

# 贵阳宏益房地产开发有限公司

(住所：贵州省贵阳市南明区花果园彭家湾路C区15栋)

公开发行 2015 年公司债券 (第一期)

募集说明书

(面向合格投资者)

牵头主承销商/簿记管理人



(住所：广州市天河区天河北路 183-187 号大都会广场 43 楼 4301-4316 房)

联席主承销商



(住所：北京市朝阳区安立路 66 号 4 号楼)

联席主承销商/债券受托管理人/抵押权代理人/抵押资产监管人



(住所：云南省昆明市青年路 389 号志远大厦 18 层)

签署日期：2015 年 10 月 27 日

## 重要声明

本募集说明书依据《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》、《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第 23 号—公开发行公司债券募集说明书（2015 年修订）》及其它现行法律、法规的规定，并结合发行人的实际情况编制。

本公司执行董事、监事及高级管理人员承诺，截至本募集说明书封面载明日期，本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

公司负责人、主管会计工作负责人及会计机构负责人保证本募集说明书及其摘要中财务会计报告真实、完整。

主承销商已对募集说明书及其摘要进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。主承销商承诺本募集说明书及其摘要因存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使投资者在证券交易中遭受损失的，与发行人承担连带赔偿责任，但是能够证明自己没有过错的除外；本募集说明书及其摘要存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，且公司债券未能按时兑付本息的，主承销商承诺负责组织督促相关责任方落实募集说明书约定的相应还本付息安排。

债券受托管理人承诺严格按照相关监管机构及自律组织的规定、募集说明书及受托管理协议等文件的约定，履行相关职责。发行人的相关信息披露文件存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使债券持有人遭受损失的，或者公司债券出现违约情形或违约风险的，债券受托管理人承诺及时通过召开债券持有人会议等方式征集债券持有人的意见，并以自己名义代表债券持有人主张权利，包括但不限于与发行人、增信机构、承销机构及其他责任主体进行谈判，提起民事诉讼或申请仲裁，参与重组或者破产的法律程序等，有效维护债券持

有人合法权益。

债券受托管理人承诺，在受托管理期间因其拒不履行、迟延履行或者其他未按照相关规定、约定及债券受托管理人声明履行职责的行为，给债券持有人造成损失的，将承担相应的法律责任。

凡欲认购本期债券的投资者，请认真阅读本募集说明书及有关的信息披露文件，进行独立投资判断并自行承担相关风险。证券监督管理机构及其他政府部门对本次发行所作的任何决定，均不表明其对发行人的经营风险、偿债风险、诉讼风险以及公司债券的投资风险或收益等作出判断或者保证。任何与之相反的声明均属虚假不实陈述。

投资者认购或持有本期公司债券将被视为接受《债券受托管理协议》、《债券持有人会议规则》、《资产抵押协议》、《抵押资产监管协议》及本募集说明书中其他有关发行人、债券持有人、债券受托管理人、抵押权代理人、抵押资产监管人等主体权利义务的相关约定。《债券持有人会议规则》、《债券受托管理协议》、《资产抵押协议》、《抵押资产监管协议》及债券受托管理人报告将置备于债券受托管理人处，债券持有人有权随时查阅。

除发行人和主承销商外，发行人没有委托或授权任何其他人或实体提供未在本募集说明书中列明的信息和本募集说明书作任何说明。投资者若对本募集说明书及其摘要存在任何疑问，应咨询自己的证券经纪人、律师、专业会计师或其他专业顾问。投资者在评价和购买本期债券时，应审慎地考虑本募集说明书第三节“风险因素”所述的各项风险因素。

## 重大事项提示

请投资者关注以下重大事项，并仔细阅读本募集说明书中“风险因素”等有关章节。

一、经大公国际资信评估有限公司综合评定，发行人主体信用等级为 AAA 级，评级展望为稳定，本期债券信用等级为 AAA 级，说明本期债券的信用质量很高，信用风险很小。本期债券上市前，发行人最近一期末净资产为 411.55 亿元（截至 2015 年 6 月 30 日未经审计的合并报表中所有者权益合计）；本期债券上市前，发行人最近三个会计年度实现的年均可分配利润为 123.25 亿元（2012~2014 年度经审计的合并报表中归属于母公司所有者的净利润平均值），预计不少于本期债券一年利息的 1.5 倍。本期债券发行及挂牌上市安排请参见发行公告。

二、受国民经济总体运行状况、国家宏观经济、金融政策以及国际环境变化的影响，市场利率存在波动的可能性。由于本期债券期限较长，债券的投资价值在存续期内可能随着市场利率的波动而发生变动，因而本期债券投资者实际投资收益具有一定的不确定性。

三、本期债券面向合格投资者公开发行，发行结束后，发行人将申请本期债券在上海证券交易所上市流通。由于具体上市审批或核准事宜需要在本期债券发行结束后方能进行，并依赖于有关主管部门的审批或核准，发行人目前无法保证本期债券一定能够按照预期在上海证券交易所上市，且具体上市进程在时间上存在不确定性。此外，证券交易市场的交易活跃程度受到宏观经济环境、投资者分布、投资者交易意愿等因素的影响，发行人亦无法保证本期债券在上海证券交易所上市后本期债券的持有人能够随时并足额交易其所持有的债券。

四、本期债券的偿债资金将主要来源于发行人的房地产销售、商业租金等经营性收入。最近三年及一期，发行人合并口径营业收入分别为 43.40 亿元、

126.68 亿元、218.62 亿元和 147.35 亿元；归属于母公司所有者的净利润分别为 36.93 亿元、52.10 亿元、280.71 亿元和 26.51 亿元；经营活动产生的现金流净额分别为 18.37 亿元、13.55 亿元、-13.03 亿元和 7.15 亿元，受项目开发进度、销售回款等因素影响，发行人经营活动现金流波动较大。发行人所从事的房地产开发业务属于资金密集型行业，存在前期投资大、回收期较长、受宏观经济影响明显等特点。发行人目前的经营情况、财务状况和资产质量良好，但在本期债券存续期内，若发行人未来销售资金不能及时回笼、融资渠道不畅或不能合理控制融资成本，将可能会影响本期债券本息的按期兑付。

五、最近三年及一期末，发行人合并口径资产负债率分别为 89.75%、86.14%、63.78% 和 59.52%；扣除预收账款后的资产负债率分别为 71.60%、69.03%、49.30% 和 49.60%，总体属于较低水平。但若未来房地产市场出现重大波动，可能对公司销售情况及资金回笼产生不利影响，导致公司流动资金紧张，财务风险加大，因而对公司正常经营活动产生不利影响。

六、最近三年及一期末，发行人投资性房地产数额分别为 593,665.54 万元、1,285,108.57 万元、5,582,640.74 万元和 5,582,640.74 万元，占总资产的比例分别为 11.89%、17.23%、52.65% 和 54.91%；最近三年发行人投资性房地产公允价值变动损益分别为 489,320.56 万元、535,621.30 万元和 3,417,435.11 万元，占当年利润总额的比例分别为 99.13%、76.69% 和 91.22%。投资性房地产公允价值变动受国家宏观经济形势、房地产政策影响较大，如未来房地产价格下降，可能引起投资性房地产公允价值变动波动导致净利润下降。

七、报告期内，发行人关联交易包括关联方资金占用和关联担保等。截至 2014 年末，发行人与关联方的其他应收款金额合计 1,190,366.29 万元，占其他应收款总额的比例为 79.35%，关联方往来金额较大；截至 2014 年末，发行人为关联方提供担保的金额合计为 39,322.57 万元。若未来发行人存在未能及时充分披露关联交易的相关信息、与关联方交易未按照市场化原则定价等情况，可能给发行人带来一定的经营、财务、税务和法律风险，并进而对发行人的生产经营活动和市场声誉造成不利影响。

八、房地产行业受宏观经济和宏观政策的影响较大，为保持房地产行业的持续健康发展，政府可利用行政、税收、金融、信贷等多种手段对房地产市场进行调控。2006 年以来，我国政府针对房地产行业出台了一系列调控政策，从增加保障性住房和普通商品住房有效供给、抑制投资投机性购房需求、促进供应土地的及时开发利用等多个方面进行调控，对房地产市场造成了较大影响。房地产调控政策及未来宏观政策的出台或调整，可能对发行人的经营及发展带来一定的不利影响。

九、报告期内，公司主要收入和利润均来源于贵阳花果园项目，持有型商业物业也位于此。公司业务对单一项目依赖性较强，区域集中度较高。若贵阳地区的房地产调控政策、市场需求或市场价格出现较大波动，将直接影响公司的经营业绩。公司未来计划进一步拓展省外市场，且以棚户区改造项目为主，但若不能及时找到合适的项目标的，将对公司房地产业务的可持续发展和盈利稳定性造成不利影响。

十、债券持有人会议根据《债券持有人会议规则》审议通过的决议，对所有本次未偿还债券持有人（包括所有出席会议、未出席会议、反对决议或放弃投票权的债券持有人，以及在相关决议通过后受让本次债券的持有人）具有同等约束力。债券持有人认购、购买或以其他合法方式取得本次债券均视作同意并接受《债券持有人会议规则》并受之约束。

十一、本期债券采用抵押担保形式。公司将按照抵押综合比率不低于 2.0 倍的要求，以自身合法拥有的部分土地使用权及其地上在建工程作为抵押资产设置抵押。抵押资产的初始价值按照北京亚超资产评估有限公司以 2014 年 12 月 31 日为评估基准日出具的《贵阳宏益房地产开发有限公司自有物业公允价值计量项目评估报告》（北京亚超评报字（2015）第 A096 号）计算。若抵押资产价值发生减值损失导致抵押综合比率低于 2.0 倍时，抵押权代理人有权要求公司追加提供适当及有效的抵押资产并完成相应的资产抵押登记手续，追加后的抵押综合比率不低于 2.0 倍。若抵押综合比率高于 2.5 倍时，抵押人有权申请对部分抵押资产进行释放，释放后的抵押综合比率不低于 2.0 倍。抵押人

因经营发展的需要，向抵押权代理人申请并经同意后，可以置换相应的抵押资产，但应按照《资产抵押协议》、《抵押资产监管协议》的规定对拟置入抵押资产的价值进行评估，并保证评估价值不低于拟置换出抵押资产的评估价值。若发行人不能履行本期债券到期债务或发生《资产抵押协议》约定的实现抵押权的情形时，抵押权代理人可以根据相关抵押协议约定的程序，经债券持有人会议授权后，行使抵押权，并就处置所得价款向本期债券持有人优先受偿。

十二、资信评级机构将在本期债券信用等级有效期内或者本期债券存续期内，持续关注本期债券发行人外部经营环境变化、经营或财务状况变化以及本期债券偿债保障情况等因素，以对本期债券的信用风险进行持续跟踪，并出具跟踪评级报告，以动态地反映发行人的信用状况。资信评级机构的定期和不定期跟踪评级结果等相关信息将通过上海证券交易所网站（<http://www.sse.cn>）、资信评级机构网站（<http://www.dagongcredit.com>）及监管部门指定的其他媒体同时予以公告，投资者可以在上海证券交易所网站查询上述跟踪评级结果及报告。

十三、本期债券面向《公司债券发行与交易管理办法》规定的合格投资者公开发行，不向公司股东优先配售。

## 目 录

<b>第一节 释义</b> .....	<b>10</b>
<b>第二节 发行概况</b> .....	<b>15</b>
一、本次发行的基本情况 .....	15
二、本次债券发行的有关机构 .....	19
三、认购人承诺 .....	24
四、发行人与本次发行的有关机构、人员的利害关系 .....	24
<b>第三节 风险因素</b> .....	<b>25</b>
一、与本次债券相关的投资风险 .....	25
二、发行人的相关风险 .....	26
<b>第四节 发行人及本次债券的资信状况</b> .....	<b>39</b>
一、本次债券的信用评级情况 .....	39
二、信用评级报告的主要事项 .....	39
三、发行人的资信情况 .....	41
<b>第五节 增信机制、偿债计划及其他保障措施</b> .....	<b>43</b>
一、增信机制 .....	43
二、偿债计划 .....	61
三、偿债资金来源 .....	62
四、偿债应急保障方案 .....	62
五、偿债保障措施 .....	63
六、发行人违约责任 .....	66
<b>第六节 发行人基本情况</b> .....	<b>70</b>
一、发行人概况 .....	70
二、发行人历史沿革 .....	71
三、最近三年内的重大资产重组情况 .....	79
四、发行人股本总额及股东持股情况 .....	79

五、发行人的股权结构及权益投资情况 .....	80
六、发行人控股股东和实际控制人 .....	83
七、发行人法人治理结构 .....	85
八、现任董事、监事和高级管理人员的基本情况 .....	88
九、发行人主要业务情况 .....	90
十、发行人违法违规情况说明 .....	124
十一、关联方及关联交易 .....	124
十二、发行人内部管理制度 .....	127
十三、信息披露事务与投资者关系管理 .....	128
十四、发行人房地产业务核查的相关情况 .....	128
<b>第七节 财务会计信息 .....</b>	<b>132</b>
一、最近三年及一期发行人财务报告 .....	132
二、合并报表范围的变化 .....	138
三、最近三年及一期主要财务指标 .....	139
四、管理层讨论与分析 .....	141
五、本次债券发行后公司资产负债结构的变化 .....	170
六、本期债券发行后公司资产负债结构的变化 .....	171
七、重大或有事项或承诺事项 .....	172
八、资产抵押、质押和其他限制用途安排 .....	173
<b>第八节 募集资金运用 .....</b>	<b>174</b>
一、本次发行公司债券募集资金数额 .....	174
二、本期债券募集资金用途 .....	174
三、募集资金运用对发行人财务状况的影响 .....	174
四、募集资金专项账户管理安排 .....	176
<b>第九节 债券持有人会议 .....</b>	<b>177</b>
一、债券持有人行使权利的形式 .....	177
二、债券持有人会议规则主要条款 .....	177
<b>第十节 债券受托管理人 .....</b>	<b>188</b>
一、债券受托管理人 .....	188

二、债券受托管理协议主要条款 .....	189
<b>第十一节 发行人董事及有关中介机构声明 .....</b>	<b>200</b>
<b>第十二节 备查文件 .....</b>	<b>212</b>
一、备查文件内容 .....	212
二、备查文件查阅地点 .....	212

## 第一节 释义

在本募集说明书中，除非文意另有所指，下列词语具有如下含义：

本公司、公司、发行人、 贵阳宏益	指	贵阳宏益房地产开发有限公司
宏立城	指	贵州宏立城房地产开发有限公司
中建南明	指	贵州中建南明投资有限公司
大地之舞	指	贵州大地之舞城市综合开发有限公司
瑞安物流	指	贵阳瑞安物流有限公司
花果园、花果园项目	指	发行人贵阳花果园房地产开发项目，又名“贵阳花果园棚户区改造项目”、“贵阳花果园城市综合体项目”
公司章程	指	贵阳宏益房地产开发有限公司章程
本次债券、本次公司债券	指	根据发行人 2015 年第一次临时股东会通过的有关决议，经中国证监会核准向合格投资者公开发行的不超过 150 亿元（含 150 亿元）的公司债券
本期债券、本期公司债券	指	贵阳宏益房地产开发有限公司公开发行 2015 年公司债券（第一期），发行规模不超过 50 亿元（含 50 亿元）
本次发行	指	本期债券的发行
募集说明书	指	发行人根据有关法律、法规为本次债券分期发行而制作的各期债券募集说明书
本募集说明书	指	发行人根据有关法律、法规为发行本期债券而制

		作的《贵阳宏益房地产开发有限公司公开发行 2015 年公司债券（第一期）募集说明书》
募集说明书摘要	指	发行人根据有关法律、法规为本次债券分期发行而制作的各期债券募集说明书摘要
本募集说明书摘要	指	发行人根据有关法律、法规为发行本期债券而制作的《贵阳宏益房地产开发有限公司公开发行 2015 年公司债券（第一期）募集说明书摘要》
法律意见书	指	发行人律师为本次债券出具的《关于贵阳宏益房地产开发有限公司公开发行 2015 年公司债券法律意见书》
资信评级报告、评级报告	指	资信评级机构为本次债券出具的《贵阳宏益房地产开发有限公司 2015 年公司债券信用评级报告》
资产评估报告、评估报告	指	资产评估机构为本次债券抵押资产出具的《贵阳宏益房地产开发有限公司自有物业公允价值计量项目评估报告》（北京亚超评报字〔2015〕第 A096 号）
中国证监会、证监会	指	中国证券监督管理委员会
证券登记机构、中国证券登记公司	指	中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
央行	指	中国人民银行
国家发改委	指	中华人民共和国国家发展和改革委员会
财政部	指	中华人民共和国财政部
国土资源部	指	中华人民共和国国土资源部
住房和城乡建设部、住建部	指	中华人民共和国住房和城乡建设部

上交所	指	上海证券交易所
债券受托管理协议	指	发行人与债券受托管理人签署的《贵阳宏益房地产开发有限公司公开发行 2015 年公司债券之债券受托管理协议》及其变更和补充
债券持有人会议规则	指	发行人与债券受托管理人制定的《贵阳宏益房地产开发有限公司公开发行 2015 年公司债券之债券持有人会议规则》及其变更和补充
专项账户监管协议	指	发行人与债券受托管理人、账户监管人签署的《贵阳宏益房地产开发有限公司公开发行 2015 年公司债券专项账户监管协议》及其变更和补充
资产抵押协议	指	发行人与抵押权代理人为本次债券签署的《贵阳宏益房地产开发有限公司公开发行 2015 年公司债券之资产抵押协议》
抵押资产监管协议	指	发行人与抵押资产监管人为本次债券签署的《贵阳宏益房地产开发有限公司公开发行 2015 年公司债券之抵押资产监管协议》
专项账户、债券专项账户	指	发行人根据专项账户监管协议在账户监管人处开立的，用于本次债券募集资金的接收、存储、划转与本息偿付的银行存款账户
投资人、持有人	指	就本期债券而言，通过认购、受让、接受赠与、继承等合法途径取得并持有本期债券的主体
股东会	指	贵阳宏益房地产开发有限公司股东会
主承销商	指	广发证券股份有限公司、中信建投证券股份有限公司、太平洋证券股份有限公司
牵头主承销商、簿记管理人、广发证券	指	广发证券股份有限公司
联席主承销商	指	中信建投证券股份有限公司、太平洋证券股份有

		限公司
债券受托管理人、抵押权代理人、抵押资产监管人、太平洋证券		太平洋证券股份有限公司
发行人律师	指	贵州君跃律师事务所
审计机构、中审亚太	指	中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙）
资信评级机构、评级机构、大公国际	指	大公国际资信评估有限公司
资产评估机构、评估机构	指	北京亚超资产评估有限公司
募集资金专项账户开户银行、账户监管人	指	中国建设银行股份有限公司贵阳河滨支行、中国工商银行股份有限公司贵阳中西支行和广发银行股份有限公司成都分行
《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》
新会计准则	指	财政部颁布的《企业会计准则—基本准则》和 41 项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释以及其他规定
最近三年及一期、报告期	指	2012 年度、2013 年度、2014 年度及 2015 年 1~6 月
最近三年	指	2012 年度、2013 年度、2014 年度
抵押综合比率	指	抵押资产总价值与本期债券未偿还本息额之比
抵押资产	指	资产抵押资产协议附件列明的为本次债券提供抵押担保的资产及其变更和补充

工作日	指	中华人民共和国商业银行的对公营业日（不包括法定节假日）
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）
元/万元/亿元	指	人民币元/万元/亿元

本募集说明书中，部分合计数与各加数直接相加之和在尾数上可能略有差异，这些差异是由于四舍五入造成的。

## 第二节 发行概况

### 一、本次发行的基本情况

#### （一）发行人基本情况

- 1、注册名称：贵阳宏益房地产开发有限公司
- 2、法定代表人：肖春明
- 3、注册资本：50,000 万元人民币
- 4、成立日期：1999 年 11 月 29 日
- 5、注册地址：贵州省贵阳市南明区花果园彭家湾路 C 区 15 栋
- 6、联系地址：贵州省贵阳市南明区花果园彭家湾路 C 区 15 栋
- 7、工商注册号：520100000003980
- 8、组织机构代码证号：71437342-3
- 9、联系电话：0851-85911009
- 10、邮政编码：550000
- 11、经营范围：法律、法规、国务院决定规定禁止的不得经营；法律、法规、国务院决定规定应当许可（审批）的，经审批机关批准后凭许可（审批）文件经营；法律、法规、国务院决定规定无需许可（审批）的，市场主体自主选择经营。章程、协议、申请书记载的经营范围：房地产开发、销售，物业管理，室内装饰装潢，进出口贸易；房屋租赁，房地产经纪，房屋土地征收服务。

#### （二）核准情况及核准规模

2015 年 6 月 1 日，公司执行董事签署决定，向股东会提交《关于公司公开发行公司债券的议案》；2015 年 6 月 16 日，公司 2015 年第一次临时股东会审议通过了《关于公司公开发行公司债券的议案》。

经中国证监会于 2015 年【】月【】日签发的“证监许可（2015）【】号”文核准，公司获准向合格投资者公开发行面值总额不超过 150 亿元（含 150 亿元）的公司债券。公司将综合市场等各方面情况确定债券的发行时间、发行规模及其他具体发行条款。

### （三）本期债券的主要条款

**1、发行主体：**贵阳宏益房地产开发有限公司。

**2、债券名称：**贵阳宏益房地产开发有限公司 2015 年公司债券（第一期）。

**3、债券期限：**本次公司债券的期限不超过 7 年（含 7 年），可以为单一期限品种也可以是多种期限的混合品种。股东会授权执行董事在发行前根据市场情况和公司资金需求情况确定本次发行的公司债券的具体期限构成和各期限品种的发行规模。

**4、发行规模：**本次债券发行总规模不超过人民币 150 亿元（含 150 亿元），分期发行。其中首期发行规模不超过 50 亿元（含 50 亿元）。具体发行规模由股东会授权执行董事在发行前根据市场情况和公司资金需求情况在上述范围内确定。

**5、债券利率及其确定方式：**本期债券为固定利率债券，债券票面利率通过簿记建档方式确定。债券票面利率采取单利按年计息，不计复利。

**6、债券票面金额：**本期债券票面金额为 100 元。

**7、发行价格：**本期债券按面值平价发行。

**8、债券形式：**实名制记账式公司债券。投资者认购的本期债券在登记机构开立的托管账户托管记载。本期债券发行结束后，债券认购人可按照有关主管机构的规定进行债券的转让、质押等操作。

**9、发行对象及向公司股东配售安排：**本期债券面向《公司债券发行与交易管理办法》规定的合格投资者公开发行，不向公司股东优先配售。

**10、起息日：**本期债券的起息日为 2015 年【】月【】日。

**11、付息债券登记日：**本期债券的付息债券登记日为【】年至【】年每年

的【】月【】日。

**12、付息日期：**本期债券的付息日为 2016 年至【】年间每年的【】月【】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。

**13、到期日：**本期债券的到期日为【】年【】月【】日。

**14、兑付债权登记日：**本期债券的兑付债权登记日为【】年【】月【】日。

**15、兑付日期：**本期债券的兑付日期为【】年【】月【】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。

**16、计息期限：**本期债券的计息期限为【】年【】月【】日至【】年【】月【】日。

**17、还本付息方式及支付金额：**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。本期债券于每年的付息日向投资者支付的利息金额为投资者截至付息债权登记日收市时所持有的本次债券票面总额与对应的票面利率的乘积；于兑付日向投资者支付的本息金额为投资者截至兑付债权登记日收市时所持有的本期债券最后一期利息及所持有的债券票面总额本金。

**18、付息、兑付方式：**本期债券本息支付将按照证券登记机构的有关规定统计债券持有人名单，本息支付方式及其他具体安排按照证券登记机构的相关规定办理。

**19、担保情况：**本期债券以发行人合法拥有的部分土地使用权及其地上在建工程依法设定抵押，以保证本期债券的本息按照约定如期兑付。

**20、信用级别及资信评级机构：**经大公国际综合评定，本公司的主体信用等级为 AAA，本期债券的信用等级为 AAA。

**21、牵头主承销商、簿记管理人：**本公司聘请广发证券股份有限公司作为本次债券的牵头主承销商、簿记管理人。

**22、联席主承销商：**中信建投证券股份有限公司、太平洋证券股份有限公

司

**23、债券受托管理人、抵押权代理人、抵押资产监管人：**本公司聘请太平洋证券股份有限公司作为本次债券的联席主承销商、债券受托管理人、抵押权代理人、抵押资产监管人。

**24、发行方式：**本期债券面向《公司债券发行与交易管理办法》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，由发行人与主承销商根据询价情况进行债券配售。

**25、配售规则：**主承销商根据网下询价结果对所有有效申购进行配售，机构投资者的获配金额不会超过其有效申购中相应的最大申购金额。配售依照以下原则进行：按照投资者的申购利率从低到高进行簿记建档，按照申购利率从低向高对申购金额进行累计，当累计金额超过或等于本期债券发行总额时所对应的最高申购利率确认为发行利率，申购利率在最终发行利率以下（含发行利率）的投资者按照价格优先的原则配售；在价格相同的情况下，按照时间优先的原则进行配售，同时适当考虑长期合作的投资者优先。

**26、承销方式：**本期债券由牵头主承销商广发证券股份有限公司及联席主承销商中信建投证券股份有限公司、太平洋证券股份有限公司组建承销团采取余额包销的方式承销。

**27、拟上市交易场所：**上海证券交易所。

**28、新质押式回购：**本公司主体信用等级为 AAA，本期债券信用等级为 AAA，本期债券符合进行新质押式回购交易的基本条件，具体折算率等事宜将按上海证券交易所及证券登记机构的相关规定执行。

**29、募集资金用途：**本期债券募集资金扣除发行费用后拟用于补充流动资金。

**30、募集资金专项账户开户银行、账户监管人：**发行人与中国建设银行股份有限公司贵阳河滨支行、中国工商银行股份有限公司贵阳中西支行和广发银行股份有限公司成都分行签署了募集资金账户监管协议，设立了募集资金账户，确保募集资金专款专用。

**31、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）本期债券发行及上市安排**

##### **1、本期债券发行时间安排**

发行公告刊登日期：**【】**年**【】**月**【】**日。

发行首日：**【】**年**【】**月**【】**日。

网下发行期限：**【】**年**【】**月**【】**日至**【】**年**【】**月**【】**日，共**【】**个工作日。

##### **2、本期债券上市安排**

本次发行结束后，本公司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。

## **二、本次债券发行的有关机构**

### **（一）发行人：贵阳宏益房地产开发有限公司**

住所：贵州省贵阳市南明区花果园彭家湾路 C 区 15 栋

法定代表人：肖春明

联系地址：贵州省贵阳市南明区花果园彭家湾路 C 区 15 栋

联系人：杨军

电话：0851-85911860

传真：0851-85911860

### **（二）牵头主承销商、簿记管理人：广发证券股份有限公司**

住所：广州市天河区天河北路 183-187 号大都会广场 43 楼（4301-4316 房）

法定代表人：孙树明

联系地址：上海市浦东新区富城路 99 号震旦国际大厦 18 层

联系人：许铮、谢添、刘萌、严瑾、王媛媛

电话：021-60750696

传真：021-60750624

**（三）联席主承销商：中信建投证券股份有限公司**

住所：北京市朝阳区安立路 66 号 4 号楼

法定代表人：王常青

联系地址：上海市浦东南路 528 号上海证券大厦北塔 2203 室

联系人：孔磊

电话：021-68801576

传真：021-68801551

**（四）联席主承销商、受托管理人、抵押权代理人、抵押资产监管人：太平洋证券股份有限公司**

住所：云南省昆明市青年路 389 号志远大厦 18 层

法定代表人：李长伟

联系地址：北京市西城区北展北街 9 号华远企业号 D 座

联系人：李昊扬、张京安

电话：010-88321512

传真：010-88321681

**（五）发行人律师：贵州君跃律师事务所**

住所：贵州省贵阳市新华路 126 号富中国际广场 24 楼 A、B 区

负责人：薛军

联系地址：贵州省贵阳市新华路 126 号富中国际广场 24 楼 A、B 区

经办律师：余雨航、彭贤静、仲涛律师

电话：0851-85528867

传真：0851-85528847

**（六）会计师事务所：中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙）**

住所：中国济南历下区青年东路 1 号山东文教大厦北楼 329 室

执行事务合伙人：张云鸿

联系地址：中国济南历下区青年东路 1 号山东文教大厦北楼 329 室

联系人：惠平川、解乐

电话：0531-86976866

传真：0531-86976800

**（七）资信评级机构：大公国际资信评估有限公司**

住所：北京市朝阳区霄云路 26 号鹏润大厦 A 座 29 层

法定代表人：关建中

联系地址：北京市朝阳区霄云路 26 号鹏润大厦 A 座 29 层

联系人：左香、尹晶

电话：010-51087768

传真：010-84583355

**（八）资产评估机构：北京亚超资产评估有限公司**

住所：北京市海淀区复兴路 47 号天行建商务大厦 6 层 603 室

负责人：罗林华

联系地址：北京市海淀区复兴路 47 号天行建商务大厦 6 层 603 室

联系人：焦亮

电话：010-51921038

传真：010-51921051

**（九）承销商律师：北京市天元律师事务所**

住所：北京市西城区丰盛胡同 28 号太平洋保险大厦 10 层

负责人：朱小辉

联系地址：北京市西城区丰盛胡同 28 号太平洋保险大厦 10 层

经办律师：谭清、朴昱

电话：010-5776 3888

传真：010-5775 3777

**（十）簿记管理人收款银行：**

账户名称：广发证券股份有限公司

开户银行：中国工商银行股份有限公司广州市第一支行

银行账户：3602000129200191192

票据交换号：0012-001-7

人行系统交换号：102581000013

联行行号：25873005

**（十一）募集资金专项账户开户银行：**

1、账户名称：贵阳宏益房地产开发有限公司

开户银行：中国建设银行股份有限公司贵阳河滨支行

银行账户：52001423600052509454

住所：贵州省贵阳市瑞金南路 83 号

负责人：高涛

联系地址：贵州省贵阳市瑞金南路 83 号

联系人：徐竹

电话：13985021516

传真：0851-85963804

2、账户名称：贵阳宏益房地产开发有限公司

开户银行：中国工商银行股份有限公司贵阳中西支行

银行账户：2402002619006920230

住所：贵州省贵阳市中山西路 30 号

负责人：蒲海洁

联系地址：贵州省贵阳市中山西路 30 号

联系人：杜吉慧

电话：13595164769

传真：0851-85812728

3、账户名称：贵阳宏益房地产开发有限公司

开户银行：广发银行股份有限公司成都分行

银行账户：147002588010000259

住所：成都市高新区天泰路 112 号

负责人：洪文健

联系地址：成都市高新区天泰路 112 号

联系人：杨川

电话：028-80587787

传真：028-80587964

**（十二）申请上市的证券交易所：上海证券交易所**

住所：上海市浦东南路 528 号

总经理：黄红元

电话：021-68808888

传真：021-68804868

邮政编码：200120

**（十三）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**

住所：上海市浦东新区陆家嘴东路 166 号中国保险大厦 3 层

负责人：高斌

联系电话：021-38874800

传真：021-58754185

邮政编码：200120

### **三、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，及以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；

（三）本期债券发行结束后，发行人将申请本期债券在上交所和/或经监管部门批准的其他交易场所上市交易，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。

### **四、发行人与本次发行的有关机构、人员的利害关系**

截至 2015 年 6 月 30 日，本公司与本次发行有关的中介机构及其法定代表人、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等实质性利害关系。

## 第三节 风险因素

投资者在评价和投资本期债券时，除本募集说明书披露的其他各项资料外，应特别认真地考虑下述各项风险因素。

### 一、与本期债券相关的投资风险

#### （一）利率风险

受国民经济总体运行状况、国家宏观经济环境、金融货币政策以及国际经济环境变化等因素的影响，市场利率存在波动的可能性。由于本期债券可能跨越一个以上的利率波动周期，债券的投资价值在其存续期内可能随着市场利率的波动而发生变动，从而使本期债券投资者持有的债券价值具有一定的不确定性。

#### （二）流动性风险

本期债券发行结束后，公司将积极申请在上交所上市流通。经监管部门批准，本期公司债券亦可在适用法律允许的其他交易场所上市交易。由于具体上市审批或核准事宜需要在本期债券发行结束后方能进行，并依赖于有关主管部门的审批或核准，公司目前无法保证本期债券一定能够按照预期在上交所交易流通，且具体上市进程在时间上存在不确定性。此外，证券交易市场的交易活跃程度受到宏观经济环境、投资者分布、投资者交易意愿等因素的影响，公司亦无法保证本期债券在上交所上市后本期债券的持有人能够随时并足额交易其所持有的债券。因此，本期债券的投资者在购买本期债券后，可能面临由于债券不能及时上市流通而无法立即出售本期债券的流动性风险，或者由于债券上市流通后交易不活跃甚至出现无法持续成交的情况，而不能以某一价格足额出售其希望出售的本期债券所带来的流动性风险。

#### （三）偿付风险

公司目前经营和财务状况良好。但在本期债券存续期内，宏观经济环境、

资本市场状况、国家相关政策等外部因素以及公司本身的生产经营存在着一定的不确定性。这些因素的变化会影响到公司的运营状况、盈利能力和现金流量，可能导致公司无法如期从预期的还款来源获得足够的资金按期支付本期债券本息，从而使投资者面临一定的偿付风险。

#### （四）本期债券安排所特有的风险

公司拟依靠自身良好的经营业绩、流动资产变现、充足的资产抵押增信措施等保障本期债券的按期偿付。但是，如果在本期债券存续期内，公司自身的经营业绩出现波动，流动资产不能快速变现、抵质押资产价值下跌或者现金流持续恶化导致公司融资能力削弱，将可能影响本期债券的按期偿付。

#### （五）资信风险

公司目前资信状况良好，能够按时偿付债务本息。在最近三年及一期与其主要客户发生的重要业务往来中，未曾发生任何严重违约。在未来的业务经营中，公司将秉承诚信经营的原则，严格履行所签订的合同、协议或其他承诺。但在本期债券存续期内，若因客观原因导致公司资信状况发生不利变化，将可能使本期债券投资者的利益受到不利影响。

#### （六）评级风险

在本期公司债券的存续期内，资信评级机构每年将对公司主体信用和本期公司债券信用进行跟踪评级。虽然公司目前经营状况良好，但如果在本期公司债券存续期内，若出现任何影响公司信用等级或债券信用等级的事项，资信评级机构或将调低公司信用等级或债券信用等级，则可能对投资者利益产生不利影响。

## 二、发行人的相关风险

### （一）财务风险

#### 1、负债规模持续增长的风险

最近三年及一期末，公司负债总额分别为 4,482,771.67 万元、6,423,380.35 万元、6,762,618.31 万元和 6,052,297.39 万元，资产负债率分别为 89.75%、

86.14%、63.78%和 59.52%，虽然公司资产负债率处于行业较低水平，但近年来随着公司房地产开发业务规模的逐步扩张，项目开发支出将相应增加，公司的债务规模及资产负债率可能进一步上升。如果公司持续融资能力受到限制或者未来宏观经济环境发生较大不利变化，公司可能面临偿债压力，正常经营活动可能因此受到不利影响。

## **2、投资性房地产公允价值波动的风险**

发行人采用公允价值模式对投资性房地产进行后续计量。最近三年，发行人投资性房地产的公允价值变动收益（合并报表口径）分别为 489,320.56 万元、535,621.30 万元及 3,417,435.11 万元，占当期利润总额比例均较大。但未来若房地产行业不景气，发行人投资性房地产的公允价值可能出现较大波动，将对发行人的经营业绩和财务状况产生一定影响。

## **3、投资性房地产流动性较低的风险**

发行人以住宅开发为主的同时，持有型商业物业的数量不断增加，预计未来将为公司带来较为稳定的租赁及经营性收入。最近三年及一期末，发行人投资性房地产账面价值分别为 593,665.54 万元、1,285,108.57 万元、5,582,640.74 万元和 5,582,640.74 万元，占资产总额的比重较高。由于投资性物业流动性较低，当宏观经济、商业经营以及金融市场等出现重大不利变动时，可能将面临无法及时处置的风险。

## **4、经营性现金流波动的风险**

最近三年及一期，发行人经营活动产生的现金流净额分别为 183,676.72 万元、135,490.45 万元、-130,253.72 万元和 71,533.27 万元，波动较大并在 2014 年出现净流出。由于房地产项目开发周期较长，建设投入与销售回款存在时间错配，导致房地产企业经营性现金流普遍波动较大。随着经营规模的持续扩大，受项目开发进度等因素影响，发行人未来可能面临阶段性经营活动现金流波动的风险。

## **5、未来资金支出压力较大的风险**

房地产行业属于资金密集型行业，项目开发周期长、资金需求量大，现金

流量的充足程度对维持公司正常的经营运作至关重要。近年来，房地产开发企业获取土地的资金门槛不断提高，支付地价的付款时间有所缩短，增加了前期土地储备资金支出负担，加上项目后续开发的资金需求，如不能很好地控制项目开发节奏，发行人将面临较大的资金支出压力。

## 6、存货跌价风险

发行人主营业务为房地产开发销售和 BT 项目，存货主要由开发成本、工程施工等构成。最近三年及一期末，发行人存货账面余额分别为 1,120,966.68 万元、1,440,029.79 万元、808,081.60 万元和 1,406,311.11 万元，存货规模较大。截至 2014 年末，未计提存货跌价准备。但未来若房地产行业不景气，开发项目利润下滑或项目无法顺利完成开发，发行人将面临存货跌价损失风险，从而对盈利能力产生不利影响。

## 7、筹资风险

报告期内，发行人自有资金较为充足，所开发的房地产项目销售回款情况较好，对外融资需求较低。截至 2015 年 6 月末，发行人合并口径无任何有息债务，也未获得任何银行授信。一般而言，房地产行业对资金的需求量较大，资金的充足性直接影响项目开发进度，对企业的持续、稳定发展具有重要影响。未来随着发行人房地产开发业务的扩张，对资金的需求将进一步增加，如果届时不能有效筹集所需资金，将直接影响公司项目的实施和后续业务发展。

## 8、公积金贷款担保及按揭贷款担保风险

截至 2014 年末，发行人为购房客户提供的已发放尚未到期的公积金贷款担保余额为 174,988.80 万元；为银行向购房客户发放的抵押贷款提供阶段性连带责任保证担保金额为 2,397,287.00 万元。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的时，购房人完成首期房款支付且将所购商品房作为向银行借款的抵押物办妥抵押登记前，开发商需为购房人的银行抵押借款提供阶段性担保。该项担保责任在购房人办理完毕房屋所有权证并办妥房产抵押登记手续后解除。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，发行人将存在承担代为偿还银行贷款差额部分（房产拍

卖价与购房人未归还的银行贷款之间的差额）损失的风险。

## 9、所有者权益结构受未来股利政策影响的风险

最近三年及一期末，发行人未分配利润余额分别为 338,236.32 万元、806,592.48 万元、3,332,397.57 万元和 3,604,997.65 万元，占所有者权益总额的比重分别为 66.08%、78.07%、86.77%和 87.60%。未分配利润是发行人所有者权益的重要组成部分。未来发行人的股利支付政策会对未分配利润余额产生影响，进而影响发行人的所有者权益结构。

### （二）经营风险

#### 1、宏观经济、行业周期的风险

公司所处的房地产行业与国民经济和国民生活紧密相联、息息相关，长期以来受到政府和社会各界的密切关注。从中长期的角度，行业可能受到宏观经济整体增长速度、城镇化进程的发展阶段以及老龄化社会加速到来等经济基本面的影响。从中短期的角度，政策层面对于行业的周期波动可能带来一定影响。政府可能根据国家宏观经济和社会发展的整体状况，通过土地政策、产业政策、信贷政策和税收政策等一系列措施，引导和规范行业的健康发展。从 2002 年以来，国家相继采取了一系列宏观政策措施，出台了一系列政策法规，从信贷、土地、住房供应结构、税收、市场秩序、公积金政策等方面对房地产市场进行了规范和引导。宏观经济形势和政府政策将影响房地产市场的总体供求关系、产品供应结构等，并可能使房地产市场短期内产生波动。如果公司不能适应宏观经济形势的变化以及政策导向的变化，则公司的经营管理和未来发展将可能受到不利影响。

#### 2、土地、原材料及劳动力成本上升风险

近年来，受到国内外经济形势的影响，房地产项目的土地、原材料和劳动力成本均有较大幅度上涨，加大了房地产企业盈利增长的难度。尽管发行人采取了一系列措施对业务成本进行有效控制，以抵御土地、原材料和劳动力成本上升的影响，但是由于房地产项目的开发周期较长，在项目开发过程中，土地价格、原材料价格、劳动力工资等生产要素价格的波动仍然存在，并都会在一

定程度上影响项目的开发成本，从而影响公司的盈利能力。

### **3、主营业务毛利率下降的风险**

最近三年及一期，发行人主营业务毛利率分别为 16.56%、27.53%、25.70% 和 28.53%，房产销售业务毛利率分别为 30.00%、32.80%、27.50% 和 30.00%，毛利率较高且相对稳定。未来随着房地产行业周期性的显现，发行人可能面临主营业务毛利率下降的风险。

### **4、市场竞争风险**

近年来，国内多家大型房地产企业快速发展，市场集中度逐渐提高；同时众多国际知名、实力雄厚的房地产开发企业进入中国，发行人面临较大的行业竞争风险。近年来开发商在土地购买环节的竞争越来越激烈，加之某些区域出现的房地产市场供给过剩的情况已经对当地房价造成了一定压力。这就要求公司及时根据市场环境的变化调整经营策略，并比竞争对手更敏锐而有效地对市场需求变化做出反应。

### **5、项目开发风险**

房地产项目开发周期长、投资大、涉及相关行业广、合作单位多，需要接受规划、国土、建设、房管、消防和环保等多个政府部门的审批和监管，这使得企业对项目开发控制的难度增大。虽然公司积累了丰富的房地产开发经验，具备较强的项目操作与管理能力，但如果项目开发中的任何一个环节出现重大变化或问题，都将直接影响项目开发进度，进而影响项目开发收益。

### **6、土地闲置风险**

近年来，国家出台了多项针对土地闲置的处置政策，包括 2002 年 5 月国土资源部颁布的《招标拍卖挂牌出让国有土地使用权规定》、2004 年 10 月国务院发布的《关于深化改革严格土地管理的决定》、2007 年 9 月国土资源部修订的《招标拍卖挂牌出让国有建设用地使用权规定》和 2008 年 1 月颁布的《国务院关于促进节约集约用地的通知》、2010 年 9 月国土资源部颁布的《关于进一步加强房地产用地和建设管理调控的通知》及同期住建部颁布的《进一步贯彻落实国务院坚决遏制部分城市房价过快上涨通知提出四项要求》等，加大了对

土地闲置的处置力度。根据 2012 年 5 月国土资源部修订通过的《闲置土地处置办法》等相关规定，属于政府、政府有关部门的行为造成动工开发延迟的除外。虽然公司一贯遵守国家政策，严格在规定的时间内实现房地产开发项目的动工开发和销售，但是若公司未来对所拥有的项目资源未能按规定期限动工开发，将使公司面临土地闲置处罚甚至土地被无偿收回的风险。

## **7、市场集中度较高的风险**

目前公司房地产开发项目、持有型商业物业主要集中在贵阳市，项目区域集中度较高。若贵阳市的房地产调控政策、市场需求或市场价格出现较大波动，将直接对公司的经营业绩产生较大的影响。

## **8、对单一项目依赖度过高的风险**

近年来，公司主要收入和利润均来源于贵阳市花果园项目，对单一项目依赖性较强。未来公司的房地产开发业务也将以全国各地的大型棚户区改造（城中村）项目为主，若不能及时找到理想的项目标的，将对公司房地产业务的可持续发展和公司盈利性造成不利影响。

## **9、工程质量风险**

房地产项目开发涉及了勘探、设计、施工、材料、监理、销售和物业管理等诸多方面，尽管公司一直以来均致力于加强对项目的监管控制及相关人员的责任意识和专业培训，制定了各项制度及操作规范，建立了完整的质量管理体系和控制标准，并以招标方式确定设计、施工和监理等专业单位负责项目开发的各个环节，但其中任何一个方面的纰漏都可能导致工程质量问题，从而损害公司的品牌声誉和市场形象，并给公司造成一定的经济损失。

### **（三）管理风险**

#### **1、人力资源管理风险**

公司业务经营的开拓和发展在很大程度上依赖于核心经营管理人员，公司高级管理人员的产业经验及专业知识对公司的发展十分关键。如果发行人无法吸引或留任上述人员，且未能及时聘用具备同等资历的人员，其业务管理与经

营增长将可能受到不利影响。

## 2、控制权集中的风险

截至 2015 年 6 月末，发行人控股股东宏立城持有发行人 96.00% 股份，而自然人肖春红先生持有宏立城 90.00% 股份，为发行人实际控制人，发行人控制权较为集中。虽然发行人已经建立了关联交易、内部审计等各项内控制度，从制度安排上可以避免控制权集中导致的不当控制现象的发生，但实际控制人仍可通过行使表决权等方式对公司的经营和财务决策、重大人事任免和利润分配等重大问题施加影响，从而可能影响公司经营决策的科学性和合理性，进而影响公司及其他股东利益。

## 3、关联交易占款的风险

2014 年末，发行人与关联方的其他应收款金额合计 1,190,366.29 万元，其中含控股股东宏立城 317,393.48 万元的应收款，金额较大。若未来相关企业不能及时足额偿还该部分款项，则发行人关联方的占款可能会影响发行人现金流状况和偿债能力。

