广州合景房地产开发有限公司2015年公开发行公司债券募集说明书摘要

（面向合格投资者）

主承销商 中信建投证券股份有限公司 CHINA SECURITIES CO., LTD.

中信建投证券股份有限公司

北京市东城区朝内大街2号凯恒中心B座2层

签署日期：

声 明

发行人全体董事、监事、高级管理人员承诺本募集说明书摘要不存在任何虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并保证所披露信息的真实、准确、完整。

发行人负责人、主管会计工作负责人及会计机构负责人（会计主管人员）保证本募集说明书摘要中财务会计报告真实、准确、完整。

主承销商三对募集说明书摘要进行了核查，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摘要因存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，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；本募集说明书摘要存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，且公司债券未能按时兑付本息的，主承销商承诺在券面坏账募集说明书约定的相应还本付息安排。

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

凡欲认购本次债券的投资者，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。

根据《中华人民共和国证券法》的规定，本次债券依法发行后，发行人经营与收益的变化，由发行人自行负责，由此变化引致的投资风险，由投资者自行负责。

投资者认购或持有本次公司债券视作同意债券受托管理协议、债券持有人会议规则及债券募集说明书中其他有关发行人、债券持有人、债券受托管理人等主体权利义务的相关约定。

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摘要中列明的信息和对本募集说明书摘要作任何说明。投资者若对本募集说明书摘要任何疑问，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。

重大事项提示

一、本次债券发行与上市。发行人本次债券计划发行人民币38亿元，本次债券上市前，发行人截至2014年12月31日的净资产为765.190.19万元，发行人最近一期末的净资产为843.548.13万元（截至2015年6月30日，发行人未经审计的合并报表所有者权益合计）；本次债券上市前，发行人最近三个会计年度实现的年均可供分配利润为86.521.51万元（2012年、2013年及2014年发行人经审计的合并报表归属于母公司股东的净利润算术平均值），预计不少于本次债券一年利息的15倍。

本次债券发行及上市安排请参见发行公告。

二、宏观经济与国家房地产调控政策的影响。公司债券属于利率敏感型投资品种，受国民经济总体运行状况、国家宏观经济、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。由于本次债券期限较长，债券的投资价值在其存续期内可能随市场利率的波动而发生变动，从而使本次债券投资者持有的实际投资收益具有一定的不确定性。

近十年来，中央和地方政府综合运用信贷、税收、限购、土地等调控政策，抑制房地产市场的投机需求，保持房地产市场的健康稳定发展。由于房地产行业的发展与国家房地产调控政策密切相关，在本次债券存续期内，如果国家出台或调整房地产调控政策，可能对发行人的经营及发展带来较大的影响。

三、上市后的交易流通。本次债券发行结束后，本公司将积极申请本次债券在上海证券交易所上市流通。由于具体上市审批事宜需要在本次债券发行结束后方能进行，并依赖于有关主管部门的审批，本公司目前无法保证本次债券一定能够按照预期在上海证券交易所上市流通，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，本公司亦无法保证本次债券在交易所上市后本次债券的持有人能够随时并足额交易其所持有的债券。

四、本次债券仅面向合格投资者发行。本次债券仅面向合格投资者发行，合格投资者应当具备相应的风险识别和承担能力，知悉并自行承担公司债券的投资风险，并符合一定的资质条件。相应资质条件请参照《公司债券发行与交易管理办法》。

五、发行主体与本次债券评级、及评级跟踪。经联合信用评级综合评定，发行人主体信用等级为AA，本次债券信用等级为AA+，表示本次债券受评主体偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响不大，违约风险很低。但在本次债券存续期内，若因市场环境发生变化等不可控制的因素，发行人不能如期从预期的还款来源中获得足够资金，将可能会影响本次债券的本息按期兑付。

联合评级将在本次债券存续期内，在每年广州合景房地产开发有限公司年度审计报告出具后的两个月内进行一次定期跟踪评级，并在本次债券存续期内根据有关情况进行不定期跟踪评级。跟踪评级结果将在本公司网站和交易所网站予以公布，并同时报送广州合景房地产开发有限公司、监管部门等。如果未来资信评级机构调低我们发行人主体或者本次债券的信用等级，本次债券的市场价格将可能发生波动从而对本次债券的投资者造成损失。

