（上接A46版）

注：上述发行人重要控股子公司主要财务数据为该等子公司之母公司主要财务数据。（四）发行人合营、联营公司情况

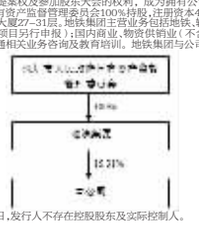
根据发行人2016年度经审计的财务报表列示，截至2016年12月31日，发行人无重要的合营及联营公司。

五、发行人控股股东和实际控制人

（一）控股股东和实际控制人基本情况

截至本募集说明书摘要签署之日，发行人不存在控股股东及实际控制人。截至2017年3月31日，钜盛华及其一致行动人合计持有发行人A股股份2,803,897,216股，占发行人股份总数25.40%，为发行人按持股比例计算的第一大股东。2016年以来深圳市钜盛华及其一致行动人持续增持发行人股份，钜盛华控股股东为深圳市宝能投资集团有限公司（以下简称“宝能集团”），宝能集团持有钜盛华67.4%股份，宝能集团为个人独资有限责任公司，由自然人姚振华先生持股100%。截至2017年3月31日，钜盛华及其一致行动人与本公司股权关系如下所示：

2017年1月，地铁集团以协议受让方式从华润股份有限公司及其全资子公司中润国内贸易公司获得公司15.31%的股份，持有发行人1,689,509,817股股份，成为公司基石股东；2017年3月，地铁集团获得中国恒大集团下属企业持有的1,553,210,974股万科A股对应的表决权，提案权及参加股东大会的权利，地铁集团可行使股份其共计29.38%的表决权、提案权及参加股东大会的权利，成为拥有公司表决权比例最高的单一股东。地铁集团由深圳市人民政府国有资产监督管理委员会100%持股，注册资本4,407,136.00万元，注册地址：深圳市福田区福中一路1016号地铁大厦27-31层。地铁集团主营业务包括地铁、轻轨交通项目的建设经营、开发和综合利用；投资兴办实业（具体项目另行申报）；国内商业、物资供销业（不含专营、专控、专卖商品）；经营广告业务；自有物业管理；轨道交通相关业务咨询及教育培训。地铁集团与公司股权关系如下：



截至本募集说明书摘要签署之日，发行人不存在控股股东及实际控制人。

（二）发行人的独立性

发行人无控股股东及实际控制人。

截至2017年3月31日，钜盛华及其一致行动人合计持有发行人A股股份 25.40%，为发行人按持股比例计算的第一大股东。钜盛华向公司出具了保持上市公司独立性的承诺函，承诺在作为上市公司第一大股东期间，将保证与上市公司在人员、资产、财务、机构、业务等方面相互独立。

截至2017年3月31日，地铁集团是公司表决权比例最高的单一股东，但并非万科的发起人股东，亦非万科的控股股东，其通过协议受让成为万科的股东，地铁集团作为公司基石股东，表示将支持公司混合所有制结构和事业合伙人机制，支持公司城市配套服务商战略，支持公司稳定健康发展。未来公司和地铁集团将充分发挥各自优势，共同推进实施“轨道+物业”发展战略，全面提升城市配套服务能力，助推城市经济发展。发行人的人员、资产、财务、机构、业务等方面独立于地铁集团。

截至本募集说明书摘要签署日，发行人具有独立的法人资格，具有较为完善的法人治理结构，具有面向市场独立经营的能力和持续盈利的能力，在采购、生产、运营销售、财务、知识产权等方面将继续保持独立。

1、业务

发行人为上市公司，在股东大会及董事会授权范围内，进行资产的经营和管理，自主经营、独立核算、自负盈亏，可以完全自主地出业务经营、战略规划和投资等决策。发行人独立拥有开展经营活动的资产、人员、资质以及具有独立面向市场自主经营的能力。

2、资产

发行人拥有独立于钜盛华及其一致行动人和地铁集团的资产，能够保持资产的完整性；公司的资金、资产和其他资源由自身独立控制并支配，万科集团与钜盛华及其一致行动人和地铁集团在业务、人员、资产、机构、财务等方面完全分开，保证了发行人具有独立完整的业务及自主经营能力。公司的资产均有明确的资产权属，并拥有相应的处置权。发行人最近三年内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况。

3、人员

发行人的董事会主席由董事会以全体董事的过半数选举产生，监事会主席由全体监事过半数选举产生，董事会主席在发行人领取薪酬；监事会对全体股东负责，同股东大会汇报工作。发行人其他高级管理人员的劳动、人事及工资管理独立于钜盛华及其一致行动人和地铁集团。

