整改力度，积极开展自查，进一步加强对两融客户信用账户开设的管理。

3、中国证监会行政监管措施决定书【2015】76号

2015年10月11日，因在保荐沧州大化公开增发股票项目中风险提示不足，公司保荐代表人周文昊、尤凌燕被中国证监会采取出具警示函监管措施（《中国证监会行政监管措施决定书[2015]76号》）。目前国泰君安已加强内部监管制度，合规部等相关部门对该事项涉及的业务人员进行问责，进一步强化有关人员合规守法意识。

4、中国证券监督管理委员会上海监管局行政监管措施决定书【2016】15号

2016年2月24日，因国泰君安场外市场部做市业务部门内部管理、控制方面存在缺陷，导致2015年12月31日做市股权发生报价异常事件，国泰君安被中国证券监督管理委员会上海监管局出具行政监管措施决定书，自2016年2月29日至2016年5月29日限制新增新三板做市业务。目前，国泰君安已根据监管要求，对做市业务部门开展合规检查，并对相关责任人作出处分决定。

5、中国证券监督管理委员会北京监管局行政监管措施决定书【2016】31号

2016年6月15日，因作为北京利尔高温材料股份有限公司2015年公司债券（第一期）受托管理人，未能及时发现和制止发行人将募集资金转借行为，国泰君安被中国证券监督管理委员会北京监管局出具警示函。目前，国泰君安对本次上市公司违规使用募集资金的事件作为典型案例进行内部通报，制作相应的学习材料，在业务部门进行宣导和学习；通过业务培训，进一步提高业务人员勤勉尽责和风险责任意识；进一步完善和细化公司债券相关管理制度，加强业务流程的监控，并提高对业务管理制度的执行力和贯彻力；对相关责任人采取问责措施。

主承销商经核查后认为，国泰君安已严格按照监管机构的要求，对上述监管事项及时进行了有效整改，并能够严格执行相关监管法律法规，上述监管措施不会对本次债券发行构成实质性障碍。

经核查，除上述监管措施外，国泰君安证券自2013年1月1日起未受到监管机构给予的其他处罚或监管措施。针对上述监管措施，国泰君安证券已及时、全面进行了整改，对本次债券的发行不构成实质性障碍。

（三）联席主承销商招商证券关于相关事项的说明

本次债券发行的联席主承销商招商证券股份有限公司现持有深圳市市场监督管理局核发的《营业执照》（统一社会信用代码：91440300192238549B号）和中国证券监督管理委员会于2015年4月24日核发的《经营证券业务许可证》（编号：10280000号），招商证券具备担任本次债券发行的主承销商资格。

2013年以来，招商证券（含下属营业部及公司职工）被相关监管部门采取的监管措施包括深圳证监局【2013】7号、深圳证监局【2014】7号、中国证监会（机构部）【2015】5号、深圳证监局【2015】24号关监管措施，相应整改措施情况如下：

1、针对深圳证监局【2013】7号监管措施，招商证券呈报了《关于报送〈招

商证券关于针对营销人员管控事项增加内部合规检查次数的工作方案》的报告》(文号：招证发【2013】287号)，针对港股推介业务暴露出的营销人员管理不到位、业务内控机制不完善的问题，招商证券根据深圳证监局监管要求及招商证券公司内部检查工作计划，采取经纪业务部门自查、法律合规部抽查、稽核监察部稽核审计三种形式有针对性地开展合规检查，增加合规检查次数，加大检查工作力度。

2、针对深圳证监局【2014】7号监管措施，招商证券呈报了《招商证券关于中国证监会现场检查后业务整改情况的报告》，对于融资融券业务现场检查的问题进行了整改，包括进一步加强开户、仓单等业务的管理工作；进一步梳理和优化融资融券业务流程；强化信息公示和投资者教育工作，明确客户约定和信息披露；持续增强特殊情况下客户账户的监控及处理，筑立牢固的风险控制防线等措施。

3、针对中国证监会（机构部）【2015】5号监管措施，招商证券呈报了《招商证券关于对不合格客户融资融券问题整改情况的报告》(文号：招证发【2015】98号)，对于不合格客户融资融券问题整改情况包括：对于在招商证券及与招商证券存在控制关系的其他证券公司从事证券交易的时间连续计算不足半年且已开立融资融券账户的客户，招商证券采取将其账户授信额度调整为零的措施，防止客户融资、融券，禁止已经融资、融券的客户偿还负债后新增融资、融券负债；此外，在开户环节加强管理，严禁在招商证券交易经验不足的客户参与融资融券业务。

4、针对深圳证监局【2015】24号监管措施，招商证券呈报了《招商证券关于深圳证监局〈行政监管措施决定书〉中指出问题整改情况的报告》，就集中交易系统中断的重大安全事件进行了整改，包括成立调查小组对事件责任人作出降职、诫勉谈话等处理；联系产品供应商找出诱发数据库缺陷的原因并完善技术解决方案，完成集中交易系统升级扩容工作，并特别召开信息技术管理委员会专项会议，从IT治理、IT投入、技术管理等方面全面总结，提高IT风险管控能力。

经核查，除上述监管措施外，招商证券自2013年1月1日起未受到监管机构给予的其他处罚或监管措施。针对上述监管措施，招商证券已及时、全面进行了整改，对本次债券的发行不构成实质性障碍。

（四）审计机构关于相关事项的说明

本次债券发行的审计机构为安永会计师事务所。安永会计师事务所无被证券监管部门采取监管措施的情况。

（五）资信评级机构关于相关事项的说明

本次债券发行的评级机构中诚信证券评估有限公司（以下简称“中诚信证评”）。根据中国证券监督管理委员会核发的证书号为 ZPJ001《中华人民共和国证券市场资信评级业务许可证》具备从事证券相关业务的资格。

1、2014年3月21日收到中国证券监督管理委员会上海证监局出具的《关于对中诚信证券评估有限公司采取出具警示函措施的决定》（沪证监决[2014]7号）

2013年11月，中诚信证评接受中国证监会上海监管局、中国证券业协会、上海证券交易所对资信评级机构的2013年度现场检查。根据检查结果，中国证监会上海监管局于2014年3月21日对中诚信证评作出了《关于对中诚信证券评估有限公司采取出具警示函措施的决定》（沪证监决[2014]7号）。

根据2013年年度检查结论，并针对沪证监决[2014]7号警示函提出的问题，中诚信证评仔细梳理内控制度和流程，对存在的问题进行具体解决，并向监管部门进行了汇报。2014年7月，中诚信证评在接受中国证监会上海证监局、中国证券业协会、上海证券交易所对资信评级机构的现场检查中，监管部门对检查结果表示肯定。

自整改以来，中诚信证评一直按照《证券市场资信评级业务管理暂行办法》规范开展业务，因此中国证券监督管理委员会上海证监局对中诚信证评采取的行政监管措施决定对本次债券的发行不构成实质性障碍。

2、2016年1月28日收到中国证券监督管理委员会上海监管局出具的《关于对中诚信证券评估有限公司采取出具警示函措施的决定》（沪证监决[2016]9号）

2015年10月21日至27日，中诚信证评接受中国证监会上海监管局、中国证券业协会、上海证券交易所对资信评级机构的2015年度现场检查。根据检查结果，中国证监会上海监管局于2016年1月28日对中诚信证评作出了《关于对中诚信证券评估有限公司采取出具警示函措施的决定》（沪证监决（2016）9号）。

中诚信证评收到沪证监决（2016）9号警示函后，针对所提出的问题以及监管部门的口头意见，对内控制度和流程进行了进一步的梳理和完善，及时向监管部门进行了总结汇报

自整改以来，中诚信证评一直按照《证券市场资信评级业务管理暂行办法》规范开展业务，中国证券监督管理委员会上海证监局采取的行政监管措施对本次债券的发行不构成实质障碍。

（六）法律服务机构关于相关事项的说明

本次公司债券法律服务机构为北京市天元律师事务所。报告期内，北京市天元律师事务所不存在被监管部门限制参与债券发行业务活动资格的情况。根据北京市司法局核发的《律师事务所执业许可证》（证号：21101199420195156），该所律师具备法律执业资格。

综上，上述中介机构具备为本次债券发行提供相关服务的资格。

四、对本次债券承销协议的核查

为本次债券发行，发行人聘请中信建投证券、国泰君安证券及招商证券作为承销机构并签署了《中国金茂控股集团有限公司与中信建投证券股份有限公司、国泰君安证券股份有限公司及招商证券股份有限公司关于中国金茂控股集团有限公司公开发行公司债券承销协议》，对四方的权利义务关系、承销金额、承销方式等事项进行了约定，符合《公司债券发行与交易管理办法》第三十六条的规定。

（本页以下无正文）

(本页无正文, 为《中信建投证券股份有限公司关中国金茂控股集团有限公司 2016 年公开发行绿色公司债券(面向合格投资者)之核查意见》签字盖章页)

法定代表人或授权代表签名: 

(黄 凌)

债券承销业务负责人签名: 

(黄 凌)

债券承销内核负责人签名: 

(晏志凡)

项目负责人签名: 
(杜美娜)

项目组成员签名:  
(胡涵镜仟) (许天一)

中信建投证券股份有限公司(公章)



2016年 9月28日

1100000047469

国泰君安证券股份有限公司
关于
中国金茂控股集团有限公司
2016 年公开发行绿色公司债券
(面向合格投资者)
之
核查意见

发行人：中国金茂控股集团有限公司
(住所：香港湾仔港湾道 1 号会展广场办公大楼 47 楼 4702-03 室)

联席主承销商/债券受托管理人



住所：中国（上海）自由贸易试验区商城路 618 号

签署日期： 2016 年 9 月 日

中国证券监督管理委员会/上海证券交易所：

国泰君安证券股份有限公司（以下简称“国泰君安”）作为中国金茂控股集团有限公司（以下简称“中国金茂”、“发行人”或“公司”）2016年面向合格投资者公开发行绿色公司债券的联席主承销商，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》等相关法律、法规和规范性文件，以及行业公认的业务标准、道德规范的要求，本着勤勉尽职的精神，对发行人的基本情况、发行公司债券资格和发行公司债券相关申请材料进行了审慎核查，并在此基础上出具本核查意见。

在调查过程中，国泰君安实施了查证、询问、实地考察等必要的调查程序，查阅发行人提供的书面文件资料、已公开披露的信息，参考了北京市天元律师事务所为本次公开发行绿色公司债券出具的法律意见书，安永会计师事务所出具的审计报告，中诚信证券评估有限公司出具的信用评级报告等文件，并就有关事项向发行人的董事、监事、高级管理人员及其他相关人员进行了访谈和必要的讨论。

本核查意见力求全面、真实、完整、公正、详尽地反映国泰君安对中国金茂控股集团有限公司进行调查和了解的各方面情况，现将调查结果如实反映。

目 录

目 录	2
释 义	3
第一节 发行人基本情况	5
一、发行人基本信息	5
二、发行人历史沿革	5
三、公司控股股东和实际控制人情况	8
四、发行人主要业务情况	9
五、发行人基本财务数据	35
第二节 本次公司债券主要发行条款	38
第三节 承销商对本次债券发行的核查意见	41
一、发行人有权机构关于本次公开发行公司债券发行事项的决议	41
二、法律法规规定的发行条件	41
三、法律法规禁止发行的情形	42
四、发行人重大资产重组情况	44
五、证券服务机构的资格情况	44
六、往来占款与资金拆借事项	50
七、债券持有人会议规则情况	50
八、债券受托管理协议情况	50
九、发行人存在主要风险	51
十、本次债券发行规模的合理性	60
十一、募集说明书披露的其他信息的真实性、准确性和完整性，募集说明书符合规范要求	61
十二、主承销商核查的其他事项	61
十三、不适用情况说明	61
十四、结论性意见	61
第五节 主承销商承诺	83

释 义

在本核查意见中，除非文中另有规定，下列词汇具有如下含义：

发行人、中国金茂、公司	指	中国金茂控股集团有限公司
股东、控股股东、直接控股股东	指	中化香港（集团）有限公司
中化集团	指	中国中化集团公司
董事或董事会	指	中国金茂控股集团有限公司董事或董事会
国务院国资委	指	国务院国有资产监督管理委员会
本次债券	指	发行人本次发行的“中国金茂控股集团有限公司2016年公开发行绿色公司债券”
本次发行	指	本次债券的公开发行
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
主承销商	指	中信建投证券股份有限公司、国泰君安证券股份有限公司、招商证券股份有限公司
牵头主承销商、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	国泰君安证券股份有限公司、招商证券股份有限公司
债券受托管理人	指	国泰君安证券股份有限公司
中信建投证券、中信建投	指	中信建投证券股份有限公司
国泰君安证券、国泰君安	指	国泰君安证券股份有限公司
招商证券	指	招商证券股份有限公司
发行人律师、天元	指	北京市天元律师事务所
会计师事务所、安永	指	安永会计师事务所
绿色项目认证机构	指	安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）
评级机构、资信评级机构、中诚信证评	指	中诚信证券评估有限公司
上交所	指	上海证券交易所
香港联交所	指	香港联合交易所有限公司
登记、托管、结算机构	指	中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
本次债券、本次公司债券	指	经公司股东大会和董事会审议通过，向合格投资者公开发行的不超过人民币22亿元（含22亿元）的2016年中国金茂控股集团有限公司公司债券
公司章程	指	《中国金茂控股集团有限公司公司章程》
《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》

《公司条例》	指	香港特别行政区政府公司注册处颁布的，于2014年3月3日生效的新《公司条例》
《债券受托管理协议》	指	《中国金茂控股集团有限公司与中信建投证券股份有限公司关于中国金茂控股集团有限公司公开发行绿色公司债券之债券受托管理协议》
《债券持有人会议规则》	指	《中国金茂控股集团有限公司2016年公开发行绿色公司债券债券持有人会议规则》
《绿色建筑评价标准》	指	根据住房和城乡建设部《关于印发〈2011年工程建设标准规范制订、修订计划〉的通知》（建标[2011]17号）的要求，由中国建筑科学研究院和上海市建筑科学研究院（集团）有限公司会同有关单位在原国家标准《绿色建筑评价标准》GB/T 50378-2006基础上进行修订完成的绿色建筑评价标准。
《绿色债券支持项目目录（2015年版）》	指	中国金融学会绿色金融专业委员会编制的《绿色债券支持项目目录（2015年版）》
报告期、近三年及一期	指	2013年度、2014年度、2015年度和2016年1-6月
交易日	指	上海证券交易所的正常交易日
港币、港元	指	香港特别行政区货币单位
元/千元/万元/亿元	指	如无特别说明，指人民币元/千元/万元/亿元

第一节 发行人基本情况

一、发行人基本信息

公司名称	中国金茂控股集团有限公司
英文名称	China Jinmao Holdings Group Limited
成立时间	2004年6月2日
上市场所	香港联交所
上市代码	0817.HK
法定股本	不适用
已发行股本	10,671,810,609.00股
每股面值	1港元
授权代表	李从瑞
注册地	中国香港
注册地址	香港湾仔港湾道1号会展广场办公大楼47楼4702-03室
办公地址	香港湾仔港湾道1号会展广场办公大楼47楼4702-03室
所属行业	房地产行业
主营业务	房地产项目开发、投资及运营，专注于商用房地产开发、酒店经营和物业租赁。
信息披露事务	负责人：廖继勤 电话：852-28299518 传真：852-28240300

二、发行人历史沿革

(一) 设立及历史沿革情况

1、2004年公司注册设立

中国金茂控股集团有限公司（英文名称：China Jinmao Holdings Group Limited）前身为方兴地产（中国）有限公司（英文名称：Franshion Properties (China) Limited），于2004年6月2日根据中国香港《公司条例》在香港注册成立为有限公司（设立时名称为方兴置地（中国）有限公司，英文名称：Franshion Properties (China) Limited）。公司成立时，法定股本为500,000港元，分为500,000股股份。

2、2007年8月香港联交所主板上市

2007年8月17日，公司在香港联交所主板上市，股票代码为00817。首发数量1,622,764,000股，每股面值1.00港元，发行价格每股2.35港元，募资总额3,813,495,400港元，募资净额3,102,600,000港元。上市完成后，公司的法定股本为8,000,000,000港元，实际已发行股份4,915,264,000股。

3、2007年12月收购

公司完成对凯晨世贸中心、王府井大饭店及中化物业的全面收购。

4、2008年7月增设法定股本

公司增设12,000,000,000股股份，法定股本增至20,000,000,000港元。

5、2009年1月收购中国金茂（集团）

2009年1月，公司完成对中国金茂（集团）有限公司的全面收购。因支付代价股份，已发行股份增至7,073,292,268股。

6、2009年供股与配售

2009年3月，发行人供股1,626,857,221股，占已发行股本的18.70%，总股本由7,073,292,268股增至8,700,149,489股。

2009年8月，发行人配售新股461,340,000股，占已发行股本的5.30%，总股本由8,700,149,489股增至9,161,489,489股。

7、2014年7月子公司香港上市

公司旗下金茂酒店¹（原金茂投资）及金茂（中国）酒店投资管理有限公司²（原金茂（中国）投资控股有限公司）联合发行的股份合订单位在香港联交所主板上市，股票代码为06139。首发数量669,397,000股，每股面值0.0005港元，发行价格每股5.35港元，首发募资总额3,581,273,950港元。

8、2014年股份回购

董事会获授予一般授权，可于香港联合交易所有限公司购回本公司股份，数量不超过于2014年6月11日举行的公司股东周年大会日期已发行股份总数的10%，即最多916,148,948股股份。自2014年11月21日至2014年12月19日，发行人回购股份数量共计93,298,000股，占公司总股本的比例为1.02%，回购资

¹金茂酒店：为根据香港法例按信托契约构成的、以固定单一投资信托形式成立的信托。

²金茂（中国）酒店投资管理有限公司：2008年1月18日根据英属处女群岛法例注册成立的有限公司，于2014年3月21日根据开曼公司法以延续方式在开曼群岛注册为获豁免有限公司。

金总额为港币 208,411,000.00 元。回购方案实施完毕后，发行人已发行股份由 9,161,489,489 股减少至 9,068,191,489 股。

9、2015 年 6 月引入战略投资者

公司于 2015 年 6 月 17 日完成 1,600,000,000 股新股配售，以每股 2.73 港元配售给新华人寿保险股份有限公司、GIC Private Limited、华平及郭炳湘先生，完成配售后，中化集团持股比例变更为 53.97%，仍是中国金茂的控股母公司。新华人寿持股 9.5% 成为公司第二大股东。公司已发行股份由 9,071,180,009 股增至 10,671,180,009 股。

10、2015 年 9 月公司更名

经公司董事会建议，并由 2015 年 8 月召开的股东特别大会通过，后 9 月份经中国香港公司注册处处长批准，公司由“方兴地产（中国）有限公司”正式更名为“中国金茂控股集团有限公司”。

11、2015 年期权行权

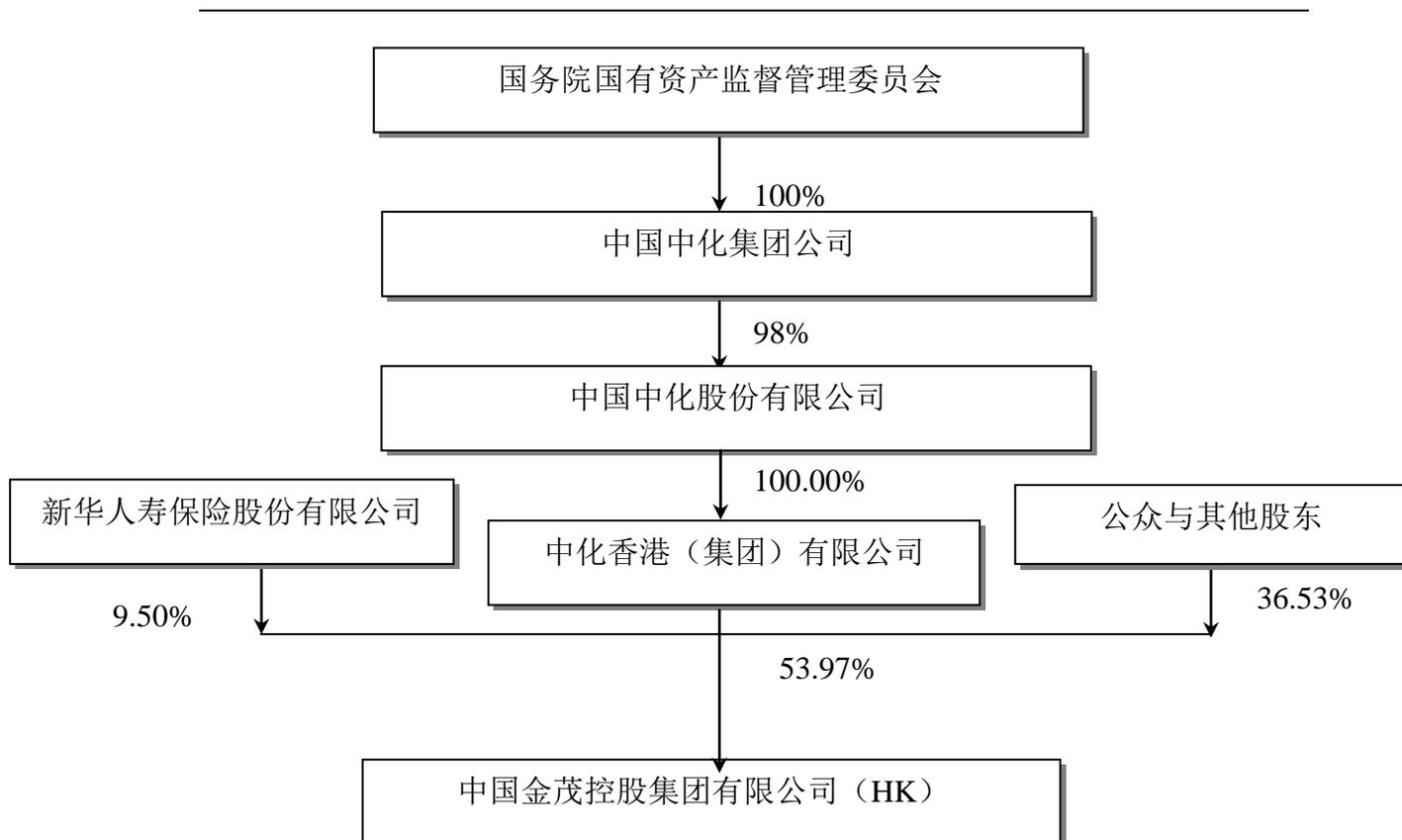
发行人于 2007 年 11 月 22 日采纳一项购股权计划，经公司董事会于 2012 年 8 月 23 日的修订与批准，董事会可酌情授予公司现任的执行或非执行董事、任何集团成员中的高级管理人员、关键技术、专业人员、经理及员工（但不包括独立非执行董事）认购一定数量的期权的权利。2012-2015 年因该购股权计划行权造成的股本变动情况如下所示：

序号	行权日期	行权价格	新增股本数	累计股本数
1	2015 年 4 月	2.44 港元	1,557,300	9,069,748,789
2	2015 年 5 月	2.44 港元	1,354,900	9,071,103,689
3	2015 年 6 月	2.44 港元	176,320	10,671,280,009
4	2015 年 12 月	2.44 港元	530,600	10,671,810,609
	合计		3,619,120	

截至 2015 年 12 月 31 日，发行人已发行股本共计 10,671,810,609 股，中化集团通过中化香港（集团）有限公司间接持有发行人 5,759,881,259 股股份，持股比例为 53.98%。

（二）发行人、发行人控股股东及实际控制人的股权关系

截至 2015 年末，发行人控股股东及实际控制人持股情况如下图所示：



三、公司控股股东和实际控制人情况

(一) 公司控股股东情况介绍

截至本核查意见出具日，中化香港（集团）有限公司直接持有发行人 53.97% 的股份，为发行人的控股股东，其基本情况如下：

发行人控股股东为中化香港（集团）有限公司。中化香港（集团）有限公司于 1989 年 12 月 1 日在中国香港注册成立，主要业务为投资控股，是中化集团执行海外业务的核心平台。其控股子公司主营业务包括石油上游勘探和开发、石油贸易、化肥生产及销售、以及房地产投资等。中化香港（集团）有限公司为中国中化集团公司控股的二级子公司，中国中化集团公司间接控股中国金茂控股集团有限公司。

截至 2015 年 12 月 31 日，中化香港（集团）有限公司资产总额为 283,702,676 千港元，负债总额为 181,535,919 千港元，所有者权益为 102,166,757 千港元；2015 年，中化香港（集团）有限公司实现营业收入 339,546,096 千港元，净利润 2,859,569 千港元。

（二）实际控制人情况简介

发行人实际控制人为国务院国有资产监督管理委员会。

国务院国有资产监督管理委员会是根据第十届全国人民代表大会第一次会议批准的国务院机构改革方案和《国务院关于机构设置的通知》设置的国务院直属正部级特设机构。国务院授权国有资产监督管理委员会代表国家履行出资人职责，负责监管中央所属企业（不含金融类企业）的国有资产。根据党中央决定，国有资产监督管理委员会成立党委，履行党中央规定的职责。

国务院国有资产管理委员会主要职责为：（1）根据国务院授权，依照《中华人民共和国公司法》等法律和行政法规履行出资人职责，监管中央所属企业（不含金融类企业）的国有资产，加强国有资产的管理工作；（2）承担监督所监管企业国有资产保值增值的责任。建立和完善国有资产保值增值指标体系，制订考核标准，通过统计、稽核对所监管企业国有资产的保值增值情况进行监管，负责所监管企业工资分配管理工作，制定所监管企业负责人收入分配政策并组织实施；（3）指导推进国有企业改革和重组，推进国有企业的现代企业制度建设，完善公司治理结构，推动国有经济布局 and 结构的战略性调整；（4）通过法定程序对所监管企业负责人进行任免、考核并根据其经营业绩进行奖惩，建立符合社会主义市场经济体制和现代企业制度要求的选人、用人机制，完善经营者激励和约束制度；（5）按照有关规定，代表国务院向所监管企业派出监事会，负责监事会的日常管理工作；（6）负责组织所监管企业上交国有资本收益，参与制定国有资本经营预算有关管理制度和办法，按照有关规定负责国有资本经营预算编制和执行等工作；（7）按照出资人职责，负责督促检查所监管企业贯彻落实国家安全生产方针政策及有关法律法规、标准等工作；（8）负责企业国有资产基础管理，起草国有资产管理的法律法规草案，制定有关规章、制度，依法对地方国有资产管理工作进行指导和监督；（9）承办国务院交办的其他事项。

四、发行人主要业务情况

（一）经营范围

发行人经营范围为：房地产项目开发、投资及运营，专注于商用房地产开发、酒店经营和物业租赁。

(二) 发行人的主营业务分析

1、发行人主营业务基本情况

发行人的主营业务包括：物业开发、物业租赁、酒店经营。

发行人近三年公司主营业务收入情况如下：

近三年发行人收入及利润情况

单位：港币千元

项目	2016年1-6月	2015年度	2014年度	2013年度
营业收入	10,388,333	22,110,309	29,548,154	20,718,913
销售成本	6,232,331	13,561,140	17,989,374	11,518,572
毛利	4,156,002	8,549,169	11,558,780	9,200,341
税前利润	3,472,189	7,973,154	10,539,624	8,427,617
本期利润	2,053,166	5,102,570	6,655,598	5,034,356
净利润率	19.76%	23.08%	22.52%	24.30%

2013年度、2014年度、2015年度及2016年1-6月，发行人营业收入分别为港币20,718,913千元、29,548,154千元、22,110,309千元和10,388,333千元，2014年较2013年同比增长42.61%，增幅较大，2015年较2014年同比下降25.17%，主要原因为2015年交付结算的销售物业较2014年有所下降，发行人近三年收入整体呈现增长趋势，但有所波动；发行人销售成本分别为港币11,518,572千元、17,989,374千元、13,561,140千元和6,232,331千元，2014年较2013年同比增长56.18%，而2015年营业成本较2014年同比减少24.62%，与营业收入降幅相近；近三年及一期，发行人毛利润分别为港币9,200,341千元、11,558,780千元、8,549,169千元和4,156,002千元，2015年较2014年毛利润有所降低，主要原因为2014年房地产行业深度调整，市场出现大幅波动，多数城市量价齐跌，以致2015年交付结算的销售物业较去年下降；发行人净利润率分别为24.30%、22.52%、23.08%和19.76%，近三年净利润率基本保持稳定。

2、发行人主营业务结构

(1) 主营业务收入结构

发行人营业收入构成情况如下：

近三年及一期发行人营业收入构成情况

单位：港币千元，%

项目	2016年1-6月		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

项目	2016年1-6月		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
城市及物业开发	8,287,630	79.78%	17,896,623	80.95%	25,545,226	86.45%	16,867,694	81.41%
其中：物业销售	5,747,047	55.32%	16,315,936	73.80%	21,895,188	74.10%	9,708,112	46.85%
土地开发	2,540,583	24.46%	1,580,687	7.15%	3,650,038	12.35%	7,159,582	34.56%
商业租赁及零售商业经营	742,580	7.15%	1,491,136	6.74%	1,398,468	4.73%	1,248,794	6.03%
酒店经营	1,095,914	10.55%	2,257,460	10.21%	2,126,655	7.20%	2,061,232	9.95%
其他	262,209	2.52%	465,090	2.10%	477,805	1.62%	541,193	2.61%
合计	10,388,333	100.00%	22,110,309	100.00%	29,548,154	100.00%	20,718,913	100.00%

发行人的收入主要包括物业销售、土地开发、商业物业租金收入、酒店经营。2015年度，发行人城市及物业开发销售收入约为港币17,896,623千元，占收入总额80.95%，较2014年下降29.94%，主要由于交付结算的销售物业较去年有所下降；商务租赁及零售商业运营所取得的租金收入占收入总额6.74%，较2014年增长6.63%，主要由于发行人旗下写字楼业绩有所增长；酒店经营收入占收入总额10.21%，较2014年增长6.15%，主要源自2014年新开业的崇明金茂凯悦酒店、北京金茂万丽酒店和丽江金茂君悦酒店的收入贡献；其他收入主要包括金茂大厦88层观光厅、物业管理、楼宇装修等地产相关业务的收入，占收入总额的2.10%。其他收入较2014年下降2.66%，主要由于楼宇装修收入的减少。2016年1-6月，发行人营业收入为10,388,333千港元。

发行人销售及服务构成情况如下：

近三年及一期发行人销售及服务成本构成情况

单位：港币千元，%

项目	2016年1-6月		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
城市及物业开发	5,368,386	86.14%	11,804,674	87.06%	16,350,269	90.89%	9,896,642	85.92%
其中：物业销售	4,541,207	72.87%	11,086,569	81.75%	14,381,196	79.94%	5,314,194	46.14%
土地开发	827,179	13.27%	718,105	5.30%	1,969,073	10.95%	4,582,448	39.78%
酒店经营	74,718	1.20%	155,267	1.14%	143,934	0.80%	156,528	1.36%
其他	558,533	8.96%	1,210,013	8.92%	1,109,019	6.16%	1,017,770	8.83%
城市及物业开发	230,694	3.70%	391,186	2.88%	386,152	2.15%	447,632	3.89%
合计	6,232,331	100.00%	13,561,140	100.00%	17,989,374	100.00%	11,518,572	100.00%

2013 年度、2014 年度、2015 年度及 2016 年 1-6 月，发行人营业成本分别为 11,518,572 千港元、17,989,374 千港元、13,561,140 千港元和 6,232,331 千港元。发行人的营业成本包括物业销售成本、土地一级开发成本、投资物业租赁业务成本及酒店经营业务成本等。发行人的营业成本以物业开发成本为主，2013 年-2015 年及 2016 年 1-6 月，发行人物业开发销售成本分别占营业成本的 85.92%、90.89%、87.06%和 86.14%，在营业成本中的比重相对稳定。

