

联发集团有限公司

(LIANFA GROUP CO., LTD.)

(注册地址：厦门市湖里区湖里大道 31 号)



**公开发行 2015 年公司债券（第二期）
募集说明书
（面向合格投资者）**

牵头主承销商/债券受托管理人



中银国际 证券有限责任公司
BOC INTERNATIONAL (CHINA) LIMITED

(上海市浦东银城中路 200 号中银大厦 39 层)

联席主承销商



(深圳市益田路江苏大厦 A 座 38-45 层)

签署日期：2015 年 9 月 22 日

第一节 扉页、目录、释义

凡欲认购本期债券的投资者，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。

投资者认购或持有本期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。

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。

重大事项提示

发行人提请投资者对公司以下事项予以特别关注：

一、发行人债券评级为 AAA；债券上市前，发行人最近一期末的净资产为 61.89 亿元（截至 2015 年 3 月 31 日未经审计合并报表中所有者权益合计数）；债券上市前，发行人最近三个会计年度实现的年均可分配利润为 8.51 亿元（2012 年度、2013 年度和 2014 年度合并报表中归属于母公司所有者的净利润），预计不少于本期债券一年利息的 1.5 倍。发行及挂牌上市安排见发行公告。

二、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，对所有本期未偿还债券持有人（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本期债券的持有人）具有同等约束力。债券持有人认购、购买或以其他合法方式取得本期债券均视作同意并接受公司为本期债券制作的《债券持有人会议规则》并受之约束。

三、房地产行业与整个国民经济的发展密切相关，国家对房地产业务的各个环节均实施监管和调控，行业政策涉及范围较广。近年来，我国房地产行业出现了快速增长的局面，在部分城市出现了房地产投资过热、住房供应结构不合理、房价上涨过快等问题。为了促进国民经济健康协调发展，国家出台了一系列宏观调控政策，从住房供应结构、土地、金融、税收等方面对房地产的供给和需求进行调节。如果发行人不能适应宏观调控政策的变化，则有可能对公司的经营管理和未来发展造成不利影响。

四、在本期债券存续期内，宏观经济环境、房地产市场、资本市场状况、国家相关政策等外部因素及发行人经营情况的不确定性，可能导致发行人无法从预期的还款来源中获得足够的资金按期支付本息，从而对债券持有人的利益造成一定影响。

五、截至 2012 年末、2013 年末、2014 年末和 2015 年 3 月末，公司总负债余额分别为 1,451,015.15 万元、1,776,551.75 万元、1,828,167.84 万元和 1,905,023.01 万元，其中流动负债余额分别为 1,023,360.02 万元、1,195,086.82 万

元、1,107,374.44 万元和 1,062,007.67 万元，流动负债占负债总额的比重分别为 70.53%、67.27%、60.57%和 55.75%。截至 2012 年末、2013 年末、2014 年末和 2015 年 3 月末，公司的资产负债率（合并报表口径）分别为 78.66%、77.76%、75.08%和 75.48%，总体呈下降趋势但仍处于高位。公司流动负债中的预收账款主要是已经签订商品房销售合同，但未达到收入确认条件的项目收取的客户房款，该款项在工程进度达到收入确认条件时将结转为营业收入，一般不会构成公司实际偿还债务的负担。随着业务的发展，公司融资需求及规模将不断增长，若公司未来的负债水平不能保持在合理的范围内，公司将面临一定的有息债务规模增长较快、偿债压力较大的风险。

六、截至 2012 年末、2013 年末、2014 年末和 2015 年 3 月末，公司存货账面余额（合并报表口径）分别为 1,173,155.50 万元、1,637,040.58 万元、1,792,394.24 万元和 1,858,531.21 万元，占总资产的比重分别为 63.59%、71.66%、73.61%和 73.64%。公司的存货主要由房地产项目开发中的开发成本（含土地成本）和已建成尚未出售的开发产品构成。公司存货的变现能力直接影响公司资产的流动性及偿债能力，未来若发行人的在售项目销售出现不利状况将导致存货周转不畅，进而对公司的偿债能力带来一定不利影响。同时公司存货的价值会受国家的宏观政策、信贷政策、房地产行业的供需状况、行业政策等因素的影响而发生波动。在未来的资产负债表日，若存货中相关房地产项目的价格出现大幅波动，则存货将面临大幅计提存货跌价准备的风险，进而对公司的财务表现构成不利影响。

七、房地产开发项目一般投资周期较长，投资规模较大，属于资金密集型产业。截至 2014 年 12 月末，公司土地储备的总建筑面积达到 370.26 万平方米。公司所持有的高品质土地储备为未来持续发展提供了坚实有力的基础，但后续项目开发需要公司在未来投入持续的资金支持。因此，总体上公司在未来将面临一定程度的资本支出压力，未来若公司的融资能力受到宏观经济政策、信贷政策、产业政策等方面的影响，则未来的经营目标的实现将受到一定程度的影响。

八、经联合信用综合评定，发行人的主体信用等级为 AA+，本期债券的信用等级为 AAA，本期债券由发行人的母公司厦门建发股份有限公司提供全额无条件连带责任担保。发行人长期信用等级表明公司偿还债务的能力很强，受不利

经济环境的影响不大，违约风险很低；本期债券信用等级表明公司对本期债券的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。在本期债券的存续期内，联合信用每年将对公司主体和本期债券进行一次跟踪信用评级。本期债券存续期较长，发行人无法保证其主体信用评级和本期债券的信用评级在本期债券存续期内不会发生负面变化。若资信评级机构调低发行人的主体信用评级和/或本期债券的信用评级，则可能对债券持有人的利益造成一定影响。

九、本期债券的交易场所为上海证券交易所；本期债券发行人的主体信用等级为 AA+，本期债券的信用等级为 AAA，本期债券仅面向合格投资者公开发行，不面向公众投资者公开发行。根据《公司债券发行与交易管理办法》，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《公司债券发行与交易管理办法》规定的资质条件。

十、受限资产比例较高的风险；公司的所有权受限资产主要系为开具承兑汇票等缴纳的保证金和为借款设定的担保资产，主要包括存货、投资性房地产、固定资产和长期股权投资等。截至 2014 年 12 月 31 日，公司受限资产的账面价值合计 806,504.78 万元，占当期期末资产总额的比重为 33.12%。虽然目前发行人的声誉及信用记录良好，与多家银行均保持良好的合作关系，不存在银行借款本期违约偿付的情形，但未来若因流动性不足等原因导致公司不能按时及足额偿付银行借款或其他债务时，将有可能导致受限资产被冻结或处置，进而对公司的正常经营构成不利影响。

十一、经营活动产生的现金流量净额波动较大的风险；2012 年度、2013 年度、2014 年度和 2015 年 1-3 月，公司的经营活动现金流量净额分别为 78,426.78 万元、-47,930.16 万元、127,308.53 万元和-118,293.21 万元，报告期内经营活动产生的现金流量净额波动较大。近年来公司保持了一定的项目拓展及开工力度，未来若公司的经营活动现金流量波动较大，将在一定程度上对公司的正常经营及财务状况构成不利影响。

十二、长期借款到期较为集中的风险；截至 2014 年末，公司长期借款 707,353.14 万元，短期借款 108,500.00 万元，一年内到期的长期借款为 74,248.91 万元。截至 2014 年末公司长期借款 707,353.14 万元中，602,701.14 万元将于 5 年内到期，公司近 5 年集中还款压力较大。虽然公司外部融资渠道顺

畅，房地产项目预期能产生足够的现金流兑付债务本息，但是如果未来公司短期流动性恶化，可能面临因债务集中到期而无法偿付的风险。

十三、毛利率波动的风险；2012 年度、2013 年度、2014 年度和 2015 年 1-3 月，公司的毛利分别为 190,004.18 万元、207,889.60 万元、167,437.71 万元和 18,554.15 万元，毛利率为 35.04%、31.56%、23.88%和 22.17%。由于房地产市场的变化，若发行人的毛利率在未来出现较大波动，将可能对公司的经营业绩和财务状况产生一定影响。

目录

第一节 扉页、目录、释义	2
释义	9
第二节 发行概况	11
一、发行人基本情况.....	11
二、公司债券发行核准情况.....	11
三、本次发行的基本情况及发行条款.....	11
四、本期债券发行上市安排.....	14
五、本次发行的有关机构.....	14
六、认购人承诺	17
七、发行人与本次发行有关中介机构及其人员之间的利害关系	17
第三节 风险因素	18
一、本期债券的投资风险.....	18
二、与发行人相关的风险.....	19
第四节 发行人及本期债券的资信状况	25
一、公司债券的信用评级情况及资信评级机构.....	25
二、信用评级报告的主要事项.....	25
三、公司近三年的资信情况.....	26
第五节 增信措施、偿债计划及其他保障措施	28
一、担保	28
二、公司债券的偿债计划.....	32
三、偿债应急保障方案.....	33
四、公司债券的偿债保障措施.....	33
第六节 发行人基本情况	38
一、发行人概况	39
二、公司设立及历次股权变化情况.....	39
三、公司重要对外权益投资情况.....	42
四、控股股东和实际控制人情况.....	47
五、董事及高级管理人员的基本情况.....	48
六、公司的主营业务基本情况.....	53
七、发行人的法人治理结构及相关机构最近三年的运行情况	70
八、发行人最近三年内违法违规及受处罚的情况说明及董事、监事、高级管理人员任职资格情况。	75
九、发行人独立运营情况.....	75
十、发行人关联方、关联关系、关联交易及关联交易的决策权限、决策程序、定价机制	76
十一、发行人最近三年内资金占用情况以及为控股股东、实际控制人及其关联方提供担保的情况	82
十二、发行人内控制度的建立及运行情况.....	83
十三、发行人信息披露事务及投资者关系管理的相关制度安排。	85
第七节 财务会计信息	87

一、近三年财务报告审计情况.....	87
二、财务报表的编制基础.....	87
三、近三年财务会计报表.....	88
四、近三年合并报表范围的变化.....	98
五、公司主要财务指标.....	100
六、管理层讨论与分析.....	101
七、有息债务情况.....	130
八、本次债券发行后公司资产负债结构的变化.....	130
九、承诺及或有事项.....	132
十、资产负债表日后事项.....	134
十一、资产抵押、质押和其他限制用途情况.....	134
第八节 募集资金的运用	135
一、募集资金运用计划.....	135
二、本次债券募集资金运用对公司财务状况的影响.....	137
第九节 债券持有人会议	139
一、债券持有人行使权利的形式.....	139
二、《债券持有人会议规则》的主要内容.....	139
第十节 债券受托管理人	149
一、债券受托管理人聘任及受托管理协议签订情况.....	148
二、《债券受托管理协议》的主要内容.....	148
第十一节 发行人、中介机构及相关人员声明	149
第十二节 备查文件	172
一、备查文件内容.....	172
二、备查文件查阅时间、地点.....	172

释义

在本募集说明书中，除非另有说明，下列简称具有如下含义：

本公司、公司、发行人、联发集团	指	联发集团有限公司
董事会	指	本公司董事会
公司章程	指	《联发集团有限公司章程》
本期债券	指	2015 年联发集团有限公司公司债券（第二期）
本次债券	指	根据公司 2015 年 3 月 26 日的董事会决议，公司拟向中国证监会申请面向合格投资者公开发行的总金额不超过 20 亿元、票面金额为 100 元的公司债券
债券持有人	指	根据债券登记机构的记录显示在其名下登记拥有联发集团有限公司 2015 年公司债券的投资者
担保人、保证人、建发股份	指	厦门建发股份有限公司
建发集团	指	厦门建发集团有限公司
厦门市国资委	指	厦门市人民政府国有资产监督管理委员会
国务院	指	中华人民共和国国务院
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
财政部	指	中华人民共和国财政部
住建部	指	中华人民共和国住房和城乡建设部
国土资源部	指	中华人民共和国国土资源部
人民银行	指	中国人民银行
中国银监会	指	中国银行业监督管理委员会
国家统计局	指	中华人民共和国国家统计局
债券登记机构	指	中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
主承销商	指	中银国际证券有限责任公司、招商证券股份有限公司
债券受托管理人	指	中银国际证券有限责任公司
发行人律师	指	北京市竞天公诚律师事务所
审计机构	指	致同会计师事务所（特殊普通合伙）
资信评级机构、联合信用	指	联合信用评级有限公司
上交所	指	上海证券交易所
招商地产	指	招商局地产控股股份有限公司
保利地产	指	保利房地产（集团）股份有限公司
万科	指	万科企业股份有限公司
金地集团	指	金地（集团）股份有限公司

中粮地产	指	中粮地产(集团)股份有限公司
中航地产	指	深圳中航地产股份有限公司
阶段性担保	指	房地产企业按照房地产经营惯例为商品房承购人提供抵押贷款担保。担保期限自保证合同生效之日起,至商品房承购人所购住房的房屋产权证及抵押登记手续办妥后并交银行执管之日止
募集说明书	指	发行人根据有关法律、法规为发行本期债券而制作的《联发集团有限公司公开发行公司债券募集说明书》
募集说明书摘要	指	发行人根据有关法律、法规为发行本期债券而制作的《联发集团有限公司公开发行公司债券募集说明书摘要》
《债券受托管理协议》	指	《2015 年联发集团有限公司公司债券之债券受托管理协议》
《债券持有人会议规则》	指	《2015 年联发集团有限公司公司债券之债券持有人会议规则》
《评级报告》	指	联合信用出具的《联发集团有限公司 2015 年公司债券信用评级分析报告》
《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》
企业会计准则	指	财政部于 2006 年 2 月 15 日颁布的《企业会计准则—基本准则》和 38 项具体会计准则、其后颁布的企业会计准则应用指南、企业会计准则解释以及其他相关规定
交易日	指	上海证券交易所的营业日
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地区的法定节假日和/或休息日)
工作日	指	每周一至周五,不含法定节假日或休息日
预售	指	房地产开发企业将正在建设中的房屋预先出售给承购人,由承购人支付定金或房价款的行为
报告期、近三年及一期	指	2012 年、2013 年、2014 年及 2015 年 1-3 月份
A 股	指	获准在境内证券交易所上市的以人民币标明面值、以人民币认购和进行交易的股票
元	指	如无特别说明,为人民币元

本募集说明书中部分合计数与各加数直接相加之和在尾数上的差异是由四舍五入造成的。

第二节 发行概况

一、发行人基本情况

公司名称：联发集团有限公司

住所：厦门市湖里区湖里大道 31 号

法定代表人：陈龙

注册资本：人民币 21 亿元整

设立时间：1983 年 10 月 18 日

二、公司债券发行核准情况¹

2015 年 3 月 26 日，公司董事会审议通过了《关于发行 2015 年度联发集团有限公司公司债券方案的议案》，决定向中国证监会申请发行不超过 20 亿元的公司债券。内容包括本期债券的发行规模、债券品种及期限、债券利率及付息方式、募集资金用途、发行方式、上市和转让场所、决议的有效期、偿债措施等事项。

根据公司董事会的授权，公司董事长决定将债券本金总额不超过 20 亿元的公司债券分期发行。

2015 年 8 月 27 日，经中国证监会“证监许可【2015】2009 号”核准，公司将在中国境内公开发行不超过 20 亿元的公司债券。本次债券采用分期发行方式，首期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。

三、本次发行的基本情况及发行条款

1、债券名称：联发集团有限公司 2015 年公司债券（第二期）。

2、发行规模及分期发行安排：本次债券发行规模不超过 20 亿元（含 20 亿元），采用分期发行方式。本期发行规模为 10 亿元。

¹ 根据联发集团有限公司《公司章程》，公司不设股东会和监事会，董事会为决策的最高权力机构。

- 3、债券形式：实名制记账式公司债券。
- 4、票面金额及发行价格：本期债券票面金额为 100 元，按面值发行。
- 5、债券期限：本期债券的期限为 5 年。
- 6、债券票面年利率确定方式：本期债券票面年利率通过簿记建档方式确定，在债券续存期内固定不变。
- 7、还本付息方式：本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。
- 8、支付金额：本期债券的本金支付金额为投资者截至兑付登记日收市时持有的本期债券票面总额；本期债券的利息支付金额为投资者截至付息登记日收市时持有的本期债券票面总额×票面年利率。
- 9、发行首日：2015 年 9 月 24 日
- 10、起息日：本期债券自发行首日开始计息，本期债券计息期限内每年的 9 月 24 日为该计息年度的起息日。
- 11、计息期限(存续期间)：本期债券的计息期限为自 2015 年 9 月 24 日至 2020 年 9 月 23 日止。
- 12、利息登记日：本期债券存续期间，自 2015 年起每年 9 月 24 日之前的第 1 个交易日为本期债券的利息登记日。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付息登记日所在计息年度的利息。
- 13、付息日：本期债券存续期间，自 2016 年起每年 9 月 24 日为上一个计息年度的付息日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日）。
- 14、兑付登记日：2020 年 9 月 24 日前的第 6 个交易日为本期债券本金及最后一期利息的兑付登记日。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及最后一期利息。
- 15、兑付日：2020 年 9 月 24 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日）。

16、支付方式：本期债券本息的支付方式按照债券登记机构的相关规定办理。

17、担保情况：本期债券由厦门建发股份有限公司提供全额不可撤销的连带责任保证担保。

18、募集资金专项账户：

开户行：中国银行股份有限公司厦门湖里支行

账户：427370227388

19、信用级别及资信评级机构：经联合信用综合评定，发行人的主体信用等级为 AA+，本期债券的信用等级为 AAA。联合信用将在本期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。

20、牵头主承销商、债券受托管理人：中银国际证券有限责任公司。

21、发行方式、配售规则：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。本期债券发行的对象为合格投资者，不向发行人原有股东进行配售，具体的发行方式及配售规则视发行当时交易所具体发行上市规则而最终确定。

22、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（有关法律、法规禁止购买者除外）。

23、承销方式：本期债券由主承销商组织承销团，采取以簿记建档为基础的余额包销的方式承销。

24、募集资金用途：本次债券发行募集资金全部用于偿还金融机构借款及补充流动资金。

25、上市和交易流通安排：本期债券发行结束后，发行人将尽快向上交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。

26、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。

四、本期债券发行上市安排

本期债券发行的重要日期安排如下：

事项	时间
募集说明书及发行公告刊登日期	2015 年 9 月 22 日
发行首日	2015 年 9 月 24 日
预计发行/网下认购期限	2015 年 9 月 24 日-2015 年 9 月 25 日

五、本次发行的有关机构

（一）发行人：联发集团有限公司

住所：厦门市湖里区湖里大道 31 号

法定代表人：陈龙

联系人：黄小明、王放

电话：0592-5680602、0592-5691050

传真：0592-5652050

（二）牵头主承销商、债券受托管理人：中银国际证券有限责任公司

办公地址：上海市浦东新区银城中路 200 号中银大厦 39 层

法定代表人：钱卫

联系人：付英、张翔、赵迪

电话：010-66229000

传真：010-66228972

（三）联席主承销商：招商证券股份有限公司

办公地址：深圳市福田区益田路江苏大厦 A 座 38-45 层

法定代表人：宫少林

联系人：姜涛、尹子聪、叶晶

电话：0755-82943666

传真：0755-82943121

（四）发行人律师：北京市竞天公诚律师事务所

办公地址：北京市朝阳区建国路 77 号华贸中心 3 号写字楼 34 层

负责人：赵洋

签字律师：乔胜利、张荣胜

电话：010-58091000

传真：010-58091100

（五）审计机构：致同会计师事务所（特殊普通合伙）

办公地址：北京市朝阳区建国门外大街 22 号

负责人：徐华

签字注册会计师：李雅莉、李仕谦

电话：0592-2528328

传真：0592-2217555

（六）担保人：厦门建发股份有限公司

办公地址：福建省厦门市思明区环岛东路 1699 号建发国际大厦 29 层

法定代表人：张勇峰

联系人：李蔚萍

电话：0592-2192319

传真：0592-2592459

（七）资信评级机构：联合信用评级有限公司

办公地址：天津市南开区水上公园北道 38 号爱丽园公寓 508

法定代表人：吴金善

联系人： 李晶、刘薇

电话： 022-5835 6914

传真： 022-5835 6989

（八）募集资金专项账户开户银行

收款银行： 中国银行股份有限公司厦门湖里支行

账户户名： 联发集团有限公司

收款账号： 427370227388

银行地址： 厦门市湖里区华昌路 74 号

联系人： 张晓燕、黄琳

电话： 0592-5326339

传真： 0592-5317273

（九）公司债券申请上市交易所： 上海证券交易所

注册地址： 上海市浦东南路 528 号证券大厦

法定代表人： 黄红元

电话： +86-21-68808888

传真： +86-21- 68807813

（十）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

办公地址： 上海市浦东新区陆家嘴东路 166 号中国保险大厦

总经理： 高斌

电话： +86-21-38874800

传真： +86-21-58754185

六、认购人承诺

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

（一）接受本募集说明书对本期债券项下权利义务的所有规定并受其约束；

（二）本期债券持有人认购、购买或以其他合法方式取得本期债券，均视作同意由中银国际担任本期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期债券的《联发集团有限公司 2015 年公司债券债券受托管理协议》项下的相关规定；

（三）本期债券持有人认购、购买或以其他合法方式取得本期债券均视作同意并接受公司为本期债券制定的《联发集团有限公司 2015 年公司债券债券持有人会议规则》并受之约束；

（四）本期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）本期债券发行结束后，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。

七、发行人与本次发行有关中介机构及其人员之间的利害关系

截至 2014 年 12 月 31 日，发行人与其聘请的与本次发行有关的中介机构及其负责人、高级管理人员及经办人员之间不存在直接或间接的股权关系或其他利害关系。

第三节 风险因素

投资者在评价和投资本期债券时,敬请将下列各项风险因素连同本募集说明书中其他资料一并考虑。

一、本期债券的投资风险

(一) 利率风险

受国家宏观经济运行状况、货币政策、国际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,在本期债券存续期内,市场利率的波动可能会使投资者的实际投资收益具有一定的不确定性。

(二) 流动性风险

由于本期债券的具体交易流通审批事宜需要在发行结束后方能进行,发行人目前无法保证本期债券一定能够按照预期在合法的证券交易场所交易流通,亦无法保证本期债券会在债券二级市场有活跃的交易,投资者将可能面临流动性风险。

(三) 偿付风险

发行人目前经营和财务状况良好。在本期债券存续期内,宏观经济环境、房地产市场、资本市场状况、国家相关政策等外部因素及发行人经营情况的不确定性,可能导致发行人无法从预期的还款来源中获得足够的资金按期支付本息,从而对债券持有人的利益造成一定影响。

(四) 本期债券安排所特有的风险

发行人将于本期债券到期日前设立专项偿债账户,按计划将偿付资金逐步划入专项偿债账户作为本期债券的偿付保障。若因政策环境或发行人经营情况发生重大不利变化,导致发行人无法及时、足额将偿付资金划入专项偿债账户,将可能影响本期债券的按期兑付。

(五) 资信风险

近三年与主要客户及供应商发生业务往来时，发行人未曾有严重违约情况发生。在未来的业务经营过程中，发行人仍将秉承诚实守信原则，严格履行所签订的合同、协议或其他承诺。

在本期债券存续期内，若因其他任何客观原因导致发行人资信状况发生重大不利变化，将可能导致本期债券持有人面临发行人的资信风险。

（六）信用评级变化的风险

经联合信用综合评定，发行人的主体信用等级为 AA+，本期债券的信用等级为 AAA，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。发行人长期信用等级表明公司偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响不大，违约风险很低；本期债券信用等级表明公司对本期债券的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。在本期债券的存续期内，联合信用每年将对公司主体和本期债券进行一次跟踪信用评级。本期债券存续期较长，发行人无法保证其主体信用评级和本期债券的信用评级在本期债券存续期内不会发生负面变化。若资信评级机构调低发行人的主体信用评级和/或本期债券的信用评级，则可能对债券持有人的利益造成一定影响。

二、与发行人相关的风险

（一）财务风险

1、资产负债率较高的风险

2012 年末至 2015 年 3 月末，公司的负债余额分别为 1,451,015.15 万元、1,776,551.75 万元、1,828,167.84 万元和 1,905,023.01 万元，2013 年末、2014 年末和 2015 年 3 月末总负债余额较上一年末分别增加了 325,536.6 万元、51,616.09 万元和 76,855.17 万元，增幅分别为 22.44%、2.91%和 4.20%，截至 2012 年末、2013 年末、2014 年末和 2015 年 3 月末，公司的资产负债率（合并报表口径）分别为 78.66%、77.76%、75.08%和 75.48%。报告期内，公司的负债总额呈现增长的趋势，主要是由于近年来公司业务增长，相应应付账款和预收账款等商业信用占款增长较快，同时融资规模有所增加。随着业务的发展，公司融资需求及规模

将不断增长，若公司未来的负债水平不能保持在合理的范围内，公司将面临一定的有息债务规模增长较快、偿债压力较大的风险。

2、毛利率波动的风险

2012 年度、2013 年度、2014 年度和 2015 年 1-3 月，公司的毛利分别为 190,004.18 万元、207,889.60 万元、167,437.71 万元和 18,554.15 万元，毛利率为 35.04%、31.56%、23.88%和 22.17%。由于房地产市场的变化，若发行人的毛利率在未来出现较大波动，将可能对公司的经营业绩和财务状况产生一定影响。

3、存货规模较大及跌价的风险

2012 年末至 2015 年 3 月末，公司的存货余额分别为 1,173,155.50 万元、1,637,040.58 万元、1,792,394.24 万元和 1,858,531.21 万元，在流动资产中所占比重分别为 76.38%、84.88%、84.01%和 83.67%，是流动资产的主要构成部分，公司的存货主要为开发房地产项目所产生的开发成本、开发产品及库存商品。报告期内公司存货余额呈现逐年增长的趋势，主要系房地产开发项目增加投入较多所致。

公司存货的变现能力直接影响公司资产的流动性及偿债能力，未来若发行人的在售项目销售出现不利状况将导致存货周转不畅，进而对公司的偿债能力带来一定不利影响。同时公司存货的价值会受国家的宏观政策、信贷政策、房地产行业的供需状况、行业政策等因素的影响而发生波动。在未来的资产负债表日，若存货中相关房地产项目的价格出现大幅波动，则存货将面临大幅计提存货跌价准备的风险，进而对公司的财务表现构成不利影响。

4、经营活动产生的现金流量净额波动较大的风险

2012 年度、2013 年度、2014 年度和 2015 年 1-3 月，公司的经营活动现金流量净额分别为 78,426.78 万元、-47,930.16 万元、127,308.53 万元和 -118,293.21 万元，报告期内经营活动产生的现金流量净额波动较大。近年来公司保持了一定的项目拓展及开工力度，未来若公司的经营活动现金流量波动较大，将在一定程度上对公司的正常经营及财务状况构成不利影响。

5、为购房人提供阶段性担保的风险

按照房地产行业的惯例，在购房人以银行按揭方式购买商品房时，购房人支付完首期房款、且将所购商品房作为向银行借款的抵押物并办妥抵押登记前，开发商需为购房人的银行抵押借款提供阶段性担保。该项担保责任在办理完毕房屋抵押登记备案手续后解除。

截至 2014 年 12 月 31 日，本公司提供的阶段性担保债务金额为 21.89 亿元。在担保期内，如购房人无法继续偿还银行贷款，且其抵押物价值不足以抵偿相关债务，公司将根据担保责任承担相应的经济损失。

6、未来存在较大规模资本支出的风险

房地产开发项目一般投资周期较长，投资规模较大，属于资金密集型产业。截至 2014 年 12 月 31 日，公司总土地储备建筑面积达到 370.26 万平方米。公司所持有的高品质土地储备为未来持续发展提供了坚实有力的基础，但后续项目开发需要公司在未来投入持续的资金支持。因此，总体上公司在未来将面临一定程度的资本支出压力，未来若公司的融资能力受到宏观经济政策、信贷政策、产业政策等方面的影响，则未来的经营目标的实现将受到一定程度的影响。

7、受限资产规模较大的风险

公司的所有权受限资产主要系为开具承兑汇票等缴纳的保证金和为借款设定的担保资产，主要包括存货、投资性房地产、固定资产和长期股权投资等。截至 2014 年 12 月 31 日，公司受限资产的账面价值合计 806,504.78 万元，占当期期末资产总额的比重为 33.12%。虽然目前发行人的声誉及信用记录良好，与多家银行均保持良好的合作关系，不存在银行借款本期违约偿付的情形，但未来若因流动性不足等原因导致公司不能按时及足额偿付银行借款或其他债务时，将有可能导致受限资产被冻结或处置，进而对公司的正常经营构成不利影响。

8、受限资金的风险

2014 年 12 月末发行人货币资金中受限资金的金额为 28,521.45 万元，占货币资金总额的比重为 14.70%，主要为不能随时用于支付的银行承兑汇票保证金、保函保证金、进口押汇保证金等。虽然发行人受限资金主要是因为发行人业务模式和行业监管的要求，但如果发行人受限货币资金持续增加，将可能对发行人未来的偿债能力产生不利影响。

9、应收账款较大的风险

2012 年末至 2015 年 3 月末，公司的应收账款余额分别为 33,903.42 万元、26,510.06 万元、37,265.43 万元和 28,657.53 万元，在流动资产中的占比分别为 2.21%、1.37%、1.75%和 1.29%，报告期内应收账款余额增长较快。如果未来房地产政策、宏观经济发生不利变化或者货币资金环境趋紧等因素导致客户财务状况恶化，应收账款的回收难度加大，将对本公司的经营及业绩水平造成不利影响。

10、长期借款到期较为集中的风险

截至 2014 年末，公司长期借款 707,353.14 万元，短期借款 108,500.00 万元，一年内到期的长期借款为 74,248.91 万元。截至 2014 年末公司长期借款 707,353.14 万元中，602,701.14 万元将于 5 年内到期，公司近 5 年集中还款压力较大。虽然公司外部融资渠道顺畅，房地产项目预期能产生足够的现金流兑付债务本息，但是如果未来公司短期流动性恶化，可能面临因债务集中到期而无法偿付的风险。

（二）经营风险

1、市场风险

本公司的房地产销售业务主要集中于厦门、南昌、南宁、桂林等二线城市。近年来，随着房地产市场的发展以及房地产行业调控的持续推进，国内房地产市场出现了明显的分化。三四线城市的房地产市场增长趋势放缓，一二线城市同样受到一些影响，但整体发展情况好于三四线城市。目前，三四线城市普遍出现了库存压力大，购买力不足，房价下跌等现象。在房地产市场较为低迷的 2014 年，公司通过精准的客户定位、积极的营销和高效的执行，使得 2014 年公司的房地产销售业务整体毛利率保持稳定的水平，在一定程度上缓解了宏观经济形势的变化和区域房地产市场的波动对公司经营的影响。但是，宏观经济形势的持续变化及区域房地产市场的波动，可能会给二线城市的房地产市场降温，从而将给公司经营带来一定的风险。

2、项目开发风险

房地产项目开发包括选址、购地、策划、设计、施工、销售及售后服务等多个环节，具有开发周期长、投资金额大的特点，且受到政府审批、市场环境等因

素的影响。若房地产项目开发各环节及外部环境发生变化,将对项目开发周期和预期收益产生一定影响。近几年来,国家陆续出台了针对土地交易、户型规划,以及办理施工证、销售许可证等方面更为严格的调控措施,由此增加公司取得政府审批的难度,延长开发周期及销售周期,进而增加开发成本和开发风险。

公司的房地产开发采用一体化的运营模式,涵盖从前期市场调研到后期产品销售和物业管理的各个业务环节,该运营模式有利于公司及时掌握项目开发各阶段的最新信息并快速完善项目开发方案,从而缩短项目开发周期、降低项目开发风险。

3、施工安全的风险

项目施工安全,既关系到施工现场员工自身的人身安全,也关系到公司的品牌和声誉。虽然公司大部分物业的项目施工均由外包施工公司承担,但公司一直十分重视对工程施工的监管,并强化相关外包施工公司责任人的安全意识和产品质量意识。若公司未能及时发现并合理防范施工安全风险,则可能会为公司带来处罚、赔偿等风险,影响公司声誉及正常经营。

4、销售风险

随着我国住宅及商业地产消费市场的需求日趋多元化、个性化和理性化,消费者对房地产产品和服务的要求越来越高,如果发行人在项目地理位置、规划设计、产品定价、配套服务和产品特色等方面不能及时了解并应对消费者需求的变化,将可能造成销售不畅、回款缓慢,从而给发行人带来销售压力和销售风险。同时,若市场成交量有较大波动也会给发行人带来一定的销售风险。

(三) 管理风险

1、项目子公司管理控制的风险

作为全国性的综合房地产开发商,发行人主要通过下属项目子公司进行项目开发。截至2014年12月31日,公司共拥有41家子公司及3家联营企业,业务涵盖房地产开发、物业管理、酒店、担保、贸易、投资以及销售代理等,子公司管理控制存在一定的风险。

