

证券代码：122383

证券简称：15 恒大 01



恒大地产集团有限公司

（住所：广州市天河区黄埔大道西 78 号 3801 房）

公开发行 2015 年公司债券（第一期）

上市公告书

证券简称： 15 恒大 01

证券代码： 122383

发行总额： 人民币 50 亿元

上市时间： 2015 年 7 月 17 日

上市地： 上海证券交易所

牵头主承销商/簿记管理人/债券受托管理人



国泰君安证券股份有限公司
GUOTAI JUNAN SECURITIES CO., LTD.

（住所：上海市浦东新区商城路 618 号）

联席主承销商



国泰君安证券
GUOTAI JUNAN SECURITIES
上海市浦东新区商城路
618 号



中信建投证券
CHINA SECURITIES
北京市朝阳区安立路
66 号 4 号楼



招商证券
China Merchants Securities
广东省深圳市福田区
益田路江苏大厦 A 座
38 至 45 层

签署日期：2015 年 7 月 14 日

第一节 绪言

重要提示

恒大地产集团有限公司（简称“发行人”、“公司”、“本公司”或“恒大地产”）及公司董事会全体成员保证本公告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

根据《上海证券交易所公司债券上市规则（2015年修订）》，本期债券仅限上海证券交易所规定的合格投资者参与交易。

上海证券交易所（以下简称“上证所”）对公司债券上市的核准，不表明对该债券的投资价值或投资者的收益做出实质性判断或保证。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。

本期债券评级为 AAA 级；本期债券上市前，本公司最近一期末（2014 年 12 月 31 日）合并报表中所有者权益为 523.56 亿元，资产负债率为 88.14%；本期债券上市前，本公司 2012 年、2013 年和 2014 年合并报表中归属于母公司所有者的净利润分别为 91.55 亿元、121.66 亿元和 157.65 亿元，最近三个会计年度实现的年均可分配利润为 123.62 亿元，不少于本期债券一年利息的 1.5 倍。

第二节 发行人简介

一、发行人基本信息

- 1、公司中文名称：恒大地产集团有限公司
- 2、法定代表人：赵长龙
- 3、成立日期：1996 年 6 月 24 日
- 4、注册资本：250,000 万元
- 5、实缴资本：250,000 万元
- 6、住所：广州市天河区黄埔大道西 78 号 3801 房
- 7、办公地址：广州市天河区黄埔大道西 78 号 3801 房

8、邮政编码：510050

9、信息披露负责人：曹申

10、电话：020-89182201

11、传真：020-89183000

12、所属行业：房地产业（K70）

13、经营范围：房地产业（具体经营项目请登录广州市商事主体信息公示平台查询。依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动。）

14、组织机构代码：23124515-2

二、发行人基本情况

（一）发行人主要业务情况

1、主要业务概况

公司是国内项目覆盖城市最多、品牌影响力最广、综合实力最强的房地产开发企业之一，在广州、北京、上海、天津、重庆、深圳、合肥、济南、沈阳、长沙、南昌、南京、太原、郑州、成都、海口、哈尔滨、武汉、石家庄、长春、兰州、南宁、福州、贵阳、呼和浩特、西安、昆明、乌鲁木齐、银川、西宁、大连、桂林等 139 个主要城市拥有大型房地产项目近 300 个。

公司秉持“规模+品牌”的发展战略，滚动开发，高效运作，形成了强大的综合竞争优势。报告期内各期，公司分别实现营业收入 5,984,081 万元、8,438,658 万元、9,837,705 万元，年均复合增长率达 28.22%，业务高速发展。公司的收入规模和业务增长体现了公司作为中国领先房地产开发企业的行业地位。

报告期内各期，房地产开发业务收入占公司营业收入的比例均超过 95%。从公司营业收入的构成来看，房地产开发业务是公司主要收入来源。公司其他业务主要包括酒店经营、物业投资、房地产建造、地产服务、快消品等多种类业务。该等业务具备一定的收入规模，但在公司总体营业收入中占比仍较小。

最近三年，公司主营业务收入按业务板块划分构成情况如下：

单位：万元

业务板块	2014年		2013年		2012年	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
房地产开发	9,453,939	96.10%	8,199,488	97.17%	5,731,317	95.78%
其他业务	383,766	3.90%	239,170	2.83%	252,764	4.22%
合计	9,837,705	100.00%	8,438,658	100.00%	5,984,081	100.00%

公司房地产开发项目以普通住宅为主，商业地产为辅，开发产品包括低密度住宅、多层花园住宅、小高层住宅、中高层及高层住宅等。2012年度、2013年度和2014年度，由住宅带来的收入占公司房地产开发收入的95.63%、86.91%和93.02%。报告期内，公司不断拓展住宅城市的覆盖，同时加大营销力度，使房地产业务和住宅地产的收入复合增长率分别达到28.43%和26.67%。

公司秉承“配套先行”的开发理念，大多数项目拥有配套的商业街区，构成公司商业地产收入的主要来源。随着公司住宅项目的不断开发与销售，商业配套的收入规模亦同步增长，报告期内年均复合增长率达48.06%，但其规模在公司房地产开发业务的整体收入中占比仍较低。公司房地产开发业务中还包括车库及车位销售等其他收入，占比较低。

最近三年，公司房地产开发业务细分收入构成情况如下：

单位：万元

业务板块	2014年度		2013年度		2012年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
住宅	8,794,182	93.02%	7,125,981	86.91%	5,480,838	95.63%
商业地产	528,193	5.59%	638,667	7.79%	240,938	4.20%
车库及车位	131,563	1.39%	434,839	5.30%	9,541	0.17%
合计	9,453,939	100.00%	8,199,488	100.00%	5,731,317	100.00%

公司以标准化模式发展房地产，创造了独具特色的山水园林居住文化，根据项目所处区位定制出高档次的产品配套标准、景观园林标准、建设标准、装潢标准、营造出高尚、舒适的居住氛围。经过多年培育和发展，公司已形成“恒大华府”、“恒大·御景半岛”等高端产品线，以及“恒大绿洲”、“恒大名都”、“恒大雅苑”、“恒大城”等中高端和中端产品，拥有较好的市场口碑。

经过多年的快速发展，公司完成房地产项目与土地储备的全国性布局，在开发地域的选择上注重一、二、三线城市的合理配置与均衡布局，在充分利用规模优势的同时，降低了区域性市场风险。公司按照标准化流程选择项目开发所在城市及地点，优先选择行政级别高、人口密度大的城市和周边配套设施好、拆迁安

置问题少的地点开发房地产项目，以在初期锁定较低的成本和较高的收入回报。

公司土地储备规模较大，以二、三线城市为主。报告期内，国内宏观经济及房地产行业运行状况进入调整期，公司利用市场机遇有效扩充了一、二线城市的土地储备。截至 2014 年末，公司土地储备面积达 1.25 亿平方米，其中一线城市土地储备面积占比 2.36%，二线城市土地储备占比 38.87%，三线及以下城市土地储备占比 58.78%，为公司房地产开发业务的未来稳定发展创造了充足空间。

（二）发行人历史沿革情况

1、1996 年发行人设立情况及后续更名情况

发行人于 1996 年 6 月 24 日在广州市成立，成立时公司名称为“广州市天帝房地产开发有限公司”。经广州工商局批准，1997 年 2 月 24 日更名为“广州市恒大房地产开发有限公司”。经广州工商局批准，2006 年 4 月 11 日更名为“恒大地产集团有限公司”。

