
国寿投资控股有限公司

China Life Investment Holding Company Limited

(北京市西城区金融大街 17 号第 11 层)



国寿投资控股有限公司
China Life Investment Holding Company Limited

公开发行 2016 年公司债券（第一期）募集说明书
（面向合格投资者）

联席主承销商、债券受托管理人：中国国际金融股份有限公司



CICCC
中金公司

(北京市朝阳区建国门外大街 1 号国贸大厦 2 座 27 层及 28 层)

联席主承销商：中信证券股份有限公司



中信证券
CITIC Securities

(北京市朝阳区亮马桥路 48 号中信证券大厦)

签署日期：2016 年 7 月 15 日

声 明

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

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

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

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

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

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

根据《中华人民共和国证券法》的规定，本次债券依法发行后，发行人经营与收益的变化，由发行人自行负责，由此变化引致的投资风险，由投资者自行负责。

投资者认购或持有本次公司债券视作同意债券受托管理协议、债券持有人会议规则及债券募集说明书中其他有关发行人、债券持有人、债券受托管理人等主体权利义务的相关约定。

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

重大事项提示

一、本次债券信用等级为AAA级；本次债券上市前，本公司最近一期末的净资产为119.78亿元（截至2015年12月31日合并报表所有者权益合计）；本期债券上市前，公司最近三个会计年度实现的年均可分配利润为8.43亿元（2013年、2014年及2015年合并报表中归属于母公司所有者的净利润平均值），预计不少于本次债券一年利息的1.5倍。本次债券发行及挂牌上市安排请参见发行公告。

二、受国民经济总体运行状况、国家宏观经济、金融货币政策以及国际经济环境变化等因素的影响，市场利率存在波动的可能性。由于本期债券期限较长，可能跨越一个以上的利率波动周期，债券的投资价值在其存续期内可能随着市场利率的波动而发生变动，从而使本次债券投资者持有的债券价值具有一定的不确定性。

三、本次债券发行结束后，本公司将积极申请本次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次债券发行结束后方能进行，并依赖于有关主管部门的审批或核准，公司目前无法保证本次债券一定能够按照预期在合法的证券交易市场交易流通，且具体上市进程在时间上存在不确定性。此外，证券交易市场的交易活跃程度受到宏观经济环境、投资者分布、投资者交易意愿等因素的影响，公司亦无法保证本次债券在交易所上市后本次债券的持有人能够随时并足额交易其所持有的债券。

四、经中诚信证券评估有限公司（“中诚信”）综合评定，本公司的主体信用等级为AAA级，本次债券的信用等级为AAA级，AAA等级表示偿还债务的能力极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低。但在本次债券存续期内，若因不可控制的因素如市场环境发生重大变化等，本公司不能如期从预期的还款来源中获得足够资金，将可能会影响本次债券的本息按期兑付。

五、中诚信将在本次债券存续期内，在每年本公司年报公告后2个月内出具一次正式的定期跟踪评级报告，并在本次债券存续期内根据有关情况进行不定期跟踪评级。跟踪评级结果将在上交所网站（<http://www.sse.com.cn>）和中诚信网站上（www.ccxr.com.cn）公布。投资者可在上述网站查询跟踪评级结果。

六、债券持有人会议根据《债券持有人会议规则》审议通过的决议，对于所有债券持有人（包括所有出席会议、未出席会议、反对决议或放弃投票权的债券持有人，以及在相关决议通过后受让取得本次债券的持有人）均有同等约束力。在本次债券存续期间，债券持有人会议在其职权范围内通过的任何有效决议的效力优先于包含债券受托管理人在内的其他任何主体就该有效决议内容做出的决议和主张。债券持有人认购、购买或以其他合法方式取得本次债券均视作同意并接受本公司与本公司聘请的受托管理人为本次债券制定的《债券受托管理人协议》、《债券持有人会议规则》等对本次债券各项权利义务的规定。

七、本次债券的偿债资金将主要来源于发行人经营活动产生的收益和现金流。2013年-2015年度，发行人合并口径营业收入分别为12.99亿元、14.53亿元和15.25亿元；归属于母公司所有者的净利润分别为1.98亿元、6.87亿元和16.45亿元；经营活动产生的现金流净额分别为3.97亿元、5.00亿元和4.63亿元。发行人目前的经营情况、财务状况和资产质量良好，但在本次债券存续期内，若发行人未来资金不能及时回笼、融资渠道不畅或不能合理控制融资成本，将可能会影响本次债券本息的按期兑付。

八、发行人与关联方之间的关联交易主要包括提供劳务、处置房产、出租房产、接受劳务等。2013年度、2014年度和2015年度，发行人确认的另类投资管理业务收入全部为向关联方提供劳务所确认的收入；发行人确认的投资性房地产处置收入中，34.02%、23.74%和42.58%为向关联方处置房产所确认的收入；发行人确认的投资性房地产出租收入中，25.75%、26.60%、24.66%为向关联方出租房产所确认的收入。发行人与关联方之间的交易按市场化原则进行定价。未来发行人将逐步发展对第三方的另类投资管理业务，预计关联交易占比将进一步降低。但是，如果未来发行人存在关联交易未按市场化原则定价、内部抵销不充分等情况，则可能给发行人带来一定的经营、财务、税务和法律风险，并对发行人的经营活动造成不利影响。

九、发行人另类投资管理业务受到宏观经济周期波动的影响。如果国际经济衰退或者我国国内经济增速放缓，将会影响发行人各类保险资金另类投资项目的收益表现。例如，在宏观经济增速放缓的环境下，不动产项目的出租率和租金水

平可能出现下降，基础设施项目信用风险可能增加，股权投资项目的估值可能下滑，养老养生项目可能面临市场需求不足。该等项目的投资收益表现将影响发行人收取的管理费水平和业绩奖励，从而影响发行人的收入。此外，发行人资产管理业务的主要收入来源于商业房地产的运营。宏观经济波动也会影响商业房地产的出租、处置，以及相关的餐饮、客房等收入的增长。因此，如果国内经济增速放缓，发行人的营业收入和利润将因此受到不利影响。

十、本次债券面向《公司债券发行与交易管理办法》规定的合格投资者公开发行，不向公司股东优先配售。

目 录

| | |
|-----------------------------------|-----------|
| 第一节 发行概况 | 11 |
| 一、本次债券的核准情况..... | 11 |
| 二、本期债券的基本条款..... | 11 |
| 三、本期债券发行及上市安排..... | 15 |
| 四、本期债券发行的有关机构..... | 15 |
| 五、认购人承诺..... | 18 |
| 六、发行人与本次发行的有关机构、人员的利害关系..... | 19 |
| 第二节 风险因素 | 20 |
| 一、本次债券的投资风险..... | 20 |
| 二、发行人的相关风险..... | 21 |
| 第三节 发行人及本次债券的资信状况 | 29 |
| 一、本次债券的信用评级情况..... | 29 |
| 二、信用评级报告的主要事项..... | 29 |
| 三、发行人资信情况..... | 31 |
| 第四节 增信机制、偿债计划及其他保障措施 | 34 |
| 一、偿债计划..... | 34 |
| 二、偿债保障措施..... | 35 |
| 三、违约责任及解决措施..... | 36 |
| 第五节 发行人基本情况 | 39 |
| 一、公司基本情况..... | 39 |
| 二、公司历史沿革情况..... | 40 |
| 三、最近三年重大资产重组情况..... | 41 |
| 四、股东情况..... | 41 |
| 五、公司组织结构和对其他企业的重要权益投资情况..... | 42 |
| 六、公司控股股东及实际控制人基本情况..... | 51 |
| 七、公司董事、监事及高级管理人员基本情况..... | 51 |
| 八、公司主营业务情况..... | 56 |
| 九、公司所处行业状况及竞争情况..... | 67 |
| 十、发展战略目标..... | 73 |
| 十一、法人治理结构及相关机构最近三年内的运行情况..... | 74 |
| 十二、公司最近三年违规受罚情况..... | 76 |
| 十三、公司独立情况..... | 76 |
| 十四、关联交易情况..... | 77 |
| 十五、发行人最近三年资金被违规占用情况..... | 82 |
| 十六、发行人内部管理制度的建立及运行情况..... | 82 |
| 十七、发行人信息披露制度及投资者关系管理的相关制度安排..... | 85 |

| | |
|----------------------------|------------|
| 第六节 财务会计信息 | 86 |
| 一、最近三年财务报告审计情况..... | 86 |
| 二、最近三年的财务报表..... | 86 |
| 三、公司最近三年合并报表范围的变化情况..... | 92 |
| 四、最近三年主要财务指标..... | 93 |
| 五、管理层讨论与分析..... | 94 |
| 六、2015 年末债务结构情况..... | 109 |
| 七、本次发行后公司资产负债结构的变化..... | 110 |
| 八、其他重要事项..... | 110 |
| 九、公司资产的权利限制安排..... | 111 |
| 第七节 募集资金运用 | 113 |
| 一、本次发行公司债券募集资金数额..... | 113 |
| 二、募集资金专项账户管理安排..... | 113 |
| 三、本期债券募集资金使用计划..... | 113 |
| 四、募集资金运用对公司财务状况的影响..... | 114 |
| 五、本次债券募集资金监管制度及措施..... | 114 |
| 第八节 债券持有人会议规则 | 116 |
| 一、债券持有人形式权利的形式..... | 116 |
| 二、债券持有人会议规则的主要内容..... | 116 |
| 三、债券持有人会议决议的生效条件和效力..... | 124 |
| 第九节 债券受托管理人 | 125 |
| 一、债券受托管理人..... | 125 |
| 二、《债券受托管理协议》的主要内容..... | 126 |
| 第十一节 备查文件 | 153 |
| 一、备查文件..... | 153 |
| 二、查阅地点..... | 153 |

释 义

在本募集说明书中，除非文义另有所指，下列词语具有如下含义：

一、简称

| | | |
|---------------------|---|--|
| 发行人、公司、本公司、国寿投资公司 | 指 | 国寿投资控股有限公司，发行人的前身为北京创格科技发展有限公司 |
| 股东/股东会 | 指 | 国寿投资控股有限公司的股东/股东会 |
| 董事/董事会 | 指 | 国寿投资控股有限公司的董事/董事会 |
| 监事/监事会 | 指 | 国寿投资控股有限公司的监事/监事会 |
| 国寿集团 | 指 | 中国人寿保险（集团）公司 |
| 国寿股份 | 指 | 中国人寿保险股份有限公司 |
| 国寿财险 | 指 | 中国人寿财产保险股份有限公司 |
| 国寿海外 | 指 | 中国人寿保险（海外）股份有限公司 |
| 国寿远通 | 指 | 国寿远通置业有限公司 |
| 国寿不动产 | 指 | 国寿不动产投资管理有限公司 |
| 重庆信托 | 指 | 发行人联营企业重庆国际信托股份有限公司，及其前身重庆国际信托投资有限公司 |
| 留存资产 | 指 | 2006年8月，国寿集团无偿划转给发行人的部分企业股权，以及2008年6月，国寿集团无偿划转给发行人的部分资产 |
| 本次债券、本次公司债券 | 指 | 根据发行人2016年4月1日召开的第二届董事会第三十八次会议和于2016年5月12日股东作出的有关决定，经中国证券监督管理委员会核准，在境内分期公开发行的本金总额不超过40亿元人民币的公司债券 |
| 本期债券 | 指 | 国寿投资控股有限公司2016年公司债券第一期 |
| 本次发行 | 指 | 本次债券的公开发行 |
| 募集说明书 | 指 | 发行人根据有关法律法规为发行本次债券而制作的《国寿投资控股有限公司公开发行2016年公司债券募集说明书（面向合格投资者）》 |
| 募集说明书摘要 | 指 | 发行人根据有关法律法规为发行本次债券而制作的《国寿投资控股有限公司公开发行2016年公司债券募集说明书摘要（面向合格投资者）》 |
| 债券持有人 | 指 | 根据债券登记托管机构的记录显示在其名下登记拥有本次债券的投资者 |
| 《债券持有人会议规则》 | 指 | 《国寿投资控股有限公司2016年公司债券债券持有人会议规则》 |
| 《债券受托管理协议》 | 指 | 《国寿投资控股有限公司2016年公司债券债券受托管理协议》 |
| 联席主承销商、债券受托管理人、中金公司 | 指 | 中国国际金融股份有限公司 |
| 联席主承销商、中信证券 | 指 | 中信证券股份有限公司 |

| | | |
|-----------------|---|--|
| 评级机构、资信评级机构、中诚信 | 指 | 中诚信证券评估有限公司 |
| 律师 | 指 | 北京大成律师事务所 |
| 会计师 | 指 | 安永华明会计师事务所（特殊普通合伙） |
| 中国证监会 | 指 | 中国证券监督管理委员会 |
| 上交所 | 指 | 上海证券交易所 |
| 债券登记机构、登记公司 | 指 | 中国证券登记结算有限责任公司上海分公司 |
| 国资委、国务院国资委 | 指 | 国务院国有资产监督管理委员会 |
| 发改委、国家发改委 | 指 | 中华人民共和国国家发展和改革委员会 |
| 《公司法》 | 指 | 《中华人民共和国公司法》 |
| 《证券法》 | 指 | 《中华人民共和国证券法》 |
| 《管理办法》 | 指 | 《公司债券发行与交易管理办法》 |
| 《公司章程》 | 指 | 《国寿投资控股有限公司章程》 |
| 近三年 | 指 | 2013年、2014年、2015年 |
| 近三年末 | 指 | 2013年末、2014年末、2015年末 |
| 近三年末、报告期各期末 | 指 | 2013年12月31日、2014年12月31日、2015年12月31日 |
| 法定节假日或休息日 | 指 | 中华人民共和国的法定及政府指定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾省的法定节假日和/或休息日） |
| 工作日 | 指 | 中华人民共和国商业银行的对公营业日（不包括法定节假日） |
| 元、千元、万元、亿元 | 指 | 如无特别说明，指人民币元、千元、万元、亿元 |

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

第一节 发行概况

一、本次债券的核准情况

2016年4月1日，公司第二届董事会第三十八次会议审议通过了《关于公开发行人公司债券的议案》。

2016年5月12日，股东作出同意公司公开发行人公司债券的决定，决定有效期自股东决定出具之日起至2018年6月30日止。

根据公司股东的授权，公司董事会决定将债券本金总额不超过40亿元的公司债券分期发行，自中国证监会核准发行之日起12个月内完成首期发行，剩余数量于24个月内发行完毕。

2016年7月6日，经中国证监会“证监许可[2016]1525号”核准，公司将在中国境内向合格投资者公开发行不超过40亿元的公司债券，其中首期发行自中国证监会核准本次债券发行之日起十二个月内发行完毕，剩余数量将按照《管理办法》的相关规定，根据公司的发展状况和资金需求，自中国证监会核准本次债券发行之日起二十四个月内发行完毕。

二、本期债券的基本条款

(一) 债券名称：国寿投资控股有限公司2016年公司债券（第一期）。

(二) 发行规模：本次债券不超过人民币40亿元（含40亿元），采用分期发行方式，本期债券的基础发行规模为人民币20亿元，可超额配售不超过人民币10亿元（含）。

(三) 票面金额：本期债券面值人民币100元。

(四) 发行价格：按面值平价发行。

(五) 债券品种和期限：本次债券期限不超过7年期，其中本期债券期限为

7年期，附第5年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权，初始发行规模为人民币20亿元。

(六)债券形式：实名制记账式公司债券。投资者认购的本次债券在债券登记机构开立的托管账户登记托管。本次债券发行结束后，债券持有人可按照有关主管机构的规定进行债券的转让、质押等操作。

(七)债券利率及确定方式：本期债券票面利率将根据网下询价簿记结果，由公司与主承销商按照国家有关规定协商一致在利率询价区间内确定。债券票面利率在存续期内前5年固定不变，在存续期的第5年末，公司可选择调整票面利率，存续期后2年票面利率为本期债券存续期内前5年票面利率加公司调整的基点，在存续期后2年固定不变。本期债券票面利率采取单利按年计息，不计复利。

(八)发行人调整票面利率选择权：发行人有权决定在本期债券存续期内的第5年末调整本期债券后2年的票面利率，发行人将于本期债券的第5个计息年度付息日前的第20个工作日刊登是否调整本期债券票面利率以及调整幅度的公告。若发行人未行使利率调整权，则本期债券后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。

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

(十)还本付息的期限和方式：本期债券按年付息、到期一次还本。利息每年支付一次，最后一期利息随本金一起支付。本期债券本息支付将按照债券登记机构的有关规定来统计债券持有人名单，本息支付的具体事项按照债券登记机构的相关规定办理。

(十一)起息日：2016年7月20日。

(十二)付息日：2017年至2023年间每年的7月20日为上一计息年度的付息日(如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日；顺延期间付

息款项不另计息)；若债券持有人行使回售选择权，则回售部分债券的付息日为2017年至2021年每年的7月20日(如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日；顺延期间付息款项不另计息)。

(十三)兑付日：本期债券的兑付日为2023年7月20日(如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日；顺延期间兑付款项不另计利息)；若债券持有人行使回售选择权，则回售部分债券的到期日为2021年7月20日(如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日；顺延期间兑付款项不另计利息)。

(十四)利息登记日：本期债券的利息登记日按登记机构相关规定处理。在利息登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权就所持本期债券获得该利息登记日所在计息年度的利息。

(十五)支付金额：本期债券于每年的付息日向投资者支付的利息金额为投资者截至利息登记日收市时所持有的本期债券票面总额与对应的票面利率的乘积；于兑付日向投资者支付的本息金额为投资者截至兑付债券登记日收市时所持有的本期债券最后一期利息及所持有的债券票面总额的本金。

(十六)付息、兑付方式：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，本息支付的具体事项按照债券登记机构的相关规定办理。

(十七)担保情况：本期债券无担保。

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

(十九)信用级别及资信评级机构：经中诚信综合评定，发行人的主体信用等级为AAA，本次债券的信用等级为AAA。中诚信将在本次债券有效存续期间对发行人进行定期跟踪评级以及不定期跟踪评级。

(二十)债券受托管理人：中国国际金融股份有限公司。

(二十一)发行方式：本期债券发行采取网下面向合格投资者询价配售的方

式，网下申购由本公司与主承销商根据簿记建档情况进行债券配售。

(二十二)发行对象：在中国证券登记结算有限责任公司开立合格证券账户的合格投资者（法律、法规禁止购买者除外）。合格投资者应当具备相应的风险识别和承担能力，知悉并自行承担公司债券的投资风险，并符合下列资质条件：（1）经有关金融监管部门批准设立的金融机构，包括证券公司、基金管理公司及其子公司、期货公司、商业银行、保险公司和信托公司等；（2）上述金融机构面向投资者发行的理财产品，包括但不限于证券公司资产管理产品、基金及基金子公司产品、期货公司资产管理产品、银行理财产品、保险产品、信托产品；（3）合格境外机构投资者（QFII）、人民币合格境外机构投资者（RQFII）；（4）社会保障基金、企业年金等养老基金，慈善基金等社会公益基金；（5）经中国证券投资基金业协会登记的私募基金管理人及经其备案的私募基金；（6）净资产不低于人民币 1,000 万元的企事业单位法人、合伙企业；（7）名下金融资产（包括银行存款、股票、债券、基金份额、资产管理计划、银行理财产品、信托计划、保险产品、期货权益等）不低于人民币 300 万元的个人投资者；（8）中国证监会认可的其他合格投资者。

(二十三)网下配售原则：主承销商根据网下询价结果对所有有效申购进行配售，投资者的获配售金额不会超过其有效申购中相应的最大申购金额。主承销商将按照投资者的申购利率从低到高进行簿记建档，按照申购利率从低到高对申购金额进行累计，当累计金额超过或等于本次债券发行总额时所对应的最高申购利率确认为发行利率。申购利率在最终发行利率以下（含发行利率）的投资者原则上按照价格优先的原则配售；在价格相同的情况下，按照等比例原则进行配售，同时适当考虑长期合作的投资者优先。

(二十四)向公司股东配售的安排：本期债券不向公司股东优先配售。

(二十五)承销方式：本期债券由主承销商以余额包销的方式承销。

(二十六)拟上市地：上海证券交易所。

(二十七)募集资金用途：本期债券所募资金将全部用于补充公司营运资金。

(二十八) 新质押式回购：公司主体信用等级为 AAA，本次债券信用等级为 AAA，本次债券符合进行新质押式回购交易的基本条件，本次债券新质押式回购相关申请尚需有关部门最终批复，具体折算率等事宜按上交所及证券登记机构的相关规定执行。

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

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

三、本期债券发行及上市安排

(一) 本期债券发行时间安排

发行公告刊登日期：2016 年 7 月 15 日。

发行首日：2016 年 7 月 19 日。

发行期限：2016 年 7 月 19 日至 2016 年 7 月 20 日。

(二) 本期债券上市安排

本次发行结束后，本公司将尽快向上海证券交易所提出关于本期债券上市交易的申请。具体上市时间将另行公告。

四、本期债券发行的有关机构

(一) 发行人：国寿投资控股有限公司

法定代表人： 王思东

住所： 北京市西城区金融大街 17 号第 11 层

联系电话： 010-63196170

传真： 010-63196146

联系人： 王玲

（二）联席主承销商及联席簿记管理人：中国国际金融股份有限公司

法定代表人： 丁学东

住所： 北京市朝阳区建国门外大街 1 号国贸大厦 2 座 27 层及 28 层

联系电话： 010-65051166

传真： 010-65059092

项目负责人： 尚晨、刘畅

项目经办人： 刘晴川、齐飞、徐晔、程驰、黄青蓝、万元骏

（三）联席主承销商及联席簿记管理人：中信证券股份有限公司

法定代表人： 张佑君

住所： 北京市朝阳区亮马桥路 48 号中信证券大厦

联系电话： 010-60838888

传真： 010-60833504

项目负责人： 龙凌、叶滨

项目经办人： 朱峭峭、柯小为、何瀚

（四）发行人律师：北京大成律师事务所

负责人： 彭雪峰

住所： 北京市朝阳区东大桥路 9 号侨福芳草地大厦 D 座 7 层

联系电话： 010-58137799

传真： 010-58137788

经办律师： 于晖、陈玲玲

(五) 承销商律师：北京德恒律师事务所

负责人： 王丽
住所： 北京市西城区金融街 19 号富凯大厦 B 座 12 层
联系电话： 010-52682888
传真： 010-52682999
经办律师： 朱敏、崔满长

(六) 会计师事务所：安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）

负责人： 毛鞍宁
住所： 北京市东城区东长安街 1 号东方广场安永大楼 17 层 01-12 室
联系电话： 010-58153000
传真： 010-85188298
注册会计师： 辜虹、范玉军

(七) 债券受托管理人：中国国际金融股份有限公司

法定代表人： 丁学东
住所： 北京市朝阳区建国门外大街 1 号国贸大厦 2 座 27 层及 28 层
联系电话： 010-65051166
传真： 010-65059092
联系人： 尚晨

(八) 资信评级机构：中诚信证券评估有限公司

法定代表人： 关敬如
住所： 上海黄浦区西藏南路 760 号安基大厦 8 楼

联系电话： 021-51019090

传真： 021-51019030

经办人： 梁晓佩、郑耀宗、夏敏

(九) 募集资金专项账户开户银行：交通银行股份有限公司北京东单支行

负责人： 张晓峰

住所： 北京市东城区金宝街 8 号

联系电话： 010-65125305

传真： 010-65125575

联系人： 蔡锋威

(十) 申请上市交易所：上海证券交易所

总经理： 黄红元

住所： 上海市浦东南路 528 号

联系电话： 021-68808888

传真： 021-68804868

(十一) 公司债券登记机构：中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

总经理： 高斌

住所： 上海市浦东新区陆家嘴东路 166 号中国保险大厦

联系电话： 021-38874800

传真： 021-58754185

五、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）本次债券持有人认购、购买或以其他合法方式取得本次债券，均视作同意由中金公司担任本次债券的债券受托管理人，且均视作同意公司与债券受托管理人签署的本次债券的《国寿投资控股有限公司 2016 年公司债券债券受托管理协议》项下的相关规定；

（三）本次债券持有人认购、购买或以其他合法方式取得本次债券均视作同意并接受公司为本次债券制定的《国寿投资控股有限公司 2016 年公司债券债券持有人会议规则》并受之约束；

（四）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；

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

六、发行人与本次发行的有关机构、人员的利害关系

截至 2016 年 3 月 31 日，发行人与本次发行有关的中介机构之间不存在直接或间接的股权关系或其他重大利害关系。

第二节 风险因素

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

一、本次债券的投资风险

（一）利率风险

在本次债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策的变动等因素会引起市场利率水平的变化，市场利率的波动将对投资者投资本次债券的收益造成一定程度的影响，从而使本次债券投资者持有的债券价值具有一定的不确定性。

（二）流动性风险

本次债券发行结束后，公司将积极申请其在上交所上市流通。由于具体的上市流通审批事宜需要在发行结束后方能进行，并依赖于有关主管部门的审批或核准，公司无法保证本次债券一定能够按照预期在上交所上市流通。此外，证券交易市场的交易活跃程度受到宏观经济环境、投资者分布、投资者交易意愿等因素的影响，公司亦无法保证本次债券在交易所上市后会有活跃的交易。

因此，投资者在购买本次债券后可能面临由于债券不能及时上市流通而无法立即出售其债券，或者由于债券上市流通后交易不活跃而不能以预期价格及时出售本次债券所带来的流动性风险。

（三）偿付风险

在本次债券的存续期内，如宏观经济环境变化、资本市场状况变化、政策、法规或行业等不可控因素对发行人的经营活动产生重大负面影响，进而造成发行人不能从预期的还款来源获得足够的资金，将可能影响本次债券按期足额还本付息。

（四）本次债券安排所特有的风险

尽管在本次债券发行时，公司已根据实际情况安排了偿债保障措施来控制和保障本次债券按时还本付息，但是在存续期内，可能由于不可控的市场、政策法规变化等因素导致目前拟定偿债保障措施不完全或无法履行，将对本次债券持有人的利益产生影响。

（五）资信风险

经中诚信综合评定，公司的主体信用等级为 AAA，本次债券信用等级为 AAA，资信状况良好。公司无法保证主体信用等级和本次债券的信用等级在本次债券存续期间不会发生任何负面变化。如果市场环境的不利因素使得公司的主体和/或本次债券的信用状况在本次债券存续期间发生负面变化，资信评级机构将可能调低本公司信用等级或本次债券信用等级，从而对投资者利益产生不利影响。

二、发行人的相关风险

（一）财务风险

1、存货规模较大的风险

截至 2013 年末、2014 年末和 2015 年末，发行人存货余额分别为 281,848.78 万元、288,724.42 万元和 313,206.26 万元，占当期流动资产的比例分别为 67.79%、69.87%和 69.66%。受存货金额较大影响，截至 2013 年末、2014 年末和 2015 年末，发行人速动比率分别为 2.38、1.73 和 1.42。发行人存货金额较大主要是由于发行人直接投资的北京 CBD 核心区 Z13 地块项目的开发成本金额较大。如果未来 Z13 地块项目因宏观经济、市场、法律等因素导致开发成本大幅上升，将对发行人的流动性造成不利影响。

2、存货跌价的风险

截至 2013 年末、2014 年末和 2015 年末发行人存货余额分别为 281,848.78 万元、288,724.42 万元和 313,206.26 万元，其中开发成本余额分别为 279,896.34

万元、287,065.24 万元和 311,692.27 万元，占存货余额之比分别为 99.31%、99.43%和 99.52%，主要为发行人直接投资的北京 CBD 核心区 Z13 地块项目的开发成本。随着近年来北京写字楼市场的持续繁荣，发行人持有的北京 CBD 核心区 Z13 地块项目，短期发生减值的可能性较低。但是，如果未来因宏观经济、商业地产市场供求等因素导致该项目市场价值显著减少，则发行人存货价值仍可能面临计提减值风险，从而对发行人的盈利能力产生不利影响。

3、可供出售金融资产减值的风险

截至 2013 年末、2014 年末和 2015 年末，发行人可供出售金融资产金额分别为 149,031.33 万元、131,782.41 万元和 172,360.26 万元，占总资产之比分别为 14.37%、9.91%和 11.20%。发行人可供出售金融资产主要为以自有资金投资的债务工具和权益工具。其中债务工具包括资产支持证券、资产管理计划和理财产品，权益工具包括股票、基金和其他股权投资。截至 2015 年末，发行人可供出售金融资产中，债务类工具占比为 15.03%，全部以公允价值计量；权益类工具占比为 84.97%，其中 71.46%以公允价值计量，13.51%以成本计量。如果未来因宏观经济、金融市场环境等因素导致该等资产发生减值，将对发行人盈利能力产生不利影响。

4、长期股权投资减值的风险

截至 2013 年末、2014 年末和 2015 年末，发行人长期股权投资分别为 4,639.94 万元、344,101.18 万元和 450,172.21 万元，占发行人资产合计 0.45%、25.87%和 29.25%。发行人长期股权投资主要包括对联营企业及合营企业的投资。其中，发行人对联营企业重庆信托的投资账面净值截至 2015 年末高达 425,365.65 万元，占长期股权投资账面净值的 94.49%。如果未来重庆信托经营不善或发生流动性风险，则不排除发行人该笔长期股权投资发生减值的可能性，将对发行人盈利能力和风险承受能力产生不利影响。

5、投资性房地产减值的风险

截至 2013 年末、2014 年末和 2015 年末，发行人投资性房地产分别为 403,293.87 万元、381,197.57 万元和 412,632.47 万元，占发行人资产合计

38.89%、28.66%和 26.81%。发行人投资性房地产主要为其资产管理业务持有并管理的房屋及建筑物和土地使用权。截至 2015 年末，发行人账面净值在 5,000 万元以上的投资性房地产项目共有 10 宗，账面净值合计占发行人投资性房地产之比近 70%。该等项目主要分布于北京、上海、广州等大中型城市，主要为对外出租的办公楼。发行人持有的投资性房地产以成本计量,随着近年来房地产市场向好，发行人投资性房地产短期发生减值可能性较低。但是，如果未来宏观经济形势和市场环境发生重大变化，不排除发行人投资性房地产发生减值的可能性。

6、毛利率出现波动或下降的风险

2013 年度、2014 年度和 2015 年度，发行人毛利率分别为 59.98%、63.86% 和 66.35%。发行人毛利率水平较高且不断上升的原因是因为发行人投资性房地产出租、投资性房地产处置业务、另类投资管理业务的毛利率水平较高，并且另类投资管理业务增长迅速，在收入中的占比不断提高。尽管发行人业务的毛利率水平目前处于较高水平，未来不排除发行人经营会受到房地产租金水平下降、空置率提高、房地产销售价格下跌、另类投资管理行业竞争加剧等不利因素的影响，从而导致毛利率出现波动。如果未来发行人经营环境发生重大不利变化，发行人的盈利能力可能出现下滑。

7、管理费用增速较快的风险

2013 年度、2014 年度和 2015 年度，发行人销售费用分别为 5,842.84 万元、6,492.76 万元和 5,753.43 万元，处于稳定水平。2013 年度、2014 年度和 2015 年度，发行人管理费用分别为 29,038.05 万元 35,196.81 万元和 38,589.34 万元，2014 年度、2015 年度管理费用同比增幅分别达到 21.21%和 9.64%，增幅较高，主要是由于随着发行人投资管理业务规模扩大，与投资管理业务直接相关的办公费用增长较快，同时发行人投资团队不断壮大，导致工资及福利费用相应增加。目前发行人投资管理业务正进入高速增长期，未来随着发行人业务规模扩大、投资项目增多、产品种类增多，人员规模将进一步扩大，管理费用预计将保持较高增速。

如果发行人营业收入不能维持相应的增速，则发行人的盈利能力将受到影

响。

8、投资收益占比较高的风险

2013年、2014年和2015年，公司分别实现投资收益15,373.78万元、56,621.08万元和142,337.59万元，占当年营业利润之比分别为63.98%、75.18%和77.74%。发行人投资收益主要来源于对联营企业和合营企业的投资收益。未来如果发行人投资的联营企业和合营企业因经营不善等发生风险，则会对发行人的盈利能力产生不利影响。

9、经营活动和投资活动产生的现金流量净额波动的风险

2013年度、2014年度和2015年度，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为39,655.06万元、50,044.11万元和46,268.60万元，存在小幅波动。2013年度、2014年度和2015年度，发行人投资活动产生的现金流量净额分别为-39,027.89万元、-194,020.61万元和-63,188.45万元，现金流为负且波动幅度较大，主要原因是发行人2014年度发行人支付了收购重庆信托部分股份的投资款。如果未来发行人因开展经营活动或从事战略性投资而导致经营活动和投资活动现金流量净额波动较大，且不能通过筹资活动获得足够资金，则可能对发行人的财务状况和正常经营产生不利影响。

10、关联交易的风险

发行人与关联方之间的关联交易主要包括提供劳务、处置房产、出租房产、接受劳务等。2013年度、2014年度和2015年度，发行人确认的另类投资管理业务收入全部为向关联方提供劳务所确认的收入；发行人确认的投资性房地产处置收入中，34.02%、23.74%和42.58%为向关联方处置房产所确认的收入；发行人确认的投资性房地产出租收入中，25.75%、26.60%、24.66%为向关联方出租房产所确认的收入。发行人与关联方之间的交易按市场化原则进行定价。未来发行人将逐步发展对第三方的另类投资管理业务，预计关联交易占比将进一步降低。但是，如果未来发行人存在关联交易未按市场化原则定价、内部抵销不充分等情况，则可能给发行人带来一定的经营、财务、税务和法律风险，并对发行人的经营活动造成不利影响。