### （四）政策风险

#### 1、针对房地产行业的宏观政策风险

公司所处的房地产行业与国民经济和国民生活紧密相联、息息相关，长期以来受到政府和社会各界的密切关注。因此，从 2002 年以来，国家相继采取了一系列宏观政策措施，出台了一系列政策法规，从信贷、土地、住房供应结构、税收、市场秩序、公积金政策等方面对房地产市场进行了规范和引导。这些政策包括但不限于 2002 年 5 月国土资源部颁布的《招标拍卖挂牌出让国有土地使用权规定》、2005 年 5 月原建设部等七部委联合发布的《关于做好稳定住房价格工作的通知》、2006 年 5 月原建设部等九部委联合发布的《关于调整住房供应结构稳定住房价格的意见》、2007 年 1 月国家税务总局《关于房地产开发企业土地增值税清算管理有关问题的通知》、2007 年 9 月国土资源部修订的《招标拍卖挂牌出让国有假设用地使用权规定》、2008 年 1 月国务院出台的《国务院关于促进节约集约用地的通知》、2008 年 10 月财政部和国家税务总局联合

发布的《关于调整房地产交易环节税收政策的通知》、2008 年 12 月国务院出台的《国务院办公厅关于促进房地产市场健康发展的若干意见》、2009 年 5 月国家税务总局发布的《土地增值税清算管理规程》以及同期国务院办公厅发布的《国务院关于调整固定资产投资项目资本金比例的通知》、2009 年 11 月财政部、国土资源部、中国人民银行、中华人民共和国监察部和中华人民共和国审计署联合发布的《关于进一步加强土地出让收支管理的通知》等。

2010 年，政府在一年内出台了一系列法律法规，进一步规范房地产行业的健康发展。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》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 27 日，国务院发布了《国务院关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》对异地购房、二套房贷标准做出具体可执行的措施。2010 年 9 月国土资源部颁布的《关于进一步加强房地产用地和建设管理调控的通知》、同期住房和城乡建设部颁布的《进一步贯彻落实国务院坚决遏制部分城市房价过快上涨通知提出四项要求》等，加大了对土地闲置的处置力度。

2012 年 5 月，国土资源部修订通过《闲置土地处置办法》。2013 年上半年，国务院常务会议确定了五项加强房地产市场调控的政策措施，宣告房地产调控进一步趋紧，对北上广等一线城市投资投机需求的抑制再度升级。

此外，最近几年，政府正在努力解决房地产市场过热问题，出台了一系列旨在降低市场对投资性房地产需求的政策，例如：2010 年 1 月 7 日，国务院办公厅发布《关于促进房地产市场平稳健康发展的通知》；2010 年 11 月，住房和城乡建设部和国家外汇管理局发布《进一步规范境外机构和个人购房管理的通知》；2011 年 1 月 26 日，国务院发布《进一步做好房地产市场调控工作有关问题的通知》；2013 年 2 月 20 日，国务院发布“新国五条”，进一步明确了支持自住需求、抑制投机投资性购房是房地产市场调控必须坚持的一项基本政策；2013 年 3 月 1 日，国务院发布《关于继续做好房地产市场调控工作通知》，在“新国五条”的基础上进一步明确中央政府对房地产的调控决心与力度，旨在稳定房价、抑制投机性购房，并结合供给端的调整以期建立与完善房地产健康发展的长效机制。

上述宏观政策将影响房地产市场的总体供求关系、产品供应结构等，并可能使房地产市场短期内产生较大的波动。如果发行人不能适应宏观政策的变化，则其经营管理和未来发展将可能受到不利影响。

## 2、金融政策变化的风险

房地产行业属于资金密集型行业，资金一直都是影响房地产企业做大做强的关键因素之一。近年来，国家采取了一系列措施，对包括购房按揭贷款和开发贷款在内的金融政策进行调整，以适应宏观经济和房地产行业平稳发展的需要，对房地产企业的经营和管理提出了更高的要求。

2007 年 9 月 27 日，中国人民银行、银监会联合下发的《关于加强商业性房地产信贷管理的通知》（银发〔2007〕359 号）规定，对已利用贷款购买住房、又申请购买第二套（含）以上住房的，贷款首付款比例不得低于 40%。2008 年 8 月 28 日，中国人民银行、银监会联合下发了《关于金融促进节约集约用地的通知》，就充分利用和发挥金融在促进节约集约用地方面的积极作用提出了具体的要求。该通知强调，禁止向房地产开发企业发放专门用于缴交土地出让价款的贷款；土地储备贷款采取抵押方式的，应具有合法的土地使用证，贷款抵押率最高不得超过抵押物评估价值的 70%，贷款期限原则上不超过 2 年；对国土资源部门认定的房地产项目超过土地出让合同约定的动工开发日期满一年、完成该宗土地开发面积不足三分之一或投资不足四分之一的企业，应审慎发放贷款，并从严控制展期贷款或滚动授信；对国土资源部门认定的建设用地闲置 2 年以上的房地产项目，禁止发放房地产开发贷款或以此类项目建设用地作为抵押物的各类贷款（包括资产保全业务）。该通知指出，要加强金融支持，切实促进节约集约用地；优先支持节约集约用地项目建设；优先支持节地房地产开发项目。

2010 年 9 月 29 日，中国人民银行和银监会联合发布了《关于完善差别化住房贷款政策有关问题的通知》，禁止商业银行对新开发项目和有违法违规记录开发商的重建提供贷款。违法违规内容包括土地闲置、改变土地用途、施工拖延和拒绝出售物业。

2010 年 11 月，财政部和中国人民银行联合发布了《关于规范住房公积金个人住房贷款政策有关问题的通知》，规定：第一套小于 90 平方米住房的首付应不少于 20%，大于或等于 90 平方米的住房首付应不少于 30%；第二套住房首付比例为至少 50%，贷款利率为基准利率的 110%；第二套住房贷款仅提供给家庭成员人均住房数量低于平均水平的自用普通住房购买者；不提供第三套住房的住房公积金贷款。并且，银监会不断重申将严格执行差别化房贷政策。

2012 年 11 月，国土资源部、财政部、中国人民银行和银监会联合发布了《关于加强土地储备与融资管理的通知》，规范土地储备融资行为，严格土地储备资金管理，切实防范金融风险。

2014 年 9 月 30 日，央行和银监会发布《关于进一步做好住房金融服务工作的通知》。该通知称，积极支持居民家庭合理的住房贷款需求，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，具体由银行业金融机构根据风险情况自主确定。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。

2015 年 3 月，中国人民银行、住房城乡建设部和银监会联合发布《关于个人住房贷款政策有关问题的通知》，对拥有 1 套住房且相应购房贷款未结清的居民家庭，为改善居住条件再次申请商业性个人住房贷款购买普通自住房，最低首付款比例调整为不低于 40%，具体首付款比例和利率水平由银行业金融机构根据借款人的信用状况和还款能力等合理确定。缴存职工家庭使用住房公积金委托贷款购买首套普通自住房，最低首付款比例为 20%；对拥有 1 套住房并已结清相应购房贷款的缴存职工家庭，为改善居住条件再次申请住房公积金委托贷款购买普通自住房，最低首付款比例为 30%。

金融政策的变化和实施效果，将可能对发行人的日常经营产生一定程度的不利影响。

### **3、土地政策变化的风险**

土地是房地产开发必不可少的资源。房地产开发企业必须通过出让（包括

招标、拍卖、挂牌等形式）、转让等方式取得拟开发项目的国有土地使用权，涉及土地规划和城市建设等多个政府部门。近年来，国家出台了一系列土地宏观调控政策，进一步规范土地市场。若土地供应政策、土地供应结构、土地使用政策等发生变化，将对房地产开发企业的生产经营产生重要影响。

2006 年 5 月，国务院加大了对闲置土地的处置力度，对超出合同约定动工开发日期满一年未动工开发的，依法从高征收土地闲置费，并责令限期开工、竣工。满两年未动工开发的，无偿收回土地使用权，对虽按照合同约定日期动工建设，但开发建设面积不足 1/3 或已投资额不足 1/4，且未经批准中止开发建设连续满一年的，按闲置土地处置。2008 年 1 月，国务院重申并强调了土地闲置满两年的无偿收回，土地闲置满一年不满两年的，按出让或划拨土地价款的 20% 征收土地闲置费，并提出对闲置土地特别是闲置房地产用地要征缴增值地价，同时要求金融机构对房地产项目超过土地出让合同约定的动工开发日期满一年，完成土地开发面积不足 1/3 或投资不足 1/4 的企业，应审慎贷款和核准融资，从严控制展期贷款或滚动授信。

为了克服各地盲目扩大城市建设规模，控制建设用地总量增长过快，2006 年 8 月，国务院提高了新增建设用地土地有偿使用费缴纳标准。自 2007 年 1 月 1 日起，新批准新增建设用地的土地有偿使用费征收标准在原有基础上提高 1 倍。此外，对已经批准但闲置的建设用地严格征收土地使用费。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》，该通知明确规定开发商竞买保证金不得低于土地出让最低价的 20%、1 个月内必须缴纳出让价款的 50%、囤地开发商将被“冻结”等 19 条内容。

为了优化土地资源配置，建立公开透明的土地使用制度，国家有关部门逐步推行经营性土地使用权招标、拍卖、挂牌出让制度。自 2004 年 8 月 31 日起，国土资源部要求不得以历史遗留问题为由采用协议方式出让经营性土地使用权。2006 年 5 月，进一步强调房地产开发用地必须采用招标、拍卖、挂牌方式公开出让。此后，还对通过招标、拍卖、挂牌出让国有土地使用权的范围进行了明确的界定。2011 年 5 月，国土资源部出台《关于坚持和完善土地招标拍卖挂牌

出让制度的意见》以完善招拍挂的工地政策并加强土地出让政策在房地产市场调控中的积极作用。

预计国家未来将继续执行更为严格的土地政策和保护耕地政策。而且，随着我国城市化进程的不断推进，城市可出让的土地总量越来越少，土地的供给可能越来越紧张。土地是房地产开发企业生存和发展的基础。若不能及时获得项目开发所需的土地，公司的可持续稳定发展将受到一定程度的不利影响。

#### **4、税收政策变化的风险**

地产行业税收政策的变化直接影响到市场的供需形势，从而对公司经营产生重大影响。从需求层面看，除少数年份外，税收政策的变化大多以抑制需求为主，对购房需求产生了实质影响，例如：2005 年二手房交易增加营业税，2009 年营业税免征时限由两年变为五年，2010 年二次购房契税减免取消，2011 年上海及重庆出台房产税试点，2012 年住房交易个人所得税从严征收，以及 2013 年二手房交易的个人所得税由交易总额的 1% 调整为按差额 20% 征收。

2015 年 3 月，财政部和国家税务总局联合下发《关于调整个人住房转让营业税政策的通知》，规定个人将购买不足 2 年的住房对外销售的，全额征收营业税；个人将购买 2 年以上（含 2 年）的非普通住房对外销售的，按照其销售收入减去购买房屋的价款后的差额征收营业税；个人将购买 2 年以上（含 2 年）的普通住房对外销售的，免征营业税。而从供给层面看，历次土地增值税预征税率变化，以及 2009 年开始从严清缴土地增值税等对房地产行业供给都具有较大的影响。

#### **5、严格执行节能环保政策的风险**

发行人所有发展项目均需要严格执行国家有关建筑节能标准。目前，我国对环境保护的力度趋强，对原材料、供热、用电、排污等诸多方面提出了更高的要求，不排除在未来几年会颁布更加严格的环保法律法规，发行人可能会因此增加环保成本或其他费用支出；同时，由于环保审批环节增加、审批周期加长，发行人部分项目的开发进度可能受到不利影响。

### （五）不可抗力风险

严重自然灾害以及突发性公共卫生事件会对公司的财产、人员造成损害，并有可能影响公司的正常生产经营。

## 第四节 发行人及本次债券的资信状况

### 一、本次债券的信用评级情况

根据大公国际资信评估有限公司（以下简称“大公国际”）出具的《贵阳宏益房地产开发有限公司 2015 年公司债券信用评级报告》，发行人主体信用等级为 AAA 级，评级展望为稳定，本次债券的信用等级为 AAA 级。

### 二、信用评级报告的主要事项

#### （一）信用评级结论及标识所代表的涵义

经大公国际评定，本公司主体信用等级为 AAA，本次债券的信用等级为 AAA，评级展望为稳定，该级别反映了发行人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）有无担保的情况下评级结论的差异

大公国际评定发行主体长期信用等级为 AAA。本次公司债券无担保信用等级为 AAA，在本公司以自有资产设立抵押担保条件下的信用等级为 AAA。

本次债券由公司以其合法拥有的土地使用权及其地上在建工程为本次债券提供抵押担保，具有一定的增信作用。大公国际评定本次公司债券信用等级为 AAA，与发行主体长期信用等级相同。

#### （三）评级报告的内容摘要

公司主要从事房地产开发与销售等业务。评级结果反映了公司花果园项目为全省最大的棚户区改造及城市综合体项目，受到政府部门大力支持，收入和利润水平逐年大幅增长，新增债务空间较大等优势；同时也反映了公司区域分布集中，净利润对公允价值变动收益依赖较大等不利因素。公司以其合法拥有的土地使用权及其地上在建工程为本次债券提供抵押担保，具有一定的增信作用。综合分析，公司偿还债务的能力极强，本次债券到期不能偿付的风险极小。

## 1、主要优势和机遇

(1) 花果园项目为全省最大的棚户区改造及城市综合体项目，受到政府部门大力支持；

(2) 公司秉承“低价格、高周转”快速开发回笼现金，实现了自身业务滚动发展，收入和利润水平逐年增长；

(3) 公司自持的优质商业物将带来稳定的现金流，为未来发展提供有力支撑；

(4) 公司有息债务规模很小，新增债务空间较大；

(5) 公司以其合法拥有的土地使用权及其地上在建工程为本次债券提供抵押担保，具有一定的增信作用。

## 2、主要风险/挑战

(1) 公司业务区域集中在贵州省贵阳市，存在一定的区域经济波动及政策调整带来的经营风险；

(2) 2012~2014 年，公司净利润对公允价值变动收益依赖较大。

### (四) 跟踪评级的有关安排

自评级报告出具之日起，大公国际将对发行人进行持续跟踪评级。持续跟踪评级包括定期跟踪评级和不定期跟踪评级。

跟踪评级期间，大公国际将持续关注发行人外部经营环境的变化、影响其经营或财务状况的重大事项以及发行人履行债务的情况等因素，并出具跟踪评级报告，动态地反映发行人的信用状况。

跟踪评级安排包括以下内容：

#### 1、跟踪评级时间安排

定期跟踪评级：大公国际将在本次债券存续期内，在每年发债主体发布年度报告后两个月内出具一次定期跟踪评级报告。

不定期跟踪评级：大公国际将在发生影响评级报告结论的重大事项后及时

进行跟踪评级，在跟踪评级分析结束后下 1 个工作日向监管部门报告，并发布评级结果。

## 2、跟踪评级程序安排

跟踪评级将按照收集评级所需资料、现场访谈、评级分析、评审委员会审核、出具评级报告、公告等程序进行。

大公国际的跟踪评级报告和评级结果将对发行人、监管部门及监管部门要求的披露对象进行披露。

3、如发行人不能及时提供跟踪评级所需资料，大公国际将根据有关的公开信息资料进行分析并调整信用等级，或宣布前次评级报告所公布的信用等级失效直至发行人提供所需评级资料。

## 三、发行人的资信情况

### （一）发行人获得主要贷款银行的授信情况

截至 2015 年 6 月 30 日，发行人合并口径并未获得任何银行授信。

### （二）最近三年及一期与主要客户发生业务往来时，是否有严重违约现象

最近三年及一期，发行人与主要客户发生业务往来时未曾有严重违约。

### （三）最近三年及一期发行的债券以及偿还情况

最近三年及一期，发行人未发行债券。截至本募集说明书签署日，公司无已发行且尚处于存续期内的债券，不存在延迟支付债券利息或本金的情况。

### （四）累计公司债券余额及其占发行人最近一期净资产的比例

发行人本次申请的不超过 150 亿元公司债券经中国证监会核准并全部发行完毕后，发行人累计最高公司债券余额为 150 亿元，占本公司截至 2015 年 6 月 30 日未经审计净资产（合并报表中股东权益合计）的比例为 36.45%，未超过发行人最近一期未合并净资产的 40%。

**（五）发行人最近三年及一期合并财务报表口径下的主要财务指标**

主要财务指标	2015 年 6 月 30 日	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
流动比率	0.87	0.84	0.96	0.98
速动比率	0.59	0.70	0.73	0.72
资产负债率（%）	59.52	63.78	86.14	89.75
主要财务指标	2015 年 1~6 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度
EBITDA 利息保障倍数	-	-	-	-
贷款偿还率	-	-	-	-
利息偿付率	-	-	-	-

**注：**除特别注明外，以上财务指标均按照合并报表口径计算。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、资产负债率=总负债/总资产；
- 4、EBITDA 利息保障倍数=（利润总额+计入财务费用的利息支出+折旧+摊销）/（计入财务费用的利息支出+资本化利息支出）；
- 5、贷款偿还率=实际贷款偿还额/应偿还贷款额；
- 6、利息偿付率=实际支付利息/应付利息。

## 第五节 增信机制、偿债计划及其他保障措施

本次公司债券采用抵押担保的增信机制，发行人制定了完善的偿债计划和系列保障措施，保证按时、足额地准备资金用于本期债券的本息偿付，充分保障投资者的利益。

### 一、增信机制

本次公司债券采用抵押担保的增信机制，公司将通过法律上的适当手续将合法拥有的部分土地使用权及其地上在建工程作为抵押资产进行抵押，以保障本次公司债券的本息按照约定如期足额兑付。若发行人不能履行本次债券到期债务或发生《资产抵押协议》约定的实现抵押权的情形时，抵押权代理人可以根据资产抵押协议约定的程序，经债券持有人会议授权后，行使抵押权，并就处置所得价款向本次债券持有人优先受偿。

本次公司债券抵押人为发行人，抵押权代理人暨抵押资产监管人为债券受托管理人，即太平洋证券股份有限公司。公司已与太平洋证券股份有限公司签订了《资产抵押协议》、《抵押资产监管协议》。

投资者认购或持有本次公司债券将被视为同意并接受发行人与太平洋证券签署的《债券受托管理协议》、《资产抵押协议》、《抵押资产监管协议》（包括其修改或补充）。但在《资产抵押协议》、《抵押资产监管协议》生效后，任何对协议的修改或变更除须经协议各方协商一致外，还须经债券持有人会议批准。

#### （一）抵押人设定的抵押资产

##### 1、抵押资产基本情况

本次债券的抵押人是发行人。发行人用于设定抵押担保的资产为其合法拥有的部分土地使用权及其地上在建工程，位于贵阳花果园项目。拟抵押资产的相关证件齐全且达到可使用状态，正在办理房产证手续。抵押资产清单如下：

表 5-1 拟抵押资产清单

序号	拟抵押资产		权证（“五证”）				面积（平方米）		资产价值（万元）	
	名称	区域	国有土地使用证	建设用地规划许可证	建设工程规划许可证	建筑工程施工许可证	商品房预售许可证	用地性质	抵押面积	评估价值
1	M 区	5-16# 地下室负八层	筑国用（2013）第 09968 号、筑国用（2013）第 04679 号	地字第 520000201024704 号、地字第 520000201024705 号、地字第 520000201024706 号、地字第 520000201024707 号、地字第 520000201024708 号、地字第 520000201024709 号、地字第 520000201024710 号、地字第 520000201024711 号、地字第 520000201024712 号、地字第 520000201024713 号、地字第 520000201024714 号	建字第 520000201 503086 号	5201012 0120813 1601	（2012）筑商房预字第 118 号	车库	5,581.15	185,616.20
2	M 区	5-16# 地下室负七层						车库	12,861.88	
3	M 区	5-16# 地下室负六层						车库	23,843.82	
4	M 区	5-16# 地下室负五层						车库	45,826.89	
5	M 区	5-16# 地下室负四层						车库	65,235.42	
6	M 区	5-16# 地下室负三层						车库	77,178.78	
7	M 区	5-16# 地下室负二层						车库	90,158.01	
8	M 区	5-16# 地下室负一层						车库	84,010.89	
9	J 区	1/12# 楼负一层	筑国用（2013）第 09973 号	地字第 520000201024704 号、地字第 520000201024705 号、地字第 520000201024706 号、地字第 520000201024707 号、地字第 520000201024708 号、地字第 520000201024709 号、地字第 520000201024710 号、地字第 520000201024711 号、地字第 520000201024712 号、地字第 520000201024713 号、地字第 520000201024714 号	建字第 520000201 503089 号	5201012 0120813 1201	（2012）筑商房预字第 124 号	车库	3,321.12	85,639.40
10	J 区	1.11.12 #楼一层						车库	3,545.71	
11	J 区	1.2.11. 12#楼二层						车库	7,012.62	
12	J 区	1.2.9- 12#楼三层						车库	14,480.21	
13	J 区	1.2.9- 12#楼四层						车库	13,457.54	
14	J 区	1-4#、 9-12# 楼五层						车库	16,549.47	
15	J 区	1-4#楼 六层						车库	11,871.76	
16	J 区	1-5#楼 七层						车库	15,902.17	
17	J 区	1-5#楼 八层						车库	15,902.17	
18	J 区	3-5#楼 九层						车库	11,717.51	
19	J 区	6#楼负 二层						车库	3,274.59	
20	J 区	6#楼负 一层	车库	5,811.75						
21	J 区	7、8# 楼负五	车库	2,774.86						

		层								
22	J 区	7、8# 楼负四 层						车库	9,915.64	
23	J 区	7、8# 楼负三 层						车库	10,277.67	
24	J 区	7、8# 楼负二 层						车库	11,961.54	
25	J 区	7、8# 楼负一 层						车库	12,629.13	
26	J 区	13.14# 楼负一 层						车库	5,449.94	
27	J 区	13.14# 楼一层						车库	2,767.08	
28	G 区	G 区购 物中心	筑国用 (2011) 第 03246 号	地字第 520000200910700 号	建字第 520000201 221596 号	5201012 0120502 0101	无	车库	28,595.71	23,246.40
29	Q 区	Q 区 1/2/7 栋负一 层						车库	3,274.53	
30	Q 区	Q 区 1/2/7 栋一层						车库	5,805.83	
31	Q 区	Q 区 1/2/7 栋二层						车库	5,805.83	
32	Q 区	Q 区 1/2/7 栋三层						车库	13,810.06	
33	Q 区	Q 区 1/2/7 栋四层						车库	15,131.87	
34	Q 区	Q 区 1/2/7 栋五层						车库	17,939.13	
35	Q 区	Q 区 1/2/7 栋六层	筑国用 (2013) 第 04657 号、筑 国用 (2013) 第 04658 号	地字第 520000201024704 号、地字第 520000201024705 号、地字第 520000201024706 号、地字第 520000201024707 号、地字第 520000201024708 号、地字第 520000201024709 号、地字第 520000201024710 号、地字第 520000201024711 号、地字第 520000201024712 号、地字第 520000201024713 号、地字第 520000201024714 号	建字第 520000201 503087 号	5201012 0120319 0301	(2012) 筑 商房预字第 016 号	车库	16,279.80	124,616.80
36	Q 区	Q 区 3/4/5/6 栋负五 层						车库	6,361.38	
37	Q 区	Q 区 3/4/5/6 栋负四 层						车库	10,307.81	
38	Q 区	Q 区 3/4/5/6 栋负三 层						车库	19,573.45	
39	Q 区	Q 区 3/4/5/6 栋负二 层						车库	22,106.06	
40	Q 区	Q 区 3/4/5/6 栋负一 层						车库	18,861.64	

41	Q 区	Q 区 8/9/10 栋负二 层						车库	14,651.88	
42	Q 区	Q 区 8/9/10 栋负一 层						车库	15,356.62	
43	T1 区	T1 区 地下室 1 栋 2 栋 3 栋 负五层						车库	4,596.41	
44	T1 区	T1 区 地下室 1 栋 2 栋 3 栋 负四层						车库	10,355.35	
45	T1 区	T1 区 地下室 1 栋 2 栋 3 栋 负三层						车库	12,000.30	
46	T1 区	T1 区 地下室 1 栋 2 栋 3 栋 负二层						车库	12,000.30	
47	T1 区	T1 区 地下室 1 栋 2 栋 3 栋 负一层						车库	9,666.66	
48	T1 区	T1 区 4 栋 5 栋 10 栋 裙房负 二层	筑国用 (2013) 第 09971 号	地字第 520000201024704 号、地字第 520000201024705 号、地字第 520000201024706 号、地字第 520000201024707 号、地字第 520000201024708 号、地字第 520000201024709 号、地字第 520000201024710 号、地字第 520000201024711 号、地字第 520000201024712 号、地字第 520000201024713 号、地字第 520000201024714 号	建字第 520000201 503070 号	5201012 0120606 0701	(2012) 筑 商房预字第 050 号	车库	19,706.85	91,352.80
49	T1 区	T1 区 4 栋 5 栋 10 栋 裙房负 一层						车库	19,703.64	
50	T1 区	T1 区 地下室 7/8 栋 负一层						车库	12,981.68	
51	T1 区	T1 区 地下室 7/8 栋 负二层						车库	12,845.17	
52	T1 区	T1 区 地下室 7/8 栋 负三层						车库	11,514.32	
53	T1 区	T1 区 地下室 7/8 栋 负四层						车库	11,668.28	
54	T1 区	T1 区 地下室 7/8 栋 负五层						车库	2,874.62	

55	R1 区	R1 区 1-6 栋 负一层	筑国用 (2013) 第 04661 号、筑 国用 (2013) 第 04663 号、筑 国用 (2013) 第 04659 号	地字第 520000201024704 号、地字第 520000201024705 号、地字第 520000201024706 号、地字第 520000201024707 号、地字第 520000201024708 号、地字第 520000201024709 号、地字第 520000201024710 号、地字第 520000201024711 号、地字第 520000201024712 号、地字第 520000201024713 号、地字第 520000201024714 号	建字第 520000201 503084 号	5201012 0120606 0101	(2012) 筑 商房预字第 057 号	车库	3,695.70	139,462.40
56	R1 区	R1 区 1-6 栋 一层						车库	9,707.91	
57	R1 区	R1 区 1-6 栋 二层						车库	9,670.92	
58	R1 区	R1 区 1-6 栋 7.600 标高层						车库	1,941.81	
59	R1 区	R1 区 1-6 栋 三层						车库	22,283.26	
60	R1 区	R1 区 1-6 栋 四层						车库	24,256.84	
61	R1 区	R1 区 1-6 栋 五层						车库	20,484.08	
62	R1 区	R1 区 8-11 栋 负五层						车库	5,493.95	
63	R1 区	R1 区 8-11 栋 负四层						车库	10,441.39	
64	R1 区	R1 区 8-11 栋 负三层						车库	15,510.81	
65	R1 区	R1 区 8-11 栋 负二层						车库	19,721.36	
66	R1 区	R1 区 8-11 栋 负一层						车库	27,332.23	
67	R1 区	R1 区 8-11 栋 一层						车库	8,307.87	
68	R2 区	R2 区 1、2 栋负二 层						筑国用 (2013) 第 04662 号	地字第 520000201024704 号、地字第 520000201024705 号、地字第 520000201024706 号、地字第 520000201024707 号、地字第 520000201024708 号、地字第 520000201024709 号、地字第 520000201024710 号、地字第 520000201024711 号、地字第 520000201024712 号、地字第 520000201024713	
69	R2 区	R2 区 1、2 栋负一 层	车库	4,894.22						
70	R2 区	R2 区 3 栋负 三层	车库	1,666.49						
71	R2 区	R2 区 3 栋负 二层	车库	2,690.93						
72	R2 区	R2 区 3 栋负 一层	车库	2,690.93						

73	R2 区	R2 区 4、5 栋负二 层		号、地字第 520000201024714 号				车库	11,362.95	
74	R2 区	R2 区 4、5 栋负一 层						车库	11,362.95	
75	一期	7#三层	筑国用 (2011) 第 03238 号、筑 国用 (2011) 第 03236 号	地字第 520000200910700 号	建字第 520000201 503024 号	5201022 0100916 0101	(2010) 筑 商房预字第 158 号	车库	1,847.51	94,525.20
76	一期	8.9#负 一层						车库	6,699.49	
77	一期	8.9#负 三层						车库	6,590.98	
78	一期	10.11# 负一层						车库	8,697.58	
79	一期	10.11# 三层						车库	8,222.54	
80	一期	12-20# 地下室 负一层	筑国用 (2011) 第 03238 号、筑 国用 (2011) 第 03236 号	地字第 520000200910700 号	建字第 520000201 503036 号	5201012 0101119 0301	(2010) 筑 商房预字第 165 号	车库	45,813.84	94,525.20
81	一期	12-20# 地下室 负二层						车库	46,942.74	
82	一期	12-20# 地下室 负三层						车库	46,953.20	
83	一期	12-20# 裙房 16 除 外一层						车库	9,074.09	
84	一期	21#负 一层	筑国用 (2011) 第 03238 号、筑 国用 (2011) 第 03236 号	地字第 520000200910700 号	建字第 520000201 503021 号	5201012 0110310 0101	(2011) 筑 商房预字第 017 号	车库	6,205.26	94,525.20
85	一期	21#L 层						车库	6,204.91	
86	G 区	G 区购 物中心	筑国用 (2011) 第 03246 号	地字第 520000200910700 号	建字第 520000201 221596 号	5201012 0120502 0101	无	商业	97,271.97	837,511.66
87	一期	一期 7 栋一层	筑国用 (2011) 第 03238 号、筑 国用 (2011) 第 03236 号	地字第 520000200910700 号	建字第 520000201 503024 号	5201022 0100916 0101	(2010) 筑 商房预字第 158 号	商业	969.65	5,914.87
88	一期	一期 8、9 栋一层						商业	5,105.69	31,144.71
89	一期	一期 10、11 栋一层						商业	8,854.09	54,009.95
90	一期	一期 10、11 栋二层						商业	3,332.37	18,661.27
91	一期	一期 12-20 栋裙房 一层	筑国用 (2011) 第 03238 号、筑 国用 (2011) 第 03236 号	地字第 520000200910700 号	建字第 520000201 503036 号	5201012 0101119 0301	(2010) 筑 商房预字第 165 号	商业	17,200.81	54,698.58
92	一期	一期 12-20 栋裙房 一层						商业	4,492.79	31,449.53
93	一期	一期 12-20 栋裙房 二层						商业	4,998.95	34,892.67

94	一期	一期 12-20 栋裙房 三层						商业	8,060.97	48,365.82
95	一期	一期 16 栋 一层	筑国用 (2011) 第 03238 号、筑 国用 (2011) 第 03236 号	地字第 520000200910700 号	建字第 520000201 503036 号	5201012 0101119 0301	(2010) 筑 商房预字第 165 号	商业	1,779.21	12,418.89
96	一期	一期 16 栋 二层						商业	1,640.17	11,448.39
97	一期	一期 16 栋 三层						商业	1,775.48	10,652.88
98	一期	一期 16 栋 四层						商业	1,775.48	9,374.53
99	一期	一期 21 栋 一层	筑国用 (2011) 第 03238 号、筑 国用 (2011) 第 03236 号	地字第 520000200910700 号	建字第 520000201 503021 号	5201012 0110310 0101	(2011) 筑 商房预字第 017 号	商业	3,181.90	22,209.66
100	一期	一期 21 栋 二层						商业	3,509.70	21,058.20
101	B 北	B 北 1- 2 栋一 层	筑国用 (2011) 第 03245 号、筑 国用 (2011) 第 03241、筑国 用(2011) 第 03243 号	地字第 520000200910700 号	建字第 520000201 503018 号	5201222 0100927 0101	(2012) 筑 商房预字第 005 号	商业	2,184.53	9,786.69
102	B 北	B 北 1- 2 栋二 层						商业	2,306.74	10,334.20
103	B 北	B 北 3- 4 栋一 层						商业	1,965.27	8,804.41
104	B 北	B 北 3- 4 栋二 层						商业	2,191.54	9,818.10
105	B 北	B 北 5- 6 栋一 层						商业	2,000.84	8,963.76
106	B 北	B 北 5- 6 栋二 层						商业	2,094.72	9,384.35
107	B 北	B 北 7- 10 栋 一层						商业	1,378.76	7,583.18
108	B 北	B 北 7- 10 栋 二层						商业	2,409.10	12,720.05
109	B 北	B 北 7- 8 栋商 业一层						商业	1,812.94	11,058.93
110	B 北	B 北 7- 8 栋商 业二层						商业	2,256.75	11,915.64
111	B 北	B 北 11 栋 一层	筑国用 (2011) 第 03245 号、筑 国用 (2011) 第 03241、筑国 用(2011) 第 03243 号	地字第 520000200910700 号	建字第 520000201 503018 号	5201012 0120312 0101	(2012) 筑 商房预字第 014 号	商业	767.89	4,054.46
112	B 南	B 南 5- 7 栋二 次	筑国用 (2011) 第 03245 号、筑	地字第 520000200910700 号	建字第 520000201 503018 号	5201222 0100927 0201	(2012) 筑 商房预字第 007 号	商业	2,343.25	13,122.20

113	B 南	B 南 5-7 栋三层	国用（2011）第 03241、筑国用（2011）第 03243 号					商业	2,356.85	11,030.06
114	A 北	A 北 1-3 栋一层	筑国用（2012）第 12235 号、筑国用（2011）第 12236 号	地字第 520000200910700 号	建字第 520000201503016 号	520101201112050101	（2012）筑商房预字第 006 号	商业	1,137.99	5,098.20
115	A 北	A 北 8-10 栋一层						商业	1,647.48	6,062.73
116	A 南	A 南 1-6 地下室负一层						商业	854.37	4,784.47
117	A 南	A 南 1-3 栋一层	筑国用（2012）第 12235 号、筑国用（2011）第 12236 号	地字第 520000200910700 号	建字第 520000201503016 号	520101201112050101	（2012）筑商房预字第 006 号	商业	3,402.80	17,966.78
118	A 南	A 南 1-3 栋二层						商业	3,402.88	15,925.48
119	A 南	A 南 4-6 栋一层						商业	2,946.35	13,199.65
120	E 区	E3、E4 栋一层	筑国用（2011）第 03237 号	地字第 520000200910700 号	建字第 520000201220945 号	520101201207110101	（2012）筑商房预字第 068 号	商业	1,246.59	7,978.18
121	E 区	E5 栋二层	筑国用（2011）第 03237 号	地字第 520000200910700 号	建字第 520000201503026 号	520101201112200101	（2011）筑商房预字第 160 号	商业	3,972.55	20,975.06
122	E 区	E6 栋一层						商业	3,497.17	18,465.06
123	E 区	E6 栋二层	筑国用（2011）第 03237 号	地字第 520000200910700 号	建字第 520000201503022 号	520101201110120201	（2011）筑商房预字第 129 号	商业	2,617.77	14,659.51
124	E 区	E6 栋三层						商业	2,495.63	13,176.93
125	E 区	E7 栋二层						商业	1,265.19	7,717.66
126	E 区	E7 栋三层	筑国用（2011）第 03237 号	地字第 520000200910700 号	建字第 520000201503026 号	520101201112200101	（2011）筑商房预字第 153 号	商业	3,502.00	19,611.20
127	E 区	E7 栋四层						商业	3,502.00	19,611.20
128	E 区	E7 栋五层						商业	3,502.00	19,611.20
129	E 区	E8 栋一层						商业	2,682.11	18,774.77
130	E 区	E8 栋二层						商业	2,516.01	15,347.66
131	E 区	E8 栋三层	筑国用（2011）第 03237 号	地字第 520000200910700 号	建字第 520000201503022 号	520101201110120201	（2011）筑商房预字第 153 号	商业	2,678.00	14,996.80
132	E 区	E8 栋四层						商业	2,678.00	14,996.80
133	E 区	E8 栋五层						商业	2,678.00	14,996.80
134	E 区	E9 栋一层						商业	1,519.98	10,639.86
135	E 区	E9 栋二层	筑国用（2011）第 03237 号	地字第 520000200910700 号	建字第 520000201503022 号	520101201110120201	（2011）筑商房预字第 129 号	商业	2,549.51	15,552.01
136	E 区	E9 栋三层						商业	2,690.49	15,066.74
137	E 区	E9 栋四层						商业	2,690.49	15,066.74

138	C 区	C1-7 地下室 (C1-3 负一层)	筑国用 (2011) 第 03240 号	地字第 520000200910700 号	建字第 520000201 503019 号	5201012 0120207 0101	(2012) 筑 商房预字第 010 号	商业	2,306.13	10,331.46
139	C 区	C1-7 地下室 (C1-3 负二层)						商业	3,248.10	10,328.96
140	C 区	C9 栋 负二层 台	筑国用 (2011) 第 03240 号	地字第 520000200910700 号	建字第 520000201 503020 号	5201012 0110715 0201-1	(2011) 筑 商房预字第 077 号	商业	1,241.00	3,946.38
141	C 区	C9 栋 负一层						商业	1,224.95	3,895.34
142	C 区	C9 栋 一层						商业	3,948.99	24,088.84
143	C 区	C9 栋 二层						商业	3,116.87	9,911.65
144	C 区	C12 栋 一层	筑国用 (2011) 第 03240 号	地字第 520000200910700 号	建字第 520000201 112605 号	5201012 0110511 0201-1	(2011) 筑 商房预字第 049 号	商业	214.43	681.89
145	C 区	C12 栋 二层						商业	1,339.76	8,172.54
146	C 区	C12 栋 三层						商业	1,185.85	5,312.61
147	C 区	C13 栋 一层	筑国用 (2011) 第 03240 号	地字第 520000200910700 号	建字第 520000201 112542 号	5201012 0110411 0101-1	(2011) 筑 商房预字第 025 号	商业	3,690.06	20,664.34
148	C 区	C13 栋 二层						商业	3,689.29	20,660.02
149	C 区	C13 栋 三层						商业	3,057.64	17,122.78
150	C 区	C15、 16、 18、 19 栋负一层	筑国用 (2011) 第 03240 号	地字第 520000200910700 号	建字第 520000201 112542 号	5201012 0110411 0101	(2011) 筑 商房预字第 025 号	商业	415.55	1,861.66
151	C 区	C15-19 一层						商业	3,095.80	20,153.66
152	L1 区	1#楼一 层	筑国用 (2013)第 04655 号、筑 国用 (2013) 第 09975 号	地字第 520000201024704 号、地字第 520000201024705 号、地字第 520000201024706 号、地字第 520000201024707 号、地字第 520000201024708 号、地字第 520000201024709 号、地字第 520000201024710 号、地字第 520000201024711 号、地字第 520000201024712 号、地字第 520000201024713 号、地字第 520000201024714 号	建字第 520000201 503091 号	5201012 0120813 2101	(2012) 筑 商房预字第 095 号	商业	2,107.59	9,442.00
153	L1 区	1#楼二 层						商业	3,213.22	8,033.05
154	L1 区	2#、 7#、 8# 负一层						商业	1,181.21	2,953.03
155	L1 区	2#楼一 层						商业	2,992.79	13,407.70
156	L1 区	3#楼一 层						商业	4,073.45	18,249.06
157	L1 区	3#楼二 层						商业	2,140.69	5,351.73
158	L1 区	4#楼一 层						商业	4,073.45	18,249.06
159	L1 区	4#楼二 层						商业	2,125.80	5,314.50
160	L1 区	5#楼一 层						商业	237.81	994.05
161	L1 区	6#楼						商业	1,001.88	4,187.86
162	L1 区	7#楼						商业	687.79	2,874.96
163	L1 区	8#楼	商业	1,037.19	4,335.45					
164	M 区	15.16 地下室 负一层	筑国用 (2013) 第	地字第 520000201024704 号、地字第	建字第 520000201 503086 号	5201012 0120813 1601	(2012) 筑 商房预字第	商业	1,773.11	4,432.78

165	M 区	15.16 地下室负二层	09968 号、筑国用（2013）第 04679 号	520000201024705 号、地字第 520000201024706 号、地字第 520000201024707 号、地字第 520000201024708 号、地字第 520000201024709 号、地字第 520000201024710 号、地字第 520000201024711 号、地字第 520000201024712 号、地字第 520000201024713 号、地字第 520000201024714 号		118 号	商业	879.13	2,197.83					
166	M 区	5#楼二层					商业	1,195.94	3,324.71					
167	M 区	6#楼二层					商业	1,772.80	4,928.38					
168	M 区	7#楼二层					商业	1,668.48	4,638.37					
169	M 区	9#楼二层					商业	1,212.43	3,370.56					
170	M 区	10#楼一层					商业	1,863.84	6,858.93					
171	M 区	10#楼二层					商业	1,623.15	4,057.88					
172	M 区	11#楼一层					商业	1,910.16	7,029.39					
173	M 区	11#楼二层					商业	1,736.09	4,340.23					
174	M 区	13#楼三层					商业	1,855.38	4,638.45					
175	M 区	14#楼三层					商业	2,255.75	5,639.38					
176	M 区	15#楼二层					商业	1,387.45	6,215.78					
177	M 区	15#楼三层					商业	2,255.75	5,639.38					
178	M 区	16#楼二层					商业	1,570.10	7,034.05					
179	M 区	16#楼三层					商业	2,228.11	5,570.28					
180	L2 区	9 栋一层					筑国用（2013）第 04678 号、筑国用（2013）第 09975 号、筑国用（2013）第 04655 号	地字第 520000201024704 号、地字第 520000201024705 号、地字第 520000201024706 号、地字第 520000201024707 号、地字第 520000201024708 号、地字第 520000201024709 号、地字第 520000201024710 号、地字第 520000201024711 号、地字第 520000201024712 号、地字第 520000201024713 号、地字第 520000201024714 号	建字第 520000201503071 号	520101201208132101	（2012）筑商房预字第 094 号	商业	2,100.09	7,728.33
181	L2 区	10 栋二层										商业	3,270.01	10,398.63
182	L2 区	11 栋一层										商业	2,542.05	9,354.74
183	K 区	1 栋一层					筑国用（2013）第 04677 号	地字第 520000201024704 号、地字第 520000201024705 号、地字第 520000201024706 号、地字第 520000201024707 号、地字第 520000201024708 号、地字第 520000201024709 号、地字第 520000201024710 号、地字第 520000201024711 号、地字第 520000201024712 号、地字第 520000201024713 号、地字第 520000201024714 号	建字第 520000201503088 号	520101201208131901	（2013）筑商房预字第 012 号	商业	1,836.34	8,226.80
184	K 区	1 栋二层	商业	2,255.76	6,271.01									
185	K 区	2 栋一层	商业	1,918.90	8,596.67									
186	K 区	2 栋二层	商业	2,255.76	6,271.01									
187	K 区	3 栋一层	商业	2,293.70	10,275.78									
188	K 区	4 栋一	商业	1,583.75	7,095.20									

189	K 区	5 栋一层		号、地字第 520000201024710 号、地字第 520000201024711 号、地字第 520000201024712 号、地字第 520000201024713 号、地字第 520000201024714 号				商业	1,453.70	6,512.58
190	K 区	6 栋一层						商业	1,601.14	7,173.11
191	T2 区	T2 区 1 栋一层	筑国用 (2013) 第 04664 号	地字第 520000201024704 号、地字第 520000201024705 号、地字第 520000201024706 号、地字第 520000201024707 号、地字第 520000201024708 号、地字第 520000201024709 号、地字第 520000201024710 号、地字第 520000201024711 号、地字第 520000201024712 号、地字第 520000201024713 号、地字第 520000201024714 号	建字第 520000201 503083 号	5201012 0120413 0101	(2012) 筑 商房预字第 023 号	商业	2,198.34	9,848.56
192	T2 区	T2 区 1 栋二层						商业	2,816.88	10,366.12
193	T2 区	T2 区 2 栋一层						商业	2,230.02	9,990.49
194	T2 区	T2 区 2 栋二层						商业	2,808.73	8,931.76
195	T2 区	T2 区 3 栋一层						商业	2,144.28	9,606.37
196	T2 区	T2 区 3 栋二层						商业	2,808.74	8,931.79
197	T2 区	T2 区 4 栋一层						商业	1,677.90	7,516.99
198	T2 区	T2 区 4 栋二层						商业	1,874.50	5,960.91
199	T2 区	T2 区 5 栋裙房一层						商业	2,661.45	12,455.59
200	T2 区	T2 区 5 栋裙房二层						商业	2,887.35	12,935.33
201	T1 区	1#地下室 (1#2#3#) 一层	筑国用 (2013) 第 09971 号	地字第 520000201024704 号、地字第 520000201024705 号、地字第 520000201024706 号、地字第 520000201024707 号、地字第 520000201024708 号、地字第 520000201024709 号、地字第 520000201024710 号、地字第 520000201024711 号、地字第 520000201024712 号、地字第 520000201024713 号、地字第 520000201024714 号	建字第 520000201 503070 号	5201012 0120606 0701	(2012) 筑 商房预字第 050 号	商业	7,512.26	35,157.38
202	T1 区	1#二层						商业	1,727.58	7,739.56
203	T1 区	2#二层						商业	1,252.51	5,611.24
204	T1 区	3#二层						商业	953.48	4,271.59
205	T1 区	4#5#10#裙房一层						商业	1,443.14	6,753.90
206	T1 区	4#二层						商业	1,472.08	6,594.92
207	T1 区	5#二层						商业	1,536.50	6,883.52
208	T1 区	8#一层						商业	1,735.10	7,773.25
209	T1 区	8#二层						商业	3,234.85	10,286.82
210	T1 区	9#二层						商业	2,481.95	11,119.14
211	T1 区	9#三层						商业	3,234.85	10,286.82
212	T1 区	10#二层						商业	2,080.91	9,322.48
213	S2 区	S2 区 1/4 栋一层	筑国用(2013) 第 04666 号	地字第 520000201024704 号、地字第 520000201024705 号、地字第 520000201024706 号、地字第 520000201024707 号、地字第	建字第 520000201 503082 号	5201012 0120606 0401	(2012) 筑 商房预字第 051 号	商业	1,748.88	7,834.98
214	S2 区	S2 区 1 栋二层						商业	2,304.09	10,322.32
215	S2 区	S2 区 1 栋三层						商业	3,260.68	10,368.96
216	S2 区	S2 区 4 栋二层						商业	2,275.82	10,195.67

