


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）
募集说明书摘要
（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

声明

本募集说明书摘要的目的仅为向投资者提供有关本次发行的简要情况，并不包括募集说明书全文的各部分内容。募集说明书全文同时刊载于上海证券交易所网站。投资者在做出认购决定之前，应仔细阅读募集说明书全文，并以其作为投资决定的依据。

释义

在本募集说明书摘要中，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

本募集说明书摘要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。

（一）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、决议的有效期限、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、债券品种和期限：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 2018 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。

（二） 评级情况

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）发行人资信情况

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良好的长期合作关系，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%

(四) 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

截至本募集说明书摘要出具日，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机制。

（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。

（五）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

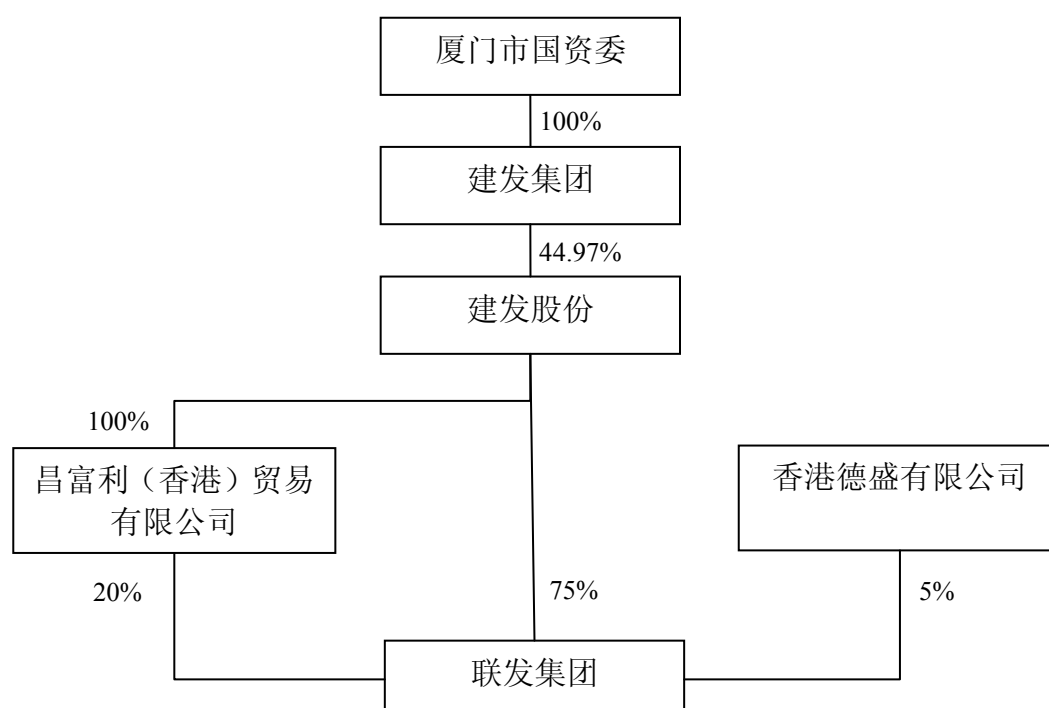
字[1998]124 号文批准，建发股份于 1998 年 5 月 25 日公开发行了人民币普通股（A 股）5,000 万股，已在上海证券交易所上市。

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。

截至本募集说明书摘要出具日，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

截至本募集说明书摘要出具日，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

截至本募集说明书摘要出具日，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。

截至本募集说明书摘要出具日，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。

截至本募集说明书摘要出具日，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。

截至本募集说明书摘要出具日，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。

截至本募集说明书摘要出具日，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。

截至本募集说明书摘要出具日，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。

截至本募集说明书摘要出具日，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。

截至本募集说明书摘要出具日，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。

截至本募集说明书摘要出具日，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。

截至本募集说明书摘要出具日，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。

截至本募集说明书摘要出具日，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。

截至本募集说明书摘要出具日，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。

截至本募集说明书摘要出具日，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。

截至本募集说明书摘要出具日，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 增长速度和其它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，同时也使得房地产行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 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。

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《国务院关于加快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区棚户区、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，做大规模。

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

序号	项目名称	所属公司	位置	土地用途
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
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	南宁联泰房地产开发	南宁市青秀区德化路	住宅、商业

序号	项目名称	所属公司	位置	土地用途
	项目	有限公司		
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侧	住宅、商业服务业
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
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

