



厦门国贸集团股份有限公司

XIAMEN ITG GROUP CORP., LTD.

## 公开发行可转换公司债券

### 募集说明书摘要

股票简称：厦门国贸

股票代码：600755

住所：厦门市湖滨南路国贸大厦 18 层

保荐人（主承销商）



海通证券股份有限公司

HAITONG SECURITIES CO., LTD.

募集说明书签署时间：二零一五年十二月

## 声 明

本公司全体董事、监事、高级管理人员承诺募集说明书及其摘要不存在任何虚假、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。

公司负责人、主管会计工作负责人及会计机构负责人（会计主管人员）保证募集说明书及其摘要中财务会计报告真实、完整。

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所发行证券的价值或者投资人的收益作出实质性判断或者保证。任何与之相反的声明均属虚假不实陈述。

根据《证券法》的规定，证券依法发行后，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。

## 重大事项提示

投资者在评价公司本次发行的可转换公司债券时，应特别关注下列重大事项：

### 一、关于公司本次发行的可转换公司债券的信用评级

本次可转换公司债券经上海新世纪资信评估投资服务有限公司评级，根据上海新世纪资信评估投资服务有限公司出具的新世纪债评（2015）010091号《厦门国贸集团股份有限公司2015年可转换公司债券信用评级报告》，厦门国贸主体长期信用等级为AA+，本次可转换公司债券信用等级为AA+，评级展望稳定。

公司本次发行的可转换公司债券上市后，上海新世纪资信评估投资服务有限公司将在每年公司公布年报后1个月内出具一次正式的定期跟踪评级报告。

### 二、公司本次发行可转换公司债券不提供担保

根据《上市公司证券发行管理办法》第二十条规定：公开发行可转换债券，应当提供担保，但最近一期未经审计的净资产不低于人民币十五亿元的公司除外。截至2014年12月31日，公司经审计净资产为84.15亿元。本次可转换公司债券未提供担保，债券存续期间若发生严重影响公司经营业绩和偿债能力的事件，债券可能因未提供担保而增大偿付风险。

### 三、公司的股利分配政策和现金分红比例

公司章程（2015修订）（于2015年1月29日经公司2015年第一次临时股东大会审议通过）中对股利分配政策的相关规定如下：

#### （一）利润分配的基本原则

1、公司的利润分配应重视对投资者的合理回报，每年按公司当年实现的净利润的规定比例向股东分配利润；

2、利润分配政策保持连续性和稳定性，同时兼顾公司的长远利益、全体股东的整体利益及公司的可持续发展；

3、公司优先采用现金分红的利润分配方式。

## （二）利润分配的具体政策

1、利润分配的形式与间隔：公司可以采用现金、股票或者现金与股票相结合的方式分配股利，一般情况下进行年度利润分配，但在有条件的情况下，公司可以进行中期现金分红。

### 2、公司现金分红的具体条件和比例

除特殊情况外，公司在当年盈利且累计未分配利润为正的情况下，每年以现金方式分配的利润不少于公司当年实现净利润的 10%。

特殊情况是指：

（1）审计机构对公司该年度财务报告出具标准无保留意见以外的审计报告。

（2）公司有重大投资计划或重大现金支出等事项发生（募集资金项目除外）。

重大投资计划或重大现金支出事项是指：公司未来十二个月内拟发生对外投资或收购资产等事宜（募集资金项目除外），且预计所需资金累计达到或超过公司最近一期经审计净资产的 50%。

3、公司进行分红时，应当综合考虑所处行业特点、发展阶段、自身经营模式、盈利水平以及是否有重大资金支出安排等因素，提出差异化的现金分红政策：

（1）公司发展阶段属成熟期且无重大资金支出安排的，进行利润分配时，现金分红在本次利润分配中所占比例最低应达到 80%；

（2）公司发展阶段属成熟期且有重大资金支出安排的，进行利润分配时，现金分红在本次利润分配中所占比例最低应达到 40%；

（3）公司发展阶段属成长期且有重大资金支出安排的，进行利润分配时，现金分红在本次利润分配中所占比例最低应达到 20%；

公司发展阶段不易区分但有重大资金支出安排的，可以按照前项规定处理。

公司在实际分红时具体所处阶段，由公司董事会根据具体情形确定。

### 4、公司发放股票股利的具体条件：

公司在经营情况良好，并且董事会认为发放股票股利有利于公司全体股东整体利益时，可以在满足上述现金分红的条件下，提出股票股利分配方案。采用股

票股利进行利润分配的，应当具有公司成长性、每股净资产的摊薄等真实合理因素。

5、存在股东违规占用公司资金情况的，公司应当扣减该股东所分配的现金红利，以偿还其占用的资金。

### （三）利润分配方案的审议程序

公司在制定利润分配具体方案时，董事会应当认真研究和论证公司利润分配的时机、条件和最低比例、调整的条件及其决策程序要求等事宜，独立董事应当发表明确意见。

独立董事可以征集中小股东的意见，提出分红提案，并直接提交董事会审议。

公司的利润分配方案应分别提交董事会、监事会审议，形成专项决议后提交股东大会审议。

股东大会对利润分配具体方案进行审议前，公司应当通过多种渠道主动与股东特别是中小股东进行沟通和交流，充分听取中小股东的意见和诉求，及时答复中小股东关心的问题。审议利润分配方案时，公司为股东提供网络投票方式。

### （四）利润分配政策的变更

如遇到战争、自然灾害等不可抗力、或者公司外部经营环境变化并对公司生产经营造成重大影响，或公司自身经营状况发生较大变化时，公司可对利润分配政策进行调整。

公司调整利润分配政策应由董事会做出专题论述，详细论证调整理由，形成书面论证报告并经独立董事审议后提交股东大会特别决议通过。审议利润分配政策变更事项时，公司为股东提供网络投票方式。

最近三年，发行人的股利分配情况如下：

单位：万元

项目	2014 年度	2013 年度	2012 年度	合计
合并报表中归属于上市公司股东的净利润	84,903.34	94,244.32	38,656.60	217,804.26
现金分红（含税）	16,644.70	29,278.39	13,308.36	59,231.45
当年现金分红占归属于上市公司股东的净利润的比例	19.60%	31.07%	34.43%	27.19%
最近三年累计现金分配合计	59,231.45			

最近三年年均可分配利润	72,601.42
最近三年累计现金分配利润占年均可分配利润的比例	81.58%

注：1、可分配利润指标根据原年度审计报告选取。

## 四、本公司提请投资者仔细阅读本募集说明书摘要“风险因素”全文，并特别注意以下风险：

### （一）复杂的宏观经济环境对公司供应链管理业务产生一定的影响

全球经济现处于金融危机后的复苏期，但复苏步伐弱于预期，IMF、世界银行等国际组织和机构不断下调世界经济增速预测。与此同时，全球经济增长出现分化局面，美国经济表现出较强的韧性，欧元区和日本经济出现停滞不前现象，新兴经济体经济增速则进一步放缓。国内方面，在国家坚持改革创新和调整结构的政策引导下，经济总体运行平稳，但下行压力仍然较大。人民币汇率双向波动频繁、新兴业务形态对传统业务冲击等均对公司供应链管理业务的增长带来新的挑战。

为应对国内外错综复杂的经济形势，公司在转型战略的引领下，牢牢把握“供应链管理组织者和服務者”的发展定位，推进核心业务向供应链管理模式的拓展，坚持新业务品种的开发与传统经营模式的创新，加快业务网络布局与国际化发展步伐。但如宏观经济复苏放缓甚至陷入停滞状态，或公司应对宏观经济走势的措施不当，公司供应链管理业务的发展将会受到不利影响。

### （二）大宗商品价格波动的风险

报告期内，受国际经济形势的影响，大宗商品价格出现大幅波动，对公司部分贸易品种的客户需求、产品价格、存货价值、备货成本等均产生了一定的影响。公司通过加强对大宗商品市场价格走势分析，加大履约保证金的收取比例，并借助衍生工具进行套期保值等多种方式规避大宗商品价格波动带来的风险。但如果公司应对大宗商品价格大幅波动的措施不当或者衍生工具无法有效对冲大宗商品价格波动风险，将对公司业绩产生不利影响。

### （三）募集资金投向风险

公司本次可转债发行募集资金总额拟不超过 28 亿元，全部用于公司的房地

产开发项目。房地产价格与收益受多种因素影响，并不完全取决于企业的开发经营成本。对于本次募投项目投资决策，公司经过充分的市场调研和可行性论证，综合考虑了宏观经济环境、房地产市场发展状况等因素，有利于公司房地产业务发展，提升持续盈利能力。但在项目实施过程中，仍存在市场环境发生较大变化的不确定性，如发生不可预见的负面变化，本次募集资金投资项目将面临投资预期效果不能完全实现的风险。

#### **（四）与本次可转债发行相关的主要风险**

##### **1、本息兑付风险**

在可转债存续期限内，公司需对未转股的可转债偿付利息及到期时兑付本金。此外，在可转债触发回售条件时，若投资者行使回售权，则公司将在短时间内面临较大的现金支出压力，对企业生产经营产生负面影响。因此，若公司经营活动出现未达到预期回报的情况，不能从预期的还款来源获得足够的资金，可能影响公司对可转债本息的按时足额兑付，以及投资者回售时的承兑能力。

##### **2、可转债到期未能转股的风险**

本次可转债转股情况受转股价格、转股期内公司股票价格、投资者偏好及预期等诸多因素影响。如因公司股票价格低迷或未达到债券持有人预期等原因导致可转债未能在转股期内转股，公司则需对未转股的可转债偿付本金和利息，从而增加公司的财务费用负担和资金压力。

##### **3、可转债存续期内转股价格向下修正条款不实施的风险**

本次发行设置了公司转股价格向下修正条款。在本次发行的可转债存续期间，当公司 A 股股票在任意连续 30 个交易日中至少有 15 个交易日的收盘价低于当期转股价格的 90%时，公司董事会有权提出转股价格向下修正方案并提交公司股东大会审议表决。该方案须经出席会议的股东所持表决权的三分之二以上通过方可实施。股东大会进行表决时，持有公司本次发行的可转债的股东应当回避。修正后的转股价格应不低于该次股东大会召开日前 20 个交易日公司 A 股股票交易均价和前一交易日公司 A 股股票的交易均价。同时，修正后的转股价格不得低于最近一期经审计的每股净资产值和股票面值。

可转债存续期内，本次可转债的转股价格向下修正条款可能因修正转股价格



低于公司最近一期经审计的每股净资产而无法实施。此外，在满足可转债转股价格向下修正条件的情况下，发行人董事会可能基于公司的实际情况、股价走势、市场因素等多重考虑，不提出转股价格向下调整方案，或董事会虽提出转股价格向下调整方案但方案未能通过股东大会表决。因此，存续期内可转债持有人可能面临转股价格向下修正条款不实施的风险。

#### **4、可转债转换价值降低的风险**

公司股价走势取决于公司业绩、宏观经济形势、股票市场总体状况等多种因素影响。本次可转债发行后，如果公司股价持续低于本次可转债的转股价格，可转债的转换价值将因此降低，从而导致可转债持有人的利益蒙受损失。虽然本次发行设置了公司转股价格向下修正条款，但若公司由于各种客观原因导致未能及时向下修正转股价格，或者即使公司向下修正转股价格股价仍低于转股价格，仍可能导致本次发行的可转债转换价值降低，可转债持有人的利益可能受到重大不利影响。

#### **5、可转债转股后每股收益、净资产收益率摊薄风险**

本次发行募集资金投资项目需要一定的建设期，在此期间相关的募集资金投入项目尚未产生收益。如可转债持有人在转股期开始后的较短期间内将大部分或全部可转债转换为公司股票，公司将面临当期每股收益和净资产收益率被摊薄的风险。