发行人初始注册资本为 1,000 万元：广州市天帝实业开发有限公司（1997 年 3 月 18 日更名为“广州恒大实业集团有限公司”，以下简称“恒大实业”）以现金认缴注册资本 900 万元，出资比例为 90%；广州凯隆实业有限公司（以下简称“凯隆实业”）以现金认缴注册资本 100 万元，出资比例为 10%。广州工商局于 1996 年 6 月 24 日向公司颁发了《企业法人营业执照》（注册号 23124515-2）。

公司设立时的股本结构情况见下表：

股东名称	出资金额（万元）	出资比例
恒大实业	900	90.00%
凯隆实业	100	10.00%
合计	1,000	100.00%

2、2001 年资本公积转增注册资本

2000 年 6 月 8 日，经发行人股东会决议通过，发行人按原股东投入资本比例不变的原则，以资本公积中的 1,000 万元转增注册资本，发行人注册资本增至 2,000 万元。恒大实业对发行人出资 1,800 万元，占公司总股本的 90%；凯隆实业对发行人出资 200 万元，占公司总股本的 10%。

3、2002 年股权转让

2002 年 8 月 29 日，经发行人股东会决议通过，恒大实业及凯隆实业分别与许家印先生签署《股东转让出资合同书》，恒大实业将其对发行人的 1,600 万元出资转让予许家印先生，凯隆实业将其对发行人的 200 万元出资转让予许家印先生。转让完成后，许家印先生对发行人出资 1,800 万元，占公司总股本的 90%；恒大实业对发行人出资 200 万元，占公司总股本的 10%。

4、2003 年股权转让

2003 年 8 月 3 日，经发行人股东会决议通过，恒大实业及广州市超丰贸易有限公司（以下简称“超丰贸易”）分别与许家印先生签署《股东转让出资合同书》，许家印先生将对发行人的 1,600 万元及 200 万元出资分别转让予恒大实业和超丰贸易。转让完成后，恒大实业对发行人出资 1,800 万元，占公司总股本的 90%；超丰贸易对发行人出资 200 万元，占公司总股本的 10%。

5、2003 年资本公积转增注册资本

2003 年 8 月 9 日，经发行人股东会决议通过，发行人按原股东投入资本比例不变的原则，以资本公积中的 58,000 万元转增注册资本，变更后发行人注册资本增至 60,000 万元。恒大实业对发行人出资 54,000 万元，占公司总股本的 90%；超丰贸易对发行人出资 6,000 万元，占公司总股本的 10%。

发行人变更后的股本结构情况见下表：

股东名称	出资金额（万元）	出资比例
恒大实业	54,000	90.00%
超丰贸易	6,000	10.00%
合计	60,000	100.00%

6、2005 年股权转让

2004 年 12 月 27 日，经发行人股东会决议通过，超丰贸易与凯隆实业签署《股东转让出资合同书》，超丰贸易将对发行人的 6,000 万元出资转让予凯隆实业。2005 年 3 月转让完成后，恒大实业对发行人出资 54,000 万元，占公司总股本的 90%；凯隆实业对发行人出资 6,000 万元，占公司总股本的 10%。

7、2006 年股权转让及公司体制改革

2006 年 6 月 16 日，经发行人股东会决议通过，恒大实业与凯隆实业签署《股东转让出资合同书》，恒大实业将对发行人的 54,000 万元出资转让予凯隆实业。转让完成后，凯隆实业对发行人出资 60,000 万元，占公司总股本的 100%，发行人变更为一人有限公司。

发行人变更后的股本结构情况见下表：

股东名称	出资金额（万元）	出资比例
凯隆实业	60,000	100.00%
合计	60,000	100.00%

8、2008 年股东更名及增资

经广州工商局批准，发行人唯一股东凯隆实业于 2008 年 2 月更名为凯隆置业。2008 年 6 月 27 日，经凯隆置业作出股东决定，凯隆置业以现金对发行人出资 190,000 万元，变更后发行人注册资本增加至 250,000 万元。

（三）发行人股本结构及前十大股东持股情况

截至目前，公司注册资本为 250,000 万元，为一入有限公司，凯隆置业持有公司总股本的 100%。公司的股本结构情况见下表：

股东名称	出资金额（万元）	出资比例
凯隆置业	250,000	100.00%
合计	250,000	100.00%

三、发行人的相关风险

（一）财务风险

1、存货出售的不确定性风险

报告期内各期末，公司存货分别为 12,041,683 万元、14,967,228 万元及 20,421,411 万元，占公司总资产的比例分别为 57.57%、49.37%及 46.24%。公司存货主要为房地产类存货，主要包括已完工开发产品和在建开发产品，其中在建开发产品分别为 10,708.563 万元、12,840,087 万元及 17,431,128 万元，占

公司存货比例的的 88.93%、85.79%及 85.36%。公司的房地产开发项目覆盖全国主要城市，受宏观经济与国家政策的影响较大，未来如果房地产行业继续调控，使国内房地产供需关系进一步改变，则可能对公司房地产项目的销售产生较大负面影响，进而导致房地产类存货的出售或变现存在一定的不确定性。

2、资产负债率持续增加的风险

报告期内各期末，公司资产负债率分别为 84.52%、85.25%及 88.14%，资产负债率处于较高水平。随着公司房地产开发业务规模的逐步扩张，项目开发支出将相应增加，公司的债务规模及资产负债率可能进一步上升。如果公司持续融资能力受到限制或者未来宏观经济环境发生较大不利变化，公司可能面临偿债压力，正常经营活动可能因此受到不利影响。

3、受限制资产规模较大的风险

截至 2014 年末，公司受限制资产账面价值合计达 13,534,397 万元，占资产总额比例达 30.65%。受限制资产主要系为金融机构借款设定的担保资产，主要包括公司及下属子公司开发的房地产项目和持有的货币资金等。较大规模的受限制资产在公司的后续融资以及资产的正常使用方面存在一定的风险。

4、经营活动现金流量净额波动较大的风险

报告期内各期，公司经营活动产生的现金流入分别为 7,073,021 万元、8,202,279 万元及 10,147,957 万元，经营活动产生的现金流出分别为 6,822,062 万元、10,327,182 万元及 13,207,303 万元，经营活动产生的现金流量净额分别为 250,959 万元、-2,124,903 万元及-3,059,346 万元。公司房地产开发业务属于资金密集型业务，建设周期长，项目前期土地购置、建安投入与销售回款存在一定的时间错配，公司房地产开发业务近年来发展较快，导致经营活动产生现金流出规模增大，因而经营活动现金流量净额出现负值。如果未来宏观经济环境发生较大不利变化，将对公司应收账款的回收、房地产销售收款产生不利影响，公司经营活动产生的现金流量净额可能会存在一定波动。

5、有息负债规模较大的风险

截至 2014 年末，公司有息负债期末余额合计达 17,256,978 万元，其中短期借款余额 2,992,836 万元，一年内到期的长期借款余额 3,525,693 万元，长期

借款余额 10,107,441 万元。近年来公司为满足经营发展需要，有息债务规模快速增长，未来若房地产行业形势和金融市场等发生重大不利变化，较大规模的有息负债将使公司面临一定的资金压力。

