

重庆华宇集团有限公司

(注册地址：重庆市渝北区泰山大道东段 118 号)



2016 年公开发行公司债券（第二期） 募集说明书摘要

（面向合格投资者）

主承销商



（注册地址：重庆市江北区桥北苑 8 号）

签署日期：2016 年 8 月 16 日

声 明

本募集说明书摘要的目的仅为向公众提供有关本次发行的简要情况，并不包括募集说明书全文的各部分内容。募集说明书全文同时刊载于上海证券交易所网站。投资者在做出认购决定之前，应仔细阅读募集说明书全文，并以其作为投资决定的依据。

除非另有说明或要求，本募集说明书摘要所用简称和相关用语与募集说明书相同。

重大事项提示

一、发行人主体信用等级为AA，本期公司债券的信用等级为AA，本期债券发行前，发行人2015年12月31日合并报表经审计的净资产为1,103,376.67万元；2016年6月30日未经审计的净资产为1,101,302.69万元；本次公司债券发行总额不超过人民币36亿元（含36亿元），占发行人2015年12月31日经审计的合并报表净资产比例为32.63%，占发行人2016年6月30日未经审计的合并报表净资产比例为32.69%，未超过发行人最近一期净资产的40%。发行人经审计的最近三个会计年度实现的年均可分配利润（2013年度、2014年度及2015年度合并报表中归属于母公司所有者的净利润平均值）为60,425.41万元，不少于本期债券一年利息的1.5倍。本期债券发行及挂牌上市安排请参见发行公告。

二、受国家宏观经济、金融政策以及国际政治经济环境变化的影响，市场利率存在波动的可能性。由于本期公司债券期限较长，可能跨越一个以上的利率波动周期，市场利率的波动将可能使投资者实际投资收益具有一定的不确定性。在本期公司债券存续期内，如果市场利率下降，投资者实际投资收益水平可能会上升，但如果市场利率上升，则可能造成投资者实际投资收益水平下降。

三、发行人主营业务为房地产开发业务，具体经营范围包括住宅地产开发、商业地产开发及运营、物业服务、金融业务等，产品范围覆盖普通住宅、商业、办公楼、酒店等各种业态，是一家具备可持续发展能力的城市综合运营商。受国家宏观调控政策的影响，发行人产品的市场需求存在一定的不确定性，市场需求的不确定性会影响发行人的主营业务成长性及盈利能力，从而影响发行人的偿债能力。

四、本期债券将向符合《公司债券发行与交易管理办法》及《上海证券交易所债券市场投资者适当性管理办法》等法律法规规定的、具备相应风险识别和承担能力的合格投资者以公开方式发行，拟采取分期发行方式，具体发行方式安排以发行公告为准。

五、本期债券发行结束后，发行人将申请本期债券在上海证券交易所上市流通。由于具体上市审批事宜需要在本期债券发行结束后方能进行，并依赖于有关主管部门的审批或核准，发行人目前无法保证本期债券一定能够按照预期在上海证券交易

所交易流通，且具体上市进程在时间上存在不确定性。此外，证券交易市场的交易活跃程度受到宏观经济环境、投资者分布、投资者交易意愿等因素的影响，发行人亦无法保证上市后本期债券的持有人能够随时并足额交易其所持有的债券。

六、最近三年及一期，发行人合并报表资产负债率分别为56.18%、54.03%、61.17%和62.17%；扣除预收账款后的资产负债率分别为48.06%、49.47%、52.79%和48.61%。报告期内，发行人EBITDA 利息保障倍数分别为1.62、1.50、1.22和0.39，账面货币资金分别为295,733.85万元、228,428.52万元、336,404.36万元和387,880.55万元，对利息支出和本金兑付的保障能力较强。发行人财务较为稳健，资产流动性较强，资产负债率大幅低于房地产行业平均水平。但若未来房地产市场出现重大波动，可能对公司销售情况及资金回笼产生不利影响，导致公司流动资金紧张，财务风险加大，因而对公司正常经营活动产生不利影响。

七、2013年度、2014年度、2015年度和2016年上半年度，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为-56,395.13万元、-1,827.46万元、62,372.22万元和135,623.62万元，受拿地节奏、项目开发进度、销售回款的影响，经营活动现金流有一定波动，但随着前期投入项目陆续实现销售回款，经营现金流呈现增加趋势并已经转为正数。发行人从事的房地产开发业务属于资金密集型行业，存在前期投资大、回收期限较长、受宏观经济影响等特点。发行人目前经营情况、财务状况良好，现金流充足，房屋销售资金和自持商业收入预计能满足本期债券本息兑付，但在本期债券存续期内，若房地产市场的变动对公司销售资金回笼产生不利影响，则可能会影响本期债券本息的按期兑付。

八、发行人投资性房地产主要为公司自身开发并运营的持有型商业物业，公司对投资性房地产采用公允价值计量。报告期内，发行人投资性房地产账面价值分别为820,220.36万元、834,733.03万元、939,485.02万元和939,485.02万元，占公司总资产的比例分别为42.24%、41.05%、33.06%和32.27%，占比较大。报告期内，公司投资性房地产公允价值变动收益分别为7,541.03万元、14,512.67万元、26,587.35万元和0.00万元。发行人投资性房地产虽然维持在较稳定的水平，但若未来市场环境发生变化，公司持有的投资性房地产存在公允价值变动的风险，从而对公司资产状况及经营收益产生不利影响。

九、截至2016年半年末，发行人存货余额为1,260,194.87万元，占流动资产的比例为68.59%，存货余额较大，且存货中开发项目全部位于重庆、成都、苏州、无锡等二三线城市。但是二、三线城市房产销售价格容易受到市场影响造成波动，投资者需持续关注该区域未来的经济形势及由此可能产生的销售价格下降风险、存货去化周期增加风险。

十、本期债券为无担保债券。在本期债券的存续期内，若受国家政策法规、行业及市场等不可控因素的影响，发行人未能如期从预期的还款来源中获得足够资金，可能将影响本期债券本息的按期偿付。

十一、经联合信用评级有限公司综合评定，发行人的主体信用等级为AA，本期公司债券的信用等级为AA。发行人无法保证其主体信用评级和本期债券的信用评级在本期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在本期债券存续期内随着公司事业拓展实现主体评级提升，将会增加投资者的收益保障，但若公司主体评级发生不利变化，则本期债券的市场交易价格将可能会发生波动，进而可能对本期债券投资者的利益造成不利影响。

十二、联合信用评级有限公司在初次评级结束后，将在本期债券有效存续期间对被评对象进行定期跟踪评级以及不定期跟踪评级。联合信用评级有限公司将密切关注发行人的经营管理状况及相关信息，将依据其信用状况的变化决定是否调整本期债券信用等级。联合信用评级有限公司将在联合信用评级网站和证券交易所网站公布跟踪评级结果并同时报送发行人、监管部门、交易机构等。联合信用评级有限公司将在联合信用评级网站和交易所网站公布跟踪评级结果，且交易所网站公告披露时间不晚于在其他交易场所、媒体或其他场合公开披露时间。

十三、鉴于本次发行将于2016年分期发行，征得主管部门同意，本期债券名称变更为“重庆华宇集团有限公司2016年公开发行公司债券（第二期）”。本期债券名称变更不改变原签订的与本期债券发行相关的法律文件和本期债券对应相关申请文件效力，原签订的相关法律文件和本期债券对应相关申请文件对更名后的公司债券继续具有法律效力。前述法律文件和本期债券对应相关申请文件包括但不限于：《重庆华宇集团有限公司2015年公司债券受托管理协议》、《重庆华宇集团有限公司2015年公司债券债券持有人会议规则》等。

十四、截至本募集说明书签署日，发行人不存在对公司经营情况产生重大不利影响的未披露事项。

目 录

声 明	I
重大事项提示	II
目 录	VI
第一节 发行概况	1
一、本期债券内部批准情况	1
二、本期债券监管机构核准情况	1
三、本期债券基本条款	1
四、本期债券发行及上市安排	4
五、本期债券发行的有关当事人	5
六、发行人与本次发行有关的中介机构及其人员的利害关系	8
七、认购人承诺	8
第二节 发行人及本期债券的资信状况	9
一、本期债券资信评级机构及信用评级情况	9
二、本期债券信用评级报告主要事项	9
三、发行人的资信情况	11
第三节 发行人基本情况	14
一、发行人概况	14
二、发行人对其他企业的重要权益投资情况	18
三、发行人控股股东及实际控制人基本情况	23
四、发行人法人治理情况	24
五、发行人独立性情况	34
六、发行人关联方及关联交易情况	35
七、发行人报告期违法违规核查情况	38
八、发行人董事、监事、高级管理人员基本情况	40
九、发行人主营业务情况	42
十、发行人在行业内主要竞争优势	66
十一、发行人未来发展战略	67
第四节 财务会计信息	70
一、报告期主要财务资料	70
二、报告期合并报表范围及变化情况	78
三、报告期主要财务指标	78
第五节 募集资金运用	80
一、本期债券募集资金规模	82
二、本期债券募集资金用途及使用计划	82
三、本期债券募集资金专项账户管理安排	83
四、本期债券募集资金运用对公司财务状况的影响	84
第六节 备查文件	86

一、备查文件	86
二、查阅地点	86
三、查阅时间	87

第一节 发行概况

本次发行公司债券募集说明书是根据《公司法》、《证券法》、《公司债券发行与交易管理办法》等法律、法规及本公司实际情况编写，旨在向投资者提供本公司基本情况和本次发行的详细资料。

本次发行的公司债券是根据本募集说明书所载明的资料申请发行的。除本公司董事会和主承销商外，没有委托或授权任何其他人提供未在本募集说明书中列载的信息和本募集说明书作任何解释或者说明。

一、本期债券内部批准情况

2015 年 10 月 8 日，发行人召开董事会会议审议通过了《关于公司符合发行公司债券条件的议案》、《关于本次公开发行公司债券方案的议案》等。

2015 年 10 月 22 日，发行人召开股东会议审议通过了《关于公司符合发行公司债券条件的议案》、《关于本次公开发行公司债券方案的议案》等。

二、本期债券监管机构核准情况

2016 年 1 月 12 日，经中国证监会证监（许可）【2016】71 号文核准，本公司获准发行面值不超过 36 亿元的公司债券。

三、本期债券基本条款

（一）发行主体：重庆华宇集团有限公司

（二）债券名称：重庆华宇集团有限公司 2016 年公开发行公司债券（第二期）。

（三）发行规模：本期发行的公司债券票面本金总额不超过 27 亿元人民币，基础发行规模为 10 亿元，可超额配售不超过 17 亿元。

（四）超额配售选择权：发行人和主承销商将根据网下申购情况，决定是否行使超额配售选择权，即在基础发行规模 10 亿元的基础上，由主承销商在本期债券基础发行规模上追加不超过 17 亿元的发行额度。

（五）票面金额及发行价格：本期债券面值为 100 元，按面值平价发行。

（六）债券期限：本期债券期限为 5 年期，含第 3 年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。

（七）发行人调整票面利率选择权：发行人有权决定在存续期的第 3 年末调整本期债券后 2 年的票面利率；发行人将于第 3 个计息年度付息日前的第 20 个交易日刊登关于是否调整票面利率以及调整幅度的公告。若发行人未行使调整票面利率选择权，则后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。

（八）投资者回售选择权：发行人发出关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告后，投资者有权选择在本期债券的第 3 个计息年度付息日将持有的本期债券按票面金额全部或部分回售给发行人。发行人将按照上交所和债券登记机构相关业务规则完成回售支付工作。

（九）回售登记期：自发行人发出关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告之日起 5 个交易日内，债券持有人可通过指定的方式进行回售申报。债券持有人的回售申报经登记机构确认后不能撤销，相应的公司债券面值总额将被冻结交易；回售登记期不进行申报的，则视为放弃回售选择权，继续持有本期债券并接受上述关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的决定。

（十）还本付息方式及支付金额：本期公司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。本期债券于每年的付息日向投资者支付的利息金额将按照本期债券登记机构的有关规定计算；于兑付日向投资者支付的本息金额为投资者截至兑付债权登记日收市时所持有的本期债券最后一期利息及所持有的债券票面总额的本金。

（十一）本息支付方式：本期债券本息支付将按照债券登记机构的有关规定来统计债券持有人名单，本息支付方式及其他具体安排按照债券登记机构的相关规定办理。

（十二）发行首日：本期债券发行期限的第 1 日，即 2016 年 8 月 18 日。

（十三）发行期限：本期债券发行期限为 2 个工作日，自发行首日至 2016 年 8 月 19 日。

（十四）起息日：2016 年 8 月 18 日。

（十五）计息期限：本期债券计息期限自 2016 年 8 月 18 日起至 2021 年 8 月 17 日止。若投资者行使回售权后发行人将回售的债券注销，则被注销债券的计息期限到 2019 年 8 月 17 日止。

（十六）付息日：本期债券存续期内每年的 8 月 18 日（如遇国家法定节假日或休息日，则付息工作顺延至其后的第一个工作日；顺延期间付息款项不另计利息）。

（十七）兑付日：本期债券本金的兑付日为 2021 年 8 月 18 日；（如遇法定节假日或休息日，则兑付工作顺延至其后的第一个工作日；顺延期间兑付款项不另计利息）。若投资者行使回售权后发行人将回售债券注销，则被注销的债券兑付日为 2019 年 8 月 18 日；（如遇法定节假日或休息日，则兑付工作顺延至其后的第一个工作日；顺延期间兑付款项不另计利息）。

（十八）支付金额：本期债券于每年的付息日向投资者支付的利息为投资者截至利息登记日收市时各自所持有的本期债券票面总额与票面年利率的乘积，于兑付日向投资者支付的本息为投资者截至兑付登记日收市时各自持有的本期债券到期最后一期利息及票面总额的本金。

（十九）债券利率及确定方式：本期债券为固定利率债券，债券利率由发行人及主承销商根据簿记建档结果协商确定。

（二十）担保情况：本期发行公司债券无担保条款。

（二十一）募集资金用途：本期发行公司债券募集资金用于偿还银行贷款，补充流动资金，改善公司债务结构。

（二十二）募集资金专项账户：中国建设银行股份有限公司重庆市分行作为本期债券募集资金使用专户监管人。

（二十三）信用级别及资信评级机构：根据联合信用评级有限公司综合评定，发行人的主体信用等级为 AA，本期公司债券信用等级为 AA。在本期公司债券的存续期内，资信评级机构每年将对公司主体信用和本期公司债券进行一次跟踪评级。

（二十四）主承销商/债券受托管理人：西南证券股份有限公司。

（二十五）发行方式：本次发行采取分期发行。本期公司债券采取网下面向合格投资者询价配售的方式公开发售，具体发行安排参见发行公告。

（二十六）发行对象：符合《公司债券发行与交易管理办法》等相关法律法规规定的、具备相应风险识别和承担能力的合格投资者。

（二十七）承销方式：本期债券由主承销商负责组建承销团，采取余额包销方式承销。

（二十八）债券形式及托管方式：实名制记账式债券，在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司登记托管。

（二十九）公司债券上市或转让安排：在本期债券发行结束后，满足上市条件的前提下，公司将尽快向上海证券交易所提出关于本期公司债券上市交易的申请。

（三十）新质押式回购安排：本公司主体信用等级和本期债券信用等级均为 AA 级，本期债券符合进行新质押式回购交易的基本条件。本期债券新质押式回购相关申请尚需相关机构批准，具体折算率等事宜按上证所及债券登记机构的相关规定执行。

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

四、本期债券发行及上市安排

（一）本期债券发行时间安排

发行公告刊登日期：2016 年 8 月 16 日

发行首日：2016 年 8 月 18 日

网下发行期限：2016 年 8 月 18 日—2016 年 8 月 19 日

（二）本期债券上市安排

本期发行结束后，公司将尽快向上海证券交易所提出关于本期债券上市交易的

申请，办理有关上市手续，具体上市时间将另行公告。

五、本期债券发行的有关当事人

（一）发行人

公司名称：重庆华宇集团有限公司

法定代表人：蒋业华

住 所：重庆市渝北区泰山大道东段 118 号

办公地址：重庆市渝北区泰山大道东段 118 号

联系电话：023-89866918

传 真：023-67305858

联 系 人：龙晓洁、胡梅

（二）主承销商、债券受托管理人

公司名称：西南证券股份有限公司

法定代表人：吴坚

住 所：重庆市江北区桥北苑 8 号

办公地址：北京市西城区金融大街 35 号国际企业大厦 A 座 4 层

联系电话：010-57631261

传 真：010-88091495

联 系 人：韩念龙、蔚爽、吴茂、钟杰、张旭、郭志超

（三）律师事务所

名 称：北京德恒律师事务所

负 责 人：王丽

住 所：北京市西城区金融大街富凯大厦 B 座 12 层

办公地址：重庆市渝中区瑞天路 56 号企业天地 5 号楼 10 层

联系电话：023-63012200

传 真：023-63012211

经办律师：廖俊、杨菲

（四）会计师事务所

名 称：瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）

执行事务合伙人：杨剑涛、顾仁荣

住 所：北京市海淀区西四环中路 16 号院 2 号楼 4 层

办公地址：重庆市北部新区高新园黄山大道中段 3 号水星大厦 A2 区 8 楼

联系电话：023-63615664

传 真：023-63860539

经办注册会计师：卢秋平、江文祥

（五）资信评级机构

公司名称：联合信用评级有限公司

负 责 人：吴金善

住 所：天津市南开区水上公园北道 38 号爱俪园公寓 508

办公地址：北京市朝阳区建国门外大街 2 号 PICC 大厦 12 层

联系电话：022-58356998

传 真：022-58356989

经办人员：周馥、王越

（六）主承销商收款银行

银行名称：中国工商银行重庆解放碑支行

账户名称：西南证券股份有限公司

账 号：3100021819200055529

大额支付系统号：102653000021

（七）募集资金专项账户开户银行

银行名称：中国建设银行股份有限公司重庆沙坪坝支行

账户名称：重庆华宇集团有限公司

账 号：50050105360000000050

大额支付系统号：105653011008

（八）公司债券申请上市或转让的证券交易场所

名 称：上海证券交易所

办公地址：上海市浦东南路 528 号上海证券大厦

总 经 理：黄红元

联系电话：021-68808888

传 真：021-68807813

（九）公司债券登记机构

公司名称：中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

负 责 人：高斌

办公地址：上海市浦东新区陆家嘴东路 166 号中国保险大厦 3 楼

联系电话：021-38874800

传 真：021-58754185

六、发行人与本次发行有关的中介机构及其人员的利害关系

截至 2016 年 6 月 30 日，发行人与本次发行有关的中介机构及其负责人、高级管理人员及经办人员之间不存在直接或间接的股权关系或其他重大利害关系。

七、认购人承诺

购买本次债券的投资者（包括本次债券的初始购买人和二级市场的购买人及以其他方式合法取得本次债券的人，下同）被视为作出以下承诺：

（一）接受本募集说明书对本次债券项下权利义务的所有规定并受其约束；

（二）本次债券的发行人依有关法律、法规的规定发生合法变更，在经有关主管部门批准后并依法就该等变更进行信息披露时，投资者同意并接受该等变更；

（三）本次债券发行结束后，发行人将申请本次债券在上海证券交易所上市交易，并由主承销商代为办理相关手续，投资者同意并接受这种安排。

第二节 发行人及本期债券的资信状况

一、本期债券资信评级机构及信用评级情况

公司聘请了联合评级对本次公司债券发行的资信情况进行评级。根据联合评级出具的《重庆华宇集团有限公司 2016 年公开发行公司债券（第二期）信用评级分析报告》，公司的主体信用等级为 AA，本次公司债券的信用等级为 AA。

二、本期债券信用评级报告主要事项

（一）信用评级结论及标识所代表的涵义

联合评级评定发行人的主体信用等级为 AA，该级别的涵义为偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响不大，违约风险很低。

联合评级评定发行人的本次公司债券的信用等级为 AA，该级别反映了本次债券具备很强的偿还保障，到期不能偿还的风险很低。

（二）评级报告的主要内容

联合信用评级有限公司（以下简称“联合评级”）对重庆华宇集团有限公司（以下简称“公司”或“华宇集团”）的评级反映了公司作为重庆地区的房地产龙头企业，在重庆及四川房地产市场深耕多年，在开发规模、市场营销、成本控制等方面具有一定优势。公司多年来坚持稳健发展的原则，财务结构健康，负债率合理，货币资金规模较大。同时，联合评级也关注到公司业务规模不大，主要业务相对集中于重庆地区等因素可能给公司信用水平带来的不利影响。未来随着公司在建项目陆续达到销售条件以及公司逐步开发华东市场，公司经营规模和盈利水平有望提升，业务的地域集中度有望下降，联合评级对公司的评级展望为“稳定”。基于对公司主体长期信用状况和本次公司债券偿还能力的综合评估，联合评级认为，本次公司债券到期不能偿还的风险很低。

优势

1. 公司是重庆地区房地产行业龙头企业，在土地储备、开发规模和销售收入

方面处于区域领先地位。

2. 公司建立了成熟高效的采购、经营、销售和管理体系，在成本控制方面具有明显优势，有利于公司保持良好的盈利水平。

3. 公司主要业务集中于重庆市辖区内，未来重庆市也是公司的主要收入和利润来源，需要关注当地经济和房地产市场变化情况对公司经营的影响；同时，相对于公司的销售规模，公司存货规模较大，需关注未来去化情况。

4. 公司自持物业规模较大、位置良好、出租率高、租金收入稳定，能带来稳定现金流入。

关注

1. 房地产业面临全局性调整，虽然近期房地产政策出现放松迹象，但整体看房地产行业高速发展的阶段已经过去。公司作为区域房地产开发龙头企业，受房地产市场调整的影响需持续关注。

2. 公司近三年经营规模稳步增长，利润中公允价值变动损益占一定比例，需关注公司未来经营稳定性及未来盈利能力的变化。

3. 公司主要业务集中于重庆市辖区内，未来重庆市也是公司的主要收入和利润来源，需关注的当地经济和房地产市场变化情况对公司经营的影响。

（三）跟踪评级的有关安排

根据监管部门和联合评级对跟踪评级的有关要求，联合评级将在本次债券存续期内，在每年发行人年报出具后 2 个月内对本次债券进行一次定期跟踪评级，并在本次债券存续期内根据有关情况进行不定期跟踪评级。

发行人按联合评级跟踪评级资料清单的要求，负责提供有关财务报告以及其他相关资料。发行人如发生重大变化，或发生可能对信用等级产生较大影响的重大事件，负责及时通知联合评级并提供有关资料。

