

# 信息披露

## (上接A14版)

银行账户:0200291409200028601  
 发行人与本期债券发行有关的中介机构及其负责人、高级管理人员及经办人员之间不存在直接或间接的股权关系或其他利害关系。

### 第二节 信用评级情况

一、本期债券的信用评级情况  
 发行人聘请中诚信证券评估有限公司(以下简称“中诚信证评”)对本次发行公司债券的资信情况进行评级。根据中诚信证评出具的《湖北清能地产集团有限公司2015年公司债券信用评级报告》,发行人主体信用等级为AA,本期债券的信用等级为AA。

### 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  
 中诚信证评认为“湖北清能地产集团有限公司2015年公司债券”的信用级别为AA,该级别反映了本期债券信用质量很高,信用风险很低。

中诚信证评认为湖北清能地产集团有限公司主体信用等级为AA,评级展望为稳定,该级别反映了清能地产偿还债务的能力很强,受不利经济环境的影响较小,违约风险很低。

(二)评级报告的主要内容

1.正面  
 (1)清能地产股东方实力雄厚。目前清能地产三大股东分别为湖北省国有资产监督管理委员会(以下简称“湖北省国资委”)、中国长江电力股份有限公司(以下简称“长江电力”)和国电资本控股有限公司,分别持股52.93%、43.19%和3.88%;其中第二大股东长江电力是国内运营规模最大的水电上市公司,股东实力雄厚。

(2)经营策略稳健。作为湖北省国资委下属最大的专业房地产开发企业,清能地产自成立以来即保持稳健的项目开发策略及审慎的土地获取政策,在房地产行业调整时其适度扩张的运作模式亦在一定程度上抵御市场波动风险。

(3)清能地产房地产业务规模持续提升。依托股东方支持,近年来清能地产房地产开发业务稳定增长,销售业绩逐年提升,2012-2014年分别实现签约销售额16.23亿元、22.30亿元和32.44亿元。同时,2014年末公司应收账款余额32.65亿元,较为丰富的已售待结算资源亦为其未来1-2年内的经营业绩提供保障。

(4)清能地产2012-2014年经营业绩稳定。清能地产下属酒店区条件较好,近年来入住率水平较为稳定,酒店业务经营稳定,公司现金形成良好补充。

2.关注  
 (1)房地产行业景气度放缓。在宏观经济增速放缓、房地产市场结构性供求矛盾凸显的背景下,近期房地产行业景气度仍呈现波动,行业竞争日益加剧,行业环境的变化或将对清能地产经营策略的实施提出更高要求。

(2)区域分布集中度较高。目前公司开发及储备项目主要集中在武汉、珠海和宜昌,其中武汉项目土地储备面积占比较高,公司或面临一定区域集中风险。

(3)资产周转速度偏慢。近年来公司房地产开发规模持续增长,其存货增长较快,但由于其地产结转增速低于存货增长速度,导致公司存货去化周期较长,整体资产周转效率有待提升。

(三)跟踪评级的有关安排

根据中国证监会相关规定、信用评级惯例以及中诚信证评评级制度相关规定,自首次评级报告出具之日(以评级报告上注明日期为准),中诚信证评将在本期债券信用评级有效期内或者本期债券存续期间内,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评估,跟踪评级包括定期和不定期的跟踪评级。

在跟踪评级期限内,中诚信证评将于本期债券发行主体及担保主体(如有)年度报告公布后两个月内完成该年度的定期跟踪评级,并发布定期跟踪评级结果及报告。此外,自首次评级报告出具之日起,中诚信证评将密切关注与发行主体、担保主体(如有)以及本期债券有关的信息,如发生可能影响本期债券信用评级级别的重大事件,发行主体应及时通知中诚信证评并提供相关资料,中诚信证评将在认为必要时及时启动不定期跟踪评级,就该事项进行调研、分析并发布不定期跟踪评级结果。

