

建发房地产集团有限公司

**2009年建发房地产集团有限公司
公司债券上市公告书**

证券简称：“09建发债”

证券代码：“124579”

上市时间：2014年8月4日

上市地点：上海证券交易所

上市推荐人：兴业证券股份有限公司

2014年7月

第一节 绪言

重要提示

建发房地产集团有限公司（以下简称“发行人”或“公司”）已批准本上市公告书，保证其中不存在任何虚假、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性负个别的和连带的责任。

上海证券交易所对本期债券上市的核准，不表明对本期债券的投资价值或者投资者的收益作出实质性判断或者保证。因公司经营与收益的变化等引致的投资风险，由购买债券的投资者自行负责。

经联合资信评估有限公司综合评定，发行人的主体信用等级为 AA 级，本期债券的信用等级为 AAA 级；截至 2013 年 12 月 31 日，发行人的总资产为 325.85 亿元。2013 年度，公司实现经审计的营业收入 79.39 亿元，利润总额 21.58 亿元，净利润 16.13 亿元；债券上市前三个会计年度（2011 年～2013 年）发行人净利润分别为 10.2 亿元、11.8 亿元、16.1 亿元，前三个会计年度公司平均净利润为 13 亿元，占本次拟发行公司债券总额 6.3 亿元的 207%，不少于本期债券一年利息的 1.5 倍。发行人在本次发行前的财务指标仍符合相关规定。

第二节 发行人简介

公司名称：建发房地产集团有限公司

住所：厦门市思明区环岛东路 1699 号建发国际大厦 38 楼

法定代表人：庄跃凯

注册资金：贰拾亿元人民币

联系人：林伟国、甘先杨

联系地址：厦门市思明区环岛东路1699号建发国际大厦38楼

联系电话：0592-2263366

传真：0592-2111719

公司类型：有限责任公司

1998年7月28日，根据厦国资产权[1998]119号文批准，厦门建发集团有限公司与下属企业厦门建发物业管理有限公司共同出资设立厦门建发集团房地产有限公司，注册资本为1,200.00万元，该出资已经厦门大学会计师事务所审验，并于1998年6月8日出具厦大所验(98)NZ字第4025号《验资报告》。其中建发集团出资1140.00万元，持有95%股权；建发物业出资60.00万元，持有5%股权。

2000年9月2日，发行人股东会决议通过公司股东同比例对公司增资1,380.00万元，增资后公司注册资本为2,580.00万元，该增资已经福州闽都有限责任会计师事务所审验，并于2000年9月8日出具福州闽都所（2000）验字第NY2003号《验资报告》。

2001年8月8日，发行人股东会决议同意建发物业将其持有的公司5%股权转让给厦门建发集团有限公司工会委员会。

2002年8月8日，发行人股东会决议通过公司股东同比例对公司增资5,420.00万元，增资后公司注册资本为8,000.00万元，该增资已经福州闽都有限责任会计师事务所厦门分所审验，并于2002年8月21日出具福州闽都所（厦门）验字（2002）第NY1013号《验资报告》。

2003年1月28日，发行人股东会决议通过公司股东同比例对公司增资2,088.00万元，增资后公司注册资本为10,088.00万元，该增资

已经福州闽都有限责任公司会计师事务所厦门分所审验，并于2003年2月11日出具福州闽都所（厦门）验字（2003）第NY1001号《验资报告》。

2003年12月19日，发行人股东会决议通过公司股东同比例对公司增资9,912.00万元，增资后公司注册资本为20,000.00万元，该增资已经福州闽都有限责任公司会计师事务所厦门分所审验，并于2003年12月24日出具福州闽都所（厦门）验字（2003）第NY1012号《验资报告》。

2004年12月10日，发行人股东会决议通过将公司变更为“厦门建发房地产集团有限公司”，并由公司股东同比例对公司增资15,000.00万元，增资后公司注册资本为35,000.00万元，该增资已经福州闽都有限责任公司会计师事务所厦门分所审验，并于2004年12月14日出具福州闽都所（厦门）验字（2004）第NY1026号《验资报告》。

2005年3月15日，发行人股东会决议同意公司股东厦门建发集团有限公司工会委员会将其持有的公司4%股权转让给建发集团，将剩余1%股权转让给厦门华益工贸有限公司（以下简称“厦门华益”），股权转让完成后，公司的股权结构为：建发集团持有发行人99%股权，厦门华益持有发行人1%股权。