217	S2 区	S2 区 4 栋三层	520000201024708 号、地字第 520000201024709 号、地字第 520000201024710 号、地字第 520000201024711 号、地字第 520000201024712 号、地字第 520000201024713 号、地字第 520000201024714 号				商业	2,663.13	8,468.75				
218	S2 区	S2 区 2 栋一层					商业	2,613.63	11,709.06				
219	S2 区	S2 区 2 栋二层					商业	2,521.20	8,017.42				
220	S2 区	S2 区 3 栋一层					商业	1,167.86	5,232.01				
221	S2 区	S2 区 3 栋二层					商业	1,769.92	5,628.35				
222	S2 区	S2 区 5 栋一层					商业	2,205.59	9,881.04				
223	S2 区	S2 区 6 栋一层					商业	2,364.04	10,590.90				
224	S2 区	S2 区 6 栋二层					商业	2,658.30	8,453.39				
225	S2 区	S2 区 7 栋一层					商业	2,334.19	10,457.17				
226	S2 区	S2 区 7 栋二层					商业	2,657.29	8,450.18				
227	S1 区	S1 区 8 栋一层					地字第 520000201024704 号、地字第 520000201024705 号、地字第 520000201024706 号、地字第 520000201024707 号、地字第 520000201024708 号、地字第 520000201024709 号、地字第 520000201024710 号、地字第 520000201024711 号、地字第 520000201024712 号、地字第 520000201024713 号、地字第 520000201024714 号	建字第 520000201503085 号	520101201206060401	(2012) 筑商房预字第 052 号	商业	1,506.08	6,295.41
228	S1 区	S1 区 8 栋二层									商业	1,911.59	6,078.86
229	S1 区	S1 区 9 栋一层	商业	1,435.81	6,001.69								
230	S1 区	S1 区 9 栋二层	商业	2,639.04	8,392.15								
231	S1 区	S1 区 10 栋一层	商业	1,847.53	7,722.68								
232	S1 区	S1 区 10 栋二层	商业	2,639.04	8,392.15								
233	S1 区	S1 区 11 栋一层	商业	1,551.47	6,485.14								
234	S1 区	S1 区 11 栋二层	商业	2,639.04	8,392.15								
235	S1 区	S1 区 12 栋一层	商业	1,864.34	7,792.94								
合计								1,809,775.94	3,270,483.45				

上述清单中的拟抵押资产土地使用权为出让取得，地上在建房屋建筑物均为自建等合法方式取得。公司出具了《关于抵押资产及抵押登记的承诺函》，确认公司是该清单中拟抵押资产的完全、有效、合法的所有者，上述拟抵押资产不存在被查封、扣押、冻结或已被设置抵押担保等财产权利被限制的情形。

## 2、抵押资产评估结论

北京亚超资产评估有限公司以 2014 年 12 月 31 日为评估基准日，在持续经营前提下，采用市场比较法，按照必要的评估程序，对贵阳宏益房地产开发有

限公司自有物业的市场价值进行了评估，并于 2015 年 8 月 30 日出具了《贵阳宏益房地产开发有限公司自有物业公允价值计量项目评估报告》（北京亚超评报字〔2015〕第 A096 号，以下简称《评估报告》）。北京亚超资产评估有限公司具有经财政部、中国证监会批准的从事证券期货相关评估业务资格（批准文号：财企〔2009〕103 号，证券期货相关业务评估资格证书编号：0100063026）。

依据该《评估报告》，在评估基准日，公司上述拟抵押资产共 1,809,775.94 平方米商业和车库，评估价值共 3,270,483.45 万元，拟抵押资产评估价值为本次公司债券发行规模 150 亿元的 2.18 倍。

## （二）抵押担保的主债权及法律关系

抵押担保的主债权为本次（各期）公司债券的持有人要求发行人按期偿还本息的权利。根据本次债券持有人会议规则及债券受托管理协议、资产抵押协议、抵押资产监管协议，发行人为全体债券持有人聘请债券受托管理人，由债券受托管理人作为本次债券全体债券持有人的代理人对抵押资产实施监管，代表债券持有人与发行人（抵押人）签订《资产抵押协议》、《抵押资产监管协议》，并作为《资产抵押协议》项下的抵押权代理人以及《抵押资产监管协议》项下的抵押资产监管人，根据债券持有人会议的决议或授权行使抵押权代理人、抵押资产监管人的权利，为本次债券持有人的最大利益行事。全体债券持有人为债权人及《资产抵押协议》、《抵押资产监管协议》项下抵押权益的受益人，抵押权代理人暨抵押资产监管人为全体债券持有人在《资产抵押协议》和《抵押资产监管协议》项下的抵押权益的代理人。

《资产抵押协议》、《抵押资产监管协议》所述的抵押权益，是指在发行人不按本募集说明书约定的期限支付本次公司债券的利息或兑付本次公司债券的本金时，全体债券持有人享有就《资产抵押协议》、《抵押资产监管协议》项下的抵押资产优先受偿的权利。

## （三）抵押担保范围

1、抵押担保的范围包括：本次公司债券的本息、违约金、损害赔偿金、手续费及其他为签订或履行本合同而发生的费用，以及抵押权代理人实现担保权

利和债权所产生的费用（包括但不限于税费、诉讼费、律师费、差旅费等）。

2、抵押权代理人除为行使或实现《资产抵押协议》、《抵押资产监管协议》项下的抵押权实际发生的合理费用可列入抵押担保范围规定的实现债权的费用外，其对抵押人已经发生的（若有）或将来可能发生的任何其他债权、索赔权或请求权均不在抵押担保的范围之内。

#### （四）抵押资产的登记、变更登记及注销登记

1、抵押人应根据中国相关法律法规最迟于本次公司债券首期发行后 20 个工作日内向办理抵押登记的相关机构办理完毕抵押登记手续，并应在办妥抵押登记手续后，于 3 个工作日内向抵押权代理人移交所有证明完成该等手续的证书原件。因办理抵押登记而产生的全部费用由抵押人另行承担。具体登记完毕时间及登记证明移交事项将在办理完毕抵押登记手续后予以披露。

2、若抵押财产尚需经有关部门审批后方可用于抵押的，则抵押人还应在抵押登记前至相关部门办理完成审批手续。

3、在抵押人的公司债券全部债务被清偿完毕前，抵押人有义务确保抵押登记各方面的无瑕疵和持续有效，包括但不限于在登记的抵押期限（如有）届满前及时办理该登记的展期或延期手续等。

4、抵押权存续期间，抵押登记事项发生变化，依法需要办理变更登记的，抵押人应配合抵押权代理人及时至有关抵押登记机关办理变更登记手续。

5、在债券持有人会议作出变更债券受托管理人的决议之日起 30 个工作日内，原抵押权代理人需完成相关工作的移交，包括但不限于全力配合抵押人办理完成抵押资产的抵押变更登记。

6、发生下列情形之一的，抵押人应在其发生之日起 20 日内，根据相关法律法规与抵押权代理人共同办理完成注销登记手续：

- （1）担保债务被全部清偿；
- （2）抵押权代理人的抵押权已经全部实现；
- （3）抵押人和抵押权代理人达成一致，并经本次债券持有人会议通过，终

止相关资产抵押协议、抵押资产监管协议及相关所设之资产抵押；

（4）因相关法律法规规定的其他原因导致抵押权消灭或变更。抵押人应书面向抵押权代理人提出申请，经抵押权代理人审核并交还代管的抵押凭证（如有）及/或其他有关凭证（如有）后，抵押人应自行向原登记部门办理抵押注销登记手续，抵押权代理人应予以必要的配合。

## （五）抵押资产的监管

### 1、抵押综合比率

在本次债券存续期间，抵押资产的总价值与本次债券未偿还本息额的比率不得低于 2.0，抵押资产的初始价值按照本次债券发行前评估的价值进行计算。

### 2、抵押资产价值的评估

（1）在本次债券存续期间，抵押人应聘请经抵押权代理人认可的具备相应资质的资产评估机构对抵押资产的价值进行评估。

（2）对抵押资产价值的初次评估应当在本期债券发行日之前 30 个工作日内完成。

（3）在本次债券存续期间，抵押权代理人有合理的理由认为需要对抵押资产的价值进行重新评估的，应当向抵押人发出书面通知，抵押人应当自收到书面通知之日起 30 个工作日内聘请经抵押权代理人认可的具备相应资质的资产评估机构。由评估机构对抵押资产的价值进行评估并出具资产评估报告。包括但不限于以下情形：

- ① 抵押资产已经发生重大毁损；
- ② 抵押资产市场行情发生显著贬值；
- ③ 其他可能导致抵押资产价值发生显著贬值的情形。

抵押人未按照前款约定聘请资产评估机构，经合理催告后仍不履行的，抵押权代理人可自行聘请具备相应资质的资产评估机构对抵押资产的价值进行评估并出具资产评估报告。聘请资产评估机构的费用由抵押人承担。

(4) 抵押权代理人有权对抵押资产的价值评估进行监督。

### **3、抵押的设立**

(1) 在本期债券发行完毕后 20 个工作日内，抵押人应完成抵押资产的抵押登记手续。

(2) 抵押资产设定抵押的期限应能够覆盖本次债券存续期间。因特殊情况不能覆盖本次债券存续期间的，抵押人应在原有抵押期限到期前续办新的抵押登记，直至抵押期限覆盖本次债券存续期间。

### **4、抵押资产的追加**

(1) 抵押权代理人计算的抵押综合比率低于 2.0 倍时，抵押权代理人应在 5 个工作日内以书面形式通知抵押人。

(2) 抵押人和抵押权代理人协商同意或经债券持有人会议同意追加抵押资产的，抵押人应按照本协议的约定为追加的抵押资产进行价值评估，办理抵押登记，应当邀请抵押权代理人授权经办人员参加。

(3) 抵押人应当在收到追加抵押资产通知后 60 个工作日内完成追加抵押资产约定。抵押人未实现前述约定的，抵押权代理人可提交债券持有人会议讨论决定。

### **5、抵押资产的释放和置换**

(1) 本次债券足额还本付息后，所有的抵押资产经法定解除程序解除抵押登记后释放。

(2) 当经评估后的抵押资产总价值与偿债账户余额之和超过本次债券未偿还本息数额的 2.5 倍时，抵押人有权申请抵押资产进行增值释放，即对超过 2.0 倍部分的资产进行释放。

(3) 抵押人因经营发展的需要，向抵押权代理人申请并经同意后，可以置换相应的抵押资产，但应按照《资产抵押协议》、《抵押资产监管协议》的规定对拟置入抵押资产的价值进行评估，并保证评估价值不低于拟置换出抵押资产的评估价值。

#### （4）抵押资产释放和置换的程序

① 抵押资产的增值释放或置换释放前，抵押人应向抵押权代理人提出书面申请，由抵押人聘请经抵押权代理人认可的具备相应资质的资产评估机构对拟释放的抵押的资产或拟置换抵押的资产进行评估；在评估报告出具后 5 个工作日内报送至抵押权代理人。

② 当抵押的资产评估价值符合《资产抵押协议》、《抵押资产监管协议》约定的增值释放、置换释放条件时，抵押人可向抵押权代理人递交资产清单，抵押权代理人应在 5 个工作日内对是否同意抵押人释放和置换抵押资产作出书面答复。如符合释放置换条件，抵押权代理人将资产清单送达抵押人。如属于置换释放，抵押权代理人应同时要求抵押人办理拟置入抵押资产的抵押登记。

③ 抵押权代理人按照抵押人的要求，在合理的时限内，将该资产对应的抵押权利凭证移交给抵押人。

④ 抵押人未按照《募集说明书》的约定用途使用募集资金，或未按照《募集说明书》的约定按时足额支付利息与/或本金的，抵押权代理人应拒绝抵押人释放或置换抵押资产，除非抵押权代理人收到债券持有人会议书面通知说明抵押人已履行前述约定。

### 6、日常监管

（1）在本期债券存续期间，抵押权代理人负责对抵押资产进行日常监管，抵押人应协助履行监督义务，按照抵押权代理人的要求提供便利条件和相关信息。如因抵押人违反上述义务导致抵押权代理人无法履行监管职责的，抵押权代理人不承担责任。

（2）日常监管的内容包括抵押资产的权属变动情况，根据《资产抵押协议》、《抵押资产监管协议》约定置入抵押资产的权属变动情况，以及设定抵押权的变动情况和抵押资产的物理外貌重大变动情况。

（3）在本期债券存续期间，抵押资产发生毁损、灭失等显著影响抵押资产价值情形的，抵押人应当在 5 个工作日内通知抵押权代理人。

## （六）抵押权的实现

1、在抵押人不能履行到期债务或下列实现抵押权的情形发生时，可以根据资产抵押协议约定的程序，经债券持有人会议授权后，行使抵押权，并就处置所得价款向投资者优先受偿：

（1）抵押人逾期超过 30 日，未按募集说明书的约定支付本期公司债券的任何一期利息；或抵押人逾期超过 30 日，未按募集说明书的约定兑付本期公司债券的本金及最后一期利息的；

（2）发生《债券受托管理协议》或《资产抵押协议》、《抵押资产监管协议》项下约定的任意一项违约事件导致抵押权代理人利益遭受重大影响，且在 30 日内未得到改正或补救；

（3）抵押人解散、被申请破产、撤销、责令停产或吊销营业执照的；

（4）抵押人明确表示或客观情况表明其已无法继续履行债务的；

（5）抵押人违反约定的义务可能给本期债券的投资者造成重大风险或损失的；

（6）抵押资产的价值发生或可能发生重大不利变化导致债权人利益遭受重大影响，且在 60 日内未得到改正或补救；

（7）其他导致抵押权代理人利益遭受重大影响的情形。

2、在适用法律允许的情况下，抵押权代理人应召集债券持有人会议作出决议，采取如下任何一种或几种方式行使抵押权：

（1）在不改变土地性质的条件下以抵押资产拍卖或变卖的方式处分抵押资产；

（2）向人民法院申请折价、拍卖或变卖抵押资产；

（3）就与抵押资产有关的任何争议、要求或索赔进行协商，达成和解、提起诉讼、仲裁或其他法律程序；

（4）为实现抵押权，行使抵押权代理人就抵押资产享有的任何其他权利；

(5) 根据适用法律抵押权代理人应被授予的关于处分抵押资产的其他权利。

3、抵押权代理人依据前款规定行使其依法享有的抵押权所得的款项，按以下顺序进行支付：

(1) 用于偿付抵押权代理人因行使抵押权而支出的一切费用；

(2) 用于偿付《资产抵押协议》、《抵押资产监管协议》项下被担保的债务。

如抵押权代理人代为行使抵押权所得的款项不足以清偿被担保的债务时，抵押权代理人仍有权向抵押人追索。

抵押权代理人在行使抵押权时，应提前 7 个工作日向抵押人发出书面通知，抵押人应配合并按抵押权代理人要求进行合法的、适当的行为。

4、在符合国家法律法规等有关规定及本次债券持有人会议决议的前提下，除非抵押权代理人存在违约行为，否则抵押权代理人无需就其代为行使《资产抵押协议》、《抵押资产监管协议》项下的抵押权而给抵押人或者其他任何第三方带来的任何损失承担责。

## 二、偿债计划

1、本期公司债券的起息日为公司债券的发行首日，即 2015 年【】月【】日。

2、本期公司债券的利息自起息日起每年支付一次，最后一期利息随本金的兑付一起支付。本期债券的付息日为 2016 年至【】年间每年的【】月【】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。

3、本期债券到期一次还本。本期债券的本金支付日为【】年【】月【】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。如果债券持有人行使回售选择权，则本期债券回售部分的兑付日为【】年【】月【】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。

4、本期债券的本金兑付、利息支付将通过登记机构和有关机构办理。本金兑付、利息支付的具体事项将按照国家有关规定，由公司在中国证监会指定媒

体上发布的相关公告中加以说明。

5、根据国家税收法律、法规，投资者投资本期债券应缴纳的有关税金由投资者自行承担。

### 三、偿债资金来源

本期债券的偿债资金将主要来源于公司日常经营所产生的现金流。最近三年及一期，发行人合并口径营业收入分别为 433,988.46 万元、1,266,799.77 万元、2,186,238.56 万元和 1,473,539.96 万元；归属于母公司所有者的净利润分别为 369,303.06 万元、521,040.16 万元、2,807,113.08 万元和 265,147.31 万元；经营活动产生的现金流净额分别为 183,676.72 万元、135,490.45 万元、-130,253.72 万元和 71,533.27 万元。公司盈利状况良好且持续增长，未来随着公司业务规模的逐步扩大，尤其是大量持有型商业物业的陆续投运，公司利润水平和现金流状况有望进一步提升，从而为本期债券本息的偿付提供保障。

### 四、偿债应急保障方案

#### （一）流动资产变现

公司长期保持较为稳健的财务政策，注重流动性管理，资产流动性良好，必要时可以通过流动资产变现来补充偿债资金。截至 2015 年 6 月 30 日，公司流动资产余额为 4,302,849.77 万元，其中包括存货 1,406,311.11 万元、其他应收款 1,524,904.36 万元，公司流动资产明细构成如下：

表 5-2 公司流动资产明细

单位：万元

项目	2015 年 6 月 30 日	
	金额	占比
货币资金	140,374.28	3.26%
预付款项	1,082,938.19	25.17%
其他应收款	1,524,904.36	35.44%
存货	1,406,311.11	32.68%

项目	2015 年 6 月 30 日	
	金额	占比
其他流动资产	148,321.82	3.45%
<b>流动资产合计</b>	<b>4,302,849.77</b>	<b>100.00%</b>

如果出现现金流量不足的情况时，公司可通过变现除所有权受限资产及已实现预售的存货外的流动资产来获得必要的偿债资金支持。

## （二）处置抵押资产

根据本次发行公司债券的增信机制，公司为本期债券的偿付依法以自有资产设定抵押担保，抵押资产的抵押综合比率不低于 2.0。如果由于极端情况在本期债券兑付时遭遇突发性的资金周转问题，或者不能及时从预期的还款来源中获得足够资金，公司将根据本期债券的有关增信安排，通过处置抵押资产，保证将债券本金及利息、违约金、损害赔偿金、实现债权的费用及其他应支付的费用，划入证券登记机构或债券受托管理人指定的账户。

## 五、偿债保障措施

为充分、有效维护债券持有人利益，公司为本期债券的按时、足额偿付制定了一系列工作计划，包括提供抵押担保、募集资金专款专用、安排偿债资金、制定并严格执行资金管理计划、充分发挥债券受托管理人的作用、严格履行信息披露义务和公司承诺等，形成了完整的债券付息兑付保障措施。

### （一）设定抵押担保

本期公司债券采用抵押担保形式，公司将其合法拥有的部分土地使用权及其地上在建工程依法设定抵押，以保障本期公司债券的本息如期偿付。本期公司债券发行规模 50 亿元，公司将按照抵押综合比率不低于 2.0 的要求选择足量的抵押资产设定抵押担保。有关抵押担保情况详见本募集说明书本节第一条“增信机制”部分。

## （二）募集资金专款专用

公司将严格依照股东会决议及本募集说明书披露的资金投向，确保专款专用，相关业务部门对资金使用情况将进行严格检查，保证募集资金的投入、运用、稽核等方面顺畅运作。

## （三）充分发挥债券受托管理人作用

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

公司将严格按照债券受托管理协议的约定，配合债券受托管理人履行职责，定期向债券受托管理人报送公司履行承诺的情况，并在公司可能出现债券违约时及时通知债券受托管理人，便于债券受托管理人及时依据债券受托管理协议采取必要的措施。

有关债券受托管理人的权利和义务，详见本募集说明书第十节“债券受托管理人”部分。

## （四）制定债券持有人会议规则

公司和债券受托管理人已按照《公司债券发行与交易管理办法》的要求制定了本次债券的《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，债券持有人会议的召集、通知、决策机制和其他重要事项，为保障本次债券的本息及时足额偿付做出了合理的制度安排。

## （五）设立专门偿付工作小组

公司将在每年的财务预算中落实安排本期债券本息的兑付资金，保证本息的如期偿付，保证债券持有人的利益。在利息和到期本金偿付日之前的 15 个工作日内，公司将组成偿付工作小组，负责利息和本金的偿付及与之相关的工作。

## （六）制定并严格执行资金管理计划

本期债券发行后，公司将根据债务结构情况进一步加强公司的资产负债管理、流动性管理、募集资金使用管理、资金管理，并将根据债券本息未来到

期应付情况制定年度、月度资金运用计划，保证资金按计划调度，及时、足额地准备偿债资金用于每年的利息支付以及到期本金的兑付，以充分保障投资者的利益。

### （七）严格履行信息披露义务

公司将遵循真实、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。

公司将按《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，导致甲方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）本次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。

#### （八）发行人承诺

根据本公司于 2015 年 6 月 16 日召开的 2015 年第一次临时股东会审议通过的《关于公司公开发行公司债券的议案》以及公司执行董事作出的相关承诺，当出现预计不能按期偿付本期债券本息或者到期未能按期偿付本期债券本息时，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）主要负责人不得调离。

#### （九）债券专项账户

公司在中国建设银行股份有限公司贵阳河滨支行、中国工商银行股份有限公司贵阳中西支行和广发银行股份有限公司成都分行设立了本期债券专项账户。公司承诺在本期债券存续期每年付息日或兑付日三个工作日前，在专项账户有足额的资金用于偿还每年应付的利息和/或本金，同时将专项账户的资金到位情况书面通知本期债券的受托管理人。

## 六、发行人违约责任

### （一）违约事件

以下事件构成债券违约：

1、本次债券到期、加速清偿或回售（若适用）时，发行人未能按时偿付到期应付本金；

2、发行人未能偿付本次债券的到期、加速清偿或回售（若适用）时的利息，

且该违约持续超过 30 个连续工作日仍未得到纠正；

3、发行人不履行或违反《债券受托管理协议》项下的任何承诺（上述（1）、（2）项违约情形除外），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，该种违约持续 30 个连续工作日；

4、在债券存续期间内，发行人发生解散、注销、吊销、停业、清算、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；

5、任何适用的现行或将来的法律法规、规则、规章、判决，或政府、监管、立法或司法机构或权力部门的指令、法令或命令，或上述规定的解释的变更导致发行人在《债券受托管理协议》或本次债券项下义务的履行变得不合法；

6、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。

## （二）发行人的违约责任

发行人承诺按照本期债券基本条款约定的时间向债券持有人支付债券利息及兑付债券本金，本期债券还本付息如果发生逾期的，将按照如下标准另计利息：年度付息发生逾期的，逾期未付的利息金额自该年度付息日起，按照该未付利息对应债券品种的票面利率另计利息（单利）；偿还本金发生逾期的，逾期未付的本金金额自本金支付日起，按照该未付本金对应债券品种的票面利率计算利息（单利）。对于本期债券还本付息发生逾期的，同时也按如下标准支付本期债券还本付息逾期违约金：年度付息发生逾期的，逾期未付的利息金额自该年度付息日起，按每日万分之 0.80 支付违约金；偿还本金发生逾期的，逾期未付的本金金额自本金支付日起，按每日万分之 0.80 支付违约金。

## （三）救济措施

如果发行人违约时，债券受托管理人将依据《债券受托管理协议》、《资产抵押协议》和《抵押资产监管协议》代表债券持有人向公司进行追索，包括采取处置抵押资产、加速清偿或其他可行的救济措施。

### 1、处置抵押资产

具体请参见本募集说明书本节第一条“增信机制”部分。

## 2、加速清偿及措施

如果违约事件发生且一直持续 30 个连续工作日仍未解除，债券持有人可通过债券持有人会议决议同意，以书面方式通知发行人，宣布所有本期未偿还债券的本金和相应利息，立即到期应付。

在宣布加速清偿后，如果发行人在不违反适用法律规定的前提下采取了以下救济措施之一，债券持有人可通过债券持有人会议决议同意，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：

（1）向债券受托管理人提供保证金，且保证金数额足以支付以下各项金额的总和：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；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利息。

（2）相关的违约事件已得到救济或被豁免。

（3）债券持有人会议同意的其他措施。

## 3、其他救济方式

如果发生上述“（一）违约事件”中约定的违约事件且一直持续，债券受托管理人可根据债券持有人会议决议的指示，依法采取任何可行的法律救济方式回收本期债券未偿还的本金和利息。

### （四）争议解决机制

争议解决适用于中国法律并依其解释。

本次债券履约所发生的任何争议，首先应在争议各方之间协商解决。争议任一方认为协商不足以解决前述争议与纠纷的，均有权向贵阳仲裁委员会提请仲裁，适用该仲裁委员会当时有效的仲裁规则。该仲裁裁决应当是终局的，争议各方特此同意不可撤销地服从该仲裁委员会的管辖与裁决结果。

当产生任何争议及任何争议正按前条约定进行解决时，除争议事项外，各方有权继续行使《债券受托管理协议》、《资产抵押协议》和《抵押资产监管协

议》项下的其他权利，并应履行《债券受托管理协议》、《资产抵押协议》和《抵押资产监管协议》项下的其他义务。

## 第六节 发行人基本情况

### 一、发行人概况

- 1、公司名称：贵阳宏益房地产开发有限公司
- 2、法定代表人：肖春明
- 3、成立日期：1999 年 11 月 29 日
- 4、注册资本：50,000 万元人民币
- 5、实缴资本：50,000 万元人民币
- 6、住所：贵州省贵阳市南明区花果园彭家湾路 C 区 15 栋
- 7、办公地址：贵州省贵阳市南明区花果园彭家湾路 C 区 15 栋
- 8、邮政编码：550000
- 9、信息披露事务负责人：陈晓辉
- 10、联系电话：0851-85911009
- 11、传真：0851-85911008
- 12、所属行业：房地产业
- 13、经营范围：法律、法规、国务院决定规定禁止的不得经营；法律、法规、国务院决定规定应当许可（审批）的，经审批机关批准后凭许可（审批）文件经营；法律、法规、国务院决定规定无需许可（审批）的，市场主体自主选择经营。章程、协议、申请书记载的经营范围：房地产开发、销售，物业管理，室内装饰装潢，进出口贸易；房屋租赁，房地产经纪，房屋土地征收服务。
- 14、组织机构代码：71437342-3

## 二、发行人历史沿革

### （一）公司设立

1999 年 11 月 8 日，张黔、罗玉平与肖春艳共同签署了《贵阳宏益房地产开发有限公司章程》。

根据贵阳亚兴会计师事务所于 1999 年 11 月 8 日出具的亚会验（99）070 号《验资报告》，截至 1999 年 11 月 8 日，公司已收到全体股东缴纳的注册资本（实收资本）人民币 2,000 万元，其中张黔以货币出资 200 万元人民币，罗玉平以货币出资 600 万元人民币，肖春艳以货币出资 1200 万元人民币。

1999 年 11 月 29 日，公司取得了贵阳市工商行政管理局核发的《企业法人营业执照》（注册号：5201002216519）。

设立时，公司股权结构如下：

表 6-1 公司 1999 年 11 月设立时股权结构情况

序号	股东名称	出资金额（万元）	占比
1	肖春艳	1,200.00	60.00%
2	罗玉平	600.00	30.00%
3	张黔	200.00	10.00%
合计		2,000.00	100.00%

### （二）2004 年 12 月公司第一次股权转让

2004 年 12 月 29 日，公司股东张黔与吕仁雁签订了《股权转让合同》，约定张黔将其持有的公司 200 万元出资，对应公司 10%股权转让给吕仁雁；同日，公司股东肖春艳与康玲玲签订了《股权转让合同》，约定肖春艳将其持有的公司 1200 万元出资，对应公司 60%股权转让给康玲玲；同日，公司股东罗玉平与汪茅子签订了《股权转让合同》，约定罗玉平将其持有的公司 600 万元出资，对应公司 30%股权转让给汪茅子。

2004 年 12 月 29 日，贵阳宏益召开股东会并作出股东会决议，同意公司股

东由原张黔、罗玉平、肖春艳变更为汪茅子、吕仁雁、康玲玲。

2004 年 12 月 30 日，公司取得了贵阳市工商行政管理局换发的《企业法人营业执照》。

本次股权转让完成后，公司股权结构如下：

**表 6-2 公司 2004 年 12 月第一次股权转让后股权结构情况**

序号	股东名称	出资金额（万元）	占比
1	康玲玲	1,200.00	60.00%
2	汪茅子	600.00	30.00%
3	吕仁雁	200.00	10.00%
合计		<b>2,000.00</b>	<b>100.00%</b>

### （三）2005 年 7 月公司第二次股权转让

2005 年 7 月 8 日，公司股东吕仁雁与彭家恒签订了《股权转让合同》，约定吕仁雁将其持有的公司 200 万元出资，对应公司 10%股权转让给彭家恒；同日，公司股东康玲玲与肖春艳签订了《股权转让合同》，约定康玲玲将其持有的公司 1200 万元出资，对应公司 60%股权转让给肖春艳；同日，公司股东汪茅子与张黔签订了《股权转让合同》，约定汪茅子将其持有的公司 600 万元出资，对应公司 30%股权转让给张黔。

2005 年 7 月 8 日，贵阳宏益召开股东会并作出股东会决议，同意汪茅子将其持有的公司 600 万元出资转让给张黔，同意康玲玲将其持有的公司 1200 万元出资转让给肖春艳，同意吕仁雁将其持有的公司 200 万元出资转让给彭家恒。

2005 年 7 月 13 日，公司取得了贵阳市工商行政管理局换发的《企业法人营业执照》。

本次股权转让完成后，公司股权结构如下：

**表 6-3 公司 2005 年 7 月第二次股权转让后股权结构情况**

序号	股东名称	出资金额（万元）	占比
----	------	----------	----

1	肖春艳	1,200.00	60.00%
2	张黔	600.00	30.00%
3	彭家恒	200.00	10.00%
合计		<b>2,000.00</b>	<b>100.00%</b>

#### （四）2005 年 7 月公司第三次股权转让

2005 年 7 月 18 日，公司股东彭家恒与姜伟签订了《股权转让合同》，约定彭家恒将其持有的公司 133.4 万元出资，对应公司 6.67% 股权转让给姜伟；同日，公司股东彭家恒与徐强签订了《股权转让合同》，约定彭家恒将其持有的公司 66.6 万元出资，对应公司 3.33% 股权转让给徐强；同日，公司股东张黔与徐强签订了《股权转让合同》，约定张黔将其持有的公司 600 万元出资，对应公司 30% 股权转让给徐强；同日，公司股东肖春艳与姜伟签订了《股权转让合同》，约定肖春艳将其持有的公司 1200 万元出资，对应公司 60% 股权转让给姜伟。

2005 年 7 月 18 日，贵阳宏益召开股东会并作出股东会决议，同意张黔将其持有的公司 600 万元出资转让给徐强，同意肖春艳将其持有的公司 1200 万元出资转让给姜伟，同意彭家恒将其持有的公司 133.4 万元出资转让给姜伟，同意彭家恒将其持有的公司 66.6 万元出资转让给徐强。

2005 年 7 月 19 日，公司取得了贵阳市工商行政管理局换发的《企业法人营业执照》。

本次股权转让完成后，公司股权结构如下：

表 6-4 公司 2005 年 7 月第三次股权转让后股权结构情况

序号	股东名称	出资金额（万元）	占比
1	姜伟	1333.40	66.67%
2	徐强	666.60	33.33%
合计		<b>2,000.00</b>	<b>100.00%</b>

**（五）2007 年 12 月公司第四次股权转让**

2007 年 12 月 13 日，公司股东姜伟与肖春明签订了《股权转让合同》，约定姜伟将其持有的公司 1,333.34 万元出资，对应公司 66.67% 股权转让给肖春明。

2007 年 12 月 13 日，贵阳宏益召开股东会并作出股东会决议，同意姜伟将其持有的公司 1,333.34 万元出资，对应公司 66.67% 股权转让给肖春明。

2007 年 12 月 18 日，公司取得了贵阳市工商行政管理局换发的《企业法人营业执照》。

本次股权转让完成后，公司股权结构如下：

**表 6-5 公司 2007 年 12 月第四次股权转让后股权结构情况**

序号	股东名称	出资金额（万元）	占比
1	肖春明	1,333.34	66.67%
2	徐强	666.66	33.33%
合计		<b>2,000.00</b>	<b>100.00%</b>

**（六）2007 年 12 月 19 日第五次股权转让**

2007 年 12 月 19 日，公司股东肖春明、徐强与建联（香港）有限公司签订了《股权转让合同》，约定肖春明将其持有的公司 66.67% 股权、徐强将其持有的公司 33.33% 股权转让给建联（香港）有限公司。

2007 年 12 月 19 日，贵阳宏益召开股东会并作出股东会决议，同意肖春明将其持有的公司 66.67% 股权、徐强将其持有的公司 33.33% 股权转让给建联（香港）有限公司。

贵州省商务厅于 2007 年 12 月 24 日下发《关于并购境内企业设立外商投资企业贵阳宏益房地产开发有限公司的批复》（黔商函〔2007〕168 号），同意肖春明将其持有的贵阳宏益 66.67% 股权、徐强将其持有的贵阳宏益 33.33% 股权转让给建联（香港）有限公司，贵阳宏益变更为外商投资企业。

2007 年 12 月 24 日，公司取得了贵阳市工商行政管理局换发的《企业法人

营业执照》。

本次股权转让完成后，公司股权结构如下：

**表 6-6 公司 2007 年 12 月第五次股权转让后股权结构情况**

序号	股东名称	出资金额（万元）	占比
1	建联（香港）有限公司	2,000.00	100.00%
合计		<b>2,000.00</b>	<b>100.00%</b>

### （七）2009 年 2 月公司第六次股权转让

2009 年 2 月 10 日，建联（香港）有限公司与肖春明、徐强签订了《股权转让合同》，约定贵阳宏益股东建联（香港）有限公司将其持有贵阳宏益 2000 万元出资分别转让给肖春明、徐强，其中向肖春明转让出资 1333.4 万元，对应公司 66.67% 股权，向徐强转让出资 666.6 万元，对应公司 33.33% 股权。

2009 年 2 月 10 日，贵阳宏益召开股东会并作出股东会决议，同意贵阳宏益股东建联（香港）有限公司将其持有贵阳宏益 100% 的股权分别转让给肖春明、徐强。

贵州省商务厅于 2009 年 2 月 26 日下发《关于贵阳宏益房地产开发有限公司转为内资公司申请的批复》（黔商函〔2009〕9 号），同意建联（香港）有限公司将所持有的贵阳宏益 100% 的股权分别转让给肖春明、徐强，其中，肖春明受让 66.67%，徐强受让 33.33%，贵阳宏益由外商投资企业变更为内资企业。

根据贵州致远会计师事务所有限公司于 2009 年 2 月 26 日出具的《验资报告》（黔致远验字〔2009〕026 号），截至 2009 年 2 月 10 日，贵阳宏益股东变更为肖春明、徐强，其所占股权比例分别为 66.67%、33.33%，贵阳宏益注册资本为 2,000.00 万元。

2009 年 3 月 10 日，公司取得了贵阳市工商行政管理局换发的《企业法人营业执照》。

本次股权转让完成后，公司股权结构如下：

表 6-7 公司 2009 年 2 月第六次股权转让后股权结构情况

序号	股东名称	出资金额（万元）	占比
1	肖春明	1333.40	66.67%
2	徐强	666.60	33.33%
合计		<b>2,000.00</b>	<b>100.00%</b>

#### （八）2009 年 6 月公司第七次股权转让

2009 年 6 月 8 日，徐强与彭家恒签订了相应的《股权转让协议》，约定徐强将其持有贵阳宏益出资 666.66 万元，对应 33.33% 的股权转让给彭家恒。

2009 年 6 月 8 日，贵阳宏益召开股东会并作出股东会决议，同意股东徐强将其持有贵阳宏益 33.33% 的股权转让给彭家恒。

2009 年 6 月 17 日，公司取得了贵阳市工商行政管理局换发的《企业法人营业执照》。

本次股权转让完成后，公司股权结构如下：

表 6-8 公司 2009 年 6 月第七次股权转让后股权结构情况

序号	股东名称	出资金额（万元）	占比
1	肖春明	1,333.34	66.67%
2	彭家恒	666.66	33.33%
合计		<b>2,000.00</b>	<b>100.00%</b>

#### （九）2010 年 6 月公司第一次增资

2010 年 6 月 10 日，贵阳宏益召开股东会并作出股东会决议，同意贵州宏立城房地产开发有限公司以人民币 48,000 万元向贵阳宏益增资，增资后贵阳宏益的注册资本变更为人民币 50,000 万元。

根据贵州普诚舜天会计师事务所有限责任公司于 2010 年 6 月 25 日出具的《验资报告》（黔舜会验字〔2010〕第 2-021 号），截至 2010 年 6 月 17 日，宏立城以货币如实向贵阳宏益缴纳了 48,000 万元的增资价款。

2010 年 6 月 20 日，公司取得了贵阳市工商行政管理局换发的《企业法人营业执照》。

本次增资完成后，公司股权结构如下：

**表 6-9 公司 2010 年 6 月第一次增资后股权结构情况**

序号	股东名称	出资金额（万元）	占比
1	宏立城	48,000.00	96%
2	肖春明	1,333.34	2.67%
3	彭家恒	666.66	1.33%
合计		<b>50,000.00</b>	<b>100.00%</b>

#### （十）2010 年 9 月公司第八次股权转让

2010 年 9 月 14 日，宏立城与康玲玲签订了《股权转让协议》，约定宏立城将其持有的公司 5000 万元出资，对应公司 10%的股权转让给康玲玲；同日，宏立城与汪和平签订了《股权转让协议》，约定宏立城将其持有的公司 15,000 万元出资，对应公司 30%的股权转让给汪和平；同日，宏立城与汪峰签订了《股权转让协议》，约定宏立城将其持有的公司 5000 万元出资，对应公司 10%的股权转让给汪峰；同日，宏立城与吕仁雁签订了《股权转让协议》，约定宏立城将其持有的公司 2500 万元出资，对应公司 5%的股权转让给吕仁雁；同日，宏立城与汪茅子签订了《股权转让协议》，约定宏立城将其持有的公司 2500 万元出资，对应公司 5%的股权转让给汪茅子。

2010 年 9 月 14 日，贵阳宏益召开股东会并作出股东会决议，同意股东宏立城将其持有贵阳宏益 10%的股权、30%的股权、10%的股权、5%的股权、5%的股权分别转让给康玲玲、汪和平、汪峰、吕仁雁、汪茅子。

2010 年 9 月 15 日，公司取得了贵阳市工商行政管理局换发的《企业法人营业执照》。

本次股权转让完成后，公司股权结构如下：

表 6-10 公司 2010 年 9 月第八次股权转让后股权结构情况

序号	股东名称	出资金额（万元）	占比
1	宏立城	18,000.00	36.00%
2	康玲玲	5,000.00	10.00%
3	汪和平	15,000.00	30.00%
4	汪峰	5,000.00	10.00%
5	吕仁雁	2,500.00	5.00%
6	汪茅子	2,500.00	5.00%
7	肖春明	1,333.34	2.67%
8	彭家恒	666.66	1.33%
合计		<b>50,000.00</b>	<b>100.00%</b>

#### （十一）2012 年 6 月公司第九次股权转让

2012 年 6 月 25 日，宏立城与康玲玲签订了《股权转让协议》，约定康玲玲将其持有的公司 5000 万元出资，对应公司 10%的股权转让给宏立城；同日，宏立城与汪和平签订了《股权转让协议》，约定汪和平将其持有的公司 15,000 万元出资，对应公司 30%的股权转让给宏立城；同日，宏立城与汪峰签订了《股权转让协议》，约定汪峰将其持有的公司 5000 万元出资，对应公司 10%的股权转让给宏立城；同日，宏立城与吕仁雁签订了《股权转让协议》，约定吕仁雁将其持有的公司 2500 万元出资，对应公司 5%的股权转让给宏立城；同日，宏立城与汪茅子签订了《股权转让协议》，约定汪茅子将其持有的公司 2500 万元出资，对应公司 5%的股权转让给宏立城。

2012 年 6 月 25 日，贵阳宏益召开股东会并作股东会决议，同意康玲玲、汪和平、汪峰、吕仁雁、汪茅子分别将其持有贵阳宏益 10%的股权、30%的股权、10%的股权、5%的股权、5%的股权分别转让给宏立城。

2012 年 8 月 23 日，公司取得了贵阳市工商行政管理局换发的《企业法人营业执照》。

本次股权转让完成后，公司股权结构如下：

**表 6-11 公司 2012 年 6 月第九次股权转让后股权结构情况**

序号	股东名称	出资金额（万元）	占比
1	宏立城	48,000.00	96.00%
2	肖春明	1,333.34	2.67%
3	彭家恒	666.66	1.33%
合计		<b>50,000.00</b>	<b>100.00%</b>

截至目前，贵阳宏益注册资本为 50,000.00 万元，其中宏立城累计出资 48,000.00 万元，持有公司 96.00% 的股权，为公司的控股股东；肖春明累计出资 1,333.34 万元，持有公司 2.67% 的股权；彭家恒累计出资 666.66 万元，持有公司 1.33% 的股权。

截至 2014 年 12 月 31 日，公司总资产为 10,603,225.82 万元，所有者权益（含少数股东权益）合计为 3,840,607.51 万元，资产负债率为 63.78%；2014 年度，公司实现营业收入 2,186,238.55 万元，净利润 2,807,405.19 万元，产生经营活动净现金流-130,253.72 万元。

截至 2015 年 6 月 30 日，公司总资产为 10,167,814.83 万元，所有者权益（含少数股东权益）合计为 4,115,517.44 万元，资产负债率为 59.52%；2015 年 1~6 月，公司实现营业收入 1,473,539.96 万元，净利润 265,613.40 万元，产生经营活动净现金流 71,533.27 万元。

最近三年及一期，公司控股股东及实际控制人未发生变更，控股股东始终为宏立城，实际控制人始终为肖春红。

### 三、最近三年内的重大资产重组情况

无。

### 四、发行人股本总额及股东持股情况

截至 2015 年 6 月 30 日，公司股本总额为 50,000 万元，股东共 3 名，相关

情况如下：

表 6-12 截至 2015 年 6 月 30 日公司股本总额及股东持股情况

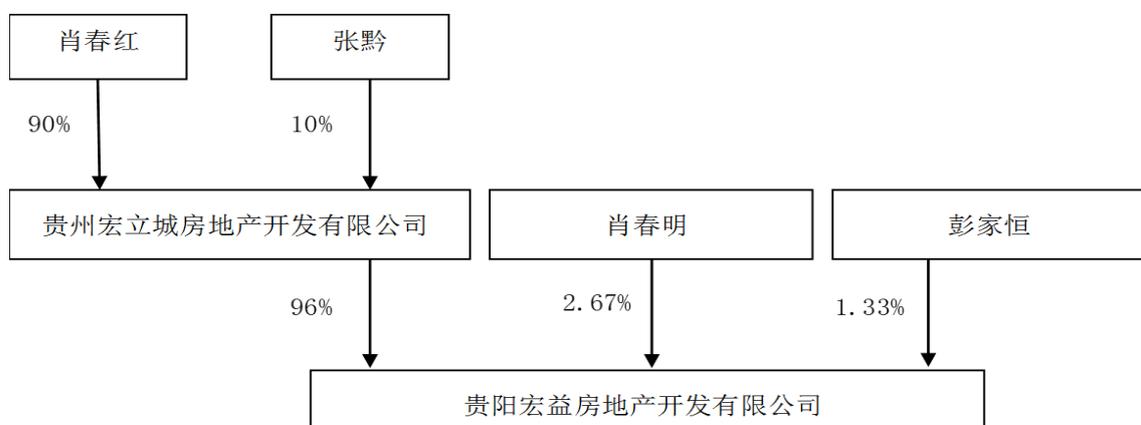
序号	股东名称	出资额（万元）	占比
1	宏立城	48,000.00	96.00%
2	肖春明	1,333.34	2.67%
3	彭家恒	666.66	1.33%
合计		50,000.00	100.00%

## 五、发行人的股权结构及权益投资情况

### （一）发行人的股权架构

截至 2015 年 6 月 30 日，公司的股权结构图如下：

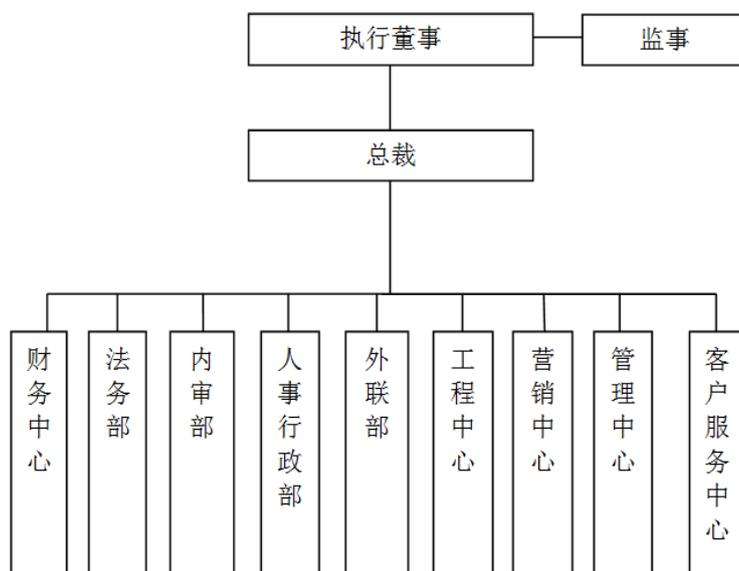
图 6-1 截至 2015 年 6 月 30 日公司的股权结构



### （二）发行人的组织结构

截至 2015 年 6 月 30 日，公司的组织结构如下：

图 6-2 截至 2015 年 6 月 30 日公司的组织结构



### （三）发行人控股子公司的情况

#### 1、控股子公司基本情况

截至 2015 年 6 月 30 日，公司纳入合并范围子公司合计为 3 家，基本情况如下：

表 6-13 截至 2015 年 6 月 30 日公司控股子公司情况

序号	公司名称	注册地	注册资本	经营范围	持股比例	表决权比例
1	贵州中建南明投资有限公司	贵阳市	10,000 万元	工程建筑项目投资；城市基础设施投资开发；房地产开发；物业管理；建筑机械租赁（以上经营范围涉及行政审批的，须持经营许可证经营）	90.00%	70.00%