六、遵照《中华人民共和国证券法》、《公司债券发行与交易管理办法》等法律、法规的规定以及本募集说明书的约定，为推护债券持有人享有的法定权利和债券募集说明书约定的权利，公司已制定《债券持有人会议规则》，投资者通过认购、交易或其他合法方式取得本次公司债券，即视作同意公司制定的《债券持有人会议规则》。债券持有人会议规则《债券持有人会议规则》中规定的决议对全体本次债券持有人（包括未出席会议、出席会议但明确表达不同意见或弃权以及无表决权的债券持有人）具有同等的效力和约束力。在本次债券存续期间，债券持有人会议在其职权范围内通过的任何有效决议的效力优先于包含债券受托管理人在内的其他任何主体就该有效决议内容做出的决议和主张。

七、为明确约定发行人、债券持有人及债券受托管理人之间的权利、义务及违约责任，公司聘任了中信建投证券担任本次债券的债券受托管理人，并订立了《债券受托管理协议》，投资者认购、交易或者其他合法方式取得本次债券视作同意公司制定的《债券受托管理协议》。

八、截至2012年末、2013年末、2014年末及2015年6月末，发行人资产负债率分别为73.51%、74.32%、74.41%和73.62%，资产负债率处于较高水平。随着发行人房地产开发业务规模的逐步扩张，项目开发支出将可能出现加大，发行人的债务规模及资产负债率可能进一步上升，如果发行人持续融资能力受到限制或者未来发展资本成本较大，则可能会对发行人的经营及发展带来较大的影响。

九、截至2012年末、2013年末及2014年末，发行人存货分别为1,057,578.82万元、1,156,895.71万元及1,234,652.72万元，占发行人总资产的比例分别为45.41%、45.26%及41.30%。发行人存货主要为房地产类存货，主要包括已完工开发产品和在建开发产品。发行人的房地产开发项目覆盖全国主要城市，受宏观经济与国家政策的影响较大，未来如果房地产行业继续调控，使国内房地产供需关系进一步改变，则可能对发行人房地产项目的销售产生较大负面影响，进而导致本期债券的偿付资金来源产生一定不确定性的风险。

十、发行人2012年、2013年、2014年以及2015年上半年的经营活动现金流量净额分别为110,396.67万元、127,368.16万元、309,078.36万元及-594.173.70万元，报告期内经营活动产生的现金流量净额有所波动，于近年增长较快。2015年上半年，发行人由于春节长假期以及房地产销售一般集中在一年的9、10月份等原因，房地产销售回款条件相对较为宽松，导致当期经营活动现金流出较为集中，因此经营活动现金流出为负数，属于一定的项目开发及开工力度，从而导致发行人近期的经营活动现金流波动较大。如果该情况持续，将在一定程度上对发行人的正常经营及财务状况构成影响。

十一、截至2014年12月31日，发行人资产抵押、质押及其他权利限制合计670,843.24万元，占发行人截至2014年底的净资产比例为87.67%。发行人受限资产主要由商部分构成：受限货币资金以及土地、在建工程以及商业物业等固定资产。发行人受限资产规模较大，受限资产规模的变动情况、受限资产的质量状况、受限资产的未来预期可用于项目开发建设的相关费用，将在保障项目的正常运作，发行人受限资产在2014年底净资产余额比重较大将加大发行人的流动风险。另外，当出现被端情况的前提下，受限资产占净资产余额比重较大将可能影响发行人的偿债能力。

十二、截至2014年12月31日，作为发行人担保人的合景泰富地产累计对外担保余额约为766.550万元，占期末比期末净资产的比例所有权益的38.97%，剔除为物业买方银行按揭贷款而提供的担保，合景泰富地产累计对外担保金额约为285.233万元，占期末比期末净资产的有权益的13.97%。

按照房地产行业惯例，合景泰富地产为商品房购买人提供按揭贷款担保，截至2014年12月31日，合景泰富地产按揭贷款担保余额为510.317万元。房地产开发商为物业买家提供按揭贷款担保属于行业惯例，目的是为了帮助购房人顺利完成购房交易，并以房屋所有权证作为抵押物取得银行按揭贷款，从而提高出售物业销售、此类担保持续时间，且被担保方（物业买家）非常分散，因买家出现拖欠款项导致合景泰富地产承担担保责任的风险很小。发行人聊除为物业买方向银行申请按揭贷款而提供的担保，合景泰富地产累计担保余额为285.233万元，仅占期末归属于母公司所有权益的13.97%。在本次债券存续期内，担保人的经营状况、资产质量及支付能力如果发生不利变化，其履行为本期债券本息的兑付承担连带责任的能力也将受到不利影响，发行人的偿债能力亦将受到一定的担保风险。