如发行主体、担保主体(如有)未能及时或拒绝提供相关资料,中诚信证评将根据有关情况进行分析,据此调整或调整主体、债券信用评级级别或公告信用评级暂时失效。

中诚信证评的定期和不定期的跟踪评级结果等相关信息将通过中诚信证评网站(www.ccxi.com.cn)予以公告。

### 第三节 发行人基本情况

#### 一、发行人基本情况介绍

中文名称:湖北清能地产集团有限公司  
 英文名称:HUBEI QINGNENG REAL ESTATE GROUP CO.,LTD.  
 成立日期:2008年02月26日  
 法定代表人:东方豪  
 注册资本:人民币294042.91万元  
 实收资本:人民币294042.91万元  
 营业执照注册号:42000000013108  
 组织机构代码证:67037558-7  
 税务登记证号码:鄂地税武字42010667037587号  
 公司类型:股份有限公司  
 实际控制人:湖北省人民政府  
 经营范围:2008年2月26日-2028年2月26日  
 住 所:湖北省武汉市武昌区中华路57号  
 办公地址:湖北省武汉市武昌区中华路57号  
 邮政编码:430061  
 经营范围:从事房地产开发经营与管理业务,物业管理,酒店管理,物业服务,资产的收购、管理和处置(法律法规禁止的除外);房屋出租。

经营范围:资产的收购、管理和处置、资产重组,接受委托管理和处置资产的服务。  
 设立时发行人股本结构如下:

股东名称	出资额(元)	所占比例(%)
湖北省人民政府国有资产监督管理委员会	799,880,000.00	50.96
中国长江电力股份有限公司	646,195,000.00	41.69
中国国电集团公司	113,925,000.00	7.35
合 计	1,550,000,000.00	100.00

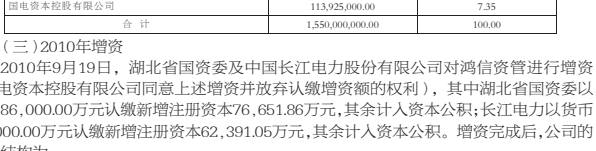
(二)2010年股权转让  
 2010年9月2日,中国国电集团公司将其持有的全部股权转让给国电资本控股有限公司并完成工商变更登记。股权转让完成后,公司的股本结构为:

股东名称	出资额(元)	所占比例(%)
湖北省人民政府国有资产监督管理委员会	799,880,000.00	50.96
中国长江电力股份有限公司	646,195,000.00	41.69
国电资本控股有限公司	113,925,000.00	7.35
合 计	1,550,000,000.00	100.00

(三)2010年增资  
 2010年9月19日,湖北省国资委与中国长江电力股份有限公司对鸿信资管进行增资(国电资本控股有限公司同意上述增资并放弃认缴增资额的权利),其中湖北省国资委以货币786,000,000元认缴新增注册资本67,861.86万元,其余计入资本公积;长江电力以货币70,000,000元认缴新增注册资本62,391.05万元,其余计入资本公积。增资完成后,公司的股本结构为:

股东名称	出资额(元)	所占比例(%)
湖北省人民政府国有资产监督管理委员会	1,556,398,000.00	52.9310
中国长江电力股份有限公司	1,270,150,500.00	43.1946
国电资本控股有限公司	113,925,000.00	3.8744
合 计	2,940,429,100.00	100.00

三、发行人的组织结构及对其他企业的权益投资情况  
 (一)公司的组织结构图  
 截至2015年3月31日,公司的组织结构如下图所示:



(二)公司主要下属公司情况  
 发行人下设多家子公司,经营范围包括从事房地产开发经营与管理业务,物业管理;实业投资;资产的收购、管理和处置(法律法规禁止的除外);房屋租赁。其中有家全资子公司,另有家控股公司及多家参股公司,具体情况如下:

1.全资子公司  
 截至2015年3月31日,发行人下设有家全资子公司,详细情况见下表:

序号	企业名称	注册地	业务性质	注册资本	持股比例	投资额
1	湖北能源集团清能置业有限公司	武汉	房地产开发经营、酒店实业、物业管理	179,300.00	100%	179,300.00
2	深圳清能酒店管理有限公司	深圳	酒店投资、物业管理	1,000.00	100%	1,000.00
3	湖北清能实业发展有限公司	武汉	物业管理、装饰工程、建筑材料销售	5,000.00	100%	5,000.00

2.控股公司  
 截至2015年3月31日,发行人下设有家控股公司,控股比例超过50%,详细情况见下表:

序号	企业名称	注册地	业务性质	注册资本	持股比例	投资额
1	武汉光明酒店管理有限公司	武汉	酒店投资、酒店管理	56,900.00	81.66%	43,900.00

四、公司治理和内部控制  
 公司按照《公司法》等法律法规的要求制定《公司章程》,形成股东会、董事会、监事会、经理层相互分离、相互制衡的公司治理结构和运作机制,并建立了完备的合规管理、风险管理和内部控制体系。

(一)股东与股东大会  
 报告期内,公司严格按照相关规定召集、召开股东大会,确保所有股东享有平等的地位,能够充分行使自己的权利。

公司控股股东能够按照相关法律、法规及《公司章程》的规定行使其享有的权利,不存在超越股东大会直接或间接干预公司决策和经营活动的情形,没有占用公司资金,没有要求公司为其担保或为个人担保,在公司人事、资产、财务、机构和业务方面做到与公司明确分离。

(二)董事与董事会  
 报告期内,公司严格按照《公司章程》的规定聘任和变更董事,董事人数和人员构成符合法律、法规的要求;公司董事会能够不断完善董事会议事规则,董事会会议的召集、召开及表决程序合法有效。

(三)监事和监事会  
 报告期内,公司严格按照《公司章程》的规定聘任和变更监事,监事人数和人员构成符合法律、法规的要求;公司监事会会议的召集、召开及表决程序合法有效;公司监事会向股东大会负责,本着对全体股东负责的精神,对公司财务以及公司董事、经理层和其他高级管理人员履行职务的合法合规性进行有效监督,并就有关事项向董事会和经理层提出建议和改正意见。

(四)经理层  
 报告期内,公司经理层履行的程序符合《公司法》和《公司章程》的规定,能够依法按照法律、法规和董事会的授权,依法合规经营,努力实现股东利益和社会效益的最大化。

(五)发行人独立经营情况  
 发行人严格按照《公司法》、《证券法》等有关法律、法规和《公司章程》的要求规范运作,逐步建立健全公司法人治理结构,在业务、资产、人员、财务、机构等方面与现有股东完全分开,具有独立、完整的资产和业务体系,具备直接面向市场独立经营的能力。

1.业务独立  
 发行人拥有独立、完整的产、供、销业务体系和直接面向市场独立经营的能力,持有从事经核准登记的经营范围内业务所必需的相关资质许可,并拥有足够的资金、设备及员

工,不依赖于控股股东。

2.资产完整  
 发行人资产完整,与控股股东产权关系明确,资产界定清晰,拥有独立、完整的生产经营所需业务系统和配套设施,合法拥有与生产经营有关资产的所有权或使用权。发行人对其资产拥有完全的控制权和支配权,不存在资产、资金被控股股东占用而损害公司利益的情形。

3.人员独立  
 发行人设有独立的劳动、人事、工资管理体系,与股东单位完全分离。公司的董事、监事及高级管理人员均按照《公司法》、《公司章程》等有关规定产生,履行了合法的程序。

4.财务独立  
 发行人实行独立核算,拥有独立的银行账户,依法独立纳税。发行人设立了独立的财务部门,配备了独立的财务人员,履行公司自有资金管理、资金筹集、会计核算、会计监督及财务管理职能,不存在控股股东干预财务管理的情况。