(二) 经营风险

1、宏观经济周期性波动的风险

发行人另类投资管理业务会受到宏观经济周期波动影响。如果国际经济衰退或者我国国内经济增速放缓，则有可能影响发行人各类保险资金另类投资项目的收益表现。该等项目的投资收益表现将影响发行人收取的管理费水平和业绩奖励，从而影响发行人的收入。此外，发行人资产管理业务的主要收入来源于商业房地产的运营。宏观经济波动也会影响商业房地产的出租、处置等收入的增长。因此，如果国内经济增速放缓，发行人的营业收入和利润将因此受到不利影响。

2、市场竞争风险

截至 2015 年末，发行人保险资金另类投资管理业务全部为接受来自国寿集团、国寿股份、国寿财险、国寿海外等关联方的委托而开展。根据发行人战略规划，未来发行人将逐步发展第三方受托业务。目前市场上包括保险行业另类投资管理机构、券商系资产管理公司、公募证券投资基金子公司、私募股权投资基金、信托公司在内的另类投资管理机构众多，发行人在第三方受托业务领域将面临更多的市场竞争，业务规模增长、定价水平都有可能受到竞争的制约。

在商业物业运营业务方面，自 2009 年以来，国内购物中心、写字楼、城市综合体、商铺等商业物业运营类市场呈爆发式增长的态势。越来越多的国内大型企业已经或将继续扩大在商业物业运营领域的投入。海外的各类投资基金、国内的保险资金等资金也纷纷投资乃至参与内地的商业物业运营，加剧了商业物业运营市场的竞争。

发行人主营业务所在行业的竞争态势以及由此带来的竞争风险可能对发行人的营业收入和盈利水平产生不利影响。

3、投资决策风险

在另类投资管理业务方面，发行人已经根据中国保监会有关监管规定，制定了《另类投资管理暂行办法》、《另类投资风险管理暂行办法》、《投资决策委员会议事规则》、《另类投资后评价管理办法》等规章制度，形成了较为完善

的另类投资管理业务规范运作体系。但是，在实际运行过程中，仍有可能存在行业发展周期判断失误、尽职调查不到位、估值不合理等因素导致投资决策失误的风险。投资项目失败不仅会影响发行人收取的投资管理费和业绩奖励，而且会给发行人带来声誉风险。

4、海外投资风险

发行人另类投资管理业务中，有较多项目为境外项目，包括境外不动产项目、境外股权投资项目等。境外投资面临复杂的国际政治经济环境和当地的法律、税务、市场等风险，有可能导致海外投资项目收益不佳，从而影响发行人的收入，并对发行人声誉产生不利影响。

5、自持商业物业所产生的经营风险

截至 2015 年末，发行人自持商业物业可出租建筑面积约为 251 万平方米，已出租面积达到 110 万平方米。发行人较大规模的自持商业物业存在若干经营风险。若发行人未能科学合理地实现商业物业租售的规划、未能选择合适时机对物业重新进行更新改造、物业转售、未能合理估计物业毁损造成的损失、未能控制租售过程所需要时间的长短等，都有可能给发行人的经营带来风险。

6、无法及时获取土地使用权的风险

截至 2015 年末，发行人管理的留存资产中，尚存在账面净值为人民币 40,812.26 万元的投资性房地产尚未获得有关的产权证明。如果发行人不能及时获取该等房地产的有关产权证明，则可能会影响该等房地产的出售，从而对发行人资产管理业务经营造成不利影响。

(三) 管理风险

1、资产管理规模持续扩大、投资项目增多

截至 2015 年末，公司受托管理资产规模（以签约规模计）已达 1,255.29 亿元，受托管理资金累计投资余额已达 983.98 亿元，累计投资项目已经达 39 个。鉴于另类投资项目投资周期长、流动性较差等特点，发行人资产管理规模的持续扩大，累计项目的持续增多对发行人的投后管理能力提出了较高要求。

如果发行人不能不断提升投后管理能力，持续改进项目管理体系，则有可能影响发行人已投资项目的收益表现，也将制约发行人资产管理规模的进一步增长。

2、子公司管理风险

发行人管理的子公司较多，且涉及商业物业运营、酒店经营、物业管理等多个行业，分布地域也较广，位于国内多个省市。因此，发行人对子公司的有效管理上存在一定难度，对内部控制制度的有效性要求较高，可能出现因管理不到位等因素导致对子公司控制不力引发的风险。

3、多元化业务经营的管理风险

根据发行人现有的业务及发展定位，发行人未来业务结构仍将是多元化经营模式。一方面，另类投资管理业务各个板块业务将继续快速增长；另一方面，现有存量资产管理将继续涉及商业物业运营出租、酒店经营、物业管理等多个业态。多元化经营将使发行人面临多个行业的风险，需要发行人整合公司内部各方面资源，以适应不同行业的不同业务流程和市场模式。如果发行人无法有效应对多元化经营的多重目标和公司有限资源之间的冲突，则可能对于多元化经营的战略目标的实现产生不利影响，并进而影响发行人未来的整体盈利能力。

4、人才流失和人才储备不足的风险

优秀的人才和投资行业保持竞争力的关键。公司自设立以来，培养和引进了大量优秀的专业人才和管理人才，建立了高素质的专业投资队伍。发行人高度重视对人才的激励，建立和完善了相关的薪酬福利政策。但是，另类投资行业竞争激烈，在一定程度上加剧了对专业人才的争夺，发行人也可能面临人才流失和人才储备不足的风险。

5、风险管理和内部控制风险

风险管理和内部控制制度的健全有效是发行人正常经营的重要前提和保证。发行人已经在各项业务的日常运作中建立了相应的风险管理和内部控制体系，覆盖了发行人投资决策和经营决策中的各个重要环节。但是，由于公司业务

处于动态发展中，发行人用以识别、监控风险的模型与数据，以及管理风险的政策、程序无法预见所有风险；同时，任何内部控制措施都存在其固有限制，可能因其自身的变化、内部治理结构以及外界环境的变化、风险管理当事者对某项事物的认识不足和对现有制度执行不严格等原因导致相应风险的产生。

6、不可抗力引发的突发事件所导致的经营风险

突发事件具有偶发性和严重性，发行人如遇不可抗力引发的突发事件，可能会遭受财产损失，正常的经营和决策程序也会受到不利影响。

（四）政策风险

1、货币政策和财政政策变化的风险

货币政策及调控方式的调整将对发行人的经营活动产生直接影响。近几年来，中国人民银行在实施稳健货币政策、从紧货币政策或适度宽松货币政策的过程中，对货币政策调控方式进行了全方位改革，但由于货币政策的调控作用是双向的，如果发行人的经营模式不能根据货币政策变动趋势进行适当调整，货币政策变动将对发行人运作和经营效益产生不确定性影响。

2、保险监管政策变化的风险

发行人从事保险资金另类投资管理业务，必须遵守《保险资金运用管理暂行办法》等一系列关于保险资金运用的法规，包括涉及投资不动产、基础设施、股权投资项目的法规。该等政策的调整 and 变化可能会给发行人的业务开展造成一定的不确定性。

3、法律风险

发行人在经营管理过程中面临着不同的法律风险，包括因不完善、不正确的法律意见、文件而造成同预计情况相比资产价值下降或负债加大的风险，现有法律可能无法解决与公司有关的法律问题的风险以及与发行人业务相关的法律有可能发生变化的风险等。

第三节 发行人及本次债券的资信状况

一、本次债券的信用评级情况

经中诚信证券评估有限公司综合评定，本公司的主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定，本次债券的信用等级为 AAA。中诚信出具了《国寿投资控股有限公司 2016 年公司债券信用评级报告》，该评级报告在上海证券交易所网站（<http://www.sse.com.cn>）予以公布。

二、信用评级报告的主要事项

（一）信用评级结论及标识所代表的含义

经中诚信综合评定，本公司的主体信用等级为 AAA，本次债券的信用等级为 AAA，评级展望为“稳定”，该级别反映了国寿投资偿还债务的能力极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低。

（二）信用评级报告的主要内容

中诚信肯定了公司股东中国人寿保险（集团）公司（以下简称“国寿集团”或“集团”）雄厚的实力及显著的品牌优势，作为国寿集团的全资子公司，公司在多方面获得集团的大力支持；公司主营业务定位明确，与集团主业互动日益深化；公司业务牌照较为齐全，管理资产规模位居行业前列；公司风险管理体系较为完善以及财务结构稳健、盈利能力强等正面因素对公司发展及信用水平提供有利支持。同时，中诚信也关注到宏观经济下行压力较大，对公司的投资管理能力和行业竞争日趋激烈等因素可能对公司整体信用状况造成的影响。

1、优势

（1）股东实力雄厚，品牌优势显著。公司股东国寿集团是我国最大的商业保险集团，业务全面覆盖寿险、财产险、企业年金以及资产管理等，并参股银

行、证券公司、信托等金融机构，综合实力雄厚，“中国人寿”品牌优势显著。公司系国寿集团全资子公司，在资金、政策及业务协同等方面获得集团的大力支持。

(2) 公司主营业务定位明确，与集团主业互动日益深化。公司目前定位于中国人寿系统内专业的另类投资管理平台，与系统内多家企业建立受托管理关系，近年来逐步清晰的“大健康”、“大养老”发展战略与保险主业的互动日益深化，并在中国人寿“大资管”战略中承担重要使命，获得的业务支持进一步加大。

(3) 业务牌照较为齐全，投资管理能力不断提升。公司近年来先后获得了投资不动产和股权、投资金融产品、基础设施投资计划产品创新能力等资质，业务范围不断拓宽；目前公司管理资产规模居行业领先地位，投资诸多海内外品牌项目，行业影响力增加；除受托投资业务外，公司对留存资产的处置亦较为成功，资产管理能力不断提升。

(4) 较完善的风险控制体系。公司针对业务开展建立了全面风险管理体系，实行全员参与的风险管理机制，制定了从投资前到项目退出的完整的业务流程，并针对各业务环节采取了相应的风控措施，整体风控体系较为完善。

(5) 财务结构稳健，盈利能力强。公司自有资本实力强，负债水平低，且以长期债务为主，债务结构较优；公司自有资产管理能够产生较为稳定良好的收益，战略性投资项目如重庆信托能创造较高水平的投资收益；随着受托管理资产规模的进一步扩大，其受托管理费收入将进一步增加，盈利能力有望持续增强。

2、风险

(1) 宏观经济下行风险。近期宏观经济下行压力较大，企业经营环境普遍受到一定影响，一定程度上会增加公司的投资风险，加之公司受托管理资产规模持续增加，对公司的投资管理能力提出更高要求。

(2) 行业竞争加剧。随着金融改革的持续推进，金融机构间业务的相互渗透、金融产品的创新都在不断增加，公司面临众多提供竞争性产品的其他金融

机构日益加剧的市场竞争，尤其未来第三方资产管理业务的发展面临较大的市场压力。

（三）跟踪评级的有关安排

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

1、跟踪评级时间和内容

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

2、跟踪评级程序

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

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

三、发行人资信情况

（一）发行人获得主要贷款银行的授信及使用情况

发行人与合作银行保持了良好的合作关系。截至 2015 年 12 月 31 日，发行人共获得授信总额合计 10 亿元，其中，已使用且尚未偿还的授信额度 0 亿元，剩余未使用授信额度为 10 亿元。

发行人拥有较充裕的授信额度和较强的融资能力,为本次债券的按时还本付息提供有力的保障。发行人近三年的贷款偿还率和利息偿付率均为 100%,未出现逾期未偿还银行贷款及延迟付息的情况。

表3-1 截至2015年12月31日发行人银行授信情况

| 序号 | 授信人 | 授信额度 | 已使用授信额度 | 可用额度 |
|----|--------------|------|---------|-------|
| 1 | 中国建设银行 总行 | 10 亿 | 0 亿元 | 10 亿元 |

(二) 最近三年与主要客户发生业务往来时, 是否有严重违约现象

最近三年, 本公司与主要客户发生业务往来时, 未曾有严重违约。

(三) 最近三年发行的债务融资工具以及偿还情况

近三年及一期, 发行人不存在已发行的债务融资工具。

(四) 本次发行后的累计公司债券余额及其占发行人最近一期净资产的比例

截至本募集说明书签署日, 发行人未公开发行过公司债券。如发行人本次申请的不超过 40 亿元公司债券经中国证监会核准并全部发行完毕, 发行人的累计最高公司债券余额为 40 亿元, 占发行人截至 2015 年 12 月 31 日净资产(合并报表中股东权益合计)的比例为 33.40%, 未超过发行人最近一期合并净资产的 40%。

(五) 最近三年及一期的主要财务指标

发行人近三年及一期主要财务指标情况如下:

表3-3 发行人近三年及一期主要财务指标

| 主要财务指标 | 2015 年 12 月 31 日 | 2014 年 12 月 31 日 | 2013 年 12 月 31 日 |
|-----------|---------------------|---------------------|---------------------|
| 流动比率 | 4.81 | 6.29 | 8.09 |
| 速动比率 | 1.42 | 1.73 | 2.38 |
| 资产负债率 (%) | 22.18 | 21.49 | 26.60 |
| 主要财务指标 | 2015 年度 | 2014 年度 | 2013 年度 |
| 利息保障倍数 | 41.50 | 19.19 | 6.95 |
| 贷款偿还率 (%) | 100.00 | 100.00 | 100.00 |

| | | | |
|----------|--------|--------|--------|
| 利息偿付率（%） | 100.00 | 100.00 | 100.00 |
|----------|--------|--------|--------|

注：除特别注明外，以上财务指标均按照合并报表口径计算；

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-预付账款-存货-其他流动资产）/ 流动负债；
- 3、资产负债率=总负债/总资产；
- 4、利息保障倍数=（净利润+利息支出+所得税费用）/利息支出；
- 5、贷款偿还率=实际贷款偿还额/应偿还贷款额；
- 6、利息偿付率=实际支付利息/应付利息。

第四节 增信机制、偿债计划及其他保障措施

本次债券为无担保债券。本次债券发行后，公司将根据债务结构情况进一步加强公司的资产负债管理、流动性管理和募集资金使用管理，按计划及时、足额地准备资金用于每年的利息支付及到期本金的兑付，以充分保障投资者的利益。

一、偿债计划

（一）偿债资金来源

1、良好的盈利能力是偿还本次债券本息的保障

公司最近三年合并口径实现的营业总收入分别为 12.99 亿元、14.53 亿元和 15.25 亿元，实现归属于母公司股东的净利润分别为 1.98 亿元、6.87 亿元和 16.45 亿元，良好的盈利能力是公司偿还本次债券本金和利息的有力保障。

2、银行授信额度充足

截至 2015 年 12 月 31 日，公司获得 1 家银行授信额度共计人民币 10 亿元，其中尚未使用 10 亿元，充足的银行授信额度为本次债券本息的偿付提供了充分的流动性支持。

（二）偿债应急保障方案

公司长期保持较为稳健的财务政策，资产流动性良好，必要时可以通过流动资产变现来补充偿债资金。截至 2015 年 12 月 31 日，公司流动资产余额为 44.96 亿元，流动资产明细构成如下：

表 4-1 截至 2015 年 12 月 31 日发行人流动资产明细构成

| 项目 | 2015 年 12 月 31 日 | |
|------|------------------|-------|
| | 金额（万元） | 占比（%） |
| 货币资金 | 112,837.35 | 25.10 |

| 项目 | 2015年12月31日 | |
|------------------------|-------------------|---------------|
| | 金额(万元) | 占比(%) |
| 应收利息 | 495.23 | 0.11 |
| 应收账款 | 1,615.86 | 0.36 |
| 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产 | 6,226.81 | 1.38 |
| 预付款项 | 2,699.33 | 0.60 |
| 其他应收款 | 11,536.74 | 2.57 |
| 应收股利 | 13.35 | 0.003 |
| 存货 | 313,206.26 | 69.66 |
| 其他流动资产 | 994.75 | 0.22 |
| 流动资产合计 | 449,625.67 | 100.00 |

二、偿债保障措施

为维护本次债券持有人的合法权益，本公司为本次债券采取了如下的偿债保障措施。

（一）设立专门的偿付工作小组

公司将在每年的财务预算中落实安排本次债券本息的兑付资金，保证本息的如期偿付，保证债券持有人的利益。在利息和到期本金偿付日之前，公司将组成偿付工作小组，负责利息和本金的偿付及与之相关的工作。

（二）切实做到专款专用

公司将对资金使用情况将进行严格检查，切实做到专款专用，保证募集资金的投入、运用、稽核等方面的顺畅运作，确保本次债券募集资金根据股东决定并按照本募集说明书披露的用途使用。

（三）充分发挥债券受托管理人的作用

本公司已按照《管理办法》的规定，聘请中金公司担任本次债券的债券受托管理人，并与中金公司订立了《债券受托管理协议》，从制度上保障本次债券本金和利息的按时、足额偿付。

本公司将严格按照《债券受托管理协议》的规定，配合债券受托管理人履行

职责，定期向债券受托管理人报送发行人承诺履行情况，并在可能出现债券违约时及时通知债券受托管理人，便于债券受托管理人根据《债券受托管理协议》采取其他必要的措施。

有关债券受托管理人的权利和义务，详见本募集说明书“第九节 债券受托管理人”。

（四）制定债券持有人会议规则

本公司已按照《管理办法》的相关规定为本次债券制定了《债券持有人会议规则》。《债券持有人会议规则》约定了本次债券持有人通过债券持有人会议行使权利的范围、程序和其他重要事项，为保障本次债券本息及时足额偿付做出了合理的制度安排。

有关《债券持有人会议规则》的具体内容，详见本募集说明书“第八节 债券持有人会议”。

（五）严格的信息披露

公司将遵循真实、准确、完整的信息披露原则，使公司偿债能力、募集资金使用等情况受到债券持有人、债券受托管理人和股东的监督，防范偿债风险。公司将按《债券受托管理协议》及相关主管部门的有关规定进行重大事项信息披露。

（六）公司承诺

根据公司 2016 年 4 月 1 日召开的第二届董事会第三十八次会议和 2016 年 5 月 12 日股东出具的关于同意本次债券发行的决定，公司承诺在出现预计不能按期偿付本次公司债券本息或者到期未能按期偿付债券本息时，根据相关法律法规要求采取相应偿还保证措施，包括但不限于：

- 1、暂缓重大对外投资、收购兼并等资本性支出项目的实施；
- 2、相关责任人不得调离。

三、违约责任及解决措施

发行人承诺根据法律、法规和规则及募集说明书的约定，按期足额支付本次债券的利息和本金。

根据《债券受托管理协议》，以下事件将构成发行人违约：（1）发行人未能或预计不能根据法律、法规和规则及《募集说明书》的约定，按期足额支付本次债券的利息和本金；（2）发行人或发行人合并报表范围内的子公司在任何其他债务项下出现或可能出现重大违约或被宣布提前到期；（3）发行人在其资产、财产或股份上设定抵押或质押权利以致对发行人对本期债券的还本付息能力产生实质不利影响，或出售其重大资产以致对发行人对本期债券的还本付息能力产生实质不利影响；（4）在债券存续期间内，发行人发生解散、注销、停业、清算、丧失清偿能力、被法院指定接管人或已开始相关的诉讼程序；（5）本次债券存续期内，发行人未能根据法律、法规和规则的规定，履行信息披露义务；（6）本次债券存续期内，发行人未能根据法律、法规、规则和《债券受托管理协议》的规定，履行通知义务；（7）违反《债券受托管理协议》项下的陈述与保证；（8）发行人未能履行《债券受托管理协议》、《募集说明书》及法律、法规和规则规定的其他义务。违约事件发生时，发行人应当依法承担违约责任，债券受托管理人有权依据法律、法规、规章、规范性文件和募集说明书及《债券受托管理协议》之规定追究违约方的违约责任。

如果债券受托管理人未按《债券受托管理协议》履行其职责，债券持有人有权根据《债券持有人会议规则》召开债券持有人会议。具体违约责任及法律救济方式请参见本募集说明书“第九节 债券受托管理人”的相关内容。

如果发行人违约事件中第（1）或第（2）项情形发生，或发行人违约事件中第（3）至第（8）项情形发生且一直持续 30 个连续工作日仍未得到纠正，单独和/或合计代表 50% 以上有表决权的未偿还的本期债券张数的债券持有人可通过债券持有人会议形成决议，并以书面方式通知甲方，宣布本期债券本金和相应利息，立即到期应付。

《债券受托管理协议》的订立、生效、履行适用于中国法律并依其解释。《债券受托管理协议》项下所产生的或与《债券受托管理协议》有关的任何争议，首先应在争议各方之间协商解决。如果协商解决不成，发行人和债券受托管理

人同意，任何一方可将争议将交由中国国际经济贸易仲裁委员会（“贸仲”）按照申请仲裁时贸仲有效的仲裁规则在北京进行仲裁，适用仲裁普通程序，仲裁庭由三人组成。仲裁裁决是终局的，对发行人和债券受托管理人均有约束力。

当产生任何争议及任何争议正进行解决时，除争议事项外，各方有权继续行使《债券受托管理协议》项下的其他权利，并应履行《债券受托管理协议》项下的其他义务。

第五节 发行人基本情况

一、公司基本情况

中文名称：国寿投资控股有限公司

英文名称：China Life Investment Holding Company Limited

住所：北京市西城区金融大街 17 号第 11 层

办公地址：北京市西城区金融大街 12 号中国人寿广场 B 座 11 层

法定代表人：王思东

成立日期：1994 年 6 月 1 日

统一社会信用代码：911100001020321266

注册资本：370,000 万元

实缴资本：370,000 万元

所属行业：资本市场服务

信息披露事务负责人：于小兵

联系地址：北京市西城区金融大街 12 号中国人寿广场 B 座 11 层

邮政编码：100033

电话号码：010-63196170

传真号码：010-63196146

网址：<http://www.chinalife-i.com.cn>

电子信箱：bond@chinalife-i.com.cn

经营范围：投资及投资管理；资产管理。（“1、未经有关部门批准，不得以公开方式募集资金；2、不得公开开展证券类产品和金融衍生品交易活动；3、不得发放贷款；4、不得对所投资企业以外的其他企业提供担保；5、不得向投资者承诺投资本金不受损失或者承诺最低收益”；企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

二、公司历史沿革情况

（一）公司设立

发行人的前身系北京创格科技发展公司。北京创格科技发展公司系由中国人保信托投资公司出资 1,200 万元设立的集体所有制企业。经长城会计师事务所 1993 年 11 月 3 日出具的（98）长会验字第 836 号《验资报告》验证，北京创格科技发展公司 1,200 万元注册资本已缴足。1993 年 11 月 24 日，北京创格科技发展公司取得了北京市海淀区工商行政管理局核发的营业执照。1995 年 4 月 26 日，经北京市海淀区工商行政管理局核准，北京创格科技发展公司更名为北京创格科技集团。

（二）历次股权变动

1、1995年6月增资

1995 年 6 月，经国家国有资产管理局审查、批准，北京创格科技集团经济性质由原集体所有制变更为全民所有制；同时中国人保信托投资公司向北京创格科技集团增资 2,500 万元人民币。1995 年 6 月 10 日，国家国有资产管理局为变更实收资本后的北京创格科技集团进行了国有产权登记。此次增资后，北京创格科技集团注册资本由 1,200 万元增至 3,700 万元。

2、2002年12月改制

根据中国人民银行 2000 年 10 月 8 日出具的《关于撤销中国人保信托投资公司的批复》（银复[2000]212 号）和《关于撤销中国人保信托投资公司的决定》（银复[2000]318 号），中国人保信托投资公司被撤销，其下属独立法人实业公司的业务、资产和负债全部由中国人寿保险公司予以承接。

根据中国人寿保险公司 2002 年 12 月 26 日《关于北京创格科技集团改制的批复》，中国人寿保险公司同意对北京创格科技集团进行改制。本次改制完成后，公司名称由北京创格科技集团变更为北京国寿投资管理有限公司，公司组织形式由全民所有制企业变更为有限责任公司。同时中国人寿保险公司共向公司出资人民币 12,007 万元，占公司注册资本的 89.6%；上海永信置业有限公司向公司出资人民币 1,393 万元，占注册资本的 10.4%；公司注册资本由 3,700 万元增至 13,400

万元。2003年1月16日，北京中兆信会计师事务所有限公司出具的中兆信验字（2003）第0012号《验资报告》对以上出资进行了审验。

3、股东和公司名称变更

2003年6月20日，经中国保险监督管理委员会出具的《关于中国人寿保险公司变更为中国人寿保险（集团）公司的批复》（保监复[2003]108号），公司第一大股东中国人寿保险公司在重组后将名称变更为“中国人寿保险（集团）公司”。

2006年2月16日，公司召开股东会，同意将名称由“北京国寿投资管理有限公司”变更为“国寿投资控股有限公司”。

4、2009年7月股权转让

2009年7月14日，公司召开股东会，决议通过上海国实投资管理有限公司将其持有公司的股权转让给国寿集团，公司注册资本不变。本次股权转让后，公司成为国寿集团的全资子公司。

5、2014年增资、资本公积转增资本

根据国寿集团《关于国寿投资控股有限公司增加资本金有关问题的批复》（国寿集团复[2014]21号），国寿集团以160,000万元货币向公司增资；同时，公司将196,600万元资本公积转增资本。本次增资及转增事项完成后，公司注册资本由13,400万元增加至370,000万元。经北京华政会计师事务所出具的华政验字[2014]004号《验资报告》，确认上述增资已缴足。

三、最近三年重大资产重组情况

公司最近三年不存在《上市公司重大资产重组管理办法》中规定的重大资产重组的情况。

四、股东情况

截至2015年12月31日，公司股本总额及前十名股东持股情况如下表：

表 5-1 发行人股东情况

| 股东名称 | 出资额（元） | 持股比例（%） |
|------|--------|---------|
|------|--------|---------|

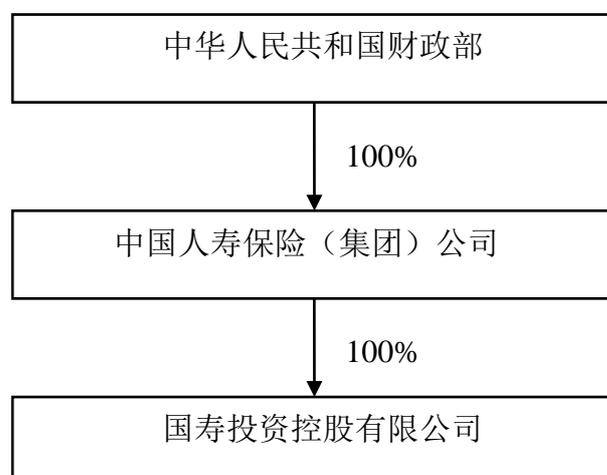
| 股东名称 | 出资额（元） | 持股比例（%） |
|------|----------------------|-------------|
| 国寿集团 | 3,700,000,000 | 100% |
| 合计 | 3,700,000,000 | 100% |

五、公司组织结构和对其他企业的重要权益投资情况

（一）股权结构

截至 2015 年 12 月 31 日，公司的股权结构图如下：

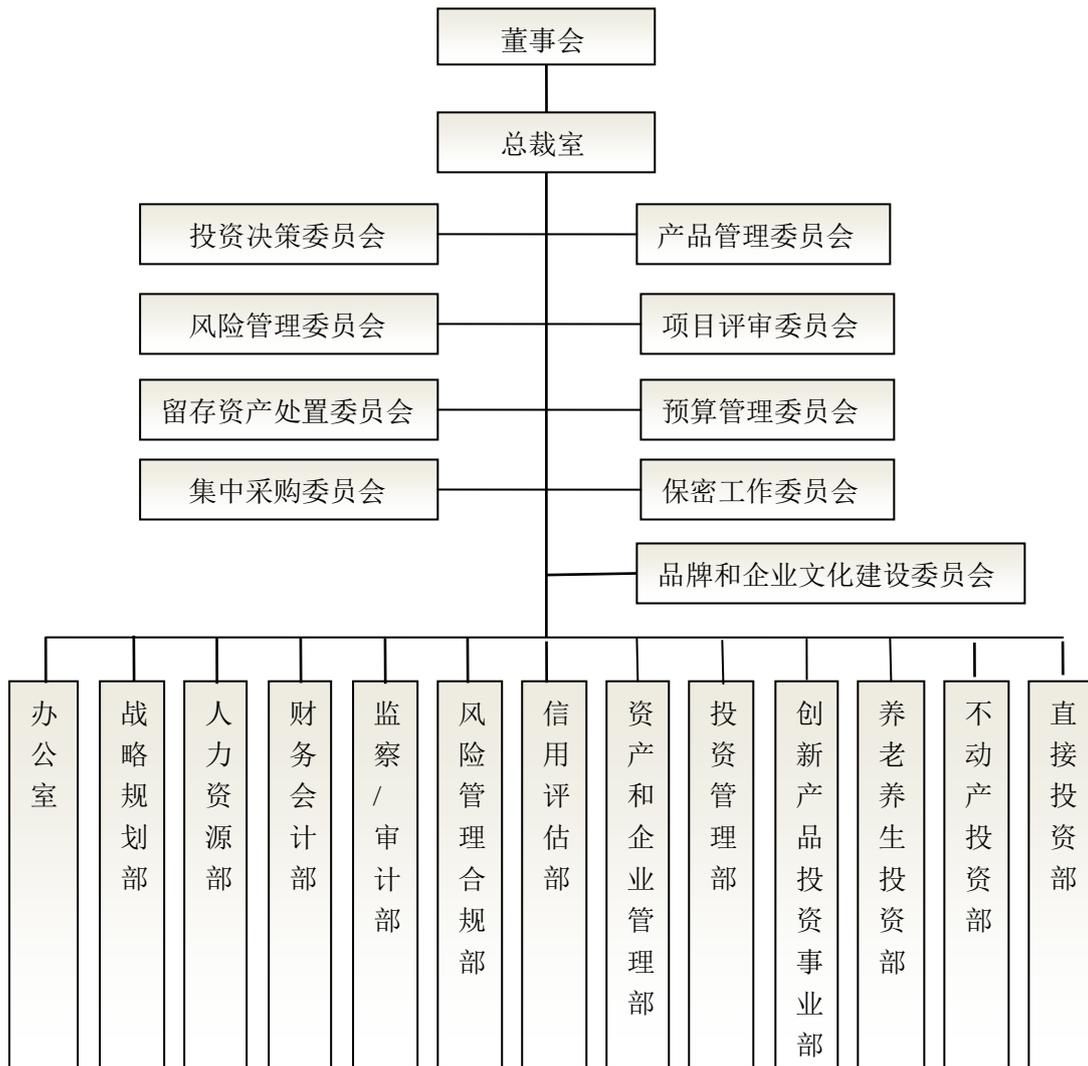
图 5-1 国寿投资控股有限公司股权结构



（二）组织结构

截至本募集说明书出具之日，发行人内部组织结构如下：

图 5-2 国寿投资控股有限公司组织结构



根据目前战略定位及管理需要，发行人下设 13 个部门，其主要职能分别如下：

表 5-2 国寿投资控股部门职能

| 序号 | 部门 | 主要职能 |
|----|-------|--|
| 1 | 办公室 | 负责公司重要会议、公文运转、信息收集、综合协调、服务保障、工会工作，确保公司正常运转。 |
| 2 | 战略规划部 | 负责研究宏观经济运行、金融及保险监管政策和公司经营管理重大课题，起草和审核公司重要文字材料，组织制定和实施公司总体战略、中远期发展战略、年度经营计划、品牌管理与宣传、推动公司实现发展目标。 |
| 3 | 人力资源部 | 负责制定和实施公司人才发展战略，引进、配置、评价、培养和激励员工，建立并组织实施薪酬福利体系与长效激励机制、组织实施教育培训，从事公司党建工作。 |

| 序号 | 部门 | 主要职能 |
|----|-----------|---|
| 4 | 财务会计部 | 负责公司经营管理中各项业务的会计核算、财务管理、资金管理、预算管理、税务管理及财务监督。 |
| 5 | 监察/审计部 | 负责公司党风廉政建设，构建惩防体系，组织纪检监察，进行内部审计。 |
| 6 | 风险管理合规部 | 负责对公司各项业务进行风险识别、风险评估、控制设计、监控检查、报告反馈，确保公司依法合规经营、安全稳健发展，并负责公司法律事务、诉讼和仲裁事务。 |
| 7 | 信用评估部 | 负责对固定收益交易对手和投资品种进行内部评级，衡量其信用风险，评定其内部级别，并对公司投资的债务工具进行信用风险监控和跟踪评级，防控信用风险。 |
| 8 | 资产和企业管理部 | 负责对公司各类留存资产进行经营管理处置，对所属企业的经营、发展进行指导、监督和控制。 |
| 9 | 投资管理部 | 负责另类投资资产配置、组合管理、项目产品管理、综合类项目投资与管理、创新业务统筹与拓展、自由资金投资与管理、另类投资委托方投资者关系管理、资源整合、互动业务以及信息化建设。 |
| 10 | 创新产品投资事业部 | 负责公司基础设施投资计划、项目资产支持计划等投资计划业务的发展与管理，对投资计划业务发展规划的制定与实施、行业的分析与研究、产品的研究与开发、投资计划业务的项目甄选、储备、发起设立、市场营销、产品维护管理、产品清算等工作进行统筹管理。 |
| 11 | 养老养生投资部 | 负责公司养老养生及健康产业投资，并对养老养生及健康产业的行业分析与研究、发展战略的制定、投资策略的拟定、投资项目拓展、交易架构设计、项目投后管理、综合运营支持以及投资咨询等工作进行统筹管理。 |
| 12 | 不动产投资部 | 承担除公司自有资金以外的不动产投资业务的行业分析、策略研究、项目开发、尽职调查、结构设计和项目前、中、后期的管理。 |
| 13 | 直接投资部 | 承担除公司自有资金以外的受托资金以及其他形式资金的股权、股权投资基金及相关金融产品的投资和咨询顾问业务，以及项目投后管理。 |