2006年7月13日，发行人股东会决议同意将公司名称变更为现名“建发房地产集团有限公司”。

根据2009年3月2日发行人股东会决议和章程修正案的规定，建发集团将持有的发行人44.654%的股权，与厦门建发股份有限公司（以下简称“建发股份”）所持有的厦门国际会展集团有限公司（以下简称“厦门会展”）95%的股权进行等价置换；除上述置换外，建发集团

将持有的发行人10%的股权转让给建发股份。上述股权等价置换及转让后，建发股份持有发行人54.654%的股权；建发集团持有44.346%的股权；厦门华益持有1%的股权。

根据2009年4月28日股东会决议的规定，公司增资65,000.00万元人民币，各股东按持股比例进行增资。增资后，公司注册资本为100,000.00万元，其中建发股份出资54,654.00万元，占注册资本54.654%；建发集团出资44,346.00万元，占注册资本的44.346%；厦门华益出资1,000.00万元，占注册资本的1%。

根据2009年5月13日《股权转让协议》的约定，厦门华益将持有公司1%的股权转让给建发集团。股权转让后，建发股份持有公司54.654%的股权；建发集团持有公司45.346%的股权。

截至2013年末，公司经审计资产总额为325.86亿元，所有者权益为64亿元，其中归属于母公司的所有者权益为54.65亿元。2013年度，公司实现经审计的营业收入79.39亿元，利润总额21.58亿元，净利润16.13亿元，其中可归属于母公司股东的净利润为16.09亿元。

第三节 本期债券发行概况

一、**发行人：**建发房地产集团有限公司。

二、**债券名称：**2009年建发房地产集团有限公司公司债券（简称“09建发债”）。

三、**发行总额：**6.3亿元。

四、**债券期限：**7年期，附发行人上调票面利率选择权及投资者回售选择权。

五、 票面利率：固定利率债券，在债券存续期内前 5 年票面年利率为 6.00%(该利率根据 Shibor 基准利率加上基本利差 4.10% 确定，基准利率为发行首日前五个工作日全国银行间同业拆借中心在上海银行间同业拆放利率网 (www.shibor.org) 上公布的一年期 Shibor (1Y) 利率的算术平均数 1.90%，基准利率四舍五入保留两位小数)，票面利率在债券存续期前 5 年内固定不变。

在本期债券存续期限的第 5 年末，发行人已行使上调票面利率选择权，未被回售部分债券票面年利率为 6.90%，在债券存续期限后 2 年固定不变。本期债券采用单利按年计息，不计复利，逾期不另计息。

六、 还本付息方式：每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金一起支付。年度付息款项自付息首日起不另计利息，本金自兑付首日起不另计利息。

七、 发行价格：本期债券面值 100 元人民币，平价发行。以 1,000 元为一个认购单位，认购金额必须是 1,000 元的整数倍且不少于 1,000 元。

八、 债券形式及登记托管：实名制记账式债券。本期债券在中央国债登记结算有限责任公司登记托管。

九、 发行方式和对象：本期债券通过承销团成员设置的发行网点向境内机构投资者公开发行业（国家法律、法规另有规定除外）。

十、 发行首日：本期债券发行期限的第一日，即 2009 年 3 月 23 日。

十一、 发行期限：本期债券的发行期限为 10 个工作日，自发行首日至 2009 年 4 月 3 日。

十二、 计息期限：2009 年 3 月 23 日至 2016 年 3 月 22 日，

该期限内每年的3月23日至次年的3月22日为一个计息年度；如投资者行使回售权，则其回售部分债券的计息期限为自2009年3月23日至2014年3月22日。

十三、起息日：自发行首日开始计息，本期债券存续期内每年的3月23日为该计息年度的起息日。

十四、付息日：2010年至2016年每年的3月23日为上一个计息年度的付息首日（如遇国家法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日）。如投资者行使回售权，则其回售部分债券的付息首日为2010年至2014年每年的3月23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）。

十五、兑付日：2016年3月23日（如遇国家法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日）。如投资者行使回售权，则其回售部分债券的兑付日为2014年3月23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）。