目前，发行人已经对项目子公司建立了比较规范、完善的控制机制，在财务、资金、人事、项目管理等方面实行总部统一管理。随着发行人业务的不断拓展，若控制机制的设置或执行不能适应其发展的需要，将可能导致发行人对项目子公司缺乏足够的管控，从而影响发行人的正常运营及品牌形象。

2、人力资源风险

在公司过去的发展历程中，经验丰富的高级管理人员和优秀的专业人员为公司创造了巨大的价值，同时公司也培养和选聘了大批的优秀管理人员和专业人员，引进并充分发掘优秀人才已成为公司长期发展战略实现的重要保证。目前，公司已建立了较为完善的薪酬福利制度和培训体系，并为优秀人才提供了广阔的发展平台。随着国内房地产市场的持续发展，优秀的专业人才将成为稀缺资源，若公司未能建立有效的激励机制保留并吸引更多符合公司发展需要的优秀专业人才，将影响公司发展战略的有效实施。

（四）政策风险

房地产行业与整个国民经济的发展密切相关，国家对房地产业务的各个环节均实施监管和调控，行业政策涉及范围较广。近年来，尽管国家已出台了一系列宏观调控政策，从住房供应结构、土地、金融、税收等方面对房地产的供给和需求进行调节，但在部分城市，仍然存在房地产投资过热、住房供应结构不合理、房价上涨过快等问题。为了促进房地产行业 and 国民经济健康协调发展，国家在未来可能出台新的调控政策。如果发行人不能适应宏观调控政策的变化，则有可能对公司的经营管理和未来发展造成不利影响。

报告期内主要房地产行业相关政策请详见“第六节 发行人基本情况”之“六、公司的主营业务基本情况”之“（一）房地产行业情况概述”之“2、主要行业政策”。

第四节 发行人及本期债券的资信状况

一、公司债券的信用评级情况及资信评级机构

本公司聘请了联合信用对本期债券发行的资信情况进行评级。根据联合信用出具的《评级报告》，本公司主体长期信用等级为 AA+级，本期债券的信用等级为 AAA 级，联合信用对公司的评级展望为“稳定”。

二、信用评级报告的主要事项

（一）信用评级结论及标识的涵义

根据联合信用出具的《评级报告》的结果及评级结果释义，本公司主体长期信用等级为 AA+级，本期债券的信用等级为 AAA 级。发行人长期信用等级表明公司偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响不大，违约风险很低；本期债券信用等级表明公司对本期债券的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）有无担保情况下评级结论的差异

发行人的主体长期信用等级为 AA+，在建发股份提供连带责任担保后，本期债券的信用等级为 AAA。建发股份资产和权益规模较大，整体运营状况良好。建发股份的担保实力较强，其担保对于本次公司债券信用级别的提升具有积极作用。评级结果表明，公司对本期债券的偿还债务能力极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低。

（三）《评级报告》揭示的主要风险

1、房地产行业告别高速发展阶段，行业竞争日趋激烈，行业利润率回归正常水平，整体去化压力加大。

2、公司项目主要分布在二线城市，易受所在区域房地产市场政策波动影响，去化节奏可能受到影响。

3、公司债务负担偏重，在建及拟建项目未来资本支出规模较大，公司存在一定的对外融资需求。

（四）跟踪评级的有关安排

根据监管部门和联合信用评级有限公司对跟踪评级的有关要求，联合信用将在本期债券存续期内，在每年联发集团有限公司年报公告后的两个月内进行一次定期跟踪评级，并在本期债券存续期内根据有关情况进行不定期跟踪评级。

联发集团有限公司应按联合信用跟踪评级资料清单的要求，提供有关财务报告以及其他相关资料。联发集团有限公司如发生重大变化，或发生可能对信用等级产生较大影响的重大事件，应及时通知联合信用并提供有关资料。

联合信用将密切关注联发集团有限公司的经营管理状况及相关信息，如发现联发集团有限公司或本期债券相关要素出现重大变化，或发现其存在或出现可能对信用等级产生较大影响的重大事件时，联合信用将落实有关情况并及时评估其对信用等级产生的影响，据以确认或调整本期债券的信用等级。

如联发集团有限公司不能及时提供上述跟踪评级资料及情况，联合信用将根据有关情况进行分析并调整信用等级，必要时，可公布信用等级暂时失效，直至联发集团有限公司提供相关资料。

跟踪评级结果将在联合信用公司网站（www.unitedratings.com.cn）予以公布，并同时报送联发集团有限公司、监管部门、交易机构等。

三、公司近三年的资信情况

（一）公司获得主要贷款银行的授信情况

发行人与国内主要商业银行一直保持长期的良好合作关系，资信情况良好。截至 2015 年 5 月 31 日，发行人已经取得的金融机构总授信额度为 134.86 亿元，其中已使用额度为 86.26 亿元，尚有 48.60 亿元未使用。

（二）近三年公司与主要客户业务往来的资信情况

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行为。

（三）近三年发行的公司债券及偿还情况

近三年，公司未发行公司债券。

（四）本次债券发行后累计公司债券余额及其占发行人最近一期经审计净资产的比例

本次债券发行规模上限为 20 亿元，本次债券发行后，公司累计公司债券余额不超过 20 亿元，占公司 2014 年 12 月 31 日合并报表净资产的比例为 32.97%，不超过 40%。

（五）近三年及一期偿债能力财务指标(合并报表口径)

指标	2015 年末 / 2015 年 1-3 月	2014 年末 / 2014 年度	2013 年末 / 2013 年度	2012 年末 / 2012 年度
流动比率	2.09	1.93	1.61	1.50
速动比率	0.34	0.31	0.24	0.35
资产负债率	75.48%	75.08%	77.76%	78.66%
利息保障倍数	-	1.62	1.94	1.97
贷款偿还率	100%	100%	100%	100%
利息偿付率	100%	100%	100%	100%

第五节 增信机制、偿债计划及其他保障措施

本期债券发行后，公司将根据债务结构进一步加强资产负债管理、流动性管理和募集资金运用管理，保证资金按计划使用，及时、足额准备资金用于每年的利息支付和到期的本金兑付，以充分保障投资者的利益。

一、担保

本次债券由厦门建发股份有限公司提供不可撤销连带责任保证担保。担保范围包括本期债券本金及其利息、违约金、损害赔偿金和实现债权的费用。

厦门建发股份有限公司于 2015 年 5 月 27 日召开了 2014 年年度股东大会，会议通过了《关于为全资和控股子公司提供担保的议案》，批准厦门建发股份有限公司为发行人及其子公司提供上限为 80 亿元人民币的担保。2015 年 6 月 2 日，建发股份与本公司签订了《担保协议书》并向公司出具了《担保函》。

（一）担保人基本情况

1、基本情况简介

公司名称：厦门建发股份有限公司

公司住所：福建省厦门市思明区环岛东路 1699 号建发国际大厦 29 层

法定代表人：张勇峰

注册资本：贰拾捌亿叁仟伍佰贰拾万零伍佰叁拾元整

邮政编码：361008

公司网址：<http://www.chinacnd.com>

厦门建发股份有限公司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厦门建发国际货物运输有限公司（现更名为厦门建发国际货运代理有限公司）、厦门建发包装有限公司（现更名为厦门建发纸业有限公司）、厦门建发保税品有限公

司（现更名为厦门建宇实业有限公司）和厦门建发报关行有限责任公司等四家公司的经营性资产折股投入，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，建发股份于 1998 年 5 月以募集方式设立，同年 6 月 16 日在上交所挂牌上市，股票名称：建发股份，股票代码：600153.SH。建发股份首次发行总股本为 18,500 万股，经送股、配股、增发新股和资本公积转增股本后，截至 2015 年 3 月底，建发股份总股本为 28.35 亿股，其中建发集团持有 12.75 亿股，占 44.97%，为建发股份的大股东。厦门市人民政府国有资产监督管理委员会持有建发集团 100%股权，为建发股份的实际控制人。

建发股份的营业范围涉及进出口及国内贸易、房地产开发与经营、物流服务等及实业投资等。公司自 1998 年上市以来，经过不但发展变化，主营业务已由“进出口贸易及港口配套服务”变更为“供应链运营加房地产开发”双主业。

截至本募集说明书签署日，建发股份直接及间接持有发行人 95%的股权，为发行人的控股股东。

2、 担保人最近一年及一期的主要财务指标

致同会计师事务所（特殊普通合伙）审计了担保人 2014 年的财务报表，并出具了标准无保留意见的审计报告（致同审字（2015）第 350ZA0012 号）；担保人 2015 年第一季度的财务报表未经审计。担保人最近一年及一期的财务数据和财务指标如下表：

项目	2014 年 12 月 31 日	2015 年 3 月 31 日（未审计）
总资产	935.23 亿元	980.68 亿元
净资产	221.79 亿元	227.99 亿元
资产负债率	76.28%	76.75%
净资产收益率	17.51%	1.89%
流动比率	1.55	1.59
速动比率	0.49	0.48

（二） 担保人资信情况

截至本募集说明书签署日，担保人的资信情况良好，未出现债务逾期或无法兑付的情况。根据联合信用于 2015 年 6 月 29 日出具的《厦门建发股份有限公司

跟踪评级报告》，联合信用维持建发股份长期主体信用评级 AAA，评级展望为稳定。

（三）担保人累计对外担保的情况

截至 2014 年 12 月 31 日，担保人对子公司担保余额 129.06 亿元，对外担保余额（不包含对子公司担保）为 0.27 亿元，合计对外担保总额 129.33 亿元，占 2014 年末净资产的比例为 75.75%。

（四）担保人偿债能力分析

短期偿债能力方面，担保人的流动资产增长较快，存货占比大且持续增长，2014 年末和 2015 年 3 月末，流动比率分别为 1.55 和 1.59，速动比率分别为 0.49 和 0.48。2014 年，担保人经营活动现金流入量为流动负债的 2.45 倍，覆盖能力较强。担保人流动负债中预收款项的占比较大，主要为房地产项目预收款，不需要公司未来进行现金支付。因此，担保人的短期偿债能力较强。

截至 2015 年 3 月底，担保人共获得银行授信 830.33 亿元，尚未使用额度 413.14 亿元，间接融资渠道通畅。同时，担保人是 A 股主板上市公司，直接融资渠道畅通。总体来看，担保人的偿债能力较强。

（五）担保人其它资产的主要情况

截至 2014 年 12 月 31 日，担保人的总资产为 935.23 亿元，净资产 221.79 亿元，其中流动资产 826.85 亿元，非流动资产 108.38 亿元。除发行人外，担保还控股建发房地产集团有限公司、建发（上海）有限公司、厦门建发汽车有限公司、厦门建发矿业有限公司、昌富利（香港）贸易有限公司、厦门建发纸业有限公司、建发物流集团有限公司等多家子公司。

截至 2014 年 12 月 31 日，担保人权利受限制的资产总计为 210.01 亿元，占总资产的比例为 22.46%。担保人权利受限制资产的情况如下：

单位：万元

项目	金额	受限原因
货币资金	88,765.48	其他货币资金中不能随时用于支付的银行承兑汇票保证金、保函保证金、进口押汇保证金及用

		于质押的定期存款
存货	1,665,692.19	用于质押借款和抵押借款
投资性房地产	53,416.43	用于质押借款和抵押借款
固定资产	10,621.01	用于质押借款和抵押借款
应收账款	3,751.78	用于质押借款
长期应收款	251,087.91	用于质押借款
长期股权投资	26,763.57	用于质押借款
合计	2,100,098.36	

截至 2014 年 12 月 31 日，除上述受限资产外，担保人不存在其它资产权利受限制的情况。

（六）担保协议书的主要内容

- 1、担保金额：本次债券发行金额贰拾亿元（¥2,000,000,000.00）（以中国证监会最终批准金额为准）
- 2、担保期限：债券存续期及债券到期之日起二年
- 3、担保方式：连带责任担保
- 4、担保范围：债券本金及利息，以及违约金、损害赔偿金、实现债权的费用和其他应支付的费用。
- 5、权利义务关系：本次债券到期时，如发行人不能全部兑付债券本息，担保人应主动承担担保责任，将兑付资金划入债券登记托管机构或主承销商制定的账户。债券持有人可分别或联合要求担保人承担保证责任。债权代理人有义务代理债券持有人要求担保人履行保证责任。
- 6、债券的转让或出质：债券认购人或持有人依法将债权转让或出质给第三人的，担保人在其出具的担保函相关条款规定的范围内继续承担保证责任。
- 7、主债权的变更：经中国证券监督管理委员会批准，本期债券利率、期限、还本付息方式等发生变更时，不需另行经过担保人同意，担保人继续承担担保函项下的保证责任。
- 8、加速到期：在担保函项下的债券到期之前，保证人发生分立、合并、

停产停业等足以影响债券持有人利益的重大事项时，债券发行人应在一定期限内提供新的保证，债券发行人不提供新的保证时，债券持有人有权要求债券发行人、担保人提前兑付债券本息。

（七）担保事项的持续监督安排

债券受托管理人将持续关注发行人和保证人的资信状况、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）列席发行人和保证人的内部有权机构的决策会议；
- （2）每会计年度查阅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、保证人银行征信记录；
- （4）对发行人和保证人进行现场检查；
- （5）约见发行人或者保证人进行谈话。

二、公司债券的偿债计划

（一）时间安排

本期债券利息在存续期内于每年 9 月 24 日（如遇法定假日或休息日则顺延至其后第 1 个工作日）通过债券登记机构和其他机构支付。本金于 2020 年 9 月 24 日（如遇法定假日或休息日则顺延至其后第 1 个工作日）支付。

（二）偿债资金来源

公司将根据本期债券本息未来到期支付安排制定年度、月度资金运用计划，合理调度分配资金，保证按期支付到期利息和本金。本期债券偿债资金来源主要为公司主营业务收入，公司资产变现以及银行借款等。

1、公司营业收入

本公司 2012 年度、2013 年度、2014 年和 2015 年 1-3 月的营业收入（合并报表口径）分别为 54.22 亿元、65.87 亿元、70.11 亿元和 8.37 亿元，归属于母公司股东的净利润分别为 7.72 亿元、9.23 亿元、8.59 亿元和 1.28 亿元。公司良好

的盈利能力和未来发展前景将保障本期债券利息和本金的及时支付。

2、资产变现

截至 2014 年 12 月 31 日，本公司总资产为 243.49 亿元（合并报表口径），其中流动资产为 213.35 亿元，占总资产的比重为 87.62%；存货账面价值为 179.24 亿元，占总资产的比重为 73.61%；截至 2015 年 3 月 31 日，本公司总资产为 252.39 亿元（合并报表口径），其中流动资产为 222.14 亿元，占总资产的比重为 88.01%；存货账面价值为 185.85 亿元，占总资产的比重为 73.64%。公司资产流动性较好，在现金流量不足的情况下公司将通过流动资产变现获得必要的偿债资金。

3、银行借款

公司与国内主要银行保持良好的长期合作关系，间接融资能力较强。截至 2015 年 5 月 31 日，公司合并口径获得的金融机构总授信额度为 134.86 亿元，其中已使用额度为 86.26 亿元，尚有 48.60 亿元未使用。若公司经营活动现金流量净额不足以偿还本期债券的到期利息或本金，公司可通过向金融机构借款筹集资金，用于偿付本期债券的本息。

三、偿债应急保障方案

公司必要时可以通过流动资产变现来补充偿债资金，截至 2014 年 12 月 31 日，公司合并报表流动资产余额为 2,133,546.92 万元，流动资产具体构成如下：

项目	2014 年 12 月 31 日	
	金额（万元）	占比（%）
货币资金	194,064.67	9.10%
应收票据	333.62	0.02%
应收账款	37,265.43	1.75%
预付款项	20,430.05	0.96%
应收利息	803.80	0.04%
其他应收款	49,757.92	2.33%
存货	1,792,394.24	84.01%
一年内到期的非流动资产	87.65	0.00%
其他流动资产	38,409.53	1.80%
流动资产合计	2,133,546.92	100.00%

公司的货币资金为 194,064.67 万元；公司的应收账款为 37,265.43 万元，其中一年以内的应收账款比例为 96.34%；应收账款对象主要为购房客户，应收账款的可回收性较好；公司的存货为 1,792,394.24 万元，主要为开发房地产项目所产生的开发成本、开发产品及库存商品。若未来公司出现偿债困难的情形，可以通过变现部分流动资产作为本期债券的偿付资金，但由于流动资产中存货所占比重较大，其与货币资金、应收账款等相比流动性较弱，同时由于存货主要为开发房地产项目所产生的开发成本、开发产品及拟开发土地，若未来房地产行业的市场供求关系及国家政策发生重大不利变动，将会对存货的变现金额及变现的及时性构成一定不利影响。

四、公司债券的偿债保障措施

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、安排偿债资金、设立专项偿债账户、制定管理措施、做好组织协调、建立发行人与债券受托管理人的长效沟通机制、加强信息披露等，努力形成一套确保本期债券本息按约定偿付的保障措施。

（一）制定《债券持有人会议规则》

公司和债券受托管理人按照《公司债券发行与交易管理办法》制定了本期债券的《债券持有人会议规则》，约定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，为保障本期公司债券的本息及时足额偿付做出了合理的制度安排。

（二）聘请债券受托管理人

公司按照《公司债券发行与交易管理办法》聘请了本期债券的债券受托管理人，签订了《债券受托管理协议》。在本期债券的存续期内，债券受托管理人依照协议的约定维护债券持有人的利益。有关债券受托管理人的权利和义务，详见本募集说明书第十节“债券受托管理人”。

（三）设立专项偿债账户

发行人将于本期债券到期日的前 1 个月为支付本期债券的本金设立专项偿

债账户，并通过该账户还本付息。

1、资金来源

专项偿债账户的资金来源为偿债准备金。

2、账户的管理方式和监督安排

发行人对该账户进行管理及运用，并接受债券受托管理人的监督。

3、偿债资金的划入方式及提取的相关事项

在本金支付日前 10 个工作日，公司陆续将偿债资金划入专项偿债账户；至本金支付日前 5 个工作日，保证专项偿债账户中有足以偿付本金及最后一期利息的资金。

（四）设立专门的偿付工作小组

本公司指定财务部、资金部等相关部门的人员组成专门的偿债工作小组，全面负责本期债券利息支付、本金兑付及与之相关的工作。偿债工作小组将在每年财务预算中落实本期债券本息兑付资金，保证本息如期偿付，确保债券持有人利益。

（五）严格的信息披露

发行人将遵循真实、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。

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。

发行人将按《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，至少包括但不限于以下内容：

- 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，超过上年末净资产的百分之十；
- 7、发行人发生超过上年末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、担保物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，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、发行人拟变更募集说明书的约定；
- 14、发行人不能按期支付本息；
- 15、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；
- 16、发行人提出债务重组方案的；
- 17、本期债券可能被暂停或者终止提供交易或转让服务的；
- 18、发生其他对债券持有人权益有重大影响的事项。

就上述事件通知债券受托管理人同时，发行人就该等事项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。

（六）发行人董事会对本期债券偿债保障的相关决议

经本公司于 2015 年 3 月 26 日召开的董事会审议通过，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，公司将至少采取如下措施：

- 1、不向股东分配利润；
- 2、暂缓重大对外投资、收购、兼并等资本性支出项目的实施；
- 3、调减或停发董事和高级管理人员的工资和奖金；
- 4、主要责任人不得调离。

四、发行人违约责任及解决措施

以下事件构成本期债券的违约事件：

（一） 发行人未能根据法律、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；

（二） 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；

（三） 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；

（四） 违反《债券受托管理协议》项下的陈述与保证；

（五） 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。

（六） 发行人不履行或违反《债券受托管理协议》项下的其他任何承诺（上述（1）违约情形除外），且经债券受托管理人书面通知，或经持有本次债券本金总额 25% 以上的债券持有人书面通知，该种违约情形持续三十个连续工作日；

（七） 发行人发生未能清偿到期银行借款本金和/或利息，以及其他到期债务的违约情况；

（八） 发行人丧失清偿能力、被法院指定接管人或已开始相关的诉讼程序；

（九） 在本次债券存续期间内，其他因发行人自身违约和/或违规行为而对本次债券本息偿付产生重大不利影响的情形。

如果上述违约事件发生且一直持续五个连续工作日仍未解除，单独或合并持

有本次未偿还债券本金总额 50%以上的债券持有人可通过债券持有人会议决议，以书面方式通知发行人，宣布所有本次未偿还债券的本金和相应利息，立即到期应付。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，单独或合并持有本次未偿还债券本金总额 50%以上的债券持有人可通过债券持有人会议决议，以书面方式通知发行人豁免其违约行为，并取消加速清偿的决定：

（一）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、债券受托管理人及其代理人 and 顾问的合理赔偿、费用和开支；2、所有迟付的利息及罚息；3、所有到期应付的本金；④适用法律允许范围内就迟延履行支付的债券本金计算的复利；

（二）相关的违约事件已得到救济或被豁免；

（三）债券持有人会议同意的其他措施。

如果发生《债券受托管理协议》约定的违约事件且一直持续，受托管理人应根据债券持有人会议的指示，采取任何可行的法律救济方式（包括但不限于依法申请法定机关采取财产保全措施并根据债券持有人会议的决定，对发行人提起诉讼/仲裁）回收债券本金和利息，或强制发行人履行《债券受托管理协议》或本次债券项下的义务；

公司债券发生违约后有关的任何争议，首先应在争议各方之间协商解决。如果协商解决不成，任何一方有权将与《债券受托管理协议》有关的任何争议提交中国国际经济贸易仲裁委员会，根据当时现行有效的仲裁规则进行仲裁，仲裁地点为北京，仲裁裁决是终局的，对《债券受托管理协议》的当事人具有约束力。

第六节 发行人基本情况

一、发行人概况

公司名称:	联发集团有限公司
公司简称:	联发集团
法定代表人:	陈龙
设立日期:	1983 年 10 月 18 日
注册资本:	人民币 贰拾壹亿元整
实缴资本:	人民币 贰拾壹亿元整
住所:	厦门市湖里区湖里大道 31 号
邮政编码:	361006
信息披露负责人:	黄小明、王放
电话:	0592-5680602、0592-5691050
传真:	0592-5652050
主营业务:	房地产开发业务、供应链运营业务、物业租赁及管理业务
所属行业:	房地产业
经营范围:	1、投资兴办独资、合资、合作及内联企业；2、房地产开发、经营、管理；3、经营进出口贸易、转口贸易、边境贸易、“三来一补”、租赁、仓储及相关代理业务；4、从事宾馆、酒店、商场管理及旅游业务；5、咨询服务业务；6、经营对外民间劳务输出业务；7、对文化产业的投资或投资管理、投资咨询（法律、法规另有规定除外）。
组织机构代码:	6120002-8

二、公司设立及历次股权变化情况

（一）公司设立情况

1、1983 年 5 月 7 日，福建省人民政府出具了《关于同意举办厦门经济特区联合发展有限公司的批复》（闽政（1983）综 235 号），同意设立厦门经济特区联合发展有限公司。

2、1983 年 7 月 22 日，厦门经济特区建设发展公司、中国银行总行信托咨询公司、港澳华资银行（香港集友银行、南洋商业银行、宝生银行、华侨商业银行、澳门南通银行）三方签订《成立厦门经济特区联合发展有限公司总合同》，决定成立厦门经济特区联合发展有限公司，注册资本人民币 25,000 万。

3、1983年9月2日，福建省人民政府出具了《关于厦门经济特区联合发展有限公司总合同的批复》（闽政（1983）综469号），同意了厦门经济特区联合发展有限公司的总合同。

4、1983年10月9日，厦门经济特区建设发展公司、中国银行总行信托咨询公司、香港集友银行、香港南洋商业银行、香港宝生银行、香港华侨商业银行、澳门南通银行签署了《厦门经济特区联合发展有限公司章程》。

5、1983年10月11日，福建省厦门经济特区管理委员会出具了《对厦门经济特区联合发展有限公司章程的批复》（厦特管（1983）297号），同意了厦门经济特区联合发展有限公司的公司章程。

6、1983年10月18日，国家工商行政管理局核发了《中华人民共和国营业执照》（工商企合字13032号）。

联发集团有限公司于1983年10月18日成立，经厦门市工商行政管理局核准登记，企业法人营业执照注册号：350200400009372号，法定代表人：陈龙。2013年增资前，本公司原注册资本和实收资本均为人民币18亿元，由厦门建发股份有限公司（出资比例75%）、昌富利（香港）贸易有限公司（出资比例20%）和香港德盛有限公司（出资比例5%）共同投入。

（二）公司历次股权变化情况

1、1995年8月11日，厦门联合发展（集团）有限公司注册资本减至人民币10,000万元。

2、2004年4月12日，厦门联合发展（集团）有限公司注册资本增加至人民币30,000万元。

3、2007年6月26日，联发集团有限公司注册资本增至人民币60,000万元。

4、2008年10月21日，联发集团有限公司注册资本增至人民币88,000万元。

5、2008年12月16日，联发集团有限公司注册资本增至人民币100,000万元。

6、2009年9月22日，联发集团有限公司注册资本增至人民币120,000万元。

7、2010年5月18日,联发集团有限公司注册资本增至人民币150,000万元。

8、2010年9月13日,联发集团有限公司注册资本增至人民币180,000万元。

2013年8月6日,根据“厦投促审[2013]0436号”《厦门市投资促进局关于同意联发集团有限公司增资的批复》,本公司注册资本由人民币18亿元增至人民币21亿元,所增资人民币3亿元由原股东按原出资比例以其2012年度分得的税后利润转投入。增资后,投资各方出资比例不变,出资额变更为:厦门建发股份有限公司出资人民币15.75亿元;昌富利(香港)贸易有限公司出资人民币4.2亿元;香港德盛有限公司出资等值于人民币1.05亿元的外汇。该次注册资本变更于2014年9月29日完成工商登记手续。

本次增资完成后,公司的股东及出资如下:

股东	出资额(亿元)	出资比例(%)
厦门建发股份有限公司	15.75	75
昌富利(香港)贸易有限公司	4.2	20
香港德盛有限公司	1.05	5
总计	21	100.00

除上述外,发行人的股权结构未发生变化。

(三) 最近三年实际控制人变化情况

截至2014年12月31日,公司的实际控制人为厦门市人民政府国有资产监督管理委员会。公司实际控制人详细情况参见本节“四、控股股东和实际控制人情况”。

最近三年,公司实际控制人未发生变化。

(四) 重大资产重组情况

公司设立后未发生导致公司主营业务和经营性资产发生实质变更的重大资产重组。

(五) 本次发行前公司的股权结构

截至2014年12月31日,本公司的股权结构如下:

股东	股权比例（%）
厦门建发股份有限公司	75
昌富利（香港）贸易有限公司	20
香港德盛有限公司	5
总计	100.00

（六）本次发行前公司前十名股东的持股情况

截至 2014 年 12 月 31 日，本公司前十名股东的持股情况如下：

股东	股权比例（%）
厦门建发股份有限公司	75
昌富利（香港）贸易有限公司	20
香港德盛有限公司	5
总计	100.00

三、公司重要对外权益投资情况

（一）发行人主要控股、参股子公司情况

1、子公司情况

截至 2014 年 12 月 31 日，本公司拥有直接或间接控股子公司 41 家，基本情况如下：

序号	子公司名称	注册地	主营业务	注册资本		持股比例% (直接)	持股比例% (间接)
				币种	金额 (万元)		
1.	联发集团武汉投资建设有限公司	湖北鄂州	房地产开发	人民币	10,640	56.391	-
2.	武汉红莲海悦投资建设有限公司	湖北鄂州	房地产开发	人民币	1,000	-	56.391
3.	武汉红莲湖国际旅游度假开发有限公司	湖北鄂州	房地产开发	人民币	1,000	-	56.391
4.	武汉红莲湾生态旅游发展有限公司	湖北鄂州	房地产开发	人民币	1,000	-	56.391
5.	武汉联楚房地产开发有限公司	湖北鄂州	房地产开发	人民币	2,000	-	56.391
6.	武汉联鼎投资建设有限公司	湖北鄂州	房地产开发	人民币	1,000	-	56.391
7.	武汉联齐房地产开发有限公司	湖北鄂州	房地产开发	人民币	1,000	-	56.391

8.	武汉联永房地产开发有限公司	湖北鄂州	房地产开发	人民币	1,000	-	56.391
9.	武汉联越房地产开发有限公司	湖北鄂州	房地产开发	人民币	1,000	-	56.391
10.	武汉怡景湾发展有限公司	湖北鄂州	房地产开发	人民币	1,000	-	56.391
11.	厦联发有限公司	香港	贸易	美元	17.04	100.000	-
12.	厦门丽轩酒店	厦门	酒店业	人民币	300	49.000	51.000
13.	桂林联达置业有限公司	桂林	房地产开发	人民币	4,150	10.000	90.000
14.	厦门联欣泰投资有限公司	厦门	投资	人民币	2,000	-	100.000
15.	厦门联仪通有限公司	厦门	生产、贸易	人民币	600	-	100.000
16.	厦门联信诚有限公司	厦门	贸易	人民币	6,000	100.000	-
17.	厦门联发商置有限公司	厦门	房地产开发	人民币	9,360	100.000	-
18.	厦门联发同安置业有限公司	厦门	房地产开发	人民币	800	-	100.000
19.	厦门联发电子广场管理有限公司	厦门	物业租赁及管理	人民币	300	-	70.000
20.	厦门联发电子商城开发有限公司	厦门	房地产开发	人民币	2,000	70.000	-
21.	桂林江与城房地产有限公司	桂林	房地产开发	人民币	5,000	-	51.000
22.	桂林鑫联泰房地产有限公司	桂林	房地产开发	人民币	5,000	-	51.000
23.	联发集团桂林联泰置业有限公司	桂林	房地产开发	人民币	2,000	100.000	-
24.	联发集团天津联盛房地产开发有限公司	天津	房地产开发	人民币	15,000	-	51.000
25.	桂林联发盛泰物业服务有限公司	桂林	物业管理	人民币	50	-	100.000
26.	厦门联发（集团）房地产有限公司	厦门	房地产开发	人民币	2,000	100.000	
27.	厦门联发（集团）物业服务有限公司	厦门	物业管理	人民币	500	-	100.000
28.	广西联发呈辉房地产开发有限公司	南宁	房地产开发	人民币	3,000	100.000	-
29.	联发集团桂林联盛置业有限公司	桂林	房地产开发	人民币	2,000	100.000	-
30.	联发集团桂林益联盛置业有限公司	桂林	房地产开发	人民币	2,000	100.000	-
31.	联发集团南昌联宏房地产开发有限公司	南昌	房地产开发	人民币	3,000	100.000	-
32.	联发集团厦门房产代理有限公司	厦门	销售代理业	人民币	100	70.000	30.000
33.	联发集团天津房地产开发有限公司	天津	房地产开发	人民币	3,000	100.000	-
34.	联发集团武汉房地产开发有限公司	武汉	房地产开发	人民币	2,000	100.000	-
35.	联发集团扬州房地产开发有限公司	扬州	房地产开发	人民币	20,000	50.500	-
36.	联发集团重庆房地产开发有限公司	重庆	房地产开发	人民币	2,000	100.000	-
37.	南昌联发置业有限公司	南昌	房地产开发	人民币	3,000	100.000	-

38.	南宁联发置业有限公司	南宁	房地产开发	人民币	2,000	100.000	
39.	厦门金原融资担保有限公司	厦门	担保业	人民币	12,000	80.000	
40.	重庆诚毅房地产开发有限公司	重庆	房地产开发	人民币	2,000	80.000	
41.	漳州龙福房地产开发有限公司	漳州	房地产开发	人民币	2,000	-	55.000

2、联营企业情况

截至 2014 年 12 月 31 日，发行人共有 3 家联营企业，具体如下：

序号	公司名称	主要经营地	注册地	主营业务	持股比例（%）	
					直接	间接
1.	宏发科技股份有限公司	厦门	厦门	研制、生产和销售继电器、低压电器、接触器、自动化设备及相关的电子元器件和组件	15.70	-
2.	厦门华联电子有限公司	厦门	厦门	LED、遥控器生产	36.55	-
3.	厦门辉煌装修工程有限公司	厦门	厦门	装修业	25	-

（二）主要控股子公司、参股公司及对企业有重要影响的合营、联营企业情况

1、厦门联发（集团）房地产有限公司

厦门联发（集团）房地产有限公司成立于 1987 年 11 月 25 日，是发行人重要的子公司。截至本募集说明书签署之日，厦门联发（集团）房地产有限公司注册资本为人民币 2,000 万元，发行人持股比例 100%。主营业务为房地产开发等。

截至 2014 年 12 月 31 日，厦门联发（集团）房地产有限公司总资产 247,490 万元，净资产 5,417 万元。2014 年度，厦门联发（集团）房地产有限公司实现营业收入 2,123 万元，净利润 2,417 万元。

2、南昌联发置业有限公司

南昌联发置业有限公司成立于 2005 年 7 月 13 日，是发行人重要的子公司。截至本募集说明书签署之日，南昌联发置业有限公司注册资本为人民币 3,000 万元，发行人持股比例 100%。南昌联发置业有限公司主营业务为房地产开发经营，房屋租赁等。