### **五、对股东即期回报的摊薄及应对措施**

本次发行完成后，可转债未来转股将使得本公司的股本和净资产有所增加，但项目建设周期较长及项目建成投产产生的效益需要一定的过程和时间，因此，每股收益和净资产收益率有可能在本次可转债转股期内出现下降。为此本公司决定采取以下措施进一步提高募集资金使用效率，提升本公司盈利能力来提高对投资者的回报能力。具体措施如下：

#### **（一）规范管理募集资金，保证此次募集资金有效使用**

为规范募集资金的管理和使用，确保本次募集资金专项用于募投项目，公司已根据《公司法》、《证券法》和《上海证券交易所股票上市规则》等法律、法规



的规定和要求，并结合公司实际情况，制定和完善了《募集资金管理办法》，明确规定公司对募集资金采用专户专储、专款专用的制度，以便于募集资金的管理和使用以及对其使用情况加以监督。同时，公司将根据相关法规和《募集资金管理办法》的要求，严格管理募集资金使用，保证募集资金按照既定用途得到充分有效利用。

## **（二）加快募投项目投资进度，争取早日实现项目预期收益**

本次募集资金投资项目紧紧围绕公司主营业务，募集资金用于上海市松江区佘山北地块项目、漳州国贸·润园项目、南昌国贸春天项目、南昌国贸蓝湾项目项目，市场前景广阔。本次发行募集资金投资项目实施后，对公司整体业绩的提升将产生积极作用。

本次发行募集资金到位后，公司将加快推进本次募投项目的建设，积极调配资源，在确保工程质量的情况下力争缩短项目建设期，争取本次募投项目的早日竣工、销售和达到预期效益。

## **（三）积极推动项目销售，加快资金回笼**

公司房地产开发业务不断强化“以优化户型为主的住宅产品创新和开发能力”的核心竞争力，力争成为引领城市生活品质的“城市精品地产商”。公司定位于高品质商品住宅的开发，在项目开发定位方面积累了丰富的经验，产品得到了市场和消费者的广泛认可，在户型设计和产品品质等方面具备较强的区域竞争力。本次募投项目建成后，结合公司在消费者中树立牌形象，公司将加大募投项目销售推广力度，加快资金回笼，以提高资金使用效率。

## **（四）完善利润分配制度，强化投资者回报机制**

根据中国证券监督管理委员会《关于进一步落实上市公司现金分红有关事项的通知》、《上市公司监管指引第3号—上市公司现金分红》、《上海证券交易所上市公司现金分红指引》等规定，公司制定和完善了《公司章程》中有关利润分配的相关条款，明确了公司利润分配尤其是现金分红的具体条件、比例、分配形式和股票股利分配条件等，完善了公司利润分配的决策程序和机制以及利润分配政策的调整原则，强化了中小投资者权益保障机制。

本次可转债发行后，公司将依据相关法律规格规定，严格执行《公司章程》

并落实现金分红的相关制度，保障投资者的利益。

## 六、2015 年前三季度公司利润下滑的说明

### (一) 公司 2015 年前三季度业绩同比大幅下降的主要原因

厦门国贸 2015 年前三季度主要财务数据及同比情况详见下表：

单位：万元、%

项目	2015.9.30 /2015 年前三季度	2014.12.31 /2014 年前三季度	比上年末同比 /比上年同期增减
资产总额	4,062,603.74	3,444,201.44	17.95
负债总额	3,208,633.39	2,602,664.28	23.28
归属于上市公司股东的净资产	772,202.95	741,213.04	4.18
营业收入	4,319,755.04	4,176,766.91	3.42
其中：房地产经营业务	228,316.07	575,204.49	-60.31
非房地产经营业务	4,091,438.97	3,601,562.42	13.60
归属于上市公司股东的净利润	44,825.28	70,756.12	-36.65
其中：房地产经营业务	32,924.45	74,767.15	-55.96
非房地产经营业务	11,900.83	-4,011.03	396.70

注：以上数据未经审计。

由上表可见，厦门国贸 2015 年三季末资产情况较为平稳，净利润有所下降，其中归属于上市公司股东的净利润较去年同期下降 36.65%，下降幅度较大。从具体业务板块来看，收入及净利润的下降主要集中在房地产经营业务。若扣除房地产经营业务因素，2015 年前三季度供应链管理业务、金融服务业务等非房地产经营业务合计实现归属净利润 1.19 亿元，与 2014 年同期非房地产经营业务实现归属净利润-0.40 亿元相比实现了大幅增长。

房地产项目具有建设周期较长的特点，普通住宅项目的规划、建设、预售、收入确认的完整周期一般在两年左右，商办综合类项目历时更长。对于有较多房地产开发业务的企业来说，下属各项目开发周期差异会导致各报告期间收入、利润水平波动幅度较大。厦门国贸 2014~2015 年主要项目及其收入集中确认时点详见下图：

项目名称	2014 年度				2015 年度			
	S1	S2	S3	S4	S1	S2	S3	S4
南昌国贸天琴湾								
合肥国贸天琴湾								
芜湖国贸天琴湾								
厦门国贸润园								
南昌国贸阳光								
厦门国贸金沙湾								

厦门国贸新天地								
---------	--	--	--	--	--	--	--	--

注：上图中 2015 年度第四季度为根据公司销售、交房计划的预测情况。

由上图可见，2014 年前三季度，公司因有南昌、合肥、芜湖、厦门四地项目实现集中交房并确认收入，当期公司房地产经营业务确认 57.52 亿元收入，实现归属净利润 7.48 亿元；2015 年前三季度，公司房地产经营业务仅有南昌国贸阳光、厦门国贸金沙湾项目确认了一部分收入，相关净利润为 3.29 亿元。

## （二）公司目前经营状况以及未来业绩的变动趋势

截至目前，公司整体经营情况良好。公司继续秉持“创新、恒信、成长”的核心价值观，进一步落实创新转型的发展新思路，各业务板块均按照公司年初制定的年度经营计划有序开展工作，业务发展平稳健康。

鉴于公司 2015 年前三季度利润下降主要因期间房地产经营业务的收入确认所致，公司谨就房地产业务 2015 年全年经营概况及未来发展前景进行了具体分析、展望。2015 年第四季度开始，随着厦门等地的诸多项目陆续进入交房期，公司房地产业务的利润将有所回升。此外，公司亦非常注重房地产经营业务健康发展的持续性，继去年增加土地储备外，公司今年已于南昌市新增土地储备一幅，该项目已于年内动工。

请投资者关注以上重大事项提示，并仔细阅读本募集说明书摘要中“风险因素”等有关章节。

## 目 录

重大事项提示 .....	2
目 录 .....	11
第一节 本次发行概况 .....	12
一、发行人基本情况 .....	12
二、本次发行概况 .....	12
三、承销方式及承销期 .....	25
四、发行费用 .....	25
五、主要日程与停复牌示意性安排 .....	25
六、本次发行证券的上市流通 .....	26
七、本次发行的有关机构 .....	26
第二节 主要股东基本情况 .....	28
一、发行人的股本总额及前十名股东的持股情况 .....	28
二、公司控股股东、实际控制人基本情况 .....	28
第三节 财务会计信息 .....	31
一、公司最近三年财务报告审计情况 .....	31
二、公司最近三年及一期的主要财务指标及非经常性损益明细表 .....	31
第四节 管理层讨论与分析 .....	34
一、公司财务状况分析 .....	34
二、公司盈利能力分析 .....	37
三、现金流量分析 .....	44
四、对最近一期财务报表的重要变化的说明 .....	45
第五节 本次募集资金运用 .....	49
一、本次募集资金使用计划 .....	49
二、募集资金投资项目具体情况 .....	49
三、本次发行对公司财务和经营状况等的影响 .....	60
第六节 备查文件 .....	61

## 第一节 本次发行概况

### 一、发行人基本情况

中文名称：厦门国贸集团股份有限公司

英文名称：XIAMEN ITG GROUP CORP., LTD.

注册资本：1,664,470,022.00 元

注册地址：厦门市湖滨南路国贸大厦 18 层

法定代表人：何福龙

经营范围：金属及金属矿批发（不含危险化学品和监控化学品）；批发易燃液体，具体许可经营范围详见（闽厦安经（乙）字[2005]000266（换））；经营各类商品和技术的进出口（不另附进出口商品目录），但国家限定公司经营或禁止进出口的商品及技术除外；其他未列明批发业（不含需经许可审批的经营项目）；工艺美术品及收藏品零售（不含文物）；其他未列明零售业（不含需经许可审批的项目）；珠宝首饰零售；房地产开发经营；货物运输代理；其他未列明运输代理业务（不含须经许可审批的事项）；机械设备仓储服务；其他仓储业（不含需经许可审批的项目）；黄金、白银及制品的现货销售。

股票简称：厦门国贸

股票代码：600755

股票上市地：上海证券交易所

### 二、本次发行概况

#### （一）本次发行的核准情况

本次可转债的发行于 2015 年 2 月 3 日经公司第七届董事会二〇一五年度第二次会议审议通过，于 2015 年 2 月 27 日经公司二〇一五年度第二次临时股东大会审议通过。

厦门市国资委于 2015 年 2 月 13 日出具《关于厦门国贸集团股份有限公司

发行可转换公司债券有关事项的批复》，同意国贸控股及其全资子公司厦门国贸控股建设开发有限公司在公司二〇一五年第二次临时股东大会中投票赞成公司发行可转换公司债券的方案。

本次可转债的发行已取得中国证监会核准。

## （二）本次可转债基本发行条款

### 1、本次发行证券的种类

本次发行证券的种类为可转换为公司 A 股股票的可转换公司债券。该可转债及未来转换的 A 股股票将在上海证券交易所上市。

### 2、发行规模

本次发行的可转债总额为不超过人民币 28 亿元（含 28 亿元）。

### 3、票面金额和发行价格

本次发行的可转债每张面值为人民币 100 元，按面值发行。

### 4、债券期限

本次发行的可转债的期限为自发行之日起 6 年。

### 5、票面利率

第一年为 0.3%、第二年为 0.5%、第三年为 0.9%、第四年为 1.4%、第五年为 1.7%、第六年 2%。

### 6、还本付息的期限和方式

本次发行的可转债采用每年付息一次的付息方式，到期归还本金和最后一年利息。

#### （1）年利息计算

年利息指可转债持有人按持有的可转债票面总金额自可转债发行首日起每满一年可享受的当期利息。

年利息的计算公式为：

$$I=B \times i$$

I: 年利息额;

B: 本次发行的可转债持有人在计息年度（以下简称“当年”或“每年”）付息债权登记日持有的可转债票面总金额;

i: 可转债的当年票面利率。

## (2) 付息方式

①本次发行的可转债采用每年付息一次的付息方式, 计息起始日为可转债发行首日。

②付息日: 每年的付息日为本次发行的可转债发行首日起每满一年的当日。如该日为法定节假日或休息日, 则顺延至下一个工作日, 顺延期间不另付息。每相邻的两个付息日之间为一个计息年度。

③付息债权登记日: 每年的付息债权登记日为每年付息日的前一交易日, 公司将在每年付息日之后的 5 个交易日内支付当年利息。在付息债权登记日前 (包括付息债权登记日) 申请转换成公司股票的可转债, 公司不再向其持有人支付本计息年度及以后计息年度的利息。

④可转债持有人所获得利息收入的应付税项由持有人承担。

## 7、转股期限

本次发行的可转债转股期自发行结束之日起满六个月后的第一个交易日起至可转债到期日止。

## 8、转股股数确定方式以及转股时不足一股金额的处理方法

本次发行的可转债持有人在转股期内申请转股时, 转股数量  $Q$  的计算方式为:  $Q=V/P$ 。

其中:  $V$  为可转债持有人申请转股的可转债票面总金额;  $P$  为申请转股当日有效的转股价。

可转债持有人申请转换成的股份须是整数股。转股时不足转换为一股的可转债余额, 公司将按照上海证券交易所等部门的有关规定, 在可转债持有人转股当日后的 5 个交易日内以现金兑付该部分可转债的票面余额及其所对应的当期应