6、对外担保风险

公司属于房地产行业，按照中国人民银行的有关规定必须为商品房承购人提供抵押贷款担保。截至 2014 年 12 月 31 日，公司及控股子公司向银行提供商品房按揭贷款担保的金额为 831.82 亿元。如果上述担保期间购房者没有履行债务人责任，公司有权收回已售出的楼房，因此该种担保一般不会给公司造成实际损失。但若抵押物价值届时不足以抵偿相关债务，公司可能需代替其支付按揭贷款的相关代偿费用，公司将因此面临一定的经济损失。

（二）经营风险

1、经济周期风险

公司主营业务所属的房地产行业与宏观经济运行状况密切相关，行业发展与国民经济的景气度有较强的关联性，受固定资产投资规模、城镇化进程等宏观经济因素的综合影响深远重大。近年来，我国全社会固定资产投资规模持续保持快速增长，受此影响，城镇房地产开发投资规模亦保持较高的增长速度，为公司业务的发展创造了良好的外部条件。然而，现阶段国内经济形势面临较多不确定因素。随着宏观经济政策调整，基础工程建设投资增幅趋缓，生产成本不断提高，社会对房地产价格下行预期增加，使公司所处行业的业务空间、销售水平和利润率都面临逐渐下降的风险。如果未来国内经济增势放缓或宏观经济出现周期性波动而公司未能对其有合理的预期并相应调整经营行为，则将对公司的整体业绩和盈利能力产生不利影响。

2、房地产价格波动风险

房地产开发是公司核心业务，也是公司的主要利润来源。目前，国内宏观经济仍有较强的不确定性，经济周期波动与信贷政策的变化直接影响市场对房地产价格的预期，影响居民对房产的购置意向，从而导致房地产市场价格进入上下波动的“新常态”。尽管现阶段房屋购置政策及房地产业信贷政策呈现出宽松回调的态势，但作为宏观经济调控的重点，房地产价格未来仍可能产生较大波动，进

而从销售、回款等方面影响房地产开发业务的收益，对公司业绩造成不利影响。

3、房地产开发业务经营风险

公司普通住宅项目以近郊大盘为主，具有开发周期长、投入资金大、综合性强等特点，对于项目开发的控制、销售等方面均具有较高的要求。同时，房地产开发和经营涉及相关行业范围广，合作单位多，要接受规划、国土、建设、房管、消防和环保等多个政府部门的审批和监管，这对公司对项目的开发控制能力提出较高要求。尽管公司具备较强的项目运作能力以及较为丰富的项目运作经验，但如果项目的某个开发环节出现问题，如产品定位偏差、政府出台新的规定、政府部门沟通不畅、施工方案选定不科学、合作单位配合不力、项目管理和组织不力等，均可能会直接或间接地导致项目开发周期延长、成本上升，存在项目预期经营目标难以如期实现的风险。

4、房地产开发项目收益不确定的风险

房地产项目的收益水平受到销售价格、土地成本、建安成本、融资成本、税收政策等多方面因素影响，特别是房地产领域的宏观调控措施将直接影响商品房销售价格和供需结构，进而对公司房地产项目收益产生影响。同时，随着房地产市场日趋成熟、行业集中度的提升和竞争强度的加剧，行业平均收益水平呈平稳下降走势。近年来，公司房地产开发项目数量和面积持续稳步增长，在上述因素的综合作用下，公司或将面临房地产项目收益不确定的风险。

5、土地价格及土地储备风险

公司为保证持续稳健经营，始终需要进行充足的土地储备。公司土地储备覆盖全国，规模较大，以二、三线城市为主。截至 2014 年末，公司土地储备面积达 1.25 亿平方米，其中一线城市土地储备面积占比 2.36%，二线城市土地储备占比 38.87%，三线及以下城市土地储备占比 58.78%。

根据国家对建设用地的相关管理规定，如果公司由于资金、市场等原因未能及时开发储备的用地，将面临缴纳土地闲置费甚至无偿交回土地使用权的风险。由于宏观经济与行业市场变化，公司储备用地的价值可能发生波动，同时由于城市管理的需要，政府可能调整城市规划，使公司储备用地所处的环境发生不利变化，进而给公司的经营带来风险。

此外，在目前土地公开出让制度下，要求房地产企业地价支付的周期进一步缩短。如若公司未来土地拓展过于集中，或将在短期内面临一定的资金支付压力，进而影响其短期流动性。

6、品牌声誉风险

发行人所处行业受到公众与监管机构的广泛关注，楼盘产品的工程质量容易量化，企业品牌声誉及口碑是工程投标与房屋销售环节的重要影响因素。多年来，发行人依靠严密的标准化质量控制体系，完成了大量大盘开发工程，通过积极的营销策略，在房地产领域打造了“恒大”的品质品牌。但由于建筑施工与房地产开发业务工序复杂，且公司同时开发的项目数量较多，若公司未来对建筑施工规范和质量贯彻落实不到位，使建筑工程或楼盘产品存在质量瑕疵，或因安全生产制度落实不到位频繁发生重大事故，则将对发行人的品牌声誉造成一定严重影响，进而影响发行人的业务开展造成不利影响。

（三）管理风险

1、内部控制管理风险

截至 2014 年末，发行人拥有 494 家全资及控股的各级子公司，经营业务涵盖房地产开发、酒店及其他多元化业务等，组织结构和管理体系较为复杂，对公司的管理能力要求较高。目前，公司建立了完善的内部控制体系，但随着经营规模的不断扩大，公司在运营管理、风险控制等方面的难度也将增加。若公司不能相应提高其内部控制管理能力，可能会影响其经营效率，进而对经营业绩造成不利影响。

2、房地产跨区域经营风险

公司房地产业务覆盖全国 139 个城市，利用“恒大”品牌的影响力，不断优化资源配置。公司需要了解并满足不同地区的市场需求，并充分利用现有资源并合理地分配给各个地区。尽管公司已经建立了一套严格、高效的内部控制体系，但经营区域的扩大使资金调配、工程质量、安全生产、合同履约的复杂性不断提高，加大了管理控制难度，如果公司不能根据实际情况调整好不同地区的经营战略，或内部控制力度削弱，则可能面临跨区域经营管理风险，从而对公司整体运营状况产生不良影响。

3、人力资源管理风险

公司业务的开拓和发展在很大程度上依赖于核心管理人员和技术人员。报告期内，公司建立并实施了合理、多样的激励机制，使核心团队保持稳定，但由于行业竞争日益激烈，若公司的核心管理人员和技术人员流失，将会在一定时期内影响公司的生产经营及管理的顺利开展。此外，房地产行业下游的建筑施工行业属于劳动密集型行业，近几年来，我国已逐步出现了结构性劳务供应短缺现象，并有逐渐加剧的趋势，劳动力成本上升的势头明显，劳动力供应短缺亦可能会影响房地产业务的正常开展。

（四）政策风险

1、宏观调控政策风险

房地产行业与宏观经济运行情况密切相关，与国民经济发展周期呈正相关关系，固定资产投资规模、房地产业发展、城市化进展等均受到经济周期的影响。因此，国民经济发展周期、宏观经济的发展速度都将对公司的经营发展形成一定的影响。为促进国民经济的平稳运行，各级政府出台多项积极的财政政策、适度宽松的货币政策和投资鼓励政策，这有利于促进经济继续健康发展，并带动居民收入水平不断提高。但如果未来国家政策出现重大转变，财政与货币政策大幅收紧，将直接影响社会收入水平、收入预期、基建需求和支付能力，从而影响公司业务的发展。