联合评级将密切关注发行人的经营管理状况及相关信息，如发现发行人或本次债券相关要素出现重大变化，或发现其存在或出现可能对信用等级产生较大影响的重大事件时，联合评级将落实有关情况并及时评估其对信用等级产生的影响，据以

确认或调整本次债券的信用等级。

如发行人不能及时提供上述跟踪评级资料及情况，联合评级将根据有关情况进行分析并调整信用等级，必要时，可公布信用等级暂时失效，直至发行人提供相关资料。

跟踪评级结果将在联合信用评级网站和证券交易所网站予以公布并同时报送发行人、监管部门、交易机构等。

联合信用评级有限公司将在联合信用评级网站和交易所网站公布跟踪评级结果，且交易所网站公告披露时间不晚于在其他交易场所、媒体或其他场合公开披露时间。

（四）其他重要事项

发行人不存在主体评级结果与本次评级结果有差异的情况。

三、发行人的资信情况

（一）公司获得金融机构授信情况

截至 2016 年 6 月 30 日，发行人拥有的授信总额为 276.00 亿元，公司已使用授信额度 143.84 亿元，未使用授信余额 132.16 亿元，具体情况如下表：

单位：万元

金融机构	授信额度	已使用授信额度	未使用授信额度	期末借款余额
建行	280,000.00	261,800.00	18,200.00	147,440.5
民生	700,000.00	312,450.00	387,550.00	128,600
农商行	530,000.00	509,700.00	20300	411,460
中德	35,000.00	32,000.00	3,000.00	21,900
中信	500,000.00	145,960.00	354,040.00	112,300
中行	115,000.00	50,000.00	65,000.00	2,000
平安	500,000.00	126,500.00	373,500.00	11,335
农行	100,000.00		100,000.00	0
合计	2,760,000.00	1,438,410.00	1,321,590.00	835,035.5

（二）报告期内与主要客户发生业务往来时违约情况

报告期内，发行人与主要客户发生业务往来时，均遵守合同约定，未发生过严重违约现象。

（三）报告期内发行的债券以及偿还情况

截至本募集说明书签署日，发行人已发行尚未到期的其他债券情况如下所示：

债券名称	重庆华宇集团有限公司 2016 年公开发行公司债券（第一期）
债券简称	16 华宇 01
债券代码	136475.SH
发行日	2016 年 6 月 8 日
到期日	2021 年 6 月 7 日
债券规模	9.00 亿元
还本付息方式	本期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。
公司债交易场所	上海证券交易所
投资者适当性安排	合格投资者
债券付息兑付情况	本期债券于 2016 年 6 月发行，报告期内尚无本息兑付义务。
特殊条款	附第 3 年末发行人上调票面利率选择权和投资者回售选择权。
特殊条款执行情况	本期债券于 2016 年 6 月发行，报告期内尚无特殊条款执行情况。
票面利率	6.00%
主体信用等级	AA
债项评级	AA

（四）累计公司债券余额及其占发行人最近一期净资产的比例

如发行人本次申请的公司债券经中国证监会核准并全部发行完毕后，发行人累计债券余额为不超过 36 亿元（含 36 亿元），占发行人 2016 年 6 月 30 日未经审计的合并报表净资产的比例为 32.69%，未超过发行人最近一期净资产的 40%，符合相关法规规定。

（五）公司报告期主要财务指标（合并报表口径）

项目	2016 上半年度	2015 年	2014 年	2013 年
流动比率（倍）	1.91	2.11	1.94	2.39
速动比率（倍）	0.60	0.64	0.70	1.07

项目	2016 上半年度	2015 年	2014 年	2013 年
资产负债率	62.17%	61.17%	54.03%	56.18%
存货周转率（次）	0.06	0.26	0.23	0.20
经营活动产生的现金流量净额（万元）	135,623.62	62,372.22	-1,827.46	-56,395.13
EBITDA 利息保障倍数	0.39	1.22	1.50	1.62
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%

上述财务指标的计算方法如下：

- 1、流动比率=流动资产 / 流动负债；
- 2、速动比率=（流动资产－存货净额） / 流动负债；
- 3、资产负债率=负债总计 / 资产总计；
- 4、存货周转率（次）=营业成本 / 存货平均余额；
- 5、经营活动产生的现金流量净额=合并现金流量表经营活动产生的现金流量净额；
- 6、利息保障倍数=（利润总额+计入财务费用的利息支出利息费用+固定资产折旧+摊销） / （计入财务费用的利息支出利息费用+资本化利息）
- 7、贷款偿还率=实际贷款偿还额 / 应偿还贷款额
- 8、利息偿付率=实际支付利息 / 应付利息

第三节 发行人基本情况

一、发行人概况

（一）发行人简要情况

中文名称	重庆华宇集团有限公司
英文名称	Chongqing HuaYu Group Co., Ltd
公司类型	有限责任公司
法定代表人	蒋业华
公司成立时间	1995 年 3 月 28 日
注册资本	13,180 万元
实收资本	13,180 万元
统一社会信用代码	91500000203115190U
注册地址	重庆市渝北区泰山大道东段 118 号
办公地址	重庆市渝北区泰山大道东段 118 号
邮政编码	400030
信息披露事务负责人	龙晓洁、胡梅
电话号码	023-89866918
传真号码	023-67305858
互联网网址	www.cqhyrc.com.cn
电子邮箱	longxj@cqhyrc.com.cn
所属行业	房地产
经营范围	房地产开发（凭相关资质执业），物业管理，房屋出租。（法律、法规禁止经营的，不得经营；法律、法规、国务院规定需经审批的，未获审批前，不得经营。）

（二）历史沿革

1、1994年10月，公司设立

1994年10月，根据重庆市工商局[1993]第17号文规定，由蒋业华、张秀华、蒋杰共同设立“重庆华宇房地产开发有限公司”，公司注册资本及实收资本均为318万元，其中蒋业华出资208万，占65.41%；张秀华出资80万元，占25.16%；蒋杰出资30万元，占9.43%。1995年3月，公司正式成立并取得营业执照。

2、1996年11月，增加注册资本

1996年11月28日，公司股东会决议同意蒋业强、蒋业宏、刘诗芳3人分别向公司增资143.7万元、140万元和51万元，均以货币出资，同意蒋业华向公司增资665.3万元，其中36万元以实物（车辆）出资，其余以货币出资。增资完成后，公司注册资本由318万元变更为1,318万元，公司持股比例变更为蒋业华持股66.26%，张秀华持股6.07%，蒋杰持股2.28%，蒋业强持股10.90%，蒋业宏持股10.62%，刘诗芳持股3.87%。

3、1997年10月，股权转让和公司名称变更

1997年10月，由于原股东张秀华去世，其持有80万元股权全部由其配偶蒋业华继承，公司股东会决议予以认可；同时，公司股东会决议同意股东蒋业强、蒋业宏分别将所持143.7万和140万元股权转让给蒋业华；公司股东蒋杰将所持30万元股权转让给蒋勋贵；同时，公司更名为重庆华宇物业（集团）有限公司。此次股权转让后，公司持股比例变更为蒋业华持股93.85%，刘诗芳持股3.87%，蒋勋贵持股2.28%。

4、1998年8月，增加注册资本

1998年8月，经公司股东会决议，同意股东蒋业华向公司增资1168.591万元，其中以实物（车辆）出资58.99625万元，以货币出资1109.59475万元；股东刘诗芳向公司增资237.34万元，股东蒋勋贵向公司增资594.069万元，均以货币出资。增资完成后，公司注册资本由1,318万元变更为3,318万元，公司持股比例变更为蒋业华持股72.50%，刘诗芳持股8.69%，蒋勋贵持股18.81%。

5、1998年12月，股权转让

1998年12月，根据股东会决议及相关股权转让协议，公司股东蒋勋贵、刘诗芳分别将所持524.069万元和208.34万元股权转让给蒋业华。此次股权转让后，公司持股比例变更为蒋业华持股94.58%，刘诗芳持股2.41%，蒋勋贵持股3.01%。

6、1999年5月，增加注册资本

1999年5月，经公司股东会决议，同意股东蒋业华向公司增资1000万元，股东刘诗芳向公司增资400万元，股东蒋勋贵向公司增资600万元，均以货币出资。增资完成后，公司注册资本由3,318万元变更为5,318万元，公司持股比例变更为蒋业华持股

77.81%，刘诗芳持股9.03%，蒋勋贵持股13.16%。

7、1999年12月，增加注册资本

1999年12月，经公司股东会决议，同意股东蒋业华向公司增资3000万元，均以货币出资。增资完成后，公司注册资本由5,318万元变更为8,318万元，公司持股比例变更为蒋业华持股85.81%，刘诗芳持股5.77%，蒋勋贵持股8.42%。

8、2000年4月，增加注册资本

2000年4月，经公司股东会决议，同意股东蒋业华向公司增资3000万元，均以货币出资。增资完成后，公司注册资本由8,318万元变更为11,318万元，公司持股比例变更为蒋业华持股89.57%，刘诗芳持股4.24%，蒋勋贵持股6.18%。

9、2008年12月，公司类型变更与股权转让

2008年12月，根据股权转让协议及公司股东会决议，公司股东刘诗芳与蒋勋贵分别将其持有公司股权全部转让给蒋业华。此次股权转让后，公司类型由有限责任公司变更为一人有限责任公司，蒋业华持股100%。

10、2011年1月，增加注册资本

2011年1月，根据公司股东决定书，同意蒋业华向公司增资1,862万元，全部以货币出资。增资完成后，公司注册资本由11,318万元变更为13,180万元，蒋业华持股100%。

11、2012年12月，股权转让与公司类型变更

2012年12月，根据股东决定书和相关股权转让协议，公司股东蒋业华将其20%股权，即人民币2,636万元转让给蒋宇，公司类型由有限责任公司（自然人独资）变更为有限责任公司。此次股权转让后，公司持股比例变更为蒋业华持股80%，蒋宇持股20%。

12、2015年7月，公司名称变更

2015年7月，根据公司股东会决议，公司名称由“重庆华宇物业（集团）有限公司”变更为“重庆华宇集团有限公司”。

（三）发行人股权结构及前十大股东情况

1、截至 2016 年 6 月 30 日，发行人股权结构如下表所示：

股东类别及名称	出资额（万元）	股权比例(%)
1、国家持股	-	-
2、国有法人持股	-	-
3、其他内资持股		
其中：境内非国有法人持股		
境内自然人持股	13,180.00	100%
4、外资持股	-	
其中：境外法人持股		
境外自然人持股	-	-
5、高管股份	-	-
合计	13,180.00	100.00

2、截至 2016 年 6 月 30 日，发行人前十大股东情况如下表所示：

单位：万元，%

序号	股东名称	股东性质	持股比例	出资额	质押或冻结的股权比例
1	蒋业华	境内自然人	80%	10,544.00	0.00
2	蒋宇	境内自然人	20%	2,636.00	0.00
	合计	-	100.00	13,180.00	0.00

（四）重大资产重组情况

2015 年 9 月 23 日，发行人分别向同一控制下的关联公司重庆业瑞房地产开发有限公司和四川华宇业昊房地产开发有限公司增资 8,000 万元，增资完成后，发行人分别持有前述两家公司 80%股权，从而取得对这两家公司的控制权。重庆业润房地产开发有限公司为重庆业瑞房地产开发有限公司的控股子公司，发行人从而间接取得对该公司的控制权。

发行人本次资产重组的主要目标是发展华宇集团平台，提升企业实力和资信水平。通过本次资产重组，公司业务规模和综合实力进一步提升，净资产和总资产分

别增加，在建项目和储备项目大幅增加，未来经营业绩将得到极大提升，公司的核心竞争力也将大幅提高。

本次资产重组注入的 6 个在建、完工或拟建项目分别为华宇龙湾、时代星都、金沙东岸、重庆星云汇·星领地、华宇静苑和天府花城。

本次重组后，本公司经营规模大幅提升。较重组前合并口径，备考合并口径 2014 年 12 月末总资产由 2,033,465.46 万元增加至 2,626,783.63 万元，增幅达 29.18%；净资产由 934,695.42 万元增加至 1,000,518.85 万元，增幅达 7.04%。2014 年营业收入由 248,234.28 万元增加至 345,445.76 万元，增幅达 39.16%；净利润由 59,489.75 万元增加至 68,553.65 万元，增幅达 15.24%。

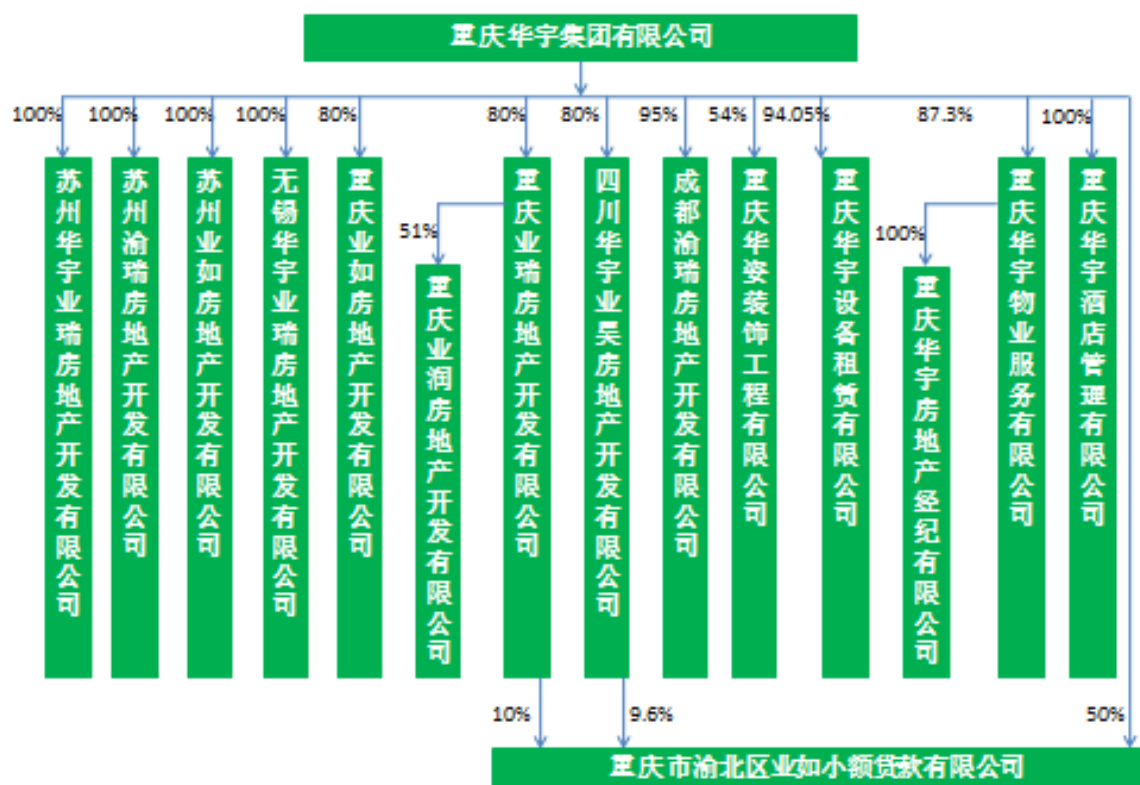
本次重组使本公司综合实力及资信水平得到显著增强，并为本公司长远发展奠定了坚实的基础。

二、发行人对其他企业的重要权益投资情况

（一）在子公司中的权益

1、子公司基本情况

截至 2016 年 6 月 30 日，发行人拥有 15 家全资及控股子公司，具体情况如下：



注 1：2015 年发行人对重庆业瑞、四川华宇业昊及重庆业润进行了增资，从而取得对这三家公司的控制权，纳入 2015 年财务报表的合并范围。

注 2：苏州华宇业瑞、苏州渝瑞及重庆华宇酒店管理为 2015 年发行人投资新设的全资子公司。

序号	子公司全称	子公司类型	注册地	主营业务	持股比例	取得方式
1	重庆华宇物业服务有限公司	有限责任公司	重庆	物业管理	87.30%	直接投资
2	重庆华姿装饰工程有限公司	有限责任公司	重庆	装饰工程设计施工	54.00%	直接投资
3	重庆华宇设备租赁有限公司	有限责任公司	重庆	销售租赁建筑设备	94.05%	直接投资
4	四川华宇业昊房地产开发有限公司	有限责任公司	成都	房地产开发	80.00%	直接投资
5	重庆业瑞房地产开发有限公司	有限责任公司	重庆	房地产开发	80.00%	直接投资
6	重庆业润房地产开发有限公司	有限责任公司	重庆	房地产开发	51.00%	间接投资
7	重庆业如房地产开发有限公司	有限责任公司	重庆	房地产开发	80.00%	直接投资

序号	子公司全称	子公司类型	注册地	主营业务	持股比例	取得方式
8	成都渝瑞房地产开发有限公司	有限责任公司	成都	房地产开发	95.00%	直接投资
9	苏州业如房地产开发有限公司	有限责任公司	苏州	房地产开发	100.00%	直接投资
10	无锡华宇业瑞房地产开发有限公司	有限责任公司	无锡	房地产开发	100.00%	直接投资
11	苏州华宇业瑞房地产开发有限公司	有限责任公司	苏州	房地产开发	100.00 %	直接投资
12	苏州渝瑞房地产开发有限公司	有限责任公司	苏州	房地产开发	100.00%	直接投资
13	重庆渝北区业如小贷有限公司	有限责任公司	重庆	贷款、票据贴现、资产转让	50.00%	直接投资与间接投资
14	重庆华宇酒店管理有限公司	有限责任公司	重庆	酒店管理	100.00%	直接投资
15	重庆华宇房地产经纪有限公司	有限责任公司	重庆	房地产经纪及咨询	100.00%	间接投资

（1）苏州业如房地产开发有限公司

苏州业如房地产开发有限公司成立于 2013 年 11 月，注册资本 2,000 万元。

经营范围：许可经营项目：房地产开发经营（按“苏地 2013-G-93”地块）。一般经营项目：物业管理，自有房屋租赁。

（2）无锡华宇业瑞房地产开发有限公司

无锡华宇业瑞房地产开发有限公司成立于 2014 年 1 月，注册资本 2,000 万元。

经营范围：房地产开发经营；物业管理（凭有效资质证书经营）；自有房屋租赁。（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）

（3）重庆业如房地产开发有限公司

重庆业如房地产开发有限公司成立于 2013 年 9 月，注册资本 2,000 万元。

经营范围：房地产开发（凭相关资质证执业）；房屋出租、出售。（以上经营范围涉及行政许可的，在许可核定的范围和期限内经营，未取得许可或超过许可核定范围和期限的不得经营）

（4）重庆业润房地产开发有限公司

重庆业润房地产开发有限公司成立于 2013 年 7 月，注册资本 2,000 万元。

经营范围：房地产开发（凭相关资质证书执业）；自有房屋出租、出售。（以上范围国家法律、法规禁止经营的不得经营；国家法律、法规规定应经审批而未获审批前不得经营）

（5）重庆业瑞房地产开发有限公司

重庆业瑞房地产开发有限公司成立于 2003 年 12 月，注册资本 10,000 万元。

经营范围：房地产开发(凭资质证书执业)；房屋出租、出售（国家法律法规规定应经审批而未获批准前不得从事经营）

（6）四川华宇业昊房地产开发有限公司

四川华宇业昊房地产开发有限公司成立于 2009 年 12 月，注册资本 10,000 万元。

经营范围：房地产开发经营；物业管理；房地产经纪、房地产营销代理。（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）。

（7）成都渝瑞房地产开发有限公司

成都渝瑞房地产开发有限公司成立于 2013 年 1 月，注册资本 2,000 万元。

经营范围：房地产开发经营、物业管理（以上范围凭资质证经营）、房地产经纪。

（8）重庆华姿装饰工程有限公司

重庆华姿装饰工程有限公司成立于 1997 年 10 月，注册资本 1,000 万元。

经营范围：承接室内外装饰工程设计、施工业务（按建设主管部门核定的等级承接业务）；销售建筑装饰材料（不含危险化学品）。

（9）重庆华宇设备租赁有限公司

重庆华宇设备租赁有限公司成立于 1997 年 10 月，注册资本 418 万元。

经营范围：附着升降脚手架专业承包贰级；起重设备安装工程专业承包叁级（按建筑业企业资质证书核定的范围和期限经营）；销售、租赁、维修建筑设备；金属制品加工(法律、法规禁止的不得经营；法律、法规规定应经审批的，未获审批前不得

经营)。

（10）重庆华宇物业服务有限公司

重庆华宇物业服务有限公司成立于 1997 年 9 月，注册资本 1,260 万元。

经营范围：物业管理（一级）、电梯维修保养 B 级（限企业内部特种设备）（在资质证书核定的范围和期限内从事经营）；房地产经纪及咨询。

（11）重庆市渝北区业如小额贷款有限公司

重庆市渝北区业如小额贷款有限公司成立于 2014 年 1 月，注册资本 50,000 万元。

经营范围：办理各项贷款、票据贴现、资产转让；经营区域为重庆市主城九区。（按许可证核定的有效期限、经营范围从事经营）

（12）苏州华宇业瑞房地产开发有限公司

苏州华宇业瑞房地产开发有限公司成立于 2015 年 6 月，注册资本 2,000 万元。

经营范围：房地产开发经营，物业管理，自有房屋租赁。（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）

（13）苏州渝瑞房地产开发有限公司

苏州渝瑞房地产开发有限公司成立于 2015 年 6 月，注册资本 2,000 万元。

经营范围：房地产开发经营，物业管理，自有房屋租赁。（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）

（14）重庆华宇酒店管理有限公司

重庆华宇酒店管理有限公司成立于 2015 年 7 月 17 日，注册资本 500 万元。

酒店管理；住宿、餐饮服务、销售预包装食品、烟草制品零售（以上四项依法经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）；干洗服务；停车场经营；健身服务；游泳池管理。（以上经营范围法律、法规禁止的不得经营；法律、法规限制的取得许可或审批后方可经营）