十三、发行人属于房地产行业，按照中国人民银行的有关规定必须为商品房承购人提供抵押贷款按揭贷款担保。截至2014年12月31日，发行人及控股子公司向银行提供商品房按揭贷款担保的余额为38.亿元。如果在担保期间购房者没有履行债务人责任，发行人可能需代替其支付按揭贷款的相关代偿费用后收回已售出的楼房，因此该种担保一般不会给发行人造成实际损失。但若收回已售出的商品房因市场下行因素影响到开售物业价格下跌，则将因收回物一定的经济损失，发行人或因此受到不利影响。截至2014年12月31日，公司为关联方提供的担保金额为33.45亿元。

十四、发行人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、建安投入与销售回款存在一定的时间错配。发行人房地产开发业务近年来发展较快，经营活动产生现金流出规模增大，项目前期土地购置以及建安投入资金需求较大，导致经营活动现金流出较大。经营活动现金流出较大，可能会对公司债券的偿付资金来源产生一定不确定性的影响。

十五、发行主体与本次债券评级、及评级跟踪。经联合信用评级综合评定，发行人主体信用等级为AA，本次债券信用等级为AA+，表示本次债券受评主体偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响不大，违约风险很低。但在本次债券存续期内，若因市场环境发生变化等不可控制的因素，发行人不能如期从预期的还款来源中获得足够资金，将可能会影响本次债券的本息按期兑付。

联合评级将在本次债券存续期内，在每年广州合景房地产开发有限公司年度审计报告出具后的两个月内进行一次定期跟踪评级，并在本次债券存续期内根据有关情况进行不定期跟踪评级。跟踪评级结果将在本公司网站和交易所网站予以公布，并同时报送广州合景房地产开发有限公司、监管部门等。如果未来资信评级机构调低我们发行人主体或者本次债券的信用等级，本次债券的市场价格将可能发生波动从而对本次债券的投资者造成损失。

六、遵照《中华人民共和国证券法》、《公司债券发行与交易管理办法》等法律、法规的规定以及本募集说明书的约定，为推护债券持有人享有的法定权利和债券募集说明书约定的权利，公司已制定《债券持有人会议规则》，投资者通过认购、交易或其他合法方式取得本次公司债券，即视作同意公司制定的《债券持有人会议规则》。债券持有人会议规则《债券持有人会议规则》中规定的决议对全体本次债券持有人（包括未出席会议、出席会议但明确表达不同意见或弃权以及无表决权的债券持有人）具有同等的效力和约束力。在本次债券存续期间，债券持有人会议在其职权范围内通过的任何有效决议的效力优先于包含债券受托管理人在内的其他任何主体就该有效决议内容做出的决议和主张。

七、为明确约定发行人、债券持有人及债券受托管理人之间的权利、义务及违约责任，公司聘任了中信建投证券担任本次债券的债券受托管理人，并订立了《债券受托管理协议》，投资者认购、交易或者其他合法方式取得本次债券视作同意公司制定的《债券受托管理协议》。

八、截至2012年末、2013年末、2014年末及2015年6月末，发行人资产负债率分别为73.51%、74.32%、74.41%和73.62%，资产负债率处于较高水平。随着发行人房地产开发业务规模的逐步扩张，项目开发支出将可能出现加大，发行人的债务规模及资产负债率可能进一步上升，如果发行人持续融资能力受到限制或者未来发展资本成本较大，则可能会对发行人的经营及发展带来较大的影响。

九、截至2012年末、2013年末及2014年末，发行人存货分别为1,057,578.82万元、1,156,895.71万元及1,234,652.72万元，占发行人总资产的比例分别为45.41%、45.26%及41.30%。发行人存货主要为房地产类存货，主要包括已完工开发产品和在建开发产品。发行人的房地产开发项目覆盖全国主要城市，受宏观经济与国家政策的影响较大，未来如果房地产行业继续调控，使国内房地产供需关系进一步改变，则可能对发行人房地产项目的销售产生较大负面影响，进而导致本期债券的偿付资金来源产生一定不确定性的风险。