4、财务

发行人建立独立的财务会计部门，拥有独立的财务核算体系和财务管理制度，能够独立作出财务决策，人独立开具银行账户。发行人及其控股子公司独立纳税。

5、机构

发行人设立了健全的组织机构体系，规范的现代企业制度，经营和管理完全独立于出资人，发行人的办公机构和办公场所与钜盛华及其一致行动人和地铁集团完全分开，不存在合署办公等情形，钜盛华及其一致行动人和地铁集团的内设机构与发行人的相应部门之间不存在上下级关系。

六、发行人法人治理结构

公司按照《公司法》、《证券法》、《深圳证券交易所上市公司规范运作指引》、《香港联合交易所有限公司证券上市规则》附录十四《企业管治守则》等法律、行政法规、部门规章的要求，建立了规范的公司治理结构和运作机制，制定了符合公司发展的各项规则和制度，明确决策、执行、监督等方面的职责权限，形成了科学有效的职责分工和制衡机制。股东大会、董事会、监事会分别按其职责行使决策权、执行权和监督权。

（一）股东大会

股东大会享有法律法规和公司章程规定的合法权利，依法行使公司经营方针、筹资、投资、利润分配等重大事项的决定权。

股东大会是公司的权力机构，依法行使下列职权：

1、决定公司经营方针和投资计划；

2、选举和更换董事，决定有关董事的报酬事项；

3、选举和更换由股东代表出任的监事，决定有关监事的报酬事项；

4、审议批准董事会的报告；

5、审议批准监事会报告；

6、审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案；

7、审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案；

8、对公司增加或者减少注册资本作出决议；

9、对公司发行债券作出决议；

10、对公司合并、分立、变更公司形式、解散和清算等事项作出决议；

11、修改公司章程；

12、对公司聘用、解聘会计师事务所作出决议；

13、审议批准变更募集资金用途事项；

14、对公司在一年内购买、出售、处置重大资产或者担保金额超过公司资产总额百分之三十的事项作出决议；

15、审议公司为控股子公司的对外担保总额超过最近一期经审计净资产百分之五十以后提供的任何担保，其中公司为购房客户提供按揭担保不包括在本章程所述的对外担保范畴之内；

16、审议公司对外担保中，为资产负债率超过百分之七十的担保对象提供的担保；

17、审议单笔对外担保额超过公司最近一期经审计净资产百分之十的担保；

18、对公司股东、实际控制人及其关联方提供的担保；

19、审议批准公司财务资助事项；

20、审议法律、法规和公司章程规定应当由股东大会决定的其他事项。

（二）董事会

董事会对股东大会负责，依法行使企业的经营决策权。董事会建立了审计委员会、薪酬与提名委员会、投资与战略委员会三个专业委员会，提高董事会运作效率。董事会11名董事中，有4名独立董事。独立董事担任各个专业委员会的召集人，涉及专业领域的事务要经过专业委员会审议通过后才提交董事会审议，以利于独立董事更好地发挥作用。

董事会行使下列职权：

1、负责召集股东大会，并向大会提告工作；

2、执行股东大会的决议；

3、决定公司的经营计划和投资方案；

4、制订公司的年度财务预算方案、决算方案；

5、制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；

6、制订公司增加或者减少注册资本、发行债券或其他证券及上市方案；

7、拟订公司重大收购、收购发行人股票或者合并、分立、解散和变更公司形式方案；

8、在本章程规定的范围内，决定公司对外投资、收购出售资产、资产抵押、委托理财等事项；

9、在本章程规定的范围内，决定公司对外担保事项；

10、决定公司内部管理机构的设置；

11、聘任或者解聘公司总裁、董事会秘书；根据总裁的提名，聘任或者解聘公司执行副总裁、财务负责人等高级管理人员，并决定其报酬事项和奖惩事项；

12、制订公司的基本管理制度；

13、制订公司章程的修改方案；

14、管理公司信息披露事项；

15、向股东大会提请聘请或更换为公司审计的会计师事务所；

16、听取公司总裁的工作汇报并检查总裁的工作；

17、制定绩效评估奖励计划，其中涉及股权的奖励计划由董事会提交股东大会审议，不涉及股权的由董事会决定；

18、法律、法规或公司章程规定，以及股东大会授予的其他职权。

上述第6、7、9、13项必须由董事会三分之二以上的董事表决同意。

（三）监事会

公司设监事会。监事会由三名监事组成，设监事会主席一名。监事会对股东大会负责，除了通常的对公司财务和高管履职情况进行检查监督外，还通过组织对子公司的巡视，加强对各子公司业务监督。