（15）重庆华宇房地产经纪有限公司

重庆华宇房地产经纪有限公司成立于 2016 年 2 月，注册资本 200 万元。

经营范围：房地产经纪及咨询（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

（二）在合营企业或联营企业中的权益

报告期内，发行人无合营企业和联营企业。

三、发行人控股股东及实际控制人基本情况

（一）实际控制人基本情况

蒋业华先生为发行人的控股股东及实际控制人。

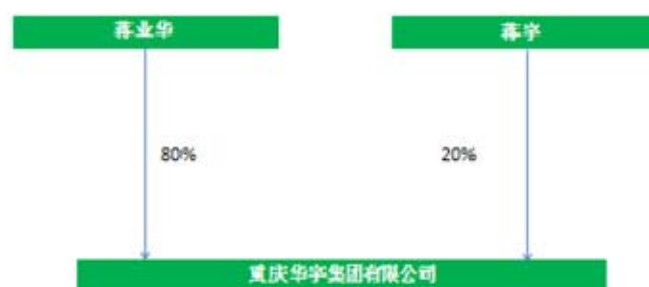
蒋业华先生，男，1963 年出生，大专学历，中国居民，无海外居留权。2004 年至今蒋业华先生任公司董事长。蒋业华先生于 1983 年 7 月-1985 年 7 月任重庆渝北区石鞋建筑队施工员，于 1985 年 8 月-1990 年 8 月任重庆渝北区兴隆建筑公司一队队长，于 1990 年 9 月-1995 年 2 月任重庆亚龙建筑公司副总经理，于 1995 年 3 月-1997 年 9 月任重庆华宇房地产开发有限公司董事长兼总经理，于 1997 年 10 月-2003 年任重庆华宇物业（集团）有限公司董事长兼总裁。

蒋业华先生多年来连续荣获“中国地产百杰”、“影响中国房地产 100 位企业家”、“中国优秀企业家”、“推动楼市进程的地产人物”、“推动中国城市化进程十大新锐人物”、“建设科技先进个人”、“抗震救灾先进个人”、“重庆十大慈善人物”、“重庆市精神文明先进个人”、“重庆市十大杰出青年企业家”等荣誉称号，出任中国青年企业家协会常务理事、重庆工商联副主席、重庆市政协常委。

蒋业华先生为发行人另一股东蒋宇先生为父子关系。

截至 2016 年 6 月 30 日，蒋业华先生与蒋宇先生持有本公司的股份不存在被质押、冻结和权属纠纷的情况。

蒋业华先生对发行人的控制关系具体如下图所示：



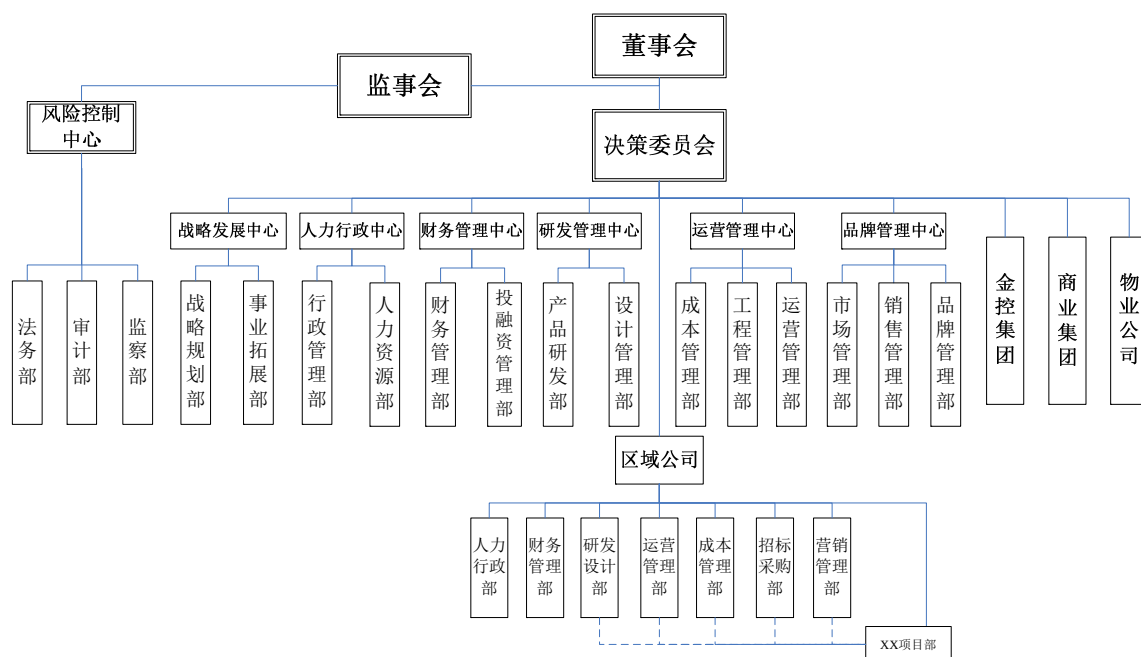
（二）实际控制人对其他企业的投资情况

截至本募集说明书签署日，除重庆华宇集团有限公司外，实际控制人不存在对其他企业投资的情况。

四、发行人法人治理情况

（一）公司组织结构

截至 2016 年 6 月 30 日，本公司组织结构如下图所示：



（二）公司治理机制

发行人按照《公司法》及现代企业制度要求，不断完善公司法人治理结构，制定了《公司章程》并建立了由股东会、董事会、监事会、经营管理层组成的法人治理结构体系；同时建立了完善的制度体系，规范各项议事规则和程序，形成了集中控制、分级管理、责权利分明的管理机制，确保公司经营工作有序、高效地进行。

1、股东会

股东会由全体股东组成，是公司的权力机构，行使以下职权：

- （1）决定公司的经营方针和投资计划；
- （2）选举和更换非由职工代表担任的董事、监事，决定有关董事、监事的报酬事项；
- （3）审议批准董事会的报告；
- （4）审议批准监事会的报告；
- （5）审议批准公司年度财务预算方案、决算方案；
- （6）审议批准公司年度利润分配方案和弥补亏损方案；
- （7）对公司增加或减少注册资本作出决议；
- （8）对发行公司债券作出决议；
- （9）对公司的合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决议；
- （10）修改公司章程；
- （11）对公司向其他企业投资或为他人提供担保作出决议；
- （12）决定聘用或解聘承办公司审计业务的会计师事务所；
- （13）法律、行政法规和本章程规定的其他职权。

2、董事会

根据《公司法》、《公司章程》，董事会对公司股东会负责，保证本公司的一切活动符合中国的法律、法规和有关规定，决定本公司的重大事宜。发行人董事会由 3 名董事组成，董事会行使下列职权：

- （1）召集股东会会议，并向股东会报告工作；
- （2）执行股东会的决议；
- （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）制订公司增加或减少注册资本以及发行公司债券的方案；
- （7）制订公司分立、合并、解散或变更公司形式的方案；
- （8）决定公司的内部管理机构设置；
- （9）决定聘任或解聘公司经理及其报酬事项，根据经理的提名，决定聘任或解聘公司副经理、财务负责人及其报酬事项；
- （10）制订公司的基本管理制度；
- （11）本章程规定或股东会授予的其他职权。

3、监事会

根据《公司法》、《公司章程》，发行人设监事会，设有 4 名监事，其中 2 人由股东会选举产生；2 人由公司职工代表大会民主选举产生。每届监事会中的职工代表的比例由股东会决定，但不得低于监事人数的三分之一。监事会下设风险控制中心，主要负责风险控制体系建立、合同管理、审计管理、法律事务控制、经营风险监控等事务。监事行使下列职权：

- （1）检查公司财务；
- （2）对董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督，对违反法律、行政法规、公司章程或者股东会决议的董事、高级管理人员提出罢免的建议；
- （3）当董事、高级管理人员的行为损害公司的利益时，要求董事、高级管理人

员予以纠正；

（4）提议召开临时股东会会议，在董事会不依职权召集和主持股东会会议时负责召集和主持股东会会议。

（5）向股东会提出议案；

（6）法律、行政法规、公司章程规定或股东会授予的其他职权。

4、经营管理层

根据《公司法》、《公司章程》，公司设经理，经理由董事会聘请。经理直接对董事会负责，执行董事会的各项决定，组织领导企业的日常生产、技术和经营管理工作，具体行使下列职权：

（1）主持公司的生产经营管理工作，组织实施董事会决议；

（2）组织实施公司年度经营计划和投资方案；

（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）制定公司的具体规章；

（6）提请聘任或解聘公司副经理、财务负责人；

（7）决定聘任或者解聘除应由董事会决定聘任或者解聘以外的负责管理人员；

（8）股东会或董事会授予的其他职权。

（三）公司内部控制管理制度

经过多年发展，发行人已经建立了一套较为完善的内部控制制度，涉及人力资源管理、行政管理、安防管理、企业管理、开发管理、财务管理、营销管理、商业管理、风险控制等多个方面。发行人通过岗位职能的科学设置、强有力的监督机制等手段保证制度的有效执行，确保战略目标的实现。

1、人力资源管理制度

发行人高度重视打造专业、高效的组织和团队，结合公司实际情况，建立规范

化的人力资源管理系统，编制了《组织管理手册》、《人力资源管理制度》、《员工培训管理制度》、《员工日常人事考核管理制度》等多项管理文件，明确岗位的任职条件、人员的胜任能力及评价标准、培训措施，强化执行力。

同时，制订了《绩效考核及奖励办法》，结合部门业绩与员工个人业绩，给予部门与个人相应的绩效奖励，有效的调动了员工积极性，充分发挥出员工潜能，从而实现了企业的战略目标与员工的个人价值，达到企业与员工共同发展、共同进步，确保了企业中长期发展计划及年度计划得以全面贯彻执行。

2、行政管理制度

发行人制订了《行政管理制度》、《印章管理制度》、《档案管理办法》、《计算机网络及办公平台管理办法》、《会议管理制度》等系列制度，营造出良好的工作环境和氛围，确保公司各项工作顺利、高效、有序实施。

3、安防管理制度

发行人始终强调稳健与责任意识在企业经营中的重要地位，重视企业运营中的安全防范工作，根据国家相关法律法规，结合公司实际情况，建立了安全防范管理系统和相关的管理制度，规范和加强了内部安全防范管理工作，确保企业长期稳健的发展。

4、企业管理制度

发行人为优化企业内部运营流程，进一步提高企业内部运营效率，制定了《经营管理权限规定》、《质量管理体系》等系列制度，详细规定了资金支付、目标成本、评标核价、合同管理、工程结算、使用印章、档案利用等审批权限。

5、开发管理制度

发行人根据国家相关法律法规，建立了工程管理体系，制订了《工程管理制度》、《建筑设计管理流程》、《设计变更管理流程》、《安全文明施工管理流程》、《样板引路作业指引》、《工程质量实测实量标准》、《竣工图审查管理办法》、《采购管理制度》、等管理文件，明确了各个环节的流程管理，不断提升投资、开发的项目工程质量和水平。

6、财务管理制度

发行人根据国家《公司法》、《企业会计准则》等相关法律法规，建立了公司财务管理体系，制订了《全面预算管理制度》、《资金计划管理制度》、《税务管理制度》、《融资管理制度》《会计核算制度》等系列管理制度等，确保了企业财务管理工作规范、高效。

7、营销管理制度

发行人为不断提升给客户提供的优质服务，规范营销管理流程，制订了《销售管理流程》、《营销策划管理流程》、《销售价格管理流程》、《销售变更作业指引》、《客户投诉管理流程》、《交房作业指引》等管理文件，确保企业的营销工作在公平、透明的环境下有序开展，同时也让企业能随时了解市场需求情况，投资开发出适合市场需求的产品，不断扩大企业市场占有率，为企业的稳健发展提供了强有力的支持。

8、关联交易制度

为了规范关联交易，保证公司与各关联人所发生的关联交易的合法性、公允性、合理性，保证公司各项业务通过必要的关联交易顺利地开展，保障股东和公司的合法权益，发行人在确认与有关关联人之间的关联关系及处理关联交易时，主要遵循并贯彻以下原则：

（1）尽量避免或减少与关联方之间的关联交易；

（2）确定关联交易价格时，应遵循“自愿、平等、诚实信用以及等价有偿”的原则，按照国内外及当地市场交易原则及交易价格进行交易，有国家定价时执行国家定价，没有国家定价时执行市场价格，没有市场价格时按双方协商价格，并以书面协议方式予以确定；

（3）对于必须发生的关联交易，应按决策流程履行审批义务。

9、对外担保制度

发行人制订了对外担保管理制度以维护公司股东利益以及控制公司资产运营风险。在日常管理中，发行人财务管理部是公司担保行为的职能管理部门，风险控制中心是公司担保的风险控制监督部门，财务管理部门建立担保事项台账。

担保合同订立后，公司财务管理部指定人员负责妥善保存管理担保合同及相关原始资料，逐笔登记、及时进行清理检查；公司财务管理部按照规定向负责公司年度审计的注册会计师如实提供公司全部对外担保事项；公司财务管理部经办责任人要关注被担保方的生产经营变化情况，对可能出现的风险进行分析，并根据实际情况及时报告。发行人要求在公司对外担保中遵循合法、审慎、平等、自愿、公平、诚信、互利、安全的原则，严格控制担保风险，公司有权拒绝任何强令其为他人提供担保的行为。

10、其他应收款的相关决策程序

公司已在《集团经营管理权限规定》等规章制度中明确规定了有关往来款、资金拆借的决策程序，详细说明了资金支付的审批权限与审批流程。

发行人按照《集团经营管理权限规定》对资金支付实行严格的计划管控，无年度费用计划和月度资金支付计划的各类费用，不得支付。根据集团各中心、各公司资金支付审批权限规定，根据资金金额大小与用途的不同，资金支付可能需要经办部门负责人、中心负责人、财务管理部专员、风险控制专员、区域公司总经理、风险控制总监、总裁及董事长逐级审批，严格规避可能损害公司利益的情形。

11、风险控制管理制度

作为公司监事会的日常办事机构，建立了企业内部监督机制，制定了风险控制的系列管理制度和《财务审计作业指引》、《合同审计作业指引》、《价格审计作业指引》、《造价审计作业指引》、《离任审计作业指引》、《现场审计作业指引》等系列作业文件。充分发挥专业监督、职能监督和全员监督职能，在企业内部构成一个相互制约、相互监督的完整体系。有效规避企业经营风险，确保企业长期稳健的经营和迅猛的发展。

（四）公司各职能部门介绍

公司总部的部门设置以职能管理类部门为主，区域公司层面的设置以业务执行类部门为主，建立“集团-区域-项目”三级架构、二级管控的房地产业务管理模式。

公司总部设置了战略发展中心、人力行政中心、研发管理中心、运营管理中心、财务管理中心、品牌管理中心，主要职能如下：

1、战略发展中心

战略发展中心下设战略规划部与事业拓展部。其中：

事业拓展部负责组织新城市、新区域的土地信息收集、预测分析及可行性研究；负责组织《项目可行性研究报告》的编写与评审；负责土地投资方案编制；负责新区域拓展前期筹备；负责组织其他非地产类项目投资可行性研究的编写和评审；负责其他非地产类项目投资方案的决策等。

战略规划部负责收集、整理、分析国家宏观政策及房地产行业政策，开展各区域的经济、社会发展、总体规划和政策趋势等研究；组织研究、制定集团发展战略目标体系与中长期发展规划；指导各公司战略规划的编制并组织审核；负责跟踪、分析战略实施情况，定期形成战略执行评估报告。

2、运营管理中心

运营管理中心下设成本管理部、工程管理部、运营管理部。其中：

成本管理部主要负责建立、完善项目开发成本的目标成本管理、动态成本监控预警等成本管理体系；建立、完善并推行标准化成本管理工具、成本工作流程、成本工作标准、成本作业指引及标准模板等，形成产品成本配置标准化研究成果，并指导、监控区域公司实施；负责成本管理评估，对区域公司项目成本执行指标、执行情况和成本管理情况进行评价，跟踪关键成本管理环节，分析成本超支隐患，提出成本预警与控制措施；建立、健全工程成本数据库及档案资料。

工程管理部主要负责编制工程技术标准、施工工艺控制标准、质量验收规范等，并监督实施；审查施工组织设计及关键工序、关键部位的施工方案，并对重大工程技术、质量问题提供技术支持；负责组织有关部门编制招标文件，确定战略采购供应商，并签订战略框架协议；建立、更新、维护集团供应商数据库。

运营管理部主要负责组织集团各部门制定部门年度、月度重点工作计划，并定期收集部门工作总结报告；组织项目关键节点、一级节点计划的确定及调整，并监督项目节点计划的实行；协助集团年度绩效考核方案的制定，协助对集团各中心、区域公司、专业公司的半年和年度的组织绩效考核。

3、研发管理中心

研发管理中心下设产品研发部与设计管理部。其中：

产品研发部负责组织进行客户研究，明确客户细分标准和客户群特征；负责产品标准化研究。

设计管理部负责设计管理体系搭建；负责项目“四新”技术的应用和推广；负责建筑概念、方案设计，参与初步设计、施工图设计；负责景观、装修、样板区概念、方案，参与装修初步及施工图设计；负责重大设计变更审批等。

4、品牌管理中心

品牌管理中心下设市场管理部、销售管理部及品牌管理部。其中：

市场管理部主要负责研究下属公司区域外的目标城市市场上成功的产品策划、营销策划案例和先进、有效的营销方法手段；负责客户模型分析及与之相对应的产品品类匹配的研究；参与项目预可行性研究及《项目预可行性研究报告》编制、评审工作；负责编制住宅项目《开发项目定位策划报告》，并组织评审。

销售管理部负责营销方案标准化、现场销售服务流程、礼仪规范化的研究；负责编制年度销售计划及调整、年度营销费用计划及调整、销售进度计划，审核销售合同变更；负责建立、健全客户信息库，定期检查客户信息更新情况；策划成立客户会，创建客户刊物和客户网站，增进客户对企业的沟通、了解与认知，策划、组织和实施大型客户活动。

品牌管理部负责集团品牌管理体系的建设和维护，负责集团品牌的统一规划和实施；负责媒体关系维护与信息沟通，负责集团品牌对外宣传推广工作，联络外部媒体、举办各类活动，提高企业知名度；负责媒体危机公关的组织和协调工作；负责根据集团经营战略，编制企业文化建设规划，指导区域公司企业文化的建设和推广。

5、财务管理中心

财务管理中心下设财务管理部与投融资管理部。其中：

财务管理部主要负责财务管理体系建立、预算管理、资金管理、税务管理、会计核算、财务分析与财务档案管理等工作。负责制定集团和区域公司、专业公司的

会计核算、税务管理、费用管理、财务分析管理等规章制度；组织集团各中心编制收支计划，编制月、季、年度营业计划和财务计划，负责统筹集团内部资金调度、资源整合和再分配，建立、核对拨付资金台帐；定期对执行情况进行检查分析；根据集团、区域公司、专业公司的资金状况、财务资料、统计资料进行经济活动分析，编制集团财务分析报告等。

投融资管理部主要负责对投融资方案进行可行性论证与实施，以及项目投融资的运作管理，主要包括市场和项目融资风险分析以及企业短期及较长期的资金需求预测，编制年、季、月资金收支计划，汇总、分析和把控资金报表，制定并实施相应的融资解决方案；对已完成的前期投资或融资工作的项目，进行后续监控、分析、评估、管理。

6、人力行政中心

人力行政中心下设人力资源部与行政管理部。其中：

行政管理部主要负责会议的组织和安排、会议记录，会议纪要的整理、发送工作；负责档案的收集、归档、整理、保管、统计、借阅等；负责办公家具、办公设施设备、办公用品的购置、登记、调配、保养、统计等管理工作；负责信息化建设，网络安全管理、设备与办公软件系统的管理与维护。

人力资源部主要负责根据企业中长期战略规划，制定集团人力资源规划，审核区域公司、各专业公司的人力资源规划，并组织实施；编制集团、区域公司、专业公司高层人员招聘需求计划，负责集团年度招聘计划和招聘费用预算；负责建立集团培训体系，建立集团内外部培训资源库和培训课程体系；负责制订集团绩效考核方案并组织实施员工个人考核；负责组织集团各项制度与流程的建设和完善，并监督实施。

（五）公司相关机构报告期内运行情况

报告期内，本公司能够依据有关法律法规和《公司章程》通知并按期召开董事会，历次董事会的通知、召开方式、表决方式和决议内容符合《公司法》等法律、法规、规范性文件以及《公司章程》等公司内部规章的规定。

报告期内，本公司董事会充分发挥决策、监督作用，就事关经营发展的重大事

项及时形成决议，各公司治理主体的规范运作和有效履职促进了议事效率和决策水平的不断提高。

五、发行人独立性情况

发行人自设立以来，严格按照公司章程及相关法律法规的要求规范运作、健全了公司法人治理结构，在业务、资产、人员、机构、财务等方面具备独立性。

（一）业务独立

发行人现实际从事的主营业务为房地产的开发与经营，主要产品包括住宅、附属或配套商业、物业管理等业务，收入主要来自于房地产销售收入。公司拥有独立完整的经营体系，具有直接面向市场独立经营的能力。发行人的业务独立于控股股东、实际控制人及其控制的其他企业，发行人报告期内发生的关联交易及关联担保等行为均是按正常经营业务和条件进行，不存在其它需要依赖股东及其他关联方进行生产经营活动的情况。

（二）资产独立

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

（三）人员独立

发行人人员与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业完全分离，公司总裁，副总裁及财务总监等高级管理人员未在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业处领取报酬。发行人建立了较完备的人事管理和员工福利薪酬制度。发行人的董事、监事、高级管理人员的任职，均按照《公司法》及其他法律、法规、规范性文件、《公司章程》规定的程序进行。

（四）机构独立

公司自设立以来已按照《公司法》的要求建立健全了法人治理结构，董事会、

监事会和管理层均独立运行，还设有战略发展中心、人力行政中心、研发管理中心、运营管理中心、财务管理中心、品牌管理中心和风险控制中心等内部管理部门，各职能部门在公司管理层的领导下依照部门规章制度独立运作、职责分明，不存在与股东及其他关联方混合运作的情况，具备完全的独立性、完整性。

（五）财务独立

公司设立了独立的财务管理中心，配备了独立的财务人员，建立了独立的财务核算体系，能够独立作出财务决策，并制定了规范的财务管理制度。公司开设了独立的银行账号，依法单独在税务部门办理相关税务登记，依法独立纳税，不存在与控股股东（实际控制人）或主要关联方混合纳税的情形。