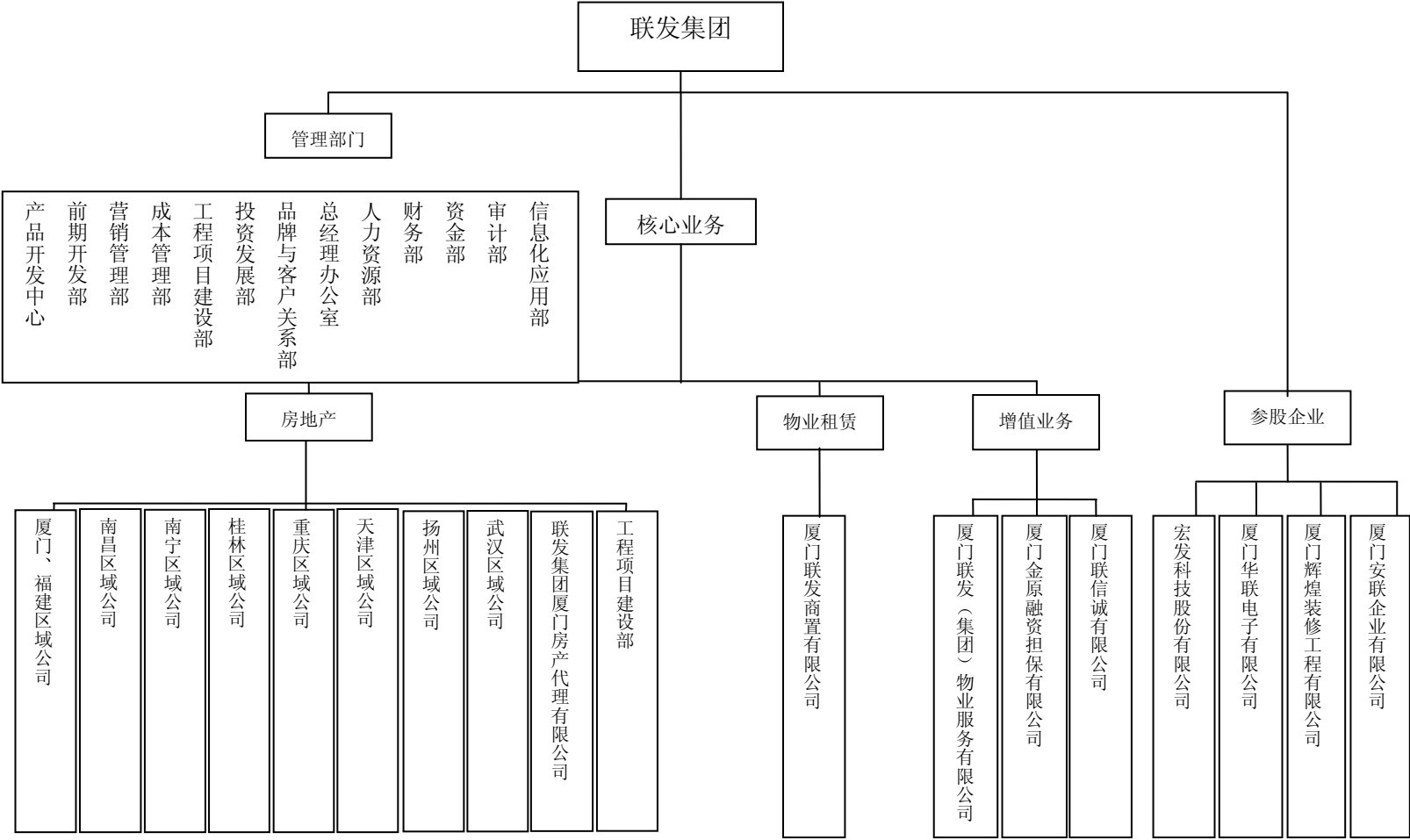
（一）发行人的法人治理结构

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摘要之“（五）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。

(六) 财务会计信息

一、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	52,199.91
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	25.00	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	62,600.32	1,645,595.56	2,421,280.01	96,775.68

金				
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

二、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	0.30	0.28	0.04
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：

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

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；E_i 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；E_j 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；M_i 为新增净资产下一月份起至报告期期末的月份数；M_j 为减少净资产下一月份起至报告期期末的月份数；E_k 为因其他交易或事项引起的净资产增减变动；M_k 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

三、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）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，需求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。

（八）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

（本页无正文，为《联发集团有限公司公开发行公司债券募集说明书摘要》之盖章页）



联发集团有限公司

2015年9月22日