（上接A21版）

2007年5月31日,发行人取得广州市人民政府核发的变更后的《外商投资企业批准证书》。2007年7月26日,发行人取得了广州市工商行政管理局核发的变更后的《企业法人营业执照》。根据上述文件,发行人的投资总额为148,500万元,注册资本为79,200万元,由至美企业有限公司出资79,200万元,占发行人注册资本的100%。

根据广东宏建会计师事务所有限公司于2007年7月23日出具的粤建会审验[2007]2011号《验资报告》,截至2007年7月16日止,发行人已收到至美企业有限公司新增注册资本合计人民币514,800,000元,占新增注册资本的100%,均为外汇现汇出资。

（十五）第十四次变更:增加注册资本

2007年9月13日,广州天建召开董事会,同意广州天建注册资本增加到148,500万元人民币,并相应修改公司章程。同日,至美企业有限公司签署了《外资企业广州市天建房地产开发有限公司章程修正案（4）》。

2007年10月16日,广州市对外贸易经济合作局作出《关于外资企业广州市天建房地产开发有限公司增加注册资本的批复》（穗外经贸资批[2007]365号）,批准至美企业有限公司于2007年9月13日签订的《外资企业广州市天建房地产开发有限公司章程修正案（4）》生效;同意发行人的注册资本增加69,300万元人民币,增资后,注册资本为148,500万元人民币,全部由至美企业有限公司以等值外汇现金汇入,并于营业执照变更前缴付不低于20%。其余部分在1年内出资完毕。

2007年10月18日,发行人取得广州市人民政府核发的变更后的《外商投资企业批准证书》。2007年11月29日,发行人取得了广州市工商行政管理局核发的变更后的《企业法人营业执照》。根据上述文件,发行人的投资总额为148,500万元,注册资本为148,500万元,由至美企业有限公司出资148,500万元,占发行人注册资本的100%。

根据广东宏建会计师事务所有限公司于2007年11月27日出具的粤建会审验[2007]2021号《验资报告》,截至2007年11月23日止,发行人已收到至美企业有限公司新增注册资本合计人民币693,000,000元,占新增注册资本的100%,均为外汇现汇出资。

（十六）第十五次变更:股权转让

2007年12月28,至美企业有限公司与轩誉投资有限公司签订《广州市天建房地产开发有限公司股权转让合同书》,至美企业有限公司同意以相当于148,500万元人民币的外汇将其拥有的发行人100%股权转让给轩誉投资有限公司。

2007年12月28日,发行人召开董事会,同意上述股权转让。同日,轩誉投资有限公司签署了修改后的《外资企业广州市天建房地产开发有限公司章程》。

2008年1月23日,广州市对外贸易经济合作局作出《关于外资企业广州市天建房地产开发有限公司股权转让的批复》（穗外经贸资批[2008]34号）,批准至美企业有限公司与轩誉投资有限公司于2007年12月28日签订的《广州市天建房地产开发有限公司股权转让合同书》及轩誉投资有限公司于同日签署的《外资企业广州市天建房地产开发有限公司章程》;同意至美企业有限公司将持有发行人100%的股权转让给轩誉投资有限公司并进行章程修改。

2008年3月14日,发行人取得广州市人民政府核发的变更后的《台港澳侨投资企业批准证书》。2008年3月20日,发行人取得了广州市工商行政管理局核发的变更后的《企业法人营业执照》。根据上述文件,发行人的投资总额为148,500万元,注册资本为148,500万元,由轩誉投资有限公司出资148,500万元,占发行人注册资本的100%。

（十七）第十六次变更:增加注册资本并变更经营范围

2009年10月15日,发行人召开董事会,同意变更经营范围为:“在经国土房管部门同意使用的位于天河区珠江新城D7-4、G1-1之一、G1-2、G3-2、J2-2以及广州市花都区新华镇东莞村镇湖大道西（棚国用[2006]第384号、棚村国用[2006]第01100063号、棚国用[2006]第117号、花国用（2005）第721342号）和棚府国用[2007]第01000045号、棚府国用[2006]第01100133号地块上开发、建设、销售、出租和管理商住楼宇及其配套设施。”同意投资总额增加到174,500万元,注册资本增加到161,700万元,并相应修改公司章程。同日,轩誉投资有限公司签署了《广州市天建房地产开发有限公司章程修正案（1）》,相应修改了公司章程。