序号	公司名称	注册地	注册资本	经营范围	持股比例	表决权比例
2	贵州花果园购物中心有限公司	贵阳市	500 万元	批零兼营：预包装食品、日用百货、化妆品、服装鞋帽、工艺品、钟表、纺织品、玩具、五金、珠宝首饰、家用电器、机电产品、照相器材、通讯器材（除专项）、体育用品、电子产品、文化用品、健身器材、眼镜（不含隐形眼镜）、保健食品（持相关许可证经营）、皮革制品、厨房用具、音响设备、计生用品（不含药品及须《医疗器械经营企业许可证》的医疗器械）、家具。广告设计、发布、代理。非商贸批发市场业态的场地、房屋及柜台的租赁；物业管理。（以上经营项目涉及行政许可的，须持行政许可证经营）	100.00%	100.00%
3	贵州花果园物业管理有限公司	贵阳市	500 万元	物业管理；家政服务；室内装饰装潢；园林绿化；房地产销售代理；房屋居间服务；自有房屋租赁；房地产经纪。房地产手续代办服务；销售：建材、装饰装潢材料、日用百货。会务服务；商务咨询服务（除专项）；企业管理咨询；营销策划；保洁服务；水电安装（不含电力设施）；机械维修服务（不含特种设备维修）。（以上经营项目涉及行政许可的，须持行政许可证经营）	100.00%	100.00%

## 2、控股子公司财务数据

公司控股子公司 2014 年度合并口径主要财务数据如下：

表 6-14 公司控股子公司 2014 年度合并口径主要财务数据

单位：万元

序号	公司名称	资产总额	负债总额	所有者权益	营业收入	净利润
1	贵州中建南明投资有限公司	593,815.48	572,486.50	21,328.98	162,230.74	2,921.13
2	贵州花果园购物中心有限公司	6,132.31	9,426.71	-3,294.40	4,173.05	-940.57
3	贵州花果园物业管理有限公司	8,103.02	7,732.19	370.83	2,492.86	-75.61

#### （四）发行人合营、联营公司情况

截至 2015 年 6 月 30 日，公司不拥有任何合营公司，也不拥有任何联营公司。

### 六、发行人控股股东和实际控制人

#### （一）控股股东和实际控制人基本情况

##### 1、控股股东贵州宏立城房地产开发有限公司

贵州宏立城房地产开发有限公司成立于 1998 年 12 月 3 日，注册资本 10,000 万元，肖春红持股 90%，张黔持股 10%，宏立城主要经营范围为：房地产开发、销售；物业管理；酒店投资及管理；销售；建材；装饰材料；进出口贸易（除出口国营贸易）。

截至 2015 年 6 月 30 日，除公司外，贵州宏立城房地产开发有限公司持有的其他子公司情况如下：

表 6-15 截至 2015 年 6 月 30 日公司控股股东持有的其他子公司情况

序号	关联方名称	注册地址	注册资本	持股比例
1	贵州宏立城物业服务有限公司	贵州省贵阳市南明区四方河路 1 号	500 万元	100%

最近一年及一期，贵州宏立城房地产开发有限公司主要财务数据如下：

表 6-16 公司控股股东最近一年及一期主要财务数据

单位：万元

项目	2015 年 6 月 30 日	2014 年 12 月 31 日
流动资产	451,315.09	485,903.06
非流动资产	151,731.05	152,385.67
资产总计	603,046.14	638,288.73
流动负债	480,764.82	513,175.97
非流动负债	-	-
负债合计	480,764.82	513,175.97

归属于母公司所有者权益	122,281.32	125,112.76
<b>项目</b>	<b>2015 年 1~6 月</b>	<b>2014 年度</b>
营业收入	-	51.51
营业利润	-2,778.52	-6,607.57
归属于母公司所有者的净利润	-2,831.44	-6,815.67
经营活动产生的现金流量净额	275.94	-7,566.37
投资活动产生的现金流量净额	-	-
筹资活动产生的现金流量净额	-	21.48
现金及现金等价物净增加额	275.94	-7,544.90

截至本募集说明书签署日，控股股东贵州宏立城房地产开发有限公司所持有的公司股权不存在被质押、冻结和争议的情况。

## 2、实际控制人肖春红先生

截至 2015 年 6 月 30 日，肖春红先生间接持有公司 86.4% 股权，为公司实际控制人。

肖春红先生，男，47 岁，中国国籍，无境外永久居留权，毕业于英国威尔士大学。1998 年 12 月至今在贵州宏立城房地产开发有限公司任职，现任贵州宏立城房地产开发有限公司的法定代表人、执行董事。

肖春红先生系发行人控股股东贵州宏立城房地产开发有限公司之控股股东、发行人股东肖春明之兄，发行人股东彭家恒之妻弟。

截至 2015 年 6 月 30 日，肖春红先生间接持有的发行人股权不存在被质押或其他有争议的情况；除控股股东、发行人及其下属子公司外，肖春红先生不直接或间接持有其他公司股权。

## （二）发行人的独立性

### 1、业务方面

公司具有独立面向市场、自主经营的能力。公司以房地产为核心业务，已

建立健全包括采购、设计、开发、销售在内的一整套完整、独立的房地产开发业务经营体系。公司的业务管理独立于控股股东及实际控制人。

## **2、资产方面**

公司独立拥有与生产经营有关的土地使用权、房屋、生产经营设备等资产的所有权或者使用权，公司的资产独立于控股股东及实际控制人。

## **3、人员方面**

公司建立了独立的人事档案、人事聘用制度、培训管理、薪酬管理、工伤管理制度，与全体员工签订了劳动合同，建立了独立的工资管理、福利与社会保障体系。公司的董事、监事及高级管理人员均严格按照《公司法》、《公司章程》等有关规定产生。发行人高级管理人员不存在在控股股东及其控制的其他企业中担任除董事、监事以外其他职务的情形。

## **4、机构方面**

公司的生产经营和办公机构与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业完全分开，不存在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业干预公司机构设置的情况。公司根据自身发展需要建立了完整独立的内部组织结构和职能体系，各部门之间职责分明、相互协调，自成为完全独立运行的机构体系。公司的机构独立于控股股东及实际控制人。

## **5、财务方面**

公司建立了独立的财务核算体系，独立做出财务决策和安排，具有规范的财务会计制度和财务管理制度；公司的财务与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业严格分开，实行独立核算，公司财务机构独立，公司独立开设银行帐户，不与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业共用银行帐户；公司独立办理纳税登记，独立申报纳税。公司的财务独立于控股股东及实际控制人。

## **七、发行人法人治理结构**

公司严格按照《公司法》、《证券法》以及中国证监会有关规定的要求，规范运作，建立了较为完善的法人治理结构。公司章程对公司股东会、执行董事

和监事的职权等进行了具体规定。

### （一）股东会

公司股东会由全体股东组成，股东会是公司的最高权力机构，其主要职权为：

- 1、决定公司的经营方针和投资计划；
- 2、选举和更换非由职工代表担任的执行董事、监事，决定有关执行董事、监事的报酬事项；
- 3、审议批准执行董事的报告；
- 4、审议批准监事的报告；
- 5、审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案；
- 6、审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- 7、对公司增加或者减少注册资本作出决议；
- 8、对发行公司债券作出决议；
- 9、对公司合并、分立、变更公司形式、解散和清算等事项作出决议；
- 10、审议批准为公司股东或者实际控制人提供担保；
- 11、修改公司章程。

### （二）执行董事

公司不设董事会，设执行董事 1 名，主要职权为：

- 1、召集股东会，并向股东会报告工作；
- 2、执行股东会的决议；
- 3、决定公司的经营计划和投资方案；
- 4、制订公司的年度财务方案、决算方案；
- 5、制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；

- 6、制订公司增加或者减少注册资本的方案以及发行公司债券的方案；
- 7、制订公司合并、分立、变更公司形式、解散的方案；
- 8、决定公司内部管理机构的设置；
- 9、聘任或者解聘公司经理、副经理、财务负责人及其报酬事项；
- 10、制订公司的基本管理制度；
- 11、代表公司签署有关文件。

### （三）监事

公司不设监事会，设 1 名监事，行使下列职权：

- 1、检查公司财务；
- 2、对执行董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督，对违反法律、行政法规、公司章程或者股东会决议的执行董事、高级管理人员提出罢免的建议；
- 3、当执行董事、高级管理人员的行为损害公司的利益时，要求执行董事、高级管理人员予以纠正；
- 4、提议召开临时股东会会议，在执行董事不履行《公司法》规定的召集和主持股东会会议职责时召集和主持股东会会议；
- 5、向股东会提出提案；
- 6、依照《公司法》第一百五十二条的规定，对执行董事、高级管理人员提起诉讼；
- 7、监事列席股东会会议。

### （四）公司管理层

公司设总经理，由执行董事聘任、解聘，其职权为：

- 1、主持公司的生产经营管理工作，组织实施执行董事决议；
- 2、组织实施公司年度经营计划和投资方案；

- 3、拟订公司内部管理机构设置方案；
- 4、拟订公司的基本管理制度；
- 5、制定公司的具体规章；
- 6、提请聘任或者解聘公司副总经理，财务负责人；
- 7、决定聘任或者解聘除应由执行董事聘任或者解聘以外的负责管理人员；
- 8、经理列席股东会议。

最近三年，公司股东会、执行董事及监事均按照《公司法》、《公司章程》的规定召集、召开并审议通过或批准公司日常经营管理中的重大事项，不存在违反《公司法》或《公司章程》的规定行使职权的情形。

## 八、现任董事、监事和高级管理人员的基本情况

### （一）基本情况

截至 2015 年 6 月 30 日，公司现任执行董事、监事、高级管理人员的基本情况如下：

表 6-17 公司现任执行董事、监事、高级管理人员基本情况

姓名	职务	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	持有本公司 股权比例	持有本公司 债券情况
肖春明	执行董事/总裁	男	39	2015.04	2018.04	2.67%	-
彭家恒	监事	男	57	2015.04	2018.04	1.33%	-
陈晓辉	常务副总裁	男	41	2012.12	2017.12	-	-
郑巍	副总裁	女	45	2013.04	2018.04	-	-
袁灵昱	财务总监	女	50	2015.09	2020.09	-	-

上述董事、监事及高级管理人员均按照相关法律法规及《公司章程》规定的程序选任产生，其任职资格符合相关法律法规及《公司章程》的规定，不存在任何《公司法》及《公司章程》规定的不得担任董事、监事及高级管理人员的情形。

## （二）现任执行董事、监事、高级管理人员简历

公司现任执行董事、监事、高级管理人员的简历如下：

### 1、执行董事简历

**肖春明先生**，曾任贵州宏立城集团营销中心经理、贵州宏立城集团营销中心总监、贵州宏立城集团董事长助理、贵州宏立城集团常务副总裁、执行董事，现任公司执行董事、总裁。

### 2、监事简历

**彭家恒先生**，曾任贵阳永光仪表压铸件厂销售科长、贵州宏信畜牧有限公司副总经理，现任公司监事以及贵阳瑞安物流有限公司执行董事、贵州美益投资（集团）有限公司执行董事、贵州宏立城集团投资有限公司执行董事、贵州宏立城物业服务有限公司执行董事、贵州恒祥置业管理有限公司执行董事、西藏美益投资有限公司执行董事、福建美益投资有限公司经理。

### 3、高级管理人员简历

**肖春明先生**，简历请见“执行董事简历”。

**陈晓辉先生**，曾在贵阳榕筑、贵阳白云中海、贵州宏泰、贵州康筑、贵州宏立城房地产开发有限公司等房地产开发企业工作，现任公司常务副总裁、贵州花果园购物中心有限公司执行董事兼总经理、贵州省宏立城公益基金会理事。

**郑巍女士**，曾在航空航天部西南总厂、贵州建工集团总公司建安一处、贵州鸿基房地产开发有限公司工作，现任公司副总裁、贵州省宏立城公益基金会理事。

**袁灵昱女士**，曾在贵阳市新天光学仪器公司、贵州省对外经济贸易发展公司、贵阳仁恒房地产开发有限公司工作，曾任贵阳宏益房地产开发有限公司财务部副总监，现任公司财务负责人、贵州省宏立城公益基金会监事。

## （三）现任执行董事、监事、高级管理人员在其他单位任职情况

表 6-18 公司现任董监高其他任职情况

姓名	任职单位名称
肖春明	1、贵州省宏立城公益基金会理事兼秘书长
陈晓辉	1、贵州花果园购物中心有限公司执行董事兼总经理 2、贵州省宏立城公益基金会理事
郑 巍	1、贵州省宏立城公益基金会理事
袁灵昱	1、贵州省宏立城公益基金会监事
彭家恒	1、贵州美益投资（集团）有限公司执行董事 2、贵州宏立城集团投资有限公司执行董事 3、贵阳瑞安物流有限公司执行董事 4、贵州宏立城物业服务有限公司执行董事 5、贵州恒祥置业管理有限公司执行董事 6、西藏美益投资有限公司执行董事 7、福建美益投资有限公司经理

## 九、发行人主要业务情况

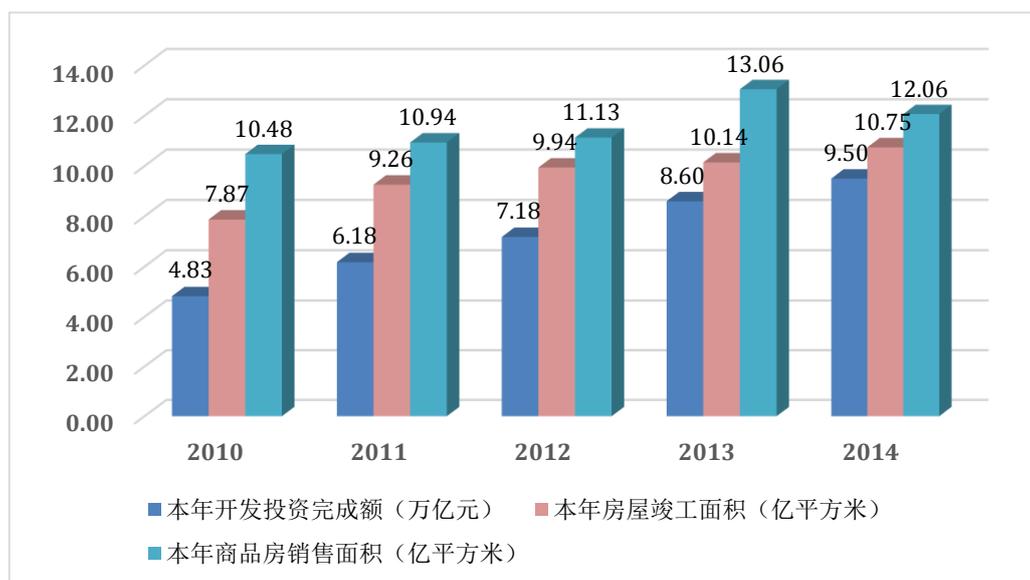
### （一）全国房地产行业情况

#### 1、房地产行业现状和前景

过去的十余年间，伴随着城镇化的快速发展，中国的房地产业得到了快速发展。全国房地产开发投资完成额从 2005 年的 15,909.20 亿元提高到 2014 年的 95,035.61 亿元，累计达 49.10 万亿元，年均增长 21.97%；全国房屋竣工面积累计达 78.88 亿平方米，年均增长 8.08%；全国商品房销售面积累计 93.21 亿平方米，年均增长 9.01%。

中国房地产业的快速发展，对推动国民经济的快速发展、改善居民居住条件、加快城市化建设，都发挥了重要作用。一方面，房地产业已成为重要的第三产业和国民经济的支柱产业之一，在整个国民经济体系中处于先导性、基础性的地位。另一方面，部分城市房价上涨过快、住房供求结构性失衡、住房保障制度相对滞后、中等偏下收入家庭住房困难等问题也日益凸显。

图 6-3 2010~2014 年中国房地产行业基本情况



数据来源：Wind 资讯

2010~2013 年，中国房地产市场进入相对严格的宏观调控阶段。为了遏制部分城市房价的过快上涨，抑制投资投机性购房需求，中央政府陆续出台“国十一条”、“国十条”、“新国八条”、“国五条”等一系列政策，从信贷、土地、税收、限购、利率、存款准备金率等多方面着手，完善和深化行业调控，地方各主要城市也纷纷实施限购政策，房地产市场投资与投机性需求受到明显抑制，增速放缓。进入 2014 年以后，国内宏观经济增速放缓，居民购房观望情绪上升，房地产销售面积和销售金额均出现同比回落。2014 年，商品房销售面积 120,649 万平方米，同比下降 7.6%，商品房销售额 76,292 亿元，同比下降 6.3%。

随着房地产行业整体进入相对紧缩和调整的时期，各地陆续放松了之前的调控政策，出台了取消限购、放松限贷、定向降准、降息、房企再融资开闸等在内的支持政策。2015 年 3 月 30 日，中国人民银行、住房城乡建设部、银监会会公布《关于个人住房贷款政策有关问题的通知》，出台了包括降低首套房及二套房首付比例、降低住房公积金贷款首付比例等措施；同时，当日财政部、国家税务总局下发通知，二手房营业税免征期限由 5 年改成 2 年。上述政策体现了国家对居民自住和改善性住房需求的重视，将提升改善性住房消费预期。

展望房地产业未来的发展，城镇化仍将是带动行业发展的重要因素。2014

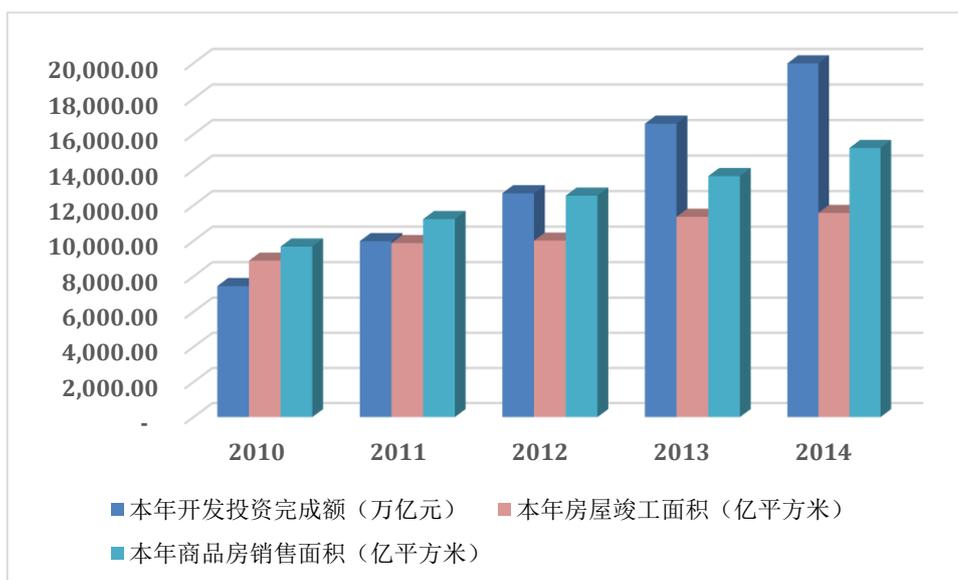
年 3 月，国务院印发《国家新型城镇化规划（2014—2020）》规划，提出至 2020 年常住人口城镇化率达到 60%左右，户籍人口城镇化率达到 45%左右。随着中国城镇化水平的不断提高，城市人口将处于加速增长期，对基本住宅的需求将进一步增长，中国房地产行业将保持稳定的市场需求及良好的发展空间。

## 2、中国商业地产行业状况

商业地产的长期走势与经济发展息息相关，随着中国国际地位的不断提高，城市化进程的不断加速以及产业结构转变等因素必然会拉动国内对于商业地产的需求。从 2005 年开始，随着中国经济的飞速发展以及加入世贸组织后大量外企进驻中国市场，给商业地产的发展奠定了良好基础，商业地产运营市场在快速发展的同时逐渐走向有序和成熟，商业中心服务的目标也面临转向。2008 年全球爆发金融危机，商业地产的需求量随着国内外投资者需求减少而下降，2009 年至今，中国经济从金融危机中缓慢复苏，商业地产行业也随着市场复苏呈快速发展状态。

目前，中国商业地产市场规模占整个房地产市场规模的比重较小，相比于住宅开发，商业地产具有与经济周期关联度更大，波动幅度较小的特点。2014 年中国办公楼和商业营业用房的总投资合计 19,987 亿元，占房地产总投资的 21.04%。从增速上来看，商业地产近年来保持较快的发展速度，2010~2014 年中国商业地产投资增速高于 20%，明显快于住宅地产投资增速。但受宏观经济下行等因素影响，中国商业地产投资增速也有所放缓，2014 年其增速为 20.43%，较 2013 年水平下降 10.48 个百分点。

图 6-4 2010~2014 年中国商业地产行业基本情况



数据来源：Wind 资讯

从销售情况来看，2010 年以来，受宏观经济下行以及电商冲击等因素影响，我国商业地产销售增速总体下降。2014 年我国商业地产的销售面积同比增长 1.94%，销售额同比下降 1.48%，虽然其同比增速均好于同期住宅地产，但与 2013 年增速相比均大幅下降。2015 年 1 季度，商业地产的销售面积较上年同期出现下滑，下降幅度为 3.01%；销售金额较上年同期继续下降，降幅为 9.46%。

### 3、中国棚户区改造现状及前景

棚户区的存在是城市中“二元结构”的一大表现，实施棚户区改造的根本目的是改善群众居住条件、完善城市功能、改善城市环境。棚户区改造工程属于国家重点鼓励的民生工程项目。从具体实践来看，棚户区改造产业关联度高，带动力强，不仅能够增加投资，而且能够带动消费，可以有效消化钢铁、建材、家电等上下游产能和产品。推进各类棚户区改造，既是改善民生，又是扩大内需的一项重要举措。

2008 年，全国棚户区改造启动，中央启动保障性安居工程，并将国有林区（场）棚户区（危旧房）、国有垦区危房、中央下放地方煤矿棚户区改造作为重要内容，加快了改造步伐。2010 年，中央全面启动城市和国有工矿棚户区改造工作，并继续推进国有林区（场）棚户区（危旧房）、国有垦区危房、中央下放

地方煤矿棚户区改造。至 2012 年，全国五年内开工改造各类棚户区 1,260 万户，基本建成 750 万套，覆盖全国 31 个省区市，力度空前。2013 年 6 月 26 日，中国国务院常务会议决定，今后五年再改造城市和国有工矿、林区、垦区各类棚户区 1,000 万户，开启全国新一轮棚户区改造攻坚战。截至 2014 年年底，全国累计棚户区改造约 2,100 万户，包括城市棚户区 1,470 万户，林业棚户区 159 万户，垦区棚户区 184 万户，国有工矿棚户区 281 万户。

对于棚户区改造，中央政府在财政投入、建设用地、税费和信贷等方面给予支持。2007 年至 2011 年间，中央政府共安排补助资金 730 亿元，其中，超过 90% 的补助资金投向了中西部财政困难地区。2011 年以来，投入棚户区改造的资金逐年增加。截至 2014 年年底，国家发改委、财政部共安排中央补助资金 7,092 亿元，国家发改委累计批复企业发债 7,000 多亿元，银行业加大信贷投放累计 1.6 万亿元，使棚户区改造项目得以顺利实施。

2015 年 6 月，李克强总理在国务院常务会议上再次部署进一步做好城镇棚户区和城乡危房改造及配套基础设施建设等有关工作，并制定了改造工作的“三年计划”。按照该计划，2015~2017 年，全国将改造包括城市危房、城中村在内的各类棚户区住房 1,800 万套，农村危房 1,060 万户，加大棚户区改造配套基础设施建设力度，使城市基础设施更加完备，布局合理、运行安全、服务便捷。

## （二）贵阳市房地产行业情况

### 1、贵阳市社会经济发展情况

贵阳市作为贵州省省会，是贵州省的政治、经济、文化、科教、交通中心和西南地区重要的交通通信枢纽、工业基地及商贸旅游服务中心，土地总面积 8,034 万平方千米，占全省土地总面积的 4.56%。2012 年 11 月，中国国务院同意贵阳市在原金阳新区的基础上设立观山湖区，下辖原乌当区的金阳街道、碧海街道、金华镇、朱昌镇和清镇市的百花湖乡。2014 年 1 月，国务院批复设立贵安新区。目前，贵阳市已形成云岩、南明、花溪、观山湖等六区加清镇一市，开阳、息烽、修文三县的“六区一市三县”的行政区划新格局。

表 6-19 2012~2014 年贵阳市国民经济和社会发展主要指标

单位：亿元，%

主要指标	2012 年		2013 年		2014 年	
	金额	增速	金额	增速	金额	增速
地区生产总值	1,700.3	15.9	2,085.4	16.0	2,497.3	13.9
财政总收入	488.0	21.6	563.8	18.8	654.7	16.1
规模以上工业增加值	480.2	22.1	551.0	16.0	636.1	12.2
全社会固定资产投资	2,482.6	55.1	1,958.1	26.1	2,336.1	19.3
其中：房地产开发投资	908.5	94.4	983.1	8.2	1,017.6	3.5
社会消费品零售总额	683.2	16.9	785.7	15.0	888.6	13.1
<b>三次产业比重</b>	<b>4.2: 42.2: 53.6</b>		<b>3.9: 40.7: 55.4</b>		<b>4.3: 39.1: 56.6</b>	

数据来源：2012~2014 年贵阳市国民经济和社会发展统计公报、贵阳市发展与改革委员会网站

2012~2014 年，贵阳市经济保持较快发展，地区生产总值和财政总收入逐年增加。2014 年城镇常住居民人均可支配收入 24,961 元，农村常住居民人均可支配收入 10,826 元。2012~2014 年，以服务业为主的第三产业对贵阳市经济发展的贡献较大。近年来贵阳市旅游业、房地产业、金融业、物流业和会展业等重点服务行业发展较快。贵阳市旅游资源丰富，2014 年实现旅游总收入 874.39 亿元，同比增长 20.0%。未来贵阳市将继续推进服务业升级发展，并打造金融、物流和商贸“三大区域性中心”，未来对办公及商业地产的需求会逐渐加大。

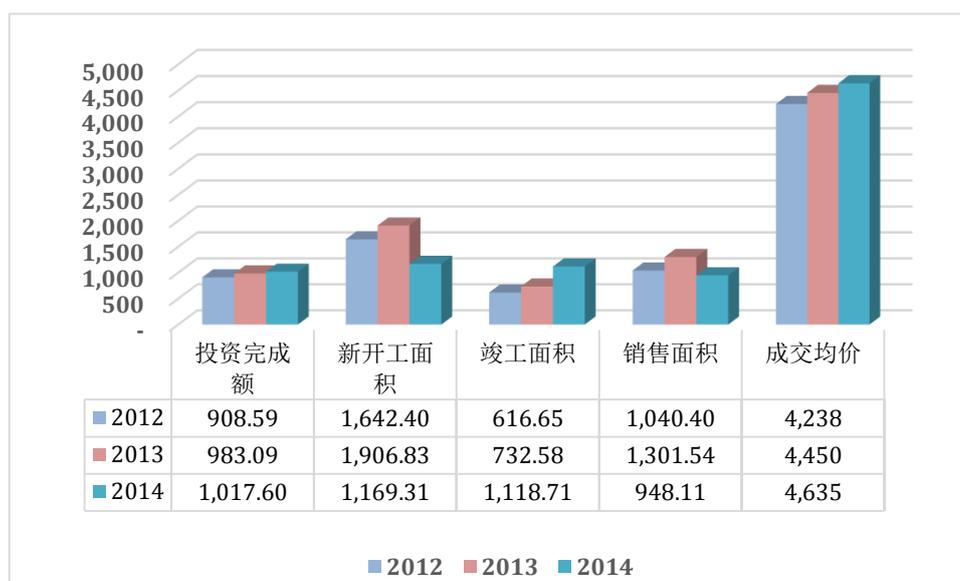
综合来看，近年来贵阳市工业产业逐步发展，工业经济实力逐年提高，但由于工业基础较为薄弱，对整体经济实力的贡献相对较弱；以服务业为主的第三产业对经济发展的贡献较高，近年来稳步发展。

## 2、贵阳市房地产业发展现状

2012~2014 年，贵阳市房地产开发完成投资额分别为 908.59 亿元、983.1 亿元和 1,017.60 亿元，房地产开发投资增速出现回落；全市房地产新开工面积分别为 1642.40 万平方米、1906.83 万平方米和 1169.31 万平方米，全市房地产项目竣工面积分别为 616.65 万平方米、732.58 万平方米和 1118.71 万平方米，房

地产项目建设有序推进，施工规模持续扩大；全市房地产销售面积分别为 1040.40 万平方米、1301.54 万平方米和 948.11 万平方米，刚性需求进一步释放，但成交面积出现回落；全市商品房住房平均成交价格分别为 4,238 元、4,450 元和 4,635 元，房价基数不高，总体呈现平稳上升趋势。

图 6-5 2012~2014 年贵阳市房地产行业基本情况



数据来源：Wind 资讯

总体上看，近年来贵阳市房地产供需总量基本平衡，新增供应量与同期销售量较为匹配，商品房库存量处于合理可控水平；房价走势较为平稳，与国民经济和居民收入水平保持协调；市场结构进一步改善，商品房供应体系逐步完善，商品房供应向住房、商业、办公多元化发展，中小套型普通商品住房供应量较大，有效满足了住房刚性需求；房地产信贷规模继续扩大，信贷风险处于较低水平，截至 2013 年 12 月 31 日，贵阳市房地产贷款余额为 1179.13 亿元，同比增长 25.6%，不良贷款率为 0.39%，较年初下降 0.08 个百分点。贵阳市房地产市场总体走势较为稳健。

### 3、贵阳市房地产行业发展前景

近年来，贵州省积极实施城镇化带动战略，大力推进旧城改造和新区建设，2014 年贵州省城镇化率为 37.83%，远远落后于全国 54.77% 的平均水平。根据

《国务院关于进一步促进贵州经济社会又好又快发展的若干意见》要求，国家确定黔中经济区为全国主体功能规划重点开发区，是国家实施新一轮西部大开发布局的重点经济区，也是国家十二五规划纲要明确重点培育的新的经济增长极。贵州省委、省政府提出大力实施工业化强省和城镇化带动战略，加快以贵阳市为核心区域的黔中经济区的建设，要充分发挥贵阳市在全省经济发展中的带头作用。2014 年 4 月 4 日，贵州省第二次城镇化推进大会提到，贵州省每年大约有 70 万至 80 万人进入城镇，到 2020 年贵州省城镇常住人口将增加到 2,000 万人，城区人口将超过 500 万。未来一段时期全省人口、资本以及技术等各种资源都会向贵阳市聚集，从而大力推进贵阳市的城镇化率，住房刚需较大。

贵州省大力推进城镇化进程，其中，“二环四路城市带”建设、贵阳市 1.5 环新规划、国家级行政新区贵安新区建设、轨道交通建设、老城区棚户区（城中村）改造及综合保税区建设等各项基础设施建设等的实施，都将进一步拉动贵阳市房地产市场需求。随着贵州“7 小时经济圈”和骨干高速高铁的建设开通，贵阳市房地产行业的发展将伴随骨干交通路网的建设而受益。另外，淘宝、京东、中关村、富士康、娃哈哈等劳动密集型企业陆续进入贵阳市，提供了大量就业机会，为贵州未来 5 年提供大量有效购买力。同时，贵阳市“购房入户”政策刺激了外围刚性需求，外来购房占比保持较高水平。

贵州省政府采取联合地产企业推进旧城改造、新城建设的方式，依靠生地熟挂的土地出让方式，将土地交由房地产开发企业进行一、二级联动开发，充分利用民营资本加快城市建设。贵阳市土地出让价格维持在较低水平，2013 年贵阳市国有建设用地出让单价为 1,197 元/平方米，同比增长 21.02%。2014 年以前贵阳是大盘林立的时代，大盘、超级大盘成为贵阳的房地产市场的主要特征。2008 年以来，贵州省相继出现了 18 个体量超百万平方米的大型楼盘（大盘）。面对城市巨大的开发量，以及大盘所带来的“城市病”，2014 年以来，贵阳市委市政府出台的《关于进一步促进房地产业持续健康发展的若干意见（试行）》、《关于进一步优化规划工作职能的意见（试行）》、《关于进一步推进“净地”出让工作的实施意见（试行）》三项意见全面施行，标志着大盘时代走向终结，促进贵阳楼市从“拼价”到“拼质”的转变，房地产业发展更加趋向健康规范和有序。

总体来看，贵州省房地产市场供需总量基本平衡，总体呈平稳发展态势。房地产开发企业多以大盘开发为主，土地获取成本较低，市政及公共配套设施由开发商陆续投资建设，并与商品房的分期开发销售同步进行，资金压力相对较小，且大盘开发周期普遍较长，开发商能够获得未来土地升值带来的收益。贵阳市房地产外围刚性需求较强，但大盘开发的模式也增大了楼市供需失衡及形成烂尾楼的风险。目前来看，贵阳市房地产市场发展健康平稳，但长远来看，贵阳市房地产企业面临转型升级风险。

### **（三）房地产行业发展趋势**

#### **1、房地产行业继续快速发展**

受益于改革开放政策和经济的快速发展，上世纪 90 年代以来国内的城镇化进程加快。由于城镇人口大幅增加，城市的住房需求亦随之增长。截至 2014 年年底，国内的城镇化率由 2008 年的 45.71% 上升至 2014 年的 54.77%，城镇总人口由 2008 年的 6.07 亿增至 2014 年的 7.49 亿。根据 2014 年 3 月颁布的国家新型城镇化规划（2014 年至 2020 年），预期到 2020 年中国常住人口城镇化率将达 60%，约有 1 亿农村人口转为城镇常住人口，从而在未来产生大量住房需求。伴随着城镇化的快速发展，中国的房地产行业将继续发展。

#### **2、城镇居民可支配收入不断提高**

随着中国经济快速增长，城镇家庭人均可支配收入稳步提高，由 2008 年的人民币 15,781 元增至 2014 年的人民币 28,844 元，以复合年增长率 10.57% 增长。随着购买力日益提高，生活水准和条件的不断改善，中高端个人住房需求持续增长。

#### **3、房地产行业集中度将进一步提高**

中国房地产行业经过多年的高速发展后，目前正处于结构性转变的时期，行业内并购重组正在宏观调控下加速，未来的行业格局可能在竞争态势、商业模式等方面出现转变。房地产行业曾经高度分散，但随着消费者选择能力的显现及调控政策的推动，房地产企业竞争越发激烈，行业的集中度将不断上升，重点市场将出现品牌主导下的精细化竞争态势。同时随着行业对效率和专业能

力的要求不断上升，未来将从“全面化”转向精细分工，不同层次的房地产企业很可能将分化发展。随着市场化程度的加深，资本实力强大，或区位优势明显并具有品牌优势的房地产企业将逐步获得更大的竞争优势。

#### **4、房地产行业成本的增加以及利润率呈现下降趋势**

近年来国家对房地产行业出台了一系列的宏观调控政策，部分地区房地产市场过热势头得到有效控制，房地产销售价格上涨势头放缓，同时部分三、四线城市出现供大于求的情况，房地产销售难度显著增加。另一方面，作为房地产基本生产资料的土地价格持续上升，建筑材料，包括钢材价格、水泥价格以及其他基本原材料的价格不断增长，加之人工费用呈上升趋势，导致房地产行业的成本不断增加。此外，随着国内自 2010 年下半年开始采用紧缩货币政策，基准贷款利率开始上升，至 2012 年 7 月，一至三年的贷款年利率为 6.15%。总体而言，一至三年的基准贷款利率在过往五年上涨了 0.75 个百分点，这对房地产开发商的资金成本产生更大压力。房地产企业开发成本压力不断显现。在上述因素综合作用下，房地产行业利润率将呈现下降趋势。

#### **5、国内房地产市场竞争日趋激烈**

国内房地产市场百花齐放。房地产企业现时及潜在竞争对手主要为国内开发商，其次为来自亚洲的国外开发商（包括香港主要房地产开发商），需要在土地收购、品牌知名度、财务资源、价格、产品品质、服务品质等各类因素上展开竞争。此外，国内房地产开发市场设有若干准入门槛。房地产开发需要大量的资金投入和各种专业知识。房地产开发商必须拥有规划和设计能力、深厚的行业知识及广泛的优质客户基础，深入了解有关房地产开发的政府政策和各城市当地居民的需求，并具备经营不同类别物业所需的专业知识。此外，房地产开发商还必须与当地政府建立良好关系以发展新项目。因此，早期涉足房地产开发的大型开发商已在整个地区赢得了经验和市场声誉，比新进入者拥有竞争优势。

#### **（四）房地产行业政策情况**

房地产行业受国家宏观调控政策影响较大。近年来房地产行业属国家重点

调控对象。国家对土地、住宅供应结构、税收、信贷等领域进行的政策调整，都将对房地产企业在土地取得、项目开发、产品设计、融资以及保持业绩稳定等方面产生相应的影响。

房地产行业受国家宏观调控政策影响较大。近年来房地产行业属国家重点调控对象。国家在房地产行业宏观管理方面涉及的职能部门主要包括住建部、国土资源部及国家发改委等部门。

**表 6-20 房地产行业主要宏观管理部门**

部门	主要职能
住 建 部	主要负责制定产业政策，制定质量标准 and 规范
国土资源部	主要负责制定国家土地政策以及土地出让制度相关的政策规定
国家发改委	拟订并组织实施国民经济和社会发展战略；参与制定财政政策、货币政策和土地政策，拟订并组织实施价格政策；协调国土整治、开发、利用和保护政策，参与制定土地政策

国家对土地、住宅供应结构、税收、信贷等领域进行的政策调整，都将对房地产企业在土地取得、项目开发、产品设计、融资以及保持业绩稳定等方面产生相应的影响。

## 1、对房地产开发企业的管理

**表 6-21 涉及房地产开发企业管理的主要法规**

时间	部门	主要政策法规	规范环节
1995年1月	全国人大	《中华人民共和国城市房地产管理法（2007年修订）》	明确房地产开发的基本要求，明确房地产开发企业的资质要求等
1998年7月	国务院	《城市房地产开发经营管理条例》	
2000年3月	住 建 部	《房地产开发企业资质管理规定》	

## 2、对房地产项目的管理

表 6-22 涉及房地产项目管理的主要政策法规

规范环节	时间	部门	主要政策法规
房地产开发项目 最低资本金比例	1996年8月	国务院	《国务院关于固定资产投资试行资本金制度的通知》，其中规定房地产开发项目资本金比例为20%及以上
	2004年4月	国务院	《国务院关于调整部分行业固定资产投资资本金比例的规定》，其中规定房地产开发项目(不含经济适用房项目)资本金比例由20%及以上提高到35%及以上
	2009年5月	国务院	《国务院关于调整固定资产投资资本金比例的通知》，其中规定保障性住房和普通商品住房项目的最低资本金比例为20%，其他房地产开发项目的最低资本金比例为30%
	2015年9月	国务院	《国务院关于调整和完善固定资产投资资本金制度的通知》，其中规定保障性住房和普通商品住房项目资本金比例维持20%不变，其他房地产开发项目由30%调整为25%。
内资项目核准备案	2004年7月	国务院	国务院关于投资体制改革的决定
	2014年10月	国务院	政府核准的投资项目目录
	2004年11月	发改委	关于实行企业投资项目备案制指导意见的通知
土地出让	1999年1月	国土资源部	关于进一步推行招标拍卖出让国有土地使用权的通知
	2007年9月	国土资源部	招标拍卖挂牌出让国有建设用地使用权规定
	2003年6月	国土资源部	协议出让国有土地使用权规定
	2008年1月	国务院	关于促进节约集约用地的通知
	2010年12月	国土资源部	关于严格落实房地产用地调控政策促进土地市场健康发展有关问题的通知
	2012年6月	国土资源部	闲置土地处置办法
建设项目用地批准	1999年3月	国土资源部	建设用地审查报批管理办法

规范环节	时间	部门	主要政策法规
	2008年11月	国土资源部	建设项目用地预审管理办法
建设用地规划	1992年12月	住 建 部	城市国有土地使用权出让转让规划管理办法
建设工程规划	2007年10月	全 国 人 大	中华人民共和国城乡规划法
施工许可	2001年7月	住 建 部	建筑工程施工许可管理办法
竣工验收	2014年6月	住 建 部	房屋建筑工程和市政基础设施工程竣工验收备案管理暂行办法
	2009年10月	住 建 部	房屋建筑工程和市政基础设施工程竣工验收备案管理暂行办法

### 3、对商品房的销售管理

表 6-23 涉及商品房销售管理的主要政策法规

时间	部门	主要政策法规	规范环节
2004年1月	国 务 院	国务院关于投资体制改革的决定	商品房销售及预售
2004年7月	国 务 院	政府核准的投资项目目录	
1995年6月	全 国 人 大	担保法	商品房抵押信贷
2001年8月	住 建 部	城市房地产抵押管理办法	
2001年6月	央 行	中国人民银行关于规范住房金融业务的通知	
2003年6月	央 行	关于进一步加强房地产信贷业务管理的通知	
2004年9月	银 监 会	商业银行房地产贷款风险管理指引	
2007年9月	央行、银监会	关于加强商业性房地产信贷管理的通知	
2007年12月	央行、银监会	关于进一步加强按揭贷款风险管理的通知	

近年来，中国的房地产行业发展迅速，有效促进了地方经济发展和居民居住水平的提高，成为国民经济的重要支柱产业之一。但是，一些地方也存在着

房价上涨幅度过快，空间的城镇化快于人的城镇化等问题。为了规范和引导房地产行业的健康发展，国家出台了一系列宏观调控政策。

**表 6-24 房地产行业涉及的主要宏观调控政策**

时间	调控政策名称	核心内容
2009年5月	国土资源部土地利用管理司发布《关于切实落实保障性安居工程用地的通知》	对廉租房和经济适用房用地将给予减免费用的政策支持，要求各地在2009年6月30日前完成未来3年保障性住房用地供应计划的制定
2009年5月	国务院公布固定资产投资项目资本金比例的调整结果	普通商品住房项目投资的最低资本金比例从35%调整至20%
2009年7月	银监会出台《固定资产贷款管理暂行办法》、《项目融资业务指引》	防止贷款被挪作他用，防范银行风险
2009年12月	国务院常务会议规定（国四条）	提出四大举措：增加供给、抑制投机、加强监管、推进保障房建设
2010年1月	《国务院办公厅关于促进房地产市场平稳健康发展的通知》国办发（2010）4号（国十一条）	增加保障性住房和普通商品住房有效供给；差别化信贷、差别化税收；加强风险防范和市场监管；12年12月31日解决1,540万户低收入家庭住房问题、加大保障房支持力度；落实地方政府责任
2010年3月	国土部《关于加强房地产用地供应和监管有关问题的通知》（国十九条）	90平方米以下住宅用地须占70%；打击开发商囤地，进一步规范土地市场
2010年4月	《国务院办公厅关于促进房地产市场平稳健康发展的通知》（国办发〔2010〕10号）	统一思想，建立问责机制；更加严格的差别化信贷和税收政策；增加供地、调整结构；580万套保障房目标；收紧地产融资、监管交易秩序、完善信披制度；部分地区停发三套及以上贷款，非本地居民暂停发放贷款，部分城市限购
2011年1月	国务院常务会议推出八条房地产市场调控措施（新国八条）	落实政府责任，明确新房房价调控目标并公布；加大保障房建设力度；营业税免征时限2年变5年；强化差别化信贷，二套首付提至60%；严格住房用地管理；合理引导需求，大范围实施限购；落实约谈机制；坚持强化舆论引导
2011年3月	国土部《关于切实做好2011年城市住房用地管理和调控重点工作的通知》	防范住宅用地成交价格过快；确保2011年1,000万套保障房任务落地

2013年2月	《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）（新国五条）	要求各直辖市、计划单列市和除拉萨外的省会城市要按照保持房价基本稳定的原则，制定并公布年度新建商品住房价格控制目标，建立健全稳定房价工作的考核问责制度。严格执行商品住房限购措施，已实施限购措施的直辖市、计划单列市和省会城市要在限购区域、限购住房类型、购房资格审查等方面，按统一要求完善限购措施
2013年4月	住建部《关于做好2013年城镇保障性安居工程工作的通知》	2013年保障房安居工程要求基本建成470万套，新开工630万套；十二五期末基本完成集中片区棚户区改造；尽量安排保障房选址于住房供求矛盾突出，外来务工人员聚集区域，全面执行绿色建筑标准；加快工程进度，完善配套设施；实施住房保障档案管理制度；健全住房保障信息公开制度；鼓励民间资本参与租赁型保障住房建设和运营；问责和违规追责的具体规定