(三) 公司对其他企业的重要权益投资情况

1、发行人控股子公司情况

(1) 截至2015年12月31日，发行人的一级控股子公司基本情况如下：

表 5-3 截至 2015 年 12 月 31 日发行人控股子公司基本情况

| 序号 | 企业名称 | 直接与间接持股比例 | 注册资本 (万元) | 企业类型 |
|----|------------|-----------|--------------|--------------|
| 1 | 国寿不动产 | 100% | 21,472.63 | 有限责任公司（法人独资） |
| 2 | 国寿物业管理有限公司 | 100% | 1,000.00 | 其他有限责任公司 |

| 序号 | 企业名称 | 直接与间接持股比例 | 注册资本 (万元) | 企业类型 |
|----|----------------------|-----------|--------------|------------------------|
| 3 | 国寿资本管理有限公司 | 100% | 10,000.00 | 有限责任公司（法人独资） |
| 4 | 国寿实业投资有限公司 | 100% | 2,800.00 | 其他有限责任公司 |
| 5 | 国寿远通 | 71% | 250,000.00 | 其他有限责任公司 |
| 6 | 四川绿洲大酒店有限公司 | 100% | 13,840.00 | 有限责任公司（台港澳与境内合资企业） |
| 7 | 云南绿洲大酒店有限公司 | 100% | 9,936.00 | 有限责任公司（台港澳与境内合作企业） |
| 8 | 中保大厦有限公司 | 60% | 5,800 万美元 | 有限责任公司（台港澳与境内合资） |
| 9 | 大连鑫港大厦有限公司 | 100% | 7,087.54 | 有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资） |
| 10 | 广东中保信投资发展有限公司 | 100% | 4,000.00 | 其他有限责任公司 |
| 11 | 深圳市中保信财务顾问有限公司 | 100% | 1,000.00 | 有限责任公司（法人独资） |
| 12 | 深圳市阳光基金管理有限公司 | 85% | 10,000.00 | 有限责任公司 |
| 13 | 张家港保税区京港置业有限公司 | 76% | 8,532.89 | 有限责任公司 |
| 14 | 上海中保信投资有限公司 | 100% | 11,816.00 | 有限责任公司（法人独资） |
| 15 | 广州海洋生物科普有限公司 | 100% | 1,200 万美元 | 有限责任公司（台港澳与境内合作） |
| 16 | 国寿社区健康养老管理（深圳）有限公司 | 100% | 2,500.00 | 有限责任公司（法人独资） |
| 17 | 国寿魅力花园（苏州）养老养生管理有限公司 | 65% | 3,000.00 | 有限责任公司（台港澳与境内合资） |

注：截至 2015 年 4 月 30 日，四川绿洲大酒店有限公司、云南绿洲大酒店有限公司和广州海洋生物科普有限公司均是发行人的全资子公司，关于企业类型变更的相关工商手续正在办理中。

（2）截至 2015 年 12 月 31 日，发行人营业收入前十名的控股子公司财务情况如下：

表 5-4 截至 2015 年 12 月 31 日发行人控股子公司财务情况

单位：万元

| 序号 | 公司名称 | 资产 | 负债 | 所有者权益 | 营业收入 | 净利润 |
|----|---------------|------------|------------|------------|-----------|-----------|
| 1 | 国寿不动产 | 279,184.27 | 103,924.82 | 175,259.45 | 39,450.00 | 12,523.88 |
| 2 | 中保大厦有限公司 | 64,213.85 | 5,863.83 | 58,350.02 | 17,634.87 | 8,105.75 |
| 3 | 国寿物业管理有限公司 | 9,222.53 | 3,943.00 | 5,279.53 | 12,001.68 | 1,060.61 |
| 4 | 广州海洋生物科普有限公司 | 9,212.64 | 35,105.95 | -25,893.31 | 7,996.27 | 1,665.11 |
| 5 | 云南绿洲大酒店有限公司 | 30,684.72 | 39,493.62 | -8,808.90 | 5,465.12 | 57.25 |
| 6 | 四川大酒店有限公司 | 24,053.23 | 29,621.29 | -5,568.06 | 4,762.02 | -525.14 |
| 7 | 大连鑫港大厦有限公司 | 15,896.53 | 16,511.22 | -614.69 | 2,998.89 | 247.87 |
| 8 | 上海中保信投资有限公司 | 19,227.14 | 24,824.43 | -5,597.29 | 2,063.66 | 685.05 |
| 9 | 深圳市阳光基金管理有限公司 | 9,819.09 | 12,088.71 | -2,269.62 | 1,329.45 | 271.61 |
| 10 | 国寿实业投资有限公司 | 2,208.88 | 670.92 | 1,537.96 | 550.33 | -34.11 |

①国寿不动产

国寿不动产为发行人全资子公司，由发行人直接出资 100%，成立于 1994 年 12 月 29 日，注册资本 21,472.63 万元。经营范围：餐饮服务。（限分支机构经营）；投资管理；项目投资；出租商业用房；出租办公用房；物业管理；酒店管理；机动车公共停车场服务；经济信息咨询；企业管理咨询；工程招标代理；工程造价咨询。（“1、未经有关部门批准，不得以公开方式募集资金；2、不得公开开展证券类产品和金融衍生品交易活动；3、不得发放贷款；4、不得对所投资企业以外的其他企业提供担保；5、不得向投资者承诺投资本金不受损失或者承诺最低收益”；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动。）

截至 2015 年 12 月 31 日，国寿不动产总资产 279,184.27 万元，总负债

103,924.82 万元，净资产 175,259.45 万元；2015 年度实现主营业务收入 39,450.00 万元，净利润 12,523.88 万元。

②中保大厦有限公司

中保大厦有限公司为发行人控股子公司，由发行人直接出资 60%，成立于 1993 年 1 月 20 日，注册资本 5,800 万美元。经营范围：办公室、商住楼、客房、展厅的出租、出售或自营；商场设施的经营；附设餐厅、酒吧、健身房等附属设施的经营；多功能会场、会议室的出租服务；配套的房地产经营、出租及相关的物业管理，停车场（库）经营。（具体经营项目另行审批），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

截至 2015 年 12 月 31 日，中保大厦有限公司总资产 64,213.85 万元，总负债 5,863.83 万元，净资产 58,350.02 万元；2015 年度实现主营业务收入 17,634.87 万元，净利润 8,105.75 万元。

③国寿物业管理有限公司

国寿物业管理有限公司为发行人全资子公司，由发行人直接出资 80%，间接出资 20%，成立于 1997 年 1 月 31 日，注册资本 1,000 万元。经营范围：餐饮服务（含凉菜、不含裱花蛋糕、不含生食海产品）；销售酒饮料；住宿；本店零售卷烟、雪茄烟（以上限分支机构经营）；物业管理、培训与咨询；室内外装饰装修及设计；建筑材料的销售；房地产信息咨询与服务；房屋租售代理；酒店业管理；停车场管理；餐饮业管理；俱乐部咨询与管理；空调管道清洗；销售空气净化设备、清洗设备；技术服务、技术咨询与培训；保洁服务。（企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

截至 2015 年 12 月 31 日，国寿物业管理有限公司总资产 9,222.53 万元，总负债 3,943.00 万元，净资产 5,279.53 万元；2015 年度实现主营业务收入 12,001.68 万元，净利润 1,060.61 万元。

④广州海洋生物科普有限公司

广州海洋生物科普有限公司为发行人全资子公司，由发行人直接出资 100%，成立于 1994 年 7 月 2 日，注册资本 1,200 万美元。经营范围：展览馆；海水养殖；生物技术咨询、交流服务。

截至 2015 年 12 月 31 日，广州海洋生物科普有限公司总资产 9,212.64 万元，总负债 35,105.95 万元，净资产 -25,893.31 万元；2015 年度实现主营业务收入 7,996.27 万元，净利润 1,665.11 万元。

⑤云南绿洲大酒店有限公司

云南绿洲大酒店有限公司为发行人全资子公司，由发行人直接出资 100%，成立于 1998 年 12 月 9 日，注册资本 1,200 万美元。经营范围：经营酒店及配套的商品部、及其他配套服务，饭店管理，承接培训饭店从业人员（凭许可证经营）、饭店业务代理（限所管理的饭店）、提供饭店业务的顾问服务和咨询服务、经营酒店所属房产的租赁业务、物业管理。（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）

截至 2015 年 12 月 31 日，云南绿洲大酒店有限公司总资产 30,684.72 万元，总负债 39,493.62 万元，净资产 -8,808.90 万元；2015 年度实现主营业务收入 5,465.12 万元，净利润 57.25 万元。

⑥四川绿洲大酒店有限公司

四川绿洲大酒店有限公司为发行人全资子公司，由发行人直接出资 100%，成立于 2000 年 1 月 16 日，注册资本 13,840 万元。经营范围：为国内外客人提供住宿、写字楼出租、餐饮、娱乐、健身、旅游商品、停车、洗衣、交通等酒店配套服务以及提供酒店管理、物业管理，酒店物业的咨询服务。

截至 2015 年 12 月 31 日，四川绿洲大酒店有限公司总资产 24,053.23 万元，总负债 29,621.29 万元，净资产 -5,568.06 万元；2015 年度实现主营业务收入 4,762.02 万元，净亏损 525.14 万元，主要系其所处行业及地域影响。

⑦大连鑫港大厦有限公司

大连鑫港大厦有限公司为发行人全资子公司，由发行人直接出资 100%，成

立于 1994 年 12 月 30 日，注册资本 7,087.54 万元。经营范围：房地产开发；建筑工程施工（凭资质证经营）；写字间、公寓出租出售；餐饮服务；物业管理；出租客运；会议服务***（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动。）

截至 2015 年 12 月 31 日，大连鑫港大厦有限公司总资产 15,896.53 万元，总负债 16,511.22 万元，净资产-614.69 万元；2015 年度实现主营业务收入 2,998.89 万元，净利润 247.87 万元。

⑧上海中保信投资有限公司

上海中保信投资有限公司为发行人全资子公司，由发行人直接出资 100%，成立于 1994 年 2 月 14 日，注册资本 11,816 万元。经营范围：实业投资，策划，房地产投资，物业管理，信息咨询服务，技术开发，研制，转让，电子产品，环保设备，农业开发，生物工程（除专项规定外），建筑装潢，建筑材料，自营或代理各类商品和技术的进出口，但国家限定公司经营或禁止进出口的商品和技术除外。（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）

截至 2015 年 12 月 31 日，上海中保信投资有限公司总资产 19,227.14 万元，总负债 24,824.43 万元，净资产-5,597.29 万元；2015 年度实现主营业务收入 2,063.66 万元，净利润 685.05 万元。

⑨深圳市阳光基金管理有限公司

深圳市阳光基金管理有限公司为发行人控股子公司，由发行人直接出资 85%，成立于 1993 年 9 月 21 日，注册资本 10,000 万元。经营范围：发起和设立各类基金（需经主管部门逐项审批）；基金投资与管理；股权投资；资金短期拆借，拆借总余额不得超过公司总投资的 25%；办理基金受益凭证的认购、转让、赎回。自有物业租赁管理及出租。

截至 2015 年 12 月 31 日，深圳市阳光基金管理有限公司总资产 9,819.09 万元，总负债 12,088.71 万元，净资产-2,269.62 万元；2015 年度实现主营业务收入 1,329.45 万元，净利润 271.61 万元。

⑩国寿实业投资有限公司

国寿实业投资有限公司为发行人全资子公司，由发行人直接出资 71%，间接出资 29%，成立于 1997 年 4 月 28 日，注册资本 2,800 万元。经营范围：实业投资开发与经营管理、项目策划、投资咨询、信息服务（中介除外）；高新技术开发、转让、研发；房地产开发与经营；建筑材料、装饰材料、机电产品、化工产品及原辅料的销售。

截至 2015 年 12 月 31 日，国寿实业投资有限公司总资产 2,208.88 万元，总负债 670.92 万元，净资产 1,537.96 万元；2015 年度实现主营业务收入 550.33 万元，净亏损 34.11 万元，主要受业务规模限制，出现轻度亏损。

2、发行人合营、联营公司情况

(1) 截至 2015 年 12 月 31 日，合营、联营公司基本情况如下：

表 5-4 截至 2015 年 12 月 31 日发行人合营、联营公司基本情况

| 序号 | 企业名称 | 注册资本 | 持股比例 | 表决权比例 | 企业形式 |
|----|-----------------|-----------------|--------|--------|------|
| 1 | 重庆信托 | 1,280,000 万元人民币 | 26.04% | 26.04% | 联营 |
| 2 | 天惠投资有限责任公司 | 20,000 万元人民币 | 30.00% | 30.00% | 联营 |
| 3 | 北京市东安科技发展有限责任公司 | 1,100 万元人民币 | 45.00% | 45.00% | 联营 |
| 4 | 国药集团融资租赁有限公司 | 9,000 万美元 | 33.50% | 33.50% | 合营 |

(2) 截至 2015 年 12 月 31 日，发行人重要的合营、联营公司财务情况如下：

表 5-5 截至 2015 年 12 月 31 日发行人重要的合营、联营公司财务情况

单位：万元

| 序号 | 公司名称 | 资产 | 负债 | 所有者权益 | 营业收入 | 净利润 |
|----|--------------|--------------|------------|--------------|------------|------------|
| 1 | 重庆信托 | 2,466,248.07 | 825,141.27 | 1,641,106.80 | 544,617.98 | 412,772.23 |
| 2 | 国药集团融资租赁有限公司 | 266,755.73 | 208,651.35 | 58,104.38 | 13,886.02 | 2,399.19 |

截至 2015 年 12 月 31 日，发行人不存在其他对其收入或资产有重大影响的

参股公司及其他对发行人有重大影响的关联方。

六、公司控股股东及实际控制人基本情况

（一）控股股东和实际控制人

截至2015年12月31日，国寿集团持有公司100%的股权，为公司的控股股东。中华人民共和国财政部为公司实际控制人。

国寿集团成立于1996年8月22日，法定代表人杨明生，注册资本460,000万元，注册地址为北京市西城区金融大街17号，公司类型为有限责任公司（国有独资），营业范围：已承保的人寿保险、健康保险、意外伤害保险等各类人身保险业务的续期收费和给付保险金等保险服务以及再保险业务；控股或参股境内外保险公司或其他金融保险机构；国家法律法规允许或国务院批准的资金运用业务；保险监督管理机构批准的其他业务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

根据其2015年度经审计的合并财务报表，截至2015年12月31日，国寿集团总资产为30,279.80亿元，净资产为2,351.29亿元；2015年度实现营业总收入6,364.45亿元，净利润为373.99亿元。

（二）控股股东、实际控制人所持股份质押、冻结及重大权属纠纷情况

截至本募集说明书签署日，国寿集团所持有的公司股份不存在被质押、冻结和权属纠纷的情况。

七、公司董事、监事及高级管理人员基本情况

（一）董事、监事及高级管理人员任职情况及任职资格

截至本募集说明书签署日，发行人的董事、监事和高级管理人员情况如下：

表 5-5 发行人董事、监事和高级管理人员基本情况表

| 序号 | 姓名 | 职务 | 性别 | 出生年月 | 学历 | 任期起始日期 | 任期终止日期 |
|----|-----|-----------|----|----------|----|---------|--------|
| 1 | 王思东 | 董事长、法定代表人 | 男 | 1961年12月 | 本科 | 2016年5月 | 至今 |

| 序号 | 姓名 | 职务 | 性别 | 出生年月 | 学历 | 任期起始日期 | 任期终止日期 |
|----|-----|-------|----|----------|----|---------|--------|
| 2 | 王军辉 | 董事 | 男 | 1971年7月 | 博士 | 2016年5月 | 至今 |
| | | 总裁 | | | | 2011年2月 | 至今 |
| 3 | 虞兆峰 | 董事 | 男 | 1959年2月 | 本科 | 2016年5月 | 至今 |
| 4 | 于胜全 | 董事 | 男 | 1965年3月 | 硕士 | 2016年5月 | 至今 |
| 5 | 陈忠 | 董事 | 男 | 1973年2月 | 博士 | 2016年5月 | 至今 |
| 6 | 彭毛宇 | 独立董事 | 男 | 1954年12月 | 本科 | 2016年5月 | 至今 |
| 7 | 窦玉明 | 独立董事 | 男 | 1969年5月 | 硕士 | 2016年5月 | 至今 |
| 8 | 杨进华 | 监事长 | 男 | 1957年4月 | 本科 | 2016年5月 | 至今 |
| 9 | 恩艳霞 | 监事 | 女 | 1964年1月 | 本科 | 2016年5月 | 至今 |
| 10 | 杨华良 | 副总裁 | 男 | 1964年10月 | 本科 | 2011年3月 | 至今 |
| 11 | 于小兵 | 副总裁 | 女 | 1959年8月 | 硕士 | 2007年1月 | 至今 |
| | | 财务负责人 | | | | 2016年3月 | 至今 |
| 12 | 刘晖 | 副总裁 | 女 | 1970年2月 | 硕士 | 2014年9月 | 至今 |
| 13 | 万谊青 | 副总裁 | 男 | 1974年6月 | 硕士 | 2016年3月 | 至今 |

发行人董事、监事、高级管理人员的任职符合《公司法》及《公司章程》的规定。

(二) 董事、监事及高级管理人员的从业简历

1、董事简历

王思东：男，1961年出生，中国国籍，1983年8月毕业于山东大学汉语语言文学专业，获文学学士学位。现担任公司董事长、法定代表人，同时兼任国寿集团副总裁、国寿股份非执行董事、中国人寿养老保险股份有限公司董事、中国人寿电子商务有限公司等公司董事。王思东曾担任中国人寿保险公司办公室副主任，浙江省分公司副总经理、党委委员，国寿集团股改办副主任和国寿集团办公室主任等职务。

王军辉：男，1971年出生，中国国籍，2008年7月获得财政部财政科学研究所财政学博士学位，高级经济师。现担任公司董事、总裁，同时兼任滨海（天津）金融资产交易中心股份有限公司董事长，中国民生银行股份有限公司非执行董事，以及上海陆家嘴金融贸易区联合发展有限公司、汇贤控股有限公司，中国

人寿富兰克林资产管理有限公司董事。王军辉先后在北京证券有限责任公司、大成基金管理有限公司、嘉实基金管理有限公司从事投资管理工作，曾担任中国人寿资产管理有限公司总裁助理、副总裁等职务。

虞兆峰：男，1959 年出生，中国国籍，1993 年 12 月在中央党校函授学院获得本科学历。现担任公司董事。自 2012 年 8 月至今任国寿集团人力资源部总经理、党委组织部部长。曾担任国务院信息化工作办公室机关党委副书记兼机关纪委书记、综合组负责人（副司级），国寿财险人力资源部、审计监察部、办公室（董事会办公室）主要负责人，以及机关党委副书记、工会工作委员会副主任，2010 年 7 月任国寿集团公司机关党委常务副书记。

于胜全：男，1965 年出生，中国国籍，高级会计师，中国注册会计师。1988 年毕业于江西财经学院贸易经济专业，获经济学学士，2013 年 3 月至 2014 年 2 月在新加坡国立大学攻读公共行政与管理专业硕士学位。现担任公司董事，同时兼任国寿集团财务部总经理。于胜全先后在财政部商贸金融司、香港银都机构有限公司财务部任职，并于 2004 年 12 月加入中国人寿，曾先后担任国寿集团财务部总经理助理、副总经理、国寿海外党委委员、副总裁、国寿股份广东省分公司党委委员、副总经理等职务。

陈忠：男，1973 年出生，中国国籍，2002 年 7 月毕业于中国社会科学院获得博士学位，于 2006 年至 2008 年在特华博士后工作站从事博士后研究，高级经济师。现担任公司董事，同时兼任国寿集团投资管理部总经理。陈忠曾担任中国工商银行重庆分行副行长、党委委员，总行信贷与投资管理部副总经理（省行副行级）和总行授信审批部副总经理（省行副行级）。

彭毛宇：男，1954 年出生，中国国籍，毕业于湖北财经学院（现中南财经政法大学）农金专业，现担任公司独立董事。曾任中国农业银行总行扶贫信贷处处长、项目评估部副总经理，中国长城资产管理公司评估管理部副总经理、债权法律部副总经理、监察室主任和审计部总经理等职务，2014 年底退休。

窦玉明：男，1969 年出生，中国国籍，毕业于清华大学经济管理学院，获硕士学位，同时获得美国杜兰大学 MBA 学位。现担任中欧基金管理有限公司董事长、公司独立董事。历任君安证券有限公司投资经理、嘉实基金管理有限公司

副总经理、富国基金管理有限公司总经理等职务，曾担任中国证监会第六届股票发行审核委员会委员。

2、监事简历

杨进华：男，1957 年出生，中国国籍，毕业于解放军防化指挥工程学院党政基础理论专业；2008 年 4 月加入公司，现任公司监事长、党委委员；曾任职于中国人民保险公司、中保人寿保险有限公司、中国人保信托投资公司、国寿集团、国寿股份。

恩艳霞：女，1964 年出生，中国国籍，1981 年毕业于中国人民大学财政系财务与会计专业，现担任国寿集团监事会工作办公室审计专员（部门副总经理级）、公司监事。曾就职于国家审计署行政国防审计司和行政事业审计司，曾担任国有重点金融机构监事会副处长、处长职务。

3、高级管理人员简历

王军辉：王军辉简历参见“董事简历”部分。

杨华良：男，1964 年出生，中国国籍，毕业于华南财经学院工业会计学专业；2011 年 3 月加入公司，现任公司副总裁、党委委员；曾任职于中国人民保险公司、中国人寿保险公司、中国人寿（集团）等公司。

于小兵：女，1959 年出生，中国国籍，毕业于北京科技大学机械系冶金机械专业；2007 年 1 月加入公司，现任公司副总裁、财务负责人、党委委员；曾任职于中国人保信托投资有限公司、北京中保信房地产开发有限公司等公司。

刘晖：女，1970 年出生，中国国籍，毕业于清华大学经济管理学院工商管理专业；2014 年 9 月加入公司，现任公司副总裁、党委委员；曾任职于中国建设银行股份有限公司、中国人寿资产管理公司、国寿股份及远洋地产控股有限公司等公司。

万谊青：男，1974 年出生，中国国籍，先后毕业于南开大学世界经济专业和美国西弗吉尼亚大学计算机专业；2011 年 4 月加入公司，现任公司副总裁；曾任职于美国 IBM、美国 Manheim Interactive 公司、香港中国生物制药有限

公司、天津卓联电信有限责任公司、国寿集团等公司。

(三) 董事、监事及高级管理人员的兼职情况

截至本募集书出具日，发行人现任董事、监事和高级管理人员兼职情况如下：

1、在股东单位任职情况

表 5-6 发行人现任董事、监事和高级管理人员在股东单位任职情况

| 任职人员姓名 | 股东单位名称 | 在股东单位担任的职务 | 任期起始日期 | 任期终止日期 |
|--------|--------|-----------------------|---------|--------|
| 王思东 | 国寿集团 | 副总裁 | 2004年6月 | 至今 |
| 虞兆峰 | 国寿集团 | 人力资源部总经理 | 2012年8月 | 至今 |
| 于胜全 | 国寿集团 | 财务部总经理 | 2016年4月 | 至今 |
| 陈忠 | 国寿集团 | 投资管理部总经理 | 2016年1月 | 至今 |
| 恩艳霞 | 国寿集团 | 监事会工作办公室审计专员（部门副总经理级） | 2016年4月 | 至今 |

2、在其他单位任职情况

表 5-7 发行人现任董事、监事和高级管理人员在其他单位任职情况

| 姓名 | 兼职单位名称 | 担任的职务 | 任期起始日期 | 任期终止日期 |
|-----|----------------|-------|----------|--------|
| 王思东 | 国寿股份 | 非执行董事 | 2012年7月 | 至今 |
| | 中国人寿养老保险股份有限公司 | 董事 | 2006年11月 | 至今 |
| | 中国人寿电子商务有限公司董事 | 董事 | 2013年11月 | 至今 |
| | 中国华融资产管理股份有限公司 | 董事 | 2015年3月 | 至今 |
| | 中国国际贸易中心有限公司 | 董事 | 2005年1月 | 至今 |
| | 中国世贸投资有限公司 | 董事 | 2004年12月 | 至今 |
| | 中国国际贸易中心股份有限公司 | 董事 | 2013年11月 | 至今 |
| 王军辉 | 滨海（天津）金融资产交易中 | 董事长 | 2016年4月 | 至今 |

| 姓名 | 兼职单位名称 | 担任的职务 | 任期起始日期 | 任期终止日期 |
|-----|-------------------------------|---------------|---------|--------|
| | 心股份有限公司 | | | |
| | 中国民生银行股份有限公司 | 董事 | 2012年2月 | 至今 |
| | 上海陆家嘴金融贸易区联合发展有限公司 | 董事 | 2012年7月 | 至今 |
| | 汇贤控股有限公司 | 董事 | 2012年9月 | 至今 |
| | 汇贤开曼公司 | 董事 | 2012年9月 | 至今 |
| | Po lian Enterprises Limited | 董事 | 2012年9月 | 至今 |
| | Fair Path Development Limited | 董事 | 2012年9月 | 至今 |
| | 中国人寿富兰克林资产管理有 限公司 | 董事 | 2009年1月 | 至今 |
| 于胜全 | 国寿海外 | 董事 | 2016年4月 | 至今 |
| 陈忠 | 上海陆家嘴金融贸易区联合发 展有限公司 | 董事 | 2016年4月 | 至今 |
| | 汇贤开曼公司 | 董事 | 2016年4月 | 至今 |
| | 汇贤控股有限公司 | 董事 | 2016年4月 | 至今 |
| | Fair Path Development Limited | 董事 | 2016年4月 | 至今 |
| | Polian Enterprises Limited | 董事 | 2016年4月 | 至今 |
| 刘晖 | 中国政企合作投资基金股份有 限公司 | 监事 | 2016年3月 | 至今 |
| 万谊青 | HOPU Logistics Fund, L.P. | 投资顾问委 员会委员 | 2014年5月 | 至今 |
| | 云南冶金集团股份有限公司 | 董事 | 2015年2月 | 至今 |

(四) 董事、监事及高级管理人员持有发行人股权和债券的情况

截至本募集书出具日，公司董事、监事及高级管理人员未持有公司股权，未持有公司发行的债券。

八、公司主营业务情况

(一) 本公司主营业务

发行人经核准的经营范围为：投资及投资管理；资产管理。（“1、未经有关部门批准，不得以公开方式募集资金；2、不得公开开展证券类产品和金融衍生品交易活动；3、不得发放贷款；4、不得对所投资企业以外的其他企业提供担保；5、不得向投资者承诺投资本金不受损失或者承诺最低收益”；企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

发行人主要从事投资及资产管理业务。

发行人原是国寿集团内部负责处置和管理留存资产的资产管理公司。2006年8月，国寿集团将其原持有的国寿不动产、中保大厦有限公司、国寿物业管理有限公司、大连鑫港大厦有限公司、四川绿洲大酒店有限公司、云南绿洲大酒店有限公司等企业的股权无偿划转给本公司。2008年6月，国寿集团将其原持有的部分货币资金、银行存款、股权投资、债券投资、应收款项、贷款、房产、设备、在建工程、无形资产等留存资产无偿划转给本公司。截至2015年末，发行人管理的留存资产合计约为17.22亿元，相关负债合计约为9.36亿元，管理的划转企业净资产合计约为44.00亿元。

自2011年起，发行人业务开始向专业的保险资金另类投资管理平台转型，并陆续于2013年取得了保险机构股权投资能力、不动产投资能力备案，于2015年取得基础设施投资计划产品创新能力备案。在另类投资业务领域，发行人接受国寿集团及其下属子公司的委托，提供保险资金另类投资管理服务，投资范围包括不动产投资、基础设施投资、股权投资、养老养生投资。截至2015年末，公司受托管理资金累计管理资产规模（以签约规模计）已达1,255.29亿元，受托管理资金累计投资余额已达983.98亿元。

（二）许可资格或资质情况

发行人是参照保险资产管理公司管理的保险公司所属非保险子公司。发行人主要从事保险资金另类投资管理业务。

发行人具备开展保险资金另类投资管理各项业务的能力资质。

根据《关于加强和改进保险机构投资管理能力建设有关事项的通知》（保监发[2013]10号）规定，保险机构投资管理能力包括以下7类：股票投资能力、无担保债券投资能力、股权投资能力、不动产投资能力、基础设施投资计划产品创新能力、不动产投资计划产品创新能力和衍生品运用能力。保险机构开展相关投资管理业务，其投资管理能力应当符合中国保监会规定的标准。截至2015年12月31日，发行人已向中国保监会申请并取得保险机构股权投资能力备案（保监资备[2013]58号）、保险机构不动产投资能力备案（保监资备[2013]59号）和基

基础设施投资计划产品创新能力备案（保监资备[2015]91号）。

根据《中国保监会关于印发<资产支持计划业务管理暂行办法>的通知》（保监发[2015]85号）规定，保险资产管理公司等专业管理机构作为受托人开展资产支持计划业务，其信用风险管理能力应当达到监管标准。截至2015年12月31日，发行人已向中国保监会申请并取得保险机构信用风险管理能力备案（保监资备[2014]12号）。

（三）最近三年公司主营业务结构

发行人近三年收入构成情况如下表所示：

表 5-8 发行人近三年收入构成情况表

| 项目 | 2015 年度 | | 2014 年度 | | 2013 年度 | |
|------------|-------------------|----------------|-------------------|----------------|-------------------|----------------|
| | 金额 (万元) | 占比 (%) | 金额 (万元) | 占比 (%) | 金额 (万元) | 占比 (%) |
| 另类投资管理收入 | 24,094.70 | 15.80% | 13,776.75 | 9.48% | 5,966.90 | 4.59% |
| 投资性房地产租赁收入 | 67,193.21 | 44.06% | 61,814.31 | 42.56% | 56,999.08 | 43.89% |
| 投资性房地产处置收入 | 22,761.02 | 14.92% | 33,448.28 | 23.03% | 31,905.56 | 24.57% |
| 物业管理收入 | 15,429.00 | 10.12% | 14,330.48 | 9.87% | 14,267.09 | 10.99% |
| 餐饮服务收入 | 6,752.20 | 4.43% | 6,447.95 | 4.44% | 7,304.41 | 5.62% |
| 客房服务收入 | 4,631.05 | 3.04% | 4,637.26 | 3.19% | 4,598.37 | 3.54% |
| 门票收入 | 5,628.28 | 3.69% | 5,626.22 | 3.87% | 4,576.14 | 3.52% |
| 影院收入 | 1,158.77 | 0.76% | 1,171.79 | 0.81% | 907.32 | 0.70% |
| 工程咨询服务收入 | 412.28 | 0.27% | 451.88 | 0.31% | 387.61 | 0.30% |
| 广告牌收入 | 341.20 | 0.22% | 339.79 | 0.23% | 349.55 | 0.27% |
| 其他 | 4,111.92 | 2.70% | 3,205.48 | 2.21% | 2,612.15 | 2.01% |
| 合计 | 152,513.62 | 100.00% | 145,250.22 | 100.00% | 129,874.19 | 100.00% |

上述收入中，另类投资管理收入主要来源于发行人提供另类投资管理服务所产生的管理费收入。除了另类投资管理收入以外的其他各项业务收入主要来源于发行人资产管理业务。2013至2015年度，发行人营业收入复合年均增长率达到8.37%，主要是得益于另类投资管理收入的高速增长和投资性房地产租赁收入的稳定增长。

2013至2015年度，发行人另类投资管理收入从5,966.90万元增长至24,094.70万元，复合年均增长率高达100.95%。发行人另类管理收入高速增长的原因，主要是由于发行人接受国寿集团及其子公司国寿股份、国寿财险和国寿海

外的委托保险资金的规模不断增长。截至 2013 年末、2014 年末和 2015 年末，发行人受托管理资金累计投资余额分别为 149.17 亿元、462.49 亿元和 983.98 亿元。

投资性房地产租赁收入、投资性房地产处置收入主要来自于发行人及其子公司所持有的投资性房地产。发行人持有的投资性房地产主要为写字楼形态的商业地产。2013 至 2015 年度，发行人租赁收入保持稳定增长，复合年均增长率达到 8.57%，主要是受益于租金水平的上涨。截至 2013 年末、2014 年末和 2015 年末，发行人投资性房地产已出租建筑面积分别约为 126 万平方米、115 万平方米和 110 万平方米。2013 至 2015 年度，发行人投资性房地产处置收入先升后降，主要是由每年度处置的房地产面积的变动和不同被处置物业的售价差异造成。2013 年度、2014 年度和 2015 年度，发行人处置的投资性房地产建筑面积合计分别约为 12 万平方米、26 万平方米和 8 万平方米。

发行人物业管理收入主要来源于其全资子公司国寿物业管理有限公司，以及控股子公司中保大厦有限公司、全资子公司大连鑫港大厦有限公司等其他子公司。2013 至 2015 年度，发行人管理的物业面积保持稳定，故物业管理收入仅小幅增长，复合年均增长率为 3.99%。

发行人客房服务收入主要来自于发行人全资子公司四川绿洲大酒店有限公司和云南绿洲大酒店有限公司；餐饮服务收入主要来自于国寿不动产、四川绿洲大酒店有限公司、云南绿洲大酒店有限公司等子公司。2013 至 2015 年度，发行人客房服务收入和餐饮服务收入保持稳定，复合年均增长率分别为 0.35% 和 -3.85%。

发行人门票收入、影院收入来自于发行人全资子公司广州海洋生物科普有限公司，该物业位于运营位于广州动物园内的广州海洋馆，主要通过销售门票和放映科教影片获取收入。2013 至 2015 年度，受益于运营水平的提高，发行人运营的广州海洋馆所产生的门票收入和影院收入稳定增长，复合年均增长率分别为 10.90% 和 13.01%。