十六、本息兑付方式：通过本期债券托管机构办理。

十七、信用级别：经联合资信评估有限公司综合评定，本期债券的信用等级为AAA级，发行人主体长期信用等级为AA级。

十八、债券担保：本期债券由厦门建发集团有限公司提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。

十九、承销方式：承销团余额包销。

二十、承销团成员：主承销商为联合证券有限责任公司，副主承销商为东莞证券有限责任公司、厦门国际信托有限公司，分销商为齐鲁证券有限公司、国金证券股份有限公司、日信证券有限责任公司。

二十一、流动性安排：本期债券发行结束后3个月内，发行

人将向有关证券交易场所或其他主管部门提出上市或交易流通申请。

二十二、 税务提示：根据国家税收法律法规的规定，投资者投资本期债券所获收入应缴纳的税款由投资者承担。

第四节 债券上市的基本情况

经上海证券交易所同意，本期债券将于2014年8月4日起在上海证券交易所挂牌交易，证券简称“09建发债”，证券代码“124579”。经上海证券交易所批准，本期债券上市后可以进行新质押式回购交易，具体折算率等事宜按中国证券登记结算有限责任公司相关规定执行。

第五节 发行人主要财务状况

本部分财务数据来源于建发房地产集团有限公司 2011-2013 年经审计的合并财务报表。天健正信会计师事务所有限公司厦门分公司对发行人 2011 年的财务报告进行了审计，并出具了标准无保留意见的审计报告；致同会计师事务所（特殊普通合伙）厦门分所对发行人 2012-2013 年的财务报告进行了审计，并出具了标准无保留意见的审计报告。

在阅读下文的相关财务报表中的信息时，应当参照发行人经审计的财务报表、注释以及本募集说明书中其他部分对发行人的历史财务数据的注释。

一、 发行人财务状况

从最近三年的财务报表来看，发行人总资产和净利润均呈稳健增长态势，经营业绩稳定，体现了健康良性的运营状况。

截至 2013 年底，发行人总资产为 325.86 亿元，比 2012 年增长 52.48%，主要原因系 2013 年内流动资产增加 11.15 亿元，非流动资产增加 0.66 亿元。流动资产中，货币资金增加 21.11 亿元，存货增加 4.92 亿元。货币资金增加主要是预收售房款增加所致，存货增加是因为公司业务的扩张所致。

2013 年度发行人实现营业收入 79.39 亿元，同比增 10.93 亿元，增幅达 15.97%，营业收入的快速增长主要来源于房地产开发业务的大幅扩张，2013 年度，房地产开发业务收入同比增长 1.41 亿元，使发行人实现了总资产、所有者权益和营业收入全面、快速增长。未来若干年内，发行人将继续突出房地产开发的主营业务，稳健的经营模式、较高的市场认可度以及较为有利的宏观环境，将给发行人创造更丰厚的利润及现金流，也将极大提高发行人的偿债能力。

发行人基本财务数据见下表：

项 目	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日	2011 年 12 月 31 日
总资产	32,585,776,450.90	21,371,119,934.57	18,359,368,920.16
流动资产	30,886,660,581.39	19,738,622,459.09	19,738,622,459.09
总负债	26,185,754,958.39	15,941,086,087.06	14,569,986,269.77
流动负债	18,959,674,095.84	10,170,052,775.48	7,301,374,011.74
所有者权益	6,400,021,492.51	5,430,033,847.51	3,789,382,650.39
资产负债率(%)	80.36	74.59	79.36
	2013 年度	2012 年度	2011 年度
营业收入	7,939,394,023.40	6,846,316,711.80	4,135,343,939.09
利润总额	2,157,911,513.94	1,580,380,155.35	1,372,412,533.23
净利润	1,612,603,463.90	1,237,354,477.38	1,064,742,166.91
经营活动产生的 现金流量净额	1,639,794,739.40	1,635,626,879.87	-1,225,277,550.43

现金及现金等价物净增加额	2,093,033,830.56	868,955,792.27	238,044,755.04
--------------	------------------	----------------	----------------

单位：元

上述财务指标的计算方法如下：

1、资产负债率=总负债/总资产*100%

二、 发行人财务分析

(一) 营运能力分析

单位：元

项 目	2013 年度/年末	2012 年度/年末	2011 年度/年末
应收账款	2,593,030,499.68	83,000,438.96	344,356,983.94
存货	21,673,176,745.90	16,746,370,418.29	15,011,032,867.52
资产总计	32,585,776,450.90	21,371,119,934.57	18,359,368,920.16
营业收入	7,939,394,023.40	6,846,316,711.80	4,135,343,939.09
营业成本	4,619,829,857.31	4,317,333,094.71	2,105,677,529.64
应收账款周转率（次）	5.93	32.04	10.55
存货周转率（次）	0.24	0.43	0.16
总资产周转率（次）	0.29	0.34	0.25