表 6-25 2005~2015 年政府工作报告关于房地产的内容表述

时间	简概	表述内容
2005年	抑制房价	抑制房地产价格过快上涨
2006年	抑制房价、房地产投资	解决部分城市房地产投资规模过大和房价上涨过快
2007年	抑制房价	抑制房地产价格过快上涨，保持合理的价格水平
2008年	调控、监管	坚持加强对房地产市场的调控和监管
2009年	稳定房地产投资	稳定市场信心和预期，稳定房地产投资
2010年	遏制房价	要坚决遏制部分城市房价过快上涨势头
2011年	调控、稳定房价	坚定不移地搞好房地产市场调控，切实稳定房地产市场价格
2012年	严格抑制投资需求、促进房价合理回归	严格执行并逐步完善抑制投机、投资性需求的政策措施，促进房价合理回归
2013年	坚决抑制投资需求、稳定房价、调控	坚决抑制投机、投资性需求，稳定房价和房地产市场调控政策体系
2014年	抑制投机投资性需求、增加供应	分类调控，增加中小套型商品房和共有产权住房供应；抑制投机投资性需求
2015年	支持自住、改善性住房	稳定住房消费；支持居民自住和改善性住房需求

表 6-26 2008 年以来的信贷调整情况

时间	首套房	二套房
2008 年	贷款利率的下限可扩大为贷款基准利率的 0.7 倍，最低首付款比例调整为 20%	已贷款购买一套住房，但人均住房面积低于当地平均水平，再购买二套可比照首套房优惠政策
2009 年	四大行存量房贷：2008 年 10 月 27 日前执行基准利率 0.85 倍优惠、无不良信用记录的优质客户，原则上都可以申请七折优惠利率	—
2010 年	—	贷款利率不得低于基准利率的 1.1 倍
2011 年	—	贷款利率不低于基准利率的 1.1 倍
2012 年	落实好差别化住房信贷政策，促进房地产市场健康平稳发展	—
2013 年	取消金融机构贷款利率 0.7 倍的下限	—
2014 年	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，执行首套房贷款政策
2015 年	缴存职工家庭使用住房公积金委托贷款购买首套普通自住房，最低首付款比例为 20%。（“3.30”新政）	对拥有 1 套住房且相应购房贷款未结清的居民家庭，购买二套房，最低首付款比例调整为不低于 40%。对拥有 1 套住房并已结清相应购房贷款的缴存职工家庭，为改善居住条件再次申请住房公积金委托贷款购买普通自住房，最低首付款比例为 30%（“3.30”新政）

近年来，国家出台的一系列行业调控政策，着力于通过差别化的信贷、税收和行政手段，抑制投资投机性购房需求；与此同时加大土地供应，推进棚户区改造和保障性安居工程，防范房价过快上涨和满足多层次的住房需求。上述房地产调控政策提高了居民住房水平，避免了行业的大起大落，维护了房地产开发行业的健康平稳发展。

#### 4、对棚户区改造项目的管理

表 6-27 涉及棚户区改造项目管理的政策法规

时间	出处	核心内容
2010年12月	中共中央关于制定国民经济和社会发展第十二个五年规划的建议	完善符合国情的住房体制机制和政策体系，加大保障性安居工程建设力度，加快棚户区改造，发展公共租赁住房，增加中低收入居民住房供给，基本解决保障性住房供应不足的问题
2013年7月	国务院以国发〔2013〕25号全文下发了《国务院关于加快棚户区改造工作的意见》	重点推进资源枯竭型城市及独立工矿棚户区、三线企业集中地区的棚户区改造，稳步实施城中村改造。2013年至2017年改造各类棚户区1,000万户，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
2014年4月	《贵州省人民政府办公厅关于加快棚户区改造的实施意见》	加快推进集中成片棚户区改造，稳步实施城中村和零星棚户区改造，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，重点推进三线企业集中地区的棚户区改造和独立工矿棚户区改造。2014年至2017年，每年按15万户的规模，共改造各类棚户区60万户，其中城市棚户区58.2万户；完成直接投资1,000亿元左右，拉动城镇化率3个百分点左右，使居住在棚户区中的180多万群众居住和生活条件得到明显改善
2014年5月	《贵阳市棚户区城中村改造2014—2018年行动计划实施方案》	按照“疏老城、建新城”的原则，加快棚户区城中村改造工作进度，把棚户区城中村改造成房屋质量优良、配套功能完善、基础设施齐全、生活条件便利、居住环境优美的新型城市社区，用3—5年时间全面改善中心城区城市居民特别是低收入住房困难群体的住房条件，提升城市形象
2015年3月	十二届全国人大三次会议国务院总理李克强政府工作报告	今年保障性安居工程新安排740万套，其中棚户区改造580万套，增加110万套，把城市危房改造纳入棚改政策范围
2015年6月	国务院常务会议规定	按照推进以人为核心的新型城镇化部署，实施三年行动计划，改造包括城市危房、城中村在内的各类棚户区1800万套，农村危房1060万户，同步规划和建设公共交通、水气热、通讯等配套设施

### （五）公司在行业中的竞争状况

公司主营房地产开发与销售业务以及配套市政 BT 项目，另有部分持有型商业物业的经营管理。2012-2014 年，公司主营业务高速增长，分别实现营业收入 43.40 亿元、126.68 亿元、218.62 亿元。公司的竞争优势主要有：

## 1、品牌建设有序推进，形成了较强品牌影响力

贵阳宏益的控股股东为贵州宏立城房地产开发有限公司。宏立城在 2015 年度贵州省民营企业 100 强中排名第 2 位，在 2015 年度贵州省企业 100 强中排名第 20 位，在 2014 年度中国民营企业 500 强中排名第 254 位（贵州省唯一上榜企业）。并以 59.8 万平方米的成交面积（全部系发行人花果园项目售出）在 2015 年上半年全国房地产企业销售面积 100 强中排名第 58 位。宏立城开发的山水黔城项目成为贵州省知名品牌，被国家环保总局列为全国首个“循环经济生态环保型住宅小区”示范基地。

表 6-28 宏立城所获相关荣誉情况

获奖时间	相关荣誉	数据来源
2014年度	中国民营企业500强第254位（贵州省唯一上榜企业）	中华全国工商业联合会
2014年度	中国民营企业服务业100强第58位（贵州省唯一上榜企业）	中华全国工商业联合会
2015年度	上半年全国房地产企业销售面积100强第58位	CRIC，中国房地产测评中心
2015年度	贵州省企业100强第20位	贵州企业联合会、贵州企业家协会、贵州工业经济联合会
2015年度	贵州省民营企业100强第2位	贵州企业联合会、贵州企业家协会、贵州工业经济联合会

作为宏立城目前主要运作的房地产开发销售平台，公司借助股东的品牌优势和先进经验，经过多年经营，逐步确立了在贵州地区房地产行业的品牌影响力和市场地位。公司花果园项目是截至目前贵州省最大的棚户区域中村旧城改造项目和城市综合体项目，在 2014 年贵州省 100 个城市综合体年度绩效考评排名第 2 位，获得了第四届中国房地产年会“2012-2013 中国房地产年度大奖”和新浪乐居百城房产创新营销峰会“2012 年中国城市片区开发典范”等奖项。

## 2、花果园项目的顺利实施为发行人积累了超大型棚户区改造和城市综合体项目开发经验

公司自成立以来主要开发了贵阳花果园项目，该项目是截至目前贵州省最

大的棚户区改造项目和城市综合体项目。

花果园项目总占地面积 6,000 余亩，原居住人口 100,000 余人，拆迁总户数 20,000 余户，拆迁面积 400 多万 m<sup>2</sup>。项目投资合计 843.02 亿元，总建筑面积 1,830 万 m<sup>2</sup>，是集合了购物、办公、酒店、会展、餐饮、公园广场、生活服务、艺术文化、交通枢纽以及居住等全方位功能于一身的大型城市综合体项目。

发行人通过一二级联动开发的旧城改造模式获取土地储备，“政府主导，企业运作”契合政府诉求，实现了政企共赢。项目产品定位精准，开发过程中秉承“低价格、高周转”策略，实现了资金的快速回笼和自身业务的滚动发展。该项目为发行人积累了丰富的棚户区改造和大型房地产项目开发管理经验。

### **3、主动自持商业物业，有望实现经营模式升级和收入增长**

花果园项目位于贵阳市主城区中心位置，地理位置优越，交通设施便利。随着项目的不断推进，居住、办公人口的不断增多和周边环境不断改善，正在成为贵阳全新的经济、文化、商业、商务和娱乐中心。未来 1~2 年，公司会有大量的商铺、办公楼和车位投入运营，预计将成为新的经济增长点，为公司带来稳定、持续的现金流入。

#### **（六）公司经营方针及战略**

公司一直秉承“追求完美，服务社会”的企业理念，坚守“尽己之责，担己之任”的核心价值标准，以全球化的视野持续开拓，认真履行企业对社会的责任、对客户的责任。企业的经营方针及战略如下：

第一，以“盖老百姓买得起的好房子”为核心产品定位，坚持以开发 90 平方米以下中小户型住宅产品为主，满足占据市场最大比例的普通百姓购房需求。

第二，从设计、材料、施工三方面确保开发产品的高质量、高品质和高品位——规划、交通、园林、结构、商业设计等全部由国外一流设计公司共同设计；施工材料基本采用国际或国内一线品牌的企业产品；施工总承包单位选择知名央企，工程不垫资，工程进度款支付比例保持在 95% 以上。

第三，企业始终坚持社会效益大于经济效益，产品开发从城市配套角度考

虑，通过项目带动城市商业和公共事业发展，做“城市配套服务商”。

第四，努力建设“智慧城市、智慧社区”。在互联网大数据背景之下，深入研究、开发、运用高科技手段，结合业主实际生活需求，打造智慧型城市社区生活模式。

企业当下阶段发展战略立足贵阳花果园项目，积极开拓其他区域，拟以花果园城市综合体项目为蓝本，参与其他城市的旧城改造和地产开发。目前在进行大量区域经济分析和市场调研后，已选择在北京、广州、成都成立了开发公司。

### （七）公司主营业务情况

#### 1、发行人经营范围及主营业务

公司主营房地产开发以及 BT 项目业务，目前业务区域主要集中在贵州省贵阳市。

公司的经营范围为：法律、法规、国务院决定规定禁止的不得经营；法律、法规、国务院决定规定应当许可（审批）的，经审批机关批准后凭许可（审批）文件经营；法律、法规、国务院决定规定无需许可（审批）的，市场主体自主选择经营。

章程、协议、申请书记载的经营范围：房地产开发、销售，物业管理，室内装饰装潢，进出口贸易；房屋租赁，房地产经纪，房屋土地征收服务。

#### 2、公司最近三年及一期主营业务收入构成

##### （1）营业收入分析

公司主要从事房地产开发与销售业务以及配套市政 BT 项目。随着开发项目的不断推进，房地产业务逐步成为公司最主要的收入及利润来源。

表 6-29 最近三年及一期发行人营业收入情况

单位：万元

项目	2015 年 1~6 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度
----	--------------	---------	---------	---------

	金额	占比	金额	占比	金额)	占比	金额	占比
主营业务收入	1,467,045.72	99.55%	2,177,126.74	99.58%	1,264,541.74	99.82%	433,932.18	99.99%
其中：房产销售收入	1,385,930.35	94.05%	2,014,896.00	92.16%	1,037,633.17	81.91%	214,762.08	49.49%
BT 项目收入	81,115.37	5.50%	162,230.74	7.42%	226,908.57	17.91%	219,170.10	50.50%
其他业务收入	6,494.24	0.45%	9,111.81	0.42%	2,258.04	0.18%	56.28	0.01%
营业收入	1,473,539.96	100.00%	2,186,238.56	100.00%	1,266,799.77	100.00%	433,988.46	100.00%

2012~2014 年度，公司营业收入分别为 433,988.46 万元、1,266,799.77 万元和 2,186,238.56 万元，年均复合增长率达 124.44%。2015 年 1~6 月，公司营业收入为 1,473,539.96 万元，其中主营业务收入和其他业务收入分别为 1,467,045.72 万元和 6,494.24 万元，占营业收入的比例分别为 99.55% 和 0.45%。最近三年及一期，公司营业收入逐年大幅增长，主要是由于房地产项目结算规模和基础设施建设投资补偿收益增加。

#### ① 房地产销售业务

自成立以来，公司主要开发了贵阳花果园项目。项目投资高、规模大，以多期滚动开发模式为主，通过低价销售策略实现了项目的快速去化。报告期内，随着公司部分楼盘逐步实现销售并结转收入，收入水平大幅增加。

2012~2014 年度，公司房产销售收入分别为 214,762.08 万元、1,037,633.17 万元和 2,014,896.00 万元，年均复合增长率达 206.30%，占营业收入比例不断提高。2015 年 1~6 月，公司房产销售收入为 1,385,930.35 万元，占营业收入比重为 94.05%。

最近三年及一期，公司房地产销售收入构成情况如下：

表 6-30 2012~2014 年度发行人房地产销售收入构成情况

单位：万元

项目	2015 年 1~6 月		2014 年度		2013 年度		2012 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
彭家湾住宅	178,977.57	12.91%	322,116.99	15.99%	289,400.05	27.89%	174,526.91	81.27%
彭家湾公寓	38,798.80	2.80%	67,793.87	3.36%	48,981.52	4.72%	-	-

项目	2015 年 1~6 月		2014 年度		2013 年度		2012 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
彭家湾商铺	25,537.79	1.84%	40,655.88	2.02%	21,981.17	2.12%	5,493.21	2.55%
彭家湾写字楼	89,370.55	6.45%	168,888.10	8.38%	91,332.46	8.80%	34,741.96	16.18%
五里冲住宅	867,711.22	62.61%	1,278,331.06	63.45%	571,750.55	55.10%	-	-
五里冲公寓	71,148.42	5.13%	33,128.68	1.64%	4,706.46	0.46%	-	-
五里冲商铺	-	-	-	-	-	-	-	-
五里冲写字楼	114,386.00	8.26%	103,981.42	5.16%	9,480.96	0.91%	-	-
<b>合计</b>	<b>1,385,930.35</b>	<b>100.00%</b>	<b>2,014,896.00</b>	<b>100.00%</b>	<b>1,037,633.17</b>	<b>100.00%</b>	<b>214,762.08</b>	<b>100.00%</b>

## ② BT 项目

最近三年及一期，公司 BT 项目收入分别为 219,170.10 万元、226,908.56 万元、162,230.74 万元和 81,115.37 万元，占营业收入的比例分别为 50.50%、17.91%、7.42%和 5.50%。

公司 BT 项目业务以配套花果园项目开发为主。2012 年以来，随着花果园项目不断推进，配套市政 BT 项目逐渐完工，因此业务收入波动减少，收入占比不断下降，未来业务发展存在一定不确定性。

公司 BT 项目业务经营主体为子公司贵州中建南明投资有限公司，由公司与中国建筑第四工程局有限公司合资组建而成，分别持有中建南明 90%和 10%股权。中建南明目前主要与贵阳市南明区政府合作，投资花果园项目中彭家湾与五里冲片区配套市政路网项目。项目建设包括十二条市政主干道，总长约 45 公里，其中包含八条隧道和十七座桥梁，总投资约 100 亿元，为省内重点项目。截至目前，该路网项目已全面开工建设，其中六条道路已建成通车，其余道路已完成总投资额的 70%左右，预计 2016 年底将完成整体建设并全面投入使用。截至 2015 年 6 月末，公司 BT 业务已累计回笼资金 40.10 亿元，剩余款项将根据政府预算进度拨付。

## ③ 其他业务

最近三年及一期，公司其他业务收入分别为 56.28 万元、2,258.04 万元、9,111.81 万元和 6,494.24 万元，占营业收入的比例分别为 0.01%、0.18%、0.42% 和 0.45%。

公司其他业务主要为部分物业的租金收入，该部分业务于 2012 年底开始逐步投入运营，目前处于调整期，对公司收入的贡献不大。截至 2015 年 6 月末，公司拥有 839,989.60 平方米物业和 90,717 个车位，已投入运营商铺 34.70 万平方米和车位 55,162 个。未来随着花果园项目的逐步开发完成，公司自持物业数量将大幅增长，为公司带来更大的业绩贡献。

## （2）营业成本分析

表 6-31 最近三年及一期发行人营业成本情况

单位：万元

项目	2015 年 1~6 月		2014 年度		2013 年度		2012 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
主营业务成本	1,048,523.58	99.77%	1,617,597.56	99.86%	916,438.20	99.97%	362,092.01	100.00%
其中：房产销售成本	970,151.25	92.31%	1,460,852.89	90.19%	697,202.87	76.05%	150,333.46	41.52%
BT 项目成本	78,372.34	7.46%	156,744.67	9.68%	219,235.33	23.91%	211,758.55	58.48%
其他业务成本	2,416.49	0.23%	2,229.66	0.14%	290.61	0.03%	1.51	0.00%
营业成本	1,050,940.07	100.00%	1,619,827.22	100.00%	916,728.81	100.00%	362,093.51	100.00%

2012~2014 年及 2015 年 1~6 月，公司营业成本分别为 362,093.51 万元、916,728.81 万元、1,619,827.22 万元和 1,050,940.07 万元，其中房产销售成本分别为 150,333.46 万元、697,202.87 万元、1,460,852.89 万元和 970,151.25 万元，BT 项目成本分别为 211,758.55 万元、219,235.33 万元、156,744.67 万元和 78,372.34 万元，其他业务成本分别为 1.51 万元、290.61 万元、2,229.66 万元和 2,416.49 万元。

## （3）利润情况分析

表 6-32 最近三年及一期发行人利润情况

单位：万元

项目	2015 年 1~6 月		2014 年度		2013 年度		2012 年度	
	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率
主营业务	418,522.14	28.53%	559,529.18	25.70%	348,043.53	27.52%	71,840.18	16.56%
其中：房产销售	415,779.11	30.00%	554,043.12	27.50%	340,370.30	32.80%	64,428.63	30.00%
BT 项目	2,743.03	3.38%	5,486.06	3.38%	7,673.23	3.38%	7,411.55	3.38%
其他业务	4,077.75	62.79%	6,882.15	75.53%	1,967.43	87.13%	54.77	97.32%
毛利润合计/综合毛利率	<b>422,599.89</b>	<b>28.68%</b>	<b>566,411.33</b>	<b>25.91%</b>	<b>350,010.96</b>	<b>27.63%</b>	<b>71,894.95</b>	<b>16.57%</b>

2012~2014 年及 2015 年 1~6 月，公司分别实现毛利润 71,894.95 万元、350,010.96 万元、566,411.33 万元和 422,599.89 万元，综合毛利率分别为 16.57%、27.63%、25.91% 和 28.68%。

最近三年及一期，公司毛利润主要由房产销售业务贡献，房产销售业务收入规模较大且毛利率水平较高；BT 项目由于按照政府核定利润率计算，毛利率水平不高，但整体保持较稳定；其他业务虽毛利率水平较高，但规模较小，对整体毛利润的贡献有限。

## （八）发行人房地产开发经营业绩

### 1、发行人房地产开发资质

发行人持有中华人民共和国住房和城乡建设部颁发的《中华人民共和国房地产开发企业资质证书》（编号：黔房开字：A0512 号），资质等级二级，有效期至 2016 年 11 月 26 日。目前一级资质正在办理当中。

### 2、发行人贵阳花果园项目概况

公司自成立以来主要开发了贵阳花果园项目，该项目也是截至目前贵州省最大的棚户区域城中村旧城改造项目和全省五个一百工程中大型城市综合体示范项目。

2010 年，公司获得总建筑面积 560 万平方米的花果园彭家湾棚户区改造项目，项目投资规模约 243 亿元。2011 年，公司再次获得五里冲片区改造项目，

该项目毗连彭家湾片区，系彭家湾项目的延续性项目，投资规模约 600 亿元。公司通过一二级联动开发模式，承担花果园整体项目的拆迁安置工作，以灵活的差别化惠民补偿计划，满足各类拆迁户的需求。花果园项目自开工之日起，1 个月拆迁 9,000 余户，成为贵州省和谐拆迁典范项目，同时公司负责项目区域内市政道路、相关商业配套及基础设施等建设。

项目总占地面积 6,000 余亩，原居住人口 100,000 余人，拆迁总户数 20,000 余户，拆迁面积 400 多万 m<sup>2</sup>，成为贵州最大的棚户区改造项目和贵阳城市形象升级改造的重点项目，受到来自各级政府的大力支持和高度重视。2011 年以来，公司共收到贵阳市南明区财政局下发棚户区改造补助款 9,286.00 万元。同时，贵阳市政府针对棚户区改造项目减免征收印花税、城镇土地使用税、契税等，并免收城市基础设施配套等各种行政事业性收费和政府型基金。在项目开发过程中，政府部门也对所涉及的规划、国土、住建以及交通管理等相关手续给予快捷办理，加快项目进程。

在帮助政府进行市政设施建设的同时，公司获得土地开发权，这种“政府主导，企业运作”模式既契合政府诉求，又满足企业扩张和发展需求，实现了政企共赢。

花果园城市综合体项目产品业态结构丰富，总建筑面积 1,830 万 m<sup>2</sup>，集合了购物、办公、酒店、会展、餐饮、公园广场、生活服务、艺术文化、交通枢纽以及居住等全方位城市功能于一体。该项目配套建设有一个占地 6 平方公里的小车河城市湿地公园、两个面积分别为 26 万平方米和 12 万平方米的大型购物中心、一座容纳 2,200 人的歌剧院、一座藏书 300 万册 3 万平方米的图书馆、一座 1.4 万平方米的博物馆和一所三甲综合医院。2017 年项目全面投运后，预计居住人口将达 35 万，并将提供 15 万个以上的就业岗位，有 30 多万人办公和承载至少 15 万市民消费人群。

项目针对交通出行进行了重点规划，采用“以公共交通为导向”的 TOD 模式，建设花果园综合交通体系。花果园综合交通体系包城市道路交通系统、城市轨道交通系统、城市公交系统、人行连廊系统、慢行系统、地下交通系统建成后将形成功能完善、快捷高效、舒适环保的综合交通体系。

在花果园项目建设过程中，公司引入太阳能、风能路灯，以及雨水收集和集中水处理系统，将处理过的水用于湿地公园水源补给、绿化、冲洗车辆和消防等，进行循环利用，在减少了污染物排放量及其对城市水环境影响的同时，增加了可利用的再生水量，有利于环境保护及绿化，进一步优化了居民生活空间。此外，花果园整体项目施工及设计等方面，均通过与中国建筑第四工程局有限公司、英国 Benoy、英国 ARUP、美国 RTKL、英国 WVA、香港泛亚国际等国内外顶尖公司合作，有效保障了项目品质以及设计理念的实现。

### 3、发行人贵阳花果园项目开发经营情况

发行人花果园项目横跨贵阳主城区南明区和云岩区，地处主城区中心位置，距离市中心区域 1.5 公里，商业和生活配套齐全；项目三面环山，地块具有一定独立性，并拥有 16 万平方人工湿地公园，生态环境较好；区域内覆盖 5 条主要市政通道，交通便捷；住宅主力户型供应 50~110 平方米，主要覆盖刚需客户，且城市改造项目本身存在巨大回迁客户群，户型定位具有先天优势。在销售价格方面，花果园项目坚持“低单价、低总价、低首付”原则来吸引消费需求，稳定客户群；针对回迁客源、本地客源、地市州客源和投资客源等实行针对性营销策略，因此销售回款较快，加速了项目的滚动发展，并形成了生产周期短、交房速度快和资金回笼快的良性循环，实现项目的快速去化。

表 6-33 最近三年及一期花果园项目签约销售情况

项目类型	已售面积 (万平方米)	销售均价 (万元)	签约销售额（亿元）				剩余面积 (万平方米)	
			2015 年 1~6 月	2014 年	2013 年	2012 年		
彭家湾	住宅	202.96	0.58	3.82	3.19	8.70	35.38	73.79
	公寓	36.49	0.56	0.75	0.90	4.16	14.47	35.51
	商铺	5.94	3.11	6.49	1.00	3.94	4.92	98.06
	写字楼	65.26	0.75	1.36	0.76	16.36	17.00	50.74
五里冲	住宅	928.29	0.41	23.61	44.48	147.19	168.89	24.96
	公寓	37.56	0.49	0.33	11.00	5.79	1.39	40.44

	商铺	8.83	2.89	25.50	-	-	-	87.17
	写字楼	48.81	0.73	1.25	12.48	19.21	2.80	35.19
合计		<b>1,334.14</b>	-	<b>63.11</b>	<b>73.81</b>	<b>205.35</b>	<b>244.85</b>	<b>445.86</b>

数据来源：根据公司提供资料整理

表 6-34 截至 2015 年 6 月末发行人项目储备情况

单位：万平方米

项目类型		建筑面积	规划出售面积	已售面积	待售面积	规划出租面积	已租面积	待租面积
彭家湾	住宅	276.75	276.75	202.96	73.79	-	-	-
	公寓	72.00	72.00	36.49	35.51	-	-	-
	商铺	104.00	8.66	5.94	2.72	95.34	34.70	60.64
	写字楼	116.00	81.00	65.26	15.74	35.00	-	35.00
五里冲	住宅	953.25	953.25	928.29	24.96	-	-	-
	公寓	78.00	78.00	37.56	40.44	-	-	-
	商铺	96.00	11.34	8.83	2.51	84.66	-	84.66
	写字楼	84.00	49.00	48.81	0.19	35.00	-	35.00
	商业街	30.00	-	-	-	30.00	-	30.00
合计		<b>1,810.00</b>	<b>1,530.00</b>	<b>1,334.14</b>	<b>195.86</b>	<b>280.00</b>	<b>34.70</b>	<b>245.30</b>

数据来源：根据公司提供资料整理

公司最近三年及一期房地产开发经营情况如下：

表 6-35 最近三年及一期发行人房地产开发经营情况

项目/区域	2015 年 1~6 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度
开（复）工面积（万平方米）	<b>1,156.43</b>	<b>1,154.51</b>	<b>726.59</b>	<b>330.04</b>
其中：彭家湾住宅	5.09	142.81	267.26	201.42
彭家湾公寓	2.41	15.27	14.45	-
彭家湾商铺	96.20	96.20	101.93	63.39

项目/区域	2015 年 1~6 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度
彭家湾写字楼	4.30	52.28	65.23	65.23
五里冲住宅	793.27	756.06	175.32	-
五里冲公寓	33.06	31.51	7.31	-
五里冲商铺	34.13	33.55	13.06	-
五里冲写字楼	132.93	86.87	67.60	-
<b>新开工面积（万平方米）</b>	<b>22.99</b>	<b>223.66</b>	<b>651.73</b>	<b>396.55</b>
其中：彭家湾住宅	-	-	3.74	65.84
彭家湾公寓	-	-	0.82	14.45
彭家湾商铺	-	-	0.39	38.54
彭家湾写字楼	-	-	1.71	-
五里冲住宅	9.76	37.21	580.74	175.32
五里冲公寓	0.41	1.55	24.20	7.31
五里冲商铺	1.42	0.58	20.49	13.06
五里冲写字楼	-	46.06	19.27	67.60
<b>竣工面积（万平方米）</b>	<b>367.88</b>	<b>221.74</b>	<b>223.81</b>	<b>-</b>
其中：彭家湾住宅	9.10	137.72	128.19	-
彭家湾公寓	25.21	12.86	-	-
彭家湾商铺	5.88	-	6.12	-
彭家湾写字楼	4.43	47.98	14.66	-
五里冲住宅	200.49	-	-	-
五里冲公寓	32.16	-	-	-
五里冲商铺	-	-	-	-
五里冲写字楼	20.36	-	-	-
<b>销售面积（万平方米）</b>	<b>77.16</b>	<b>152.06</b>	<b>426.93</b>	<b>542.48</b>
其中：彭家湾住宅	6.18	4.97	12.41	64.50
彭家湾公寓	1.24	1.48	7.13	26.63

项目/区域	2015 年 1~6 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度
彭家湾商铺	1.23	0.29	1.25	2.13
彭家湾写字楼	1.69	0.99	20.35	22.67
五里冲住宅	55.42	103.24	350.10	419.52
五里冲公寓	0.71	22.48	11.07	3.30
五里冲商铺	8.83	-	-	-
五里冲写字楼	1.86	18.61	24.62	3.73
<b>销售金额（亿元）</b>	<b>63.11</b>	<b>73.81</b>	<b>205.35</b>	<b>244.85</b>
其中：彭家湾住宅	3.82	3.19	8.70	35.38
彭家湾公寓	0.75	0.90	4.16	14.47
彭家湾商铺	6.49	1.00	3.94	4.92
彭家湾写字楼	1.36	0.76	16.36	17.00
五里冲住宅	23.61	44.48	147.19	168.89
五里冲公寓	0.33	11.00	5.79	1.39
五里冲商铺	25.50	-	-	-
五里冲写字楼	1.25	12.48	19.21	2.80
<b>平均售价（元/平方米）</b>	<b>8,179.11</b>	<b>4,854.00</b>	<b>4,809.69</b>	<b>4,513.90</b>
其中：彭家湾住宅	6,181.23	6,418.51	7,010.48	5,485.27
彭家湾公寓	6,048.39	6,081.08	5,834.50	5,433.72
彭家湾商铺	52,764.23	34,482.76	31,520.00	23,098.59
彭家湾写字楼	8,047.34	7,676.77	8,039.31	7,498.90
五里冲住宅	4,260.19	4,308.41	4,204.23	4,025.79
五里冲公寓	4,647.89	4,893.24	5,230.35	4,212.12
五里冲商铺	28,878.82	-	-	-
五里冲写字楼	6,720.43	6,706.07	7,802.60	7,506.70

数据来源：根据公司提供资料整理

花果园项目产品包括住宅、公寓、商铺、写字楼和车位。其中住宅部分对

收入贡献度较大，但随着项目不断结转，当年签约销售收入逐年下降；商铺和写字楼以自持为主，截至 2015 年 6 月末已投入运营 34.70 万平方米，此外也根据公司战略规划售出一部分，销售收入有所波动；所有车位只租不售。

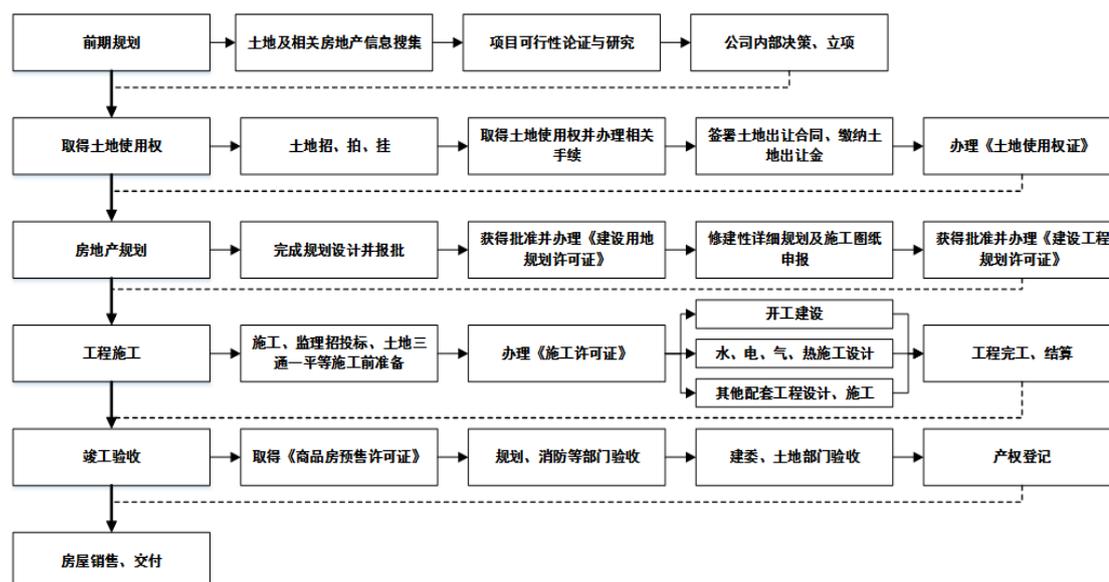
2011 年，花果园项目以总成交房屋面积 119.88 万平方米，总成交金额 72.58 亿元，连续 12 个月荣获贵阳市楼市单盘销量冠军。2012 年，花果园项目销售面积 542.48 万平方米，合约销售额达 244.85 亿元。2013 年销售面积 426.93 万平方米，合约销售额 205.35 亿元。2014 年销售面积 152.06 万平方米，合约销售额 73.81 亿元。2015 年 1~6 月销售面积 77.16 万平方米，销售金额 63.11 亿元。

公司花果园项目在 2014 年贵州省 100 个城市综合体年度绩效考评排名第 2 位，被第四届中国房地产年会授予“2012-2013 中国房地产年度大奖”，获得了新浪乐居百城房产创新营销峰会“2012 年中国城市片区开发典范”等奖项。“花果园”品牌知名度不断提高，在区域内具有较强的市场竞争力。

### （九）发行人房地产开发项目的业务运行模式

房地产开发流程较为复杂，涉及政府部门和合作单位较多，要求开发商有较强的项目管理和协调能力。公司房地产开发简要流程如下图所示：

图 6-6 发行人房地产开发流程图



#### （十）发行人收入确定原则

发行人商品房销售收入于相关开发产品已经完成竣工验收、签订销售合同、向购买方实际交付商品房，并符合上述销售商品收入确认的其他条件时确认。

#### （十一）发行人采购模式

公司根据项目大体量开发的特点，在确保质量的前提下极致合理地进行成本控制，采取集中采购、品牌至上、预付货款、现金交易等模式确保材料采购高品质、低成本。

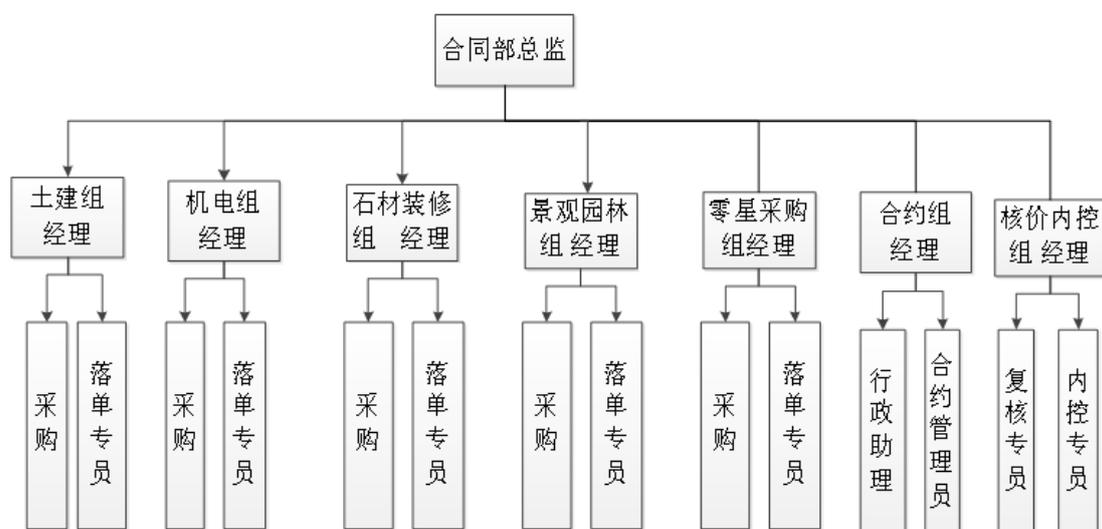
第一，坚持集中采购原则，通过召开产品采购大会，合作商第一负责人必须亲自到场参加为首要合作条件，现场公布采购标准，确保招投标过程及结果信息阳光透明，杜绝采购灰空间，保障公司及合作厂商双方的基本权益。

第二，对合作厂商的选择坚持品牌至上，工程建设的主要材料及设备选择合作厂商必须要求国际或国内一线品牌，其它辅助材料要求企业有实力、品牌有信誉、产品有质量。定期对合作厂商进行考评，对产品不定期送检，综合评估，对不符合公司要求的厂商和产品定期淘汰，保障采购产品的高质量。

第三，与合作厂商的交易全部采用现金交易，预付货款，大批量采购，通过合作厂商稳定的现金流换取公司采购产品的低单价、低成本。

第四，采购管理又分为售前、售中、到货、指导安装调试、售后维护等几个阶段，各个阶段都安排专职采购工作人员与厂商实时密切沟通，确保信息互通、统筹协调。

图 6-7 发行人采购管理部门构架



## （十二）发行人销售模式

在销售模式上，公司根据项目所处市场环境和特点，全部采取自销模式。项目营销中心分为现场销售部、地州销售部和省外销售部，采用针对性营销策略。

## （十三）发行人主要客户及供应商

### 1、主要客户

2012~2014 年度，公司前五大客户情况如下：

表 6-36 2014 年度公司前五大客户情况

序号	客户名称	销售额（万元）	占 2014 年度销售总额比例
1	个人客户	3,047.37	0.41%
2	个人客户	1,516.04	0.20%
3	个人客户	1,266.57	0.17%
4	个人客户	1,179.81	0.16%
5	个人客户	952.01	0.13%
合计		<b>7,961.80</b>	<b>1.07%</b>

表 6-37 2013 年度公司前五大客户情况

序号	客户名称	销售额（万元）	占 2013 年度销售总额比例
1	贵阳银行股份有限公司	4,497.11	0.22%
2	个人客户	3,297.44	0.16%
3	个人客户	3,061.77	0.15%
4	个人客户	2,939.30	0.14%
5	个人客户	2,856.11	0.14%
合计		<b>16,651.73</b>	<b>0.81%</b>

表 6-38 2012 年度公司前五大客户情况

序号	客户名称	销售额（万元）	占 2012 年度销售总额比例
1	中国建设银行股份有限公司 贵阳河滨支行	3,630.58	0.15%
2	个人客户	2,266.41	0.09%
3	中国农业银行贵阳小河支行	2,145.00	0.09%
4	贵州合力购物有限责任公司	2,086.33	0.09%
5	个人客户	2,058.78	0.08%
合计		<b>12,187.10</b>	<b>0.50%</b>

## 2、主要供应商

2012~2014 年度，公司前五大供应商情况如下：

表 6-39 2014 年度公司前五名供应商情况

序号	供应商	采购额（万元）	占 2014 年度采购总额比例
1	中铁二局集团有限公司	313,336.45	22.57%
2	中国建筑第四工程局有限公司（中建四局第三建筑工程有限公司）	284,487.38	20.50%
3	中国建筑第四工程局有限公司（中建四局第五建筑工程有限公司）	94,757.26	6.83%
4	中国建筑第四工程局有限公司华南分公司	45,668.74	3.29%
5	中国建筑第四工程局有限公司（中	36,220.47	2.61%

序号	供应商	采购额（万元）	占 2014 年度采购总额比例
	建四局珠海公司)		
合计		<b>774,470.30</b>	<b>55.80%</b>

表 6-40 2013 年度公司前五名供应商情况

序号	供应商	采购额（万元）	占 2013 年度采购总额比例
1	中铁二局集团有限公司	275,703.41	28.77%
2	中国建筑第四工程局有限公司 华南分公司	96,862.80	10.11%
3	中建四局第六建筑工程有限公司 (彭家湾)	57,123.57	5.96%
4	中国建筑第四工程局有限公司 (中建四局第三建筑工程有限公司)	33,211.30	3.47%
5	中国建筑第四工程局有限公司 (中建四局珠海公司)	22,095.79	2.31%
合计		<b>484,996.87</b>	<b>50.62%</b>

表 6-41 2012 年度公司前五名供应商情况

序号	供应商	采购额（万元）	占 2012 年度采购总额比例
1	中国建筑第四工程局有限公司华南分公司	137,929.96	29.85%
2	中铁二局集团有限公司	88,664.20	19.19%
3	中建四局第六建筑工程有限公司 (彭家湾)	44,159.90	9.56%
4	贵州省安顺市实力建筑工程有限公司	17,686.84	3.83%
5	中国建筑第四工程局有限公司 (中建四局珠海公司)	11,254.94	2.44%
合计		<b>299,695.84</b>	<b>64.87%</b>

## 十、发行人违法违规情况说明

最近三年及一期，发行人不存在重大违法违规行为，不存在因重大违法违规行为受到行政处罚等情况。

## 十一、关联方及关联交易

### 1、发行人的控股股东

表 6-42 发行人控股股东

关联方名称	注册地	与本公司关系	直接或间接持有本公司股权比例
宏立城	贵阳	控股股东	96.00%

截至本募集说明书签署日，发行人的控股股东为贵州宏立城房地产开发有限公司，直接持有发行人 96% 的股权。

### 2、发行人的实际控制人

截至本募集说明书签署日，发行人的实际控制人为肖春红先生，合计间接持有公司 86.4% 的股权。

### 3、发行人的子公司

截至 2015 年 6 月 30 日，发行人纳入合并报表范围的子公司共计 3 家，具体情况参见本募集说明书“第六节发行人基本情况”中“发行人控股子公司的情况”相关内容。

### 4、发行人的合营和联营企业

截至 2015 年 6 月 30 日，发行人不拥有任何合营和联营企业。

### 5、发行人的其他主要关联方

截至 2015 年 6 月 30 日，发行人其他主要关联方情况如下表所示：

表 6-43 发行人其他主要关联方情况

关联方名称	与本公司关联关系
-------	----------

关联方名称	与本公司关联关系
贵州宏立城物业服务有限公司	同一实际控制人控制下的公司
贵州宏立城集团投资有限公司	实际控制人之弟肖春明控制的公司
贵州搜舞传媒有限公司	实际控制人之弟肖春明控制的公司
贵阳瑞安物流有限公司	实际控制人之姐肖春香控制的公司
贵州大地之舞城市综合开发有限公司	实际控制人之姐肖春香控制的公司
贵州恒祥置业管理有限公司	实际控制人之姐夫彭家恒控制的公司
贵州美益投资（集团）有限公司	实际控制人之姐夫彭家恒控制的公司
福建美益投资有限公司	实际控制人之姐夫彭家恒控制的公司
西藏美益投资有限公司	实际控制人之姐夫彭家恒控制的公司
贵州省宏立城公益基金会	公司执行董事、高级管理人员担任理事、监事的基金会

## 6、关联交易情况

2012~2014 年发行人与关联方之间的主要关联交易如下：

### （1）关联方应收款项

表 6-44 2012~2014 年发行人与关联方之间的应收款项情况

单位：万元

关联方名称	项目名称	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
		账面金额	账面金额	账面金额
贵州宏立城房地产开发有限公司	其他应收款	317,393.48	300,335.16	303,608.98
贵州恒祥置业管理有限公司	其他应收款	32,414.51	34,123.43	67.26
贵州宏立城物业服务有限公司	其他应收款	0.01	1,005.20	1,303.75
贵州搜舞传媒有限公司	其他应收款	19.00	1.13	1.13
贵阳瑞安物流有限公司	其他应收款	790,345.30	1,298,004.30	728,445.38
贵州大地之舞城市综合开发有限公司	其他应收款	50,193.99	37,268.15	34,868.45
<b>合计</b>		<b>1,190,366.29</b>	<b>1,670,737.38</b>	<b>1,068,294.95</b>

## （2）关联方担保

截至 2014 年 12 月 31 日，公司为关联方提供担保情况如下所示：

**表 6-45 截至 2014 年 12 月 31 日公司为关联方提供担保情况**

类型	被担保人	证件类型	证件号码	担保币种	担保金额 (万元)	担保形式
保证	贵州恒祥置业管理有限公司	贷款卡	52010100028838680	人民币	32,362.57	单人担保
保证	贵州恒祥置业管理有限公司	贷款卡	52010100028838680	人民币	6,960.00	单人担保
合计					<b>39,322.57</b>	

## 9、关联交易的决策权限、决策程序和定价机制

公司制定了《贵阳宏益房地产开发有限公司关联交易管理办法》（下称《关联交易管理办法》），主要内容包括关联人及关联交易认定、关联交易决策程序、关联交易定价等。具体内容如下：

### （1）关联交易决策权限及决策程序

① 公司与关联自然人发生的交易（公司获赠现金资产、单纯减免公司义务的债务除外）金额在 30 万元以上的关联交易，由公司执行董事审议批准后方可实施；

② 公司与关联法人发生的交易（公司获赠现金资产、单纯减免公司义务的债务除外）金额在 300 万元且占公司最近一期经审计净资产绝对值 0.5% 以上，由公司执行董事审议批准后方可实施；

③ 公司与关联人发生的交易（公司获赠现金资产、单纯减免公司义务的债务除外）金额在 3000 万元以上，且占公司最近一期经审计净资产绝对值 5% 以上的重大关联交易，应当在执行董事审议通过后提交股东会审议。

公司拟发生上述第（三）项重大关联交易的，应当提供具有执行证券、期货相关业务资格的证券服务机构对交易标的出具的审计或者评估报告。对于与日常经营相关的关联交易所涉及的交易标的，可以不进行审计或者评估；

④ 公司为关联人提供担保，不论数额大小，均应当在执行董事审议通过后

提交股东会审议。

⑤ 根据上述规定，不需提交执行董事、股东会审议的关联交易，应由公司总裁办公会审议批准后实施。

## （2）关联交易定价

公司关联交易定价应当公允，参照下列原则执行：

① 交易事项实行政府定价的，可以直接适用该价格；

② 交易事项实行政府指导价的，可以在政府指导价的范围内合理确定交易价格；

③ 除实行政府定价或政府指导价外，交易事项有可比的独立第三方的市场价格或收费标准的，可以优先参考该价格或标准确定交易价格；

④ 关联事项无可比的独立第三方市场价格的，交易定价可以参考关联方与独立于关联方的第三方发生非关联交易价格确定；

⑤ 既无独立第三方的市场价格，也无独立的非关联交易价格可供参考的，可以合理的构成价格作为定价的依据，构成价格为合理成本费用加合理利润。

## 十二、发行人内部管理制度

### （一）重大事项决策制度

公司重大决策程序按照《公司章程》以及公司其他管理制度的规定进行。股东会系公司的权力机构，决定公司的经营方针和投资计划，决定公司的一切重大问题。有关公司经营方针和投资计划、年度财务预决算、增加或减少注册资本、发行公司债券、公司合并、分立解散等事项需经公司股东会审议通过。