监事会行使下列职权：

1、对公司定期报告签署书面审核意见；

2、检查公司财务；

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

4、当董事、总裁和其他高级管理人员的行为损害公司的利益时，要求其予以纠正，必要时向股东大会或国家有关主管机关报告；

5、提议召开临时股东大会会议，在董事会不履行《公司法》规定的召集和主持股东大会会议职责时召集和主持股东大会会议；

6、向股东大会会议提出提案；

7、依照《公司法》的规定，对董事、高级管理人员提起诉讼；

8、公司章程规定的其他职权。

监事会行使职权所必需的费用，由公司承担。

（四）管理层

管理层根据董事会的授权，负责组织实施股东大会、董事会决议事项，主持企业日常经营管理工作。

公司设总裁一名，由董事会聘任或解聘。总裁对董事会负责，行使下列职权：

1、主持公司的生产经营管理工作，并向董事会报告工作；

2、组织实施董事会决议、公司年度计划和投资方案；

3、拟订公司内部管理机构设置方案；

4、拟订公司的基本管理制度；

5、制订公司的具体规章；

6、提请董事会聘任或者解聘公司执行副总裁、财务负责人；

7、聘任或者解聘除应由董事会聘任或者解聘以外的管理人员；

8、拟定公司职工的工资、福利、奖惩，决定公司职工的聘用和解聘；

9、公司章程或董事会授予的其他职权；

10、提议召开临时董事会会议。

七、现任董事、监事和高级管理人员的基本情况

（一）基本情况

发行人于2017年6月30日召开了2016年度股东大会，选举郁庆、林茂德、肖民、陈贤军、孙盛典、王文金、张旭为公司第十八届董事会非独立董事，选举康典、刘姝媛、吴慕宁、李强为公司第十八届董事会独立董事，选举解乐、郑英为公司第十八届监事会非职工代表监事。同时，发行人于2017年6月30日召开了第九届监事会第一次会议，经公司职工代表大会全体委员无记名投票，一致同意推选高涛涛先生出任公司第九届监事会职工代表监事一职。周清平先生将与经2016年度股东大会选举产生的非职工代表监事解除先生、郑英女士共同组成公司第九届监事会，任期三年。

截至本募集说明书摘要签署日，本公司现任董事、监事、高级管理人员的基本情况如下：

公司董事、监事及高级管理人员基本情况

姓名	职务	性别	任期起止日期	持股数（股）	持有债券情况
郁庆	董事会主席、总裁、首席执行官	男	2017年起	7,306,245	-
林茂德	董事会副主席	男	2017年起	-	-
肖民	董事	男	2017年起	-	-
陈贤军	董事	男	2017年起	-	-
孙盛典	董事	男	2017年起	-	-
王文金	董事、执行副总裁、首席风险官	男	2017年起	2,314,291	-
张旭	董事、执行副总裁、首席运营官	男	2017年起	904,039	-
康典	独立董事	男	2017年起	-	-
刘姝媛	独立董事	女	2017年起	-	-
吴慕宁	独立董事	男	2017年起	-	-
李强	独立董事	男	2017年起	-	-
解乐	监事会主席	男	2017年起	1,490,745	-
郑英	监事	女	2017年起	-	-
周清平	监事	男	2017年起	20,000	-
孙蕾	执行副总裁、财务负责人、首席财务官	男	2017年起	-	-
朱旭	董事会秘书	女	2017年起	-	-

（二）现任董事、监事、高级管理人员简历

截至本募集说明书摘要签署日，公司现任董事、监事、高级管理人员的简历如下：

1、董事简历

（1）郁庆先生，1965年出生，现任公司董事会主席、总裁、首席执行官。郁先生于1988年毕业于北京大学国际经济学系，获学士学位；1997年获北京大学经济学硕士学位。郁先生1990年加入公司，1994年起任公司董事，1996年任公司副总经理，1999年任公司常务副总经理兼财务负责人，2001年起任公司总经理。加入公司之前，郁先生曾供职于深圳外贸集团。郁先生目前兼任中城联盟投资管理股份有限公司董事，曾任上海美特斯邦威股份有限公司（深圳证券交易所上市公司，股票代码：002269）独立董事。

（2）林茂德先生，1956年出生，现任公司董事会副主席、薪酬与提名委员会委员。林先生目前兼任深圳市地铁集团有限公司董事长、党委书记。林先生于1983年毕业于四川财经学院金融专业，获学士学位；现为正高职高级经济师。林先生于2006年9月调入深圳市地铁集团有限公司，历任副总经理、董事总经理、党委副书记；加入公司之前，林先生先后任四川财经学院金融系讲师、深圳市振业（集团）股份有限公司（深圳证券交易所上市公司，股票代码：000006）总经理助理、总经济师、副总经理。

（3）肖民先生，1963年出生，现任公司董事。肖先生目前兼任深圳市地铁集团有限公司董事、总经理、党委副书记以及深圳市燃气集团股份有限公司（上海证券交易所上市公司，股票代码：601139）董事。肖先生于1985年毕业于同济大学地下建筑工程专业，获学士学位；现为教授级高级工程师。肖先生于2009年3月调入深圳市地铁集团有限公司，任总工程师，加入公司之前，其于1968年8月至2009年3月在铁道部第二勘察设计院（现名中国铁路设计集团有限公司）工作，历任地铁分院工程师、高工、分院副总工程师、总工程师、副分院长、副分院长兼铁路大学分院总工程师、院副总工程师；1985年7月至1988年7月在交通部第一航务工程局工作。