2、房地产政策风险

2009年以来，国务院及相关部门出台了“国十一条”、“新国四条”、“新国十条”等一系列与房地产行业紧密相关的宏观调控政策，重点调控领域为住宅市场，房地产行业政策显著收紧：2010年下半年起全国一、二线城市纷纷开始实行限购、限价政策；2011年1月26日，国务院办公厅又下发了《关于进一步做好房地产市场调控工作有关问题的通知》（国办发[2011]1号文），2013年2月20日，国务院常务会议出台“新国五条”，2013年2月26日国务院办公厅下发《关于继续做好房地产市场调控工作的通知》（国办发[2013]17号），上述三项文件建立健全了稳定房价工作的考核问责制度；2013年5月24日，国务院办公厅发布《关于2013年深化经济体制改革重点工作意见的通知》，明确提出，“扩

大个人住房房产税改革试点范围”为经济体制改革重点内容之一。以上政策均进一步加强了政府对住宅市场的调控工作。

公司房地产销售收入占主营业务收入与营业利润的比重较高。当前国内房地产调控政策的持续使房地产市场处于低位运行，尽管现阶段房地产相关政策呈现出宽松回调的态势，政策逐渐放松，但由于房价仍是房地产供需关系调控的直接指标，行业前景存在较多不确定性，居民购房意愿降低。若未来房地产行业政策持续收紧，政府进一步利用产业政策、税收政策及信贷政策等对房地产行业实施调控，行业发展持续低迷，则有可能影响公司的房地产开发与销售业务，或可能增加发行人获取土地储备的难度与成本，进而可能会对公司的盈利情况产生一定的影响。

第三节 债券发行概况

一、债券名称

恒大地产集团有限公司 2015 年公司债券（第一期）。

二、核准情况

本期债券已经中国证监会证监许可[2015]1210 号文核准发行。

三、发行总额

本期债券的发行总额为人民币 50 亿元。

四、发行方式及发行对象

（一）发行方式

本期债券面向《管理办法》规定的合格投资者公开发行，采取网下面向合格投资者询价配售的方式，由发行人与联席主承销商根据询价情况进行债券配售。网下认购采取发行人与联席主承销商向合格投资者发送《配售缴款通知书》或与其签订《网下认购协议》的形式进行。

（二）发行对象

网下发行对象为符合《管理办法》规定且在登记公司开立合格证券账户的合

格投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）。合格投资者的申购资金来源必须符合国家有关规定。

五、票面金额和发行价格

本期债券面值 100 元，按面值平价发行。

六、债券期限

本期债券为 5 年期，附第 3 年末发行人上调票面利率选择权和投资者回售选择权。

七、债券年利率、计息方式和还本付息方式

本期债券票面年利率为 5.38%。本期债券票面利率在存续期内前 3 年固定不变，在存续期的第 3 年末，公司可选择上调票面利率，存续期后 2 年票面年利率为本期债券存续期前 3 年票面年利率加公司提升的基点，在存续期后 2 年固定不变。

本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。本次债券的付息和本金兑付工作按照登记公司相关业务规则办理。

本期债券的起息日为 2015 年 6 月 19 日。

本期债券的付息日为 2016 年至 2020 年每年的 6 月 19 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利息）。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 2016 年至 2018 年每年的 6 月 19 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利息）。

本期债券的兑付日期为 2020 年 6 月 19 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，则其回售部分的本期债券的兑付日为 2018 年 6 月 19 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）。

本期债券的到期日为 2020 年 6 月 19 日。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 2018 年 6 月 19 日。

八、本期债券发行的联席主承销商

本期债券由联席主承销商国泰君安证券股份有限公司（以下简称“国泰君安”）、中信建投证券股份有限公司（以下简称“中信建投”）和招商证券股份有限公司（以下简称“招商证券”）以余额包销的方式承销。

本期债券的牵头主承销商、债券受托管理人为国泰君安，联席主承销商为国泰君安、中信建投、招商证券。

九、债券信用等级

经中诚信证券评估有限公司（以下简称“中诚信”）综合评定，本公司的主体信用等级为 AAA，本期债券信用等级为 AAA。

十、担保情况

本期债券无担保，恒大开曼就本期债券兑付作出全额收购承诺。

十一、募集资金的验资确认

本期债券合计发行人民币 50 亿元，扣除发行费用之后的净募集资金已于 2015 年 6 月 25 日汇入发行人指定的银行账户。发行人聘请的中天运会计师事务所有限公司对本期债券募集资金到位情况出具了编号为中天运〔2012〕验字第 90040 号的验资报告。

十二、回购交易安排

经上证所同意，本期债券上市后可进行新质押式回购交易，具体折算率等事宜按上证所及债券登记公司相关规定执行。

第四节 债券上市与托管基本情况

一、本期债券上市基本情况

经上证所同意，本期债券将于 2015 年 7 月 17 日起在上证所挂牌交易。债

券简称“15 恒大 01”，上市代码“122383”。根据‘债项评级对应主体评级基础上的孰低原则’，发行人主体评级为 AAA。债券上市后可进行质押式回购，质押券申报和转回代码为 104383。上市折扣系数为 0.91，上市交易后折扣系数为 0.95。

二、本期债券托管基本情况

根据中国证券登记结算有限责任公司上海分公司提供的债券托管证明，本期债券已全部托管在登记公司。

第五节 发行人主要财务状况

一、发行人最近三个会计年度财务报告审计情况

普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）对本公司 2012 年度、2013 年度及 2014 年度的财务报表进行了审计，并出具了普华永道中天审字（2015）第 24672 号标准无保留意见的审计报告。本公告中出现的 2012 年度、2013 年度及 2014 年度财务会计信息均来源于本公司 2012 年度、2013 年度及 2014 年度经审计的财务报告。

二、最近三年及一期财务报表

（一）合并资产负债表

单位：万元

项目	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
流动资产：			
货币资金	5,420,652	4,095,489	2,268,821
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	1,094,986	-	-
应收票据	395	6,340	230
应收账款	625,512	400,721	263,337
其他应收款	4,915,772	2,489,048	1,429,167
应收股利	-	-	-
预付款项	3,984,835	3,351,981	1,623,821
存货	20,421,411	14,967,228	12,041,683
其他流动资产	354,520	282,264	237,835
流动资产合计	36,818,083	25,593,070	17,864,894

项目	2014年12月31日	2013年12月31日	2012年12月31日
非流动资产：			
可供出售金融资产	111,793	502,043	122,973
长期应收款	469,414	221,127	94,851
长期股权投资	106,209	-	-
投资性房地产	5,305,927	2,988,828	2,089,993
固定资产	644,063	482,004	341,644
在建工程	319,279	252,305	176,993
无形资产	196,482	169,739	138,015
长期待摊费用	7,161	8,335	7,479
递延所得税资产	183,771	97,278	80,367
非流动资产合计	7,344,098	4,721,658	3,052,314
资产总计	44,162,181	30,314,729	20,917,208
流动负债：			
短期借款	2,992,836	1,166,685	307,565
应付票据	2,265,308	1,487,769	651,954
应付账款	5,965,365	4,610,194	4,363,684
预收款项	4,168,697	3,425,961	4,138,732
应付职工薪酬	63,529	51,920	56,470
应交税费	1,478,652	1,148,710	753,882
应付利息	317,011	95,624	21,836
应付股利	407,600	-	-
其他应付款	6,141,570	5,062,309	3,421,679
一年内到期的非流动负债	3,525,693	1,568,362	1,411,640
流动负债合计	27,326,260	18,617,534	15,127,441
非流动负债：			
长期借款	10,107,441	6,629,190	2,111,372
长期应付款	691,867	79,158	47,027
递延所得税负债	801,026	517,597	393,690
非流动负债合计	11,600,333	7,225,946	2,552,089
负债合计	38,926,593	25,843,479	17,679,530
所有者权益：	-	-	-
实收资本	250,000	250,000	250,000
资本公积	-	-	36,530
其他综合收益	-	-15,724	-
盈余公积	84,057	39,762	26,776
未分配利润	4,270,601	3,875,819	2,737,538
归属于母公司所有者的权益	4,604,657	4,149,857	3,050,843
少数股东权益	630,931	321,393	186,835
所有者权益合计	5,235,588	4,471,249	3,237,678
负债及所有者权益总计	44,162,181	30,314,729	20,917,208