上述财务指标的计算方法如下：

1、应收账款周转率=营业收入/应收账款平均余额

2、存货周转率=营业成本/存货平均余额

3、总资产周转率=营业收入/平均资产总额

从上表数据可知，发行人近三年资产总额稳定增长，营业收入快速增长。公司应收账款在报告期逐年下降，2013 年末公司账龄在 1 年内的应收账款占比为 97.96%，回收情况良好。随着公司应收账款的下降及营业收入的上升，应收账款周转率逐年上升并且处于较高水平，显示发行人有很好的运营能力。

截至 2013 年末，公司存货总额为 216.73 亿元，其中开发成本 181.13 亿元。截至 2013 年 12 月 31 日止，上述各项存货不存在跌价迹象，该部分存货未来出现贬值的可能性很小。

（二）盈利能力分析

单位：元

项 目	2013 年度	2012 年度	2011 年度
营业收入	7,939,394,023.40	6,846,316,711.80	4,135,343,939.09
营业成本	4,619,829,857.31	4,317,333,094.71	2,105,677,529.64
利润总额	2,157,911,513.94	1,580,380,155.35	1,372,412,533.23
净利润	1,612,603,463.90	1,237,354,477.38	1,064,742,166.91
营业利润率（%）	33.70	26.64	34.37
总资产收益率（%）	5.97	6.23	6.38
净资产收益率（%）	27.26	26.84	32.66

上述财务指标的计算方法如下：

- 1、营业利润率=（营业收入-营业成本-营业税金及附加）/营业收入*100%
- 2、总资产收益率=净利润/平均资产总额*100%
- 3、净资产收益率=净利润/平均净资产总额*100%

近三年来，发行人营业收入分别为 41.35 亿元、68.46 亿元、79.39 亿元，净利润分别为 10.65 亿元、12.37 亿元、16.13 亿元，受益于稳健的经营模式、较高的市场认可度以及较为有利的宏观环境，发行人的营业收入和净利润水平均逐年上升，营业利润率也水平也维持在高位，2011-2013 年发行人营业利润率分别为 34.37%、26.64%和 33.70%。尽管近三年发行人总资产和净资产都有较大幅度提高，但营业收入也相应提高，因此总资产收益率和净资产收益率都相对稳定。2011-2013 年，发行人总资产收益率分别为 6.38%、6.23%和 5.79%，净资产收益率分别为 32.66%、26.84%和 27.26%。发行人主营业务主要为房地产开发，行业性质使得公司财务杠杆水平较高，使得净资产收益率远高于总资产收益率。

（三）偿债能力分析

单位：元

项 目	2013 年度/年末	2012 年度/年末	2011 年度/年末
总资产	32,585,776,450.90	21,371,119,934.57	18,359,368,920.16

流动资产	30,886,660,581.39	19,738,622,459.09	17,398,691,623.95
存货	21,673,176,745.90	16,746,370,418.29	15,011,032,867.52
负债合计	26,185,754,958.39	15,941,086,087.06	14,569,986,269.77
流动负债	18,959,674,095.84	10,170,052,775.48	7,301,374,011.74
利润总额	2,157,911,513.94	1,580,380,155.35	1,372,412,533.23
EBITDA	2,174,301,468.55	1,593,168,722.94	1,392,398,405.90
流动比率	1.63	1.94	2.38
速动比率	0.49	0.29	0.33
资产负债率(%)	80.36	74.59	79.36
EBITDA 利息保障 倍数	4.35	2.67	3.02
债务 EBITDA 比	4.41	4.74	5.84

上述财务指标的计算方法如下：

- 1、EBITDA（息税折旧摊销前盈余）=利润总额+计入财务费用的利息支出+折旧+无形资产摊销+长期待摊费用摊销
- 2、流动比率=流动资产/流动负债
- 3、速动比率=(流动资产-存货)/流动负债
- 4、EBITDA利息保障倍数=EBITDA/利息支出
- 5、债务EBITDA比=总债务/EBITDA

