

证券代码：122473

证券简称：15 联发 02



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） 上市公告书

证券简称： 15 联发 02

证券代码： 122473

发行总额： 人民币 10 亿元

发行利率： 4.20%

上市时间： 2015 年 12 月 8 日

上市地： 上海证券交易所

主承销商



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



招商证券股份有限公司
China Merchants Securities CO., LTD.

深圳市福田区益田路江苏大厦 A 座 38 至 45 层

签署日期：2015 年 12 月

第一节 绪言

重要提示

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

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

上海证券交易所（以下简称“上证所”）对公司债券上市的核准，不表明对该债券的投资价值或投资者的收益做出实质性判断或保证。因公司经营与收益的变化等引致的投资风险，由购买债券的投资者自行负责。

本期债券评级为 AAA 级，主体信用等级为 AA+级；本期债券上市前，本公司最近一期末净资产为 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），资产负债率为 75.48%；本期债券上市前，本公司 2012 年、2013 年、2014 年和 2015 年 1-3 月合并报表中归属于母公司所有者的净利润分别为 7.72 亿元、9.23 亿元、8.59 亿元和 1.28 亿元，最近三个会计年度实现的年均可分配利润为 8.98 亿元，不少于本期债券一年利息的 1.5 倍。

第二节 发行人简介

一、发行人基本信息

- 1、公司中文名称：联发集团有限公司
- 2、法定代表人：陈龙
- 3、成立日期：1983年10月18日
- 4、注册资本：人民币 贰拾壹亿元整
- 5、实缴资本：人民币 贰拾壹亿元整
- 6、住所：厦门市湖里区湖里大道 31 号
- 7、办公地址：厦门市湖里区湖里大道 31 号
- 8、邮政编码：361006
- 9、信息披露负责人：王放
- 10、电话：0592-5680602
- 11、传真：0592-5652050
- 12、所属行业：房地产业（K70）

13、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）。

- 14、组织机构代码：6120002-8

二、发行人基本情况

（一）发行人主要业务情况

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、对文化产业的投资或投资管理、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。

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

（二）发行人历史沿革情况

1、公司设立情况

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。

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。

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。

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》。

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。

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。

2、公司历次股权变化情况

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。

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。

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。

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。

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。

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。

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。

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。

3、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。

4、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。

5、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

6、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、发行人的相关风险

(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地时，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

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。

第三节 债券发行概况

一、债券名称

联发集团有限公司 2015 年公司债券（第二期）

二、核准情况

本期债券已经中国证监会证监许可[2015]2009 号文核准发行。

三、发行总额

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。

四、发行方式及发行对象

（一）发行方式

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

（二）发行对象

网下发行对象为符合《管理办法》规定且在登记公司开立合格证券账户的合格投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）。合格投资者的申购资金来源必须符合国家有关规定。

五、票面金额和发行价格

本期债券面值 100 元，按面值平价发行。

六、债券期限

本期债券的期限为 5 年期。

七、债券年利率、计息方式和还本付息方式

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。

本期债券的起息日为 2015 年 9 月 24 日。

本期债券的付息日为 2016 年至 2020 年每年的 9 月 24 日(如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日(如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日；顺延期间付息款项不另计利息)。

本期债券的兑付日期为 2020 年 9 月 24 日(如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日；顺延期间兑付款项不另计利息)。

八、本期债券发行的联席主承销商

本期债券由联席主承销商中银国际证券有限责任公司(以下简称“中银国际证券”)和招商证券股份有限公司(以下简称“招商证券”)以余额包销的方式承销。

本期债券的牵头主承销商、债券受托管理人为中银国际证券，联席主承销商为中银国际证券和招商证券。

九、债券信用等级

经联合资信评级有限公司(以下简称“联合资信”)综合评定，本公司的主体信用等级为 AA+，本期债券信用等级为 AAA。

十、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。

十一、募集资金的资金到位确认

本期债券合计发行人民币 10 亿元，扣除发行费用之后的净募集资金已于 2015 年 9 月 28 日汇入发行人指定的银行账户。发行人已出具《联发集团有限公司 2015 年公司债券(第二期)募集资金到账确认书》，对本期债券募集资金到位情况进行了说明。

十二、回购交易安排

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

第四节 债券上市与托管基本情况

一、本期债券上市基本情况

经上证所同意，本期债券将于 2015 年 12 月 8 日起在上证所挂牌交易。债券简称“15 联发 02”，上市代码“122473”。

根据‘债项评级对应主体评级基础上的孰低原则’，发行人主体评级为 AA+。债券上市后可进行质押式回购，质押券申报和转回代码为“104473”。

经上海证券交易所批准，本期债券上市后可以进行新质押式回购交易，上市折扣系数和上市交易后折扣系数见中国结算首页（www.chinaclear.cn）公布的标准券折算率。

二、本期债券托管基本情况

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

第五节 发行人主要财务状况

一、发行人最近三个会计年度财务报告审计情况

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、最近三年及一期财务报表

(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

三、最近三年及一期主要财务指标

(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；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。

第六节 本期债券的偿付风险及偿债计划和保障措施

一、本期债券的偿付风险

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。

二、偿债计划

本期债券在存续期内每年付息一次，最后一期利息随本金的兑付一起支付。本期债券的付息日期为 2016 年至 2018 年每年的 9 月 15 日。利息登记日为付息日之前的第 1 个工作日。在利息登记日当日收市后登记在册的债券持有人，均有权就所持本期债券获得该利息登记日所在计息年度的利息。如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日；顺延期间付息款项不另计利息。

本期债券到期一次还本。本期债券的兑付日期为 2018 年 9 月 15 日。兑付登记日为兑付日之前的第 6 个工作日。在兑付登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权获得所持本期债券的本金。如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日；顺延期间兑付款项不另计利息。

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

三、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。

（一）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。

（二）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。

（三）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。

四、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%
应收账款	333.62	0.02%
预付款项	37,265.43	1.75%
其他应收款	20,430.05	0.96%
存货	803.80	0.04%
其他流动资产	49,757.92	2.33%
流动资产合计	1,792,394.24	84.01%

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。

五、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。

（三）设立专项偿债账户

发行人将于本期债券到期日的前 3 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) 发行人股东大会、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。

六、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。

第七节 债券跟踪评级安排说明

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。

第八节 发行人近三年是否存在违法违规情况的说明

截至本上市公告书公告之日,发行人最近三年在所有重大方面不存在违反适用法律、行政法规的情况。

第九节 募集资金的运用

一、本次债券募集资金总量

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

公司拟将本期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	

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

度，优化公司的资产负债结构。

三、募集资金运用对公司财务状况的影响

本次债券的募集资金规模为 20 亿元，用于偿还金融机构借款和补充流动资金。本期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。本期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期债券预计的发行利率进行测算，本期债券发行后，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。

第十节 其他重要事项

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

第十一节 有关当事人

(一) 发行人：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 号爱俪园公寓 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

第十二节 备查文件

除本上市公告书披露的资料外，备查文件如下：

- 1、发行人2012年、2013年、2014年的财务报告及审计报告；
- 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。

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

（本页无正文，为《联发集团有限公司 2015 年公司债券（第二期）上市公告书》
的盖章页）


*
发行人：联发集团有限公司
2015年12月7日

（本页无正文，为《联发集团有限公司 2015 年公司债券（第二期）上市公告书》
的盖章页）



牵头主承销商、簿记管理人、债券受托管理人：中银国际证券有限责任公司

2015年12月7日

(本页无正文，为《联发集团有限公司 2015 年公司债券（第二期）上市公告书》
的盖章页)

联席主承销商：招商证券股份有限公司



2015年12月7日