六、发行人关联方及关联交易情况

（一）发行人关联方及关联关系情况

1、本公司的子公司情况

本公司子公司的情况详见本节第二部分：发行人对其他企业的重要权益投资情况（一）在子公司中的权益。

2、本公司合营或联营企业情况

本公司的合营或联营企业详见本节第二部分：发行人对其他企业的重要权益投资情况（二）在合营企业或联营企业中的权益。

3、其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
蒋宇	公司股东
重庆业昊置地有限公司	实际控制人亲属控制的其他企业
成都华宇业瑞房地产开发有限公司	发行人股东蒋宇控制的其他企业
成都华瑞房地产开发有限公司	发行人股东蒋宇控制的其他企业
重庆华姿建筑工程有限公司	实际控制人亲属控制的其他企业

（1）重庆业昊置地有限公司

重庆业昊置地有限公司成立于 2012 年 12 月，注册资本 2,000 万元。

经营范围：房地产开发经营（凭资质证执业）；房屋租赁、出售（以上经营范

围法律、法规禁止的不得经营；法律、法规限制的取得许可或审批后方可经营）。

（2）成都华宇业瑞房地产开发有限公司

成都华宇业瑞房地产开发有限公司成立于 2006 年 11 月，注册资本 3,000 万元。

经营范围：房地产开发经营（凭资质证经营）；物业管理（凭资质证经营）；房屋经纪、房地产营销代理。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可经营）。

（3）成都华瑞房地产开发有限公司

成都华瑞房地产开发有限公司成立于 2013 年 1 月，注册资本 1,000 万元。

经营范围：房地产开发经营，物业管理，房地产中介服务（以上经营范围不含国家法律、行政法规、国务院决定禁止或限制的项目，依法须批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

（4）重庆华姿建筑工程有限公司

重庆华姿建筑工程有限公司成立于 1989 年 7 月，注册资本 5,036.31 万元。

经营范围：房屋建筑工程施工总承包壹级、建筑装饰装修工程承包叁级、建筑防水工程专业承包叁级。（凭相关资质证书执业）

（二）发行人关联交易情况

1、出售商品和提供劳务的关联交易

单位：万元

关联方	关联交易内容	2015 年度	2014 年度	2013 年度
重庆华姿建筑工程有限公司	建筑安装总承包	80,753.21	45,273.29	72,060.05

2、关联方担保情况

截至 2016 年 6 月 30 日，发行人及其子公司对关联方担保总额为 152,000.62 万元。

被担保方	担保金额（万元）	担保是否已经履行完毕
重庆华姿建筑工程有限公司	16,500.62	否
重庆华姿建筑工程有限公司	80,500.00	否
成都华宇业瑞房地产开发有限公司	55,000.00	否

合计	152,000.62	
----	------------	--

3、关联方应收应付款项情况

（1）应收项目

单位：元

项目名称	2015-12-31	2014-12-31	2013-12-31
应收账款：			
成都华宇业瑞房地产开发公司	101,732.30	3,786,769.05	13,255,894.71
重庆华姿建筑工程有限公司		2,584,490.54	3,060,857.26
合 计	101,732.30	28,202,712.41	19,405,651.37
预付款项：			
华姿建筑	6,170,418.07	1,476,412.88	-
合 计	6,170,418.07	1,476,412.88	-
其他应收款：			
重庆华姿建筑工程有限公司	320,302,000.00	85,600,000.00	263,600,000.00
成都华宇业瑞房地产开发有限公司	385,327.68	-	137,050,000.00
成都华瑞房地产开发有限公司	618,000,000.00	658,000,000.00	658,000,000.00
重庆业昊置地有限公司	47,000,000.00	4,000,000.00	4,000,000.00
合 计	985,687,327.68	1,421,232,128.00	1,670,950,000.00

（2）应付项目

单位：元

项目名称	2015-12-31	2014-12-31	2013-12-31
应付账款：			
重庆华姿建筑工程有限公司	608,036,603.24	499,839,804.40	346,825,904.81
合 计	608,036,603.24	499,839,804.40	346,825,904.81
应付票据：			
重庆华姿建筑工程有限公司	149,000,000.00		
合 计	149,000,000.00		
其他应付款：			
成都华宇业瑞房地产开发有限公司	94,283,680.00	5,100,000.00	-
重庆华姿建筑工程有限公司	452,648,864.43	190,000,000.00	-
成都华瑞房地产开发有限公司	191,939,029.09	1,000,000.00	-
重庆业昊置地有限公司	-	235,000,000.00	-
合 计	738,871,573.52	431,100,000.00	-

（三）发行人关联交易决策机制

为确保公司关联交易正常开展，保证公司与各关联方之间的关联交易的公允性和合法性，确保公司的关联交易行为不损害公司和出资人的合法权益，发行人严格按照《公司法》和《公司章程》规定完善关联交易决策机制，确保关联交易定价公允，审批及决策流程合规完整。

公司在确定关联交易价格时，遵循“自愿、平等、诚实信用以及等价有偿”的原则，按照国内外及当地市场交易原则及交易价格进行交易，有国家定价时执行国家定价，没有国家定价时执行市场价格，没有市场价格时按双方协商价格，并以书面协议方式予以确定，且关联交易的价格原则上应不偏离市场独立第三方的价格或收费的标准。

七、发行人报告期违法违规核查情况

经发行人书面确认及律师核查：发行人在报告期内无对其财务状况、经营成果、声誉、业务活动、未来前景等可能产生较大影响的未决诉讼、仲裁事项及重大行政处罚，亦不存在对土地增值税、企业所得税等相关税项的重大违法违规行为。

根据工商调档资料显示，报告期，本公司董事、监事、高级管理人员的任职资格符合《公司法》及《公司章程》的规定。

发行人报告期不存在资金被控股股东、实际控制人及其关联方违规占用情况，发行人具体担保情况请详见本募集说明书“第六节 财务会计信息-七 其他重要事项-（四）资产抵押、质押、担保和其他权利限制安排”。

发行人董事、监事、高级管理人员、控股股东及实际控制人公开承诺：如因存在未披露的土地闲置和炒地，捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为，给发行人和投资者造成损失的，将承担赔偿责任。

发行人属于房地产企业，根据国家房地产市场有关政策，发行人针对本期债券发行进行了房地产业务专项自查，发行人律师和主承销商针对本期债券发行进行了专项核查，经核查发行人不存在土地闲置和炒地，捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为，亦不存在被行政处罚或调查的情形。

（一）发行人房地产业务专项自查情况

根据国务院办公厅发布的《关于继续做好房地产市场调控工作的通知》（国办发[2013]17 号）和其他法律法规的相关要求，公司组成自查小组对报告期内（即 2013 年度、2014 年度、2015 年度及 2016 年上半年度）公司及纳入合并报表范围内的全资、控股房地产子公司在房地产开发建设及销售过程中是否存在闲置土地和炒地，捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为，以及是否存在被行政处罚或调查进行了专项自查。

基于自查情况，公司认为：公司及下属公司报告期内的房地产开发项目不存在土地闲置和炒地，捂盘惜售、哄抬房价的违法违规行为，公司及下属公司不存在因上述土地闲置和炒地，捂盘惜售、哄抬房价的违法违规行为被行政处罚或正在被（立案）调查的情况。

（二）发行人律师核查意见

发行人律师关于本期债券的发行出具了《法律意见书》和《房地产业务专项核查法律意见书》，发行人律师认为：报告期内，发行人及其下属公司在房地产开发过程中的完工、在建、拟建项目不存在土地闲置情形及炒地行为，亦不存在捂盘惜售、囤积房源、哄抬房价等行为；发行人及其下属公司报告期内不存在因土地、房产问题被国土资源管理部门及房产管理部门行政处罚或（立案）调查的情况，符合国发[2010]10 号文、国办发[2013]17 号文等相关文件的规定。

（三）发行人主承销商核查意见

主承销商关于本期债券发行出具了《主承销商核查意见》，主承销商认为，报告期内，发行人及其下属公司在房地产开发过程中的完工、在建、拟建项目不存在土地闲置情形及炒地行为，亦不存在捂盘惜售、囤积房源、哄抬房价等行为；发行人及其下属公司报告期内不存在因土地、房产问题被国土资源管理部门及房产管理部门行政处罚或（立案）调查的情况，符合国发[2010]10 号文、国办发[2013]17 号文等相关文件的规定。

八、发行人董事、监事、高级管理人员基本情况

（一）董事、监事及高管人员任职情况

目前，公司本届董事会成员共 3 名；设监事会，监事成员 4 人；高级管理人员共 4 名。截至本募集说明书出具日，具体情况如下：

姓名	职务	性别	年龄	任期起止日期
蒋业华	董事长	男	52	2015-2018
蒋宇	董事	男	27	2015-2018
胡端	董事、执行总裁	女	52	2015-2018
刘妮娅	监事会主席	女	44	2015-2018
赵羽	监事	女	46	2015-2018
张秀清	监事	女	69	2015-2018
张鸿	监事	女	39	2015-2018
余江	总裁	男	52	2015-2018
龙晓洁	财务执行总经理	女	40	2015-2018
杨华	副总经理	男	40	2015-2018

（二）董事、监事及高级管理人员的主要工作经历

1、董事基本情况

（1）蒋业华：具体信息参见本节“三、发行人控股股东及实际控制人基本情况”之“（一）实际控制人基本情况”。

（2）蒋宇：男，1988 年出生，硕士学历，中国居民，无海外居留权，现任公司董事。蒋宇先生于 2006 年-2008 年在英国利物浦大学建筑设计专业学习，2009 年-2011 年在美国堪萨斯州大学商业管理专业学习，2011 年-2013 年在加拿大大不列颠哥伦比亚大学金融学专业学习。2013 年蒋宇先生加入公司并担任公司董事。

（3）胡端：女，1963 年出生，大学本科学历，政工师。现任公司董事、执行总裁兼总经理。1989 年-2003 年，胡端女士历任共青团重庆市万盛区副书记、中共万盛区委办公室副主任兼政策研究室主任、重庆立泰实业开发有限公司总经理、重庆万盛旅业（集团）有限公司副总经理。2003 年进入公司至今，先后担任商业公司总经理、办公室主任、总裁助理兼销售公司总经理、重庆区域公司总经理、副总裁。

2、监事基本情况

（1）刘妮娅：女，1971 年出生，汉族，硕士学历。现任公司监事会主席、风险控制中心副总监。刘妮娅女士于 1994 年-1997 年在重庆华宇房地产开发有限公司办公室行政文员、主办、主管，于 1997 年-2014 年历任重庆华宇集团有限公司人力行政中心办公室副主任、主任、审计监察中心副总监、总裁助理、人力行政中心执行总监、物业公司董事长兼总经理

（2）赵羽：女，1968 年出生，汉族，大学专科学历。现任公司风险控制中心审计监察部执行总监、公司监事。赵羽女士于 1993 年-1995 年在重庆市沙坪坝区第二律师事务所任律师；1995 年-2013 年在重庆公鸣律师事务所任律师；2013 年至今任公司风险控制中心审计监察部执行总监。

（3）张秀清：女，1946 年出生，汉族，大学专科学历，会计师。现任公司风险控制中心总监顾问、公司监事。张秀清女士于 1993 年起历任重庆亚龙建筑工程公司财务部经理、重庆华宇房地产开发有限公司财务部经理、重庆华宇集团有限公司财务结算中心副总监、总监、重庆华宇集团有限公司审计监察中心执行总监、总监、总监顾问。

（4）张鸿：女，1976 年出生，汉族，大学本科学历。现任公司风险控制中心法务部任副总监、公司监事。张鸿女士于 2001 年-2005 年在重庆公鸣律师事务所任律师，于 2005 年-2012 年在重庆静昇律师事务所任律师，于 2012 年-2014 年在重庆智峥律师事务所任律师。

3、高级管理人员基本情况

（1）余江：男，1963 年出生，博士学历，高级经济师。2015 年 7 月至今任重庆华宇集团有限公司总裁。余江先生于 1984 年-1987 年历任重庆长江橡胶厂办事员、团委书记，于 1987 年-2014 年历任国内大型银行支行行长、一级分行行长助理、副行长、总行一级部门总经理和一级分行行长。

（2）胡端：具体信息参见本节“八、发行人董事、监事、高级管理人员基本情况”之“（二）董事、监事及高级管理人员的主要工作经历 1、董事基本情况”。

（3）龙晓洁：女，1975 年出生，大学本科学历，现任公司财务执行总经理。龙

晓洁女士于1995年任重庆钢球厂会计，于1996年加入重庆华宇集团历任主办会计、财务管理中心主管、副经理、经理、总监助理、副总经理。

（4）杨华：男，1976 年出生，大学本科学历，工程师，现任公司副总经理。杨华先生于 1999 年-2000 年任深圳中联水工业技术开发总公司重庆公司建筑设计员；杨先生于 2001 年加入公司，历任公司总工办建筑设计主办、主管、副主任、主任，研发管理中心副总监、执行总监、总监。

（三）董事、监事及高级管理人员兼职及持有公司股份/权和债券的情况

截至 2016 年 6 月 30 日，董事、监事及高级管理人员持有公司股份/权和债券的情况如下：

单位：元，%

姓名	职务	任职状态	持有公司股权情况	持有公司债券情况
蒋业华	董事长	现任	80%	0
蒋宇	董事	现任	20%	0
胡端	董事、执行总裁	现任	0	0
余江	总裁	现任	0	0
龙晓洁	财务执行总经理	现任	0	0
杨华	副总经理	现任	0	0
刘妮娅	监事会主席	现任	0	0
赵羽	监事	现任	0	0
张秀清	监事	现任	0	0
张鸿	监事	现任	0	0
合计	-	-	100%	0

九、发行人主营业务情况

（一）发行人主营业务概况

本公司成立于 1995 年，是以房地产为主，集地产集团、商业集团、物业服务和金控集团为一体的大型多元化综合性城市运营集团。

公司主营业务为房地产开发业务，具备中华人民共和国房地产开发企业壹级资质证书和物业服务企业壹级资质，是中国房地产业协会副会长单位和中国物业管理

协会副会长单位。

公司坚持“深耕西南、布局全国、放眼世界”的战略，并结合自身优势，经过二十年的发展，已成功布局重庆、四川、苏州、无锡等地。特别在房地产开发版块已经形成了“住宅地产开发、商业地产开发”并重的开发模式，以及“销售与物业自持”的双轮驱动赢利模式，实现了公司的快速、稳健发展。截至目前，公司累计投资开发房地产项目达 50 余个，开发规模逾 1560 万平方米。

公司项目先后荣获全国“詹天佑土木工程奖”、“中国商务楼盘成功开发典范”、“国际居住建筑艺术社区生态环境金奖”、国家“物业管理示范住宅小区”、“绿色生态小区”、“十佳住宅小区”、“十佳园林式小区”等诸多殊荣。

（二）发行人及其子公司主要资质及专利

截至本报告书出具之日，发行人及其子公司拥有的房地产开发相关业务主要资质情况如下：

序号	公司名称	证书名称	证书编号	等级	颁发单位
1	重庆华宇集团有限公司	中华人民共和国房地产开发企业资质证书	建开企[2001]285 号	壹级	中华人民共和国住房和城乡建设部
2	重庆华宇物业服务服务有限公司	中华人民共和国物业服务企业资质证书	（建）106150	壹级	中华人民共和国住房和城乡建设部
3	重庆业如房地产开发有限公司	中华人民共和国房地产开发企业暂定资质证书	4307339	贰级	重庆市城乡建设委员会
4	重庆业润房地产开发有限公司	中华人民共和国房地产开发企业暂定资质证书	0206844	贰级	重庆市城乡建设委员会
5	重庆业瑞房地产开发有限公司	中华人民共和国房地产开发企业资质证书	0222751	贰级	重庆市城乡建设委员会
6	四川华宇业昊房地产开发有限公司	中华人民共和国房地产开发企业资质证书	510107AG3432979	叁级	四川省住房和城乡建设厅
7	成都渝瑞房地产开发有限公司	中华人民共和国房地产开发企业暂定资质证书	510108DF3433798Z	叁级	四川省住房和城乡建设厅
8	苏州业如房地产开发有限公司	中华人民共和国房地产开发企业暂定资质证书	苏州 KF13859	贰级	江苏省住房和城乡建设厅

9	无锡华宇业瑞房地产开发有限公司	中华人民共和国房地产开发企业暂定资质证书	无锡 KF13996	贰级	江苏省住房和城乡建设厅
---	-----------------	----------------------	------------	----	-------------

截至本报告书出具之日，发行人及其子公司拥有由中华人民共和国国家知识产权局颁发的房地产开发相关专利情况如下：

序号	专利名称	证书编号	证书有效期	专利类型	专利权人
1	外观设计专利证书	ZL 2013 3 0052592.8	2023-03-04	外观设计	重庆华宇集团有限公司
2	复式四层结构房屋	ZL 2013 2 0096937.4	2023-03-04	实用新型	重庆华宇集团有限公司
3	一种复式三层结构房屋	ZL 2013 2 0096934.0	2023-03-04	实用新型	重庆华宇集团有限公司
4	一种跃式错层结构房屋	ZL 2013 2 0097115.8	2023-03-04	实用新型	重庆华宇集团有限公司

（三）发行人房地产开发市场定位与经营策略

发行人结合自身优势和发展战略，在房地产开发版块已经形成了“住宅地产开发、商业地产开发”并重的开发模式，以及“销售与物业自持”的双轮驱动赢利模式，实现了公司的快速、稳健发展。

1、区域定位

公司坚持“立足重庆，深耕四川及华东，稳步推进区域扩张”的开发战略。2016年新拓展1个城市，2018年新拓展1个城市，在2019年集团总计完成5个以上的开发区域布局。在区域选择上，以一、二线城市中心为主，有潜力的三、四线城市中心为辅，并向一、二线城市周边条件较好的卫星城市辐射。以国家长江经济带战略规划、沪渝高铁开通为契机，沿长江经济带为重点布局。投资方面，各区域逐步实现多项目滚动开发，拓展新区域第一年投资10亿元左右，项目不超过两个，待区域各方面条件成熟后再加速扩张，实现“走出去深耕发展”，稳步推动集团全国化进程。

积极寻求境外发展机遇，重点关注（一带一路）欧洲、北美、澳州市场，在条件成熟，风险可控的前提下，走出国门，在境外开拓市场，为集团拓展新的发展蓝海奠定基础。

2、产品定位

公司将继续深化产品系列标准化工作；要加大细分市场研究，精准把握市场需求，不断创新，注重新材料、新技术、节能环保产品的运用，不断推出引领市场需求的产品，如智慧社区、生态社区等。

此外，集团还将做好限额设计，大力从成本上挖潜，要从市场需求、客户体验、成本投入的多维角度进行方案的技术经济性比选，力求实现设计成本优化。从设计上实现标准化、差异化、成本优化三者的有机结合，最大化满足不同层次业主的需求，从而提升华宇产品的核心竞争力。

3、住宅和商业并重

公司不断拓展不同类型房地产项目开发，互补型产品结构已逐步形成，成为推动公司规模发展与持续盈利的强有力支撑。

从住宅类商品房来看，该类产品是各类房地产商品中需求最为稳定，目标客户群体覆盖范围最广的一种产品类型，亦是公司目前的主打产品。对于此类产品，公司加大土地市场调研深度，加强项目经济技术指标测算水平，根据明确的产品定位，以利润为导向，建立有针对性、目标明确的土地筛选标准。新增土地储备以城市主城区区域的刚需产品和改善产品为主，进一步落实产品结构的“6+3+1”策略（即刚需住宅占 60%、改善性住宅占 30%、商业及综合体占 10%）。

从商业地产开发来看，公司将会把商业集团打造成为开放型的资产管理平台，基于外部资源和内部资源合作机制，形成价值链集成，塑造华宇商业的大生态圈。以运营管理和资产管理为双轮驱动。其中，运营管理包括华宇投资物业、基金投资物业、第三方投资物业的运营管理。资产管理包括基金管理、资本化管理、退出管理、流动性管理四个方面内容。

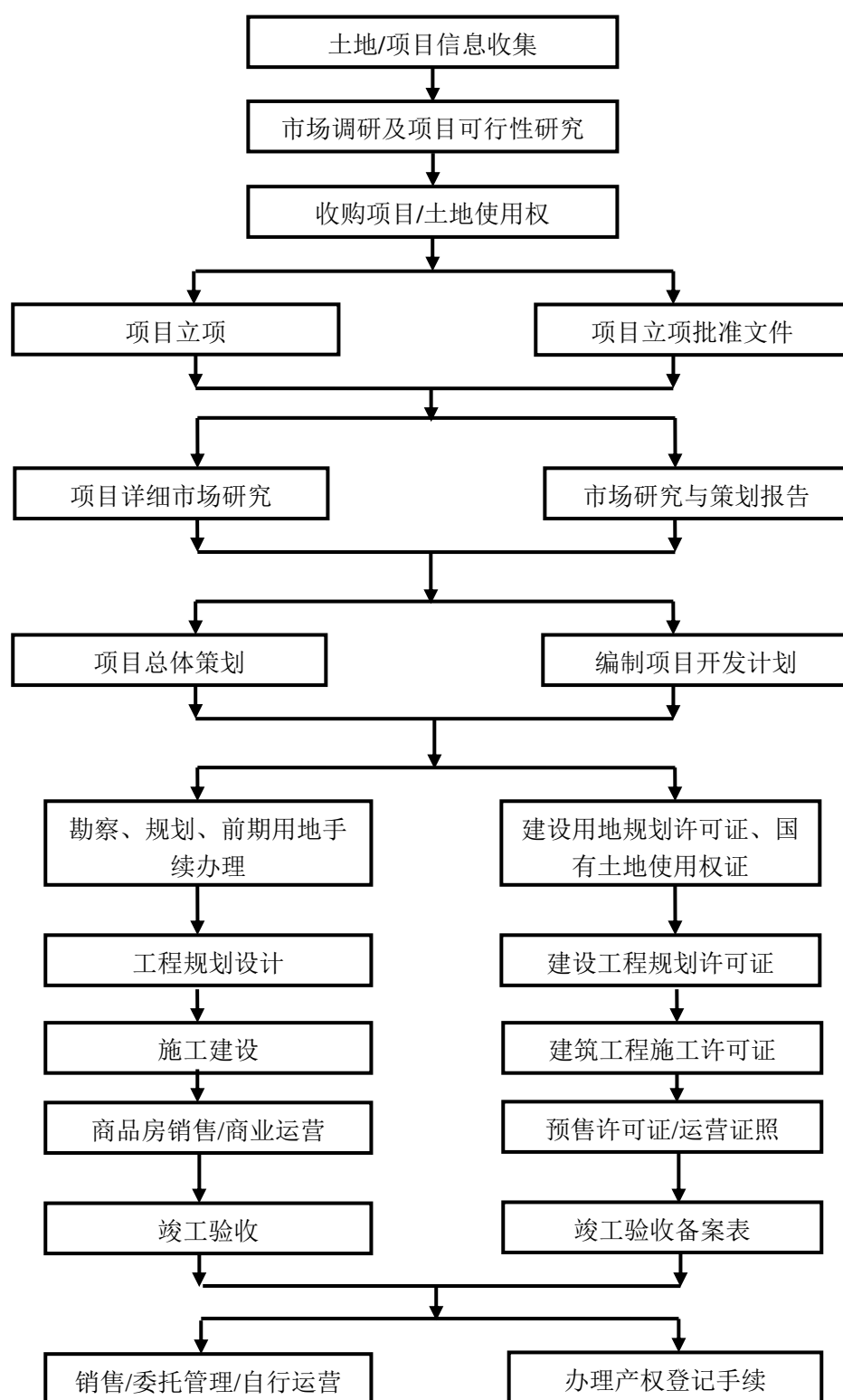
4、强力去化库存，提升企业效益

公司将大力推广新销售模式、新销售方法，不拘一格，以务实的态度，顺应市场行情，建立符合公司产品特色的灵活的营销新模式。要增强自身营销队伍的建设，要加强渠道合作力度，优化管控模式，充分发挥渠道销售的作用，降低渠道销售风险。要广泛利用微信等新媒体，加大在电子商务领域的实际投入力度，做好互联网营销。加强代理公司管理，充分调动代理公司的积极性与创造力。合理确定项目销