近三年及一期，发行人毛利构成及营业毛利率情况如下：

近三年及一期发行人主营业务毛利润及毛利率情况

单位：港币千元，%

项目	2016 年 1-6 月		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
城市及物业开发	2,919,244	35.22%	6,091,949	34.04%	9,194,957	35.99%	6,971,052	41.33%
其中：物业销售	1,205,840	20.98%	5,229,367	32.05%	7,513,992	34.32%	4,393,918	45.26%
土地开发	1,713,404	67.44%	862,582	54.57%	1,680,965	46.05%	2,577,134	36.00%
酒店经营	667,862	89.94%	1,335,869	89.59%	1,254,534	89.71%	1,092,266	87.47%
其他	537,381	49.03%	1,047,447	46.40%	1,017,636	47.85%	1,043,462	50.62%
城市及物业开发	31,515	12.02%	73,904	15.89%	91,653	19.18%	93,561	17.29%
合计	4,156,002	40.01%	8,549,169	38.67%	11,558,780	39.12%	9,200,341	44.41%

发行人 2013 年度、2014 年度、2015 年度及 2016 年 1-6 月的营业毛利润分别为 9,200,341 千港元、11,558,780 千港元、8,549,169 千港元和 4,156,002 千港元，营业毛利率分别为 44.41%、39.12%、38.67%和 40.01%。各期间营业毛利的变动与营业收入的规模相匹配，整体营业毛利率水平保持稳定。

3、发行人主要客户及供应商情况

2013-2015 年，发行人主要客户情况如下：

发行人主要客户情况

单位：人民币千元

年度	客户	销售收入	占当期营业收入的比例
2013 年度	客户一	1,735,484.30	10.15%
	客户二	1,544,012.76	9.03%
	客户三	1,152,098.31	6.74%

年度	客户	销售收入	占当期营业收入的比例
	客户四	1,021,954.36	5.97%
	客户五	904,873.60	5.29%
2014 年度	客户一	1,356,954.88	5.80%
	客户二	1,195,396.76	5.11%
	客户三	1,021,967.40	4.37%
	客户四	391,337.22	1.67%
	客户五	276,186.68	1.18%
2015 年度	客户一	2,134,182.55	11.01%
	客户二	1,146,001.51	6.45%
	客户三	606,569.58	3.41%
	客户四	420,031.39	2.36%
	客户五	292,115.85	1.64%

2013-2015 年，发行人主要供应商情况如下：

发行人主要供应商情况

单位：人民币千元

项目	采购商名称	采购金额	占当期采购金额的比例
2013 年度	供应商一	551,087.44	9.96%
	供应商二	486,972.69	8.80%
	供应商三	330,691.00	5.98%
	供应商四	304,837.00	5.51%
	供应商五	186,521.39	3.37%
2014 年度	供应商一	645,540.74	6.44%
	供应商二	581,601.59	5.80%
	供应商三	534,709.00	5.33%
	供应商四	263,030.85	2.62%
	供应商五	255,646.49	2.55%
2015 年度	供应商一	1,726,581.09	11.28%
	供应商二	1,089,427.08	7.12%

	供应商三	501,734.04	3.28%
	供应商四	239,721.61	1.57%
	供应商五	205,821.35	1.35%

(三) 经营情况分析

1、城市及物业开发销售业务

(1) 城市及物业开发销售业务概览

近三年及一期公司物业开发销售经营数据情况

单位：平方米、万元、元/平方米

指标	2016年1-6月	2015年	2014年	2013年
销售面积	1,123,439	1,322,332	1,912,431	2,698,690
销售金额	2,070,532	3,010,150	2,150,310	2,099,450
结算面积	439,557	870,607	1,722,938	2,469,952
结算金额	721,183	1,518,431	2,125,916	1,383,907
结算均价	23,377	17,441	12,339	5,603

2013年度、2014年度、2015年度及2016年1-6月，公司新开工面积分别为1,792,657平方米、2,490,211平方米、1,955,962平方米和1,206,556平方米；公司开复工面积分别为2,937,833平方米、4,849,513平方米、5,889,189平方米和6,108,323平方米；公司竣工面积分别为578,531平方米、916,286平方米、987,422平方米和511,279平方米，物业开发情况较为稳定。

2013年度、2014年度、2015年度及2016年1-6月公司城市及物业开发销售业务签约销售面积分别为2,698,690平方米、1,912,431平方米、1,322,332平方米和1,123,439平方米，合同销售金额分别为2,099,450万元、2,150,310万元、3,010,150万元和2,070,532万元。2013年-2015年，销售面积有所下降原因为公司近年来业务结构有所调整，一级开发业务占比逐年下降，物业销售业务比重逐年上升，导致城市及物业开发销售业务合计销售面积呈降低趋势。基于上述原因，公司近三年销售金额呈现逐年上升趋势，主要因为二级物业销售业务销售均价显著高于一级开发销售均价。

2013年度、2014年度、2015年度公司城市及物业开发销售业务结算面积分别为2,469,952平方米、1,722,938平方米和870,607平方米，结算金额分别为1,383,907万元、2,125,916万元和1,518,431万元。报告期内，公司结算面积降低

原因为公司近年来业务结构调整，一级开发业务结算面积逐年降低。2016年1-6月，公司城市及物业开发销售业务结算面积为439,557平方米，结算金额为1,027,541万元。

发行人城市及物业开发销售业务分区域销售情况

项目/区域	2016年1-6月		2015年度		2014年度		2013年度	
	面积	占比	面积	占比	面积	占比	面积	占比
销售面积 (万平方米)								
北京	47,850	4.26%	125,914	9.52%	185,449	9.70%	128,604	4.77%
上海	64,097	5.71%	133,839	10.12%	36,600	1.91%	47,592	1.76%
广州	64,030	5.70%	103,281	7.81%	32,434	1.70%	-	0.00%
杭州	33,642	2.99%	61,872	4.68%	35,553	1.86%	-	0.00%
丽江	2,961	0.26%	6,163	0.47%	11,878	0.62%	27,106	1.00%
南京	188,590	16.79%	220,457	16.67%	1,913	0.10%	2,314	0.09%
宁波	29,366	2.61%	51,598	3.90%	32,829	1.72%	-	0.00%
青岛	106,422	9.47%	139,138	10.52%	63,968	3.34%	73,512	2.72%
苏州	44,933	4.00%	52,210	3.95%	44,853	2.35%	21,073	0.78%
长沙	466,279	41.50%	252,818	19.12%	1,329,066	69.50%	2,295,934	85.08%
重庆	75,269	6.70%	175,041	13.24%	137,888	7.21%	102,555	3.80%
珠海	-	0.00%	-	0.00%	-	0.00%	-	0.00%
销售金额 (万元)								
北京	209,434	10.11%	554,869	18.43%	660,548	30.72%	622,514	29.65%
上海	571,643	27.61%	1,139,185	37.84%	333,162	15.49%	352,391	16.78%
广州	101,221	4.89%	148,161	4.92%	40,301	1.87%	-	0.00%
杭州	125,168	6.05%	162,101	5.39%	82,886	3.85%	-	0.00%
丽江	5,804	0.28%	10,214	0.34%	21,523	1.00%	47,899	2.28%
南京	357,237	17.25%	234,652	7.80%	7,981	0.37%	9,114	0.43%
宁波	86,295	4.17%	139,124	4.62%	74,227	3.45%	-	0.00%
青岛	129,274	6.24%	159,035	5.28%	98,900	4.60%	127,827	6.09%
苏州	126,272	6.10%	120,104	3.99%	100,164	4.66%	49,846	2.37%
长沙	303,944	14.68%	224,794	7.47%	618,245	28.75%	808,904	38.53%
重庆	54,240	2.62%	117,911	3.92%	112,374	5.23%	80,955	3.86%
珠海	-	0.00%	-	0.00%	-	0.00%	-	0.00%

销售区域分布方面，发行人城市及物业开发销售业务主要集中于北京、上海、长沙、南京、青岛、重庆等一线城市及重点二线城市。2013年、2014年、2015年及2016年1-6月，发行人在上述六地合计销售金额占总销售金额比重分别为95.34%、85.16%、80.74%和78.51%；销售面积占比分别为98.21%、91.76%、79.19%

和 84.43%。

(2) 城市及物业开发销售业务经营模式

①土地一级开发模式：

发行人与政府签订合作开发协议，获得授权进行项目的土地基建和公共配套设施建设，在开发期间，由公司自行筹集资金进行开发，在开发期间双方一般不进行结算。尽管公司并未拥有该项目土地的所有权或土地使用权，但根据开发协议公司于政府出售该土地收回土地投入成本，分享土地增值收益。

②采购模式：

房地产开发业务的采购按照内容划分主要包括土地使用权的取得，设计、施工、监理的招标发包，工程物资的采购等方面。中国金茂已形成了稳定的长期合作供应链资源，根据项目定位，从地块、国际知名设计团队、一流建设施工单位等供应链系统多个要素进行生产资源综合匹配。

③发展模式：

中国金茂坚持想政府所想、做市场所需的业务发展模式，充分重视和研究国家地方的政治经济以及财政货币等政策动态和经济增长发展态势，以战略性的思维抓住发展机会，形成了超高层、高铁商务区、商业地产、酒店会展、产业园开发等特色优势业务。中国金茂房地产开发业务坚持规模化、标准化、品牌化、产品组合化、高周转运作模式，在开发规模、区域布局、产品多元化、项目抗风险和盈利能力等方面具有明显优势。中国金茂房地产开发实行标准化生产模式，在市场发展、产品定位、规划设计、成本策划、招标采购、工程实施、物业管控等方面形成了全系列标准化流程和标准，内容涵盖了拿地标准、业态配比、产品客户细分、产品档次系列、标准工期、部品标准化、标准化成本以及品牌标准化推广等多方面。

④组织管控模式：

中国金茂实行集团总部、事业部、城市公司（项目公司）三级管控模式。集团总部战略管理和战略操作指导服务优势明显，事业部制效率高、经营责任明确，城市公司（项目公司）执行力强。集团按照专业条线加强专业人才和专业能力提升，建立了条线总监和项目经理序列管理，并开展事业部和条线的双维度绩效考核，有效保证年度战略经营目标的实现。项目计划、成本控制、财务、营销等主要生产条线较早使用信息化系统，企业ERP信息化系统正进一步升级，信息化系

统提供了开工、开盘、竣工、交付、销售、回款、成本等项目生产运营动态数据的决策支撑。中国金茂资金管控实施总对总额度控制，财务部门通过自有资金、银行、销售回款等获得渠道开展融资活动，有效保证开发项目的顺利推进。

⑤运营模式:

中国金茂房地产开发业务，主要承担房地产开发项目全程组织管理工作，通过输出管理形成集成化规模化生产能力。中国金茂日常运营管理工作主要包括：

方案管理：获取土地使用权后，中国金茂项目公司营销部门进行市场调研，进行产品定位，形成开发产品的设计要求，在此基础上制定开发项目产品的设计任务书，在设计任务书要求范围内由相应的设计单位完成开发项目的具体方案设计工作。

报批报建：获取正式的开发项目设计方案以及其他相关程序完成后，由中国金茂房地产项目公司向各政府主管部门报批报建，并办理项目建设施工所需证照。

施工发包：项目公司将建设施工任务发包给合格承包商完成建设施工任务，主要包括施工总承包和专业分包两种方式。项目公司可将建筑工程的全部施工任务发包给施工总承包公司，由施工总承包单位组织力量完成施工任务；也可将建筑工程主体施工任务发包给相关施工总承包单位，把地基与基础工程、土石方工程、建筑装修装饰工程、建筑幕墙工程、钢结构工程等专业工程施工任务另行发包给专业承包商完成施工任务。

进度把控：建设施工单位开始施工后，项目公司根据施工单位编制的施工组织计划以及现场巡查结果，编制项目月度进度表，从整体掌握项目进度，并对施工中的方案变更、进度变更予以监督管理。

质量、安全、环保管理：通过日常巡查、定期检查等方式，对施工质量、施工现场安全生产、环境保护等事务予以管理，确保项目施工符合国家法律法规。中国金茂通过制订实施项目产品定位会、项目启动会、项目目标成本、工程管理实施规划、开盘准备会、竣工验收会议等制度保证项目运营质量，集团通过营销月度会议、季度工程推进会议、建立月度动态通报制度、运营节点考核等提高生产运营能力和质量。

⑥定价模式:

房地产的价格同时受到众多因素的影响，中国金茂的房地产项目定价主要在成本和目标利润的基础上，综合考虑周边房地产价格水平、宏观经济、国家财政与货币政策、区域供求关系、周边环境及配套设施、当地居民收入水平、人口因素、区域规划、交通、地段等各种因素的影响，通过差异化管理和定性、定量分析相结合的方法实施定价过程。

⑦销售模式:

协议期内，中国金茂开发的房地产项目主要采用预售模式进行销售。在预售模式下，开发项目尚未竣工交付时便与购房者签订《商品房预售合同》，并收取定金或房屋价款，房屋预售所获取的资金可用于支付项目建设所需费用，待房屋竣工后再行交付购房者。中国金茂由销售部门负责各项目的营销策划与市场推广工作，针对不同的项目和产品类型，通过体验营销、售楼处、样板房、示范区等多种方式快速推进和展示项目产品。在营销推广中，采用了自销为主、适当结合代理销售的模式，并建立了完善的专业体系，包括产品定位、企划推广、销售业务三个专业条线，对房产营销的全过程实施管控。

(3) 城市及物业开发销售业务已竣工项目基本情况

发行人物业开发销售业务已竣工项目情况

单位：平方米

项目名称	地点	占地面积	建筑面积	项目类型	经营类型	公司所占权益	竣工日期	未出售面积
上海港国际客运中心地块 B 项目	上海市虹口区	85,089	302,080	商业	出售	50%	2011 年	-
其中：国客 11# 楼地上部份	上海市虹口区		6,165	商业	出售	50%	2011 年	6,165
珠海每一间花园	广东省珠海市香洲区	43,499	137,225	住宅	出售	100%	2008 年	4,143
北京广渠金茂府项目	北京市朝阳区	155,918	368,342	住宅	出售	100%	2014 年	72,721
上海东滩金茂逸墅项目	上海市崇明岛	220,000	173,899	商业、住宅	持有及出售	100%	2014 年	75,694
长沙岳麓金茂梅溪湖项目	湖南省长沙市湘江新区	156,767	525,940	商业、住宅	出售	100%	2015 年	179,149
合计			1,513,651					359,201

(4) 物业开发销售业务在建项目情况

发行人发展中物业项目

单位：平方米、人民币万元

项目名称	地点	占地面积	预计建筑面积	项目类型	经营类型	总投资	已投资额	公司所占权益	竣工日期	未出售面积	持有面积	酒店面积
北京亚奥金茂悦项目及北京望京金茂府项目	北京朝阳区	92,768	395,831	住宅	出售	607,929	540,109	51%	2016年	165,081	-	-
北京亦庄金茂悦项目	北京经济技术开发区	134,858	414,782	住宅	出售	647,365	545,064	100%	2016年	314,819	-	-
北京亦庄金茂逸墅项目	北京经济技术开发区	159,300	558,922	住宅	出售	552,916	373,372	25.5%及50% (注1)	2019年	377,113	不适用	不适用
青岛市南金茂湾项目	山东青岛南区	131,202	513,189	商业、住宅	持有及出售	506,939	400,736	100%	2017年	297,024	61,295 (注2)	-
青岛中欧国际城项目首批地块	山东青岛北岸新城核心区	277,586	480,626	商业、住宅	出售	228,749	115,903	100%	2024年	480,626	不适用	不适用
上海国际航运服务中心项目	上海虹口区	95,594	530,933	综合体	持有及出售	1,283,072	1,045,074	50%	2016年	343,134	23,428 (注3)	-
上海星港国际中心项目	上海北外滩中心区域	40,577	426,060	综合体	持有及出售	1,302,982	824,176	50%	2017年	223,102	202,958	不适用
上海大宁金茂府项目	上海闸北区	96,429	289,200	住宅	出售	1,492,014	1,252,053	36%	2017年	289,200	不适用	不适用
苏州姑苏金茂府项目	江苏苏州姑苏区	86,018	342,422	住宅	出售	466,191	355,556	100%	2018年	255,077	-	-
杭州黄龙金茂悦项目	浙江杭州拱墅区	61,160	242,300	商业、住宅	出售	340,148	314,844	85%	2016年	242,300	不适用	不适用
宁波南塘金茂府项目	浙江宁波海曙区	62,458	225,160	商业、住宅	出售	291,581	245,647	100%	2017年	225,160	不适用	不适用

重庆大坪金茂珑悦项目	重庆九龙坡区	101,096	500,644	住宅	出售	269,350	245,530	100%	2016年	188,817	-	-
重庆盘龙金茂悦项目	重庆九龙坡区 盘龙区	47,036	300,000	商业、住宅	出售	180,426	124,072	100%	2016年	295,889	不适用	不适用
重庆金茂国际生态新城项目	重庆渝北区	217,221	825,666	商业、住宅	出售	597,008	263,795	45%	2021年	825,666	不适用	不适用
广州南沙金茂湾项目	广东广州南沙区	243,400	778,652	综合体	持有及出售	714,274	335,375	90%	2019年	750,652	不适用	28,000
长沙梅溪湖金茂广场项目	湖南长沙湘江 新区	152,995	954,770	综合体	持有及出售	857,973	502,812	100%	2016年	765,783	106,707	48,592
长沙梅溪湖金茂悦项目	湖南长沙湘江 新区	154,607	485,577	商业、住宅	出售	267,654	195,965	70%	2016年	282,221	-	-
丽江雪山金茂逸墅项目	云南丽江玉龙 雪山甘海子	54,027	18,887	商业、住宅	持有及出售	173,965	155,972	100%	2017年	18,887	不适用	不适用
丽江玉龙金茂雪山语项目	云南丽江丽江 世界遗产公园	363,938	207,902	住宅	出售			100%	2017年	177,762	-	-
南京东城金茂悦	江苏省南京市 江宁区	34,923	118,880	住宅	出售	163,385	97,002	40%	2018年	118,880	不适用	不适用
宁波江东金茂府	浙江省宁波市 江东区	93,646	315,850	住宅	出售	402,096	228,181	100%	2019年	315,850	不适用	不适用
广州珠江金茂府	广东省广州市 荔湾区	47,367	314,321	住宅	出售	601,481	356,014	50%	2019年	314,321	120,700	不适用

注：

(1) 北京亦庄金茂逸墅项目在北京 X87 地块及 X91 地块上开发，目前公司分别拥有 X87 地块项目（建筑面积：259,234 平米）25.5%的权益，拥有 X91 地块项目（建筑面积：299,688 平米）50%的权益。

(2) 青岛金茂湾项目持有面积为构建中零售商业物业。

(3) 上海国际航运服务中心项目持有面积为构建中的零售商业物业。

发行人发展中土地项目

单位：平方米、人民币万元

项目名称	地点	占地面积	预计建筑面积	项目类型	经营类型	总投资	已投资额	公司所占权益	竣工日期	未出售面积
南京青龙山国际生态新城项目	江苏省南京市江宁上坊中心区	3,230,000	3,798,000	一级	出售	1,331,382	645,514	80%	2020年	3,391,187
长沙梅溪湖国际新城项目一期	湖南省长沙市湘江新区	2,808,428	9,402,328	一级	出售	1,566,730	1,527,519	80%	2017年	2,623,024
长沙梅溪湖国际新城项目二期	湖南省长沙市湘江新区	4,535,600	12,680,000	一级	出售	499,663	460,457	100%	2020年	12,680,000
长沙梅溪湖国际新城 A 组团地块	湖南省长沙市湘江新区	276,322	828,966	一级	出售	66,400	66,400	80%	2017年	828,966
三亚市崖州区土地一级开发项目	海南省三亚市崖州区盐灶河岸	1,000,005	916,741	一级	出售	-	-	51%	2018年	916,741
小计			27,626,035							20,627,376

注：

(1) 公司收到长沙大河西先导区管理委员会正式函件，确认公司获选成为长沙梅溪湖一级开发项目二期第二投资人。根据该函件，公司作为第二投资人需投入资金占该项目全部开发工作所需资金估算金额的 70%，同时本公司将于获得开发成本返还的同时，于该项目范围内土地的增值总额中应由投资人分享的部份中获得 70% 作为开发收益。

(5) 主要物业开发销售项目简介

发行人物业开发销售板块包括住宅和城市综合体两大类，主要是以“府、悦、墅、山、湖、湾”为代表的六大品牌产品线和以“金茂广场”等为代表的城市综合体系列。

发行人主要物业销售项目简介如下：

1) 上海大宁金茂府

上海大宁金茂府坐落于上海内中环间，内享 2.5 万方中央私家公园，外拥 68 万方浦西最大的生态公园绿肺、150 万方全维度商业集群，13 所全龄段名校环伺。项目携欧洲标准 12 大顶尖科技智能系统，开启上海豪宅的新纪元。

2015 年，上海大宁金茂府项目数次开盘热销，成功激发大宁区域市场价值认同，年度签约销售额达人民币 55.7 亿元，排名 2015 年上海住宅销售第二名，获得华东地区高端住宅销售金额冠军，奠定上海豪宅市场标杆地位。项目工程进展顺利，成为国务院对上海市在建工程质量年度考核的政府唯一推荐住宅项目。

该项目亦为中国首个获得英国 BREEAM 认证的绿色住宅，获得了市场和客户高度认可。英国认证机构 BREEAM 认为上海大宁金茂府采用的地源热泵、新风系统、防霾系统，毛细管网、高性能保温隔热系统、环保材料、净水软水系统等建筑设计特色及同步欧洲的十二大科技系统运用，展示出国际标准的示范级的可持续性能。

2) 宁波江东金茂府

宁波江东金茂府项目位于宁波江东核心滨水高端住宅区，3 公里内聚集天一广场、万达广场和舟宿夜江等重要商圈，临近优质商业和教育资源。项目占地面积约 9 万平方米，总建筑面积约 32 万平方米，涵盖 89-175 平米全家庭产品，是主城区稀缺规模型高端住宅区。项目秉承府系产品绿色、生态、科技的理念，同时注重人文关怀和精工细节，拟打造宁波首席科技人文奢宅。发行人拥有宁波江东金茂府项目 100% 的权益。

3) 杭州黄龙金茂悦

杭州黄龙金茂悦地处杭州市黄龙文教与银泰双商圈核心，静谧优享庆隆河与余杭塘河的纯天然湾景。杭州甲级童星幼儿园、卖鱼桥小学教育集团文津小学两大学区相伴。项目由高层建筑群及沿街商业组成，力求为杭城中坚力量打造改善型质量居所。

2015 年，杭州黄龙金茂悦再度热销，量价齐升；各项工作正在按照时间节点有序推进。

4) 北京亦庄金茂逸墅

北京亦庄金茂逸墅位于北京亦庄开发区内，北临南海子公园，西临绿色通廊，南临新凤河，外围环境优美。项目将与亦庄金茂悦共同打造成一个近百万平米，产品线涵盖高层住宅、迭拼别墅、特色商业，融合十二大科技系统的「金茂绿金大小区」。

5) 丽江玉龙金茂雪山语

丽江玉龙金茂雪山语项目位于丽江金茂谷镇内，地处玉龙雪山下高端度假休闲核心区，北半球唯一的雪山高尔夫球场近在咫尺。作为丽江仅有的拥享「湖景及名贵植被资源」的高端度假产品，金茂雪山语超高绿化率之园林盛景，与玉龙雪山自然风光内呼外应，山湖别墅可「户户邻水观山」，充沛的负氧离子 24 小时天然放送。

2015 年，该项目销售业绩荣获丽江年度单位万元以上销售金额、套数、面积三项冠军，各工作按照时间节点要求有序推进。

6) 长沙岳麓金茂梅溪湖

长沙岳麓金茂梅溪湖位于长沙市大河西先导区中心地带，北临一线湖景，南观桃花岭。项目涵盖小高层、太平层及联排等多种住宅产品形式。依托绝佳的自然资源、完善的交通配套、高端的商业配套以及优质的教育资源，项目将打造成为别具一格的临湖滨水景观华宅。

7) 广州南沙金茂湾

广州南沙金茂湾地处广州南沙自贸区明珠湾 CBD 核心，坐享千亿市政配套，十里滨海红树林环绕，西邻 3 万方国际亚运场馆。项目涵盖 7 大高端业态，LOFT、海景公寓、海景豪宅、写字楼、商业、五星级酒店、企业 CEO 官邸。

2015 年，项目六次开盘六次劲销，去化率与价格均为区域领先，成功塑造南沙顶级综合体形象。项目工程进展顺利，各项工作正在按照时间节点有序推进。截至 2016 年 6 月末，发行人拥有该项目 90% 的权益。

8) 长沙梅溪湖金茂广场

梅溪湖金茂广场位于长沙市湘江新区，地处梅溪湖国际新城北岸核心区域，南临梅溪湖与节庆岛，北接在建的地铁二号线，东靠国际文化艺术中心，地理位

置优越。项目将打造成囊括五星级酒店、购物中心、写字楼、住宅的高端大型城市综合体。

2015 年，位于长沙梅溪湖金茂广场内的长沙梅溪湖金茂府项目持续热销，销售单价引领长沙平层豪宅价格纪录，夯实了金茂广场作为长沙顶级综合体、梅溪湖豪宅标杆的地位。目前项目施工进展顺利，众多大型企业也表现出很较强进驻意愿。

9) 南京玄武湖金茂广场

南京玄武湖金茂广场地处南京市鼓楼区中央路核心地段，面对玄武湖，自然景观得天独厚，商业文化资源优越，是南京城市精髓与国际理念的完美融合。项目涵盖超五星级酒店、甲级写字楼、国际购物中心、景观公寓和顶级豪宅等五大业态。

发行人主要物业开发项目简介如下：

1) 长沙梅溪湖国际新城

梅溪湖国际新城位于湖南省长沙市湘江新区核心地带，项目一期东起二环，西接三环，北起龙王港，南至岳麓山支脉桃花岭，环抱 3000 亩梅溪湖，集山、水、洲、城于一体。项目一期占地约 11,452 亩，总建筑面积约 940 万平方米，位于项目一期西北侧的梅溪湖 A 组团地块占地 414.9 亩，建筑面积约 83 万平方米，满足了项目一期发展西北侧建设的需要。项目二期位于项目一期的西侧，总占地面积 16,545 亩，总建筑面积约为 1,268 万平方米，东起三环线，南临岳麓山象鼻窝森林公园和桃花岭森林公园，北临天雷路，西至袁家冲北路及袁家冲南路。项目涵括高端住宅、超五星级酒店、5A 级写字楼、酒店式公寓、文化艺术中心、科技创新中心等顶级业态，是宜居宜商宜休憩的绿色生态领地。

依据“榜样中国、比肩世界”的规划理念，长沙梅溪湖国际新城将打造为具有国际水平规划设计、山水景观、创新运营管理的国际新城；汇聚企业精英、塑造新城增长引擎的科技创新新城；低碳环保的生态宜居之城；融入产业导入、产业培养和复合功能，具备内生活力的可持续发展之城。

2015 年，项目各项工作均进展顺利，公司将充分调动各方资源将此项目打造成为以人为本的绿色新城。

2) 上海星外滩

上海星外滩位于虹口区北外滩滨江核心地域，西联老外滩商业中心，南望陆

家嘴金融中心，坐拥黄浦江黄金岸线，区位价值较高。星外滩项目整体由上海港国际客运中心、上海国际航运服务中心和上海星港国际中心三部份组成，计划建造高质量商业、办公综合体。截止目前，上海港国际客运中心 11 座楼宇已全部交付，上海国际航运服务中心已入驻数家国有大型企业。

星外滩是中国乃至亚洲规模最大的绿色商务办公建筑群项目，已通过中国住建部颁发的绿色建筑三星级认证、美国绿色建筑委员会（USGBC）颁发的 LEED-CS 金奖认证、英国建筑研究院（BRE）颁发的 BREEAM 杰出级认证。

2015 年，上海国际航运服务中心成功交付两栋写字楼及部份车位，其他各项工作进展顺利。

3) 南京青龙山国际生态新城

青龙山国际生态新城位于南京东山副城核心区，紧邻青龙山—大连山山脉，总占地面积约 3.92 平方公里，总建筑面积约 380 万平方米。项目功能片区涵盖核心商务、质量住宅区、公建配套区和景观区；业态类型涵括质量住宅、都会商业中心、五星级酒店、写字楼、公寓等。项目将打造为融合生态、科技、人文的中国绿色新城示范，依托产业和优质区位的国际化智慧人文之都。

2015 年，项目开发计划进展顺利，荣获联合国环境规划署颁发的“全球人居环境规划设计奖”，该奖项为全球范围内绿色可持续领域影响力最大的城市发展综合性奖项。截至 2015 年末，项目已成功交付两幅地块，各项工作有序进行。

4) 青岛中欧国际城

青岛中欧国际城踞拥青岛高新区，占地 2500 亩建筑面积 400 万平方米。项目引入享有「世界第八大奇迹」之称的伊甸园，打造世界级旅游度假休闲目的地。作为中国金茂运营的城系 2.0 产品，中欧国际城集萃花园别墅、水岸小区、精英公寓、总部办公、城市广场等产品业态，将建设成为生态、智慧、多元的全资源化国际小区。

2015 年内，发行人竞得该项目一批 8 幅地块（建筑面积共计 480,626 平方米），项目进展顺利，荣获由中国城市和小城镇改革发展中心与法国展望与创新基金会共同发起的 2015 首届中欧绿色和智慧城市论坛“2015 中欧绿色和智慧城市奖—技术创新奖”。2016 年发行人竞得二批 4 幅地块（建筑面积共计 354,644 平方米）。发行人将融合中欧生活形态，打造由花园别墅、水岸小区、总部办公、城市广场

等组成的绿金国际小区。

5) 重庆金茂国际生态新城

重庆金茂国际生态新城地处两江新区的核心区，紧邻重庆渝北中央公园。项目占地约 217,221 平方米，总建筑面积 825,666 平方米，涵盖高层华宅、迭层、联排、写字楼、主题商业等多种业态。区别于传统学区房，项目围绕着儿童成长所需，形成 6 大体系 28 大标准，构建成中国首个 0-18 岁成长地产标杆。

2015 年度，项目各项工作顺利展开，公司将融合创新的服务价值体系、完善的教育配套、便捷的交通体系、丰富的自然资源等，打造重庆城市新中心。

6) 丽江金茂古镇

金茂古镇坐落于中国唯一的三遗城市丽江，地处玉龙雪山下高端度假休闲区核心。古镇总占地约 855.96 亩，复合开发和成熟运营有金茂雪山语、丽江金茂君悦酒店、无同微酒店群、金茂时尚生活中心等多元业态。项目以文化、活力、创新、智慧为核心内涵，整合全球优质资源，打造为丽江前所未有的国际化旅游产业示范新区，成为丽江继大研古城、束河古镇之后的新时代「丽江第三镇」。

该项目将以住宅、酒店、商业、旅游、文化五大业态，打造中国一站式生态文旅目的地，缔造丽江城市新名片。回顾期内，本项目各项工程节点顺利达成，各项工作平稳推进，丽江玉龙金茂雪山语销售业绩荣获丽江年度单位人民币万元以上销售金额、套数、面积三项冠军，项目荣获“2016 年最期待中国文化旅游商业新地标大奖”，并作为丽江旅游地产行业标杆代表丽江领取了“2015 年度中国文化旅游最佳区域大奖”。

(6) 物业开发销售业务拟建储备项目情况

发行人储备项目情况

单位：平方米

项目名称	地点	占地面积	预计建筑面积	项目类型	经营类型	公司所占权益	竣工日期	未出售面积	持有面积	酒店面积
北京石榴庄项目	北京市丰台区	84,985	220,404	住宅	出售	49%	2020年	220,404	不适用	不适用
北京丰台科技园项目 A 地块	北京市丰台区	29,500	177,662	写字楼、商业	出售	49%	2018年	177,662	不适用	不适用
北京丰台科技园项目 B 地块	北京市丰台区	14,788	78,653	写字楼、商业	出售	51%	2018年	78,653	不适用	不适用
天津热电厂项目	天津市河东区	125,926	407,313	综合体	出售	100%	2020年	407,313	不适用	不适用
青岛中欧国际城项目二批地块	山东省青岛市北岸新城核心区	141,597	354,644	写字楼、商业	出售	100%	2021年	354,644	不适用	不适用
南京玄武湖金茂广场项目二期	江苏省南京市鼓楼区	18,068	227,300	综合体	持有及出售	(注 2)	2019年	83,100	120,700	23,500
杭州滨江金茂府	浙江省杭州市滨江区	72,219	248,371	住宅	出售	100%	2020年	248,371	不适用	不适用
宁波姚丰项目	浙江省宁波市海曙区	51,214	173,609	住宅	出售	100%	2018年	173,609	不适用	不适用
长沙梅溪湖 F13 地块项目	湖南省长沙市湘江新区	18,543	191,264	商业	出售	100%	2019年	191,264	不适用	不适用
长沙梅溪湖 F 组团地块项目	湖南省长沙市湘江新区	119,862	498,605	商业、住宅	出售	100%	2019年	498,605	不适用	不适用
佛山绿岛湖项目	广东省佛山市禅城区	205,684	638,074	住宅	出售	100%	2021年	638,074		不适用