（4）陈贤军先生，1972年出生，现任公司董事、董事会审计委员会委员。陈先生目前兼任深圳市地铁集团有限公司董事，财务总监以及深圳市东莞公共交通公司董事。陈先生于1993年毕业于杭州电子工业学院财会专业，获学士学位；2004年获美国厦门大学金融学专业硕士学位；现为注册会计师、高级会计师。加入公司之前，陈先生历任杭州江南电子工程公司财务处会计，金田实业集团股份有限公司审计室主审，深圳市龙岗区燃气有限公司财务部副部长（主持工作），深圳市深燃石油气有限公司财务部部长，深圳市人民政府国有资产监督管理委员会产权管理处、业绩考核(审计处)处、监督稽查处(审计处)科员、副主任科员，深圳市国资国债运营(集团)有限公司（深圳证券交易所上市公司，股票代码：000008）财务部副经理、经理，深圳市地铁三号线投资有限公司财务总监。

（5）孙盛典先生，1965年出生，现任公司董事、董事会投资与决策委员会委员。孙先生目前兼任深圳市赛格集团有限公司董事长、党委书记，深圳华控赛格股份有限公司副董事长以及康佳集团股份有限公司（深圳证券交易所上市公司，股票代码：000016）独立董事。孙先生于2005年获得西安交通大学工学博士学位；现为高级经济师。孙先生于1987年毕业于深圳市赛格公司，历任公司副总经理、党委副书记、总经理；深圳市华星光电技术有限公司董事；创维数码控股有限公司（香港联合交易所有限公司上市公司，股票代码：0751）独立董事；深圳市电子行业协会会长。

（6）王文金先生，1966年出生，现任公司董事、执行副总裁、首席风险官。王先生于1994年获中南财经政法大学硕士学位；现为中国注册会计师非执业会员。王先生1993年加入公司，历任财务管理部总经理、财务总监、首席财务官。在加入公司之前，王先生先后供职于合肥市塑料厂、中科院安徽光学精密机械研究所。

（7）张旭先生，1963年出生，现任公司董事、执行副总裁、首席运营官，董事会投资与决策委员会委员。张先生目前兼任万科置业（海外）有限公司（香港联合交易所有限公司上市公司，股份代码：1036）执行董事、张先生1984年毕业于合肥工业大学工业与民用建筑专业，获学士学位；2001年获美国特洛伊州立大学（troy state university）MBA学位。张先生2002年加入公司，历任武汉市万科房地产有限公司工程总监、副总经理、常务副总经理、总经理、公司副总裁、在加入公司之前，张先曾供职于中国海外集团。

（8）康典先生，1948年出生，香港特别行政区居民，现任公司独立董事、董事会薪酬与提名委员会召集人。康先生于1982年毕业于北京科技大学机械系机械制造专业，获学士学位；于1984年获中国社会科学院研究生院经济学硕士学位。康先生于2009年至2016年任新华人寿保险股份有限公司（上海证券交易所上市公司，股票代码：601336）董事长、首席执行官，兼任新华资产管理股份有限公司董事长。1984年至2009年历任中国国际信托投资公司海外项目管理处处长、中国农村信托投资公司副总裁、中国包装总公司副总经理、香港粤海企业(集团)有限公司董事副总经理、粤海金融控股有限公司董事长兼总经理、粤海证券有限公司董事长和粤海亚洲保险董事长，时瑞投资管理有限公司董事长、深圳投资银行股份有限公司董事会主席。

（9）刘姝媛女士，1965年出生，现任公司独立董事、董事会审计委员会委员。刘女士目前兼任中央财经大学中国金融研究中心主任、研究员。刘女士于1986年毕业于北京大学，获经济学硕士学位。刘女士师从我国著名经济学家陈岱孙教授和厉以宁教授，为金融方面的知名学者。2002年被评为中央电视台“经济年度人物”和“感动中国——2002年度人物”。

（10）吴慕宁先生，1960年出生，香港特别行政区居民，现任公司独立董事、董事会审计委员会召集人、董事会薪酬与提名委员会委员。吴先生于1984年、1999年分别获得香港中文大学工商管理学士及工商管理硕士学位。吴先生1984年加入香港华马威会计师行，1996年起担任合伙人，后任华马威中国副主席，2016年3月退休。吴先生现为香港执业会计师、澳门执业核数师暨会计师、香港会计师公会资深会计师（FCPA）、英国特许公认会计师公会资深会员（FCCA）、英格兰及威尔士特许会计师协会会员（ACA及ACAW）。