十、发行人2012年、2013年、2014年以及2015年上半年的经营活动现金流量净额分别为110,396.67万元、127,368.16万元、309,078.36万元及-594.173.70万元，报告期内经营活动产生的现金流量净额有所波动，于近年增长较快。2015年上半年，发行人由于春节长假期以及房地产销售一般集中在一年的9、10月份等原因，房地产销售回款条件相对较为宽松，导致当期经营活动现金流出较为集中，因此经营活动现金流出为负数，属于一定的项目开发及开工力度，从而导致发行人近期的经营活动现金流波动较大。如果该情况持续，将在一定程度上对发行人的正常经营及财务状况构成影响。

十一、截至2014年12月31日，发行人资产抵押、质押及其他权利限制合计670,843.24万元，占发行人截至2014年底的净资产比例为87.67%。发行人受限资产主要由商部分构成：受限货币资金以及土地、在建工程以及商业物业等固定资产。发行人受限资产规模较大，受限资产规模的变动情况、受限资产的质量状况、受限资产的未来预期可用于项目开发建设的相关费用，将在保障项目的正常运作，发行人受限资产在2014年底净资产余额比重较大将加大发行人的流动风险。另外，当出现被端情况的前提下，受限资产占净资产余额比重较大将可能影响发行人的偿债能力。

十二、截至2014年12月31日，作为发行人担保人的合景泰富地产累计对外担保余额约为766.550万元，占期末比期末净资产的有权益的38.97%，剔除为物业买方银行按揭贷款而提供的担保，合景泰富地产累计对外担保金额约为285.233万元，占期末比期末净资产的有权益的13.97%。

按照房地产行业惯例，合景泰富地产为商品房购买人提供按揭贷款担保，截至2014年12月31日，合景泰富地产按揭贷款担保余额为510.317万元。房地产开发商为物业买家提供按揭贷款担保属于行业惯例，目的是为了帮助购房人顺利完成购房交易，并以房屋所有权证作为抵押物取得银行按揭贷款，从而提高出售物业销售、此类担保持续时间，且被担保方（物业买家）非常分散，因买家出现拖欠款项导致合景泰富地产承担担保责任的风险很小。发行人聊除为物业买方向银行申请按揭贷款而提供的担保，合景泰富地产累计担保余额为285.233万元，仅占期末归属于母公司所有权益的13.97%。在本次债券存续期内，担保人的经营状况、资产质量及支付能力如果发生不利变化，其履行为本期债券本息的兑付承担连带责任的能力也将受到不利影响，发行人的偿债能力亦将受到一定的担保风险。

十三、发行人属于房地产行业，按照中国人民银行的有关规定必须为商品房承购人提供抵押贷款按揭贷款担保。截至2014年12月31日，发行人及控股子公司向银行提供商品房按揭贷款担保的余额为38.亿元。如果在担保期间购房者没有履行债务人责任，发行人可能需代替其支付按揭贷款的相关代偿费用后收回已售出的楼房，因此该种担保一般不会给发行人造成实际损失。但若收回已售出的商品房因市场下行因素影响到开售物业价格下跌，则将因收回物一定的经济损失，发行人或因此受到不利影响。截至2014年12月31日，公司为关联方提供的担保金额为33.45亿元。

十四、发行人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、建安投入与销售回款存在一定的时间错配。发行人房地产开发业务近年来发展较快，经营活动产生现金流出规模增大，项目前期土地购置以及建安投入资金需求较大，导致经营活动现金流出较大。经营活动现金流出较大，可能会对公司债券的偿付资金来源产生一定不确定性的影响。

十五、发行主体与本次债券评级、及评级跟踪。经联合信用评级综合评定，发行人主体信用等级为AA，本次债券信用等级为AA+，表示本次债券受评主体偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响不大，违约风险很低。但在本次债券存续期内，若因市场环境发生变化等不可控制的因素，发行人不能如期从预期的还款来源中获得足够资金，将可能会影响本次债券的本息按期兑付。

联合评级将在本次债券存续期内，在每年广州合景房地产开发有限公司年度审计报告出具后的两个月内进行一次定期跟踪评级，并在本次债券存续期内根据有关情况进行不定期跟踪评级。跟踪评级结果将在本公司网站和交易所网站予以公布，并同时报送广州合景房地产开发有限公司、监管部门等。如果未来资信评级机构调低我们发行人主体或者本次债券的信用等级，本次债券的市场价格将可能发生波动从而对本次债券的投资者造成损失。