(二) 合并利润表

单位：万元

项目	2014年度	2013年度	2012年度
----	--------	--------	--------

项目	2014 年度	2013 年度	2012 年度
一、营业收入	9,837,705	8,438,658	5,984,081
减：营业成本	6,590,169	5,572,770	4,052,469
营业税金及附加	1,042,352	942,127	570,533
销售费用	814,336	379,583	254,292
管理费用	279,479	219,692	196,679
财务费用	249,490	-5,150	-3,274
加：投资收益	70,764	-	-
其中：对联营企业和合营企业的投资损失	-10,423	-	-
公允价值变动损益	1,240,666	438,112	378,098
二、营业利润	2,173,308	1,767,749	1,291,480
加：营业外收入	71,839	52,914	22,226
减：营业外支出	47,479	55,762	33,021
三、利润总额	2,197,668	1,764,901	1,280,685
减：所得税费用	496,056	487,794	357,413
四、净利润	1,701,612	1,277,107	923,272
归属于母公司股东的净利润	1,576,477	1,216,633	915,471
少数股东损益	125,135	60,474	7,801
五、其他综合收益的税后净额	15,724	-15,724	-
归属于母公司股东的其他综合收益的税后净额	15,724	-15,724	-
其中：以后将重分类进损益的其他综合收益	15,724	-15,724	-
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	-	-	-
六、综合收益总额	1,717,336	1,261,383	923,272
归属于母公司股东的综合收益总额	1,592,201	1,200,910	915,471
归属于少数股东的综合收益总额	125,135	60,474	7,801

(三) 合并现金流量表

单位：万元

项目	2014 年度	2013 年度	2012 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	10,107,363	7,662,228	7,058,648
收到其他与经营活动有关的现金	40,593	540,051	14,373
经营活动现金流入小计	10,147,957	8,202,279	7,073,021
购买商品、接受劳务支付的现金	10,384,187	8,213,088	5,356,830
支付给职工以及为职工支付的现金	534,060	402,159	318,183
支付的各项税费	1,111,184	984,696	781,835
支付其他与经营活动有关的现金	1,177,872	727,240	365,214
经营活动现金流出小计	13,207,303	10,327,182	6,822,062
经营活动产生的现金流量净额	-3,059,346	-2,124,903	250,959

项目	2014 年度	2013 年度	2012 年度
二、投资活动产生的现金流量			
收回投资收到的现金	585,121	5,453	-
取得投资收益所收到的现金	20,995	-	-
处置固定资产收回的现金净额	140,247	333,531	4,950
处置子公司收到的现金净额	-1,525	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	27,156	10,084	8,727
投资活动现金流入小计	771,993	349,067	13,677
购建固定资产、投资性房地产、无形资产所支付的现金	709,850	1,028,265	587,507
投资支付的现金	932,602	405,488	-
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额收回的现金净额	7,960	102,896	505,982
支付其他与投资活动有关的现金	442,365	417,692	49,056
投资活动现金流出小计	2,092,777	1,954,342	1,142,546
投资活动产生的现金流量净额	-1,320,784	-1,605,275	-1,128,869
三、筹资活动产生的现金流量			
吸收投资所收到的现金	184,404	79,832	64,260
取得借款收到的现金	14,585,505	8,353,960	2,144,639
收到其他与筹资活动有关的现金	633,673	525,266	387,372
筹资活动现金流入小计	15,403,582	8,959,058	2,596,271
偿还债务支付的现金	7,323,773	2,820,299	986,424
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	1,964,632	544,045	339,020
支付其他与筹资活动有关的现金	2,306,724	264,255	442,021
筹资活动现金流出小计	11,595,129	3,628,600	1,767,466
筹资活动产生的现金流量净额	3,808,453	5,330,458	828,805
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	-	-
五、现金及现金等价物净变动额	-571,677	1,600,280	-49,105
加：年初现金及现金等价物余额	3,168,460	1,568,180	1,617,285
六、年末现金及现金等价物余额	2,596,783	3,168,460	1,568,180

(四) 母公司资产负债表

单位：万元

项目	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
流动资产：			
货币资金	1,410,546	186,894	72,790
应收账款	1,047	8,570	5,194
其他应收款	5,773,868	4,947,172	3,883,574
应收股利	20,095	174,845	15,955
预付款项	3,713	24,235	22,208

项目	2014年12月31日	2013年12月31日	2012年12月31日
存货	201,607	202,019	144,981
其他流动资产	684	1,793	1,385
流动资产合计	7,411,559	5,545,528	4,146,086
非流动资产：			
可供出售金融资产	18,016	16,912	14,885
长期股权投资	3,821,537	3,122,383	2,592,289
投资性房地产	291,025	273,313	297,522
固定资产	63,171	64,891	27,674
在建工程	584	71	26,372
无形资产	4,484	2,520	6,907
长期待摊费用	143	16	63
递延所得税资产	3,888	4,884	14,918
非流动资产合计	4,202,848	3,484,992	2,980,630
资产总计	11,614,407	9,030,520	7,126,716
流动负债：			
应付票据	8,308	7,547	1,773
应付账款	9,026	22,133	61,002
预收款项	6,579	20,189	13,009
应付职工薪酬	3,049	5,132	6,393
应交税费	1,534	4,104	1,950
应付股利	407,600	-	-
其他应付款	10,235,726	7,217,625	5,962,685
一年内到期的非流动 负债	20,000	-	23,488
流动负债合计	10,691,820	7,276,730	6,070,298
非流动负债：			
长期借款	260,000	280,000	98,000
递延所得税负债	54,249	54,116	52,312
非流动负债合计	314,249	334,116	150,312
负债合计	11,006,069	7,610,845	6,220,610
所有者权益：			
实收资本	250,000	250,000	250,000
资本公积	51,854	52,088	-
其他综合收益	-	-	-
盈余公积	84,057	39,762	26,776
未分配利润	222,427	1,077,825	629,330
归属于母公司所有者的 权益	608,338	1,419,674	906,106
少数股东权益	-	-	-
所有者权益合计	608,338	1,419,674	906,106
负债及所有者权益总计	11,614,407	9,030,520	7,126,716