执行董事按照《公司章程》行使职权。执行董事的具体职权参见本节“六、发行人法人治理机构”之董事部分。

公司管理层按照《公司章程》等行使相应职权。

### （二）财务管理和会计核算

公司管理层下设财务中心，其主要职能为建立健全公司财务制度、体系，

通过财务规划与分析、预算管理、资金管理、会计核算、固定资产管理等核心工作的有效开展，确保公司资金安全与有效配置，提高资金使用率，为公司的发展和决策提供必要的财务支持，配合相关部门完成公司财务审计工作。

公司建立了较为完善的财务制度，包括会计核算制度、资金管理制度、财务管理制度以及财务人员管理制度等。

### （三）风险控制

公司管理层下设审计部，其主要职能为对公司的财务收支、物资、设备、生产活动、经营管理等进行审计监察，以严明财经纪律，改善经营管理，提高经济效益，杜绝各种违纪违规现象。

## 十三、信息披露事务与投资者关系管理

为规范公司的信息披露行为，正确履行信息披露义务，切实保护公司、股东、债权人及其他利益相关者的合法权益，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》、《上海证券交易所公司债券上市规则》等有关规定，结合《公司章程》，制定了《贵阳宏益房地产开发有限公司信息披露管理制度》以及《投资者关系管理制度》，在信息披露以及投资者关系管理的内容、程序、职责、监督管理等方面做出了明确规定。

## 十四、发行人房地产业务核查的相关情况

根据《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）、《闲置土地处置办法》（国土资源部令第53号）、《城市房地产管理法》（主席令第72号）、《关于进一步加强房地产市场监管完善商品住房预售制度有关问题的通知》（建房〔2010〕53号）以及中国证监会发布的相关要求等相关法律、行政法规、部门规章和规范性文件的规定，发行人对发行人及其控制的境内实际从事房地产业务的子公司，自2012年1月1日至2015年6月30日，在房地产项目开发过程中是否涉及闲置土地、炒地、捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为进行了自查，并出具专项自查报告。主要结论如下：

## （一）关于是否存在土地闲置违法违规行为的自查

### 1、相关法律法规规定

《城市房地产管理法》第二十六条规定，以出让方式取得土地使用权进行房地产开发的，必须按照土地使用权出让合同约定的土地用途、动工开发期限开发土地。超过出让合同约定的动工开发日期满一年未动工开发的，可以征收相当于土地使用权出让金百分之二十以下的土地闲置费；满二年未动工开发的，可以无偿收回土地使用权。

根据《闲置土地处理办法》第二条规定，下列情形构成闲置土地：

（1）国有建设用地使用权人超过国有建设用地使用权有偿使用合同或者划拨决定书约定、规定的动工开发日期满一年未动工开发的国有建设用地；

（2）已动工开发但开发建设用地面积占应动工开发建设用地总面积不足三分之一或者已投资额占总投资额不足百分之二十五，中止开发建设满一年的国有建设用地。

### 2、具体自查结果

据查报告期内，发行人及其子公司之房地产开发项目不存在超过土地出让合同约定的动工开发日期满一年未动工开发，或者已动工开发但开发建设用地面积占应动工开发建设用地面积不足三分之一或者已投资额占总投资额不足百分之二十五，中止开发建设满一年的情形，因此不涉及闲置土地的违法违规行为。

## （二）关于是否存在炒地违法违规行为的自查

### 1、相关法律法规的规定

《城市房地产管理法》第三十九条规定，以出让方式取得土地使用权的，转让房地产时，应当符合下列条件：

（一）按照出让合同约定已经支付全部土地使用权出让金，并取得土地使用权证书；

（二）按照出让合同约定进行投资开发，属于房屋建设工程的，完成开发

投资总额的百分之二十五以上，属于成片开发土地的，形成工业用地或者其他建设用地条件。

转让房地产时房屋已经建成的，还应当持有房屋所有权证书。

## 2、具体自查结果

报告期内，发行人及其子公司在从事房地产开发业务过程中依照法规规定取得相关土地使用权并用于相关房地产项目开发，不存在未进行房地产开发即对外转让土地使用权之行为，因此不存在上述法规所界定的炒地违法违规行为。

### （三）关于是否存在捂盘惜售违法违规行为的自查

#### 1、相关法律法规的规定

《关于进一步加强房地产市场监管完善商品住房预售制度有关问题的通知》（建房〔2010〕53号）第一条第（一）款规定，取得预售许可的商品住房项目，房地产开发企业要在 10 日内一次性公开全部准售房源及每套房屋价格，并严格按照申报价格，明码标价对外销售。

《关于进一步加强房地产市场监管完善商品住房预售制度有关问题的通知》（建房〔2010〕53号）第一条第（二）款规定，各地要加大对捂盘惜售等违法违规行为的查处力度。对已经取得预售许可，但未在规定时间内对外公开销售或未将全部准售房源对外公开销售的行为，要严肃查处。

#### 2、具体自查结果

报告期内，发行人及其子公司已取得预售许可证具备销售条件的项目按规定如期对外销售，不存在上述法规所界定的捂盘惜售违法违规行为。

### （四）关于是否存在哄抬房价违法违规行为的自查

#### 1、相关法律法规的规定

《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）第五条规定，继续严格执行商品房销售明码标价、一房一价规定，严格按照申报价格对外销售。

《关于进一步加强房地产市场监管完善商品住房预售制度有关问题的通知》（建房〔2010〕53号）第一条第（一）款规定，取得预售许可的商品住房项目，房地产开发企业要在 10 日内一次性公开全部准售房源及每套房屋价格，并严格按照申报价格，明码标价对外销售。

《关于进一步加强房地产市场监管完善商品住房预售制度有关问题的通知》（建房〔2010〕53号）第一条第（二）款规定，各地要加大对哄抬房价等违法违规行为的查处力度，对故意采取畸高价格销售或通过签订虚假商品住房买卖合同等方式人为制造房源紧张的行为，要严肃查处。

## 2、具体自查结果

报告期内，发行人及其子公司已取得预售许可证具备销售条件的项目在销售过程中依照上述法律法规定价并销售，不存在上述法规所界定的哄抬房价违法违规行为。

### （五）关于是否存在行政处罚或者正在被（立案）调查情形的自查情况

发行人通过审阅书面资料、访谈、查询国土资源部门网站、前往相关国土及住建部门走访等方式，对发行人及其子公司报告期内开发房地产项目过程中的合规性展开了专项自查。经自查，报告期内，发行人及其子公司均不存在相关法律法规所界定的闲置土地、炒地、捂盘惜售及哄抬房价违法违规行为，未因前述违法违规行为受到行政处罚，亦不存在因上述违法违规情形正在被立案调查的情况。

## 第七节 财务会计信息

本募集说明书所载财务数据及有关分析说明反映了公司最近三年及一期的财务状况、经营成果及现金流量。

本节仅就公司重要会计科目和财务指标变动情况进行分析，建议投资者进一步参阅本公司各年度经审计的财务报表以了解财务报表的详细情况。

本募集说明书中，部分合计数与各加数直接相加之和在尾数上有差异，这些差异系由于四舍五入造成。

### 一、最近三年及一期发行人财务报告

#### （一）最近三年及一期发行人财务报告审计情况

公司 2012 年度、2013 年度及 2014 年度财务报告均按照财政部颁布的《企业会计准则—基本准则》和 41 项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释以及其他规定（以下合称“企业会计准则”）进行编制。公司 2012 年度、2013 年度及 2014 年度合并及母公司财务报告经中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了中审亚太审字（2015）第 020470 号标准无保留意见的审计报告。

公司 2015 年 1~6 月合并及母公司财务报表未经审计。

#### （二）最近三年及一期发行人合并财务报表

表 7-1 最近三年及一期发行人合并资产负债表

单位：万元

项目	2015 年 6 月 30 日	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	140,374.28	68,500.50	204,178.91	137,018.90
预付款项	1,082,938.19	2,226,633.88	2,050,405.31	1,223,499.81
其他应收款	1,524,904.36	1,451,697.79	1,956,559.13	1,558,092.48
存货	1,406,311.11	808,081.60	1,440,029.79	1,120,966.68

项目	2015年6月30日	2014年12月31日	2013年12月31日	2012年12月31日
其他流动资产	148,321.82	195,829.60	271,955.74	224,167.54
<b>流动资产合计</b>	<b>4,302,849.77</b>	<b>4,750,743.38</b>	<b>5,923,128.87</b>	<b>4,263,745.41</b>
非流动资产:				
投资性房地产	5,582,640.74	5,582,640.74	1,285,108.57	593,665.54
固定资产	188,921.88	132,032.03	2,976.73	2,605.40
在建工程	-	-	69,972.10	861.90
无形资产	13,314.98	12,204.06	12,452.60	12,614.05
递延所得税资产	80,087.45	125,605.61	162,943.79	121,154.06
<b>非流动资产合计</b>	<b>5,864,965.06</b>	<b>5,852,482.45</b>	<b>1,533,453.80</b>	<b>730,900.96</b>
<b>资产合计</b>	<b>10,167,814.83</b>	<b>10,603,225.82</b>	<b>7,456,582.67</b>	<b>4,994,646.37</b>
流动负债:				
应付票据	283,010.29	119,597.88	60,000.00	-
应付账款	51,503.11	47,423.99	15,527.61	14,621.31
预收款项	2,001,693.65	3,027,883.54	4,120,249.81	3,192,571.67
应付职工薪酬	8.80	8.80	98.10	-
应交税费	214,385.60	160,356.90	225,867.84	203,325.03
其他应付款	2,377,991.32	2,287,466.96	1,736,115.53	940,637.52
<b>流动负债合计:</b>	<b>4,928,592.77</b>	<b>5,642,738.07</b>	<b>6,157,858.89</b>	<b>4,351,155.53</b>
非流动负债:				
递延收益	9,286.00	9,286.00	9,286.00	9,286.00
递延所得税负债	1,114,418.62	1,110,594.24	256,235.46	122,330.14
<b>非流动负债合计</b>	<b>1,123,704.62</b>	<b>1,119,880.24</b>	<b>265,521.46</b>	<b>131,616.14</b>
<b>负债合计</b>	<b>6,052,297.39</b>	<b>6,762,618.31</b>	<b>6,423,380.35</b>	<b>4,482,771.67</b>
所有者权益:				
股本	50,000.00	50,000.00	50,000.00	50,000.00
资本公积	85,577.87	85,577.87	85,577.87	85,577.87
盈余公积	372,342.93	370,499.17	89,191.18	36,507.18
未分配利润	3,604,997.65	3,332,397.57	806,592.48	338,236.32
<b>归属于母公司所有者权益合计</b>	<b>4,112,918.45</b>	<b>3,838,474.61</b>	<b>1,031,361.53</b>	<b>510,321.38</b>
少数股东权益	2,598.99	2,132.90	1,840.79	1,553.32
<b>所有者权益合计</b>	<b>4,115,517.44</b>	<b>3,840,607.51</b>	<b>1,033,202.32</b>	<b>511,874.70</b>
<b>负债和所有者权益合计</b>	<b>10,167,814.83</b>	<b>10,603,225.82</b>	<b>7,456,582.67</b>	<b>4,994,646.37</b>

表 7-2 最近三年及一期发行人合并利润表

单位：万元

项目	2015 年 1~6 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度
<b>一、营业收入</b>	<b>1,473,539.96</b>	<b>2,186,238.56</b>	<b>1,266,799.77</b>	<b>433,988.46</b>
减：营业成本	1,050,940.07	1,619,827.22	916,728.81	362,093.51
营业税金及附加	62,851.80	176,285.95	90,357.32	18,686.80
销售费用	5,855.72	23,371.71	49,361.72	34,029.13
管理费用	15,437.10	18,006.34	14,288.53	8,215.12
财务费用	77.22	-261.83	-367.89	246.59
资产减值损失	-18,149.80	14,686.26	28,093.28	5,715.60
加：公允价值变动损益	-	3,417,435.11	535,621.30	489,320.56
投资损益	14.39	86.84	5.79	-
<b>二、营业利润</b>	<b>356,542.23</b>	<b>3,751,844.85</b>	<b>703,965.07</b>	<b>494,322.28</b>
加：营业外收入	473.94	2,135.57	866.28	199.14
减：营业外支出	2,132.32	7,612.39	6,429.84	922.51
<b>三、利润总额</b>	<b>354,883.85</b>	<b>3,746,368.03</b>	<b>698,401.51</b>	<b>493,598.91</b>
减：所得税费用	89,270.45	938,962.84	177,073.89	123,742.01
<b>四、净利润</b>	<b>265,613.40</b>	<b>2,807,405.19</b>	<b>521,327.62</b>	<b>369,856.90</b>
少数股东损益	466.09	292.11	287.46	553.84
归属于母公司股东的净利润	265,147.31	2,807,113.08	521,040.16	369,303.06
<b>五、综合收益总额</b>	<b>265,613.40</b>	<b>2,807,405.19</b>	<b>521,327.62</b>	<b>369,856.90</b>
归属于母公司股东的综合收益总额	265,147.31	2,807,113.08	521,040.16	369,303.06
归属于少数股东的综合收益总额	466.09	292.11	287.46	553.84

表 7-3 最近三年及一期发行人合并现金流量表

单位：万元

项目	2015 年 1~6 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度
<b>一、经营活动产生的现金流量</b>				
销售商品、提供劳务收到的现金	393,355.74	1,027,001.42	2,089,441.88	2,797,891.55
收到其他与经营活动有关的现金	656,143.93	1,725,153.60	2,816,972.98	2,062,737.63
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>1,049,499.68</b>	<b>2,752,155.02</b>	<b>4,906,414.87</b>	<b>4,860,629.18</b>
购买商品、接受劳务支付的现金	418,845.24	934,293.66	1,885,078.02	1,322,445.53
支付给职工以及为职工支付的现金	15,077.84	18,746.50	36,236.29	18,791.81
支付的各项税费	40,074.49	237,254.79	216,114.19	118,914.16
支付其他与经营活动有关的现金	503,968.83	1,692,113.78	2,633,495.92	3,216,800.94

项目	2015 年 1~6 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度
经营活动现金流出小计	977,966.41	2,882,408.73	4,770,924.42	4,676,952.46
经营活动产生的现金流量净额	71,533.27	-130,253.72	135,490.45	183,676.72
<b>二、投资活动产生的现金流量</b>				
取得投资收益所收到的现金	59.84	86.84	5.79	-
收到的其他与投资活动有关的现金	3,000.00	14,400.00	4,000.00	-
投资活动现金流入小计	3,059.84	14,486.84	4,005.79	-
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	1,719.33	1,911.53	70,336.23	3,566.56
投资支付的现金	-	-	500.00	500.00
支付的其他与投资活动有关的现金	1,000.00	18,000.00	2,000.00	-
投资活动现金流出小计	2,719.33	19,911.53	72,836.23	4,066.56
投资活动使用的现金流量净额	340.51	-5,424.69	-68,830.44	-4,066.56
<b>三、筹资活动产生的现金流量</b>				
吸收投资收到的现金	-	-	500.00	500.00
筹资活动现金流入小计	-	-	500.00	500.00
偿还债务支付的现金	-	-	-	91,300.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	-	-	-	3,599.59
筹资活动现金流出小计	-	-	-	94,899.59
筹资活动产生的现金流量净额	-	-	500.00	-94,399.59
<b>四、现金及现金等价物净增加额</b>	<b>71,873.78</b>	<b>-135,678.40</b>	<b>67,160.01</b>	<b>85,210.58</b>
加：年初现金及现金等价物余额	68,500.50	204,178.91	137,018.90	51,808.32
<b>五、期末现金及现金等价物余额</b>	<b>140,374.28</b>	<b>68,500.50</b>	<b>204,178.91</b>	<b>137,018.90</b>

### （三）最近三年及一期发行人母公司财务报表

表 7-4 最近三年及一期发行人母公司资产负债表

单位：万元

项目	2015 年 6 月 30 日	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	137,691.04	65,300.41	200,423.40	122,901.98
预付款项	970,775.43	2,118,215.79	1,868,299.82	1,098,230.31
其他应收款	1,493,127.13	1,492,415.00	1,960,653.71	1,538,833.64
存货	1,018,140.39	451,807.77	1,305,230.14	1,093,345.78
其他流动资产	147,802.59	193,292.68	269,863.43	224,167.54
<b>流动资产合计</b>	<b>3,767,536.59</b>	<b>4,321,031.65</b>	<b>5,604,470.49</b>	<b>4,077,479.25</b>

项目	2015年6月30日	2014年12月31日	2013年12月31日	2012年12月31日
非流动资产:				
长期股权投资	10,000.00	10,000.00	10,000.00	9,500.00
投资性房地产	5,582,640.74	5,582,640.74	1,285,108.57	593,665.54
固定资产	188,551.23	131,668.00	2,788.81	2,549.14
在建工程	-	-	69,972.10	861.90
无形资产	13,310.74	12,199.06	12,452.60	12,614.05
递延所得税资产	80,004.91	124,620.48	162,282.43	121,134.39
<b>非流动资产合计</b>	<b>5,874,507.62</b>	<b>5,861,128.28</b>	<b>1,542,604.52</b>	<b>740,325.02</b>
<b>资产合计</b>	<b>9,642,044.21</b>	<b>10,182,159.93</b>	<b>7,147,075.00</b>	<b>4,817,804.27</b>
流动负债:				
应付票据	283,010.29	119,597.88	60,000.00	-
应付账款	47,705.26	42,945.34	13,719.79	13,635.04
预收款项	1,999,115.82	3,026,081.95	4,119,675.27	3,192,571.01
应付税费	208,888.87	155,610.53	222,350.31	201,722.48
其他应付款	1,861,371.55	1,872,029.31	1,432,873.37	772,164.80
<b>流动负债合计</b>	<b>4,400,091.79</b>	<b>5,216,265.01</b>	<b>5,848,618.74</b>	<b>4,180,093.33</b>
非流动负债:				
递延收益	9,286.00	9,286.00	9,286.00	9,286.00
递延所得税负债	1,114,418.62	1,110,594.24	256,235.46	122,330.14
<b>非流动负债合计</b>	<b>1,123,704.62</b>	<b>1,119,880.24</b>	<b>265,521.46</b>	<b>131,616.14</b>
<b>负债合计</b>	<b>5,523,796.41</b>	<b>6,336,145.26</b>	<b>6,114,140.21</b>	<b>4,311,709.47</b>
所有者权益:				
股本	50,000.00	50,000.00	50,000.00	50,000.00
资本公积	85,577.87	85,577.87	85,577.87	85,577.87
盈余公积	372,342.93	370,499.17	89,191.18	36,507.18
未分配利润	3,610,327.00	3,339,937.63	808,165.74	334,009.75
<b>归属于母公司所有者权益合计</b>	<b>4,118,247.80</b>	<b>3,846,014.67</b>	<b>1,032,934.79</b>	<b>506,094.80</b>
<b>所有者权益合计</b>	<b>4,118,247.80</b>	<b>3,846,014.67</b>	<b>1,032,934.79</b>	<b>506,094.80</b>
<b>负债和所有者权益合计</b>	<b>9,642,044.21</b>	<b>10,182,159.93</b>	<b>7,147,075.00</b>	<b>4,817,804.27</b>

表 7-5 最近三年及一期发行人母公司利润表

单位: 万元

项目	2015年1~6月	2014年度	2013年度	2012年度
一、营业收入	1,388,290.52	2,017,341.91	1,037,712.72	214,789.44

减：营业成本	970,151.25	1,461,005.38	697,262.86	150,333.46
营业税金及附加	62,861.40	176,054.66	90,278.62	18,686.68
销售费用	5,855.72	23,543.81	52,062.94	35,180.28
管理费用	13,761.00	12,625.12	5,705.09	6,823.90
财务费用	68.27	-243.17	-310.33	310.14
资产减值损失	-14,539.46	13,391.21	25,526.51	5,636.91
加：公允价值变动损益	-	3,417,435.11	535,621.30	489,320.56
投资损益	2,310.36	7,864.83	5,681.63	548.83
<b>二、营业利润</b>	<b>352,442.69</b>	<b>3,756,264.83</b>	<b>708,489.95</b>	<b>487,687.46</b>
加：营业外收入	460.94	2,074.83	839.49	199.14
减：营业外支出	2,128.32	7,260.64	6,360.77	918.89
<b>三、利润总额</b>	<b>350,775.32</b>	<b>3,751,079.02</b>	<b>702,968.67</b>	<b>486,967.71</b>
减：所得税费用	87,693.83	937,999.14	176,128.68	121,895.88
<b>四、净利润</b>	<b>263,081.49</b>	<b>2,813,079.88</b>	<b>526,839.99</b>	<b>365,071.83</b>

表 7-6 最近三年及一期发行人母公司现金流量表

单位：万元

项目	2015 年 1-6 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度
<b>一、经营活动产生的现金流量</b>				
销售商品、提供劳务收到的现金	361,324.39	923,748.58	1,964,816.98	2,636,596.63
收到其他与经营活动有关的现金	530,691.67	1,431,071.91	2,700,294.00	1,959,659.15
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>892,016.07</b>	<b>2,354,820.50</b>	<b>4,665,110.98</b>	<b>4,596,255.78</b>
购买商品、接受劳务支付的现金	368,986.07	828,273.44	1,679,131.97	1,169,819.47
支付给职工以及为职工支付的现金	13,191.04	14,641.70	34,744.03	18,761.28
支付的各项税费	39,913.54	236,430.05	215,852.78	118,912.18
支付其他与经营活动有关的现金	458,132.51	1,399,750.50	2,529,857.20	3,096,285.56
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>880,223.16</b>	<b>2,479,095.69</b>	<b>4,459,585.99</b>	<b>4,403,778.50</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>11,792.90</b>	<b>-124,275.20</b>	<b>205,524.99</b>	<b>192,477.28</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量</b>				
取得投资收益所收到的现金	2,310.36	7,864.83	5,681.63	548.83
收到的其他与投资活动有关的现金	60,000.00	23,000.00	-	-
<b>投资活动现金流入小计</b>	<b>62,310.36</b>	<b>30,864.83</b>	<b>5,681.63</b>	<b>548.83</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	-	1,712.63	70,185.21	3,510.29
投资支付的现金	-	-	500.00	500.00

项目	2015 年 1-6 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度
支付其他与投资活动有关的现金	-	40,000.00	63,000.00	23,000.00
<b>投资活动现金流出小计</b>	<b>1,712.63</b>	<b>41,712.63</b>	<b>133,685.21</b>	<b>27,010.29</b>
<b>投资活动使用的现金流量净额</b>	<b>60,597.73</b>	<b>-10,847.79</b>	<b>-128,003.57</b>	<b>-26,461.46</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量</b>				
<b>筹资活动现金流入小计</b>	-	-	-	-
偿还债务支付的现金	-	-	-	91,300.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	-	-	-	3,599.59
<b>筹资活动现金流出小计</b>	-	-	-	<b>94,899.59</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	-	-	-	<b>-94,899.59</b>
<b>四、现金及现金等价物净增加额</b>	<b>72,390.64</b>	<b>-135,122.99</b>	<b>77,521.42</b>	<b>71,116.23</b>
加：年初现金及现金等价物余额	65,300.41	200,423.40	122,901.98	51,785.75
<b>五、期末现金及现金等价物余额</b>	<b>137,691.04</b>	<b>65,300.41</b>	<b>200,423.40</b>	<b>122,901.98</b>

## 二、合并报表范围的变化

### （一）发行人合并报表范围

截至 2015 年 6 月 30 日，发行人合并报表范围如下所示：

表 7-7 截至 2015 年 6 月 30 日发行人合并报表范围

单位：万元，%

子公司名称	子公司类型	注册地	业务性质	主要经营范围	注册资本	持股比例	表决权比例	期末实际出资额
贵州中建南明投资有限公司	有限责任公司	贵阳市南明区	市政建设	工程建筑项目投资；城市基础设施投资开发；房地产开发；物业管理；建筑机械租赁	10,000	90	70	9,000
贵州花果园购物中心有限公司	有限责任公司	贵阳市南明区	商业物业	非商贸批发市场业态的场地、房屋及柜台的租赁；物业管理。广告设计、发布、代理。批零兼营：日用百货、预包装食品等	500	100	100	500
贵州花果园物业管理有限公司	有限责任公司	贵阳市南明区	物业管理	物业管理；家政服务；室内装饰装潢；园林绿化；房地产销售代理；房屋居间服务；自有房屋租赁；房地产经纪。保洁服务；水电安装；机械维修服务	500	100	100	500

## （二）最近三年及一期发行人合并报表范围变化及原因

2013 年 10 月发行人设立子公司贵州花果园物业管理有限公司，纳入 2013 年合并报表范围，具体情况如下所示：

表 7-8 发行人 2013 年合并报表范围变化及原因

单位：万元

名称	变更原因	合并当期期末净资产	合并当期净利润
贵州花果园物业管理有限公司	2013 年 10 月新设	446.44	-53.56

除上述变动外，最近三年及一期发行人合并报表范围未发生任何其他变化。

## 三、最近三年及一期主要财务指标

最近三年及一期，发行人主要财务指标如下所示：

表 7-9 最近三年及一期发行人主要财务指标

项目	2015 年 6 月末	2014 年末	2013 年末	2012 年末
资产总额（万元）	10,167,814.83	10,603,225.82	7,456,582.67	4,994,646.37
负债总额（万元）	6,052,297.39	6,762,618.31	6,423,380.35	4,482,771.67
全部债务（万元）	-	-	-	-
所有者权益（万元）	4,115,517.44	3,840,607.51	1,033,202.32	511,874.70
流动比率	0.87	0.84	0.96	0.98
速动比率	0.59	0.70	0.73	0.72
资产负债率	59.52%	63.78%	86.14%	89.75%
债务资本比率	-	-	-	-
项目	2015 年 1-6 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度
营业收入（万元）	1,473,539.96	2,186,238.56	1,266,799.77	433,988.46
营业利润（万元）	356,542.23	3,751,844.85	703,965.07	494,322.28
利润总额（万元）	354,883.85	3,746,368.03	698,401.51	493,598.91
净利润（万元）	265,613.40	2,807,405.19	521,327.62	369,856.90
归属于母公司所有者的净利润（万元）	265,147.31	2,807,113.08	521,040.16	369,303.06
经营活动产生现金流量净额（万元）	71,533.27	-130,253.72	135,490.45	183,676.72
投资活动产生现金流量净额（万元）	340.51	-5,424.69	-68,830.44	-4,066.56

项目	2015 年 6 月末	2014 年末	2013 年末	2012 年末
筹资活动产生现金流量净额（万元）	-	-	500.00	-94,399.59
营业毛利率	28.68%	25.91%	27.63%	16.57%
总资产报酬率	3.49%	35.33%	9.37%	9.88%
净资产收益率	6.45%	73.10%	50.46%	72.26%
EBITDA（万元）	356,750.03	3,747,679.22	699,424.33	494,137.86
EBITDA 全部债务比	-	-	-	-
EBITDA 利息保障倍数（倍）	-	-	-	-
应收账款周转率（次）	-	-	-	-
存货周转率（次）	1.90	1.44	0.72	0.32
总资产周转率（次）	0.28	0.24	0.20	0.09

注：1、最近三年及一期，公司无应收账款和利息支出，故应收账款周转率与 EBITDA 利息保障倍数（倍）无法计算；

2、2015 年 6 月末应收账款周转率、存货周转率、总资产周转率经年化处理。

上述指标均依据合并报表口径计算，各指标的具体计算公式如下：

全部债务=长期债务+短期债务；其中，长期债务=长期借款+应付债券；短期债务=短期借款+一年内到期的非流动负债；

流动比率=流动资产/流动负债；

速动比率=（流动资产-存货）/流动负债；

资产负债率=负债合计/资产合计；

债务资本比率=全部债务/（全部债务+所有者权益）；

营业毛利率=（营业收入-营业成本）/营业收入；

总资产报酬率=（利润总额+计入财务费用的利息支出）/期末资产总额；

净资产收益率=净利润/期末净资产；

EBITDA=利润总额+计入财务费用的利息支出+折旧+摊销；

EBITDA 全部债务比=EBITDA/全部债务；

EBITDA 利息保障倍数=EBITDA/利息支出；

应收账款周转率=营业收入/应收账款平均余额（注：2012 年 12 月 31 日应

收账款周转率=营业收入/期末应收账款余额)；

存货周转率=营业成本/存货平均余额（注：2012 年 12 月 31 日存货周转率=营业成本/期末存货余额)；

总资产周转率=营业收入/总资产平均余额（注：2012 年 12 月 31 日总资产周转率=营业收入/期末总资产余额)

如无特别说明，本节中出现的指标均依据上述口径计算。

#### 四、管理层讨论与分析

公司管理层结合最近三年经审计的财务报告及最近一期未经审计的财务报表，对公司的资产负债结构、现金流量、偿债能力、盈利能力、盈利能力的稳定性与可持续性以及未来业务目标进行了重点讨论与分析。报告期内，公司主营业务持续稳定增长，资产质量良好，盈利能力较强，财务安全性较高。

##### （一）资产状况分析

最近三年及一期，发行人资产总体情况如下所示：

表 7-10 最近三年及一期发行人资产状况

单位：万元，%

项目	2015 年 6 月 30 日		2014 年 12 月 31 日		2013 年 12 月 31 日		2012 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动资产	4,302,849.77	42.32	4,750,743.38	44.80	5,923,128.87	79.43	4,263,745.41	85.37
非流动资产	5,864,965.06	57.68	5,852,482.45	55.20	1,533,453.80	20.57	730,900.96	14.63
<b>资产合计</b>	<b>10,167,814.83</b>	<b>100.00</b>	<b>10,603,225.82</b>	<b>100.00</b>	<b>7,456,582.67</b>	<b>100.00</b>	<b>4,994,646.37</b>	<b>100.00</b>

随着公司各项业务发展，公司资产规模持续快速增长。最近三年末，公司资产总额分别为 4,994,646.37 万元、7,456,582.67 万元和 10,603,225.82 万元，年均复合增长率达 45.70%。公司近年来资产规模快速增长得益于主营业务的迅速发展。其中，随着公司房地产开发项目中拟用于自持的物业部分陆续完工，公司资产中投资性房地产规模迅速扩大，导致资产总额的增幅较大。

2015 年 6 月 30 日，公司资产总额为 10,167,814.83 万元，较 2014 年 12 月 31 日减少 435,410.99 万元，降幅 4.11%，主要原因为公司当期工程交付增加，结转成本并确认收入，预付款项和预收款项减少，资产与负债规模相应下降。

从资产结构看，最近三年及一期末，公司资产中流动资产占比分别为 85.37%、79.43%、44.80% 和 42.32%，非流动资产占比分别为 14.63%、20.57%、55.20% 和 57.68%，非流动资产为占比不断变大，主要是因为近年来公司持有型商业物业数量不断增加，导投资性房地产规模快速增长，非流动资产占比不断提高。

### 1、流动资产状况

表 7-11 最近三年及一期发行人流动资产状况

单位：万元，%

项目	2015 年 6 月 30 日		2014 年 12 月 31 日		2013 年 12 月 31 日		2012 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
货币资金	140,374.28	3.26	68,500.50	1.44	204,178.91	3.45	137,018.90	3.21
预付款项	1,082,938.19	25.17	2,226,633.88	46.87	2,050,405.31	34.62	1,223,499.81	28.70
其他应收款	1,524,904.36	35.44	1,451,697.79	30.56	1,956,559.13	33.03	1,558,092.48	36.54
存货	1,406,311.11	32.68	808,081.60	17.01	1,440,029.79	24.31	1,120,966.68	26.29
其他流动资产	148,321.82	3.45	195,829.60	4.12	271,955.74	4.59	224,167.54	5.26
<b>流动资产合计</b>	<b>4,302,849.77</b>	<b>100.00</b>	<b>4,750,743.38</b>	<b>100.00</b>	<b>5,923,128.87</b>	<b>100.00</b>	<b>4,263,745.41</b>	<b>100.00</b>

报告期内，公司流动资产规模相对稳定，最近三年末，流动资产总额分别为 4,263,745.41 万元、5,923,128.87 万元、4,750,743.38 万元，年均复合增长率为 5.56%，增幅较小，波动主要系预付款项、其他应收款及存货科目的变化导致。2015 年 6 月 30 日，公司流动资产总额为 4,302,849.77 万元，较 2014 年 12 月 31 日减少 447,893.61 万元，降幅 9.43%，主要原因为公司当期工程交付增加，结转开发成本导致预付款项减少。

最近三年及一期，公司流动资产以预付款项、其他应收款和存货为主，三者合计占比超过 90%，货币资金与其他流动资产占比较小，符合房地产企业资

金运用充分、在建工程相关占款和往来款规模较大的行业特点。

对公司流动资产科目的具体分析如下：

### （1）货币资金

最近三年及一期末，公司货币资金余额分别为 137,018.90 万元、204,178.91 万元、68,500.50 万元和 140,374.28 万元，占流动资产比例分别为 3.21%、3.45%、1.44% 和 3.26%。房地产开发业务周期较长，建设投入与销售回款存在时间的错配，导致公司货币资金有所波动。

公司近年来主要开发了花果园项目，采用多期滚动开发模式，2012 年及 2013 年为销售高峰期，销售回款较大，期末货币资金结余较多；2014 年及 2015 年上半年花果园项目销售进入后期，销售回款减少，且 2014 年为工程款结算的高峰期，导致货币资金余额大幅下降。2015 年 6 月末，公司货币资金余额较 2014 年末增加 71,873.78 万元，主要系当期工程款支付相对减少，且更多采用票据等非现金结算方式所致。

公司货币资金以银行存款为主，占比超过 99%。具体明细如下所示：

表 7-12 最近三年及一期发行人货币资金明细

单位：万元，%

项目	2015 年 6 月 30 日		2014 年 12 月 31 日		2013 年 12 月 31 日		2012 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
库存现金	120.86	0.09	475.37	0.69	488.07	0.24	102.64	0.07
银行存款	140,253.42	99.91	68,025.14	99.31	203,690.84	99.76	136,916.26	99.93
<b>合计</b>	<b>140,374.28</b>	<b>100.00</b>	<b>68,500.50</b>	<b>100.00</b>	<b>204,178.91</b>	<b>100.00</b>	<b>137,018.90</b>	<b>100.00</b>

截至 2015 年 6 月末，发行人货币资金不存在抵押、质押或冻结等限制变现或存放在境外、或有潜在回收风险的情况。

### （2）预付款项

公司预付款项主要为预付的工程款、材料款等。最近三年末，公司预付款项账面价值分别为 1,223,499.81 万元、2,050,405.31 万元和 2,226,633.88 万元，

占流动资产比例分别为 28.70%、34.62% 和 46.87%，金额与比例较大且不断提高，主要系公司花果园项目开发力度逐渐加大，预付工程款相应增加所致。

2015 年 6 月末，公司预付款项为 1,082,938.19 万元，占流动资产比例为 25.17%，较 2014 年末减少 1,143,695.69 万元，降幅达-51.36%，主要系花果园项目逐渐完工，结算工程款所致。

截至 2014 年末，公司预付款项账龄结构如下所示：

表 7-13 发行人 2014 年末预付款项账龄结构

账龄结构	账面余额（万元）	占比（%）
1 年以内（含 1 年）	829,329.67	37.25
1-2 年（含 2 年）	605,178.86	27.18
2-3 年（含 3 年）	554,669.67	24.91
3 年以上	237,455.68	10.66
<b>合计</b>	<b>2,226,633.88</b>	<b>100.00</b>

截至 2014 年末，公司预付款项账龄集中在 3 年以下（含 3 年），占比达 89.34%，账龄结构良好。

截至 2014 年末，公司预付款项前五大客户明细如下：

表 7-14 发行人 2014 年末预付款项前五大单位

单位：万元，%

单位名称	款项内容	与本公司关系	账面金额	账龄	占比
中国建筑第四工程局有限公司华南分公司	工程款	非关联方	933,811.04	1 年以内、1-2 年、2-3 年、3-4 年	41.94
中铁二局集团有限公司	工程款	非关联方	439,089.31	1 年以内、1-2 年、2-3 年	19.72
中建四局第三建筑工程有限公司	工程款	非关联方	373,725.93	1 年以内、1-2 年	16.78
中建四局珠海公司	工程款	非关联方	44,807.81	1 年以内、1-2 年	2.01
贵阳贝源大学生公寓管理	工程款	非关联方	37,600.00	1 年以内、1-2 年	1.69

单位名称	款项内容	与本公司关系	账面金额	账龄	占比
有限公司					
合计			1,829,034.09		82.14

截至 2014 年末，公司预付款项中前三大单位账面余额合计 1,746,626.28 万元，占比达 78.44%，较为集中。中国建筑第四工程局有限公司华南分公司、中铁二局集团有限公司和中建四局第三建筑工程有限公司均为公司长期合作伙伴，实力及信誉良好，风险较小。

截至 2014 年 12 月 31 日，公司预付款项中，无公司关联方款项，无持公司 5%以上（含 5%）表决权股份的股东单位欠款。

### （3）其他应收款

公司其他应收款主要为经营过程中形成的往来款，占流动资产比例较大。最近三年及一期末，公司其他应收款账面价值分别为 1,558,092.48 万元、1,956,559.13 万元、1,451,697.79 万元和 1,524,904.36 万元，占流动资产比例分别为 36.54%、33.03%、30.56%和 35.44%。2013 年末，公司其他应收款增幅较大，主要系公司与瑞安物流往来款增加。

截至 2014 年末，公司其他应收款按种类分为按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款和其他不计提坏账款项，账面金额分别为 1,182,814.46 万元和 317,393.48 万元，占比分别为 78.84%和 21.16%。

截至 2014 年末，公司对其他应收款采用账龄分析法计提坏账准备的明细如下表所示。该部分其他应收款的账龄在 2 年以下（含 2 年）的占比达 90.03%，账龄结构较好。

表 7-15 发行人 2014 年末按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款明细

账龄结构	账面金额		坏账准备	
	金额（万元）	占比（%）	金额（万元）	计提比例（%）
1 年以内（含 1 年）	482,916.83	40.83	-	-

1-2 年（含 2 年）	581,927.73	49.20	29,096.39	5.00
2-3 年（含 3 年）	49,305.06	4.17	4,930.51	10.00
3-4 年（含 4 年）	66,163.89	5.59	13,232.78	20.00
4-5 年（含 5 年）	2,500.96	0.21	1,250.48	50.00
<b>合计</b>	<b>1,182,814.46</b>	<b>100.00</b>	<b>48,510.15</b>	<b>4.10</b>

截至 2014 年末，公司不计提坏账准备的其他应收款情况如下表所示：

**表 7-16 发行人 2014 年末不计提坏账准备的其他应收款情况**

单位名称	账面金额（万元）	款项内容	账龄结构	与本公司关系
贵州宏立城房地产开发有限公司	317,393.48	往来款	1 年以内、1-2 年、2-3 年	控股股东
<b>合计</b>	<b>317,393.48</b>			

截至 2014 年 12 月 31 日，公司对控股股东贵州宏立城房地产开发有限公司应收款为 317,393.48 万元，占其他应收款比例为 21.86%，系公司代宏立城支付部分工程款形成，预计未来 2 年内将随宏立城山水黔城项目清盘结算而逐步偿还，属于持公司 5%以上（含 5%）表决权股份的股东单位欠款，因回收风险较低，未计提坏账准备。

截至 2014 年末，公司其他应收款前五大客户明细情况如下表所示：

**表 7-17 发行人 2014 年末其他应收款前五大单位**

单位：万元，%

单位名称	款项内容	与本公司关系	账面金额	账龄	占比
贵阳瑞安物流有限公司	往来款	关联方	790,345.30	1 年以内、1-2 年	52.68
贵州宏立城房地产开发有限公司	往来款	控股股东	317,393.48	1 年以内、1-2 年、2-3 年	21.16
贵州大地之舞城市综合开发有限公司	往来款	关联方	50,193.99	1 年以内	3.35
贵阳高新宏裕发展有限公司	往来款	非关联方	50,000.00	1 年以内、1-2 年	3.33
贵州恒祥置业管理有限公司	往来款	关联方	32,414.51	2-3 年、3-4 年	2.16

单位名称	款项内容	与本公司关系	账面金额	账龄	占比
合计			1,240,347.28		82.68

截至 2014 年 12 月 31 日，公司其他应收款前五大单位中，与瑞安物流、宏立城往来款的账面金额为 1,107,738.78 万元，占比为 73.84%，系关联方往来款。截至 2014 年 12 月末，公司应收关联方款项合计为 1,190,366.29 万元，占公司其他应收款总额的比例为 79.35%。

#### （4）存货

存货是公司资产的重要组成部分，亦是公司持续快速发展的基础。最近三年及一期末，公司存货账面价值分别为 1,120,966.68 万元、1,440,029.79 万元、808,081.60 万元和 1,406,311.11 万元，占流动资产比例分别为 26.29%、24.31%、17.01% 和 32.68%。

公司存货余额的波动主要受房地产项目开发工程进度影响。2012 及 2013 年度，公司房地产项目新开工面积较大，开发成本大增，带动存货余额增加。2014 年度，公司开发产品完工部分明显增加，其中出售部分随交付结转成本收入，自持部分转为投资性房地产，存货余额明显下降。2015 年 6 月末，随着公司在建项目工程款结算增加，结转开发成本，存货账面价值上升。

截至 2014 年末，公司存货明细如下所示：

表 7-18 截至 2014 年 12 月 31 日发行人存货明细

项目	账面金额（万元）	跌价准备（万元）	账面价值（万元）	占比（%）
材料采购	33.41	-	33.41	0.00
原材料	6,559.51	-	6,559.51	0.81
开发成本	432,506.09	-	432,506.09	53.52
工程施工	368,982.60	-	368,982.60	45.66
合计	808,081.60	-	808,081.60	100.00

公司主营房地产开发销售和 BT 项目建设，存货主要由开发成本和工程施

工构成。截至 2014 年末，公司开发成本和工程施工项目的账面价值分别为 432,506.09 万元和 368,982.60 万元，占存货账面价值的比例分别为 53.52% 和 45.66%。

截至 2014 年末，公司开发成本情况如下所示：

**表 7-19 截至 2014 年 12 月 31 日发行人开发成本明细**

项目	账面金额		坏账准备	
	金额（万元）	占比（%）	金额（万元）	计提比例（%）
土地开发成本	433,365.48	63.05	-	-
建筑安装工程费	181,121.35	26.35	-	-
前期工程费	43,009.66	6.26	-	-
基础设施费	23,935.59	3.48	-	-
前期工程费	5,886.89	0.86	-	-
<b>合计</b>	<b>687,318.96</b>	<b>100.00</b>	-	-

截至 2014 年末，公司主要开发成本包括土地开发成本和建筑安装工程费，二者账面金额分别为 433,365.48 万元和 181,121.35 万元，占总开发成本的比例分别为 63.05% 和 26.35%。

截至 2014 年末，公司工程施工（BT 项目）主要为彭家湾市政项目和五里冲市政项目，具体如下所示：

**表 7-20 截至 2014 年 12 月 31 日发行人工程施工科目明细**

单位：万元，%

项目	合同总价	完工进度	已确认成本	已确认毛利
彭家湾市政项目（五路一立交）	298,487.25	29.87	89,150.69	5,227.27
五里冲市政项目（六横六纵 11 条路）	996,466.52	26.02	259,261.06	15,343.58
<b>合计</b>	<b>1,294,953.77</b>	-	<b>348,411.75</b>	<b>20,570.85</b>

公司按存货成本高于其可变现净值的差额计提存货跌价准备。报告期内，

公司房地产业务经营情况良好，在期末减值测试中未发现在建和已完工房地产项目可变现净值低于成本的情形，因此未对存货提存货跌价准备。

### （5）其他流动资产

最近三年及一期末，公司其他流动资产金额分别为 224,167.54 万元、271,955.74 万元和 195,829.60 万元和 148,321.82 万元，占流动资产比例分别为 5.26%、4.59%、4.12%和 3.45%。截至 2014 年末，公司其他流动资产以多交税金为主，具体明细如下：

表 7-21 截至 2014 年 12 月 31 日发行人其他流动资产明细

项目	金额（万元）	占比（%）
多交税金	193,329.60	98.72
理财产品	2,500.00	1.28
合计	<b>195,829.60</b>	<b>100.00</b>

## 2、非流动资产状况

表 7-22 最近三年及一期发行人非流动资产状况

单位：万元，%

项目	2015 年 6 月 30 日		2014 年 12 月 31 日		2013 年 12 月 31 日		2012 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
投资性房地产	5,582,640.74	95.19	5,582,640.74	95.39	1,285,108.57	83.80	593,665.54	81.22
固定资产	188,921.88	3.22	132,032.03	2.26	2,976.73	0.19	2,605.40	0.36
在建工程	-	-	-	-	69,972.10	4.56	861.90	0.12
无形资产	13,314.98	0.23	12,204.06	0.21	12,452.60	0.81	12,614.05	1.73
递延所得税资产	80,087.45	1.37	125,605.61	2.15	162,943.79	10.63	121,154.06	16.58
<b>非流动资产合计</b>	<b>5,864,965.06</b>	<b>100.00</b>	<b>5,852,482.45</b>	<b>100.00</b>	<b>1,533,453.80</b>	<b>100.00</b>	<b>730,900.96</b>	<b>100.00</b>

最近三年及一期末，公司非流动资产总额分别为 730,900.96 万元、1,533,453.80 万元和 5,852,482.45 万元，年均复合增长率达 182.97%，主要系投

