

2015 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：“15建发债”

证券代码：“127214”

上市时间：2015年7月27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

二〇一五年六月

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。

根据《上海证券交易所公司债券上市规则（2015年修订）》，本期债券公众投资者和符合上海证券交易所规定的合格投资者可以参与交易，上市期间发生《上海证券交易所公司债券上市规则（2015年修订）》2.1.3情形的，本期债券将仅限合格投资者参与交易，已经持有该债券的公众投资者，可以选择卖出或者继续持有。

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2014年12月31日，发行人的总资产为3,784,366.12万元，总负债为2,955,167.25万元，所有者权益为829,198.87万元（其中归属于母公司所有者股东权益704,996.43万元），2014年度实现营业收入1,247,356.67万元，净利润为174,010.02万元，归属于母公司所有者的净利润为158,467.40万元；债券上市前三个会计年度（2012年~2014年）发行人净利润分别为123,735.45万元、161,260.35万元和174,010.02万元，前三个会计年度公司平均净利润为153,001.94万元，占本次拟发行公司债券总额10亿元的153%，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：05922263366

传真：0592-2111719

公司类型：有限公司

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注资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中心集团有限公司（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。

根据2013年1月24日股东会决议的规定，公司增资100,000万元，由各股东按持股比例进行增资。增资后，公司注册资本为200,000万元，其中建发股份出资109,308万元，占注册资本的54.654%，建发集

团出资90,692万元，占注册资本的45.346%。

根据致同会计师事务所（特殊普通合伙）厦门分公司出具的审计报告，截至2014年12月31日，发行人的总资产为3,784,366.12万元，总负债为2,955,167.25万元，所有者权益为829,198.87万元（其中归属于母公司所有者股东权益704,996.43万元），2014年度实现营业收入1,247,356.67万元，净利润为174,010.02万元，归属于母公司所有者的净利润为158,467.40万元。

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：**2015年建发房地产集团有限公司公司债券（简称“15建发债”）。

三、**发行总额：**10亿元。

四、**债券期限：**7年期，第5年末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4.28%（该利率根据Shibor基准利率加上基本利差-0.13%确定，基准利率为发行公告日前5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)利率算术平均数4.41%，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，如发行人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债券存续期限前5年票面年利率加上调基点，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。通过承销团成员设置的发行网点向境内机构投资者发行部分，在中央国债登记公司登记托管；通过上海证券交易所发行部分，在中国证券登记公司上海分公司登记托管。

九、 发行方式：本期债券以簿记建档、集中配售的方式，通过承销团成员设置的发行网点向境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）公开发行人和通过上海证券交易所向机构投资者(国家法律、法规另有规定除外)协议发行。

十、 发行对象：在承销团成员设置的发行网点的发行对象为在中央国债登记结算有限责任公司开户的中国境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）；在上海证券交易所市场的发行对象为在中国证券登记公司上海分公司开立合格基金证券账户或 A 股证券账户的机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）。

十一、 发行首日：本期债券发行期限的第一日，即 2015 年 5 月 25 日。

十二、 发行期限：3 个工作日，自发行首日起至 2015 年 5 月 27 日止。

十三、 起息日：本期债券存续期内每年的 5 月 27 日为该计息

年度的起息日。

十四、付息日：2016年至2022年每年的5月27日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第一个工作日）。

十五、兑付日：为2022年5月27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2020年5月27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，本期债券的信用级别为AAA，发行人长期主体信用级别为AA+。

十八、债券担保：本期债券由厦门建发股份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：本期债券主承销商为兴业证券股份有限公司；分销商为华英证券有限责任公司、中航证券有限公司。

二十一、流动性安排：本期债券发行结束后1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的申请。

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 债券上市与托管基本情况

一、本期债券上市基本情况

经上海证券交易所同意，本期债券将于2015年7月27日起在上海

证券交易所挂牌交易，证券简称“15建发债”，证券代码“127214”。

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AA+。债券上市后可进行质押式回购，质押券申报和转回代码为“102214”。上市折扣系数为0.85，上市交易后折扣系数为 0.85。

二、本期债券托管基本情况

本期债券在上交所交易流通部分托管在中国证券登记公司上海分公司。

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2012-2014年经审计的合并财务报表。致同会计师事务所（特殊普通合伙）厦门分所对发行人2012-2014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（致同审字〔2015〕第350FB0031号）。