发行人工程咨询服务来源于发行人全资子公司国寿不动产，该公司为国寿股份和国寿财险等关联方提供工程咨询服务，并获取工程咨询收入。发行人广告牌

收入来自于出租其持有的投资性房地产屋顶和墙面的户外广告空间。2013 至 2015 年度，发行人工程咨询服务收入和广告牌收入金额较小且保持稳定。

（四）业务运营模式

1、另类投资管理业务

（1）服务模式

①按年度接受委托的保险资金另类投资管理服务

发行人与国寿集团、国寿股份和国寿财险每年度签署保险资金另类投资委托管理协议，接受其委托管理另类投资资产，在其投资指引明确的额度内进行另类投资，并按照协议规定收取投资管理服务费用。根据发行人与国寿集团、国寿股份和国寿财险最新签署保险资金另类投资委托协议，国寿集团、国寿股份和国寿财险就发行人投资管理形成的项目按照固定回报类项目和非固定回报类项目分别进行业绩考核，并支付投资管理服务费用。

固定回报类项目主要包括债权类项目（含采用股债模式的不动产项目中债权投资部分）、类债式股权投资基金、约定最低分红的股权投资及其他以固定回报为主要目的金融产品。非固定回报包括通过投资资产出售获得退出收益的股权投资项目，持有期回报不固定的物权投资项目，及采用股债模式的不动产项目中未约定最低分红的股权投资部分。

协议期内，发行人收取的投资管理服务费用按每年实际在投资资产总额乘以基本管理费率计算。对于固定回报类项目，协议期间内发行人应收取的投资管理服务费用率与投资收益率相关。对于非固定收益类项目，协议期内发行人收取基本投资管理服务费用，同时在项目退出时根据项目综合回报率所处的区间，按约定比例收取业绩奖励费。

根据投资标的的不同，发行人可以以委托方的名义设立以投资股权、不动产的项目公司、特殊目的公司、相关合伙企业及其他法律实体。

②按项目提供的投资顾问服务

对于部分境外股权项目、不动产项目，发行人就单个项目与国寿海外签署

投资顾问服务协议，为其提供包括与交易对手沟通、尽职调查、谈判、准备项目文件、牵头经办项目等投资顾问服务，并根据投资顾问服务协议的约定，按照投资总额的一定比例收取投资顾问费。在该服务模式下，在发行人完成提供协议约定的投资顾问服务后，发行人不再主导项目的投后管理，以及项目的投资退出等决策。

（2）投资管理

发行人已经根据中国保监会颁布的《保险资金运用管理暂行办法》等有关监管规定，制定了《另类投资管理暂行办法》、《另类投资风险管理暂行办法》、《投资决策委员会议事规则》、《另类投资后评价管理办法》等规章制度，形成了较为完善的另类投资管理业务规范运作体系。

①资产配置

发行人建立了完善的年度资产配置计划和投资计划制定流程。委托方每年度会编制并向发行人提供另类投资《投资指引》，发行人有权利对《投资指引》的制定和修订提出专业意见。发行人根据法律法规、监管规定、委托协议和《投资指引》进行投资管理，在遵守《投资指引》的前提下行使投资管理权。发行人每年度根据宏观经济与市场分析、另类投资产品市场分析以及可用资金预期，形成书面的配置策略报告，并根据委托方的投资指引以及配置策略报告，制定年度资产配置计划，包括资产配置要求和收益率要求。发行人资产配置遵循独立性、合规性、科学性和多层次配置的原则。

发行人依据资产配置计划，参考存量资产和年度可用资金情况，拟定年度投资计划（包括不动产年度投资计划、股权年度投资计划和养老养生年度投资计划）。发行人年度资产配置计划和年度投资计划由投资决策委员会审批后执行。

②投资决策

发行人另类投资管理业务实行在董事会授权下的投资决策委员会负责制。投资决策委员会负责投资立项审定、投资决策和相关事务管理。发行人制定了《投资决策委员会议事规则》，明确了投资决策委员会的议事规则。

投资决策委员会是公司投资业务的最高决策机构，主要履行以下职责：审

定公司另类投资年度投资策略、年度资产配置计划、年度投资计划及相关调整方案；审定批准另类投资立项事宜；审定批准另类投资决策事宜；审定公司另类投资项目投后评价相关事宜；审定公司另类投资项目退出事项；其他相关职责。

投资决策委员会设主任委员一名，由公司总裁担任；委员由公司高级管理层成员和投资管理部、财务会计部、风险管理合规部、不动产投资部、养老养生投资部、直接投资部 6 个部门的主要负责人担任。

投资决策委员会会议定期会议召开，主任委员提议可召开临时会议。会议类型包括立项投决会、投资投决会、其他事项投决会。会议事项经应出席委员总数 2/3 以上投票赞成时为通过。

发行人开展另类投资，实行项目论证机制。在提交立项前，发行人召开项目论证会和投资顾问委员会。投资决策前，根据谨慎性原则再次召开项目论证会，并形成书面意见供投资决策委员会参考。

③ 投资实施

发行人开展另类投资，实行项目小组制。项目小组由各个投资业务部门牵头，发行人投资管理部、风险管理与合规部、财务会计部配合组成。项目小组进行项目立项后的尽职调查、提请决策和投资实施等相关工作。

发行人实施投资，以充分详尽的尽职调查为基础，并会聘请专业的中介机构参与项目，对投资的可行性、合规性和各类风险进行分析。

④ 投后管理、投后估值和投后评价

发行人致力于加强投资期内项目的后续管理，建立资产增值和风险控制为主导的全程管理制度。

发行人已制定《另类投资投后估值管理办法（试行）》和《另类投资后评价管理办法》，对已投资项目进行估值和评价。发行人于每年底进行本年度投后估值工作，于每年初启动上一年度投后评价工作。发行人投后评价范围覆盖公司投资管理的所有处于投后管理阶段的项目和当年度完成退出的项目。发行人投

后评价方法以定性与定量相结合的方式，从投资价值、基础资产、交易对手、交易架构、业务管理有效性和风险控制有效性等六个维度进行。投资项目在投资持续期内每年至少做一次定期评价，并会根据监管机构或公司管理层要求，接受针对重点项目或特定主题发起的专项投后评价。项目退出后，发行人对项目最终投资业绩和完整投资周期内的管理过程进行的全面复盘评价。

（3）主要投资项目

截至2015年末，发行人合计有39个受托保险资金另类投资项目签约，其中包括11个不动产投资项目、9个基础设施投资项目、16个股权投资项目和3个养老养生项目，其中大部分项目已支付全部或部分投资款。截至2015年末，发行人投资的项目累计签约规模达到1,255.29亿元，其中不动产投资项目、基础设施投资项目、股权投资项目和养老养生项目占比分别为27.01%、40.63%、30.50%和1.86%。截至2015年末，发行人受托管理资金累计投资余额达到983.98亿元，其中不动产投资项目、基础设施投资项目、股权投资项目和养老养生项目占比分别为27.75%、32.82%、38.00%和1.43%。

① 不动产投资

发行人不动产投资业务主要投资于境内外商业不动产、办公不动产、物流地产，也少量投资棚户区改造项目。在商业和办公不动产投资方面，发行人以境内外“核心区域、核心地段、优质物业”为投资重点。截至2015年末，发行人已实际投资4个位于北京的项目，3个位于上海的项目，和2个位于伦敦的项目。该等项目均位于这些城市的优质地段。

发行人还通过投资合伙制基金的形式间接投资不动产项目，以分散化风险，如发行人通过投资于合伙制基金，间接投资于美国工业物流资产包项目。

② 基础设施投资

发行人基础设施投资业务主要投资于地方政府主导的基础设施建设项目，该等项目期限长、安全性较高、抗通胀性较好，与寿险资金的特点较为匹配。截至2015年末，发行人已实际投资7个基础设施基金项目；其中以作为有限合伙人发起成立合伙制基金形式投资的基金共5个，主要为苏州、广州等地方政

府主导的基础设施建设基金；以投资优先股形式投资 2 个国家级产业基金，分别为中国铁路发展基金和国家集成电路产业投资基金。

③ 股权投资

发行人直接或间接投资股权以战略型投资或获取超额收益为目的。截至 2015 年末，发行人已实际投资 15 个股权项目，包括 11 个直接股权投资项目和 4 个以投资合伙制基金形式投资的间接股权投资项目。

发行人股权投资重点关注的领域包括战略新兴产业、混合所有制改革、互联网+、医疗健康、能源、综合金融等。在发掘新经济增长点投资机遇方面，发行人曾投资国内互联网金融龙头企业蚂蚁金融服务集团、香港最大的上市医疗连锁门诊机构康健国际医疗集团有限公司、基因检测领域排名前三的深圳华大基因股份有限公司等；在把握混合所有制改革投资机遇方面，发行人参与了中国邮政储蓄银行股份有限公司战略引资项目和中石化销售有限公司战略引资项目；在境外市场投资方面，发行人投资了共享经济著名公司 Uber，以及全球知名投资机构 TPG 及其旗下基金。

④ 养老养生投资

发行人养老养生投资业务定位于养老养生暨健康产业投资，涉及健康管理、活力养生、健康养老、医疗保健、各级护理等服务和对应的金融保险支持等相关领域。该业务立足促进国寿集团保险主业发展，对涉及健康与养老的产业链条进行整合，实现与国寿集团保险主业的良性互动。现阶段发行人养老养生投资以养老养生社区开发为主。

截至 2015 年末，发行人已投资了 3 个养老养生地产项目，分别位于苏州阳澄湖、天津空港经济区和三亚海棠湾。其中苏州阳澄湖项目已经进入建设阶段。在该项目中，发行人与美国最大的非上市养老运营管理机构 Merrill Gardens（魅力花园）公司联手，建设一个包括休闲养生、活力养老、持续看护养老和医疗康复等综合配套在内的高端养生养老社区。该项目与国寿集团寿险主业存在显著的协同效应。

(5) 另类投资管理业务收入情况

2013年度、2014年度和2015年度，发行人确认的另类投资管理收入合计分别为5,966.90万元、13,776.75万元和24,094.70万元，全部为向关联方提供服务所确认的收入。

2、资产管理业务

发行人资产管理业务主要负责管理和处置国寿集团在主营业务改制上市的过程中剥离的留存资产，并控股15家企业。发行人管理的留存资产形态主要有债权类资产、房屋土地类资产和股权类资产，分布在除西藏、香港、台湾、澳门以外的全国各省（市、自治区）。发行人资产管理业务控股的15家所属企业业务主要涉及不动产出租与投资、酒店经营及物业管理。

（1）投资性房地产出租

截至2013年末、2014年末和2015年末，发行人投资性房地产可出租建筑面积合计分别约为286万平方米、259万平方米和251万平方米，已出租建筑面积合计约为126万平方米、115万平方米和110万平方米，其中出租给关联方的物业合计分别约为82万平方米、79万平方米和79万平方米，占已出租建筑面积之比分别为65.13%、68.58%和71.61%。

发行人持有的投资性房地产均是办公和商业物业，主要物业项目包括北京人寿大厦、北京人寿中心、北京恒奥中心，上海中保大厦、上海世界广场、大连鑫港大厦、海口国寿大厦、广州荔湾大厦等。

2013年度、2014年度和2015年度，发行人确认的投资性房地产租赁收入分别为56,999.08万元、61,814.31万元和67,193.21万元，其中向关联方出租房产所确认的收入分别为14,674.44万元、16,441.58万元和16,567.77万元，占比分别为25.75%、26.60%和24.66%。

（2）投资性房地产处置

近年来，发行人不断探索新的管理和处置模式，积极运用市场化机制并有效依托社会专业力量，在有效控制风险的前提下，不断加大留存资产的处置和清收力度。2013年度、2014年度和2015年度，发行人处置投资性房地产建筑面积分别为12万平方米、26万平方米和8万平方米，实现投资性房地产处置收入

分别为 31,905.56 万元、33,448.28 万元和 22,761.02 万元，其中向关联方处置房地产收入分别为 10,854.25 万元、7,941.46 万元和 9,692.01 万元，占比分别为 34.02%、23.74%和 42.58%。

（3）物业管理服务

发行人子公司国寿物业管理有限公司、上海中保大厦有限公司、大连鑫港大厦有限公司均提供物业管理服务，主要管理发行人持有的投资性物业。2013 年度、2014 年度和 2015 年度，发行人实现的物业管理收入合计分别为 14,267.09 万元、14,330.48 万元和 15,429.00 万元，其中为关联方提供物业管理服务确认收入分别为 5,692.73 万元、5,971.72 万元和 6,275.64 万元，占比分别为 39.90%、41.67%和 40.67%。

（4）酒店及餐饮服务

发行人控股的四川绿洲大酒店有限公司与云南绿洲大酒店有限公司是两家以酒店业务为主营业务的子公司。四川绿洲大酒店有限公司运营的四川绿洲大酒店地处成都市青羊区商业核心地段的四星级酒店。云南绿洲大酒店有限公司运营的云南绿洲大酒店地处昆明市中心繁华商业地段的五星级酒店。2013 年度、2014 年度和 2015 年度，发行人实现的客房服务收入合计分别为 4,598.37 万元、4,637.26 万元和 4,631.05 万元。

四川绿洲大酒店有限公司和云南绿洲大酒店有限公司均提供餐饮服务。发行人全资子公司国寿不动产也通过其全资子公司北京柠檬树餐饮有限公司提供餐饮服务。2013 年度、2014 年度和 2015 年度，发行人实现的餐饮服务收入合计分别为 7,304.41 万元、6,447.95 万元和 6,752.20 万元。

（5）其他服务

发行人全资子公司广州海洋生物科普有限公司，该物业运营位于广州动物园内的广州海洋馆，主要通过销售门票和放映科教影片获取收入。2013 年度、2014 年度和 2015 年度，发行人门票收入与影院收入合计分别为 5,483.46 万元、6,798.01 万元和 6,787.05 万元。

2013 至 2015 年度，发行人还曾确认少量工程咨询服务收入、广告牌收入和

其他收入，但该等收入占发行人营业收入之比重较小。

九、公司所处行业状况及竞争情况

（一）行业概况

1、保险资产管理行业概况

随着中国保险市场的快速发展壮大，保险资产管理业逐渐走向成熟并成为中国金融市场上的重要力量。2003年，中国首家保险资产管理公司设立，标志着保险资产管理市场化、专业化改革进程的开启。随着大资管时代的来临，保险资产管理业在服务保险主业的同时，加快业务创新，积极拓展市场，大力发展第三方受托业务，已成为大资管市场上具有重要竞争力和影响力的主体之一。

长期来看，中国保险行业的高速增长将继续促进保险资产管理行业的高速发展。根据中国保险资产管理业协会发布的《2015年中国保险资产管理发展报告》，截至2015年底，我国保险业总资产12.36万亿元，较年初增长21.66%；保险资金运用余额11.18万亿元，较年初增长19.81%，占保险行业总资产的90.45%。目前，在大资管市场上，保险资产规模仅次于银行和信托。2004年至2014年的十年间，保险业总资产和保险资金运用余额分别从1.2万亿元和1.1万亿元增加至10.2万亿元和9.3万亿元，年复合增长率分别约为22.4%和22.2%。

另类投资期限较长，受经济周期波动影响较小，与保险资金的风险收益要求较为匹配，因而成为保险资金运用资产配置的重要大类。截至2015年底，我国保险资金运用余额的资产配置中，固定收益类资产占比为56.17%；股票和证券投资基金占比15.18%；另类投资占比为23.31%；其他投资占比为3.59%。截至2015年底，保险资金运用余额的另类投资配置中，项目债权投资13,735.45亿元，占保险资金运用余额之比为12.29%；长期股权投资8,909.10亿元，占保险资金运用余额之比为7.97%；投资性房地产921.60亿元，占保险资金运用余额之比为0.82%；保险资产管理公司产品2,490.55亿元，占保险资金运用余额之比为2.23%。

2、商业地产行业概况

随着中国城市化进程的不断加速以及产业结构转变，中国商业房地产开发和

运营行业近年来发展迅速。2012年至2014年，商业物业市场取得了蓬勃的发展，投资额和销售额均取得了快速的增长。根据《中国统计年鉴》发布的数据，2010年度至2014年度，办公楼开发投资从1,807.38亿元增长至5,641.19亿元，复合年均增长率达到32.92%；商业营业用房开发投资从5,648.40亿元增长至14,346.25亿元，复合年均增长率达到26.24%；办公楼销售额从2,155.71亿元增长至2,962.93亿元，复合年均增长率达到8.28%；商业营业用房销售额从5,418.82亿元增长至8,910.62亿元，复合年均增长率达到13.24%。在通胀压力越来越大的预期下，商业物业投资价值再次提升，投资需求开始积极转向商业物业市场。2010年至2015年度，我国办公楼物业平均售价从每平方米11,406元上涨至11,826元，商业营业用房销售额从每平方米7,747元上涨至9,817元。

核心城市的商业物业投资价值进一步凸显。根据仲量联行发布的报告，2015年第四季度，北京、上海、广州和深圳四个一线城市的甲级写字楼租金同比继续保持上涨，涨幅分别为4.1%、9.3%、6.1%和7.4%。

（二）市场竞争格局

1、保险资产管理行业竞争格局

根据中国保险资产管理业协会发布的《2015年中国保险资产管理发展报告》，目前保险资产管理业市场主体主要包括21家综合性保险资产管理公司、10多家专业性保险资产管理机构、11家保险资产管理公司香港子公司、6家养老基金管理（或养老保险）公司、2家私募股权投资管理（GP）公司、1家财富管理公司。此外，还有173家保险公司设立了保险资产管理中心或保险资产管理部门。这些专业管理机构或部门管理资产规模超过14万亿元。

同时，保险资管机构呈现差异化发展态势，一类是专注于管理母公司资金的公司，业务模式及投资理念坚守传统，负债驱动资产配置为主。另一类是是第三方业务占比较大的公司，市场化程度较高，综合投资能力正在接近或者达到充分竞争的大资产管理市场的标准。截至2015年9月底，21家保险资产管理公司和6家养老险公司通过专户和产品方式，受托管理资产规模共计人民币10.54万亿元，其中保险资金约8.11万亿元，占76.94%，占全行业总资产的78.01%；非保险资金约人民币2.43万亿元，占23.06%。还有一类是处于起步阶段的公司，正

按照市场化理念和模式塑造提升。

中国保监会实施投资能力牌照化管理极大促进了保险机构建立完善的投资操作、投研体系、投后管理、风险控制等完整的资产管理链条，能力建设不断加强。目前，主要的保险资产管理公司和机构中，25家机构拥有信用风险管理能力；23家机构拥有股票投资能力；23家机构拥有受托管理保险资金资格；20家机构拥有资管产品创新业务能力；16家机构拥有不动产投资能力；15家机构拥有股权投资能力；14家机构拥有股指期货投资能力；12家机构拥有境外投资能力。

2、甲级办公楼租赁市场格局

根据仲量联行发布的报告，2015年，在仲量联行跟踪的20个城市中，有6个城市的甲级办公楼市场吸纳量创出历史新高，另有3个城市接近历史高位。需求方面，新增需求主要来源于内资金融服务、专业服务类以及高科技与信息技术企业等。越来越多的内资企业希望通过升级办公楼来提升企业形象。跨国企业租赁需求则总体偏弱，且扩张需求集中在上海与北京，主要满足其中国区总部的扩张。

供给方面，由于新兴商务区的打造，许多城市纷纷进入办公楼供应高峰期。在仲量联行跟踪的20个城市中，有5个城市的甲级办公楼新增供应量在2015年达到或接近历史高位。虽然市场需求有显著上升，但在一些准一线和二线城市，净吸纳量相较于新增供应仍然偏低，部分城市的空置率因此继续攀升。值得注意的是，新增供应的分布主要聚集在新兴商务区，位于传统商务区的新增项目比例较低，两个区域的空间率水平在许多城市分化显著。

价格方面，在仲量联行跟踪的20个城市的甲级办公楼市场中，上海继续领涨租金，2015年同比涨幅达到9.3%。其它一线城市也表现出稳定的租金增长态势。但是在多数准一线与二线城市中，大量的新增供应对租金产生压力。尤其是在沈阳、成都、重庆等短期供应压力较大的城市，租金下滑显著。在一些新增供应相对较小的准一线与二线城市，如南京和武汉，甲级办公楼租金同比上升。

（三）发行人在行业中的竞争地位

1、发行人在保险资产管理行业的地位

发行人是国寿集团内的专业另类投资管理公司。截至 2015 年末，发行人注册资本 37 亿元，资产总计超过人民币 150 亿元，管理资产规模（以签约规模计）超过人民币 1,000 亿元，投资方向涵盖不动产投资、基础设施投资、股权投资和养老养生投资领域，已经跻身国内管理资金规模最大的另类投资公司行列。

发行人主要竞争优势体现在：

（1）国寿集团的雄厚实力和显著的品牌优势

发行人股东国寿集团是国有大型金融保险企业。国寿集团成员单位包括发行人、国寿股份、中国人寿资产管理有限公司、国寿财险、中国人寿养老保险股份有限公司、中国人寿电子商务有限公司、国寿海外以及保险职业学院等多家企业和机构，业务范围全面涵盖寿险、财产险、养老保险（企业年金）、资产管理、另类投资、海外业务等多个领域，并通过资本运作参股了多家银行、证券公司等其他金融和非金融机构。国寿集团及其子公司构成了我国最大的商业保险集团，是我国资本市场排名靠前的大型机构投资者之一。根据中国保监会发布的统计数据，2015 年度，国寿股份、国寿财险的原保险保费收入合计达到 4,144.24 亿元，占全行业人身险和财产险原保险保费收入的 17.07%，位居行业第一。截至 2015 年末，国寿集团合并总资产达到 30,279.80 亿元；2015 年度合并营业收入达到 6,364.45 亿元，其中已赚保费收入达到 4,482.67 亿元，比 2010 年增长了 30.7%。按照目前监管政策，国寿集团可用于另类投资的资金规模达数千亿之多。受益于国寿集团整体保费水平的增长，发行人受托管理保险资金规模增长迅速。2013 年末、2014 年末和 2015 年末，发行人受托管理保险资金规模同比增幅分别达到 453.01%、117.15%和 68.05%。

国寿集团拥有“中国人寿”这一强大品牌，连续 12 年入选《福布斯》“全球上市公司 2000 强”，2015 年位列第 37 位，排名较去年（第 66 位）显著提升；连续 13 年入选《财富》“世界 500 强排行榜”，在 2015 年排名第 94 位；已连续 9 年入选世界品牌实验室（World Brand Lab）发布的“世界品牌 500 强”；位列“中国 500 最具价值品牌”排行榜第 5 位，在保险行业中名列第一。“中国人寿”品牌优势为发行人在寻找、筛选和锁定潜在投资项目方面提

供了显著的先机优势，并且有力推动了发行人境外投资业务

(2) 与国寿集团主业的协同效应

在国寿集团战略框架体系中，发行人是中国人寿“大健康、大养老”战略的实施载体，同时也是中国人寿“大资管”战略主要承担者之一。

作为中国人寿系统内专业另类投资管理平台，发行人与国寿集团的主业互动日益深化，目前与国寿集团、财险股份、寿险股份、海外公司等多家中国人寿集团内企业建立了受托管理关系，随着国寿集团未来保费规模收入的进一步增长，发行人受托管理资金规模增长潜力巨大。此外，发行人与国寿集团整体业务之间的良性互动，有利于发行人在另类投资管理业务中把握新兴行业、健康产业增长中的机遇，提高投资收益水平。

(3) 专业的另类投资管理平台定位

发行人是国寿集团旗下的专业另类投资管理平台，主要从事受托保险资金另类投资与自有资金另类投资，整体定位明确。发行人已经逐步获得多项业务资质。2013年3月，发行人取得保监会不动产和股权投资两个能力备案资质。2014年3月，发行人通过保监会信用风险能力备案，取得投资金融产品资质。2015年11月，发行人正式取得保监会基础设施投资计划产品创新能力备案资质。发行人从事保险资金另类投资管理业务具备齐全的专业资质，能够支撑未来投资管理规模的增长，也为发行人未来进一步开展第三方受托管理业务打下良好基础。

(4) 高素质、专业化的投资管理队伍

发行人已经建立了一支高素质、专业化的投资队伍。团队成员毕业于国内外知名院校，拥有良好的教育背景。团队成员专业能力突出，拥有多名特许金融分析师、英国特许会计师、加拿大资深注册会计师、执业律师、注册会计师和注册税务师等专业人士。团队成员投资经验丰富，来自国内外知名投资机构，从业经验覆盖投资研究、项目执行、投后管理等另类投资业务全流程。

(5) 突出的投资能力和创新能力

发行人投资能力和创新能力突出，曾经获得多个业内知名奖项认可。发行

人曾被清科集团评选为“2014年中国本土私募股权投资机构50强”，曾获得投中集团评选的2014年度“中国PE创新机构——交易架构”奖、2014年度“中国保险资金运用创新机构”奖。发行投资的项目曾获得过投中集团评选的2014年度“中国金融行业创新投资案例”（TPG投资项目），英国权威期刊《基础设施投资者》评选的2013年度亚太地区基础设施最佳募资奖（苏州基金项目）、清科集团评选的“2013年度中国最佳私募股权投资案例”（顺丰速运项目）。

（6）良好的风险控制体系

为了实现其战略目标、经营目标、报告目标及合规目标，发行人在始终贯彻“全面覆盖、全程管理、全员参与”指导方针的前提下，实现风险管理工作前置，持续建设“募投管退”一体化的风险管理工作机制。公司在经营管理和投资过程中会面临可能产生负面影响的不确定因素包括战略风险、市场风险、信用风险、操作风险、声誉风险等。为建立公司完善的全面风险管理体系，规范、有效地管理公司经营管理和投资过程中的各类风险，依据财政部等五部委《内部控制基本规范》及配套指引、保监会《保险资金投资股权暂行办法》、《保险资金投资不动产暂行办法》及公司章程中关于风险管理的规定，结合公司风险管理的实际需要，制定了完备的风险管理制度。公司建立了满足行业监管要求、契合公司业务发展、强化风险管控的全面风险管理体系，为有效防范和化解各类风险，实现稳健经营和健康发展奠定了牢固的基础。

（7）稳健的财务结构和良好的盈利能力

发行人自有资本实力强，负债水平低，且以长期债务为主，债务结构较优。发行人自有资产管理能够产生较为稳定良好的收益，战略性投资项目如重庆信托，能够创造较高水平的投资收益。随着受托管理资产规模的进一步扩大，发行人另类投资管理业务管理费收入将进一步增加，盈利能力有望持续增强。

2013年末、2014年末和2015年末，发行人所有者权益分别为76.12亿元、104.42亿元和119.78亿元，近三年年均复合增长率为25.44%，受益于近年较好的盈余积累，公司自有资本实力逐年提升。财务杠杆比率方面，2013~2015年末，公司资产负债率分别为26.60%、21.49%和22.18%，处于较低水平。发行人负债主要为与其控股股东国寿集团之间存在的长期应付款，实际刚性有息负债规模占

比较小。

2、发行人在商业地产行业的地位

发行人持有较多的投资性房地产，并取得相应的租赁收入、房地产处置收入、物业管理收入等。发行人不以开发、销售地产项目为主营业务。截至2015年末，发行人持有的账面净值为人民币5,000万元以上的商业物业主要为写字楼，该等物业分布在北京、上海、广州、大连等经济发达城市的核心地段，出租率均保持在高位。

十、发展战略目标

过去五年，发行人已经初步建立起良好的投资业绩记录，将另类投资和资产管理业务发展成为国寿集团的支柱业务之一，已成为国内最大的另类投资管理公司之一。

未来五年，发行人业务发展面临难得历史机遇。首先，中国经济在“新常态”下，呈现速度变化、结构优化、动力转换等新特点。以往的以投资拉动为主的经济发展模式面临重大转变，以“去产能、去库存、去杠杆、降成本、补短板”为重点，加快转变经济发展方式、加快调整经济结构、加快培育新的增长动力为目标将带来更多结构性投资机遇。

第二，中国保险行业仍有显著增长空间。中国的保险深度和密度仍处于较低水平，随着《国务院关于加快发展现代保险服务业的若干意见》的深入落实，政策红利持续释放，保险行业的发展空间仍然巨大。

第三，随着监管政策的放开，另类投资在保险资金运用资产配置中的重要性将进一步提高；与此同时，国寿集团将全力推进“保险、投资、银行三大板块协同发展，推进“大资管、大养老、大健康”战略的深入实施。在国寿集团战略体系中，发行人是“大健康”、“大养老”战略的实施主体，是“大资管”战略的重要通道。

综上，未来五年，发行人面临难得的发展机遇，发行人设定的战略发展目标是：建成国内一流、国际有影响力的另类投资管理企业，成为集团战略投资的

主要平台和投资收益的重要支柱。为把握机遇、实现战略目标，发行人将进一步服务集团主业；积极拓展第三方资产管理业务；吸引全球主要机构投资者；努力建立全球资产配置能力；树立在国际另类投资界的行业地位、品牌知名度和影响力。坚持“市场化、专业化、国际化”导向，实现运行机制市场化、投资与管理专业化、业务发展国际化，实施服务主业、价值提升、人才兴司、创新驱动四大战略。

十一、法人治理结构及相关机构最近三年内的运行情况

（一）治理结构

发行人是根据《公司法》和其他有关规定设立的有限责任公司，并根据《公司法》和其他有关法律、行政法规的规定制订了公司章程。根据公司章程，发行人股东为国寿集团，同时设有董事会、监事和总裁。

1、股东

根据公司章程，股东行使下列职权：

- （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）审议批准董事会报告；
- （4）审议批准监事的报告；
- （5）审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案；
- （6）审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- （7）对公司增加或者减少注册资本作出决定；
- （8）对发行公司债券作出决定；
- （9）对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决定；
- （10）修改本章程。

2、董事会

公司设立董事会，对股东负责。董事会由 5 名董事组成，设董事长一名。根据公司章程，董事会行使以下职权：

- (1) 负责股东报告工作；
- (2) 执行股东的决定；
- (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、发行公司债券的方案；
- (7) 制定公司合并、分立、解散或者变更公司形式的方案；
- (8) 决定公司内部管理机构的设置；
- (9) 决定聘任或者解聘公司经理及其报酬事项，根据经理的提名，决定聘任或者解聘公司副经理、财务负责人及其报酬事项；
- (10) 制订公司的基本管理制度。

3、监事

公司不设监事会，设监事 2 名。公司董事、高级管理人员未担任监事。根据公司章程，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、公司章程或者董事会决议的董事、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) 向股东提出议案；
- (5) 依照《公司法》第一百五十二的规定，对董事、高级管理人员提起诉讼。

4、总裁

公司设总裁一名，由董事会决定聘任或解聘。总裁行使下列职权：

- (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) 提请聘任或者解聘公司副总经理、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) 董事会授予的其他职权。

总裁列席董事会会议。

(二) 法人治理机构运行情况

报告期内，公司股东、董事会、监事严格按照《公司法》、《董事会议事规则》、《总裁办公会议事规则》、《公司章程》等法律、法规和相关规定规范行使职权，有效地履行职责。

十二、公司最近三年违规受罚情况

最近三年发行人不存在尚未了结的或可预见的重大诉讼、仲裁，且不存在尚未了结或可预见的重大行政处罚案件。

十三、公司独立情况

(一) 业务独立性

公司具有独立面向市场、自主经营的能力。公司以另类投资为核心业务，已建立健全包括投资决策、投资实施、投后评价在内的一整套完整、独立的另类投资业务经营体系，注重事前预防、事中控制和事后监督。公司的业务管理独立于控股股东及实际控制人。

(二) 人员独立性

发行人独立开展公司员工的聘任，公司建立了独立的人事档案、人事聘用和任免制度、人数考核、奖惩制度、工资管理制度，与全体员工签订了劳动合同，

建立了独立的工资管理、福利与社会保障体系。公司的总裁、副总裁、财务负责人等高级管理人员均未在控股股东及其控制其他企业担任除董事、监事以外的其他职务，公司的人员独立于控股股东及实际控制人。

（三）财务独立性

公司建立了独立的财务核算体系，独立做出财务决策和安排，具有规范的财务会计制度和财务管理制度；公司的财务与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业严格分开，实行独立核算，控股股东及实际控制人依照《公司法》、《公司章程》等规定行使股东权利，不越过董事会等公司合法表决程序干涉公司正常财务管理与会计核算；公司财务机构独立，公司独立开设银行帐户，不与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业共用银行帐户；公司独立办理纳税登记，独立申报纳税。公司的财务独立于控股股东及实际控制人。

（四）资产独立性

发行人资产完整，资产界定清晰，拥有独立、完整的业务经营设施和配套设施，合法拥有与开展业务有关资产的使用权和所有权。发行人对其资产拥有完全的控制权和支配权，不存在被公司的控股股东、实际控制人及其控制的其他企业违规占用的情况。公司的资产独立于控股股东及实际控制人。

（五）机构独立性

公司的生产经营和办公机构与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业完全分开，不存在混合经营、合署办公的情形，也不存在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业干预公司机构设置的情况。公司根据自身发展需要建立了完整独立的内部组织结构和职能体系，各部门之间职责分明、相互协调，自成为完全独立运行的机构体系。公司的机构独立于控股股东及实际控制人。

十四、关联交易情况

（一）主要关联方

表 5-17 截至 2015 年 12 月 31 日发行人关联方情况

| 类型 | 关联方 |
|------|------|
| 控股股东 | 国寿集团 |

单位：万元

| 项目 | 2015年12月31日 | 2014年12月31日 | 2013年12月31日 |
|------|-------------|-------------|-------------|
| 国寿股份 | 9,692.01 | 7,941.46 | 7,834.87 |
| 国寿财险 | - | - | 3,019.38 |
| 合计 | 9,692.01 | 7,941.46 | 10,854.25 |