发行人最近三年及一期不存在资金被控股股东、实际控制人及其关联方违规占用,或者为控股股东、实际控制人及其关联方提供担保的情形。

5.机构独立  
 发行人法人治理结构完善,董事会和监事会依照相关法律、法规和《公司章程》规范运作,各机构均依法独立行使各自职权。公司根据经营需要设置了相对完善的组织架构,制定了一系列规章制度,对各部门进行明确分工,各部门依照规章制度和部门职责行使各自职

权,不存在控股股东直接干预公司经营活动的情况。

(六)内部管理及控制制度  
 公司严格按照《公司法》以及监管部门的相关规定和要求规范公司运营,不断完善公司治理结构,建立健全内部管理及控制制度,包括《预算管理制度》、《资金管理办法》、《会计核算管理办法》、《结算管理制度》、《物业管理会计核算办法》(试行)、《经营性资产管理办法》(试行)、《管理费用支出实施细则》、《投资、资产处置、担保和借贷管理制度》、《股权投资管理办法》(试行)、《投资管理制度》、《土地储备投资管理制度》、《招标及合同管理制度》和《招标监督检查工作暂行办法》等相关制度,提高公司治理水平,促进公司持续规范发展。

五、公司控股股东及实际控制人的基本情况  
 (一)公司的股权结构情况  
 截至2015年3月31日,湖北省国资委持有发行人52.931%的股权,为发行人的控股股东和实际控制人。

(二)控股股东、实际控制人及主要股东基本情况  
 1.控股股东、实际控制人:湖北省人民政府国有资产监督管理委员会  
 湖北省人民政府国有资产监督管理委员会是湖北省政府直属特设机构,是一家由湖北省政府授权的监管机构,代表省政府履行出资人职责。

2.股东:中国长江电力股份有限公司  
 中国长江电力股份有限公司(以下简称“长江电力”)是由中国长江三峡工程开发总公司作为发起人,联合华能国际电力股份有限公司、中国核工业集团公司、中国石油天然气集团公司、中国葛洲坝水利水电工程集团有限公司和长江水利委员会长江勘测规划设计研究院等多家发起人以发起方式设立的股份有限公司,公司创立于2002年9月20日。并于2003年11月18日在上海证券交易所上市交易,股票简称为“长江电力”,股票代码为600900。

长江电力是目前我国最大的水电上市公司,主要从事水力发电业务,致力于“做世界水电发展的引领者”。公司拥有葛洲坝电站及三峡电站全部发电机组,受托运行管理规模在世界前4大水电站之列的溪洛渡和向家坝电站。

3.股东:国电资本控股有限公司  
 国电资本控股有限公司(以下简称“国电资本”)成立于2009年12月16日,是中国国电集团公司(以下简称“国电集团”)为实施企业转型战略,加快金融产业发展而设立的全资子公司,注册资本金64亿元,是国电集团授权进行金融资源整合、金融股权投资、金融资产管理的专业单位,主要从事金融投融资及资产管理、资产受托管理、投资策略、咨询服务等业务,对所有金融、控股、参股企业的国有资产和国有股权行使出资人权利。

六、发行人董事、监事及高级管理人员情况  
 目前,公司董事会由7名董事组成,其中湖北省国资委提名2名,长江电力提名2名,国电资本提名1名,另有职工董事1名,董事长暂缺;监事会由5名监事组成;高级管理人员7名,其中总经理1名,副总经理2名,纪委书记1名和工会主席1名。董事、监事、高级管理人员的任职均符合《公司法》及《公司章程》的规定。

截至本募集说明书签署日,公司的现任董事、监事及高级管理人员基本情况如下:

董事成员

姓名	性别	学历	职称	现任职务	兼任职务
白 勇	男	研究生	高级工程师	副董事长	中国长江三峡集团公司战略发展部主任
东方豪	男	研究生	高级工程师	董事、总经理	湖北能源集团清能置业有限公司执行董事
吴爱强	男	大学	高级工程师	董事	无
李 刚	女	本科	高级工程师	董事、副总经理	无
彭 宇	男	研究生	工程师	董事	国电资本控股有限公司金融资产管理部
彭 宇	男	研究生	高级工程师	职工董事、总法律顾问、工会主席	湖北能源集团清能置业有限公司执行董事

监事会成员

姓名	性别	学历	职称	现任职务	兼任职务
陈学华	男	本科	会计师	监事会主席	湖北省国资委第四监事会调研员
熊旭光	女	本科	会计师	监事会副主席	中国长江三峡集团公司审计监察部总经理
彭 宇	男	研究生	经济师	监事	国电资本控股有限公司资本运营部
吴爱强	男	大学	工程师	职工监事	无
陈学华	男	本科	高级工程师	职工监事	深圳湖北大厦有限公司总经理

高级管理人员

姓名	性别	学历	职称	现任职务	兼任职务
东方豪	男	研究生	高级工程师	总经理	湖北能源集团清能置业有限公司执行董事
朱志松	男	研究生	高级会计师	纪委书记	无
熊 宇	男	本科	高级工程师	副总经理	湖北能源集团清能置业有限公司董事
李茂青	男	本科	正高级工程师	副总经理、总工程师	宜昌清能置业有限公司董事长
EDITH/刘群(女)	女	本科	会计师	副总经理	无
彭宇/EDITH(女)	女	本科	高级工程师	副总经理	深圳清能置业有限公司执行董事
彭宇/彭宇(女)	女	本科	会计师	副总经理	无
陈宇/陈宇(女)	女	本科	高级工程师	副总经理	无
李成俊	男	本科	高级工程师	副总经理	湖北能源集团清能置业有限公司董事
彭宇/彭宇(女)	女	本科	高级会计师	副总经理、高级会计师	无

截至本募集说明书签署日,公司董事、监事、高级管理人员均不存在持有公司股票和债券的情形。

七、发行人主营业务情况  
 (一)房地产业政策情况  
 房地产业是中国经济增长的支柱产业之一,在国民经济发展中起着重要作用。从房地产市场的发展过程看,房地产行业是受政策影响波动较大的行业。

自2014年下半年以来,政策面对房地产行业的支持力度日渐增强。2014年9月30日,中国人民银行发布《中国人民银行中国银行业监督管理委员会关于进一步做好住房金融服务工作的通知》,从房地产市场供给和需求两端两个方面给予了较为明确的支持;2015年3月30日,中国人民银行、住建部与银监会联合下发《关于个人住房贷款政策有关问题的通知》,对拥有一套住房且无住房贷款结清的居民家庭购买一套房,最低首付款比例调整为不低于40%;同时,财政部下发《财政部国家税务总局关于调整个人住房转让营业税政策的通知》,购买2年以上普通住房销售免征营业税。与此同时,中国人民银行多次宣布降准,以缓解银行信贷资金不足问题,促进上述政策实际落地。

总的来看,松政首套房首付、降低二套房首付比例、公积金贷款优惠、调整营业税全缴征免的免征期以及降息等举措,在稳定购房者预期的同时,能够有效降低置业门槛,减轻二手房交易的税费负担,有助于改善型需求在短期内的释放。同时,随着货币政策进入降息周期,购房成本和房地产企业资金成本也将一定程度上回落,将对房地产市场和行业带来积极影响。

(二)发行人主要竞争优势  
 1.雄厚的股东背景  
 截至2015年3月末,公司三大股东湖北省国资委、长江电力和国电资本分别持有公司52.93%、43.19%和3.88%的股权。公司作为湖北省国资委下辖最大的房地产开发企业,具有较高的政治地位和地域优势。公司第二大股东中国长江电力股份有限公司是国内运营规模最大的水电上市公司,不仅向公司输出了上市央企的先进管理,也在资金、信用方面给予公司一定支持。