（11）李强先生，1972年出生，现任公司独立董事、董事会投资与决策委员会召集人，同时兼任前海金融控股有限公司董事长。李先生于1995年毕业于西安铁计学院国际经济贸易专业，获学士学位；于2002年获得中南财经政法大学经济学硕士学位。李先生2014年至2015年任前海金融控股有限公司总经理。2013至2014年在深圳市前海管理局挂职担任副局长。1998年至2013年历任中国证监会深圳监管局副主任科员、主任科员、处长、1996年至1998年在中国建设银行陕西省分行工作。

2、监事简历

（1）解乐先生，1965年出生，现任万科监事会主席、党委书记、工会主席，解先生1987年毕业于南京工学院无线电系，获学士学位；1997年获上海交通大学管理学院工商管理硕士学位；2007年获上海交通大学管理学博士学位。解先生于1992年加入公司，历任人事部经理、人力资源部总经理、副总经理、执行副总裁，加入公司之前，解先生曾供职于中国深圳彩电总公司深圳RGB电子有限公司。解先生曾于2011年2月至2017年5月担任深圳市海普瑞药业集团股份有限公司（深圳证券交易所上市公司，股票代码：002399）独立董事。

（2）郑英女士，1970年出生，现任公司监事，同时兼任深圳市地铁集团有限公司物业开发总部党委书记、副总经理。郑女士于1991年毕业于西南财经大学经济信息管理专业，获学士学位；于1994年获得西南财经大学数量经济专业硕士学位；现为高级经济师。郑女士于2013年6月调入深圳市地铁集团有限公司，历任深圳市地铁集团有限公司下属的资源开发公司党支部书记兼副经理、物业开发总部副总经理、党总支书记（期间兼任商业管理中心经理）。加入公司之前，郑女士历任深圳市建设投资控股公司经理助理、深圳市振业(集团)股份有限公司（深圳证券交易所上市公司，股票代码：000006）投资发展部经理、客户服务部经理、资产管理部经理。

（3）周清平先生，1969年出生，现任公司职工代表监事，同时兼任监事会主席。周先生1993年毕业于湖南财经学院（现湖南大学）会计专业，获学士学位；2011年香港科技大学工商管理专业毕业，研究生学历。现为中国注册会计师、注册税务师、高级会计师。周先生曾任职于湘财证券有限责任公司，于1996年加入公司，任公司财务顾问有限公司财务经理，2000年任成都万科房地产有限公司财务总监，2003年任公司风险管理部副总经理，2010年起任公司职工代表监事、审计监察部总经理。

3、高级管理人员简历

（1）郁庆，简历请见“董事”部分。

（2）王文金，简历请见“董事”部分。

（3）张旭，简历请见“董事”部分。

（4）孙蕾先生，1978年出生，现任公司执行副总裁、财务负责人、首席财务官。2001年毕业于北京大学经济学院，获学士学位；2007年毕业于哈佛大学商学院，获工商管理硕士学位。曾先后供职于摩根士丹利、摩根大通、高盛集团、新加坡淡马锡控股公司投资部、总经理助理、董事、首席执行官，2015年任西安万科企业有限公司总经理。2012年任上海万科企业有限公司总经理；2015年任公司副总裁。

（5）朱旭女士，1975年出生，现任公司董事会秘书。1997年毕业于湖南财经学院（现湖南大学），获经济学学士学位；2001年毕业于中南财经政法大学，获经济学硕士学位；2006年获牧歌大学学院公共政策硕士学位。朱旭女士2004年加入公司，历任证券事务代表、首席执行官，兼任新泰产贸理股份有限公司董事长。1984年至2009年历任中国国际信托投资公司海外项目管理处处长、中国农村信托投资公司副总裁、中国包装总公司副总经理、香港粤海企业(集团)有限公司董事副总经理、粤海金融控股有限公司董事长兼总经理、粤海证券有限公司董事长和粤海亚洲保险董事长，时瑞投资管理有限公司董事长、深圳投资银行股份有限公司董事会主席。

（6）刘姝媛女士，1965年出生，现任公司独立董事、董事会审计委员会委员。刘女士目前兼任中央财经大学中国金融研究中心主任、研究员。刘女士于1986年毕业于北京大学，获经济学硕士学位。刘女士师从我国著名经济学家陈岱孙教授和厉以宁教授，为金融方面的知名学者。2002年被评为中央电视台“经济年度人物”和“感动中国——2002年度人物”。

（7）吴慕宁先生，1960年出生，香港特别行政区居民，现任公司独立董事、董事会审计委员会召集人、董事会薪酬与提名委员会委员。吴先生于1984年、1999年分别获得香港中文大学工商管理学士及工商管理硕士学位。吴先生1984年加入香港华马威会计师行，1996年起担任合伙人，后任华马威中国副主席，2016年3月退休。吴先生现为香港执业会计师、澳门执业核数师暨会计师、香港会计师公会资深会计师（FCPA）、英国特许公认会计师公会资深会员（FCCA）、英格兰及威尔士特许会计师协会会员（ACA及ACAW）。