(3) 向关联方出租房产所确认的收入

单位：万元

| 项目 | 2015年12月31日 | 2014年12月31日 | 2013年12月31日 |
|------|-------------|-------------|-------------|
| 国寿股份 | 9,163.25 | 9,185.06 | 9,056.40 |
| 国寿财险 | 3,097.74 | 3,178.75 | 2,304.10 |
| 国寿资产 | 2,144.61 | 2,036.80 | 1,481.99 |
| 国寿集团 | 1,489.56 | 1,494.43 | 1,387.76 |
| 国寿养老 | 672.61 | 546.53 | 444.18 |
| 合计 | 16,567.77 | 16,441.58 | 14,674.44 |

(4) 接受关联方劳务所确认的成本

单位：万元

| 项目 | 2015年12月31日 | 2014年12月31日 | 2013年12月31日 |
|------|-------------|-------------|-------------|
| 国寿股份 | 1,804.41 | 1,448.65 | 1,726.26 |
| 国寿资产 | 39.80 | 25.52 | 33.35 |
| 合计 | 1,844.21 | 1,474.17 | 1,759.61 |

(5) 向关联方提供物业管理服务所确认的收入

单位：万元

| 项目 | 2015年12月31日 | 2014年12月31日 | 2013年12月31日 |
|------|-------------|-------------|-------------|
| 国寿股份 | 3,478.82 | 3,151.96 | 821.26 |
| 国寿集团 | 935.92 | 926.40 | 257.05 |
| 国寿资产 | 911.37 | 920.49 | 560.66 |
| 国寿财险 | 639.35 | 712.56 | 3,170.50 |
| 国寿养老 | 310.18 | 260.30 | 883.27 |
| 合计 | 6,275.64 | 5,971.72 | 5,692.73 |

(6) 其他

单位：万元

| 项目 | 2015年12月31日 | 2014年12月31日 | 2013年12月31日 |
|-------------|-------------|-------------|-------------|
| 计提国寿股份的房租支出 | 3,750.02 | 2,885.01 | 2,479.16 |
| 收国寿集团餐饮服务收入 | 516.79 | 509.90 | 616.94 |

| 项目 | 2015年12月31日 | 2014年12月31日 | 2013年12月31日 |
|------------------|-------------|-------------|-------------|
| 收国寿资产餐饮服务收入 | 334.59 | 339.01 | 401.83 |
| 收国寿财险餐饮服务收入 | 328.15 | 298.90 | 164.69 |
| 收国寿股份餐饮服务收入 | 217.63 | 8.04 | 3.35 |
| 收国寿养老餐饮服务收入 | 0.45 | 3.08 | 2.18 |
| 为国寿集团提供装修的收入 | - | - | 420.52 |
| 为国寿股份提供工程咨询服务的收入 | 388.13 | 388.13 | 354.38 |
| 为国寿养老提供工程咨询服务的收入 | - | - | 4.80 |
| 为国寿财险提供工程咨询服务的收入 | 14.15 | 39.75 | 4.50 |
| 为国寿集团提供装修的收入 | 196.70 | - | - |
| 支付国寿股份的人身保险费 | 178.41 | 168.45 | 233.05 |
| 支付国寿养老的人身保险费 | 116.13 | 111.01 | - |
| 支付国寿财险的财产保险费 | 446.37 | 282.73 | 258.37 |
| 合计 | 6,487.51 | 5,033.99 | 4,943.76 |

2、关联方应收及应付款项

(1) 其他应收款

单位：万元

| 项目 | 2015年12月31日 | 2014年12月31日 | 2013年12月31日 |
|------|-------------|-------------|-------------|
| 国寿集团 | 1,257.69 | 1,574.74 | 577.62 |
| 国寿股份 | 6,412.72 | 4,618.26 | 3,069.07 |
| 国寿财险 | 483.00 | 507.67 | 89.62 |
| 国寿养老 | - | - | 0.10 |
| 国寿海外 | 1,751.96 | 2,850.14 | 4,368.40 |
| 合计 | 9,905.37 | 9,550.81 | 8,104.81 |

(2) 其他应付款

单位：万元

| 项目 | 2015年12月31日 | 2014年12月31日 | 2013年12月31日 |
|------|-------------|-------------|-------------|
| 国寿股份 | 1,561.93 | 1,240.29 | 1,874.10 |
| 国寿财险 | 325.57 | 253.34 | 232.88 |
| 国寿资产 | 65.32 | 59.85 | 67.68 |

| 项目 | 2015年12月31日 | 2014年12月31日 | 2013年12月31日 |
|------|-------------|-------------|-------------|
| 国寿养老 | 142.67 | 154.30 | 139.85 |
| 合计 | 2,095.49 | 1,707.78 | 2,314.51 |

(3) 长期应付款

单位：万元

| 项目 | 2015年12月31日 | 2014年12月31日 | 2013年12月31日 |
|------|-------------|-------------|-------------|
| 国寿集团 | 160,207.67 | 160,207.67 | 160,207.67 |
| 合计 | 160,207.67 | 160,207.67 | 160,207.67 |

3、关联担保

截至2015年12月31日，发行人无关联担保。

(三) 关联交易公允性、合理性的保障机制

公司按照《公司法》等法律法规的规定，建立了规范健全的法人治理结构，公司均按照有关法律法规的要求规范运作。为规范和减少关联交易，保证关联交易的合理性和公允性，公司按照《公司法》等有关法律法规及相关规定，制定了《公司章程》、《董事会议事规则》、《总裁办公会议事规则》、《关联交易管理制度》等规章制度，明确了关联交易的决策权限和决策程序，主要内容如下：

1、决策权限

公司董事会是公司关联交易的最终审批和决策机构，负责对公司关联交易进行审批和监督管理。其主要职责权限包括：

- (1) 审议、批准关联交易管理制度；
- (2) 审议、批准重大关联交易；
- (3) 对其他关联交易的最终监督管理和审批。

一般关联交易由公司总裁室审批。

2、决策程序

(1) 具体承办部门在日常工作中发现符合本办法规定的关联交易时，应向公司总裁室提交关联交易审批请示。

(2) 上述请示应由财务会计部会签，以初步确认该项交易属于一般关联交易或重大关联交易及交易价格是否合理。

(3) 同时由风险管理与合规部会签，进一步识别、确认关联方及关联交易。

(4) 对于构成本办法规定的重大关联交易，应在总裁室审批通过后，将相关材料报董事会最终审批。

3、定价机制

公司与关联方之间发生交易的定价原则上不得偏离市场独立第三方在同等条件下的价格或收费标准。交易双方应根据关联交易事项的具体情况确定定价方法，在相关的关联交易协议中予以明确，且原则上应遵循市场价格的原则并应执行公司业务规定。法律、法规或其他规范性文件对交易价格另有规定的，从其规定。

十五、发行人最近三年资金被违规占用情况

发行人不存在最近三年资金被违规占用的情况。

十六、发行人内部管理制度的建立及运行情况

(一) 内部控制制度

为提高公司的内部控制与经营管理水平，建立现代公司制度，保障公司发展规划和经营战略目标的实现，公司根据有关法律、行政法规等，制定了相关内部控制制度，制度主要涵盖财务管理、会计核算、风险控制和重大事项决策管理制度等方面。

1、财务管理和会计核算

公司财务会计部负责公司经营管理中各项业务的会计核算、财务管理、资金管理、预算管理、税务管理及财务监督。财务会计部各个职能小组分工协作，以各自主管的工作对财务会计部负责。公司及子公司各级会计人员具备专业素质，建立了持续的会计人员培训制度。

公司已经相关法律法规、《企业会计准则》和财务报告的内控应用指引，结

合另类投资业务的行业特性和公司自身的经营特点，建立并执行《会计基础规范》、《中期财务报告管理暂行办法》、《预算管理办法》、《系统资金管理办法》、《总部资金管理办法》等行之有效的会计核算和财务管理制度。公司在会计核算和财务管理方面设置了合理的岗位分工，规定了各个岗位的工作权限，配备了与公司发展相适应的财务人员，保证了会计核算和财务管理工作合理有效运行。

2、风险控制

公司为全面适应业务发展需要，按照“风险管理体系化”的要求，通过不断制订和修订风控制度，全面延伸风险管理的深度和广度，持续完善公司风险管理制度体系。风险管理制度体系按性质分为风险管理基本政策类、风险管理制度类、风险管理细则三个层级。风险管理基本政策是公司风险管理的纲领性文件，是为达成风险管理目标而制定的长期政策，公司风险管理基本政策包括《国寿投资控股有限公司全面风险管理办法》等。风险管理制度是在风险管理基本政策基础上，对各风险类型所制定的明确行动要求，包括《国寿投资控股有限公司项目资产和基础设施投资计划风险管理暂行办法》、《国寿投资控股有限公司信用风险跟踪与监测办法》等。风险管理细则是指在业务开展过程中制定的风险管理具体实施措施和操作手段，包括《国寿投资控股有限公司风险预警及分级管理办法》、《国寿投资控股有限公司保险资产风险五级分类管理暂行办法》等。业务开展过程中，公司严格执行上述制度规定，审慎识别、评估、监测、控制风险，并持续开发、改进风险管理技术和模型，保障业务平稳健康发展。

3、重大事项决策

(1) 投资决策

公司另类投资管理业务实行在董事会授权下的投资决策委员会负责制。投资决策委员会负责投资立项审定、投资决策和相关事务管理。公司制定了《投资决策委员会议事规则》，明确了投资决策委员会的议事规则。

投资决策委员会是公司投资业务的最高决策机构，主要履行以下职责：审定公司另类投资年度投资策略、年度资产配置计划、年度投资计划及相关调整方案；

审定批准另类投资立项事宜；审定批准另类投资决策事宜；审定公司另类投资项目投后评价相关事宜；审定公司另类投资项目退出事项；其他相关职责。

投资决策委员会设主任委员一名，由公司总裁担任；委员由公司高级管理层成员和投资管理部、财务会计部、风险管理合规部、不动产投资部、养老养生投资部、直接投资部6个部门的主要负责人担任。

投资决策委员会会议定期会议召开，主任委员提议可召开临时会议。会议类型包括立项投决会、投资投决会、其他事项投决会。会议事项经应出席委员总数2/3以上投票赞成时为通过。

公司开展另类投资，实行项目论证机制。在提交立项前，公司召开项目论证会和投资顾问委员会。投资决策前，根据谨慎性原则再次召开项目论证会，并形成书面意见供投资决策委员会参考。

（2）公司管理决策

公司管理决策按照《公司章程》、《董事会议事规则》、《总裁办公会议事规则》以及公司其他基本管理制度的规定进行。根据公司章程和《董事会议事规则》，董事会对股东负责，执行股东决定，审定公司的经营计划和投资方案等等。总裁按照《公司章程》和《总裁办公会议事规则》依法行使职权，主持公司的日常经营管理工作，决定公司的生产经营计划和重大投资方案，执行董事会决议，对董事会负责。

（二）对控股子公司的控制

公司严格依照《公司法》等有关法律法规对控股子公司进行经营管理，依法监督其经营活动。公司通过行使股东权力，依法对控股子公司委派董事、监事，加强对子公司的控制。控股子公司的董事、监事和高级管理人员职责权限明确，在公司的监督管理下有效运行。

公司根据控股子公司实际经营情况，督导其建立起相应的经营计划、财务管理和风险管理体系。公司通过强化对控股子公司经营计划和财务指标的审核和审批管理，监控其生产经营情况和财务状况。公司针对控股子公司的经营管理、财务管理和内部控制等制定了专项制度，或将部分公司自身管理制度应用于控股子

公司。

十七、发行人信息披露制度及投资者关系管理的相关制度安排

公司信息披露事务负责人及其他相关人员已经充分了解《证券法》、《公司债券发行与交易管理办法》所确定的信息披露制度，2016年4月，公司比照中国证监会《上市公司信息披露管理办法》专门制定了《信息披露管理暂行办法》和《投资者关系管理制度》，建立起有关信息披露和投资者关系管理的负责部门，并委任了相关负责人，向投资者提供了沟通渠道。

第六节 财务会计信息

一、最近三年财务报告审计情况

安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）对本公司 2013、2014 和 2015 年度合并和母公司财务报表进行了审计，并出具了安永华明（2014）审字第 60971274_A10 号（合并财务报表）、安永华明（2014）审字第 60971274_A09 号（母公司财务报表）、安永华明（2015）审字第 60971274_A04 号（合并财务报表）、安永华明（2015）审字第 60971274_A03 号（母公司财务报表）、安永华明（2016）审字第 60971274_A14 号（合并财务报表）、安永华明（2016）审字第 60971274_A13 号（母公司财务报表）标准无保留意见的审计报告。

二、最近三年的财务报表

（一）合并财务报表

1、资产负债表

单位：元

| 项目 | 2015 年 12 月 31 日 | 2014 年 12 月 31 日 | 2013 年 12 月 31 日 |
|------------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| 资产： | | | |
| 流动资产 | | | |
| 货币资金 | 1,128,373,490 | 926,111,282 | 816,241,245 |
| 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产 | 62,268,065 | 86,290,218 | 193,902,949 |
| 应收账款 | 16,158,563 | 11,246,339 | 12,238,210 |
| 预付款项 | 26,993,348 | 97,208,551 | 2,994,545 |
| 应收利息 | 4,952,264 | 4,772,134 | 14,980,158 |
| 应收股利 | 133,500 | 133,500 | 2,043,924 |
| 其他应收款 | 115,367,385 | 110,271,015 | 181,871,864 |
| 存货 | 3,132,062,598 | 2,887,244,168 | 2,818,487,793 |
| 其他流动资产 | 9,947,498 | 9,231,221 | 115,179,302 |
| 流动资产合计 | 4,496,256,711 | 4,132,508,428 | 4,157,939,990 |
| 非流动资产 | | | |
| 可供出售金融资产 | 1,723,602,586 | 1,317,824,077 | 1,490,313,272 |
| 长期股权投资 | 4,501,722,147 | 3,441,011,772 | 46,399,386 |

| 项目 | 2015年12月31日 | 2014年12月31日 | 2013年12月31日 |
|-------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| 投资性房地产 | 4,126,324,680 | 3,811,975,734 | 4,032,938,731 |
| 固定资产 | 303,060,299 | 342,270,101 | 364,744,252 |
| 在建工程 | 66,553,438 | 68,239,079 | 77,342,056 |
| 无形资产 | 50,277,426 | 50,704,200 | 51,434,013 |
| 长期待摊费用 | 100,696,360 | 90,992,318 | 93,084,993 |
| 递延所得税资产 | - | 23,134,209 | 37,810,930 |
| 其他非流动资产 | 23,643,442 | 22,216,583 | 18,467,909 |
| 非流动资产合计 | 10,895,880,376 | 9,168,368,073 | 6,212,535,542 |
| 资产总计 | 15,392,137,087 | 13,300,876,501 | 10,370,475,532 |
| 负债及所有者权益： | | | |
| 流动负债 | | | |
| 短期借款 | 6,590,000 | 6,225,420 | 11,670,000 |
| 应付账款 | 212,322,103 | 23,687,085 | 18,737,164 |
| 预收款项 | 23,893,218 | 23,296,182 | 21,706,371 |
| 应付职工薪酬 | 205,004,872 | 148,086,937 | 93,469,271 |
| 应交税费 | 73,167,406 | 105,897,470 | 44,365,963 |
| 应付利息 | 15,329,941 | 15,329,941 | 15,407,000 |
| 应付股利 | - | 6,000,000 | 6,000,000 |
| 其他应付款 | 377,941,557 | 308,021,893 | 282,371,668 |
| 其他流动负债 | 20,200,000 | 20,200,000 | 20,200,000 |
| 流动负债合计 | 934,449,098 | 656,744,928 | 513,927,437 |
| 非流动负债 | | | |
| 长期借款 | 847,464,300 | 600,000,000 | 642,400,000 |
| 长期应付款 | 1,602,076,654 | 1,602,076,654 | 1,602,076,654 |
| 递延所得税负债 | 30,593,739 | - | - |
| 非流动负债合计 | 2,480,134,693 | 2,202,076,654 | 2,244,476,654 |
| 负债合计 | 3,414,583,791 | 2,858,821,582 | 2,758,404,091 |
| 所有者权益 | | | |
| 实收资本 | 3,700,000,000 | 3,700,000,000 | 134,000,000 |
| 资本公积 | 4,059,849,761 | 4,059,849,762 | 6,025,849,762 |
| 其他综合收益 | 557,347,854 | 669,673,331 | 154,734,732 |
| 盈余公积 | 209,929,451 | 65,333,701 | 14,566,247 |
| 未分配利润 | 2,482,661,934 | 982,615,634 | 346,654,945 |
| 归属于母公司所有者权益合计 | 11,009,789,000 | 9,477,472,428 | 6,675,805,686 |
| 少数股东权益 | 967,764,297 | 964,582,491 | 936,265,755 |
| 所有者权益合计 | 11,977,553,296 | 10,442,054,919 | 7,612,071,441 |
| 负债及所有者权益总计 | 15,392,137,087 | 13,300,876,501 | 10,370,475,532 |

2、利润表

单位：元

| 项目 | 2015 年度 | 2014 年度 | 2013 年度 |
|--------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| 营业收入 | 1,525,136,238 | 1,452,502,156 | 1,298,741,910 |
| 减：营业成本 | 513,218,610 | 524,951,982 | 519,769,933 |
| 营业税金及附加 | 169,993,071 | 163,399,571 | 153,276,039 |
| 销售费用 | 57,534,325 | 64,927,565 | 58,428,359 |
| 管理费用 | 385,893,434 | 351,968,101 | 290,380,535 |
| 财务费用 | 32,775,654 | 32,440,042 | 28,785,776 |
| 资产减值损失 | -31,527,108 | 145,489,156 | 132,518,663 |
| 加：公允价值变动损益 | 10,214,666 | 17,599,039 | -29,031,241 |
| 投资收益 | 1,423,375,860 | 566,210,822 | 153,737,764 |
| 其中：对联营企业的投资收益/(损失) | 1,081,769,082 | 422,191,405 | -3,573,620 |
| 营业利润 | 1,830,838,778 | 753,135,600 | 240,289,128 |
| 加：营业外收入 | 37,176,861 | 67,760,680 | 42,083,702 |
| 其中：非流动资产处置利得 | 579,876 | 11,912,479 | 15,070,609 |
| 减：营业外支出 | 9,737,622 | 27,712,709 | 5,054,235 |
| 其中：非流动资产处置损失 | 5,163,690 | 2,092,793 | 2,079,481 |
| 利润总额 | 1,858,278,017 | 793,183,571 | 277,318,595 |
| 减：所得税费用 | 182,897,649 | 73,398,547 | 52,255,329 |
| 净利润 | 1,675,380,368 | 719,785,024 | 225,063,266 |
| 归属于母公司所有者的净利润 | 1,644,642,050 | 686,728,143 | 198,159,946 |
| 少数股东损益 | 30,738,318 | 33,056,881 | 26,903,320 |
| 其他综合收益的税后净额 | -111,864,579 | 515,226,923 | 5,468,174 |
| 综合收益总额 | 1,563,515,789 | 1,235,011,947 | 230,531,440 |
| 其中： | | | |
| 归属于母公司所有者的综合收益总额 | 1,532,316,572 | 1,201,666,742 | 202,834,828 |
| 归属于少数股东的综合收益总额 | 31,199,218 | 33,345,205 | 27,696,612 |

3、现金流量表

单位：元

| 项目 | 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 | 1,493,290,865 | 1,403,750,041 | 1,209,799,389 |
| 收到的税费返还 | - | 65,108 | 300,000 |
| 收到其他与经营活动有关的现金 | 155,689,584 | 52,953,250 | 32,379,234 |
| 经营活动现金流入小计 | 1,648,980,448 | 1,456,768,399 | 1,242,478,623 |
| 购买商品、接受劳务支付的现金 | -465,866,714 | -271,284,591 | -213,834,556 |
| 支付给职工以及为职工支付的现金 | -263,204,272 | -284,668,357 | -222,629,058 |
| 支付的各项税费 | -327,776,339 | -225,392,052 | -243,135,174 |

| 项目 | 2015 年度 | 2014 年度 | 2013 年度 |
|---------------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| 支付其他与经营活动有关的现金 | -129,447,111 | -174,982,263 | -166,329,219 |
| 经营活动现金流出小计 | -1,186,294,435 | -956,327,263 | -845,928,007 |
| 经营活动产生的现金流量净额 | 462,686,013 | 500,441,136 | 396,550,616 |
| 二、投资活动产生的现金流量 | | | |
| 收回投资收到的现金 | 1,949,526,479 | 4,851,229,368 | 2,781,471,327 |
| 取得投资收益收到的现金 | 182,093,663 | 98,806,579 | 92,848,889 |
| 处置固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金 | 639,295 | 31,061,964 | 23,282,541 |
| 收到的其他与投资活动有关的现金 | 17,511,967 | 12,039,634 | 33,520,077 |
| 投资活动现金流入小计 | 2,149,771,404 | 4,993,137,545 | 2,931,122,834 |
| 购置固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金 | -309,584,560 | -33,828,887 | -29,385,572 |
| 投资支付的现金 | -2,285,860,447 | -4,248,266,814 | -3,292,016,135 |
| 取得子公司、联营企业及合营企业支付的现金净额 | -186,210,923 | -2,651,247,952 | - |
| 投资活动现金流出小计 | -2,781,655,929 | -6,933,343,653 | -3,321,401,707 |
| 投资活动产生的现金流量净额 | -631,884,525 | -1,940,206,108 | -390,278,873 |
| 三、筹资活动产生的现金流量 | | | |
| 吸收投资收到的现金 | - | 1,605,250,000 | - |
| 取得借款所收到的现金 | 292,464,300 | - | - |
| 筹资活动现金流入小计 | 292,464,300 | 1,605,250,000 | - |
| 偿还债务支付的现金 | -45,000,000 | -42,400,000 | -40,000,000 |
| 分配股利、利润或偿付利息支付的现金 | -79,887,823 | -67,596,150 | -62,615,567 |
| 筹资活动现金流出小计 | -124,887,823 | -109,996,150 | -102,615,567 |
| 筹资活动产生的现金流量净额 | 167,576,477 | 1,495,253,850 | -102,615,567 |
| 四、汇率变动对现金及现金等价物的影响 | 3,619,365 | -438,841 | 468,546 |
| 五、现金及现金等价物净变动额 | 1,997,330 | 55,050,037 | -95,875,278 |
| 加：年初现金及现金等价物余额 | 787,791,282 | 732,741,245 | 828,616,523 |
| 六、年末现金及现金等价物余额 | 789,788,612 | 787,791,282 | 732,741,245 |

(二) 母公司财务报表

1、资产负债表

单位：元

| 项目 | 2015 年 12 月 31 日 | 2014 年 12 月 31 日 | 2013 年 12 月 31 日 |
|-------------|------------------|------------------|------------------|
| 资产： | | | |
| 流动资产 | | | |
| 货币资金 | 167,356,266 | 109,465,807 | 97,903,251 |

| 项目 | 2015年12月31日 | 2014年12月31日 | 2013年12月31日 |
|------------------------|-----------------------|-----------------------|----------------------|
| 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产 | 48,840,005 | 82,517,061 | 193,222,489 |
| 应收账款 | 856,396 | 856,396 | 856,396 |
| 预付款项 | 2,296,323 | 2,464,545 | 2,076,490 |
| 应收利息 | 98,087,893 | 63,512,835 | 43,291,385 |
| 应收股利 | 133,500 | 133,500 | 2,043,925 |
| 其他应收款 | 1,311,535,125 | 1,256,231,619 | 1,417,707,960 |
| 其他流动资产 | 8,335,455 | 7,621,943 | 54,184,530 |
| 流动资产合计 | 1,637,440,962 | 1,522,803,706 | 1,811,286,426 |
| 非流动资产 | | | |
| 可供出售金融资产 | 1,415,955,813 | 1,117,751,528 | 1,292,811,669 |
| 长期股权投资 | 7,896,733,105 | 6,814,088,049 | 3,414,343,013 |
| 投资性房地产 | 1,437,600,355 | 1,511,516,941 | 1,655,919,020 |
| 固定资产 | 63,917,249 | 86,008,946 | 90,023,170 |
| 在建工程 | 66,553,438 | 64,456,159 | 64,511,766 |
| 无形资产 | 4,950,551 | 3,806,613 | 2,176,072 |
| 长期待摊费用 | 4,282,535 | 8,093,692 | 11,916,976 |
| 递延所得税资产 | - | 591,329 | 22,088,601 |
| 其他非流动资产 | 20,778,311 | 21,250,200 | 16,693,229 |
| 非流动资产合计 | 10,910,771,357 | 9,627,563,457 | 6,570,483,516 |
| 资产总计 | 12,548,212,320 | 11,150,367,163 | 8,381,769,942 |
| 负债及所有者权益： | | | |
| 流动负债 | | | |
| 预收款项 | 1,216,911 | 318,238 | 337,988 |
| 应付职工薪酬 | 168,327,887 | 116,415,086 | 68,465,789 |
| 应交税费 | 54,904,968 | 101,174,774 | 33,162,439 |
| 应付利息 | 11,214,484 | 11,214,484 | 11,291,544 |
| 其他应付款 | 167,353,835 | 144,764,257 | 115,285,921 |
| 其他流动负债 | 20,200,000 | 20,200,000 | 20,200,000 |
| 流动负债合计 | 423,218,086 | 394,086,839 | 248,743,681 |
| 非流动负债 | | | |
| 长期应付款 | 1,602,076,654 | 1,602,076,654 | 1,602,076,654 |
| 递延所得税负债 | 40,775,524 | - | - |
| 非流动负债合计 | 1,642,852,178 | 1,602,076,654 | 1,602,076,654 |
| 负债合计 | 2,066,070,263 | 1,996,163,493 | 1,850,820,335 |
| 所有者权益 | | | |
| 实收资本 | 3,700,000,000 | 3,700,000,000 | 134,000,000 |
| 资本公积 | 4,129,185,456 | 4,129,185,455 | 6,095,185,455 |
| 其他综合收益 | 553,662,089 | 671,681,208 | 156,101,686 |
| 盈余公积 | 209,929,451 | 65,333,701 | 14,566,247 |
| 未分配利润 | 1,889,365,060 | 588,003,306 | 131,096,219 |

| 项目 | 2015年12月31日 | 2014年12月31日 | 2013年12月31日 |
|------------|----------------|----------------|---------------|
| 所有者权益合计 | 10,482,142,056 | 9,154,203,670 | 6,530,949,607 |
| 负债及所有者权益总计 | 12,548,212,320 | 11,150,367,163 | 8,381,769,942 |

2、利润表

2、单位：元

| 项目 | 2015年度 | 2014年度 | 2013年度 |
|---------------|---------------|---------------|-------------|
| 营业收入 | 599,970,261 | 592,887,518 | 496,871,003 |
| 减：营业成本 | 192,450,143 | 230,673,149 | 214,064,294 |
| 营业税金及附加 | 84,349,608 | 84,466,486 | 77,491,321 |
| 管理费用 | 267,678,264 | 229,593,204 | 179,283,751 |
| 财务费用 | -1,030,656 | -501,412 | -364,163 |
| 资产减值损失 | 41,928,550 | 206,323,902 | 122,981,334 |
| 加：公允价值变动损益 | 7,589,466 | 17,476,639 | -29,129,641 |
| 投资收益 | 1,484,640,719 | 618,665,766 | 201,869,036 |
| 其中：对联营企业的投资收益 | 1,078,703,764 | 417,574,055 | - |
| 营业利润 | 1,506,824,537 | 478,474,594 | 76,153,861 |
| 加：营业外收入 | 35,469,310 | 65,914,294 | 38,611,079 |
| 其中：非流动资产处置利得 | 523,317 | 11,821,270 | 14,253,911 |
| 减：营业外支出 | 9,535,695 | 27,157,178 | 4,734,654 |
| 其中：非流动资产处置损失 | 5,088,382 | 1,712,415 | 1,833,911 |
| 利润总额 | 1,532,758,152 | 517,231,710 | 110,030,286 |
| 减：所得税费用 | 86,800,648 | 9,557,169 | 3,722,916 |
| 净利润 | 1,445,957,505 | 507,674,541 | 106,307,370 |
| 其他综合收益的税后净额 | -118,019,117 | 515,579,522 | -3,310,220 |
| 综合收益总额 | 1,327,938,387 | 1,023,254,063 | 102,997,150 |

3、现金流量表

4、单位：元

| 项目 | 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 | 571,503,342 | 684,500,432 | 417,811,059 |
| 收到其他与经营活动有关的现金 | 115,322,170 | 189,194,416 | 12,250,067 |
| 经营活动现金流入小计 | 686,825,512 | 873,694,848 | 430,061,126 |
| 购买商品、接受劳务支付的现金 | -72,281,807 | -78,004,703 | -51,535,424 |
| 支付给职工以及为职工支付的现金 | -124,598,687 | -96,597,661 | -75,458,737 |
| 支付的各项税费 | -173,210,268 | -69,316,209 | -107,058,724 |
| 支付其他与经营活动有关的现金 | -106,700,880 | -189,086,051 | -77,093,298 |
| 经营活动现金流出小计 | -476,791,642 | -433,004,624 | -311,146,183 |
| 经营活动产生的现金流量净额 | 210,033,871 | 440,690,224 | 118,914,943 |

| 项目 | 2015 年度 | 2014 年度 | 2013 年度 |
|-------------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| 二、投资活动产生的现金流量 | | | |
| 收回投资收到的现金 | 1,198,415,882 | 4,398,470,293 | 2,775,450,679 |
| 取得投资收益收到的现金 | 213,064,557 | 115,524,765 | 111,288,518 |
| 处置固定资产、无形资产和其他长期资产收到的现金 | 571,921 | 11,882,857 | 12,608,861 |
| 收到的其他与投资活动有关的现金 | 1,030,656 | 501,412 | 22,872,042 |
| 投资活动现金流入小计 | 1,413,083,016 | 4,526,379,327 | 2,922,220,100 |
| 购置固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金 | -5,472,828 | -6,513,636 | -1,882,034 |
| 投资支付的现金 | -1,348,542,677 | -3,887,995,409 | -3,079,404,912 |
| 取得子公司、联营企业及合营企业支付的现金净额 | -211,210,923 | -2,660,997,950 | - |
| 投资活动现金流出小计 | -1,565,226,428 | -6,555,506,995 | -3,081,286,946 |
| 投资活动产生的现金流量净额 | -152,143,412 | -2,029,127,668 | -159,066,846 |
| 三、筹资活动产生的现金流量 | | | |
| 吸收投资收到的现金 | - | 1,600,000,000 | - |
| 筹资活动现金流入小计 | - | 1,600,000,000 | - |
| 筹资活动现金流出小计 | - | - | - |
| 筹资活动产生的现金流量净额 | - | 1,600,000,000 | - |
| 四、现金及现金等价物净变动额 | 57,890,459 | 11,562,556 | -40,151,903 |
| 加：年初现金及现金等价物余额 | 109,465,807 | 97,903,251 | 138,055,154 |
| 五、年末现金及现金等价物余额 | 167,356,266 | 109,465,807 | 97,903,251 |

三、公司最近三年合并报表范围的变化情况

(一) 最近三年合并报表范围的变化情况

1、2013 年合并报表范围的变化

2013 年，因新设成立新纳入合并报表范围子公司 1 家：2013 年 9 月 4 日，公司子公司国寿物业管理有限公司（以下简称“国寿物业”）与北京盛世物业服务服务有限公司共同出资，设立了北京国投商业服务有限公司，注册资本为 200 万元。国寿物业以现金出资，出资额为人民币 102 万元，持股比例为 51%。

2、2014 年合并报表范围的变化

2014 年，因新设成立新纳入合并报表范围子公司 1 家：国寿魅力花园（苏州）养老养生管理有限公司，注册资本 3,000 万元，注册地为苏州，持股比例 65%，业务性质为养老养生资产管理、投资咨询、酒店及物业管理。

此外，公司对花溪饭店进行清算，花溪饭店不再纳入合并报表的合并范围。

3、2015 年合并报表范围的变化

2015 年，因新设成立新纳入合并报表范围子公司 1 家：国寿社区健康养老管理（深圳）有限公司，注册资本 2,500 万元，注册地为深圳，持股比例 100%，业务性质为养老养生产业投资及资产管理。

四、最近三年主要财务指标

（一）主要财务指标

1、主要财务指标（合并口径）

| 财务指标 | 2015 年 12 月 31 日 /2015 年度 | 2014 年 12 月 31 日 /2014 年度 | 2013 年 12 月 31 日 /2013 年度 |
|--------------------------|------------------------------|------------------------------|------------------------------|
| 资产负债率（%） | 22.18 | 21.49 | 26.60 |
| 流动比率 | 4.81 | 6.29 | 8.09 |
| 速动比率 | 1.42 | 1.73 | 2.38 |
| EBITDA（万元） | 210,981.26 | 102,731.11 | 51,852.27 |
| EBITDA 利息倍数（倍） | 45.98 | 23.56 | 11.12 |
| 利息保障倍数（倍） | 41.50 | 19.19 | 6.95 |
| 营业利润率（%） | 120.04 | 51.85 | 18.50 |
| 应收账款周转率(次) | 111.30 | 123.70 | 84.04 |
| 总资产周转率（次） | 0.11 | 0.12 | 0.13 |
| 归属于母公司股东的每股净资产(元/股) | 2.98 | 2.56 | 49.82 |
| 每股经营活动产生的现金流量净额 (元/股) | 0.13 | 0.14 | 2.96 |
| 每股净现金流量（元/股） | 0.00 | 0.01 | -0.72 |
| 加权平均净资产收益率（%） | 16.06 | 8.50 | 3.01 |