2.规范的公司治理  
 公司按照现代企业制度的要求,建立了由股东会、董事会、监事会和经理层组成的法人治理结构和相应的运行机制,按照“健全、合理、制衡、独立”的原则,持续完善内部控制机制,从而能够与有效的公司治理经营管理合法合规、资产安全、财务报告及相关信息真实完整,不断提高公司经营效率和效果,促进公司发展战略的顺利实施。

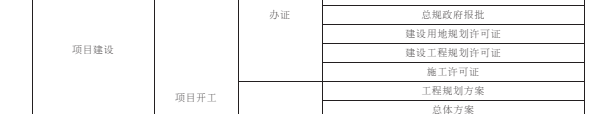
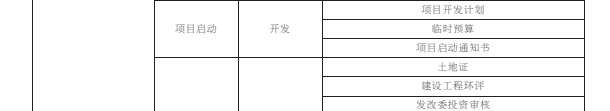
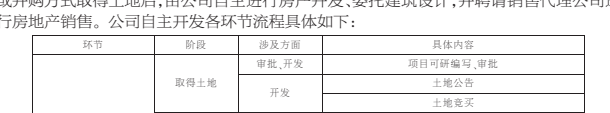
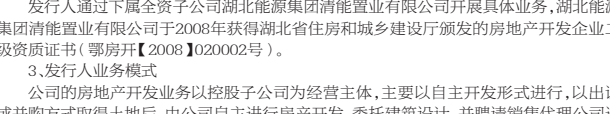
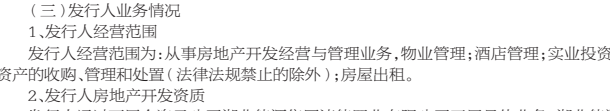
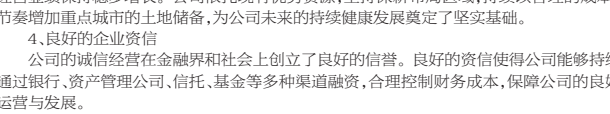
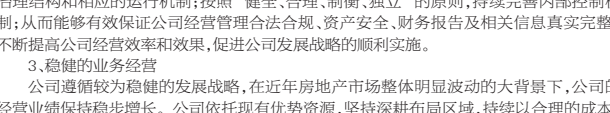
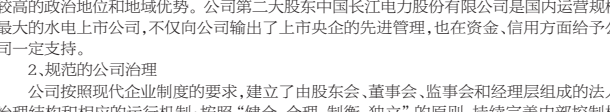
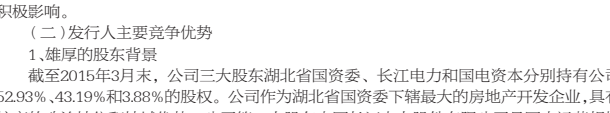
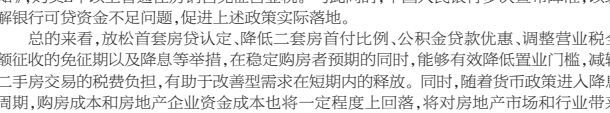
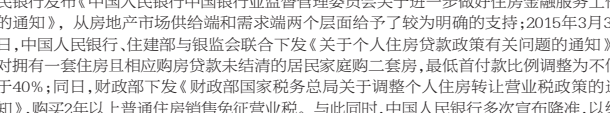
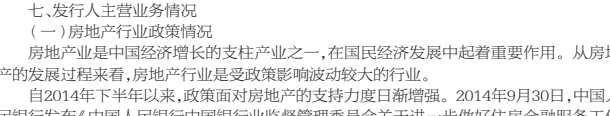
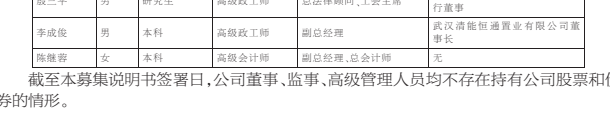
3.稳健的经营策略  
 公司遵循较为稳健的发展战略,在近年房地产市场整体明显波动的大背景下,公司的经营业绩保持稳步增长。公司依托现有优势资源,坚持深耕布局区域,持续以合理化的成本、节奏增加重点城市土地储备,为公司未来的持续健康稳健发展奠定了坚实基础。