2009年11月18日,广州市对外贸易经济合作局作出《关于外资企业广州市天建房地产开发有限公司增资和变更经营范围的批复》（穗外经贸资批[2009]698号）,同意轩誉投资有限公司于2009年10月15日签订的《广州市天建房地产开发有限公司章程修正案（1）》生效;同意发行人的投资总额增加26,000万元,注册资本增加13,200万元人民币,增资后,投资总额为174,500万元,注册资本为161,700万元人民币,全部由轩誉投资有限公司以外汇现汇认缴,并于换发营业执照前缴付不低于20%,其余部分在2年内缴足;同意发行人经营范围变更为:“在经国土房管部门同意使用的位于天河区珠江新城D7-4、G1-1之一、G1-2、G3-2、J2-2以及广州市花都区新华镇东莞村镇湖大道西（棚国用[2006]第384号、棚村国用[2006]第01100063号、棚国用[2005]第117号、花国用（2005）第721342号）和棚府国用[2007]第01000045号、棚府国用[2006]第01100133号地块上开发、建设、销售、出租和管理商住楼宇及其配套设施。”

2009年11月27日,发行人取得广州市人民政府核发的变更后的《台港澳侨投资企业批准证书》。2010年10月14日,发行人取得了广州市工商行政管理局核发的变更后的《企业法人营业执照》。根据上述文件,发行人的投资总额为174,500万元,注册资本为161,700万元,由轩誉投资有限公司出资161,700万元,占发行人注册资本的100%。

根据广州恒越会计师事务所有限公司于2010年9月29日出具的《验资报告》（恒验字第B1041号）,截至2010年9月20日止,发行人已收到轩誉投资有限公司缴纳的新增资金港币152,900,000元,折人民币132,151,470元,其中本期应缴注册资本折人民币132,000,000元。

三、发行人最近三年内实际控制人变化情况

发行人最近三年及一期的实际控制人均为孔健昵先生,未发生变化。实际控制人基本情况详见募集说明书摘要第三节“七、发行人实际控制人情况”部分。

四、重大资产重组情况

发行人报告期内未发生导致发行人主营业务发生实质性变更的重大资产重组情况。

五、报告期末发行人股东情况

发行人是依法设立的有限责任公司,截至2015年9月30日,公司股东情况如下表所示:

表5-1:发行人截至2015年9月30日股东情况

单位:万元,%

股东名称	出资金额	出资比例
轩誉投资有限公司	人民币161,700.00	100.00%
合计	人民币161,700.00	100.00%

六、发行人对其他企业的重要权益投资情况

（一）发行人在子公司中的权益

1、发行人子公司基本情况

截至2014年12月31日,发行人共有4家子公司,基本情况如下表所示:

表5-2:发行人截至2014年12月31日子公司情况

序号	企业名称	级次	注册资本（万元）	持股比例	主营业务
1	广州市合景顺峰园酒店管理有限公司	一级	3,000.00	100.00%	酒店
2	广州礼和置业发展有限公司	一级	134,000.00	100.00%	房地产开发
3	广州市伟誉房地产开发有限公司	二级	6,000.00	51.00%	房地产开发
4	北京宏泰房地产开发有限公司	一级	1,000.00	100.00%	房地产开发

2、发行人主要子公司近一年的主要财务信息

（1）广州礼和置业发展有限公司

广州礼和置业发展有限公司注册资本为134,000万元,发行人持有该公司100%股权,其经营范围为房地产开发。

截至2014年末,该公司总资产为601,737.34万元,总负债394,265.14万元,净资产为207,472.20万元;2014年度,实现营业收入194,267.71万元,净利润为32,060.36万元,截至2015年9月30日,该公司总资产为2,419,429.71万元,总负债为1,848,201.35万元,净资产为571,228.36万元。营业收入为171,322.90万元,净利润为18,382.57万元。

（二）发行人在重要合营或联营企业中的权益

1、发行人重要合营或联营企业基本情况

截至2014年12月31日,发行人共有6家合营企业,基本情况如下表所示:

表5-3:发行人截至2014年12月31日合营企业情况

公司名称	主营业务	注册资本（万元）	持股比例（%）	类别
重庆市君兆房地产开发有限公司	房地产开发	2,000.00	50.00	合营
北京合景规划地产开发有限公司	房地产开发;销售自行开发的商品房。	7,000.00	50.00	合营
北京合景弘岐房地产开发有限公司	投资管理、资产管理	100.00	50.00	合营
广州市晋一建筑工程监理有限公司	工程监理	10,000.00	33.00	合营
广州市蓉荣商务服务有限公司	商品信息咨询服务	4,000.00	50.00	合营
广西合景盛景房地产开发有限公司	对房产业的投资;房地产开发经营（凭资质证经营,除1、土地成片开发（限于合资、合作）;2、高档宾馆、别墅、高档写字楼和国际会展中心的建设、经营;3、房地产二级市场交易及房地产中介或经纪外）;房地产营销策划;物业服务（凭资质证经营）。（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）	10,000.00	33.33	合营

2、发行人重要的合营或联营企业近一年的主要财务信息

截至2014年底发行人重要合营公司资产、负债及净资产情况以及2014年度主营业务收入及净利润情况如下:

表5-4:发行人合营企业截至2014年12月31日财务情况

单位:万元

合营企业名称	资产总计	负债合计	净资产	主营业务收入	净利润
重庆市君兆房地产开发有限公司	1,993.04	–	1,993.04	–	9.048
北京合景规划地产开发有限公司	329,786.28	247,176.30	82,609.98	-144,167.88	-24,803.07
北京合景弘岐房地产开发有限公司	314.59	215.80	98.79	–	1.12
广州市晋一建筑工程监理有限公司	1,960.22	-5.52	1,965.74	–	0.16
广州市蓉荣商务服务有限公司	143.96	0.76	143.20	–	-43.71
广西合景盛景房地产开发有限公司	157,107.89	147,354.61	9,753.28	–	246.72

七、发行人控股股东及实际控制人基本情况

（一）发行人控股股东情况

截至2015年9月30日,发行人的直接控股股东为轩誉投资有限公司,其直接持有发行人100%的股权。

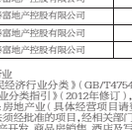
公司名称:轩誉投资有限公司（Fine Era Investments Limited）

主要业务:投资控股

表5-5:发行人截至2015年9月30日的股本结构情况如下所示:

股东名称	出资金额	出资比例
轩誉投资有限公司	人民币161,700万元	100%
合计	人民币161,700万元	100%

发行人截至2015年9月30日的股东情况如下图所示:



（二）发行人实际控制人情况

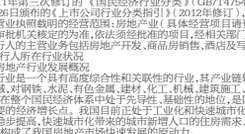
截至2015年12月31日,发行人的实际控制人为孔健昵先生。孔健昵先生通过其控制子公司共持有合景泰富地产47.01%的股份,为合景泰富地产的实际控制人。同时为发行人的实际控制人。

孔健昵先生,47岁,为合景泰富地产的创始人、执行董事兼主席,新鹏委员会成员及提名委员会主席。孔健昵先生主要负责为合景泰富地产制定发展策略,监督项目规划、业务经营与营运,以及市场营销等工作。孔健昵先生一九九九年毕业于广州暨南大学,主修计算机专业。孔健昵先生拥有逾20年主要的物业开发及投资经验。孔健昵先生为孔健海及孔健楠的兄弟。除上述披露的情形外,孔健昵先生也同时是所有于英属处女群岛（「英属处女群岛」）注册成立之附属公司及两家与香港注册成立的附属公司的董事。

截至2015年12月31日,孔健昵先生除持有合景泰富地产股东普得顾问有限公司76.5%股权以外,孔健昵先生还持有的其他主要资产是合景泰富地产股东正富顾问有限公司的76.5%的股权、合景泰富地产股东奥朗顾问有限公司的100%的股权。

（三）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9月30日,发行人与控股股东、实际控制人之间的股权关系结构图如下:



发行人最近三年及一期内一直由轩誉投资有限公司控制其全部股权,发行人实际控制人为孔健昵先生,未发生变化。

八、发行人董事、监事、高级管理人员基本情况

（一）董事、监事、高级管理人员基本情况及持有发行人证券情况

截至募集说明书摘要签署之日,发行人董事、监事、及高级管理人员基本情况如下表:

表5-6:发行人董事、监事、及高级管理人员基本情况

姓名	职务	性别	任期起止时间
孔健海	董事长、总裁	男	1996年至今
孔健楠	董事、副总裁	男	1996年至今
李建明	董事、副总裁	男	1999年至今
王少丽	监事	女	2003年至今
徐锦添	首席财务官	男	2007年至今
何伟志	副总裁	男	1996年至今
陈广川	副总裁	男	2009年至今

上述董事、监事、高级管理人员不存在直接持有发行人股权和债券的情况。

（二）董事、监事、高级管理人员主要从业经历

孔健海先生,44岁,为发行人董事长、总裁。孔健海先生负责发行人的整体项目营运,拥有逾20年物业开发经验,自一九九五年起担任发行人董事。

孔健楠先生,49岁,为发行人董事、副总裁。孔健楠先生负责协调及管理发行人的人力资源、行政管理、信息管理及法务监察职务。孔健楠先生毕业于中国中央广播电视大学,于一九九九年加入发行人。

王少丽女士,37岁,为发行人董事。王女士毕业于威尔士新港学院,取得商务管理硕士学位。王女士于二零零三年六月二日加盟发行人,目前担任发行人集团公司总裁办高级经理职务。

徐锦添先生,46岁,为发行人之首席财务官。徐先生主要负责财务管理及监督财务申报,企业融资,库务,税项,风险管理包括内部监控及其他财务相关事宜。徐先生毕业于澳洲国立大学,持有商务学士学位,为香港会计师公会之专业会员。徐先生于2007年1月加盟发行人,担任首席财务官一职。