计利息。

## 9、转股价格的确定及其调整

### (1) 初始转股价格的确定依据

本次发行的可转债的初始转股价格为 9.03 元/股，不低于募集说明书公告日前 20 个交易日公司 A 股股票交易均价（若在该 20 个交易日内发生过因除权、除息引起股价调整的情形，则对调整前交易日的交易均价按经过相应除权、除息调整后的价格计算）和前一个交易日公司 A 股股票交易均价。

前二十个交易日公司股票交易均价=前二十个交易日公司股票交易总额/该二十个交易日公司股票交易总量；前一交易日公司股票交易均价=前一交易日公司股票交易额/该日公司股票交易量。

### (2) 转股价格的调整方法及计算公式

在本次发行之后，若公司发生派送红股、转增股本、增发新股（不包括因本次发行的可转债转股而增加的股本）、配股以及派发现金股利等情况，将按下述公式进行转股价格的调整（保留小数点后两位，最后一位四舍五入）：

派送红股或转增股本： $P_1 = P_0 / (1+n)$ ；

增发新股或配股： $P_1 = (P_0 + A \times k) / (1+k)$ ；

上述两项同时进行： $P_1 = (P_0 + A \times k) / (1+n+k)$ ；

派送现金股利： $P_1 = P_0 - D$ ；

上述三项同时进行： $P_1 = (P_0 - D + A \times k) / (1+n+k)$ 。

其中： $P_1$  为调整后转股价， $P_0$  为调整前转股价， $n$  为送股或转增股本率， $A$  为增发新股价或配股价， $k$  为增发新股或配股率， $D$  为每股派送现金股利。

当公司出现上述股份和/或股东权益变化情况时，将依次进行转股价格调整，并在中国证监会指定的上市公司信息披露媒体上刊登董事会决议公告，并于公告中载明转股价格调整日、调整办法及暂停转股时期（如需）。当转股价格调整日为本次发行的可转债持有人转股申请日或之后，转换股份登记日之前，则该持有人的转股申请按本公司调整后的转股价格执行。

当公司可能发生股份回购、合并、分立或任何其他情形使本公司股份类别、数量和/或股东权益发生变化从而可能影响本次发行的可转债持有人的债权利益或转股衍生权益时，本公司将视具体情况按照公平、公正、公允的原则以及充分保护本次发行的可转债持有人权益的原则调整转股价格。有关转股价格调整内容及操作办法将依据当时国家有关法律法规及证券监管部门的相关规定来制订。

## 10、转股价格的向下修正

### （1）修正条件及修正幅度

在本次发行的可转债存续期间，当公司 A 股股票在任意连续 30 个交易日中至少有 15 个交易日的收盘价低于当期转股价格的 90% 时，公司董事会有权提出转股价格向下修正方案并提交公司股东大会审议表决。上述方案须经出席会议的股东所持表决权的三分之二以上通过方可实施。股东大会进行表决时，持有公司本次发行的可转债的股东应当回避。修正后的转股价格应不低于该次股东大会召开日前 20 个交易日公司 A 股股票交易均价和前一交易日公司 A 股股票的交易均价，同时，修正后的转股价格不得低于最近一期经审计的每股净资产值和股票面值。

若在前述 30 个交易日内发生过转股价格调整的情形，则在调整前的交易日按调整前的转股价格和收盘价格计算，调整后的交易日按调整后的转股价格和收盘价格计算。

### （2）修正程序

如公司决定向下修正转股价格，公司将在中国证监会指定的上市公司信息披露媒体上刊登股东大会决议公告，公告修正幅度、股权登记日及暂停转股期间等。从股权登记日后的第一个交易日（即转股价格修正日）开始恢复转股申请并执行修正后的转股价格。

若转股价格修正日为转股申请日或之后，转换股份登记日之前，该类转股申请应按修正后的转股价格执行。

## 11、赎回条款

### （1）到期赎回条款

在本次发行的可转债期满后 5 个交易日内，公司将以本次发行的可转债的票面面值的 108%（含最后一年利息）向可转债持有人赎回全部未转股的可转换公司债券。

## （2）有条件赎回条款

在本次发行的可转债转股期内，当下述两种情形的任意一种出现时，公司董事会会有权决定按照债券面值加当期应计利息的价格赎回全部或部分未转股的可转债：

①在本次发行的可转债转股期内，如果公司 A 股股票连续 30 个交易日中至少有 15 个交易日的收盘价格不低于当期转股价格的 130%（含 130%）。

②当本次发行的可转债未转股余额不足 3,000 万元时。

当期应计利息的计算公式为： $IA=B \times i \times t / 365$

IA：指当期应计利息；

B：指本次发行的可转债持有人持有的可转债票面总金额；

i：指可转债当年票面利率；

t：指计息天数，即从上一个付息日起至本计息年度赎回日止的实际日历天数（算头不算尾）。

若在前述 30 个交易日内发生过转股价格调整的情形，则在调整前的交易日按调整前的转股价格和收盘价格计算，调整后的交易日按调整后的转股价格和收盘价格计算。

## 12、回售条款

### （1）有条件回售条款

本次发行的可转债最后两个计息年度，如果公司 A 股股票在任何连续 30 个交易日的收盘价格低于当期转股价格的 70%时，可转债持有人有权将其持有的可转债全部或部分按债券面值加上当期应计利息的价格回售给公司。

若在上述交易日内发生过转股价格因发生派送红股、转增股本、增发新股（不包括因本次发行的可转债转股而增加的股本）、配股以及派发现金股利等情况而

调整的情形，则在调整前的交易日按调整前的转股价格和收盘价格计算，在调整后的交易日按调整后的转股价格和收盘价格计算。如果出现转股价格向下修正的情况，则上述 30 个交易日须从转股价格调整之后的第一个交易日起重新计算。

本次发行的可转债最后两个计息年度，可转债持有人在每年回售条件首次满足后可按上述约定条件行使回售权一次，若在首次满足回售条件而可转债持有人未在公司届时公告的回售申报期内申报并实施回售的，该计息年度不应再行使回售权，可转债持有人不能多次行使部分回售权。

## （2）附加回售条款

在本次发行的可转债存续期内，若公司根据中国证监会的相关规定被视作改变募集资金用途或被中国证监会认定为改变募集资金用途的，可转债持有人享有一次回售的权利。可转债持有人有权将其持有的可转债全部或部分按债券面值加当期应计利息的价格回售给公司。持有人在附加回售条件满足后，可以在公司公告后的附加回售申报期内进行回售，本次附加回售申报期内不实施回售的，不应再行使附加回售权。

当期应计利息的计算公式为： $IA=B \times i \times t/365$

IA：指当期应计利息；

B：指本次发行的可转债持有人持有的可转债票面总金额；

i：指可转债当年票面利率；

t：指计息天数，即从上一个付息日起至本计息年度回售日止的实际日历天数（算头不算尾）。

## 13、转股年度有关股利的归属

因本次发行的可转债转股而增加的公司 A 股股票享有与原 A 股股票同等的权益，在股利发放的股权登记日当日登记在册的所有普通股股东（含因可转债转股形成的股东）均参与当期股利分配，享有同等权益。

## 14、发行方式及发行对象

本次发行的可转债将向发行人在股权登记日收市后登记在册的原股东优先配售，原股东优先配售后余额部分（含原股东放弃优先配售部分）采用网上向社会

会公众投资者通过上海证券交易所（以下简称“上交所”）交易系统发售与网下对机构投资者配售相结合的方式。认购不足 28 亿元的部分由承销团包销。

原股东优先配售后余额部分（含原股东放弃优先配售部分）在网下和网上预设的发行数量比例为 75%：25%。如网上向社会公众投资者发售与网下申购数量累计之和超过原股东行使优先配售后剩余的本次发行的可转债数量，则除去原股东优先申购获得足额配售外，发行人和主承销商将根据优先配售后的余额和网上、网下实际申购情况，按照网上定价发行中签率和网下配售比例趋于一致的原则确定最终的网上和网下发行数量。

## 15、本次募集资金用途

本次发行募集资金总额不超过 28 亿元，扣除发行费用后全部用于以下项目：

单位：亿元

序号	项目名称	投资总额	募集资金投入总额
1	上海市松江区佘山北地块项目	49.48	15.00
2	漳州国贸·润园项目	19.73	8.00
3	南昌国贸春天项目	13.72	2.00
4	南昌国贸蓝湾项目	10.74	3.00
合计		<b>93.67</b>	<b>28.00</b>

若本次发行扣除发行费用后的实际募集资金少于上述项目募集资金拟投入总额，在不改变本次募投项目的前提下，公司董事会可根据项目的实际需求，对上述项目的募集资金投入顺序和金额进行适当调整，募集资金不足部分由公司自筹解决。在本次发行募集资金到位之前，公司将根据募集资金投资项目进度的实际情况以自筹资金先行投入，并在募集资金到位后按照相关法规规定的程序予以置换。

## 16、担保事项

本次发行的可转债不提供担保。

## 17、本次发行可转债方案的有效期限

自公司股东大会通过本次发行可转债方案相关决议之日起十二个月内有效。

### （三）债券评级情况

上海新世纪资信评估投资服务有限公司对本次可转债进行了信用评级，本次

可转债主体信用评级为 AA+级，债券信用评级为 AA+级。

#### **（四）募集资金存放专户**

公司已经制订了募集资金管理相关制度，本次发行可转债的募集资金将存放于公司董事会指定的募集资金专项账户中。

#### **（五）债券持有人会议**

为充分保护债券持有人的合法权益，本次可转债设立债券持有人会议。债券持有人会议的主要内容如下：

##### **1、债券持有人的权利与义务**

债券持有人根据法律、行政法规的规定和本募集说明书的约定行使权利和义务，监督发行人的有关行为。债券持有人的权利与义务如下：

##### **（1）可转债债券持有人的权利**

①依照法律、行政法规等相关规定参与或委托代理人参与债券持有人会议并行使表决权；

②根据约定条件将所持有的可转债转为公司股份；

③根据约定的条件行使回售权；

④依照法律、行政法规及公司章程的规定转让、赠与或质押其所持有的可转债；

⑤依照法律、公司章程的规定获得有关信息；

⑥按约定的期限和方式要求公司偿付可转债本息；

⑦法律、行政法规及公司章程所赋予的其作为公司债权人的其他权利。

##### **（2）可转债债券持有人义务**

①遵守公司发行可转债条款的相关规定；

②依其所认购的可转债数额缴纳认购资金；

③除法律、法规规定及《可转债募集说明书》约定之外，不得要求公司提前偿付可转债的本金和利息；



④法律、行政法规及公司章程规定应当由可转债持有人承担的其他义务。

## 2、债券持有人会议的权限范围

(1) 当公司提出变更本期《可转债募集说明书》约定的方案时，对是否同意公司的建议作出决议，但债券持有人会议不得作出决议同意公司不支付本期债券本息、变更本期债券利率和期限、取消募集说明书中的赎回或回售条款等；

(2) 当公司未能按期支付可转债本息时，对是否同意相关解决方案作出决议，对是否委托债券受托管理人通过诉讼等程序强制公司和担保人（如有）偿还债券本息作出决议，对是否委托债券受托管理人参与公司的整顿、和解、重组或者破产的法律程序作出决议；

(3) 当公司减资、合并、分立、解散或者申请破产时，对是否接受公司提出的建议，以及行使债券持有人依法享有的权利方案作出决议；

(4) 当担保人（如有）发生重大不利变化时，对行使债券持有人依法享有权利的的方案作出决议；

(5) 对变更、解聘债券受托管理人作出决议；

(6) 当发生对债券持有人权益有重大影响的事项时，对行使债券持有人依法享有权利的的方案作出决议；

(7) 对决定是否同意公司与债券受托管理人修改债券受托管理协议或达成相关补充协议作出决议；

(8) 在法律规定许可的范围内对债券持有人会议规则的修改作出决议；

(9) 法律、行政法规和规范性文件规定应当由债券持有人会议作出决议的其他情形。

## 3、债券持有人会议的召集

债券持有人会议由公司董事会负责召集。公司董事会应在提出或收到召开债券持有人会议的提议之日起 30 日内召开债券持有人会议。会议通知应在会议召开 15 日前向全体债券持有人及有关出席对象发出。