资性房地产科目的快速增长。2015 年 6 月末公司非流动资产总额为 5,864,965.06 万元，与 2014 年末基本持平。

从资产结构看，公司非流动资产以投资性房地产为主。截至 2015 年 6 月末占比达到 95.19%。其他非流动资产如固定资产、在建工程、无形资产和递延所得税资产等的占比较小。

对公司非流动资产科目的具体分析如下所示。

### **(1) 投资性房地产**

#### **①投资房地产的计量模式**

公司投资性房地产主要为自持商业物业，包括购物中心、商铺、车库及车位等。公司投资性房地产所在地均存在活跃的房地产交易市场，且能从房地产交易市场上取得同类或类似房地产的市场价格及其他相关信息，进而能对投资性房地产的公允价值进行合理估计，因此公司采用公允价值模式对投资性房地产进行后续计量。公司不对投资性房地产计提折旧或进行摊销，在资产负债表日以投资性房地产的公允价值为基础调整其账面价值，公允价值与原账面价值之间的差额计入当期损益。

报告期内各期末，公司均聘请具有房地产评估资质的第三方专业机构北京亚超资产评估有限公司对公司的投资性房地产进行估值，以评估报告的估值结论作为投资性房地产公允价值的判断标准。公司管理层与评估师每半年至少讨论一次投资性房地产的估值程序及结果，持续监测投资性房地产的公允价值变动风险。

#### **②公司投资性房地产的增长情况**

报告期内，随着公司打造自持物业出租及经营业务新经济增长点战略的逐步推进，公司投资性房地产不断增加。最近三年末，公司投资性房地产账面价值分别为 593,665.54 万元、1,285,108.57 万元和 5,582,640.74 万元，占非流动资产的比例分别为 81.22%、83.80%和 95.38%，年均复合增长率为 206.65%。增幅较大的主要原因是随着公司花果园棚户区改造项目的不断推进，公司建成并拟用于自持的商业物业数量不断增加，且因作为以公允价值计量的投资性房地产

在资产负债表日进行评估，评估增值较大。2015 年 6 月末公司投资性房地产账面价值为 5,582,640.74 万元，占非流动资产的比重为 95.39%。

截至 2014 年末，公司投资性房地产变化情况如下所示：

表 7-23 最近三年及一期发行人投资性房地产变化情况

单位：万元

项目		成本合计	公允价值变动合计	账面价值合计
<b>2012 年 12 月 31 日</b>		<b>104,344.97</b>	<b>489,320.56</b>	<b>593,665.54</b>
当期增加额	购建	155,821.74	-	155,821.74
	自用房地产或存货转入	-	-	-
	公允价值变动损益		535,621.30	535,621.30
当期减少额	处置	-	-	-
	转为自用房地产	-	-	-
<b>2013 年 12 月 31 日</b>		<b>260,166.71</b>	<b>1,024,941.86</b>	<b>1,285,108.57</b>
当期增加额	购建	880,097.06	-	880,097.06
	自用房地产或存货转入	-	-	-
	公允价值变动损益	-	3,417,435.11	3,417,435.11
当期减少额	处置	-	-	-
	转为自用房地产	-	-	-
<b>2014 年 12 月 31 日</b>		<b>1,140,263.77</b>	<b>4,442,376.97</b>	<b>5,582,640.74</b>

由于花果园项目所处地理位置为市中心核心地段，城市综合体商业价值较大。公司自持商业物业根据所在供需圈内可比交易案例的成交价格确定的公允价值较高，较开发成本增值较大。

北京亚超资产评估有限公司采用市场比较法，按照必要的评估程序，对公司自有物业公允价值计量所涉及的公司自有物业在 2012 年 12 月 31 日、2013 年 12 月 31 日、2014 年 12 月 31 日的市场价值进行了评估，并已分别出具北京亚超评报字评报字〔2013〕第 A116 号评估报告、评报字〔2014〕第 A136 号评估报告、〔2015〕第 A096 号评估报告，评估结果为：2012 年 12 月 31 日公司自有

商业 107,831.64 平方米和车位 1,392 个，评估增值 489,320.56 万元；2013 年 12 月 31 日公司自有商业 209,840.66 平方米，车位 11,935 个，评估增值 535,621.30 万元；2014 年 12 月 31 日公司自有商业 839,989.60 平方米，车位 90,717 个，评估增值 3,417,435.11 万元。

截至 2015 年 6 月末，公司投资性房地产涉及的全部资产已取得国有土地使用权证、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证等必要法律凭证。由于工程整体推进较快，而房屋所有权证办证相对耗时，故发行人投资性房地产尚未取得房屋所有权证，正在办理之中。

## （2）固定资产

公司固定资产主要包括房屋及建筑物、机器设备、电子设备、运输设备及办公设备。最近三年及一期末，公司固定资产账面价值分别为 2,605.40 万元、2,976.73 万元、132,032.03 万元和 188,921.88 万元，占非流动资产的比例较小。2014 年及 2015 年上半年公司固定资产规模增幅较大，主要系公司办公楼和艺术馆等在建工程完工以及相应装修工程完工转入固定资产所致。

截至 2014 年末，公司固定资产明细如下所示：

表 7-24 截至 2014 年 12 月 31 日发行人固定资产明细

单位：万元

项目	账面原值	累计折旧	账面价值
房屋及建筑物	128,151.60	-	128,151.60
机器设备	628.45	61.43	567.02
电子设备	1,074.35	585.35	489.01
运输设备	3,192.82	706.17	2,486.66
办公设备	468.65	130.91	337.74
<b>合计</b>	<b>133,515.88</b>	<b>1,483.85</b>	<b>132,032.03</b>

注：公司房屋及建筑物于 2014 年 12 月份达到可使用状态，所以 2014 年末计提折旧。

截至 2015 年 6 月 30 日，公司固定资产中的房屋及建筑物尚未取得相关的产权证，正在办理之中。

### （3）在建工程

2012 年末及 2013 年末，在建工程账面价值分别为 861.90 万元和 69,972.10 万元，金额较小。2013 年，公司办公楼及艺术中心投入建设，年末在建工程账面金额较 2012 年 12 月 31 日增加 69,110.20 万元。2014 年，随着公司艺术中心及办公楼主体工程和装修工程分别完工结转固定资产，在建工程科目降至零。

### （4）无形资产

最近三年末，公司无形资产账面价值分别为 12,614.05 万元、12,452.60 万元和 12,204.06 万元，占公司非流动资产比例较小。公司无形资产主要为土地使用权和软件。截至 2014 年末，公司无形资产明细如下所示：

表 7-25 截至 2014 年 12 月 31 日发行人无形资产明细

单位：万元

项目	账面原值	累计摊销	账面价值
软件	1,080.42	518.85	561.58
土地使用权	12,514.41	871.93	11,642.48
<b>合计</b>	<b>13,594.83</b>	<b>1,390.78</b>	<b>12,204.06</b>

注：公司的土地使用权于 2014 年达到可使用状态，故 2013 年、2012 年末进行摊销。

截至 2015 年 6 月末，公司无形资产土地使用权不存在未办妥产权证书情况。

### （5）递延所得税资产

最近三年及一期末，公司递延所得税资产的账面价值分别为 121,154.06 万元、162,943.79 万元、125,605.61 万元和 80,087.45 万元，占公司非流动资产的比例分别为 16.57%、10.62%、2.15% 和 1.37%。公司递延所得税资产主要是由公司坏账准备、预收帐款等产生的可抵扣暂时性差异形成。

表 7-26 截至 2014 年 12 月 31 日发行人递延所得税资产情况明细

单位：万元，%

项目	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	占比
----	----------	---------	----

项目	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	占比
坏账准备	48,510.15	12,127.54	9.66
调整预收帐款的递延所得税	453,912.29	113,478.07	90.34
<b>合计</b>	<b>502,422.44</b>	<b>125,605.61</b>	<b>100.00</b>

## （二）负债状况分析

最近三年及一期，发行人负债情况如下所示：

表 7-27 最近三年及一期发行人负债情况

单位：万元，%

项目	2015 年 6 月 30 日		2014 年 12 月 31 日		2013 年 12 月 31 日		2012 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动负债	4,928,592.77	81.43	5,642,738.07	83.44	6,157,858.89	95.87	4,351,155.53	97.06
非流动负债	1,123,704.62	18.57	1,119,880.24	16.56	265,521.46	4.13	131,616.14	2.94
<b>负债合计</b>	<b>6,052,297.39</b>	<b>100.00</b>	<b>6,762,618.31</b>	<b>100.00</b>	<b>6,423,380.35</b>	<b>100.00</b>	<b>4,482,771.67</b>	<b>100.00</b>

随着公司业务的不断发展，负债规模持续扩大。最近三年末，公司负债总额分别为 4,482,771.67 万元、6,423,380.35 万元和 6,762,618.31 万元，年均复合增长率达 22.82%。2015 年 6 月末，公司负债总额为 6,052,297.39 万元，较 2014 年 12 月 31 日减少 710,320.92 万元，降幅 10.50%，主要系公司前期预售房交付，预收房款结转收入导致流动负债减少所致。

从负债结构看，最近三年及一期末，公司流动负债占比分别为 97.06%、95.87%、83.44% 和 81.43%，非流动负债占比分别为 2.94%、4.13%、16.56% 和 18.57%。公司负债以流动负债为主，但非流动负债占比不断提高。

### 1、流动负债状况

表 7-28 最近三年及一期发行人流动负债状况

单位：万元，%

项目	2015 年 6 月 30 日	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
----	-----------------	------------------	------------------	------------------

	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
应付票据	283,010.29	5.74	119,597.88	2.12	60,000.00	0.97	-	-
应付账款	51,503.11	1.04	47,423.99	0.84	15,527.61	0.25	14,621.31	0.34
预收款项	2,001,693.65	40.61	3,027,883.54	53.66	4,120,249.81	66.91	3,192,571.67	73.37
应付职工薪酬	8.80	0.00	8.80	0.00	98.10	0.00	-	-
应交税费	214,385.60	4.35	160,356.90	2.85	225,867.84	3.67	203,325.03	4.67
其他应付款	2,377,991.32	48.25	2,287,466.96	40.54	1,736,115.53	28.19	940,637.52	21.62
<b>流动负债合计</b>	<b>4,928,592.77</b>	<b>100.00</b>	<b>5,642,738.07</b>	<b>100.00</b>	<b>6,157,858.89</b>	<b>100.00</b>	<b>4,351,155.53</b>	<b>100.00</b>

最近三年末，公司流动负债总额分别为 4,351,155.53 万元、6,157,858.89 万元和 5,642,738.07 万元。公司流动负债的波动主要系预收款项和应付工程相关款项变化所致。2015 年 6 月末，公司流动负债总额为 4,928,592.77 万元，较 2014 年 12 月 31 日减少 714,145.30 万元，降幅 12.66%，主要系公司前期预售房交房，预收房款结转收入所致。

从负债结构看，公司流动负债以预收款项和其他应付款为主，二者合计占比为 90% 左右。

对公司流动负债科目的具体分析如下所示。

### （1）应付票据

最近三年及一期末，公司应付票据金额分别为 0.00 万元、60,000.00 万元、119,597.88 万元和 283,010.29 万元，占流动负债的比例分别为 0.00%、0.97%、2.12% 和 5.74%。公司应付票据金额不断增加，系近年来公司业务往来结算中更多选择商业承兑汇票作为结算方式所致。

### （2）应付账款

最近三年及一期末，公司应付账款金额分别为 14,621.31 万元、15,527.61 万元、47,423.99 万元和 51,503.11 万元，占流动负债比例分别为 0.34%、0.25%、0.84% 和 1.04%，公司应付账款金额及占比较小但呈上升趋势，与公司业务规模的扩张趋势相符。

公司应付账款主要为应付工程款。截至 2014 年 12 月 31 日，公司应付账款前五名单位如下所示：

表 7-29 截至 2014 年 12 月 31 日发行人应付款项前五名单位

单位：万元，%

单位名称	与本公司关系	账面金额	账龄	占比（%）	备注
中建四局第五建筑工程有限公司	非关联方	3,673.86	1 年以内	7.75	未到付款期限
中建四局第六建筑工程有限公司贵州分公司	非关联方	2,362.57	1 年以内	4.98	
广东兴发铝业有限公司	非关联方	2,128.11	1 年以内	4.49	
宝胜科技创新股份有限公司	非关联方	1,741.83	1 年以内	3.67	
贵阳西奥电梯有限公司	非关联方	1,653.04	1 年以内	3.49	
<b>合计</b>		<b>11,559.41</b>		<b>24.37</b>	

截至 2014 年 12 月 31 日，公司应付账款中应付前五名单位款项总额为 11,559.41 万元，占应付账款总金额的 24.37%，较为分散且账龄均在 1 年以内，未到付款期限。

截至 2014 年 12 月 31 日，公司无对持有公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东的应付款，无应付关联方款项。

### （3）预收款项

房地产开发行业销售以预售为主，销售周期和建设周期普遍较长，因而销售回款与收入确认存在时间错配，导致预收款项规模较大。最近三年及一期末，公司预收款项金额分别为 3,192,571.67 万元、4,120,249.81 万元、3,027,883.54 万元和 2,001,693.65 万元，占流动负债的比例分别为 73.37%、66.91%、53.66% 和 40.61%。

由于公司花果园项目定位准确，市场需求旺盛，故去化速度较快。销售回款集中于 2012 年和 2013 年，导致当期预收款项规模较大。2014 年及 2015 年 1~6 月，项目签约销售金额减少，而工程完工部分增加，预收款项大量结转为收入，故预收账款规模逐渐下降。

公司预收款项主要为客户的预付房款。截至 2014 年 12 月 31 日，公司预收款项账龄结构如下所示：

**表 7-30 截至 2014 年 12 月 31 日公司预收款项账龄结构**

账龄结构	账面余额（万元）	占比（%）
1 年以内（含 1 年）	925,056.84	30.55
1-2 年（含 2 年）	1,809,258.47	59.75
2-3 年（含 3 年）	293,568.23	9.70
<b>合计</b>	<b>3,027,883.54</b>	<b>100.00</b>

截至 2014 年 12 月 31 日，公司预收款项账龄结构以 2 年以下为主，金额为 2,734,315.31 万元，占比达 90.30%。

截至 2014 年末，公司预收款项前五名单位如下所示：

**表 7-31 截至 2014 年 12 月 31 日发行人预收款项前五名单位**

单位：万元，%

单位名称	款项内容	与本公司关系	账面金额	账龄	占比	未偿还原因
个人客户	预收购房款	非关联方	189.61	1 年以内	0.01	未交房
个人客户	预收购房款	非关联方	185.26	1 年以内	0.01	未交房
个人客户	预收购房款	非关联方	185.09	1 年以内	0.01	未交房
个人客户	预收购房款	非关联方	185.08	1 年以内	0.01	未交房
个人客户	预收购房款	非关联方	182.14	1-2 年	0.01	未交房
<b>合计</b>			<b>927.17</b>		<b>0.05</b>	

截至 2014 年 12 月 31 日，公司预收款项前五名单位预收款项金额合计为 927.17 万元，占比 0.05%，预收款对象非常分散。

截至 2014 年 12 月 31 日，公司预收款项中无对持有公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东的预收款项，无预收关联方款项。

#### **（4）应交税费**

最近三年及一期末，公司应交税费金额分别为 203,325.03 万元、225,867.84 万元、160,356.90 万元和 214,385.60 万元，占流动负债比例分别为 4.67%、3.67%、2.84%和 4.35%。2014 年末，公司应交税费金额下降，主要系当期应交营业税、企业所得税及土地增值税减少所致。

### （5）其他应付款

最近三年末，公司其他应付款金额分别为 940,637.52 万元、1,736,115.53 万元和 2,287,466.96 万元，占流动负债比例分别为 21.62%、28.19%和 40.54%，其他应付款金额及占比均快速增长，主要系公司花果园等项目开发形成的应付工程款不断增加所致，与公司房地产开发业务的扩张趋势相符。2015 年 6 月末，公司其他应付款金额为 2,377,991.32 万元，占流动负债比例为 48.25%。

公司其他应付款主要为往来款，即应付工程款。公司将已核算确认的应付工程款计入应付账款，将待核算的工程进度款计入其他应付款，待进度核算完毕后转入应付账款进行结算。

截至 2014 年 12 月 31 日，公司其他应付款明细如下所示：

表 7-32 截至 2014 年 12 月 31 日公司其他应付款结明细

项目	账面余额（万元）	占比（%）
往来款	2,174,552.50	95.06
暂扣税金	76,943.93	3.36
劳保统筹	13,650.30	0.60
质保金	9,748.66	0.43
安全措施费	8,954.15	0.39
履约保证金	3,617.41	0.16
<b>合并</b>	<b>2,287,466.96</b>	<b>100.00</b>

截至 2014 年 12 月 31 日，公司其他应付款前五名单位如下所示：

表 7-33 截至 2014 年 12 月 31 日发行人应付款项前五名单位

单位：万元，%

单位名称	与本公司关系	账面金额	性质	账龄	占比
中国建筑第四工程局有限公司华南分公司	非关联方	808,639.68	往来款	1 年以内	35.35
中铁二局集团有限公司	非关联方	447,151.33	往来款	1 年以内	19.55
中建四局第三建筑工程有限公司	非关联方	384,571.96	往来款	1 年以内	16.81
七冶土木建筑工程有限责任公司	非关联方	12,489.24	往来款	1 年以内、 1-2 年	0.55
中建四局第六建筑工程有限公司	非关联方	4,299.69	往来款	1 年以内、 1-2 年	0.19
<b>合计</b>		<b>1,657,151.90</b>			<b>72.44</b>

截至 2014 年末，公司其他应付款中应付前三名单位款项总额达 1,640,362.97 万元，占其他应付款总金额的 71.71%，对象较为集中。

截至 2014 年末，公司无对持有公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东的应付款，无应付关联方款项。

## 2、非流动负债状况

表 7-34 最近三年及一期发行人非流动负债状况

单位：万元，%

项目	2015 年 6 月 30 日		2014 年 12 月 31 日		2013 年 12 月 31 日		2012 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
递延收益	9,286.00	0.83	9,286.00	0.83	9,286.00	3.50	9,286.00	7.06
递延所得税负债	1,114,418.62	99.17	1,110,594.24	99.17	256,235.46	96.50	122,330.14	92.94
<b>非流动负债合计</b>	<b>1,123,704.62</b>	<b>100.00</b>	<b>1,119,880.24</b>	<b>100.00</b>	<b>265,521.46</b>	<b>100.00</b>	<b>131,616.14</b>	<b>100.00</b>

最近三年及一期末，公司非流动负债总额分别为 131,616.14 万元、265,521.46 万、1,119,880.24 万元和 1,123,704.62 万元，增长迅速，主要系公司持有的投资性房地产公允价值快速增长导致递延所得税负债相应增加所致。

最近三年及一期末，公司非流动负债以递延所得税负债为主，占比分别为

92.94%、96.50%、99.17%和 99.17%。

截至 2014 年末，公司递延所得税负债情况如下所示：

**表 7-35 截至 2014 年末发行人递延所得税负债情况**

单位：万元，%

项目	可抵扣暂时性差异	递延所得税负债	占比
投资性房地产公允价值变动	4,442,376.97	1,110,594.24	100.00
<b>合计</b>	<b>4,442,376.97</b>	<b>1,110,594.24</b>	<b>100.00</b>

### （三）现金流量分析

**表 7-36 最近三年及一期发行人合并现金流量表**

单位：万元

项目	2015 年 1~6 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度
经营活动现金流入小计	1,049,499.68	2,752,155.02	4,906,414.87	4,860,629.18
经营活动现金流出小计	977,966.41	2,882,408.73	4,770,924.42	4,676,952.46
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>71,533.27</b>	<b>-130,253.72</b>	<b>135,490.45</b>	<b>183,676.72</b>
投资活动现金流入小计	3,059.84	14,486.84	4,005.79	-
投资活动现金流出小计	2,719.33	19,911.53	72,836.23	4,066.56
<b>投资活动使用的现金流量净额</b>	<b>340.51</b>	<b>-5,424.69</b>	<b>-68,830.44</b>	<b>-4,066.56</b>
筹资活动现金流入小计	-	-	500.00	500.00
筹资活动现金流出小计	-	-	-	94,899.59
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>500.00</b>	<b>-94,399.59</b>
<b>现金及现金等价物净增加额</b>	<b>71,873.78</b>	<b>-135,678.40</b>	<b>67,160.01</b>	<b>85,210.58</b>

#### 1、经营活动产生的现金流量分析

最近三年，公司经营活动产生的现金流入分别为 4,860,629.18 万元、4,906,414.87 万元和 2,752,155.02 万元，波动较大，与公司花果园项目的销售进度相关。2014 年度，由于公司花果园项目销售进入后期，房屋销售获得的现金流入减少，同时公司收到的与经营活动相关的往来款下降，导致公司经营活动

产生的现金流入较 2013 年度同比减少 2,154,259.85 万元。2015 年 1~6 月，公司经营产生的现金流入为 1,049,499.68 万元。

最近三年及一期，公司经营活动产生的现金流出分别为 4,676,952.46 万元、4,770,924.42 万元、2,882,408.73 万元和 977,966.41 万元。公司经营活动现金流出的波动主要系公司根据在开发项目的建设进度支付工程款导致。2012 年及 2013 年，公司新开工面积较大，工程款支付规模较大；2014 年及 2015 年 1~6 月，公司新开工面积较少，对新增工程的工程款支付减少。

最近三年，公司经营活动产生的现金流量净额分别为 183,676.72 万元、135,490.45 万元和-130,253.72 万元。房地产开发业务属于资金密集型业务，建设周期长，项目前期土地购置、建设投入与销售回款存在一定的时间错配。公司花果园项目销售回款集中于 2012 年及 2013 年，而工程款支付相对集中于 2013 年及 2014 年，导致公司经营活动现金净流量波动较大，2014 年出现经营活动现金净流出。2015 年 1~6 月，公司经营活动产生的现金流量净额为 71,533.27 万元。报告期内，公司经营活动产生的现金流状况整体较好。

## 2、投资活动产生的现金流量分析

2012 年度公司无投资活动现金流入，2013 年度、2014 年度及 2015 年 1~6 月，公司投资活动产生的现金流入分别为 4,005.79 万元、14,486.84 万元和 3,059.84 万元，主要为公司购买理财产品的本金回收和投资收益。

最近三年，公司投资活动产生的现金流出分别为 4,066.56 万元、72,836.23 万元和 19,911.53 万元，额度不高，但波动较大，主要是购买理财产品的现金流出。2013 年度，公司现金富余，通过银行理财产品提高剩余现金利用效率，导致当期现金流出同比大幅增加。2015 年 1~6 月，公司投资活动产生的现金流出为 2,719.33 万元，规模较小。

最近三年及一期，公司投资活动产生的现金流净额分别为-4,066.56 万元、-68,830.44 万元、5,424.69 万元和 340.51 万元，2015 年 1~6 月，公司投资活动产生的现金流实现净流入，但规模较小。报告期内，公司投资活动产生的现金流量较小，投资活动并不活跃。

### 3、筹资活动产生的现金流量分析

2012 年度，公司筹资活动现金流入为吸收投资获得的现金 500 万元，筹资活动现金流出为偿还债务支付的 91,300.00 万元与分配股利、利润或偿付利息支付的 3,599.59 万元，公司当期筹资活动净现金流出为 94,399.59 万元。2013 年度，公司筹资活动现金流量净额为吸收投资获得的现金 500 万元。2014 年度及 2015 年 1~6 月，公司筹资活动产生的现金流量为零。

报告期内，公司筹资活动并不活跃。

#### （四）偿债能力分析

##### 1、主要偿债指标

最近三年及一期，公司主要偿债指标如下所示：

表 7-37 最近三年及一期发行人主要偿债指标

指标	2015 年 6 月末	2014 年末	2013 年末	2012 年末
流动比率	0.87	0.84	0.96	0.98
速动比率	0.59	0.70	0.73	0.72
资产负债率（%）	59.52	63.78	86.14	89.75
扣除预收款项的资产负债率（%）	49.60	49.30	69.03	71.60
EBITDA（万元）	356,750.03	3,747,679.22	699,424.33	494,137.86
扣除公允价值变动收益后的 EBITDA（万元）	356,750.03	330,244.11	163,803.03	4,817.30
EBITDA 利息保障倍数（倍）	-	-	-	-

注：1、扣除预收账款的资产负债率=（负债合计-预收账款）/（资产合计-预收账款）；

2、报告期内公司无利息支出，故 EBITDA 利息保障倍数无法计算。

##### 2、短期偿债能力

从短期偿债能力指标来看，最近三年及一期末，公司流动比率分别为 0.98、0.96、0.84 和 0.87，速动比率分别为 0.72、0.73、0.70 和 0.59。由于公司所处房地产行业的特性，存货在资产中占比较大，因此公司扣除存货后的速动比率相

对较低。2014 年末，公司存货及其他应收款较 2013 年年末减少 1,136,809.53 万元，降幅达 33.47%，导致当期流动比率明显下降；2015 年 6 月末，公司预付款项较 2014 年末减少 1,143,695.69 万元，减幅较大，导致速动比率明显下降。

### 3、长期偿债能力

从长期偿债能力指标来看，最近三年及一期末，公司资产负债率分别为 89.75%、86.14%、63.78% 和 59.52%，公司资产负债率不断下降，主要是随着公司花果园项目的不断完工，销售收入确认并结转预收款项。由于房地产行业属于资金密集型行业，前期土地储备及工程施工等占用现金规模较大，因此房地产公司普遍存在财务杠杆水平较高的现象。报告期内公司资产负债率处于行业内较低水平。

由于房地产行业预收款项主要为预收客户购房款，该类负债按期交房即可抵消，故扣除预收款项后的资产负债率更能体现公司的真实财务杠杆。最近三年及一期末，公司扣除预收款项后的资产负债率分别为 71.60%、69.03%、49.30% 和 49.60%，处于行业较低水平。

最近三年，公司 EBITDA 分别为 494,137.86 万元、699,424.33 万元和 3,747,679.22 万元，增长较快。2014 年度公司 EBITDA 同比增幅 435.82%，主要系当期投资性房地产公允价值变动收益较大导致。

综上所述，公司长期偿债能力整体较强。且因公司目前无任何付息债务，未来存在较大融资空间，偿债风险较低。

### （五）营运能力分析

最近三年及一期，公司主要营运能力指标如下所示：

表 7-38 最近三年及一期发行人主要资产周转能力指标

项目	2015 年 1-6 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度
应收账款周转率（次）	-	-	-	-
存货周转率（次）	1.90	1.44	0.72	0.32
总资产周转率（次）	0.28	0.24	0.2	0.09

注：公司房地产开发项目采用预售模式，最近三年及一期末无应收账款。

由于房地产项目开发周期相对较长，从购买土地到正式交付产品、结转收入成本通常需 2~3 年时间，故房地产公司存货周转率普遍较低。最近三年，公司存货周转率分别为 0.32、0.72 和 1.44，公司存货周转率不断提高且维持较高水平，说明公司开发产品市场需求较为旺盛。2015 年 1~6 月，公司存货周转率为 1.90。

最近三年及一期，公司总资产周转率分别为 0.09、0.20 和 0.24，由于房地产行业的重资产特性，资产规模较大，而销售周期较长，故行业内总资产周转率水平相对较低。2015 年 1~6 月，公司总资产周转率为 0.28。

### （六）盈利能力分析

最近三年及一期公司主要经营成果如下所示：

表 7-39 最近三年及一期发行人盈利情况

单位：万元

项目	2015 年 1~6 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度
<b>一、营业收入</b>	<b>1,473,539.96</b>	<b>2,186,238.56</b>	<b>1,266,799.77</b>	<b>433,988.46</b>
减：营业成本	1,050,940.07	1,619,827.22	916,728.81	362,093.51
营业税金及附加	62,851.80	176,285.95	90,357.32	18,686.80
销售费用	5,855.72	23,371.71	49,361.72	34,029.13
管理费用	15,437.10	18,006.34	14,288.53	8,215.12
财务费用	77.22	-261.83	-367.89	246.59
资产减值损失	-18,149.80	14,686.26	28,093.28	5,715.60
加：公允价值变动损益	0	3,417,435.11	535,621.30	489,320.56
投资损益	14.39	86.84	5.79	0
<b>二、营业利润</b>	<b>356,542.23</b>	<b>3,751,844.85</b>	<b>703,965.07</b>	<b>494,322.28</b>
加：营业外收入	473.94	2,135.57	866.28	199.14
减：营业外支出	2,132.32	7,612.39	6,429.84	922.51
<b>三、利润总额</b>	<b>354,883.85</b>	<b>3,746,368.03</b>	<b>698,401.51</b>	<b>493,598.91</b>
减：所得税费用	89,270.45	938,962.84	177,073.89	123,742.01

项目	2015 年 1~6 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度
四、净利润	265,613.40	2,807,405.19	521,327.62	369,856.90
少数股东损益	466.09	292.11	287.46	553.84
归属于母公司股东的净利润	265,147.31	2,807,113.08	521,040.16	369,303.06

最近三年及一期，公司营业收入分别为 433,988.46 万元、1,266,799.77 万元、2,186,238.56 万元和 1,473,539.96 万元，营业成本分别为 362,093.51 万元、916,728.81 万元、1,619,827.22 万元和 1,050,940.07 万元，营业利润分别为 494,322.28 万元、703,965.07 万元、3,751,844.85 万元和 356,542.23 万元。公司营业收入、营业成本和营业利润随经营规模的扩大而不断增长，盈利能力不断提高。

根据公司的业务发展规划，未来两年随着公司自持商业物业的陆续投运，业绩有望得到进一步提升。同时，公司也将通过参与贵州省外的棚户区改造项目进一步拓展房地产开发业务，提高盈利能力。

## 1、主营业务收入分析

表 7-40 最近三年及一期发行人主营业务收入情况

单位：万元，%

项目	2015 年 1~6 月		2014 年度		2013 年度		2012 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
房产销售	1,385,930.35	94.47	2,014,896.00	92.55	1,037,633.17	82.06	214,762.08	49.49
BT 项目	81,115.37	5.53	162,230.74	7.45	226,908.57	17.94	219,170.10	50.51
主营业务收入	1,467,045.72	100.00	2,177,126.74	100.00	1,264,541.74	100.00	433,932.18	100.00

公司主营业务收入包括房产销售和 BT 项目收入。最近三年分别实现收入 433,932.18 万元、1,264,541.74 万元和 2,177,126.74 万元，年均复合增长率达 123.99%，增长较快。2015 年 1~6 月，公司主营业务收入为 1,467,045.72 万元。

报告期内，随着公司花果园项目开发推进，房地产业务收入不断增长且占比不断提高。最近三年，公司房产销售收入分别为 214,762.08 万元、

1,037,633.17 万元和 2,014,896.00 万元，年均复合增长率达 206.30%。2015 年 1~6 月，公司房产销售收入为 1,385,930.35 万元，占主营业务收入的比例为 94.47%。

公司在建 BT 项目为与花果园房地产开发项目配套的五里冲市政项目和彭家湾市政项目，其收入根据 BT 回购合同确认，由当期发生的代建成本附加一定比例的投资回报构成。最近三年及一期，公司 BT 项目收入分别为 219,170.10 万元、226,908.57 万元、162,230.74 万元和 81,115.37 万元。

## 2、主营业务成本分析

表 7-41 最近三年及一期发行人主营业务成本情况

单位：万元，%

项目	2015 年 1~6 月		2014 年度		2013 年度		2012 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
房产销售	970,151.25	92.53	1,460,852.89	90.31	697,202.87	76.08	150,333.46	41.52
BT 项目	78,372.34	7.47	156,744.67	9.69	219,235.33	23.92	211,758.55	58.48
<b>主营业务成本</b>	<b>1,048,523.58</b>	<b>100.00</b>	<b>1,617,597.56</b>	<b>100.00</b>	<b>916,438.20</b>	<b>100.00</b>	<b>362,092.01</b>	<b>100.00</b>

最近三年，公司主营业务成本分别为 362,092.01 万元、916,438.20 万元和 1,617,597.56 万元，年均复合增长率为 111.36%，与主营业务收入的变化趋势一致。2015 年 1~6 月，公司主营业务成本为 1,048,523.58 万元。

最近三年，公司房产销售业务成本分别为 150,333.46 万元、697,202.87 万元和 1,460,852.89 万元，年均复合增长率达 211.73%；2015 年 1~6 月，公司房产销售业务成本为 970,151.25 万元，占主营业务成本比例为 92.53%。与房产销售收入的变化趋势一致，公司房产销售业务成本的金额及占主营业务成本的比例不断提高。

最近三年及一期，公司 BT 项目成本分别为 211,758.55 万元、219,235.33 万元、156,744.67 万元和 78,372.34 万元，公司 BT 项目成本的波动原因是五里冲市政项目和彭家湾市政项目的建设投入随工程进度有所变化。

### 3、利润水平及毛利率分析

表 7-42 最近三年及一期发行人主营业务毛利润情况

单位：万元，%

项目	2015 年 1~6 月		2014 年度		2013 年度		2012 年度	
	毛利润	占比	毛利润	占比	毛利润	占比	毛利润	占比
房产销售	415,779.10	99.34	554,043.12	99.02	340,430.30	97.80	64,428.63	89.68
BT 项目	2,743.03	0.66	5,486.06	0.98	7,673.24	2.20	7,411.55	10.32
<b>主营业务</b>	<b>418,522.14</b>	<b>100.00</b>	<b>559,529.18</b>	<b>100.00</b>	<b>348,103.53</b>	<b>100.00</b>	<b>71,840.17</b>	<b>100.00</b>

表 7-43 最近三年及一期发行人主营业务毛利率情况

单位：%

项目	2015 年 1~6 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度
房产销售毛利率	30.00	27.50	32.81	30.00
BT 项目毛利率	3.38	3.38	3.38	3.38
<b>主营业务毛利率</b>	<b>28.53</b>	<b>25.70</b>	<b>27.53</b>	<b>16.56</b>

房地产行业的盈利空间普遍较大，公司房产销售业务毛利率较高。而 BT 项目则根据代建成本的固定比例收取投资回报，毛利率相对较低。

最近三年及一期，公司主营业务毛利润分别为 71,840.17 万元、348,103.53 万元、559,529.18 万元和 418,522.14 万元，公司主营业务毛利润快速增长，主要来自于房产销售业务的毛利贡献。

2012 年，由于公司花果园项目尚处开发初期公司，毛利率较高的房产销售收入规模相对较小，公司整体毛利率较低，仅为 16.56%。2013 年、2014 年及 2015 年 1~6 月，随着房产销售业务收入的快速增长，公司主营业务毛利率分别达到 27.53%、25.70% 和 28.53%。但受结算工程的区域和类型差异等因素影响，报告期内房地产销售业务毛利率有所波动。

## 4、期间费用分析

表 7-44 发行人期间费用情况

单位：万元，%

项目	2015 年 1-6 月		2014 年度		2013 年度		2012 年度	
	金额	占营业收入的比例	金额	占营业收入的比例	金额	占营业收入的比例	金额	占营业收入的比例
销售费用	5,855.72	0.40	23,371.71	1.07	49,361.72	3.90	34,029.13	7.84
管理费用	15,437.10	1.05	18,006.34	0.82	14,288.53	1.13	8,215.12	1.89
财务费用	77.22	0.01	-261.83	-0.01	-367.89	-0.03	246.59	0.06
<b>期间费用合计</b>	<b>21,370.04</b>	<b>1.45</b>	<b>41,116.22</b>	<b>1.88</b>	<b>63,282.36</b>	<b>5.00</b>	<b>42,490.84</b>	<b>9.79</b>

最近三年及一期，公司期间费用分别为 42,490.84 万元、63,282.36 万元、41,116.22 万元和 21,370.04 万元，占当期营业收入比例分别为 9.79%、5.00%、1.88%和 1.45%。报告期内，公司期间费用金额波动下降，占营业收入的比重不断降低。

公司销售费用主要包括销售人员薪酬、销售提成、广告及促销费等。最近三年及一期，公司销售费用分别为 34,029.13 万元、49,361.72 万元、23,371.71 万元和 5,855.72 万元，占当期营业收入的比例分别为 7.84%、3.90%、1.07%和 0.40%。报告期内销售费用波动下降，主要是随着公司花果园项目逐步打开市场，后续市场拓展活动减少，销售费用相应下降。

公司管理费用主要包括管理人员薪酬及相关福利、税费及业务招待费等。最近三年及一期，公司管理费用分别为 8,215.12 万元、14,288.53 万元、18,006.34 万元和 15,437.10 万元，占当期营业收入比例分别为 1.89%、1.13%、0.82%和 1.05%，公司管理费用金额波动上升而占当期当期营业收入比例有所下降，说明公司管理水平和费用控制能力较好。

公司财务费用主要为利息收入及银行手续费等。最近三年及一期，公司财务费用分别为 246.59 万元、-367.89 万元、-261.83 万元和 77.22 万元，金额和占比均较小。财务费用为负系利息收入冲减导致。

## 5、公允价值变动

表 7-45 最近三年及一期发行人公允价值变动情况

单位：万元

项目	2015 年 1~6 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度
投资性房地产累计成本	1,140,263.77	1,140,263.77	260,166.71	104,344.97
其中：当期增加成本	-	880,097.06	155,821.74	104,344.97
账面价值（公允价值）	5,582,640.74	5,582,640.74	1,285,108.57	593,665.54
公允价值累计变动	4,442,376.97	4,442,376.97	1,024,941.86	489,320.56
其中：当期公允价值变动	-	3,417,435.11	535,621.30	489,320.56
公允价值/累积成本	4.90	4.90	4.94	5.69

最近三年及一期，公司公允价值变动收益分别为 489,320.56 万元、535,621.30 万元、3,417,435.11 万元和 0.00 万元，金额较大且增长较快，主要原因是随着公司花果园项目的不断推进，公司持有型商业物业陆续完工，从存货科目结转为以公允价值计量的投资性房地产并在资产负债表日进行评估，评估增值较大。

### （七）发行人盈利能力的可持续性及其稳定性分析

受国家对房地产行业金融、税收政策和公司自身特点的影响，公司盈利能力的持续性、稳定性可能受以下因素的影响而产生波动：

从宏观经济层面来看，经济形势总体平稳，但下行压力依然较大，不确定性与风险性依然存在。房地产开发受国家宏观调控政策的影响较大，土地、信贷、税收等领域的政策调整，都将对房地产企业的经营业绩产生影响。

从行业前景来看，随着总体经济发展形势的变化，房地产行业总体呈现价格的增幅回落，销售周期加大，毛利率下滑的趋势，依托高投资的经济发展模式正在发生变化，企业发展方式面临调整。

从公司经营层面来看，房地产项目开发具有开发周期长、投入资金大、涉及合作方多的行业特征。从市场研究到土地获得、投资决策、规划设计、市场

营销、建设施工、销售服务和物业管理的开发流程中，项目开发涉及到多个领域。任何环节的不利变化，将可能导致项目周期拉长、成本上升等风险，影响预期的销售和盈利。

从未来持续发展来看，公司房地产业务以棚户区改造项目为重点，期待在贵阳地区之外成功复制花果园项目模式；同时，以自持商业物业的陆续投运为新的引擎，获得持续稳定的现金流。

#### （八）发行人未来业务发展目标

公司未来业务发展以房地产开发为基础，自持商业物业的经营为引擎，贵州省外的区域市场为突破，力争成为国内一流的房地产开发商。

### 五、本次债券发行后公司资产负债结构的变化

本次债券发行完成后将引起公司资产负债结构的变化。假设公司的资产负债结构在以下假设基础上产生变动：

- 1、相关财务数据模拟调整的基准日为 2015 年 6 月 30 日；
- 2、假设本次债券的募集资金净额为 150 亿元，即不考虑融资过程中所产生的相关费用且全部发行；
- 3、假设本次债券募集资金净额 150 亿元计入 2015 年 6 月 30 日的资产负债表；
- 4、本次债券募集资金 150 亿元，全部用于补充流动资金，具体用途为偿还公司应付工程款等；
- 5、假设本期债券于 2015 年 6 月 30 日完成发行。

基于上述假设，本次债券发行对公司资产负债结构的影响如下表：

表 7-46 本次债券发行后模拟合并资产负债表

单位：万元

项目	债券发行前	债券发行后（模拟）	模拟变动额
流动资产合计	4,302,849.77	5,802,849.77	1,500,000.00

项目	债券发行前	债券发行后（模拟）	模拟变动额
非流动资产合计	5,864,965.06	5,864,965.06	0
<b>资产合计</b>	<b>10,167,814.83</b>	<b>11,667,814.83</b>	<b>1,500,000.00</b>
流动负债合计	4,928,592.77	4,928,592.77	0
非流动负债合计	1,123,704.62	2,623,704.62	1,500,000.00
<b>负债合计</b>	<b>6,052,297.39</b>	<b>7,552,297.39</b>	<b>1,500,000.00</b>
资产负债率	59.52%	64.73%	5.21%
流动比率	0.87	1.18	0.31
速动比率	0.59	0.89	0.30
流动资产/资产	42.32%	49.73%	7.42%
流动负债/负债	81.43%	65.26%	-16.17%

## 六、本期债券发行后公司资产负债结构的变化

本期债券发行完成后将引起公司资产负债结构的变化。假设公司的资产负债结构在以下假设基础上产生变动：

- 1、相关财务数据模拟调整的基准日为 2015 年 6 月 30 日；
- 2、假设本期债券的募集资金净额为 50 亿元，即不考虑融资过程中所产生的相关费用且全部发行；
- 3、假设本期债券募集资金净额 50 亿元计入 2015 年 6 月 30 日的资产负债表；
- 4、本期债券募集资金 50 亿元，全部用于偿还一年内到期的应付工程款。
- 5、假设本期债券于 2015 年 6 月 30 日完成发行。

基于上述假设，本期债券发行对公司资产负债结构的影响如下表：

表 7-47 本期债券发行后模拟合并资产负债表

单位：万元

项目	债券发行前	债券发行后（模拟）	模拟变动额
----	-------	-----------	-------

项目	债券发行前	债券发行后（模拟）	模拟变动额
流动资产合计	4,302,849.77	4,802,849.77	500,000.00
非流动资产合计	5,864,965.06	5,864,965.06	-
<b>资产合计</b>	<b>10,167,814.83</b>	<b>10,667,814.83</b>	<b>500,000.00</b>
流动负债合计	4,928,592.77	4,428,592.77	-
非流动负债合计	1,123,704.62	1,623,704.62	500,000.00
<b>负债合计</b>	<b>6,052,297.39</b>	<b>6,552,297.39</b>	<b>500,000.00</b>
资产负债率	59.52%	61.42%	1.90%
流动比率	0.87	1.08	0.21
速动比率	0.59	0.97	0.38
流动资产/资产	42.32%	45.02%	2.70%
流动负债/负债	81.43%	67.59%	-13.84%

## 七、重大或有事项或承诺事项

### （一）公司对外担保情况

#### 1、对外担保

截至 2014 年 12 月 31 日，公司对外担保情况如下所示：

表 7-48 截至 2014 年 12 月 31 日公司对外担保情况

类型	被担保人	证件类型	证件号码	担保币种	担保金额（万元）	担保形式
保证	贵州恒祥置业管理有限公司	贷款卡	52010100028838680	人民币	32,362.57	单人担保
保证	贵州恒祥置业管理有限公司	贷款卡	52010100028838680	人民币	6,960.00	单人担保
合计					<b>39,322.57</b>	

#### 2、对客户提供的按揭贷款担保

截至 2014 年 12 月 31 日，公司为商品房承购人向银行提供按揭贷款担保余额为 2,572,275.80 万元，其中，公积金贷款担保金额为 174,988.80 万元，商业

贷款担保金额为 2,397,287.00 万元。

#### **（二）未决诉讼、仲裁事项**

截至 2015 年 6 月 30 日，公司不存在金额在 1,000 万元以上的重大未决诉讼、仲裁事项。

#### **（三）重大承诺**

截至 2015 年 6 月 30 日，公司不存在需要披露的承诺事项。

#### **（四）资产负债表日后事项**

截至本募集说明书签署日，公司无需予以披露的重大资产负债表日后事项。

### **八、资产抵押、质押和其他限制用途安排**

截至 2015 年 6 月 30 日，公司资产不存在质押、抵押等受限情况。

## 第八节 募集资金运用

本次公司债券发行主要目的在于拓宽公司融资渠道，满足公司战略规划对中长期资金的需求，同时在一定程度上锁定公司的财务成本，增强公司的抗风险能力，提升公司的市场竞争力。

### 一、本次发行公司债券募集资金计划

根据《公司债券发行与交易管理办法》的相关规定，结合公司财务状况及未来资金需求状况，经股东会审议通过，公司向中国证监会申请发行不超过 150 亿元（含 150 亿元）的公司债券。本次公司债券采用分期发行方式，本期债券发行规模为不超过 50 亿元（含 50 亿元）。

### 二、本次债券募集资金用途

本次债券的募集资金在扣除发行费用后，全部用于补充流动资金。公司开发的花果园项目总投资 843.02 亿元。除利用自有资金和销售回款滚动投入开发外，尚有较大的流动资金缺口，公司拟使用本次公司债券募集资金补充流动资金，改善公司资金状况，为公司未来中长期发展提供保障。

本期公司债券募集资金到账后，公司将严格按照募集说明书承诺的投向和资金安排使用募集资金。公司将定期对募集资金的使用状况进行核查监督，确保募集资金的使用符合股东、发行人以及债券持有人的利益。

### 三、募集资金运用对发行人财务状况的影响

#### （一）对公司资产负债结构的影响

##### 1、本期发行 50 亿元债券的影响

以 2015 年 6 月 30 日公司财务数据为基准，在不考虑发行费用的前提下，假设本期债券 50 亿元发行完成后全部用于补充流动资金（支付工程款等），公司的资产负债率、流动资产占资产总额比例、非流动负债占负债总额比例变动