李建明先生,47岁,为发行人之董事、副总裁。李先生毕业于华南理工大学,主修工业与民用建筑。李先生于一九九九年加盟发行人,曾担任工程管理部副总裁,并于二零零七年六月获委任为发行人的副总裁。目前,李先生负责发行人内部以及区域的工程管理、招投标、集团采购及产品标准化工作。

何伟志先生,47岁,为发行人之副总裁。何先生于广州大学毕业,主修酒店管理。何先生于一九九五年加盟发行人,曾担任销售部门经理及副总经理等职务。自加盟发行人后,彼一直负责发行人之项目规划、设计及销售规划工作,亦曾负责西南片区的全面运营及管理工作,在房地产市场拥有丰富经验。何先生于二零零九年二月获委任为发行人的副总裁。目前主要负责发行人之销售规划、产品研发、设计规划、物业管理、客户服务、战略品牌及土地储备的管理工作。

陈广川先生,46岁,为发行人之副总裁。陈先生毕业于广州广播电视大学工商管理专业。陈先生于二零零九年十月加盟发行人,曾担任发行人海南公司总经理。目前主要负责管理全国土储工作,同时分管发行人商务管理工作。

（三）董事、监事、高级管理人员兼职情况

截至2015年9月30日,发行人董事、监事、高级管理人员在其他单位任职情况如下:

表5-7:发行人董事、监事、高级管理人员在其他单位任职情况

姓名	其他单位名称	在其他单位担任的职务
孔健涛	合景泰富地产控股有限公司	执行董事、总裁
孔健楠	合景泰富地产控股有限公司	执行董事、副总裁
徐锦添	合景泰富地产控股有限公司	首席财务官
李建明	合景泰富地产控股有限公司	执行董事、副总裁
何伟志	合景泰富地产控股有限公司	执行董事、副总裁
陈广川	合景泰富地产控股有限公司	副总裁

九、发行人主营业务情况

（一）发行人的主营业务及所属行业

根据2011年第二次修订的《国民经济行业分类》（GB/T4754-2011）的行业划分标准和中国证监会2012年10月公布的《上市公司行业分类指引》,发行人属于“房地产业”。

发行人营业执照载明的经营范围:房地产业（具体经营项目请登录“广州市商事主体信息公示平台查询。经营范围以主管部门批准后方可开展经营活动）。

目前发行人的主营业务包括房地产开发、商品房销售、酒店及写字楼租赁等。

（二）发行人所在行业状况

1、我国房地产行业发展概况

房地产行业是一个具有高度综合性和关联性的行业,其产业链较长,产业关联度较大,横跨生产、流通和消费三大领域,对钢铁、水泥、有色金属、建材、化工、机械、建筑施工、装修、电器、家具、园林绿化等50多个行业有带动作用,在整个国民经济体系中处于先导性、基础性的地位,是国民经济的支柱产业之一,也是我国的支柱产业和主要的经济增长点。我国目前正处于工业化和城镇化的发展阶段,国民经济持续稳定增长,人均收入水平稳步提高,快速城市化带来的城市新增人口的住房需求,以及人们生活水平不断提高带来的住宅改善性需求,构成了我国房地产市场快速发展的原动力。

2002-2013年,全国房地产开发投资完成额从7,790.92亿元提高到86,013.38亿元,年均增长率为24.53%;同期,全国商品房销售面积从22,522.81万平方米增加至2013年的13,434.09万平方米,年均增长率为12.06%;全国商品房销售面积从24,069.27万平方米增加至13,550.50万平方米,年均增长率为17.99%。

国家统计局的数据显示,2000-2007年全国房地产开发投资和商品住宅投资均保持20%以上的增长速度。2004年房地产开发投资和商品住宅投资的增速甚至超过30%。经过2005年短暂回落后,2006年投资增速又恢复到较高水平。以房地产开发投资完成金额为例,2006年为19,382亿元,同比增长21.8%,2007年为25,280亿元,同比增长30.20%。期间,在我国城市化进程加快、收入增长和消费结构升级等因素推动下,全国商品房销售面积和商品房销售金额呈现稳步快速增长的局面,2000-2007年,全国商品房销售面积从16,984.16万平方米增加至7,354.72万平方米,年均增长率达24.18%;商品房销售金额从3,572.00亿元上升至29,889.12亿元,年均增长率达35.46%。

但是,2008年由于金融部门紧缩政策的实施,我国宏观经济增速放缓,加之2007年出台的房地产调控政策效果逐步显现,房地产市场观望情绪持续加重,进而导致当年商品房销售面积和销售金额双双回落。2008年全国商品房销售面积为65,969.83万平方米,同比下降14.72%;商品房销售金额为25,068.18亿元,同比回落16.13%。受宏观经济增速减缓和房地产市场调整影响,房地产开发企业纷纷积极新开工面积和投资速度,房地产开发投资增速出现回落。2008年,全国房地产开发投资完成额为31,203.20亿元,同比增长23.39%,增速较上年同期回落6.81个百分点。（数据来源:国家统计局）