在本期可转债存续期间内，当出现以下情形之一时，应当召集债券持有人会



议：

- (1) 公司拟变更《可转债募集说明书》的约定；
- (2) 公司未能按期支付本期可转债本息；
- (3) 公司发生减资、合并、分立、被接管、歇业、解散或者申请破产；
- (4) 拟变更、解聘本期可转债债券受托管理人；
- (5) 担保人（如有）或担保物（如有）发生重大变化；
- (6) 公司董事会书面提议召开债券持有人会议；
- (7) 单独或合计持有本期可转债 10% 以上未偿还债券面值的持有人书面提议召开债券持有人会议；
- (8) 债券受托管理人书面提议召开债券持有人会议；
- (9) 发生其他对债券持有人权益有重大实质影响的事项；
- (10) 根据法律、行政法规、中国证券监督管理委员会、上海证券交易所及债券持有人会议规则的规定，应当由债券持有人会议审议并决定的其他事项。

#### **4、债券持有人会议的议案、出席人员及其权利**

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、法规的规定，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。

单独或合并代表持有本期可转债 10% 以上未偿还债券面值的债券持有人有权向债券持有人会议提出临时议案。公司及其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前 10 日，将内容完整的临时提案提交召集人，召集人应在收到临时提案之日起 5 日内在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、持有债权的比例和临时提案内容，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提案或增加新的提案。债券持有人会议通知（包括增加临时提案的补充通知）中未列明的提案，或不符合债权持有人会议规则内容要求的提案不得进行表决并作出决议。

债券持有人可以亲自出席债券持有人会议并表决，也可以委托代理人代为出席并表决。

债券受托管理人和公司可以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除外）。若债券持有人为持有公司 5%以上股份的股东、或上述股东、公司及担保人（如有）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，并且其代表的本期可转债的张数在计算债券持有人会议决议是否获得通过时不计入有表决权的本期可转债张数。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，本次债券的担保人（如有）或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。

## 5、债券持有人会议的召开

(1) 债券持有人会议采取现场方式召开，也可以采取通讯等方式召开。

(2) 债券持有人会议应由公司董事会委派出席会议的授权代表担任会议主席并主持。如公司董事会未能履行职责时，由出席会议的债券持有人（或债券持有人代理人）以所代表的本次债券表决权过半数选举产生一名债券持有人（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本期未偿还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) 应单独或合并持有本次债券表决权总数 10%以上的债券持有人或者债券受托管理人的要求，公司应委派董事、监事或高级管理人员出席债券持有人会议。除涉及公司商业秘密或受适用法律和上市公司信息披露规定的限制外，出席会议的公司董事、监事或高级管理人员应当对债券持有人的质询和建议作出答复或说明。

(4) 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、持有或者代表的本期未偿还债券本金总额及其证券账户卡号码或适用法律规定的其他证明文件的相关信息等事项。

会议主持人宣布现场出席会议的债券持有人和代理人人数及所持有或者代

表的本期可转债张数总额之前，会议登记应当终止。

## 6、债券持有人会议的表决与决议

(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债券持有人或其正式委托的代理人投票表决。每一张未偿还的债券（面值为人民币 100 元）拥有一票表决权。

(2) 公告的会议通知载明的各项拟审议事项或同一拟审议事项内并列的各项议题应当逐项分开审议、表决。除因不可抗力等特殊原因导致会议中止或不能作出决议外，会议不得对会议通知载明的拟审议事项进行搁置或不予表决。会议对同一事项有不同提案的，应以提案提出的时间顺序进行表决，并作出决议。

债券持有人会议不得就未经公告的事项进行表决。债券持有人会议审议拟审议事项时，不得对拟审议事项进行变更，任何对拟审议事项的变更应被视为一个新的拟审议事项，不得在本次会议上进行表决。

(3) 债券持有人会议采取记名方式投票表决。

债券持有人或其代理人对拟审议事项表决时，只能投票表示：同意或反对或弃权。未填、错填、字迹无法辨认的表决票所持有表决权对应的表决结果应计为废票，不计入投票结果。未投的表决票视为投票人放弃表决权，不计入投票结果。

(4) 下述债券持有人在债券持有人会议上可以发表意见，但没有表决权，并且其所代表的本期可转债张数不计入出席债券持有人会议的出席张数：

①债券持有人为持有公司 5%以上股权的公司股东；

②上述公司股东、发行人及担保人（如有）的关联方。

(5) 除债券受托管理协议或债券持有人会议规则另有规定外，债券持有人会议作出的决议，须经出席会议的二分之一以上有表决权的债券持有人（或债券持有人代理人）同意方为有效。

关于债券持有人会议规则的详细内容，请投资者参阅本公司在上海证券交易所网站公告的《厦门国贸集团股份有限公司 A 股可转换公司债券持有人会议规则》。

### 三、承销方式

本次发行由主承销商以余额包销方式承销。

### 四、发行费用

承销及保荐费用	
会计师费用	
律师费用	
资信评级费	
发行手续费	
路演推介费用	

### 五、主要日程与停复牌示意性安排

本次发行期间的主要日程示意性安排如下（如遇不可抗力则顺延）：

日期	发行安排	停牌安排
2015年12月31日 T-2日 周四	刊登募集说明书及其摘要、发行公告、网上路演公告	正常交易
2016年1月4日 T-1日 周一	网上路演；原股东优先配售股权登记日	正常交易
2016年1月5日 T日 周二	刊登发行方案提示性公告； 原股东优先配售日； 网上、网下申购日	正常交易
2016年1月6日 T+1日 周三	网下机构投资者申购定金验资	正常交易
2016年1月7日 T+2日 周四	网上申购资金验资； 确定网下、网上发行数量及对应的网下配售比例及网上中签率； 网上申购配号	正常交易
2016年1月8日 T+3日 周五	刊登网上中签及网下发行结果公告； 进行网上申购的摇号抽签； 退还未获配售的网下申购定金，网下申购定金如有不足，不足部分需于该日补足	正常交易
2016年1月11日 T+4日 周一	刊登网上申购的摇号抽签结果公告，投资者根据中签号码确认认购数量； 解冻未中签的网上申购资金	正常交易

注：上述日期为交易日。如相关监管部门要求对上述日程安排进行调整或遇重大突发事件影响发行，主承销商将及时公告，修改发行日程。

## 六、本次发行证券的上市流通

本次发行的证券无持有期限限制。发行结束后，本公司将尽快向上海证券交易所申请上市交易，具体上市时间将另行公告。

## 七、本次发行的有关机构

### （一）发行人

发行人：	厦门国贸集团股份有限公司
法定代表人：	何福龙
住所：	厦门市湖滨南路国贸大厦 18 层
联系电话：	0592-5161888
传真：	0592-5160280
董事会秘书：	陈晓华
证券事务代表：	陈弘

### （二）保荐人（主承销商）

保荐人（主承销商）：	海通证券股份有限公司
法定代表人：	王开国
住所：	上海市广东路 689 号
联系电话：	021-23219000
传真：	021-63411627
保荐代表人：	朱楨、张子慧
项目协办人：	周磊
项目经办人：	王莉

### （三）发行人律师

律师事务所：	北京市天元律师事务所
负责人：	朱小辉
办公地址：	北京市西城区丰盛胡同 28 号太平洋保险大厦 10 层
联系电话：	010-57763888
传真：	010-57763777
经办律师：	史振凯、张德仁、舒伟

### （四）发行人会计师

会计师事务所：	致同会计师事务所（特殊普通合伙）
法定代表人：	徐华
注册地址：	北京市朝阳区建国门外大街 22 号赛特广场 5 层
联系电话：	0592-2218833
传真：	0592-2217555
经办注册会计师：	张立贺、姚斌星

### （五）资信评级机构

资信评级机构：	上海新世纪资信评估投资服务有限公司
---------	-------------------

法定代表人	朱荣恩
住所:	上海市汉口路 398 号华盛大厦 14F
联系电话:	021-63501349
传真:	021-63500872
经办评级人员:	刘云、熊桦

#### (六) 申请上市的证券交易所

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 号证券大厦
联系电话:	021-68808888
传真:	021-68804868

#### (七) 股份登记机构

股票登记机构:	中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
住所:	上海市陆家嘴东路 166 号中国保险大厦
联系电话:	021-38874800
传真:	021-68870059

#### (八) 本次可转债的收款银行

收款银行:	交通银行上海分行第一支行
账号:	310066726018150002272
联系人:	王昕
联系电话:	021-23219464

## 第二节 主要股东基本情况

### 一、发行人的股本总额及前十名股东的持股情况

截至 2015 年 9 月 30 日，公司总股本为 1,664,470,022 股，股本结构如下：

序号	股份类型	数量（股）	比例
1	有限售条件股份	-	-
2	无限售条件股份	1,664,470,022	100.00%
	其中：人民币普通股	1,664,470,022	100.00%
3	股份总数	1,664,470,022	100.00%

截至 2015 年 9 月 30 日，公司前十名股东持股情况如下：

序号	股东名称	持股数（股）	持股比例（%）	股东性质
1	厦门国贸控股有限公司	516,456,147	31.03	国家
2	中央汇金投资有限责任公司	48,586,400	2.92	未知
3	中国证券金融股份有限公司	24,791,980	1.49	未知
4	南方基金－农业银行－南方中证金融资产管理计划	14,380,000	0.86	未知
5	易方达基金－农业银行－易方达中证金融资产管理计划	14,380,000	0.86	未知
6	广发基金－农业银行－广发中证金融资产管理计划	14,380,000	0.86	未知
7	嘉实基金－农业银行－嘉实中证金融资产管理计划	14,380,000	0.86	未知
8	博时基金－农业银行－博时中证金融资产管理计划	14,380,000	0.86	未知
9	华夏基金－农业银行－华夏中证金融资产管理计划	14,380,000	0.86	未知
10	中欧基金－农业银行－中欧中证金融资产管理计划	14,380,000	0.86	未知
11	工银瑞信基金－农业银行－工银瑞信中证金融资产管理计划	14,380,000	0.86	未知
12	大成基金－农业银行－大成中证金融资产管理计划	14,380,000	0.86	未知
13	银华基金－农业银行－银华中证金融资产管理计划	14,380,000	0.86	未知
合计		<b>733,634,527</b>	<b>44.04</b>	

### 二、公司控股股东、实际控制人基本情况

#### （一）控股股东基本情况

##### 1、发行人控股股东情况简介

厦门国贸控股有限公司为本公司第一大股东。截至 2015 年 9 月 30 日，国贸



控股直接及间接合计持有公司股份总额为 523,618,427 股，占公司总股本的 31.46%。

国贸控股的前身是厦门市商贸国有资产投资有限公司，成立于 1995 年 8 月 31 日，是厦门市人民政府国有资产监督管理委员会下属的独资企业。根据厦府[1995]综 067 号文和该公司营业执照，厦门市商贸国有资产投资有限公司是代表厦门市国资委的国有资产经营机构。2006 年 6 月 7 日，厦门市商贸国有资产投资有限公司更名为厦门国贸控股有限公司。

国贸控股现领取厦门市工商行政管理局颁发的 350200100002043 号企业法人营业执照，注册地为思明区湖滨南路 388 号国贸大厦 38 层 A、B、C、D 单元，法定代表人为何福龙，注册资本为 16.25 亿元人民币。经营范围为：1、经营、管理授权范围内的国有资产；2、其他法律、法规规定未禁止或规定需经审批的项目，自主选择经营项目，开展经营活动（经营范围中涉及许可审批经营项目的，应在取得有关部门的许可后方可经营）。