上述财务指标的计算方法如下：

（1）资产负债率=负债总额/资产总额

（2）流动比率=流动资产/流动负债

（3）速动比率=（流动资产-预付账款-存货-其他流动资产）/ 流动负债

（4）EBITDA=净利润+利息支出+所得税费用+固定资产折旧+投资性房地产折旧+长期待摊费用摊销+无形资产摊销

(5) EBITDA 利息倍数=EBITDA/利息支出

(6) 利息保障倍数=(净利润+利息支出+所得税费用)/利息支出

(7) 营业利润率=营业利润/营业收入

(8) 每股净资产=期末归属于母公司所有者的净资产/期末普通股股份总数

(10) 每股经营活动产生的现金流量净额=经营活动产生的现金流量净额/
期末普通股股份总数

(11) 每股净现金流量=净现金流量/期末普通股股份总数

(12) 加权平均净资产收益率=归属于普通股股东的净利润/归属于母公司股
东权益合计均值

五、管理层讨论与分析

(一) 资产负债结构分析

1、资产项目分析

2013 年末、2014 年末和 2015 年末，公司总资产分别为 1,539,213.71 万元、
1,330,087.65 万元和 1,037,047.55 万元。

报告期各期末，公司资产的主要构成情况如下：

单位：万元

| 项目 | 2015 年 12 月 31 日 | | 2014 年 12 月 31 日 | | 2013 年 12 月 31 日 | |
|------------------------|------------------|--------|------------------|--------|------------------|--------|
| | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 |
| 流动资产 | | | | | | |
| 货币资金 | 112,837.35 | 7.33% | 92,611.13 | 6.96% | 81,624.12 | 7.87% |
| 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产 | 6,226.81 | 0.40% | 8,629.02 | 0.65% | 19,390.29 | 1.87% |
| 应收账款 | 1,615.86 | 0.10% | 1,124.63 | 0.08% | 1,223.82 | 0.12% |
| 预付款项 | 2,699.33 | 0.18% | 9,720.86 | 0.73% | 299.45 | 0.03% |
| 应收利息 | 495.23 | 0.03% | 477.21 | 0.04% | 1,498.02 | 0.14% |
| 应收股利 | 13.35 | 0.00% | 13.35 | 0.00% | 204.39 | 0.02% |
| 其他应收款 | 11,536.74 | 0.75% | 11,027.10 | 0.83% | 18,187.19 | 1.75% |
| 存货 | 313,206.26 | 20.35% | 288,724.42 | 21.71% | 281,848.78 | 27.18% |
| 其他流动资产 | 994.75 | 0.06% | 923.12 | 0.07% | 11,517.93 | 1.11% |

| 项目 | 2015年12月31日 | | 2014年12月31日 | | 2013年12月31日 | |
|----------|--------------|---------|--------------|---------|--------------|---------|
| | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 |
| 流动资产合计 | 449,625.67 | 29.21% | 413,250.84 | 31.07% | 415,794.00 | 40.09% |
| 非流动资产 | | | | | | |
| 可供出售金融资产 | 172,360.26 | 11.20% | 131,782.41 | 9.91% | 149,031.33 | 14.37% |
| 长期股权投资 | 450,172.21 | 29.25% | 344,101.18 | 25.87% | 4,639.94 | 0.45% |
| 投资性房地产 | 412,632.47 | 26.81% | 381,197.57 | 28.66% | 403,293.87 | 38.89% |
| 固定资产 | 30,306.03 | 1.97% | 34,227.01 | 2.57% | 36,474.43 | 3.52% |
| 在建工程 | 6,655.34 | 0.43% | 6,823.91 | 0.51% | 7,734.21 | 0.75% |
| 无形资产 | 5,027.74 | 0.33% | 5,070.42 | 0.38% | 5,143.40 | 0.50% |
| 长期待摊费用 | 10,069.64 | 0.65% | 9,099.23 | 0.68% | 9,308.50 | 0.90% |
| 递延所得税资产 | - | - | 2,313.42 | 0.17% | 3,781.09 | 0.36% |
| 其他非流动资产 | 2,364.34 | 0.15% | 2,221.66 | 0.17% | 1,846.79 | 0.18% |
| 非流动资产合计 | 1,089,588.04 | 70.79% | 916,836.81 | 68.93% | 621,253.55 | 59.91% |
| 资产总计 | 1,539,213.71 | 100.00% | 1,330,087.65 | 100.00% | 1,037,047.55 | 100.00% |

公司资产以货币资金、存货、可供出售金融资产、长期股权投资、投资性房地产等为主。2013年末、2014年末和2015年末，公司总资产分别为1,539,213.71万元、1,330,087.65万元和1,037,047.55万元，呈逐年增长态势。

(1) 货币资金

2013年末、2014年末和2015年末货币资金分别为81,624.12万元、92,611.13万元和112,837.35万元，占总资产的比重分别为7.87%、6.96%和7.33%，基本保持稳定。货币资金构成如下：

单位：万元

| 项目 | 2015年12月31日 | | 2014年12月31日 | | 2013年12月31日 | |
|--------|-------------|---------|-------------|---------|-------------|---------|
| | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 |
| 现金 | 41.92 | 0.04% | 51.36 | 0.06% | 51.34 | 0.06% |
| 银行存款 | 136,660.90 | 121.11% | 121,959.28 | 131.69% | 111,674.03 | 136.81% |
| 其他货币资金 | 5,917.46 | 5.24% | 383.42 | 0.41% | 31.75 | 0.04% |
| 减值准备 | -29,782.94 | -26.39% | -29,782.94 | -32.16% | -30,132.99 | -36.92% |
| 合计 | 112,837.35 | 100.00% | 92,611.13 | 100.00% | 81,624.12 | 100.00% |

截至2014年12月31日，公司货币资金余额为92,611.13万元，较2013年末同比上升13.46%。截至2015年12月31日，公司货币资金余额为112,837.35万元，较2014年末同比上升21.84%。截至2015年12月31日，公司银行存款中金额为29,782.94万元的款项为国寿集团于2008年6月30日作为划转资产注入公司的资产，为公司的留存资产。由于基本已无法收回，划转前已全额计提减

值准备。

(2) 存货

2013 年末、2014 年末和 2015 年末存货净额分别为 281,848.78 万元、288,724.42 万元和 313,206.26 万元，占总资产的比重分别为 27.18%、21.71%和 20.35%，占比呈下降趋势。存货构成如下：

单位：万元

| 项目 | 2015 年 12 月 31 日 | 2014 年 12 月 31 日 | 2013 年 12 月 31 日 |
|-----------|-------------------|-------------------|-------------------|
| 开发成本 | 311,692.27 | 287,065.24 | 279,896.34 |
| 库存商品 | 2,962.37 | 3,110.79 | 4,529.80 |
| 合计 | 314,654.64 | 290,176.03 | 284,426.14 |
| 减：存货跌价准备 | -1,448.38 | -1,451.61 | -2,577.36 |
| 净值 | 313,206.26 | 288,724.42 | 281,848.78 |

存货主要由开发成本构成，均来自公司子公司国寿远通，系北京光华路 CBD Z13 地块。明细如下：

单位：万元

| 项目名称 | 开工时间 | 预计竣工时间 | 预计总投资 | 2015 年 12 月 31 日 | 2014 年 12 月 31 日 | 2013 年 12 月 31 日 |
|----------------|--------|--------|------------|------------------|------------------|------------------|
| 光华路 CBD Z13 地块 | 2013 年 | 2017 年 | 540,000.00 | 311,692.27 | 287,065.24 | 279,896.34 |

(3) 可供出售金融资产

公司可供出售金融资产主要由股票、基金、理财产品、以成本计量的其他股权投资等构成。2013 年末、2014 年末和 2015 年末可供出售金融资产占总资产的比重分别为 14.37%、9.91%和 11.20%。

单位：万元

| 项目 | 2015 年 12 月 31 日 | | 2014 年 12 月 31 日 | | 2013 年 12 月 31 日 | |
|----------------|------------------|--------|------------------|-------|------------------|--------|
| | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 |
| 以公允价值计量 | | | | | | |
| 债务工具 | | | | | | |
| 资产支持证券 | 2,011.00 | 1.17% | 5,528.40 | 4.20% | 33,061.21 | 22.18% |
| 资产管理计划 | 3,400.00 | 1.97% | - | - | - | - |
| 理财产品 | 20,500.00 | 11.89% | 5,000.00 | 3.79% | - | - |
| 企业债 | - | - | - | - | 20,222.55 | 13.57% |

| 项目 | 2015年12月31日 | | 2014年12月31日 | | 2013年12月31日 | |
|--------------|-------------------|----------------|-------------------|----------------|-------------------|----------------|
| 权益工具 | | | | | | |
| 股票 | 63,381.55 | 36.77% | 90,436.82 | 68.63% | 74,840.72 | 50.22% |
| 基金 | 40,309.63 | 23.39% | 10,029.78 | 7.61% | - | - |
| 其他股权投资 | 19,480.80 | 11.30% | - | - | - | - |
| 小计 | 149,082.98 | 86.49% | 110,995.00 | 84.23% | 128,124.47 | 85.97% |
| 以成本计量 | | | | | | |
| 权益工具 | | | | | | |
| 其他股权投资 | 23,277.28 | 13.51% | 20,787.41 | 15.77% | 20,906.86 | 14.03% |
| 合计 | 172,360.26 | 100.00% | 131,782.41 | 100.00% | 149,031.33 | 100.00% |

2014年末，公司可供出售金融资产金额为131,782.41万元，较2013年末减少11.57%；2015年末，公司可供出售金融资产金额为172,360万元，较2014年末增长30.79%，主要原因系会计准则调整，部分未上市股权投资计入可供出售金融资产科目。

(4) 长期股权投资

公司长期股权投资主要为对重庆信托、天惠投资有限责任公司、北京市东安科技发展有限责任公司和国药集团融资租赁有限公司的投资。2013年末、2014年末和2015年末长期股权投资分别为4,639.94万元、344,101.18万元和450,172.21万元，占总资产的比重分别为0.45%、25.87%和29.25%。

单位：万元

| 被投资单位名称 | 2015年12月31日 | 2014年12月31日 | 2013年12月31日 |
|-----------------|-------------------|-------------------|-----------------|
| 联营企业 | | | |
| 重庆信托 | 425,365.65 | 338,999.50 | - |
| 天惠投资有限责任公司 | 5,128.36 | 4,819.57 | 4,357.24 |
| 北京市东安科技发展有限责任公司 | 279.85 | 282.11 | 282.70 |
| 合营企业 | | | |
| 国药集团融资租赁有限公司 | 19,398.36 | - | - |
| 合计 | 450,172.21 | 344,101.18 | 4,639.94 |

注：1、于2015年9月，重庆国际信托投资有限公司召开董事会，审议通过《公司关于股份制改造的议案》，按照该议案，公司名称变更为“重庆国际信托股份有限公司”，以2015年8月31日为基准日，经审计后的净资产按固定比例折股，折股后本公司持有的股份占比为26.04%，同折股前本公司持有的股权占比一致。

2、于2015年6月，公司与中国科学器材公司、邦力投资有限公司、中进和平（北京）

投资有限公司签订对国药租赁的增资协议，取得国药租赁 33.5%的股权，受让价款合计人民币 18,621 万元，国药租赁于 2015 年 10 月完成工商登记变更。

被投资单位的具体信息如下：

| 项目 | 主要经营地及注册地 | 业务性质 | 注册资本(万元) | 本公司持股比例 | 本公司表决权比例 |
|---------------|-----------|-----------|----------|---------|----------|
| 联营企业 | | | | | |
| 重庆信托 | 重庆 | 信托投资 | 243,873 | 26.04% | 26.04% |
| 天惠投资有限责任公司 | 北京 | 投资管理、财务顾问 | 20,000 | 30% | 30% |
| 北京市东安科技发展有限公司 | 北京 | 防火涂料生产与销售 | 1,100 | 45% | 45% |
| 合营企业 | | | | | |
| 国药集团融资租赁有限公司 | 北京 | 医疗器械、药品销售 | 9,000 | 33.50% | 33.50% |

报告期内，公司长期股权投资增长迅速。2014 年末，长期股权投资金额 344,101.18 万元，较 2013 年末增长 7,316.07%，主要原因为公司投资重庆信托；2015 年末，长期股权投资金额 450,172.21 万元，较 2014 年末增长 30.83%，主要原因系公司按权益法对重庆信托进行后续计量。

(5) 投资性房地产

2013 年末、2014 年末和 2015 年末，本公司投资性房地产余额分别为 403,293.87 万元、381,197.57 万元和 412,632.47 万元，占总资产的比重分别为 38.89%、28.66%和 26.81%。

单位：万元

| 项目 | 2015 年 12 月 31 日 | | 2014 年 12 月 31 日 | | 2013 年 12 月 31 日 | |
|-----------|-------------------|----------------|-------------------|----------------|-------------------|----------------|
| | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 |
| 房屋及建筑物 | 402,633.89 | 97.58% | 370,500.62 | 97.19% | 391,037.18 | 96.96% |
| 土地使用权 | 9,998.57 | 2.42% | 10,696.96 | 2.81% | 12,256.69 | 3.04% |
| 合计 | 412,632.47 | 100.00% | 381,197.57 | 100.00% | 403,293.87 | 100.00% |

注 1、于 2015 年 12 月 31 日，本集团留存资产中尚存在账面净值为人民币 408,122,563.54 元的投资性房地产，尚未获得有关的产权证明。

2、本集团之子公司国寿不动产于 2012 年 5 月将中国人寿大厦作为抵押物，从交通银行东单支行获取贷款人民币 7 亿元。截至 2015 年 12 月 31 日，该贷款本金余额为人民币 5.6 亿元，相应地，该抵押物账面净值为人民币 12.73 亿元（2014 年 12 月 31 日：人民币 13.15

元)。于 2015 年 4 月国寿不动产将恒奥大厦 2 层、3 层、4 层作为抵押物，从中国银行北京崇文支行获得贷款人民币 1.50 亿元。截至 2015 年 12 月 31 日，该贷款本金余额为人民币 1.45 亿元，相应地，该抵押物账面净值为人民币 4.65 亿元。

报告期内，公司投资性房地产保持较为稳定。2014 年末，公司投资性房地产金额 381,197.57 万元，较 2013 年末减少 5.48%；2015 年末，公司投资性房地产金额 412,632.47 万元，较 2014 年末增长 8.25%。

2、负债项目分析

2013 年末、2014 年末和 2015 年末，公司负债总额分别为 275,840.41 万元、285,882.16 万元和 341,458.38 万元。公司主要负债为应付账款、应付职工薪酬、其他应付款、长期借款和长期应付款。

公司负债项目主要构成情况如下：

单位：万元

| 项目 | 2015 年 12 月 31 日 | | 2014 年 12 月 31 日 | | 2013 年 12 月 31 日 | |
|----------------|-------------------|----------------|-------------------|----------------|-------------------|----------------|
| | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 |
| 流动负债 | | | | | | |
| 短期借款 | 659.00 | 0.19% | 622.54 | 0.22% | 1,167.00 | 0.42% |
| 应付账款 | 21,232.21 | 6.22% | 2,368.71 | 0.83% | 1,873.72 | 0.68% |
| 预收款项 | 2,389.32 | 0.70% | 2,329.62 | 0.81% | 2,170.64 | 0.79% |
| 应付职工薪酬 | 20,500.49 | 6.00% | 14,808.69 | 5.18% | 9,346.93 | 3.39% |
| 应交税费 | 7,316.74 | 2.14% | 10,589.75 | 3.70% | 4,436.60 | 1.61% |
| 应付利息 | 1,532.99 | 0.45% | 1,532.99 | 0.54% | 1,540.70 | 0.56% |
| 应付股利 | - | - | 600.00 | 0.21% | 600.00 | 0.22% |
| 其他应付款 | 37,794.16 | 11.07% | 30,802.19 | 10.77% | 28,237.17 | 10.24% |
| 其他流动负债 | 2,020.00 | 0.59% | 2,020.00 | 0.71% | 2,020.00 | 0.73% |
| 流动负债合计 | 93,444.91 | 27.37% | 65,674.49 | 22.97% | 51,392.74 | 18.63% |
| 非流动负债 | | | | | | |
| 长期借款 | 84,746.43 | 24.82% | 60,000.00 | 20.99% | 64,240.00 | 23.29% |
| 长期应付款 | 160,207.67 | 46.92% | 160,207.67 | 56.04% | 160,207.67 | 58.08% |
| 递延所得税负债 | 3,059.37 | 0.90% | - | - | - | - |
| 非流动负债合计 | 248,013.47 | 72.63% | 220,207.67 | 77.03% | 224,447.67 | 81.37% |
| 负债合计 | 341,458.38 | 100.00% | 285,882.16 | 100.00% | 275,840.41 | 100.00% |

(1) 应付账款

2013 年末、2014 年末和 2015 年末，本公司应付账款分别为 1,873.72 万元、

2,368.71 万元和 21,232.21 万元，占总资产的比重分别为 0.68%、0.83% 和 6.22%。

应付账款明细如下：

单位：万元

| 项目 | 2015 年 12 月 31 日 | | 2014 年 12 月 31 日 | |
|-----------|------------------|----------------|------------------|----------------|
| | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 |
| 应付工程款 | 11,522.97 | 54.27% | 679.04 | 28.67% |
| 应付购房款 | 8,391.72 | 39.52% | 425.74 | 17.97% |
| 应付货款 | 1,200.02 | 5.65% | 1,151.95 | 48.63% |
| 其他 | 117.50 | 0.55% | 111.97 | 4.73% |
| 合计 | 21,232.21 | 100.00% | 2,368.71 | 100.00% |

注：截至 2013 年 12 月 31 日的应付账款科目无细分项。

报告期内，公司应付账款增长迅速，2014 年末，应付账款余额 2,368.71 万元，较 2013 年末增长了 26.42%，主要系公司正常经营所致；2015 年末，应付账款余额 21,232.21 万元，较 2014 年末增长了 796.36%。2015 年期间，应付账款大幅增加的原因系发行人子公司国寿远通 CBD 项目建设应付工程款增加和子公司国寿不动产新增购买恒奥中心三层办公楼的购房尾款。

(2) 应付职工薪酬

2013 年末、2014 年末和 2015 年末，本公司应付职工薪酬分别为 9,346.93 万元、14,808.69 万元和 20,500.49 万元，占总资产的比重分别为 3.39%、5.18% 和 6.00%。应付职工薪酬明细如下：

单位：万元

| 项目 | 2015 年 12 月 31 日 | | 2014 年 12 月 31 日 | | 2013 年 12 月 31 日 | |
|-------------|------------------|--------|------------------|--------|------------------|--------|
| | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 |
| 工资、奖金、津贴和补贴 | 18,230.35 | 88.93% | 12,950.85 | 87.45% | 8,188.96 | 87.61% |
| 职工福利费 | 29.50 | 0.14% | 35.15 | 0.24% | 31.86 | 0.34% |
| 社会保险费 | 48.17 | 0.23% | 61.54 | 0.42% | 70.58 | 0.76% |
| 其中：医疗保险费 | 42.95 | 0.21% | 55.48 | 0.37% | 61.93 | 0.66% |
| 工伤保险费 | 2.30 | 0.01% | 2.51 | 0.02% | 2.87 | 0.03% |
| 生育保险费 | 2.92 | 0.01% | 3.55 | 0.02% | 5.77 | 0.06% |
| 住房公积金 | 39.93 | 0.19% | 303.75 | 2.05% | 230.40 | 2.47% |
| 工会经费及职工教育经费 | 396.37 | 1.93% | 344.24 | 2.32% | 296.24 | 3.17% |
| 其他短期薪酬 | 24.47 | 0.12% | 24.91 | 0.17% | 16.14 | 0.17% |

| 项目 | 2015年12月31日 | | 2014年12月31日 | | 2013年12月31日 | |
|------------|------------------|----------------|------------------|----------------|-----------------|----------------|
| | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 |
| 小计 | 18,768.79 | 91.55% | 13,720.43 | 92.65% | 8,834.18 | 94.51% |
| 设定提存计划 | 1,731.70 | 8.45% | 1,088.26 | 7.35% | 512.75 | 5.49% |
| 其中：基本养老保险费 | 105.31 | 0.51% | 132.65 | 0.90% | 124.77 | 1.33% |
| 失业保险费 | 199.69 | 0.97% | 130.67 | 0.88% | 60.95 | 0.65% |
| 企业年金缴费 | 1,426.69 | 6.96% | 824.94 | 5.57% | 327.03 | 3.50% |
| 合计 | 20,500.49 | 100.00% | 14,808.69 | 100.00% | 9,346.93 | 100.00% |

2014年末，公司应付职工薪酬余额 14,808.69 万元，较 2013 年末增长了 58.43%，主要原因系公司员工人数增加；2015 年末，应付职工薪酬余额 20,500.49 万元，较 2014 年末增长了 38.44%，主要原因系公司员工人数增加。

(3) 其他应付款

2013 年末、2014 年末和 2015 年末，公司其他应付款余额分别为 28,237.17 万元、30,802.19 万元和 37,794.16 万元，占总负债的比重分别为 10.24%、10.77% 和 11.07%。其他应付款项目的具体构成如下：

单位：万元

| 项目 | 2015年12月31日 | | 2014年12月31日 | | 2013年12月31日 | |
|-----------|------------------|----------------|------------------|----------------|------------------|----------------|
| | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 |
| 应付关联方款项 | 2,095.49 | 5.54% | 1,707.78 | 5.54% | 2,314.51 | 8.20% |
| 应付押金及保证金 | 15,446.95 | 40.87% | 14,615.82 | 47.45% | 12,282.67 | 43.50% |
| 应付投资实体款 | 4,750.29 | 12.57% | 4,813.56 | 15.63% | 5,878.56 | 20.82% |
| 应付中介费 | 1,341.99 | 3.55% | 2,235.68 | 7.26% | 1,326.87 | 4.70% |
| 其他 | 14,159.44 | 37.46% | 7,429.35 | 24.12% | 6,434.57 | 22.79% |
| 合计 | 37,794.16 | 100.00% | 30,802.19 | 100.00% | 28,237.17 | 100.00% |

其中，应付关联方款项明细如下：

单位：万元

| 项目 | 2015年12月31日 | | 2014年12月31日 | | 2013年12月31日 | |
|-----------|-----------------|----------------|-----------------|----------------|-----------------|----------------|
| | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 |
| 国寿股份 | 1,561.93 | 74.54% | 1,240.29 | 72.63% | 1,874.10 | 80.97% |
| 国寿财险 | 325.57 | 15.54% | 253.34 | 14.83% | 232.88 | 10.06% |
| 国寿资产 | 65.32 | 3.12% | 59.85 | 3.50% | 67.68 | 2.92% |
| 国寿养老 | 142.67 | 6.81% | 154.30 | 9.04% | 139.85 | 6.04% |
| 合计 | 2,095.49 | 100.00% | 1,707.78 | 100.00% | 2,314.51 | 100.00% |

2014 年末，公司其他应付款余额 30,802.19 万元，较 2013 年末增长了 9.08%；

2015 年末，其他应付款余额 37,794.16 万元，较 2014 年末增长了 22.70%，主要原因系子公司国寿远通新增应付承包方垫付款，及发行人同子公司国寿社区健康养老管理（深圳）有限公司预收的投资转让款等。

（4）长期借款

2013 年末、2014 年末和 2015 年末，公司长期借款余额分别为 64,240.00 万元、60,000.00 万元和 84,746.43 万元，占总负债的比重分别为 23.29%、20.99% 和 24.82%。长期借款明细如下：

单位：万元

| 项目 | 2015 年 12 月 31 日 | | 2014 年 12 月 31 日 | | 2013 年 12 月 31 日 | |
|-----------|------------------|----------------|------------------|----------------|------------------|----------------|
| | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 |
| 信用借款 | - | - | - | - | 240.00 | 0.37% |
| 抵押借款 | 70,460.51 | 83.14% | 60,000.00 | 100.00% | 64,000.00 | 99.63% |
| 保证借款 | 14,285.92 | 16.86% | - | - | - | - |
| 合计 | 84,746.43 | 100.00% | 60,000.00 | 100.00% | 64,240.00 | 100.00% |

注：本集团之子公司国寿不动产于 2012 年 5 月将中国人寿大厦作为抵押物，从交通银行东单支行获取贷款人民币 7 亿元。截至 2015 年 12 月 31 日，该贷款本金余额为人民币 5.6 亿元，相应地，该抵押物账面净值为人民币 12.73 亿元（2014 年 12 月 31 日：人民币 13.15 亿元）。于 2015 年 4 月国寿不动产将恒奥大厦 2 层、3 层、4 层作为抵押物，从中国银行北京崇文支行获得贷款人民币 1.50 亿元。截至 2015 年 12 月 31 日，该贷款本金余额为人民币 1.45 亿元，相应地，该抵押物账面净值为人民币 4.65 亿元。

2015 年末公司长期借款金额为 84,746.43 万元，较 2014 年末增长了 41.24%，主要原因系子公司国寿不动产投资管理有限公司因正常经营所需借入银行贷款。

（5）长期应付款

2013 年末、2014 年末和 2015 年末，公司长期应付款保持稳定，金额均为 160,207.67 万元，占总负债的比重分别为 58.08%、56.04% 和 46.92%。公司长期应付款系应付国寿集团款项，产生原因系 2006 年，经财政部批复同意，国寿集团将所持部分企业股权无偿划入本公司，本公司成为这部分企业的控股股东，同时该部分企业欠国寿集团的债务一同划入本公司。

（二）现金流量分析

报告期内，公司现金流量的主要情况如下表所示：

单位：万元

| 项目 | 2015 年度 | | 2014 年度 | | 2013 年度 |
|---------------|------------|---------|-------------|-----------|------------|
| | 金额 | 变动 | 金额 | 变动 | 金额 |
| 经营活动产生的现金流量净额 | 46,268.60 | -7.54% | 50,044.11 | 26.20% | 39,655.06 |
| 投资活动产生的现金流量净额 | -63,188.45 | -67.43% | -194,020.61 | 397.13% | -39,027.89 |
| 筹资活动产生的现金流量净额 | 16,757.65 | -88.79% | 149,525.39 | -1557.14% | -10,261.56 |

1、经营活动产生的现金流量

公司经营活动产生的现金流入主要来自销售商品、提供劳务收到的现金和收到其他与经营活动有关的现金等。

经营活动产生的现金流出主要是购买商品、接受劳务支付的现金、支付给职工以及为职工支付的现金支付的各项税费等。

2014 年，公司经营活动产生的现金流量净额是 50,044.11 万元，较 2013 年增长了 26.20%，主要原因系公司销售商品、提供劳务收到的现金增加。

2015 年，公司经营活动产生的现金流量净额是 46,268.60 万元，较 2014 年减少了 7.54%。其中，经营活动产生的现金流入较 2014 年增长了 13.19%，经营活动产生的现金流出较 2014 年增长了 24.05%，主要系公司主营业务的增长带动公司支出和税费相应增长。

2、投资活动产生的现金流量

公司投资活动产生的现金流入主要来自收回投资收到的现金、取得投资收益收到的现金等。

公司投资活动产生的现金流出主要是投资支付的现金、购置固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金和取得联营企业支付的现金净额等。

2013 年、2014 年和 2015 年，公司投资活动的现金流量净额分别为-39,027.89 万元、-194,020.61 万元和-63,188.45 万元。2014 年，公司投资活动产生的现金流量净额变化较大主要原因系公司支付对重庆信托的投资款。

3、筹资活动产生的现金流量

本公司筹资活动的产生的现金流入主要为吸收投资收到的现金、取得借款所收到的现金。筹资活动的产生的现金流出主要为分配股利、利润或偿付利息支付的现金和偿还债务支付的现金。2013年、2014年和2015年，筹资活动产生的现金流量净额分别为-10,261.56万元、149,525.39万元和16,757.65万元。2014年，公司筹资活动产生的现金流量净额较大主要原因系公司收到国寿集团的现金增资款16亿。

（三）偿债能力分析

报告期内，公司偿债能力的主要指标如下表所示：

| 财务指标 | 2015年12月31日 /2015年度 | 2014年12月31日 /2014年度 | 2013年12月31日 /2013年度 |
|----------------|------------------------|------------------------|------------------------|
| 资产负债率（%） | 22.18 | 21.49 | 26.60 |
| 流动比率 | 4.81 | 6.29 | 8.09 |
| 速动比率 | 1.42 | 1.73 | 2.38 |
| EBITDA（万元） | 210,981.26 | 102,731.11 | 51,852.27 |
| EBITDA 利息倍数（倍） | 45.98 | 23.56 | 11.12 |
| 利息保障倍数（倍） | 41.50 | 19.19 | 6.95 |

2013年末、2014年末和2015年末，公司资产负债率分别为26.60%、21.49%、和22.18%，基本平稳，维持在较低水平。报告期内，公司利息保障倍数维持在较高水平，具有较强的偿债能力。

（四）盈利能力分析

1、营业收入分析

2013年、2014年和2015年，公司营业收入分别为129,874.19万元、145,250.22万元和152,513.62万元，稳步上升。营业收入主要由投资性房地产租赁收入、另类投资管理收入、投资性房地产处置收入和物业管理收入等构成，具体情况如下：

单位：万元

| 项目 | 2015年度 | | 2014年度 | | 2013年度 | |
|------------|-----------|--------|-----------|--------|-----------|--------|
| | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 |
| 投资性房地产租赁收入 | 67,193.21 | 44.06% | 61,814.31 | 42.56% | 56,999.08 | 43.89% |
| 另类投资管理收入 | 24,094.70 | 15.80% | 13,776.75 | 9.48% | 31,905.56 | 24.57% |
| 投资性房地产处置收入 | 22,761.02 | 14.92% | 33,448.28 | 23.03% | 14,267.09 | 10.99% |
| 物业管理收入 | 15,429.00 | 10.12% | 14,330.48 | 9.87% | 7,304.41 | 5.62% |

| 项目 | 2015 年度 | | 2014 年度 | | 2013 年度 | |
|-----------|-------------------|----------------|-------------------|----------------|-------------------|----------------|
| | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 |
| 餐饮服务收入 | 6,752.20 | 4.43% | 6,447.95 | 4.44% | 5,966.90 | 4.59% |
| 客房服务收入 | 4,631.05 | 3.04% | 4,637.26 | 3.19% | 4,598.37 | 3.54% |
| 门票收入 | 5,628.28 | 3.69% | 5,626.22 | 3.87% | 4,576.14 | 3.52% |
| 影院收入 | 1,158.77 | 0.76% | 1,171.79 | 0.81% | 907.32 | 0.70% |
| 工程咨询服务收入 | 412.28 | 0.27% | 451.88 | 0.31% | 387.61 | 0.30% |
| 广告牌收入 | 341.20 | 0.22% | 339.79 | 0.23% | 349.55 | 0.27% |
| 其他 | 4,111.92 | 2.70% | 3,205.48 | 2.21% | 2,612.15 | 2.01% |
| 合计 | 152,513.62 | 100.00% | 145,250.22 | 100.00% | 129,874.19 | 100.00% |

2013 至 2015 年度，公司另类投资管理收入从 5,966.90 万元增长至 24,094.70 万元，复合年均增长率高达 100.95%。公司另类管理收入高速增长的原因，主要是由于公司接受国寿集团及其子公司国寿股份、国寿财险和国寿海外的委托保险资金的规模不断增长。截至 2013 年末、2014 年末和 2015 年末，公司受托管理资金累计投资余额分别为 149.17 亿元、462.49 亿元和 983.98 亿元。

公司投资性房地产租赁收入、投资性房地产处置收入主要来自于公司及其子公司所持有的投资性房地产。公司持有的投资性房地产主要为写字楼形态的商业地产。2013 至 2015 年度，公司租赁收入保持稳定增长，复合年均增长率达到 8.57%，主要是受益于租金水平的上涨。截至 2013 年末、2014 年末和 2015 年末，公司投资性房地产已出租建筑面积分别约为 126 万平方米、115 万平方米和 110 万平方米。2013 至 2015 年度，公司投资性房地产处置收入先升后降，主要是由每年度处置的房地产面积的变动和不同被处置物业的售价差异造成。2013 年度、2014 年度和 2015 年度，公司处置的投资性房地产建筑面积合计分别约为 12 万平方米、26 万平方米和 8 万平方米。

公司物业管理收入主要来源于其全资子公司国寿物业管理有限公司，以及控股子公司中保大厦有限公司、全资子公司大连鑫港大厦有限公司等其他子公司。2013 至 2015 年度，公司管理的物业面积保持稳定，故物业管理收入仅小幅增长，复合年均增长率为 3.99%。

公司客房服务收入主要来自于公司全资子公司四川绿洲大酒店有限公司和云南绿洲大酒店有限公司；餐饮服务收入主要来自于国寿不动产、四川绿洲大酒店有限公司、云南绿洲大酒店有限公司等子公司。2013 至 2015 年度，公司客房

服务收入和餐饮服务收入保持稳定，复合年均增长率分别为 0.35%和-3.85%。

公司门票收入、影院收入来自于公司全资子公司广州海洋生物科普有限公司，该物业位于运营位于广州动物园内的广州海洋馆，主要通过销售门票和放映科教影片获取收入。2013 至 2015 年度，受益于运营管理水平的提高，公司运营的广州海洋馆所产生的门票收入和影院收入稳定增长，复合年均增长率分别为 10.90%和 13.01%。

公司工程咨询服务来源于公司全资子公司国寿不动产，该公司为国寿股份和国寿财险等关联方提供工程咨询服务，并获取工程咨询收入。公司广告牌收入来自于出租其持有的投资性房地产屋顶和墙面的户外广告空间。2013 至 2015 年度，公司工程咨询服务收入和广告牌收入金额较小且保持稳定。

2014 年营业收入较 2013 年增长 11.84%。2015 年营业收入较 2014 年小幅增长 5.00%。公司经营状况良好，经营业绩持续增长

2、营业成本分析

2013 年、2014 年和 2015 年，公司营业成本分别为 51,976.99 万元、52,495.20 万元和 51,321.86 万元，基本保持稳定。营业成本主要由投资性房地产租赁成本、物业管理成本、餐饮服务成本和投资性房地产处置成本等构成，具体情况如下：