截至 2014 年 12 月 31 日，南昌联发置业有限公司总资产 212,748 万元，净资产 15,527 万元。2014 年度，南昌联发置业有限公司实现营业收入 77,460 万元，

净利润 11,021 万元。

3、联发集团南昌联宏房地产开发有限公司

联发集团南昌联宏房地产开发有限公司成立于 2012 年 11 月 6 日，是发行人重要的子公司。截至本募集说明书签署之日，联发集团南昌联宏房地产开发有限公司注册资本为人民币 3,000 万元，发行人持股比例 100%。联发集团南昌联宏房地产开发有限公司主营业务为房地产开发经营，房屋租赁等。

截至 2014 年 12 月 31 日，联发集团南昌联宏房地产开发有限公司总资产 147,099 万元，净资产 3,899 万元。2014 年度，联发集团南昌联宏房地产开发有限公司实现营业收入 16,553 万元，净利润 979 万元。

4、联发集团桂林联盛置业有限公司

联发集团桂林联盛置业有限公司成立于 2012 年 7 月 19 日，是发行人重要的子公司。截至本募集说明书签署之日，联发集团桂林联盛置业有限公司注册资本为人民币 2,000 万元，发行人持股比例 100%。联发集团桂林联盛置业有限公司主营业务为房地产开发、经营、管理等。

截至 2014 年 12 月 31 日，联发集团桂林联盛置业有限公司总资产 121,778 万元，净资产 3,487 万元。2014 年度，联发集团桂林联盛置业有限公司实现营业收入 23,121 万元，净利润 2,181 万元。

5、南宁联发置业有限公司

南宁联发置业有限公司成立于 2009 年 3 月 18 日，是发行人重要的子公司。截至本募集说明书签署之日，南宁联发置业有限公司注册资本为人民币 2,000 万元，发行人持股比例 100%。南宁联发置业有限公司主营业务为房地产开发经营等。

截至 2014 年 12 月 31 日，南宁联发置业有限公司总资产 116,213 万元，净资产 11,969 万元。2014 年度，南宁联发置业有限公司实现营业收入 61,324 万元，净利润 8,969 万元。

6、联发集团重庆房地产开发有限公司

联发集团重庆房地产开发有限公司成立于 2008 年 11 月 27 日，是发行人重要的子公司。截至本募集说明书签署之日，联发集团重庆房地产开发有限公司注册资本为人民币 2,000 万元，发行人持股比例 100%。联发集团重庆房地产开发有限公司主营业务为房地产开发，房屋租赁等。

截至 2014 年 12 月 31 日，联发集团重庆房地产开发有限公司总资产 179,709 万元，净资产 10,011 万元。2014 年度，联发集团重庆房地产开发有限公司实现营业收入 73,253 万元，净利润 7,011 万元。

7、联发集团武汉房地产开发有限公司

联发集团武汉房地产开发有限公司成立于 2009 年 10 月 26 日，是发行人重要的子公司。截至本募集说明书签署之日，联发集团武汉房地产开发有限公司注册资本为人民币 2,000 万元，发行人持股比例 100%。联发集团武汉房地产开发有限公司主营业务为房地产开发、商品房销售等。

截至 2014 年 12 月 31 日，联发集团武汉房地产开发有限公司总资产 156,868 万元，净资产 4,437 万元。2014 年度，联发集团武汉房地产开发有限公司实现营业收入 52,799 万元，净利润 1,671 万元。

8、联发集团天津房地产开发有限公司

联发集团天津房地产开发有限公司成立于 2010 年 3 月 24 日，是发行人重要的子公司。截至本募集说明书签署之日，联发集团天津房地产开发有限公司注册资本为人民币 3,000 万元，发行人持股比例 100%。联发集团天津房地产开发有限公司主营业务为房地产开发、商品房销售等。

截至 2014 年 12 月 31 日，联发集团天津房地产开发有限公司总资产 142,514 万元，净资产 3,875 万元。2014 年度，联发集团天津房地产开发有限公司实现营业收入 35,844 万元，净利润 23 万元。

9、联发集团天津联盛房地产开发有限公司

联发集团天津联盛房地产开发有限公司成立于 2013 年 3 月 19 日，是发行人重要的子公司。截至本募集说明书签署之日，联发集团天津联盛房地产开发有限

公司注册资本为人民币 15,000 万元，发行人持股比例 51%。联发集团天津联盛房地产开发有限公司主营业务为房地产开发、商品房销售等。

截至 2014 年 12 月 31 日，联发集团天津联盛房地产开发有限公司总资产 164,481 万元，净资产 14,222 万元。2014 年度，联发集团天津房地产开发有限公司所开发项目尚未结转收入。

10、联发集团扬州房地产开发有限公司

联发集团扬州房地产开发有限公司成立于 2011 年 1 月 30 日，是发行人重要的子公司。截至本募集说明书签署之日，联发集团扬州房地产开发有限公司注册资本为人民币 20,000 万元，发行人持股比例 50.5%。联发集团扬州房地产开发有限公司主营业务为房地产开发、销售，自有房屋租赁等。

截至 2014 年 12 月 31 日，联发集团扬州房地产开发有限公司总资产 196,151 万元，净资产 20,574 万元。2014 年度，联发集团扬州房地产开发有限公司实现营业收入 14,033 万元，净利润 36 万元。

四、控股股东和实际控制人情况

公司股东为厦门建发股份有限公司、昌富利（香港）贸易有限公司和香港德盛有限公司。其中，厦门建发股份有限公司是发行人的控股股东，厦门市人民政府国有资产管理委员会是发行人的实际控制人。

（一）控股股东

厦门建发股份有限公司直接持有本公司 75% 出资额，并通过其全资子公司昌富利（香港）贸易有限公司间接持有本公司 20% 出资额，合计持有本公司 95% 的股份，为本公司的控股股东。建发股份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独家发起，于 1998 年 5 月以募集方式设立的股份有限公司。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，建发股份于 1998 年 5 月 25 日公开发行了人民币普通股（A 股）5,000 万股，已在上海证券交易所上市。

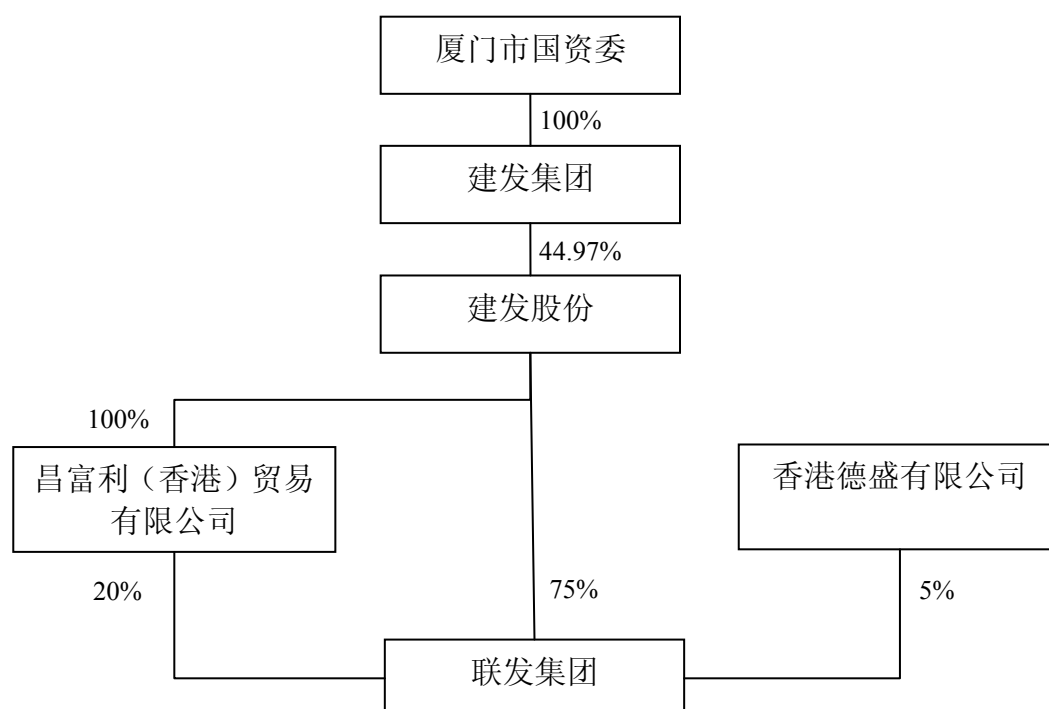
根据致同会计师事务所（特殊普通合伙）出具的审计报告（致同审字（2015）

第 350ZA0012 号),截至 2014 年 12 月 31 日,建发股份的资产总额 935.23 亿元,负债总额 713.44 亿元,股东权益合计 221.79 亿元,2014 年度营业收入 1,209.25 亿元,净利润 33.74 亿元。

截至本募集说明书签署日,控股股东持有发行人的股份未被质押,亦不存在有争议的情况。

(二) 实际控制人:

厦门市国资委通过持有建发集团 100%的股份间接持有发行人的控股股东建发股份 44.97%的股权,从而实现对发行人的控制。厦门市国资委是发行人的实际控制人。公司与实际控制人之间的产权和控股关系图如下:



五、董事及高级管理人员的基本情况

(一) 董事及高级管理人员基本情况

截至本募集说明书签署日,发行人董事任职情况如下:

序号	姓名	职务	任职期间
1	陈龙	董事长	2013年1月1日至2016年12月31日
2	孙诚华	副董事长	2013年1月1日至2016年12月31日
3	王宪榕	董事	2013年1月1日至2016年12月31日
4	吴小敏	董事	2013年1月1日至2016年12月31日
5	黄文洲	董事	2013年1月1日至2016年12月31日
6	叶志良	董事	2013年1月1日至2016年12月31日
7	李明	董事、副总经理	2013年1月1日至2016年12月31日

截至本募集说明书签署日，发行人高级管理人员任职情况如下：

序号	姓名	职务	任职期间
1	赵胜华	总经理	2013年1月1日至2016年12月31日
2	黄鹭虹	副总经理	2013年1月1日至2016年12月31日
3	张曙秋	副总经理	2013年1月1日至2016年12月31日
4	魏燕云	副总经理	2013年1月1日至2016年12月31日
5	庄学谦	副总经理	2013年1月1日至2016年12月31日
6	谢永志	副总经理	2013年1月1日至2016年12月31日

发行人董事及高级管理人员在任职期间均未发生《公司法》所禁止的各项情形及行为，符合《公司法》等法律法规规定的任职资格。发行人《公司章程》规定不设监事、监事会。发行人董事及高级管理人员的聘任程序符合《公司章程》规定的任免程序和内部人事聘用制度。发行人董事、监事及高级管理人员的教育背景、专业资历和工作经历能够保证其在公司履职所需的专业胜任能力。

（二）董事及高级管理人员简历

1、陈龙

陈龙先生，1955年11月出生，本科学历，高级经济师。曾任厦门联发（集团）房地产有限公司副总经理、总经理，联发集团有限公司总经理。现任本公司董事长，兼任厦门建发集团有限公司董事，宏发科技股份有限公司董事。

截至本募集说明书出具日，陈龙先生未持有发行人股份和债券。

2、孙诚华

孙诚华先生，1957年12月出生，本科学历，经济师。曾任厦门联发进出口

贸易公司总经理，厦门联发（集团）房地产公司总经理，联发集团有限公司副总经理。现任本公司副董事长。

截至本募集说明书出具日，孙城华先生未持有发行人股份和债券。

3、王宪榕

王宪榕女士，1952 年 1 月出生，大专学历，高级会计师。曾任厦门建发集团有限公司财务部副经理，总经理助理，副总经理，总经理，董事长。现任公司董事，兼任厦门建发集团有限公司董事，厦门建发股份有限公司董事，厦门建发旅游集团股份有限公司董事，建发房地产集团有限公司董事。

截至本募集说明书出具日，王宪榕女士未持有发行人股份和债券。

4、吴小敏

吴小敏女士，1955 年 1 月出生，本科学历，高级经济师。曾任厦门建发集团有限公司综合部副经理、贸管部副经理、贸管部经理、副总经理，厦门建发股份有限公司总经理。现任本公司董事，兼任厦门建发集团有限公司董事长、党委书记，厦门建发股份有限公司副董事长，建发房地产集团有限公司董事，厦门会展集团股份有限公司董事，君龙人寿保险有限公司董事长，厦门航空有限公司董事，福建兴证创富股权投资管理有限公司董事。

截至本募集说明书出具日，吴小敏女士未持有发行人股份和债券。

5、黄文洲

黄文洲先生，1965 年 2 月出生，工商管理硕士，会计师。曾任厦门建发集团有限公司财务部副经理、财务部经理、总经理助理、副总经理，厦门建发股份有限公司总经理，董事长。现任本公司董事，兼任厦门建发集团有限公司董事、总经理，厦门建发股份有限公司副董事长，厦门建发旅游集团股份有限公司董事，建发房地产集团有限公司董事，厦门会展集团股份有限公司董事，君龙人寿保险有限公司董事，厦门航空有限公司董事，厦门华亿传媒集团有限公司董事、厦门国际银行股份有限公司董事。

截至本募集说明书出具日，黄文洲先生未持有发行人股份和债券。

6、叶志良

叶志良先生，1956年8月出生，大专学历，经济师。曾任厦门国际贸易信托公司引进部副主任、厦门建发集团有限公司工贸部副经理、厦门建发集团有限公司所属华益工贸有限公司经理、厦门建发集团有限公司总经理助理、总经理办公室主任、董事、监事。现任本公司董事，兼任厦门建发集团有限公司监事、党委副书记，厦门建发股份有限公司董事，建发房地产集团有限公司董事。

截至本募集说明书出具日，叶志良先生未持有发行人股份和债券。

7、李明

李明先生，1965年1月出生，博士，工程师。曾任厦门华联电子有限公司副总经理，联发集团有限公司总经理助理，副总经理。现任本公司董事，副总经理，兼任厦门华联电子有限公司副董事长、总经理，厦门安联企业有限公司董事长，宏发科技股份有限公司董事。

截至本募集说明书出具日，李明先生未持有发行人股份和债券。

8、赵胜华

赵胜华先生，1970年10月出生，本科学历，高级会计师。曾任联发集团有限公司财务部总经理，总经理助理、副总经理。现任本公司总经理。

截至本募集说明书出具日，赵胜华先生未持有发行人股份和债券。

9、黄鹭虹

黄鹭虹女士，1971年10月出生，本科学历，经济师。曾任联发集团有限公司总经理办公室主任，联发集团有限公司总经理助理、厦门联发电子商城开发有限公司总经理。现任本公司副总经理，人力资源部总经理。

截至本募集说明书出具日，黄鹭虹女士未持有发行人股份和债券。

10、张曙秋

张曙秋先生，1966年9月出生，本科学历，助理经济师，曾任联发集团有限公司总经理办公室副主任，投资部总经理，联发集团有限公司总经理助理，厦

门金原融资担保有限公司总经理。现任本公司副总经理，兼任厦门安联企业有限公司董事。

截至本募集说明书出具日，张曙秋先生未持有发行人股份和债券。

11、魏燕云

魏燕云女士，1964年11月出生，本科学历，高级会计师。曾任联发集团有限公司财务部总经理，资金部总经理，财务总监。现任本公司副总经理，兼任厦门辉煌装修工程有限公司董事。

截至本募集说明书出具日，魏燕云女士未持有发行人股份和债券。

12、庄学谦

庄学谦先生，1967年8月出生，大专学历，高级工程师。曾任联发集团桂林联泰置业有限公司总经理、广西联发呈辉房地产公司总经理、南宁联发置业有限公司总经理、联发集团天津房地产开发有限公司总经理、联发集团有限公司总经理助理。现任本公司副总经理、产品开发中心总经理、工程项目建设部总经理。

截至本募集说明书出具日，庄学谦先生未持有发行人股份和债券。

13、谢永志

谢永志先生，1969年7月出生，本科学历，高级经济师。曾任厦门联发（集团）房地产有限公司总经理，南昌联发置业有限公司总经理、联发集团有限公司总经理助理。现任本公司副总经理，营销管理部总经理。

截至本募集说明书出具日，谢永志先生未持有发行人股份和债券。

（三）董事、监事、高级管理人员兼职情况

截至2014年12月31日，本公司董事、监事与高级管理人员在本公司及下属公司以外的兼职情况如下：

姓名	单位名称	职务
陈龙	厦门建发集团有限公司	董事
陈龙	宏发科技股份有限公司	董事
王宪榕	厦门建发集团有限公司	董事

王宪榕	厦门建发股份有限公司	董事
王宪榕	厦门建发旅游集团股份有限公司	董事
王宪榕	建发房地产集团有限公司	董事
王宪榕	厦门会展集团股份有限公司	董事
吴小敏	厦门建发集团有限公司	董事长、党委书记
吴小敏	厦门建发股份有限公司	副董事长
吴小敏	厦门建发旅游集团股份有限公司	董事
吴小敏	建发房地产集团有限公司	董事
吴小敏	厦门会展集团股份有限公司	董事
吴小敏	君龙人寿保险有限公司	董事长
吴小敏	厦门航空有限公司	董事
吴小敏	福建兴证创富股权投资管理有限公司	董事
黄文洲	厦门建发集团有限公司	董事、总经理
黄文洲	厦门建发股份有限公司	副董事长
黄文洲	厦门建发旅游集团股份有限公司	董事
黄文洲	建发房地产集团有限公司	董事
黄文洲	厦门会展集团股份有限公司	董事
黄文洲	君龙人寿保险有限公司	董事
黄文洲	厦门航空有限公司	董事
黄文洲	厦门华亿传媒集团有限公司	董事
黄文洲	厦门国际银行股份有限公司	董事
叶志良	厦门建发集团有限公司	监事、党委副书记
叶志良	厦门建发股份有限公司	董事
叶志良	建发房地产集团有限公司	董事
李明	厦门华联电子有限公司	副董事长、总经理
李明	厦门安联企业有限公司	董事长
李明	宏发科技股份有限公司	董事
张曙秋	厦门安联企业有限公司	董事
魏燕云	厦门辉煌装修工程有限公司	董事

六、公司的主营业务基本情况

（一）房地产行业情况概述

1、行业基本情况

房地产行业是我国国民经济的支柱产业。近十年以来，我国房地产业发展迅速，对 GDP 增长贡献率稳步上升。根据相关统计数据，除 2009 年因经济危机略低以外，近十年房地产业投资额占我国城镇固定资产投资总额的比例均在 20% 以上。2014 年，全国房地产业投资总额达 95,036 亿元，同比名义增长 10.5%；2009 年至 2014 年，房地产业投资额年均复合增长率为 21.27%，远高于 GDP 增长速度和大部分行业的投资增速。

随着房地产行业成熟度不断提高，市场份额逐渐向综合实力雄厚、品牌特色显著的优秀房企集中。2013 年，销售收入百亿房企军团扩大到 71 家，较 2012 年增加 18 家，其销售额合计达到 2.3 万亿元。万科、绿地、保利等 6 家企业组成房地产千亿俱乐部，市场领军优势凸显。2013 年，千亿企业销售额较 2012 年平均增长 45.57%，500-1000 亿企业平均增长 43.18%，100-500 亿企业则平均增长 37.59%，而全国商品房销售额增速为 30% 左右，由此可见销售规模越大的企业其销售额增长速度相对较快。在房地产行业，大型房地产企业的竞争优势逐步凸显，同时也使得房地产业的行业集中度继续稳步提升。

2、主要行业政策

（1）当前我国房地产行业政策环境

房地产行业与整个国民经济的发展密切相关，国家对房地产业务的各个环节均实施监管和调控，行业政策涉及范围较广。

自 2001 年房地产首次出现在政府工作报告中，房地产政策从最初的“培育”，到随后“鼓励”、“改革”，再到“高度警惕”、“从严调控”，直至 2014 年提出“分类调控”，2015 年提出“支持”、“促进”，房地产行业的宏观政策一直与国民经济的健康协调发展紧密联系在一起。为了促进房地产行业和国民经济健康协调发展，国家在未来可能出台新的调控政策。如果发行人不能适应宏观调控政策的变化，则有可能对公司的经营管理和未来发展造成不利影响。

当前我国政府对房地产行业的主要政策导向为：在稳定住房消费的总基调下，坚持分类指导政策、支持居民自主及改善性需求。

（2）住宅供给结构方面的调控政策

2010年1月21日，国土资源部发布《国土资源部关于改进报国务院批准城市建设用地申报与实施工作的通知》（国土资发〔2010〕9号），提出申报住宅用地的，经济适用住房、廉租住房和中低价位、中小套型普通商品住房用地占住宅用地的比例不得低于70%。

2010年4月17日，国务院公布的《国务院关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》（国发〔2010〕10号）中规定，调整住房供应结构保障性住房、棚户区改造和中小套型普通商品住房用地不低于住房建设用地供应总量的70%，并优先保证供应。城乡规划、房地产主管部门要积极配合国土资源部门，将住房销售价位、套数、套型面积、保障性住房配建比例以及开竣工时间、违约处罚条款等纳入土地出让合同，确保中小套型住房供应结构比例严格按照有关规定落实到位。房价过高、上涨过快的地区，要大幅度增加公共租赁住房、经济适用住房和限价商品住房供应。

2011年1月26日国务院公布了《国务院办公厅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），提出认真落实保障性住房、棚户区改造住房和中小套型普通商品房住户用地不低于住房建设用地供应总量的70%。在新增建设用地年度计划中，要单列保障性住房用地，做到应保尽保。房价高的城市要增加限价商品住房用地计划供应量。

2012年1月，财政部《关于切实做好2012年保障性安居工程财政资金安排等相关工作的通知》（国办发〔2011〕45号）指出，切实落实资金来源，确保不留资金缺口。6月，住建部、发改委等7部委联合发文鼓励民间资本参与保障性安居工程建设。住建部在3月和11月分别颁布有关保障房的通知和办法，提出建立健全监管机制，加强分配和运营管理，做好信息公开工作，主动接受社会监督；建立住房保障档案信息公开和查询制度，规范公开和查询行为，依法保障住房保障对象的合法权益。

2012年12月，住建部公告《关于加快棚户区（危旧房）改造的通知》（建保〔2012〕190号），提出深入贯彻落实科学发展观，适应工业化、城镇化发展的需要，以改善群众住房条件为出发点和落脚点，把棚户区（危旧房）改造作为城镇保障性安居工程的重要内容，加快推进集中成片棚户区（危旧房）改造，积

极推进非成片棚户区（危旧房）改造，逐步开展基础设施简陋、建筑密度大的城镇旧住宅区综合整治，稳步实施城中村改造，着力推进资源型城市及独立工矿区棚户区改造。

2013年2月26日，国务院办公厅发布了《关于继续做好房地产市场调控工作的通知》（国办发〔2013〕17号），要求完善稳定房价工作责任制，坚决抑制投机投资性购房，增加普通商品住房及用地供应，加快保障性安居工程规划建设，加强市场监管和预期管理，加快建立和完善引导房地产市场健康发展的长效机制。

2013年7月4日，国务院发布了《国务院关于加强棚户区改造工作的意见》（国发〔2013〕25号），要求适应城镇化发展的需要，以改善群众住房条件作为出发点和落脚点，加快推进各类棚户区改造，重点推进资源枯竭型城市及独立工矿棚户区、三线企业集中地区的棚户区改造，稳步实施城中村改造。2013年至2017年改造各类棚户区1000万户，使居民住房条件明显改善，基础设施和公共服务设施建设水平不断提高。

（3）土地调控政策

土地属于国家稀缺资源，同时也是房地产开发企业最重要的原材料。随着近年来全国房地产开发规模的快速增长，可用于房地产开发的土地资源日益稀缺，国家陆续出台了一系列规范土地供应和加强土地有效利用的政策。

土地供应方面：2010年3月10日，国土资源部出台了19条土地调控新政，即《关于加强房地产用地供应和监管有关问题的通知》（国土资发〔2010〕34号），该通知明确规定开发商竞买保证金最少两成、1月内付清地价50%、囤地开发商将被“冻结”等19条内容；同年3月22日，国土资源部会议提出，在今年住房和保障性住房用地供应计划没有编制公布前，各地不得出让住房用地；将在房价上涨过快的城市开展土地出让招拍挂制度完善试点；各地要明确并适当增加土地供应总量；房价上涨过快、过高的城市，要严控向大套型住房建设供地。2011年1月26日国务院公布了《国务院办公厅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），严格住房用地供应管理，要求各地要增加土地有效供应。2012年4月13日，为实现调控土地市场、促进土地资源合理利

用目标，依法取得土地，进行前期开发、储存以备供应土地的行为，国土资源部对《土地储备管理办法》进行修订，规定各地应根据调控土地市场的需要，合理确定储备土地规模，储备土地必须符合规划、计划，优先储备闲置、空闲和低效利用的国有存量建设用地。2013年2月26日，国务院办公厅发布了《国务院办公厅关于继续做好房地产市场调控工作的通知》(国办发〔2013〕17号)，要求各地区要根据供需情况科学编制年度住房用地供应计划，保持合理、稳定的住房用地供应规模。原则上2013年住房用地供应总量应不低于过去5年平均实际供应量。部分房价上涨压力较大的热点城市和区域中心城市，要进一步增加年度住房用地供应总量，提高其占年度土地供应计划的比例。

土地有效利用方面：2010年1月21日，国土资源部发布《国土资源部关于改进报国务院批准城市建设用地申报与实施工作的通知》(国土资发〔2010〕9号)提出，申报住宅用地的，经济适用住房、廉租住房和中低价位、中小套型普通商品住房用地占住宅用地的比例不得低于70%。4月7日，国家发改委发布2010年经济社会发展工作重点提出，要进一步加强房地产市场调控，增加普通商品住房的有效供给，支持普通自住和改善性住房消费，大力整顿房地产市场秩序。从2月21日开始，住建部将陆续与各省、自治区、直辖市以及计划单列市签订《保障性住房目标责任书》，增加住房用地有效供应。2012年5月22日，为有效处置和充分利用闲置土地，规范土地市场行为，促进节约集约用地，国土资源部第1次部务会议修订通过《闲置土地处置办法》(2012国土部53号令)，并予以发布。

(4) 金融调控政策

人民银行根据宏观经济形势的变化不断调整存款准备金率和贷款基准利率。2010年1月-2011年6月，人民银行12次上调存款准备金率、4次上调人民币贷款基准利率，一年期贷款基准利率从2010年1月的5.31%上调至2011年6月的6.31%；2011年6月至今，人民银行4次下调存款准备金率、4次下调人民币贷款基准利率，目前的一年期贷款基准利率为5.35%。为了促进房地产市场健康发展，国家针对房地产企业信贷、住房消费贷款出台了多项调控政策。以上金融政策的调整对房地产开发企业的融资能力和购房人的购买能力产生了一定影响。

①房地产开发企业融资政策：

2010年4月17日，国务院公布的《国务院关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》（国发〔2010〕10号）加强了对房地产开发企业购地和融资的监管。国土资源部门要加大专项整治和清理力度，严格依法查处土地闲置及炒地行为，并限制有违法违规行为的企业新购置土地。房地产开发企业在参与土地竞拍和开发建设过程中，其股东不得违规对其提供借款、转贷、担保或其他相关融资便利。严禁非房地产主业的国有及国有控股企业参与商业性土地开发和房地产经营业务。国有资产和金融监管部门要加大查处力度。商业银行要加强对房地产企业开发贷款的贷前审查和贷后管理。对存在土地闲置及炒地行为的房地产开发企业，商业银行不得发放新开发项目贷款，证监部门暂停批准其上市、再融资和重大资产重组。

2011年1月26日，国务院公布了《国务院办公厅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），又称新“国八条”。这八项措施从政府监管、金融、税收、土地交易、房源供应、需求管理等多个方面，延续并全面强化了此前出台的各项调控政策，可以说是近几年来最严厉的政策组合，从地方政府明确调控目标、收紧信贷税收政策、增加供应量并改善供应结构等方面提出了更多要求。

2014年9月，境内满足条件的上市房地产企业被允许在银行间市场发行中期票据。

2015年1月16日，证监会发布了《调整上市公司再融资、并购重组涉及房地产业务监管政策》，根据国务院《关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》（国发〔2010〕10号文）和2013年《关于继续做好房地产市场调控工作的通知》的规定，对存在闲置土地、炒地以及捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为的房地产开发企业，将暂停上市、再融资和重大资产重组。

房地产企业融资及相关政策的变化，将可能影响公司的融资便利程度和融资成本。国家对房地产信贷的严格监管和规模控制将迫使房地产开发企业降低对银行贷款的依赖，而贷款利率的阶段性调整又使房地产开发企业的融资成本具有一定的不确定性。在传统融资渠道压缩、融资成本提高的情况下，公司需要进一步

拓宽融资渠道，增强资金实力，否则可能难以满足公司持续发展的需要。

②购房人住房消费贷款政策：

2010年4月17日，在国内各大城市房价上涨过快的情形下，国务院出台《国务院关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》（国发〔2010〕10号），提出了限制异地购房、二套房贷标准大幅提高等具体可执行性的措施；同年1月10日，国务院出台“国十一条”，严格二套房贷款管理，首付不得低于40%，加大房地产贷款窗口指导；2010年4月15日，国务院出台具体措施，要求对贷款购买第二套住房的家庭，贷款首付款不得低于50%，贷款利率不得低于基准利率的1.1倍。对购买首套住房且套型建筑面积在90平方米以上的家庭，贷款首付款比例不得低于30%；2010年4月18日，国务院发布通知指出，商品住房价格过高、上涨过快、供应紧张的地区，商业银行可根据风险状况，暂停发放购买第三套及以上住房贷款；对不能提供一年以上当地纳税证明或社会保险缴纳证明的非本地居民暂停发放购买住房贷款。

2011年1月26日，国务院发布了《国务院办公厅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），调整个人转让住房营业税政策，对个人购买住房不足5年转手交易的，同意按其销售收入全额征税；对贷款购买第二套住房的家庭，首付款比例不低于60%，贷款利率不低于基准利率的1.1倍，人民银行各分支机构可根据当地人民政府新建住房价格控制目标和政策要求，在国家统一信贷政策的基础上，提高第二套住房贷款的首付比例和利率。

2013年2月26日，国务院办公厅发布了《国务院办公厅关于继续做好房地产市场调控工作的通知》（国办发〔2013〕17号），要求严格实施差别化住房信贷政策，扩大个人住房房产税改革试点范围。

2014年9月30日，人民银行、银监会发布了《关于进一步做好住房金融服务工作的通知》，提出对于贷款购买首套普通自住房的家庭，贷款最低首付款比例为30%，贷款利率下限为贷款基准利率的0.7倍。对拥有1套住房并已结清相应购房贷款的家庭，为改善居住条件再次申请贷款购买普通商品住房，银行业金融机构执行首套房贷款政策。在已取消或未实施“限购”措施的城市，对拥有2套及以上住房并已结清相应购房贷款的家庭，又申请贷款购买住房，银行业金融机构应

根据借款人偿付能力、信用状况等因素审慎把握并具体确定首付款比例和贷款利率水平。银行业金融机构防范风险的前提下，合理配置信贷资源，支持资质良好、诚信经营的房地产企业开发建设普通商品住房，积极支持有市场前景的在建、续建项目的合理融资需求。扩大市场化融资渠道，支持符合条件的房地产企业在银行间债券市场发行债务融资工具。积极稳妥开展房地产投资信托基金（REITs）试点。

2014年3月18日，中央国家机关住房资金管理中心发布了关于进一步调整住房公积金个人贷款有关问题的通知。通知中明确加大了对职工购买首套房的贷款支持力度。

个人住房消费信贷及其相关政策的调整，将影响房地产市场的需求和交易，并可能对公司销售产生影响。

（5）税收方面政策

近年来，国家出台了一系列针对房地产行业的税收政策：

2009年3月6日，国家税务总局制定并下发了《房地产开发经营业务企业所得税处理办法》（国税发〔2009〕31号），对企业房地产开发经营业务范围进行了界定，并对开发产品收入的税务处理提出了更详细的要求。

2009年5月12日，国家税务总局制定《土地增值税清算管理规程》（国税发〔2009〕91号），加强了房地产开发企业的土地增值税收管理，规范了土地增值税清算工作。

2010年4月2日，财政部下发通知称，对两个或两个以上个人共同购买90平方米及以下普通住房，其中一人或多人已有购房记录的，该套房产的共同购买人均不适用首次购买普通住房的契税优惠政策；2010年4月14日，国务院常务会议指出，全球金融危机的影响仍在持续，将保持货币信贷适度增长，坚决抑制住房价格过快上涨，并将加快研究制定合理引导个人住房消费的税收政策。

2011年1月28日起，上海、重庆两地开征房产税试点，房产税的出现将在短期内影响房地产市场，未来可能在全国范围内普遍实施。

2013年6月,国家税务总局公告了《国家税务总局关于进一步做好土地增值税征管工作的通知》(税总发〔2013〕67号),提出土地增值税是房地产宏观调控的重要措施,做好土地增值税征管和清算工作是贯彻依法治税要求的重要体现,各地要充分认识加强土地增值税征管工作的意义,加强组织领导,按照深化征管改革的总体要求,全面加强土地增值税征管。