从上表的短期偿债能力指标——流动比率和速动比率来看，发行人近三年的短期偿债指标均比较稳定。2011-2013 年，发行人流动比率分别为 2.38、1.94 和 1.63，速动比率分别为 0.33、0.29 和 0.49。2013 年公司流动比率上升较多是因为流动资产大幅增加 56.48%。发行人具有良好的运营能力、盈利能力和筹资能力，有很强的债务偿还能力，从未发生过债务违约现象。2011-2013 年，发行人的 EBITDA 分别为 13.92 亿元、15.93 亿元和 21.74 亿元，EBITDA 利息保障倍数分别为 3.02、2.67 和 4.35，均显示公司有很好的偿债能力。

最近三年发行人资产负债率虽处于较高水平，但一直保持稳定。2011-2013 年分别为 79.36%、74.59%和 80.36%，这是由房地产行业的性质所决定的，同时资产负债率的逐年下降体现出公司长期偿债能力的增强。

（四）现金流量分析

单位：元

项 目	2013 年度	2012 年度	2011 年度
经营现金流入	16,328,118,439.24	9,418,934,334.95	6,223,144,299.32
经营现金流出	14,688,323,699.84	7,783,307,455.06	7,448,421,849.75
经营活动净流量	1,639,794,739.40	1,635,626,879.87	-1,225,277,550.43
投资现金流入	53,339,339.86	19,407,579.18	1,087,517,019.55
投资现金流出	336,967,778.51	15,972,116.58	741,872,595.39
投资活动净流量	-283,628,438.65	3,435,462.60	345,644,424.16
筹资现金流入	6,551,700,000.00	2,968,740,000.00	4,035,000,000.00
筹资现金流出	5,814,821,675.93	3,738,846,461.79	2,647,777,574.09
筹资活动净流量	736,878,324.07	-770,106,461.79	1,387,222,425.91
现金及现金等价物净增加额	2,093,033,830.56	868,955,792.27	507,589,299.64

发行人 2011~2013 年期末现金及现金等价物余额分别为 7.46 亿元、16.15 亿元和 37.08 亿元，表明发行人现金流量总体状况良好且进一步改善。

经营性现金流入方面，发行人 2011~2013 年发行人经营活动产生的流入分别为 62.23 亿元、94.19 亿元和 163.28 亿元；经营性现金流出方面，2011~2013 年发行人的经营活动产生的现金流出分别为 74.48 亿元、77.83 亿元和 146.83 亿元。2011~2013 年发行人经营活动净流量分别为-12.25 亿元、16.36 亿元和 16.40 亿元，经营活动现金流逐年改善，为发行人顺利偿还各项债务提供保障。

2011~2013 年发行人投资活动产生现金流量净额分别为 3.46 亿元、0.03 亿元和-2.84 亿元。2011~2013 年发行人筹资活动产生的现金流量净额分别为 13.87 亿元、-7.70 亿元和 7.37 亿元。

综合来看，发行人目前资金周转状况正常，现金流状况良好。

三、 本期债券发行后发行人的财务结构变化

本期债券发行完成后，将引起发行人资本结构的变化。下表模拟了发行人的流动负债、长期负债和资产负债结构等在以下假设的基础

上产生的变动：

(1) 财务数据的基准日为 2008 年 12 月 31 日；

(2) 假设本期债券(发行总额 6.3 亿元人民币)在 2008 年 12 月 31 日完成发行并且清算结束。

单位：万元

项 目	2008 年 12 月 31 日 (发行前)	2008 年 12 月 31 日 (发行后)
资产总计(元)	630,092.61	693,092.61
流动负债(元)	239,915.08	239,915.08
长期负债(元)	199,569.00	262,569.00
其中:应付债券(元)	0	63,000.00
负债合计(元)	439,484.08	502,484.08
资产负债率(%)	69.75	72.50

第六节 本期债券的偿债保障措施

发行人收入来源稳定，仍有继续增长的利润空间，发行人将以良好的经营业绩为本期债券的还本付息奠定良好的偿还基础。同时，发行人将采取有效措施保障债券投资者到期兑付本息的合法权益。

一、 公司具有良好的经营状况

发行人目前经营状况良好，2013年营业收入为79.39亿元，实现净利润16.13亿元，经营活动现金流量净额达到16.40亿元。同时，发行人的营业收入和净利润也在最近几年快速增长，41.35亿元、68.46亿元、79.39亿元，净利润分别为10.65亿元、12.37亿元、16.13亿元。公司快速增长的营业总收入及净利润是本期债券按期偿付的根本保障。