（8）李强先生，1972年出生，现任公司独立董事、董事会投资与决策委员会召集人，同时兼任前海金融控股有限公司董事长。李强先生于1995年毕业于西安铁计学院国际经济贸易专业，获学士学位；于2002年获得中南财经政法大学经济学硕士学位。李强先生2014年至2015年任前海金融控股有限公司总经理。2013至2014年在深圳市前海管理局挂职担任副局长。1998年至2013年历任中国证监会深圳监管局副主任科员、主任科员、处长。1996年至1998年在中国建设银行陕西省分行工作。

（9）解乐先生，1965年出生，现任万科监事会主席、党委书记、工会主席，解先生1987年毕业于南京工学院无线电系，获学士学位；1997年获上海交通大学管理学院工商管理硕士学位；2007年获上海交通大学管理学博士学位。解先生于1992年加入公司，历任人事部经理、人力资源部总经理、副总经理、执行副总裁，加入公司之前，解先生曾供职于中国深圳彩电总公司深圳RGB电子有限公司。解先生曾于2011年2月至2017年5月担任深圳市海普瑞药业集团股份有限公司（深圳证券交易所上市公司，股票代码：002399）独立董事。

（10）郑英女士，1970年出生，现任公司监事，同时兼任深圳市地铁集团有限公司物业开发总部党委书记、副总经理。郑女士于1991年毕业于西南财经大学经济信息管理专业，获学士学位；于1994年获得西南财经大学数量经济专业硕士学位；现为高级经济师。郑女士于2013年6月调入深圳市地铁集团有限公司，历任深圳市地铁集团有限公司下属的资源开发公司党支部书记兼副经理、物业开发总部副总经理、党总支书记（期间兼任商业管理中心经理）。加入公司之前，郑女士历任深圳市建设投资控股公司经理助理、深圳市振业(集团)股份有限公司（深圳证券交易所上市公司，股票代码：000006）投资发展部经理、客户服务部经理、资产管理部经理。

（11）周清平先生，1969年出生，现任公司职工代表监事，同时兼任监事会主席。周先生1993年毕业于湖南财经学院（现湖南大学）会计专业，获学士学位；2011年香港科技大学工商管理专业毕业，研究生学历。现为中国注册会计师、注册税务师、高级会计师。周先生曾任职于湘财证券有限责任公司，于1996年加入公司，任公司财务顾问有限公司财务经理，2000年任成都万科房地产有限公司财务总监，2003年任公司风险管理部副总经理，2010年起任公司职工代表监事、审计监察部总经理。

3、高级管理人员简历

（1）郁庆，简历请见“董事”部分。

（2）王文金，简历请见“董事”部分。

（3）张旭，简历请见“董事”部分。

（4）孙蕾先生，1978年出生，现任公司执行副总裁、财务负责人、首席财务官。2001年毕业于北京大学经济学院，获学士学位；2007年毕业于哈佛大学商学院，获工商管理硕士学位。曾先后供职于摩根士丹利、摩根大通、高盛集团、新加坡淡马锡控股公司投资部、总经理助理、董事、首席执行官，2015年任西安万科企业有限公司总经理。2012年任上海万科企业有限公司总经理；2015年任公司副总裁。

（5）朱旭女士，1975年出生，现任公司董事会秘书。1997年毕业于湖南财经学院（现湖南大学），获经济学学士学位；2001年毕业于中南财经政法大学，获经济学硕士学位；2006年获牧歌大学学院公共政策硕士学位。朱旭女士2004年加入公司，历任证券事务代表、首席执行官，兼任新泰产贸理股份有限公司董事长。1984年至2009年历任中国国际信托投资公司海外项目管理处处长、中国农村信托投资公司副总裁、中国包装总公司副总经理、香港粤海企业(集团)有限公司董事副总经理、粤海金融控股有限公司董事长兼总经理、粤海证券有限公司董事长和粤海亚洲保险董事长，时瑞投资管理有限公司董事长、深圳投资银行股份有限公司董事会主席。

（三）现任董事、监事、高级管理人员兼职情况

1、在股东单位或其他关联单位任职情况

姓名	股东单位或股东关联单位名称	担任的职务
林茂德	深圳市地铁集团有限公司	董事长、党委书记
肖民	深圳市地铁集团有限公司	董事、总经理、党委副书记
陈贤军	深圳市地铁集团有限公司	董事、财务总监
郑英	深圳市地铁集团有限公司	物业开发总部党委书记、副总经理