十六、本次债券由合景泰富地产控股有限公司提供不可撤销的连带责任保证担保，属于跨境担保。目前我国的外汇管理政策中未对上述类型的跨境担保的登记备案做出相应的规范管理，因此本次跨境担保存在无法办理外汇管理登记备案的可能性，可能导致保证人履行担保责任时跨境资金无法流出境外，进行担保履行，但根据《担保法》的约定，若债权人在债务人不履行债务的情况下，债权人有权要求保证人履行担保责任，合景泰富地产控股有限公司承诺，在合景泰富地产控股有限公司履行担保责任时，将协调合景泰富地产及下属全资子（外）公司的境内可用资金、变现境内资产或提用境内银行授信进行变现，与兑付所需资金存在不足的情况，合景泰富地产将积极与外汇管理部门沟通，将境外资金通过合法合规的途径调回境内进行兑付。经联合信用评级综合评定，发行人的主体长期信用等级为AA，本次债券信用等级为AA，说明本次债券偿付还债务的能力很强，受不利经济环境的影响不大，违约风险很低。但在本次债券的存续期内，发行人所处的宏观环境、国家相关政策等外部环境以及发行人本身的生产经营存在着一定的不确定性，可能导致发行人不能从预期的还款来源中获得足够资金按期支付本息，从而对债券持有人的利益造成一定的影响。

十七、发行人是本次债券保证人核心的经营主体之一，2014年末发行人资产占本次债券保证人总资产的42%，2014年发行人收入及利润分别占本次债券担保人对应指标的75%和83%。占比较大，如果发行人的资产结构出现不利变化、资产质量下降或者发行人经营业绩出现严重下滑情况，在影响发行人对本次债券的偿付能力的同时也会进一步影响本次债券担保人的代偿能力。

十八、在本次债券有效存续期间，联合评级将对发行人进行定期跟踪评级以及不定期跟踪评级。跟踪评级期间，联合评级将持续关注发行人外部经济环境的变化、影响发行人经营或财务状况的重大事件、发行人履行债务的情况等因素，并出具跟踪评级报告，以动态评估发展发行人的信用状况。上述跟踪评级报告出具后，发行人将在上交所网站（http://www.sse.com.cn/）及监管部门指定的其他媒体予以公告。

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：

一、一般性释义

公司、本公司、发行人、广州合景	指	广州合景房地产开发有限公司
控股股东、合景泰富地产	指	合景泰富地产控股有限公司
实际控制人	指	孔健昵
本次债券、本次公司债券	指	总额为不超过33亿元（含33亿元）的广州合景房地产开发有限公司2015年公司债券
本次发行	指	本次债券的公开发行
主承销商、簿记管理人、债券受托管理人、受托管理人、中信建投证券	指	中信建投证券股份有限公司
国务院	指	中华人民共和国国务院
中国证监会、证监会	指	中国证券监督管理委员会
上交所	指	上海证券交易所
证券登记机构、登记机构、登记托管机构、登记公司	指	中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
簿记建档	指	主承销商与发行人协商确定利率区间后，向市场公布说明发行方式的发行文件，由簿记管理人记录网下投资者认购公司债券利率及数量意愿，遵循价格优先、公正、公开原则，按约定的定价和配售方式确定最终发行利率并进行配售的行为
人民银行	指	中国人民银行
银监会	指	中国银行业监督管理委员会
国土部、国土资源部	指	中华人民共和国国土资源部
住建部、住房建设部	指	中华人民共和国住房和城乡建设部
《债券受托管理协议》	指	发行人与债券受托管理人签署的《广州合景房地产开发有限公司与中信建投证券股份有限公司关于广州合景房地产开发有限公司公开发行人民币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	《广州合景房地产开发有限公司2015年公开发行公司债券债券持有人会议规则》及其变更和补充
承销团	指	由主承销商为承销本次发行而组织的承销机构的总称
认购人、投资者、持有人	指	就本次债券而言，通过认购、购买或以其他合法方式取得并持有本次债券的主体
律师、发行人律师	指	北京市竞天公诚律师事务所
会计师事务所	指	中喜会计师事务所（特殊普通合伙）
联合信用评级、资信评级机构、评级机构	指	联合信用评级有限公司
《公司章程》	指	《广州合景房地产开发有限公司章程》
《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》
募集资金专户	指	发行人在监管银行开立的专项用于本次债券募集资金的接受、存储、划付的银行账户
专项偿债账户	指	发行人在监管银行开立的专项用于本次债券本息偿还的银行账户
新质押式回购	指	根据《上海证券交易所债券交易实施细则（2014年修订，2014年1月2日颁布）》，上交所于2006年5月8日起推出质押式回购交易。即将债券质押的同时，将相应债券以标准券折算比率计算出的标准券数量为融资额度而进行的质押融资，交易双方约定在回购期满后返还资金和解除质押的交易
最近三年、近三年	指	2012年度、2013年度和2014年度
最近三年及一期、最近三年一期、报告期	指	2012年度、2013年度、2014年度及2015年1-6月
募集说明书、本募集说明书	指	广州合景房地产开发有限公司2015年公开发行公司债券募集说明书（面向合格投资者）
募集说明书摘要	指	广州合景房地产开发有限公司2015年公开发行公司债券募集说明书摘要（面向合格投资者）
发行公告	指	广州合景房地产开发有限公司2015年公开发行公司债券发行公告
发行文件	指	在本次发行过程中必需的文件、材料或其他资料及其所有修改和补充文件
工作日	指	中国的商业银行对公营业日（不包括法定节假日或休息日）
交易日	指	上海证券交易所的营业日
非交易日	指	中华人民共和国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