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

2012-2014年，发行人总资产规模和所有者权益合计规模持续增长，公司收入和利润规模呈现良好的增长态势，表明发行人经营状态良好。

截至2014年12月31日，公司合并资产总额为3,784,366.12万元，负债合计为2,955,167.25万元，所有者权益合计为829,198.87万元，资产负债率为78.09%；2014年发行人实现营业收入1,247,356.67万元，净利润174,010.02万元，经营活动现金流量净额为-569,448.88万元。

发行人基本财务数据见下表：

单位：万元

上述财务指标的计算方法如下：

项 目	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
总资产	3,784,366.12	3,258,577.65	2,137,111.99
流动资产	3,371,281.02	3,088,666.06	1,973,862.25
总负债	2,955,167.25	2,618,575.50	1,594,108.61
流动负债	1,785,379.21	1,895,967.41	1,017,005.28
所有者权益	829,198.87	640,002.15	543,003.38
资产负债率（%）	78.09	80.36	74.59
	2014 年度	2013 年度	2012 年度
营业收入	1,247,356.67	793,939.40	684,631.67
利润总额	242,101.30	215,791.15	158,038.02
净利润	174,010.02	161,260.35	123,735.45
经营活动产生的现金流量净额	-569,448.88	163,979.47	163,562.69
现金及现金等价物净增加额	-267,219.50	209,303.38	86,895.58

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：万元

项 目	2014 年度/年末	2013 年度/年末	2012 年度/年末
应收账款	7,552.33	259,303.05	8,300.04
货币资金	106,933.20	372,968.92	161,826.56
存货	3,037,003.62	2,167,317.67	1,674,637.04
资产总计	3,784,366.12	3,258,577.65	2,137,111.99
营业收入	1,247,356.67	793,939.40	684,631.67
营业成本	791,033.49	461,982.99	431,733.31
应收账款周转率（次）	9.35	5.93	32.04
存货周转率（次）	0.30	0.24	0.27
总资产周转率（次）	0.35	0.29	0.34

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

从上表数据来看，公司资产结构中以流动资产为主，其中存货占流动资产的比例最高，占比达到 90.08%。2014 年底，公司存货约 303.70 亿，比上年增加约 86.97 亿元，由公司投入的开发成本增加所致，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。

总体来看，受应收账款减少影响，发行人应收账款周转率大幅上升，但是存货周转率和总资产率保持相对稳定，公司的经营较为稳健。

(二) 盈利能力分析

单位：万元

项 目	2014 年度	2013 年度	2012 年度
营业收入	1,247,356.67	793,939.40	684,631.67
营业成本	791,033.49	461,982.99	431,733.31
利润总额	242,101.30	215,791.15	158,038.02
净利润	174,010.02	161,260.35	123,735.45
营业利润率（%）	22.60	33.70	26.64
总资产收益率（%）	4.60	4.95	5.79
净资产收益率（%）	20.99	25.20	22.79

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%

公司 2014 年度的营业收入规模增长 453,417.27 万元，同比增长 57.11%；净利润增长 12,749.67 万元，同比增长 7.90%。公司净资产收益率和总资产收益率保持稳定，表明公司盈利能力较为稳定，长期

盈利能力较好。随着经营规模的持续扩张和各项业务的稳步开展，发行人的盈利水平将稳步提升，为本期债券本息的及时足额偿还提供了充裕的利润来源。

(三) 偿债能力分析

单位：万元

项 目	2014 年度/年末	2013 年度/年末	2012 年度/年末
总资产	3,784,366.12	3,258,577.65	2,137,111.99
流动资产	3,371,281.02	3,088,666.06	1,973,862.25
负债合计	2,955,167.25	2,618,575.50	1,594,108.61
流动负债	1,785,379.21	1,895,967.41	1,017,005.28
利润总额	242,101.30	215,791.15	158,038.02
流动比率	1.89	1.63	1.94
速动比率	0.19	0.49	0.29
资产负债率（%）	78.09	80.36	74.59
EBITDA	245,918.23	217,430.15	159,316.87
EBITDA 利息保障倍数	2.40	4.38	2.69
债务 EBITDA 比	12.02	12.04	10.01