项目名称	地点	占地面积	预计建筑面积	项目类型	经营类型	公司所占权益	竣工日期	未出售面积	持有面积	酒店面积
南京河西 20-7 地块	河西新城南部区域	33,391	119560	-	-	50%	-	-	-	-
南京河西 20-8 地块		35,091	125153	-	-	50%	-	-	-	-
杭州拱墅区庆隆单元地块	杭州主城区拱墅区	69,151	277822	-	-	49%	-	-	-	-
深圳龙华新区上塘地块	深圳龙华新区核心区	35,673	188840	-	-	70%	-	-	-	-

2、商务租赁及零售商业运营业务

(1) 商务租赁及零售商业运营业务基本情况

2013年、2014年和2015年，发行人商务租赁及零售商业运营业务收入分别为1,248,794千港元、1,398,468千港元和1,491,136千港元，占营业收入比重分别为6.03%、4.73%及6.74%。2016年1-6月，发行人商务租赁及零售商业运营业务收入为742,580千港元，占营业收入比重为7.15%。发行人租金收入主要来自于北京凯晨世贸中心项目和上海金茂大厦写字楼项目。截至2016年6月末，发行人商务租赁及零售商业运营业务板块持有面积合计552,950平方米。

发行人商务租赁及零售商业运营项目基本情况

单位：平方米

项目名称	地点	占地面积	建筑面积	项目类型	经营类型	公司所占权益	竣工日期	未出售面积	持有面积
北京凯晨世贸中心	北京	21,659	194,530	写字楼	持有及出售	100%	2006年	42,117	110,760
中化大厦	北京	5,833	49,066	写字楼	持有	100%	1995年	-	49,066
金茂大厦（含酒店）	上海	23,611	292,475	写字楼	持有	66.53%	1999年	-	216,462
南京玄武湖金茂广场项目一期（含酒店）	江苏南京	19,852	225,846	综合体	持有及出售	（注1）	2011年	6,854	139,806
长沙梅溪湖国际研发中心	湖南长沙	46,353	132,856	写字楼	持有及出售	80%	2016年	107,595	14,963
丽江金茂时尚生活中心	云南丽江	20,761	21,893	商业	持有	100%	2014年	-	21,893
合计			916,666					156,566	552,950

注：

（1）公司持有领导控股公司51%的权益，领导控股公司透过一家其拥有95.78%权益的项目公司拥有南京玄武湖金茂广场一期和二期。

（2）长沙梅溪湖国际研发中心项目持有面积122,558平方米，其中14,963平方米为运营中写字楼物业，107,595平方米为构建中写字楼物业。

(2) 商务租赁项目经营情况

发行人商务租赁项目经营情况

项目名	租金收入（万元）	出租率
-----	----------	-----

称	2016年 1-6月	2015	2014	2013	2016年 1-6月	2015	2014	2013
北京凯晨世贸中心	29,403.08	59,615.75	55,560.42	48,078.18	99.15%	99.30%	98.90%	99.30%
中化大厦	5,883.99	10,882.00	10,704.87	8,923.30	99.63%	100.00%	96.80%	100.00%
金茂大厦写字楼	23,805.22	46,943.67	43,957.40	39,159.60	97.02%	97.60%	97.90%	98.70%
南京玄武湖金茂广场一期写字楼	943.35	3,009.23	2,919.77	2,263.41	97.66%	99.90%	100.00%	97.90%
长沙梅溪湖研发中心	571.99	1,155.73	1,153.66	48,078.18	97.64%	97.60%	100.00%	100.00%

发行人主要商务租赁项目简介如下：

1) 北京凯晨世贸中心

北京凯晨世贸中心坐落于北京金融区内复兴门内大街上，毗邻西长安街，与金融街隔街相望。凯晨世贸中心是国内首个获得中国绿标三星和美国绿色建筑协会 LEED-EB 铂金级双认证的顶级写字楼。

2) 中化大厦

中化大厦位于北京市核心地带的西城区复兴门外大街，矗立在金融街商圈腹地，与北京地铁一号线地铁站距离不超过 50 米，是集智慧化办公与人性化服务为一体的纯写字楼。

3) 金茂大厦写字楼

金茂大厦位于上海浦东陆家嘴金融贸易区内，是中国标志性建筑之一。大厦高 420.5 米，共 88 层，是中国传统建筑风格与世界高新技术的完美结合。其卓越的地标效应成为国内外知名机构在沪办公的首选场所之一。

(3) 零售商业项目经营情况

发行人零售商业项目经营情况

项目	可出租面积 (平方米)	租金收入(万元)				出租率			
		2016年 1-6月	2015年	2014年	2013年	2016年 1-6月	2015年	2014年	2013年
Jlife 金茂店	10,405.20	3,452.67	6,039.61	5,851.96	6,029.29	91%	100%	98%	100%
南京购物中心	43,468.10	2,946.78	1,203.52	1,768.04	3,885.69	93%	50%	47%	81%
北京万丽商业	453.00	177.27	407.73	-	-	50%	100%	-	-
丽江商业	8,739.37	529.05	485.42	-	-	90%	92%	-	-

(4) 物业出租业务经营模式

租赁模式：发行人持有经营物业，通过子公司或自身代理公司进行对外宣传、

招商和租赁活动。在确定相应租户之后，即通过签订租赁协议，将公司自持物业租赁给目标客户使用，公司收取租金实现收益目标。

租金收取方式为根据租赁客户、租赁位置不同等因素，租金收取方式分为固定租金、业绩抽成及以上两种方式综合确定的三类模式。

(4) 物业出租业务在建项目情况

发行人在建出租物业项目情况

项目名称	地点	预计建筑面积 (平方米)	项目类型	公司所占权益	预计竣工日期
上海星港国际中心写字楼	上海	92,994	写字楼	50%	2017年
南京玄武湖金茂广场二期写字楼	江苏南京	72,200	写字楼	注(2)	2019年
长沙梅溪湖国际研发中心二期、三期写字楼	湖南长沙	107,595	写字楼	80%	2016年
商务租赁项目合计		272,789			
青岛市南金茂湾购物中心	山东青岛	61,295	商业	100%	2016年
上海星港国际中心商业	上海	109,964	商业	50%	2017年
南京金茂汇二期	江苏南京	48,500	商业	注(2)	2019年
长沙金茂汇***	湖南长沙	106,707	商业	100%	2016年
上海国际航运服务中心商业	上海	23,428	商业	50%	2016年
零售商业项目合计		349,894			

注：

(1) 建筑面积和竣工日期属可行性研究预计结果。

(2) 公司持有领导控股公司 51% 的权益，领导控股公司透过一家其拥有 95.78% 权益的项目公司拥有南京玄武湖金茂广场一期和二期。

(3) 南京金茂汇二期位于南京玄武湖金茂广场项目二期内，公司持有领导控股公司 51% 的权益，领导控股公司透过一家其拥有 95.78% 权益的项目公司拥有南京玄武湖金茂广场一期和二期。

(4) 长沙金茂汇位于长沙梅溪湖金茂广场项目内。

3、酒店经营业务

(1) 酒店经营业务基本情况

2013 年-2015 年，发行人酒店经营业务收入分别为 2,061,232 千港元、2,126,655 千港元和 2,257,460 千港元，逐年稳定增长。2016 年 1-6 月，发行人酒店经营业务收入为 1,095,914 千港元。酒店经营业务收入占发行人营业收入总额的 10% 左右。截至 2016 年 6 月末，发行人酒店业务板块建筑面积合计 574,993 平方米，拥有酒店客房数 3,667 间。

酒店经营业务项目基本情况

项目名称	地点	占地面积 (平方米)	建筑面积 (平方米)	公司所占 权益	竣工 日期	客房数 (间)
北京金茂万丽酒店	北京	9,858	44,435	66.53%	1995年	329
上海金茂君悦大酒店	上海	(注1)	76,013	66.53%	1999年	555
金茂三亚希尔顿大酒店	海南三亚	108,610	75,208	66.53%	2006年	501
金茂三亚丽思卡尔顿酒店	海南三亚	153,375	83,772	66.53%	2008年	450
金茂北京威斯汀大饭店	北京	8,642	77,945	66.53%	2008年	550
金茂深圳 JW 万豪酒店	广东深圳	4,471	51,730	66.53%	2009年	411
南京威斯汀大酒店	江苏南京	(注2)	32,514		2011年	234
崇明金茂凯悦酒店	上海	(注3)	48,992	66.53%	2014年	235
丽江金茂君悦酒店(注4)	云南丽江	131,738	84,384	66.53%	2014年	402
合计			574,993			3,667

注:

(1) 上海金茂君悦大酒店位于金茂大厦内。

(2) 南京威斯汀大酒店位于南京玄武湖金茂广场内。公司持有领导控股公司 51% 的权益。领导控股公司透过一家其拥有 95.78% 权益的项目公司拥有南京玄武湖金茂广场一期和二期。

(3) 崇明金茂凯悦酒店位于上海东滩金茂逸墅项目内，公司拥有其 66.53% 的权益。

(4) 丽江金茂君悦酒店之城区酒店位于丽江金茂谷镇内，景区雪山酒店位于玉龙雪山甘海子，公司拥有其 66.53% 的权益。

(2) 发行人酒店项目经营情况

酒店经营板块方面，2015 年度发行人面对低迷的市场环境，在平均房价总体下跌的情况下采取灵活的策略提升平均入住率；同时 2014 年开业的崇明金茂凯悦酒店、北京金茂万丽酒店和丽江金茂君悦酒店经营业绩稳步提升。

发行人酒店项目经营情况

单位：元

项目	2016年1-6月			2015年			2014年		
	平均房价	平均入住率	客房收入	平均房价	平均入住率	客房收入	平均房价	平均入住率	客房收入
上海金茂君悦大酒店	1,458	78.18%	1,140	1,515	69.80%	1,057	1,572	63.70%	1,001
金茂三亚希尔顿大酒店	1,574	63.74%	1,003	1,433	68.70%	984	1,529	70.70%	1,081
金茂三亚丽思卡尔顿酒店	2,468	76.64%	1,891	2,453	72.30%	1,772	2,661	70.00%	1,864
金茂北京威斯汀大饭店	1,177	77.58%	913	1,179	79.90%	943	1,215	77.90%	946
金茂深圳 JW 万豪酒店	1,040	72.32%	752	1,028	78.80%	811	1,060	77.00%	817
南京威斯汀大酒店	757	65.21%	493	790	62.90%	497	861	66.80%	576
崇明金茂凯悦酒店	886	47.73%	423	982	47.90%	470	892	42.40%	378

北京金茂万丽酒店	847	72.66%	615	751	65.50%	492	668	34.70%	232
丽江金茂君悦酒店	819	29.96%	246	867	37.90%	329	875	15.80%	139

发行人主要酒店经营项目简介如下：

1) 上海金茂君悦大酒店

上海金茂君悦大酒店坐落于金茂大厦 53 层至 87 层内，于 1999 年开业。酒店已成功完成财富论坛、APEC 会议、亚洲银行年会、福布斯全球行政总裁会议、上海世博会等一系列重大活动接待，成为上海浦东地标级酒店之一。

2) 金茂三亚希尔顿大酒店

金茂三亚希尔顿大酒店坐落于风景秀丽的海南亚龙湾内，于 2006 年开业。酒店将“与众不同的度假享受”这一理念融入建筑风格与服务特色中，处处渗透着浓郁的中国南方特色度假氛围。

3) 金茂三亚丽思卡尔顿酒店

金茂三亚丽思卡尔顿酒店位于美丽迷人的海南亚龙湾内，于 2008 年开业。酒店拥有多间豪华套房及备有私人管家和独立泳池的私家别墅，全部坐落于亚龙湾幽静的细白沙滩和红树林保护区之间。

4) 金茂北京威斯汀大饭店

金茂北京威斯汀大饭店位于北京朝阳区燕莎商圈，毗邻京城使馆区，距离首都国际机场仅 25 分钟车程。酒店自 2008 年开业以来，接待了众多外国首脑及商界精英，从而确立了该酒店的高端品牌形象。

5) 深圳 JW 万豪酒店

深圳 JW 万豪酒店位于深圳市福田区，毗邻深圳高尔夫俱乐部，于 2009 年开业。现代热带风情的设计理念令该酒店的建筑风格与当地季节性特征完美结合，成为当地标志性超豪华五星级商务酒店。

6) 南京威斯汀大酒店

南京威斯汀大酒店坐落于南京玄武湖金茂广场南塔第 23 层至第 35 层内，于 2011 年开业。酒店拥有 234 间客房，每间客房均可饱览玄武湖紫金山的绝佳美景。

7) 崇明金茂凯悦酒店

崇明金茂凯悦酒店坐落于中国第三大岛—上海崇明岛东部，于 2014 年开业。

酒店以现代中式风格为整体建筑基调，并与外围生态环境巧妙融合，形成独具特色的休闲度假酒店氛围。

8) 丽江金茂君悦酒店

丽江金茂君悦酒店之城区酒店位于香格里拉大道北端金茂谷镇内，与金茂J•LIFE精品商业区及高级别墅区相连，于2014年开业。景区雪山酒店位于玉龙雪山甘海子，于2015年9月开业。酒店将纳西风格元素和现代舒适设计完美融合，为客人营造出坐赏雪山美景的绝佳空间。

(3) 酒店经营业务模式

委托经营管理模式：即委托专业机构进行物业和市场分析与评估，确定项目市场定位与经营业态。由被委托的专业机构组建项目经营管理团队，负责项目公司的各项经营管理，控股公司通过审批项目年度经营预算与各项工作计划，以及其他各种监控手段监督项目运行情况，实现收益目标。截至2015年末，发行人9家酒店物业全部采用委托经营管理模式，委托希尔顿、丽思卡尔顿、威斯汀等国际知名酒店管理品牌进行经营管理。委托经营的主要成本是固定资产折旧。

(4) 酒店经营业务在建项目情况

在建酒店项目情况

单位：平方米、间

项目名称	地点	预计建筑面积	公司所占权益	预计竣工日期	预计客房数
南京玄武湖金茂广场二期酒店	江苏南京	23,500	(注2)	2019年	200
长沙梅溪湖金茂广场酒店	湖南长沙	48,592	100%	2016年	350
广州南沙金茂湾酒店	广东广州	28,000	90%	2019年	270
合计		100,092			820

注：

(1) 建筑面积和竣工日期为可行性研究预计结果。

(2) 公司持有领导控股公司51%的权益，领导控股公司透过一家其拥有95.78%权益的项目公司拥有南京玄武湖金茂广场一期和二期。

五、发行人基本财务数据

(一) 审计意见类型

本公司2013年度、2014年度及2015年度的财务报告根据香港会计师公会颁布的香港财务报告准则及香港《公司条例》的披露规定编制，且已经安永会计师事务所审计，并出具了无保留意见的审计报告。

(二) 主要财务数据

发行人近三年及一期主要财务指标情况

单位：港币千元

主要财务指标	2016年6月末/上半年	2015年末/2015年度	2014年末/2014年度	2013年末/2013年度
总资产	170,106,037	158,899,671	138,025,768	120,843,276
总负债	110,866,823	99,997,051	81,693,197	73,623,820
权益总额	59,239,214	58,902,620	56,332,571	47,219,456
本公司拥有人应占权益	36,769,197	40,042,799	37,650,417	33,561,884
收入	10,388,333	22,110,309	29,548,154	20,718,913
毛利	4,156,002	8,549,169	11,558,780	9,200,341
税前利润	3,472,189	7,973,154	10,539,624	8,427,617
年度利润	2,053,166	5,102,570	6,655,598	5,034,356
本公司拥有人应占利润	1,539,546	3,789,236	5,296,054	4,227,150
经营活动所用的现金流净额	-5,566,955	9,158,900	-8,596,462	-4,996,704
投资活动所用的现金流净额	4,137,877	-12,116,767	-10,272,675	-1,004,353
筹资活动产生的现金流净额	3,011,608	4,163,337	16,874,541	7,564,222
期末的现金和现金等价物	14,425,591	13,126,058	12,454,570	14,489,962
流动比率（倍）	1.31	1.36	1.64	1.18
速动比率（倍）	1.31	1.36	1.64	1.18
资产负债率（%）	65.18	62.93	59.19	60.93
贷款偿还率（%）	100.00	100.00	100.00	100.00
利息偿付率（%）	100.00	100.00	100.00	100.00
毛利率（%）	40.01	38.67	39.12	44.41
净利率（%）	14.82	17.14	17.92	20.40
EBITDA	3,933,921	8,925,535	12,081,965	10,031,513
EBITDA 利息保障倍数	2.87	3.24	4.70	5.02
应收账款周转率	3.57	6.67	7.58	6.68
存货周转率	138.58	160.20	320.99	376.84

上述指标均依据合并报表口径计算，各指标的具体计算公式如下：

流动比率=流动资产/流动负债；

速动比率=（流动资产-存货）/流动负债；

资产负债率=总负债/总资产；

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；

毛利率=毛利/收入；

净利率=本公司拥有人应占利润/收入;

EBITDA=利润总额+计入财务费用的利息支出+折旧+摊销;

EBITDA 利息保障倍数=EBITDA/利息支出 (含计入财务费用的利息支出与资本化的利息支出);

应收账款周转率=营业总收入/应收账款平均余额;

存货周转率=营业成本/存货平均余额。

(三) 发行人财务情况结论性意见

经国泰君安核查确认, 发行人营业收入较为稳定, 盈利能力较强, 现金流较为稳定, 发行人的流动资产质量较高, 经营性资产较为优良, 偿债能力较强, 财务状况整体良好。

第二节 本次公司债券主要发行条款

(一) **发行主体：**中国金茂控股集团有限公司。

(二) **债券名称：**中国金茂控股集团有限公司 2016 年公开发行绿色公司债券。

(三) **发行总额：**本次债券发行规模不超过 22 亿元（含 22 亿元），计划分期发行，首期发行规模不超过 20 亿元（含 20 亿元），发行时根据资金需求及市场情况进行调整。

(四) **债券票面金额及发行价格：**本次债券票面金额为 100 元，按面值平价发行。

(五) **债券期限：**本次债券发行期限不超过 10 年（含 10 年）。

(六) **担保情况：**本次债券为无担保债券。

(七) **债券利率及其确定方式：**本次债券为固定利率债券，票面利率将根据簿记建档结果确定。

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

(九) **还本付息方式及支付金额：**本次债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。本次债券于每年的付息日向投资者支付的利息金额为投资者截至利息登记日收市时所持有的本次债券票面总额与对应的票面年利率的乘积；于兑付日向投资者支付的本息金额为投资者截至兑付登记日收市时所持有的本次债券最后一期利息及所持有的本次债券票面总额的本金。

(十) **发行方式与发行对象：**本次债券面向符合《管理办法》规定的合格投资者公开发行，采取网下面向合格投资者询价配售的方式，由发行人与主承销商根据簿记建档结果进行债券配售。具体发行安排将根据上交所的相关规定进行。

(十一) **配售规则：**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。配售依照以下原则：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认购金额进行累计，当累计金额超过或等于本次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）的投资者按照价格优先的原则配售；在价格相同的情况下，按照等比例原则进行配售，同时适当考虑长期合作的投资者优先。发行人和主承销商有权决定本次债券的最终配售结果。

（十二）向公司股东配售安排：本次债券不向公司股东配售。

（十三）起息日：本次债券的起息日为 2016 年【】月【】日。

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

（十五）付息日：本次债券的付息日为【】年至【】年每年的【】月【】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利息）。

（十六）到期日：本次债券的到期日为【】年【】月【】日。

（十七）计息期限：本次债券的计息期限为【】年【】月【】日至【】年【】月【】日。

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

（十九）兑付日：本次债券的兑付日期为【】年【】月【】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）。在兑付登记日次日至兑付日期间，本次债券停止交易。

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

（二十一）信用级别及资信评级机构：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 AAA，本次债券信用等级为 AAA。

（二十二）债券受托管理人：本公司聘请国泰君安证券作为本次债券

的债券受托管理人。

(二十三) 承销方式：本次债券由主承销商负责组建承销团，以承销团余额包销的方式承销。

(二十四) 拟上市交易场所：上海证券交易所。

(二十五) 募集资金用途：本次债券募集资金扣除发行费用后，拟用于符合绿色金融专业委员会编制的《绿色债券支持项目目录（2015年版）》以及经上交所认可的绿色项目认证机构认可的新建绿色建筑项目。

(二十六) 质押式回购安排：公司主体信用等级为 AAA，本次债券信用等级为 AAA，本次债券符合进行质押式回购交易的基本条件。发行人拟向上交所及证券登记机构申请质押式回购安排。如获批准，具体折算率等事宜将按上交所及证券登记机构的相关规定执行。

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

(二十八) 募集资金专项账户：本公司将根据《管理办法》、《债券受托管理协议》等相关规定，指定绿色项目专项账户，用于绿色公司债券募集资金的接收、存储、划转与本息偿付

第三节 承销商对本次债券发行的核查意见

国泰君安查阅了发行人本次发行公司债券的相关决定文件及报告期的财务资料，调查了本次公司债券发行的相关资料。

一、发行人有权机构关于本次公开发行公司债券发行事项的决议

2016年9月1日，发行人董事委员会作出决议，同意发行人在中国境内面向合格投资者发行总规模不超过人民币22亿元（含22亿元）的无担保绿色公司债券。

经国泰君安项目组核查，发行人发行本次债券已按照《公司法》和《公司章程》履行内部决策程序。

二、法律法规规定的发行条件

（一）发行人最近一期净资产规模

根据截至2016年6月30日经未经审计财务报表显示，发行人最近一期净资产规模为59,239,214千元港币，符合《证券法》第十六条第一款第（一）项的相关要求。

（二）发行人净资产规模与累计债券余额之比

根据截至2016年6月31日经未经审计财务报表显示，发行人最近一期净资产规模为59,239,214千元港币。本次债券发行后，发行人累计公司债券、企业债券余额为人民币44亿元，为其净资产规模的8.69%³，符合《证券法》第十六条第一款第（二）项的相关要求。

（三）发行人最近三年平均可分配利润规模

根据安永会计师事务所出具的审计报告，发行人2013年至2015年合并报表中归属于母公司所有者的净利润分别为4,227,150千元、5,296,054千元、3,789,236千元，最近三年平均可分配利润为4,437,480千元，预计不低于本次债券预计的一年利息，符合《证券法》第十六条第一款第（三）项的相关要求。

若利率市场出现较大波动，发行人承诺将缩减本次债券发行规模，以满足《证券法》第十六条第一款第（三）项的相关要求。

³净资产按照2016年6月30日中国银行间外汇市场港币兑人民币汇率中间价折算：1港元对人民币0.85467元。

（四）本期债券募集资金投向

根据发行人内部决策程序和本次债券募集说明书，发行人本次债券募集资金扣除发行费用后，剩余募集资金全部用于符合绿色金融专业委员会编制的《绿色债券支持项目目录（2015年版）》以及经上交所认可的绿色项目认证机构认可的绿色建筑项目，不会用于弥补亏损和非生产性支出或转借他人，符合《证券法》第十六条第一款第（四）项“筹集的资金投向符合国家产业政策”和《证券法》第十六条第二款“募集资金用途不用于弥补亏损和非生产性支出”的规定。

（五）本期债券债券利率水平

本次债券票面年利率将通过询价方式，由发行人与主承销商协商确定利率区间，以簿记建档方式确定最终发行利率。本次债券票面利率采取单利按年计息，不计复利。本次债券的利率将不会超过国务院限定的利率水平，符合《证券法》第十六条第一款第（五）项“债券的利率不超过国务院限定的利率水平”的规定。

（六）国务院规定的其他要求

无。

三、法律法规禁止发行的情形

（一）前一次公开发行的公司债券募集情况

经主承销商审慎核查，发行人不存在前一次公开发行的公司债券尚未募足的情形，不存在《证券法》第十八条第（一）项规定的禁止发行的情形。

（二）已发行公司债券或者其他债务有违约或者延迟支付本息情况

经主承销商审慎核查，发行人不存在对已发行的公司债券或者其他债务违约情形，也不存在迟延履行本息情形。

（三）违反《证券法》规定，改变公开发行公司债券所募资金用途的情况

经主承销商审慎核查，发行人不存在违反《证券法》规定、改变公开发行公司债券所募资金用途的情形。

（四）最近三十六个月内公司财务会计文件存在虚假记载，或公司有重大违法行为情况

1、财务会计文件存在虚假记载情况

国泰君安通过查看财务文件、网站、政府文件、专业机构报告等多渠道确认，截至核查意见出具之日发行人最近三十六个月不存在虚假记载财务会计文件的

情况；不存在被相关部门作出限制发行债券的监管决定且仍处于限制期限内的情形。

2、房地产行业调控工作的情况

国泰君安通过查询国土资源部门网站等方式确认，截至核查意见出具之日发行人及其下属房地产子公司最近三十六个月内不存在闲置土地和炒地、捂盘惜售、哄抬房价等重大违法行为情况；不存在被行政处罚或立案调查的情况；不存在国土资源部门要禁止其参加土地竞买，银行业金融机构不得发放新开发项目贷款，证券监管部门暂停批准其上市、再融资或重大资产重组的情况；不存在银行业监管部门要禁止其通过信托计划融资的情况；不存在经国土资源部门查处并未按规定整改的情况。

4、重大税收违法情况

国泰君安通过查询税务机关等部门门户网站等方式确认，截至核查意见出具之日发行人不存在属于税务机关公布的重大税收违法案件信息且未缴清税款、滞纳金和罚款的情况

5、其他重大违法行为情况

无。

综上，经国泰君安核查，发行人不存在《公司债券发行与交易管理办法》第十七条第（一）项规定的禁止发行的情形。

（五）本次证券发行申请文件情况

国泰君安对发行人出具的相关申请文件进行了核查，确认其向国务院证券监督管理机构或者国务院授权的部门报送的证券发行申请文件真实、准确、完整；本次发行申请文件不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，不存在《证券法》第二十条第一款、《公司债券发行与交易管理办法》第十七条第（二）项规定的禁止发行的情形。

（六）严重损害投资者合法权益和社会公共利益的其他情形

经国泰君安适当核查确认，发行人不存在严重损害投资者合法权益和社会公共利益的其他情形，不存在《公司债券发行与交易管理办法》第十七条第（四）项规定的禁止发行的情形。

（七）发行人属于地方政府融资平台公司情况

根据发行人提供的《企业法人营业执照》，其营业范围为：房地产项目开发、投资及运营，专注于商用房地产开发、酒店经营和物业租赁。（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）。经与最新银监会平台监管名单核对，发行人不属于地方政府融资平台公司。不存在《公司债券发行与交易管理办法》第六十九条规定的禁止发行的情形。

四、发行人重大资产重组情况

（一）重大资产重组事项提示

经项目组核查，发行人最近三年未发生重大资产重组情况。

（二）关于重大资产重组事项的核查意见

1、关于发行人是否符合模拟计算条件的核查意见

不适用。

2、关于发行人重大资产重组前是否符合中国证监会规定的公开发行证券条件，是否导致实际控制人发生变化的的核查意见

不适用。

五、证券服务机构的资格情况

（一）中介机构业务资格情况

国泰君安证券通过查询中国证监会公告或询问相关中介机构等方式确认，参与本次债券发行的中信建投证券、招商证券、安永会计事务所、北京市天元律师事务所、中诚信证券评估有限公司均具有从事证券服务业务资格。

（二）中介机构被监管部门限制债券承销或参与债券发行业务活动资格的情况

经国泰君安通过中介机构询问并查询中国证监会诚信档案等方式核查，相关中介机构受到如下监管措施：

1、主承销商国泰君安证券

（1）中国证券监督管理委员会四川监管局行政监管措施决定书【2013】19号

2013年11月28日，因国泰君安四川分公司所辖营业部存在82名融资融券逾期客户，国泰君安被中国证券监督管理委员会四川监管局出具行政监管措施决定书[2013]19号，要求四川分公司对融资融券逾期未了客户采取整改措施。

(2) 中国证监会行政监管措施决定书【2015】3号

2015年1月16日，国泰君安被中国证监会采取责令暂停新开融资融券客户信用账户3个月监管措施。

(3) 中国证监会行政监管措施决定书【2015】76号

2015年10月11日，因在保荐沧州大化公开增发股票项目中风险提示不足，公司保荐代表人周文昊、尤凌燕被中国证监会采取出具警示函监管措施（《中国证监会行政监管措施决定书[2015]76号》）。

(4) 中国证券监督管理委员会上海监管局行政监管措施决定书【2016】15号

2016年2月24日，因国泰君安场外市场部做市业务部门内部管理、控制方面存在缺陷，导致2015年12月31日做市股权发生报价异常事件，国泰君安被中国证券监督管理委员会上海监管局出具行政监管措施决定书，自2016年2月29日至2016年5月29日限制新增新三板做市业务。

(5) 中国证券监督管理委员会北京监管局行政监管措施决定书【2016】31号

2016年6月15日，因作为北京利尔高温材料股份有限公司2015年公司债券（第一期）受托管理人，未能及时发现和制止发行人将募集资金转借行为，国泰君安被中国证券监督管理委员会北京监管局出具警示函。

经自查，国泰君安证券已严格按照监管机构的要求，对上述监管事项及时进行了有效整改，并能够严格执行相关监管法律法规，上述监管措施不会对其担任发行人主承销商的相关资格产生影响，不会对本次债券发行构成实质性障碍。

2、主承销商中信建投证券

(1)《关于对中信建投证券股份有限公司采取责令增加内部合规检查次数措施的决定》（【2013】7号）

2013年7月，中国证券监督管理委员会北京监管局出具《关于对中信建投证券股份有限公司采取责令增加内部合规检查次数措施的决定》（〔2013〕7号），事由为中信建投证券成立的“贵宾1号限额特定集合资产管理计划”超范围投资。

(2)《深圳证监局关于对中信建投证券股份有限公司深圳深南中路中核大厦证券营业部采取责令改正措施的决定》（【2013】29号）

2013年8月，中国证券监督管理委员会深圳监管局出具《深圳证监局关于

对中信建投证券股份有限公司深圳深南中路中核大厦证券营业部采取责令改正措施的决定》([2013]29号),事由为中信建投证券下属深圳深南中路中核大厦证券营业部未能对经纪人执业行为、营业场所投资咨询进行有效管理。

(3)《关于对中信建投证券股份有限公司采取约见谈话监管措施的决定》

2014年7月4日,全国中小企业股份转让系统有限责任公司就中信建投证券在中航新材项目中,项目组未能督促挂牌公司履行信息披露义务、未能尽职对信息披露文件进行实现审查等问题,出具了《关于对中信建投证券股份有限公司采取约见谈话监管措施的决定》。

(4)《关于对王广学、倪进采取监管谈话措施的决定》(浙江证监局行政监管措施决定书【2014】14号)

2014年10月16日,中国证监会浙江监管局就中信建投证券在航天通信控股集团股份有限公司非公开发行项目中,保荐代表人未能尽职督导上市公司做好规范运作和信息披露等相关工作等问题,向中信建投证券保荐代表人王广学、倪进出具了《关于对王广学、倪进采取监管谈话措施的决定》,要求上述两位保荐代表人于2014年10月21日到浙江监管局接受监管谈话。

(5)《关于对中信建投证券股份有限公司采取监管谈话措施的决定》(行政监管措施决定书【2015】13号)