自2008年下半年开始,随着国家宏观调控的首要任务由“防过热、防通胀”转向“保增长、控通胀”并更多向保增长倾斜,国家对房地产的主要政策导向亦发生了明显转变,主要是以发挥房地产扩大内需、促进经济平稳较快增长的重要支柱产业作用,鼓励普通商品住房消费,促进房地产市场健康稳定发展为指导方针和基本表现,随着2008年国务院出台鼓励房地产市场健康发展的一系列政策,特别是鼓励普通商品住房消费,使得购房成本得到明显控制,商品房销售面积和销售金额在2009年均出现大幅回升。2009年,全国商品房销售面积达到94,755.00万平方米,同比大幅增长43.63%;商品房销售金额达到44,355.17亿元,同比增长76.94%。（数据来源:国家统计局）

2010年,国家出台了包括差别化信贷、限购、调整公积金贷款利率等一系列调控政策,有效抑制了房地产市场的过热趋势。2010-2012年,我国商品房销售面积增速逐步回落,同比增速分别为10.5%、下降5.2%和下降2.1%;商品房销售金额增速也由2010年的18.86%回落至2012年的10.01%。

房地产开发投资增速保持高位运行,但是随着调控政策持续深入,投资增速逐步放缓。2010-2012年,房地产开发完成投资额同比增速分别为35.14%、28.06%和16.19%。（数据来源:国家统计局）

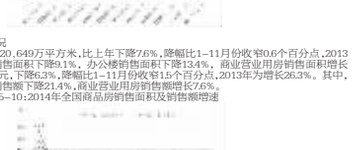
进入2013年,全国房地产市场整体呈现回升势头,各项指标增速均实现大幅回升,商品房销售金额和销售面积出现强劲反弹。2013年,全国商品房销售面积为1,130,550.59万平方米,同比增加17.29%;商品房销售金额为81,428.28亿元,同比上升26.33%。（数据来源:国家统计局）

2014年以来,我国宏观经济增速放缓,居民购房观望情绪上升,房地产销售面积和销售金额均出现同比回落。一季度市场虽然延续上一年的增长形势快速上涨,但从二季度开始在全国未出台任何新调控措施的背景下,房地产市场出现了较为明显的降温现象,其次为二季度和三季度,以及四季度的三个月时间,房地产市场整体相对较坚挺。下半年后,各线城市的房价环比均持续负增长。在房价下调、开发商采取各种优惠促销的刺激下,商品房销售的同比降幅有所收窄。根据国家统计局公布的2014年全国房地产开发和销售情况数据显示,2014年,商品房销售面积120,649万平方米,比上年下降7.6%,降幅比1-11月份收窄0.6个百分点,其中,住宅销售面积下降9.1%,办公楼销售面积下降13.4%,商业营业用房销售面积增长7.2%。商品房销售额76,292亿元,下降6.3%,降幅比1-11月份收窄1.5个百分点。

（1）房地产开发投资完成情况

2014年,全国房地产开发投资95,036亿元,比上年名义增长10.5%（扣除价格因素实际增长9.9%）,增速比1-11月份回落1.4个百分点,比2013年回落0.9个百分点。其中,住宅投资64,352亿元,增长9.2%,增速比1-11月份回落1.3个百分点。住宅投资占房地产开发投资的比重为67.7%。

表5-8:2014年全国房地产开发投资增速



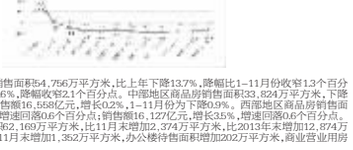
数据来源:国家统计局

2014年,东部地区房地产开发投资52,941亿元,比上年增长10.4%,增速比1-11月份回落1.6个百分点;中部地区投资20,662亿元,增长15%,增速回落0.7个百分点;西部地区投资21,433亿元,增长12.8%,增速回落1.4个百分点。

2014年,房地产开发企业房屋施工面积72.6亿平方米,比上年增长9.2%,增速比1-11月份回落0.9个百分点。其中,住宅施工面积55.1亿平方米,增长9.5%。房屋新开工面积17.9亿平方米,下降10.7%,降幅扩大1.7个百分点。其中,住宅新开工面积12.4亿平方米,下降14.4%。房屋竣工面积7.46亿平方米,增长5%,增速回落2.2个百分点。其中,住宅竣工面积5.86亿平方米,增长5.2%。

2014年,房地产开发企业土地购置面积3,383万平方米,比上年下降14.0%,降幅比1-11月份收窄0.5个百分点;土地成交价款10,020亿元,增长1.0%,1-11月份为下降0.1%。