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

从负债规模上看，随着公司经营规模的扩张，公司负债有所增长，截至 2014 年底，发行人负债合计为 2,955,167.25 万元，其中流动负债为 1,785,379.21 万元。公司资产负债率较高，源于公司存在大量的预收款项，截止 2014 年 12 月 31 日，公司预收款项年末余额为 845,510.28 万元，其中预收购房款、预售安置房补价款为 840,017.21 万元，该部分款项实际上无需现金偿还，扣除此部分负债后，发行人

资产负债率为 71.84%，因此，发行人债务结构仍处于较合理水平，还款压力不高；随着公司项目竣工交付增多，销售速度加快，销售收入逐步确认，公司的资产负债率将会有所下降。

从短期偿债指标上看，发行人最近两年的流动比例虽然呈下滑趋势，虽然流动比率低于 2，但这主要是由于预收款项的逐年大幅增加，预收款项的大部分属于预收购房款，实际无需要偿还，扣除预收购房款，2014 年的流动比率变为 2.68，表明发行人具有较强的短期偿债能力。由于房地产行业存货占比较多的特点，发行人的速动比率一直处于较低水平，但仍处于行业正常范围内。

从长期偿债能力看，报告期发行人的 EBITDA 利息保障倍数分别为 2.69、4.38 和 2.40，表明发行人具有较强的借款利息支付能力。发行人的债务 EBITDA 比近三年分别为 10.01、12.04 和 12.02，公司整体偿债能力较强。

总体来看，公司负债结构较为合理，本次债券发行成功，将进一步利用财务杠杆，减轻公司对资金的需求压力。

(四) 现金流量分析

单位：万元

项 目	2013 年度	2012 年度	2011 年度
经营现金流入	1,626,800.41	1,632,811.84	941,893.43
经营现金流出	2,196,249.29	1,468,832.37	778,330.75
经营活动净流量	-569,448.88	163,979.47	163,562.69
投资现金流入	2,446.35	5,333.93	1,940.76
投资现金流出	54,364.33	33,696.78	1,597.21
投资活动净流量	-51,917.98	-28,362.84	343.55
筹资现金流入	866,340.00	655,170.00	296,874.00
筹资现金流出	512,192.64	581,482.17	373,884.65
筹资活动净流量	354,147.36	73,687.83	-77,010.65
现金及现金等价物 净增加额	-267,219.50	209,303.38	86,895.58

营业收入收现比	1.00	1.58	1.18
---------	------	------	------

2014年，由于经营现金流出增幅较大，公司经营活动净流量为负。2014年随着公司业务扩张，公司加大了筹资力度，通过银行贷款等多种渠道融资。三年来，公司营业收入现金比保持了增长势头，说明其业务发展处于稳步上升阶段。

整体来看，公司运营状况良好，具备较强的筹资能力，债券发行成功后公司的现金流量状况将进一步改善，为未来的发展奠定坚实的基础。

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2014年12月31日；

(2)假设本期债券(发行总额10亿元人民币)在2014年12月31日完成发行并且清算结束。

单位：万元

项目	2014年12月31日 (发行前)	2014年12月31日 (发行后)
资产总计(元)	3,784,366.12	3,884,366.12
流动负债(元)	3,371,281.02	3,471,281.02
长期负债(元)	1,785,379.21	1,785,379.21
其中:应付债券(元)	1,169,788.04	1,269,788.04
负债合计(元)	112,469.59	212,469.59
资产负债率(%)	2,955,167.25	3,055,167.25

第六节 本期债券的偿债保障措施

一、担保情况

厦门建发股份有限公司为本期债券提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。

（一）担保人基本情况

厦门建发股份有限公司（以下简称担保人）系经厦门市人民政府厦府〔1998〕综034号文批准，由厦门建发集团有限公司（以下简称建发集团）独家发起，于1998年5月以募集方式设立的股份有限公司。建发集团将集团本部与贸易业务相关的进出口业务部门以及全资拥有的四家公司的经营性资产折股投入（折为国有法人股13,500万股）；经中国证券监督管理委员会证监发字〔1998〕123号文和证监发字〔1998〕124号文批准，担保人于1998年5月25日公开发行了人民币普通股（A股）5,000万股。至此，担保人总股本为18,500万股，其中建发集团13,500万股，占72.97%比例；社会公众股5,000万股，占27.03%比例。