除本公司外，截至 2015 年 9 月 30 日，国贸控股代表厦门市国资委进行产权管理的企业还有：厦门信息-信达总公司（包括其相对控股的上市公司厦门信达股份有限公司）、中国厦门国际经济技术合作公司、厦门宝达投资管理有限公司、厦门国贸控股建设开发有限公司、厦门国贸物业管理有限公司、厦门国贸实业有限公司、厦门恒一创业投资管理有限公司、厦门市软件信息产业创业投资有限公司、厦门国贸金融中心开发有限公司、厦门顺承资产管理有限公司、厦门国贸金融控股有限公司、中红普林集团、中红普林医疗用品股份有限公司、深圳国贸恒润商业保理有限公司。

## 2、发行人控股股东最近一年简要财务数据情况

相关财务数据已经致同会计师事务所（特殊普通合伙）审计。

### （1）资产负债表主要数据

单位：万元

项目	2014 年 12 月 31 日	
	合并	母公司
资产总计	5,360,546.31	526,525.70
负债合计	4,221,479.94	401,036.76
所有者权益合计	1,139,066.37	125,488.94

(2) 利润表的主要数据

单位：万元

项目	2014年	
	合并	母公司
营业收入	8,706,316.59	1,493.11
营业成本	8,243,295.36	115.76
营业利润	112,802.61	-406.85
净利润	90,421.87	-525.94

(3) 现金流量表的主要数据

单位：万元

项目	2014年	
	合并	母公司
经营活动产生的现金流量净额	-399,865.06	-75,319.19
投资活动产生的现金流量净额	-43,207.31	-58,668.39
筹资活动产生的现金流量净额	540,530.15	111,417.04
现金和现金等价物净增加额	96,835.97	-22,570.54
期末现金及现金等价物余额	534,032.76	14,303.91

3、控股股东持有的发行人的股份是否存在质押或其他有争议的情况

截至 2015 年 9 月 30 日，控股股东持有的发行人的股份不存在质押或其他有争议的情况。

(二) 实际控制人基本情况

国贸控股为厦门市人民政府国有资产监督管理委员会的全资企业，是代表厦门市国资委履行国有资产管理职能的国有企业，因此，公司实际控制人为厦门市国资委。

## 第三节 财务会计信息

### 一、公司最近三年财务报告审计情况

1、2013年4月16日，致同会计师事务所（特殊普通合伙）对公司2012年度财务报告进行了审计，并出具了致同审字（2013）第350ZA0938号标准无保留意见的审计报告。（注：公司聘请的原审计机构天健正信会计师事务所有限公司于2012年6月18日与京都天华会计师事务所有限公司合并，合并后事务所更名为“致同会计师事务所（特殊普通合伙）”。公司已履行变更审计机构的相关程序，详见公司已刊登于上海证券交易所网站的2012-17、2012-19号公告。）

2、2014年4月14日，致同会计师事务所（特殊普通合伙）对公司2013年度财务报告进行了审计，并出具了致同审字（2014）第350ZA0039号标准无保留意见的审计报告。

3、2015年4月22日，致同会计师事务所（特殊普通合伙）对公司2014年度财务报告进行了审计，并出具了致同审字（2015）第350ZA0048号标准无保留意见的审计报告。

投资者如需了解公司最近三年的财务报告，请查阅已刊登于上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）的公司2012、2013、2014年度财务报告。

### 二、公司最近三年及一期的主要财务指标及非经常性损益明细表

#### （一）公司最近三年及一期的主要财务指标

项目	2015年9月末	2014年	2013年	2012年
流动比率	1.18	1.23	1.19	1.26
速动比率	0.56	0.53	0.54	0.47
资产负债率（合并）	78.98%	75.57%	77.21%	76.62%
资产负债率（母公司）	79.77%	78.95%	78.78%	76.07%
应收账款周转率（次）	26.83	31.82	32.27	33.98
存货周转率（次）	3.03	3.33	3.38	3.07
经营性现金流量净额（万元）	176,134.54	-372,571.33	-66,058.15	228,341.21
每股经营活动的现金流量净额（元/股）	1.06	-2.24	-0.50	1.72
每股净现金流（元/股）	0.88	0.21	0.25	0.39

注：主要财务指标计算：

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=(负债总额/资产总额)×100%

应收帐款周转率=营业收入/应收帐款平均余额

存货周转率=营业成本/存货平均余额

每股经营活动的现金流量净额=经营活动产生的现金流量净额/股本

每股净现金流=净现金流量/股本

## (二) 最近三年及一期扣除非经常性损益前后的每股收益和净资产收益率

项目	2015年1-9月	2014年	2013年	2012年
归属于公司普通股股东的期末净资产(元)	7,722,029,532.99	7,412,130,373.06	5,534,408,684.71	4,776,215,363.90
归属于公司普通股股东的净利润(元)	448,252,765.77	849,033,416.21	939,371,400.37	382,673,432.85
归属于公司普通股股东的非经常性损益(元)	513,568,242.27	204,363,681.12	498,331,858.66	127,855,444.61
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润(元)	-65,315,476.50	644,669,735.09	441,039,541.71	254,817,988.24
基本每股收益(元/股)	0.27	0.57	0.69	0.28
扣除非经常性损益后的基本每股收益(元/股)	-0.04	0.43	0.32	0.19
归属于公司普通股股东的加权平均净资产收益率	5.90%	13.31%	18.26%	8.10%
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的加权平均净资产收益率	-0.86%	10.24%	8.62%	5.47%

注：最近三年净资产收益率相关指标已经致同会计师事务所（特殊普通合伙）致同专字（2015）第350ZA0133号审计报告专项审核。

主要财务指标计算：

1、基本每股收益=归属于普通股股东的净利润÷发行在外的普通股加权平均数=  $P0 \div (S0 + S1 + Si \times Mi \div M0 - Sj \times Mj \div M0 - Sk)$

其中：P0为归属于公司普通股股东的净利润或扣除非经常性损益后归属于普通股股东的净利润；S0为期初股份总数；S1为报告期因公积金转增股本或股票股利分配等增加股份数；Si为报告期因发行新股或债转股等增加股份数；Sj为报告期因回购等减少股份数；Sk为报告期缩股数；M0为报告期月份数；Mi为增加股份下一月份起至报告期期末的月份数；Mj为减少股份下一月份起至报告期期末的月份数。

2、加权平均净资产收益率=归属于普通股股东的净利润÷净资产加权平均数=  $P0 / (E0 + NP \div 2 + Ei \times Mi \div M0 - Ej \times Mj \div M0 \pm Ek \times Mk \div M0)$

其中：P0分别对应于归属于公司普通股股东的净利润、扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润；NP为归属于公司普通股股东的净利润；E0为归属于公司普通股股东的期初净资产；Ei为报告期发行新股或债转股等新增的、归属于公司普通股股东的净资产；Ej为报告期回购或现金分红等减少的、归属于公司普通股股东的净资产；M0为报告期月份数；Mi为新增净资产次月起至报告期期末的累计月数；Mj为减少净资产次月起至报告期期末的累计月数；Ek为因其他交易或事项引起的、归属于公司普通股股东的净资产增减变动；Mk为发生其他净资产增减变动次月起至报告期期末的累计月数。

## (三) 公司最近三年及一期的非经常性损益明细表

单位：元

项目	2015年1-9月	2014年度	2013年度	2012年度
非流动性资产处置损益,包括已计提资产减值准备的冲销部分	-7,698,364.03	9,033,339.42	-6,259,780.09	-5,947,930.17

越权审批，或无正式批准文件，或偶发性的税收返还、减免	-	-	-	-
计入当期损益的政府补助，但与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外；	37,244,672.75	19,973,032.98	24,003,248.35	14,279,523.07
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	5,339,250.77	7,690,400.00	-	-
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益	-	-	-	-
非货币性资产交换损益	-	-	344,941,394.37	-
委托他人投资或管理资产的损益	2,463,475.43	21,679,363.89	29,527,530.61	-
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备	-	-	-	-
债务重组损益	-	-3,680,000.00	-	-
企业重组费用(如安置职工的支出、整合费用等)	-	-	-	-
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益	-	-	-	-
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益	-	-19,041,304.99	-3,071,837.21	-3,892,517.66
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益	-	-	-	-
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、金融负债产生的公允价值变动损益	65,850,207.93	-28,287,647.33	98,457,043.58	-28,044,086.02
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	585,216,386.17	261,160,306.63	120,221,860.74	166,125,365.39
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	200,000.00	175,053.80	7,170,529.30	222,246.73
对外委托贷款取得的损益	720,000.00	-	-	-
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益	-	-	-	-
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响	-	-	-	-
受托经营取得的托管费收入	-	-	-	-
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	4,932,405.26	-6,452,046.59	-45,792,657.94	28,916,648.57
其他符合非经常性损益定义的损益项目	-	-	-	-
<b>非经常性损益总额</b>	<b>694,268,034.28</b>	<b>262,250,497.81</b>	<b>569,197,331.71</b>	<b>171,659,249.91</b>
减：非经常性损益的所得税影响数	172,269,038.95	63,676,621.21	66,112,063.38	45,252,895.19
<b>非经常性损益净额</b>	<b>521,998,995.33</b>	<b>198,573,876.60</b>	<b>503,085,268.33</b>	<b>126,406,354.72</b>
减：归属于少数股东的非经常性损益净影响数	8,430,753.06	-5,789,804.52	4,753,409.67	-1,449,089.89
<b>归属于公司普通股股东的非经常性损益</b>	<b>513,568,242.27</b>	<b>204,363,681.12</b>	<b>498,331,858.66</b>	<b>127,855,444.61</b>

注：公司 2012 年、2013 年、2014 年三年的非经常性损益明细已经致同会计师事务所（特殊普通合伙）致同专字（2015）第 350ZA0132 号审核报告专项审核。

## 第四节 管理层讨论与分析

除特别说明以外，本节的讨论与分析以公司追溯调整后的三年财务报表为基础进行，最近一期财务报表未经审计。公司管理层结合上述报表，对报告期内公司的财务状况、盈利能力、现金流量状况进行了讨论与分析，主要情况如下：

### 一、公司财务状况分析

#### (一) 资产分析

2012、2013、2014 年末及 2015 年 9 月末，公司资产总额分别为 2,435,626.06 万元、2,859,843.29 万元、3,444,201.44 万元及 4,062,603.74 万元。报告期内，公司资产规模呈稳步上升趋势，与公司营业规模的变化趋势一致。

报告期内，公司资产构成情况如下：

单位：万元

项目	2015.9.30		2014.12.31		2013.12.31		2012.12.31	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
流动资产	3,615,008.14	88.98%	3,048,654.49	88.52%	2,546,264.25	89.04%	2,151,942.45	88.35%
非流动资产	447,595.60	11.02%	395,546.95	11.48%	313,579.04	10.96%	283,683.61	11.65%
<b>资产总计</b>	<b>4,062,603.74</b>	<b>100%</b>	<b>3,444,201.44</b>	<b>100%</b>	<b>2,859,843.29</b>	<b>100%</b>	<b>2,435,626.06</b>	<b>100%</b>

公司以供应链管理、房地产经营、金融服务为三大主业，业务结构决定了公司以流动资产为主的“轻资产”模式。报告期内，公司流动资产占总资产比例始终保持在 85% 以上。公司从事的业务类型不同于生产制造型企业，各项业务对于固定资产等非流动资产的需求及消耗均较小，因此在营业规模扩张的过程中，流动资产投入增速快于非流动资产，报告期内流动资产占总资产比例呈上升趋势。