2、在其他单位任职情况

姓名	兼职单位名称	担任的职务
郁庆	中城联盟投资管理股份有限公司	董事
肖民	深圳市燃气集团股份有限公司	董事
陈贤军	深圳市东莞公共交通公司	董事
	深圳市赛格集团有限公司	董事长、党委书记
孙盛典	深圳华控赛格股份有限公司	副董事长
	康佳集团股份有限公司	独立董事
刘姝媛	中央财经大学	中国金融研究中心主任、研究员
李强	前海金融控股有限公司	董事长

截至本募集说明书摘要签署日，本公司董事、监事、高级管理人员的任职符合《公司法》及《公司章程》的规定。

八、发行人治法治规及受处罚情况

报告期内，本公司不存在因违反相关法律法规而受到有关主管部门重大行政处罚的情形。

九、发行人主要业务情况

发行人为专业化的房地产公司，主要产品为商品住宅。发行人主营业务包括房地产业务和物业管理，其中房地产业务具体包括商品住宅、商业物业和车位的销售。

（一）公司在行业中的竞争状况

发行人在近三年以上的房地产行业经验、专注物业开发、销售及管理，着重开发面向大众市场的优质中小型单位的住宅物业，项目覆盖中国广深区域、上海区域、北京区域及中西部区域65个主要城市及国际市场，包括中国上海、香港、新加坡、纽约、伦敦、西雅图等6个海外城市，所开发物业包括纽居住中心、多层住宅中心、高层住宅中心、商用物业及商住混合物业。

发行人是中国领先的住宅物业开发商，主要专注开发、销售及管理优质住宅物业。过去数十年，权威行业协会及媒体多次重奖及表彰发行人的成就，发行人在中国众多主要城市占据强势市场地位。发行人至今的市场地位以及把握未来增长机遇的能力扎实不可比下核心竞争优势：

1、拥有高品质知名度的中国领先住宅开发企业及物业管理服务供应商

发行人是中国领先的住宅开发商，亦是全球规模最大的房地产开发商之一。自2007 年中国房产信息集团公布首份全国排名以来，发行人的年度合同销售额一直排名中国房地产开发商前列。发行人深入了解客户需求，为客户提供优质服务，深受客户和社会公众信赖，已形成极具知名度的品牌，近年来荣获多项荣誉。

2、多样化产品组合，业务遍布全国，降低经营风险

发行人秉承“为普通人盖好房子、盖有人用的房子”的理念提供优质的住宅物业产品，以满足不同客户群的各种需求。发行人所开发物业包括低层住宅物业、多层住宅物业、高层住宅物业、商用物业及商住混合物业。发行人专注大众普通住宅市场有助发行人避免受高档及豪宅市场的监管风险和政策调整影响，发行人的项目遍布全中国。全国布局和跨区域管理让发行人可有效规避集中在单个地区经营项目的风险。

3、审慎的投资和财务控制与管理成就长期盈利

发行人遵守严谨的购地策略，避免过量囤地或过激购地。发行人参与土地竞拍时十分审慎，避免过激购地。发行人主要获取符合公司发展战略的土地，选择土地时，发行人关注价格、风险及潜在盈利能力等因素，采用PIE（人口、基础设施建设和就业）模型对项目进行可研分析，并主要投资符合大众市场需求的主流项目。基于发行人严谨的购地政策，发行人的土地储备分布均匀，成本合理，支持可持续发展。凭藉稳健的财务管理，发行人一直能维持充裕的现金和稳健的债务水平。稳健的投资和财务管理有助发行人持续获利。

4、多元化融资渠道，优化资本结构及资金流动性

发行人通过银行贷款、资产信托、专行股票及债券等多种方式融资。多元化的融资渠道优化了发行人的资本结构，有助维持稳健的流动资金状况。发行人与国内外银行都有良好合作关系，融资效率显著提高。发行人是国内首批从大型银行范围直接获得投资的房地产开发商之一。同时，发行人也曾获得海外银行贷款，凭借良好的品牌知名度和商誉，发行人成为中国少数可获批无抵押银行借贷及信托融资进行物业开发的房地产开发商之一。除银行融资外，发行人亦可在国内外发行债券与股票集资。

5、提供客户满意的优质产品及服务，亦是缺点建筑的市场先驱

发行人一直致力向客户提供优质产品和服务，已获得市场高度认可及多项专业机构和政府认证。发行人全心全意为客户提供全面、优质的物业服务。发行人的物业服务通过ISO9002 和ISO9001 认证。发行人维持产品和服务品质的努力赢得客户高度认可。发行人是促进中国住宅工业化及住宅开发绿色化的领跑企业。

6、公司治理稳健、成长管理团队经验丰富，表现出坚认可

作为中国最早上市的公司之一，发行人遵循“简单、透明、标准和负责”的企业管治原则。发行人的股权结构比较分散，有效避免了发行人与股东或者股东之间的利益冲突。发行人严格的治理体系受到广泛认可，发行人拥有一支专业、资深兼具创业精神的管理团队，在中国房地产业均有卓越成就。核心高级管理层在公司平均任职达10 年以上，对公司的远景、价值观和管理策略有深远影响。