经历次送股、配股、增发新股和资本公积转增股本后，截至2014年12月31日，担保人总股本为2,835,200,530股，其中建发集团持有1,286,129,616股，占45.36%比例，为担保人控股股东；社会公众股1,549,070,914股，占54.64%比例。

担保人注册资本：人民币2,835,200,530元；企业法人营业执照注册号：350200100004137；法定代表人：黄文洲；目前住所：厦门市思明区环岛东路1699号建发国际大厦29层。

担保人控股股东为建发集团，厦门市国有资产监督管理委员会持有建发集团100%股权，为担保人实际控制人。

担保人经过多年的发展，于2009年确立了“供应链运营+房地产”双主业格局。其中供应链运营业务，是将其贸易、物流两块业务进行整合提升，通过供应链运营的深度和广度，立足优势领域，做精纵向，拓展横向，逐步形成掌握供应资源和销售渠道，中间提供物流、金融、信息等增值服务的经营模式，并已形成浆纸、钢铁、矿产品、化工产品、农产品、机电产品、轻纺产品、物流服务、汽车及酒类共计十大核心子业务；房地产业务则主要依托所控股的联发集团和建发房产进行运营；其他业务主要包括装修工程、物业租赁及实业投资等。

截至2014年12月31日，建发股份资产总额为9,352,337.38万元，所有者权益2,217,944.30万元，其中归属于母公司的所有者权益为1,707,302.54万元；2014年，实现营业收入12,092,483.10万元，净利润337,449.69万元，其中归属于母公司所有者的净利润250,719.28万元。

（二）担保人财务情况

1、担保人的主要财务数据如下：

表：建发股份主要财务数据

单位：万元

项目	2013年12月31日 /2013年度	2014年12月31日 /2014年度
资产总额	8,004,510.96	9,352,337.38
负债总额	6,369,041.79	7,134,393.08
所有者权益合计	1,635,469.17	2,217,944.30
归属于母公司所有者权益合计	1,255,221.32	1,707,302.54
营业收入	10,206,779.92	12,092,483.10
营业利润	452,288.47	460,632.28
净利润	339,183.04	337,449.69
归属于母公司所有者的净利润	269,297.51	250,719.28
资产负债率（%）	79.57	76.28
经营活动现金流净额	-192,118.56	-47,203.81

2、担保人2014年经审计的资产负债表（见附表五）

3、担保人2014年经审计的利润表（见附表六）

4、担保人2014年经审计现金流量表（见附表七）

（三）担保人资信情况

根据联合资信评估有限公司出具的评级报告，担保人的长期主体信用级别为AAA级，评级展望为稳定，表明担保人具有较强的偿债能力。

担保人连续多年被评为“厦门市 AAA 级资信企业”、被《财富》杂志评选为“中国上市公司 500 强(2013 年位列第 51 位)”。截止 2014 年底，建发股份从各主要金融机构获得的综合授信额度为 854.79 亿元，已使用 380.64 亿元，尚未使用额度有 474.15 亿元，具有极强的融资能力，完全具有履行本期债券担保义务的能力。

从本期债券担保人履行担保责任的能力来看，本期 10.00 亿元债券占建发股份 2014 年底资产总额的 1.07%、所有者权益的 4.51%，全部债务的 1.40%，立即偿还本期债券对其影响较小。

（四）担保函主要内容

厦门建发股份有限公司为本期债券出具了担保函。担保人在该担保函中承诺，对本期债券的到期兑付提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。在本期债券存续期及本期债券到期后二年内，如发行人不能按期兑付债券本金及到期利息，担保人保证将债券本金及利息、违约金、损害赔偿金、实现债权的费用和其他依法应支付的费用，划入债券持有人或债券受托管理人指定的账户。

二、其他具体偿债计划及保障措施

(一) 本期债券的偿债计划

为了充分、有效地维护债券持有人的利益，发行人为本期债券的按时、足额偿付制定了一系列工作计划。

1、偿债计划的制度安排

本期债券发行总规模 10.00 亿元，按年付息，到期一次还本。债券期限为 7 年期，固定利率，在本期债券存续期的第 5 年末，发行人可选择上调票面利率 0 至 100 个基点（含本数）。本期债券采用单利按年计息，不计复利，平价发行。