#### (二) 负债分析

报告期内，公司负债构成如下：

单位：万元

负债构成	2015.9.30		2014.12.31		2013.12.31		2012.12.31	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	652,230.90	20.33%	565,156.48	21.71%	478,579.53	21.67%	507,080.22	27.17%
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	136,842.73	4.26%	364,651.92	14.01%	206,919.66	9.37%	-	-
衍生金融负债	10,774.30	0.34%	24,972.43	0.96%	6,186.98	0.28%	4,223.57	0.23%



应付票据	445,809.19	13.89%	243,307.53	9.35%	221,808.44	10.05%	264,469.80	14.17%
应付账款	159,326.98	4.97%	154,576.67	5.94%	147,515.01	6.68%	115,652.96	6.20%
预收款项	846,753.39	26.39%	534,481.06	20.54%	695,247.66	31.49%	556,225.33	29.81%
应付货币保证金	110,556.99	3.45%	104,228.93	4.00%	97,665.60	4.42%	69,438.90	3.72%
应付质押保证金	16,497.30	0.51%	3,854.64	0.15%	10,339.94	0.47%	6,139.69	0.33%
应付职工薪酬	17,580.08	0.55%	20,705.57	0.80%	20,746.25	0.94%	14,183.44	0.76%
应交税费	27,611.52	0.86%	24,286.80	0.93%	-17,815.74	-0.81%	-5,891.31	-0.32%
应付利息	4,237.34	0.13%	7,813.98	0.30%	5,787.45	0.26%	3,925.08	0.21%
应付股利	38.06	0.00%	-	-	-	-	207.22	0.01%
其他应付款	227,255.02	7.08%	164,083.53	6.30%	100,844.09	4.57%	69,118.69	3.70%
一年内到期的非流动负债	42,733.16	1.33%	60,187.09	2.31%	80,045.00	3.63%	24,000.00	1.29%
其他流动负债	359,570.71	11.21%	207,392.94	7.97%	84,677.54	3.84%	72,438.98	3.88%
流动负债合计	3,057,817.68	95.30%	2,479,699.55	95.28%	2,138,547.41	96.86%	1,701,212.58	91.16%
长期借款	139,647.43	4.35%	112,634.54	4.33%	22,070.00	1.00%	16,093.89	0.86%
应付债券	-	-	-	-	39,572.01	1.79%	119,026.63	6.38%
长期应付款	889.21	0.03%	221.77	0.01%	425.82	0.02%	866.12	0.05%
长期应付职工薪酬	2,606.56	0.08%	2,579.25	0.10%	-	-	-	-
专项应付款	-	-	1,093.77	0.04%	1,093.77	0.05%	631.71	0.03%
预计负债	1,230.00	0.04%	1,333.00	0.05%	-	-	-	-
递延收益	201.78	0.01%	203.95	0.01%	208.29	0.01%	212.63	0.01%
递延所得税负债	6,240.73	0.19%	4,898.45	0.19%	6,064.28	0.27%	28,062.13	1.50%
非流动负债合计	150,815.71	4.70%	122,964.73	4.72%	69,434.17	3.14%	164,893.12	8.84%
<b>负债合计</b>	<b>3,208,633.39</b>	<b>100%</b>	<b>2,602,664.28</b>	<b>100%</b>	<b>2,207,981.59</b>	<b>100%</b>	<b>1,866,105.70</b>	<b>100%</b>

报告期内，公司负债规模随资产规模持续增长，公司资产规模 2015 年 9 月 30 日较 2012 年 12 月 31 日增长了 66.80%，同期公司负债规模增长了 71.94%，负债规模增长率与资产规模增长率基本一致。

### （三）偿债能力分析

公司 2012、2013 和 2014 年末的资产负债率、流动比率、速动比率和利息保障倍数如下：

财务指标	2014.12.31	2013.12.31	2012.12.31
资产负债率（合并）	75.57%	77.21%	76.62%
资产负债率（母公司）	78.95%	78.78%	76.07%
流动比率	1.23	1.19	1.26
速动比率	0.53	0.54	0.47
利息保障倍数	2.88	6.29	2.54

#### 1、资产负债率

公司由于供应链管理业务和房地产经营业务特点，需要占用大量资金，报告期内，公司主要通过银行借款、发行债券等方式筹集资金，因此导致资产负债率维持较高水平。截至 2014 年 12 月 31 日，同行业主要上市公司资产负债率如下：



	资产负债率（合并）	资产负债率（母公司）
五矿发展	77.55%	4.88%
建发股份	76.28%	59.73%
宁波联合	73.05%	34.49%
三木集团	75.81%	78.56%
厦门国贸	75.57%	78.95%
<b>平均</b>	<b>75.65%</b>	<b>51.32%</b>

注：数据来源于 wind 资讯，其中五矿发展、宁波联合较多通过子公司开展贸易业务，因此合并、母公司口径的资产负债率相差较大，应选取合并数据进行比较。

从上表数据可以看出，以贸易为主体的企业资产负债率都比较高，公司资产负债率处于行业正常水平。

## 2、流动比率、速动比率

2012、2013 和 2014 年末，公司流动比率分别为 1.26、1.19、1.23，速动比率分别为 0.47、0.54、0.53。公司供应链管理主要为贸易服务类业务，贸易服务类公司都是通过商业信用获得融资支持，因此应付账款、应付票据、预收款项等经营性流动负债金额较大，导致企业流动比率、速动比率较低。公司流动比率均高于 1，流动资产可以全部覆盖流动负债。公司速动比率较低，主要是由公司所从事的供应链管理和房地产经营业务存货较高所致。公司存货主要构成为库存商品、房地产开发成本及开发产品。一方面贸易服务类存货周转较快，另一方面房地产类存货近年预售情况良好，因此存货整体变现能力较强。

2014 年末，同行业主要上市公司流动比率和速动比率如下：

	流动比率	速动比率
五矿发展	1.02	0.71
建发股份	1.55	0.49
宁波联合	1.32	0.21
三木集团	1.14	0.72
厦门国贸	1.23	0.53
<b>平均</b>	<b>1.25</b>	<b>0.53</b>

注：数据来源于 wind 资讯

从上表数据可以看出，以贸易为主体的企业流动比率、速动比率都较低。公司目前处于行业的正常发展水平。

## 3、利息保障倍数

2012、2013 和 2014 年度，公司利息保障倍数分别为 2.54、6.29、2.88。公司利润水平较为稳定，导致报告期内公司利息保障倍数变化较大的主要原因是报

告期内银行借款变化导致财务费用变动较大，以及 2013 年度公司利润总额大幅上升。

综合上述情况分析，公司资产负债率较高、流动及速动比率较低，主要由于行业特点决定，公司整体不存在偿债风险。

#### （四）公司营运能力分析

公司报告期内的应收账款周转率及存货周转率情况如下：

项目	2014 年度	2013 年度	2012 年度
应收账款周转率（次）	31.82	32.27	33.98
存货周转率（次）	3.33	3.38	3.07

公司报告期各年度，应收账款周转率基本保持稳定。应收账款相关分析详见本节“一/（一）/2/（5）应收账款”。

2012 年度，公司下属各房地产项目陆续开工建设，导致开发成本、开发产品有所增长，存货周转率略低；2013 年、2014 年公司存货周转率基本不变。存货相关分析详见本节“一/（一）/2/（9）存货”。

2014 年度，同行业主要上市公司应收账款周转率和存货周转率如下：

	应收账款周转率	存货周转率
五矿发展	14.08	13.74
建发股份	30.87	2.17
宁波联合	22.69	0.70
三木集团	27.14	3.09
厦门国贸	31.82	3.33
<b>平均</b>	<b>25.32</b>	<b>4.61</b>

注 1：数据来源于 wind 资讯

注 2：五矿发展主要从事贸易相关业务，因此存货周转率较高，与其他几家公司的业务结构存在差异。

总体而言，公司应收账款周转率、存货周转率均处于行业平均水平，资产运营效率正常。

## 二、公司盈利能力分析

单位：万元

项目	2015 年 1-9 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度
营业收入	4,319,755.04	5,528,789.49	4,937,472.41	4,210,196.70
营业成本	4,124,724.77	5,202,245.95	4,631,835.70	3,935,202.85

营业利润	56,102.54	111,494.18	144,371.83	71,163.60
利润总额	59,550.41	112,091.65	142,089.80	73,643.38
净利润	43,241.47	86,870.56	108,498.20	55,375.58

报告期内，公司营业收入及利润水平整体呈增长态势，主要原因如下：第一，公司积极应对多变的内外部环境，加强宏观形势研判，优化业务结构和经营模式，加快周转速度，供应链管理业务获得了良好的发展；第二，房地产经营业务持续稳健发展；第三，金融服务业务稳步发展。

### （一）营业收入构成分析

报告期内，公司主营业务收入分行业构成情况如下：

单位：万元

业务分类	2015年1-9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
供应链管理业务	3,906,624.30	90.43%	4,901,874.53	88.66%	4,335,145.62	87.80%	3,880,892.71	92.18%
房地产经营业务	228,316.07	5.29%	610,080.08	11.03%	590,865.97	11.97%	318,169.57	7.56%
金融服务业务	184,814.67	4.28%	16,834.88	0.30%	11,460.81	0.23%	11,134.42	0.26%
<b>合计</b>	<b>4,319,755.04</b>	<b>100%</b>	<b>5,528,789.49</b>	<b>100%</b>	<b>4,937,472.41</b>	<b>100%</b>	<b>4,210,196.70</b>	<b>100%</b>

在公司三大业务板块中，以供应链管理和房地产经营两大业务为主，报告期内公司营业收入也主要来源于上述两大业务，其中供应链管理业务营业收入占比达 85% 以上。房地产经营业务销售额在报告期内呈上升趋势，从报告期初的 7.56% 升至 2014 年度的 11.03%。

#### 1、供应链管理业务

##### （1）收入分产品构成情况分析

自公司设立以来，供应链管理业务一直是公司最核心的主营业务，也一贯是公司营业收入以及利润的最重要来源。经过多年的探索、发展，公司供应链管理业务逐步形成大宗贸易、汽车经销、物流服务、商业零售四大子业务模块，其中大宗贸易又形成以铁矿、煤炭、轮胎、金属硅镁、橡胶、钢铁、纸业、纺织品等为优势品种的业务体系。同时，公司以客户为导向，持续深化一体化模式的经营，以进一步延长产业链、拓展新的业务思路。

报告期内，公司供应链管理业务按产品细分的营业收入见下表：

单位：万元

业务分类	2015年1-9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
大宗贸易	3,602,280.60	92.21%	4,470,809.15	91.21%	3,932,987.57	90.72%	3,479,094.01	89.65%
其中:铁矿	658,861.97	16.87%	1,136,518.67	23.19%	1,192,513.90	27.51%	983,303.93	25.34%
钢铁	817,071.27	20.92%	820,757.50	16.74%	534,169.35	12.32%	869,924.99	22.42%
纸业	240,732.37	6.16%	342,868.40	6.99%	327,844.27	7.56%	251,351.68	6.48%
橡胶	107,327.36	2.75%	204,205.74	4.17%	344,520.90	7.95%	215,222.05	5.55%
煤炭	142,477.52	3.65%	303,064.18	6.18%	295,164.17	6.81%	278,934.04	7.19%
化纤	208,743.46	5.34%	190,739.89	3.89%	191,005.43	4.41%	184,302.29	4.75%
轮胎	85,384.05	2.19%	170,480.94	3.48%	183,379.68	4.23%	107,748.00	2.78%
纺织品	165,943.93	4.25%	183,336.25	3.74%	178,676.94	4.12%	134,975.51	3.48%
硅镁	119,919.69	3.07%	152,208.45	3.11%	140,049.13	3.23%	128,079.28	3.30%
其他	1,055,818.98	27.03%	966,629.13	19.72%	545,663.80	12.59%	325,252.24	8.38%
汽车经销	249,049.75	6.38%	342,204.75	6.98%	301,320.03	6.95%	287,920.41	7.42%
物流服务	34,927.53	0.89%	53,268.35	1.09%	64,263.05	1.48%	82,023.30	2.11%
商业零售	20,366.41	0.52%	35,592.27	0.73%	36,574.98	0.84%	31,854.99	0.82%
<b>合计</b>	<b>3,906,624.30</b>	<b>100%</b>	<b>4,901,874.53</b>	<b>100%</b>	<b>4,335,145.62</b>	<b>100%</b>	<b>3,880,892.71</b>	<b>100%</b>