2013年2月26日,国务院办公厅发布了《国务院办公厅关于继续做好房地产市场调控工作的通知》(国办发〔2013〕17号),要求税务、住房城乡建设部门要密切配合,对出售自有住房按规定应征收的个人所得税,通过税收征管、房屋登记等历史信息能核实房屋原值的,应依法严格按转让所得的20%计征。

2014年1月8日,国家税务总局发布了《关于下放城镇土地使用税困难减免税审批权限有关事项的公告》(国家税务总局公告2014年第1号),决定把城镇土地使用税困难减免税审批权限下放至县以上地方税务机关。

3、发行人面临的主要竞争状况

目前我国房地产行业一共有180家上市公司,包括在A股市场上市的135家和H股上市的45家房企,数量仅为行业公司总数的0.18%。2013年,房地产上市公司的业绩规模稳步提升,营业总收入为7,300.41亿元,同比增长16.12%,占到当年行业销售总额的8.97%。同年,营业收入突破百亿的上市房企从23家跃升至35家,收入增长率均值为35.62%;净利润达50亿元的上市房企有11家,与上年数量持平,其净利润增长率均值为22.25%。大型房地产上市公司得益于广泛均衡的市场布局以及较强的资源整合能力,在市场转暖时迅速发挥规模效应,扩大了业绩领先优势。

4、发行人经营方针及战略

(1) 未来3-5年发展战略规划

① 做好现有城市的深耕,提升在当地市场占有率,有条件的区域逐步辐射到周边城市;巩固公司在南昌、桂林等城市的领先地位,加大重庆、武汉、天津三大中心城市土地拓展力度,增强海峡西岸泛厦门区域、长三角的投资力度,积极拓展一线城市和发达省会城市,做大做强。

公司目前的主要业务集中在厦门、南昌、桂林、南宁、武汉、重庆、天津、扬州等地，公司凭借以往的经验、对当地的了解以及优良的市场声誉，计划通过在现有及未来住宅项目设计和开发中运用标准化运营程序，深耕已有城市，增强在多个城市的领先地位，提高市场份额。未来 5 年，公司计划扩展到海西、长三角具有高增长潜力的城市。

② 继续增强获得公认的“联发房产”全国 52 强品牌，坚持住宅为核心主营业务，坚持项目效益首选，全面提升运营能力。建立健全产品标准化流程，并留存创新余地，完善项目设计、开发、建设和管理，提升优质开发项目的价值。

公司着力于维护和提高“联发房产”的品牌口碑，公司计划继续增强已获得公认的“联发房产”的品牌并着力体现“稳健、致远、值得信赖、关注社会责任”的品牌核心价值。为此，公司将继续提升各地开发项目的品质、开发新的项目主体及设计、创新及完善各新项目开发的配套设施以及完善物业管理服务。为了增强物业开发项目的品质，公司基于对客户的研究，标准化流程体系，继续创新及完善各新项目开发、管理的配套设施。

③ 积极探索房地产行业的新业态

公司紧密关注社会变化和名企产业化运作模式，了解产业政策背景及走向，研究产业化运作的可操作空间、成本效益对比、运作方式等。在具备条件的情况下，公司将积极探索养生养老、旅游地产、文化创意等产业，丰富“联发房产”的品牌内涵，实现多元化地产经营。

④ 增加在高增长潜力地区的土地储备

为实现公司的可持续性发展，公司将继续以具竞争力的成本增加具有高增长潜力地区的土地储备。公司强大的国资股东背景也将使公司在信息获取方面较同行业其他公司具备更多的优势，从而能更深刻地理解市场。在收购土地之前，公司将综合考虑诸多因素，如未来土地供应、土地开发成本、城市规划及开发、政府的优惠政策、周边基础设施以及增长潜力及地区投资价值等。

⑤ 通过标准化运营优化企业管理

通过产品设计标准化运作，公司能够高效管理物业的设计。为了进一步改善

项目管理以及维持稳定健康的增长及运营扩张，公司计划继续优化及改善运营体系，通过自有物业管理公司为业主提供高质量的物业管理服务。凭借标准化运作程序，公司将能够继续提高项目规划质量、设计效率及保持并推广房地产开发项目的形象及品质。

（2）盈利能力的可持续性

作为一家具有较强的规模和品牌优势、成长性良好、具备强大国资股东背景的综合性的房地产开发企业，公司拥有丰富的房地产行业经验。公司在品牌、土地储备、标准化运作及市场推广能力等方面的优势有利于公司的可持续发展。

① 开发有针对性的产品满足客户需求

公司客群定位中高端，购房客户集中于具有较高购买力的人群。公司针对客户不同的消费需求，开发制定了独具特色的物业开发项目。

公司根据目标客户的需求有针对性地开发房地产项目。从成立以来，公司一直注重物业开发项目的质量，公司开发的物业项目也已获得了诸多奖项。

为进一步打造公司开发项目的竞争优势，公司致力于提供切合客户需求的优质的物业管理服务，通过自有物业管理公司实现“一体化”服务。公司过往的优质开发项目及其个性化设计已成为与以往同期相比以高于相同城市或地区内住宅物业的总体平均售价的价格出售物业的关键因素之一。公司开发的房地产项目得到了市场的普遍认可，在消费者群体中树立起了良好的口碑，同时也提高了“联发”品牌的知名度。

② 通过多种形式持续增加土地储备，支持公司的长期稳定发展

公司将坚持两条腿走路，通过公开市场招拍挂和合作并购的方式增加土地储备，以确保提高市场份额，满足未来 5 年项目开发需要。

公司多数开发项目战略性选址于各城市成熟及潜力城区，致力于在该等地区以合理的价格为客户提供更宽敞的生活空间及便利交通。成熟区域完善的配套、潜力区域未来的规划远景，便利或潜力吸引着有眼光的客户关注该区域的物业价值

③ 稳健的经营作风和积极贯彻的执行能力

公司 30 余年稳健的经营作风和丰富的开发经验，在地产业内享有盛誉。公司领导层稳健、务实、低调，管理团队精诚合作、各部门人员具备积极主动执行公司的相关政策，公司能够有效地管理项目、有效地监管开发进程、确保开发项目始终贯彻统一的质量标准及减少建设成本。

④ 销售及市场推广团队的实力雄厚

公司拥有经验丰富的专业销售及市场推广团队。公司旗下地区公司的销售部门及房产销售代理企业的销售人员在各地区拥有多年的销售及市场推广经验，对当地的客户群体需求有深刻的理解，一方面可以保障公司房地产产品的销售，另一方面为公司第一时间掌握市场动向提供了信息来源。

⑤ 资历雄厚的管理团队，具备中国房地产业的资深经验

公司一直以来都十分重视管理团队的素质与经验。公司目前拥有一支高度专业和敬业的管理团队，具备房地产业雄厚资历与资深经验。管理团队拥有丰富的中国房地产业开发经验、管理经验，有助于公司及时准确地判断业务开发、市场趋势及产品定位。公司管理团队的专业性、丰富的物业开发经验对公司业务主要地区房地产市场深厚的行业知识及认识将有助于公司进一步顺利达成扩展目标市场的战略规划。

（二）公司的经营范围及主营业务

本公司的经营范围为：1、投资兴办独资、合资、合作及内联企业；2、房地产开发、经营、管理；3、经营进出口贸易、转口贸易、边境贸易、“三来一补”、租赁、仓储及相关代理业务；4、从事宾馆、酒店、商场管理及旅游业务；5、咨询服务业务；6、经营对外民间劳务输出业务；7、对文化产业的投资及投资管理、投资咨询（法律、法规另有规定除外）。

目前，公司主营业务包括房地产开发业务、供应链运营业务、物业租赁及管理业务。

2012 年度、2013 年度和 2014 年度，本公司及控股子公司完工、在建、规划

拟建项目的基本情况如下：

1、完工项目情况

序号	项目名称	所属公司	位置	土地用途
1.	桂林联达·山与城项目	联发集团桂林联泰置业有限公司	桂林市象山区万福路南、大风山西北	住宅
2.	南宁绿城·国际村项目（联发尚品项目）	广西联发呈辉房地产开发有限公司	南宁市仙葫经济开发区西区	住宅
3.	南宁联发·臻品项目	南宁联发置业有限公司	南宁市青秀区东葛路北面	城镇住宅、批发零售
4.	天津滨海琴墅项目	联发集团天津房地产开发有限公司	天津市塘沽区北塘地区京山铁路以东	住宅
5.	重庆联发·嘉园项目	联发集团重庆房地产开发有限公司	重庆市九龙坡区西郊支路 18 号	住宅、商业
6.	厦门联发滨海名居项目	联发集团有限公司	厦门市思明区会展中心北侧海峡国际社区 C-1 地块	住宅、商业
7.	厦门联发欣悦园项目	联发集团有限公司	厦门园山南路	住宅
8.	厦门联发杏林湾项目	联发集团有限公司	厦门集美区杏滨路东侧	住宅、商业
9.	武汉联发·九都府项目	联发集团武汉房地产开发有限公司	武汉市硚口区古田四路与解放大道交汇处	住宅、商业
10.	南昌联发江岸汇景项目	南昌联发置业有限公司	南昌市红角洲 A-05 地块	住宅
11.	南昌联发君悦朝阳项目	南昌联发置业有限公司	南昌西湖区朝阳新城云锦路以北、玉兰路以东、红梅路以西	居住、商业用地
12.	南昌联发广场项目	南昌联发置业有限公司	南昌红谷滩中心区 C-6 地块	公建、商住及住宅用地

2、在建项目

序号	项目名称	所属公司	位置	土地用途
1.	桂林联发·旭景项目	联发集团桂林联泰置业有限公司	桂林市建干路西北侧	住宅、商业
2.	桂林联发·乾景项目	联发集团桂林联盛置业有限公司	桂林市叠彩区漓江以西，站前路以北	住宅、商业
3.	桂林联发·益景项目（君澜天地项目）	联发集团桂林益联盛置业有限公司	桂林市七星区空明东路东南侧	住宅、商服
4.	桂林悠山郡项目	桂林鑫联泰房地产有限公司	桂林市遇龙路以西、铜鼓山以东、正菱公司二机床厂以西	住宅、商服、公共设施

序号	项目名称	所属公司	位置	土地用途
5.	南宁联发·尚筑项目	南宁联发置业有限公司	南宁市金川路东面	城镇住宅、批发零售
6.	天津滨海悦华酒店项目	联发集团天津房地产开发有限公司	天津市塘沽区北塘地区京山铁路以东	商服
7.	天津第五街项目(盛和园项目)	联发集团天津联盛房地产开发有限公司	天津市开发区服务外包产业园内	住宅
8.	重庆联发瞰青(联发·山水谣)项目	联发集团重庆房地产开发有限公司	重庆北部新区鸳鸯组团片区	住宅、商服
9.	厦门滨海写字楼项目(联发滨海 D2-1 地块项目)	联发集团有限公司	厦门市思明区会展中心北侧海峡国际社区 D2-1 地块	办公、商业
10.	厦门联发欣悦湾项目	厦门联发(集团)房地产有限公司	厦门集美灌口	住宅、商业服务业
11.	漳州欣悦华庭项目	漳州龙福房地产开发有限公司	漳州台商投资区鸿渐村	商住
12.	武汉联发·九都国际项目	联发集团武汉房地产开发有限公司	武汉市武昌区徐东大街西侧	住宅、商服
13.	南昌君领朝阳项目	联发集团南昌联宏房地产开发有限公司	南昌西湖区朝阳新城云锦路以南、丹桂路以东、雷池路以北、玉兰路以西	住宅、配套商业
14.	南昌联发君悦湖项目	南昌联发置业有限公司	南昌创新二路以西,艾溪湖三路以北	住宅
15.	扬州君悦华府项目	联发集团扬州房地产开发有限公司	扬州市五台山路北、江都北路东	商住

3、规划拟建项目

序号	项目名称	所属公司	位置	土地用途
1.	桂林江与城项目	桂林江与城房地产开发有限公司	桂林市叠彩区清风实验小区北片、春江苑小区西北面	住宅、商业
2.	桂林联发·乾景欣悦项目	联发集团桂林联盛置业有限公司	站前路以北、春江路以东、漓江以西	住宅、商服、科教
3.	南宁联发·君澜项目	南宁联泰房地产开发有限公司	南宁市青秀区德化路	住宅、商业
4.	天津滨海琴苑项目	联发集团天津房地产开发有限公司	天津市塘沽区北塘地区京山铁路以东	住宅
5.	厦门联发·欣悦学府项目	厦门联发(集团)房地产有限公司	厦门翔安区舩山东路与舩山路交叉口西南	住宅、商业服务业

序号	项目名称	所属公司	位置	土地用途
			侧	
6.	重庆诚毅南山项目	重庆诚毅房地产开发有限公司	重庆市南岸区南山街道联合村	住宅、商业
7.	鄂州联发·红莲半岛项目	武汉联齐房地产开发有限公司	红莲湖东南岸红莲半岛1号地块	商业、住宅
8.	鄂州联发·红莲半岛项目	武汉联齐房地产开发有限公司	红莲湖东南岸红莲半岛2号地块	——
9.	鄂州联发·红莲半岛项目	武汉联楚房地产开发有限公司	红莲湖东南岸红莲半岛3号地块	商业、住宅
10.	鄂州联发·红莲半岛项目	武汉联楚房地产开发有限公司	红莲湖东南岸红莲半岛4号地块	——
11.	鄂州联发·红莲半岛项目	武汉红莲湾生态旅游发展有限公司	红莲湖东南岸红莲半岛5号地块	商业
12.	鄂州联发·红莲半岛项目	武汉怡景湾旅游发展有限公司	红莲湖东南岸红莲半岛6号地块	住宅、商业
13.	鄂州联发·红莲半岛项目	武汉联鼎投资建设有限公司	红莲湖东南岸红莲半岛7号地块	住宅、商业
14.	鄂州联发·红莲半岛项目	武汉红莲海悦投资建设有限公司	红莲湖东南岸红莲半岛8号地块	住宅、商业
15.	鄂州联发·红莲半岛项目	武汉联越房地产开发有限公司	红莲湖东南岸红莲半岛9号地块	——
16.	鄂州联发·红莲半岛项目	武汉联越房地产开发有限公司	红莲湖东南岸红莲半岛10号地块	——
17.	鄂州联发·红莲半岛项目	武汉联永房地产开发有限公司	红莲湖东南岸红莲半岛11号地块	——
18.	鄂州联发·红莲半岛项目	武汉红莲湖国际旅游度假开发有限公司	红莲湖东南岸红莲半岛12号地块	商业
19.	南昌君悦华庭项目	联发集团南昌联宏房地产开发有限公司	西湖区朝阳新城永富路以东、永乐路以西、桂殿路以南	居住用地（配套公建）

（三）公司主要产品或服务上下游产业链情况

房地产行业作为国民经济中的重要产业之一，产业链长、波及面广。房地产行业的上游产业主要包括建筑业、建材业（包括水泥、钢铁、玻璃等）、工程设计（包括勘测测绘和设计单位）及其他行业，下游产业则包括物业管理、房地产中介租赁及其它产业。

建筑业与房地产行业的正向关联度较高，房地产行业对建筑业的发展影响大，而建筑业施工技术的提高，将会提升房地产行业的开发品质，有利于房地产

行业的发展；建材行业与房地产行业之间的关联关系较高，房地产行业繁荣会对建材产业产生重要影响，反之，建材行业的发展会提升房地产行业的开发品质；房地产项目中工程设计是房地产开发重要的前期环节，工程设计业也是关系到建设项目最终质量、可靠度、使用性能以及形象的关键行业之一。

物业管理是房地产消费环节的主要管理活动，与房地产行业关系密切，它实际上是房地产开发过程的自然延伸，对房地产开发建设、流通、消费的全过程起着至关重要的作用，良好的物业管理提升了房地产的附加价值，促进了房地产开发建设和销售；房地产中介业提高了二手房的交易效率，活跃了二手房交易市场，而二手房交易的活跃为购房者提供更多选择，同时也创造了大量的改善性需求，促进了房地产行业的发展。

供应链运营业务，随着公司战略规划和发展策略的调整，目前公司的供应链运营业务在公司整体业务中占比逐渐下降，这些业务主要是围绕房地产业务进行，目的是降低公司的营运成本，拓宽融资渠道，为公司房地产业务发展提供有力的支撑，以保障公司的盈利水平。

发行人供应链运营业务主要由子公司厦门联信诚有限公司及其控股子公司（下简称“联信诚”）开展，其定位于构建稳定的贸易平台为公司房地产业务发展提供有力支持，进行集中大宗采购降低材料成本等，业务内容主要包括建材（钢材、电梯）、石材、设备仪器、化工、矿产品、农副产品等。

联信诚开展供应链运营业务着重于控制业务风险，稳健经营，持续支持集团主营房地产业务发展，由此建立起一整套相适应的运营模式持续稳定盈利：风控模式方面，各项业务立项由法律部对业务活动做前期审核，防范经营风险，有效控制和预防业务活动中可能发生的纠纷，同时财务部对业务活动进行财务监控，规避财务风险，并对货款以及货物仓储等实施统一、规范、严格的管理；供应采购方面，针对不同贸易品类组建团队，实现专业化分工，通过对各供应商的信誉、资质进行考核与一批厂商建立了长期稳定的合作关系，并通过集中大宗采购降低成本，同时公司开发了 ERP 系统，搭建了物流、资金流和信息流“三流合一”的管控平台提高运营效率；销售模式方面，联信诚在近 20 年从事贸易业务的过程中依托良好的信誉、口碑以及优质的专业服务发展客户，建立起长期稳定的客户

群体获得稳定利润空间；结算模式方面，联信诚执行严格的控货付款，按合同规定验货付款避免结算风险。

本公司项目建设主要采用工程发包方式进行，原材料主要是土地和建筑材料。公司开发房地产项目的成本主要包括：（1）开发成本费用：土地成本（包括土地出让金、征地补偿费和拆迁补偿费等）、前期工程费、建安工程费、配套设施费、基础设施费等；（2）期间费用：管理费用、财务费用、销售费用；（3）税金；（4）依法应当缴纳的其他行政性事业性收费。

公司房地产销售客户主要为公司及个人消费者，相对较为分散。报告期内公司对前 5 名客户的销售金额合计占公司各年度营业收入总额的比重年度未有超过 50%的情况。

（四）发行人的房地产开发资质

公司房地产开发与销售板块业务主要由联发集团下属的子公司作为运营主体，发行人及下属各主要房地产开发经营主体取得的资质情况如下：

序号	公司名称	资质等级	资质证书编号
1	联发集团有限公司	一级	建开企[2007]650 号
2	厦门联发（集团）房地产有限公司	四级	FDC350200400012501
3	漳州龙福房地产开发有限公司	暂定	ZZ-04110000000006
4	南宁联发置业有限公司	四级	4501C2331
5	南宁联泰房地产开发有限公司	暂定	4501L0008
6	南昌联发置业有限公司	二级	赣建房开 2830 号-1/2
7	联发集团南昌联宏房地产开发有限公司	暂定	赣建房开字 5155-2/2
8	联发集团桂林联盛置业有限公司	暂定	4503L0603
9	联发集团桂林联泰置业有限公司	三级	4503B0240
10	桂林鑫联泰房地产有限公司	暂定	4503L0113
11	联发集团桂林益联盛置业有限公司	暂定	4503L0224
12	联发集团天津房地产开发有限公司	四级	津建房证【2010】第 S1713 号
13	联发集团天津联盛房地产开发有限公司	四级	津建房证【2013】第 K1095 号（开发区）
14	联发集团武汉房地产开发有限公司	三级	武房开【2009】30440 号

	司		
15	联发集团扬州房地产开发有限公司	暂定	扬州 KF10641
16	联发集团重庆房地产开发有限公司	二级	0424490
17	重庆诚毅房地产开发有限公司	暂定	0507718

(五) 公司近三年及最近一期主营业务收入构成

单位：万元

行业名称	2015 年一季度	2014 年度	2013 年度	2012 年度
房地产开发业务	68,869.11	597,848.52	555,592.67	450,063.55
供应链运营业务	6,402.06	72,927.38	75,394.69	70,380.43
物业及租赁管理业务	7,855.99	27,674.15	25,679.58	19,385.20
其他	545.49	2,632.01	2,082.45	2,374.90
合计	83,672.65	698,450.04	656,666.92	539,829.18

(六) 公司近三年及最近一期房地产开发情况

年份	协议销售面积 (万平方米)	协议销售收入 (亿元)	协议销售均价 (万元/平方米)	结转收入面积 (万平方米)	结转销售收入 (亿元)
2014 年度	74.83	70.27	9,390.77	73.70	59.78
2013 年度	69.44	70.28	10,121.41	54.99	55.56
2012 年度	60.37	58.97	9,767.91	45.87	45.01

房地产开发业务收入地区构成

单位：万元

2015 年一季度		2014 年度		2013 年度		2012 年度	
地区	金额	地区	金额	地区	金额	地区	金额
厦门	1,209.12	厦门	191,077.63	厦门	206,488.43	厦门	138,689.91
南昌	3,012.78	南昌	91,580.12	南昌	86,076.81	南昌	50,786.64
南宁	28,378.35	南宁	62,501.37	南宁	60,939.13	南宁	53,452.31
桂林	17,877.68	桂林	77,388.89	桂林	59,404.86	桂林	52,348.03
重庆	2,250.93	重庆	73,249.03	重庆	24,987.23	重庆	49,144.00
天津	15,311.25	天津	35,822.76	天津	34,445.41	天津	26,013.48
武汉	602.77	武汉	52,902.91	武汉	41,243.80	武汉	79,629.18
扬州	226.23	扬州	13,325.81	扬州	42,006.98	扬州	-
合计	68,869.11	合计	597,848.52	合计	555,592.66	合计	450,063.55

七、发行人的法人治理结构及相关机构最近三年的运行情况

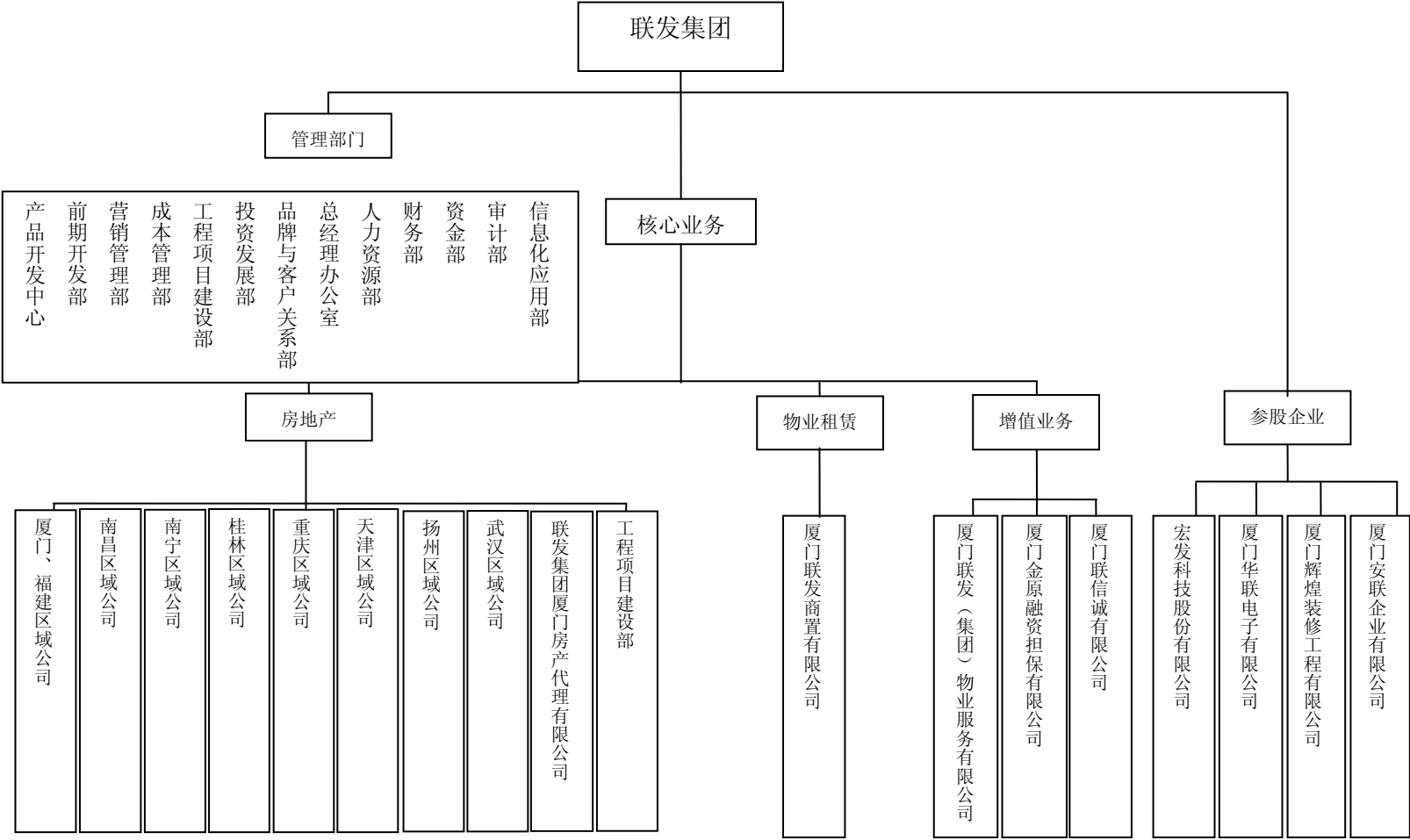
（一）发行人的法人治理结构

1、公司治理结构概述

（1）按照《公司法》及公司章程之规定，发行人设立董事会，选举了公司董事并聘请了总经理、副总经理、财务总监等高级管理人员，发行人具有健全的组织机构。

（2）按照公司法等规定，发行人制定了公司章程等对董事会议事规则进行约定，符合相关、法规和规范性文件的规定。

2、公司内部组织结构



（1）产品开发中心

负责制订集团公司房地产产品研发、技术管理和计划运营等相关制度和流程文件并予以执行，指导检查所属房地产企业相关制度和流程文件的制订和执行。

（2）营销管理部

负责制订集团公司房地产销售业务相关制度和流程，指导各房地产企业相关制度和流程文件的制订与执行。负责集团及各房地产企业关于销售的数据汇总，提供数据分析及经营管理支持。

（3）工程项目建设部

负责会同委托单位依据项目建议书批准内容组织编制项目可行性研究报告，组织项目报批等前期工作，以及、设计管理、工程进度管理、工程质量管理、工程投资成本管理、办理竣工验收、项目决算等工作。

（4）前期开发部

负责制订集团公司房地产业土地拓展工作相关制度和流程文件并予以执行，根据集团公司整体战略及可持续发展目标，编制集团公司土地开发工作的中、长期目标和短期目标（年度目标），主导新项目的拓展工作。

（5）成本管理部

负责制订集团公司房地产开发成本管理相关制度和流程文件并予以执行，指导检查所属房地产企业相关制度和流程文件的制订和执行。协助各企业建立建设项目的目标成本，审核各项目目标成本，建立合约规划以跟踪项目目标成本执行情况，及时向集团公司反映实际成本与目标成本的偏离情况。负责集团权限内的工程招标业务及战略采购。

（6）投资发展部

研究宏观经济和集团所属行业的发展趋势，对集团公司的经营进行战略符合性分析，对未来经营方向及战略调整提供相关建议。负责集团公司非主业新投资项目的收集、论证、评估、策划及组织实施。

（7）品牌与客户关系部

制订集团品牌与客户关系工作计划，协助集团公司下属各相关单位完善自己的品牌与客户关系计划。负责品牌与客户关系部工作制度的建立，制订相关标准及工作流程，并指导相关单位执行运用。负责集团品牌形象塑造与维护，对各项对外传播事宜进行协调与内容上的把关。

（8）总经理办公室

协助集团公司领导处理日常工作、安排日常活动，协调、沟通上下内外关系，负责公司内外有关信息的收集、整理、传递、处理和反馈，以及法务工作。

（9）人力资源部

负责制订和实施集团公司各项人力资源管理制度、人力资源发展计划，负责薪酬方案的具体实施和监督，拟定集团公司薪酬管理方案，组织制订和实施集团本部薪酬福利计划。

（10）财务部

负责编制集团公司财务预算并予以执行；负责监督、检查所属企业的财务预算的执行情况；协助组织集团公司财务方面的战略规划,组织实施所属企业的会计核算工作。

（11）资金部

负责完成集团资金融资、管理、资金预算等制度的建设和完善。根据集团经营计划，负责编制及执行集团年度资金收支预算、季度、月资金收支计划。

（12）审计部

按照国家有关法规并结合公司情况，及时建立、健全公司内部审计制度。制订及实施年度审计工作计划，，对各部门及所属企业内部控制的健全性和有效性进行监督检查，协调各部门及所属企业开展内部控制自我评价，及时反馈公司内部控制在中的缺陷并提出改进建议。

（13）信息化应用部

负责集团公司信息化管理制度的制订与信息化内控审计，指导和检查所属企业相关制度的制订与执行。

（二）最近三年的运行情况

最近三年内，上述机构均能够按照《公司法》、公司章程及相关制度的规定履行相关职能，运行情况良好。

八、发行人最近三年内违法违规及受处罚的情况说明及董事、监事、高级管理人员任职资格情况。

发行人严格按照《公司法》、相关法律法规及《公司章程》的规定规范运作、依法经营。发行人最近三年内不存在违法违规行为，也不存在因违法违规行为受到相关主管机关处罚的情形。

发行人的董事及高级管理人员的任职资格符合《公司法》和公司章程的规定。报告期内，董事的变动履行了必要的法律程序，符合相关法律、法规和发行人章程的规定，合法有效。

九、发行人独立运营情况

建发股份是本公司控股股东，为上交所上市公司。本次债券发行主体联发集团有限公司为建发股份的子公司。截至 2014 年末，发行人为建发股份主要的房地产经营主体，发行人的业务、资产规模在建发股份的占比具有一定的优势。本公司作为建发股份重要的子公司，与控股股东、实际控制人在业务、资产、人员、财务、机构等方面的独立性良好。

本公司及控股子公司已经具备了经营房地产业务所需的资质及完整的业务体系，项目的立项、土地储备、勘探规划、设计、工程、施工、采购、销售及售后服务等业务流程均能够独立运作。本公司及控股子公司业务开展独立于控股股东及其控制的其他企业，不存在控股股东及其控制的其他企业影响发行人独立运作的情形。本公司及控股子公司拥有经营房地产业务相关的资产，包括但不限于土地、资质的所有权或使用权。在土地、资质方面，本公司及控股子公司资产独立完整、产权明确，不存在公司控股股东及其控制的其他企业占用本公司及控股

子公司土地、资质的情况。公司设立了董事会、高级管理层、审计部等管理、监督机构，结合本次发行方案根据《公司法》、《证券法》健全相关公司内部制度，构建了决策制度有效、职权范围明确的法人治理结构和制衡机制。公司依据房地产业务特征和自身发展需要，设立了产品开发中心、前期开发部、营销管理部、成本管理部、工程项目建设部、投资发展部、品牌与客户关系部、总经理办公室、人力资源部、财务部、资金部、审计部、信息化应用部等职能部门，行使相应的经营管理职权，各部门权责明确、相互协调。

十、发行人关联方、关联关系、关联交易及关联交易的决策权限、决策程序、定价机制

截至 2014 年末发行人的关联方及报告期关联交易情况如下：

（一）控股股东有关信息

控股股东名称	注册地	注册资本（元）	对本公司直接持股比例(%)	对本公司间接持股比例(%)	对本公司合计持股比例(%)	对本公司表决权比例(%)
厦门建发股份有限公司	厦门	2,835,200,530.00	75	20	95	95

（二）本公司的子公司情况

详见本节“三、公司重要对外权益投资情况”部分内容。

（三）本公司的参股公司情况

详见本节“三、公司重要对外权益投资情况”部分内容。

（四）本公司的其他关联方

其他关联方名称	与本公司的关系
厦门建发集团有限公司	母公司的控股股东
昌富利（香港）贸易有限公司	母公司控制的法人
福建德尔医疗实业有限公司	母公司控制的法人
汇嘉（厦门）物业管理有限公司	母公司控制的法人
建发（天津）有限公司	母公司控制的法人
南宁联泰房地产开发有限公司	母公司控制的法人
厦门建发农产品有限公司	母公司控制的法人