售推盘节奏，把握市场风向，加快产品销售速度，特别是存货销售去化速度。以客户价值为导向，打造客户交流平台，充分挖掘老业主品牌影响力和购买潜力。

（四）发行人房地产开发业务流程

公司主营业务主要是房地产开发业务，并通过适当持有的投资性房地产为公司带来稳定的收益。房地产一级开发是指开发商品住宅及商业地产并且首次进入流通领域（出租、出售）进行交易，其大致操作流程如下：



（五）采购模式与主要供应商

1、基本模式

房地产行业是资源整合特征明显的行业，公司采购不仅指单纯意义上的物资采购，还包括开发过程中所需的配套服务。发行人根据战略目标，从控制成本的角度

出发，建立了严格的项目目标成本体系，并将成本责任逐一落实到各区域公司、项目公司及各部门，以成本的综合管理控制替代简单的产品价格压缩。

发行人开发房地产项目所需的服务主要包括设计、工程建设、装修、咨询等；原材料主要是建筑原材料及设备，包括钢材、水泥、墙体材料、电梯、电气设备、空调、洁具等。为控制工程质量、降低开发成本，发行人采购多数采用公开招标的方式，对符合资质条件的合格供应商进行选择，最终由集团总部审核安排后采购。

发行人在各项采购的具体工作进程中，不断完善采购数据的积累，调研供应商的能力水平和分析材料价格的变化趋势，积累相关数据，建立供应商资料库，为之后的项目采购提供参考数据，并作为企业宝贵的数据资料进行归纳整理，使发行人的采购模式完成由纯粹的购买工作转变为复合的供应商管理。

通过不断规范招标采购程序以及业务规模的扩大，发行人也将根据综合成本管控的需要进一步加强与材料供应商的长期战略合作关系，使更多成本在项目开始就可以明确，实现真正的低成本采购。

（六）主要定价模式

在充分尊重市场和竞争对手的前提下，为保证项目具有科学的价格体系以应对市场竞争，发行人通常在参与土地开发前就组织相关人员开展市场定位、业务定位分析论证，并给出产品定价建议和运营规划；在项目设计和施工过程中，发行人则根据项目建设的实际规划、一手竞争楼盘调研、二手楼盘成交价格调研、物业价值指标权重评价及各单元户型质量评价、市场实际供求状况等影响因素，结合项目整体规划和个性特征明确初步定价区间；在项目即将进入销售阶段前，发行人还将组织营销团队进行深入的市场和客户调研、统计分析，最终结合公司开发目标和定价公式参数，经过内部决策层形成项目销售价格。

（七）主要销售模式

为提升自主销售能力，发行人设置了销售管理部，统筹负责公司及下属区域公司全部项目的具体营销策划与市场推广工作。通过制定和实施品牌推广的整体政策以及建立市场数据资料库、经常性的市场调研工作、促销活动等辅助销售手段，发行人能够不断强化品牌效应，让“华宇”品牌深入人心，从而使项目产品获得更多的

市场认知度和价值提升。

具体的销售策略上，发行人一般采用分期开发、分期销售的方式，以相对较少的资金投入实行项目的滚动开发，最大程度上缩短项目的开发周期。这种销售模式不仅可以实现资金的快速回笼，确保将项目的操作风险降至最低，同时可以将最新颖的设计产品提供给消费者，最终实现发行人与消费者的共赢。

报告期内，发行人所开发的项目多以自主销售和代理销售相结合的方式进行。自主销售由本部的销售管理部统筹负责，以项目的整体概念策划为基础，制定详细的销售推广计划，进行具体的项目销售。采用自主销售模式，公司可以更及时、准确地掌握顾客的购买动机和需求特点，把握市场脉搏，同时有利于控制销售费用。当需要采用代理销售的项目时，发行人一般选择长期合作的代理商，主要包括宜居房地产代理有限公司和成都正合地产顾问股份有限公司。

（八）发行人报告期主营业务情况

1、报告期主营业务情况

单位：万元

项目	2013 年	2014 年	2015 年	2016 年上半年度
营业收入	185,258.25	241,505.59	369,524.33	109,323.36
营业成本	102,325.03	153,466.56	254,424.88	78,848.63
营业利润	62,374.54	70,578.69	86,628.12	8780.76

2、主营业务收入按行业产品分类

单位：万元

项目	2013 年		2014 年		2015 年		2016 年上半年度	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房屋销售及租赁	168,777.85	91,112.16	224,007.49	143,275.14	352,271.31	245,221.93	97,817.88	71,342.41
物业服务	13,406.32	9,560.29	14,360.19	10,098.75	16,828.64	11,881.49	9,012.45	6,867.70
金融服务	0.00	0.00	6,728.69	0.45	5,637.60	0.00	2,920.93	0.00
其他业务	3,074.08	1,652.58	3,137.91	92.67	144.42	-11,508.84	1,982.27	638.52
合计	185,258.25	102,325.03	248,234.28	153,467.01	374,881.96	254,424.88	111,733.53	78,848.63

3、主营业务利润情况

单位：万元

项目	2013 年度		2014 年度		2015 年度		2016 年上半年度	
	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率

房屋销售及租赁	77,665.69	46.02%	80,732.35	36.04%	107,049.38	30.39%	26,475.46	27.07%
物业管理	3,846.03	28.69%	4,261.44	29.68%	4,947.15	29.40%	2,144.76	23.80%
金融服务	-	-	6,728.24	99.99%	5,637.60	100%	2,920.93	100%
其他	1,421.50	46.24%	3,045.24	97.05%	-	-	-	-
合计	82,933.22	44.77%	94,767.27	38.18%	120,457.08	32.13%	32,884.90	29.43%

4、报告期内，公司房地产开发和销售情况

项目	2013 年	2014 年	2015 年	2016 年上半年度
当期新开工面积（万平方米）	47.91	97.08	30.44	-
当期新开工项目数量（个）	3.00	8.00	3.00	-
期末在建面积（万平方米）	156.48	192.91	156.66	153.36
期末在建项目数量（个）	14	17	14	12
当期竣工面积（万平方米）	18.39	60.65	66.69	3.4

5、报告期内，主营业务收入按区域分布情况

单位：万元

	2013 年度	2014 年度	2015 年度	2016 年上半年度
重庆区域	185,607.71	276,514.13	293,451.10	98,787.44
成都区域	-	68,931.63	81,430.86	12,946.09
合计	185,607.71	345,445.76	374,881.96	111,733.53

（九）发行人项目开发情况

1、完工及在建项目概况

报告期内，发行人及其下属公司完工、在建及拟建项目，共计 21 个。其中完工项目 6 个，在建项目 14 个，拟建项目 1 个。具体如下：（分期填列完工项目、在建项目）

编号	项目名称	项目位置	开发单位名称
完工项目			
1	重庆华宇北城中央	重庆市渝北区泰山大道东段、丁香路	重庆华宇集团有限公司
2	华宇上院	重庆市北部新区高新园大竹林组团 G23-2/02 地块	重庆华宇集团有限公司
3	金沙时代	重庆市沙坪坝区土湾新生村 13 号	重庆华宇集团有限公司
4	小泉山庄	重庆市巴南区南泉镇堤坎路	重庆华宇集团有限公司

编号	项目名称	项目位置	开发单位名称
		78 号	
5	金沙东岸	重庆沙坪坝区沙滨路 8 号	重庆业瑞房地产开发有限公司
6	华宇静苑	成都市武侯区武侯大道顺江村 5 组	四川华宇业昊房地产开发有限公司
在建项目			
7	华宇城	重庆沙坪坝区新桥街道凤凰鸣山	重庆华宇集团有限公司
8	锦绣花城	重庆九龙坡区华岩华福路	重庆华宇集团有限公司
9	天宫花城	重庆市北部新区高新园人和组团 N 分区	重庆华宇集团有限公司
10	华宇龙湾	重庆巴南区花溪街道建新村	重庆业瑞房地产开发有限公司
11	时代星都	重庆九龙坡区白马凼城建校	重庆业瑞房地产开发有限公司
12	重庆星云汇·星领地	重庆沙坪坝区杨公桥	重庆业润房地产开发有限公司
13	阳光尚座	重庆九龙坡区石坪桥大杨石 N 组团 F9-9-2/05 地块、F9-6-1/06 地块	重庆业如房地产开发有限公司
14	温莎小镇	重庆沙坪坝区双碑周家湾 E12-2-1/02 地块、E12-2-2/02 地块	重庆业如房地产开发有限公司
15	天府花城	成都郫县红光镇独柏村 2 社、郫筒镇凉水村二 2 社	四川华宇业昊房地产开发有限公司
16	苏州星云汇	苏州相城区阳澄湖中路北、白金汉爵酒店西	苏州业如房地产开发有限公司
17	观澜华府	无锡新区春合路北、春阳路西	无锡华宇业瑞房地产开发有限公司
18	御澜湾	重庆渝北区礼嘉组团	重庆华宇集团有限公司
19	苏州锦绣花城	苏州相城区黄埭方桥路春华路交接	苏州渝瑞房地产开发有限公司
20	苏州林泉雅舍	苏州新区白马涧路	苏州华宇业瑞房地产开发有限公司
拟建项目			
21	成都华宇北城中央	成都成华区龙潭寺牛龙路	成都渝瑞房地产开发有限公司

2、报告期内发行人开发项目具体情况介绍

（1）华宇北城中央（重庆）

华宇北城中央（重庆）项目位于北部新区龙头寺新溉路与红唐路交汇处，南依

成熟五黄大社区，西接新牌坊片区，北面与龙头寺火车站、长途汽车总站、城市公交总站隔街相望，临靠规划中的轻轨 3 号线龙头寺站，长江航运中心寸滩港码头近在咫尺，距江北国际机场仅 18 公里，享有得天独厚的北城核心之地段优势。整个社区由板式小高层、点式高层，以及星级酒店、商务公寓与购物中心共同构成，容积率约 2.7。住宅以位于北区的长板式，南区的短板式及风车状点式高层组成，绿地率高于 30%，建筑造型明快轻灵，极具现代与时尚气息。项目总建筑面积约 48 万平方米，目前已全部竣工并销售完毕。

（2）华宇上院

华宇上院项目位于北部新区高新园组团，巍然立于照母山巅之上，依山而建，一览珍稀森林资源和北部新区。整个项目由花园洋房和豪景高层共同组成，洋房组团吸收法式浪漫传统，打造简约法式风格；高层组团为时尚的 ART-DECO 风格，大气而厚重，极具个性。该区域配套成熟，交通便捷，国内各大知名开发商云集，洋房别墅林立，已然成为重庆市高端楼盘的聚集地之一。项目占地面积 6.55 万平方米，地上建筑面积约 22 万平方米。目前，销售率约 72%，已全部竣工。

（3）金沙时代

华宇金沙时代位居沙坪坝区石门大桥旁，近邻沙坪坝商业中心，北接江北大石坝，举步即至三峡广场、沙滨路休闲美食街、千年磁器口古镇，尽揽沙坪坝城市中心丰沛的繁华生活配套。周边汉渝路、沙滨路、牛滴路等城市干道环绕，捷运生活尽在掌控，核心价值彰显无遗。与华宇金沙港湾共同构筑沙滨板块唯一的百万方高尚宜居社区，打造多维生活新城邦。华宇金沙时代秉承华宇“精品为大众”的企业理念，户型设计布局紧凑，结构合理，功能齐全，尤其注重空间功能的延展性与丰富性，两房变三房、三房变四房的匠心设计，使业主的居家布置更为灵活方便，情趣盎然。占地面积 20 万平方米，总建筑面积约 45 万平方米，项目销售率 95%，项目已全部竣工。

（4）小泉山庄

小泉山庄项目位于重庆市巴南区，依托风景秀丽的小泉景区，依山傍水，地理位置、自然环境极其优越：背靠古木参天、花鸟成趣的绵延山脉，花溪河流水潺潺淌过门前，远处青山连绵，层次丰富，风姿绰约。依托自然优越的地理环境，打造

精致的地中海地区特有的山地风情别墅，以科学的规划保护原生地形地貌，在丰富的植物积累与人文基础之上造园，使华宇小泉微 villa 成为“疏密有致、自在生成、不拘于形”的尊贵高尚住区。在此地更多的是一种大自然本身的风度，与周围原生苍翠大树的丰满、细腻自然气息和谐统一。地中海式建筑坐落清新典雅的自然底色之中。本项目规划建设了从容尊贵的独栋别墅、清新优雅的联排别墅、舒适大方的叠拼别墅、悠然自得的院馆别墅、恬静自然的半山别墅五大产品。占地面积 3.8 万平方米，总建筑面积约 4 万平方米。目前已全部竣工并销售完毕。

（5）金沙东岸

金沙东岸项目地块位于重庆市沙坪坝区土湾滨嘉陵江路段。地块北临沙滨路，坐望嘉陵江，西靠奶粉厂职工小区，东侧为沙坪坝艺术馆，南靠下土湾路。区域交通条件良好，具有良好的地质，地形与生态环境条件。该地块位于重庆近几年重点发展区域，所在片区被定位为居住、商贸为主的城市开发区，项目处于重庆核心区边缘，距沙坪坝核心商业中心约 5 分钟，距离重庆天地也仅 5 分钟。本项目由 2 栋江景高层住宅及裙楼商业构成。该项目占地面积 1.5 万平方米，总建筑面积约 6.7 万平方米，目前已全部竣工，实现销售率约 87%。

（6）华宇静苑

华宇静苑项目位于成都武侯区新双楠，华宇地产精耕新双楠的力作，也是华宇地产为城市新青年量身定制的洋房生活。整体建筑为优雅的欧陆经典 ARTDECO 风格，由南北两区共 9 栋 45-17 平米小洋房围合而成，保证每户都能享受面积的中庭景观。项目景观上采用简欧式亲景、点式的自然生态空间，合理利用小区空间打造怡人的精致景观氛围，在平面上多采用曲线构图形式，达到步移景异，曲径通幽的景观效果。整个项目占地面积 3.69 万平方米，建筑面积 11.29 万平方米，容积率仅 2.6，目前销售完成约 76%。

（7）华宇城

华宇城项目位于重庆市沙坪坝区新桥凤鸣山，该区域被列为沙坪坝区第二商圈，是政府重点打造的区域，并列为重庆城中村改造的样板。华宇城项目集高层、多层住宅，以及商务办公、大型商务商贸、风情商业、五星级酒店及写字楼于一体的大型社区，建成后将形成沙坪坝第二商圈的商务商贸中心。该项目占地面积 19 万平方

米，总建筑面积约 102.92 万平方米，分期开发，一期项目竣工 11 万方，销售率 98%，二期计划于 2016 年动工。

（8）锦绣花城

锦绣花城项目位于重庆市九龙坡区华岩新城居住区版块，位于重庆主城区至江津的城市主动脉——华福大道上。该区域为新兴的城市副中心。锦绣花城物业形态包括高层、小高层、公寓楼、洋房、商业中心等，占地面积 20 万平方米，总建筑面积约 51 万平方米，分三期开发，目前一期已基本竣工，销售率约 63%，二期已于 2015 年动工，三期暂未动工。

（9）天宫花城

天宫花城项目位于江北重庆市北部新区龙头寺区块，地块南向 250 米为已建成的重庆火车北站和长途汽车站，地块与火车站之间为市政和公共设施用地，项目距重庆市中心解放碑约 9 公里，距重庆江北国际机场 24 公里，交通极为便利。华宇·天宫花城物业形态包括小高层、花园洋房、幼儿园等配套的改善型居住社区，占地面积 16 万平方米，总建筑面积约 47 万平方米，分 6 个组团开发，目前已开发 ABE 组团，BE 组团已全部竣工并销售完毕，A 组团在建设和销售中，销售率达 70%，D 组团正在建设中，CF 组团还未开工。

（10）华宇龙湾

华宇龙湾项目位于重庆市巴南区花溪镇西南方向，巴南区滨江路，基地西侧直接与长江毗邻，具有得天独厚的区位优势和景观优势。龙湾项目主要为高层+花园洋房住宅部分，沿江设计有部分商业，独立设计一个五星级标准的滨江特色酒店，满足巴南区酒店配套及观光旅游需求。该项目建设完成后将有 60%住户能直接观赏江景，将成为龙洲湾巴滨路的“高档”项目，全市范围内滨江楼盘的“中高档”项目。占地面积 12 万平方米，总建筑面积 33.66 万平方米，分二期开发，一期主要为住宅及商业，目前已全部竣工销售约 60%，二期为独立酒店及商业综合体，预计 2016 年动工。

（11）时代星都

时代星都项目位于重庆市九龙坡高新区石桥铺，原址是重庆建筑工程职业学，

石桥铺是重庆地理上的几何中心，加之同时是电子、数码产品的中心卖场，具有相当浓烈的生活氛围。项目所在的区域虽然紧邻石桥铺城市主干道，在其人气十足，生活资源齐全的基础上，生活氛围亦是非常的宁静幽雅。本项目包含 3 栋 33 层高层商住楼，1 栋 28 层高层商住楼，2 栋 18 层高层综合楼，一个幼儿园，2 层沿街商业，该项目占地面积 4.6 万平方米，总建筑面积约 24 万平方米，目前项目尚在建设中，销售约 60%。

（12）重庆星云汇·星领地

重庆星云汇·星领地项目位于重庆市沙坪坝区老城区，地块南临杨梨路，西侧可接站西路到达沙坪坝商圈，东侧可接杨公桥片区，国道 212，杨沙路，杨梨路，内环快速交通。路网四通八达。周围遍布学区点，从小学到大学均有分布，形成环状包围趋势。医疗点均衡分布，方便居民。本项目距离沙坪坝商圈仅十分钟车程，遍布密集的商业网点。周边配套资源较全。以一个全新的概念打造一个别具一格的居住小区。该项目由住宅，办公及其配套的商业、车库等组成。建筑类型包括高层住宅，高层办公，多层商业和地库，在最大可能地为城市的生活作出积极贡献的同时，满足年轻人对高档次、高品位的生活要求。该项目占地面积 3.6 万平方米，总建筑面积约 22 万平方米，目前项目在建设中，主体基本完工，销售约 55%。

（13）阳光尚座

阳光尚座项目地块位于重庆市九龙坡区水碾，距离九龙坡杨家坪商圈、大渡口九宫庙商圈约 2 公里，紧邻袁茄路、陈庾路，距离轻轨 2 号线大雁村站仅 200 米，交通非常便捷通达主城各中心区域，其中内环高速公路经马桑溪大桥，李家沱长江大桥和渔洞长江大桥，成为通往九龙坡区和的主要通道。该项目主要为高层小户型住宅，大部分住宅均可享受到庭院景观及北面烟灯山生态公园景观。本项目还设计了较大的阳台等，让户内户外有更多的联系与互动，提升居住品质。该项目占地面积 1.8 万平方米，总建筑面积 9.88 万平方米，目前项目在建设中，销售约 43%。

（14）温莎小镇

温莎小镇项目地块位于沙坪坝区双碑周家湾，地块北至井口街道，西至歌乐山森林公园，南至石井坡，东临嘉陵厂。随着地铁一号线、嘉陵江双碑大桥、212 国道双井段等交通基础设施的建成完善，双碑在今后将成为一座位居主城区西北端的

交通新枢纽。本项目基本定位为“高层+洋房+商务（公寓）+商业，打造西城中心领地、新时代都市生活区。该项目占地面积 6.9 万平方米，总建筑面积 29 万平方米，分二期开发，一期项目在建设，开盘销售约 26%。

（15）天府花城

华宇天府花城项目位于成都市郫县北部新区南北大道旁，北望成灌快铁以及成灌快速通道，东倚南北大道，交通便利。该项目由洋房、高层、商业街等业态组成，满足都市不同人群居住需求。洋房临沱江河而建。高层电梯小区内健康环道、老年健身区、儿童游乐场、游泳池、羽毛球场、网球场等设施一应俱全，商业街集饮食、娱乐、休闲为一体，生活配套完善。项目分南北两地块开发，整体占地面积约 8 万平方米，建筑面积 42.77 万平方米，目前天府华城南地块已竣工，销售约 71%，天府北地块待开发。

（16）苏州星云汇

苏州星云汇项目位于苏州相城区阳澄湖中路与相城大道交汇处，一面临水，东临相城大道，多条公交线路经过，毗邻轨道交通 2 号线阳澄湖中路站，交通便利。该项目主要户型为 4.5 米 LOFT 挑高公寓，一层空间两层享受；3.3 米平层独创 6 米超大开间，满足业主对生活更多的温情自由的高尚需求。整个项目占地面积 2.34 万平方米，总建筑面积 7.52 万平方米，2015 年 4 月开始销售，销售率约 83%。

（17）观澜华府

观澜华府项目位于新区春阳路与春合路交汇处，坐拥太湖大道、金城东路双环高架，紧邻地铁，交通便利。观澜华府紧邻新之城商业综合体，荟聚购物广场、宜家、麦德龙、百安居等大型商超，新城中央公园、市民公园两大市政公园，自身更附带社区商业，区域内还有城市商业综合体正在规划中。整个项目占地面积约 2.2 万平方米，总建筑面积约 9 万平方米，绿化率达 35.6%，开盘销售率约 67%。