（二）公司经营方针及战略

长期来看，中国的城市化还远未结束，经济转型、不动产精细化才刚刚开始，由此产生的大量置业需求将继续为行业提供广阔的成长空间，而随着行业由粗放时代过渡到白银时代，市场规模波动的可能加大，未来企业之间的竞争将更加激烈，对经营管理能力的要求更加全面。短期来看，部分库存量高、去化周期长的城市，未来仍将延续去库存的过程；但因地制宜的政策导向，将有助于推动市场经营环境的逐步好转。发行人对于行业前景的态度是“谨慎乐观，积极应对”。未来，发行人将以城市配套服务商为定位，在城市发展中寻找相关的业务发展机会；同时，发行人将积极学习和借鉴互联网思维，以性价比为核心，在产品性能、服务配套和社区氛围营造方面，持续提供令客户心动的产品和服务。

1、进一步巩固在国内的领先地位

通过充分把握城镇化水平提高、新兴城市增长及普通家庭购买力上升带来的机遇，持续提升产品竞争力，发行人将巩固并持续扩大已有业务的市场份额。同时为了保持公司良好的增长，发行人也将积极进行新业务的探索和布局，确定新的商业模式。

2、坚持灵活的经营策略，保持项目快速周转

发行人将继续坚持主流定位，“盖有人用的房子”，密切追踪市场动态，合理调整产品设计，以满足市场需求。

发行人已建立以现金流为核心的运营管控体系。将继续坚持积极销售的策略，以新推盘当月销售率为重要的运营指导方针。同时，进一步加强库存去化，确保库存结构合理。

在项目管理方面，发行人将在审慎投资的原则下，继续坚持以自住需求住宅用地为主的投资方向，灵活把握市场机会，合理补充项目资源，不留私过项目资源，不留私过地区深圳及未来两到三年的开发，鉴于不同地区市场分化较大，在获取新项目时，发行人将从人口、基础设施建设、就业（PIE）等维度进行综合评估，谨慎选择投资区域，保持良好的投资质量。

此外，发行人将继续探索“小股操盘”，从而可以更安全、效率更高。发行人将存在项目的少数权益，凭借过往管理经验繁郫的专业知识及知识产权获取管理收入，从而让发行人得以增加灵活性和借助合作方的优势。

3、坚持审慎的财务策略，确保经营安全

随着行业进入白银时代，资金安全和财务稳健的重要性进一步凸显。在财务管理方面，发行人将继续坚持现金为王的策略，强化以现金流为核心的运营管控体系。发行人将确保流动资金充裕，且现金结余足够偿还1年内到期的债务，并致力保持稳定且可持续的债务水平。

4、继续聚焦大众市场，为客户提供优质产品和服务

发行人将秉承“好房子、好服务、好社区”的理念，为客户提供更舒适方便的居住环境，提倡产品创新和服务升级，丰富“幸福驿站”、社区食堂、存储设施等配套服务。发行人将继续扩大辅助服务及挖掘商机，例如社区养老服务，满足不断增加的客户需求。发行人会密切监测市场动向，研究客户需求，改进和拓展发行人的产品或服务供应。

5、继续提倡住宅工业化和绿色建筑

作为中国住宅工业化和绿色建筑的领跑企业，发行人将通过拓展和深入应用工业化技术推广住宅工业化。住宅工业化是指地板、楼梯、内墙、阳台及其他部件按发行人要求的标准及规格于厂家预制并由建筑公司现场组装的过程。

6、积极探索事业合伙人制度

为打造更加扁平高效的组织架构，同时进一步激发经营管理团队的主人翁意识、工作热情和创造力，强化经营管理团队与股东之间共同进退的关系，发行人在2014年推出事业合伙人制度。目前，在项目层面，发行人已经推出项目跟投机制；在集团层面，发行人也已启动了事业合伙人持股计划。

发行人作为房地产行业的龙头企业，对政策的把控能力、融资能力以及管理能力均位于行业领先地位，在行业低谈时期可实现稳健过渡，具备较强的安全边际。发行人在行业中具备较强的市场竞争力，在未来仍具有较好的发展前景。

（二）发行人的主营业务情况

1、发行人经营范围及主营业务

公司为专业化房地产公司，经营范围为：兴办实业（具体项目另行申报）；国内商业；物资供销业（不含专营、专控、专卖商品）；进出口业务（按深经发审证字第113号外贸企业审定证书规定办理）；房地产开发。把股子公司主营业务包括房地产开发、物业管理、投资咨询等。

公司的主营业务包括房地产开发和物业服务。

2、公司近三年及一期主营业务收入构成

（1）营业收入分析

发行人最近三年及一期营业总收入的构成情况

单位：万元、%

科目	2017年1-3月		2016年		2015年		2014年度	
	收入	占比