二、专业释义

房地产开发投资	指	各种登记注册类型的房地产开发法人单位统一开发的包括院代建、拆迁还建的住宅、厂房、仓库、饭店、宾馆、度假村、写字楼、办公楼等房屋建筑物，配套的服务设施，土地开发工程（如道路、给水、排水、供电、供热、通讯、平整场地等基础设施工程）和土地购置的投资；不包括单纯的土地开发和交易活动
新开工面积	指	报告期内新开工建设的房屋建筑面积，以单位工程为核算对象，即整栋房屋的全部建筑面积，不能分别计算；不包括在上期开工跨入报告期继续施工的房屋建筑面积和上期停缓建而在本次恢复施工的房屋建筑面积；房屋的开工应以房屋正式开始破土创槽（地基处理或打永久桩）的日期为准
竣工面积	指	报告期内房屋建筑按照设计要求已全部完工，达到住人和使用条件，经验收鉴定合格或达到竣工验收标准，可正式移交使用的各栋房屋建筑面积的总和；竣工面积以房屋单位工程（栋）为核算对象，在整栋房屋符合竣工条件后按其全部建筑面积一次性计算，而不是按各栋施工房屋中已完成的部分或层次分别计算
商品房销售面积	指	报告期内出售商品房屋的合同总面积（即双方签署的正式买卖合同中所确定的建筑面积）；由现房销售建筑面积和期房销售建筑面积两部分组成
商品房销售额	指	报告期内出售商品房屋的合同总价款（即双方签署的正式买卖合同中所确定的合同总价）；该指标与商品房销售面积同口径，由现房销售额和期房销售额两部分组成

本募集说明书摘要中所引用的财务数据和财务指标，如无特殊说明，指合并报表口径的财务数据和根据该等财务数据计算的财务指标。

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

第一节 发行概况

一、发行人基本情况

中文名称：广州合景房地产开发有限公司

英文名称：GUANGZHOU HEJING REAL ESTATE DEVELOPMENT

法定代表人：孔健涛

设立时间：1995年6月15日

注册资本：9,900万元人民币（美元）

实缴资本：9,900万元人民币（美元）

住所：广州经济技术开发区科学城科汇二街2号二楼自编13号

办公地址：广州市珠江新城华夏路8号合景国际金融广场36-39楼

邮政编码：510623

信息披露负责人：吴晓怡

电话：852 2878 7090

传真：852 2878 7091

所属行业：房地产业

经营范围：房地产业（具体经营项目请登录广州市商事主体信息公示平台查询。经营范围以审批机关核定的为准，依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动。）

二、本次发行的基本情况及发行条款

（一）公司债券发行核准情况及核准规模

2015年9月3日，发行人董事会审议通过了《关于公司符合发行公司债券条件的议案》和《关于发行公司债券方案的议案》，其中《关于发行公司债券方案的议案》提请发行人股东按权募董会在相关法律法规规定范围内全权办理本次公司债券发行相关事宜。上述议案提请发行人股东审议。