（18）御澜湾

御澜湾项目地块位于重庆市北部新区礼嘉组团，项目地块共由四个地块组成，定位为外向型高性价比的高端住宅小镇。该项目占地面积 12 万平方米，总建筑面积 17.76 万平方米，分二期开发，一期项目于 2015 年末开始动工，已销售 10%。

（19）苏州锦绣花城

苏州锦绣花城项目位于苏州市相城区，方桥路和春雨路的交界处；项目规模：建设地块总用地面积为 78,403 平方米，总建筑面积 23.6 万平方米，本项目主要由 8 栋 26F 的高层住宅、12 栋 7~9F 的多层住宅及配套用房等单体组成。拟在地块的西侧设置高层住宅组团，在地块的东侧侧设置多层住宅组团。沿方桥路设置小型商业配套用房。该项目目前处于开发建设阶段。

（20）苏州林泉雅舍

苏州林泉雅舍项目位于苏州新区马涧核心区，处于白马涧风景区周边。基地介于新区 CBD 和新区科技城之间的枫桥街道，马涧路以北，建林路以西，北侧距太湖大道高架 600 米。项目规模：项目用地面积 47893.40 平方米，总建筑面积 10.05 万平方米，主要建设 19 栋 6~11 层的住宅，1 栋 2 层的社区、物业及居家养老服务用房，该项目目前处于开发建设阶段。

（21）成都华宇北城中央（成都）

成都华宇北城中央（成都）项目位于东二环外东大路与静康路交汇处望江宾馆东侧 300 米（四川省邮电学院对面），道路交通享有双地铁、高铁、驾车、公交等多种出行方式，紧邻地铁 2 号线塔子山公园站和在建中的 7 号线沙河铺站，步行 5-10 分钟即可到达。经东大街向西 15 分钟可达市中心，向东车行 2 分钟即达 2.5 环，无缝对接机场高速，5 分钟即可上二环高架。项目门口就设有 104 路、12 路区间、218 路、230 路、313 路、47 路、51 路、79 路等公交车线路，通往市区各个方位，出行非常便捷；随着区域不断发展，地铁经济能够带来更加成熟的配套设施，项目价值更加凸显。该项目建筑面积为 33 万平方米，总户数为 1300 户，容积率为 3.6653，绿化率约 15.07%，户型面积 70-104 平方米，正处于前期设计阶段。

4、发行人土地储备情况

项目名称	位置	类型	建筑面积	可售面积	获取时间	公司所占权益比例	获取总价格	楼面均价
华宇城二期	重庆市沙坪坝区凤鸣山	商住	87.29	85.11	2009 年 8 月	100%	87,046.82	997.21
	重庆市沙坪坝区凤鸣山西物	商住	15.63	14.99	2015 年 6 月	100%	28,944.00	1,851.82

天宫花城 C/F	重庆市渝北区龙头寺火车站	商住	16.35	15.94	2007 年 12 月	100%	28,045.00	1,715.29
御澜湾二期	渝北区礼嘉御澜湾	商住	11.05	10.77	2012 年 8 月	100%	42,417.33	3,838.67
锦绣花城三期	华岩华福路锦绣花城 3 期	商住	10.36	10.1	2012 年 10 月	100%	15,001.00	1,447.97
龙洲湾二期	巴南区龙洲湾巴滨路	商住	6.95	6.78	2010 年 12 月	80%	16,400.00	2,359.71
温莎小镇二期	沙坪坝区双碑温莎小镇二期	商住	14.51	14.15	2013 年 12 月	80%	30,272.48	2,086.32
天府花城（北）	郫县红光镇独柏村 2 社	商住	17.73	17.29	2010 年 10 月	80%	23,046.92	1,299.88
苏州锦绣花城二期	苏州相城区黄埭	商住	11.5	10.86	2015 年 6 月	100%	21,000.00	1,826.09
时代星空	重庆市九龙坡区歇台子	商住	5.11	5.11	2016 年 5 月	80%	15,371.00	3,008.02
锦绣花城	四川省成华区龙潭寺	商住	24.32	24.32	2016 年 6 月	100%	78,790.00	3,239.72
	合计		220.8	215.42			386,334.55	-

5、发行人库存情况及去化安排

（1）发行人库存情况

截至 2016 年 6 月末，发行人主要项目所在地包括重庆、成都、苏州、无锡 4 座城市。发行人主要存货项目基本情况如下：

单位：平方米

项目名称	总可售面积	首次开盘时间	销售面积				2016 上半年末 剩余可售面积
			2013 年	2014 年	2015 年	2016 上半年	
重庆地区小计	1,705,692		123,567	297,972	397,475	196,677	669,184
天宫花城 A 组团	106,717	2014-3-27		30,625	39,293	18,281	18,518
天宫花城 E 组团	77,820	2013-8-29	30,919	12,297	6,058	3,583	24,963
天宫花城 D 组团	33,643	2015-4-9			12,141	8,998	12,504
华宇上院	211,954	2012-7-29	58,811	33,777	38,643	17,305	54,451
锦绣花城 1 期	265,318	2013-10-15	12,243	90,216	65,860	15,156	81,843
华宇龙湾	257,880	2012-9-25	21,594	26,977	43,286	22,627	131,546
金沙东岸	65,381	2014-7-15		22,317	12,269	6,572	24,222
时代星都	233,885	2014-9-16		50,621	63,577	30,276	89,412
星云汇、星领地	213,393	2014-9-26		31,142	57,431	37,760	87,060
阳光尚座	97,439	2015-1-15			24,185	20,075	53,180
温莎小镇 1 期	142,262	2015-4-10			34,734	16,044	91,484

成都地区小计	300,531		59,719	80,827	50,746	20,971	80,486
华宇静苑南	59,978	2013-12-25		23,206	20,898	3,561	12,313
天府花城南	240,552	2012-6-22	59,719	57,621	29,848	17,410	68,173
苏州地区小计	73,134	2015-4-18			24,573	9,879	38,682
星云汇	73,134	2015-4-18			24,573	9,879	38,682
无锡地区小计	93,616	2015-1-30			29,965	31,728	31,923
观澜华府	93,616	2015-1-30			29,965	31,728	31,923
合计	2,172,973		183,286	378,799	502,759	259,255	820,275

因发行人单个项目建筑面积较大，每一期项目均根据开发进度持续开盘销售，本表仅列示首次开盘时间。

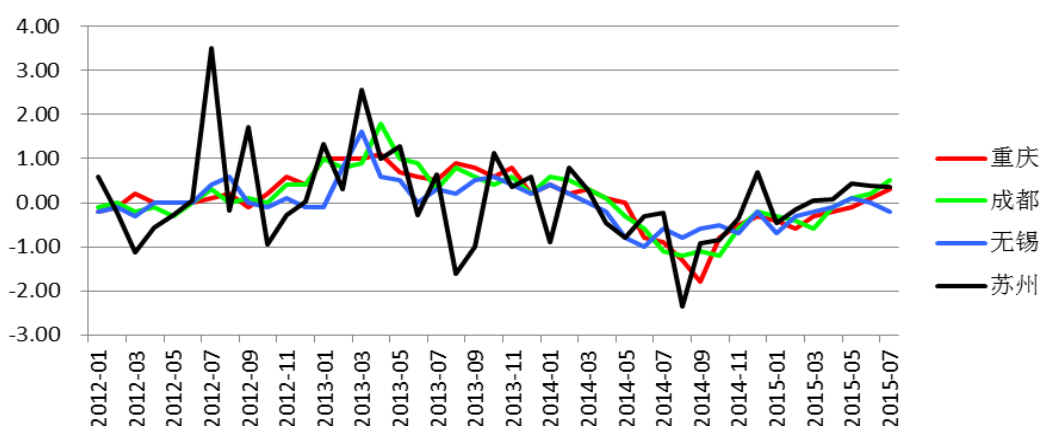
截至 2016 年 6 月末，发行人主要在售项目累计总可售面积 217.30 万平方米，剩余可售面积 82.03 万平方米，其中重庆、成都、苏州和无锡剩余可售面积分别占总可售面积的 39.23%、26.78%、52.89%和 34.10%，重庆为发行人最重要库存所在地。

截至 2015 年 12 月末，重庆、成都、苏州、无锡地区剩余可售面积占其总可售面积之比分别为 50.76%、33.76%、66.40%和 67.99%。

（2）项目所在地城市行业情况

近三年以来，该 4 座城市的新建商品房价格指数及商品房成交面积情况见下表：

新建商品住宅价格指数（环比）

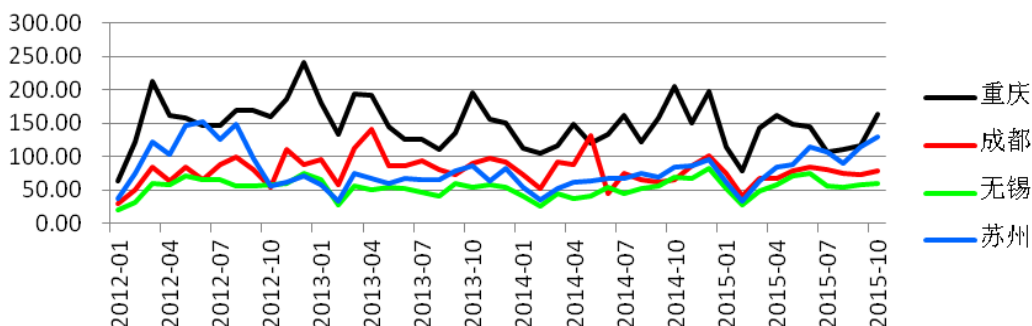


数据来源：Wind 资讯，西南证券整理

自 2015 年 5 月份以来，重庆、成都、苏州三个城市的价格指数均为正数，表明上述城市新建商品房价格稳中有升，无锡新建商品房价格指数比较稳定，略有下降。

考虑房地产市场回暖进一步强化,在房地产市场及货币政策仍将比较宽松的环境下,预计房地产市场复苏趋势仍会继续延续。因此,综合来看,发行人的项目所在地房地产市场正逐步回暖,市场需求较高,不会对发行人去存货产生实质性影响。

商品房成交面积（万平方米）

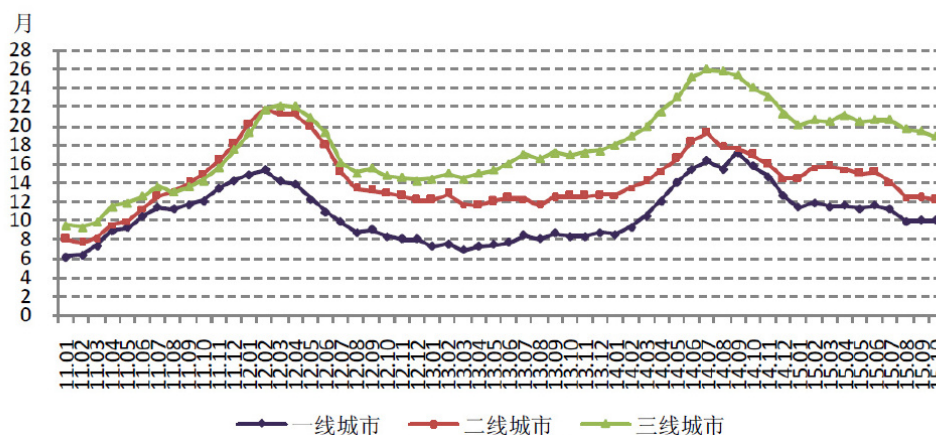


数据来源：Wind 资讯，西南证券整理

前三季度,全国房企到位资金总额 9 万亿元,同比增长 0.9%,增速比上半年上升 0.8 个百分点,与去年同期相比下降 1.4 个百分点。其中,个人按揭贷款同比增长 18.1%,增幅最高。前三季度,重点大中城市房地产市场延续复苏态势,个人购房热情增加,房企资金回笼速度加快。自 9 月份以来,重庆、成都、无锡及苏州四个城市的商品房成交面积均呈上升趋势,表明上述城市商品房销售市场正加速回暖,市场需求逐渐增长,将有助于发行人去存货目标的实现。

截至 2015 年 9 月末,一二三线 35 个城市新建商品住宅存销比走势如下:

一二三线 35 个城市新建商品住宅存销比走势



数据来源：易居研究院

根据易居研究院发布的 35 个城市新建商品住宅存销比报告显示，今年 10 月份，一、二、三线 35 个城市新建商品住宅存销比分别为 10.0、12.2 和 18.9 个月。相比 9 月份 10.0、12.4 和 19.5 个月的数值而言，一线城市去化速度基本持平，而二三线城市去化速度都有所加快，对于发行人新建商品房销售情况将十分有利。就项目所在地而言，重庆是西部唯一直辖市，正处于城镇化快速发展阶段，近来中新政府间合作项目的签订必定带动重庆加快城市发展。成都是全国幸福感第一城市，第三产业发达，吸附力强，房地产需求有保障。苏州、无锡是长三角都市圈重点城市，科技产业实力雄厚，人口长期处于净流入趋势，支撑房地产快速发展。因此可以判断发行人项目所在地房地产市场均处于健康发展阶段。

（3）发行人去存货能力及去化安排

近年来，发行人开发项目所在 4 城市商品房销售面积仍保持稳定或上涨的态势，表明该 4 城市的房地产开发仍然具有较大市场，该趋势奠定了发行人未来业务发展的基础。

但是，基于我国经济增速近几年较大下降的背景下，不同城市房地产去化情况出现差异，重庆、成都、苏州项目去化周期在一年左右，而无锡项目去化周期需要近两年。表明发行人项目所在的部分城市房地产市场仍然充满生机与活力，同时部分城市去化周期较长，也对发行人项目开发，质量管控、营销推广、资金管控等能力提出一定的挑战。发行人已采取以下保障措施以增强公司去存货的能力：

但是，基于我国经济增速近几年较大下降的背景下，不同城市房地产去化情况出现差异，重庆、成都、苏州项目去化周期在一年左右，而无锡项目去化周期需要近两年。表明发行人项目所在的部分城市房地产市场仍然充满生机与活力，同时部分城市去化周期较长，也对发行人项目开发，质量管控、营销推广、资金管控等能力提出一定的挑战。发行人已采取以下保障措施以增强公司去存货的能力：

I、公司积极优化产品结构，提升市场竞争力，从过去的 6:2:2（刚需：改善：商业商务）调整到现在的 6:3:1。新购地块基本以住宅为主。

II、集团内五大产业相互支持，促进地产销售。积极利用集团下属金控公司资

源，推出低成本“首付贷”等金融产品，解决购房者短期内资金难题，促进地产销售。

III、根据项目自身特点，利用现有商务产品打造“众创空间”，增强自身商务产品的竞争力，实现溢价快销。

IV、针对销售型商业产品，推出“金钥匙”管家服务计划，帮助商业客户实现资产的保值与增值，从而促进商业产品销售，树立华宇商业品牌。

V、发行人 2015 年以来产品库存去化情况良好，根据重庆铭腾汇景市场信息咨询有限公司的数据统计，华宇集团 2015 年月房地产销售面积、销售额均位列重庆地区房地产开发商前十位。未来发行人还将推出一系列房地产促销活动，预计 2015 年公司产品去化率排名将进一步提升。

（十）发行人商业地产情况

报告期内，发行人持有的商业地产项目主要包括华宇广场、华宇名都、北城中央等项目，具体情况如下：

项目名称	位置	建筑面积 (平方米)	项目概况
华宇广场	重庆市沙坪坝区渝碚路 81 号	120,648.86	位于沙坪坝区核心商圈，自 2003 年起，引进全球、全国知名品牌商家如新加坡凯德、法国家乐福、台湾赛博、苏宁电器、肯德基、必胜客、哈根达斯、优衣库、西港全球购等近 300 个合作商家。沙坪坝商圈是除解放碑之外，最老的商圈之一，也是以前仅次于解放碑商圈的最大商圈。在四大区域性商圈中是零售额最高的，而且具有明显的教育经济圈特征，因为这里聚集了重庆师范大学和重庆大学两所名校。沙坪坝区还是重庆重要的商贸区，有重庆百货、新世纪、王府井、国美电器等知名商家组成的 25 万平方米成熟商业圈。以三峡广场至绿色文化艺术广场为主，辅以南开步行街，目前商业营业面积已超过 45 万平方米。
华宇名都	重庆市九龙坡区石桥铺渝州路 29 号	47,841.24	位于石桥铺商圈，且地处重庆最大 IT 数码核心商圈，紧邻地铁一号、五号线站点，引进全球、全国知名品牌商家如国美电器、人人乐、律健健身、圆缘园西式茶餐、乡村基等近 200 个合作商家，是石桥铺商圈唯一综合购物中心。
北城中央	重庆北部新区龙头寺泰山大	33,957.32	位于重庆第二窗口地区--火车北站，北部新区龙头寺新溉路与红唐路交汇处，南依成熟五黄大社

	道东段 56 号		区，西接新牌坊片区，北面与龙头寺火车站、长途汽车总站、城市公交总站隔街相望，临靠规划中的轻轨 3 号线龙头寺站，长江航运中心寸滩港码头近在咫尺，距江北国际机场仅 18 公里，享有得天独厚的北城核心之地段优势。
渝州新都	重庆市渝中区大坪正街 140 号	8,891.76	位于重庆的第六商圈--大坪商圈，大石杨生活区核心，紧邻亚洲最大购物中心“龙湖时代天街”；大坪商圈是重庆主城六区地理中心和交通中心，也是未来真正成为重庆中心。
金沙港湾	重庆市沙坪坝区华宇金沙港湾 7 号	7,089.32	金沙港湾和金沙时代都位于沙坪坝滨江路，是连接沙坪坝商圈和休闲滨江路的特大型生活社区，主要以大型餐饮、娱乐、超市经营业态为主，不仅配套大型社区，也辐射江北、沙坪坝、渝中区的餐饮、宴会消费。
金沙时代	重庆市沙坪坝区土湾新生村 13 号	2,935.08	
老街印象	重庆市九龙坡区石新路 2 号	3,386.74	位于重庆石桥铺商业中心，东临渝中区石油路，西邻沙区联芳花园，北依平顶山，南靠成渝高速陈家坪段，四周交通干道环绕，商业气氛浓郁；商业增值空间巨大。青石板路---是老街•印象的基调，建筑风格别具一格，诉说着老重庆上个世纪的故事。
春江花月	九龙坡谢家湾黄杨路	15,999.20	华宇春江花月总建筑面积 26 万平方米。位于重庆市渝中区和九龙坡区交界处的黄杨新城区域，东临长江，北接大坪，通过嘉华大桥、鹅公岩长江大桥和菜园坝长江大桥，可快捷到达主城各区。紧临九龙滨江广场。

报告期内，发行人自持物业出租情况：

物业名称	项目	2013 年	2014 年	2015 年	2016 上半年
华宇广场	年末可租面积（平米）	120,648.86	120,648.86	120,648.86	120,648.86
	年均出租率（%）	99.88%	98.87%	99.50%	99.50%
	年平均租金（元/月/平米）	45.26	53.4	54.32	54.32
	年末客户数量（户）	19	18	18	18
	客户续租率（%）	100%	100%	100%	100%
华宇名都	年末可租面积（平米）	47,841.24	47,841.24	47,841.24	75,180.84
	年均出租率（%）	98.94%	94.29%	96%	93%
	年平均租金（元/月/平米）	39.95	41.95	43.5	34.03
	年末客户数量（户）	42.8	44	46	599
	客户续租率（%）	92%	92.00%	95%	95%
北城中央	年末可租面积（平米）	33,957.32	33,957.32	33,957.32	33,957.32
	年均出租率（%）	99.36%	92.87%	88.76%	88.76%
	年平均租金（元/月/平米）	34	42.46	46.29	46.29
	年末客户数量（户）	30	30	31	31

	客户续租率（%）	87%	90%	92%	92%
渝州新都	年末可租面积（平方米）	8,891.76	8,891.76	8,891.76	22,466.28
	年均出租率（%）	98.77%	98.77%	99.35%	99.35%
	年平均租金（元/月/平方米）	42.8	47.13	49.53	33
	年末客户数量（户）	35	33	33	501
	客户续租率（%）	100%	100%	100%	100%
金沙港湾	年末可租面积（平方米）	7,089.32	7,089.32	7,089.32	7,089.32
	年均出租率（%）	89.27%	82.86%	99.40%	99.40%
	年平均租金（元/月/平方米）	27.5	32.5	34.8	34.8
	年末客户数量（户）	13	13	17	17
	客户续租率（%）	100%	92.30%	99%	99%
金沙时代	年末可租面积（平方米）	2,935.08	2,935.08	2,935.08	2,935.08
	年均出租率（%）	100.00%	89.47%	85.90%	85.90%
	年平均租金（元/月/平方米）	47.78	58.8	75.9	75.9
	年末客户数量（户）	17	18	17	17
	客户续租率（%）	100%	100.00%	99%	99%
老街印象	年末可租面积（平方米）	3,386.74	3,386.74	3,386.74	3,386.74
	年均出租率（%）	69.47%	74.23%	87.73%	87.73%
	年平均租金（元/月/平方米）	36.43	39.7	48.65	48.65
	年末客户数量（户）	16	18	27	27
	客户续租率（%）	100%	100.00%	100%	100%
春江花月	年末可租面积（平方米）	1963.47	1963.47	1963.47	15999.2
	年均出租率（%）	65.00%	100.00%	100.00%	100%
	年平均租金（元/月/平方米）	44.86	46.28	49.71	26.58
	年末客户数量（户）	6	8	8	778
	客户续租率（%）	100%	100.00%	100%	100%

报告期内，发行人主要自持商业物业租赁收入情况入如下表所示：

单位：万元，%

物业名称	2013 年收入	2014 年收入	2015 年收入	2016 上半年收入
华宇广场	5,826.90	7,728.01	7,842.84	3,914.62
华宇名都	2,291.58	2,406.23	2,915.49	1,535.16
北城中央	1,383.46	1,727.49	1,986.85	1,112.57
渝州新都	457.23	544.11	588.05	444.74
金沙港湾	229.98	276.35	430.91	231.53
金沙时代	166.29	204.68	381.02	189.09
老街印象	148.65	161.98	228.39	125.98
春江花月	68.70	109.04	117.12	255.1
总计	10,572.77	13,157.89	14,490.67	7,808.79