二、 较高的银行授信额度

公司自成立以来，在获得贷款方面得到各大商业银行的大力支持

持，在还本付息方面也从未有违约记录。另外与各大商业银行都有着良好的合作关系，资信优良。

公司将根据市场形势的变化，不断改进管理方式，积极拓展融资渠道，努力降低融资成本，改善债务结构，优化财务状况，为本期债券的偿还奠定坚实的基础。

本次债券发行后，公司正常经营产生的现金流量已经能够为偿付债券提供充足的保障。倘若发生不可抗力事件，影响到公司及时足额偿付债券本息，公司还将动用外部融资渠道筹集资金，以确保债券持有人的利益。

三、 建发集团为本期债券提供保证担保

发行人控股股东建发集团为本期债券提供了无条件不可撤销连带责任保证担保。如果出现由于发行人自身因素而导致本期债券不能按期兑付，且发行人积极采取各种补救措施后仍然无法履行本期债券按期兑付义务的情况，建发集团将按照本期债券担保函的相关约定将本期债券本金及利息、违约金、损害赔偿金、实现债权的费用和其他应支付的费用，划入本期债券登记结算机构指定的账户，用于保障债券投资者相关合法权益。

四、 特别偿债保障措施

发行人将切实保障按时偿还本息，确实因经营问题而导致资金不能足额偿付时，发行人将在第一时间向债券持有人披露，并制定有效的应对措施以保障偿债安全。

（1）事前预防：发行人将通过股东会形成决议，在债券存续期间提高任意盈余公积金的比例和一般风险准备金的比例，在偿债出现困难时，用多提的盈余公积金和风险准备金弥补。

（2）事中应对：当企业的项目收益及经营盈余支付债券预计可

能出现困难时，发行人应尽早通过出售短期投资和票据、使用银行贷款、出售存货或其他流动资产、出售长期投资或固定资产以获得足额资金来支付债券本息；支付债券本息的资金未落实前，不能向股东会提出利润分配相关提案；暂缓重大对外投资、收购兼并等资本性支出项目的实施；调减或暂缓发放董事和高级管理人员的工资和奖金；主要责任人不得在事中调离所在岗位。

（3）事后补救：当到期支付债券本息出现困难时，发行人应与债券持有人及时沟通，阐释支付债券本息出现困难的原因，并就相关补救事宜与持有人协商一致；在与债券持有人就补救事宜达成一致后，发行人应严格依照协商达成的约定，履行债券本息的及时支付。

第七节 债券跟踪评级安排说明

根据国际惯例和主管部门的要求，联合资信将在本期债券的存续期内对本期债券每年进行定期跟踪评级或不定期跟踪评级。

联合资信将在本期债券的存续期内对其风险程度进行全程跟踪监测。联合资信将密切关注发行主体公布的季度报告、年度报告及相关信息。如发行主体发生可能影响信用等级的重大事件，应及时通知联合资信，并提供相关资料，联合资信将就该项进行实地调查或电话访谈，及时对该事项进行分析，确定是否要对信用等级进行调整，并在联合资信公司网站对外发布。

第八节 发行人近三年是否存在违法违规情况说明

发行人最近三年在所有重大方面不存在违反适用法律、行政法规

的情况。

第九节 募集资金用途

一、 资金募集用途及使用计划

本期债券募集资金 6.3 亿元人民币，将用于后埔-枋湖旧村改造之枋湖片区项目和后埔-枋湖旧村改造蔡坑安置房项目等两个项目。以上两个项目总投资合计 143,228.07 万元人民币，已经有权部门批准。

二、 募投项目的具体情况

(一) 后埔-枋湖旧村改造枋湖片区项目

1. 项目审批情况

该项目于2008 年5 月19 日由厦门市湖里区发展和改革局以厦湖发改投[2008]17 号文批复立项。

2. 项目建设内容

该项目位于厦门市湖里区枋湖旧村, 东侧为金尚路, 西侧为枋湖西路, 南侧为枋湖南路, 北侧为湖里大道。开发期预计五年, 总用地面积24.96 万平方米, 规划总建筑面积48.2 万平方米。项目内容包括: 拆迁和安置、土地整理开发、市政基础设施建设及公共设施配套建设等。