2015年8月7日，发行人股东审议批准了上述议案，批准发行人公开发行不超过33亿元（含33亿元）的公司债券。

经中国证监会（证监许可[2015]2595号文）核准，发行人获准在中国境内向合格投资者公开发行面值总额不超过33亿元（含33亿元）的公司债券。

（二）本次债券的基本发行条款

1.发行人：广州合景房地产开发有限公司。

2.债券名称：广州合景房地产开发有限公司2015年公司债券（品种一简称为“15合景01”，品种二简称为“15合景02”）。

3.发行规模：本次公司债券发行总额不超过人民币33亿元（含33亿元）。其中品种一基础发行规模为22亿元；品种二基础发行规模为11亿元。本次债券设品种间回拨选择权，回拨比例不受限制，公司和主承销商将根据本次债券发行申购情况，在总发行规模内，由公司和主承销商协商一致，决定是否行使品种间回拨选择权。

4.品种间回拨选择权：发行人和主承销商将根据网下申购情况，决定是否行使品种间回拨选择权，即减少其中一个品种的发行规模，同时对另一品种的发行规模增加相同金额，单一品种最大拨出规模不超过其最大可发行规模的100%。

5.票面金额及发行价格：本次债券票面金额为100元，按面值平价发行。

6.债券期限：本次债券分为2个品种，品种一为6年期，附第3年末发行人上调票面利率选择权和投资者回售选择权。

7.发行人上调票面利率选择权：品种一：发行人有权决定在存续期的第3年末上调本次债券后3年的票面利率；发行人将于第3个计息年度付息日前的第30个交易日，在中国证监会指定的上市公司信息披露媒体上发布关于是否上调票面利率以及调整幅度的公告。若发行人未行使上调票面利率选择权，则后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。品种二：发行人有权决定在存续期的第5年末上调本次债券后2年的票面利率；发行人将于第5个计息年度付息日前的第30个交易日，在中国证监会指定的上市公司信息披露媒体上发布关于是否上调票面利率以及调整幅度的公告。若发行人未行使上调票面利率选择权，则后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。

8.投资者回售选择权：发行人发出关于是否上调本次债券票面利率及调整幅度的公告后，投资者有权选择在本次债券品种一第3个计息年度付息日以及品种二第5个计息年度付息日，将持有的本次债券按票面金额全部或部分回售给发行人。发行人将按照上证所和债券登记机构相关业务规则完成回售支付工作。

9.回售登记期：自发行人发出关于是否上调本次债券票面利率及调整幅度的公告之日起3个交易日内，债券持有人可通过指定的方式进行回售申报。债券持有人的回售申报经确认后不能撤销，相应的公司债券面值总额将被冻结交易；回售登记期不进行申报的，则视为放弃回售选择权，继续持有本次债券并按发上述关于是否调整本次债券票面利率及调整幅度的决定。

10.债券利率及其确定方式：本次债券票面年利率将通过询价方式，由发行人与主承销商协商确定利率区间，以簿记建档方式确定最终发行利率。本次债券票面利率采取单利按年计息，不计复利。

11.债券形式：实名制记账式公司债券。投资者认购的本次债券在登记机构开立的托管记录项下托管记账。本次债券发行结束后，债券持有人可按照有关主管机构的规定进行债券的上市交易、质押等操作。

12.还本付息方式：本次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。

13.利息登记日：本次债券的利息登记日按登记机构相关规定处理。在利息登记日当日收市后登记在册的本次债券持有人，均有权就所持本次债券获得该利息登记日所在计息年度的利息。

14.起息日：2015年12月17日。

15.付息日：本次债券品种一付息日为2016年至2021年每年的12月17日；本次债券品种二付息日为2016年至2022年每年的12月17日。若投资者行使回售选择权，则本次债券品种一回售部分债券的付息日为2016年至2018年每年的12月17日。本次债券品种二回售部分债券的付息日为2016年至2020年每年的12月17日。如遇非交易日，则顺延至其后的第1个交易日；每次付息款项不另计利息。

16.本金兑付日：本次债券品种一本金兑付日为2021年12月17日，本次债券品种二本金兑付日为2022年12月17日。若投资者行使回售选择权，则本次债券品种一回售部分债券的到期日为2018年12月17日。本次债券品种二回售部分债券的到期日为2020年12月17日.如遇非交易日，则顺延至其后的第1个交易日；顺延期间兑付款项不另计利息。

17.利息、兑付方式：本次债券本息支付将按照本次债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债券登记机构的相关业务规则办理。

18.支付金额：本次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利息登记日收市时所持有的本次债券票面总额与对应的票面年利率的乘积；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次债券最后一期利息及所持有的债券票面总额的本金。