厦门建发物资有限公司	母公司控制的法人
厦门建发原材料贸易有限公司	母公司控制的法人
厦门建益达有限公司	母公司控制的法人
厦门兆裕房地产开发有限公司	母公司控制的法人
天津金晨房地产开发有限责任公司	母公司控制的法人
怡家园（厦门）物业管理有限公司	母公司控制的法人
厦门湖里颐豪酒店	母公司的控股股东控制的法人
厦门建发国际旅行社有限公司	母公司的控股股东控制的法人
厦门建发旅游集团股份有限公司	母公司的控股股东控制的法人
厦门国际会展控股有限公司	母公司的控股股东控制的法人
厦门国际信托有限公司	母公司的控股股东控制的法人
厦门华侨电子股份有限公司	母公司的控股股东重大影响的法人

注：此处本公司的其他关联方系引用审计报告。

（五）关联方交易

1、关联采购与销售情况

（1）采购商品、接受劳务

关联方	关联交易内容	2014 年度 (万元)	2013 年度 (万元)	2012 年度 (万元)
厦门辉煌装修工程有限公司	房地产开发业务	10,631.54	12,741.68	15,966.09
厦门建发农产品有限公司	供应链运营业务	7,115.04	-	-
厦门建发物资有限公司	供应链运营业务	12,735.90	-	-
福建德尔医疗实业有限公司	供应链运营业务	223.22	-	-
厦门建发股份有限公司	供应链运营业务	4,523.93	-	-
厦门建发原材料贸易有限公司	供应链运营业务	10,528.22	-	-
厦门建益达有限公司	供应链运营业务	154.49	-	-

（2）销售商品、提供劳务

关联方	关联交易内容	2014 年度 (万元)	2013 年度 (万元)	2012 年度(万元)
厦门建发集团有限公司	房地产开发	445.00	-	-

关联方	关联交易内容	2014 年度 (万元)	2013 年度 (万元)	2012 年度(万元)
	业务			
厦门建发集团有限公司	物业租赁及管理	-	-	29.60
厦门达真电机有限公司	房地产开发业务	-	-	3,821.56
厦门达真电机有限公司	物业及租赁管理业务-	104.47	105.39	138.23
厦门国际会展控股有限公司	房地产开发业务	457.00	-	834.00
厦门国际会展集团有限公司	其他业务	-	-	33.91
厦门建发旅游集团股份有限公司	物业及租赁管理业务	361.11	-	-
厦门华侨电子股份有限公司	物业租赁及管理业务	-	361.72	518.82
厦门辉煌装修工程有限公司	物业及租赁管理业务	217.97	111.77	-
厦门辉煌装修工程有限公司	其他业务	20.05	-	12.86
宏发科技股份有限公司	物业及租赁管理业务	149.43	-	-
厦门湖里颐豪酒店	物业及租赁管理业务	140.28	-	-
厦门建发物资有限公司	供应链运营业务	4,550.94	12,651.48	12,549.90
厦门建发股份有限公司	供应链运营业务	30,472.96	20,388.55	14,585.03
厦门建发股份有限公司	房地产开发业务	369.28	1,153.63	-
厦门建发股份有限公司	物业租赁及管理	3.35	-	-
厦门建发股份有限公司	其他业务	-	91.30	-
天津金晨房地产开发有限责任公司	供应链运营业务	-	2,160.26	1,637.26
天津金晨房地产开发有限责任公司	房地产开发业务	800.00	-	-

2、关联方担保情况

(1) 发行人作为担保方

被担保方	担保额度	担保起始日	担保终止日	担保是
------	------	-------	-------	-----

	(万元)			否已履行完毕
联发集团南昌联宏房地产开发有限公司	50,000.00	2014-10-21	2019-10-20	否
联发集团南昌联宏房地产开发有限公司	36,000.00	2014-04-21	2016-08-20	否
联发集团天津联盛房地产开发有限公司	120,000.00	2014-01-17	2019-01-01	否
联发集团扬州房地产开发有限公司	70,000.00	2014-01-02	2021-01-02	否
联发集团重庆房地产开发有限公司	40,000.00	2014-05-03	2017-05-20	否
南昌联发置业有限公司	40,000.00	2014-04-20	2026-04-20	否
南昌联发置业有限公司	52,000.00	2013-07-01	2017-01-01	否
南昌联发置业有限公司	22,000.00	2012-08-03	2016-04-21	否
厦门联发电子商城开发有限公司	23,000.00	2013-05-01	2024-05-30	否
厦门联发商置有限公司	20,000.00	2014-03-31	2017-03-30	否
厦门联信诚有限公司	10,000.00	2014-03-13	2015-06-13	否
厦门联信诚有限公司	6,000.00	2014-04-29	2015-04-28	否
桂林联达置业有限公司	3,000.00	2013-06-25	2016-06-13	否
桂林联达置业有限公司	35,000.00	2012-10-30	2022-10-30	否
联发集团桂林联泰置业有限公司	6,000.00	2013-02-28	2016-03-28	否
联发集团桂林联盛置业有限公司	30,000.00	2013-10-10	2016-10-09	否
联发集团天津房地产开发有限公司	30,000.00	2013-06-08	2018-06-08	否
联发集团武汉房地产开发有限公司	100,000.00	2013-06-08	2019-06-25	否
南宁联发置业有限公司	45,572.00	2013-12-20	2017-12-31	否
南宁联发置业有限公司	42,000.00	2014-09-05	2017-09-05	否
厦门联发（集团）房地产有限公司	24,000.00	2013-06-26	2016-01-27	否

(2) 发行人作为被担保方

担保方	币种	签约担保额度（元）	实际担保额度（元）
厦门建发股份有限公司	人民币	3,916,860,891.70	2,763,895,824.70

4、与关联方合作开发房地产项目

2012 年至 2014 年，本公司与本公司的建发股份合作经营五缘湾 1 号房产项目，本公司出资 55%，建发股份出资 45%，项目竣工结算后按双方出资比例进行利润分成。2014 年度本公司应分配予建发股份该项目的合作经营分利为 6,710,000.00 元。2013 年度本公司分配予建发股份该项目的合作经营分利为 12,790,000.00 元。2012 年度本公司分配予建发股份该项目的合作经营分利为 25,230,000.00 元。

(六) 关联方应收款项余额

1、应收关联方款项

单位：万元

科目	关联方名称	2014年12月31日	2013年12月31日	2012年12月31日
应收账款	厦门达真电机有限公司	-	257.37	190.70
其他应收款	厦门文都软件教育投资有限公司	675.00	675.00	-
其他应收款	南宁联泰房地产开发有限公司	600.00	-	-
其他应收款	汇嘉（厦门）物业管理有限公司	1.00	-	-
其他应收款	怡家园（厦门）物业管理有限公司	1.00	-	-
预付款项	建发（天津）有限公司	2.33	-	-
预付款项	厦门辉煌装修工程有限公司	-	-	335.00

2、应付关联方款项

单位：万元

项目名称	关联方	2014年12月31日	2013年12月31日	2012年12月31日
预收款项	天津金晨房地产开发有限公司	116.18	116.18	-
预收款项	厦门湖里颐豪酒店	109.72	-	-
预收款项	厦门建发国际旅行社有限公司	0.10	-	-
预收款项	厦门达真电机有限公司	3.59	-	-
应付票据	厦门辉煌装修工程有限公司	50.00	-	-
应付账款	厦门辉煌装修工程有限公司	3,120.31	1,154.79	156.34
应付账款	福建德尔医疗实业有限公司	261.16	-	-
应付账款	厦门建益达	88.00	-	-

	有限公司			
其他应付款	厦门辉煌装修工程有限公司	1,359.78	1,868.33	2,857.05
其他应付款	厦门建发股份有限公司	4,338.64	224,201.06	200,257.55
其他应付款	厦门国际会展集团有限公司	-	-	70.64
其他应付款	厦门建益达有限公司	28.31	-	-
其他应付款	厦门达真电机有限公司	-	-	4.20
其他应付款	厦门建发汽车有限公司	1.50	1.50	1.50
其他应付款	厦门禾丰建设有限公司	-	1,493.47	1,478.71
其他应付款	厦门兆裕房地产开发有限公司	-	19.38	-
其他应付款	昌富利（香港）贸易有限公司	273.58	264.06	-

（七）关联交易制度

详见本节“十二、发行人内控制度的建立及运行情况”部分内容。

（八）关联交易的决策权限、决策程序、定价机制

公司根据《公司法》、《企业会计准则》等制定了《合同管理规定》、《财务管理制度》、《资金管理制度》、《联发集团内部审计制度》等内部制度，对关联交易的决策权限、决策程序、定价机制做了具体规定和安排，采取了必要措施保护其他股东的利益，主要包括：

1、决策权限

（1）公司与关联方达成的交易金额在人民币 3,000 万元（公司提供担保、受赠现金资产、单纯减免公司义务的债务除外）且占公司最近一期经审计净资产绝对值 5% 以上的关联交易，由公司董事会审议批准；

（2）公司为所属控股企业提供担保的，由董事长审批通过；公司对非控股

关联方提供担保的，不论数额大小，均由董事会审议批准，并需经控股股东建发股份股东大会审议通过；

2、决策程序

（1）由公司总经理或董事长审议批准的关联交易，应当由公司相关职能部门将关联交易情况以书面形式报告公司总经理或董事长，由公司总经理或者董事长对该等关联交易的必要性、合理性、公允性进行审查。

（2）由董事会审议批准的关联交易，董事会应当就该项关联交易的必要性、合理性、公允性进行审查和讨论，经董事会表决通过后方可实施。

3、定价机制

根据相关内部制度规定，关联交易的价格或者取费原则应根据市场条件公平合理的确定，任何一方不得利用自己的优势或垄断地位强迫对方接受不合理的条件。

关联交易的定价依据国家政策和市场行情，主要遵循下述原则：

（1）有国家定价（指政府物价部门定价或应执行国家规定的计价方式）的，依国家定价；

（2）若没有国家定价，则参照市场价格定价；

（3）若没有市场价格，则适用成本加成法（指在交易的商品或劳务的成本基础上加合理利润）定价；

（4）若没有国家定价、市场价格，也不适合以成本加成法定价的，采用协议定价方式。

关联交易双方根据交易事项的具体情况确定定价方法，并在相关的关联交易协议中予以明确。

十一、发行人最近三年内资金占用情况以及为控股股东、实际控制人及其关联方提供担保的情况

发行人最近三年内不存在资金被控股股东、实际控制人及其关联方违规占用

的情形。

截至 2014 年 12 月 31 日，发行人为控股股东、实际控制人及其关联方提供担保的情况如下：

（一）发行人为控股股东担保的情况

截至 2014 年 12 月 31 日，发行人不存在为控股股东建发股份担保的情况。

（二）发行人为实际控制人担保的情况

截至 2014 年 12 月 31 日，发行人不存在为实际控制人厦门市国资委担保的情况。

（三）发行人为关联方担保的情况

截至 2014 年 12 月 31 日，公司对关联方担保的情况详见本募集说明书之“第六节 发行人基本情况”之“十、发行人关联方、关联关系、关联交易及关联交易的决策权限、决策程序、定价机制”之“（五）关联方交易”之“2、关联方担保情况”。

十二、发行人内控制度的建立及运行情况

（一）内部控制制度的建立

发行人根据《公司法》、《中外合资经营企业法》等有关法律法规，以及现代企业制度的要求，制订了《公司章程》并建立了由董事会、经理层所组成完善的法人治理结构体系。

为了加强内部管理，发行人建立健全了一系列的内部制度，涵盖了会计核算、财务资金管理、内部审计、重大投资决策控制、产品开发质量控制、采购与成本控制、销售与收款控制、子公司管理控制等全部公司经营管理过程，确保各项工作都有章可循，形成了规范的管理体系，有效提高内部管理效率及防范企业运营风险。

（二）内部控制制度的运行

1、财务资金管理方面

发行人根据《会计法》、《企业会计准则》及国家其他有关法律和法规，结合公司实际情况，制定了《财务管理制度》和《资金管理制度》进行财务与资金管理。该等制度是公司各项财务活动的基本行为准则，从制度上完善和加强了公司会计核算管理、预算管理、资金管理、费用管理、投资管理、资产管理、税务管理、财产投保管理、财务印鉴管理等各个方面，从根本上规范公司会计核算，确保了财务会计核算和财务管理的合法、合规。同时，发行人着力加强会计信息系统建设，提升财务核算工作的信息化水平，有效保证了会计信息及资料的真实和完整。

2、内部审计制度方面

发行人制定了《内部审计制度》，设置了独立负责内部审计的审计部，其对内部控制的实施形成了集团本级、所属公司多层次的监督机制，通过常规检查、专项检查、内部审计以及聘请专业中介机构等多种形式对各业务领域的内控建设和执行情况进行评估和督查，及时发现内控设计及执行的缺陷并予以整改，不断提高内控水平。

3、重大投资决策控制方面

发行人制定了《投资业务管理规定》及《房地产业新项目拓展管理规定》等投资管理制度，对公司投资业务进行规范，制度明确了投资业务管理权限、新设投资企业的管理流程、投资企业股权的日常管理、投资企业股权变更的管理、重大投资项目的管理等。针对公司主业房地产业务的特点，在《房地产业新项目拓展管理规定》制度中明确了项目拓展的组织管理机构以及信息收集、可行性论证、立项决策程序等环节的要求，形成科学、有效、稳健的项目决策机制。

4、产品开发质量控制方面

产品开发质量控制方面，公司制订了《房地产项目质量管理规定》、《房地产项目设计管理规定》等管理制度及作业流程，对房地产开发项目规划设计、施工管理、材料设备采购、工程验收、重大工程质量事故的处理等各个环节的管理进行了规范，确保公司质量控制体系的不断完善和持续改进。在工程质量监督管理

上形成了项目部负责日常管理，开发单位负责月度联检，公司产品开发中心组织季度工程综合联检的三级监督管理体系。

5、采购与成本控制

为加强项目成本控制，公司在集团层面设立了成本管理部负责对房地产开发成本的管控，制定了《招标及工程合同管理规定》、《商品房项目服务采购规定》、《房地产项目工程成本管理规定》等制度，对工程的招标管理、合同管理、预算管理、结算管理、目标成本管理等进行了规范。

6、销售与收款控制

公司制定了《房地产销售业务管理规定》、《房地产销售系统应用规范》等制度，对房地产项目销售代理合同审批、项目销售方案审批、项目推广方案审批、价格制订及管理审批、买卖合同审批、销售系统应用、代理费的结算与支付等均进行了规范。

7、子公司的管理控制方面

公司在对子公司的管理上，注重管控力度与所属企业经营灵活性的兼顾和平衡。公司负责项目投资决策、子公司董事、监事、高级管理人员配备、重大经营事项的审批、重要管控制度的制订、经营指标的制订与考核等方面，各子公司负责项目的具体运作经营。在对主营的房地产业务的管控上，集团公司设置前期开发部、成本管理部、产品开发中心、品牌与客户关系部等专业管控部门，负责对房地产项目地块获取、成本、设计、产品开发节点、开发质量、品牌推广、客服管理等的管控。在分工明确的基础上，公司通过财务监控、专业检查、内部审计等手段，监督子公司有效履行职责。

十三、发行人信息披露事务及投资者关系管理的相关制度安排。

为确保公司信息披露的及时、准确、充分、完整，保护投资者合法权益，加强公司信息披露事务管理，促进公司依法规范运作，维护本期债券投资者的合法权益，根据《公司法》、《证券法》等法律、法规及公司章程的有关规定，结合公司的实际情况，发行人制定了信息披露及投资者关系管理相关制度。

公司信息披露工作由董事会统一领导和管理，董事长是公司信息披露的第一责任人，总经理办公室为负责协调和组织公司信息披露工作和投资者关系管理的日常管理部门，负责处理投资者关系、准备证监会及交易所要求的信息披露文件并通过证监会及交易所认可的网站或其他指定渠道公布相关信息。

第七节 财务会计信息

一、近三年财务报告审计情况

本节的财务会计数据及有关指标反映了本公司 2012-2014 年及 2015 年第一季度的财务状况、经营成果和现金流量情况。本公司 2012 年度、2013 年度、2014 年度财务报表均经致同会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了标准无保留意见的审计报告（审计报告号致同审字（2015）第 350ZC0144）。2015 年第一季度的财务报表未经审计

二、财务报表的编制基础

本公司以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部颁布的《企业会计准则—基本准则》以及其后颁布及修订的具体会计准则、应用指南、解释以及其他相关规定(统称“企业会计准则”)编制。

编制财务报表时，除某些金融工具外，均以历史成本为计价原则。资产如果发生减值，则按照相关规定计提相应的减值准备。

三、近三年财务会计报表

(一) 合并财务会计报表

1、资产负债表

单位：万元

资产	2015年3月31日 (未审计)	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	199,810.14	194,064.67	130,928.81	202,443.02
应收票据	100.00	333.62	20.00	-
应收账款	28,657.53	37,265.43	26,510.06	33,903.42
预付款项	19,398.85	20,430.05	73,292.53	97,991.89
应收利息	814.00	803.80	108.88	435.36
其他应收款	78,859.01	49,757.92	24,136.65	27,957.60
存货	1,858,531.21	1,792,394.24	1,637,040.58	1,173,155.50
一年内到期的非流动资产	-	87.65	-	-
其他流动资产	35,205.15	38,409.53	36,523.27	-
流动资产合计	2,221,375.89	2,133,546.92	1,928,560.79	1,535,886.79
非流动资产：				
可供出售金融资产	708.36	708.36	3,779.99	4,659.88
长期股权投资	56,429.53	59,338.31	64,237.40	42,897.16
投资性房地产	181,778.79	179,093.11	244,201.43	228,409.09
固定资产	9,082.97	8,768.48	7,171.35	7,795.17
在建工程	6,685.68	4,372.76	-	2,864.14
无形资产	462.03	489.38	430.67	108.02
商誉	2,502.66	2,502.66	2,502.66	2,486.44
长期待摊费用	1,399.14	1,428.20	1,040.00	630.82
递延所得税资产	43,459.73	44,387.28	32,686.39	19,029.21
其他非流动资产	-	243.51	-	-

非流动资产合计	302,508.92	301,332.05	356,049.89	308,879.92
资产总计	2,523,884.81	2,434,878.97	2,284,610.68	1,844,766.71

资产负债表(续)

单位：万元

负债和所有者权益	2015年3月31日 (未审计)	2014年12月31日	2013年12月31日	2012年12月31日
流动负债：				
短期借款	117,400.00	108,500.00	83,700.00	169,893.01
应付票据	2,093.74	3,594.20	577.77	4,795.36
应付账款	75,841.98	115,403.90	125,248.19	102,606.30
预收款项	682,280.44	651,819.72	498,684.30	382,864.39
应付职工薪酬	6,714.92	14,234.10	14,701.23	11,529.18
应交税费	36,227.15	55,723.14	57,555.53	22,646.83
应付利息	3,259.62	3,603.32	4,442.81	3,265.34
其他应付款	58,706.11	72,287.99	321,110.03	278,163.14
一年内到期的非流动负债	73,524.57	76,248.91	84,026.53	43,599.00
其他流动负债	5,959.16	5,959.16	5,040.42	3,997.46
流动负债合计	1,062,007.67	1,107,374.44	1,195,086.82	1,023,360.02
非流动负债：				
长期借款	830,588.34	707,353.14	578,293.18	426,353.65
长期应付款	1,022.32	970.98	826.35	707.08
递延收益	2,970.96	2,970.96	1,970.96	594.41
递延所得税负债	8,433.73	9,498.31	374.44	-
非流动负债合计	843,015.35	720,793.40	581,464.93	427,655.13
负债合计	1,905,023.01	1,828,167.84	1,776,551.75	1,451,015.15
所有者权益：				
实收资本	210,000.00	210,000.00	210,000.00	180,000.00
资本公积	21,883.74	21,883.74	19,162.25	2,092.78
其他综合收益	913.04	913.04	2,039.16	2,699.08

盈余公积	44,685.59	44,685.59	35,488.85	26,647.29
一般风险准备	1,616.12	1,616.12	1,511.32	1,021.72
未分配利润	298,733.44	285,959.87	209,281.32	175,803.78
归属于母公司所有者 权益合计	577,831.93	565,058.36	477,482.91	388,264.66
少数股东权益	41,029.87	41,652.78	30,576.02	5,486.90
所有者权益合计	618,861.79	606,711.13	508,058.93	393,751.56
负债和所有者权益 总计	2,523,884.81	2,434,878.97	2,284,610.68	1,844,766.71

2、利润表

单位：万元

项目	2015 年 1-3 月（未 审计）	2014 年度	2013 年度	2012 年度
营业收入	83,672.65	701,082.05	658,749.37	542,204.09
减：营业成本	65,118.51	533,644.34	450,859.77	352,199.91
营业税金及附加	7,054.41	60,216.90	68,329.36	59,449.19
销售费用	5,375.85	26,888.99	22,059.89	18,293.73
管理费用	748.57	3,291.24	4,338.67	3,839.23
财务费用	1,077.58	5,058.15	1,028.37	2,277.58
资产减值损失/(转回)	-	727.94	-274.86	3,289.80
加：公允价值变动收益	-	-	-	-
投资收益	11,260.40	42,021.42	9,199.90	7,151.32
其中：对联营企业的投资收益	-	8,011.88	6,498.30	5,824.06
营业利润	15,558.14	113,275.91	121,608.06	110,005.96
加：营业外收入	72.38	5,133.70	638.33	992.70
其中：非流动资产处置利得	-	13.63	16.70	21.14
减：营业外支出	182.20	857.25	248.03	87.97
其中：非流动资产处置损失	-	10.95	12.24	12.80
利润总额	15,448.32	117,552.35	121,998.35	110,910.70
减：所得税费用	3,272.66	30,487.53	29,464.06	31,696.62
净利润	12,175.66	87,064.82	92,534.29	79,214.08
其中：合作经营分利	-	671.00	1,279.00	2,523.00
归属于母公司所有者的净利润	12,798.57	85,875.28	92,319.10	77,171.01
少数股东损益	-622.91	518.54	-1,063.81	-479.93
其他综合收益的税后净额	-	-1,126.12	-659.92	250.05
综合收益总额	12,175.66	85,938.70	91,874.37	79,464.13
其中：合作经营分利	-	671.00	1,279.00	2,523.00
归属于母公司所有者的综合收益总额	12,798.57	84,749.17	91,659.18	77,423.94

归属于少数股东的综合收益总额	-622.91	518.54	-1,063.81	-482.81
----------------	---------	--------	-----------	---------

3、现金流量表

单位：万元

项目	2015 年 1-3 月（未审计）	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	158,883.93	859,362.67	782,413.67	674,595.12
收到的税费返还	-	-	206.05	362.70
收到的其他与经营活动有关的现金	978.96	23,905.08	100,110.14	75,062.45
经营活动现金流入小计	159,862.89	883,267.75	882,729.86	750,020.26
购买商品、接受劳务支付的现金	223,335.02	502,611.95	772,542.86	508,602.92
支付给职工以及为职工支付的现金	12,477.24	28,183.35	22,749.01	18,615.36
支付的各项税费	31,751.18	158,927.07	99,818.67	76,903.25
支付的其他与经营活动有关的现金	10,592.65	66,236.85	35,549.47	67,471.95
经营活动现金流出小计	278,156.09	755,959.22	930,660.02	671,593.48
经营活动产生的现金流量净额	-118,293.21	127,308.53	-47,930.16	78,426.78
二、投资活动产生的现金流量				
收回投资所收到的现金	2,908.78	14,629.45	-	2,019.19
取得投资收益收到的现金	11,260.40	32,907.65	3,098.00	3,942.71
处置固定资产和其他长期资产收回的现金净额	13.57	9.38	16.70	19.79
投资活动现金流入小计	14,182.74	47,546.48	3,114.70	5,981.70
购建固定资产和其他长期资产支付的现金	3,947.95	8,246.48	18,369.48	25,737.06
投资支付的现金	-	14.17	29,185.42	2,510.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	1,745.50	50.00	-
投资活动现金流出小计	3,947.95	10,006.15	47,604.89	28,247.06
投资活动产生的现金流量净额	10,234.79	37,540.33	-44,490.20	-22,265.37
三、筹资活动产生的现金流量				

吸收投资收到的现金	-	9,925.00	43,100.00	-
其中：子公司吸收少数所有者权益性投资收到的现金	-	9,925.00	-	-
取得借款所收到的现金	198,000.00	634,518.13	560,690.57	558,807.51
筹资活动现金流入小计	198,000.00	644,443.13	603,790.57	558,807.51
偿还债务支付的现金	68,589.15	670,582.18	454,516.53	525,866.41
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	14,267.22	78,867.73	87,641.58	55,870.97
筹资活动现金流出小计	82,856.37	749,449.91	542,158.10	581,737.38
筹资活动产生的现金流量净额	115,143.63	-105,006.78	61,632.46	-22,929.87
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	-108.73	-	-
四、现金及现金等价物净增加额	7,085.22	59,733.35	-30,787.89	33,231.54
加：年初现金及现金等价物余额	165,543.22	105,809.87	136,597.77	103,366.23
五、年末现金及现金等价物余额	172,628.44	165,543.22	105,809.87	136,597.77

(二) 母公司财务会计报表

1、母公司资产负债表

单位：万元

资产	2015年3月31 日（未审计）	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	64,124.49	43,628.09	26,309.54	75,442.70
应收账款	405.63	278.05	3,753.83	1,612.70
预付款项	450.08	20.90	193.92	125.91
应收利息	-	135.36	51.33	196.78
其他应收款	771,170.65	711,818.90	955,304.33	806,873.86
存货	163,209.58	159,197.07	256,337.38	300,479.01
一年内到期的非流动资产	-	87.65	-	-
其他流动资产	52,000.00	64,959.11	15,447.36	-
流动资产合计	1,051,360.43	980,125.13	1,257,397.70	1,184,730.96
非流动资产：		-	-	-
长期股权投资	133,445.46	135,654.24	137,772.06	100,836.07
可供出售金融资产	708.36	708.36	3,779.99	3,951.51
投资性房地产	36,648.42	37,013.21	56,306.57	54,272.81
固定资产	2,612.23	2,478.55	810.79	990.59
在建工程	6,685.68	4,372.76	-	2,865.21
无形资产	462.03	489.38	430.67	108.02
长期待摊费用	854.72	843.83	482.33	432.33
递延所得税资产	11,429.37	11,429.37	18,149.56	10,232.93
其他非流动资产	-	228.75	-	-
非流动资产合计	192,846.26	193,218.43	217,731.97	173,689.46
资产总计	1,244,206.69	1,173,343.56	1,475,129.67	1,358,420.42

母公司资产负债表(续)

单位：万元

负债和所有者权益	2015年3月31日（未审计）	2014年12月31日	2013年12月31日	2012年12月31日
流动负债：				
短期借款	128,000.00	58,500.00	41,900.00	103,398.19
应付票据	700.00	700.00	-	256.65
应付账款	25,260.08	27,460.31	23,379.30	24,614.34
预收款项	213,422.73	204,366.43	289,585.55	257,894.57
应付职工薪酬	3,935.21	5,883.64	8,095.85	6,455.50
应交税费	-1,110.81	16,721.38	27,382.06	-3,505.97
应付利息	664.18	640.97	663.05	696.84
其他应付款	172,445.95	152,043.96	424,811.66	406,363.19
一年内到期的非流动负债	49,700.00	51,699.77	4,592.29	-
流动负债合计	593,017.33	518,016.48	820,409.76	810,473.32
非流动负债：				
长期借款	160,000.00	170,986.32	266,486.09	225,969.98
递延收益	1,000.00	1,000.00	-	-
递延所得税负债	3,358.26	3,358.26	374.44	594.41
非流动负债合计	164,358.26	175,344.58	266,860.53	226,564.39
负债合计	757,375.59	693,361.06	1,087,270.28	1,037,037.71
实收资本	210,000.00	210,000.00	210,000.00	180,000.00
资本公积	2,594.76	2,594.76	2,594.76	4,377.92
其他综合收益	-	-	1,123.24	-
盈余公积	45,078.15	45,078.15	35,881.42	27,039.86
未分配利润	229,158.19	222,309.60	138,259.97	109,964.94
所有者权益合计	486,831.10	479,982.51	387,859.38	321,382.71
负债和所有者权益总计	1,244,206.69	1,173,343.56	1,475,129.67	1,358,420.42

2、母公司利润表

单位：万元

项目	2015 年 1-3 月 (未审计)	2014 年度	2013 年度	2012 年度
营业收入	2,835.25	198,525.11	219,048.94	140,085.33
减：营业成本	1,180.37	149,028.84	123,946.51	60,633.73
营业税金及附加	1,117.05	19,694.92	33,787.39	25,882.90
销售费用	837.06	5,042.63	7,077.70	8,370.85
管理费用	748.57	3,304.79	4,338.67	3,921.55
财务费用	1,050.39	2,081.93	40.03	2,319.14
资产减值损失	-	-155.84	94.91	-110.80
加：公允价值变动收益	-	-	-	-
投资收益	11,174.26	87,543.21	51,261.82	59,183.38
营业利润	9,076.06	107,071.04	101,025.53	98,251.34
加：营业外收入	3.25	2,241.70	197.13	204.39
减：营业外支出	30.72	219.60	100.78	53.79
利润总额	9,048.59	109,093.14	101,121.88	98,401.93
减：所得税费用	2,200.00	15,175.78	12,706.28	15,306.22
净利润	6,848.59	93,917.36	88,415.60	83,095.71

3、母公司现金流量表

单位：万元

项 目	2015 年 1-3 月 (未审计)	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	11,034.78	116,523.74	247,032.63	269,320.06
收到的其他与经营活动有关的现金	741.77	1,787,641.12	2,316,601.79	157,123.72
经营活动现金流入小计	11,776.56	1,904,164.86	2,563,634.41	426,443.78
购买商品、接受劳务支付的现金	4,950.06	30,420.48	76,646.70	62,555.79
支付给职工以及为职工支付的现金	2,774.78	7,585.10	5,973.11	4,558.24
支付的各项税费	6,676.93	76,863.81	45,456.36	39,888.88
支付的其他与经营活动有关的现金	62,600.32	1,645,595.56	2,421,280.01	96,775.68

经营活动现金流出小计	77,002.08	1,760,464.94	2,549,356.19	203,778.58
经营活动产生的现金流量净额	-65,225.53	143,699.92	14,278.22	222,665.20
二、投资活动产生的现金流量				
收到投资所收到的现金	2,908.78	12,129.45	1,767.24	-
取得投资收益收到的现金	11,260.40	32,183.10	5,856.20	3,678.01
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	0.12	1,463.59	2.66
投资活动现金流入小计	14,169.18	44,312.66	9,087.03	3,680.67
购置固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	2,684.46	7,324.70	18,509.68	1,901.95
投资所支付的现金	700.00	14.17	15,185.42	8,510.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-	-	5,000
投资活动现金流出小计	3,384.46	7,338.88	33,695.10	15,411.95
投资活动产生的现金流量净额	10,784.72	36,973.78	-24,608.07	-11,731.27
三、筹资活动产生的现金流量				
取得借款收到的现金	90,000.00	177,100.00	237,040.00	250,148.19
收到其他与筹资活动有关的现金	-	-	-	1,024,153.38
筹资活动现金流入小计	90,000.00	177,100.00	237,040.00	1,274,301.57
偿还债务支付的现金	33,486.09	310,468.68	258,022.09	344,527.75
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	5,422.87	28,517.01	33.79	37,304.01
支付其他与筹资活动有关的现金	-	-	-	1,086,268.91
筹资活动现金流出小计	38,908.96	338,985.69	258,055.88	1,468,100.68
筹资活动产生的现金流量净额	51,091.04	-161,885.69	-21,015.88	-193,799.11
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	-3,349.77	18,788.00	-31,345.73	17,134.82
加：年初现金及现金等价物余额	42,044.36	23,256.36	54,602.09	37,467.27
六、年末现金及现金等价物余额	38,694.60	42,044.36	23,256.36	54,602.09

四、近三年合并报表范围的变化

（一）报告期内合并报表范围增加情况

1、2014 年度

（1）投资设立的新增子公司

子公司名称	注册资本 (万元)	注册地	业务性质	持股比 例 (直 接)	持股比 例 (间接)	取得方式
厦门联欣泰投资有限公司	2,000	厦门	投资	-	100%	投资设立
桂林江与城房地产开发有限公司	5,000	桂林	房地产开发	-	51%	投资设立

上述投资设立的新增子公司已于 2014 年纳入本公司的合并范围。

（2）非同一控制下企业合并

子公司名称	注册资本 (万元)	注册地	业务性质	持股比 例 (直接)	持股比 例 (间接)	取得方式
漳州龙福房地产开发有限公司	2,000	漳州	房地产开发	-	55%	非同一控制下合并取得

2014 年 12 月 1 日，发行人的子公司厦门联发（集团）房地产有限公司通过购买股权获得漳州龙福房地产开发有限公司 55%的股权，股权购置成本为 3,300 万元。

上述合并取得的新增子公司已于 2014 年纳入本公司的合并范围。

2、2013 年度

（1）投资设立的新增子公司

子公司名称	注册资 本	注册地	业务性质	持股比 例 (直 接)	持股比 例 (间接)	取得方式
厦门联发商置有限公司	9,360	厦门	房地产开发	100.00	—	投资设立
联发集团天津联盛房地产开发有限公司	15,000	天津	房地产开发	—	100.000	投资设立