为了充分、有效地维护债券持有人的利益，发行人为本期债券的按时、足额偿付制定了一系列工作计划，包括确定专门部门与人员、设计工作流程、安排偿债基金、制定管理措施、做好组织协调等，努力形成一套确保债券安全兑付的内部机制。

2、本期债券偿债计划的人员安排

发行人将安排专门人员负责管理本期债券的还本付息工作。该等人员将全面负责本期债券的利息支付和本金兑付，并在需要的情况下继续处理付息日或兑付日后的有关事宜。

3、本期债券偿债计划的财务安排

针对发行人未来的财务状况、本期债券自身的特征、募集资金投向的特点，发行人将建立一个多层次、互为补充的财务安排，以提供充分、可靠的资金来源用于本期债券还本付息，并根据实际情况进行调整。本期债券的本息将由发行人通过债券托管机构支付，偿债资金

将来源于发行人日常经营活动所产生的现金收入。

4、聘请债权代理人

由于债券持有人的不确定性，为维护全体债券持有人的合法权益，发行人聘请中国银行股份有限公司厦门市分行担任本期债券的债权代理人，并签署了《债权代理协议》，债券投资者认购、受让或持有本期债券的，均表示债券投资者认可该等安排。债权代理人将代理债券持有人监督发行人募集资金使用情况，代理债券持有人与发行人之间的谈判、诉讼及债券持有人会议授权的其他事项。

5、设立偿债资金专项账户

发行人将设立偿债资金专项账户，通过对该账户的专项管理，提前准备偿还债券本息的资金。在本期债券存续期内，根据《国家发展改革委办公厅关于进一步加强企业债券存续期监管工作有关问题的通知》（发改办财经〔2011〕1765号）的规定，主承销商于发行人发布年度财务报表的同时，发布发行人履约情况及偿债能力年度分析报告。

为加强对专项偿债账户的监管，保证发行人按时还本付息，发行人为债券持有人聘请中国银行股份有限公司厦门市分行担任本期债券的偿债资金账户监管人，与发行人签订本期债券《偿债资金专项账户监管协议》，对专项偿债账户进行监管。

首先，发行人将在中国银行股份有限公司厦门市分行开立专项偿债账户，进行专户管理，本期债券存续期间的还本付息工作将通过该账户来完成，偿债资金一旦划入专项偿债账户，仅可以用于按期支付

本期债券的利息和支付本金。发行人应在本期债券的每个还本付息日前十个工作日内向偿债专户中划入偿债资金，保证在本期债券的每个还本付息日前五个工作日内偿债专户有足额的资金支付债券当期本息。

其次，中国银行股份有限公司厦门市分行应依据《偿债资金专项账户监管协议》的约定保管偿债专户内的资金，并监督发行人对该资金的使用。中国银行股份有限公司厦门市分行应根据发行人的指令，于债券每一付息日或兑付日前三个工作日将当期应付本金和利息划转至本期债券登记结算机构指定的账户，并以书面形式通知发行人。截至债券每一付息日或兑付日前三个工作日 14:00 点之前，中国银行股份有限公司厦门市分行如仍未收到发行人的指令，视同发行人授权中国银行股份有限公司厦门市分行于债券每一付息日或兑付日前三个工作日将当期应付本金和利息划转至本期债券登记结算机构指定的账户，并以书面形式通知发行人。

本期债券的主承销商应在本期债券的每个还本付息日前十个工作日，向发行人和偿债账户监管银行查询专项偿债账户的资金归集情况。如果专项偿债账户的偿债资金不足，主承销商和债权代理人应及时向债券持有人公告，并采取必要的措施，敦促发行人足额归集偿债资金。