19.发行方式：具体定价与配售方式参见发行公告。

20.发行对象及配售安排：面向合格投资者公开发行，具体参见发行公告；本次债券不安排向公司股东优先配售。

21.担保情况：本次债券由合景泰富地产控股有限公司提供不可撤销的连带责任保证担保。

22.信用级别及资信评级机构：经联合信用评级有限公司综合评定，发行人主体信用等级为AA，本次债券信用等级为AA+。

23.承销方式：由主承销商组建承销团，以余额包销方式承销。

24.主承销商：中信建投证券股份有限公司。

25.债券受托管理人：中信建投证券股份有限公司。

26.募集资金用途：本次债券募集资金扣除发行费用后，公司拟将募集资金用于补充公司营运资金。

27.上市安排：本次债券发行完成后，在满足上市条件的前提下，发行人将申请本次债券在上海证券交易所上市交易。

28.新质押式回购：本公司主体信用等级为AA，本次债券信用等级为AA+，本次债券符合进行新质押式回购交易的基本条件，本次债券新质押式回购相关申请尚待相关机构批准，具体折算率等事宜按照上交所与登记公司的相关规定执行。

29.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应缴纳的税款由投资者承担。

三、本次债券发行相关日期及上市安排

（一）本次债券发行时间安排

1.发行公告刊登日期：2015年12月14日。

2.发行首日：2015年12月16日。

3.预计发行/网下认购期限：2015年12月16日至2015年12月17日，共2个交易日。

（二）本次债券上市安排

本次债券发行结束后，本公司将尽快安排向上交所提出关于本次债券上市交易的申请，具体上市时间将另行公告。

四、本次债券发行的有关机构

（一）发行人：广州合景房地产开发有限公司

住所：广州经济技术开发区科学城科汇二街2号二楼自编13号

办公地址：广州市珠江新城华夏路8号合景国际金融广场

法定代表人：孔健涛

联系人：吴晓怡

联系电话：852 2878 7090

传真：852 2878 7091

（二）主承销商、簿记管理人：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

办公地址：北京市东城区朝内大街2号凤凰国际大厦12层

法定代表人：王常青

联系人：郭春磊、袁圣文

联系电话：010-85130311，01065608397

传真：010-65608440

（三）律师事务所：北京市竞天公诚律师事务所

住所：北京市朝阳区建国路77号华贸中心3号写字楼34楼

法定代表人：赵洋

经办律师：向淑芹、赵利娜

联系电话：010-58091000

传真：010-58091100

（四）会计师事务所：中喜会计师事务所（特殊普通合伙）

住所：北京市东城区崇文门外大街11号11层1105室

负责人：张增刚

经办注册会计师：龚国伟

联系电话：010-67092821

传真：010-67084147

（五）资信评级机构：联合信用评级有限公司

住所：天津市南开区水上公园北道38号爱丽园公寓508

法定代表人：吴金善

评级人员：张开阳、高鹏

联系电话：010-85172818

传真：010-85171273

（六）受托管理人：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

办公地址：北京市东城区朝内大街2号凤凰国际大厦15层

法定代表人：王常青

联系人：郭春磊、袁圣文

联系电话：010-85130311，01065608397

传真：010-65608940

（七）本次债券发行上市的证券交易所：上海证券交易所

住所：上海市浦东南路528号证券大厦

总经理：黄红元

联系电话：021-68808888

传真：021-68807813

（九）公司债券登记机构：中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

住所：上海市浦东新区陆家嘴东路166号中国保险大厦3楼

总经理：高斌

联系电话：021-38874800

传真：021-58754185

五、发行人与本次发行的有关机构、人员的利害关系

截至本募集说明书签署之日，发行人与本次发行有关的中介机构及其负责人、高级管理人员及经办人员之间不存在直接或间接的股权关系或其他利害关系。

六、认购人承诺

凡认购、购买或以其他合法方式取得并持有本次债券的投资者（包括本次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次债券的人，下同）被视为作出以下承诺：

（一）接受本募集说明书对本次债券项下权利义务的所有规定并受其约束；

（二）本次债券持有人认购、购买或以其他合法方式取得本次债券，均视作同意由中信建投证券股份有限公司担任本次债券的债券受托管理人，且均视作同意公司与债券受托管理人签署的本次债券的《债券受托管理协议》项下的相关规定。

（三）本次债券持有人认购、购买或以其他合法方式取得本次债券均视作同意并接受公司为本次债券制定的《债券持有人会议