3. 项目总投资及项目法人

该项目总投资估算为95,261.82 万元, 项目法人为发行人的下属全资子公司厦门禾山建设发展有限公司。

4. 项目实施进度

该项目建设完工。

5. 项目的经济效益分析

根据厦门市规划局的要求，项目建成后，该片区要按照城市居住区规划设计规范有关标准配置教育、医疗卫生、文体、商业、金融邮电、社区服务、市政公用、其他等八大公共服务设施，建筑布局应满足厦门市城市规划管理技术规定等规范的有关要求，保留历史风貌和部分民俗建筑，规划设置不少于3 公顷居住区级公园绿地。因此未来该片区将被建设成为一个布局合理、功能完善、基础设施配套齐备、环境优美的生态型城区。

经测算，在项目开发期内，公司可实现年均新增收入39,149 万元，年均新增利润总额20,096 万元，年均新增税后利润15,482 万元，年均新增现金净流量17,859 万元，年均净投资收益率为16.28%，所得税后的内部收益率为37.77%，税后静态投资回收期为2.83 年。

(二) 后埔-枋湖旧村改造蔡坑安置房项目

1. 项目审批情况

该项目于 2007 年4 月11 日由厦门市发展和改革委员会以厦发改投资[2007]173 号文批复立项。

2. 项目建设内容

该项目由一个围合的小区建筑组成，钢筋混凝土框架结构，共 8 栋。项目建设期预计五年，分两期建设，总用地面积 30,131.38 平方米，规划总建筑面积控制在 156,600 平方米以内（不含地下室），容积率为 5.2，建筑密度为 35%，绿化率为 36.48%。一期建设 4-8#楼，二期建设 1-3#楼。其中一期总建筑面积为 116,474.06 平方米（地上总建筑面积为 100,759.27 平方米，地下总建筑面积为 15,714.79 平方米）；二期总建筑面积为 64,430.64 平方米（地上总建筑面积为 55,839.85 平方米，地下总建筑面积为 8,590.79 平方米）。

3. 项目总投资及项目法人

该项目总投资为 47,966.25 万元，项目法人为发行人的下属全资子公司厦门禾山建设发展有限公司。

4. 项目实施进度

该项目已完成。

5. 项目的经济效益分析

本安置房建设项目事关后埔-枋湖旧村改造中人民群众的切身利益，事关相应的征地拆迁和重点项目建设的速度。建设配套设施完善、居住环境优美的安置房项目能够推进旧城旧村改造的速度，加速城市化建设进程，有利于城市产业结构调整 and 长远经济发展，也为全社会发展拓展了战略空间。此外通过满足拆迁居民的居住需求，本安置房建设项目还能避免因相关房源短缺导致的房价过快上涨问题。

经测算，在项目开发期内，公司可实现年均新增收入39,149 万元，年均新增利润总额20,096 万元，年均新增税后利润15,482 万元，年均新增现金净流量17,859 万元，年均净投资收益率为16.28%，所得税后的内部收益率为37.77%，税后静态投资回收期为2.83 年。

三、募集资金管理制度

发行人将严格按照国家发改委关于债券募集资金使用的相关制度和要求对债券募集资金进行严格的使用管理。发行人将加强业务规划和内部管理，努力提高整体经济效益水平，严格控制成本支出。本期债券的募集资金将严格按照本募集说明书承诺的投资项目安排使用，实行专款专用。

(一) 发债募集资金使用计划

发行人将严格按照国家发展改革委批准的本期债券募集资金的用途对资金进行支配，并保证发债所筹资金占项目总投资的比例不超

过限定水平。

(二) 发债募集资金管理框架

发行人依据国家有关法律、法规，结合公司自身经营的特点，实行财务集中管理，以建立有效的内部财务控制体系，保证正常生产和经营活动，向投资者和公司决策层、管理层提供真实、完整的会计信息为目的，设立财务管理机构、确定会计核算体系和资金管理政策。

发行人在总部设立财务部，主要负责发行人财务管理、资金管理、核算分析、税务筹划、审计稽核和投资、融资等工作，并对下属事业部、子公司进行财务工作的指导和监督。

(三) 发债募集资金运用管理制度

发行人已经制定了完善的资金管理制度，使用本期债券募集资金的投资项目将根据工程进度情况和项目资金预算情况统一纳入本公司的年度投资计划中进行管理。募集资金使用单位将定期向本公司各相关职能部门报送项目工程进度情况及募集资金的实际使用情况。