4.良好的企业形象  
 公司的诚信经营在金融界和社会上创立了良好的信誉。良好的资信使得公司能够持续运营银行、资产管理公司、信托、基金等多种渠道融资,合理控制财务成本,保障公司的良好运营与发展。

(三)发行人业务情况  
 1.发行人经营范围  
 发行人经营范围为:从事房地产开发经营与管理业务,物业管理;酒店管理;实业投资;资产的收购、管理和处置(法律法规禁止的除外);房屋租赁。

2.发行人房地产开发资质  
 发行人通过下属全资子公司湖北能源集团清能置业有限公司开展具体业务,湖北能源集团清能置业有限公司于2008年获得湖北省住房和城乡建设厅颁发的房地产开发企业二级资质证书(鄂房开【2008】020002号)。

3.发行人业务模式  
 公司的房地产开发业务以控股子公司为经营主体,主要以自主开发形式进行,以出让或并购方式取得土地后,由公司自主进行开发、委托建筑设计,并聘请销售代理公司进行房地产销售。公司自主开发各环节流程具体如下:



公司的房地产开发业务经营,以土地拓展为基础,在土地获取上始终坚持选择开发效率快、成本具有相对竞争优势、符合公司战略又有助于提升品牌形象的优质土地,科学均衡增加土地储备。

在项目建设环节上,公司以高周转、高品质和低成本为管理目标,建立了生产节点管控体系、质量管控评价体系 and 成本管理体系三大管理体系。在成本控制上,推动区域集中采购,通过制定现场成本设计优化、限额设计和梳理设计规范等措施,减少变更签证,坚持重要项目招投标模式核实,严格结算完成时间。

在产品销售环节上,以规范化的营销体验区提升产品直观印象,展示产品卖点与价值,选择适合项目定位和区域特点的策划公司,制定差异化的推广主题;针对二三线城市客户购房心理,综合应用各种优惠促销方式,多渠道集中投放产品,短时间内迅速积累客户量,并将销售开盘计划与项目进度紧密结合,采取多批次高频率推盘节奏,以需求定批量,保证了持续稳定的销售业绩。

在售后服务方面,公司以优质的物业服务作为赢得客户口碑、提高客户满意度、塑造品牌形象的重要途径之一。第一,制定物业前置服务标准,积极推行物业前置化服务,正面宣传物业服务。第二,利用各类培训、观摩学习、业绩比拼等手段,巩固物业员工服务意识和服务水平。

4.营业收入构成情况  
 作为湖北省国资委下属最大的房地产开发企业,2012-2014年,公司分别实现营业总收入16.66亿元、15.79亿元和18.55亿元。从收入构成来看,房地产开发业务是公司主要收入来源,近年来占营业总收入的比重一直保持在90%左右。2014年,公司房地产开发业务实现营业收入17.00亿元,占营业总收入的91.64%。

单位:亿元

业务类型	2014年	2013年	2012年
营业收入	17.00	18.55	16.66
营业成本	1.55	54.88	17.31
合计	18.55	39.72	15.79

(一)房地产开发区域分布情况  
 从区域分布来看,公司近年来的房地产项目销售集中在武汉、珠海和宜昌三个城市。其中,武汉是公司业务发展的重点区域,武汉地区的签约销售额在公司销售业绩占比较大,2012-2014年分别占38.77%、76.57%和78.61%。武汉地区房地产市场供需相对均衡,从长期看仍具备良好的发展前景,能够为公司未来的发展提供良好的外部环境。