单位：万元

| 项目 | 2015 年度 | | 2014 年度 | | 2013 年度 | |
|------------|------------------|----------------|------------------|----------------|------------------|----------------|
| | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 |
| 投资性房地产租赁成本 | 19,030.93 | 37.08% | 18,904.72 | 36.01% | 18,901.23 | 36.36% |
| 投资性房地产处置成本 | 4,927.99 | 9.60% | 9,122.02 | 17.38% | 9,572.60 | 18.42% |
| 物业管理成本 | 11,114.83 | 21.66% | 10,783.04 | 20.54% | 10,597.94 | 20.39% |
| 餐饮服务成本 | 6,219.98 | 12.12% | 5,290.57 | 10.08% | 5,237.98 | 10.08% |
| 另类投资管理成本 | 2,580.26 | 5.03% | 1,677.83 | 3.20% | 716.65 | 1.38% |
| 客房服务成本 | 1,233.89 | 2.40% | 1,286.16 | 2.45% | 1,174.55 | 2.26% |
| 影院成本 | 550.35 | 1.07% | 585.90 | 1.12% | 418.32 | 0.80% |
| 工程咨询服务成本 | 659.13 | 1.28% | 541.68 | 1.03% | 542.63 | 1.04% |
| 委托管理费 | 2,132.65 | 4.16% | 2,120.09 | 4.04% | 1,798.27 | 3.46% |
| 其他 | 2,871.85 | 5.60% | 2,183.18 | 4.16% | 3,016.82 | 5.80% |
| 合计 | 51,321.86 | 100.00% | 52,495.20 | 100.00% | 51,976.99 | 100.00% |

3、营业税金及附加分析

2013年、2014年和2015年，公司营业税金及附加分别为15,327.60万元、16,339.96万元和16,999.31万元，略有上升。

4、期间费用

报告期内，公司的期间费用具体情况如下：

单位：万元

| 项目 | 2015年度 | | 2014年度 | | 2013年度 | |
|------|------------------|----------------|------------------|----------------|------------------|----------------|
| | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 |
| 销售费用 | 5,753.43 | 12.08% | 6,492.76 | 14.45% | 5,842.84 | 15.47% |
| 管理费用 | 38,589.34 | 81.04% | 35,196.81 | 78.33% | 29,038.05 | 76.90% |
| 财务费用 | 3,277.57 | 6.88% | 3,244.00 | 7.22% | 2,878.58 | 7.62% |
| 合计 | 47,620.34 | 100.00% | 44,933.57 | 100.00% | 37,759.47 | 100.00% |

其中，管理费用是公司主要的期间费用。2013年、2014年和2015年，管理费用分别为29,038.05万元、35,196.81万元和38,589.34万元，分别占期间费用合计数的76.90%、78.33%和81.04%。管理费用的具体情况如下：

单位：万元

| 项目 | 2015年度 | | 2014年度 | | 2013年度 | |
|----------|------------------|----------------|------------------|----------------|------------------|----------------|
| | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 |
| 工资及福利费 | 23,376.57 | 60.58% | 21,004.86 | 59.68% | 16,931.21 | 58.31% |
| 固定资产折旧 | 2,578.57 | 6.68% | 2,549.12 | 7.24% | 2,535.28 | 8.73% |
| 租赁费 | 4,100.08 | 10.62% | 3,161.59 | 8.98% | 2,677.75 | 9.22% |
| 公杂费 | 433.47 | 1.12% | 531.78 | 1.51% | 316.45 | 1.09% |
| 差旅费 | 890.46 | 2.31% | 856.53 | 2.43% | 695.37 | 2.39% |
| 无形资产摊销 | 268.11 | 0.69% | 241.51 | 0.69% | 235.72 | 0.81% |
| 长期待摊费用摊销 | 619.18 | 1.60% | 642.74 | 1.83% | 499.49 | 1.72% |
| 咨询费 | 1,807.91 | 4.68% | 2,397.63 | 6.81% | 1,276.06 | 4.39% |
| 其他 | 4,515.01 | 11.70% | 3,811.05 | 10.83% | 3,870.73 | 13.33% |
| 合计 | 38,589.34 | 100.00% | 35,196.81 | 100.00% | 29,038.05 | 100.00% |

5、投资收益

2013年、2014年和2015年，公司分别实现投资收益15,373.78万元、56,621.08万元和142,337.59万元。2014年投资收益较2013年增长268.30%，主要原因系公司新增联营企业重庆信托，按权益法合并其2014年净利润。2015年投资收益较2014年增长151.39%，主要原因系合并公司联营企业重庆信托2015年净利润

所致。

单位：万元

| 项目 | 2015 年度 | | 2014 年度 | | 2013 年度 | |
|------------------------|------------|--------|-----------|--------|----------|--------|
| | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 |
| 利息收入 | | | | | | |
| 债务工具投资 | | | | | | |
| 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产 | 0.18 | 0.00% | 1.49 | 0.00% | 1.13 | 0.01% |
| 可供出售金融资产 | 627.62 | 0.44% | 2,121.90 | 3.75% | 999.64 | 6.50% |
| 发放贷款及垫款 | - | - | - | - | 1,500.00 | 9.76% |
| 委托贷款 | - | - | 532.65 | 0.94% | 459.00 | 2.99% |
| 买入返售金融资产 | 3.71 | 0.00% | - | - | 182.18 | 1.18% |
| 其他 | 313.03 | 0.22% | 44.47 | 0.08% | 96.71 | 0.63% |
| 股息/分红收入 | | | | | | |
| 基金 | | | | | | |
| 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产 | 840.55 | 0.59% | 262.93 | 0.46% | 1,875.59 | 12.20% |
| 可供出售金融资产 | 419.63 | 0.29% | 87.31 | 0.15% | 39.49 | 0.26% |
| 股票 | | | | | | |
| 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产 | 3.60 | 0.00% | 3.60 | 0.01% | 6.47 | 0.04% |
| 可供出售金融资产 | 2,517.57 | 1.77% | 3,057.85 | 5.40% | 3,327.44 | 21.64% |
| 其他股权投资 | 2,569.25 | 1.81% | 2,601.09 | 4.59% | 3,390.95 | 22.06% |
| 价差收入 | | | | | | |
| 债务工具投资 | | | | | | |
| 可供出售金融资产 | - | - | 613.59 | 1.08% | 10.63 | 0.07% |
| 基金 | | | | | | |
| 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产 | - | - | -1,829.67 | -3.23% | 1,248.89 | 8.12% |
| 可供出售金融资产 | - | - | 830.78 | 1.47% | 662.06 | 4.31% |
| 股票 | | | | | | |
| 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产 | - | - | -2.97 | -0.01% | 422.94 | 2.75% |
| 可供出售金融资产 | 26,773.20 | 18.81% | 8,785.64 | 15.52% | 730.65 | 4.75% |
| 其他股权投资 | 113.33 | 0.08% | 248.38 | 0.44% | 1,217.20 | 7.92% |
| 对联营企业和合营企业的投资收益 | 108,176.91 | 76.00% | 42,219.14 | 74.56% | -357.36 | -2.32% |

| 项目 | 2015 年度 | | 2014 年度 | | 2013 年度 | |
|----|-------------------|----------------|------------------|----------------|------------------|----------------|
| | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 |
| 其他 | -21.00 | -0.01% | -2,957.08 | -5.22% | -439.83 | -2.86% |
| 合计 | 142,337.59 | 100.00% | 56,621.08 | 100.00% | 15,373.78 | 100.00% |

6、净利润分析

2013 年、2014 年和 2015 年，公司分别实现净利润 22,506.33 万元、71,978.50 万元和 167,538.04 万元。2014 年净利润较 2013 年增长 219.81%，2015 年净利润较 2014 年增长 132.76%，主要原因系公司各项主营业务保持较快增长趋势，同时所投联营企业重庆信托经营状况良好，按权益法合并其年度净利润。

单位：万元

| 项目 | 2015 年度 | 2014 年度 | 2013 年度 |
|--------------|-------------------|------------------|------------------|
| 营业利润 | 183,083.88 | 75,313.56 | 24,028.91 |
| 加：营业外收入 | 3,717.69 | 6,776.07 | 4,208.37 |
| 其中：非流动资产处置利得 | 57.99 | 1,191.25 | 1,507.06 |
| 减：营业外支出 | 973.76 | 2,771.27 | 505.42 |
| 其中：非流动资产处置损失 | 516.37 | 209.28 | 207.95 |
| 利润总额 | 185,827.80 | 79,318.36 | 27,731.86 |
| 减：所得税费用 | 18,289.76 | 7,339.85 | 5,225.53 |
| 净利润 | 167,538.04 | 71,978.50 | 22,506.33 |

六、2015 年末债务结构情况

（一）有息债务总额及期限结构

截至 2015 年 12 月 31 日，公司有息负债总额为 84,746.43 万元，均为长期借款，期限结构如下：

单位：万元

| 项目 | 长期借款 | |
|--------------|------------------|----------------|
| | 金额 | 占比 |
| 1 年以内 | 28,746.43 | 33.92% |
| 1-2 年（含 2 年） | - | - |
| 2-3 年（含 3 年） | - | - |
| 3-4 年（含 4 年） | - | - |
| 4 年以上 | 56,000.00 | 66.08% |
| 合计 | 84,746.43 | 100.00% |

（二）信用融资与担保融资的结构

截至 2015 年 12 月末，公司有息债务担保情况如下：

单位：万元

| 项目 | 金额 | 占比 |
|------|------------------|----------------|
| 信用借款 | - | - |
| 抵押借款 | 70,460.51 | 83.14% |
| 保证借款 | 14,285.92 | 16.86% |
| 合计 | 84,746.43 | 100.00% |

七、本次发行后公司资产负债结构的变化

本次公司债券发行完毕后，将引起发行人资产负债结构发生变化。假设发行人的资产负债结构在以下假设基础上发生变动：

- 1、相关财务数据模拟调整的基准日期为 2015 年 12 月 31 日；
- 2、假设本次债券总额计入 2015 年 12 月 31 日的资产负债表；
- 3、假设本次债券的发行规模为 40 亿元。

基于以上假设前提下，发行人发行前后财务结构变化如下：

单位：万元

| 项目 | 债券发行前 | 债券发行后（模拟） | 模拟变动额 |
|------------|--------------|--------------|------------|
| 流动资产合计 | 449,625.67 | 849,625.67 | 400,000.00 |
| 非流动资产合计 | 1,089,588.04 | 1,089,588.04 | - |
| 资产总计 | 1,539,213.71 | 1,939,213.71 | 400,000.00 |
| 流动负债合计 | 93,444.91 | 93,444.91 | - |
| 非流动负债合计 | 248,013.47 | 648,013.47 | 400,000.00 |
| 负债合计 | 341,458.38 | 741,458.38 | 400,000.00 |
| 所有者权益合计 | 1,197,755.33 | 1,197,755.33 | - |
| 负债和所有者权益合计 | 1,539,213.71 | 1,939,213.71 | 400,000.00 |
| 资产负债率 | 22.18% | 38.24% | 16.05% |

截至 2015 年 12 月末，发行人资产负债率为 22.18%，发行本次公司债券后，发行人将增加长期负债 40 亿元。如果静态分析，简单将所发行债券纳入 2015 年 12 月 31 日的负债总额计算，则发行后，发行人资产负债率将由 2015 年 12 月 31 日的 22.18% 提高至 38.24%。

八、其他重要事项

（一）或有事项

截至 2015 年 12 月 31 日，本集团留存资产中尚有部分可供出售金融资产、投资性房地产、固定资产、无形资产及其他资产等尚未获得有关的所有权证明。根据法律法规要求，如需办理上述资产的产权登记手续需支付若干相应的产权办理或变更手续费及税费。截至本募集说明书签署之日，具体的金额尚无法确定。此费用对本公司财务报表并无重大影响。

（二）租赁

本集团作为承租人已签订的不可撤销经营租赁合同在资产负债表日后以下期间需支付的最低租赁付款额如下：

单位：万元

| 项目 | 2015 年 12 月 31 日 | 2014 年 12 月 31 日 |
|-------|------------------|------------------|
| 一年内 | 4,549.60 | 4,488.54 |
| 一至二年内 | 3,131.68 | 4,171.15 |
| 二至三年内 | 108.48 | 2,878.11 |
| 三年以上 | 75.16 | 183.64 |
| 合计 | 7,864.91 | 11,721.44 |

九、公司资产的权利限制安排

截至 2015 年 12 月 31 日，发行人不存在尚未了结的或可预见的可能对本次发行债券产生实质性不利影响的对外担保。

本集团之子公司国寿不动产于 2015 年 3 月在中国银行崇文支行质押保证金 1.54 亿，金狮公司于同月从中国银行纽约分行取得贷款美元 2,200 万元。截至 2015 年 12 月 31 日，发行人不存在其他质押资产。

本集团之子公司国寿不动产于 2012 年 5 月将中国人寿大厦作为抵押物，从交通银行东单支行获取贷款人民币 7 亿元。截至 2015 年 12 月 31 日，该贷款本金余额为人民币 5.6 亿元，相应地，该抵押物账面净值为人民币 12.73 亿元。2015 年 4 月国寿不动产将恒奥大厦 2 层、3 层、4 层作为抵押物，从中国银行北京崇文支行获得贷款人民币 1.50 亿元。截至 2015 年 12 月 31 日，该贷款本金余额为人民币 1.45 亿元，相应地，该抵押物账面净值为人民币 4.65 亿元。除此之外，

截至 2015 年 12 月 31 日，发行人不存在其他抵押资产。

截至 2015 年 12 月 31 日，发行人不存在其他受限资产。

第七节 募集资金运用

一、本次发行公司债券募集资金数额

根据《管理办法》的相关规定，结合公司财务状况及未来资金需求，经公司 2016 年 4 月 1 日召开的第二届董事会第三十八次会议审议，并经 2016 年 5 月 12 日股东出具了《关于同意本次债券发行的决定》，公司向中国证监会申请不超过 40 亿元的公司债券发行额度。

本次债券采用分期发行的方式，本期债券基础发行规模拟设定为 20 亿元，可超额配售不超过 10 亿元。

二、募集资金专项账户管理安排

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

三、本期债券募集资金使用计划

本次债券募集资金拟用于偿还公司借款及补充营运资金，其中本期债券募集资金全部用于补充营运资金。

公司是中国人寿集团内专业的另类投资平台，承担着中国人寿在医疗健康、养老养生以及现代资产管理领域的战略性投资任务。公司致力于建设成为具备显著竞争优势、国内领先且国际知名的另类投资管理机构。

本期债券募集资金将主要用于以下公司两部分营运资金的补充：

1、补充公司医疗健康与养老养生产业链条整合以及养老养生社区运营过程中所需的营运资金。

2、补充公司增强投资能力、扩充并稳定专业投资队伍及中长期运营过程中所需的营运资金。

四、募集资金运用对公司财务状况的影响

（一）对本公司负债结构的影响

以 2015 年 12 月 31 日公司财务数据为基准，假设本期债券发行完成且募集资金全部用于补充营运资金，本公司合并财务报表的资产负债率为 38.24%；母公司财务报表的资产负债率为 36.66%。合并财务报表的非流动负债占负债总额的比例将由发行前的 72.63% 上升至发行后的 87.40%，母公司财务报表的非流动负债占负债总额的比例将由发行前的 79.52% 上升至发行后的 93.02%。

（二）对本公司短期偿债能力的影响

假设本期债券发行完成且募集资金全部用于补充营运资金，发行人合并口径的流动比率及速动比率将为 9.09 倍及 5.74 倍。发行人流动比率和速动比率有所改善，流动资产对于流动负债的覆盖能力得到一定提升，短期偿债能力增强。

五、本次债券募集资金监管制度及措施

发行人于 2016 年 4 月制定并实施了《国寿投资控股有限公司募集资金管理办法》，对公司通过发行公司债券等方式募集的资金用途作出了明确的监管规定。

发行人将按照债券募集说明书中承诺的募集资金用途使用募集资金，募集资金原则上用于主营业务，不为持有交易性金融资产和可供出售的金融资产，不将资金借于非控股子公司以外的企业、不进行除银行流动性管理以外的委托理财等财务性投资，不直接或间接投资于以买卖有价证券为主要业务的公司。发行人在进行项目投资时，将严格按照公司资金管理制度，履行资金使用审批

手续。募集资金用途原则上不进行变更，对确因市场和具体情况发生变化，需要改变募集资金投向时，将经公司董事会决议，并报公司股东审批通过，且经受托管理人召集债券持有人会议审议通过，并通过交易所认可的网站及时向市场披露。

同时，发行人承诺将会对资金使用情况将进行严格检查，切实做到专款专用，保证募集资金的投入、运用符合《公司债券发行与交易管理办法》规定、股东决议和本次发行的募集说明书披露的募集资金用途，确保募集资金不转借他人。此外，发行人将遵循真实、准确、完整的信息披露原则，使公司募集资金使用情况受到债券持有人、和债券受托管理人的监督。

第八节 债券持有人会议规则

为保证本次债券持有人的合法权益，公司根据《公司法》、《证券法》、《管理办法》的有关规定，制定了《债券持有人会议规则》。

投资者认购、购买或以其他合法方式取得本次债券均视作同意并接受公司为本次债券制定的《债券持有人会议规则》并受之约束。债券持有人会议决议对全体本次债券持有人具有同等的效力和约束力。

本节仅列示《债券持有人会议规则》的主要内容，投资者在作出相关决策时，请查阅《债券持有人会议规则》全文。《债券持有人会议规则》的全文置备于公司办公场所。

一、债券持有人形式权利的形式

债券持有人会议由全体债券持有人依据《国寿投资控股有限公司 2016 年公司债券债券持有人会议规则》（以下简称“《债券持有人会议规则》”）组成，债券持有人会议依据《债券持有人会议规则》规定的程序召集并召开，并对《债券持有人会议规则》规定的职权范围内事项依法进行审议和表决。

债券持有人会议依据法律、《公司债券发行与交易管理办法》（下称“《管理办法》”）、《国寿投资控股有限公司 2016 年公司债券募集说明书》（下称“《募集说明书》”）的规定行使职权。

二、债券持有人会议规则的主要内容

（一）债券持有人会议的权限范围

债券持有人会议依据法律、《管理办法》、《国寿投资控股有限公司公开发行 2016 年（第一期）公司债券募集说明书》（下称“《募集说明书》”）的规定行使如下职权：

- (1) 就发行人变更《募集说明书》的约定作出决议；
- (2) 在发行人发生不能按期、足额偿还本次债券本息时，决定通过诉讼等程序强制发行人和保证人偿还债券本息，参与发行人的整顿、和解、重组或者破产的法律程序；
- (3) 决定发行人发生减资、合并、分立、被接管、歇业、解散或者申请破产时债券持有人依据《公司法》享有的权利的行使；
- (4) 应发行人提议或发生影响保证人履行担保责任能力的重大变化的情况下，决定变更保证人或者担保方式（如有）；
- (5) 决定变更受托管理人；
- (6) 修改《债券持有人会议规则》；
- (7) 在发行人与受托管理人达成的《国寿投资控股有限公司 2016 年公司债券之债券受托管理协议》（下称“《债券受托管理协议》”）生效后对之进行补充或修订时，决定是否同意该补充协议或修订协议；
- (8) 发行人管理层不能正常履行职责，导致发行人债务清偿能力面临严重不确定性时，决定需要依法采取行动；
- (9) 发行人提出债务重组方案时，对债务重组方案提出建议并作出是否同意的决议；
- (10) 其他对本次债券持有人权益有重大影响的事项；
- (11) 根据法律、行政法规、中国证监会、本次债券上市交易的证券交易所（以下简称“交易所”）及《债券持有人会议规则》的规定其他应当由债券持有人会议审议并决定的事项。

（二）债券持有人会议的召集

1、在本次债券存续期内，发生下列事项之一的，应召开债券持有人会议：

- (1) 拟变更《募集说明书》的约定；
- (2) 拟修改《债券持有人会议规则》；
- (3) 拟变更受托管理人或受托管理协议的主要内容；
- (4) 发行人不能按期足额支付本次债券的本息；
- (5) 发行人发生减资、合并、分立、被接管、歇业、解散或者申请破产；
- (6) 保证人、担保物或其他偿债保障措施发生重大变化（如有）；

(7) 发行人、受托管理人、单独或合计持有本次债券中任一期债券总额百分之十以上的债券持有人书面提议召开；

(8) 发行人管理层不能正常履行职责，导致发行人债务清偿能力面临严重不确定性，需要依法采取行动的；

(9) 发行人提出债务重组方案的；

(10) 发生《债券受托管理协议》约定的应由债券持有人会议决定的事项；

(11) 发生其他对债券持有人权益有重大影响的事项；

(12) 发生根据法律、行政法规、中国证监会、交易所及《债券持有人会议规则》的规定其他应当由债券持有人会议审议并决定的事项。

在债券受托管理人应当召集而未召集债券持有人会议时，单独或合计持有本次债券中任一期债券总额百分之十以上的债券持有人有权自行召集该期债券持有人会议。

2、债券受托管理人在获知《债券持有人会议规则》第九条规定的事项发生之日起5个工作日内，应以公告方式发出召开债券持有人会议的通知。

《债券持有人会议规则》第九条规定的事项发生之日起5个工作日内，债券受托管理人未发出召开债券持有人会议通知的，单独或合计持有本次债券中任一期债券总额百分之十（含百分之十）以上的债券持有人可以公告方式发出召开该期债券的债券持有人会议的通知。

发行人向债券受托管理人书面提议召开债券持有人会议之日起5个工作日内，债券受托管理人未发出召开债券持有人会议通知的，发行人可以公告方式发出召开债券持有人会议的通知。

3、会议召集人应依法、及时发出召开债券持有人会议的通知，及时组织、召开债券持有人会议。

债券受托管理人发出召开债券持有人会议通知的，受托管理人是债券持有人会议召集人。

单独持有本次债券中任一期债券总额百分之十以上的债券持有人发出召开债券持有人会议的通知的，该债券持有人为召集人。合并持有本次债券总额中任一期债券百分之十以上的多个债券持有人发出召开债券持有人会议的通知的，则合并发出会议通知的债券持有人推举的一名债券持有人为召集人。

发行人根据第十条规定发出召开债券持有人会议通知的，则发行人为召集人。

4、召集人应当为债券持有人会议聘请律师对以下问题出具法律意见：

(1) 会议的召集、召开程序是否符合法律法规、《债券持有人会议规则》的规定；

(2) 出席会议人员的资格、召集人资格是否合法有效；

(3) 会议的表决程序、表决结果是否合法有效；

(4) 应会议召集人要求对其他有关问题出具法律意见。

(三) 债券持有人会议的通知

1、《债券持有人会议规则》规定的债券持有人会议通知应至少于会议召开前10个工作日以公告形式向全体本次债券持有人及有关出席对象发出。

2、债券持有人会议通知至少应载明以下内容：

(1) 会议召开的时间、地点和方式，会议主持或列席人员；

(2) 会议拟审议的事项；

(3) 会议议事程序，包括债券持有人会议的召集方式、表决方式、表决时间和其他相关事宜；

(4) 确定有权出席债券持有人会议的债券持有人之债权登记日；

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

(6) 代理债券持有人出席会议之代理人的授权委托书的内容要求（包括但不限于代理人身份、代理权限和代理有效期限等）、送达时间和地点；

(7) 召集人名称及会务常设联系人姓名、电话。

会议召集人可就公告的会议通知以公告方式发出补充通知，但补充通知应在债券持有人会议召开日5个工作日前发出。

债券持有人会议补充通知应在刊登会议通知的同一指定报刊及互联网网站上公告。

3、债券持有人会议拟审议事项应属于债券持有人会议职权范围，有明确议题和具体决议事项，并且符合法律法规和《债券持有人会议规则》的有关规定。

4、债券持有人会议拟审议的事项由召集人根据《债券持有人会议规则》第

八条和第九条的规定决定。单独和/或合并持有本次债券中任一期债券总额百分之十以上的债券持有人可以向召集人书面建议拟审议事项。

5、债券持有人会议的债权登记日为债券持有人会议召开日期之前第五个交易日。债权登记日收市时在证券登记结算机构托管名册上登记的有表决权的本次债券持有人，为有权出席该次债券持有人会议的债券持有人。

6、债券持有人会议应在发行人住所地或受托管理人住所地所在城市召开。债券持有人会议应设置会场,以现场会议形式召开。

7、发出债券持有人会议通知后，无正当理由，债券持有人会议不得延期或取消，一旦出现延期或取消的情形，召集人应在原定召开日前至少五个工作日公告并说明原因。

(四) 债券持有人会议的出席

1、债券持有人可以亲自出席债券持有人会议并行使表决权,也可以委托他人代为出席并在授权范围内行使表决权。债券持有人和/或代理人应自行承担出席、参加债券持有人会议而发生的差旅费等费用。

债券持有人和/或代理人出席债券持有人会议应持身份证或其他能够表明其身份的有效证件或证明。代理人还应提交授权委托书和个人有效身份证件。

召集人和律师应依据债券登记机构提供的、在债权登记日交易结束时持有本次债券的债券持有人名册共同对出席会议之债券持有人的资格的合法性进行验证,并登记出席债券持有人会议之债券持有人和/或代理人的姓名或名称及其所持有表决权的本次债券张数。

上述债券持有人名册由发行人承担费用从债券登记机构取得并无偿提供给召集人。

2、应单独和/或合并持有本次债券中任一期债券总额百分之十以上的债券持有人、债券受托管理人的要求，发行人应派代表出席债券持有人会议。

发行人代表在债券持有人会议上应对债券持有人、债券受托管理人的询问作出解释和说明。

3、经会议主持人同意，其他重要相关方可以参加债券持有人会议，并有权就相关事项进行说明。

4、受托管理人可以作为征集人，征集债券持有人委托其代为出席债券持有

人会议，并代为行使表决权。

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

5、单独或合计代表本次债券中任一期债券总额百分之十以上的债券持有人有权向该期债券的债券持有人会议提出临时议案。临时提案人应不迟于债券持有人会议召开之日前第七个工作日，将内容完整的临时提案提交会议召集人，会议召集人应在收到临时提案后，于债券持有人会议召开日五个工作日前在交易所指定的信息披露网站（www.sse.com.cn）和发行人确定的其他监管部门指定的媒体上发出债券持有人会议补充通知，并公告临时提案内容。除上述规定外，会议召集人发出债券持有人会议通知后，不得修改会议通知中已列明的提案或增加新的提案。

6、召集人应制作出席会议人员的签名册。签名册载明参加会议人员姓名（或单位名称）、身份证号码、住所地址、持有或者代表有表决权的本次债券张数、被代理人姓名（或单位名称）、联系方式等事项。

（五）债券持有人会议的召开

1、债券持有人会议可以采取现场方式召开，也可以采取通讯等方式召开。投票采用记名方式。

2、债券受托管理人委派出席债券持有人会议之授权代表担任会议主持人。如果上述应担任会议主持人之人士未能主持会议，则由出席会议的债券持有人推举一名出席本次会议的债券持有人或代理人担任该次会议的主持人。

3、会议主持人有权经债券持有人会议同意后决定休会及改变会议地点。若经债券持有人会议指令，会议主持人应当决定修改及改变会议地点。延期会议上不得再行对在原先正常召集的会议上未通过讨论的议案再次作出决议。

4、发行人、债券清偿义务承继方等关联方及债券增信机构（如有）应当按照召集人的要求列席债券持有人会议。

资信评级机构可以应召集人邀请列席会议，持续跟踪债券持有人会议动向，并及时发表公开评级意见。

5、每次债券持有人会议之监票人为二人，负责该次会议之计票、监票。会

议主持人应主持推举本次债券持有人会议之监票人，监票人由出席会议的债券持有人担任。

与拟审议事项有关联关系的债券持有人及其代理人不得担任监票人。

与发行人有关联关系的债券持有人及其代理人不得担任监票人。

债券持有人会议对拟审议事项进行表决时,应由监票人负责计票、监票，律师负责见证表决过程。

6、公告的会议通知载明的各项拟审议事项或同一拟审议事项内并列的各项议题应分开审议、表决。除因不可抗力等特殊原因导致债券持有人会议中止或不能作出决议外，债券持有人会议不得对会议通知载明的拟审议事项进行搁置或不予表决。

7、债券持有人会议不得就未经公告的事项进行表决。债券持有人会议审议拟审议事项时,不得对拟审议事项进行变更。任何对拟审议事项的变更应被视为一个新的拟审议事项,不得在本次会议上进行表决。

8、债券持有人会议投票表决以记名方式投票表决。

债券持有人或其代理人对拟审议事项表决时，只能投票表示：同意或反对或弃权。

未填、错填、字迹无法辨认的表决票或未投的表决票均视为投票人放弃表决权利，其所持有表决权的本次债券张数对应的表决结果应计为“弃权”。

9、下述债券持有人在债券持有人会议上可以发表意见，但没有表决权，并且其代表的本次债券张数不计入出席债券持有人会议的出席张数：

(1) 债券持有人为持有发行人超过 10% 股权的发行人股东；

(2) 发行人的其他关联方。

10、债券持有人会议决议须经代表除第三十四条规定的债券持有人和/或其代理人所代表的本次债券张数之外的出席会议的二分之一以上表决权的债券持有人和/或代理人同意方能形成有效决议。

11、债券持有人会议决议经表决通过后生效。

任何与本次债券有关的决议如果导致变更发行人、债券持有人之间的权利义务关系的，除法律、《管理办法》和《募集说明书》明确规定债券持有人作出的决议对发行人有约束力的情形之外：

(1) 如果该决议是根据债券持有人、受托管理人的提议做出的，该决议经债券持有人会议表决通过并经发行人书面同意后，对发行人和全体债券持有人有约束力；

(2) 如果该决议是根据发行人的提议做出的，经债券持有人会议表决通过后，对发行人和全体债券持有人有约束力。

12、债券持有人会议做出决议后，债券持有人会议决议应及时公告,公告中应列明出席会议的债券持有人和代理人人数、出席会议的债券持有人和代理人所代表表决权的本次债券张数及占本次债券总张数的比例、表决方式、每项拟审议事项的表决结果和通过的各项决议的详细内容。

该次债券持有人会议的召集人负责上述公告事宜。

13、会议主持人应指定专人负责制作债券持有人会议之会议记录。会议记录包括以下内容：

(1) 会议时间、地点、议程和召集人姓名或名称；

(2) 会议主持人以及出席或列席会议的人员姓名；

(3) 本次会议见证律师和监票人的姓名；

(4) 出席会议的债券持有人和代理人人数、所代表表决权的本次债券张数及占本次债券总张数的比例；

(5) 对每一拟审议事项的审议经过、发言要点和表决结果；

(6) 债券持有人的询问意见或建议以及相应的答复或说明；

(7) 法律法规、规范性文件及自律规则规定应载入会议记录的其他内容。

持有人会议记录由出席会议的召集人代表和见证律师签名。

14、债券持有人会议会议记录、表决票、出席会议人员的签名册、出席会议的代理人的授权委托书、律师出具的法律意见书等会议文件、资料由债券受托管理人保管，保管期限至本次债券到期之日起五年。

15、召集人应保证债券持有人会议连续进行，直至形成最终决议。因不可抗力等特殊原因导致会议中止或不能作出决议的，应采取必要措施尽快恢复召开债券持有人会议或直接终止本次会议，并及时公告。

(六) 附则

1、法律、法规和规则对公司债券持有人会议规则有明确规定的，从其规定；

除经发行人同意且债券持有人会议决议通过,《债券持有人会议规则》不得变更。

2、《债券持有人会议规则》项下公告的方式由相关公告主体根据法律、法规和规则自行确定。

3、因召开债券持有人会议所产生的会议费、公告费、律师费等费用均由发行人承担。

4、对债券持有人会议的召集、召开、表决程序及决议的合法有效性发生争议,应协商解决,协商不成应提交中国国际经济贸易仲裁委员会,根据其届时有效的仲裁规则进行仲裁解决,仲裁地点在北京。

5、《债券持有人会议规则》所称“以上”、“内”,含本数;“过”、“低于”、“多于”,不含本数。

三、债券持有人会议决议的生效条件和效力

债券持有人会议决议须经超过出席会议的持有本次未偿还债券总额二分之一有表决权的债券持有人同意方能形成有效决议;债券持有人会议决议经表决通过后生效。

任何与本次债券有关的决议如果导致变更发行人、债券持有人之间的权利义务关系的,除法律、《管理办法》和《募集说明书》明确规定债券持有人作出的决议对发行人有约束力的情形之外:

(1) 如果该决议是根据债券持有人、受托管理人的提议做出的,该决议经债券持有人会议表决通过并经发行人书面同意后,对发行人和全体债券持有人有约束力;

(2) 如果该决议是根据发行人的提议做出的,经债券持有人会议表决通过后,对发行人和全体债券持有人有约束力。

第九节 债券受托管理人

任何债券持有人一经通过认购或者购买或者其他合法方式取得本次债券，即视为同意中国国际金融股份有限公司作为本次债券的受托管理人，且视为同意《债券受托管理协议》项下的相关规定。

本节仅列示了本次债券之《债券受托管理协议》的主要内容，投资者在作出相关决策时，请查阅《债券受托管理协议》全文。

一、债券受托管理人

（一）债券受托管理人的基本情况

名称：中国国际金融股份有限公司

住所：北京市朝阳区建国门外大街1号国贸大厦2座27层及28层

法定代表人：丁学东

联系人：尚晨

联系电话：010-65051166

传真：010-65059092

（二）债券受托管理人的聘任

根据公司与中国国际金融股份有限公司于2016年5月签署的《关于国寿投资控股有限公司2016年公司债券之债券受托管理协议》，中国国际金融股份有限公司受聘担任本次债券的债券受托管理人。