(五) 母公司利润表

单位：万元

项目	2014年度	2013年度	2012年度
一、营业收入	123,284	86,125	77,171

项目	2014 年度	2013 年度	2012 年度
减：营业成本	16,640	3,360	26,196
营业税金及附加	23,624	5,524	15,663
销售费用	10,163	8,756	13,579
管理费用	71,808	46,210	40,218
财务费用	13,312	5,939	14,539
加：投资收益	338,567	433,074	295,706
其中：对联营企业和合营企业的投资损失	-5,383	-	-
公允价值变动损益	534	7,214	17,254
二、营业利润	326,838	456,623	279,936
加：营业外收入	5,018	38,572	1,699
减：营业外支出	6,185	22,734	17,928
三、利润总额	325,670	472,462	263,706
减：所得税费用	1,173	10,981	-7,800
四、净利润	324,497	461,480	271,506
五、其他综合收益的税后净额	-	-	-
六、综合收益总额	324,497	461,480	271,506

(六) 母公司现金流量表

单位：万元

项目	2014 年度	2013 年度	2012 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	21,274	63,085	43,642
收到其他与经营活动有关的现金	19,164	65,408	42,565
经营活动现金流入小计	40,438	128,493	86,207
购建存货支付的现金	25,870	57,144	179,113
支付给职工以及为职工支付的现金	34,429	32,278	32,694
支付的各项税费	37,234	13,386	46,155
支付其他与经营活动有关的现金	43,200	64,088	20,454
经营活动现金流出小计	140,732	166,896	278,416
经营活动产生的现金流量净额	-100,294	-38,403	-192,210
二、投资活动产生的现金流量			
收回投资收到的现金	439	123	10,723
取得投资收益所收到的现金	493,316	274,184	295,706
处置固定资产收回的现金净额	159	-	-
处置子公司收到的现金净额	-	800	-
投资活动现金流入小计	493,915	275,107	306,429
购建固定资产、投资性房地产、无形资产所支付的现金	6,028	15,640	18,774
投资支付的现金	717,207	480,033	710,195
支付其他与投资活动有关的现金	956,996	955,524	773,146
投资活动现金流出小计	1,680,230	1,451,197	1,502,116
投资活动产生的现金流量净额	-1,186,316	-1,176,090	-1,195,687

项目	2014 年度	2013 年度	2012 年度
三、筹资活动产生的现金流量			
取得借款收到的现金	50,000	170,000	-
收到其他与筹资活动有关的现金	3,456,248	1,338,247	1,882,937
筹资活动现金流入小计	3,506,248	1,508,247	1,882,937
偿还债务支付的现金	51,260	141,488	111,925
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	935,715	34,004	356,841
支付其他与筹资活动有关的现金	1,233,164	119,226	13,270
筹资活动现金流出小计	2,220,138	294,717	482,036
筹资活动产生的现金流量净额	1,286,109	1,213,530	1,400,901
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	-	-
五、现金及现金等价物净变动额	-501	-963	13,004
加：年初现金及现金等价物余额	52,122	53,085	40,081
六、年末现金及现金等价物余额	51,621	52,122	53,085

三、最近三年及一期主要财务指标

(一) 发行人最近三年主要财务指标

项目	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
流动比率（倍）	1.35	1.37	1.18
速动比率（倍）	0.60	0.57	0.38
资产负债率（合并报表）	88.14%	85.25%	84.52%
项目	2014 年度	2013 年度	2012 年度
EBITDA（万元）	2,870,349	2,080,748	1,452,585
EBITDA 利息保障倍数	1.97	3.43	4.28
销售毛利率	33.01%	33.96%	32.28%
销售净利率	17.30%	15.13%	15.43%
应收账款周转率（次）	19.17	25.42	-
存货周转率（次）	0.37	0.41	-
净资产收益率	35.06%	33.13%	-

(二) 上述财务指标的计算方法

上述指标均依据合并报表口径计算，各指标的具体计算公式如下：

流动比率 = 流动资产 / 流动负债

速动比率 = (流动资产 - 存货) / 流动负债

资产负债率 = 总负债 / 总资产

EBITDA = 利润总额 + 计入财务费用的利息支出 + 当期营业成本包含的资本

化利息+折旧+摊销（无形资产摊销+长期待摊费用摊销）

EBITDA利息保障倍数=EBITDA/利息支出=EBITDA/（计入财务费用的利息支出+资本化利息）

销售毛利率=（营业收入-营业成本）/营业收入

销售净利率=净利润/营业收入

应收账款周转率=营业收入/应收账款平均余额

存货周转率=营业成本/存货平均余额

净资产收益率=净利润/[（期初所有者权益+期末所有者权益）/2]×100%

如无特别说明，本节中出现的指标均依据上述口径计算。

第六节 本期债券的偿付风险及偿债计划和保障措施

一、本期债券的偿付风险

在本期债券存续期内，宏观经济环境、资本市场状况、国家相关政策等外部因素以及本公司自身的生产经营存在着一定的不确定性，这些因素的变化会影响到本公司的运营状况、盈利能力和现金流量，可能导致本公司无法如期从预期的还款来源获得足够的资金按期支付本期债券本息，从而使债券持有人面临一定的偿付风险。

二、增信机制

（一）恒大开曼对本期债券兑付相关事宜做出的收购承诺

鉴于上市公司恒大开曼与发行人受同一实际控制人控制，且恒大开曼通过多层股权架构实际持有发行人 100%股权，2015 年 4 月 23 日，恒大开曼就本期债券兑付相关事宜作出收购承诺（以下简称“《收购承诺》”），其主要条款摘要如下：

1、发生以下任一情形时，债券持有人有权要求恒大开曼收购本期债券：

（1）根据本期债券募集说明书的规定，在兑付日（T 日）前的第 3 个工作日（T-3 个工作日之日），发行人在专项偿债账户中的资金不足以兑付本期债券；

(2) 在本期债券存续期内，如债券持有人会议根据本期债券募集说明书的规定通过关于提前兑付债券的议案，而在债券持有人大会通过的提前兑付日（T日）前的第3个工作日（T-3个工作日之日），发行人在专项偿债账户中的资金不足以兑付本期债券。

2、如果债券持有人按照上述约定要求恒大开曼收购本期债券，在符合中华人民共和国（仅为本承诺函之目的，不包括香港特别行政区、澳门特别行政区及台湾地区，下同）相关法律法规及适用于恒大开曼的相关法律法规规定的前提下，恒大开曼承诺将自行或指定恒大开曼实际控制的其他境内外子公司在兑付日/提前兑付日（T日）前全额收购本期债券，收购价格为计算至收购日（如果收购日早于兑付日/提前兑付日，则应计算至兑付日/提前兑付日）本期债券的未偿还本息以及罚息（如有）、违约金（如有）、损害赔偿金（如有）的总和。

3、经有关主管部门、发行人和债券持有人会议批准，本期债券的期限、还本付息方式等发生变更时，无需另行经恒大开曼同意，恒大开曼继续承担本承诺函项下的义务。

4、债券持有人依法将债券转让或出质给第三人的，不影响恒大开曼在本承诺函项下的义务。

5、本承诺函适用中华人民共和国法律。

6、凡与本承诺函有关或因履行本承诺函而发生的一切争议，首先应由本公司及债券持有人等相关各方友好协商解决，协商不成时，提交发行人所在地法院诉讼管辖。

7、本承诺函于本期债券发行获得中国证监会核准并成功发行之日起生效，至本期债券本息清偿完毕之日终止。

（二）恒大开曼收购承诺的实施程序与实施方式

1、实施程序

(1) 根据本期债券募集资金专项账户的管理安排（详见本募集说明书第七节、“三、本期债券募集资金专项账户的管理安排”），若本期债券兑付日/提前兑付日的前5个工作日，专项账户资金不足以兑付本期债券，监管银行将敦促公司