2012年，供应链管理业务营业收入较低。由于国内外经济形势较为复杂，同时大宗商品价格大幅波动，公司供应链管理业务整体风险加大。在此背景下，公司在开展业务过程中加强市场研判及风险防范，强化拳头品种的拓展力度，减少资源占用大、利润率低且业务风险较大的品种，同时积极但审慎地发展新的业务模式。期间，公司对铁矿、汽车、纸业等市场相对平稳的品种积极开发新产品、新市场，进一步提升市场占有率、扩大市场规模；对煤炭等单价下滑较大的品种，稳定市场占有率和下游客户，保持各品种贸易数量的相对稳定；对受宏观环境影响较大的钢铁等品种，公司严控传统业务模式的风险，同时探索风险较低的新业务模式，拓展境内外优质客户，培养新的利润增长点。此外，公司在2011年设立的ITG VOMA呈现良好的发展态势，规模与利润不断扩大，也为公司将来进一步完善海外布局积累了宝贵经验。

2013、2014年，公司为应对多变的内外部环境，加强宏观形势研判，优化业务结构和经营模式，加快周转速度，供应链管理业务发展情况较好。2013、2014年度，公司供应链管理业务营业收入分别为433.51亿元、490.19亿元，较2012年显著提升。

2015年以来，大宗商品价格持续下降，2015年1-9月公司供应链管理业务营业收入为390.66亿元，受影响较小。

## (2) 收入分地区构成情况分析

公司供应链管理业务中贸易业务涵盖进出口贸易、转口贸易、国内贸易，具

体情况如下：

单位：万元

	2015年1-9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
进出口贸易	848,420.26	21.72%	1,490,095.33	30.40%	1,513,922.73	34.92%	1,385,499.73	35.70%
转口贸易	735,364.08	18.82%	820,332.21	16.74%	813,219.12	18.76%	471,714.31	12.15%
国内贸易	2,267,546.01	58.04%	2,502,586.36	51.05%	1,907,165.75	43.99%	1,909,800.38	49.21%
<b>贸易小计</b>	<b>3,851,330.35</b>	<b>98.58%</b>	<b>4,813,013.90</b>	<b>98.19%</b>	<b>4,234,307.60</b>	<b>97.67%</b>	<b>3,767,014.42</b>	<b>97.07%</b>
物流服务	34,927.53	0.89%	53,268.35	1.09%	64,263.05	1.48%	82,023.30	2.11%
商业零售	20,366.41	0.52%	35,592.27	0.73%	36,574.98	0.84%	31,854.99	0.82%
<b>合计</b>	<b>3,906,624.30</b>	<b>100.00%</b>	<b>4,901,874.53</b>	<b>100.00%</b>	<b>4,335,145.62</b>	<b>100%</b>	<b>3,880,892.71</b>	<b>100%</b>

报告期内，国内外经济形势复杂多变，但公司进出口贸易经营较为稳定，相关营业收入及占供应链管理业务整体营业收入的比例均变动不大。转口贸易方面，受香港宝达铁矿业务以及 ITG VOMA 轮胎业务的拉动，相关营业收入呈规模增长态势。国内贸易方面，随着公司不同业务品种的优化和经营模式的变动，报告期各年度的国内贸易金额、占比会略有波动。

## 2、房地产经营业务

报告期内，房地产经营业务为公司贡献了可观的收入、利润，在供应链管理业务出现波动的时候起到了稳定公司业绩的作用。从 2012 年度到 2014 年度，公司房地产开发面积、销售面积持续增长，主要房地产开发项目营业收入自 317,674.41 万元增至 609,533.83 万元，从项目数量到收入水平都有了较大提升。2015 年 1-9 月，公司房地产项目大多处于建设期，收入同比有所下降，详情参见“重大事项提示”之“六、2015 年前三季度公司利润下滑的说明”。公司报告期内销售的房地产项目情况如下：

单位：万元

项目	2015年1-9月	2014年度	2013年度	2012年度
厦门国贸天琴湾	-	10,248.66	358,286.85	252,633.89
南昌国贸天琴湾	8,016.78	98,932.89	90,583.12	-
厦门国贸金门湾 琉金港	-	-	1,966.93	13,134.73
厦门国贸金门湾 星怡轩	-	-	5,519.57	8,933.23
厦门国贸金门湾 大德沙	-	492.26	3,002.80	16,059.26
厦门国贸金门湾 朗琴园	-	-	102.03	-
厦门国贸润园	1,861.34	318,578.86	-	-

芜湖国贸天琴湾	17,496.16	34,054.49	118,096.42	-
厦门国贸金门湾日光海	-	1,272.04	5,090.54	6,336.20
厦门国贸金门湾皓月天	-	-	7,542.38	19,871.10
合肥国贸天域花园	250.60	54.00	60.50	61.00
合肥国贸天琴湾	405.00	145,900.64	-	-
厦门国贸蓝海	-	-	417.00	645.00
南昌国贸阳光	132,657.86	-	-	-
国贸金沙湾	66,475.23	-	-	-
<b>合计</b>	<b>227,162.97</b>	<b>609,533.83</b>	<b>590,668.13</b>	<b>317,674.41</b>

### 3、金融服务业务

根据现行战略规划，金融服务业务与公司其他两大主业形成协同效应，增强了客户的粘性。同时，其他两大主业的增长也带动了金融服务业务的高速发展。报告期内，公司金融服务业务包括期货及衍生品、以中小微企业为主的金融服务平台、投资等业务领域。公司不断拓展新的业务领域，寻求新的业务模式，同时加强内部风险控制，成功实现了公司提升战略布局、优化业务结构的战略目标。

#### (二) 毛利及毛利率分析

##### 1、毛利分析

报告期内，公司销售毛利构成详见下表：

单位：万元

毛利构成	2015年1-9月		2014年度		2013年度		2012年度	
	毛利	占比	毛利	占比	毛利	占比	毛利	占比
供应链管理业务毛利	78,515.96	34.38%	129,002.30	40.27%	119,146.80	35.56%	131,724.57	48.68%
期货工具相关损益	43,282.47	18.95%	2,133.04	0.67%	17,668.06	5.27%	-1,022.75	-0.38%
外汇工具相关损益	11,534.74	5.05%	-3,738.02	-1.17%	2,001.14	0.60%	760.70	0.28%
汇兑损益	-21,497.80	-9.41%	-4,595.29	-1.43%	9,779.22	2.92%	-4,145.78	-1.53%
<b>供应链管理业务毛利小计</b>	<b>111,835.37</b>	<b>48.98%</b>	<b>122,802.03</b>	<b>38.33%</b>	<b>148,595.22</b>	<b>44.35%</b>	<b>127,316.74</b>	<b>47.05%</b>
房地产经营业务毛利	84,242.17	36.89%	181,038.13	56.51%	175,166.59	52.28%	132,471.80	48.96%
金融服务业务毛利	32,272.14	14.13%	16,503.11	5.15%	11,323.33	3.38%	10,797.48	3.99%
<b>主营业务毛利合计</b>	<b>228,349.68</b>	<b>100%</b>	<b>320,343.27</b>	<b>100%</b>	<b>335,085.14</b>	<b>100%</b>	<b>270,586.02</b>	<b>100%</b>

注1：各业务板块毛利为营业收入扣减营业成本所得。

注2：期货工具相关损益是公司在开展供应链管理业务过程中为规避大宗商品价格波动的风险利用期货工具进行对冲取得的投资损益及公允价值变动损益；外汇工具相关损益是公司在开展供应链管理业务过程中为规避汇率变动风险利用外汇工具进行对冲取得的投资损益及公允价值变动损益；汇兑损益为公司在开展供应链管理业务过程中由于汇率变动所产生的损益。鉴于上述损益实质为供应链管理业务经营所得，因此进行毛利分析时将其纳入供应链管理业务内统计。



在公司各大核心业务的共同推动下，报告期内公司主营业务毛利呈上升趋势。由于利润贡献占比最大的供应链管理业务与房地产经营业务在运营周期方面存在差异，因此报告期内两类业务在主营业务毛利中的占比发生了结构性变化。

供应链管理业务运营周期较短，一般多为 3-4 个月，因此各年收入、利润水平相对稳定。

房地产经营业务运营周期较长，一般多为 2-3 年，因此各年收入、利润水平受项目进度影响，波动幅度较大。报告期内，公司先期储备、施工的项目陆续预售、交付，因此利润水平连续攀升，由 2012 年的 132,471.80 万元升至 2014 年的 181,038.13 万元。由于公司房地产项目大多处于建设期，2015 年 1-9 月房地产经营业务毛利有所下降。

报告期内，公司积极拓展金融服务业务。除传统强项期货经纪业务逐年增长外，其他业务也均取得了优秀的经营成果。金融服务业务毛利由 2012 年的 10,797.48 万元增至 2014 年的 16,503.11 万元，2015 年 1-9 月金融服务业务毛利已达 32,272.14 万元，增速高于公司主营业务毛利整体增速水平。

## 2、毛利率分析

报告期内，公司销售毛利率情况详见下表：

项目	2015 年 1-9 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度
供应链管理业务	2.86%	2.51%	3.43%	3.28%
房地产经营业务	36.90%	29.67%	29.65%	41.64%
金融服务业务	17.46%	98.03%	98.80%	96.97%
<b>综合毛利率</b>	<b>5.29%</b>	<b>5.79%</b>	<b>6.79%</b>	<b>6.43%</b>

注：供应链管理业务毛利率系根据本节“二/（二）/1、毛利分析”表格中的供应链管理业务毛利小计，系考虑了套期保值期货工具损益、外汇工具损益及汇兑损益综合影响后的修正毛利率。

### （1）供应链管理业务毛利率变化

供应链管理业务基于其行业特性，毛利率水平相对较低，但整体来说较为稳定。金融危机以来，全球经济持续低迷，贸易行业竞争加剧，行业利润空间都被压缩，公司业务涉及的钢铁、电力等上下游行业处于周期底部，业务毛利率受到一定影响。报告期内，同行业主要上市公司贸易业务毛利率变动趋势如下：

	2014 年度	2013 年度	2012 年度
五矿发展	1.94%	0.99%	0.96%



建发股份	3.78%	3.75%	4.36%
宁波联合	3.41%	3.56%	3.94%
三木集团	4.10%	1.72%	2.98%

注：数据来源于 wind 资讯

由上表数据可见，由于从事的贸易品种差异导致各公司毛利率走势不尽相同，但报告期内贸易行业竞争较为激烈，同行业主要上市公司的毛利率普遍较低。

### （2）房地产经营业务毛利率变化

房地产经营业务毛利率取决于当期确认收入项目的毛利率。由于单个项目毛利率由项目个体土地成本、市场价格走势、项目区位、物业类型、项目档次等多种因素决定，因此即使在相同或相近期间，各项目间毛利率仍存在较大差异。

2012 年度，公司房地产经营业务收入主要来自厦门天琴湾项目普通住宅部分，平均毛利率为 41.64%。2013 年、2014 年，公司芜湖天琴湾、南昌天琴湾项目逐步实现销售，由于所在地域原因毛利率相对较低，因此当期毛利率分别降至 29.65%、29.67%。