2015年1月23日,中国证监会就中信建投证券在担任创智信息科技股份有限公司重大资产重组项目独立财务顾问时,发表的专业意见有误等问题,出具了《关于对中信建投证券股份有限公司采取监管谈话措施的决定》,要求有关负责人于2015年1月29日到证监会非上市公众公司监管部接受监管谈话。

(6)《关于对中信建投证券股份有限公司采取暂停新开户证券账户1个月措施的决定》(行政监管措施决定书【2015】79号)

2015年11月4日,中国证监会就中信建投证券存在外部接入具有分账户功能的第三方交易终端软件,未对外部系统接入实施有效管理,对相关客户身份情况缺乏了解,以及自查过程中存在漏报信息系统外部接入账户等问题,出具了《关于对中信建投证券股份有限公司采取监管谈话措施的决定》,要求公司暂停新开证券账户1个月,暂停期间不得新增经济业务客户,并按照相关规定的要求落实整改。

(7)《关于对中信建投证券股份有限公司的监管关注函》(广东证监函【2016】

305 号)

2016 年 4 月 5 日，中国广东证监局就中信建投证券在雅达股份项目中，未能对雅达股份存在的关联方违规占用公司资金等问题勤勉尽责、及时发现和督导整改，出具了《关于对中信建投证券股份有限公司的监管关注函》，要求公司进一步加强对雅达股份的持续督导工作。

(8)《关于给予中信建投证券股份有限公司自律监管措施的决定》(股转系统发【2016】110 号)

2016 年 4 月 25 日，全国中小企业股份转让系统有限责任公司就中信建投证券在西部超导项目中，未能对西部超导存在的信息披露不规范、会计核算及财务管理不规范、内控机制不完善等问题勤勉尽责、及时发现和督导整改，向中信建投证券出具了《关于给予中信建投证券股份有限公司自律监管措施的决定》，要求公司在 10 个转让日内提交书面承诺的自律监管措施，承诺认真督导挂牌公司执行相关规定。

(9)《关于对中信建投证券股份有限公司采取出具警示函、责令改正自律监管措施的决定》(股转系统发【2016】233 号)

2016 年 8 月 22 日，全国中小企业股份转让系统有限责任公司就中信建投证券在新三板投资者适当性管理过程中，存在为不符合条件的投资者开通新三板交易权限、自查报告未如实上报上述违规开户情况及未将投资者账户正确报送为合格投资者等问题，向中信建投证券出具了《关于对中信建投证券股份有限公司采取出具警示函、责令改正自律监管措施的决定》。

经核查，中信建投证券被监管部门采取的上述监管措施不会对其担任发行人主承销商的相关资格产生影响。

3、主承销商招商证券

根据《上海证券交易所公司债券预审核指南》中关于证券服务机构资格要求的核查规定，招商证券就深圳证监局【2013】7 号、深圳证监局【2014】7 号、中国证监会(机构部)【2015】5 号、深圳证监局【2015】24 号涉及相关监管措施的整改情况说明如下：

(1) 针对深圳证监局【2013】7 号监管措施，招商证券呈报了《关于报送<招商证券关于针对营销人员管控事项增加内部合规检查次数的工作方案>的报告》(文号：招证发【2013】287 号)，针对港股推介业务暴露出的营销人员管理

不到位、业务内控机制不完善的问题，招商证券根据深圳证监局监管要求及招商证券公司内部检查工作计划，采取经纪业务部门自查、法律合规部抽查、稽核监察部稽核审计三种形式有针对性地开展合规检查，增加合规检查次数，加大检查工作力度。

(2) 针对深圳证监局【2014】7号监管措施，招商证券呈报了《招商证券关于中国证监会现场检查后业务整改情况的报告》，对于融资融券业务现场检查的问题进行了整改，包括进一步加强开户、仓单等业务的管理工作；进一步梳理和优化融资融券业务流程；强化信息公示和投资者教育工作，明确客户约定和信息披露；持续增强特殊情况下客户账户的监控及处理，筑立牢固的风险控制防线等措施。

(3) 针对中国证监会（机构部）【2015】5号监管措施，招商证券呈报了《招商证券关于对不合格客户融资融券问题整改情况的报告》（文号：招证发【2015】98号），对于不合格客户融资融券问题整改情况包括：对于在招商证券及与招商证券存在控制关系的其他证券公司从事证券交易的时间连续计算不足半年且已开立融资融券账户的客户，招商证券采取将其账户授信额度调整为零的措施，防止客户融资、融券，禁止已经融资、融券的客户偿还负债后新增融资、融券负债；此外，在开户环节加强管理，严禁在招商证券交易经验不足的客户参与融资融券业务。

(4) 针对深圳证监局【2015】24号监管措施，招商证券呈报了《招商证券关于深圳证监局<行政监管措施决定书>中指出问题整改情况的报告》，就集中交易系统中断的重大安全事件进行了整改，包括成立调查小组对事件责任人作出降职、诫勉谈话等处理；联系产品供应商找出诱发数据库缺陷的原因并完善技术解决方案，完成集中交易系统升级扩容工作，并特别召开信息技术管理委员会专项会议，从IT治理、IT投入、技术管理等方面全面总结，提高IT风险管控能力。

经核查，针对上述监管措施，招商证券已及时、全面进行了整改，对本次债券的发行不构成实质性障碍。

4、审计机构

本次债券发行的审计机构为安永会计师事务所。安永会计师事务所无被证券监管部门采取监管措施的情况。

5、资信评级机构

本次债券发行的评级机构中诚信证券评估有限公司。根据中国证券监督管理委员会核发的证书号为 ZPJ001《中华人民共和国证券市场资信评级业务许可证》具备从事证券相关业务的资格。

(1)2014年3月21日收到中国证券监督管理委员会上海证监局出具的《关于对中诚信证券评估有限公司采取出具警示函措施的决定》(沪证监决[2014]7号)

2013年11月,中诚信证评接受中国证监会上海监管局、中国证券业协会、上海证券交易所对资信评级机构的2013年度现场检查。根据检查结果,中国证监会上海监管局于2014年3月21日对中诚信证评作出了《关于对中诚信证券评估有限公司采取出具警示函措施的决定》(沪证监决[2014]7号)。

根据2013年年度检查结论,并针对沪证监决[2014]7号警示函提出的问题,中诚信证评仔细梳理内控制度和流程,对存在的问题进行具体解决,并向监管部门进行了汇报。2014年7月,中诚信证评在接受中国证监会上海证监局、中国证券业协会、上海证券交易所对资信评级机构的现场检查中,监管部门对检查结果表示肯定。

自整改以来,中诚信证评一直按照《证券市场资信评级业务管理暂行办法》规范开展业务,因此中国证券监督管理委员会上海证监局对中诚信证评采取的行政监管措施决定对本次债券的发行不构成实质性障碍。

(2)2016年1月28日收到中国证券监督管理委员会上海监管局出具的《关于对中诚信证券评估有限公司采取出具警示函措施的决定》(沪证监决[2016]9号)

2015年10月21日至27日,中诚信证评接受中国证监会上海监管局、中国证券业协会、上海证券交易所对资信评级机构的2015年度现场检查。根据检查结果,中国证监会上海监管局于2016年1月28日对中诚信证评作出了《关于对中诚信证券评估有限公司采取出具警示函措施的决定》(沪证监决(2016)9号)。

中诚信证评收到沪证监决(2016)9号警示函后,针对所提出的问题以及监管部门的口头意见,对内控制度和流程进行了进一步的梳理和完善,及时向监管部门进行了总结汇报

自整改以来，中诚信证评一直按照《证券市场资信评级业务管理暂行办法》规范开展业务，中国证券监督管理委员会上海证监局采取的行政监管措施对本次债券的发行不构成实质障碍。

6、法律服务机构

本次公司债券法律服务机构为北京市天元律师事务所。报告期内，北京市天元律师事务所不存在被监管部门限制参与债券发行业务活动资格的情况。根据北京市司法局核发的《律师事务所执业许可证》（证号：21101199420195156），该所律师具备法律执业资格。

经国泰君安对上述中介机构的询问和核查，相关中介机构并未因上述监管措施而影响其正常执业。相关中介机构不存在被监管部门限制债券承销或参与债券发行业务活动资格的情形。

7、债券受托管理人情况

发行人聘请国泰君安证券作为本次债券受托管理人，双方签订《债券受托管理协议》，并共同制定《债券持有人会议规则》。

经主承销商审慎核查，国泰君安证券具备作为本次债券受托管理人资格，发行人与债券受托管理人签订的《债券受托管理协议》、《债券持有人会议规则》相关条款及信息披露要求符合《公司债券发行与交易管理办法》、《上海证券交易所公司债券上市规则（2015年修订）》以及《公司债券受托管理人职业行为准则》的规定。

六、往来占款与资金拆借事项

经国泰君安对发行人最近一期财务情况的核查以及对相关人员的访谈，发现对于关联方往来占款及资金拆借决策权限、决策程序、定价机制等已参照企业会计准则要求执行，不存在关联方违规占用发行人资金的情形。另外，近三年及一期，发行人不存在资金被控股股东、实际控制人及其关联方违规占用的情形。

七、债券持有人会议规则情况

经国泰君安对发行人在募集说明书中披露的债券持有人会议规则主要内容的核查，发现相关内容符合《公司债券发行与交易管理办法》和《上海证券交易所公司债券上市规则（2015年修订）》相关规定的要求。

八、债券受托管理协议情况

经国泰君安对发行人在募集说明书中披露的债券受托管理协议主要内容的核查，发现相关内容《公司债券发行与交易管理办法》《上海证券交易所公司债券上市规则（2015年修订）》和中国证券业协会《公司债券受托管理人执业行为准则》相关规定，《债券受托管理协议》载有中国证券业协会公布的发行公司债券受托管理协议必备条款。

九、发行人存在主要风险

主承销商经过对发行人基本情况、本期公司债券发行情况进行调查认为募集说明书已充分、完整地揭示了发行人的主要风险因素。本期债券及发行人面临的风险主要包括：

（一）与本次债券有关的风险

1、利率风险

受国民经济总体运行状况、国家宏观经济、金融政策、资金供求关系以及国际经济环境变化等多种因素的影响，在本次债券存续期内，可能跨越多个利率调整周期，市场利率存在波动的可能性，投资者持有债券的实际收益具有不确定性。

2、流动性风险

由于本次债券具体交易流通的审批事宜需要在本次债券发行结束后进行，发行人将在本次债券发行结束后及时向上交所办理上市交易流通事宜，但发行人无法保证本次债券上市交易的申请一定能够获得同意，亦无法保证本次债券发行后会在债券二级市场有活跃的交易。如果上交所不同意本次债券上市交易的申请，或本次债券上市后在债券二级市场的交易不够活跃，投资者将可能面临流动性风险。

3、偿付风险

发行人目前经营和财务状况良好。在本次债券存续期内，宏观经济环境、资本市场状况、国家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运营状况、盈利能力和现金流量，可能导致发行人无法如期从预期的还款来源获得足够的资金按期支付本次债券本息，从而使投资者面临一定的偿付风险。

4、资信风险

发行人目前资信状况良好，能够按时偿付债务本息，且发行人在近三年与其主要客户发生的重要业务往来中，未曾发生任何重大违约。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、协议或其他承诺。但在本次债券存续期内，如果由于发行人自身的相关风险或不可控因素导致发行人资信状况发生不利变化，将可能使本次债券投资者的利益受到不利影响。

5、评级风险

经中诚信证券评估有限公司综合评定，公司的主体信用等级为 AAA，说明公司偿还债务的能力极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低；本次公司债券的信用等级为 AAA，说明本次债券信用质量极高，信用风险极低。资信评级机构对发行人本次债券的信用评级并不代表资信评级机构对本次债券的偿还做出任何保证，也不代表其对本次债券的投资价值做出任何判断。同时，资信评级机构对发行人和本次债券的评级是一个动态评估的过程，发行人无法保证其主体信用评级和本次债券的信用评级在本次债券存续期内不会发生不利变化。如果发行人的主体信用评级和本次债券的信用评级在本次债券存续期内发生负面变化，可能引起本次债券在二级市场交易价格的波动，甚至导致本次债券无法在证券交易所交易流通或终止上市，则可能对债券持有人的利益造成影响。

(二) 与发行人相关的风险

1、财务风险

(1) 偿债压力增加的风险

2013 年末、2014 年末、2015 年末和 2016 年 6 月末，发行人流动比率分别为 1.18、1.64、1.36 和 1.31，速动比率分别为 1.18、1.64、1.36 和 1.31，均处于正常水平。近年来，虽然从财务指标看公司偿债能力良好，但若未来年度公司加强战略性的资本性投入，进一步开拓新项目、进驻新市场，从而增加债务规模，将可能导致公司的长、短期偿债能力受到影响。

(2) 盈利能力波动的风险

2013-2015 年度及 2016 年上半年，发行人毛利分别为 9,200,341 千港币、11,558,780 千港币、8,549,169 千港币和 4,156,002 千港币，毛利率分别为 44.41%、

39.12%、38.67%和 40.01%。主要是由于发行人房地产销售业务板块各期收入不平稳导致整体毛利率有所波动。而未来年度受房地产销售业务板块收入结转时点的影响，未来年度的毛利率水平还将呈现一定幅度的波动。

(3) 经营性现金流波动风险

2013-2015 年度及 2016 年上半年，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为-4,996,704 千港币、-8,596,462 千港币、9,158,900 千港币和-5,566,955 千港币，经营性现金流量波动较大。2014 年度发行人经营活动产生的现金流量净额均呈现较大的负数，主要是由于公司发生较大的项目开发投入，尤其是土地及建筑成本支出所导致。2015 年，经营活动产生的现金净流入较 2014 年有较大幅度的提升，主要是由于项目进一步开发投入减少，以及售楼款、物业租金及酒店经营收入的增长所致。若发行人不能妥善控制经营性现金流净额波动的风险，将对发行人的经营产生不利影响。2016 年上半年，随着开发中物业项目开工建设，预付款增加和应收关联方款项的增加，经营活动现金流出现较大负数。

(4) 受限资产金额较大的风险

因业务发展需要，发行人的部分资产通过抵质押手段来获得银行借款，主要包括固定资产、无形资产、投资性房地产及存货等。截至 2016 年 6 月 30 日，公司受限资产账面价值合计 42,259,341 千港币，占该期末公司总资产的 24.84%。发行人受限资产规模较大，如果该部分资产因融资问题产生纠纷，将对发行人的正常经营造成不利影响；若公司经营不善而破产清算，则本次债券持有人对发行人抵押资产的求偿权劣后于发行人的抵押债权。

(5) 自持物业公允价值波动风险

作为以商业物业出租为主营业务之一的公司，发行人的自持物业是作为投资性房地产采用公允价值模式进行后续计量的，其公允价值的波动将会影响发行人非经常性损益并进而影响发行人的利润总额。2013-2015 年度及 2016 年上半年，发行人投资性房地产公允价值变动产生的收益分别为 1,831,346 千港币、2,286,463 千港币、1,238,306 千港币和 479,685 千港币，发行人投资性房地产的公允价值变动较为稳定且持续为正，是因为商业物业运营行业近年来良好的市场环境和发行人自身良好经营业绩引致的增值。若未来宏观经济形势乃至商业物业运营行业的市场环境出现波动，以公允价值计量的发行人自持物业价格也将随之波动，发行人的利润总额将因此受到不利影响。

(6) 子公司经营不善的风险

发行人除合并范围内共 162 家子公司、21 家合营、联营企业外，本部无实际业务。而发行人偿债资金将主要来源于项目子公司日常经营所产生的现金流，若未来年度发行人或其子公司因经营不善出现导致现金流不稳或出现债务违约，则可能影响对发行人本部的资金支持，从而可能对债券本息的偿付产生不利影响。

(7) 外汇风险

发行人大部份营业收入和成本均以人民币结算，而发行人以港币编制财务报告。因此，发行人面临汇率波动的风险。发行人目前尚未采取措施对冲控制货币风险。即使日后发行人决定进行对冲，仍然无法保证未来的对冲活动可以使发行人免受汇率波动的影响。

2、经营风险

(1) 宏观经济、行业周期波动风险

宏观经济和房地产行业的波动，都会对发行人的经营产生一定影响。近年来，国内经济增长速度放缓，各地的限购等房地产调控政策对住宅需求也起到抑制作用，对发行人主营业务收入及盈利产生负面效应。从中长期的角度，行业可能受到宏观经济整体增长速度、城镇化进程的发展阶段以及老龄化社会加速到来等经济基本面的影响。从中短期的角度，政策层面对于行业的周期波动可能带来一定影响。政府可能根据国家宏观经济和社会发展的整体状况，通过土地政策、产业信贷和税收等一系列措施，引导和规范行业的健康发展。从 2002 年以来，国家相继采取了一系列宏观政策措施，出台了一系列政策法规，从信贷、土地、住房供应结构、税收、市场秩序、公积金政策等方面对房地产市场进行了规范和引导。宏观经济形势和政府政策将影响房地产市场的总体供求关系、产品供应结构等，并可能使房地产市场短期内产生波动。如果公司不能适应宏观经济形势的变化以及政策导向的变化，则公司的经营管理和未来发展将可能受到不利影响。

针对宏观经济及行业周期波动，发行人也制定了相应的应对措施，但能否在国民经济和行业周期不同阶段及时调整经营策略，对发行人未来的盈利和发展前景至为关键。目前国内经济形势依然面临着许多不确定因素，如果未来经济增势疲弱低迷，会影响发行人主营业务收入，进而影响整体经营业绩和盈利能

力。

(2) 项目开发风险

发行人目前主要开发商务地产项目和普通住宅项目，房地产项目的开发过程具有环节较多、周期较长、占用资金量较大、涉及部门和协作单位多等特点。从市场调研、投资决策、土地获取、市场定位、项目策划、规划设计、建材采购、建设施工、销售策划、广告推广，到销售服务和物业管理等整个过程中，涉及规划设计单位、建筑施工单位、广告公司、建材供应商、物业管理等多家合作单位；在经营过程中，还要接受发改委、国土资源、规划、建设、房管、消防和环保等多个政府部门的审批和监管。虽然发行人具有多年的房地产开发经验，但房地产开发业务存在流程复杂、多方参与以及政府监管等客观问题，使得发行人对工程开发的进度、质量、投资、营销控制的难度增大，一旦某个环节出现问题，将对项目开发产生一定负面影响。尽管公司具备较强的项目操作能力，但如果项目开发的某个环节出现问题，如产品定位偏差、政府出台新的规定、政府部门沟通不畅、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，可能将直接或间接地导致项目开发周期延长、成本上升，造成项目预期经营目标难以如期实现。

(3) 市场竞争加剧的风险

近年来，随着国内多家大型房企的快速发展，房地产市场集中度逐渐提高，房地产企业在品牌、规模和资金等方面的竞争也日趋激烈。本公司的主要竞争对手包括大型全国或地区性开发商，以及小型区域性开发商。近年来在土地购买环节的竞争越来越激烈，加之某些区域出现的房地产市场供给过剩的情况已经对当地房价造成了一定压力，使得公司的经营策略和财务状况都受到挑战。公司主要的项目开发地如北京、上海、长沙等地区的房地产市场环境由于激烈的竞争而发生着巨大的变化，这要求公司及时根据市场环境的变化调整经营策略，并比竞争对手更敏锐而有效地对市场需求变化做出反应。与此同时，众多国际知名、实力雄厚的房地产开发企业进入中国，房地产企业之间的竞争将会更加激烈，公司未来将面临较大的行业竞争风险和经营压力。

(4) 土地储备的相关风险

公司为保持持续稳健经营，需要不断进行充足的土地储备。根据国家对建设用地的相关规定，如果公司由于资金、市场等因素未能及时开发储备用地，将面

临缴纳土地闲置费甚至面临无偿交回土地使用权的风险。由于城市管理的需要，政府可能调整城市规划，使公司储备用地所处的环境发生不利变化，给公司带来相应经营风险。另外，全国各地目前已实行土地公开出让制度，房地产企业支付地价的周期进一步缩短，这种土地供应政策的变化也加大了公司进行土地储备的资金压力。

(5) 土地、原材料价格波动的风险

随着住房制度改革和城镇化步伐的不断加快，我国住宅市场需求也得到了快速释放。近年来国内房地产价格上涨，一些热点地区甚至出现房地产价格快速上涨的情况。住房价格的快速上涨则可能导致行业投资过热，进而影响房地产行业的健康发展。虽然发行人房地产业务采取了稳健的立项决策程序，具备较强的抗风险能力，但是房地产市场的波动会一定程度上影响到发行人经营业绩的稳定性。房地产的主要原材料土地和建材的价格波动，将直接影响着房地产开发成本。近年来土地价格普遍上涨，虽然发行人现有储备项目及拟开发项目主要集中于一线城市及区域中心城市的黄金地段，且现有项目具有一定的土地成本优势，但是如果未来土地价格持续上涨将会增加获取项目的成本，加大项目开发经营风险。

(6) 开发物业类型多样化的风险

公司的主营业务是房地产开发及销售、商业地产投资与运营以及酒店经营业务。公司制定了开发业务规模有序扩张，酒店、商业、写字楼等持有业务规模稳步增长的战略。在房地产开发及销售方面，本公司以中高端住宅开发为主，主要集中在北京、上海、长沙等地。在商业地产投资与运营方面，公司已经成功开发了金茂大厦、北京凯晨世贸中心等商业地产项目。公司自成立以来，主营业务未发生重大变化。本公司在今后的发展中将继续坚持以“双轮两翼”发展模式。由于住宅开发和商业地产投资经营业务存在一定的差异，随着本公司两方面业务均不断发展壮大，未来本公司在经营管理中将面临一定的开发物业类型多样化的风险。

(7) 突发事件引起的经营风险

发行人主要从事的物业开发销售、商业物业运营及酒店经营业务，如遇突发事件，例如事故灾难、公共卫生事件、社会安全事件、公司管理层无法履行职责等事项，可能造成公司社会形象受到影响，人员生命及财产安全受到危害，公司

治理机制不能顺利运行等，对发行人的经营可能造成不利影响。

(8) 集团对发行人支持政策改变的风险

中国中化集团公司是国务院国资委直属的以能源、农业、化工、地产、金融五大领域为主要业务的大型中央企业集团，是中国四大国家石油公司之一，最大的农业投入品一体化经营企业，领先的化工产品综合服务商。中化集团是国务院国资委确认并公布的 16 家（第一批）以房地产为主业的中央企业之一，在资产规模、产品种类及品牌知名度、市场网络等方面具有突出优势。作为中化集团地产板块在境内的重要运营主体，公司得到了中化集团较大力度的支持。但不排除未来，受国企改革政策等影响，中化集团对发行人房地产业务进行战略调整，相关支持政策改变，对发行人的业务开展与经营可能造成不利影响。

3、管理风险

(1) 下属公司管理风险

发行人房地产项目多以项目公司形式进行管理，截至 2016 年 6 月末，发行人共有 162 家纳入合并范围的子公司，这对发行人在规划管理、财务管理、制度建设等诸多方面的统一管控水平提出了较高要求。若发行人未能有效管理下属公司、较好整合相关公司资源，未能建立规范有效的控制机制，对新开发项目或项目子公司没有足够的控制能力，未能形成协同效应、发挥规模优势，可能会对未经营发展和品牌声誉产生不利影响。

(2) 跨区域管理风险

经过多年的发展，发行人已在北京、上海、广州、长沙、重庆、杭州等重点一、二线城市实现业务布局。发行人跨区域的经营，使其在信息传达、资金运作、税务筹划等方面存在一定的管理风险。虽然发行人目前已建立了较为规范的管理体系，生产经营运作状况良好，但随着经营规模的进一步扩大，发行人在跨区域管理、经营决策、运作管理和风险控制等方面的难度也将进一步增加。

(3) 资产规模扩大、经营项目增多引致的管理风险

2013 年末、2014 年末、2015 年末及 2016 年 6 月末，发行人资产总额分别为 120,843,276 千港币、138,025,768 千港币、158,899,671 千港币和 170,106,037 千港币。发行人资产规模的扩大以及开发、经营项目的增多对企业的管理能力、治理结构、决策制度、风险识别控制能力、融资能力等提出了更高的要求，发行

人投资决策管理、财务管理、项目管理以及人才管理等工作都面临着新的挑战。如果发行人的管理能力不能适应高速发展的要求，不能伴随资产规模的扩大和项目增多建立更加有效的管理体系，将对发行人生产、经营活动的顺利开展造成不利影响。

(4) 安全管理风险

发行人经营领域主要涉及物业开发和运营、商业物业经营、物业管理、酒店经营管理等，其中，物业开发及运营过程中因涉及工程建造和安装，施工安全、消防安全、建筑材料安全都有赖于发行人工程安全管理制度的建立和健全；商业物业、物业管理、酒店经营管理等多元商业业态以及为商业物业运营需要开展的相应大型公关活动将涉及与治安安全、消防安全、设备设施运行安全、公共环境卫生管理安全相关的风险。如果在发行人业务运营过程中出现因前述原因导致的安全事故，将对发行人公司形象产生不利影响，并进而影响发行人生产、经营活动的顺利开展。

(5) 人才资源风险

在多年的发展过程中，发行人已经形成了较为成熟的经营模式和管理制度，培养了一批专业水平较高、国内房地产开发行业经验丰富的业内业务骨干和核心人员，而现有核心管理人员的持续性提供服务是本公司未来成功的关键因素，任何一位高级主管的流失都可能会对公司造成损失。另一方面，发行人在不断发展过程中，经营规模持续扩大和业务范围不断拓宽对发行人的人力资源提出了更高的要求。发行人所主要从事的多元房地产业态综合发展经营复杂，需要专业化的管理团队和科学的管理体系，才能使前期物业开发的规划设计科学、物业经营期业态搭配合理、后期物业管理、维护到位，并进而使物业租金保持理想水准并使物业持续增值。如果要继续保持较高的管理水平和质量标准，需要不断培养或引进优秀人力资源。

4、政策风险

(1) 宏观经济政策风险

发行人的主要业务与宏观经济的波动周期有较为明显的对应关系，从长期看，宏观调控措施将影响房地产市场的总体供求关系、产品供应结构等，并可能使房地产市场的交易量短期内产生较大波动。如果发行人不能适应国家的宏观调

控政策并及时做出相应的业务策略调整,将可能对发行人的经营情况和未来发展构成不利影响。

(2) 房地产政策风险

发行人的房地产开发受到房地产行业政策的影响。政府近年来一直根据国内经济发展、房地产行业走势等情况采取具有针对性的房地产调控政策。2009 年以来,政府实施总体趋严但具有差异化的房地产的调控政策;2014 年以来,政府在限购政策、首套房认定、信贷支持方面的调控政策有所变化。如果发行人不能适应国家的房地产调控政策并及时做出相应的业务策略调整,将可能对经营成果和未来发展构成不利影响。

(3) 信贷政策风险

发行人生产经营一定程度上需要金融机构贷款的资金支持。国家已经出台了建设用地、市政基础设施和工业用地、商业性房地产等项目进行贷款管理的一系列政策。2014 年 9 月 30 日央行、银监会联合发布《关于进一步做好住房金融服务工作的通知》,主要内容包括增强金融机构个人住房贷款投放能力、支持房地产开发企业的合理融资需求、开展房地产投资信托基金试点等。2015 年以来,央行不断下调基准利率及存款准备金率,货币政策不断放松。信贷政策的松动对于房地产市场的复苏具有一定的积极意义,但是不排除国家未来信贷政策的调整给发行人带来的信贷风险,若贷款标准提高或贷款利率水平提高,将提高发行人的资金使用成本,要求发行人具有更强的资本实力和更多的融资渠道,可能对发行人的资金运用和业务经营产生影响。

(4) 土地政策变化风险

土地是地产企业发展的重要要素,土地政策的变化直接影响企业的经营活动。国家对土地的政策调控包括在土地供应方式、土地供应总量和结构、土地审批权限、土地使用成本等方面。自 2006 年以来,国家加大了对土地出让的规范力度,相继出台了《招标拍卖挂牌出让国有土地使用权规范》和《协议出让国有土地使用权规范》等一系列土地出让政策。2008 年 1 月,《国务院关于促进节约集约用地的通知》(国发〔2008〕3 号)发布,进一步强调了节约集约用地的基本原则,要求严格执行闲置土地处置政策,严格落实工业和经营性用地招标拍卖挂牌出让制度。土地严控政策可能提高发行人取得土地资源的成本,在一定程度

上可能形成潜在风险。

(5) 税收政策变化风险

国家的税收政策，尤其与土地增值税、企业所得税等相关诸如《关于房地产开发企业土地增值税清算管理有关问题的通知》等规定对房地产行业均有特殊要求，旨在加大税款缴纳力度。这些税收政策将导致公司税款资金的提前支付，加大项目开发的资金压力，进而影响发行人的盈利能力和资金运营效率。此外，国家也可通过对居民个人的购房等行为征收消费税、物业税、交易环节税等举措对个人购房行为加以调控，影响潜在客户的购房意愿和能力，从而对发行人的房地产业务造成一定的影响。

(6) 环境保护政策变化的风险

房地产项目在施工过程中不同程度地影响周边环境，产生粉尘、噪音、废料等。虽然发行人根据我国有关法律法规的要求，对所有房地产项目在施工前均进行环境影响评价，并向地方主管部门提交环境影响评价报告书（表），完成环境影响评价备案或取得批复，但是随着我国环境保护力度日趋提升，发行人可能会因环境保护政策的变化而增加环保成本，部分房地产项目进度亦可能会延迟，进而对发行人经营造成不利影响。

5、发行人特有风险

发行人为依据中国香港法律注册并合法存续的有限公司，同时在香港联交所挂牌上市，需要遵守香港联交所上市规则适用于发行人的相关规定。发行人本次在中国境内公开发行业债券，受《证券法》及《管理办法》等中国法律、法规以及规范性文件的约束，虽然发行人注册地律师已出具法律意见书说明本次发行并不违反中国香港法律法规，但由于发行人为中国境外主体，如发生法律纠纷，起诉、送达、举证以及执行等程序均与中国境内的诉讼程序等存在较大差异。虽然《债券持有人会议规则》和《债券受托管理协议》均已规定本次公开发行公司债券的相关争议均适用中国法律并由中国仲裁机构仲裁，但投资者仍可能面临仲裁程序耗时较长及仲裁结果难以执行的风险。

十、本次债券发行规模的合理性

考虑到公司业务拓展及长期战略规划的需要，发行人在遵守相关法律法规的前提下，本次特向证监会申请核准发行不超过 22 亿元公司债券。据此，国泰君

安认为发行人此次发行不超过 22 亿元公司债券的规模是合理的。

十一、募集说明书披露的其他信息的真实性、准确性和完整性， 募集说明书符合规范要求

国泰君安通过网站、政府文件、专业机构报告等多渠道对发行人进行全面了解，并通过与发行人高级管理人员、财务人员、技术人员以及相关部门负责人的交流，结合对发行人公司治理、运营、募集资金运用情况等的调查，认为发行人本次发行申请文件所涉及的内容信息真实、准确、完整、及时，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

十二、主承销商核查的其他事项

无。

十三、不适用情况说明

无。

十四、结论性意见

经国泰君安核查，发行人公开发行公司债券符合法律法规规定的发行条件，发行人已履行规定的内部决策程序，相关中介机构具有参与发行公司债券的资格，募集说明书披露的主要风险和其他信息真实、准确、完整和符合规范要求债券持有人会议规则和债券受托管理协议符合相关规定。

第四节 主承销商内核程序及内核意见

国泰君安根据《公司法》、《证券法》、《管理办法》、《证券公司内部控制指引》等法律法规的规定，制定了《投行业务委员会项目立项评审管理办法》，对开展的包括企业债券、资产证券化产品、公司债券、金融债、次级债及其它各种债务融资工具在内的承销业务的尽职调查、立项评审及后续相关工作，建立健全了项目立项、尽职调查、质量控制的内部审核制度，并遵照规定的流程进行项目审核。