第十节 有关当事人

一、 发行人：建发房地产集团有限公司

住所：福建省厦门市鹭江道 52 号海滨大厦八楼

法定代表人：庄跃凯

联系人：赵呈闽、林向炜

联系地址：福建省厦门市鹭江道 52 号海滨大厦八楼

联系电话：0592-2268611、0592-2263366-288

传真：0592-2111719

邮编编码：361001

二、上市推荐人：兴业证券股份有限公司

住所：福建省福州市湖东路268号

法定代表人：兰荣

联系人：王静静、刘俊岑、郝华杰

联系地址：上海市浦东新区民生路1199弄证大五道口广场1号楼
20楼

联系电话：38565659、38565892

传真：021-38565900

邮政编码：200135

网址：www.xyzq.com.cn

三、 托管人：中央国债登记结算有限责任公司

住所：北京市西城区金融大街10号

法定代表人：刘成相

联系人：李杨、田鹏

联系电话：010-88170735、88170738

传真：010-66168715

邮政编码：100035

五、信用评级机构：联合资信评估有限公司

住所：北京市朝阳区建国门外大街甲6 号中环世贸中心D 座7 层

法定代表人：王少波

联系人：张成、孙炜

联系电话：010-85679696-8801、8870

传真：010-85679228

邮政编码：100022

六、发行人律师：福建天衡联合律师事务所

住所：福建省厦门市湖滨南路 388 号国贸大厦 15 楼

法定代表人：孙卫星

联系人：曾招文、戴达伟

联系电话：0592-5889372、0592-5899747

传真：0592-5881668

邮政编码：361004

七、审计机构：天健正信会计师事务所有限公司厦门分公司

住所：厦门火炬高新区软件园创新大厦A区12-14F

法定代表人：陈箭深

联系人：李仕谦

联系地址：福建省厦门市珍珠湾软件园一期创新大厦A 区14楼

联系电话：13606049325

传真：0592-2217555

邮政编码：361005

第十一节 备查文件

一、文件清单

- (一) 国家有关部门对本期债券发行的批准文件；
- (二) 本期债券《募集说明书》及《募集说明书摘要》；
- (三) 发行人 2009-2011 年、2012 年经审计的财务报告；
- (四) 联合资信评估有限公司为本期债券出具的信用评级报告；
- (五) 厦门建发集团有限公司为本期债券出具的担保函；
- (六) 福建天衡联合律师事务所为本期债券出具的法律意见书；

(七) 厦门市湖里区建设局与厦门禾山建设发展有限公司签订的旧村改造协议书。

二、 查阅地址

投资者可以在本期债券发行期限内到下列地点查阅本募集说明书全文及上述备查文件：

(一) 发行人：建发房地产集团有限公司

住所：厦门市思明区鹭江道 52 号海滨大厦八楼

法定代表人：庄跃凯

联系人：赵呈闽、林伟国

联系地址：福建省厦门市思明区鹭江道52 号海滨大厦八楼

联系电话：0592-2268611、2263366

传真：0592-2111719

(二) 上市推荐人：兴业证券股份有限公司

住所：福州市湖东路 268 号

法定代表人：兰荣

联系人：王静静、刘俊岑、郝华杰

联系地址：上海市浦东新区民生路 1199 弄 1 号楼 20 楼

联系电话：021-38565859、38565892

传真：021-38565900

此外，投资者可以在本期债券发行期限内到下列互联网网址查阅本募集说明书全文：

国家发改委网站：

<http://www.ndrc.gov.cn>

中央国债登记结算有限责任公司网站：

<http://www.chinabond.com.cn>

如对本募集说明书或上述备查文件有任何疑问，可以咨询发行人或主承销商。

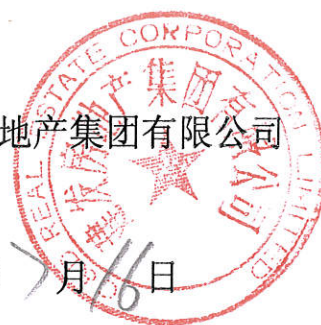
投资者可到前述发行人或上市推荐人（主承销商）住所地查阅本上市公告书全文及上述备查文件。

（本页以下无正文）

（本页无正文，为《2009年建发房地产集团有限公司公司债券上市公告书》
之盖章页）

发行人：建发房地产集团有限公司

2014年 7 月 16 日



（本页无正文，为《2009年建发房地产集团有限公司公司债券上市公告书》之盖章页）

上市推荐人：兴业证券股份有限公司