武汉联楚房地产开发有限公司	2,000	鄂州	房地产开发	—	56.391	投资设立
武汉联永房地产开发有限公司	1,000	鄂州	房地产开发	—	56.391	投资设立
武汉联越房地产开发有限公司	1,000	鄂州	房地产开发	—	56.391	投资设立
武汉联齐房地产开发有限公司	1,000	鄂州	房地产开发	—	56.391	投资设立
武汉联鼎投资建设有限公司	1,000	鄂州	房地产开发	—	56.391	投资设立
武汉红莲海悦投资建设有限公司	1,000	鄂州	房地产开发	—	56.391	投资设立
武汉红莲湖国际旅游度假开发有限公司	1,000	鄂州	房地产开发	—	56.391	投资设立
武汉红莲湾生态旅游发展有限公司	1,000	鄂州	房地产开发	—	56.391	投资设立
武汉怡景湾发展有限公司	1,000	鄂州	房地产开发	—	56.391	投资设立
桂林鑫联泰房地产有限公司	5,000	桂林	房地产开发	—	51.000	投资设立
联发集团桂林益联盛置业有限公司	2,000	桂林	房地产开发	100.00	—	投资设立

上述投资设立的新增子公司已于 2013 年纳入本公司的合并范围。

(2) 非同一控制下企业合并

子公司名称	注册资本 (万元)	注册地	业务性质	持股比例 (直接)	持股比例 (间接)	取得方式
桂林联发盛泰物业服务 有限公司	50	桂林	物业管理	-	100.000	非同一 控制下 合并取 得

2013 年 4 月 1 日，发行人的子公司厦门联发（集团）物业服务有限公司通过购买股权获得桂林联发盛泰物业服务有限公司 100%的股权，股权购置成本为 50 万元。

上述合并取得的新增子公司已于 2013 年纳入本公司的合并范围。

3、2012 年

(1) 投资设立的新增子公司

子公司名称	注册资本 (万元)	注册地	业务性质	持股比例 (直接)	持股比例 (间接)	取得方式
联发集团南昌联宏房地产开发 有限公司	3,000	南昌	房地产开发	100.000	—	投资设 立

联发集团桂林联盛置业有限公司	2,000	桂林	房地产开发	100.000	—	投资设立
----------------	-------	----	-------	---------	---	------

上述投资设立的新增子公司已于 2012 年纳入本公司的合并范围。

（2）非同一控制下企业合并

2012 年度，本公司无非同一控制下企业合并的情况。

（二）报告期内合并报表范围减少情况

1、2014 年度

2014 年度本公司注销子公司情况如下：

公司名称	注册地	业务性质	持股比例	处置原因
厦门联信祥房地产有限公司	厦门市	房地产开发	100%	联发新天地项目已完工结束

所处置子公司对本公司该期间的经营成果和现金流量并无重大影响。

2、2013 年度

2013 年度，本公司无合并范围减少情况。

2、2012 年度

2012 年度，本公司无合并范围减少情况。

五、公司主要财务指标

（一）主要财务指标（合并报表口径）

项目	2015 年 3 月 31 日/2015 年 1-3 月	2014 年 12 月 31 日/2014 年度	2013 年 12 月 31 日/2013 年度	2012 年 12 月 31 日/2012 年度
流动比率	2.09	1.93	1.61	1.50
速动比率	0.34	0.31	0.24	0.35
资产负债率（合并）	75.48%	75.08%	77.76%	78.66%
资产负债率（母公司）	60.87%	59.09%	73.71%	76.34%
利息保障倍数	-	1.62	1.94	1.97

存货周转率	0.04	0.31	0.32	0.30
应收账款周转率	2.54	21.99	21.81	15.99
总资产周转率	0.03	0.30	0.32	0.29

注：上述财务指标的计算方法如下：

①流动比率=流动资产/流动负债

②速动比率=（流动资产-存货）/流动负债

③利息保障倍数=(利润总额+计入财务费用的利息支出+固定资产折旧+摊销)/（资本化利息+计入财务费用的利息支出）

④资产负债率=总负债/总资产

⑤应收账款周转率=营业收入/应收账款平均余额，其中 2012 年应收账款周转率=营业收入/应收账款余额

⑥存货周转率=营业成本/存货平均余额，其中 2012 年存货周转率=营业成本/存货余额

⑦总资产周转率=营业收入/总资产平均余额，其中 2012 年总资产周转率=营业收入/总资产余额

（二）净资产收益率情况

根据中国证监会《公开发行证券公司信息披露编报规则第 9 号——净资产收益率和每股收益的计算及披露（2010 年修订）》的规定，公司近三年加权平均净资产收益率指标计算如下：

项目	加权平均净资产收益率(%)		
	2014 年	2013 年	2012 年
归属于母公司所有者的净利润	16.47%	21.38%	22.01%
扣除非经常性损益后归属于母公司所有者的净利润	11.06%	20.89%	21.53%

注：上述财务指标的计算方法如下：

加权平均净资产收益率= $P / (E_0 + NP \div 2 + E_i \times M_i \div M_0 - E_j \times M_j \div M_0 \pm E_k \times M_k \div M_0)$

其中，P 分别对应于归属于公司普通股股东的净利润、扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润；NP 为归属于公司普通股股东的净利润；E0 为归属于公司普通股股东的期初净资产；Ei 为报告期发行新股或债转股等新增的、归属于公司普通股股东的净资产；Ej 为报告期回购或现金分红等减少的、归属于公司普通股股东的净资产；M0 为报告期月份数；Mi 为新增净资产下一月份起至报告期期末的月份数；Mj 为减少净资产下一月份起至报

告期期末的月份数；Ek 为因其他交易或事项引起的净资产增减变动；Mk 为发生其他净资产增减变动下一月份起至报告期期末的月份数。

（三）非经常性损益明细表

公司近三年非经常性损益明细表如下：

单位：万元

项目	2014 年度	2013 年度	2012 年度
非流动性资产处置损益	24,851.10	4.46	8.34
计入当期损益的政府补助（与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外）	2,691.75	497.92	838.44
委托他人投资或管理资产的损益	5,293.62	2,469.62	1,228.07
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、金融负债产生的公允价值变动损益	247.97	-	99.18
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	3,241.01	-	-
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	1,582.02	-112.09	80.91
非经常性损益总额	37,907.48	2,859.91	2,254.95
减：非经常性损益的所得税影响数	9,571.40	747.31	569.48
非经常性损益净额	28,336.08	2,112.60	1,685.47
减：归属于少数股东的非经常性损益净影响数（税后）	103.78	-	31.95
归属于公司普通股股东的非经常性损益	28,232.30	2,112.60	1,653.52

六、管理层讨论与分析

本公司管理层结合公司近三年的财务资料，对公司资产负债结构、现金流量、偿债能力、近三年的盈利能力、未来业务目标以及盈利能力的可持续性进行分析。

（一）资产负债结构

1、资产的主要构成

单位：万元

资产	2015/3/31		2014/12/31		2013/12/31		2012/12/31	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
流动资产	2,221,375.89	88.01%	2,133,546.9	87.62%	1,928,560.8	84.42%	1,535,886.8	83.26%
非流动资产	302,508.92	11.99%	301,332.05	12.38%	356,049.89	15.58%	308,879.92	16.74%
资产总计	2,523,884.81	100.00%	2,434,878.97	100.00%	2,284,610.68	100.00%	1,844,766.71	100.00%

报告期内随着公司业务的迅速发展，资产规模也不断扩张。截至 2015 年 3 月 31 日，公司的总资产为 2,523,884.81 万元，较期初增加 89,005.84 万元，增幅为 3.66%。截至 2012 年末、2013 年末及 2014 年末，公司的总资产分别为 1,844,766.71 万元、2,284,610.68 万元及 2,434,878.97 万元，2013 年末及 2014 年末分别较各期期初增加 439,843.97 万元和 150,268.29 万元，增幅分别为 23.84% 和 6.58%。

报告期内公司资产结构以流动资产为主，2012 年末、2013 年末、2014 年末及 2015 年 3 月末，流动资产占总资产的比重分别为 83.26%、84.42%、87.62% 及 88.01%。

（1）流动资产

单位：万元

项目	2015/3/31		2014/12/31		2013/12/31		2012/12/31	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
货币资金	199,810.14	8.99%	194,064.67	9.10%	130,928.81	6.79%	202,443.02	13.18%
应收票据	100.00	0.00%	333.62	0.02%	20.00	0.00%	-	-
应收账款	28,657.53	1.29%	37,265.43	1.75%	26,510.06	1.37%	33,903.42	2.21%
预付款项	19,398.85	0.87%	20,430.05	0.96%	73,292.53	3.80%	97,991.89	6.38%
应收利息	814.00	0.04%	803.8	0.04%	108.88	0.01%	435.36	0.03%
其他应收款	78,859.01	3.55%	49,757.92	2.33%	24,136.65	1.25%	27,957.60	1.82%
存货	1,858,531.21	83.67%	1,792,394.24	84.01%	1,637,040.58	84.88%	1,173,155.50	76.38%
一年内到期的非流动资产	-	-	87.65	0.00%	-	-	-	-
其他流动资产	35,205.15	1.58%	38,409.53	1.80%	36,523.27	1.89%	-	-
流动资产合计	2,221,375.89	100.00%	2,133,546.92	100.00%	1,928,560.79	100.00%	1,535,886.79	100.00%

报告期内公司的流动资产主要为货币资金及存货。2012 年末、2013 年末、2014 年末及 2015 年 3 月末,上述两项资产合计占流动资产的比重分别为 89.56%、91.67%、93.11%及 92.66%,公司的存货主要为开发房地产项目所产生的开发成本、开发产品、库存商品及消耗性生物资产。

1) 货币资金

2012 年末至 2014 年末,公司的货币资金分别为 202,443.02 万元、130,928.81 万元、194,064.67 万元及 199,810.14 万元,在流动资产中的占比分别 13.18%、6.79%、9.10%及 8.99%,货币资金是流动资产的主要构成部分之一。

报告期内的部分货币资金为使用权受到限制的货币资金,主要为不能随时用于支付的银行承兑汇票保证金、保函保证金、进口押汇保证金等。截至 2014 年 12 月 31 日,所有权受限的货币资金余额为 28,521.45 万元。

2) 应收票据

2012 年末、2013 年末、2014 年末和 2015 年 3 月末,公司应收票据余额分别为 0 万元、20 万元、333.62 万元和 100 万元。公司应收票据主要是银行承兑汇票。

3) 应收账款

①应收账款余额分析

2012 年末至 2015 年 3 月末,公司的应收账款余额分别为 33,903.42 万元、26,510.06 万元、37,265.43 万元及 28,657.53 万元,在流动资产中的占比分别为 2.21%、1.37%、1.75%和 1.29%,应收账款在流动资产中的占比较低。2013 年末应收账款余额较 2012 年末减少 7,393.36 万元,下降 21.81%;2014 年末应收账款余额较 2013 年末增加 10,755.37 万元,增长 40.57%;2015 年 3 月末应收账款余额较 2014 年末减少 8,607.90 万元,下降 23.10%。公司应收账款的构成主要是应收购房客户款项,可回收性较强。公司以向客户交房并受到银行按揭审批的时点作为收入确认点,当公司已向客户交房且银行按揭贷款审批已通过但尚未放款时,公司就会存在应收账款大幅上升的情况。公司 2014 年末的应收账款较 2013 年末有大幅增加,主要是由于子公司南昌联发置业有限公司和联发集团重庆房地

产开发有限公司 2014 年末的应收账款分别较 2013 年末增加 8,117.44 万元和 5,513.12 万元。

②应收账款账龄分析

公司应收账款的账龄构成情况如下：

单位：万元

账 龄	2014 年末			2014 年初		
	金额	比例%	坏账准备	金额	比例%	坏账准备
1 年以内	37,905.96	96.34	1,895.30	26,033.95	93.96	1,301.70
1 至 2 年（含）	1,281.55	3.26	128.16	1,190.95	4.30	119.09
2 至 3 年（含）	119.08	0.30	35.72	435.21	1.57	130.56
3 至 4 年（含）	35.10	0.09	17.55	40.91	0.15	20.46
4 至 5 年（含）	2.31	0.01	1.85	0.50	0.00	0.40
5 年以上	0.27	-	0.27	5.03	0.02	5.03
合计	39,344.28	100.00	2,078.85	27,706.55	100.00	1,577.24

本公司应收账款账龄始终保持在较为合理的范围内，以账龄在 1 年以内的应收账款为主。截至 2014 年 12 月 31 日，1 年以内的应收账款余额占全部应收账款余额的 96.34%。

4) 预付款项

2012 年末、2013 年末、2014 年末和 2015 年 3 月末，本公司预付款项余额分别为 97,991.89 万元，73,292.53 万元、20,430.05 万元和 19,398.85 万元，分别占流动资产余额的 6.38%、3.80%、0.96%和 0.87%。本公司预付款项主要为预付工程款等。报告期内预付账款的减少主要系按照项目进度将所预付的工程款转入开发成本所致。本公司预付款项账龄主要为 1 年以内，截至 2014 年末，预付账款账龄情况如下：

单位：万元

项目	2014 年末		2014 年初	
	金额	比例	金额	比例
1 年以内	20,260.56	99.17%	71,048.88	96.94%

1 至 2 年	141.26	0.69%	2,220.86	3.03%
2 至 3 年	10.56	0.05%	13.20	0.02%
3 年以上	17.68	0.09%	9.59	0.01%
合计	20,430.05	100.00	73,292.53	100.00

5) 应收利息

2012 年末、2013 年末、2014 年末和 2015 年 3 月末，本公司应收利息余额分别为 435.36 万元、108.88 万元、803.80 万元和 814.00 万元，分别占流动资产余额的 0.03%、0.01%、0.04% 和 0.04%。本公司的应收利息主要为购买理财产品及银行定期存款获取的利息。

6) 其他应收款

2012 年末、2013 年末、2014 年末和 2015 年 3 月末，本公司其他应收款余额分别为 27,957.60 万元，24,136.65 万元、49,757.92 万元和 78,859.01 万元，分别占流动资产余额的 1.82%、1.25%、2.33%和 3.55%。本公司的其他应收款占流动资产的比例极小，且其他应收款账龄主要以 1 年以内的为主，主要包括本公司购买的银行理财产品、关联方往来款、购房保证金、押金等。

7) 存货

2012 年末、2013 年末、2014 年末和 2015 年 3 月末，本公司存货余额分别为 1,173,155.50 万元、1,637,040.58 万元、1,792,394.24 万元和 1,858,531.21 万元，分别占流动资产余额的 76.38%、84.88%、84.01%和 83.67%。本公司的存货主要内容包括开发成本、开发产品、库存商品和消耗性生物资产。2014 年末及年初，本公司存货构成情况如下：

单位：万元

存货种类	2014年末			2014年初		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
开发成本	1,520,226.57	-	1,520,226.57	1,506,093.52	-	1,506,093.52
开发产品	265,806.08	-	265,806.08	121,273.58	-	121,273.58
库存商品	6,083.21	-	6,083.21	9,730.30	190.00	9,540.30

消耗性生物资产	278.38	-	278.38	133.18	-	133.18
合 计	1,792,394.24	-	1,792,394.24	1,637,230.58	190.00	1,637,040.58

2013 年末公司的存货余额较 2012 年末增加 463,885.08 万元，增幅 39.54%；2014 年末公司的存货余额较 2013 年末增加 155,353.66 万元，增幅 9.49%。2015 年 3 月末公司的存货余额较 2014 年末增加 66,136.97 万元，增幅 3.69%。报告期内公司存货余额呈现逐年增长的趋势，主要系房地产开发项目增加、相关投入加大。

本公司的存货主要由开发成本和开发产品构成。截至 2014 年 12 月 31 日，本公司存货中开发成本和开发产品的明细情况如下：

A、开发成本明细

单位：万元

项目名称	开工时间	预计竣工时间	2014/12/31
联发瞰青	2010 年	2015 年	101,782.16
欣悦湾	2012 年	2016 年	139,158.56
杏林湾 1 号三期	2010 年	2015 年	122,720.90
君悦华府三期、四期	2012 年	2015 年	114,957.72
南山项目	2011 年	2015 年	35,118.47
联发九都国际	2011 年	2015 年	127,823.23
联发旭景	2011 年	2015 年	17,165.34
滨海琴苑	2011 年	2015 年	77,989.09
滨海写字楼	2013 年	2015 年	33,133.72
君悦湖	2012 年	2015 年	53,134.83
君领朝阳	2013 年	2016 年	97,882.34
联发第五街	2013 年	2016 年	140,834.70
联发乾景	2013 年	2016 年	69,336.49
联发尚筑	2013 年	2015 年	80,129.12
欣悦学府	2013 年	2017 年	73,974.11
联发红莲半岛项目	待定	待定	1,399.45

武汉红莲海悦投资	待定	待定	1,407.05
武汉红莲湖度假	待定	待定	2,499.32
武汉红莲湾旅游	待定	待定	3,029.61
武汉联楚房地产	待定	待定	14,696.05
武汉联鼎投资	待定	待定	1,209.22
武汉联齐房地产	待定	待定	10,020.27
武汉联永房地产	待定	待定	4,384.86
武汉联越房地产	待定	待定	8,086.12
武汉怡景湾	待定	待定	3,853.99
江与城	2014 年	2017 年	40,316.04
君悦华庭	2014 年	2018 年	31,926.01
联发君澜	2014 年	2016 年	26,278.03
欣悦华庭	2014 年	2018 年	39,652.23
悠山郡	2014 年	2017 年	46,327.54
合计			1,520,226.57

B、开发产品明细

单位：万元

项目名称	竣工时间	2014/12/31
江岸汇景	2011 年	155.82
联发广场	2011 年	5,406.38
君悦朝阳一期	2013 年	3,759.01
联发电子商城	2010 年	2,245.09
联发嘉园一期	2011 年	6,439.59
联发瞰青一期	2013 年	35,935.05
联达山与城	2011 年	1,690.68
五缘湾 1 号	2010 年	1,587.97
欣悦园一期	2007 年	110.00
欣悦园二期	2013 年	398.75
杏林湾 1 号一期	2013 年	1,204.20

滨海琴墅一期	2011 年	2,320.67
滨海琴墅二期	2013 年	7,849.58
联发臻品	2013 年	10,075.65
武汉联发九都府	2012 年	15,584.55
联发旭景	2012 年	8,093.72
滨海名居	2012 年	562.78
联发花园	1994 年	33.29
滨海琴墅三期	2014 年	27,667.78
九都国际一期	2014 年	618.76
君领朝阳一期	2014 年	5,948.53
君悦朝阳二期	2014 年	3,307.99
君悦湖	2015 年	12,427.08
联发瞰青二期高层	2014 年	13,755.09
联发乾景	2014 年	565.98
联发尚筑二期	2014 年	13,817.99
杏林湾 1 号二期	2014 年	4,396.36
君悦华府一期、二期	2014 年	79,847.73
合计		265,806.08

7) 一年内到期的非流动资产

截至 2014 年 12 月 31 日，一年内到期的非流动资产的构成为 1 年内到期的长期待摊费用，余额为 87.65 万元，占流动资产比例极小。

8) 其他流动资产

2012 年末、2013 年末、2014 年末和 2015 年 3 月末，本公司其他流动资产余额分别为 0 万元、36,523.27 万元、38,409.53 万元和 35,205.15 万元，分别占流动资产余额的 0%、1.89%、1.80%和 1.58%。本公司其他流动资产构成情况如下：

单位：万元

项目	2014/12/31	2013/12/31
预缴营业税	12,971.55	16,720.23

预缴土地增值税	5,373.43	3,586.26
待抵扣进项税	1,200.08	-
预缴所得税	251.04	83.82
预缴其他税费	18,613.43	2,132.96
理财产品	-	14,000.00
合计	38,409.53	36,523.27

(2) 非流动资产

单位：万元

项目	2015/3/31		2014/12/31		2013/12/31		2012/12/31	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
可供出售金融资产	708.36	0.23%	708.36	0.24%	3,779.99	1.06%	4,659.88	1.51%
长期股权投资	56,429.53	18.65%	59,338.31	19.69%	64,237.40	18.04%	42,897.16	13.89%
投资性房地产	181,778.79	60.09%	179,093.11	59.43%	244,201.43	68.59%	228,409.09	73.95%
固定资产	9,082.97	3.00%	8,768.48	2.91%	7,171.35	2.01%	7,795.17	2.52%
在建工程	6,685.68	2.21%	4,372.76	1.45%	-	0.00%	2,864.14	0.93%
无形资产	462.03	0.15%	489.38	0.16%	430.67	0.12%	108.02	0.03%
商誉	2,502.66	0.83%	2,502.66	0.83%	2,502.66	0.70%	2,486.44	0.80%
长期待摊费用	1,399.14	0.46%	1,428.20	0.47%	1,040.00	0.29%	630.82	0.20%
递延所得税资产	43,459.73	14.37%	44,387.28	14.73%	32,686.39	9.18%	19,029.21	6.16%
其他非流动资产	-	-	243.51	0.08%	-	-	-	-
非流动资产合计	302,508.92	100.00%	301,332.05	100.00%	356,049.89	100.00%	308,879.92	100.00%

报告期内公司的非流动资产主要为长期股权投资、投资性房地产及递延所得税资产，2012 年末、2013 年末、2014 年末和 2015 年 3 月末，上述资产合计占非流动资产的比重分别为 94.00%、95.81%、93.86%及 93.11%。

1) 长期股权投资

截至 2014 年 12 月 31 日，长期股权投资余额明细如下：

单位：万元

被投资单位	核算方法	2013/12/31	本年增减额	2014/12/31
联营企业				
厦门辉煌装修工程有限公司	权益法	1,200.54	-163.00	1,037.54
厦门达真电机有限公司	权益法	3,940.10	-3,940.10	-
宏发科技股份有限公司	权益法	50,445.37	-1,272.69	49,172.68
厦门华联电子有限公司	权益法	8,651.39	476.70	9,128.09
合计		64,237.40	-4,899.09	59,338.31

2) 投资性房地产

本公司投资性房地产分类构成如下：

单位：万元

项目	2014.12.31	2013.12.31
房屋、建筑物	170,969.11	244,201.43
土地使用权	7,924.00	—
在建工程	200.00	—
合计	179,093.11	244,201.43

3) 固定资产

截至 2014 年 12 月 31 日，本公司固定资产原值、累计折旧、账面价值余额如下：

单位：万元

项目	2013/12/31	本年增加	本年减少	2014/12/31
一、固定资产原值	12,675.83	3,847.50	1,551.16	14,972.16
1、房屋建筑物	5,815.69	1,722.09	-	7,537.78
2、机器设备	114.91	74.45	70.78	118.58
3、运输工具	3,303.87	456.44	256.02	3,504.29
4、电子设备	3,078.57	435.08	1,178.90	2,334.75
5、办公设备	335.14	62.51	0.96	396.69
6、其他设备	27.64	1,096.93	44.50	1,080.06
二、累计折旧	5,504.48	1,864.48	1,165.28	6,203.68

1、房屋建筑物	1,399.38	201.64	-	1,601.02
2、机器设备	99.20	60.53	62.83	96.89
3、运输工具	1,892.52	355.40	218.81	2,029.11
4、电子设备	1,944.25	229.31	842.07	1,331.48
5、办公设备	151.04	71.28	2.91	219.41
6、其他设备	18.09	946.32	38.65	925.76
三、固定资产账面价值	7,171.35	-	-	8,768.48
1、房屋建筑物	4,416.31	-	-	5,936.76
2、机器设备	15.71	-	-	21.69
3、运输工具	1,411.36	-	-	1,475.18
4、电子设备	1,134.33	-	-	1,003.27
5、办公设备	184.10	-	-	177.28
6、其他设备	9.54	-	-	154.30
四、减值准备合计	-	-	-	-
五、固定资产账面价值合计	7,171.35	-	-	8,768.48
1、房屋建筑物	4,416.31	-	-	5,936.76
2、机器设备	15.71	-	-	21.69
3、运输工具	1,411.36	-	-	1,475.18
4、电子设备	1,134.33	-	-	1,003.27
5、办公设备	184.10	-	-	177.28
6、其他设备	9.54	-	-	154.30

2012 年末至 2015 年 3 月末，公司的固定资产净值分别为 7,795.17 万元、7,171.35 万元、8,768.48 万元和 9,082.97 万元，占非流动资产的比重分别为 2.52%、2.01%、2.91%及 3.00%，公司的固定资产主要构成为房屋及建筑物。报告期内，公司固定资产余额保持相对平稳。

4) 在建工程

2012 年末至 2015 年 3 月末，公司的在建工程余额分别为 2,864.14 万元、0 万元、4,372.76 万元和 6,685.68 万元，占非流动资产的比重分别为 0.93%、0%、1.45%和 2.21%。2013 年较 2012 年大幅下降，主要原因是 2013 年在建工程完工

转入固定资产所致。截至 2014 年 12 月 31 日，本公司在建工程构成情况如下：

单位：万元

项 目	2014.12.31		
	账面余额	减值准备	账面净值
华美厂房改造	4,372.76	—	4,372.76

5) 无形资产

2012 年末、2013 年末、2014 年末和 2015 年 3 月末，公司无形资产余额分别为 108.02 万元、430.67 万元、489.38 万元和 462.03 万元，分别占非流动资产的 0.03%、0.12%、0.16%和 0.15%。公司无形资产主要为土地使用权和计算机软件，截至 2014 年末，无形资产情况明细如下：

单位：万元

项 目	期末余额	占比
土地使用权	33.08	6.76%
计算机软件	456.30	93.24%
合 计	489.38	100%

6) 长期待摊费用

2012 年末、2013 年末、2014 年末和 2015 年 3 月末，公司长期待摊费用余额分别为 630.82 万元、1,040.00 万元、1,428.20 万元和 1,399.14 万元，分别占非流动资产的 0.20%、0.29%、0.47%和 0.46%。长期待摊费用主要包括办公室装修款、厂房消防改造和厂房装修，截至 2014 年末，长期待摊费用情况明细如下：

单位：万元

项目	2014.12.31
办公室装修款	526.29
厂房消防改造	845.81
厂房装修	56.10
合计	1,428.20

7) 递延所得税资产

2012 年末、2013 年末、2014 年末和 2015 年 3 月末，公司递延所得税资产余额分别为 19,029.21 万元、32,686.39 万元、44,387.28 万元和 43,459.73 万元，

分别占非流动资产的 6.16%、9.18%、14.73%和 14.37%。截至 2014 年 12 月 31 日，本公司确认可抵扣暂时性差异和递延所得税资产情况如下：

单位：万元

项目	账面价值	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
其他应付款	20,105.36	5,026.34
应付职工薪酬	4,491.01	1,122.75
预收售房款	127,531.58	31,882.90
资产减值准备	9,125.35	2,281.34
可抵扣亏损	9,632.92	2,408.23
广告及业务宣传费超支	201.45	50.36
存货-计税基础差异	134.13	33.53
投资性房地产折旧年限会计与税法差异	2,215.41	553.85
未到期责任准备金和担保赔偿准备	4,111.89	1,027.97
合计	177,549.12	44,387.28

8) 其他非流动资产

截至 2014 年 12 月 31 日，本公司其他非流动资产余额为 243.51 万元，主要构成情况如下：

单位：万元

项目	2014.12.31
预付工程款	4.96
预付房屋、设备款	151.31
无形资产预付款	87.24
合计	243.51

2、发行人负债结构分析

单位：万元

项目	2015/3/31		2014/12/31		2013/12/31		2012/12/31	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例

流动负债								
短期借款	117,400.00	6.16%	108,500.00	5.93%	83,700.00	4.71%	169,893.01	11.71%
应付票据	2,093.74	0.11%	3,594.20	0.20%	577.77	0.03%	4,795.36	0.33%
应付账款	75,841.98	3.98%	115,403.90	6.31%	125,248.19	7.05%	102,606.30	7.07%
预收款项	682,280.44	35.81%	651,819.72	35.65%	498,684.30	28.07%	382,864.39	26.39%
应付职工薪酬	6,714.92	0.35%	14,234.10	0.78%	14,701.23	0.83%	11,529.18	0.79%
应交税费	36,227.15	1.90%	55,723.14	3.05%	57,555.53	3.24%	22,646.83	1.56%
应付利息	3,259.62	0.17%	3,603.32	0.20%	4,442.81	0.25%	3,265.34	0.23%
其他应付款	58,706.11	3.08%	72,287.99	3.95%	321,110.03	18.07%	278,163.14	19.17%
一年内到期的非流动负债	73,524.57	3.86%	76,248.91	4.17%	84,026.53	4.73%	43,599.00	3.00%
其他流动负债	5,959.16	0.31%	5,959.16	0.33%	5,040.42	0.28%	3,997.46	0.28%
流动负债合计	1,062,007.67	55.75%	1,107,374.44	60.57%	1,195,086.82	67.27%	1,023,360.02	70.53%
非流动负债								
长期借款	830,588.34	43.60%	707,353.14	38.69%	578,293.18	32.55%	426,353.65	29.38%
长期应付款	1,022.32	0.05%	970.98	0.05%	826.35	0.05%	707.08	0.05%
递延收益	2,970.96	0.16%	2,970.96	0.16%	1,970.96	0.11%	594.41	0.04%
递延所得税负债	8,433.73	0.44%	9,498.31	0.52%	374.44	0.02%	-	-
非流动负债合计	843,015.35	44.25%	720,793.40	39.43%	581,464.93	32.73%	427,655.13	29.47%
负债合计	1,905,023.01	100.00%	1,828,167.84	100.00%	1,776,551.75	100.00%	1,451,015.15	100.00%

2012 年末至 2015 年 3 月末，公司的负债余额分别为 1,451,015.15 万元、1,776,551.75 万元、1,828,167.84 万元和 1,905,023.01 万元，2013 年末、2014 年末和 2015 年 3 月末总负债余额较期初分别增加了 325,536.6 万元、51,616.09 万元和 76,855.17 万元，增幅分别为 22.44%、2.91%和 4.20%。整体来看，公司的负债总额呈逐年上涨趋势，但增长速度有所放缓，主要是两方面原因：一是公司土地储备规模较大，足够 3-5 年的发展需求，因此 2014 年适当减少了购地量。二是公司长期以来十分重视控制杠杆规模，及时将闲置资金偿还贷款。

2012 年末、2013 年末、2014 年末和 2015 年 3 月末，公司流动负债分别为 1,023,360.02 万元、1,195,086.82 万元、1,107,374.44 万元和 1,062,007.67 万元，占负债总额比例分别为 70.53%、67.27%、60.57%和 55.75%。公司流动负债主要由短期借款、应付账款和预收款项构成。

2012 年末、2013 年末、2014 年末和 2015 年 3 月末，公司非流动负债分别为 427,655.13 万元、581,464.93 万元、720,793.40 万元和 843,015.35 万元，占负债总额比例分别为 29.47%、32.73%、39.43%和 44.25%。公司非流动负债主要由长期借款构成。

（1）短期借款

2012 年末、2013 年末、2014 年末和 2015 年 3 月末，公司短期借款余额分别为 169,893.01 万元、83,700.00 万元、108,500.00 万元和 117,400.00 万元，分别占非流动资产的 11.71%、4.71%、5.93%和 6.16%。报告期内短期借款呈逐年下降趋势，主要是依据合同约定按期偿还短期借款所致。截至 2014 年 12 月 31 日，公司的短期借款均按照贷款合同约定用途使用，不存在短贷长用的情形，无已到期但未归还的或逾期的短期借款。

截至 2014 年末，本公司短期借款分类情况如下：

单位：万元

项目	2014/12/31
抵押借款	20,000.00
质押借款	5,000.00
保证借款	53,500.00
贸易融资借款	30,000.00
合计	108,500.00

（2）应付账款

2012 年末至 2015 年 3 月末，公司的应付账款分别为 102,606.30 万元、125,248.19 万元及 115,403.90 万元和 75,841.98 万元，主要为应付的货款及工程款。最近三年，应付账款占负债总额的比重分别为 7.07%、7.05%、6.31%和 3.98%，与公司的经营规模相匹配。

截至 2014 年 12 月 31 日，本公司账龄超过 1 年的重要应付账款情况如下：

单位：万元

项 目	2014年年末数	未偿还或未结转的原因
上海建工（集团）总公司	5,588.56	未到合同结算期
南宁市东方外国语学校	723.13	部分土地未交付
福建四海建设有限公司	528.75	未到合同结算期
重庆美凯建材有限公司	418.23	未到合同结算期
福建三建工程有限公司	386.18	未到合同结算期
合计	7,644.86	

（3）预收款项

2012 年末至 2015 年 3 月末，公司的预收款项分别为 382,864.39 万元、498,684.30 万元、651,819.72 万元和 682,280.44 万元，占负债总额的比重分别为 26.39%、28.07%、35.65%和 35.81%，公司预收款项的内容主要为本公司处于在建状态的房地产开发项目对应物业的预收房款，将在项目竣工备案后交付时结转营业收入。虽然预收房款在会计准则上被计为负债，在达到收入确认条件后才能结转为营业收入，但实际上预收房款的增多表明房地产企业销售情况良好，同时有利于缓解现金流压力。