立刻划拨足额资金，并不迟于当日通知本期债券的债券受托管理人。

(2) 债券持有人获得上述通知后，有权通过债券受托管理人要求恒大开曼根据《收购承诺》约定的情形收购本期债券。

(3) 债券受托管理人通知恒大开曼后，恒大开曼根据《收购承诺》的约定收购债券持有人持有的本期债券。

2、实施方式

如果债券持有人按照《收购承诺》约定要求恒大开曼收购本期债券，在符合中国相关法律法规及适用于恒大开曼相关法律法规规定的前提下，恒大开曼将通过下述方式收购本期债券：

(1) 恒大开曼指定其实际控制的其他境内子公司收购

根据《管理办法》第十四条第一款第(三)项的规定，净资产不低于人民币一千万元的企事业单位法人、合伙企业属于合格投资者。当满足《承诺函》约定的收购条件时，恒大开曼将指定其实际控制的符合前述条件的其他境内子公司按照相关法律法规及规范性文件的规定收购本期债券。

(2) 恒大开曼自行或指定其实际控制的境外子公司收购

根据《管理办法》第十四条第一款第(四)项的规定，合格境外机构投资者(QFII)、人民币合格境外机构投资者(RQFII)属于合格投资者。当满足《承诺函》约定的收购条件时，恒大开曼将自行或者指定其实际控制的境外子公司通过单个或多个 QFII、RQFII 按照相关法律法规及规范性文件的规定收购本期债券。

三、偿债计划

本期债券在存续期内每年付息一次，最后一期利息随本金的兑付一起支付。本期债券的付息日期为 2016 年至 2020 年每年的 6 月 18 日；若投资者行使回售选择权，则回售部分债券的付息日为 2016 年至 2018 年每年的 6 月 18 日。利息登记日为付息日之前的第 1 个工作日。在利息登记日当日收市后登记在册的债券持有人，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。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利息。

本期债券到期一次还本。本期债券的兑付日期为 2020 年 6 月 19 日；若投资者行使回售选择权，则其回售部分的本期债券的兑付日为 2018 年 6 月 19 日。兑付登记日为兑付日之前的第 3 个工作日。在兑付登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权获得所持本期债券的本金。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。

本期债券本金及利息的支付将通过债券登记托管机构和有关机构办理。支付的具体事项将按照有关规定，由公司在中国证监会指定媒体上发布的公告中加以说明。

四、偿债资金来源

本期债券的偿债资金将主要来源于本公司日常经营所产生的营业收入、净利润和经营活动现金流，2012 年、2013 年和 2014 年，本公司营业收入分别为 598.41 亿元、843.87 亿元、983.77 亿元，归属于母公司所有者的净利润分别为 91.55 亿元、121.66 亿元、157.65 亿元，经营活动产生的现金流入分别为 707.30 亿元、820.23 亿元、1,014.80 亿元。

2012 年至 2014 年间，公司通过标准化运营快速实现全国布局，每年投入项目开发的现金支出较多；同时为保持可持续发展，择机进行土地购置，致使经营现金流量为负。未来公司将继续坚持普通住宅为主的产品定位，坚持快速周转经营策略，同时适当进行多元化布局，营业收入和净利润有望稳中有升，从而为偿还本期债务本息提供保障。

五、偿债应急保障方案

长期以来，本公司财务政策稳健，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 2014 年末，本公司合并财务报表口径下流动资产为 3,681.81 亿元，其中货币资金为 542.07 亿元，应收账款为 62.55 亿元，其他应收款 491.58 亿元，存货为 2,042.14 亿元，不含存货的流动资产余额为 1,639.67 亿元。

六、偿债保障措施

为了充分、有效地维护债券持有人的利益，公司为按时、足额偿付本期债券

制定了一系列工作计划，包括确定专门部门与人员、安排偿债资金、制定并严格执行资金管理计划、充分发挥债券受托管理人的作用和严格履行信息披露义务等，努力形成一套确保本期债券安全付息、兑付的保障措施。

（一）切实做到专款专用

本公司将制定专门的债券募集资金使用计划，相关业务部门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，并确保本期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。

（二）设立专门的偿付工作小组

本公司将在每年的财务预算中落实安排本期债券本息的兑付资金，保证本息的如期偿付，保障债券持有人的利益。在利息和到期本金偿付日之前的十五个工作日内，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。

（三）制定并严格执行资金管理计划

本期债券发行后，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、募集资金使用管理、资金管理等，并将根据债券本息未来到期应付情况制定年度、月度资金运用计划，保证资金按计划调度，及时、足额地准备偿债资金用于每年的利息支付以及到期本金的兑付，以充分保障投资者的利益。

（四）充分发挥债券受托管理人的作用

本期债券引入了债券受托管理人制度，由债券受托管理人协调债券持有人对公司的相关情况进行监督，并在债券本息无法按时偿付时，协调债券持有人，采取一切必要及可行的措施，保护债券持有人的正当利益。

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提供公司的相关财务资料，并在公司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及时依据《债券受托管理协议》采取必要的措施。

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”。

（五）制定《债券持有人会议规则》

本公司和债券受托管理人根据《公司债券发行与交易管理办法》等法律法规的要求，制定了《债券持有人会议规则》，约定了债券持有人通过债券持有人会议行使权利的范围、程序及其他重要事项，为保障本期债券本息及时足额偿付作出了合理的制度安排。

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

（六）严格履行信息披露义务

本公司将遵循真实、准确、完整、及时的信息披露原则，按《债券受托管理协议》及中国证监会的有关规定进行重大事项信息披露，使本公司偿债能力、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。

（七）公司其他偿债保障措施

根据本公司于 2015 年 4 月 16 日召开董事会及于 2015 年 4 月 23 日出具的股东决定审议通过的关于本期债券发行的有关决议，在出现预计不能按期偿付债券本息或者到期未能按期偿付债券本息时，公司可以对如下事项作出决议并采取相应措施：

- 1、限制公司债务及对外担保规模；
- 2、限制公司对外投资规模；
- 3、限制公司向第三方出售或抵押主要资产。

七、发行人违约责任及解决措施

本公司保证按照本募集说明书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。若本公司未按时支付本期债券的本金和/或利息，或发生其他违约情况时，债券受托管理人将依据《债券受托管理协议》协调债券

持有人向本公司进行追索，包括采取加速清偿或其他可行的救济措施。如果债券受托管理人未按《债券受托管理协议》履行其职责，债券持有人有权直接依法向本公司进行追索，并追究债券受托管理人的违约责任。

本公司承诺按照本期债券基本条款约定的时间向债券持有人支付债券利息及兑付债券本金，如果本公司不能按时支付利息或在本期债券到期时未按时兑付本金，对于逾期未付的利息或本金，公司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 10%。

第七节 债券跟踪评级安排说明

中诚信将在本次债券信用等级有效期内或者本次债券存续期内，持续关注公司外部经营环境变化、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。

在跟踪评级期限内，中诚信将于公司年度报告公布后二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；在此期限内，如公司发生可能影响本次债券信用等级的重大事件，应及时通知中诚信，并提供相关资料，中诚信将就该项进行调研、分析并发布不定期跟踪评级结果。

如公司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、债券信用等级或公告信用等级暂时失效。

中诚信的定期和不定期跟踪评级结果将在中诚信网站（www.ccxr.com.cn）和上证所网站予以公布并同时报送发行人、监管部门、交易机构等。公司在上证所网站公告披露时间将不晚于在其他交易场所、媒体或者其他场合公开披露的时间。