表5-9:2014年全国房地产开发企业土地购置面积增速

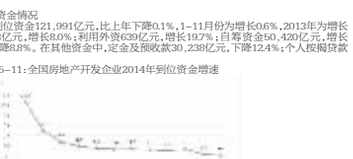


数据来源:国家统计局

（2）商品房销售和待售情况

2014年,商品房销售面积120,649万平方米,比上年下降7.6%,降幅比1-11月份收窄0.6个百分点,2013年为增长17.3%。其中,住宅销售面积下降9.1%,办公楼销售面积下降13.4%,商业营业用房销售面积下降7.2%。商品房销售额76,292亿元,下降6.3%,降幅比1-11月份收窄1.5个百分点。2013年为增长26.3%。其中,住宅销售额下降7.8%,办公楼销售额下降21.4%,商业营业用房销售额增长7.6%。

表5-10:2014年全国商品房销售面积及销售额增速



数据来源:国家统计局

2014年,东部地区商品房销售面积54,756万平方米,比上年下降13.7%,降幅比1-11月份收窄1.3个百分点;销售额43,607亿元,下降11.6%,降幅收窄2.1个百分点。中部地区商品房销售面积33,824万平方米,下降3.9%,降幅收窄0.4个百分点;销售额16,558亿元,增长0.2%,1-11月份为下降0.9%。西部地区商品房销售面积32,068万平方米,增长0.6%,增速回落0.7个百分点;销售额16,127亿元,增长35%,增速回落0.6个百分点。

2014年末,商品房待售面积62,169万平方米,比11月末增加2,374万平方米,比2013年末增加12,874万平方米。其中,住宅待售面积11万亿,其中,住宅待售面积为增加7,352万平方米,商业营业用房待售面积增加202万平方米,商业营业用房待售面积增加361万平方米。

（3）房地产开发企业到位资金情况

2014年,房地产开发企业到位资金121,991亿元,比上年下降0.1%,1-11月份为增长0.6%,2013年为增长26.5%。其中,国内贷款21,243亿元,增长6.8%;利用外资639亿元,增长19.7%;自有资金50,420亿元,增长6.3%;其他资金49,690亿元,下降8%。在其他资金中,定金及预收款30,238亿元,下降12.4%;个人按揭贷款13,665亿元,下降2.6%。

表5-11:全国房地产开发企业2014年到位资金增速

数据来源:国家统计局

（4）新开工施工面积及竣工面积

2014年全年房地产新开工施工面积为17.96亿平方米,同比下降10.7%,房地产竣工面积为10.74亿平方米,较2013年增长5.9%。

表5-12:全国房地产新开工施工面积及竣工面积

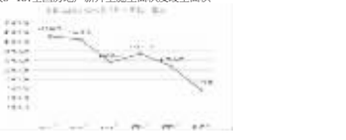
数据来源:国家统计局

2015年1-4月,全国房地产新开工施工面积累计值为357亿立方米,同比下降17.3%,房地产竣工面积为2.12亿立方米,同比下降10.5%。

（5）土地出让金收入

2011年开始,受国家对房地产企业的调控政策影响,土地市场呈现出低迷态势,但当年全国土地出让收入却仍高达3.15万亿元,创历史新高,北京、上海等地进入土地收入“千亿俱乐部”。2012年全国土地市场整体供求呈进一步下降趋势,土地出让金降至2万亿元,随着三、四线城市库存日益饱和,房企逐渐回归一、二线城市。受供应量增加影响,2013年土地成交量较2012年增幅较明显,重点城市“地王”频出,住宅类用地与商办类用地表现强势,当年土地出让金总额增至4.12万亿元,增幅近50%;2014年房地产市场受调控影响有所收缩,但全国土地出让金仍小幅增长至4.26万亿元,创下历史新高,显示出房地产企业对后市依然看好。

表5-13:全国房地产新开工施工面积及竣工面积



数据来源:国家财政部

（6）房地产行业政策

由于房地产行业对一个国家和地区整体经济的拉动作用明显,因此,政府对房地产行业一个分类,相应的管理和调控力度也较大。房地产行业对政府政策的敏感性很强,政府土地出让制度、土地规划条件、行业管理政策、税费政策、交易管理等相关政策法规都直接影响房地产行业的发展。国家多次通过调控地产行业的发展速度达到规范房地产市场、稳定经济增速、促进社会和谐的目的。