截至 2014 年 12 月 31 日，本公司预收款项明细情况如下：

单位：万元

项目	2014/12/31
售房款	642,723.47
货款	7,894.86
其他	1,201.39
合计	651,819.72

截至 2014 年 12 月 31 日，对应项目的预收售房款明细如下：

单位：万元

项目名称	2014/12/31		
	年末数	预计竣工时间	预售比例

			(%)
联发乾景-14 号地块	17,220.15	2015 年	56.13
联发乾景-13 号地块	9,652.84	2016 年	14.05
联达山与城二期	3.04	2011 年	7.34
联达山与城三期	18.53	2012 年	26.00
联发旭景一期	259.83	2013 年	2.73
联发旭景二期	1,933.31	2014 年	6.22
联发旭景三期	14,286.50	2015 年	19.26
悠山郡	27,123.67	2017 年	22.38
联发君澜	8,458.03	2016 年	25.33
联发杏林湾一号花园一期	141.02	2013 年	92.54
联发杏林湾一号花园二期	33.96	2014 年	97.55
联发五缘湾一号花园一期	195.10	2009 年	99.5
联发五缘湾一号花园二期	2.06	2010 年	98.00
联发滨海名居	22.79	2012 年	98.50
联发欣悦园一期	24.00	2007 年	98.21
联发欣悦园二期	4.43	2013 年	99.26
联发杏林湾一号花园三期	203,210.74	2015 年	84.89
天津滨海琴墅一期	268.91	2011 年	94.00
天津滨海琴墅二期	546.66	2012 年	81.00
天津滨海琴墅三期	2,999.44	2014 年	41.00
联发瞰青一期 A 高层	31.50	2013 年	94.24
联发瞰青一期 B1 别墅	46.80	2014 年	36.14
联发瞰青二期 A 高层	20.00	2013 年	92.18
联发瞰青二期 B 高层	80.40	2014 年	75.46
联发瞰青二期 C 高层	4,140.61	2015 年	11.82
重庆联发嘉园二期	4.30	2012 年	99.44
重庆联发嘉园一期	76.93	2011 年	99.56
江岸汇景	33.04	2011 年	100
联发广场写字楼	283.88	2012 年	95.00

君悦朝阳一期	26.56	2013 年	93.00
君悦朝阳二期	314.10	2014 年	96.00
君悦湖	59,181.24	2015 年	87.00
联发广场公寓	22.47	2011 年	97.00
君领朝阳一期	38,084.03	2016 年	55.63
联发臻品一期、二期	325.21	2013 年	88.38
联发尚筑一期	46.88	2014 年	63.12
联发尚筑二期	16,845.52	2017 年	17.08
联发欣悦湾一期	93,497.84	2016 年	63.88
联发第五街一期	53,912.17	2015 年	86.00
联发第五街二期	15,036.99	2016 年	36.00
联发君悦华府一期	823.97	2013 年	100.00
联发君悦华府二期	30,854.75	2014 年	6.00
九都国际一期	42,629.28	2015 年	100.00
合计	642,723.47		

(4) 其他应付款

2012 年末至 2015 年 3 月末，公司的其他应付款分别为 278,163.14 万元、321,110.03 万元、72,287.99 万元及 58,706.11 万元，占负债总额的比例分别为 19.17%、18.07%、3.95%和 3.08%。2014 年末较 2013 年末大幅下降 77.49%，主要是因为公司的往来款项大幅减少所致。2014 年末及年初，其他应付款明细如下：

单位：万元

项目	2014.12.31	2013.12.31
往来款	36,857.21	253,121.10
押金及保证金	16,888.82	11,541.66
预提税费及费用	9,078.47	51,289.48
代收代付款	6,804.40	1,659.71
其他	2,659.10	3,498.07
合计	72,287.99	321,110.03

(5) 一年内到期的非流动负债

2012 年末至 2015 年 3 月末，公司的一年内到期的非流动负债分别为 43,599.00 万元、84,026.53 万元、76,248.91 万元和 73,524.57 万元。截至 2014 年末，公司一年内到期的非流动负债全部为一年内到期的长期应付款和一年内到期的长期借款，金额分别为 2,000.00 万元和 74,248.91 万元。其中，一年内到期的长期应付款系厦门市湖里区财政局委托本公司控股子公司厦门金原融资担保有限公司运作管理的担保金。2014 年末及年初，一年内到期的长期借款明细如下：

单位：万元

项 目	2014.12.31	2013.12.31
质押借款	10,000.00	-
抵押借款	20,100.00	77,434.24
保证借款	44,148.91	4,592.29
合计	74,248.91	82,026.53

（6）长期借款

2012 年末至 2015 年 3 月末，公司的长期借款分别为 426,353.65 万元、578,293.18 万元、707,353.14 万元及 830,588.34 万元，2013 年末、2014 年末和 2015 年 3 月末分别较期初增加 151,939.53 万元、129,059.96 万元和 123,235.20 万元，增幅为 35.64%、22.32%和 17.42%，主要是因为公司随着开发项目规模的增加，新增配套的项目贷款。

2014 年末及期初，本公司长期借款明细如下：

单位：万元

项目	2014 年末	2014 年初
质押借款	20,000.00	-
抵押借款	327,468.00	408,507.09
保证借款	231,885.14	169,786.09
信用借款	128,000.00	-
合计	707,353.14	578,293.18

截止 2014 年末，不存在已到期但尚未偿还的长期借款。

（二）现金流量分析

最近三年及一期，本公司现金流量情况如下：

单位：万元

项目	2015 年 1-3 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度
经营活动产生的现金流量净额	-118,293.21	127,308.53	-47,930.16	78,426.78
其中：销售商品、提供劳务收到的现金	158,883.93	859,362.67	782,413.67	674,595.12
投资活动产生的现金流量净额	10,234.79	37,540.33	-44,490.20	-22,265.37
筹资活动产生的现金流量净额	115,143.63	-105,006.78	61,632.46	-22,929.87
现金及现金等价物净增加额	7,085.22	59,733.35	-30,787.89	33,231.54

1、经营活动产生的现金流量分析

单位：万元

项目	2015 年 1-3 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度
经营活动现金流入	159,862.89	883,267.75	882,729.86	750,020.26
其中：销售商品、提供劳务收到的现金	158,883.93	859,362.67	782,413.67	674,595.12
经营活动现金流出	278,156.09	755,959.22	930,660.02	671,593.48
经营活动产生的现金流量净额	-118,293.21	127,308.53	-47,930.16	78,426.78

公司 2012 年度、2013 年度、2014 年度和 2015 年 1-3 月的经营活动现金流量净额分别为 78,426.78 万元、-47,930.16 万元、127,308.53 万元和-118,293.21 万元，报告期内经营活动产生的现金流量净额波动较大，主要原因是房地产项目开发从土地储备、项目开发到销售回款有一定的时间差，导致公司经营活动现金流量净额随着项目的开发和销售呈现一定的波动。2013 年经营活动产生的现金流量净额较 2012 年大幅减少，主要原因是 2013 年公司加大了土地储备和房地产开发规模，用于购买土地等商品的现金增加，导致经营活动现金流出大幅上升。2014 年，本公司房产项目销售保持增长，同时用于购地的现金有所减少，因此经营活动产生的现金流量净额大幅提高。

2、投资活动现金流量分析

2012 年度、2013 年度及 2014 年度，本公司投资活动产生的现金流量净额为 -22,265.37 万元、-44,490.20 万元、37,540.33 万元和 10,234.79 万元。2012 年和

2013 年，本公司购建固定资产和其他长期资产支付的现金较多，导致投资活动流出现金量较大，投资活动产生的现金流净额为负。2014 年，购置固定资产和其他长期资产支付的现金有所减少，同时本公司取得投资收益收到的现金 32,907.65 万元。

3、筹资活动现金流量分析

单位：万元

项目	2015 年 1-3 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度
筹资活动现金流入	198,000.00	644,443.13	603,790.57	558,807.51
其中：取得借款收到的现金	198,000.00	644,443.13	603,790.57	558,807.51
筹资活动现金流出	82,856.37	749,449.91	542,158.10	581,737.38
其中：偿还债务支付的现金	68,589.15	670,582.18	454,516.53	525,866.41
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	14,267.22	78,867.73	87,641.58	55,870.97
筹资活动产生的现金流量净额	115,143.63	-105,006.78	61,632.46	-22,929.87

报告期内，公司筹资活动现金流入主要来自取得借款收到的现金。现金流出主要为偿还到期债务和偿付利息支付的现金。

未来，随着发行人投资规模的扩张，资金需求将不断加大，存在一定的筹资需求。发行人将继续维持与银行良好的合作关系，并不断拓展直接债务融资等融资渠道，维持合理的资产负债水平和盈利水平。

（三）偿债能力分析

1、主要偿债能力指标

2014 年度/年末公司与同行业 A 股可比上市公司主要偿债指标对比情况：

上市公司	招商地产	保利地产	万科	金地集团	中粮地产	中航地产	行业平均	本公司
流动比率	1.75	1.87	1.34	1.94	1.77	1.45	1.69	1.93
速动比率	0.49	0.45	0.35	0.55	0.30	0.34	0.41	0.31
利息保障倍数	11.61	17.87	17.29	30.11	2.50	3.14	13.75	1.62
资产负债率（%）	71.16	77.89	79.58	67.50	78.33	79.30	75.63	75.08

数据来源：Wind 资讯

与同行业上市公司相比，本公司流动比率高于同行业平均水平，表示公司的短期偿债能力较强；速动比率略低于同行业上市公司；利息保障倍数低于行业平均值，主要是由于招商地产、保利地产、万科地产和金地集团作为房地产行业的明星企业，其融资成本远低于同行业其他公司，加之销售规模极为庞大，因此利息保障倍数高。若剔除这四家的影响，样本中利息保障倍数的平均值为 2.82，略高于发行人。本公司资产负债率 75.08%，基本与行业平均值持平。公司最近三年处于快速增长期，报告期内合同销售面积分别为 60.37 万平方米、69.44 万平方米和 74.83 万平方米，公司主要通过金融机构借款及预收账款等方式融资以满足快速规模增长的需求，因此资产负债率较高。

总体而言，公司的负债结构与资产结构相匹配，负债率水平一般，公司具备良好的商业信用和银行信用，成立以来未发生逾期未偿付的情况，公司付息偿债能力较强。

2、资产周转能力

2014 年公司与同行业 A 股可比上市公司资产周转能力指标对比情况：

单位：次/年

上市公司	招商地产	保利地产	万科	金地集团	中粮地产	中航地产	行业平均	本公司
应收账款周转率	597.69	38.39	26.21	2,962.70	20.94	15.29	610.20	21.99
存货周转率	0.30	0.29	0.13	0.42	0.07	0.45	0.28	0.31
总资产周转率	0.30	0.32	0.13	0.37	0.08	0.33	0.26	0.30

数据来源：WIND 资讯

应收账款周转率行业平均水平较高，主要是因为招商地产、保利地产、万科和金地集团应收账款较低。受商业银行按揭贷款额度下降、贷款审核周期延长以及公司分期收款销售规模增长的影响，2014 年 12 月 31 日的应收账款余额较高，由此导致应收账款周转率较低。公司 2014 年度的存货周转率和总资产周转率为 0.31 和 0.30，均高于行业平均水平。公司较高的资产周转能力主要是因为公司制定了标准的房地产开发管理流程，能够迅速盘活土地资产，有效地缩短了房地产项目的开发周期、加快了各项资产的周转速度。

公司存货周转率、总资产周转率均高于行业平均值，说明公司在经营资金周转、房地产项目的开发管理等方面综合管理能力较强，资产总体利用效率较高。

（四）盈利能力分析

1、总体盈利情况

单位：万元

项目	2015 年 1-3 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度
营业收入	83,672.65	701,082.05	658,749.37	542,204.09
减：营业成本	65,118.51	533,644.34	450,859.77	352,199.91
营业税金及附加	7,054.41	60,216.90	68,329.36	59,449.19
销售费用	5,375.85	26,888.99	22,059.89	18,293.73
管理费用	748.57	3,291.24	4,338.67	3,839.23
财务费用	1,077.58	5,058.15	1,028.37	2,277.58
资产减值损失/(转回)	-	727.94	-274.86	3,289.80
加：公允价值变动收益	-	-	-	-
投资收益	11,260.40	42,021.42	9,199.90	7,151.32
其中：对联营企业的投资收益	-	8,011.88	6,498.30	5,824.06
营业利润	15,558.14	113,275.91	121,608.06	110,005.96
加：营业外收入	72.38	5,133.70	638.33	992.70
其中：非流动资产处置利得	-	13.63	16.70	21.14
减：营业外支出	182.20	857.25	248.03	87.97
其中：非流动资产处置损失	-	10.95	12.24	12.80
利润总额	15,448.32	117,552.35	121,998.35	110,910.70
减：所得税费用	3,272.66	30,487.53	29,464.06	31,696.62
净利润	12,175.66	87,064.82	92,534.29	79,214.08
其中：合作经营分利	-	671.00	1,279.00	2,523.00
归属于母公司所有者的净利润	12,798.57	85,875.28	92,319.10	77,171.01
少数股东损益	-622.91	518.54	-1,063.81	-479.93

其他综合收益的税后净额	-	-1,126.12	-659.92	250.05
综合收益总额	12,175.66	85,938.70	91,874.37	79,464.13
其中：合作经营分利	-	671.00	1,279.00	2,523.00
归属于母公司所有者的综合收益总额	12,798.57	84,749.17	91,659.18	77,423.94
归属于少数股东的综合收益总额	-622.91	518.54	-1,063.81	-482.81

2、营业收入的构成情况及变动分析

单位：万元

产品类别	2015 年 1-3 月		2014 年度		2013 年度		2012 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
主营业务收入	83,127.16	99.35%	698,450.04	99.62%	656,666.92	99.68%	539,829.18	99.56%
其他业务收入	545.49	0.65%	2,632.01	0.38%	2,082.45	0.32%	2,374.90	0.44%
合计	83,672.65	100.00%	701,082.05	100.00%	658,749.37	100.00%	542,204.09	100.00%

最近三年公司主营业务收入占营业收入的比例平均为 99.62%。报告期内，公司营业收入保持持续增长。

（1）主营业务收入分析

单位：万元

产品类别	2015 年 1-3 月		2014 年度		2013 年度		2012 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
房地产开发业务	68,869.11	82.85%	597,848.52	85.60%	555,592.66	84.61%	450,063.55	83.37%
供应链运营业务	6,402.06	7.70%	72,927.38	10.44%	75,394.69	11.48%	70,380.43	13.04%
物业及租赁管理业务	7,855.99	9.45%	27,674.15	3.96%	25,679.58	3.91%	19,385.20	3.59%
合计	83,127.16	100.00%	698,450.04	100.00%	656,666.92	100.00%	539,829.18	100.00%

		%						
--	--	---	--	--	--	--	--	--

发行人主要从事房地产开发及销售业务，供应链运营业务，以及将自有物业租赁并对租赁的物业提供管理服务。

1) 房地产销售

报告期内发行人的主营业务收入构成以房地产开发与销售所产生的收入为主，于交付时结转收入。

本公司的主营业务收入绝大部分来源于房地产销售收入，2012-2014 年房地产销售收入占主营业务收入的比例分别为 83.37%、84.61%和 85.60%，持续稳步增长。近年来，虽然房地产市场有所降温，但公司的房地产销售收入稳步上升，2013 年末和 2014 年末分别较上年增加 105,529.11 万元和 42,255.86 万元，增幅分别为 23.45%和 7.61%。2014 年，房地产销售收入增幅较 2013 年有所放缓，主要原因是收到房地产市场低迷等因素的影响，协议销售均价有所下降。

2) 供应链运营业务

本公司的供应链运营业务主要是围绕公司房地产业务进行的，目的是降低公司的营运成本，拓宽融资渠道，为公司房地产业务发展提供有力的支撑，以保障公司的盈利水平。报告期内，公司的供应链运营业务收入分别为 70,380.43 万元、75,394.69 万元 和 72,927.38 万元，表现较为平稳。总体来说，供应链运营业务在公司整体业务中占比逐渐下降。

3) 物业及租赁管理业务

本公司的物业及租赁业务主要依靠自身持有的物业对外出租，收取租金和管理费的方式获取收入。截至 2014 年末，本公司持有物业面积近 80 万平方米，分布在厦门、南昌、桂林等地，均处在城市核心区域，地理位置优越，其中公司在厦门市湖里区拥有物业近 37 万平方米，紧邻厦门自由贸易试验区，区位优势十分明显。2012-2014 年，本公司物业及租赁管理业务收入分别为 19,385.20 万元、25,679.58 万元、27,674.15 万元，增长迅速。

总体来看，本公司物业出租情况总体良好，为企业长期稳定发展提供了有利的保障。

(2) 毛利及毛利率分析

单位：万元

产品类别	2014 年度		2013 年度		2012 年度	
	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率
房地产开发业务	152,024.54	25.43%	194,712.87	35.05%	177,444.61	39.43%
供应链运营业务	1,058.11	1.45%	1,536.97	2.04%	1,534.01	2.18%
物业及租赁管理业务	11,849.92	42.82%	10,028.10	39.05%	10,637.43	54.87%
合计	164,932.57	23.61%	206,277.94	31.41%	189,616.04	35.13%

1) 房地产销售

房地产销售业务是公司毛利的主要来源，报告期内分别实现毛利 177,444.61 万元、194,712.87 万元及 152,024.54 万元，毛利率分别为 39.43%、35.05%和 25.43%。其中，2013 年较 2012 年下降 4.38 个百分点，2014 年较 2013 年减少 9.62 个百分点。毛利率持续下降，主要是房地产行业竞争激烈，导致公司房地产业务前期开发成本上升，同时，近年来房地产市场整体下行，房屋销售单价有所下降，因此造成房地产销售业务的毛利润收到压缩。

2) 供应链运营业务

公司的供应链运营业务，报告期毛利有所下滑，分别为 1,534.0 万元、1,536.97 万元及 1,058.11 万元，毛利率分别为 2.18%、2.04%和 1.45%。供应链管理业务并非是公司的主要收入来源，其重要目的是围绕房地产开发业务做配套服务，降低公司的运营成本。

3) 物业及租赁管理业务

报告期内，本公司的物业及租赁管理业务的毛利呈增长趋势，分别为 10,637.43 万元、10,028.10 万元及 11,849.92 万元，毛利率分别为 54.87%、39.05%和 42.82%。

(3) 期间费用变动分析

单位：万元

项目	2015 年 1-3 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度
----	--------------	---------	---------	---------

销售费用	金额	5,375.85	26,888.99	22,059.89	18,293.73
	占营业收入比例	6.42%	3.84%	3.35%	3.37%
管理费用	金额	748.57	3,291.24	4,338.67	3,839.23
	占营业收入比例	0.89%	0.47%	0.66%	0.71%
财务费用	金额	1,077.58	5,058.15	1,028.37	2,277.58
	占营业收入比例	1.29%	0.72%	0.16%	0.42%
合计	金额	7,202.00	35,238	27,427	24,411
	占营业收入比例	8.61%	5.03%	4.16%	4.50%

2012 年、2013 年、2014 年和 2015 年 1-3 月，公司的期间费用占营业收入的比例分别为 5.03%、4.16%、4.50%和 8.61%。

1) 销售费用

公司销售费用主要为房地产销售是产生的广告费等。随着营业收入的不断增长，公司销售费用也逐步上升。报告期内，销售费用与营业收入基本保持同向增长。

2) 管理费用

公司管理费用主要为相关的管理人员的薪酬福利、办公费用等，随着公司营业收入规模的增长，管理人员薪酬、折旧摊销费用支出等有所增加，但基本维持稳定。

3) 财务费用

单位：万元

项 目	2014 年度	2013 年度	2012 年度
利息支出	5,827.90	3,076.40	4,011.74
减：利息收入	1,335.09	2,966.72	2,132.55
汇兑损失	43.24	85.87	121.94
手续费及其他	522.10	832.81	276.45
合 计	5,058.15	1,028.37	2,277.58

报告期内，公司财务费用保持快速增长，主要有两个方面：第一，由于开发项目增加，相应的借款金额增加，导致利息支出增加；第二，由于受房地产行业

调控政策影响，2013 年和 2014 年融资环境继续收紧，市场融资利率升高，高于同期银行开发贷款利率，由此导致财务费用上升较快。

（4）资产减值损失分析

报告期内，公司的公允价值变动损益分别为 3,289.80 万元、-274.86 万元、727.94 万元和 0 万元，主要为坏账损失和存货跌价损失。

（5）投资收益分析

报告期内，公司的投资收益分别为 7,151.32 万元、9,199.90 万元、42,021.42 万元和 11,260.40 万元。2012-2014 年度，本公司的投资收益构成情况如下：

单位：万元

项 目	2014年度	2013年度	2012年度
权益法核算的长期股权投资收益	8,011.88	6,498.30	5,824.06
处置长期股权投资产生的投资收益	24,851.74	-	-
可供出售金融资产持有期间取得的投资收益	247.97	231.98	131.80
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产取得的投资收益	10.13	-	-
处置可供出售金融资产取得的投资收益	3,233.77	-	38.39
理财产品的投资收益	5,665.93	2,469.62	1,157.07
合 计	42,021.42	9,199.90	7,151.32

（6）营业外收入及营业外支出分析

近三年及 2015 年 1-3 月，公司的营业外收入分别为 992.70 万元、638.33 万元、5,133.70 万元和 72.38 万元，主要系非流动资产处置利得、赔偿及违约金收入、政府补助和罚款利得等。其中，2014 年政府补助的明细如下：

单位：万元

补助项目	2014 年发生额	与资产相关/与收益相关
厦门市财政局财政扶持资金	2,103.00	与收益相关
纳税奖励	225.30	与收益相关
税收返还	32.90	与收益相关
产业扶持资金	209.54	与收益相关
进口贴息资金	30.17	与收益相关

补助项目	2014 年发生额	与资产相关/与收益相关
厦门市湖里区财政局总部企业实现增量奖励金	56.51	与收益相关
厦门市湖里文化出版局文化产业论坛资金补贴	15.00	与收益相关
信保补贴	13.13	与收益相关
招商财政补助	5.00	与收益相关
湖里文体局海峡文博会展位补贴	1.20	与收益相关
可再生能源建筑应用补助资金收入	-	与收益相关
重庆市九龙坡区产业发展扶持补贴	-	与收益相关
厦门市财政局资信调查补贴	-	与收益相关
合计	2,691.75	

报告期内，公司的营业外支出分别为 87.97 万元、248.03 万元、857.25 万元和 182.20 万元，报告期内公司的营业外支出主要系非流动资产处置损失、对外捐赠等。

（五）未来业务发展目标及盈利能力的可持续性

详见本募集说明书之“第六节发行人基本情况”之“六、公司的主营业务基本情况”之“（一）房地产行业情况概述”之“4、发行人经营方针及战略。”。

（六）管理层意见

对于本公司的资产状况，公司管理层认为：最近三年，公司资产质量良好，主要资产和负债项目与公司业务收入增长基本匹配，资产负债率与行业平均水平持平，总体资产周转水平较强；公司具备较强的盈利能力和付息偿债能力，债务风险较低。

七、有息债务情况

截至 2014 年末，公司的有息负债余额为 890,102.05 万元，具体债务期限结构、信用融资与担保融资的结构情况下所示：

（一）期限结构

单位：万元

项目	2014 年 12 月 31 日	
	金额（万元）	占比
短期借款	108,500.00	12.19%
一年内到期的长期借款	74,248.91	8.34%
长期借款	707,353.14	79.47%
合计	890,102.05	100.00%

（二）信用与担保结构

单位：万元

项目	短期借款	一年内到期的长期借款	长期借款	合计	占比
质押借款	20,000.00	10,000.00	20,000.00	50,000.00	5.62%
抵押借款	5,000.00	20,100.00	327,468.00	352,568.00	39.61%
保证借款	53,500.00	44,148.91	231,885.14	329,534.05	37.02%
信用借款	-	-	128,000.00	128,000.00	14.38%
贸易融资借款	30,000.00	-	-	30,000.00	3.37%
合计	108,500.00	74,248.91	707,353.14	890,102.05	100.00%

八、本次债券发行后公司资产负债结构的变化

本期债券发行完成后，公司的长期负债比例将适当提高，资产负债结构将得以改善。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为 2014 年 12 月 31 日；

2、假设本次债券在 2014 年 12 月 31 日完成发行，募集资金净额为 20 亿元，即不考虑融资过程中所产生的相关费用且全部发行，本次债券募集资金的 10 亿元用于偿还金融机构借款（其中 3 亿元偿还一年内到期的流动负债），10 亿元用于补充流动资金；

3、假设本次债券募集资金净额 20 亿元计入 2014 年 12 月 31 日的合并资产负债表。

基于上述假设，本次债券发行对公司合并资产负债结构的影响如下表：

单位：万元

项目	发行前	发行后	变动额
流动资产	2,133,546.92	2,233,546.92	100,000
非流动资产	301,332.05	301,332.05	-
资产总计	2,434,878.97	2,534,878.97	100,000
流动负债	1,107,374.44	1,077,374.44	-30,000
非流动负债	720,793.40	850,793.40	130,000
负债总计	1,828,167.84	1,928,167.84	100,000
资产负债率	75.08%	76.07%	-

注：本次债券募集资金净额 20 亿元，偿还长期借款 7 亿元，偿还短期借款 3 亿元，补充流动资金 10 亿元。

九、承诺及或有事项

1、重要的承诺事项

(1) 资本承诺

购买土地使用权

单位：万元

项目地块	项目总价	2014.12.31 未付余款	截止本次财务报告日 未付金额
江西省南昌朝阳洲新城永富路以东、桂殿路以南 DABJ2014048 号	63,025.41	31,512.71	—
广西省桂林市站前路以北，春江路以东，漓江以西 P089 号站前路地块	38,620.00	11,586.00	—
湖北省鄂州市华容区庙岭镇红莲湖东南岸红莲半岛地块	81,764.00	36,482.39	36,482.39
合计	183,409.41	79,581.10	36,482.39

单位：万元

项目地块	项目总价	2013.12.31 未付余款
广西省桂林市遇龙路以北、铜鼓山以东、正菱公司 P054 地块	33,900.00	4,983.30
湖北省鄂州市华容区庙岭镇红莲湖东南岸红莲半岛地块	81,764.00	44,361.44

单位：万元

项目地块	项目总价	2012.12.31
------	------	------------

		未付余款
南宁 GC2012-090 地块	68,117.36	34,058.68
厦门灌口 J2012P03 地块	80,200.00	40,100.00
桂林站前路 P066 地块	53,400.00	21,360.00
南昌朝阳 C09-03 地块	69,559.15	43,559.15
桂林市建干路东北侧 P054 地块	50,400.00	7,971.90

截至 2014 年 12 月 31 日，本公司不存在其他应披露的承诺事项。

2、或有事项

(1) 未决诉讼仲裁形成的或有负债及其财务影响

以下诉讼原告均为本公司子公司，且均已胜诉，案件均处于执行阶段。以下案件不会对公司财务状况、经营成果、声誉、业务活动、未来前景等可能产生不利影响。

原告	被告	案由	受理法院	诉讼标的额	案件进展情况
厦门金原融资担保有限公司	厦门顺安行贸易有限公司	合同纠纷	福建省高级人民法院	7,500 万元	已判决，在执行阶段
	厦门市涌弘贸易有限公司				
	章瀚				
	张劲奕				
	温毅荣				
	李沁				
	蔡健锻				
厦门金原融资担保有限公司	厦门市涌弘贸易有限公司	合同纠纷	福建省高级人民法院	2,000 万元	已判决，在执行阶段
	拼牌（中国）有限公司		厦门市湖里区人民法院	69.54 万元	已办理强制执行公证，在执行阶段
	林立		厦门市湖里区人民法院	30.98 万元	已判决，在执行阶段
	龙岩九云丰电力集团有限公司		厦门市中级人民法院	602.89 万元	已判决，在执行阶段
	龙岩市长源水电有限公司				
	龙岩市添润投资有限公司				
	林达云				
	陈仁娥				

原告	被告	案由	受理法院	诉讼标的额	案件进展情况
	漳平市万丰水电有限公司				
	林玄康				
厦门联信诚有限公司	厦门市尚好康贸易有限公司	合同纠纷	厦门市中级人民法院	1,850 万元	已判决, 在执行阶段
	厦门爵辉投资有限公司		厦门市湖里区人民法院	504.84 万元	
	厦门鑫屹龙贸易有限公司		厦门市湖里区人民法院	199.80 万元	

(2) 为其他单位提供债务担保形成的或有负债及其财务影响

1) 为关联方担保情况

本公司对关联方担保的情况详见本募集说明书之“第六节 发行人基本情况”之“十、发行人关联方、关联关系、关联交易及关联交易的决策权限、决策程序、定价机制”之“（五）关联方交易”之“2、关联方担保情况”。

2) 为其他公司担保的情况

截至 2014 年 12 月 31 日, 本公司对其他公司担保情况如下:

担保方	被担保方	担保金额 (万元)	担保起始日	担保到期日	担保是否履行完毕
本公司	厦门软件职业技术学院	2,700	2013 年 12 月 28 日	2030 年 9 月 25 日	否

注 1: 以上担保事项由厦门文都软件教育投资有限公司以其全部资产提供连带保证责任的反担保。

(3) 为商品房承购人提供债务担保

本公司房地产业务按房地产经营惯例为商品房承购人提供抵押贷款担保, 担保类型为阶段性担保。阶段性担保的担保期限自保证合同生效之日起, 至商品房承购人所购住房的房屋产权证及抵押登记手续办妥后并交银行执管之日止。截至 2014 年 12 月 31 日止, 本公司承担上述阶段性担保金额为人民币 21.89 亿元。

阶段性担保中开发商承担的担保责任时间较短, 在购房人取得所购住房的《房地产权证》等相关证件后, 公司的担保责任也随之解除。由于公司的开发项

目均履行了有关法定程序，购房人办理相关权属证照不存在法律障碍。根据往年的情况，本公司不存在由于上述担保连带责任而发生重大损失的情形，因此上述担保事项将不会对本公司财务状况造成重大影响。

（4）开出保函、信用证

截至 2014 年 12 月 31 日止，各金融机构为本公司、本公司的子公司及子公司的下属企业提供的保函担保金额计人民币 9,087.51 万元。本公司、本公司的子公司及子公司的下属企业开立的未到期不可撤销信用证余额计人民币 2,889.48 万元、美元 865.92 万元、欧元 95.61 万元、日元 440.00 万元、英镑 24.97 万元。截至 2014 年 12 月 31 日，本公司不存在其他应披露的或有事项。

十、资产负债表日后事项

截至财务报告日，本公司不存在应披露的资产负债表日后事项。

十一、资产抵押、质押和其他限制用途情况

发行人受限资产主要系因开具承兑汇票、保函等冻结的货币资金、因融资而抵押或质押的存货、投资性房地产和固定资产等。截至 2014 年 12 月 31 日，公司受限资产的账面价值合计 806,504.78 万元。

单位：万元

项目	2014/12/31	受限原因
货币资金	28,521.45	其他货币资金中不能随时用于支付的银行承兑汇票保证金、保函保证金、进口押汇保证金
存货	694,888.45	用于质押借款和抵押借款
投资性房地产	53,416.43	用于质押借款和抵押借款
固定资产	2,914.88	用于质押借款和抵押借款
长期股权投资	26,763.57	用于质押借款和抵押借款
合计	806,504.78	

截至 2014 年 12 月 31 日，除上述所披露的受限资产外，公司无其他应披露而未披露的其他可对抗第三人的优先偿付负债。

第八节 募集资金的运用

一、募集资金运用计划

(一) 预计本次发行公司债券募集资金总量

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，公司向中国证监会申请发行不超过 20 亿元的公司债券。

(二) 公司债券募集资金投向

公司拟将本次债券募集资金用于偿还银行贷款和补充流动资金。

1、公司拟将本次债券募集资金的 10 亿元用于偿还金融机构借款，具体的偿付明细如下：

序号	借款单位	借款金融机构	截至 2014 年 12 月 31 日借款余额（万元）	到期日
1	联发集团有限公司	兴业银行股份有限公司厦门分行	28,000	2016 年 6 月 18 日
2	联发集团有限公司	兴业银行股份有限公司厦门分行	22,000	2017 年 4 月 14 日
3	联发集团有限公司	中国民生银行股份有限公司厦门分行	30,000	2015 年 11 月 12 日
4	联发集团有限公司	厦门农村商业银行股份有限公司湖里支行	20,000	2016 年 3 月 3 日
合计			100,000	