（三）债券受托管理人与本公司的利害关系

中国国际金融股份有限公司除作为本次债券发行的主承销商之外，与本公司不存在可能影响其公正履行公司债券受托管理职责的利害关系。

二、《债券受托管理协议》的主要内容

（一）发行人的权利和义务

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

2、发行人应当为本期债券的募集资金制定相应的使用计划及管理制度，并于本期债券的募集资金到位后一个月内与债券受托管理人及存放募集资金的银行订立监管协议。募集资金的使用应当符合法律、法规和规则的规定及募集说明书的约定。

3、本期债券存续期内，发行人应当根据法律、法规和规则的规定，及时、公平地履行信息披露义务，确保所披露或者报送的信息真实、准确、完整，不得有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。同时，发行人应确保发行人文告中关于意见、分析、意向、期望及预测的表述均是经适当和认真的考虑所有有关情况之后诚意做出并有充分合理的依据。

4、本期债券存续期内，发生以下任何事项，发行人应当在 3 个工作日内书面通知债券受托管理人，并根据债券受托管理人要求持续书面通知事件进展和结果：

- （1）发行人经营方针、经营范围或生产经营外部条件等发生重大变化；
- （2）债券信用评级发生变化；
- （3）发行人主要资产被查封、扣押、冻结；
- （4）发行人发生未能清偿到期债务的违约情况；
- （5）发行人当年累计新增借款或者对外提供担保超过上年末经审计净资产的百分之二十；
- （6）发行人放弃债权或财产，超过上年末经审计净资产的百分之十；
- （7）发行人发生超过上年末经审计净资产百分之十的重大损失；
- （8）发行人作出减资、合并、分立、解散及申请破产的决定；

- (9) 发行人涉及重大诉讼、仲裁事项或者受到重大行政处罚；
 - (10) 保证人（如有）、担保物（如有）或者其他偿债保障措施发生重大变化；
 - (11) 发行人情况发生重大变化导致其可能不符合公司债券上市条件；
 - (12) 发行人涉嫌犯罪被司法机关立案调查，或发行人董事、监事、高级管理人员涉嫌犯罪被司法机关采取强制措施；
 - (13) 发行人拟变更或者未能履行募集说明书的约定；
 - (14) 任何发行人文告存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏；
 - (15) 发行人未能或预计不能按时、足额支付本次债券的利息和/或本金；
 - (16) 发行人管理层不能正常履行职责，导致发行人债务清偿能力面临严重不确定性，需要依法采取行动的；
 - (17) 发行人提出债务重组方案的；
 - (18) 本期债券可能被暂停或者终止提供交易或上市服务的；
 - (19) 发行人或其合并报表范围内的子公司的任何证券可能被或已被暂停或者终止提供交易或上市、转让服务；
 - (20) 发行人的控股股东或实际控制人发生变化；
 - (21) 发行人指定的负责本次债券相关事务的专人或其联系方式发生变化；
- 或
- (22) 发生其他对债券持有人权益有重大影响的事项或法律、法规和规则规定的其他情形。

就上述事件通知债券受托管理人同时，发行人就该等事项的基本情况以及是否影响本期债券本息安全向债券受托管理人作出书面说明，并对有影响的事件提出有效且切实可行的应对措施。

5、发行人应当协助债券受托管理人在债券持有人会议召开前取得债权登记

日的本期债券持有人名册，并承担相应费用。

6、发行人应当履行债券持有人会议规则及债券持有人会议决议项下债券发行人应当履行的各项职责和义务，并及时向债券受托管理人通报与本次债券相关的信息，为债券受托管理人履行受托管理人职责提供必要的条件和便利。

7、除正常经营活动需要外，发行人不得在其任何资产、财产或股份上设定担保权利，除非：（1）该等担保在《债券受托管理协议》签署前已经存在；或（2）在《债券受托管理协议》签署后，为了债券持有人利益而设定的担保；或（3）该等担保的设定不会对发行人对本期债券的还本付息能力产生实质不利影响；或（4）经债券持有人会议同意而设定担保。

8、除正常经营活动需要外，发行人不得出售任何资产，除非：（1）至少 50% 的对价系由现金支付；或（2）对价为债务承担，由此，发行人不可撤销且无条件地解除某种负债项下的全部责任；或（3）该等资产的出售不会对发行人对本期债券的还本付息能力产生实质不利影响。

9、预计不能偿还债务时，发行人应当按照债券受托管理人要求追加担保，并履行《债券受托管理协议》约定的其他偿债保障措施，并配合债券受托管理人办理其依法申请法定机关采取的财产保全措施。发行人同意承担因履行上述偿债保障措施或采取财产保全（包括提供财产保全担保）而发生的全部费用。

追加担保的具体方式包括新担保人提供保证担保和/或用财产提供抵押和/或质押担保，或者，债券受托管理人按照本期债券持有人会议的决议的授权依法申请法定机关采取财产保全措施，发行人同意承担因采取财产保全而发生的所有费用。

其他偿债保障措施包括发行人至少采取：（1）暂缓重大对外投资、收购兼并等资本性支出项目的实施；（2）相关责任人不得调离。

10、发行人无法按时偿付本期债券本息时，应当对后续偿债措施作出安排，并及时通知债券持有人。

后续偿债措施可以包括但不限于：

- (1) 部分偿付及其安排；
- (2) 全部偿付措施及其实现期限；
- (3) 由增信机构或者其他机构代为偿付的安排；
- (4) 重组或者破产的安排。

11、发行人应对债券受托管理人履行《债券受托管理协议》项下职责或授权予以充分、有效、及时的配合和支持，并提供便利和必要的信息、资料和数据。发行人应指定专人负责与本期债券相关的事务，并确保与债券受托管理人能够有效沟通。

12、发行人应向债券受托管理人及其顾问提供，并帮助债券受托管理人及其顾问获取：(1) 所有对于了解发行人和/或担保人（如有）业务而言所应掌握的重要文件、资料和信息，包括发行人和/或担保人（如有）及其子公司、分支机构、关联机构或联营机构的资产、负债、盈利能力和前景；(2) 债券受托管理人或其顾问或发行人认为与债券受托管理人履行受托管理人职责相关的所有合同、文件和记录的副本，及(3) 其它与债券受托管理人履行受托管理人职责相关的一切文件、资料和信息相关的一切信息，并全力支持、配合债券受托管理人进行尽职调查、审慎核查工作。发行人须确保其提供给债券受托管理人及其顾问的上述文件、资料和信息不违反任何保密义务，上述文件、资料和信息在提供时并在此后均一直保持真实、准确、完整，且不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。债券受托管理人有权不经独立验证而依赖上述全部文件、资料和信息。一旦发行人随后发现其提供的任何上述文件、资料和信息不真实、不准确、不完整或可能产生误导，或者上述文件、资料和信息系通过不正当途径取得，或者提供该等文件、资料和信息或债券受托管理人使用该等文件、资料和信息系未经授权或违反了任何法律、责任或义务，发行人则应立即通知债券受托管理人。

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

14、在本期债券存续期内，发行人应尽最大合理努力维持债券上市交易。

15、发行人应当根据《债券受托管理协议》第 4.20 及 4.21 条的规定向债券受托管理人支付本次债券受托管理报酬和债券受托管理人履行受托管理人职责产生的额外费用。

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

17、在不违反适用法律和发行人本次债券所适用的信息披露规则的前提下，发行人应当在公布年度报告后尽快向债券受托管理人提供年度审计报告及经审计的财务报表、财务报表附注，并根据债券受托管理人的合理需要向其提供其他相关材料；发行人应当在公布半年度报告、季度报告后尽快向债券受托管理人提供半年度、季度财务报表。

(二) 债券受托管理人的职责、权利和义务

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

2、债券受托管理人可以通过其选择的任何媒体宣布或宣传其根据《债券受托管理协议》接受委托和 / 或提供的服务，以上的宣传可以包括发行人的名称以及发行人名称的图案或文字等内容。

3、债券受托管理人担任《债券受托管理协议》项下的受托管理人不妨碍：
(1) 债券受托管理人在证券交易所买卖本期债券和发行人发行的其它证券；(2) 债券受托管理人为发行人发行人的其它项目担任发行人的财务顾问；(3) 债券受托管理人为发行人发行其它证券担任保荐人和/或承销商。

4、债券受托管理人应当持续关注发行人和保证人（如有）的资信状况、担保物状况、内外部增信机制及偿债保障措施的实施情况，可采取包括但不限于如下方式进行核查：

(1) 就《债券受托管理协议》第 3.4 条约定的情形，列席发行人和保证人（如有）的内部有权机构的决策会议；

(2) 根据需要不时查阅每半年度 前项所述的会议资料、财务会计报告和会计账簿；

(3) 调取发行人、保证人（如有）银行征信记录；

(4) 对发行人和保证人（如有）进行现场检查；

(5) 约见发行人或者保证人（如有）进行谈话。

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

6、债券受托管理人应当督促发行人在募集说明书中披露《债券受托管理协议》、债券持有人会议规则的主要内容，并应当通过证券交易所指定的信息披露网站和发行人确定的其他监管部门指定的媒体，向债券持有人披露受托管理事务报告、本期债券到期不能偿还的法律程序以及其他需要向债券持有人披露的重大事项。

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

8、出现《债券受托管理协议》第 3.4 条情形且对债券持有人权益有重大影响情形的，在知道或应当知道该等情形之日起五个工作日内，债券受托管理人应当问询发行人或者保证人（如有），要求发行人或者保证人（如有）解释说明，提供相关证据、文件和资料，并向市场公告临时受托管理事务报告。发生触发债券持有人会议情形的，召集债券持有人会议。

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

10、债券受托管理人应执行债券持有人会议决议，及时与发行人及债券持有人沟通，督促债券持有人会议决议的具体落实，以书面通知或者公告的方式提醒发行人和全体债券持有人遵守债券持有人会议决议。

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

12、债券受托管理人预计发行人不能偿还债务时，应当要求发行人追加担保，督促发行人履行《债券受托管理协议》第 3.9 条约定的偿债保障措施，或者可以依法申请法定机关采取财产保全措施。

追加担保的具体方式包括新担保人提供保证担保和/或用财产提供抵押和/或质押担保，或者，债券受托管理人按照本期债券持有人会议的决议的授权依法申请法定机关采取财产保全措施。

发行人承担因采取财产保全（包括但不限于由发行人申请的以及由债券受托管理人申请的财产保全）而发生的所有费用，债券受托管理人有权决定是否先行代发行人垫付财产保全费用，如其决定垫付，发行人应根据债券受托管理人的要求及时向其偿付该等费用。

债券受托管理人申请采取财产保全措施时，若人民法院要求提供担保的，发行人同意债券受托管理人可以采取以下方式对财产保全提供担保：（1）相关申请人或第三人提供的金钱担保、物的担保；（2）融资性担保公司提供的信用担保；（3）其他符合条件的企业法人提供的信用担保。

13、本期债券存续期内，债券受托管理人应当勤勉处理债券持有人与发行人之间的谈判或者诉讼事务。债券受托管理人有权聘请律师等专业人士协助债券受托管理人处理上述谈判或者诉讼事务，为执行上述债券持有人会议决议而发生的律师费等费用之承担按照 4.21 款的规定执行。在债券持有人会议决定针对发行人提起诉讼的情况下，代表全体债券持有人提起诉讼，诉讼结果由全体债券持有人承担。

14、发行人为本期债券设定担保的，债券受托管理人应当在本期债券发行前或募集说明书约定的时间内取得担保的权利证明或者其他有关文件，并在担保期间妥善保管。

15、发行人不能偿还债务时，债券受托管理人应当督促发行人、增信机构和其他具有偿付义务的机构等落实相应的偿债措施，并可以接受全部或部分债券持有人的委托，以自己名义代表债券持有人提起民事诉讼、参与重组或者破产的法律程序。

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

17、债券受托管理人应当妥善保管其履行受托管理事务的所有文件档案及电子资料，包括但不限于《债券受托管理协议》、债券持有人会议规则、受托管理工作底稿、与增信措施有关的权利证明（如有），保管时间不得少于债券到期之日或本息全部清偿后五年。

18、除上述各项外，债券受托管理人还应当履行以下职责：

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

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

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

20、债券受托管理人有权依据《债券受托管理协议》的规定获得受托管理报酬，发行人向债券受托管理人支付的受托管理人报酬金额为 10 万元，该等报酬包含在本期债券承销费用中。

21、除《债券受托管理协议》第 4.20 条所述受托管理事务报酬外，发行人应负担债券受托管理人在履行《债券受托管理协议》项下债券受托管理人责任时发生的全部费用和支出，包括但不限于：（1）因召开债券持有人会议所产生的会议费、公告费、召集人为债券持有人会议聘用的律师见证费等合理费用；（2）因发行人未履行《募集说明书》和《债券受托管理协议》项下的义务而导致债券

受托管理人额外支出的费用；（3）文件制作、邮寄、电信、差旅费用、为履行《债券受托管理协议》项下的债券受托管理人职责而聘请律师、会计师等中介机构服务费用和其他垫支的费用。

22、发行人若延迟向债券受托管理人支付任何款项，则应向债券受托管理人按延付金额每日支付万分之二的延付迟延履行违约金。

23、债券受托管理人为履行其职责有权代表债券持有人查询债券持有人名册及相关登记信息、专项账户中募集资金的存储及划转情况。

24、《债券受托管理协议》项下有关发行人的信息披露均应该严格按照法律法规和规则以及发行人《公司章程》的规定执行。但债券受托管理人有权：

（1）依照法律、法规的要求或法院命令或监管机构（包括证券交易所）命令的要求，或根据政府行为、监管要求或请求、或因债券受托管理人认为系为在诉讼、仲裁或监管机构的程序或调查中进行辩护或为提出索赔所需时，或因债券受托管理人认为系为遵守监管义务所需时，作出披露或公告；

（2）对以下信息无需履行保密义务：1）债券受托管理人从第三方获得的信息，并且就债券受托管理人所知悉，该第三方同发行人之间不存在因任何法律规定或协议约定的义务而禁止其向债券受托管理人提供该信息；2）已经公开的信息，但不是由债券受托管理人违反《债券受托管理协议》约定所作披露而造成的；3）该信息已由发行人同意公开；4）并非直接或间接利用发行人提供的保密信息而由债券受托管理人独立开发的信息；5）债券受托管理人在发行人提供以前已从合法途径获得的信息；

（3）在发行人允许时，进行披露；

（4）对其专业顾问进行披露，但该等专业顾问须被告知相关信息的保密性；

（5）向其内部参与《债券受托管理协议》项下事务的工作人员进行披露。

25、债券受托管理人无义务向发行人披露，或为发行人的利益利用债券受托管理人在为任何其他人士提供服务、进行任何交易（以自营或其他方式）或在其他业务活动过程中获得的任何非公开信息。

26、《债券受托管理协议》中的任何内容均：（1）不限制债券受托管理人及其关联人士或其任何董事、监事、高级管理人员、雇员或代理人在正常业务过程中以自己的名义或代表其客户进行的任何经纪、研究、投资管理或交易活动；（2）也不限制债券受托管理人及其关联人士在正常业务过程中进行的任何投资银行和并购业务活动，但前提是债券受托管理人不得在进行上述活动过程中违法向任何第三方披露其获得的发行人及发行人关联方的保密资料、信息。

27、《债券受托管理协议》所述保密义务在协议有效期及终止后两年内有效。

（三）受托管理事务报告

1、受托管理事务报告包括年度受托管理事务报告和临时受托管理事务报告。

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

前款规定的受托管理事务报告，应当至少包括以下内容：

- （1）债券受托管理人履行职责情况；
- （2）发行人的经营与财务状况；
- （3）发行人募集资金使用及专项账户运作情况；
- （4）内外部增信机制、偿债保障措施发生重大变化的，说明基本情况及处理结果；
- （5）发行人偿债保障措施的执行情况以及公司债券的本息偿付情况；
- （6）发行人在募集说明书中约定的其他义务的执行情况；
- （7）债券持有人会议召开的情况；
- （8）发生《债券受托管理协议》第 3.4 条第（一）项至第（十二）项等情形的，说明基本情况及处理结果；
- （9）对债券持有人权益有重大影响的其他事项。

3、公司债券存续期内，出现债券受托管理人与发行人发生利益冲突、发行人募集资金使用情况和募集说明书不一致的情形，或出现第 3.4 条第（一）项至第（十二）项等情形且对债券持有人权益有重大影响的，债券受托管理人在知道或应当知道该等情形之日起五个工作日内向市场公告临时受托管理事务报告。

4、为出具受托管理事务报告之目的，发行人应及时、准确、完整的提供债券受托管理人所需的相关信息、文件。债券受托管理人对上述信息、文件仅做形式审查，对其内容的真实、准确和完整性不承担任何责任。

5、在本期债券存续期间，发行人和债券受托管理人应将债券受托管理事务报告等持续信息披露文件分别在其网站上公布，并且发行人应在证监会指定的信息披露网站（www.sse.com.cn）上予以公布。

（四）利益冲突的风险防范机制

1、债券受托管理人将代表债券持有人，依照相关法律、法规和规则的规定、《债券受托管理协议》的约定及债券持有人会议的授权行使权利和履行义务，维护债券持有人的合法权益。

2、债券受托管理人不得与债券持有人存在利益冲突，但债券受托管理人在其正常业务经营过程中与债券持有人之间可能发生、存在的利益冲突除外。

（1）债券受托管理人担任《债券受托管理协议》项下的受托管理人不得限制债券受托管理人开展的正常经营业务包括但不限于：（1）债券受托管理人或其关联方在证券交易所买卖本期债券和发行人发行的其他证券；（2）债券受托管理人或其关联方为发行人的其他项目担任发行人的财务顾问；（3）债券受托管理人或其关联方为发行人发行其他证券担任保荐机构和/或承销商。

（2）债券受托管理人或关联方在任何时候：1）可以依法向任何客户提供服务；2）可以代表自身或任何客户开展与发行人或债券持有人有关的任何交易；或 3）即使存在或可能产生利益冲突，可以为其利益可能与发行人或债券持有人利益相对的第三方行事，并可为自身利益保留任何相关的报酬或利润，但须满足债券受托管理人不能够违法使用发行人的保密信息来为该第三方行事。

发行人和债券持有人进一步确认，债券受托管理人按照《债券受托管理协议》

第 6.2 款的约定从事上述业务的，不构成对发行人和/或债券持有人任何权益的损害，发行人和/或债券持有人不得向债券受托管理人提出任何权利主张。

3、债券受托管理人不得为本次债券提供担保，且债券受托管理人承诺，其与发行人发生的任何交易或者其对发行人采取的任何行为均不会损害债券持有人的权益。

4、债券受托管理人已根据监管要求建立完善的内部信息隔离和防火墙制度，并保证严格执行。债券受托管理人保证：（1）不会将发行人在《债券受托管理协议》项下的保密信息披露给与《债券受托管理协议》无关的任何其他人；（2）发行人在《债券受托管理协议》项下的保密信息不被债券受托管理人用于《债券受托管理协议》之外的目的；（3）防止与《债券受托管理协议》有关的敏感信息不适当流传，对潜在的利益冲突进行有效管理。

5、甲乙双方债券受托管理人违反《债券受托管理协议》约定的利益冲突防范机制，由此给债券持有人造成损失的，债券受托管理人应向债券持有人承担赔偿责任；发行人违反《债券受托管理协议》约定的利益冲突防范机制，由此给债券持有人造成损失的，发行人应向债券持有人承担赔偿责任直接导致债券持有人遭受经济损失的，。债券持有人有权可依法向发行人或债券受托管理人提出赔偿申请。

（五）受托管理人的变更

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

（1）债券受托管理人未能持续履行《债券受托管理协议》约定的受托管理人职责；

（2）债券受托管理人停业、解散、破产或依法被撤销；

（3）债券受托管理人提出书面辞职；

（4）债券受托管理人不再符合受托管理人资格的其他情形。

在受托管理人应当召集而未召集债券持有人会议时，单独或合计持有本期债券总额 10% 以上的债券持有人有权自行召集债券持有人会议。

2、新任受托管理人，必须符合下列条件：

- (1) 新任受托管理人符合中国证监会的有关规定；
- (2) 新任受托管理人已经披露与发行人的利害关系；
- (3) 新任受托管理人与债券持有人不存在利益冲突。

3、单独或合计持有本期债券总额 10% 以上的债券持有人要求变更受托管理人的，债券受托管理人应召集债券持有人会议审议解除债券受托管理人的受托管理人职责并聘请新的受托管理人，变更受托管理人的决议须经代表本期债券二分之一以上表决权的债券持有人和/或代理人同意方能形成有效决议。发行人和债券受托管理人应当根据债券持有人会议的决议和《债券受托管理协议》的规定完成与变更受托管理人有关的全部工作。

4、债券持有人会议决议决定变更受托管理人或者解聘债券受托管理人的，自债券持有人会议作出变更受托管理人决议之日起，新任受托管理人继承债券受托管理人在法律、法规和规则及《债券受托管理协议》项下的权利和义务，《债券受托管理协议》终止。新任受托管理人应当与发行人签署新的债券受托管理协议，并及时将变更情况向协会报告。

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

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

(六) 违约责任

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

2、以下事件亦构成《债券受托管理协议》项下的发行人违约事件：

(1) 发行人未能或预计不能根据法律、法规和规则及《募集说明书》的约定，按期足额支付本次债券的利息和本金；

(2) 发行人或发行人的关联企业合并报表范围内的子公司在任何其他债务项下出现或可能出现违约或被宣布提前到期；

(3) 发行人在其资产、财产或股份上设定抵押或质押权利以致对发行人对本期债券的还本付息能力产生实质不利影响，或出售其重大资产以致对发行人对本期债券的还本付息能力产生实质不利影响；

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

(5) 本次债券存续期内，发行人未能根据法律、法规和规则的规定，履行信息披露义务；

(6) 本次债券存续期内，发行人未能根据法律、法规、规则和《债券受托管理协议》的规定，履行通知义务；

(7) 违反《债券受托管理协议》项下的陈述与保证；

(8) 发行人未能履行《债券受托管理协议》、《募集说明书》及法律、法规和规则规定的其他义务。

3、债券受托管理人预计发行人违约事件可能发生，可以行使以下职权：

(1) 要求发行人追加担保；

(2) 在债券持有人利益可能受到损失的紧急情形下，债券受托管理人作为利害关系人提起诉讼前财产保全，申请对发行人采取财产保全措施；

(3) 及时报告全体债券持有人；

(4) 及时报告中国证监会当地派出机构及相关交易上市场所。

4、发行人违约事件发生时，债券受托管理人可以行使以下职权：

(1) 在知晓该行为发生之日起 5 个工作日内以公告方式告知全体债券持有人；

(2) 在知晓发行人未履行偿还本期债券到期本息的义务时，债券受托管理人可以根据债券持有人会议决议与发行人谈判，促使发行人偿还本期债券本息；

(3) 如果债券持有人会议以决议形式同意共同承担债券受托管理人所有因此而产生的法律、诉讼等费用，债券受托管理人可以在法律允许的范围内，以及根据债券持有人会议决议：

1) 提起诉前财产保全，申请对发行人采取财产保全措施；

2) 根据债券持有人会议的决定，对发行人提起诉讼/仲裁；

3) 在发行人进入重整、和解、重组或者破产的法律程序时，债券受托管理人根据债券持有人会议之决议受托参与上述程序；

4) 及时报告中国证监会当地派出机构及相关交易上市场所。

5、加速清偿及措施

(1) 如果《债券受托管理协议》项下的发行人违约事件中第(1)或第(2)项情形发生，或发行人违约事件中第(3)至第(8)项情形发生且一直持续30个连续工作日仍未得到纠正，单独和/或合计代表50%以上有表决权的未偿还的本期债券张数的债券持有人可通过债券持有人会议形成决议，并以书面方式通知发行人，宣布本期债券本金和相应利息，立即到期应付。

(2) 在宣布加速清偿后，如果发行人在不违反适用法律规定的前提下采取了以下救济措施：向债券受托管理人提供保证金，且保证金数额足以支付以下各项金额的总和：1) 债券受托管理人的合理赔偿、费用和开支；2) 所有迟付的利息；3) 所有到期应付的本金；4) 适用法律允许范围内就延迟支付的债券本金计算的复利；或相关的发行人违约事件已得到救济；或债券持有人会议同意的其他措施，债券受托管理人经债券持有人会议决议后可以应当书面方式通知发行人，宣布取消加速清偿的决定。

6、发行人保证按照本期债券发行条款约定的还本付息安排向债券持有人支付本期债券利息及兑付本期债券本金，若不能按时支付本期债券利息或本期债券

到期不能兑付本金，对于延迟支付的本金或利息，发行人将根据逾期天数按逾期利率向债券持有人支付逾期利息，逾期利率为本期债券票面利率上浮 50%。

7、如果《债券受托管理协议》项下的发行人违约事件中第（1）或第（2）项情形发生，或发行人违约事件中第（3）至第（8）项情形发生且一直持续 30 个连续工作日仍未得到纠正，债券受托管理人可依法采取任何可行的法律救济方式回收本期债券本金和利息。

8、双方同意，若因发行人违反《债券受托管理协议》任何规定和保证（包括但不限于因本期债券发行与上市的申请文件或公开募集文件以及本期债券存续期间的其他信息出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏）或因发行人违反与《债券受托管理协议》或与本期债券发行与上市相关的任何法律规定或上市规则或因债券受托管理人根据《债券受托管理协议》提供服务，从而导致债券受托管理人或任何其他受补偿方（遭受损失、责任和费用（包括但不限于他人对债券受托管理人或任何其他受补偿方提出权利请求或索赔），发行人应对债券受托管理人给予赔偿（包括但不限于偿付债券受托管理人或其他受补偿方就本赔偿条款进行调查、准备、抗辩所支出的所有费用），以使债券受托管理人或其他受补偿方免受损害。如经有管辖权的法院或仲裁庭最终裁决完全由于债券受托管理人或其他受补偿方的欺诈、故意不当行为或重大疏忽而导致债券受托管理人或该等其他实体遭受的损失、损害或责任，发行人不承担任何补偿责任。

9、发行人如果注意到任何可能引起第 10.8 条所述的索赔，应立即通知债券受托管理人。

10、发行人同意，在不损害发行人可能对债券受托管理人提出的任何索赔的权益下，发行人不会因为对债券受托管理人的任何可能索赔而对债券受托管理人的董事、高级职员、雇员或代理人提出索赔。

11、债券受托管理人或债券受托管理人的代表就中国证监会拟对债券受托管理人或债券受托管理人代表采取的监管措施或追究法律责任提出申辩时，发行人应积极协助债券受托管理人并提供债券受托管理人合理要求的有关证据。

12、债券受托管理人违反《债券受托管理协议》约定的义务未履行相关职责

的，应当承担因其违约行为所导致的一切责任，并依法赔偿因其违约行为给发行人造成的经济损失。

13、除《债券受托管理协议》中约定的义务外，债券受托管理人不对本期债券募集资金的使用情况及发行人按照《债券受托管理协议》及募集说明书的履行/承担相关义务和责任的情况负责。

（七）法律适用和争议解决

1、《债券受托管理协议》的订立、生效、履行适用于中国法律并依其解释。

2、《债券受托管理协议》项下所产生的或与《债券受托管理协议》有关的任何争议，首先应在争议各方之间协商解决。如果协商解决不成，双方同意，经任何一方可要求，将争议将交由中国国际经济贸易仲裁委员会（“贸仲”）按照申请仲裁时贸仲有效的仲裁规则在北京进行仲裁。双方同意适用仲裁普通程序，仲裁庭由三人组成。仲裁裁决是终局的，对甲、乙双方均有约束力。

3、当产生任何争议及任何争议正按前条约定进行解决时，除争议事项外，各方有权继续行使《债券受托管理协议》项下的其他权利，并应履行《债券受托管理协议》项下的其他义务。

发行人、中介机构及相关人员声明

公司声明

根据《公司法》、《证券法》和《公司债券发行与交易管理办法》的有关规定，
本公司符合公开发行公司债券的条件。

法定代表人签字：

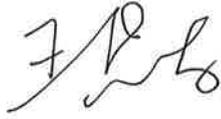


国寿投资控股有限公司

2016年 7月 15日

发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

全体董事签字：



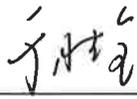
王思东



王军辉



虞兆峰



于胜全



陈忠



国寿投资控股有限公司

2016年7月15日

发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

全体董事签字：

赵书宇



国寿投资控股有限公司

2016年7月15日

发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

全体监事签字：


杨进华



2016年7月15日

发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

全体监事签字:

恩艳霞

国寿投资控股有限公司



2016年7月15日

发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

其他高级管理人员签字:


杨华良


于小兵


刘晖

国寿投资控股有限公司

2016年 7月 15日

主承销商声明

声明：

本公司已对募集说明书进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

本公司承诺本募集说明书因存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使投资者在证券交易中遭受损失的，与发行人承担连带赔偿责任，但是能够证明自己没有过错的除外；本募集说明书存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，且公司债券未能按时兑付本息的，本公司承诺负责组织募集说明书约定的相应还本付息安排。

项目负责人：



尚晨



刘畅

法定代表人之授权代表：



黄朝晖



中国国际金融股份有限公司

2016年7月15日

债券受托管理人声明

受托管理人声明：

本公司承诺严格按照相关监管机构及自律组织的规定、募集说明书及受托管理协议等文件的约定，履行相关职责。

发行人的相关信息披露文件存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使债券持有人遭受损失的，或者公司债券出现违约情形或违约风险的，本公司承诺及时通过召开债券持有人会议等方式征集债券持有人的意见，并以自己名义代表债券持有人主张权利，包括但不限于与发行人、增信机构、承销机构及其他责任主体进行谈判，提起民事诉讼或申请仲裁，参与重组或者破产的法律程序等，有效维护债券持有人合法权益。

本公司承诺，在受托管理期间因本公司拒不履行、迟延履行或者其他未按照相关规定、约定及本声明履行职责的行为，给债券持有人造成损失的，将承担相应的法律责任。

项目负责人：



尚晨



刘畅

法定代表人之授权代表：



黄朝晖



中国国际金融股份有限公司

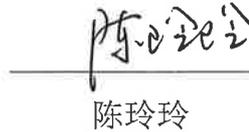
2016年7月15日

发行人律师声明

本所及签字的律师已阅读募集说明书及其摘要，确认募集说明书及其摘要与本所出具的法律意见书不存在矛盾。本所及签字律师对发行人在募集说明书及其摘要中引用的法律意见书的内容无异议，确认募集说明书不致因所引用内容出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

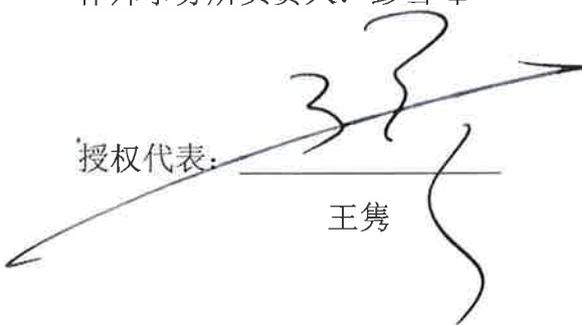
经办律师签名：


于晖


陈玲玲

律师事务所负责人：彭雪峰

授权代表：


王隽





Ernst & Young Hua Ming LLP
Level 16, Ernst & Young Tower
Oriental Plaza
No. 1 East Chang An Avenue
Dong Cheng District
Beijing, China 100738

安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）
中国北京市东城区东长安街1号
东方广场安永大楼16层
邮政编码: 100738

Tel 电话: +86 10 5815 3000
Fax 传真: +86 10 8518 8298
ey.com

关于公开发行公司债券募集说明书 引用审计报告的会计师事务所声明

安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）（以下简称“本所”）及签字注册会计师已阅读国寿投资控股有限公司公开发行公司债券募集说明书（以下简称“募集说明书”），确认募集说明书中引用的经审计的财务报表的内容，与本所出具的审计报告（报告编号：安永华明(2014)审字第 60971274_A09 号、安永华明(2014)审字第 60971274_A10 号、安永华明(2015)审字第 60971274_A03 号、安永华明(2015)审字第 60971274_A04 号、安永华明(2016)审字第 60971274_A13 号以及安永华明(2016)审字第 60971274_A14 号）的内容无矛盾之处。

本所及签字注册会计师对国寿投资控股有限公司在募集说明书中引用的本所出具的上述报告的内容无异议，确认募集说明书不致因完整准确地引用本所出具的上述报告而在相应部分出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对本所出具的上述报告的真实性和完整性根据有关法律法规的规定承担相应的法律责任。

本声明仅供国寿投资控股有限公司本次向中国证券监督管理委员会申请公开发行公司债券使用；未经本所书面同意，不得作其他用途使用。



签字注册会计师：

辜虹



签字注册会计师：

范玉军



会计师事务所负责人的被授权人：

张明益

安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）

2016年7月15日



资信评级机构声明

本机构及签字的资信评级人员已阅读募集说明书及其摘要，确认募集说明书及其摘要与本机构出具的报告不存在矛盾。本机构及签字的资信评级人员对发行人在募集说明书及其摘要中引用的报告的内容无异议，确认募集说明书及其摘要不致因所引用内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

资信评级人员签名：

李佩佩 郑耀宗 夏敏

资信评级机构

负责人签名：

王友如

中诚信证券评估有限公司



2016年7月15日

第十一节 备查文件

一、备查文件

- (一) 发行人 2013-2015 年审计报告；
- (二) 主承销商出具的核查意见；
- (三) 法律意见书；
- (四) 资信评级报告；
- (五) 债券持有人会议规则；
- (六) 债券受托管理协议；
- (七) 中国证监会核准本次发行的文件。

二、查阅地点

在本期债券发行期内，投资者可至本公司及主承销商处查阅本期债券募集说明书及上述备查文件，或访问上交所网站（<http://www.sse.com.cn>）查阅本期债券募集说明书及摘要。