一、立项程序

（一）立项审核流程

投行业务委员会（以下简称“投委会”）设立项目立项评审委员会，通过项目立项评审会议方式对债务融资类项目进行立项评审。

项目立项评审委员会由公司投行业务分管领导、部门董事总经理以上职级（含）、若干资深业务骨干和质量控制小组（以下简称“质控小组”）专职成员组成，公司投行业务分管领导为项目立项评审委员会主任。

全部评审委员分为常务委员和分组委员两类。所有委员均可查看立项申请文件并参与立项评审会议，常务委员可参加任意评审项目的投票。除常务委员外的其他委员分为七组（即为分组委员），其中第 4-7 组侧重于各类债券融资业务。质控小组为项目立项评审会议的组织执行机构，质控小组组长或其指定的专职人员为项目立项评审会议的召集人。此外，质控小组在分组委员中选聘若干保荐代表人和资深业务骨干设立专业评审组。

质控小组作为项目立项评审会议组织执行机构，负责组织召开项目立项评审会议，落实参会评审委员，并负责会前各项准备工作并组织参会成员发表意见、讨论，总结会议审核意见，组织表决并公布结果，同时将会议审核意见和表决结果书面报告投行业务委员会领导。

质控小组根据轮流的原则和项目实际情况，按组别选择落实参会评审委员。被指定组别中的参会委员应本着积极、认真和负责的态度出席会议，对所审项目提出建议和发表明确意见，并在评审会议召开后 2 个工作日内独立做出投票决策。被指定组别中的当事人和董事总经理回避投票表决。

被指定组别中的参会委员如不能出席本次项目立项评审会议，应提交书面评审意见并在规定期间内参与项目投票表决，或在质控小组无异议确认后委托其他

委员（非本组且无需回避）参与会议、评审并在规定期间内参与项目投票表决。

质控小组鼓励未被指定组别中的评审委员积极参与立项评审会议并发表建议和意见，但该些评审委员不参与投票表决。

对于每一申请立项的项目，质控小组从专业审核组中按照轮流和回避原则指定一名主审员，其应当于立项评审会议上提供书面评审意见，就项目可能存在的问题、风险障碍予以充分揭示。

立项评审会议对项目是否予以立项采取简单多数方式议决，同时投行业务委员会总裁（即公司投行业务分管领导）具有一票否决权。如项目小组及业务人员对立项评审会议表决结果持有异议（被一票否决的除外），可向投行业务委员会提出复议申请，经同意后由质控小组负责组织复议评审会议。

立项评审会议邀请公司证券发行审核部和合规部委派代表列席。此外，质控小组根据项目实际情况需要，或经项目业务组人员提议可邀请研究所相关行业研究员参加项目立项评审会议，从行业角度评判立项的可行性。证券发行审核部和合规部代表以及行业研究员均不参与项目立项表决。

申请立项评审前，项目所在业务组应对项目质量和风险程度进行初步评判，经业务组内部讨论同意后，方可向立项评审委员会提交初次立项评审申请。业务组组长或其指定的该项目组成员为立项申请报告提交人。

业务组申请召开立项评审会议，原则上应提前 2 个工作日（通常安排周四前提交立项申请，下周一召开立项会）将立项申请报告和附件挂网并提交质控小组。质控小组在收到业务组提交的立项申请报告和相关材料后，应选择并确定参与审核的评审组别和主审员，并将立项会议通知转发所有评审委员。

对于立项申请评审，参会委员应着重就发行人股权结构状况、主要业务和产品、资产和财务状况、盈利能力、产业政策、市场竞争情况、所处行业景气度和可能的筹资规模、发行人未来的现金流以及实际偿债能力、担保或增信方式的有效性等方面进行审核，并提出相关建议和发表明确意见。

评审委员应于立项评审会议召开后 2 个工作日内完成投票。项目初次立项申请经立项评审会议审核通过后，业务组方可就该项目组建项目小组，进场开展实质性工作。

经审核通过立项申请的项目，项目业务人员应按照中国证监会等监管机构的

有关规定和公司有关制度的要求，勤勉尽责，对项目进行全面、详尽的尽职调查，审慎核查相关材料，建立和完善项目尽职调查工作底稿。在履行相关程序和职责后、拟向有关监管部门报送申请材料前，需按本办法的规定，由项目执行人员对发行申报材料进行复核，若有重大不利变化，项目审核委员会应复核项目，复核程序与立项程序相同。

（二）准予立项的质量控制

项目组长是项目质量控制的第一责任人。同时为加强项目质量控制，降低项目风险，质控小组应通过项目组汇报、不定期现场检查等方式对项目工作进程进行动态管理，同时在必要时组织部门有关业务人员对项目质量进行会诊或研讨相关问题的解决办法。

项目立项申请通过后，业务人员应将项目开展过程中的有关文件、资料、会议备忘录等材料及时录入项目档案。

质控小组对项目质量跟踪实行节点控制，并根据每一个项目实际情况不定期与业务人员进行工作沟通。质控小组应在不同阶段节点向投委会和业务部门领导及时汇报项目情况及对项目质量的评价意见。

（三）项目立项审核主要过程

立项申请时间： 国泰君安项目组于 2016 年 9 月 2 日提交了关于中国金茂控股集团有限公司本次发行公司债券项目的立项申请

立项评审委员成员： 洪华忠 洪泉 黄央 李晨辰 任永刚 王虎 詹佳颖 赵成思

立项评估决策时间： 2016 年 9 月 5 日

二、内部审核程序

（一）内部审核流程

遵照中国证监会《公司债券发行与交易管理办法》（以下简称“《管理办法》”）等相关法律法规及规范性文件之规定，本主承销商按照严格的程序对发行人本次公开发行公司债券进行了审核。

国泰君安设立了证券发行内核小组（以下简称“国泰君安内核小组”）作为参与证券发行市场的内控机构，并设立了证券发行审核部作为内核小组的常设机

构。国泰君安内核小组负责对拟向中国证监会报送的发行申请材料的核查，确保证券发行不存在重大法律和政策障碍，确保发行申请材料达到相关法律法规的要求并具有较高的质量。

国泰君安内核小组的审核程序：

1、申请材料受理：项目组负责将全套齐全的项目申报材料报国泰君安内核小组；

2、书面审核：在全套材料正式受理后，由国泰君安内核小组的常设机构证券发行审核部安排主审员进行核查；

3、材料修改及意见答复：项目组根据审核意见对申报材料进行相应修改，并对审核意见作出答复；

4、内核会议：由相关业务部门向国泰君安内核小组书面提出以通讯方式召开内核会议的申请。

国泰君安内核小组会议议程：由项目人员简要介绍项目（重点为项目存在的问题及解决的方法）；主审员发表审核意见；内核成员提问，项目人员答辩；主持人对主要问题进行汇总，国泰君安内核小组对存在的问题逐条分析；当半数以上出席会议内核成员认为发行人存在尚未明确的可能产生发行风险的问题，则该项目应暂缓表决，项目组根据内核意见做进一步的尽职调查，在申报材料修改完毕后，按内核流程申请第二次内核；内核会议经过充分讨论后进行投票表决，表决采取记名投票形式，作出“同意推荐”或“不同意推荐”的表决结果。

经内核会议表决通过的项目，项目人员应根据内核意见完善申报材料，将修改说明、修改后的申报文件递交国泰君安内核小组，由主审员按照内核意见及程序审核，符合内核要求的，证券发行审核部应在二日内出具推荐文件，报公司决策是否推荐。

（二）项目内部审核主要过程

1、内核小组审核

内部核查部门成员包括：国泰君安证券发行审核部许业荣、王海琼、王红等。

遵照相关法律法规及规范性文件之规定，本机构按照严格的程序对发行人本次公开发行进行了审核。

本次公开发行公司债券项目组在主要申报材料制作完成后，内部审核部门对

相关材料进行了认真的审核与复核，核查的重点为整套申报材料中涉及的重大法律、财务问题，各种文件的一致性、准确性、完备性和其他相关重要问题。

2、内核小组决策

内核会议： 内核小组会议以通讯方式召开

成员构成： 内核小组会议表决成员共【7】名，其中包含：

投资银行总部成员： 【4】人

证券发行审核部： 【2】人

风险管理委员会： 【1】人

会议时间： 2016年9月9日

表决方式： 通讯表决

投票结果： 【7】票同意，【0】票弃权，【0】票反对

审核意见： 通过

三、项目立项审核及内部审核关注的主要问题及意见回复

(一) 请项目组介绍本次募集资金用于的四个项目情况及绿色认证情况。

项目组回复：

本次债券的募集资金扣除发行费用后，剩余募集资金全部用于符合绿色金融专业委员会编制的《绿色债券支持项目目录（2015年版）》以及经上交所认可的绿色项目认证机构认可的绿色建筑项目，以满足公司绿色项目日常生产经营需求，有助于进一步改善公司财务状况、优化资本结构，对于保障公司顺利进行绿色建筑项目开发及运营具有重要意义。

表：本次债券募集资金用途一览表

单位：万元

项目名称	项目建设成本	拟使用募集资金额度	占项目建设成本比例
青岛金茂智慧新城（中欧国际城·金茂悦）D2地块1-7#住宅及1#、2#、4#、5#附属网点项目	15,245	12,000	78.71%
青岛金茂智慧新城（中欧国际城·金茂悦）D3地块1-5#住宅楼	11,700	10,000	85.47%
杭州滨江金茂府项目一期	28,183	28,000	99.35%
江东金茂府（宁波宁丰2-1号地块项目	170,000	170,000	100.00%

1号-14号楼)			
合计	225,128	220,000	97.72%

根据相关项目文件以及中国金融学会绿色金融专业委员会编制的《绿色债券支持项目目录（2015年版）》，并经本次债券的绿色项目认证机构安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）评估并出具的《关于绿色公司债券发行前独立有限认证报告》，上述绿色募投项目项目主要属于以下绿色债券支持项目类别：

表：发行人绿色项目分类情况

一级分类	二级分类	三级分类
1.节能	1.2 可持续建筑	1.2.1 新建绿色建筑

1、青岛金茂智慧新城 D2 地块 1-7#住宅及 1#、2#、4#、5#附属网点项目

(1) 项目核准情况

青岛金茂智慧新城 D2 地块项目审核情况如下：

表：青岛金茂智慧新城 D2 地块项目审核情况

批文类型	批文名称	文号	发文机关
立项	关于青岛方盛置业有限公司青岛金茂智慧新城 D2 地块项目备案的通知	青高新经发备[2015]7 号	青岛高新技术产业开发区管理委员会经济发展局
环评	青岛市环境保护局高新区分局关于青岛方盛置业有限公司青岛金茂智慧新城 D2 地块建设项目环境影响报告表的批复	青环高新审[2015]62 号	青岛市环境保护局高新区分局
土地证	1400500270437000 号地房地产权	青房地权市字第 201521895 号	青岛市国土资源和房屋管理局
	1400500270437000 号地房地产权	青房地权市字第 201521896 号	
规划	建设用地规划许可证	地字第 370200201519008 号	青岛市规划局

该项目绿色项目认证情况如下：

表：青岛金茂智慧新城 D2 地块 1-7#住宅及 1#、2#、4#、5#附属网点项目绿色项目认证情况

项目名称	项目建设主体	绿色星级	颁发机构	认证情况
青岛金茂智慧新城 D2 地块 1-7#住宅及 1#、2#、4#、	青岛方盛置业	二星	国家住房和城乡建设部	认证申请中

项目名称	项目建设主体	绿色星级	颁发机构	认证情况
5#附属网点项目	有限公司			

(2) 项目建设主体

本项目建设主体为青岛方盛置业有限公司，为发行人控股子公司。

(3) 项目建设内容及规模

青岛金茂智慧新城 D2 地块项目总投资 29,680 万元，投资占地面积 53 亩 (35,342.2 平方米)，总建筑面积 105,281.67 平方米，其中地上建筑面积 88,355.8 平方米，地下建筑面积 16,925.87 平方米，容积率为 2.5，建筑密度 28.90%，绿地率 38%，可容纳住户 838 户。

(4) 环境效益目标

节能方面，青岛金茂智慧新城 D2 地块 1-7#住宅及 1#、2#、4#、5#附属网点项目建筑设计中围护结构按节能 50% 设计，预计各项性能指标达标；建筑外窗气密性满足标准要求。建筑内电梯均用节能电梯，预计节能率达 30%；暖通设计中，建筑采用污水源热泵系统，为整个建筑的供暖系统提供热源，热泵机组的能效比为 5.4，高于当地公共建筑节能标准要求。

(5) 项目总投资及资金来源

根据青岛高新技术产业开发区管理委员会经济发展局颁发的《关于青岛方盛置业有限公司青岛金茂智慧新城 D2 地块项目备案的通知》，本项目总投资为 2.9680 亿元。资金来源为青岛方盛置业有限公司自筹 0.8980 亿元，银行贷款 2.0700 亿元。

2、青岛金茂智慧新城 D3 地块 1-5#住宅楼项目

(1) 项目核准情况

青岛金茂智慧新城 D3 地块项目审核情况如下：

表：青岛金茂智慧新城 D3 地块项目审核情况

批文类型	批文名称	文号	发文机关
立项	关于青岛方盛置业有限公司青岛金茂智慧新城 D3 地块项目备案的通知	青高新经发备[2015]8 号	青岛高新技术产业开发区管理委员会经济发展局
环评	青岛市环境保护局高新区	青环高新审[2015]36 号	青岛市环境保

批文类型	批文名称	文号	发文机关
	分局关于青岛方盛置业有限公司青岛金茂智慧新城 D3 地块建设项目环境影响报告表的批复		护局高新区分局
土地	1400500270438000 号地房地产权	青房地权市字第 201521928 号	青岛市国土资源和房屋管理局
	1400500270438000 号地房地产权	青房地权市字第 201521930 号	
规划	建设用地规划许可证	地字第 370200201519009 号	青岛市规划局

该项目绿色项目认证情况如下：

表：青岛金茂智慧新城 D3 地块 1-5#住宅楼项目认证情况

项目名称	项目建设主体	绿色星级	颁发机构	认证情况
青岛金茂智慧新城 D3 地块 1-5#住宅楼	青岛方盛置业有限公司	二星	国家住房和城乡建设部	认证申请中

(2) 项目建设主体

本项目建设主体为青岛方盛置业有限公司，为发行人控股子公司。

(3) 项目建设内容及规模

青岛金茂智慧新城 D3 地块项目总投资 19,760 万元，投资占地面积 35.3 亩 (23,518.1 平方米)，总建筑面积 58,889.26 平方米，其中地上建筑面积 47036.09 平方米，地下建筑面积 11,853.17 平方米，容积率为 2，建筑密度 23.8%，绿地率 39%，可容纳住户 436 户。

(4) 环境效益目标

节能与能源利用方面，青岛金茂智慧新城 D3 地块 1-5#住宅楼项目建筑节能率预计为 65%，可再生能源利用率预计为 60%。项目采用污水源热泵系统作为冬季供冷热源，室内照明功率密度值设计达到目标值要求，公共区域采用了定时、感光的节能控制方式，采用节能电梯，可有效降低建筑能耗，实现节能目标。

(5) 项目总投资及资金来源

根据青岛高新技术产业开发区管理委员会经济发展局颁发的《关于青岛方盛置业有限公司青岛金茂智慧新城 D2 地块项目备案的通知》，该项目总投资 1.9760

亿元，资金来源为企业自筹 0.5960 亿元，银行贷款 1.38 亿元。

3、杭州滨江金茂府项目一期

(1) 项目核准情况

杭州滨江金茂府项目审核情况如下：

表：杭州滨江金茂府项目审核情况

批文类型	批文名称	文号	发文机关
立项	杭州高新技术产业开发区管理委员会关于同意金茂置业（杭州）有限公司开发杭政储出[2015]36号地块商品住宅（设配套公建）项目备案的通知	杭高新[2015]114号	杭州高新技术产业开发区管理委员会
环评	杭州市环境保护局滨江环境保护分局建设项目环境影响评价文件审批意见	滨环环评批[2016]131号	杭州市环境保护局滨江环境保护分局
规划	建设用地规划许可证	地字第 330108201600002号	杭州市规划局

该项目绿色项目认证情况如下：

表：杭州滨江金茂府项目一期绿色项目认证情况

项目名称	项目建设主体	绿色星级	颁发机构	认证情况
杭州滨江金茂府项目一期	上海恒骏房地产有限公司	三星	国家住房和城乡建设部	认证申请中
		非常好 (Very Good)	英国 BREEAM	已取得认证

(2) 项目建设主体

本项目建设主体为金茂置业（杭州）有限公司，为发行人控股子公司。

(3) 项目建设内容及规模

本项目总用地面积 72,219 平方米，总建筑面积为 251,047.5 平方米，其中地上建筑面积为 180,547.5 平方米，地下建筑面积为 70,500 平方米，容积率为 2.50，建筑密度为 22.5%，绿地率为 35%。结合实际情况，本项目分二期开发，一期用地面积 33,510 平方米，建筑面积 122,002.5 平方米，其中地上建筑面积 80,002.5 平方米，地下建筑面积 42,000 平方米；二期用地面积 38,709 平方米，建筑面积 129,045 平方米，其中地上建筑面积 100,545 平方米，地下建筑面积 28,500 平方米。

(4) 环境效益目标

项目预计采用下列措施促进建筑的节能减排：高性能围护结构。高效冷热源（地源热泵+螺杆机组）、高效风机和水泵等技术。通过 BREEAM 评估报告预测，与基准建筑相比可实现建筑总能耗减少 2065147.92kwh/y，二氧化碳排放量减少 2427188.2kg/y。

(5) 项目总投资及资金来源

根据杭州高新技术产业开发区管理委员会的项目批复文件，该项目总投资 47.92574 亿元，注册资金 1.60 亿元，由项目单位母公司添友有限公司认缴出资 1.60 亿元，以等值美元现汇出资，总投资与注册资本的差额由投资方自筹。

4、江东金茂府（宁波宁丰 2-1 号地块项目 1 号-14 号楼）项目

(1) 项目核准情况

江东金茂府（宁波宁丰 2-1 号地块项目 1 号-14 号楼）审核情况如下：

表：宁波宁丰 2-1 号地块项目审核情况

批文类型	批文名称	文号	发文机关
立项	宁波市江东区外商投资项目备案表	东发改投[2015]120 号	宁波市江东区发展和改革局
环评	宁波市环境保护局江东分局审查批复意见	甬东环建表[2015]134 号	宁波市环境保护局
土地	不动产权证书	浙（2016）宁波市（江东）不动产权第 0035741 号	宁波市国土资源局
规划	建设用地规划许可证	地字第 330204201500012 号	宁波市规划局

该项目绿色项目认证情况如下：

表：江东金茂府（宁波宁丰 2-1 号地块项目 1 号-14 号楼）项目认证情况

项目名称	项目建设主体	绿色星级	颁发机构	认证情况
江东金茂府（宁波宁丰 2-1 号地块项目 1 号-14 号楼）	宁波兴茂地产开发有限公司	三星	国家住房和城乡建设部	认证申请中

(2) 项目建设主体

本项目建设主体为宁波兴茂地产开发有限公司，为发行人控股子公司。

(3) 项目建设内容及规模

本项目主要建设共 14 幢 23F、25F、26F、27F 的高层住宅、6 幢低层住宅、配套 2F 商业、9 班幼儿园、电信模块基站、配套用房及室外道路、广场、绿化

等配套工程。

项目用地面积为 93,646 平方米，总建筑面积为 320,297 平方米。项目建筑占地面积 21,340 平方米，建筑密度 30%，绿地率 30%，容积率 2.5。项目地上建筑面积（计容面积）235,475 平方米，地下建筑面积 84,822 平方米。项目机动车车位 2,410 辆，其中地上停车位 289 辆，地下停车位 2,121 辆。项目总居住户数 1,654 户。

（4）环境效益目标

建筑节能率预计为 55%，其中围护结构及空调设备预计年节约用电量 576,160kWh；照明预计年节约用电量 2,373,393kWh；雨水回收利用及喷灌预计节约用水量 16,710.72 立方米；可再生能源利用太阳能，预计年节约燃气 50,086.79 立方米。

（5）项目总投资及资金来源

根据宁波市江东区发展和改革局颁发的项目批复文件，该项目总投资 42.00 亿元，其中项目资本金为 22.00 亿元，银行贷款 5.00 亿元，剩余部分由投资方自筹。

2、 发行人 2016 年半年末其他应收款、2015 年末应收账款均大幅度增加，解释其成因；关联方款项的占比情况，未来回收安排等；请介绍非经营性往来占款或资金拆借等非经营性其他应收款的决策权限、决策程序。同时提请项目组关注发行人的关联交易及资金管理制度，相关的往来款是否均有据可循。

项目组回复：

发行人应收关联方款项包括非流动部分与流动部分。截至 2013-2015 年末和 2016 年 6 月末，发行人应收关联方款项分别为 11,790 千港元、6,700,654 千港元、13,337,098 千港元和 10,346,965 千港元，其中非流动部分分别为 0 港元、3,134,851 千港元、2,868,398 千港元和 0 港元，占比分别为 0%、46.78%、21.51%和 0%；流动部分分别为 11,790 千港元、3,565,803 千港元、10,468,700 千港元和 10,346,965 千港元，占比分别为 100.00%、53.22%、78.49%和 100.00%。

截至 2013-2015 年末及 2016 年 6 月末，发行人应收合营公司的流动款项分别为 954 千港元、3,383,721 千港元、10,038,030 千港元和 7,565,604 千港元，报

告期内增长幅度较大，主要是发行人向合营公司提供的股东借款增加所导致。2016年上半年，上述借款有较大下降。

发行人应收关联方款项中的非流动部分均来自向联营公司提供的股东借款。报告期内，发行人应收关联方款项构成情况如下：

表 报告期内发行人应收关联方款项构成情况

单位：港币千元，%

项目	2016年6月末		2015年末		2014年末		2013年末	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
应收关联方款项-非流动部分	-	-	2,868,398	21.51	3,134,851	46.78	-	-
其中：联营公司	-	-	2,868,398	21.51	3,134,851	46.78	-	-
应收关联方款项-流动部分	10,346,965	100.00	10,468,700	78.49	3,565,803	53.22	11,790	100.00
其中：最终控股公司	40	-	-	-	2	0.00	1	0.00
中间控股公司	1,435	-	1,476	0.01	9,531	0.14	7,425	62.98
直接控股公司	1,381	-	1,381	0.01	1,008	0.02	1,008	8.55
同系子公司	217,358	2.10	1,977	0.01	2,062	0.03	2,402	20.37
联营公司	2,561,147	24.75	425,836	3.19	169,479	2.53	-	-
合营公司	7,565,604	73.12	10,038,030	75.27	3,383,721	50.50	954	8.10
总计	10,346,965	100.00	13,337,098	100.00	6,700,654	100.00	11,790	100.00

从应收款项的占比来看，15、16年上半年，发行人对合营公司的股东借款的应收款占到了全部应收关联方款项的差不多75%，其次是联营公司股东借款应收款占差不多25%，对股东和股东其他子公司的应收款项很少。对于合营公司和联营公司应收款的未来回款安排，基本都是根据项目的销售回流来偿还借款。

近三年，发行人发生的关联交易决策程序合法，定价合理、公允，发行人关联交易遵循了公平、公正的原则，没有损害公司及股东利益的情况。

发行人制定了《关联交易制度》并对关联交易制度作出了详细规定。主要内容包括：（1）明确了关联人的范畴及关联关系的定义（2）对关联交易定义（3）明确关联交易决策程序（4）明确关联交易披露内容（5）说明日常关联交易管理原则。另有《规范与关联方资金往来的管理制度》对规范关联方资金往来有规定，并说明关联方资金往来审批条件：与关联自然人资金往来金额在30万元以下，与关联法人资金往来金额在300万元以下的，由发行人总经理审核后报董事长批准；发行人与关联自然人资金往来金额在30万元以上，与关联法人资金往来金额在300万元以上的，由发行人董事会审议决定。

近三年及一期，发行人不存在资金被控股股东、实际控制人及其关联方违规

占用，或者为控股股东、实际控制人及其关联方提供担保的情形。

3、2016 年会计政策调整将投资性房地产由成本计量模式转换为公允价值计量模式，对 2015 年和 2016 上半年的利润的影响？

项目组回复：

根据发行人审计报告内容以及发行人沟通了解，发行人近三年及一期对于投资性房地产均采用的公允机制的计量方式。

商业物业出租是发行人主营业务之一的，发行人的自持物业是作为投资性房地产采用公允价值模式进行后续计量的，其公允价值的波动将会影响发行人非经常性损益并进而影响发行人的利润总额。2013-2015 年度及 2016 年上半年，发行人投资性房地产公允价值变动产生的收益分别为 1,831,346 千港币、2,286,463 千港币、1,238,306 千港币和 479,685 千港币，发行人投资性房地产的公允价值变动较为稳定且持续为正，是因为商业物业运营行业近年来良好的市场环境和发行人自身良好经营业绩引致的增值。

4、报告期内，发行人发展中物业金额较大，其中流动部分增长较快，说明发行人已竣工物业规模近年有所增长。请结合房地产所在区域市场情况，关注去化情况。

项目组回复：

(1) 从已竣工项目的去化情况来看：

表：发行人物业开发销售业务已竣工项目情况

单位：平方米

项目名称	地点	占地面积	建筑面积	项目类型	经营类型	公司所占权益	竣工日期	未出售面积
上海港国际客运中心地块 B 项目	上海市虹口区	85,089	302,080	商业	出售	50%	2011 年	-
其中：国客 11# 楼地上部份	上海市虹口区		6,165	商业	出售	50%	2011 年	6,165
珠海每一间花园	广东省珠海市香洲区	43,499	137,225	住宅	出售	100%	2008 年	4,143
北京广渠金茂府项目	北京市朝阳区	155,918	368,342	住宅	出售	100%	2014 年	72,721
上海东滩金茂逸	上海市崇明	220,000	173,899	商业、	持有	100%	2014 年	75,694

墅项目	岛			住宅	及出售			
长沙岳麓金茂梅溪湖项目	湖南省长沙市湘江新区	156,767	525,940	商业、住宅	出售	100%	2015年	179,149
合计			1,513,651					359,201

发行人已竣工项目总建筑面积 1,513,651 平方米，其中已出售面积为 1,154,450 平方米，占总建筑面积的 76%，项目去化程度较高。具体从项目所在区域市场情况来看，上海港国际客运中心地块 B 项目（剔除国客 11#楼地上部份）的去化率达 100%，北京、珠海、长沙地产项目销售率分别在 80%、97%、66%。对于北京和长沙项目尚有少部分未出售面积，除了因为项目竣工时间较晚的原因外，更主要是基于销售策略的考虑，发行人物业项目为高端改善型住房，通过现有销售已经收回成本，未出售部分（例如北京广渠金茂府部分楼王尚未全部卖出）随着房价不断增值，未来将会带来更大的利润空间。

(2) 从发展中物业项目的销售情况来看：

表：发行人发展中物业项目

单位：平方米、人民币万元

项目名称	地点	预计建筑面积	项目类型	经营类型	竣工日期	未出售面积	持有面积	酒店面积
北京亚奥金茂悦项目及北京望京金茂府项目	北京朝阳区	395,831	住宅	出售	2016年	165,081	-	-
北京亦庄金茂悦项目	北京经济技术开发区	414,782	住宅	出售	2016年	314,819	-	-
北京亦庄金茂逸墅项目	北京经济技术开发区	558,922	住宅	出售	2019年	377,113	不适用	不适用
青岛市南金茂湾项目	山东青岛南区	513,189	商业、住宅	持有及出售	2017年	297,024	61,295 (注1)	-
青岛中欧国际城项目首批地块	山东青岛北岸新城核心区	480,626	商业、住宅	出售	2024年	480,626	不适用	不适用
上海国际航运服务中心项目	上海虹口区	530,933	综合体	持有及出售	2016年	343,134	23,428 (注2)	-
上海星港国际中心项目	上海北外滩中心区域	426,060	综合体	持有及出售	2017年	223,102	202,958	不适用
上海大宁金茂府项目	上海闸北区	289,200	住宅	出售	2017年	289,200	不适用	不适用
苏州姑苏金茂府项目	江苏苏州姑苏区	342,422	住宅	出售	2018年	255,077	-	-
杭州黄龙金茂悦项目	浙江杭州拱墅区	242,300	商业、住宅	出售	2016年	242,300	不适用	不适用
宁波南塘金茂府项目	浙江宁波海曙区	225,160	商业、住宅	出售	2017年	225,160	不适用	不适用
重庆大坪金茂珑悦项目	重庆九龙坡区	500,644	住宅	出售	2016年	188,817	-	-
重庆盘龙金茂悦项目	重庆九龙坡区盘龙区	300,000	商业、住宅	出售	2016年	295,889	不适用	不适用

重庆金茂国际生态新城项目	重庆渝北区	825,666	商业、住宅	出售	2021年	825,666	不适用	不适用
广州南沙金茂湾项目	广东广州南沙区	778,652	综合体	持有及出售	2019年	750,652	不适用	28,000
长沙梅溪湖金茂广场项目	湖南长沙湘江新区	954,770	综合体	持有及出售	2016年	765,783	106,707	48,592
长沙梅溪湖金茂悦项目	湖南长沙湘江新区	485,577	商业、住宅	出售	2016年	282,221	-	-
丽江雪山金茂逸墅项目	云南丽江玉龙雪山甘海子	18,887	商业、住宅	持有及出售	2017年	18,887	不适用	不适用
丽江玉龙金茂雪山语项目	云南丽江丽江世界遗产公园	207,902	住宅	出售	2017年	177,762	-	-
南京东城金茂悦	江苏省南京市江宁区	118,880	住宅	出售	2018年	118,880	不适用	不适用
宁波江东金茂府	浙江省宁波市江东区	315,850	住宅	出售	2019年	315,850	不适用	不适用
广州珠江金茂府	广东省广州市荔湾区	314,321	住宅	出售	2019年	314,321	120,700	不适用

注：

- (1) 青岛金茂湾项目持有面积为构建中零售商业物业。
- (2) 上海国际航运服务中心项目持有面积为构建中的零售商业物业。

以下为发展中物业项目中几个不同区域重要项目的销售情况：

1) 上海大宁金茂府

上海大宁金茂府坐落于上海内中环间，内享 2.5 万方中央私家公园，外拥 68 万方浦西最大的生态公园绿肺、150 万方全维度商业集群，13 所全龄段名校环伺。项目携欧洲标准 12 大顶尖科技智能系统，开启上海豪宅的新纪元。

2015 年，上海大宁金茂府项目数次开盘热销，成功激发大宁区域市场价值认同，年度签约销售额达人民币 55.7 亿元，排名 2015 年上海住宅销售第二名，获得华东地区高端住宅销售金额冠军，奠定上海豪宅市场标杆地位。项目工程进展顺利，成为国务院对上海市在建工程质量年度考核的政府唯一推荐住宅项目。

2) 杭州黄龙金茂悦

杭州黄龙金茂悦地处杭州市黄龙文教与银泰双商圈核心，静谧优享庆隆河与余杭塘河的纯天然湾景。杭州甲级童星幼儿园、卖鱼桥小学教育集团文津小学两大学区相伴。项目由高层建筑群及沿街商业组成，力求为杭城中坚力量打造改善型质量居所。

2015 年，杭州黄龙金茂悦再度热销，量价齐升；各项工作正在按照时间节点有序推进。

3) 丽江玉龙金茂雪山语

丽江玉龙金茂雪山语项目位于丽江金茂谷镇内，地处玉龙雪山下高端度假休闲核心区，北半球唯一的雪山高尔夫球场近在咫尺。作为丽江仅有的拥享「湖景及名贵植被资源」的高端度假产品，金茂雪山语超高绿化率之园林盛景，与玉龙雪山自然风光内呼外应，山湖别墅可「户户邻水观山」，充沛的负氧离子 24 小时天然放送。

2015 年，该项目销售业绩荣获丽江年度单位万元以上销售金额、套数、面积三项冠军，各工作按照时间节点要求有序推进。

4) 广州南沙金茂湾

广州南沙金茂湾地处广州南沙自贸区明珠湾 CBD 核心，坐享千亿市政配套，十里滨海红树林环绕，西邻 3 万方国际亚运场馆。项目涵盖 7 大高端业态，LOFT、海景公寓、海景豪宅、写字楼、商业、五星级酒店、企业 CEO 官邸。