因本次债券的审批和发行时间尚有一定不确定性，可能使公司无法直接以本次债券募集资金于上述金融机构贷款到期日进行偿还。如公司无法直接以本次债券募集资金于上述金融机构贷款到期日进行偿还，公司将本着有利于优化公司债务结构、尽可能节省财务费用的原则通过自筹资金方式偿还上述金融机构贷款，待本次债券募集资金到位后予以替换。

2、公司拟将本次债券募集资金的 10 亿元用于补充流动资金。

截至 2014 年 12 月 31 日，公司总土地储备建筑面积达到 370.26 万平方米。随着 15 个在建项目及 19 个拟建项目的陆续开发建设，公司在未来的现金支出将会较

大。由于房地产项目具有规模较大、回款周期长、资源占用大的特点，公司需要准备大量的流动资金以应对项目所需的资金周转，保证项目的运转和开发。

截至 2014 年末，公司的流动负债中主要包括预收款项 65.18 亿元、其他应付款 7.23 亿元及应付账款 11.54 亿元，公司短期内对流动资金的需求较大。流动资金的补充可以保障公司的现金储备，从而有效应对公司日常经营中的资金需求，为公司业务的快速发展提供有力的支持。为了更好地贯彻公司的发展战略，把握公司新一轮开发的机遇，本次募集资金中的 10 亿元补充流动资金将用于现有项目的滚存使用和未来资金储备，从而进一步保障公司未来流动资金的充足率和灵活性，优化公司的资产负债结构。

3、募集资金专项账户安排

发行人已于中国银行股份有限公司厦门湖里支行开设一般账户作为本次募集资金专项账户，用于本期债券募集资金的存放、使用及监管。本期债券的资金监管安排包括募集资金管理制度的设立、债券受托管理人根据《债券受托管理协议》及《债券持有人会议规则》的约定对募集资金的监管进行持续的监督等措施。

（1）募集资金管理制度的设立

为了加强规范发行人发行债券募集资金的管理，提高其使用效率和效益，根据《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》等相关法律法规的规定，公司制定了募集资金管理制度。公司将按照发行申请文件中承诺的募集资金用途计划使用募集资金。出现严重影响募集资金用途计划正常进行的情形时，公司应当及时报告交易所并公告。

（2）债券受托管理人的持续监督

根据《债券受托管理协议》，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，受托管理人应当每季度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。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。受托管理事务报告应包括发行人募集资金使用及专项账户运作情况。

（三）公司董事会对本次募集资金运用的主要意见

根据 2015 年 3 月 26 日召开的董事会审议通过的《关于发行 2015 年度联发集团有限公司公司债券方案的议案》，发行人拟将本次债券发行募集资金用于偿还金融机构借款和补充流动资金，从而优化公司财务结构。

二、本次债券募集资金运用对公司财务状况的影响

假设本次债券的实际募集资金规模为发行规模的上限 20 亿元，用于偿还金融机构借款和补充流动资金。本次债券募集资金的运用对公司财务状况将产生如下影响：

（一）有利于优化公司债务结构，增强短期偿债能力

截至 2014 年 12 月 31 日，公司合并报表口径的流动负债占负债总额的比例为 60.57%，非流动负债占负债总额的比例为 39.43%，流动比率为 1.93，速动比率为 0.31。假设本次债券发行在 2014 年 12 月 31 日完成，按本次发行规模上限 20 亿元计算且按募集资金用途使用本次发行所募资金后，流动负债占负债总额的比例将下降为 55.88%，非流动负债占负债总额的比例将上升为 44.12%，流动比率提高为 2.07，速动比率为 0.41。

以上数据显示，募集资金用于金融机构借款和补充流动资金，有利于优化公司债务期限结构，增强短期偿债能力和提高资金运营效率。

（二）有利于公司合理配置资金，支持业务发展

近期，国家在坚持房地产业宏观调控的各项政策不动摇的基础上，研究建立房地产宏观调控的长效机制，以促进房地产业长期健康稳定发展。报告期内，公司秉承谨慎乐观的方针，通过大力开拓新的销售区域、完善销售及市场推广策略、融资渠道多元化等经营策略，使得公司主业发展保持了稳定的增长，各项资产规模逐步扩大。本次债券募集资金的运用，有利于公司更合理地配置中长期资金及流动资金，有效支持公司房地产开发业务的进一步发展，实现继续拓展房地产业务区域和提高市场份额的战略规划。

（三）有利于拓宽公司融资渠道，降低融资成本

通过发行公司债券，可以拓宽公司融资渠道，并有效降低融资成本。按目前的银行贷款利率水平以及本次债券预计的发行利率进行测算，本次债券发行后，公司每年可节省一定的财务费用，有利于增强公司的盈利能力。

综上所述，本次募集资金用于偿还银行贷款和补充流动资金，有利于提高财务杠杆比率，优化债务期限结构，增强短期偿债能力和资金运营效率，满足公司的流动资金需求，符合公司和全体股东的利益。

第九节 债券持有人会议

投资者认购本期债券视作同意本公司制定的《债券持有人会议规则》。债券持有人会议决议对本期债券全体持有人具有同等的效力和约束力。

一、债券持有人行使权利的形式

《债券持有人会议规则》中规定的债券持有人会议职责范围内的事项，债券持有人应通过债券持有人会议维护自身的利益；债券持有人应依据法律、行政法规和募集说明书的规定行使权利，维护自身的利益。

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

1、当发行人提出变更本期债券募集说明书约定的方案时，对是否同意发行人的建议作出决议；

2、变更本规则；

3、决定变更本期债券债券受托管理人；

4、发行人不能按期、足额支付本期债券的本息时，决定是否委托债券受托管理人通过诉讼等程序强制发行人偿还本期债券本息；

5、发行人发生减资、合并、分立、被接管、歇业、解散或者申请破产时本期债券持有人权利的行使并委托债券受托管理人参与上述程序；

6、应发行人提议或发生影响担保人履行担保责任能力的重大变化的情况下，决定变更或增添担保人或担保方式；

7、在发行人与债券受托管理人达成的《联发集团有限公司受托管理协议》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、其他对本期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、本期债券上市交易的证券交易所（以下简称“交易所”）及本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）债券持有人会议召开的情形

《债券持有人会议规则》规定，在本期债券存续期间，发生下列事项之一的，应召开债券持有人会议：

- 1、拟变更债券募集说明书的约定；
- 2、拟修改债券持有人会议规则；
- 3、拟变更债券受托管理人或受托管理协议的主要内容；
- 4、发行人不能按期支付本息；
- 5、发行人减资、合并、分立、解散或者申请破产；
- 6、偿债保障措施发生重大变化；

7、发行人、单独或合计持有本期未偿还债券本金总额 10%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、发生其他对债券持有人权益有重大影响的事项。

（三）债券持有人会议的召集

《债券持有人会议规则》对债券持有人会议召集的规定如下：

1、债券受托管理人应当自收到书面提议之日起五个交易日内向提议人书面回复是否召集持有人会议。同意召集会议的，受托管理人应于书面回复日起十五

个交易日内召开会议。会议召集人应至少于持有人会议召开日前十个交易日发布召开持有人会议的公告，及时组织、召开债券持有人会议。

2、受托管理人应当召集而未召集债券持有人会议的，发行人、单独或者合计持有本期债券总额百分之十以上的债券持有人有权自行召集债券持有人会议并可以公告方式发出通知；若单独和合并代表本期债券总额百分之十以上的本期债券的持有人同时发出公告，以单独代表本期债券总额百分之十以上的本期债券的持有人发出的公告优先。

（四）债券持有人会议通知

1、债券持有人会议的通知至少应包括以下内容：

（1）债券发行情况；

（2）召集人、会务负责人姓名及联系方式；

（3）会议时间和地点；

（4）会议召开形式：持有人会议可以采用现场、非现场或者两者相结合的形式；会议以网络投票方式进行的，受托管理人应披露网络投票办法、计票原则、投票方式、计票方式等信息；

（5）会议拟审议议案：议案应当属于持有人会议权限范围、有明确的决议事项，并且符合法律、法规和本规则的相关规定；

（6）会议议事程序：包括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；

（7）债权登记日：应当为持有人会议召开日前的第五个交易日；

（8）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；

（9）委托事项：债券持有人委托参会的，参会人员应当出具授权委托书和身份证明，在授权范围内参加持有人会议并履行受托义务。会议召集人可以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

五个交易日前发出。

债券持有人会议补充通知应在刊登会议通知的同一指定媒体上公告。

2、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期债券持有人，为有权出席该次债券持有人会议的债券持有人。

3、债券持有人会议召集通知发出后，除非因不可抗力，不得变更债券持有人会议召开时间，因不可抗力确需变更债券持有人会议召开时间的，召集人应当及时公告并说明原因，新的开会时间应当至少提前五个交易日公告，但不得因此变更债权登记日。

（五）议案、委托及授权事项

1、提交债券持有人会议审议的议案由会议召集人负责起草。议案内容应符合法律法规的规定，在债券持有人会议的权限范围内，并有明确的议题和具体决议事项。

2、债券持有人可以亲自出席债券持有人会议，也可以委托他人代为出席并在授权范围内行使表决权。应单独和/或合并代表本期债券总额百分之十以上的本期债券持有人或债券受托管理人的要求，发行人应授权委托其代表出席由债券持有人或债券受托管理人召集的债券持有人会议。发行人代表在债券持有人会议上应对债券持有人、债券受托管理人的合理询问作出解释和说明。经会议主席同意，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。

3、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。

4、单独或合并代表本期债券总额百分之十以上未偿还债券总额的债券持有人有权向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交易日，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交易日前在中国证监会指定的

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。

5、债券持有人本人出席会议的，应出示本人身份证明文件和持有本次未偿还债券的证券账户卡，债券持有人法定代表人或负责人出席会议的，应出示本人身份证明文件、法定代表人或负责人资格的有效证明和持有本次未偿还债券的证券账户卡。委托代理人出席会议的，代理人应出示本人身份证明文件、被代理人（或其法定代表人、负责人）依法出具的投票代理委托书、被代理人身份证明文件、被代理人持有本次未偿还债券的证券账户卡。

6、债券持有人出具的委托他人出席债券持有人会议的投票代理委托书应当载明下列内容：

- （1）代理人的姓名；
- （2）代理人的权限；
- （3）授权委托书签发日期和有效期限；
- （4）个人委托人签字或机构委托人盖章。

投票代理委托书以上内容缺失或者不明确的，视为债券持有人放弃表决权，代理人已作表决的，作废处理。

7、投票代理委托书应当注明如果债券持有人不作具体指示，债券持有人代理人是否可以按自己的意思表决。投票代理委托书应在债券持有人会议召开两个交易日之前送交债券持有人会议召集人。投票代理委托书规定的代理权限必须明确，否则无效，视为债券持有人放弃表决权，代理人已作表决的，作废处理。

（六）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、债券受托管理人发出召开债券持有人会议通知的，债券持有人会议应由债券受托管理人代表担任会议主席并主持。如债券受托管理人未能履行职责时，

由出席会议的债券持有人共同推举一名债券持有人（或债券持有人代理人）担任会议主席并主持会议；如在该次会议开始后 1 小时内未能按前述规定共同推举出会议主席并主持的，则应当由出席该次会议的持有有表决权的本期债券最多的债券持有人（或其代理人）担任。

单独代表本期债券总额百分之十以上的本期债券的持有人发出召开债券持有人会议通知的，该债券持有人（或债券持有人代理人）为会议主席并主持。合并代表本期债券总额百分之十以上的本期债券的多个持有人发出召开债券持有人会议通知的，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（或债券持有人代理人）为会议主席并主持。若两者同时具有会议主席资格的，以单独代表本期债券总额百分之十以上的本期债券的持有人为优先会议主席。如该债券持有人（或债券持有人代理人）未能履行职责时，由出席会议的债券持有人共同推举一名债券持有人（或债券持有人代理人）担任会议主席并主持会议；如在该次会议开始后 1 小时内未能按前述规定共同推举出会议主席并主持的，则应当由出席该次会议的持有有表决权的本期债券最多的债券持有人（或其代理人）担任。

发行人根据第十条规定发出召开债券持有人会议通知的，发行人为会议主席并主持。如发行人未能履行职责时，由出席会议的债券持有人共同推举一名债券持有人（或债券持有人代理人）担任会议主席并主持会议；如在该次会议开始后 1 小时内未能按前述规定共同推举出会议主席并主持的，则应当由出席该次会议的持有有表决权的本期债券最多的债券持有人（或其代理人）担任。

3、会议召集人负责制作出席会议人员的签名册。签名册应载明参加会议的债券持有人名称（或姓名）、出席会议代理人的相关信息（包括代理人姓名、身份证件号码以及授权委托书）、持有本次未偿还债券的证券账户卡号码或适用法律规定的其他证明文件的相关信息等事项。

4、债券持有人会议须经持有有表决权的本期债券总额二分之一以上的债券持有人（或债券持有人代理人）出席方可召开。

5、若在原定会议开始时间后 30 分钟内，出席会议的债券持有人（或债券持有人代理人）所代表的有表决权的债券总额未达到本规则第二十七条的要求，债券受托管理人应在五个交易日内将再次开会日期、具体时间和地点、拟审议的事

项通知债券持有人。再次召集的债券持有人会议须经持有的本期债券总额二分之一以上的债券持有人（或债券持有人代理人）出席方可召开。

6、会议主席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，主席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。

7、发行人、债券清偿义务承继方等关联方及债券增信机构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。

8、持有人会议应当由律师见证。见证律师原则上由为债券发行出具法律意见的律师担任。见证律师对会议的召集、召开、表决程序、出席会议人员资格和有效表决权等事项出具法律意见书。法律意见书应当与债券持有人会议决议一同披露。

（八）表决、决议及会议记录

1、向会议提交的每一议案应由与会的有权出席债券持有人会议的登记持有人或其正式任命的代理人投票表决。债券持有人或其代理人对议案进行表决时，只能投票表示：同意或反对或弃权。

2、每次债券持有人会议之监票人为两人，负责该次会议之计票、监票。主持人应主持推举该次债券持有人会议之监票人，监票人由出席会议的本期债券持有人（或债券持有人代理人）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。债券持有人会议对议案进行表决时，应由监票人负责计票、监票。

3、公告的会议通知载明的各项议案应分开审议、表决，同一事项应当为一个议案。

4、债券持有人会议不得就未经公告的议案进行表决。债券持有人会议审议议案时，不得对议案进行变更。任何对议案的变更应被视为一个新的议案，不得在该次会议上进行表决。但经代表本期债券三分之二以上表决权的债券持有人和/或代理人同意，债券持有人会议可以审议未经公告的议案和/或变更的议案。

5、主持人根据表决结果宣布债券持有人会议决议是否获得通过，并应当在会上宣布表决结果。决议的表决结果应载入会议记录。

会议主席如果对提交表决的决议结果有任何怀疑，可以对所投票数进行点算；如果会议主席未提议重新点票，出席会议的债券持有人（或债券持有人代理人）对会议主席宣布结果有异议的，有权在宣布表决结果后立即要求重新点票，会议主席应当即时点票。

6、债券持有人会议作出的决议，须经代表本期债券二分之一以上表决权的债券持有人或其代理人同意方为有效。但对于免除或减少发行人在本期债券项下的义务的决议以及变更本规则的决议，须经代表本期债券三分之二以上表决权的债券持有人或代理人同意才能生效。

7、债券持有人会议决议自作出之日起生效。债券持有人会议通过的决议，对所有债券持有人均有同等约束力。受托管理人依据债券持有人会议决议行事的结果由全体债券持有人承担。债券持有人包括所有出席会议、未出席会议、反对议案或者放弃投票权、无表决权的债券持有人，以及在相关决议通过后受让债券的持有人。债券持有人单独行使债权，不得与债券持有人会议通过的有效决议相抵触。

8、召集人应在债券持有人会议表决截止日次一交易日披露会议决议公告，会议决议公告包括但不限于以下内容：

- （1）出席会议的债券持有人所持表决权情况；
- （2）会议有效性；
- （3）各项议案的议题和表决结果。

9、债券持有人会议应有书面会议记录。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。债券持有人会议记录由出席会议的主持人和监票人签名，并由债券受托管理人保存。债券持有人会议记录的保管年限至少为公司债券到期之日起五年。

10、债券持有人会议不得对会议通知载明的议案进行搁置或不予表决，主持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该次会议，并及时公告。

第十节 债券受托管理人

发行人聘请中银国际证券有限责任公司作为本期债券的受托管理人，双方签订《债券受托管理协议》。投资者认购本期债券视作同意《债券受托管理协议》。

一、债券受托管理人聘任及受托管理协议签订情况

（一）债券受托管理人的名称和基本情况

公司名称：中银国际证券有限公司

注册地址：上海市浦东银城中路 200 号中银大厦 39 层

法定代表人：钱卫

联系电话：021-50372641

传真：021-50372641

联系人：何银辉

（二）债券受托管理人的聘任及债券受托管理协议签订情况

发行人已聘请中银国际作为本期债券的债券受托管理人，并签订《债券受托管理协议》。

（三）公司与债券受托管理人的利害关系情况

除与发行人签订《债券受托管理协议》以及作为本次发行公司债券的主承销商之外，债券受托管理人与发行人之间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）债券受托管理人的聘任情况，债券受托管理人在履行受托管理职责时可能存在的利益冲突情形及相关风险防范、解决机制

在本期债券存续期限内，为维护全体债券持有人的最大利益，根据《公司法》、《证券法》、《中华人民共和国合同法》以及《公司债券发行与交易管理办法》等有关法律法规和部门规章的规定，发行人聘请中银国际为本期债券的债券受托管理人，中银国际接受该聘任。中银国际将根据相关法律法规、部门规章的规定、《债券受托管理协议》的约定以及债券持有人会议的授权行使权利和履行义务。在本期债券存续期限内，中银国际将代表债券持有人，依照《债券受托管理协议》的约定维护债券持有人的最大利益，不得与债券持有人存在利益冲突（为避免疑问，中银国际在其正常业务经营过程中与债券持有人之间发生、存在的利益冲突除外）。

如债券受托管理人从事下列与发行人相关的业务，应当制定专门的制度，实行负责本次债券债权代理事务的部门和其他业务部门及其人员的有效隔离：

- 1、自营买卖发行人发行的证券；
- 2、为发行人提供证券投资咨询以及财务顾问服务；
- 3、为发行人提供保荐、承销服务；
- 4、为发行人提供收购兼并服务；
- 5、证券的代理买卖；
- 6、开展与发行人相关的股权投资；
- 7、为发行人提供资产管理服务；
- 8、为发行人提供其他经中国证监会许可的业务服务。

债券受托管理人不得为本期债券提供担保，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。

发行人及债券受托管理人在上述利益冲突事项中存在损害债券持有人利益

的行为，应赔偿债券持有人由此造成的损失。

（二）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。募集资金的使用应当符合现行法律法规的有关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。

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，超过上年末净资产的百分之十；
- （7）发行人发生超过上年末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、担保物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，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) 发行人拟变更募集说明书的约定；
- (14) 发行人不能按期支付本息；
- (15) 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；
- (16) 发行人提出债务重组方案的；
- (17) 本期债券可能被暂停或者终止提供交易或转让服务的；
- (18) 发生其他对债券持有人权益有重大影响的事项。

就上述事件通知债券受托管理人同时，发行人就该等事项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。

7、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，并可以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。

8、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。

9、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。

10、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。

11、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。

12、发行人应当根据《债券受托管理协议》第 4.18 条的规定向债券受托管理人支付本期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。

13、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。

14、发行人及发行人聘请的增信机构（如有）应当配合受托管理人履行受托管理职责，积极提供调查了解所需的资料、信息和相关情况，维护投资者合法权益。

（三）债券持有人的权利、职责和义务

- 1、债券持有人有权按照约定期限取得利息、收回本金。
- 2、债券持有人对影响本期债券偿付本息及其他可能影响债券持有人重大利益的情形享有知情权，但是无权干涉或参与发行人的经营管理。
- 3、债券持有人对发行人的经营状况不承担责任。
- 4、债券持有人可按本期债券募集说明书的规定对债券进行转让、质押和继承。
- 5、债券持有人根据法律、行政法规的规定和债券募集说明书的约定行使权利，监督发行人和债券受托管理人的有关行为。
- 6、债券持有人有权按照《债券持有人会议规则》的规定参加债券持有人会议并享有表决权。
- 7、债券持有人会议有权监督债券受托管理人并有权更换不合格的债券受托管理人。
- 8、债券持有人可单独行使权利，也可通过债券持有人会议行使权利。
- 9、债券持有人应遵守《债券受托管理协议》、《债券持有人会议规则》和债券持有人会议通过的合法、有效的决议。
- 10、债券持有人和债券受托管理人应依法行使监督权和办理有关债券事务，不应干预或影响发行人的经营活动。

（四）债券受托管理人的权利、职责和义务

- 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约定义务的情况进行持续跟踪和监督。

2、债券受托管理人应当持续关注发行人和保证人的资信状况、担保物状况、增信措施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）就上述“（二）发行人的权利和义务”第4条中的“第（1）项至第（18）项”等情形，列席发行人和保证人的内部有权机构的决策会议；

（2）每季度查阅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、保证人银行征信记录；

（4）对发行人和保证人进行现场检查；

（5）约见发行人或者保证人进行谈话。

3、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季度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。

4、债券受托管理人应当至少提前二十个工作日掌握公司债券还本付息、赎回、回售、分期偿还等的资金安排，督促发行人按时履约。

5、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，并应当通过上海证券交易所网站或其他监管部门要求的媒体，向债券持有人披露受托管理事务报告、本次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。

6、受托管理人应当每半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，并至少在每年六月三十日前披露上一年度受托管理事务报告。因故无法按时披露的，应当提前披露受托管理事务报告延期披露公告，说明延期披露的原因及其影响。

7、出现上述“（二）发行人的权利和义务”第4条中“第（1）项至第（18）项”的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，受托管理人应当问询发行人或者保证人，要求发行人或者保证人解释说明，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。

8、受托管理人应当根据法律、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。

9、受托管理人应当在债券存续期内持续督导债券持有人履行信息披露义务。受托管理人应当关注发行人的信息披露情况，收集、保存与本次债券偿付相关的所有信息资料，根据所获信息判断对本次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。

10、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，督促发行人履行上述“（二）发行人的权利和义务”第7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。

发行人承担因采取财产保全而发生的，依据中国法律或司法裁决确定的合理费用，财产保全的费用由发行人承担。

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，可以财产抵押、信用担保等届时人民法院认可的方式提供。

受托管理人预计发行人不能偿还债务时，在采取上述措施的同时告知债券交易场所和债券登记托管机构。

11、本次债券存续期内，受托管理人应当勤勉处理债券持有人与之间的谈判或者诉讼事务。

12、发行人为本本次债券设定担保的，受托管理人应当在本次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。

13、发行人不能偿还债务时，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。

14、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受托管理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利益。

15、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起五年。

16、除上述各项外，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。

17、在本次债券存续期内，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。

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。

18、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。受托管理费的具体金额、支付方式、支付时间在本次债券的承销协议中约定。

（五）债券受托管理人行使权利、履行义务的方式、程序

1、债券受托管理人通过日常事务管理、召集和主持债券持有人会议、出具债券受托管理事务报告、代理债券持有人处理发行人违约事件、参与诉讼等法律

程序等方式履行受托管理职责。

2、债券受托管理人应指派专人负责履行对发行人涉及债券持有人权益的行为进行指导和监督等具体债券受托管理人义务。

3、债券受托管理人召集和主持债券持有人会议的条件和程序按《债券持有人会议规则》的有关规定进行。

4、债券受托管理人出具债券受托管理事务报告的内容和要求按《债券受托管理协议》第五条规定进行。

5、债券受托管理人应根据《债券受托管理协议》制订详细的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、程序。

（六）债券受托管理人变更、解聘

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）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）受托管理人停业、解散、破产或依法被撤销；

（3）受托管理人提出书面辞职；

（4）受托管理人不再符合债券受托管理人资格的其他情形。

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总额百分之十以上的债券持有人有权自行召集债券持有人会议。

债券持有人会议决议决定变更债券受托管理人或者解聘受托管理人的，自债券持有人会议作出有效决议之日，新任债券受托管理人继承受托管理人在法律、法规和规则及《债券受托管理协议》项下的权利和义务，协议终止。新任债券受托管理人应当及时将变更情况向协会报告。

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

3、债券受托管理人在《债券受托管理协议》中的权利和义务，在新任债券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。

（七）债券受托管理人的报酬情况

1、债券受托管理人就提供《债券受托管理协议》项下服务所收取的债券受托管理人报酬为人民币 200,000 万元（大写：贰拾万元整）。债券受托管理人报酬于本期债券发行上市完成后 10 日内一次性支付。

2、发行人在收到债券受托管理人开具的相应、合法、有效发票后向债券受托管理人支付前述款项，且债券受托管理人提供的发票必须与税务机关登记的内容一致，如有不符合国家税务法律规范的，发行人对价款不予结算，由此引起的一切法律和经济责任由债券受托管理人承担，如给发行人造成经济损失的，债券受托管理人必须赔偿。

（八）债券受托管理事务报告

1、受托管理事务报告包括年度报告和临时报告。

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) 发生上述“（二）发行人的权利和义务第 4 条中“第（1）项至第（18）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的情形，或上述“（二）发行人的权利和义务“第 4 条中“第（1）项至第（18）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。

（九）违约和救济

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、以下事件构成《债券受托管理协议》项下的违约事件：

(1) 发行人未能根据法律、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) 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；

(3) 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；

(4) 违反《债券受托管理协议》项下的陈述与保证；

(5) 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。

(6) 发行人不履行或违反《债券受托管理协议》项下的其他任何承诺（上述（1）违约情形除外），且经债券受托管理人书面通知，或经持有本次债券本金总额 25% 以上的债券持有人书面通知，该种违约情形持续三十个连续工作日；

(7) 发行人发生未能清偿到期银行借款本金和/或利息，以及其他到期债务的违约情况；

(8) 发行人丧失清偿能力、被法院指定接管人或已开始相关的诉讼程序；

(9) 在本次债券存续期间内，其他因发行人自身违约和/或违规行为而对本次债券本息偿付产生重大不利影响的情形。

3、如果《债券受托管理协议》下的违约事件发生且一直持续 30 个连续工作日仍未解除，单独或合并持有本期未偿还债券本金总额 50% 以上的债券持有人可通过债券持有人会议决议，以书面方式通知发行人，宣布所有本期未偿还债券的本金和相应利息，立即到期应付。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：（1）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（i）债券受托管理人及其代理人和顾问的合理赔偿、费用和开支；（ii）所有迟付的利息；（iii）所有到期应付的本金；（iv）适用法律允许范围内就迟延支付的债券本金计算的复利；或（2）相关的违约事件已得到救济或被豁免；或（3）债券持有人会议同意的其他措施，单独或合并持有本期未偿还债券本金总额 50% 以上的债券持有人可通过债券持有人会议决议，以书面通知发行人豁免其违约行为，并取消加速清偿的决定。

4、如果发生《债券受托管理协议》第 12.2 条约定的违约事件且一直持续，受托管理人应根据债券持有人会议的指示，采取任何可行的法律救济方式（包括

但不限于依法申请法定机关采取财产保全措施并根据债券持有人会议的决定,对发行人提起诉讼/仲裁)回收债券本金和利息,或强制发行人履行《债券受托管理协议》或本次债券项下的义务;

5、《债券受托管理协议》各方应严格遵守该协议之约定。违约方应依法承担违约责任并赔偿守约方因违约行为造成的直接经济损失。如因不可抗力事件造成《债券受托管理协议》不能履行或者不能完全履行,协议各方均不承担违约责任;

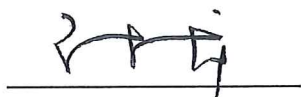
6、发行人应支付受托管理人为履行《债券受托管理协议》约定的受托管理义务所导致的任何诉讼、权利要求、政府调查发生的一切合理费用和支出并对造成的损害给予合理补偿。但若该行为因受托管理人自身的重大过失、恶意、故意不当行为或违反《债券受托管理协议》而造成的除外。

第十一节 发行人、中介机构及相关人员声明

一、发行人声明

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：



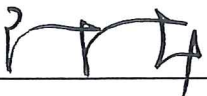
陈 龙



二、发行人全体董事、高级管理人员声明

本公司全体董事、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。

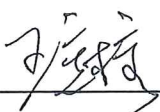
全体董事签名:



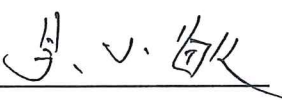
陈 龙



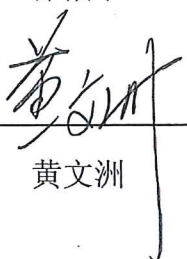
孙诚华



王宪榕



吴小敏



黄文洲

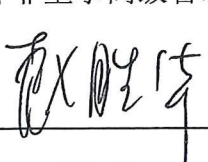


叶志良

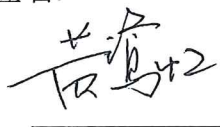


李 明

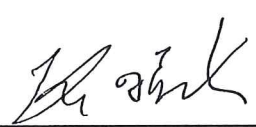
全体非董事高级管理人员签名:



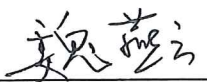
赵胜华



黄鹭虹



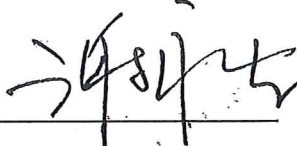
张曙秋



魏燕云



庄学谦



谢永志



联发集团有限公司
2015 年 9 月 22 日

三、主承销商声明

本公司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。

本公司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，本公司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：



付 英



张 翔

法定代表人（或授权代表）：



钱 卫

中银国际证券有限责任公司

2015年 9月22日

三、主承销商声明

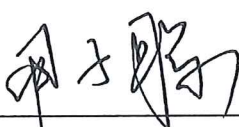
本公司已对募集说明书及其摘要进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

本公司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，本公司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：



姜 涛



尹子聪



叶 晶

法定代表人（或授权代表）：



宫少林



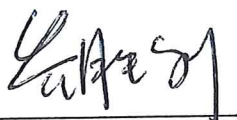
招商证券股份有限公司

2015年9月22日

四、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。

签字律师：



乔胜利



张荣胜

律师事务所负责人：



赵洋



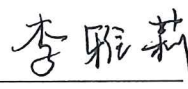
会计师事务所声明

本所及签字注册会计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审计报告不存在矛盾。本所及签字注册会计师对发行人在募集说明书及其摘要中引用的审计报告的内容无异议，确认募集说明书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。

签字注册会计师签名：

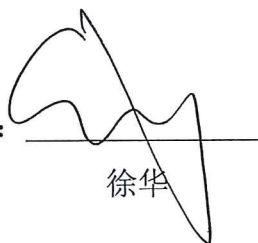


李仕谦



李雅莉

会计师事务所负责人签名：



徐华

致同会计师事务所（特殊普通合伙）



2015年9月22日

六、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。

签字资信评级人员签名： 李晶 刘薇
李 晶 刘 薇

资信评级机构负责人签名： 吴金善
吴金善



联合信用评级有限公司

2015年 9 月 22 日

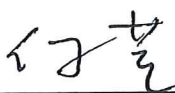
七、受托管理人声明

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。

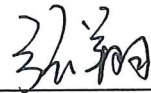
发行人的相关信息披露文件存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使债券持有人遭受损失的，或者公司债券出现违约情形或违约风险的，本公司承诺及时通过召开债券持有人会议等方式征集债券持有人的意见，并以自己名义代表债券持有人主张权利，包括但不限于与发行人、增信机构、承销机构及其他责任主体进行谈判，提起民事诉讼或申请仲裁，参与重组或者破产的法律程序等，有效维护债券持有人合法权益。

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：



付 英



张 翔

法定代表人（或授权代表）：



钱 卫

中银国际证券有限责任公司



第十二节 备查文件

一、备查文件内容

1、发行人2012年、2013年、2014年的财务报告及审计报告和2015年第一季度财务报表；

2、主承销商出具的核查意见；

3、发行人律师出具的法律意见书；

4、资信评级机构出具的资信评级报告；

5、2015年联发集团有限公司公司债券之债券持有人会议规则；

6、2015年联发集团有限公司公司债券之受托管理协议。

7、中国证监会核准本次发行的文件；

8、担保函和担保协议

二、备查文件查阅时间、地点

（一）查阅时间

本期债券发行期间，每日9:00-11:30，14:00-17:00（非交易日除外）。

（二）查阅地点

发行人：联发集团有限公司

办公地址：厦门市湖里大道31号

联系人：王放

电话：0592-5691050

传真：0592-5652050

公司网站：www.xudc.com

主承销商：

1、中银国际证券有限责任公司

办公地址：上海市浦东新区银城中路200号中银大厦39层

法定代表人：钱卫

联系人：付英、张翔、赵迪

电话：+86-10-66229000

传真：+86-10-66228972

2、招商证券股份有限公司

办公地址：深圳市福田区益田路江苏大厦 A 座 38-45 层

法定代表人：宫少林

联系人：姜涛、尹子聪、叶晶

电话：+86-755-82943666

传真：+86-755-82943121