（十一）发行人小贷业务情况

发行人子公司重庆市渝北区业如小额贷款有限公司成立于 2014 年 1 月，注册资本 50,000 万元。经营范围：办理各项贷款、票据贴现、资产转让；经营区域为重庆市主城九区。（按许可证核定的有效期限、经营范围从事经营）。

业如小贷近一年财务数据如下：

单位：元

资产	负债	所有者权益	营业收入	净利润
798,262,055.73	251,594,036.40	546,668,019.33	56,375,978.50	19,337,814.68

业如小贷自成立以来建立了严密的风险控制措施：

1、客户的选择上，优先选择四大银行的优质客户为入围条件，重点参考四大银行对企业的评级。

2、前期尽职调查阶段，业务部门和风控部门必须同时参与，由业务部出具尽职调查报告，风险部审核。

3、执行审贷分离，实行集体审批（1000 万以上贷款五人审批，1000 万以下贷款 3 人审批），独立出具审贷意见。

4、重点把握企业的生产经营情况，重视企业现金流及第一还款来源，在担保方式的选择上，多采用抵押担保方式，重视抵押物的变现能力。对于优质客户，可选择股权质押、账户监管等措施。

5、在定价策略上，以低于其他小贷公司的价格选择更加优质的客户。

6、新品开发上，坚持小额分散，防范风险。首付分期、商票贴现、等额本息分期还款等式的推出。

目前，业如小贷户均余额从 2014 年末的 1000 万以上降到目前的 300 万以下。

针对不良贷款，业如小贷按金融企业贷款 5 级分类（正常贷款、关注贷款、次级贷款、可疑贷款、损失贷款）管理办法执行。

截至 2015 年 12 月底，小额贷款业如情况（按行业划分）：

单位：万元

行业版块	金额	占比(%)
房地产业	113,050,000.00	17.75%

制造业	37,245,678.02	5.84%
商务服务业	139,800,000.00	21.93%
建筑业	86,800,000.00	13.62%
教育	50,065,893.79	7.85%
科学研究和技术服务业	9,000,000.00	1.41%
批发和零售业	32,986,409.55	5.17%
住宿和餐饮业	1,367,798.28	0.21%
电力、热力、燃气及水生产和供应业	56,850,000.00	8.92%
交通运输、仓储和邮政业	4,500,000.00	0.71%
居民服务、修理和其他服务业	73,500,000.00	11.53%
其他行业	32,264,491.66	5.06%
合计	637,430,271.30	100.00%

截至 2015 年 12 月底，小额贷款业务情况（按贷款期限划分）：

单位：万元

贷款期限	金额	占比
3 个月以内（含 3 个月）	58,630.00	91.98%
3 个月-6 个月（含 6 个月）	1,367.13	2.14%
6 个月-1 年（含 1 年）	545.49	0.86%
1 年以上	3,200.41	5.02%
合计	63,743.03	100.00%

截至 2015 年 12 月底，小额贷款业务情况（按重庆市金融办五级分类划分）：

单位：万元

贷款期限	金额	占比
正常贷款	63,293.03	99.29%
关注贷款	450.00	0.71%
次级贷款	-	-
可疑贷款	-	-
损失贷款	-	-
合计	63,743.03	100%

截至 2015 年 12 月底，业如小贷经营正常，按业如小贷公司五级划分，无不良贷款。同时，业如小贷还荣获 2014 年度渝北区金融工作目标考核二等奖。

十、发行人在行业内主要竞争优势

（一）管理优势

公司管理团队年龄结构合理，受教育水平较高，专业能力较强；领导团队内部合作意识强，对公司战略目标有明确理解，并能贯彻执行；领导团队充分认同企业文化，凝聚力强、敬业精神好、企业忠诚度高。

（二）产业布局优势

公司除住宅开发和商业并重发展之外，为对抗未来风险、寻找新的经济增长点，集团早在几年前就参股股份制商业银行，在 2014 年又成立了小额贷款公司在金融业务领域已具备了一定的发展基础，目前集团目前已形成以地产为龙头、集商业、金融、物业为一体，四大产业相互支撑，协同发展的多元化产业布局，抗风险能力进一步提高。

（三）品牌优势

通过多年深耕川渝、并成功布局华东，集团建立了“责任华宇”的品牌形象，连续多年获得国家、省市级系列殊荣，在区域市场具有较高的知名度和美誉度。

（四）地块优势

集团在拿地策略上关注核心地块，所拿地块大部分位于主城区或者核心商圈，良好的区域优势有利于项目去化及溢价。

（五）风险控制优势

集团长期坚持稳健的经营策略，并尤其注重风险控制，确保了集团资产结构优良，现金流充足，能有效抵御市场风险。

十一、发行人未来发展战略

（一）践行“实体+资本+互联网+”的经营理念

公司坚持做强做大实体，强化产品定位、方案规划和测算，加强商业运营、物业管理，形成以地产为核心，相互交融、相互促进的地产主业；借助互联网的工具及思维，助推实体的发展，并依托实体，搭建平台，为产业链的延伸及拓展奠定基础；积极进入资本市场，以资本促进实体的发展。

（二）深化全产业链资源整合，打造发展核心竞争力

公司将全面深化房地产业务的设计、建筑、开发、运营和物业服务全产业链条，深度进行资源整合。集团具有国家壹级房地产开发资质、物业服务资质。公司选择综合实力强的工程建设队伍为房地产项目的建筑施工等提供稳定的支持，同时对降低工程建设成本、保证施工进度和减少法律风险提供了有力的保障。物业服务建立

了星级服务标准体系,在通过优质的物业服务提升产品知名度和品牌美誉度的同时,有利于以服务推动产品销售、跨界资源整合和客户满意度。

（三）地产板块

1、区域策略：坚持深耕策略，巩固传统区域优势，积极拓展一线城市

公司将坚持“进入一城、深耕一城、繁荣一城”的区域发展战略，提出未来五年“强重庆、稳成都、拓华东、进北上深”的战略布局。巩固并增强在重庆本土市场的领先地位，保持成都市场良好的发展势头，拓展在苏州、南京等长三角重点城市的发展范围，积极进入北京、上海、深圳等一线城市。

2、产品策略：优化产品结构

公司在产品策略方面，严格控制“6.3.1”的产品结构控制，即以普通住宅的开发建设为主，占比 60%，聚焦改善性住宅，占比 30%，寻求较好的商业及综合体，占比 10%。在开发建设中，将继续秉承“为大多数人造好房”的开发理念，优化“宜居精品系列、山水城系列、创新洋墅系列和综合高端系列”四系产品，精准定位，加强研发，为广大购房者打造体验感和舒适性的宜居产品。

3、创新策略：探索进入养老、文化、休闲地产领域

为顺应市场变化，把握市场机遇，公司将顺应国家政策导向，积极探索进入养老、文化、休闲地产领域，并拓展新的土地合作、运营管理模式，既保证打造精品，同时又保证持续的发展能力。拟与政府合作在某 5A 级景区打造 PPP 项目，依托优质环境资源及丰富的硒元素，围绕健康管理打造西南首席的健康管理基地、围绕养生养老打造西南养生养老模范；通过引入欧洲知名主题农场资源、自建本土特色农场，打造集农业观光、农场游玩、生态产品制作体验、种植参与、采摘、产品销售于一体的家庭主题乐园。

（四）商业板块

加强商业运营管理，提升自持物业坪效及物业价值。一方面，坚持打造社区商业街，融入银行、健康、社区托养、生活等要素，形成华宇的特色；另一方面，打造商业运营的核心引擎，形成可复制的运营模式，升级拿地和并购重组方式，促进商业良性发展。

（五）物业板块

致力于成为一家全国性品牌物业服务公司。进一步完善和强化物业服务的安全环境、设备设施管理标准，通过先进的管理理念和创新思维，精诚服务，提高物业服务品质。建立星级服务管理体系，针对各管理小区的特点，分别制定服务方案，关注服务细节，营造物业服务特色，不断提升客户满意度。在服务过程中随时接受业主监督，不断提高物业服务的透明度，积极接纳改进意见，使华宇的物业管理服务在未来五年成为 50% 客户再次推荐购买华宇产品的理由。

（六）互联网+助力公司走向新未来

公司将积极运用互联网+战略对房地产业务进行改造和升级，在物业服务、营销推广、二手房经纪、房产众筹、社区 APP 以及 O2O 模式等多个领域进行积极探索，优化地产业务全流程，提升综合竞争力。

通过华宇 E 家 APP 应用软件的应用和推广助力华宇向服务型企业发展，逐步建立移动互联网 O2O 服务体系，提升对“物”的经营能力和“人”的服务能力。布局移动互联网金融领域，整合现有平台。依托华宇集团业主资源、物业管理资源和金控资源，在住房金融、投资理财、小微企业融资、体验经济等领域，提升服务能力和经营表现。

第四节 财务会计信息

发行人聘请了具有证券期货相关业务资格的瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)对其 2013 年、2014 年及 2015 年合并及母公司财务报表进行了审计,瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)对其 2013 年、2014 年及 2015 年合并及母公司财务报表出具了标准无保留意见的审计报告(瑞华审字(2015)第【50060007】号、瑞华审字(2016)第【50060007】号)。发行人 2016 年上半年度财务报表未经审计。

2015 年 9 月,本公司进行了一系列重组(以下简称“本次重组”),分别向同一控制下的重庆业瑞房地产开发有限公司和四川华宇业昊房地产开发有限公司增资 8000 万元,增资完成后,发行人将分别持有前述两家公司 80%股权,从而取得对这两家公司的控制权。重庆业润房地产开发有限公司为重庆业瑞房地产开发有限公司的控股子公司,发行人从而间接取得对该公司的控制权。本次重组前后,前述 3 家公司均受蒋业华先生最终控制,构成同一控制下企业合并。本公司假设本次重组已于 2012 年 1 月 1 日完成,并按照同一控制下企业合并的相关规定编制了 2012 年度、2013 年度和 2014 年度备考合并财务报告。瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)对本公司 2012 年度、2013 年度和 2014 年度备考财务报告出具了瑞华专审字(2015)第【50060001】号的标准无保留意见审计报告。

除特别说明外,本募集说明书中的主要财务数据均来源于瑞华审字(2015)第【50060007】号及瑞华审字(2016)第【50060007】号的标准无保留意见审计报告。

投资者在阅读以下财务信息时,如需了解本公司详细财务状况、经营成果和现金流量,应当参照本公司在指定的信息披露网站披露的完整的审计报告和财务报告。

一、报告期主要财务资料

(一) 合并财务报表

1、合并资产负债表

二、 单位：元

项目	2016-6-30	2015-12-31	2014-12-31	2013-12-31
货币资金	3,878,805,544.66	3,364,043,646.40	2,284,285,208.74	2,957,338,512.65

项目	2016-6-30	2015-12-31	2014-12-31	2013-12-31
交易性金融资产		-	-	22,000,000.00
应收票据		-	-	-
应收账款	75,001,603.41	68,800,322.59	28,405,679.51	19,747,138.16
预付款项	63,898,786.90	49,687,807.96	25,436,012.59	13,090,335.52
应收利息		-	8,724,243.51	-
其他应收款	1,327,268,202.63	1,193,174,137.73	1,628,460,493.71	1,778,781,357.83
存货	12,601,948,682.82	12,275,520,337.27	7,221,201,398.76	6,075,197,012.90
其他流动资产	424,987,312.95	662,356,561.46	80,474,304.48	112,959,839.00
流动资产合计	18,371,910,133.37	17,613,582,813.41	11,276,987,341.30	10,979,114,196.06
发放委托贷款及垫款	650,811,963.49	593,896,285.46	488,298,354.50	-
可供出售金融资产	505,102,680.00	629,195,979.89	-	-
持有至到期投资	41,400,000.00	-	-	-
长期应收款		-	-	-
投资性房地产	9,394,850,200.00	9,394,850,200.00	8,347,330,300.00	8,202,203,600.00
固定资产	155,166,032.96	161,912,366.38	220,802,632.29	235,105,538.02
无形资产	2,536,950.84	2,696,227.48	419,216.69	399,658.24
长期待摊费用	1,287,384.55	1,054,817.32	-	-
递延所得税资产	30,935,241.35	21,363,659.33	816,771.99	279,329.31
非流动资产合计	10,740,690,453.19	10,804,969,535.86	9,057,667,275.47	8,437,988,125.57
资产总计	29,112,600,586.56	28,418,552,349.27	20,334,654,616.77	19,417,102,321.63
短期借款	796,000,000.00	685,000,000.00	165,000,000.00	-
应付票据	235,227,274.01	278,843,278.01	55,266,062.04	33,552,714.21
应付账款	1,120,724,533.38	1,095,271,382.42	1,061,269,633.33	458,265,807.60
预收款项	3,947,869,736.77	2,381,441,532.41	927,745,855.62	1,575,326,453.19
应付职工薪酬	16,215,012.71	8,241,410.41	4,737,648.06	5,251,519.00
应交税费	112,633,230.89	88,984,877.15	35,448,426.01	7,820,947.08
应付利息	14,799,352.35	18,062,556.46	14,368,686.71	18,767,765.20
其他应付款	932,476,767.92	1,184,473,238.31	610,465,553.11	112,598,336.46
划分为持有待售的负债			-	-
一年内到期的非流动负债	2,428,915,000.00	2,625,865,000.00	2,934,680,000.00	2,383,320,000.00
流动负债合计	9,604,860,908.03	8,366,183,275.17	5,808,981,864.88	4,594,903,542.74
长期借款	5,505,840,000.00	6,898,356,300.00	3,237,600,000.00	4,393,380,000.00
应付债券	900,000,000.00	-	-	-

项目	2016-6-30	2015-12-31	2014-12-31	2013-12-31
递延所得税负债	2,088,872,757.80	2,120,246,082.77	1,941,118,528.79	1,919,349,523.79
非流动负债合计	8,494,712,757.80	9,018,602,382.77	5,178,718,528.79	6,312,729,523.79
负债合计	18,099,573,665.83	17,384,785,657.94	10,987,700,393.67	10,907,633,066.53
实收资本	131,800,000.00	131,800,000.00	131,800,000.00	131,800,000.00
其他综合收益	6,179,809,598.57	6,255,105,578.51	5,608,341,761.37	5,608,341,761.37
盈余公积	65,900,000.00	65,900,000.00	65,900,000.00	65,900,000.00
未分配利润	4,215,452,797.41	4,141,894,153.05	3,250,860,295.98	2,690,450,430.98
归属于母公司股东权益	10,592,962,395.98	10,594,699,731.56	9,056,902,057.35	8,496,492,192.35
少数股东权益	420,064,524.75	439,066,959.77	290,052,165.75	12,977,062.75
股东权益合计	11,013,026,920.73	11,033,766,691.33	9,346,954,223.10	8,509,469,255.10
负债和股东权益总计	29,112,600,586.56	28,418,552,349.27	20,334,654,616.77	19,417,102,321.63

2、合并利润表

单位：元

项目	2016 上半年度	2015 年度	2014 年度	2013 年度
一、营业总收入	1,117,335,290.36	3,748,819,648.32	2,482,342,779.16	1,852,582,473.94
其中：营业收入	1,093,233,592.73	3,695,243,269.82	2,415,055,856.26	1,852,582,473.94
利息收入	24,101,697.63	53,576,378.50	67,286,922.90	-
二、营业总成本	1,032,172,543.14	3,179,981,863.52	1,922,192,524.32	1,304,247,384.46
其中：营业成本	788,486,307.45	2,544,248,847.45	1,534,665,635.49	1,023,250,344.78
手续费及佣金支出		-	4,498.74	-
营业税金及附加	61,615,122.43	233,033,265.28	194,717,916.51	135,645,185.73
销售费用	71,274,021.61	161,607,757.29	53,516,941.99	66,549,302.45
管理费用	90,488,066.87	173,447,684.77	116,788,744.71	91,551,270.17
财务费用	19,572,692.86	40,578,311.82	-4,557,705.86	-13,021,093.38
资产减值损失	736,331.92	27,065,996.91	27,056,492.74	272,374.71
加：公允价值变动收益		265,873,526.50	145,126,700.00	75,410,300.00
投资收益	2,644,804.60	31,569,863.01	509,941.84	-
汇兑收益		-	-	-
三、营业利润	87,807,551.82	866,281,174.31	705,786,896.68	623,745,389.48
加：营业外收入	4,811,053.94	27,144,555.48	7,221,061.48	1,951,756.44
其中：非流动资产处置利得		11,293,382.97	207,809.68	463,329.80
减：营业外支出	1,296,452.67	5,087,120.50	840,967.19	3,240,327.15

项目	2016 上半年度	2015 年度	2014 年度	2013 年度
其中：非流动资产处置损失		-	344,726.76	-
四、利润总额	91,322,153.09	888,338,609.29	712,166,990.97	622,456,818.77
减：所得税费用	15,316,391.17	125,679,673.63	117,269,522.97	105,934,585.63
五、净利润	76,005,761.92	762,658,935.66	594,897,468.00	516,522,233.14
归属于母公司所有者的净利润	73,558,644.36	721,223,764.81	577,420,381.24	514,118,057.00
少数股东损益	2,447,117.56	41,435,170.85	17,477,086.76	2,404,176.14
五、其他综合收益的税后净额	-94,119,974.92	268,982,832.54	-	-
六、综合收益总额	-18,114,213.00	1,031,641,768.20	594,897,468.01	516,522,233.14
归属于母公司所有者的综合收益总额	-1,737,335.58	964,310,293.85	577,420,381.25	514,118,057.00
归属于少数股东的综合收益总额	-16,376,877.42	67,331,474.36	17,477,086.76	2,404,176.14

3、合并现金流量表

单位：元

项目	2016 上半年度	2015 年度	2014 年度	2013 年度
一、经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	2,663,447,737.53	4,074,238,394.40	1,628,826,308.31	2,506,660,530.81
收取利息、手续费及佣金的现金	29,371,794.87	62,300,622.01	58,562,679.39	-
收到的税费返还	-	1,246,000.00	177,210.26	-
收到其他与经营活动有关的现金	484,110,109.47	2,167,069,326.91	2,049,654,734.60	1,380,949,706.68
经营活动现金流入小计	3,176,929,641.87	6,304,854,343.32	3,737,220,932.56	3,887,610,237.49
购买商品、接受劳务支付的现金	914,565,761.12	2,304,520,081.88	1,384,495,960.86	2,403,713,076.79
客户贷款及垫款净增加额	67,527,588.72	167,962,450.79	513,236,400.51	-
支付利息、手续费及佣金的现金		-	4,498.74	-
支付给职工以及为职工支付的现金	103,545,057.24	200,162,245.46	130,397,659.86	109,066,160.17
支付的各项税费	179,634,546.85	449,069,875.38	233,815,854.51	440,734,936.17
支付其他与经营活动有关的现金	555,420,442.96	2,559,417,451.78	1,493,545,181.22	1,498,047,321.36
经营活动现金流出小计	1,820,693,396.89	5,681,132,105.29	3,755,495,555.70	4,451,561,494.49
经营活动产生的现金流量净额	1,356,236,244.98	623,722,238.03	-18,274,623.14	-563,951,257.00
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	377,000,000.00	-	-	-
取得投资收益收到的现金	2,644,804.60	31,569,863.01	-	-

项目	2016 上半年度	2015 年度	2014 年度	2013 年度
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		16,992,846.76	791,218.32	762,200.00
处置子公司及其他营业单位收回的现金净额		-	-	-
收到其他与投资活动有关的现金		-	20,509,941.84	-
投资活动现金流入小计	379,644,804.60	48,562,709.77	21,301,160.16	762,200.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	2,102,275.46	14,534,195.25	4,849,078.51	2,425,725.00
投资支付的现金	1,400,000.00	40,000,000.00	-	-
支付其他与投资活动有关的现金		377,000,000.00	20,000,000.00	-
投资活动现金流出小计	3,502,275.46	431,534,195.25	24,849,078.51	2,425,725.00
投资活动产生的现金流量净额	376,142,529.14	-382,971,485.48	-3,547,918.35	-1,663,525.00
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金		-	254,000,000.00	5,000,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		-	254,000,000.00	5,000,000.00
取得借款收到的现金	1,134,400,000.00	6,194,756,300.00	2,145,900,000.00	3,259,300,000.00
发行债券收到的现金	900,000,000.00	-	-	-
收到其他与筹资活动有关的现金	529,943,033.12	1,984,744,696.25	3,061,685.24	1,324,399.97
筹资活动现金流入小计	2,564,343,033.12	8,179,500,996.25	2,402,961,685.24	3,265,624,399.97
偿还债务支付的现金	2,612,866,300.00	5,569,415,000.00	2,585,320,000.00	1,612,600,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	304,535,904.11	802,169,436.66	513,264,138.72	420,482,596.15
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	2,625,557.60	3,063,610.00	11,412,500.00	25,610,000.00
支付其他与筹资活动有关的现金	105,257,066.02	2,294,287,305.64	11,980,846.76	1,213,516,403.52
筹资活动现金流出小计	3,022,659,270.13	8,665,871,742.30	3,110,564,985.48	3,246,598,999.67
筹资活动产生的现金流量净额	-458,316,237.01	-486,370,746.05	-707,603,300.24	19,025,400.30
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响				
五、现金及现金等价物净增加额	1,274,062,537.11	-245,619,993.50	-729,425,841.73	-546,589,381.70
加：期初现金及现金等价物余额	1,662,740,025.56	1,898,360,019.06	1,719,407,066.03	2,265,996,447.73
六、期末现金及现金等价物余额	2,936,802,562.67	1,652,740,025.56	989,981,224.30	1,719,407,066.03