2015 年，项目六次开盘六次劲销，去化率与价格均为区域领先，成功塑造南沙顶级综合体形象。项目工程进展顺利，各项工作正在按照时间节点有序推进。截至 2016 年 6 月末，发行人拥有该项目 90% 的权益。

5) 长沙梅溪湖金茂广场

梅溪湖金茂广场位于长沙市湘江新区，地处梅溪湖国际新城北岸核心区域，南临梅溪湖与节庆岛，北接在建的地铁二号线，东靠国际文化艺术中心，地理位置优越。项目将打造成囊括五星级酒店、购物中心、写字楼、住宅的高端大型城市综合体。

2015 年，位于长沙梅溪湖金茂广场内的长沙梅溪湖金茂府项目持续热销，销售单价引领长沙平层豪宅价格纪录，夯实了金茂广场作为长沙顶级综合体、梅溪湖豪宅标杆的地位。目前项目施工进展顺利，众多大型企业也表现出很较强进驻意愿。

(3) 从发行人房地产所在区域的市场销售情况来看：

表：发行人城市及物业开发销售业务分区域销售情况

项目/区域	2016 年 1-6 月		2015 年度		2014 年度		2013 年度	
	面积	占比	面积	占比	面积	占比	面积	占比
北京	47,850	4.26%	125,914	9.52%	185,449	9.70%	128,604	4.77%
上海	64,097	5.71%	133,839	10.12%	36,600	1.91%	47,592	1.76%
广州	64,030	5.70%	103,281	7.81%	32,434	1.70%	-	0.00%

项目/区域	2016年1-6月		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
杭州	33,642	2.99%	61,872	4.68%	35,553	1.86%	-	0.00%
丽江	2,961	0.26%	6,163	0.47%	11,878	0.62%	27,106	1.00%
南京	188,590	16.79%	220,457	16.67%	1,913	0.10%	2,314	0.09%
宁波	29,366	2.61%	51,598	3.90%	32,829	1.72%	-	0.00%
青岛	106,422	9.47%	139,138	10.52%	63,968	3.34%	73,512	2.72%
苏州	44,933	4.00%	52,210	3.95%	44,853	2.35%	21,073	0.78%
长沙	466,279	41.50%	252,818	19.12%	1,329,066	69.50%	2,295,934	85.08%
重庆	75,269	6.70%	175,041	13.24%	137,888	7.21%	102,555	3.80%
珠海	-	0.00%	-	0.00%	-	0.00%	-	0.00%
销售金额 (万元)	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
北京	209,434	10.11%	554,869	18.43%	660,548	30.72%	622,514	29.65%
上海	571,643	27.61%	1,139,185	37.84%	333,162	15.49%	352,391	16.78%
广州	101,221	4.89%	148,161	4.92%	40,301	1.87%		0.00%
杭州	125,168	6.05%	162,101	5.39%	82,886	3.85%		0.00%
丽江	5,804	0.28%	10,214	0.34%	21,523	1.00%	47,899	2.28%
南京	357,237	17.25%	234,652	7.80%	7,981	0.37%	9,114	0.43%
宁波	86,295	4.17%	139,124	4.62%	74,227	3.45%		0.00%
青岛	129,274	6.24%	159,035	5.28%	98,900	4.60%	127,827	6.09%
苏州	126,272	6.10%	120,104	3.99%	100,164	4.66%	49,846	2.37%
长沙	303,944	14.68%	224,794	7.47%	618,245	28.75%	808,904	38.53%
重庆	54,240	2.62%	117,911	3.92%	112,374	5.23%	80,955	3.86%
珠海	-	0.00%	-	0.00%	-	0.00%	-	0.00%

从上表看出，销售区域分布方面，发行人城市及物业开发销售业务主要集中于北京、上海、长沙、南京、青岛、重庆等一线城市及重点二线城市。2013年、2014年、2015年及2016年1-6月，发行人在上述六地合计销售金额占总销售金额比重分别为95.34%、85.16%、80.74%和78.51%；销售面积占比分别为98.21%、91.76%、79.19%和84.43%。上述一线和重点二线城市受房地产行业波动的风险较小，且从实际销售情况来看，当地市场对于优质地段的高端物业需求都还是一个相对供不应求的情况。总体来看，目前发行人项目销售情况较好，项目组也将持续进行关注。

5、材料披露显示发行人应收、应付关联方款项较高，提请项目组关注其资金往来款使用的合规性、相关回款安排及坏账计提情况。

项目组回复：

第一、合规性方面

发行人与关联方的资金往来款大部分为发行人对其合营公司和联营公司的股东借款，以作为合营或联营股东对项目的资金投入。发行人作为合营公司和联营公司的股东之一，双方股东或多方股东均需对项目进行各自的资金投入，用于正常的工程建设。

在制度方面，发行人制定了《关联交易制度》并对关联交易制度作出了详细规定。主要包括：（1）明确了关联人的范畴及关联关系的定义（2）对关联交易定义（3）明确关联交易决策程序（4）明确关联交易披露内容（5）说明日常关联交易管理原则。另有《规范与关联方资金往来的管理制度》对规范关联方资金往来有规定，并说明关联方资金往来审批条件：与关联自然人资金往来金额在 30 万元以下，与关联法人资金往来金额在 300 万元以下的，由发行人总经理审核后报董事长批准；发行人与关联自然人资金往来金额在 30 万元以上，与关联法人资金往来金额在 300 万元以上的，由发行人董事会审议决定。

近三年及一期，发行人不存在资金被关联方违规占用的情形。

第二、相关回款安排

回款安排为按照合营公司和联营公司的项目销售进度回收。

第三、坏账计提情况

从目前关联方的资金往来看，尚未发生过不能回收的情况，根据发行人及其审计师了解，该部分款项风险较小，目前发行人对该部分没有进行坏账计提。

6、近年来，中化集团通过其控制公司在资本市场债务融资较为频繁，有息债务规模逐步扩大，鉴于报告期内发行人经营性现金流净额持续为较大负数，请项目组补充披露发行人未来几年集中偿付安排，关注发行人流动性风险及其对偿债能力的影响。

项目组回复：

关于未来几年集中偿付安排

募集说明书对发行人截至报告期末的有息债务情况进行了披露，具体情况如

下:

表：截至报告期末公司有息债务明细

单位：港币千元

项目	2016年1-6月	2015年12月31日
银行借款（流动）	11,181,251	8,553,258
银行借款（非流动）	19,439,596	20,684,787
其他贷款（流动）	242,190	21,485
其他贷款（非流动）	250,276	453,557
票据	15,476,545	16,649,452
境内公司债券	3,735,335	2,615,286
有息债务合计	50,325,193	48,977,825

截至2016年6月末，发行人有息债务合计为50,325,193千港元，未来几年具体偿付安排如下：

表：2016年6月末发行人计息银行贷款和其他借款期限分布情况

单位：港币千元，%

期限分布	金额	比例
1年以内	11,423,441	22.70%
1年-2年	13,227,481	26.28%
2年-5年	22,089,830	43.89%
5年以上	3,584,441	7.12%
合计	50,325,193	100

从上表看，发行人有息债务以2年以内短期借款为主，到期情况相对比较平均，无集中到期情况。

上述债务的偿债资金将主要来源于发行人日常经营收入。按照合并报表口径，2013-2015年度和2016年半年度，发行人营业收入分别为20,718,913千港币、29,548,154千港币、22,110,309千港币和10,388,333千港币。总体来看，发行人经营业绩稳定，具有稳定的收入来源和良好的盈利能力。公司稳定的收入来源将为偿付债务本息提供保障。

此外，虽然发行人经营性现金流有一定波动，主要是由于发行人发生较大的项目开发投入所导致。但是发行人筹资性现金流情况表现良好，2013-2015年度和2016年半年度发行人筹资性现金流净额为7,564,222千港币、16,874,541千港币、4,163,337千港币和3,011,608千港币。发行人资信情况良好，经营情况稳

定，运作规范，具有广泛的融资渠道和较强的融资能力，可通过资本市场进行债务融资。发行人财务状况优良，信贷记录良好，拥有较好的市场声誉，与多家国内大型金融机构建立了长期、稳固的合作关系。公司资信状况良好，与交通银行、工商银行、中国银行、招商银行等多家银行均建立了长期稳定的信贷业务关系，具有较强的间接融资能力。截至 2015 年 12 月 31 日，发行人本部获得主要贷款银行的授信额度为 4,655,586.78 万元，其中未使用授信额度为 2,166,219.53 万元，未使用额度占总授信额度 46.53%。如果由于意外情况导致发行人不能及时从预期的还款来源获得足够资金，发行人有可能凭借自身良好的资信状况以及与金融机构良好的合作关系，通过间接融资筹措还本付息所需资金。

7、合并损益及其他全面收益表显示其他收入和收益对发行人经营业绩影响较大，是否由自持物业公允价值变动所致，提请关注自持物业评估价值的合理性。

项目组回复：

发行人合并损益及其他全面收益表显示的其他收入和收益，包括自持物业公允价值变动的部分。2013-2015 年度及 2016 年上半年，发行人自持物业公允价值变动产生的收益分别为 1,831,346 千港币、2,286,463 千港币、1,238,306 千港币和 479,685 千港币，分别占到当期其他收入和收益的 78%、80%、45%和 56%，该公允价值变动部分对发行人业绩的影响在逐渐减小。发行人投资性房地产的公允价值变动较为稳定且持续为正，是因为商业物业运营行业近年来良好的市场环境和发行人自身良好经营业绩引致的增值。

发行人每年均会聘请第三方公司对自持物业的价值进行评估，通过参考周边地区可比售价以保证评估价值的合理性，并出具评估报告作为审计师认定的基础。

8、本次发行有若干募投项目仍在进行绿色项目认证申请中，提请关注上述项目的认证进程及对本次发行的影响。

项目组回复：

(1) 目前部分募投项目仍在建委的绿色项目认证中，对于获取国内住建部门的绿色认证通常需要等项目竣工后的一定时间内试运行后才能最终获得；虽然

项目处于认证进程中，但只要按照规划建设，最后达到预计的绿色认证标准风险不大；

（2）本项目已由绿色认证机构安永对募投项目进行认证，认证标准为上交所《关于开展绿色公司债券试点的通知》及中国金融学会绿色金融专业委员会公布的《绿色债券支持项目目录》，并根据《国际认证业务标准第 3000 号——除历史财务信息审计和审阅之外的认证业务》（ISAE3000）开展认证。本次绿色认证的结论是：未发现本期债券与上交所《关于开展绿色公司债券试点的通知》及中国金融学会绿色金融专业委员会公布的《绿色债券支持项目目录》中对于资金使用及管理、项目评估及筛选、信息披露方面的要求不符合的情形。

（3）对于本次绿色债券开展以及绿色项目的情况，发行人前期已与交易所进行过充分沟通，对于目前认证申请中的项目在认证机构的认证下均可暂定为绿色项目，作为发债用途，因此对本次发行影响不大。作为市场上首期房地产绿色债项目，交易所予以特别支持。

第五节 主承销商承诺

主承销商已按照法律、行政法规和中国证监会的规定，对发行人申请文件和信息披露资料进行了尽职调查、审慎核查。根据发行人的委托，主承销商组织编制了申请文件，同意推荐发行人本次公开发行公司债券。

主承销商已按照中国证监会的有关规定对发行人进行了充分的尽职调查：

1、有充分理由确信发行人符合法律法规及中国证监会有关证券发行上市的相关规定；

2、有充分理由确信发行人申请文件和信息披露资料不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏；

3、有充分理由确信发行人及其董事在申请文件和信息披露资料中表达意见的依据充分合理；

4、有充分理由确信申请文件和信息披露资料与证券服务机构发表的意见不存在实质性差异；

5、有充分理由确信所指定的项目主办人及本主承销商的相关人员已勤勉尽责，对发行人申请文件和信息披露资料进行了尽职调查、审慎核查；

6、有充分理由确信主承销商核查意见与履行核查职责有关的其他文件不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏；

7、有充分理由确信对发行人提供的专业服务和出具的专业意见符合法律、行政法规、中国证监会的规定和行业规范；

8、自愿接受中国证监会依照《公司债券发行与交易管理办法》采取的监管措施。

(本页无正文,为国泰君安证券股份有限公司《关于中国金茂控股集团有限公司
2016年面向合格投资者公开发行绿色公司债券的核查意见》之盖章页)

项目负责人(签字): 丁璘
丁璘

李振
李振

内核负责人(签字): 许业荣
许业荣

承销业务部门负责人(签字): 黄宝毅
黄宝毅

承销业务负责人(签字): 王松
王松

法定代表人(签字): 杨德红
杨德红



国泰君安证券股份有限公司

2016年9月28日

招商证券股份有限公司

关于

中国金茂控股集团有限公司

2016 年公开发行绿色公司债券

（面向合格投资者）

之

核查意见

联席主承销商

招商证券股份有限公司

二〇一六年九月

主承销商声明

招商证券股份有限公司根据《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）》、《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第 24 号——公开发行公司债券申请文件（2015 年修订）》、《上海证券交易所公司债券上市规则（2015 年修订）》和上海证券交易所《关于开展绿色公司债券试点的通知》等相关法律法规的规定，诚实守信，勤勉尽责，严格按照依法制订的业务规则、行业执业规范和道德准则出具本核查意见，并保证核查意见的真实性、准确性和完整性。

释义

在本核查意见中，除非另有说明，下列简称具有如下特定含义：

发行人、中国金茂、本公司、公司	指	中国金茂控股集团有限公司
股东、控股股东、直接控股股东	指	中化香港（集团）有限公司
中化集团	指	中国中化集团公司
董事或董事会	指	中国金茂控股集团有限公司董事或董事会
国务院国资委	指	国务院国有资产监督管理委员会
本次债券	指	发行人本次发行的“中国金茂控股集团有限公司2016年公开发行绿色公司债券”
本次发行	指	本次债券的公开发行
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
牵头主承销商、簿记管理人、中信建投证券	指	中信建投证券股份有限公司
联席主承销商	指	招商证券股份有限公司、国泰君安证券股份有限公司
债券受托管理人、国泰君安证券	指	国泰君安证券股份有限公司
招商证券	指	招商证券股份有限公司
发行人律师、天元律师	指	北京市天元律师事务所
发行人香港律师、凯威莱德	指	Cadwalader, Wickersham & Taft LLP.（凯威莱德律师事务所），一家在中华人民共和国香港特别行政区设立的律师事务所
会计师事务所、安永	指	安永会计师事务所
绿色项目认证机构	指	安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）
评级机构、资信评级机构、中诚信证评	指	中诚信证券评估有限公司
上交所	指	上海证券交易所
香港联交所	指	香港联合交易所有限公司
登记、托管、结算机构	指	中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
本次债券、本次公司债券	指	经公司股东大会和董事会审议通过，向合格投资者公开发行的不超过人民币22亿元（含22亿元）的2016年中国金茂控股集团有限公司公司债券
公司章程	指	《中国金茂控股集团有限公司公司章程》
《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》

《债券受托管理协议》	指	《关于中国金茂控股集团有限公司公开发行绿色公司债券之债券受托管理协议》
《债券持有人会议规则》	指	《中国金茂控股集团有限公司 2016 年公开发行绿色公司债券债券持有人会议规则》
《绿色建筑评价标准》	指	根据住房和城乡建设部《关于印发<2011 年工程建设标准规范制订、修订计划>的通知》（建标[2011]17 号）的要求，由中国建筑科学研究院和上海市建筑科学研究院（集团）有限公司会同有关单位在原国家标准《绿色建筑评价标准》GB/T 50378-2006 基础上进行修订完成的绿色建筑评价标准。
报告期、近三年及一期	指	2013 年 1 月 1 日至 2016 年 6 月 30 日
2015 年年报	指	发行人于 2016 年 4 月 22 日披露于香港联交所的《中国金茂控股集团有限公司 2015 年年报》
2016 年半年报	指	发行人于 2016 年 9 月 2 日就截至 2016 年 6 月 30 日止六个月之中期业绩披露于香港联交所的《中国金茂控股集团有限公司 2016 年中期报告》
交易日	指	上海证券交易所的正常交易日
港币、港元	指	香港特别行政区货币单位
元/千元/万元/亿元	指	如无特别说明，指人民币元/千元/万元/亿元

本核查意见中，部分合计数与各加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 发行人基本情况

一、 发行人简介

公司名称	中国金茂控股集团有限公司
英文名称	China Jinmao Holdings Group Limited
成立时间	2004年6月2日
上市场所	香港联交所
上市代码	0817.HK
法定股本	不适用
已发行股本	10,671,810,609.00 股
每股面值	1 港元
授权代表	李从瑞
注册地	中国香港
注册地址	香港湾仔港湾道 1 号会展广场办公大楼 47 楼 4702-03 室
办公地址	香港湾仔港湾道 1 号会展广场办公大楼 47 楼 4702-03 室
所属行业	房地产行业
主营业务	房地产项目开发、投资及运营，专注于商用房地产开发、酒店经营和物业租赁。
信息披露事务	负责人：沈慧 电话：010-59369957 传真：010-59369908

二、 发行人历史沿革

1、 2004 年公司注册设立

中国金茂控股集团有限公司（英文名称：China Jinmao Holdings Group Limited）前身为方兴地产（中国）有限公司（英文名称：Franshion Properties (China) Limited），于 2004 年 6 月 2 日根据中国香港《公司条例》在香港注册成立为有限公司。公司成立时，法定股本为 8,000,000,000 股。

2、 2007 年 8 月香港联交所主板上市

2007 年 8 月 17 日，公司在香港联交所主板上市，股票代码为 00817。首发数量 1,622,764,000 股，每股面值 1.00 港元，发行价格每股 2.35 港元，募资总额

3,813,495,400 港元，募资净额 3,102,600,000 港元。

3、2007 年 12 月收购

公司完成对凯晨世贸中心、王府井大饭店及中化物业的全面收购。

4、2009 年 1 月收购中国金茂（集团）

2009 年 1 月，公司完成对中国金茂（集团）股份有限公司的全面收购。

5、2009 年供股与配售

2009 年 3 月，发行人供股 1,626,857,221 股，占已发行股本的 18.70%，总股本由 7,073,292,268 股增至 8,700,149,489 股。

2009 年 8 月，发行人配售新股 461,340,000 股，占已发行股本的 5.30%，总股本由 8,700,149,489 股增至 9,161,489,489 股。

6、2014 年 7 月子公司香港上市

公司旗下金茂投资¹及金茂（中国）投资控股有限公司²联合发行的股份合订单位在香港联交所主板上市，股票代码为 06139。首发数量 669,397,000 股，每股面值 0.0005 港元，发行价格每股 5.35 港元，首发募资总额 3,581,273,950 港元。

7、2014 年股份回购

董事会获授予一般授权，可于香港联合交易所有限公司购回本公司股份，数量不超过于 2014 年 6 月 11 日举行的公司股东周年大会日期已发行股份总数的 10%，即最多 916,148,948 股股份。自 2014 年 11 月 21 日至 2014 年 12 月 19 日，发行人回购股份数量共计 93,298,000 股，占公司总股本的比例为 1.02%，回购资金总额为港币 207,642,370.00 元。回购方案实施完毕后，发行人总股本由 9,161,489,489 股减少至 9,068,191,489 股。

8、2015 年 6 月引入战略投资者

公司于 2015 年 6 月 17 日完成 1,600,000,000 股新股配售，以每股 2.73 港元配售给新华人寿保险股份有限公司、GIC Private Limited、华平及郭炳湘先生，完成配售后，中化集团持股比例变更为 53.98%，仍是中国金茂的控股母公司。新华人寿持股 9.5%成为公司第二大股东。公司总股本由 9,071,180,009 股增至 10,671,180,009 股。

9、2015 年 9 月公司更名

¹金茂投资：为根据香港法例按信托契约构成的、以固定单一投资信托形式成立的信托。

²金茂（中国）投资控股有限公司：2008 年 1 月 18 日根据英属处女群岛法例注册成立的有限公司，于 2014 年 3 月 21 日根据开曼公司法以延续方式在开曼群岛注册为获豁免有限公司。

经公司董事会建议，并由 2015 年 8 月召开的股东特别大会通过，公司由“方兴地产（中国）有限公司”正式更名为“中国金茂控股集团有限公司”。

10、2015 年期权行权

发行人于 2007 年 11 月 22 日采纳一项购股权计划，经公司董事会于 2012 年 8 月 23 日的修订与批准，董事会可酌情授予公司现任的执行或非执行董事、任何集团成员中的高级管理人员、关键技术、专业人员、经理及员工（但不包括独立非执行董事）认购一定数量的期权的权利。2012-2015 年因该购股权计划行权造成的股本变动情况如下所示：

序号	行权日期	行权价格	新增股本数	累计股本数
1	2015 年 4 月	2.44 港元	1,557,300	9,069,748,789
2	2015 年 5 月	2.44 港元	1,354,900	9,071,103,689
3	2015 年 6 月	2.44 港元	176,320	10,671,280,009
4	2015 年 12 月	2.44 港元	530,600	10,671,810,609
	合计		3,619,120	

截至 2016 年 6 月 30 日，发行人已发行股本共计 10,671,810,609 股，中化集团通过中化香港（集团）有限公司间接持有发行人 5,759,881,259 股股份，持股比例为 53.97%。

第二节本次债券发行概况

(一) **发行主体:** 中国金茂控股集团有限公司。

(二) **债券名称:** 中国金茂控股集团有限公司 2016 年公开发行绿色公司债券。

(三) **发行总额:** 本次债券发行规模不超过 22 亿元 (含 22 亿元), 计划分期发行, 首期发行规模不超过 20 亿元 (含 20 亿元), 发行时根据资金需求及市场情况进行调整。

(四) **债券票面金额及发行价格:** 本次债券票面金额为 100 元, 按面值平价发行。

(五) **债券期限:** 本次债券发行期限不超过 10 年 (含 10 年)。

(六) **担保情况:** 本次债券为无担保债券。

(七) **债券利率及其确定方式:** 本次债券为固定利率债券, 票面利率将根据簿记建档结果确定。

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

(九) **还本付息方式及支付金额:** 本次债券采用单利按年计息, 不计复利。每年付息一次, 到期一次还本, 最后一期利息随本金的兑付一起支付。本次债券于每年的付息日向投资者支付的利息金额为投资者截至利息登记日收市时所持有的本次债券票面总额与对应的票面年利率的乘积; 于兑付日向投资者支付的本息金额为投资者截至兑付登记日收市时所持有的本次债券最后一期利息及所持有的本次债券票面总额的本金。

(十) **发行方式与发行对象:** 本次债券面向符合《管理办法》规定的合格投资者公开发行, 采取网下面向合格投资者询价配售的方式, 由发行人与主承销商根据簿记建档结果进行债券配售。具体发行安排将根据上交所的相关规定进行。

(十一) **配售规则:** 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。配售依照以下原则: 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认购金额进行累计, 当累计金额超过或等于本次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）的投资者按照价格优先的原则配售；在价格相同的情况下，按照等比例原则进行配售，同时适当考虑长期合作的投资者优先。发行人和主承销商有权决定本次债券的最终配售结果。

（十二）向公司股东配售安排：本次债券不向公司股东配售。

（十三）起息日：本次债券的起息日为【】年【】月【】日。

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

（十五）付息日：本次债券的付息日为【】年至【】年每年的【】月【】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利息）。

（十六）到期日：本次债券的到期日为【】年【】月【】日。

（十七）计息期限：本次债券的计息期限为【】年【】月【】日至【】年【】月【】日。

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

（十九）兑付日：本次债券的兑付日期为【】年【】月【】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）。在兑付登记日次日至兑付日期间，本次债券停止交易。

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

（二十一）信用级别及资信评级机构：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AAA，本次债券信用等级为AAA。

（二十二）债券受托管理人：本公司聘请国泰君安证券作为本次债券的债券受托管理人。

（二十三）承销方式：本次债券由主承销商负责组建承销团，以承销团余额包销的方式承销。

(二十四) 拟上市交易场所：上海证券交易所。

(二十五) 募集资金用途：本次债券募集资金拟用于符合绿色金融专业委员会编制的《绿色债券支持项目目录（2015 年版）》以及经上交所认可的绿色项目认证机构认可的绿色建筑项目。

(二十六) 质押式回购安排：公司主体信用等级为 AAA，本次债券信用等级为 AAA，本次债券符合进行质押式回购交易的基本条件。发行人拟向上交所及证券登记机构申请质押式回购安排。如获批准，具体折算率等事宜将按上交所及证券登记机构的相关规定执行。

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

(二十八) 募集资金专项账户：本公司将根据《管理办法》、《债券受托管理协议》等相关规定，指定绿色项目专项账户，用于绿色公司债券募集资金的接收、存储、划转与本息偿付。

第三节 发行人内部决策程序

一、本次发行的内部授权情况

发行人发行本次债券所取得的批准和授权情况如下：

（一） 发行人履行内部决策情况

2016年9月1日，发行人董事委员会作出书面决议，同意发行人在中国境内向合格投资者发行总额不超过人民币22亿元（含22亿元）的无担保绿色公司债券，期限不超过10年。

（二） 本次发行的授权情况

2016年9月1日，发行人董事委员会作出书面决议，授予李从瑞董事及/或江南董事作为授权签署人绝对酌情决定权按其认为必需或适合的方式同意或签署本次发行有关的任何交易文件，并对有关文件作出任何修订或变更；授权、批准、追认及确认任何授权签署人为前述文件所述交易所采取的任何及所有行动。

（三） 结论

发行人香港律师于2016年9月28日出具法律意见认为，本次债券的发行已获发行人作出必要的企业行为进行正式授权。

发行人律师于2016年9月29日出具《法律意见书》认为，根据《香港法律意见》，发行人发行本次债券已获发行人作出必要的企业行为进行正式授权。

综合以上，招商证券认为，发行人发行本次债券已获发行人作出必要的企业行为进行正式授权。

第四节主承销商对本次债券募集文件的核查意见

一、主承销商对本次债券募集文件的真实性、准确性和完整性的核查意见

根据发行人的说明、安永会计师事务所出具的 2013、2014 和 2015 年审计报告、北京市天元律师事务所出具的《法律意见书》及主承销商的合理适当及必要核查，本次债券募集文件不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

二、发行人符合公开发行公司债券发行条件的核查意见

经安永会计师事务所出具的 2013、2014 和 2015 年审计报告、发行人律师北京市天元律师事务所出具的法律意见书和招商证券的审慎核查，发行人符合《证券法》、《公司债办法》中规定公开发行公司债券的条件，具体核查情况如下：

（一）符合《证券法》第十六条公开发行公司债券条件的核查意见

1、发行人净资产不低于人民币三千万元

根据发行人 2016 年半年报，截至 2016 年 6 月 30 日，发行人净资产（含少数股东权益）为 59,239,214 千元港币。

发行人净资产不低于三千万元，符合《证券法》第十六条第一款第（一）项“股份有限公司的净资产不低于人民币三千万元，有限责任公司的净资产不低于人民币六千万元”的规定。

2、发行人累计债券余额

根据发行人的说明，发行人提供的 2016 年 1-6 月未经审计的财务报告，北京市天元律师事务所出具的《法律意见书》及主承销商的合理适当及必要核查，截至 2016 年 6 月末，发行人净资产（含少数股东权益）为 59,239,214 千元港币。本次债券为面向合格投资者公开发行的公司债券，拟发行总额不超过人民币 22 亿元（含 22 亿元），发行后发行人累计在境内公开发行且尚未兑付的公司债券³、企业债券余额合计人民币 44 亿元，占发行人截至 2016 年 6 月末合并资产负债表

³ 发行人子公司金茂投资管理（上海）有限公司于 2016 年 6 月面向合格投资者公开发行“金茂投资管理（上海）有限公司公开发行 2016 年可续期公司债券（第一期）”，发行规模为 20 亿元，经包括中国证监会在内的监管部门认可前述债券可以不计入发行人累计发行的债券余额。

中所有者权益的比例为 8.69%⁴，不超过公司净资产的百分之四十，符合《证券法》第十六条第一款第（二）项“累计债券余额不超过公司净资产的百分之四十”的规定。

3、发行人净利润

根据安永会计师事务所出具的 2013、2014 和 2015 年审计报告，2013 年度、2014 年度和 2015 年度，发行人分别实现净利润（不含少数股东损益）4,227,150 千元、5,296,054 千元、3,789,236 千元，近三年平均可分配利润为 4,437,480 千元。

主承销商认为，发行人最近三年平均可分配利润足够支付本次公司债券一年的利息，符合《证券法》第十六条第一款第（三）项“最近三年平均可分配利润足以支付公司债券一年的利息”的规定。

4、募集资金用途

根据发行人的说明、北京市天元律师事务所出具的《法律意见书》及主承销商的合理适当及必要核查，根据发行人内部决策程序和本次债券募集说明书，发行人本次债券募集资金扣除发行费用后，本次债券募集资金扣除发行费用后，拟用于符合绿色金融专业委员会编制的《绿色债券支持项目目录（2015 年版）》以及经上交所认可的绿色项目认证机构认可的新建绿色建筑项目，符合《证券法》第十六条第一款第（四）项“筹集的资金投向符合国家产业政策”和《证券法》第十六条第二款“募集资金用途不用于弥补亏损和非生产性支出”的规定。

5、本次债券票面利率

根据发行人的说明、北京市天元律师事务所出具的《法律意见书》及主承销商的合理适当及必要核查，本次债券票面年利率将通过询价方式，由发行人与主承销商协商确定利率区间，以簿记建档方式确定最终发行利率。本次债券票面利率采取单利按年计息，不计复利。本次债券的利率将不会超过国务院限定的利率水平，符合《证券法》第十六条第一款第（五）项“债券的利率不超过国务院限定的利率水平”的规定。

经核查，主承销商认为，发行人本次债券发行的实质条件符合《证券法》第十六条公开发行公司债券条件的规定。

（二）不存在《证券法》第十八条、《公司债办法》第十七

⁴ 净资产按照 2016 年 6 月 30 日中国银行间外汇市场港币兑人民币汇率中间价折算：1 港元对人民币 0.85467 元。

条禁止公开发行公司债券的情形的核查意见

1、前一次公开发行的公司债券尚未募足情形的核查意见

根据发行人的说明、北京市天元律师事务所出具的《法律意见书》及主承销商的合理适当及必要核查,发行人不存在前一次公开发行的公司债券尚未募足的情形。

2、对已公开发行的公司债券或者其他债务有违约或者延迟支付本息的事实且仍处于继续状态的核查意见

根据发行人的说明、北京市天元律师事务所出具的《法律意见书》及主承销商的合理适当及必要核查,发行人不存在对已发行的公司债券或者其他债务违约情形,也不存在迟延支付本息情形。

3、违反《证券法》规定,改变公开发行公司债券所募资金的用途的核查意见

根据发行人的说明、北京市天元律师事务所出具的《法律意见书》及主承销商的合理适当及必要核查,发行人不存在违反《证券法》规定、改变公开发行公司债券所募资金用途的情形。

4、最近三十六个月内重大违法行为的核查意见

根据《香港法律意见》,按照针对发行人而在香港高等法院的讼案登记册进行的查阅, Central Business Information Limited (汇华商业资讯有限公司) 对照其本身的电脑裁决数据库于 2016 年 9 月 27 日进行的截至 2016 年 9 月 24 日的电脑查册,而查册结果显示在 2010 年 9 月 24 日至 2016 年 9 月 24 日期间并无任何以发行人作为原告或被告而提交至香港高等法院的诉状。

根据发行人的确认并经发行人律师适当核查,截至 2016 年 9 月 29 日,发行人及其合并报表范围内中国境内主要子公司不存在可能对本次发行构成实质性重大不利影响的尚未了结的诉讼、仲裁和行政处罚情况,也不存在被列入全国法院失信被执行人名单的情形。

根据发行人的说明、安永会计师事务所出具的 2013、2014 和 2015 年审计报告、北京市天元律师事务所出具的《法律意见书》及主承销商的合理适当及必要核查,发行人最近三十六个月内财务会计文件不存在虚假记载,也不存在其他重大违法行为。