表5-14:近年来国务院颁布的全国房地产调控政策摘要

时间	名称	主要内容
2009/12/14	国四条	增加普通商品住房的有效供给;要继续支持居民自主和改善性住房消费,抑制投资投机性购房;加大差别化住房信贷政策执行力度;要加强市场监督;要继续大规模推进保障性安居工程建设。
2010/01/10	国十一条	严格二套房贷款管理,首付不得低于40%,加大房地产贷款窗口指导。
2010/04/17	国十条	对购买首套自住房且套型建筑面积在90平方米以上的家庭,贷款首付款比例不得低于30%;对贷款购买第二套住房的家庭,贷款审付比例不得低于50%,贷款利率不得低于基准利率的1.1倍;商品住房价格过高、上涨过快、供应紧张的地区,商业银行可根据风险状况,暂停发放购买第三套及以上住房贷款;对不是当地户籍和不能提供当地1年以上纳税证明的,商业银行对其停发贷款;明确10年底完成建设300万套保障性住房的目标。
2010/09/29	“9.29”新政	房价过高、上涨过快、供应紧张的城市,要在一定时间内限定居民家庭购房套数;要完善差别化住房信贷政策,对贷款购买商品住房,首付款比例调整到30%及以上。各商业银行暂停发放居民家庭购买第三套及以上住房贷款,要加强对消费性贷款的管理,禁止用于购买住房。
2011/01/26	新国八条	落实地方政府责任,各地要确定价格控制目标并向社会公布;加大保障性安居工程建设力度;对个人购买住房不足5年转手交易的,统一按销售收入全额征税;贷款购买第二套住房的家庭,首付款比例不低于60%;贷款利率不低于基准利率的1.1倍;对有银行贷款记录且能提供购房合同、纳税证明或社会保险证明连续两年以上在当地工作证明的非当地户籍居民家庭,限购1套住房;对已拥有2套及以上住房的当地户籍居民家庭、拥有1套及以上住房的非当地户籍居民家庭、无法提供一定年限有效证明的非当地户籍居民家庭,暂停在本行政区域内购其售房。
2013/02/20	国五条	完善稳定房价工作责任制;坚决抑制投机投资性购房,对出售自有住房按规定应收的个人所得税,应依法严格按转让所得的20%计征;增加普通商品住房及用地供应,原则上2013年住房用地供应总量应不低于过去5年平均实际供应量;加快保障性安居工程规划建设,全面落实2013年城镇保障性安居工程基本建成470万套、新开工630万套的任务;加强市场监管和预期管理;加快建立和完善引导房地产市场健康发展的长效机制。

表5-15:近年来其他全国房地产调控政策摘要

时间	发布机构	主要内容
2011/05/01	国家发改委	《商品房销售明码标价规定》;商品房销售要实行一套一标价,并明确公示代收代办收费和物业服务收费,商品房经营者不得在标价之外加收任何未标明的费用。
2011/09/13	财政部国家发改委	《新兴产业创投计划参股创业投资基金管理暂行办法》明确:中央财政资金可通过直接投资创业企业,参股创业投资基金等方式,培育和促进新兴产业发展。办法同时要求资金不得投资于已上市企业;不得从事房地产;不得投资于股票、期货。
2011/09/19	国务院会议	继续大力推进保障性安居工程特别是公租房建设,加快实现住有所居的目标。政府明确提出公租房向城镇中等偏下收入住房困难家庭,新就业无房职工和在城镇稳定就业的外来务工人员,以小户型为主,单套建筑面积以40平方米为主;继续安排棚户区改造和旧城改造,以及城中村改造。逐步实现廉租房与公租房统筹建设、并轨运行。
2012/01/10	住房信息系统联网	住建部启动的全国40个城市的个人住房信息系统的建设工作将在年底前完成。该40个城市包括省会城市,计划单列城市,及一批大型的地级市。
2012/07/19	国土部、住建部	《关于进一步严格房地产用地管理巩固房地产市场调控成果的紧急通知》;要持房地产市场调控不放松、不断巩固调控成果、坚决防止房价反弹。各地要严格执行房地产市场调控政策,不得擅自调整放松政策。已放松的,要立即纠正。
2014/09/30	人民银行、银监会	《关于进一步做好住房金融服务工作的通知》;对拥有1套住房并已结清相应购房贷款的家庭,银行业金融机构执行首套房贷款政策。
2015/3/30	人民银行、住建部、银监会	《关于个人住房贷款政策有关问题的通知》;对拥有一套房且房贷未结清的家庭购二套房,拥有一套住房并已结清贷款的家庭购二套房的,银行业金融机构执行首套房贷款政策。
2015/3/30	财政部	《关于调整个人住房转让营业税政策的通知》:个人住房转让营业税免征年限由5年恢复至2年。