（二）母公司财务报表

1、资产负债表

单位：元

项目	2016-6-30	2015-12-31	2014-12-31	2013-12-31
货币资金	1,831,068,399.02	1,629,106,308.76	1,949,015,491.55	2,505,808,573.06
交易性金融资产		-	-	-
应收票据		-	-	-
应收账款	51,694,440.57	49,333,686.81	2,184.00	139,345.27
预付款项	7,110,173.67	23,840,720.22	17,536,648.99	11,476,010.64
应收利息		-	-	-
其他应收款	2,501,538,001.90	2,191,379,902.43	2,550,639,984.45	2,211,231,503.76
存货	5,137,284,599.27	5,186,908,231.22	5,633,565,101.49	5,319,940,306.79
其他流动资产	97,187,971.95	374,954,748.19	80,474,304.48	112,959,839.00
流动资产合计	9,625,883,586.38	9,455,523,597.63	10,231,233,714.96	10,161,555,578.52
发放委托贷款及垫款		-	-	-
可供出售金融资产		-	-	-
持有至到期投资		-	-	-
长期股权投资	1,082,273,098.22	1,082,273,098.22	345,331,400.00	75,331,400.00
投资性房地产	8,821,185,000.00	8,821,185,000.00	8,347,330,300.00	8,202,203,600.00
固定资产	151,747,397.82	158,098,111.36	218,482,162.27	232,787,409.84
无形资产	2,585,953.33	2,618,441.63	373,550.01	398,958.40
长期待摊费用		-	-	-
递延所得税资产	3,280.90	3,280.90	40,527.18	59,596.61
非流动资产合计	10,057,794,730.27	10,064,177,932.11	8,911,557,939.46	8,510,780,964.85
资产总计	19,683,678,316.65	19,519,701,529.74	19,142,791,654.42	18,672,336,543.37
短期借款	210,600,000.00	435,000,000.00	65,000,000.00	-
应付票据	34,767,115.06	58,024,214.80	39,879,874.33	30,059,316.21
应付账款	469,901,856.82	517,433,059.12	1,099,072,300.22	465,243,760.80
预收款项	298,989,744.64	280,585,846.28	912,675,040.98	1,564,951,175.79
应付职工薪酬	6,138,691.77	1,232,800.78	569,342.11	267,458.83
应交税费	77,831,774.58	41,764,191.96	29,003,735.46	1,866,879.05
应付利息	11,258,808.81	11,366,533.15	12,549,606.79	12,344,431.87
其他应付款	263,304,148.91	274,935,150.12	527,238,224.43	124,015,550.52
一年内到期的非流动负债	908,030,000.00	1,805,580,000.00	2,695,680,000.00	2,283,320,000.00
流动负债合计	2,280,822,140.59	3,425,921,796.21	5,381,668,124.32	4,482,068,573.07
长期借款	4,161,490,000.00	3,834,600,000.00	2,796,600,000.00	3,803,380,000.00

项目	2016-6-30	2015-12-31	2014-12-31	2013-12-31
应付债券	900,000,000.00			
递延所得税负债	1,996,199,035.78	1,996,199,035.78	1,941,118,528.79	1,919,349,523.79
非流动负债合计	7,057,689,035.78	5,830,799,035.78	4,737,718,528.79	5,722,729,523.79
负债合计	9,338,511,176.37	9,256,720,831.99	10,119,386,653.11	10,204,798,096.86
实收资本	131,800,000.00	131,800,000.00	131,800,000.00	131,800,000.00
其他综合收益	5,747,843,076.39	5,747,843,076.39	5,608,341,761.37	5,608,341,761.37
盈余公积	65,900,000.00	65,900,000.00	65,900,000.00	65,900,000.00
未分配利润	3,867,682,365.67	3,785,495,923.14	3,217,363,239.94	2,661,496,685.14
股东权益合计	10,345,167,140.28	10,262,980,697.75	9,023,405,001.31	8,467,538,446.51
负债和股东权益总计	19,683,678,316.65	19,519,701,529.74	19,142,791,654.42	18,672,336,543.37

2、利润表

单位：元

项目	2016 上半年度	2015 年度	2014 年度	2013 年度
一、营业收入	695,250,095.17	2,200,038,281.93	2,240,074,927.96	1,687,778,496.07
减：营业成本	487,678,101.32	1,440,096,706.27	1,432,751,448.38	911,121,649.66
手续费及佣金支出		-	-	-
营业税金及附加	39,832,736.83	142,096,951.42	178,991,868.33	124,742,242.22
销售费用	18,066,621.93	75,752,404.46	52,365,507.61	66,084,378.75
管理费用	44,347,730.41	109,938,213.24	80,559,263.90	69,498,757.59
财务费用	9,362,906.50	-5,809,222.97	-16,411,559.05	-14,372,235.13
资产减值损失		-75,705.00	-127,129.55	-34,198.18
加：公允价值变动收益		203,084,185.82	145,126,700.00	75,410,300.00
投资收益		-	494,692.54	-
汇兑收益		-	-	-
二、营业利润	95,961,998.18	641,123,120.33	657,566,920.88	606,148,201.16
加：营业外收入	1,947,349.21	17,475,552.67	6,963,656.57	1,778,109.29
其中：非流动资产处置利得		11,293,382.97	-	-
减：营业外支出	1,219,415.00	1,270,143.46	361,346.00	3,235,189.40
其中：非流动资产处置损失		-	-	409,751.49
三、利润总额	96,689,932.39	657,328,529.54	664,169,231.45	604,691,121.05
减：所得税费用	14,503,489.86	89,195,846.34	108,302,676.65	101,223,508.23
四、净利润	82,186,442.53	568,132,683.20	555,866,554.80	503,467,612.82
五、其他综合收益的税后净额		139,501,315.02	-	-

项目	2016 上半年度	2015 年度	2014 年度	2013 年度
六、综合收益总额	82,186,442.53	707,633,998.22	555,866,554.80	503,467,612.82

3、现金流量表

单位：元

项目	2016 上半年度	2015 年度	2014 年度	2013 年度
一、经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	711,293,239.77	1,518,617,584.42	1,468,308,000.69	2,331,060,147.40
收取利息、手续费及佣金的现金		-	-	-
收到的税费返还		-	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	203,368,998.79	1,361,383,366.68	1,122,613,309.48	1,196,137,098.50
经营活动现金流入小计	914,662,238.56	2,880,000,951.10	2,590,921,310.17	3,527,197,245.90
购买商品、接受劳务支付的现金	326,001,297.21	1,198,859,807.00	675,775,569.21	1,608,333,129.64
支付给职工以及为职工支付的现金	34,482,739.01	78,002,176.18	47,240,297.29	42,407,733.83
支付的各项税费	57,501,867.83	193,826,942.72	205,825,060.34	425,023,691.82
支付其他与经营活动有关的现金	162,381,233.53	1,273,080,876.30	994,847,255.29	1,671,677,879.70
经营活动现金流出小计	580,367,137.58	2,743,769,802.20	1,923,688,182.13	3,747,442,434.99
经营活动产生的现金流量净额	334,295,100.98	136,231,148.90	667,233,128.04	-220,245,189.09
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	317,000,000.00	-	-	-
取得投资收益收到的现金		-	-	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		16,992,846.76	-	532,200.00
处置子公司及其他营业单位收回的现金净额		-	-	-
收到其他与投资活动有关的现金		-	20,494,692.54	-
投资活动现金流入小计	317,000,000.00	16,992,846.76	20,494,692.54	532,200.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	1,479,199.00	11,548,217.25	3,620,250.00	1,667,836.00
投资支付的现金		-	270,000,000.00	55,000,000.00
支付其他与投资活动有关的现金		317,000,000.00	20,000,000.00	-
投资活动现金流出小计	1,479,199.00	533,548,217.25	293,620,250.00	56,667,836.00
投资活动产生的现金流量净额	315,520,801.00	-516,555,370.49	-273,125,557.46	-56,135,636.00
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金		-	-	-

项目	2016 上半年度	2015 年度	2014 年度	2013 年度
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		-	-	-
取得借款收到的现金	1,485,400,000.00	4,096,600,000.00	1,777,900,000.00	2,567,300,000.00
发行债券收到的现金		-	-	-
收到其他与筹资活动有关的现金		1,816,942,175.60	3,061,685.24	1,324,399.97
筹资活动现金流入小计	1,485,400,000.00	5,913,542,175.60	1,780,961,685.24	2,568,624,399.97
偿还债务支付的现金	1,380,460,000.00	3,578,700,000.00	2,307,320,000.00	1,610,600,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	175,341,761.67	435,530,336.50	435,041,238.68	393,096,954.48
支付其他与筹资活动有关的现金	41,505,951.69	-1,106,803,942.41	11,980,846.76	1,213,516,403.52
筹资活动现金流出小计	1,597,307,713.36	5,121,034,278.91	2,754,342,085.44	3,217,213,358.00
筹资活动产生的现金流量净额	-111,907,713.36	792,507,896.69	-973,380,400.20	-648,588,958.03
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响				
五、现金及现金等价物净增加额	537,908,188.62	412,183,675.10	-579,272,829.62	-924,969,783.12
加：期初现金及现金等价物余额	1,082,281,369.92	670,097,694.82	1,249,370,524.44	2,174,340,307.56
六、期末现金及现金等价物余额	1,620,189,558.54	1,082,281,369.92	670,097,694.82	1,249,370,524.44

二、报告期合并报表范围及变化情况

（一）纳入合并报表的公司范围

1、纳入合并报表范围的子公司情况

截至 2016 年 6 月 30 日，公司纳入合并报表范围的子公司情况如下：

序号	子公司全称	子公司类型	注册地	主营业务	持股比例	取得方式
1	重庆华宇物业服务有限公司	有限责任公司	重庆	物业管理	87.30%	直接投资
2	重庆华姿装饰工程有限公司	有限责任公司	重庆	装饰工程设计施工	54.00%	直接投资
3	重庆华宇设备租赁有限公司	有限责任公司	重庆	销售租赁建筑设备	94.05%	直接投资
4	四川华宇业昊房地产开发有限公司	有限责任公司	成都	房地产开发	80.00%	直接投资
5	重庆业瑞房地产开发有限公司	有限责任公司	重庆	房地产开发	80.00%	直接投资
6	重庆业润房地产开发有限公司	有限责任公司	重庆	房地产开发	51.00%	间接投资
7	重庆业如房地产开发有限公司	有限责任公司	重庆	房地产开发	80.00%	直接投资

序号	子公司全称	子公司类型	注册地	主营业务	持股比例	取得方式
8	成都渝瑞房地产开发有限公司	有限责任公司	成都	房地产开发	95.00%	直接投资
9	苏州业如房地产开发有限公司	有限责任公司	苏州	房地产开发	100.00%	直接投资
10	无锡华宇业瑞房地产开发有限公司	有限责任公司	无锡	房地产开发	100.00%	直接投资
11	苏州华宇业瑞房地产开发有限公司	有限责任公司	苏州	房地产开发	100.00 %	直接投资
12	苏州渝瑞房地产开发有限公司	有限责任公司	苏州	房地产开发	100.00%	直接投资
13	重庆渝北区业如小贷有限公司	有限责任公司	重庆	贷款、票据贴现、资产转让	50.00%	直接投资与间接投资
14	重庆华宇酒店管理有限公司	有限责任公司	重庆	酒店管理	100.00%	直接投资
15	重庆华宇房地产经纪有限公司	有限责任公司	重庆	房地产经纪及咨询	100.00%	间接投资

2、纳入合并报表范围的其他主体

报告期内本公司无纳入合并范围内的其他主体。

（二）报告期合并范围重要变化情况

公司名称	业务性质	注册资本（万元）	变动原因
2016 年度			
重庆华宇房地产经纪有限公司	房地产经纪及咨询	200	新成立
2015 年度			
重庆业瑞房地产开发有限公司	房地产开发	10,000	同一控制下企业合并
四川华宇业昊房地产开发有限公司	房地产开发	10,000	同一控制下企业合并
重庆业润房地产开发有限公司*	房地产开发	2,000	同一控制下企业合并
苏州华宇业瑞房地产开发有限公司	房地产开发	2,000	新设
苏州渝瑞房地产开发有限公司	房地产开发	2,000	新设
重庆华宇酒店管理有限公司	酒店管理	500	新设
2014 年度			
无锡华宇业瑞房地产开发有限公司	房地产开发	2,000	新设
重庆市渝北区业如小额贷款有限公司	贷款、票据贴现、资产转让	50,000	新设
2013 年度			
成都渝瑞房地产开发有限公司	房地产开发	2,000	新设
重庆业如房地产开发有限公司	房地产开发	2,000	新设
苏州业如房地产开发有限公司	房地产开发	2,000	新设
2012 年度			
无	-	-	-

注：重庆业润房地产开发有限公司、重庆华宇房地产经纪有限公司为重庆华宇集团有限公司的孙公司。

三、报告期主要财务指标

（一）合并报表财务指标

项目	2016 上半年度	2015 年	2014 年	2013 年
流动比率（倍）	1.91	2.11	1.94	2.39
速动比率（倍）	0.60	0.64	0.70	1.07
资产负债率	62.17%	61.17%	54.03%	56.18%
应收账款周转率（次）	15.20	76.03	100.31	97.51
存货周转率（次）	0.06	0.26	0.23	0.20
经营活动产生的现金流量净额（万元）	135,623.62	62,372.22	-1,827.46	-56,395.13
利息保障倍数	0.39	1.22	1.50	1.62
权益净利率	0.69%	7.48%	6.66%	6.25%
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%

上述财务指标的计算方法如下：

- 1、流动比率=流动资产 / 流动负债；
- 2、速动比率=（流动资产－存货净额） / 流动负债；
- 3、资产负债率=负债总计 / 资产总计；
- 4、存货周转率（次）=营业成本 / 存货平均余额；
- 5、经营活动产生的现金流量净额=合并现金流量表经营活动产生的现金流量净额；
- 6、利息保障倍数=（利润总额+计入财务费用的利息支出利息费用+固定资产折旧+摊销） / （计入财务费用的利息支出利息费用+资本化利息）
- 7、贷款偿还率=实际贷款偿还额 / 应偿还贷款额
- 8、利息偿付率=实际支付利息 / 应付利息

（二）母公司报表财务指标

项目	2016 上半年度	2015 年	2014 年	2013 年
流动比率（倍）	4.22	2.76	1.90	2.27
速动比率（倍）	1.97	1.25	0.85	1.08
资产负债率	47.44%	47.42%	52.86%	54.65%
应收账款周转率（次）	3.44	22.30	31,655.29	3,623.83
存货周转率（次）	0.02	0.07	0.07	0.05
经营活动产生的现金流量净额（万元）	33,429.51	-77,608.59	66,723.31	-22,024.52
EBITDA 利息倍数	-	1.22	1.57	1.58
权益净利率	0.80%	5.89%	6.36%	6.13%
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%

上述财务指标的计算方法如下：

- 1、流动比率=流动资产 / 流动负债；
- 2、速动比率=（流动资产－存货净额） / 流动负债；
- 3、资产负债率=负债总计 / 资产总计；

- 4、应收账款周转率（次）=营业收入 / 应收账款平均余额；
- 5、存货周转率（次）=营业成本 / 存货平均余额；
- 6、经营活动产生的现金流量净额=合并现金流量表经营活动产生的现金流量净额；
- 7、EBITDA 利息倍数=（利润总额+计入财务费用的利息支出+固定资产折旧+摊销） / （资本化利息+计入财务费用的利息支出）
- 8、权益净利率=净利润/期初期末股东权益平均数
- 9、贷款偿还率=实际贷款偿还额 / 应偿还贷款额
- 10、利息偿付率=实际支付利息 / 应付利息

第五节 募集资金运用

一、本期债券募集资金规模

根据《公司债券发行与交易管理办法》的相关规定，结合公司财务状况及资金需求情况，经公司董事会审议表决通过，公司向中国证监会申请发行不超过 36 亿元（含 36 亿元）人民币公司债券。

二、本期债券募集资金用途及使用计划

（一）本期债券募集资金用途

本期债券的募集资金在扣除发行费用后，将用于偿还银行贷款和补充流动资金，改善公司债务结构。

（二）本期债券募集资金使用计划

本期债券预计募集资金 360,000 万元，其中 200,000 万元预计将用于偿还银行贷款，剩余资金用于补充公司流动资金。（上述金额未考虑发行费用的影响）。

根据公司债务结构调整及资金使用的需要，本着有利于优化公司债务结构、尽可能降低财务费用的原则，公司将灵活安排本期债券募集资金偿还银行贷款计划，进而改善公司债务结构。综合考虑目前公司资金状况及其相关金融机构贷款到期时间，公司暂定拟优先偿还如下金融机构贷款：

单位：万元

贷款银行	贷款余额	到期时间	使用债券募集资金金额
重庆农村商业银行	7,290.00	2016.1.19	7,290.00
重庆农村商业银行	5,420.00	2016.2.2	5,420.00
重庆农村商业银行	3,730.00	2016.2.12	3,730.00
重庆农村商业银行	6,000.00	2016.3.17	6,000.00
中信银行重庆分行	25,000.00	2016.1.14	25,000.00
民生银行重庆分行	34,500.00	2016.1.29	8,000.00
农业银行重庆分行	10,000.00	2016.3.2	10,000.00
中德银行重庆分行	9,500.00	2016.4.16	9,500.00

中国建设银行重庆沙坪坝支行	31,000.00	2016.6.20	26,500.00
重庆农村商业银行	68,900.00	2016.6.30	20,000.00
中国建设银行重庆沙坪坝支行	27,987.50	2016.10.11	20,000.00
民生银行重庆分行	29,900.00	2016.1.25	21,000.00
民生银行重庆分行	10,500.00	2016.5.4	10,500.00
民生银行重庆分行	25,000.00	2016.1.30	5,000.00
民生银行重庆分行	65,000.00	2016.6.24	17,060.00
平安银行成都分行	13,500.00	2016.3.31	5,000.00
合计	373,227.50		200,000.00

三、本期债券募集资金专项账户管理安排

发行人本期债券募集资金采取专项账户监管模式，募集资金专项账户主要用于本期公司债券募集资金的接收、存储、划转与本息偿付，发行人已与中国建设银行股份有限公司重庆市分行签署了资金监管协议，核心内容如下：

（一）发行人同意将本期债券的募集资金集中存放于募集资金专户内。发行人对本期债券募集资金款项的接收和支出活动，均必须通过上述募集资金专户进行划转。

（二）募集资金专户内的资金必须严格用于本期债券《募集说明书》约定的用途，不得擅自变更资金用途。

根据发行人书面承诺，本期债券募集资金仅用于本募集说明书已披露的用途，不用于小贷业务。本期债券募集资金到位后，发行人将为本期债券的募集资金制定管理制度，并指定财务部门负责监督和管理账户资金的使用情况，以确保募集资金专款专用，不用于公司小贷业务，确保募集资金使用的真实性和公允性，防止募集资金被股东、实际控制人等关联人占用或挪用。

公司为本次债券设立了募集资金专项账户，仅用于本次债券募集资金的接收、存储与划转，不得与发行人其他账户混同，不得挪作他用。同时，中国建设银行股份有限公司重庆市分行作为本期债券监管银行、募集资金使用专户监管人将指定专门工作人员对发行人募集资金使用情况进行监督，并对发行人的划款指令进行形式性审查。监管银行审查后认为不符合本期债券募集书约定，可拒绝将款项支付给发行人指定的收款人。

此外，西南证券作为本期债券受托管理人也将对发行人专项账户募集资金的接收、存储、划转与本息偿付进行监督。在本期债券存续期内，西南证券将定期检查发行人募集资金的使用情况是否与募集说明书的约定一致，并在每年公开披露的受托管理事务报告中披露发行人募集资金使用及专项账户运作情况。因此，发行人本次债券的募集资金与小贷业务已经建立了较完善的隔离机制。

四、本期债券募集资金运用对公司财务状况的影响

本期债券发行是公司通过资本市场直接融资渠道募集资金，加强资产负债结构管理的重要举措之一，通过本期债券的发行使公司的资产负债期限结构得以优化，拓展了公司的融资渠道，为公司的业务发展以及盈利增长奠定了良好的基础。本次发行公司债券募集资金运用对公司财务状况将产生如下影响：

（一）有利于锁定公司债务融资成本

目前，公司处于业务发展期，资金需求量较大，而我国货币政策的变化会增加公司资金来源的不确定性，提高公司融资成本，因此公司亟需拓展新的融资渠道。公司通过发行固定利率的公司债券，可以锁定公司的财务成本，避免由于利率上升带来的风险，有利于公司的长期稳定发展。

（二）有利于拓宽公司融资渠道，促进公司长期稳定发展

公司自成立以来，主要资金来源为内部经营积累和外部信贷融资，对外融资渠道较为单一，融资结构有待完善和丰富。目前，发行人业务正处于快速发展期，资金需求量较大，而货币政策的变化给公司资金来源带来一定的不确定性，提高公司资金的使用成本。而公司通过发行公司债券可以拓展公司融资渠道，获得长期稳定的经营资金，减轻短期偿债压力，有利于公司长期稳定发展。

（三）有利于优化公司资产负债结构

截止 2016 年 6 月 30 日，发行人流动负债余额为 960,486.09 万元，占总负债比例为 53.07%，非流动负债为 849,471.28 万元，占总负债的比例为 46.93%，流动负债金额较大，且占比较高。此次公司债券发行后，将大幅改善公司负债期限结构，提高公司长期竞争能力，减轻短期偿债压力，有利于公司长期稳定发展。

（四）生产经营需要合理增加流动资金

公司需要补充流动资金以满足业务发展的需要。随着国民经济发展、居民收入水平的提供和城镇化的推进，加之政府出台政策支持新型城镇化、鼓励普通居民自住型和改善型需求，房地产市场持续发展并发生结构性变化，通过产品结构调整以满足城新型城镇化、普通居民自住型改善型需求，公司的主营业务也取得了长足发展。截止目前，公司土地储备规模较大，未来拟建项目规模也较大，急需补充流动资金，以加快产品开发和销售，满足市场购房者的需求。

第六节 备查文件

一、备查文件

- 1、发行人报告期内的财务报表或审计报告；
- 2、发行人报告期内的备考财务报告；
- 3、主承销商出具的核查意见；
- 4、发行人律师出具的法律意见书；
- 5、资信评级机构出具的资信评级报告；
- 6、发行人公司债券债券持有人会议规则；
- 7、发行人公司债券债券受托管理协议；
- 8、中国证监会核准本次发行的文件。

二、查阅地点

- 1、重庆华宇集团有限公司

办公地址：重庆市渝北区泰山大道东段 118 号 305 室

联系电话：023-89866918

传 真：023-67305858

联 系 人：龙晓洁、胡梅

- 2、西南证券股份有限公司

办公地址：北京市西城区金融大街 35 号国际企业大厦 A 座 4 层

联系电话：010-57631261

传 真：010-88091495

联 系 人：韩念龙、蔚爽、吴茂、钟杰、张旭、郭志超

三、查阅时间

本期公司债券发行期间，每日 9:00—11:30，14:00—17:00（法定节假日除外）。

投资者若对本募集说明书及其摘要存在任何疑问，应咨询自己的证券经纪人、律师、专业会计师或其他专业顾问。

（本页无正文，为《重庆华宇集团有限公司 2016 年公开发行公司债券（第二期）募集说明书摘要（面向合格投资者）》之签字盖章页）

法定代表人：



蒋业华