5、本次发行申请文件虚假记载、误导性陈述或重大遗漏的核查意见

根据发行人的说明、安永会计师事务所出具的 2013、2014 和 2015 年审计报告、北京市天元律师事务所出具的《法律意见书》及主承销商的合理适当及必要核查，本次发行申请文件不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏情形。

6、严重损害投资者合法权益和社会公共利益的其他情形核查意见

根据发行人的说明、安永会计师事务所出具的 2013、2014 和 2015 年审计报告、北京市天元律师事务所出具的《法律意见书》及主承销商的合理适当及必要核查，发行人不存在严重损害投资者合法权益和社会公共利益的情形。

经核查，招商证券认为，发行人不存在《证券法》第十八条、《公司债券办法》第十七条禁止公开发行公司债券的情形。

第五节本次债券主要风险

一、与本次债券有关的风险

（一）利率风险

受国民经济总体运行状况、国家宏观经济、金融政策、资金供求关系以及国际经济环境变化等多种因素的影响，在本次债券存续期内，可能跨越多个利率调整周期，市场利率存在波动的可能性，投资者持有债券的实际收益具有不确定性。

（二）流动性风险

由于本次债券具体交易流通的审批事宜需要在本次债券发行结束后进行，发行人将在本次债券发行结束后及时向上交所办理上市交易流通事宜，但发行人无法保证本次债券上市交易的申请一定能够获得同意，亦无法保证本次债券发行后会在债券二级市场有活跃的交易。如果上交所不同意本次债券上市交易的申请，或本次债券上市后在债券二级市场的交易不够活跃，投资者将可能面临流动性风险。

（三）偿付风险

本次债券不设担保，能否按期足额兑付完全取决于公司的信用。由于本次债券期限较长，在本次债券存续期内，公司所处的宏观经济环境、资本市场状况、国家相关政策等外部环境以及公司本身的生产经营存在着一定的不确定性，可能导致公司不能从预期的还款来源中获得足够资金按期、足额支付本次债券本息，可能会使投资者面临一定的偿付风险。

（四）资信风险

发行人目前资信状况良好，能够按时偿付债务本息，且发行人在近三年与其主要客户发生的重要业务往来中，未曾发生任何重大违约。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、协议或其他承诺。但在本次债券存续期内，如果由于发行人自身的相关风险或不可控因素导致发行人资信状况发生不利变化，将可能使本次债券投资者的利益受到不利影响。

（五）信用评级变化的风险

经中诚信证券评估有限公司综合评定，公司的主体信用等级为 AAA，说明

公司偿还债务的能力极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低；本次公司债券的信用等级为 AAA，说明本次债券信用质量极高，信用风险极低。资信评级机构对发行人本次债券的信用评级并不代表资信评级机构对本次债券的偿还做出任何保证，也不代表其对本次债券的投资价值做出任何判断。同时，资信评级机构对发行人和本次债券的评级是一个动态评估的过程，发行人无法保证其主体信用评级和本次债券的信用评级在本次债券存续期内不会发生不利变化。如果发行人的主体信用评级和本次债券的信用评级在本次券存续期内发生负面变化，可能引起本次债券在二级市场交易价格的波动，甚至导致本次债券无法在证券交易所交易流通或终止上市，则可能对债券持有人的利益造成影响。

二、与发行人相关的风险

（一）财务风险

1、偿债压力增加的风险

2013 年末、2014 年末、2015 年末和 2016 年 6 月末，发行人流动比率分别为 1.18、1.64、1.36 和 1.31，速动比率分别为 1.18、1.64、1.36 和 1.31，均处于正常水平。近年来，虽然从财务指标看公司偿债能力良好，但若未来年度公司加强战略性的资本性投入，进一步开拓新项目、进驻新市场，从而增加债务规模，将可能导致公司的长、短期偿债能力受到影响。

2、盈利能力波动的风险

2013-2015 年度及 2016 年上半年，发行人毛利分别为 9,200,341 千港币、11,558,780 千港币、8,549,169 千港币和 4,156,002 千港币，毛利率分别为 44.41%、39.12%、38.67%和 40.01%。主要是由于发行人房地产销售业务板块各期收入不平稳导致整体毛利率有所波动。而未来年度受房地产销售业务板块收入结转时点的影响，未来年度的毛利率水平还将呈现一定幅度的波动。

3、经营性现金流波动风险

2013-2015 年度及 2016 年上半年，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为-4,996,704 千港币、-8,596,462 千港币、9,158,900 千港币和-5,561,498 千港币，经营性现金流量波动较大。2014 年度发行人经营活动产生的现金流量净额均呈现较大的负数，主要是由于公司发生较大的项目开发投入，尤其是土地及建筑成本支出所导致。2015 年，经营活动产生的现金净流入较 2014 年有较大幅度的提

升，主要是由于项目进一步开发投入减少，以及售楼款、物业租金及酒店经营收入的增长所致。若发行人不能妥善控制经营性现金流净额波动的风险，将对发行人的经营产生不利影响。2016 年上半年，随着开发中物业项目开工建设，预付款增加和应收关联方款项的增加，经营活动现金流出现较大负数。

4、受限资产金额较大的风险

因业务发展需要，发行人的部分资产通过抵质押手段来获得银行借款，主要包括固定资产、无形资产、投资性房地产及存货等。截至 2016 年 6 月 30 日，公司受限资产账面价值合计 42,259,341 千港币，占该期末公司总资产的 24.84%。发行人受限资产规模较大，如果该部分资产因融资问题产生纠纷，将对发行人的正常经营造成不利影响；若公司经营不善而破产清算，则本次债券持有人对发行人抵押资产的求偿权劣后于发行人的抵押债权。

5、自持物业公允价值波动风险

作为以商业物业出租为主营业务之一的公司，发行人的自持物业是作为投资性房地产采用公允价值模式进行后续计量的，其公允价值的波动将会影响发行人非经常性损益并进而影响发行人的利润总额。2013-2015 年度及 2016 年上半年，发行人投资性房地产公允价值变动产生的收益分别为 1,831,346 千港币、2,286,463 千港币、1,238,306 千港币和 479,685 千港币，发行人投资性房地产的公允价值变动较为稳定且持续为正，是因为商业物业运营行业近年来良好的市场环境和发行人自身良好经营业绩引致的增值。若未来宏观经济形势乃至商业物业运营行业的市场环境出现波动，以公允价值计量的发行人自持物业价格也将随之波动，发行人的利润总额将因此受到不利影响。

6、子公司经营不善的风险

发行人除合并范围内共 162 家子公司、21 家合营、联营企业外，本部无实际业务。而发行人偿债资金将主要来源于项目子公司日常经营所产生的现金流，若未来年度发行人或其子公司因经营不善出现导致现金流不稳或出现债务违约，则可能影响对发行人本部的资金支持，从而可能对债券本息的偿付产生不利影响。

7、外汇风险

发行人大部分营业收入和成本均以人民币结算，而发行人以港币编制财务报告。因此，发行人面临汇率波动的风险。发行人目前尚未采取措施对冲控制货币风险。即使日后发行人决定进行对冲，仍然无法保证未来的对冲活动可以使发行

人免受汇率波动的影响。

（二）经营风险

1、宏观经济、行业周期波动风险

宏观经济和房地产行业的波动，都会对发行人的经营产生一定影响。近年来，国内经济增长速度放缓，各地的限购等房地产调控政策对住宅需求也起到抑制作用，对发行人主营业务收入及盈利产生负面效应。从中长期的角度，行业可能受到宏观经济整体增长速度、城镇化进程的发展阶段以及老龄化社会加速到来等经济基本面的影响。从中短期的角度，政策层面对于行业的周期波动可能带来一定影响。政府可能根据国家宏观经济和社会发展的整体状况，通过土地政策、产业信贷和税收等一系列措施，引导和规范行业的健康发展。从 2002 年以来，国家相继采取了一系列宏观政策措施，出台了一系列政策法规，从信贷、土地、住房供应结构、税收、市场秩序、公积金政策等方面对房地产市场进行了规范和引导。宏观经济形势和政府政策将影响房地产市场的总体供求关系、产品供应结构等，并可能使房地产市场短期内产生波动。如果公司不能适应宏观经济形势的变化以及政策导向的变化，则公司的经营管理和未来发展将可能受到不利影响。

针对宏观经济及行业周期波动，发行人也制定了相应的应对措施，但能否在国民经济和行业发展周期的不同阶段及时调整经营策略，对发行人未来的盈利和发展前景至为关键。目前国内经济形势依然面临着许多不确定因素，如果未来经济增势疲弱低迷，会影响发行人主营业务收入，进而影响整体经营业绩和盈利能力。

2、项目开发风险

发行人目前主要开发商务地产项目和普通住宅项目，房地产项目的开发过程具有环节较多、周期较长、占用资金量较大、涉及部门和协作单位多等特点。从市场调研、投资决策、土地获取、市场定位、项目策划、规划设计、建材采购、建设施工、销售策划、广告推广，到销售服务和物业管理等整个过程中，涉及规划设计单位、建筑施工单位、广告公司、建材供应商、物业管理等多家合作单位；在经营过程中，还要接受发改委、国土资源、规划、建设、房管、消防和环保等多个政府部门的审批和监管。虽然发行人具有多年的房地产开发经验，但房地产开发业务存在流程复杂、多方参与以及政府监管等客观问题，使得发行人对工程

开发的进度、质量、投资、营销控制的难度增大，一旦某个环节出现问题，将对项目开发产生一定负面影响。尽管公司具备较强的项目操作能力，但如果项目开发的某个环节出现问题，如产品定位偏差、政府出台新的规定、政府部门沟通不畅、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，可能将直接或间接地导致项目开发周期延长、成本上升，造成项目预期经营目标难以如期实现。

3、市场竞争加剧的风险

近年来，随着国内多家大型房企的快速发展，房地产市场集中度逐渐提高，房地产企业在品牌、规模和资金等方面的竞争也日趋激烈。本公司的主要竞争对手包括大型全国或地区性开发商，以及小型区域性开发商。近年来在土地购买环节的竞争越来越激烈，加之某些区域出现的房地产市场供给过剩的情况已经对当地房价造成了一定压力，使得公司的经营策略和财务状况都受到挑战。公司主要的项目开发地如北京、上海、长沙等地区的房地产市场环境由于激烈的竞争而发生着巨大的变化，这要求公司及时根据市场环境的变化调整经营策略，并比竞争对手更敏锐而有效地对市场需求变化做出反应。与此同时，众多国际知名、实力雄厚的房地产开发企业进入中国，房地产企业之间的竞争将会更加激烈，公司未来将面临较大的行业竞争风险和经营压力。

4、土地储备的相关风险

公司为保持持续稳健经营，需要不断进行充足的土地储备。根据国家对建设用地的相关规定，如果公司由于资金、市场等因素未能及时开发储备用地，将面临缴纳土地闲置费甚至面临无偿交回土地使用权的风险。由于城市管理的需要，政府可能调整城市规划，使公司储备用地所处的环境发生不利变化，给公司带来相应经营风险。另外，全国各地目前已实行土地公开出让制度，房地产企业支付地价的周期进一步缩短，这种土地供应政策的变化也加大了公司进行土地储备的资金压力。

5、土地、原材料价格波动的风险

随着住房制度改革和城镇化步伐的不断加快，我国住宅市场需求也得到了快速释放。近年来国内房地产价格上涨，一些热点地区甚至出现房地产价格快速上涨的情况。住房价格的快速上涨则可能导致行业投资过热，进而影响房地产行业的健康发展。虽然发行人房地产业务采取了稳健的立项决策程序，具备较强的抗

风险能力，但是房地产市场的波动会一定程度上影响到发行人经营业绩的稳定性。房地产的主要原材料土地和建材的价格波动，将直接影响着房地产开发成本。近年来土地价格普遍上涨，虽然发行人现有储备项目及拟开发项目主要集中于一线城市及区域中心城市的黄金地段，且现有项目具有一定的土地成本优势，但是如果未来土地价格持续上涨将会增加获取项目的成本，加大项目开发经营风险。

6、开发物业类型多样化的风险

公司的主营业务是房地产开发及销售、商业地产投资与运营以及酒店经营业务。公司制定了开发业务规模有序扩张，酒店、商业、写字楼等持有业务规模稳步增长的战略。在房地产开发及销售方面，本公司以中高端住宅开发为主，主要集中在北京、上海、长沙等地。在商业地产投资与运营方面，公司已经成功开发了金茂大厦、北京凯晨世贸中心等商业地产项目。公司自成立以来，主营业务未发生重大变化。本公司在今后的发展中将继续坚持以“双轮两翼”发展模式。由于住宅开发和商业地产投资经营业务存在一定的差异，随着本公司两方面业务均不断发展壮大，未来本公司在经营管理中将面临一定的开发物业类型多样化的风险。

7、突发事件引起的经营风险

发行人主要从事的物业开发销售、商业物业运营及酒店经营业务，如遇突发事件，例如事故灾难、公共卫生事件、社会安全事件、公司管理层无法履行职责等事项，可能造成公司社会形象受到影响，人员生命及财产安全受到危害，公司治理机制不能顺利运行等，对发行人的经营可能造成不利影响。

8、集团对发行人支持政策改变的风险

中国中化集团公司是国务院国资委直属的以能源、农业、化工、地产、金融五大领域为主要业务的大型中央企业集团，是中国四大国家石油公司之一，最大的农业投入品一体化经营企业，领先的化工产品综合服务商。中化集团是国务院国资委确认并公布的 16 家以房地产为主业的中央企业之一，在资产规模、产品种类及品牌知名度、市场网络等方面具有突出优势。作为中化集团地产板块在境内的重要运营主体，公司得到了中化集团较大力度的支持。但不排除未来，受国企改革政策等影响，中化集团对发行人房地产业务进行战略调整，相关支持政策改变，对发行人的业务开展与经营可能造成不利影响。

(三) 管理风险

1、下属公司管理风险

发行人房地产项目多以项目公司形式进行管理，截至 2016 年 6 月末，发行人共有 162 家纳入合并范围的子公司，这对发行人在规划管理、财务管理、制度建设等诸多方面的统一管控水平提出了较高要求。若发行人未能有效管理下属公司、较好整合相关公司资源，未能建立规范有效的控制机制，对新开发项目或项目子公司没有足够的控制能力，未能形成协同效应、发挥规模优势，可能会对未经营发展和品牌声誉产生不利影响。

2、跨区域管理风险

经过多年的发展，发行人已在北京、上海、广州、长沙、重庆、杭州等重点一、二线城市实现业务布局。发行人跨区域的经营，使其在信息传达、资金运作、税务筹划等方面存在一定的管理风险。虽然发行人目前已建立了较为规范的管理体系，生产经营运作状况良好，但随着经营规模的进一步扩大，发行人在跨区域管理、经营决策、运作管理和风险控制等方面的难度也将进一步增加。

3、资产规模扩大、经营项目增多引致的管理风险

2013 年末、2014 年末、2015 年末及 2016 年 6 月末，发行人资产总额分别为 120,843,276 千港币、138,025,768 千港币、158,899,671 千港币和 170,106,037 千港币。发行人资产规模的扩大以及开发、经营项目的增多对企业的管理能力、治理结构、决策制度、风险识别控制能力、融资能力等提出了更高的要求，发行人投资决策管理、财务管理、项目管理以及人才管理等工作都面临着新的挑战。如果发行人的管理能力不能适应高速发展的要求，不能伴随资产规模的扩大和项目增多建立更加有效的管理体系，将对发行人生产、经营活动的顺利开展造成不利影响。

4、安全管理风险

发行人经营领域主要涉及物业开发和运营、商业物业经营、物业管理、酒店经营管理等，其中，物业开发及运营过程中因涉及工程建造和安装，施工安全、消防安全、建筑材料安全都有赖于发行人工程安全管理制度的建立和健全；商业物业、物业管理、酒店经营管理等多元商业业态以及为商业物业运营需要开展的相应大型公关活动将涉及与治安安全、消防安全、设备设施运行安全、公共环境

卫生管理安全相关的风险。如果在发行人业务运营过程中出现因前述原因导致的安全事故，将对发行人公司形象产生不利影响，并进而影响发行人生产、经营活动的顺利开展。

5、人才资源风险

在多年的发展过程中，发行人已经形成了较为成熟的经营模式和管理制度，培养了一批专业水平较高、国内房地产开发行业经验丰富的业内业务骨干和核心人员，而现有核心管理人员的持续性提供服务是本公司未来成功的关键因素，任何一位高级主管的流失都可能会对公司造成损失。另一方面，发行人在不断发展过程中，经营规模持续扩大和业务范围不断拓宽对发行人的人力资源提出了更高的要求。发行人所主要从事的多元房地产业态综合发展经营复杂，需要专业化的管理团队和科学的管理体系，才能使前期物业开发的规划设计科学、物业经营期业态搭配合理、后期物业管理、维护到位，并进而使物业租金保持理想水准并使物业持续增值。如果要继续保持较高的管理水平和质量标准，需要不断培养或引进优秀人力资源。

（四）政策风险

1、宏观经济政策风险

发行人的主要业务与宏观经济的波动周期有较为明显的对应关系，从长期看，宏观调控措施将影响房地产市场的总体供求关系、产品供应结构等，并可能使房地产市场的交易量短期内产生较大波动。如果发行人不能适应国家的宏观调控政策并及时做出相应的业务策略调整，将可能对发行人的经营情况和未来发展构成不利影响。

2、房地产政策风险

发行人的房地产开发受到房地产行业政策的影响。政府近年来一直根据国内经济发展、房地产行业走势等情况采取具有针对性的房地产调控政策。2009年以来，政府实施总体趋严但具有差异化的房地产的调控政策；2014年以来，政府在限购政策、首套房认定、信贷支持方面的调控政策有所变化。如果发行人不能适应国家的房地产调控政策并及时做出相应的业务策略调整，将可能对经营成果和未来发展构成不利影响。

3、信贷政策风险

发行人生产经营一定程度上需要金融机构贷款的资金支持。国家已经出台了建设用地、市政基础设施和工业用地、商业性房地产等项目进行贷款管理的一系列政策。2014年9月30日央行、银监会联合发布《关于进一步做好住房金融服务工作的通知》，主要内容包括增强金融机构个人住房贷款投放能力、支持房地产开发企业的合理融资需求、开展房地产投资信托基金试点等。2015年以来，央行不断下调基准利率及存款准备金率，货币政策不断放松。信贷政策的松动对于房地产市场的复苏具有一定的积极意义，但是不排除国家未来信贷政策的调整给发行人带来的信贷风险，若贷款标准提高或贷款利率水平提高，将提高发行人的资金使用成本，要求发行人具有更强的资本实力和更多的融资渠道，可能对发行人的资金运用和业务经营产生影响。

4、土地政策变化风险

土地是地产企业发展的重要要素，土地政策的变化直接影响企业的经营活动。国家对土地的政策调控包括在土地供应方式、土地供应总量和结构、土地审批权限、土地使用成本等方面。自2006年以来，国家加大了对土地出让的规范力度，相继出台了《招标拍卖挂牌出让国有土地使用权规范》和《协议出让国有土地使用权规范》等一系列土地出让政策。2008年1月，《国务院关于促进节约集约用地的通知》（国发〔2008〕3号）发布，进一步强调了节约集约用地的基本原则，要求严格执行闲置土地处置政策，严格落实工业和经营性用地招标拍卖挂牌出让制度。土地严控政策可能提高发行人取得土地资源的成本，在一定程度上可能形成潜在风险。

5、税收政策变化风险

国家的税收政策，尤其与土地增值税、企业所得税等相关诸如《关于房地产开发企业所得税预缴问题的通知》、《关于房地产开发企业土地增值税清算管理有关问题的通知》等规定对房地产行业均有特殊要求，旨在加大税款缴纳力度。这些税收政策将导致公司税款资金的提前支付，加大项目开发的资金压力，进而影响发行人的盈利能力和资金运营效率。此外，国家也可通过对居民个人的购房等行为征收消费税、物业税、交易环节税等举措对个人购房行为加以调控，影响潜在客户的购房意愿和能力，从而对发行人的房地产业务造成一定的影响。

5、环境保护政策变化的风险

房地产项目在施工过程中不同程度地影响周边环境，产生粉尘、噪音、废料等。虽然发行人根据我国有关法律法规的要求，对所有房地产项目在施工前均进行环境影响评价，并向地方主管部门提交环境影响评价报告书（表），完成环境影响评价备案或取得批复，但是随着我国环境保护力度日趋提升，发行人可能会因环境保护政策的变化而增加环保成本，部分房地产项目进度亦可能会延迟，进而对发行人经营造成不利影响。

（五）发行人特有风险

发行人为依据中国香港法律注册并合法存续的有限公司，同时在香港联交所挂牌上市，需要遵守香港联交所上市规则适用于发行人的相关规定。发行人本次在中国境内公开发行债券，受《证券法》及《管理办法》等中国法律、法规以及规范性文件的约束，虽然发行人注册地律师已出具法律意见书说明本次发行并不违反中国香港法律法规，但由于发行人为中国境外主体，如发生法律纠纷，起诉、送达、举证以及执行等程序均与中国境内的诉讼程序等存在较大差异。虽然《债券持有人会议规则》和《债券受托管理协议》均已规定本次公开发行公司债券的相关争议均适用中国法律并由中国法院管辖，但投资者仍可能面临诉讼程序耗时较长及判决结果难以执行的风险。

第六节主承销商关于尽职调查和审慎核查的承诺

招商证券作为发行人本期公司债券发行的主承销商，根据发行人提供的相关资料及各证券服务机构出具的专业意见，并通过合理范围尽职调查和对申请文件审慎核查，特做出如下承诺：

一、主承销商已按照法律、行政法规和中国证监会的规定，对发行人本期公司债券发行进行了尽职调查和审慎核查并已认真履行内核程序，同意担任发行人本期公司债券发行的主承销商，并据此出具本核查意见；

二、有充分理由确信发行人符合法律法规及中国证监会有关公司债券发行的相关条件；

三、有充分理由确信发行人本期公司债券发行的申请文件和信息披露资料真实、准确、完整；

四、本核查意见中对有关会计报表、审计报告中某些数据和结论的引述，并不意味着主承销商对该等数据、结论的真实性和准确性做出任何明示或暗示的保证；

五、对发行人提供的专业服务和出具的专业意见符合法律、行政法规、中国证监会的规定和基本行业规范。

第七节主承销商内核程序

一、主承销商、项目组成员介绍

主承销商名称

招商证券股份有限公司（以下简称“我公司”或“招商证券”或“主承销商”）

本期公司债券发行的项目组成员

项目负责人：杨栋、张昊

其他项目组成员：马国栋、胡玥

二、主承销商的内部审核程序

招商证券已建立了较为完善的债券承销业务的内部风险控制制度，明确了相关部门的职责，各业务岗位设置明确、权责分明、相互牵制。同时针对债券承销业务的重要环节和关键事项制定了相应的内部规章制度，覆盖了项目承揽、立项报备、尽职调查、申报材料编写、申报审核、发行挂牌及后续管理等流程环节，以有效控制业务经营运作符合国家有关法律法规及公司各项规章制度，确保债券承销业务的合法合规进行。

第一阶段：项目的立项报备阶段

招商证券固定收益总部执行项目立项报备制，即：在公司制定明确的立项标准的前提下，由承揽小组负责人和项目负责人全面负责项目承揽阶段的质量控制和风险把控，确定符合公司立项标准和决定承揽的项目，执行总部统一备案制。

固定收益总部已出台《固定收益总部债务融资业务发行人质量评价标准指引》，对于项目组承揽承做债券承销业务的项目质量评价和立项标准做出指引性规定，该标准将根据市场情况、业务发展和质量控制需要不时更新，旨在业务前端进行量化的风险控制，以保障项目整体质量，从而达到控制项目风险的目的。

第二阶段：项目的执行阶段

项目承做过程中，项目组负责项目的尽职调查、材料制作和工作底稿编制，债券交易管理部根据项目需要为项目组提供技术支持，安排具体审核人员直接对接项目组，了解项目进展情况，掌握项目中出现的问题，并参与解决方案的制定，旨在实现项目承做的事中管理和质量控制。

第三阶段：项目的申报审核阶段

招商证券实施的债券承销项目申报审核制度,是根据中国证监会对主承销商发行承销业务的内控审查要求而制定的,是对招商证券所有债券承销项目进行正式申报前的审核,以加强项目的质量管理和风险控制,提高招商证券的项目质量和效率,降低招商证券的发行承销风险。

招商证券固定收益总部的申报决策机构为债券委员会,债券交易管理部负责项目申报阶段的申报审核牵头和会议召集、组织等会务工作。

项目进入申报阶段,项目组将提出正式申报申请。参与项目申报审议的相关部门将根据项目组提供的申报申请材料,通过材料审阅、问题沟通和反馈等方式进行项目申报审议,并分别由债券销售部出具项目适销性意见、风险管理部出具项目风险评估意见、固定收益总部信用评估小组出具项目信用研判意见、固定收益总部债券资本市场小组出具定价意见(仅适用于存在利率报价承诺的项目)和债券交易管理部出具项目合规性审核意见。项目组将对各部门的专项意见进行书面回复,并根据各部门意见提出解决方案、说明解决情况、完善申报申请材料和信息披露。各部门的审核意见和项目组回复,将作为申报会材料供债券委员会委员决策参考。

固定收益总部债券委员会由 10-20 名委员组成,委员均具备 5 年以上投资银行业务/固定收益业务/风险控制管理经验,具有足够的专业知识和风险控制能力。债券委员会设主任 1 名,由协管总裁助理担任,负责组织、协调债券委员会委员的工作;设副主任 1 名,由固定收益总部董事总经理担任。

固定收益总部债券委员会会议须有 7 名委员或持有 7 票有效表决票的委员出席方可有效召开。其中,协管总裁助理或固定收益总部董事总经理 1 名/票、风险管理部 1 名/票、债券融资部 1 名/票、债券销售部 1 名/票、债券交易管理部 1 名/票、固定收益总部信用评估小组 1 名/票、固定收益总部债券资本市场小组 1 名/票。拟申报项目须经债券委员会的全体 7 名参会委员或 7 票有效表决票的 2/3 (含 2/3) 以上同意方可申报通过,主任委员拥有一票否决权。

固定收益总部承做的所有债券承销项目的发行申报材料,均需由债券委员会审核通过后,方可对外申报。

三、主承销商关注的主要问题及解决情况

(一) 主承销商内部审核部门关注的主要问题及解决情况

中国金茂控股集团有限公司 2016 年公开发行绿色公司债券项目组于 2016 年 9 月 8 日提出申报申请，各审议部门通过审阅申报材料、与项目组沟通交流，于 2016 年 9 月 14 日出具相应的审核意见，主要关注的问题和问题解决情况如下：

交易管理部：

1、核查并说明该四个募投项目四证未完全取得是否符合交易所房地产债的受理要求；

项目组回复：

根据《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第 23 号》中“募集资金运用涉及立项、土地、环保等有关报批事项的，发行人应当披露已经取得有关主管部门批准的情况”，发行人已详细披露了募投项目取得相关主管部门批准文件的情况。

根据《上海证券交易所公司债券预审核指南（一）》中“募集资金使用文件是指募集资金拟用于特定项目（含项目投资、股权投资、收购资产等），涉及立项、土地、环保等需要发行人有权机构决议或需要报有关主管部门批准或需要签署协议的，应提交发行人有权机构决议、相关主管部门批准文件、签署的相关协议等”，四证未取得可能会存在对募投项目潜在的合规性影响。

根据发行人与牵头主承销商的说明，就本次债券的发行申报已与交易所进行过预沟通。项目组已提示发行人与牵头主承销商募投项目四证未完全取得可能不符合交易所房地产债受理要求的情形，已充分提示发行人其中存在的潜在申报风险。

2、说明该四个项目办理住建部星级绿色项目认证的进展情况，建议在募集说明书中增加募投项目可能存在无法通过绿色项目认证的风险提示；

项目组回复：

目前，四个项目办理住建部星级绿色项目认证仍在进展过程中，该事项已在募集说明书中完整披露；根据上交所绿色债券的相关规定，绿色债券应提交第三方机构出具的绿色认证报告，本次债券已取得绿色项目认证机构安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）评估并出具的《关于绿色公司债券发行前独立有限认证报告》，已经符合上交所绿色公司债券审批的相关规定，且募集说明书中已完整披露了募投项目正在申报绿色认证的情况。

发行人及主承销商根据重要性原则，针对募投项目可能存在无法通过绿色项目认证的影响作出了审慎判断：该事项对本次债券的偿付不会产生重大影响，因此不在募集说明书中增加风险提示。

3、与牵头主了解本次房地产核查范围与 2016 年永续公司债项目的核查范围是否一致，如果不一致的请说明补充房地产核查情况，如果一致的请说明自 2015 年 9 月 30 日至 2016 年 6 月 30 日期间的房地产核查情况，说明是否存在闲置土地等违规情况；

项目组回复：

永续债发行主体金茂上海作为中国金茂在境内运营商业住宅地产的主要子公司之一，所核查的房地产项目与本次债券的核查存在重合，下附永续债的核查范围：

序号	所在地区	项目名称	开发主体
1、完工项目			
(1)	上海	上海金茂逸墅	金茂（上海）置业有限公司
(2)	丽江	丽江金茂雪山语一期	金茂（丽江）置业有限公司
(3)	丽江	丽江金茂雪山语二期	金茂（丽江）置业有限公司
(4)	丽江	丽江金茂雪山语三期	金茂（丽江）置业有限公司
(5)	丽江	丽江金茂雪山语配套商业项目	金茂（丽江）置业有限公司
2、在建项目			
(1)	北京	北京亦庄金茂悦 X85 地块	北京方兴亦城置业有限公司
(2)	北京	北京亦庄金茂悦 X88 地块	北京方兴亦城置业有限公司
(3)	青岛	青岛中欧国际城 A1 地块	青岛方盛置业有限公司
(4)	青岛	青岛金茂智慧新城 D2 地块	青岛方盛置业有限公司
(5)	青岛	青岛金茂智慧新城 D3 地块	青岛方盛置业有限公司
(6)	长沙	长沙金茂悦	长沙梅溪湖金悦置业有限公司
(7)	长沙	长沙金茂梅溪湖 I35 地块	长沙方兴盛荣置业有限公司
(8)	长沙	长沙金茂梅溪湖 I37 地块	长沙方兴盛荣置业有限公司
(9)	长沙	长沙金茂梅溪湖 I06/08 地块	长沙方兴盛荣置业有限公司
(10)	长沙	长沙梅溪湖国际新城研发中心	长沙梅溪湖国际研发中心置业有限公司
3、拟建项目			
(1)	长沙	长沙梅溪湖 F 组团地块	长沙乾璟置业有限公司
(2)	青岛	青岛中欧国际城 A6 地块	青岛方茂置业有限公司
(3)	青岛	青岛中欧国际城 A7 地块	青岛方茂置业有限公司
(4)	青岛	青岛中欧国际城 D5 地块	青岛方盛置业有限公司

本次核查范围内的房地产开发项目（以下简称“核查项目”）共计 33 个，其中完工项目 3 个，在建项目 20 个，拟建项目 10 个，具体项目情况如下表所示：

序号	所在地区	项目名称	开发主体
1、完工项目			
(1)	北京	北京广渠金茂府	中化方兴置业（北京）有限公司
(2)	长沙	长沙岳麓金茂梅溪湖	长沙方兴盛荣置业有限公司
(3)	上海	上海金茂逸墅	金茂（上海）置业有限公司