（二）本期债券的偿债保障措施

按照本期债券的偿债计划安排，发行人将采取以下偿债保障措施，以保证按时、足额兑付债券本息：

1、良好的盈利能力为本期债券本息偿还提供有力支撑

公司作为厦门市国有控股企业，伴随近年来公司业务增长，盈利能力也逐年增强。2012-2014年，发行人分别实现净利润123,735.45万元、161,260.35万元和174,010.02万元，最近三年平均净利润为153,001.94万元，足以支付全部债券一年的利息。公司盈利能力良好，净利润保持较高水平，具有较强的偿债能力。未来随着公司经营资产的扩大和资产结构的调整，财务状况有望得到进一步改善。

2、良好的募集资金投向为本期债券本息偿还提供了基本保障

本期债券募集资金 10.00 亿元，全部用于“后埔—枋湖片区旧村改造项目”薛岭片区二期旧村改造及安置房项目。项目收入来源主要为拆迁改造及基础公建配套后的土地出让金收入分成。项目总投资为 25.18 亿元，项目可实现总收入约为 29.00 亿元。因此项目具有良好的社会效益和经济效益，为本期债券本息偿还提供了基本保障。

3、充裕的可变现资产为本期债券的偿还提供进一步支持

发行人财务政策稳健，资产流动性良好，拥有充裕的可变现资产。截至 2014 年末，发行人流动资产总额为 3,371,281.02 万元，占资产总额的 89.08%。截至 2014 年 12 月底，发行人拥有土地 202.90 万平方米，账面价值 208.94 亿元。发行人拥有的充裕的可变现资产是本期债券按时足额偿付的有力保障。

发行人主要项目土地情况表

项目名称	使用权类型	批准土地用途	面积(平方米)	取得方式	账面价值(万元)	是否抵押
中央湾区(E30) 【海西首座】	出让	商业、教育、住宅	36,753.59	招拍挂	11.07	是

中央湾区(E28) 【海西首座】	出让	商业、住宅	47,652.57		19.17	是
中央湾区(E36) 【海西首座】	出让	商业、酒店、 办公	58,558.98		7.66	是
中央湾区(E55) 【海西首座】	出让	住宅	31,795.61		10.53	是
中央湾区(E57) 【海西首座】	出让	住宅	15,088.20			是
上海新江湾 6# 地块	出让	住宅	50,578.00	收购股 权	15.74	是
上海新江湾 20# 地块	出让	商业、办公、 住宅	32,326.20	收购股 权	6.89	是
建发上海国际 大厦	出让	商办	9,092.30	招拍挂	6.97	否
上海延吉街坊 222 号地块	出让	住宅、办公	18,058.80	招拍挂	11.04	否
建发美地	出让	住宅	10,983.12	招拍挂	5.56	否
	出让	住宅	27,700.91			
	出让	住宅	14,836.16			
千岛国际	出让	城镇混合住 宅	200,000.59	招拍挂	12.77	否
高新区 7#地块	出让	城镇混合住 宅	41,255.37	招拍挂	9.56	否
高新区 8#地块	出让	城镇混合住 宅	69,700.16		9.18	否
龙岩龙郡	出让	商服、住宅	28,214.00	招拍挂	10.45	是
	出让	商服、住宅	27,827.00			否
	出让	商服、住宅	48,898.20			是
琴亭二区（五 期）	出让	住宅-城镇 住宅	24,198.00	招拍挂	8.67	是
琴亭三区（六 期）	出让	商服、交通 运输、住宅	18,903.00		17.27	是
泉州珑璟湾	出让	商住	88,604.30	招拍挂	5.22	否
合 计			901,025.06		167.76	

4、良好的融资能力为本期债券还本付息提供了进一步保障

发行人具有良好的资信和较强的融资能力，与多家金融机构保持了良好的合作关系，在贷款方面获得了大力支持。截至 2014 年底，

公司在多家银行获得授信总额度为 235.73 亿元，已使用额度为 139.52 亿元，尚未使用额度为 96.21 亿元。发行人在还本付息方面未有违约记录，培育了良好的市场声誉，具有较强的融资能力。在本期债券兑付遇到突发性的资金周转问题时，发行人将通过银行的资金拆借予以解决。

第七节 债券跟踪评级安排说明

根据有关要求，联合资信评估有限公司（联合资信）将在本期公司债券存续期内每年进行一次定期跟踪评级，并根据情况开展不定期跟踪评级。

建发房地产集团有限公司应按联合资信跟踪评级资料清单的要求，提供相关资料（含公司及担保方的相关资料）。建发房地产集团有限公司或者担保方如发生重大变化，或发生可能对信用等级产生较大影响的重大事件，建发房地产集团有限公司应及时通知联合资信并提供有关资料。