情况如下：

**表 8-1 本期发行 50 亿元债券对资产负债率和非流动负债占比的影响**

报表口径	指标	发行前	发行后
合并口径	资产负债率	59.52%	61.42%
	流动资产占资产总额比例	42.32%	45.02%
	非流动负债占负债总额比例	18.57%	32.41%
母公司口径	资产负债率	57.29%	59.39%
	流动资产占资产总额比例	39.07%	42.08%
	非流动负债占负债总额比例	20.34%	26.95%

公司合并口径资产负债率由 59.52% 小幅上升至 61.42%，母公司口径的资产负债率由 57.29% 小幅上升至 59.39%，公司的资产负债率仍处于合理水平，未出现重大不利变化。公司合并口径和母公司口径的流动资产占资产总额比例与非流动负债占负债总额比例均提升，改善了公司的资产结构和负债结构。

## 2、本次发行 150 亿元债券的影响

以 2015 年 6 月 30 日公司财务数据为基准，在不考虑发行费用的前提下，假设本次债券 150 亿元发行完成后全部用于补充流动资金（支付工程款等），公司的资产负债率、流动资产占资产总额比例、非流动负债占负债总额比例变动情况如下：

**表 8-2 本次发行 150 亿元债券对资产负债率和非流动负债占比的影响**

报表口径	指标	发行前	发行后
合并口径	资产负债率	59.52%	64.73%
	流动资产占资产总额比例	42.32%	49.73%
	非流动负债占负债总额比例	18.57%	34.74%
母公司口径	资产负债率	57.29%	63.04%
	流动资产占资产总额比例	39.07%	47.28%
	非流动负债占负债总额比例	20.34%	37.35%

公司合并口径资产负债率由 59.52% 上升至 64.73%，母公司口径的资产负债率由 57.29% 上升至 63.04%，公司的资产负债率仍处于合理水平，未出现重大不利变化。公司合并口径和母公司口径的流动资产占资产总额比例与非流动负债占负债总额比例均提升，改善了公司的资产结构和负债结构。

## （二）锁定发行人中长期融资成本

国内经济下行压力较大，央行虽然总体上维持稳健的货币政策走向，但近期一系列降准降息操作已使得资金面进入相对宽松阶段。展望未来，宏观调控走向的变化将会增加公司融资成本的不确定性，可能增加公司的融资成本。公司此次选择在国内资金面相对宽松的时间窗口发行公司债券，有利于锁定公司中长期融资成本，避免由于中长期银行贷款利率波动给公司产生额外的财务成本，有助于保障公司的稳定持续发展。

## 四、募集资金专项账户管理安排

公司按照《公司债券发行与交易管理办法》的相关要求，与银行签署了募集资金的专项账户监管协议，设立了本次公司债券募集资金专项账户，用于本次公司债券募集资金的接收、存储、划转与本息偿付，确保募集资金专款专用。

专项账户相关信息如下：

1、账户名称：贵阳宏益房地产开发有限公司

开户银行：中国建设银行股份有限公司贵阳河滨支行

银行账户：52001423600052509454

2、账户名称：贵阳宏益房地产开发有限公司

开户银行：中国工商银行股份有限公司贵阳中西支行

银行账户：2402002619006920230

3、账户名称：贵阳宏益房地产开发有限公司

开户银行：广发银行股份有限公司成都分行

银行账户：147002588010000259

## 第九节 债券持有人会议

投资者认购或持有本期公司债券，即视为同意并接受《债券持有人会议规则》并受之约束。债券持有人会议决议对全体公司债券持有人具有同等的效力和约束力。

### 一、债券持有人行使权利的形式

《债券持有人会议规则》所规定债券持有人会议职权范围内的事项，债券持有人应通过债券持有人会议维护自身利益；其他事项，债券持有人应依据法律、行政法规和本募集说明书的规定行使权利，维护自身利益。

债券持有人会议由全体债券持有人组成，债券持有人会议依据《债券持有人会议规则》规定的程序召集和召开，并对《债券持有人会议规则》规定的权限范围内的事项依法进行审议和表决。

### 二、债券持有人会议规则主要条款

以下仅列明《债券持有人会议规则》的主要条款，投资者在作出相关决策时，请查阅《债券持有人会议规则》的全文。

#### （一）总则

1、为规范贵阳宏益房地产开发有限公司公开发行 2015 年公司债券债券持有人会议的组织和行为，界定债券持有人会议的职权、义务，保障债券持有人的合法权益，根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》和《公司债券发行与交易管理办法》及相关法律法规及其他规范性文件的规定，制定本规则。

2、债券持有人会议由全体债券持有人组成，债券持有人会议依据本规则规定的程序召集和召开，并对本规则规定的权限范围内的事项依法进行审议和表决。债券持有人认购或购买或以其他合法方式取得本次债券，即视为同意并接

受本债券持有人会议规则，受本规则之约束。

3、债券持有人会议根据本规则审议通过的决议，对所有债券持有人（包括所有出席会议、未出席会议、反对决议或放弃投票权的债券持有人，持有无表决权的本次债券之债券持有人以及在相关决议通过后受让本次债券的持有人，下同）具有同等的效力和约束力。

债券持有人单独行使权利的，不适用本规则的相关规定。债券持有人单独行使权利，不得与债券持有人会议通过的决议相抵触。

债券持有人会议可就涉及全体债券持有人利益相关的事项进行表决，但不得对发行人的正常经营活动进行干涉。

本规则所规定债券持有人会议职权范围内的事项，债券持有人应通过债券持有人会议维护自身利益；其他事项，债券持有人应依据法律、行政法规和本募集说明书的规定行使权利，维护自身利益。

4、本规则中使用的词语与《贵阳宏益房地产开发有限公司公开发行 2015 年公司债券之债券受托管理协议》中定义的词语具有相同的含义。

## （二）债券持有人会议的权限范围

债券持有人会议的权限范围如下：

1、变更本次债券募集说明书的约定，但债券持有人会议不得作出决议同意发行人不支付本次债券本息、变更本次债券利率、取消募集说明书中的回购条款；

2、变更本次债券受托管理人及其授权代表；

3、发行人不能按期支付本次债券的本息时，决定采取何种措施维护债券持有人权益，决定是否通过诉讼等程序强制发行人偿还本次债券本息；

4、发行人发生减资、合并、分立、解散或者申请破产时决定采取何种措施维护债券持有人权益；

5、变更本规则或债券受托管理协议的主要内容；

6、发生其他对债券持有人权益有重大影响的事项时，决定采取何种措施维护债券持有人权益；

7、根据法律及本规则的规定其他应当由债券持有人会议审议并决定的事项。

### （三）债券持有人会议的召集

1、存在下列情况的，应当召开债券持有人会议：

（1）拟变更债券募集说明书的约定；

（2）拟修改债券持有人会议规则；

（3）拟变更债券受托管理人或者受托管理协议的主要内容；

（4）发行人不能按期支付本息或发生债券受托管理协议项下的其他违约事件；

（5）发行人减资、合并、分立、解散或者申请破产；

（6）担保资产发生重大不利变化，需要发行人追加、替换担保资产或改变担保方式；

（7）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；

（8）发行人提出债务重组方案；

（9）发行人、单独或者合计持有本次债券总额 10% 以上的债券持有人书面提议召开；

（10）发生其他对债券持有人权益有重大影响的事项。

2、债券持有人会议由债券受托管理人负责召集。

受托管理人应当自收到书面提议之日起 5 个交易日内向提议人书面回复是否召集持有人会议。同意召集会议的，受托管理人应当于书面回复日起 15 个交易日内召开会议。

当出现债券持有人会议权限范围内及上述“1、存在下列情况的，应当召开债券持有人会议”所述的任何事项时，债券受托管理人应自其知悉该等事项之日

起 5 个交易日内，以公告方式发出召开债券持有人会议的通知；会议通知的发出日不得晚于会议召开日期之前 10 个交易日，但经代表本次债券表决权总数三分之二以上的债券持有人和/或代理人同意的除外。

3、如债券受托管理人未能按上述“2、债券持有人会议由债券受托管理人负责召集”的规定履行其职责，单独或合并持有的本次债券表决权总数 10% 以上的债券持有人可以公告方式发出召开债券持有人会议的通知。就债券持有人会议权限范围内的事项，发行人向债券受托管理人书面提议召开债券持有人会议之日起 5 个交易日内，债券受托管理人未发出召开债券持有人会议通知的，发行人可以公告方式发出召开债券持有人会议的通知。

4、债券持有人会议召集通知发出后，除非发生不可抗力或本规则另有规定，不得变更债券持有人会议召开时间或取消会议，也不得变更会议通知中列明的议案；因不可抗力确需变更债券持有人会议召开时间、取消会议或变更会议通知中所列议案的，召集人应当在原定召开日期的至少 5 个交易日之前以公告方式发出补充通知并说明原因。债券持有人会议补充通知应在刊登会议通知的同一指定媒体上公告。新的开会时间应当至少提前 5 个交易日公告，但不得因此变更债权登记日。

债券持有人会议通知发出后，如果召开债券持有人会议的拟决议事项消除的，召集人可以公告方式取消该次债券持有人会议并说明原因。

债券受托管理人发出召开债券持有人会议通知的，受托管理人是债券持有人会议召集人；发行人根据本规则发出召开债券持有人会议通知的，发行人为召集人；单独持有本次债券表决权总数 10% 以上的债券持有人发出召开债券持有人会议通知的，该债券持有人为召集人；合并持有本次债券表决权总数 10% 以上的多个债券持有人发出召开债券持有人会议通知的，则该等债券持有人推举一名债券持有人为召集人。

5、债券持有人会议通知应包括以下内容：

- (1) 债券发行情况；
- (2) 受托管理人或召集人、会务负责人姓名及联系方式；

(3) 会议时间和地点；

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

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

(6) 会议议事程序：包括持有人会议的召集方式、表决方式、表决时间和其他相关事宜；

(7) 债权登记日：应当为持有人会议召开日前的第五个交易日；

(8) 提交债券账务资料以确认参会资格的截止时点：债券持有人在持有人会议召开前未向召集人证明其参会资格的，不得参加持有人会议和享有表决权；

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

6、债券持有人会议的债权登记日为债券持有人会议召开日期之前第 5 个交易日。债权登记日收市时在有关登记托管机构的托管名册上登记的未获偿还的本次债券持有人，为有权出席该次债券持有人会议的登记持有人。

7、召开债券持有人会议的地点原则上应在发行人住所地。会议场所由发行人提供或由债券持有人会议召集人提供。

#### **(四) 议案、委托及授权事项**

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

2、单独或合并持有本次债券表决权总数 10%以上的债券持有人有权向债券持有人会议提出临时议案。发行人及其他重要关联方可参加债券持有人会议并提出临时议案。

临时提案人应不迟于债券持有人会议召开之日前第 5 个交易日，将内容完整的临时议案提交召集人，召集人应在会议召开日的至少 2 个交易日前发出债

券持有人会议补充通知，并公告提出临时议案的债券持有人姓名或名称、持有债券的比例和临时议案内容，补充通知应在刊登会议通知的同一指定媒体上公告。除上述规定外，召集人发出债券持有人会议通知后，不得修改会议通知中已列明的议案或增加新的议案。

3、债券持有人（或其法定代表人、负责人）可以亲自出席债券持有人会议并表决，也可以书面委托代理人代为出席并表决。受托管理人可以作为征集人，征集债券持有人委托其代为出席债券持有人会议，并代为行使表决权。征集人应当向债券持有人客观说明债券持有人会议的议题和表决事项，不得隐瞒、误导或者以有偿方式征集。征集人代为出席债券持有人会议并代为行使表决权的，应当取得债券持有人出具的委托。债券受托管理人、发行人、债券清偿义务承继方等关联方及增信机构应当出席债券持有人会议，但无表决权（债券受托管理人亦为债券持有人者或征集人除外）。应单独和/或合并持有本次债券表决权总数 10%以上的债券持有人、或者债券受托管理人的要求，发行人的董事、监事和高级管理人员（合称“发行人代表”）应当出席债券持有人会议。发行人代表在债券持有人会议上应对债券持有人、债券受托管理人的询问作出解释和说明。若债券持有人为发行人、持有发行人 10%以上股权的股东、或发行人及上述发行人股东的关联方，则该等债券持有人在债券持有人会议上可发表意见，但无表决权，并且其持有的本次债券在计算债券持有人会议决议是否获得通过时，不计入本次债券表决权总数。确定上述发行人股东的股权登记日为债权登记日当日。

经会议主席同意，本次债券其他重要相关方可以参加债券持有人会议，并有权就相关事项进行说明，但无表决权。

4、债券持有人本人出席会议的，应出示本人有效身份证明文件和持有未偿还的本次债券的证券账户卡或法律规定的其他证明文件，债券持有人法定代表人或负责人出席会议的，应出示本人有效身份证明文件、法定代表人或负责人资格的有效证明和持有未偿还的本次债券的证券账户卡或法律规定的其他证明文件。委托代理人出席会议的，代理人应出示本人有效身份证明文件、被代理人（或其法定代表人、负责人）依法出具的授权委托书、被代理人有效身份证

明文件、被代理人持有未偿还的本次债券的证券账户卡或法律规定的其他证明文件。

5、债券持有人出具的委托他人出席债券持有人会议的授权委托书应当载明下列内容：

（1）代理人的姓名、身份证号码；

（2）代理人的权限，包括但不限于是否具有表决权；

（3）是否有分别对列入债券持有人会议议程的每一审议事项投赞成、反对或弃权票的指示；

（4）授权委托书签发日期和有效期限；

（5）委托人签字或盖章。

6、授权委托书应当注明如果债券持有人不作具体指示，债券持有人代理人是否可以按自己的意思表决。授权委托书应在债券持有人会议召开前送交召集人和受托管理人。

#### （五）债券持有人会议的召开

1、债券持有人会议可以采取现场方式召开，也可以采取通讯等方式召开。

2、债券持有人会议应由债券受托管理人代表担任会议主席并主持。如债券受托管理人未能履行职责时，由出席会议的债券持有人共同推举一名债券持有人（或债券持有人代理人）担任会议主席并主持会议；如在该次会议开始后 1 小时内未能按前述规定共同推举出会议主持，则应当由出席该次会议的持有未偿还的本次债券表决权总数最多的债券持有人（或其代理人）担任会议主席并主持会议。

3、会议主席负责制作出席会议人员的签名册。签名册应载明参加会议的债券持有人名称或姓名、出席会议代理人的姓名及其身份证件号码、持有或者代表的未偿还的本次债券表决权总数及其证券账户卡号码或法律规定的其他证明文件的相关信息等事项。

4、债券持有人及其代理人出席债券持有人会议的差旅费用、食宿费用等，

均由债券持有人自行承担。

5、债券持有人会议须经单独或合并持有本次债券表决权总数 50% 以上的债券持有人（或债券持有人代理人）出席方可召开。

6、会议主席有权经会议同意后决定休会、复会及改变会议地点。经会议决议要求，会议主席应当按决议修改会议时间及改变会议地点。休会后复会的会议不得对原先会议议案范围外的事项做出决议。

7、发行人、债券清偿义务承继方等关联方应当按照受托管理人或者召集人的要求列席债券持有人会议。资信评级机构可应受托管理人或者召集人邀请列席会议，持续跟踪债券持有人会议动向，并及时发表公开评级意见。

8、债券持有人会议应当有律师见证。见证律师对会议的召集、召开、表决程序、出席会议人员资格和有效表决权等事项出具法律意见书。法律意见书应当与债券持有人会议决议一同披露。

#### **（六）表决、决议及会议记录**

1、向会议提交的每一议案应由与会的有权出席债券持有人会议的登记持有人或其正式任命的代理人投票表决。每一张未偿还的债券拥有一票表决权。债券持有人与债券持有人会议拟审议事项有关联关系时，应当回避表决。

2、债券持有人或其代理人对议案进行表决时，只能投票表示：同意或反对或弃权。

3、债券持有人会议采取记名方式投票表决。每次债券持有人会议之监票人为两人，负责该次会议之计票、监票。会议主席应主持推举该次债券持有人会议之监票人，监票人由出席会议的债券持有人或其代理人担任。与发行人有关联关系的债券持有人及其代理人不得担任监票人。债券持有人会议对议案进行表决时，应由监票人负责计票、监票。

4、债券持有人会议不得就未经公告的议案进行表决。债券持有人会议审议议案时，不得对议案进行变更。任何对议案的变更应被视为一个新的议案，不得在该次会议上进行表决。

债券持有人会议不得对会议通知载明的议案进行搁置或不予表决，会议主席应保证债券持有人会议连续进行，直至形成最终决议。因不可抗力等特殊原因导致会议中止或不能作出决议的，应采取必要措施尽快恢复召开债券持有人会议或直接终止该次会议，并及时公告。

会议主席根据表决结果确认债券持有人会议决议是否获得通过，并应当在会上宣布表决结果。决议的表决结果应载入会议记录。

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

6、除《债券受托管理协议》或本规则另有规定外，债券持有人会议形成的决议须经超过持有本次未偿还债券总额二分之一有表决权的债券持有人同意才能生效；但对于免除或减少发行人在本次债券项下的义务的决议（债券持有人会议权限内），须经出席会议的代表本次债券表决权三分之二以上的债券持有人（或债券持有人代理人）同意才能生效。

7、债券持有人会议形成的决议自通过之日起生效。会议主席应向发行人所在地中国证监会派出机构及交易所报告债券持有人会议的情况和会议结果，对于不能作出决议或者终止会议的情形，还应当说明理由。

债券持有人会议的有效决议对全体债券持有人（包括所有出席会议、未出席会议、反对决议或放弃投票权的债券持有人，持有无表决权的本债券之债券持有人以及在相关决议通过后受让取得本债券的持有人）具有同等的效力和约束力。受托管理人依据债券持有人会议决议行事的结果由全体债券持有人承担。债券持有人单独行使债权，不得与债券持有人会议通过的有效决议相抵触。

8、债券持有人会议召集人应在债券持有人会议做出生效决议之日的次日将决议进行公告，发行人应予协助和配合。

9、债券持有人会议应有书面会议记录。会议记录记载以下内容：

（1）召开会议的日期、具体时间、地点；

(2) 会议主席姓名、会议议程；

(3) 出席会议的债券持有人（或债券持有人代理人）所代表的本次债券的张数以及出席会议的债券持有人（或债券持有人代理人）所代表的本次债券表决权总数占有本次债券表决权总数的比例；

(4) 各发言人对每个审议事项的发言要点；

(5) 每一表决事项的表决结果；

(6) 债券持有人的质询意见、建议及发行人代表的答复或说明等内容；

(7) 债券持有人会议认为应当载入会议记录的其他内容。

受托管理人或者召集人应当在债券持有人会议表决截止日次一交易日披露会议决议公告，会议决议公告包括但不限于以下内容：

(1) 出席会议的债券持有人所持表决权情况；

(2) 会议有效性；

(3) 各项议案的议题和表决结果。

10、债券持有人会议记录由出席会议的受托管理人或者召集人代表和见证律师签名，并由召集人交债券受托管理人保存，并按证券交易所要求向证券交易所提供。债券持有人会议记录的保管期限至少为本次债券到期之日起十年。

## （七）附则

1、债券受托管理人应严格执行债券持有人会议决议，代表债券持有人及时就有关决议内容与发行人及其他有关主体进行沟通，督促债券持有人会议决议的具体落实。

2、除涉及发行人商业秘密或受适用法律规定的限制外，出席会议的发行人代表应当对债券持有人的质询和建议做出答复或说明。

3、对债券持有人会议的召集、召开、表决程序及决议的合法有效性发生争议，应在争议各方之间协商解决。争议任一方认为协商不足以解决前述争议与纠纷的，均有权向贵阳仲裁委员会提请仲裁，适用该仲裁委员会当时有效的仲

裁规则。该仲裁裁决应当是终局的，争议各方特此同意不可撤销地服从该仲裁委员会的管辖与裁决结果。

4、法律对债券持有人会议规则有明确规定的，从其规定。

5、本规则项下公告的方式为：中国证监会或证券交易所指定的媒体上进行公告。

6、债券持有人会议的会议费、公告费、律师费等费用由发行人承担。

7、本规则所称“以上”、“内”，含本数；“过”、“低于”、“多于”，不含本数。

## 第十节 债券受托管理人

投资者认购或持有本期公司债券将被视为接受发行人与债券受托管理人签署的《债券受托管理协议》（以下简称“本协议”）。

### 一、债券受托管理人

为充分保障本次债券持有人的利益，根据《管理办法》的相关规定，发行人聘任太平洋证券股份有限公司担任本次债券存续期间的债券受托管理人，并签订了《债券受托管理协议》。

#### （一）债券受托管理人基本情况

名称：太平洋证券股份有限公司

法定代表人：李长伟

注册地址：云南省昆明市青年路 389 号志远大厦 18 层

联系电话：010-88321512、1518

传真：010-88321681、1960

邮编：650021

#### （二）债券受托管理人的聘任情况及利益冲突风险防范机制

为维护本次债券全体债券持有人的权益，发行人聘任太平洋证券股份有限公司作为本次债券的受托管理人，并同意接受太平洋证券股份有限公司的监督。截至本募集说明书签署之日，本公司与本次债券受托管理人及其负责人、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。

利益冲突的风险防范机制：

1、发行人发行本次债券所募集之资金，不得用于偿还其在受托管理人处的贷款以及其对受托管理人的任何其他负债。

2、债券持有人持有的本次债券与债券受托管理人持有的对发行人的债权同时到期的，本次债券持有人持有之债权较之后者优先受偿。

3、太平洋证券股份有限公司不得为本次债券提供担保，且太平洋证券股份有限公司承诺，其与发行人发生的任何交易或者其对发行人采取的任何行为均不会损害债券持有人的权益。

4、如果受托管理人违反利益冲突的风险防范机制之义务及程序，债券持有人可根据《债券受托管理协议》或《债券持有人会议规则》规定的程序变更或解聘受托管理人。受托管理人违反受托管理协议利益冲突的风险防范机制之义务及程序与发行人进行相关交易的，单独和/或合并代表 10% 以上有表决权的本次债券张数的债券持有人有权按照受托管理协议争议解决的约定提起诉讼确认前述交易行为无效，且有权要求受托管理人按照其前述交易金额的 20% 向债券持有人支付违约金。

## 二、债券受托管理协议主要条款

以下仅列明《债券受托管理协议》的主要条款，投资者在作出相关决策时，请查阅《债券受托管理协议》的全文。

### （一）发行人的权利和义务

1、发行人应当根据法律、法规和规则及募集说明书的约定，按期足额支付本次债券的利息和本金。

2、发行人应当为本次债券的募集资金制定相应的使用计划及管理制度。募集资金的使用应当符合现行法律法规的有关规定及募集说明书的约定。

3、本次债券存续期内，发行人应当根据法律、法规和规则的规定，及时、公平地履行信息披露义务，确保所披露或者报送的信息真实、准确、完整，不得有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

4、本次债券存续期内，发生以下任何事项，发行人应当在三个工作日内书面通知债券受托管理人，并根据债券受托管理人要求持续书面通知事件进展和结果：

- (1) 发行人经营方针、经营范围或生产经营外部条件等发生重大变化；
- (2) 债券信用评级发生变化；
- (3) 发行人主要资产被查封、扣押、冻结；
- (4) 发行人发生未能清偿到期债务的违约情况；
- (5) 发行人当年累计新增借款或者对外提供担保超过上年 12 月 31 日净资产的百分之二十；
- (6) 发行人放弃债权或财产，超过上年 12 月 31 日净资产的百分之十；
- (7) 发行人发生超过上年 12 月 31 日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) 本次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次债券本息安全向债券受托管理人作出书面说明，并对有影响的事件提出有效且切实可行的应对措施。

5、发行人应当协助债券受托管理人在债券持有人会议召开前取得债权登记日的本次债券持有人名册，并承担相应费用。

6、发行人应当履行债券持有人会议规则及债券持有人会议决议项下债券发行人应当履行的各项职责和义务。

7、预计不能偿还债务时，发行人应当按照债券受托管理人要求追加担保，并履行本协议约定的其他偿债保障措施，并可以配合债券受托管理人办理其依法申请法定机关采取的财产保全措施。

发行人追加担保的方式包括但不限于提供保证担保或提供财产抵押或质押担保；发行人提供的其他偿债保障措施包括但不限于：不向股东分配利润，暂缓重大对外投资、收购兼并等资本性支出项目的实施，主要负责人不得调离。

如债券受托管理人受托对发行人启动财产保全措施，因该等行为而发生的相关费用（包括财产保全费、因财产保全而发生的其他费用等）由发行人承担，如发行人拒绝全部或者部分承担或者无法全部或部分承担该等费用时，将首先由债券持有人按照其持有的本次债券比例先行承担，债券受托管理人有权就该等费用向发行人追偿。

8、发行人无法按时偿付本次债券本息时，应当对后续偿债措施作出安排，并及时通知债券持有人。后续偿债措施包括但不限于：发行人通过追收应收预付款、变现资产、向股东或银行等其他渠道借款筹措资金偿付本次债券本息；发行人通过重组、重整或破产清算等方式解决本次债券本息偿付问题。

9、发行人应对债券受托管理人履行本协议项下职责或授权予以充分、有效、及时的配合和支持，并提供便利和必要的信息、资料和数据。发行人应指定专人负责与本次债券相关的事务，并确保与债券受托管理人能够有效沟通。

10、债券受托管理人变更时，发行人应当配合债券受托管理人及新任受托管理人完成债券受托管理人工作及档案移交的有关事项，并向新任受托管理人履行本协议项下应当向债券受托管理人履行的各项义务。

11、在本次债券存续期内，发行人应尽最大合理努力维持债券上市交易。

12、发行人应当根据本协议第 4.17 条的规定向债券受托管理人支付本次债券受托管理报酬和债券受托管理人履行受托管理人职责产生的额外费用。

13、发行人应当履行本协议、募集说明书及法律、法规和规则规定的其他义务。

## （二）债券受托管理人的职责、权利和义务

1、债券受托管理人应当根据法律、法规和规则的规定及本协议的约定制定受托管理业务内部操作规则，明确履行受托管理事务的方式和程序，对发行人履行募集说明书约定义务的情况进行持续跟踪和监督。

2、债券受托管理人应当持续关注发行人和保证人的资信状况、担保物状况、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）就本协议“（一）发行人的权利和义务第 4 条”约定的情形，列席发行人和保证人的内部有权机构的决策会议；

（2）不定期查阅前项所述的会议资料、财务会计报告和会计账簿；

（3）调取发行人、保证人银行征信记录；

（4）对发行人和保证人进行现场检查；

（5）约见发行人或者保证人进行谈话。

3、债券受托管理人应当对发行人专项账户募集资金的接收、存储、划转与本息偿付进行监督。在本次债券存续期内，债券受托管理人应当在每一自然年度结束后四个月内检查发行人募集资金的使用情况是否与募集说明书约定一致。

4、债券受托管理人应当督促发行人在募集说明书中披露本协议、债券持有人会议规则的主要内容，并应当通过交易所网站或交易所认可的其他方式，向债券持有人披露受托管理事务报告、本次债券到期不能偿还的法律程序以及其他需要向债券持有人披露的重大事项。

5、债券受托管理人应当在每一自然年度结束后六个月内对发行人进行回访，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。

6、出现本协议“（一）发行人的权利和义务第 4 条”情形且对债券持有人权益有重大影响情形的，在知道或应当知道该等情形之日起五个工作日内，债券受托管理人应当问询发行人或者保证人，要求发行人或者保证人解释说明，提供相关证据、文件和资料，并向市场公告临时受托管理事务报告。发生触发债券持有人会议情形的，召集债券持有人会议。

7、债券受托管理人应当根据法律、法规和规则、本协议及债券持有人会议规则的规定召集债券持有人会议，并监督相关各方严格执行债券持有人会议决议，监督债券持有人会议决议的实施。

8、债券受托管理人应当在债券存续期内持续督促发行人履行信息披露义务。债券受托管理人应当关注发行人的信息披露情况，收集、保存与本次债券偿付相关的所有信息资料，根据所获信息判断对本次债券本息偿付的影响，并按照本协议的约定报告债券持有人。

9、债券受托管理人预计发行人不能偿还债务时，应当要求发行人追加担保，督促发行人履行本协议“（一）发行人的权利和义务第 7 条”和“（一）发行人的权利和义务第 8 条”的偿债保障措施，或者可以依法申请法定机关采取财产保全措施，财产保全措施包括但不限于申请法定机构对发行人的资产予以查封、扣押、冻结等。

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

11、发行人为本本次债券设定担保的，债券受托管理人应当在本次债券发行前或募集说明书约定的时间内取得担保的权利证明或者其他有关文件，并在担保期间妥善保管。

12、发行人不能偿还债务时，债券受托管理人应当督促发行人、增信机构和其他具有偿付义务的机构等落实相应的偿债措施，并可以接受全部或部分债券持有人的委托，以自己名义代表债券持有人提起民事诉讼、参与重组或者破产的法律程序。

13、债券受托管理人对受托管理相关事务享有知情权，但应当依法保守所知悉的发行人商业秘密等非公开信息，不得利用提前获知的可能对公司债券持有人权益有重大影响的事项为自己或他人谋取利益。

14、债券受托管理人应当妥善保管其履行受托管理事务的所有文件档案及电子资料，包括但不限于本协议、债券持有人会议规则、受托管理工作底稿、与增信措施有关的权利证明（如有），保管时间不得少于债券到期之日或本息全部清偿后五年。

15、除上述各项外，债券受托管理人还应当履行以下职责：

- （1）债券持有人会议授权受托管理人履行的其他职责；
- （2）专项账户监管协议约定由受托管理人履行的其他职责；
- （3）募集说明书约定由受托管理人履行的其他职责。

16、在本次债券存续期内，债券受托管理人不得将其受托管理人的职责和义务委托其他第三方代为履行。

债券受托管理人在履行本协议项下的职责或义务时，可以聘请律师事务所、会计师事务所等第三方专业机构提供专业服务。

17、债券受托管理人应当在本次债券存续期期间按照本协议持续履行相关职责，在中国法律允许的范围内，且在必要、合理的情况下，受托管理人履行本协议项下受托管理人责任时发行的费用由发行人承担，该等费用包括但不限于：

- （1）因召开债券持有人会议所产生的全部合理费用和支出（包括但不限于会议费、公告费、其他中介机构费用等），且该等费用和支出符合市场公平价格；
- （2）在取得发行人同意后聘用（发行人同意受托管理人基于合理且必要的原则聘用）第三方专业机构（包括律师、会计师、评级机构等）提供专业服务而发生的费用；
- （3）因发行人未履行本协议和募集说明书项下的义务而导致受托管理人额外支出的费用。

如需发生上述（1）或（2）项下的费用，受托管理人应事先告知发行人上述费用合理估计的最大金额。

### （三）受托管理事务报告

1、受托管理事务报告包括年度受托管理事务报告和临时受托管理事务报告。

2、债券受托管理人应当建立对发行人的定期跟踪机制，监督发行人对募集说明书所约定义务的执行情况，并在每年六月三十日前向市场公告上一年度的受托管理事务报告。

前款规定的受托管理事务报告，应当至少包括以下内容：

- （1）债券受托管理人履行职责情况；
- （2）发行人的经营与财务状况；
- （3）发行人募集资金使用及专项账户运作情况；
- （4）内外部增信机制、偿债保障措施发生重大变化的，说明基本情况及处理结果；
- （5）发行人偿债保障措施的执行情况以及公司债券的本息偿付情况；
- （6）发行人在募集说明书中约定的其他义务的执行情况；
- （7）债券持有人会议召开的情况；
- （8）发生本协议“（一）发行人的权利和义务第 4 条”第 1 项至第 12 项等情形的，说明基本情况及处理结果；
- （9）对债券持有人权益有重大影响的其他事项。

3、公司债券存续期内，出现债券受托管理人与发行人发生利益冲突、发行人募集资金使用情况和募集说明书不一致的情形，或出现“（一）发行人的权利和义务第 4 条”第 1 项至第 12 项等情形且对债券持有人权益有重大影响的，债券受托管理人在知道或应当知道该等情形之日起五个工作日内向市场公告临时受托管理事务报告。

### （四）受托管理人的变更

1、在本次债券存续期内，出现下列情形之一的，应当召开债券持有人会议，履行变更受托管理人的程序：

- (1) 债券受托管理人未能持续履行本协议约定的受托管理人职责；
- (2) 债券受托管理人停业、解散、破产或依法被撤销；
- (3) 债券受托管理人提出书面辞职；
- (4) 债券受托管理人不再符合受托管理人资格的其他情形。

在受托管理人应当召集而未召集债券持有人会议时，单独或合计持有本次债券总额百分之十以上的债券持有人有权自行召集债券持有人会议。

2、债券持有人会议决议决定变更受托管理人或者解聘债券受托管理人的，自上述决议生效之日起，新任受托管理人继承债券受托管理人在法律、法规和规则及本协议项下的权利和义务，本协议终止。新任受托管理人应当及时将变更情况向协会报告。

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

4、债券受托管理人在本协议中的权利和义务，在新任受托管理人与发行人签订受托协议之日或双方约定之日起终止，但并不免除债券受托管理人在本协议生效期间所应当享有的权利以及应当承担的责任。

## （五）陈述与保证

1、发行人保证以下陈述在本协议签订之日均属真实和准确：

- (1) 发行人是一家按照中国法律合法注册并有效存续的有限责任公司；
- (2) 发行人签署和履行本协议已经得到发行人内部必要的授权，并且没有违反适用于发行人的任何法律、法规和规则的规定，也没有违反发行人的公司章程以及发行人与第三方签订的任何合同或者协议的规定。

2、债券受托管理人保证以下陈述在本协议签订之日均属真实和准确；

- (1) 债券受托管理人是一家按照中国法律合法注册并有效存续的证券公司；

（2）债券受托管理人具备担任本次债券受托管理人的资格，且就债券受托管理人所知，并不存在任何情形导致或者可能导致债券受托管理人丧失该资格；

（3）债券受托管理人签署和履行本协议已经得到债券受托管理人内部必要的授权，并且没有违反适用于债券受托管理人的任何法律、法规和规则的规定，也没有违反债券受托管理人的公司章程以及债券受托管理人与第三方签订的任何合同或者协议的规定。

## （六）不可抗力

1、不可抗力事件是指双方在签署本协议时不能预见、不能避免且不能克服的自然事件和社会事件。主张发生不可抗力事件的一方应当及时以书面方式通知其他方，并提供发生该不可抗力事件的证明。主张发生不可抗力事件的一方还必须尽一切合理的努力减轻该不可抗力事件所造成的不利影响。

2、在发生不可抗力事件的情况下，双方应当立即协商以寻找适当的解决方案，并应当尽一切合理的努力尽量减轻该不可抗力事件所造成的损失。如果该不可抗力事件导致本协议的目标无法实现，则本协议提前终止。

## （七）违约责任

1、本协议任何一方违约，守约方有权依据法律、法规和规则、募集说明书及本协议的规定追究违约方的违约责任。

2、以下事件构成本协议和本次债券项下的违约事件：

（1）本次债券到期、加速清偿或回售（若适用）时，发行人未能按时偿付到期应付本金；

（2）发行人未能偿付本次债券的到期、加速清偿或回售（若适用）时的利息，且该违约持续超过 30 个连续工作日仍未得到纠正；

（3）发行人不履行或违反本协议项下的任何承诺（上述（1）到（2）项违约情形除外），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，该种违约持续 30 个连续工作日；

（4）在债券存续期间内，发行人发生解散、注销、吊销、停业、清算、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；

（5）任何适用的现行或将来的法律法规、规则、规章、判决，或政府、监管、立法或司法机构或权力部门的指令、法令或命令，或上述规定的解释的变更导致发行人在本协议或本次债券项下义务的履行变得不合法；

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

3、如果本协议下的违约事件发生且一直持续 30 个连续工作日仍未解除，债券持有人可通过债券持有人会议决议同意，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之一，债券持有人可通过债券持有人会议决议同意，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：

（1）向债券受托管理人提供保证金，且保证金数额足以支付以下各项金额的总和：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；③所有到期应付的本金；④适用法律允许范围内就迟延支付的债券本金计算的利息；

（2）相关的违约事件已得到救济或被豁免；

（3）债券持有人会议同意的其他措施。

4、如果发生本协议下的违约事件且一直持续，债券受托管理人可根据债券持有人会议决议的指示，依法采取任何可行的法律救济方式回收本次债券未偿还的本金和利息。

5、在本次债券存续期间，若债券受托管理人拒不履行、迟延履行或不适当履行本协议约定下的义务或职责，致使债券持有人造成直接经济损失的，债券受托管理人应当按照法律、法规和规则的规定及募集说明书的约定（包括其在募集说明书中做出的有关声明）承担相应的法律责任，包括但不限于继续履行、采取补救措施或者赔偿损失等方式，但非因债券受托管理人自身故意或重大过

失原因导致其无法按照本协议约定履职的除外。

#### **（八）法律适用和争议解决**

1、本协议适用于中国法律并依其解释。

2、本协议项下所产生的或与本协议有关的任何争议，首先应在争议各方之间协商解决。协议任一方认为协商不足以解决前述争议与纠纷的，均有权向贵阳仲裁委员会提请仲裁，适用该仲裁委员会当时有效的仲裁规则。该仲裁裁决应当是终局的，本协议各方特此同意不可撤销地服从该仲裁委员会的管辖与裁决结果。

3、当产生任何争议及任何争议正按前条约定进行解决时，除争议事项外，各方有权继续行使本协议项下的其他权利，并应履行本协议项下的其他义务。

#### **（九）协议的生效、变更及终止**

1、本协议于双方的法定代表人或者其授权代表签字并加盖双方单位公章后，在本次债券发行的初始登记日（如系分期发行，则为首期发行的初始登记日）起开始生效，并对本协议双方具有约束力。

2、除非法律、法规和规则另有规定，本协议的任何变更，均应当由双方协商一致订立书面补充协议后生效。本协议于本次债券发行完成后的变更，如涉及债券持有人权利、义务的，应当事先经债券持有人会议同意。任何补充协议均为本协议之不可分割的组成部分，与本协议具有同等效力。

3、如本协议项下的权利义务全部履行完毕，本协议自动终止。

## 第十一节 发行人董事及有关中介机构声明

（本页以下无正文，下页接声明及签字盖章）

## 发行人声明

根据《公司法》、《证券法》和《公司债券发行与交易管理办法》的有关规定，本公司符合公开发行公司债券的条件。

法定代表人签字：



肖春明

贵阳宏益房地产开发有限公司

2015年10月27日



## 发行人董事、监事、高级管理人员声明

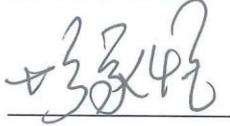
本公司执行董事、全体监事及高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

执行董事签字：



肖春明

全体监事签字：



彭家恒

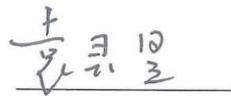
其他高级管理人员签字：



陈晓辉



郑巍



袁灵昱

贵阳宏益房地产开发有限公司

2015年10月27日



## 主承销商声明

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

本公司承诺本募集说明书及其摘要因存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使投资者在证券交易中遭受损失的，与发行人承担连带赔偿责任，但是能够证明自己没有过错的除外；本募集说明书及其摘要存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，且公司债券未能按时兑付本息的，本公司承诺负责组织督促相关责任方落实募集说明书约定的相应还本付息安排。

项目负责人（签字）：



许 铮



谢 添

刘 萌

法定代表人（签字）：

孙树明



## 主承销商声明

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

本公司承诺本募集说明书及其摘要因存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使投资者在证券交易中遭受损失的，与发行人承担连带赔偿责任，但是能够证明自己没有过错的除外；本募集说明书及其摘要存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，且公司债券未能按时兑付本息的，本公司承诺负责组织督促相关责任方落实募集说明书约定的相应还本付息安排。

项目负责人（签字）：

\_\_\_\_\_  
许 铮

\_\_\_\_\_  
谢 添

\_\_\_\_\_  
刘 萌

法定代表人（签字）：

\_\_\_\_\_  
孙树明



## 联席主承销商声明

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

本公司承诺本募集说明书及其摘要因存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使投资者在证券交易中遭受损失的，与发行人承担连带赔偿责任，但是能够证明自己没有过错的除外；本募集说明书及其摘要存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，且公司债券未能按时兑付本息的，本公司承诺负责组织督促相关责任方落实募集说明书约定的相应还本付息安排。

项目负责人：



孔磊



沈梅

法定代表人（或授权代表）：



王常青

中信建投证券股份有限公司

2015年10月27日



## 联席主承销商声明

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

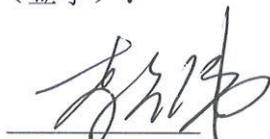
本公司承诺本募集说明书及其摘要因存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使投资者在证券交易中遭受损失的，与发行人承担连带赔偿责任，但是能够证明自己没有过错的除外；本募集说明书及其摘要存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，且公司债券未能按时兑付本息的，本公司承诺负责组织督促相关责任方落实募集说明书约定的相应还本付息安排。

项目负责人（签字）：

  
李昊扬

  
张京安

法定代表人（签字）：

  
李长伟



## 债券受托管理人声明

本公司承诺严格按照相关监管机构及自律组织的规定、募集说明书及受托管理协议等文件的约定，履行相关职责。

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

本公司承诺，在受托管理期间因本公司拒不履行、迟延履行或者其他未按照相关规定、约定及本声明履行职责的行为，给债券持有人造成损失的，将承担相应的法律责任。

项目负责人（签字）：

  
李昊扬

  
张京安

法定代表人（签字）：

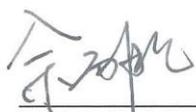
  
李长伟

  
太平洋证券股份有限公司  
2015年10月27日

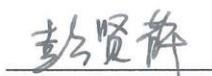
## 发行人律师声明

本所及签字的律师已阅读本募集说明书及其摘要，确认募集说明书及其摘要与本所出具的法律意见书不存在矛盾。本所及签字律师对发行人在本募集说明书及其摘要中引用的法律意见书的内容无异议，确认本募集说明书不致因所引用内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

经办律师（签字）



余雨航



彭贤静



仲涛

律师事务所负责人（签字）：



薛军



## 审计机构声明

本所及签字注册会计师已阅读本募集说明书及其摘要，确认本募集说明书及其摘要与本所出具的报告不存在矛盾。本所及签字注册会计师对发行人在本募集说明书及其摘要中引用的财务报告的内容无异议，确认本募集说明书不致因所引用内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

经办注册会计师（签字）：

  
惠平川

  
解乐

会计师事务所负责人（签字）：

  
郝树平

中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙）



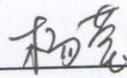
2015 年 10 月 27 日



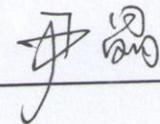
## 资信评级机构声明

本机构及签字的资信评级人员已阅读募集说明书及其摘要，确认募集说明书及其摘要与本机构出具的报告不存在矛盾。本机构及签字的资信评级人员对发行人在募集说明书及其摘要中引用的报告的内容无异议，确认募集说明书及其摘要不致因所引用内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

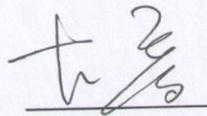
资信评级人员（签名）



杨莹

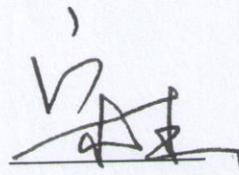


尹晶



左香

资信评级机构负责人（授权人）（签名）



宋杰

大公国际资信评估有限公司

2015年10月27日

## 资产评估机构声明

本机构及签字的资产评估人员已阅读本募集说明书及其摘要，确认本募集说明书及其摘要与本机构出具的报告不存在矛盾。本机构及签字的资产评估人员对发行人在本募集说明书及其摘要中引用的报告的内容无异议，确认本募集说明书及其摘要不致因所引用内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

经办资产评估人员（签字）：



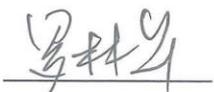
焦亮



全盖



资产评估机构负责人（签字）：



罗林华



## 第十二节 备查文件

### 一、备查文件内容

本募集说明书的备查文件如下：

（一）贵阳宏益房地产开发有限公司 2012 至 2014 年经审计的财务报告和 2015 年半年报；

（二）主承销商出具的核查意见；

（三）法律意见书；

（四）资信评级报告；

（五）资产评估机构出具的资产评估报告；

（六）资产抵押协议及抵押资产监管协议；

（七）债券受托管理协议；

（八）债券持有人会议规则；

（九）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、联席主承销商处查阅本募集说明书全文及上述备查文件，或访问上海证券交易所网站（<http://www.sse.com.cn>）查阅本募集说明书及摘要。

### 二、备查文件查阅地点

（一）贵阳宏益房地产开发有限公司

办公地址：贵州省贵阳市南明区花果园彭家湾路 C 区 15 栋

联系人：杨军

电话：0851-85911860

传真：0851-85911860

**（二）广发证券股份有限公司**

办公地址：广州市天河北路 183 号大都会广场 38 楼

联系人：许铮、谢添、刘萌、严瑾、王媛媛

电话：020-87555888

传真：020-87557978

互联网网址：[www.gf.com.cn](http://www.gf.com.cn)

**（三）太平洋证券股份有限公司**

办公地址：北京市西城区北展北街 9 号华远企业号 D 座

联系人：李昊扬、张京安

电话：010-88321512、1518

传真：010-88321681、1960

互联网网址：[www.tpyzq.com](http://www.tpyzq.com)

投资者若对募集说明书及其摘要存在任何疑问，应咨询自己的证券经纪人、  
律师、专业会计师或其他专业顾问。