2、在建项目			
(1)	北京	北京来广营项目（亚奥金茂悦、望京金茂府）	北京方兴融创房地产开发有限公司
(2)	北京	北京亦庄金茂悦	北京方兴亦城置业有限公司
(3)	长沙	长沙梅溪湖金茂广场	长沙金茂梅溪湖国际广场置业有限公司
(4)	长沙	长沙梅溪湖国际新城研发中心	长沙梅溪湖国际研发中心置业有限公司
(5)	长沙	长沙梅溪湖金茂悦	长沙梅溪湖金悦置业有限公司
(6)	上海	上海国际航运服务中心	上海国际航运服务中心开发有限公司
(7)	上海	上海星港国际中心	上海星外滩开发建设有限公司
(8)	杭州	杭州黄龙金茂悦	方兴置业（杭州）有限公司
(9)	苏州	苏州姑苏金茂府	方兴地产（苏州）有限公司
(10)	宁波	宁波南塘金茂府	方兴地产（宁波）有限公司
(11)	宁波	宁波江东金茂府	宁波兴茂地产开发有限公司
(12)	青岛	青岛市南金茂湾	青岛蓝海新港城置业有限公司
(13)	青岛	青岛高新区 B1B2A2 地块（中欧国际城项目首批地块）	青岛兴创置业有限公司
(14)	青岛	青岛高新区 D1D2D3 地块（中欧国际城项目首批地块）	青岛方盛置业有限公司
(15)	重庆	重庆盘龙金茂悦	重庆兴浩置业有限公司
(16)	重庆	重庆金茂国际生态新城	重庆兴乾置业有限公司
(17)	重庆	重庆大坪金茂珑悦	重庆兴拓置业有限公司
(18)	丽江	丽江雪山金茂逸墅	金茂（丽江）置业有限公司
(19)	丽江	丽江玉龙金茂雪山语	金茂（丽江）置业有限公司
(20)	广州	南沙金茂湾	广州兴拓置业有限公司
3、拟建项目			
(1)	长沙	长沙梅溪湖 F 组团地块	长沙乾璟置业有限公司
(2)	长沙	长沙 F13 超高层项目	长沙方兴兴业置业有限公司
(3)	杭州	滨江金茂府	金茂置业（杭州）有限公司
(4)	青岛	青岛高新区人才公寓（中欧国际城项目二批地块）	青岛方茂置业有限公司
(5)	佛山	佛山绿岛湖项目	佛山市茂兴房地产开发有限公司
(6)	宁波	宁波姚丰项目	宁波鹰茂地产开发有限公司
(7)	南京	南京金茂广场	南京国际集团股份有限公司
(8)	南京	南京河西 20-7 地块项目	南京茂悦房地产开发有限公司
(9)	南京	南京河西 20-8 地块项目	南京茂悦房地产开发有限公司
(10)	天津	天津热电厂项目	天津津辉置业有限公司

(1) 闲置核查

根据项目组审阅发行人就上述核查项目提供的资料，并通过中华人民共和国国土资源部以及上述核查项目所在地的相应国土资源管理部门的网站查阅该等网站公开披露的闲置土地行政处罚信息，未发现报告期内上述核查项目存在因闲置土地受到国土资源管理部门行政处罚的情况，亦未发现报告期内上述核查项目

存在因闲置土地正在被国土资源管理部门立案调查的情况。

经发行人律师核查,未发现报告期内上述核查项目存在因闲置土地受到国土资源管理部门行政处罚的情况,亦未发现报告期内上述核查项目存在因闲置土地正在被国土资源管理部门立案调查的情况。

根据发行人的说明,发行人及下属公司在报告期内未因违反国家及地方有关土地管理法律、法规而受到行政处罚或正在被立案调查。

(2) 炒地核查

根据发行人就上述核查项目提供的资料,发行人及下属公司在报告期内不存在对外转让土地的情形。

项目组通过中华人民共和国国土资源管理部以及上述核查项目所在地的相应国土资源管理部门的网站查阅了该等网站公开披露的炒地行为行政处罚信息,未发现报告期内上述核查项目存在因炒地行为受到国土资源管理部门行政处罚的情况,亦未发现报告期内上述核查项目存在因炒地行为正在被国土资源管理部门立案调查的情况。

经发行人律师核查,未发现报告期内上述核查项目存在因炒地行为受到国土资源管理部门行政处罚的情况,亦未发现报告期内上述核查项目存在因炒地行为正在被国土资源管理部门立案调查的情况。

(3) 捂盘惜售、哄抬房价核查

经项目组审阅发行人就上述核查项目提供的资料,并通过中华人民共和国住房和城乡建设部以及上述核查项目所在地的相应房屋建设管理部门的网站查阅该等网站公开披露的捂盘惜售、哄抬房价行政处罚信息,未发现报告期内上述核查项目中已销售或具备销售条件的房地产开发项目存在因捂盘惜售、哄抬房价受到房屋建设管理部门行政处罚的情况,亦未发现报告期内上述核查项目存在因捂盘惜售、哄抬房价正在被房屋建设管理部门立案调查的情况。

经发行人律师核查,未发现报告期内上述核查项目中已销售或具备销售条件的房地产开发项目存在因捂盘惜售、哄抬房价受到房屋建设管理部门行政处罚的情况,亦未发现报告期内上述核查项目存在因捂盘惜售、哄抬房价正在被房屋建设管理部门立案调查的情况。

根据发行人的说明,发行人及下属公司在报告期内销售的房地产项目未因捂

盘惜售、哄抬房价的违法违规行为受到房屋建设管理部门行政处罚或被立案调查。

项目组已要求发行人对上述事实出具书面确认，并向交易管理部提供了土地核查的底稿资料。

4、“高和招商-金茂凯晨 ABS 产品”属于发行人合并范围的期后事项，请项目组与发行人和牵头主沟通，审慎分析该事项对发行人资产构成和现金流质量的影响，建议在募集说明书中相应增加重大事项提示和风险提示；建议在募集说明书主营业务、财务分析和或有负债章节补充相关内容披露。

项目组回复：

主承销商经审阅“高和招商-金茂凯晨 ABS 产品”专项计划文件的相关约定，评估该事项对发行人资产构成和现金流质量的影响，并测算“高和招商-金茂凯晨 ABS 产品”专项计划涉及的凯晨世贸中心租金现金流受监管对发行人及其持有凯晨世贸中心的项目公司的现金流受限程度的影响，分析对项目公司及发行人的偿债能力的影响，以及相关交易结构对发行人资产结构的影响，并将前述分析及测算提交内核部门。

综合上述分析，项目组认为，发行人通过资产证券化融资，首先并未新增债务，其次根据交易架构分析虽然导致部分现金流受限但并未对发行人的偿债能力构成实质性影响，根据重要性原则衡量，未在募集说明书中披露该等事项，但已提醒发行人和牵头主承销商关注后续信息披露要求。

5、请项目组与牵头主联系，询问是否核查发行人报告期内在香港或境外其他地区（如果涉及）的合法合规经营和是否遭受各类诉讼或处罚等情况（包括但不限于是否受到联交所的监管处罚），是否存在未决诉讼、仲裁或其他司法纠纷。

项目组回复：

发行人香港律师已于 2016 年 9 月 28 日出具法律意见，截至本核查意见出具日，项目组已取得该等法律意见的电子扫描版。

根据《香港法律意见》，按照针对发行人而在香港高等法院的讼案登记册进行的查阅，Central Business Information Limited（汇华商业资讯有限公司）对照其本身的电脑裁决数据库于 2016 年 9 月 27 日进行的截至 2016 年 9 月 24 日的电脑查册，而查册结果显示在 2010 年 9 月 24 日至 2016 年 9 月 24 日期间并无任何以发行人作为原告或被告而提交至香港高等法院的诉状。

（二）主承销商债券委员会关注的主要问题及解决情况

2016年9月26日，招商证券固定收益总部债券委员会召开申报会对中国金茂控股集团有限公司2016年公开发行绿色公司债券项目进行了申报审核，审核过程中申报会成员主要关注两大问题：

1、请项目组会后落实发行人在募集说明书中披露金茂凯晨信息披露事宜； 解决情况：

主承销商经审阅“高和招商-金茂凯晨ABS产品”专项计划文件的相关约定，评估该事项对发行人资产构成和现金流质量的影响，并测算“高和招商-金茂凯晨ABS产品”专项计划涉及的凯晨世贸中心租金现金流受监管对发行人及其持有凯晨世贸中心的项目公司的现金流受限程度的影响，分析对项目公司及发行人的偿债能力的影响，以及相关交易结构对发行人资产结构的影响，并将前述分析及测算提交内核部门。

综合上述分析，项目组认为，发行人通过资产证券化融资，首先并未新增债务，其次根据交易架构分析虽然导致部分现金流受限但并未对发行人的偿债能力构成实质性影响，根据重要性原则衡量，未在募集说明书中披露该等事项，但已提醒发行人和牵头主承销商关注后续信息披露要求。

2、请项目组会后落实境外律师法律意见。

解决情况：

发行人香港律师已于2016年9月28日出具法律意见，截至本核查意见出具日，项目组已取得该等法律意见的电子扫描版。

根据《香港法律意见》，按照针对发行人而在香港高等法院的讼案登记册进行的查阅，Central Business Information Limited（汇华商业资讯有限公司）对照其本身的电脑裁决数据库于2016年9月27日进行的截至2016年9月24日的电脑查册，而查册结果显示在2010年9月24日至2016年9月24日期间并无任何以发行人作为原告或被告而提交至香港高等法院的诉状。

四、主承销商的申报审核意见

招商证券固定收益总部债券委员会已审核了中国金茂控股集团有限公司2016年公开发行绿色公司债券申请材料，并于2016年9月26日召开了申报会

议。本次应参加申报会议的委员人数或代表的有效表决票为 7 人/票，实际参加人数或有效表决票为 7 人/票，达到规定票数。

出席会议的委员认为中国金茂控股集团有限公司已达到公开发行公司债券有关法律法规的要求。经表决，申报委员 7 人/票同意，表决结果符合《固定收益总部固定收益承销业务债券委员会工作管理办法》第 6.3 条的规定，表决结果有效，同意担任中国金茂控股集团有限公司 2016 年公开发行绿色公司债券发行的主承销商，同意申请材料上报中国证监会。

第八节 发行人是否属于融资平台的核查意见

发行人主要从事物业开发、物业租赁和酒店经营业务。

经调查，发行人不属于《财政部、国家发展改革委、中国人民银行、银监会关于贯彻国务院关于加强地方政府融资平台公司管理有关问题的通知相关事项的通知》（财政[2010]412号）定义的地方政府融资平台公司。

综上，招商证券认为：发行人是按市场化机制运行的主体，发行人及合并报表范围内子公司不属于地方政府融资平台公司。

第九节发行人是否存在“闲置土地”、“炒地”、“捂盘惜售”、“哄抬房价”等违法违规行为

经核查，招商证券认为发行人及纳入合并范围的子公司报告期内不存在违反《国务院关于促进节约集约用地的通知》（国发[2008]3号）、《关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》（国发[2010]10号文）、《关于继续做好房地产市场调控工作的通知》（国办发[2013]17号）的重大违法违规行为。同时，招商证券按照2015年1月16日《中国证监会调整上市公司再融资、并购重组涉及房地产业务监管政策》中要求，通过查询国土资源部门网站、住建部门网站，认为报告期内，发行人及纳入合并范围的子公司开发的房地产开发项目不存在项目土地为应被征缴土地闲置费或被无偿收回国有建设用地使用权的闲置土地的情况，亦无正在被（立案）调查的情形；不存在通过转让土地赚取差价的“炒地”行为，亦无被国土资源部门就炒地行为被处以行政处罚或正在被（立案）调查的情形。发行人及纳入合并范围的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“捂盘惜售”、“哄抬房价”等违法违规情形，亦不存在因前述违法违规行为被处以行政处罚或正在被（立案）调查的情况。

发行人董事、监事、高级管理人员、控股股东均已承诺：发行人及纳入合并范围的子公司不存在国发[2010]10号文、国办发[2013]17号文中禁止的土地闲置、炒地等违法违规行为，不存在被国土部门行政处罚或正在被（立案）调查的情况。报告期内相应商品住房开发项目不存在“捂盘惜售”、“哄抬房价”等违法违规情形，亦不存在因前述违法违规行为被处以行政处罚或正在被（立案）调查的情况。如因存在未披露的土地闲置等违法违规行为给发行人和投资者造成损失的，将依法向发行人和债券持有人承担赔偿责任。

第十节其他事项

一、《债券受托管理协议》和《债券持有人会议规则》

发行人聘请国泰君安证券作为本次债券受托管理人，双方签订《债券受托管理协议》，并共同制定《债券持有人会议规则》。

经招商证券审慎核查，国泰君安证券具备作为本次债券受托管理人资格，发行人与债券受托管理人签订的《债券受托管理协议》、《债券持有人会议规则》相关条款及信息披露要求符合《公司债券发行与交易管理办法》、《上海证券交易所公司债券上市规则（2015年修订）》以及《公司债券受托管理人职业行为准则》的规定。

二、发行人重大税收违法行为核查

招商证券通过查询税务机关门户网站，未发现发行人存在重大税收违法行为。

三、发行人是否为失信被执行人的核查意见

招商证券通过查询最高人民法院的“全国法院失信被执行人名单信息公布与查询系统”，未发现发行人及其子公司为失信被执行人的情况。

四、对发行人安全生产情况的核查

招商证券通过查询国家安全生产监督管理总局等安全生产监督部门网站，未发现发行人及其子公司存在违反安全生产相关法律法规及政策规定而受到主管部门处罚的情形。

五、对发行人环境保护情况的核查

根据公司确认并经招商证券核查国家环境保护总局等环保部门网站，报告期内公司不存在违反环境保护相关法律法规及政策规定而受到主管部门处罚的情形。

六、对中介机构的核查

（一）牵头主承销商中信建投证券关于相关事项的说明

中信建投证券股份有限公司现持有北京市工商行政管理局核发的《企业法人

营业执照》（注册号：110000009017684 号）和中国证券监督管理委员会于 2015 年 4 月 3 日核发的《经营证券业务许可证》（编号：13590000 号），中信建投证券股份有限公司具备担任本次债券发行的主承销商资格。

2013 年以来，中信建投证券（含下属营业部及公司职工）被相关监管部门采取监管措施以及相应整改措施情况说明如下：

(1)《关于对中信建投证券股份有限公司采取责令增加内部合规检查次数措施的决定》（【2013】7 号）

2013 年 7 月，中国证券监督管理委员会北京监管局出具《关于对中信建投证券股份有限公司采取责令增加内部合规检查次数措施的决定》（〔2013〕7 号），事由为中信建投证券成立的“贵宾 1 号限额特定集合资产管理计划”超范围投资。针对上述监管处罚，中信建投证券的整改情况如下：

中信建投证券吸取教训，组织相关部门认真学习相关法律法规，确保资产管理业务运作合法合规。2015 年 2 月，“贵宾 1 号”已顺利到期，中信建投证券作为管理人已完成产品的清算，并按照产品合同约定完成了财产分配。整改期间，中信建投证券根据现行法律法规重新梳理了资产管理业务合规风险点，目前已按照监管要求完成了四次合规检查工作。合规检查内容包括资产管理业务基本情况与制度、产品推广、合同签订与管理、投资运作、资产托管与账户管理、隔离墙与公平交易、风险监控与合规管理、信息披露与备案的合规情况，督促整改检查中发现的问题，检查报告均已报告北京证监局。

(2)《深圳证监局关于对中信建投证券股份有限公司深圳深南中路中核大厦证券营业部采取责令改正措施的决定》（【2013】29 号）

2013 年 8 月，中国证券监督管理委员会深圳监管局出具《深圳证监局关于对中信建投证券股份有限公司深圳深南中路中核大厦证券营业部采取责令改正措施的决定》（〔2013〕29 号），事由为中信建投证券下属深圳深南中路中核大厦证券营业部未能对经纪人执业行为、营业场所投资咨询进行有效管理。

中信建投证券吸取教训，对深圳深南中路中核大厦证券营业部的经营管理工作进行了全面检查，制定详细的整改方案，包括暂停相关营业部证券经纪人引进业务资格，解除涉案经纪人委托代理合同，对相关负责人、员工进行处罚，全面

组织营业部经纪人及员工进行合规培训。公司对全系统所有营业部展开了自查整改工作，修订内控制度，进一步加强合规建设，以防范此类事件的再次发生。

(3)《关于对中信建投证券股份有限公司采取约见谈话监管措施的决定》

2014年7月4日，全国中小企业股份转让系统有限责任公司就中信建投证券在中航新材项目中，项目组未能督促挂牌公司履行信息披露义务、未能尽职对信息披露文件进行实现审查等问题，出具了《关于对中信建投证券股份有限公司采取约见谈话监管措施的决定》。

对此，中信建投证券对中航新材项目组采取在投资银行业务线范围内进行通报批评的处罚，同时要求投资银行部对新三板挂牌公司信息披露环节存在的问题进行反思和整改。投资银行部已经进行内部整改，通过协助拟挂牌企业健全信息披露管理制度、增加挂牌企业信息披露培训频次、明确持续督导专员事前审查责任、增设运营协调组持续督导专岗进行形式审查等方式加强了信息披露文件的审查，有效防范此类事件的再次发生。

(4)《关于对王广学、倪进采取监管谈话措施的决定》（浙江证监局行政监管措施决定书【2014】14号）

2014年10月16日，中国证监会浙江监管局就中信建投证券在航天通信控股集团股份有限公司非公开发行项目中，保荐代表人未能尽职督导上市公司做好规范运作和信息披露等相关工作等问题，向中信建投证券保荐代表人王广学、倪进出具了《关于对王广学、倪进采取监管谈话措施的决定》，要求上述两位保荐代表人于2014年10月21日到浙江监管局接受监管谈话。

对此，中信建投证券已明确投资银行各业务部负责人为本业务部业务开展的质量管理和风险控制的责任人，投资银行部在2015年2月底进一步完善了持续督导专员制，增强了持续督导专员人力配备，加强对持续督导现场检查工作的管理。投资银行部运营管理部将定期对持续督导情况进行现场核查，加强复核工作管理，降低持续督导不到位导致的风险。针对航天通信项目情况，中信建投证券已责成业务部及项目组进行检讨与反思，并已对所涉保荐代表人及业务部负责人、投资银行部行政负责人、保荐业务内核负责人实施合规问责。

(5)《关于对中信建投证券股份有限公司采取监管谈话措施的决定》(行政监管措施决定书【2015】13号)

2015年1月23日,中国证监会就中信建投证券在担任创智信息科技股份有限公司重大资产重组项目独立财务顾问时,发表的专业意见有误等问题,出具了《关于对中信建投证券股份有限公司采取监管谈话措施的决定》,要求有关负责人于2015年1月29日到证监会非上市公众公司监管部接受监管谈话。

对此,中信建投证券责成投资银行业务部及项目组进行检讨与反思,向投资银行部重申严格执行多级复核制度的必要性,督促业务部有效落实质控机制,强化项目自查以及质控核查。投资银行部进一步增加了质控人员,增强质控力量,加强了审核和管理工作力度。中信建投证券针对投行项目质量控制情况,增加了法律合规部的专项合规检查及稽核审计部的专项稽查等内部检查程序。

(6)《关于对中信建投证券股份有限公司采取暂停新开户证券账户1个月措施的决定》(行政监管措施决定书【2015】79号)

2015年11月4日,中国证监会就中信建投证券存在外部接入具有分账户功能的第三方交易终端软件,未对外部系统接入实施有效管理,对相关客户身份情况缺乏了解,以及自查过程中存在漏报信息系统外部接入账户等问题,出具了《关于对中信建投证券股份有限公司采取监管谈话措施的决定》,要求公司暂停新开证券账户1个月,暂停期间不得新增经济业务客户,并按照相关规定的要求落实整改。

对此,中信建投证券在整改期间(2015年11月7日-2015年12月6日)暂停新开证券账户,包括A股证券账户、B股证券账户、封闭式基金账户;暂停上述证券账户的加挂业务,包括客户转托管转入加挂证券账户、存量客户加挂沪深证券账户。同时,中信建投证券在前期清理涉嫌配资账户、阶段性整改的基础上,持续强化外部系统接入管理、加强代销和通道类业务管理、认真履行客户适当性义务,并部署开展专项业务合规风控检查、加大合规培训力度、加强公司业务线中台建设工作,提升了合规管理能力。

(7)《关于对中信建投证券股份有限公司的监管关注函》(广东证监函【2016】305号)

2016年4月5日，中国广东证监局就中信建投证券在雅达股份项目中，未能对雅达股份存在的关联方违规占用公司资金等问题勤勉尽责、及时发现和督导整改，出具了《关于对中信建投证券股份有限公司的监管关注函》，要求公司进一步加强对雅达股份的持续督导工作。

对此，中信建投证券投资银行部采取了对雅达股份高管及财务会计人员进行培训，完善关联方资金占用相关制度等措施；同时，投资银行部正在招聘持续督导人员，加强挂牌公司持续督导工作。

(8)《关于给予中信建投证券股份有限公司自律监管措施的决定》(股转系统发【2016】110号)

2016年4月25日，全国中小企业股份转让系统有限责任公司就中信建投证券在西部超导项目中，未能对西部超导存在的信息披露不规范、会计核算及财务管理不规范、内控机制不完善等问题勤勉尽责、及时发现和督导整改，向中信建投证券出具了《关于给予中信建投证券股份有限公司自律监管措施的决定》，要求公司在10个转让日内提交书面承诺的自律监管措施，承诺认真督导挂牌公司执行相关规定。

对此，中信建投证券投资银行部已经按时提交了书面承诺，并对西部超导进行培训，要求提高信息披露及内控水平；投资银行部正在招聘持续督导人员，加强挂牌公司持续督导工作。

(9)《关于对中信建投证券股份有限公司采取出具警示函、责令改正自律监管措施的决定》(股转系统发【2016】233号)

2016年8月22日，全国中小企业股份转让系统有限责任公司就中信建投证券在新三板投资者适当性管理过程中，存在为不符合条件的投资者开通新三板交易权限、自查报告未如实上报上述违规开户情况及未将投资者账户正确报送为合格投资者等问题，向中信建投证券出具了《关于对中信建投证券股份有限公司采取出具警示函、责令改正自律监管措施的决定》。

对此，中信建投证券针对公司存在的为不符合条件的投资者开通新三板交易权限、自查报告未如实上报违规开户情况以及投资者越权交易问题，经管委完善

了投资者适当性管理流程，增设总部开户复核及异常交易监控流程、强化了业务培训及责任追究机制；出于维稳的需要，部分问题客户尚在规范清理中。

经核查，中信建投证券被监管部门采取的上述监管措施不会对其担任发行人主承销商的相关资格产生影响。

(二)联席主承销商国泰君安证券关于相关事项的说明

本次债券发行的联席主承销商国泰君安证券股份有限公司现持有上海市工商行政管理局核发的《营业执照》(统一社会信用代码:9131000063159284XQ 号)和中国证券监督管理委员会于 2015 年 4 月 24 日核发的《经营证券业务许可证》(编号: 10280000 号), 招商证券具备担任本次债券发行的主承销商资格。

报告期内国泰君安证券受到证券监管机构监管措施的情况说明如下:

1、中国证券监督管理委员会四川监管局行政监管措施决定书【2013】19 号

2013 年 11 月 28 日, 因国泰君安四川分公司所辖营业部存在 82 名融资融券逾期客户, 国泰君安被中国证券监督管理委员会四川监管局出具行政监管措施决定书 [2013]19 号, 要求四川分公司对融资融券逾期未了客户采取整改措施。

国泰君安对相关监管部门处以的监管措施均积极采取了整改措施, 针对上述问题, 国泰君安已经开展积极自查和整改, 进一步梳理了相关业务流程, 并强化有关人员合规守法意识。

2、中国证监会行政监管措施决定书【2015】3 号

2015 年 1 月 16 日, 国泰君安被中国证监会采取责令暂停新开融资融券客户信用账户 3 个月监管措施。在整改期间, 国泰君安加强了对两融业务的监管与整改力度, 积极开展自查, 进一步加强对两融客户信用账户开设的管理。

3、中国证监会行政监管措施决定书【2015】76 号

2015 年 10 月 11 日, 因在保荐沧州大化公开增发股票项目中风险提示不足, 公司保荐代表人周文昊、尤凌燕被中国证监会采取出具警示函监管措施(《中国证监会行政监管措施决定书[2015]76 号》)。目前国泰君安已加强内部监管制度, 合规部等相关部门对该事项涉及的业务人员进行问责, 进一步强化有关人员合规守法意识。

4、中国证券监督管理委员会上海监管局行政监管措施决定书【2016】15 号

2016年2月24日，因国泰君安场外市场部做市业务部门内部管理、控制方面存在缺陷，导致2015年12月31日做市股权发生报价异常事件，国泰君安被中国证券监督管理委员会上海监管局出具行政监管措施决定书，自2016年2月29日至2016年5月29日限制新增新三板做市业务。目前，国泰君安已根据监管要求，对做市业务部门开展合规检查，并对相关责任人作出处分决定。

5、中国证券监督管理委员会北京监管局行政监管措施决定书【2016】31号

2016年6月15日，因作为北京利尔高温材料股份有限公司2015年公司债券(第一期)受托管理人，未能及时发现和制止发行人将募集资金转借行为，国泰君安被中国证券监督管理委员会北京监管局出具警示函。目前，国泰君安对本次上市公司违规使用募集资金的事件作为典型案例进行内部通报，制作相应的学习材料，在业务部门进行宣导和学习;通过业务培训，进一步提高业务人员勤勉尽责和风险责任意识;进一步完善和细化公司债券相关管理制度，加强业务流程的监控，并提高对业务管理制度的执行力和贯彻力;对相关责任人采取问责措施。主承销商经核查后认为，国泰君安已严格按照监管机构的要求，对上述监管事项及时进行了有效整改，并能够严格执行相关监管法律法规，上述监管措施不会对本次债券发行构成实质性障碍。

经核查，除上述监管措施外，国泰君安证券自2013年1月1日起未受到监管机构给予的其他处罚或监管措施。针对上述监管措施，国泰君安证券已及时、全面进行了整改，对本次债券的发行不构成实质性障碍。

(三)联席主承销商招商证券关于相关事项的说明

本次债券发行的联席主承销商招商证券股份有限公司现持有深圳市市场监督管理局核发的《营业执照》(统一社会信用代码:91440300192238549B号)和中国证券监督管理委员会于2015年4月24日核发的《经营证券业务许可证》(编号:10280000号)，招商证券具备担任本次债券发行的主承销商资格。

2013年以来，招商证券(含下属营业部及公司职工)被相关监管部门采取监管措施以及相应整改措施情况说明如下：

(1) 针对深圳证监局(2013)7号监管措施

招商证券呈报了《关于报送<招商证券关于针对营销人员管控事项增加内部合规检查次数的工作方案>的报告》(文号:招证发(2013)287号)，针对港

股推介业务暴露出的营销人员管理不到位、业务内控机制不完善的问题，招商证券根据深圳证监局监管要求及招商证券公司内部检查工作计划，采取经纪业务部门自查、法律合规部抽查、稽核监察部稽核审计三种形式有针对性地开展合规检查，增加合规检查次数，加大检查工作力度。

（2）针对深圳证监局（2014）7号监管措施

招商证券呈报了《招商证券关于中国证监会现场检查后业务整改情况的报告》，对于融资融券业务现场检查的问题进行了整改，包括进一步加强开户、仓单等业务的管理工作；进一步梳理和优化融资融券业务流程；强化信息公示和投资者教育工作，明确客户约定和信息披露；持续增强特殊情况下客户账户的监控及处理，筑立牢固的风险控制防线等措施。

（3）针对中国证监会（机构部）（2015）5号监管措施

招商证券呈报了《招商证券关于对不合格客户融资融券问题整改情况的报告》（文号：招证发〔2015〕98号），对于不合格客户融资融券问题整改情况包括：对于在招商证券及与招商证券存在控制关系的其他证券公司从事证券交易的时间连续计算不足半年且已开立融资融券账户的客户，招商证券采取将其账户授信额度调整为零的措施，防止客户融资、融券，禁止已经融资、融券的客户偿还负债后新增融资、融券负债；此外，在开户环节加强管理，严禁在招商证券交易经验不足的客户参与融资融券业务。

（4）针对深圳证监局（2015）24号监管措施

招商证券呈报了《招商证券关于深圳证监局<行政监管措施决定书>中指出问题整改情况的报告》，就集中交易系统中断的重大安全事件进行了整改，包括成立调查小组对事件责任人作出降职、诫勉谈话等处理；联系产品供应商找出诱发数据库缺陷的原因并完善技术解决方案，完成集中交易系统升级扩容工作，并特别召开信息技术管理委员会专项会议，从IT治理、IT投入、技术管理等方面全面总结，提高IT风险管控能力。

经自查，针对上述监管措施，招商证券已及时、全面进行了整改，对本次债券的发行不构成实质性障碍。

（四）审计机构关于相关事项的说明

本次债券发行的审计机构为安永会计师事务所。安永会计师事务所无被证券

监管部门采取监管措施的情况。

（五）资信评级机构关于相关事项的说明

本次债券发行的评级机构中诚信证券评估有限公司（以下简称“中诚信证评”）。根据中国证券监督管理委员会核发的证书号为 ZPJ001《中华人民共和国证券市场资信评级业务许可证》具备从事证券相关业务的资格。

1、2014年3月21日收到中国证券监督管理委员会上海证监局出具的《关于对中诚信证券评估有限公司采取出具警示函措施的决定》（沪证监决[2014]7号）

2013年11月，中诚信证评接受中国证监会上海监管局、中国证券业协会、上海证券交易所对资信评级机构的2013年度现场检查。根据检查结果，中国证监会上海监管局于2014年3月21日对中诚信证评作出了《关于对中诚信证券评估有限公司采取出具警示函措施的决定》（沪证监决[2014]7号）。

根据2013年年度检查结论，并针对沪证监决[2014]7号警示函提出的问题，中诚信证评仔细梳理内控制度和流程，对存在的问题进行具体解决，并向监管部门进行了汇报。2014年7月，中诚信证评在接受中国证监会上海证监局、中国证券业协会、上海证券交易所对资信评级机构的现场检查中，监管部门对检查结果表示肯定。

自整改以来，中诚信证评一直按照《证券市场资信评级业务管理暂行办法》规范开展业务，因此中国证券监督管理委员会上海证监局对中诚信证评采取的行政监管措施决定对本次债券的发行不构成实质性障碍。

2、2016年1月28日收到中国证券监督管理委员会上海监管局出具的《关于对中诚信证券评估有限公司采取出具警示函措施的决定》（沪证监决[2016]9号）

2015年10月21日至27日，中诚信证评接受中国证监会上海监管局、中国证券业协会、上海证券交易所对资信评级机构的2015年度现场检查。根据检查结果，中国证监会上海监管局于2016年1月28日对中诚信证评作出了《关于对中诚信证券评估有限公司采取出具警示函措施的决定》（沪证监决（2016）9号）。

中诚信证评收到沪证监决（2016）9号警示函后，针对所提出的问题以及监管部门的口头意见，对内控制度和流程进行了进一步的梳理和完善，及时向监管部门进行了总结汇报

自整改以来，中诚信证评一直按照《证券市场资信评级业务管理暂行办法》

规范开展业务，中国证券监督管理委员会上海证监局采取的行政监管措施对本次债券的发行不构成实质障碍。

（六）法律服务机构关于相关事项的说明

本次公司债券法律服务机构为北京市天元律师事务所。报告期内，北京市天元律师事务所不存在被监管部门限制参与债券发行业务活动资格的情况。根据北京市司法局核发的《律师事务所执业许可证》（证号：21101199420195156），该所律师具备法律执业资格。

综上，上述中介机构具备为本次债券发行提供相关服务的资格。

四、对本次债券承销协议的核查

为本次债券发行，发行人聘请中信建投证券、招商证券、国泰君安证券作为承销机构并签署了《关于中国金茂控股集团有限公司 2016 年公开发行绿色公司债券承销协议》，对双方的权利义务关系、承销金额、承销方式等事项进行了约定，符合《公司债券发行与交易管理办法》第三十六条的规定。

（本页以下无正文）

(本页无正文,为《招商证券股份有限公司关于中国金茂控股集团有限公司
2016年公开发行绿色公司债券之核查意见》签字盖章页)

法定代表人或授权代表签名:

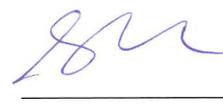


宫少林

债券承销业务负责人签名:

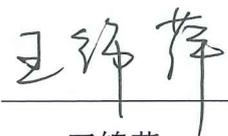


孔德伟



李硕一

债券承销内核负责人签名:



王锦萍

项目负责人签名:



杨栋



张昊

项目组其他成员签名:



马国栋



胡玥

招商证券股份有限公司(公章)



2016年9月28日