联合资信将密切关注建发房地产集团有限公司和担保方的经营管理状况及相关信息，如发现建发房地产集团有限公司或担保方出现重大变化，或发现其存在或出现可能对信用等级产生较大影响的重大事件时，联合资信将落实有关情况并及时评估其对信用等级产生的影响，据以确认或调整信用等级。

如建发房地产集团有限公司不能及时提供跟踪评级资料，导致联合资信无法对信用等级变化情况做出判断，联合资信有权终止信用等级。

在跟踪评级过程中，如信用等级发生变化调整时，联合资信将在本公司网站予以公布，同时出具跟踪评级报告报送建发房地产集团有限公司、主管部门、交易机构等。

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

本期债券募集资金10.00亿元，全部用于“后埔—枋湖片区旧村改造项目”薛岭片区二期旧村改造及安置房项目。本期债券募集资金投资项目的投资规模、拟使用募集资金规模情况如下：

表：债券募集资金用途

单位：亿元

序号	项目名称	项目总投资	拟使用本期债券资金	占项目总投资比例
1	“后埔—枋湖片区旧村改造项目”薛岭片区二期旧村改造及安置房项目	25.18	10.00	39.71%

一、项目建设的背景和意义

根据2013年6月国务院召开的关于研究部署加快棚户区改造的会议精神，棚户区改造既是重大民生工程，也是重大发展工程，可以有效拉动投资、消费需求，带动相关产业发展，推进以人为核心的新型城镇化建设，破解城市二元结构，提高城镇化质量，可以让更多困难群众住进新居，为企业发展提供机遇，为扩大就业增添岗位，助推经

济实现持续健康发展和民生的不断改善。

新区建设与旧城改造结合起来，是厦门城市建设一个突出特点。湖里区位于厦门市岛内北部，突出的区位优势赋予湖里区快速发展的机遇，也对湖里区的城市建设提出了严格的要求。加快城市进程，改造城区面貌，提升城区环境品质，完善各项配套设施建设等任务也显得尤为紧迫。为此，湖里区政府提出要以新区建设和旧城改造为契机，加快东部新区开发和城市化改造。采取就地改造、就地安置，整体搬迁、异地安置和货币化安置等模式，先行启动安置房建设，力争三年内全面实施、五年内基本完成成片改造和城中村改造，为经济社会发展拓展战略空间。

薛岭片区旧村改造项目位于厦门市的中心地带，湖里区的南部，将薛岭片区建设成一个特色突出、配套完善、环境优越的生活区，不仅能提升区域房地产价值和配套水平，而且也将有力促进加快东部新区开发和城市化改造的建设进程和经济发展，巩固和强化厦门作为区域中心的地位和形象。同时可以突出展现湖里区的发展实力、文明程度、文化内涵和精神风貌，提高城区的知名度和美誉度，吸引投资和优秀人才，推动旅游、知识密集型产业的大发展。

二、 募集资金投向概况

（一） 项目建设内容

该项目位于厦门市湖里区薛岭片区，西至成功大道，北至金湖路边的欣悦花园、东海山庄南界，东至后埔路和薛岭山，南至薛岭路，用地面积为11.23万平方米，规划建筑面积为27.64万平方米，拟拆迁

建筑面积39.2万平方米，投资额25.18亿元。建设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。根据《厦门市建设与管理局关于“后埔—枋湖片区”旧村改造项目薛岭片区二期旧村改造及安置房项目列入我市棚户区改造计划的复函》（厦建安居函〔2014〕46号），该项目已列入厦门市2014-2017年棚户区改造计划。

（二）项目审批情况

该项目已经获有关部门批准，不存在强征、强拆、强建的情形，相关批文如下：

名称	文号	发文机关	印发时间
关于后埔—枋湖片区旧村改造项目可行性研究报告调整的批复	厦湖发改投〔2014〕33号	厦门市湖里区发展和改革局	2014年7月3日
后埔枋湖旧村改造—薛岭片区环境保护审批意见	厦环湖审〔2010〕0320号	厦门市环境保护局湖里分局	2010年3月31日
关于后埔—枋湖旧村改造开发用地的补充批复	厦府地〔2011〕318号	厦门市人民政府	2011年6月27日
关于《厦门本岛后埔—枋湖片区旧村改造实施规划（调整）》的审查意见	厦规综〔2011〕2号	厦门市规划局	2011年1月10日
《固定资产投资节能登记表》	-	厦门市经济发展局	2014年6月24日