(二)酒店经营与管理  
 截至2014年末,公司拥有三亚丽景海湾酒店、深圳越天大酒店、宜昌清江酒店、武汉光明酒店和湖北清江饭店5家酒店,其中武汉光明酒店为5星级酒店。公司酒店营业收入相对稳定,2012-2014年分别实现营业收入1.70亿元、1.73亿元和1.55亿元。总的来看,公司旗下酒店的经营状况良好,为公司提供稳定的现金流的同时,也有助于公司树立自身品牌形象。

5.发行人房地产开发经营业绩  
 自涉足房地产行业以来,公司先后在北京、广州、深圳、武汉、珠海、三亚及宜昌等城市进行房地产开发与投资,开发总建筑面积已超过500万平方米,业态涵盖精品住宅、高档公寓、专业写字楼和商务市场等。近三年,公司房地产开发业务经营情况如下表所示:

单位:万平方米、亿元、元/平方米

	2014年	2013年	2012年
新开工面积	43.87	57.05	47.35
竣工面积	147.31	123.11	85.33
开工面积	32.47	21.80	21.71
销售面积	23.79	21.78	20.82
签约销售面积	16.26	13.92	13.14
签约销售额	46.25	33.70	21.22
签约销售额	32.44	22.30	16.23
签约销售率	710.00	647.00	748.00

近年来房地产市场整体出现较大波动,但公司较好地把握了开发和销售节奏,销售业绩逐年增长。2012年,政策调控处于最严厉时期,当期公司签约销售面积为21.22万平方米,同比小幅下降2.21%;签约销售额16.23亿元,同比增长13.81%。由于当年公司在珠海地区的可售资源较为充足且均价较高,使得公司在签约销售面积与上年基本持平的基础上,签约销售额同比增长。2013年,房地产市场供需两旺、成交活跃,受益于市场环境的好转,公司签约销售面积和签约金额分别达到33.79万平方米和32.30亿元,同比分别增长58.81%和37.40%。2014年以来,房地产市场整体销售较为疲弱,随着四季度政策面的支持不断落地,房地产销售在年末出现回暖,公司全年分别实现签约销售面积46.25万平方米和签约销售额32.44亿元,分别同比增长37.24%和45.47%。

第四节 公司的资信情况  
 一、发行人获得主要贷款银行的授信情况  
 发行人在国内各大银行等金融机构的资信良好,与多家银行保持长期合作伙伴关系,间接债务融资能力较强。截至2014年末,公司共获得银行及其他金融机构授信9.20亿元,尚未使用的授信总额6.92亿元。

二、近三年及一期与主要客户业务往来的资信情况  
 公司近三年及一期与主要客户发生业务往来时,均严格按照合同或相关法规的约定,未发生严重违约行为。

三、近三年及一期发行的债券、其他债务融资工具以及偿还情况  
 公司近三年及一期未发行债券及其他债务融资工具。

四、本次发行累计公司债券余额及其他与发行人最近一期净资产的比例  
 本期债券发行后,按照公司累计债券余额为12亿元测算,占公司2015年3月31日净资产的比例为37.83%。

五、最近三年及一期公司的主要财务指标  
 下述财务指标如无特别说明,均指合并报表口径。

销售均价	7,014.00	6,617.00	7,648.00
------	----------	----------	----------

近年来房地产市场整体出现较大波动,但公司较好地把握了开发和销售节奏,销售业绩逐年增长。2012年,政策调控尚处于最严厉时期,当期公司签约销售面积为21.22万平方米,同比小幅下降2.21%;签约销售金额16.23亿元,同比增长13.81%。由于当年公司在珠海、北京区的可售资源较为充足且均价较高,使得公司在签约销售面积与上年基本持平的基础上,签约销售金额实现较大幅度增长。