2、我国房地产行业未来发展趋势

（1）城镇化进程加快及城镇居民居住水平的不断改善有利于继续推动房地产的发展

受益于改革开放政策和经济的快速发展,上世纪90年代以来国内的城镇化进程加快。截至2013年年底,国内的城镇化率由2008年的45.7%上升至2013年的53.7%,城镇总人口由2006年的6.07亿增至2013年的7.31亿。由于城镇人口大幅增加,城市的住房需求随之增长。按照“十二五”规划纲要,到2015年我国城市化水平将提高到54.9%。另外,根据2014年3月颁布的国家新型城镇化规划（2014年至2020年）,预期到2020年常住人口城镇化率将达60%。基于上述判断,预计2020年前的有1亿农村人口转为城镇常住人口。因此,预期将有更多人口迁移至城市,从而在未来产生大量住房需求。伴随着城镇化的快速发展,我国的房地产行业供需矛盾依然存在,并将继续得到快速发展。（数据来源:国家统计局）

（2）可支配收入不断提高

随着中国经济快速增长、城市家庭人均可支配收入稳步提高,由2008年的人民币15,781元增至2013年的人民币26,955元,以复合年增长率113%增长。随着购买力日益提高,生活水准和条件的不断改善,中高端个人住房需求持续增长。（数据来源:国家统计局）

（3）房地产行业集中度将进一步提高

我国房地产行业经过多年的高速发展后,目前正处于结构性转变的时期,行业内并购重组正在宏观调控下加速,未来的行业格局可能在竞争态势、商业模式等方面出现转变。房地产行业曾经高度分散,但随着消费者选择能力的提现及调控政策的推动,房地产企业竞争越发激烈,行业的集中度将不断上升,重点市场将出现品牌主导下的精细化竞争态势。同时随着行业对效率和规模化的要求不断上升,未来将从“金面化”转向精细分工,不同层次的房地产企业很可能将分化发展。随着市场化程度的加深,资本实力强大,或区位优势明显并具有品牌优势的房地产企业将逐步获得更大的竞争优势。

（4）房地产行业成本的增加以及利润率呈现下降趋势

近年来因紧对房地产行业出台了一系列的宏观调控政策,部分地区房地产市场过热势头得到有效控制,房地产销售价格上涨势头放缓,同时部分二、四线城市出现供大于求的情况,房地产的售价难度著增加。

另一方面,作为房地产基本生产资料的土地价格持续上升,建造材料、包括钢材价格、水泥价格以及其他基本原材料的价格不断增长,加之人工费用呈上升趋势,导致房地产行业的成本不断增加。此外,随着国内自2010年下半年开始采用紧缩货币政策,基准贷款利率开始上升,至2012年7月,一至三年期贷款利率为6.15%。总体而言,一至二年的基准贷款利率在过往五年上涨了0.75个百分点,这对房地产开发商的资金成本产生更大压力。房地产企业开发成本压力不断显现。在上述因素综合作用下,房地产行业利润率将呈现下降趋势。

（5）国内房地产市场竞争形势概览

国内房地产市场后有齐发,发行人现时及潜在竞争对手主要为国内开发商,其次为来自亚洲的国外开发商（包括香港主要房地产开发商）。发行人在土地收购、品牌知名度、财务资源、价格、产品品质、服务品质及其他因素上展开竞争。上述部分竞争对手可能具备更佳的销售记录,并拥有更雄厚的财务、人力及其他资源,更大的销售网络及更高的品牌知名度。

为在激烈竞争中争夺市场份额,开发商已建立不同类型的产品和品牌,以将其市场地位区分,以吸引不同目标客户群体。另外,交通便利、配套设施及品质声誉也是影响住宅项目吸引力的主要因素,此外,国内房地产开发市场设有若干准入门槛。房地产开发需要大量的资金投入和各种专业知识。房地产开发商必须拥有规划和设计能力、深厚的行业知识及广泛的优质客户基础,深入了解有关房地产开发的政府政策和各城市当地居民的需求,并具备经营不同类别物业所需的专业知识。此外,房地产开发商还必须与当地政府建立良好关系以发展新项目。因此,早期涉足房地产开发的大型开发商已在整个地区赢得了经验和市场声誉,比新进入者拥有竞争优势。

（三）发行人面临的主要竞争状况、经营方针及战略

1、主要竞争状况

（1）发行人所处行业地位

发行人是广州领先的大型房地产开发公司之一,自创立以来,发行人一直专注于房地产开发销售、酒店运营管理及写字楼出租业务,其所开发项目主要位于广州市、北京、天津、南宁等一二线城市,项目业态涵盖住宅、别墅、公寓、写字楼、商场等。经过20余年的发展,发行人已具有完整的物业开发体系和均衡的产品组合。发行人成功运作了“广州环球都会、广州禧山国际、北京壹悦四季、天津津南新城、南宁天岐项目”等多个中高端项目,同时旗下运作位于广州珠江新城商业中轴线核心地段五星级酒店“广州W酒店。2012年、2013年及2014年,公司合并口径销售额分别为10.94亿元、19.77亿元和22.20亿元,成为业内知名的高端房地产开发企业。

目前发行人项目主要分布在京、