第八节 发行人近三年是否存在违法违规情况的说明

截至本上市公告书公告之日，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 募集资金的运用

一、本期债券募集资金规模

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，经公司董事会于2015年4月16日审议通过，并经公司股东决定于2015年4月23日批准，公司向中国证监会申请发行不超过200亿元的公司债券。

二、本期债券募集资金运用计划

本次发行公司债券的募集资金拟用于偿还公司金融机构借款，优化债务结构和补充流动资金。募集资金的具体用途由股东大会授权董事会或董事会授权人士根据公司的具体情况确定。

截至2014年末，公司的短期负债包括短期借款299.28亿元、一年内到期的长期借款352.57亿元、应付票据226.53亿元和应付账款596.54亿元，2014年度，公司经营活动产生的现金流量净额为-305.93亿元，公司短期内对流动资金的需求较大。

公司拟将本期债券募集资金中的 150 亿元用于偿还公司金融机构借款，其余 50 亿元用于补充流动资金，该资金使用计划将有利于调整并优化债务结构，改善资金状况。

考虑到募集资金实际到位时间无法确切估计，公司将本着有利于优化公司债务结构、尽可能节省公司利息费用的原则灵活安排偿还公司金融机构借款，优化债务结构的具体事宜。

三、募集资金运用对公司财务状况的影响

（一）对公司负债结构的影响

本期债券发行完成且上述募集资金运用计划予以执行后，以 2014 年 12 月 31 日公司财务数据为基准，假设不考虑相关费用，本公司合并财务报表的资产负债率将由发行前的 88.14%上升至发行后的 88.28%；流动负债占负债总额的比例将由发行前的 70.20%降至发行后的 65.50%；非流动负债占负债总额的比例将由发行前的 29.80%增加至发行后的 34.50%，长期债务占比提升，有利于增强公司资金使用的稳定性，公司债务结构将得到一定的改善。

（二）对于公司短期偿债能力的影响

本期债券发行完成且上述募集资金运用计划予以执行后，本公司合并财务报表的流动比率和速动比率将由发行前的 1.35 和 0.60 分别增加至发行后的 1.44 和 0.65，公司流动比率和速动比率将有较为明显的提高，流动资产对于流动负债的覆盖能力得到提升，短期偿债能力增强。

第十节 其他重要事项

本期债券发行后至本上市公告书公告之日，公司运转正常，未发生可能对本期债券的按期足额还本付息产生重大影响的重要事项。

第十一节 有关当事人

一、发行人：恒大地产集团有限公司

法定代表人： 赵长龙

住所： 广州市天河区黄埔大道西 78 号 3801 房

办公地址： 广州市天河区黄埔大道西 78 号 3801 房

电话： 020-88883333

传真： 020-89183000

联系人： 曹申

二、主承销商及其他承销机构

（一）牵头主承销商：国泰君安证券股份有限公司

法定代表人： 杨德红

住所： 上海市浦东新区商城路 618 号

办公地址： 北京市西城区金融大街 28 号盈泰中心 2 号楼 10 层

电话： 010-59312900

传真： 010-59312908

项目主办人： 韩志达、魏璿

项目协办人： 肖伯华

项目组成员： 韩志达、魏璿、黄祥、肖伯华、魏鹏、姚巍巍、李伟博、傅冠男、陈海、江泰钦、李通

（二）联席主承销商：

1、中信建投证券股份有限公司

法定代表人： 王常青

住所： 北京市朝阳区安立路 66 号 4 号楼

办公地址： 北京市东城区朝内大街 2 号凯恒中心 B 座 2 层

电话： 010-65608300

传真： 010-65608445

联系人： 郭春磊

2、招商证券股份有限公司

法定代表人： 宫少林

住所： 广东省深圳市福田区益田路江苏大厦 A 座 38 至 45 层

办公地址： 广东省深圳市福田区益田路江苏大厦 A 座 38 至 45 层

电话： 0755-82943666

传真： 0755-82943121

联系人： 金蕊、胡龙娇、王星辰

三、发行人律师：北京市金杜律师事务所

负责人： 王玲

住所：北京市朝阳区东三环中路 7 号北京财富中心写字楼 A 座 40 层

办公地址：北京朝阳区东三环中路 1 号环球金融中心东塔 19 层

电话：010-58785324

传真：010-58785566

经办律师：王立新、肖兰、王鹏

四、会计师事务所：普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）

负责人：李丹

住所：中国上海市黄浦区湖滨路 202 号企业天地 2 号楼普华永道中心 11 楼

办公地址：广州市天河区珠江新城珠江西路 10 号普华永道中心 18 楼

电话：020-38192000

传真：020-38192100

经办会计师：林宇鹏、吴德恩

五、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：上海市青浦区新业路 599 号 1 幢 968 室

办公地址：上海市黄浦区西藏南路 760 号安基大厦 21 楼

电话：021-80103578

传真：021-51019030

经办分析师：龚天璇、樊春裕、庞珊珊

六、债券受托管理人：国泰君安证券股份有限公司

法定代表人：杨德红

住所：上海市浦东新区商城路 618 号

电话：010-59312983

传真：010-59312908

联系人：魏璿

七、募集资金专项账户开户银行：

（一）上海浦东发展银行广州分行

负责人：李荣军

住所：广州市天河区珠江西路 12 号无限极中心二楼

电话：020-38156535

传真：020-38156566

联系人：高璐

（二）中信银行广州环市支行

负责人：谢宏儒

住所：广州市天河区天河北路 233 号中信广场 48 楼

电话：020-87521188

传真：020-87520668

联系人：唐国鹏

八、本期债券拟申请上市的证券交易所：上海证券交易所

总经理：黄红元

住所：上海市浦东南路 528 号上海证券大厦

电话：021-68808888

传真：021-68804868

九、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

负责人： 王迪彬
住所： 上海市陆家嘴东路 166 号中国保险大厦 3 楼
电话： 021-38874800
传真： 021-58754185

第十二节 备查文件

除本上市公告书披露的资料外，备查文件如下：

- 一、发行人 2012 年度、2013 年度及 2014 年度财务报表及审计报告；
- 二、北京市金杜律师事务所出具的法律意见书；
- 三、中诚信证券评估有限公司出具的债券信用评级报告；
- 四、主承销商及联席主承销商出具的核查意见；
- 五、《债券受托管理协议》；
- 六、《债券持有人会议规则》；
- 七、恒大开曼出具的关于本期债券兑付相关事宜的承诺函；
- 八、中国证监会核准本期债券发行的文件。

在本期债券发行期内，投资者可以至本公司及主承销商处查阅本募集说明书全文及上述备查文件，或访问上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）查阅本募集说明书及摘要。

（本页无正文，为《恒大地产集团有限公司 2015 年公司债券（第一期）上市公告书》的盖章页）

发行人：恒大地产集团有限公司
2015年7月14日



（本页无正文，为《恒大地产集团有限公司 2015 年公司债券（第一期）上市公告书》的盖章页）

牵头主承销商、簿记管理人、债券受托管理人：国泰君安证券股份有限公司



（本页无正文，为《恒大地产集团有限公司 2015 年公司债券（第一期）上市公告书》的盖章页）

联席主承销商：中信建投证券股份有限公司



（本页无正文，为《恒大地产集团有限公司 2015 年公司债券（第一期）上市公告书》的盖章页）

联席主承销商：招商证券股份有限公司