（三）项目总投资及法人

项目总投资为25.18亿元，项目法人为发行人的全资子公司厦门禾山建设发展有限公司。

（四） 项目建设进展情况

截至 2014 年 7 月，该项目已完成项目审批及拆迁户“一对一”沟通工作并开工建设，预计于 2020 年 7 月完工。

（五） 项目效益

根据《“后埔—枋湖片区旧村改造”项目资金运行协议》及《湖里区人民政府关于2014年建发房地产集团有限公司公司债券募集资金投资项目情况的说明的函》（厦湖府函〔2014〕40号），湖里区政府同意将该项目的可出让土地出让总价的85%返还给禾山公司。该项目可出让地块主要包括B2-1、B1两个地块，总可出让占地面积约7.08万平方米，计容面积16.63万平方米，按照改造进度，预计将分别在2017、2018年度出让。禾山公司预计于2017年、2018年和2019年分别获得3.65亿元、15.21亿元、10.14亿元，三年共29.00亿元的土地出让金返还收入。

三、 募集资金使用计划及管理制度

发行人已制定专门的制度规范本次债券发行募集资金的管理、使用和偿还，以保障投资者利益。

（一） 募集资金的存放

为方便募集资金的管理、使用及对使用情况进行监督，公司将实行募集资金的专用账户存储制度。公司、主承销商和中国银行股份有限公司厦门市分行订立债券募集资金账户监管协议，在中国银行股份有限公司厦门市分行设立募集资金使用专户。

（二） 募集资金的使用

发行人将严格按照募集说明书承诺的投向和投资金额安排使用

募集资金，实行专款专用。发行人在使用募集资金时，将严格履行申请和审批手续，在募集资金使用计划或公司预算范围内，由使用部门或单位提出使用募集资金的报告，禁止对公司拥有实际控制权的个人、法人或其他组织及其关联人占用募集资金。

（三）募集资金使用情况的监督

公司资金部负责本期债券募集资金的总体调度和安排，财务部负责对募集资金支付情况及时做好相关会计记录。财务部将不定期对各募集资金使用项目的资金使用情况进行现场检查核实，确保资金做到专款专用。

使用募集资金的项目，公司将确保抓好项目管理和投资回报，严格控制成本，积极提高收益，力争降本增效。发行人将定期对债券项目资金使用和投资回报情况进行监督检查。如出现影响项目公司经营的重大情况，使用募集资金的项目公司应当立即向发行人报告，并积极采取改进措施。

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：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

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：05922263366

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、何焱、张光晶、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、中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

住所：上海市浦东新区陆家嘴东路166号中国保险大厦

总经理：王迪彬

联系人：刘盈

联系地址：上海市浦东新区陆家嘴东路166号中国保险大厦

联系电话：021-68870143

传真：021-68870064

邮编：200120

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：叶青、李洁

联系地址：北京市朝阳区建国门外大街2号中国人保财险大厦17
层

联系电话：010-85679696

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：福建省厦门市思明区厦禾路海翼大厦 A 栋 16-17 层

负责人：孙卫星

联系人：曾招文、黄臻臻

联系地址：福建省厦门市思明区厦禾路海翼大厦 A 栋 16-17 层

联系电话：0592-5883666

传真：0592-5899702

邮政编码：361004

七、审计机构：致同会计师事务所（特殊普通合伙）厦门分所

住所：厦门火炬高新区软件园创新大厦A区12-15F

法定代表人：刘维

联系人：李仕谦、吴婀娜

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：0592-2218833

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 2012-2014 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) 厦门建发股份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。

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：厦门市思明区环岛东路 1699 号建发国际大厦 38 楼

法定代表人：庄跃凯

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

电话：0592-2263366

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、何焱、张光晶、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《2015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



（本页无正文，为《2015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