### （三）期间费用分析

单位：万元

项目	2015 年 1-9 月		2014 年度		2013 年度		2012 年度	
	金额	费用率	金额	费用率	金额	费用率	金额	费用率
销售费用	88,756.33	2.05%	110,989.79	2.01%	108,529.81	2.20%	87,317.60	2.07%
管理费用	12,796.90	0.30%	17,779.35	0.32%	16,233.91	0.33%	14,577.48	0.35%
财务费用	67,124.80	1.55%	65,386.71	1.18%	15,803.87	0.32%	55,445.11	1.32%
<b>期间费用合计</b>	<b>168,678.03</b>	<b>3.90%</b>	<b>194,155.85</b>	<b>3.51%</b>	<b>140,567.59</b>	<b>2.85%</b>	<b>157,340.19</b>	<b>3.74%</b>

#### 1、销售费用

报告期内，公司销售费用与营业收入变化趋势一致。销售费用占营业收入的比率在 2% 左右，与行业平均水平相当。2013 年度，因公司供应链管理业务和房地产经营业务的销售收入较 2012 年增长较快，销售营运费用和销售人员费用相应增长，导致 2013 年度销售费用较 2012 年度上升 21,212.21 万元。2014 年，随着供应链管理业务的持续增长，销售费用亦有所增长。

#### 2、管理费用

报告期内，公司管理费用基本保持稳定。管理费用中最主要的组成部分是人员费用，2012 年度、2013 年度和 2014 年度分别为 7,929.91 万元、9,194.25 万元

和 10,315.33 万元，占管理费用的比例为 54.40%、56.64%和 58.02%，费用水平在报告期内基本保持稳定。

### 3、财务费用

公司报告期内财务费用明细如下：

单位：万元

项目	2015 年 1-9 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度
利息净支出 <sup>1</sup>	39,538.87	53,412.95	19,861.94	45,903.93
减：汇兑收益 <sup>2</sup>	-21,497.80	-4,595.29	9,779.22	-4,145.78
手续费及其他 <sup>3</sup>	6,088.13	7,378.48	5,721.14	5,395.40
<b>财务费用合计</b>	<b>67,124.80</b>	<b>65,386.71</b>	<b>15,803.87</b>	<b>55,445.11</b>

注 1：利息净支出为利息支出减利息收入的净额。

注 2：汇兑收益为公司在开展供应链管理业务过程中由于汇率变动所产生的损益。

注 3：手续费及其他为银行中间业务收费。

公司 2012 年度财务费用较高，主要原因是公司经营性现金流较为紧张，采用了多种渠道融资，导致当期利息支出较高。2012 年第四季度起，由于预收房款增加，公司偿还了部分借款，2013 年度利息支出减少。2014 年度财务费用发生额较高，主要系公司随着营业规模的增长，本年借款规模上升，利息支出相应增加，以及本年汇兑损失增加所致。

## 三、现金流量分析

公司报告期内现金流量主要情况如下表所示：

单位：万元

项目	2015 年 1-9 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度
<b>经营活动现金流量净额</b>	<b>176,134.54</b>	<b>-372,571.33</b>	<b>-66,058.15</b>	<b>228,341.21</b>
其中：销售商品、提供劳务收到的现金	5,100,762.60	5,852,797.34	5,505,202.54	5,066,970.72
购买商品、接受劳务支付的现金	4,743,135.00	6,044,296.65	5,326,333.37	4,600,135.16
支付给职工以及为职工支付的现金	50,678.32	60,968.66	51,551.80	47,127.92
支付其他与经营活动有关的现金	150,261.43	239,879.83	168,950.04	132,046.60
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-2,115.01</b>	<b>-65,628.23</b>	<b>-16,138.52</b>	<b>-78,009.35</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-24,371.48</b>	<b>474,011.51</b>	<b>118,097.11</b>	<b>-96,670.53</b>
现金及现金等价物净增加额	146,962.33	34,494.14	33,783.19	52,088.17

公司供应链管理业务周转较快，现金流情况较为稳定；房地产经营业务的项目周期较长，对公司报告期内各期间现金流量变化影响较大。

#### （一）经营活动产生的现金流量

2012 年，公司以前年度开发的房地产项目逐渐竣工、预售，公司 2012 年的经营活动现金净流入较大，为业务的后续发展奠定了基础。

2013 年度、2014 年度，公司经营活动现金流量净额分别为-66,058.15 万元、-372,571.33 万元，主要系公司新增土地储备支出所致。2013 年度、2014 年度，公司分别支付土地款 24.35 亿元、57.44 亿元，若剔除新增土地的因素，2013 年度、2014 年度公司经营活动产生的现金流量净额为正数。

## （二）投资活动产生的现金流

报告期内，公司为了提升竞争能力和发展后劲，在设立分支机构、购建固定资产等方面支出较大，2012、2013 及 2014 年度的投资活动产生的现金流量净额分别为-78,009.35 万元、-16,138.52 万元和-65,628.23 万元。其中：2012 年度、2013 年度，投资活动产生的现金流量净额为-78,009.35 万元、-16,138.52 万元，主要原因是公司进行对外股权投资以及大宗商品套期保值期货合约保证金流出所致；2014 年度投资活动产生的现金流量净额为-65,628.23 万元，主要系购建固定资产和投资性房地产支出以及收购美岁商业所致。

## （三）筹资活动产生的现金流

2012 年，公司下属地产项目可售面积增加且销售情况良好，经营活动产生大量现金流入，公司归还了较多银行贷款，使得筹资活动现金流净额为负。

2013 年，公司业务规模扩张较快，经营所需资金较多，筹资活动产生的现金流量净额为 118,097.11 万元。

2014 年，公司筹资活动产生的现金流较大，主要系 2014 年公司根据业务发展需要，增加了银行贷款规模及配股发行收到募集资金所致。

## 四、对最近一期财务报表的重要变化的说明

单位：元

项目	2015 年 2015.09.30	2014 年 2014.12.31	变动率	变动情况说明
货币资金	4,179,426,646.47	2,649,017,671.42	57.77%	主要因公司需归还境外子公司到期债务，预先筹备资金所致
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	457,507,231.94	279,294,427.72	63.81%	主要因报告期子公司厦门国贸投资有限公司增持基金所致
衍生金融资产	116,258,300.32	40,832,470.63	184.72%	主要因公司持有的衍生金融资产期末公允

				价值浮动盈利增加所致
应收票据	803,801,176.59	1,502,289,331.21	-46.49%	主要因子公司福建三钢国贸有限公司报告期内减少采用票据结算方式所致
应收账款	2,449,837,132.96	1,843,843,739.44	32.87%	主要因报告期公司供应链管理业务规模增加, 应收账款相应增加所致
应收质押保证金	164,972,976.00	38,546,400.00	327.99%	主要因国贸期货经纪有限公司的客户质押保证金增加所致
其他应收款	2,273,004,481.10	1,722,585,385.56	31.95%	主要因报告期应收子公司少数股东往来款增加所致
一年内到期的非流动资产	42,923,579.40	15,006,130.77	186.04%	主要因一年内到期的持有至到期投资及应收融资租赁款增加所致
其他流动资产	2,710,654,610.32	910,162,855.64	197.82%	主要因报告期公司金融服务业务投资的银行理财产品以及房地产经营业务的预缴税金增加所致
可供出售金融资产	592,523,382.94	414,217,315.28	43.05%	主要因报告期公司持有的可供出售权益工具和债务工具增加所致
长期应收款	26,469,351.77	821,970.39	3,120.23%	主要因报告期子公司深圳金海峡融资租赁有限公司的融资租赁业务规模增加所致
投资性房地产	625,379,715.22	477,487,581.15	30.97%	主要因报告期公司国贸商城中的商业地产项目在建工程支出增加所致
在建工程	42,695,403.23	19,864,920.00	114.93%	主要因报告期新霸达物流置换用地工程和汽车4S店工程支出增加所致
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	1,368,427,323.90	3,646,519,178.98	-62.47%	主要因报告期公司贵金属租赁业务规模减少所致
衍生金融负债	107,743,013.22	249,724,265.14	-56.86%	主要因报告期末公司期货在手合约浮动亏损减少所致
应付票据	4,458,091,879.20	2,433,075,254.94	83.23%	主要因报告期末境外子公司增加大宗商品

				采购规模，应付票据相应增加所致
预收款项	8,467,533,934.81	5,344,810,626.19	58.43%	主要因报告期公司地产项目预收售房款增加所致
应付质押保证金	164,972,976.00	38,546,400.00	327.99%	主要因国贸期货经纪有限公司的客户质押保证金增加所致
应付利息	42,373,394.06	78,139,819.72	-45.77%	主要因报告期末公司计提的短期借款利息和短期融资券利息减少所致
其他流动负债	3,595,707,063.51	2,073,929,385.38	73.38%	主要因报告期公司短期融资券增加 15 亿元所致
长期应付款	8,892,100.91	2,217,665.72	300.97%	主要因报告期子公司深圳金海峡融资租赁有限公司的融资租赁保证金增加所致
专项应付款	—	10,937,749.20	-100.00%	主要因报告期子公司厦门新霸达物流有限公司完成搬迁，相应的拆迁补偿款结转至营业外收入所致
其他综合收益	-1,630,581.37	-29,238,129.62	-94.42%	主要因报告期公司外币财务报表折算差额增加所致
<b>利润表</b>	<b>2015年1-9月</b>	<b>2014年1-9月</b>	<b>变动率</b>	<b>变动情况说明</b>
营业税金及附加	279,921,573.47	478,695,385.43	-41.52%	主要因报告期确认的房地产收入同比减少，相应的营业税及附加、土地增值税减少所致
财务费用	671,248,032.11	496,952,783.68	35.07%	主要因报告期公司汇兑损失增加所致
公允价值变动收益	-5,196,823.70	42,133,323.17	-112.33%	主要因报告期公司持有的权益工具投资公允价值减少所致
投资收益	676,408,659.21	243,796,686.78	177.45%	主要因报告期公司期货合约和外汇合约的处置收益增加所致
营业外收入	53,675,980.29	32,560,273.85	64.85%	主要因报告期计入当期损益的政府补助增加所致
所得税费用	163,089,353.00	285,728,457.60	-42.92%	主要因报告期公司的利润总额减少所致
<b>现金流量表</b>	<b>2015年1-9月</b>	<b>2014年1-9月</b>	<b>变动率</b>	<b>变动情况说明</b>
经营活动产生的现金流量净额	1,761,345,410.08	-5,643,135,142.64	131.21%	主要因上年同期公司新增土地储备较多所致

投资活动产生的现金流量净额	-21,150,138.69	-266,890,383.23	92.08%	主要因报告期公司处置子公司收到的现金净额增加所致
筹资活动产生的现金流量净额	-243,714,833.70	6,215,735,846.49	-103.92%	主要因上年同期公司新增土地储备较多以及配股发行，上期筹资活动产生的现金流量净额相应增加所致

## 第五节 本次募集资金运用

### 一、本次募集资金使用计划

发行人本次公开发行可转换公司债券的募集资金总额不超过 28 亿元，扣除发行费用后募集资金净额拟全部用于以下项目：

单位：亿元

序号	项目名称	投资总额	募集资金投入总额
1	上海市松江区佘山北地块项目	49.48	15.00
2	漳州国贸·润园项目	19.73	8.00
3	南昌国贸春天项目	13.72	2.00
4	南昌国贸蓝湾项目	10.74	3.00
合计		<b>93.67</b>	<b>28.00</b>

若本次发行扣除发行费用后的实际募集资金少于上述项目募集资金拟投入总额，在不改变本次募投项目的前提下，公司董事会可根据项目的实际需求，对上述项目的募集资金投入顺序和金额进行适当调整，募集资金不足部分由公司自筹解决。在本次发行募集资金到位之前，公司将根据募集资金投资项目进度的实际情况以自筹资金先行投入，并在募集资金到位后按照相关法规规定的程序予以置换。

### 二、募集资金投资项目具体情况

#### （一）上海市松江区佘山北地块项目

##### 1、项目情况要点

项目名称：上海市松江区佘山北地块项目

项目总投资：494,796 万元

项目建设周期：预计 2015 年三季度至 2018 年二季度

项目开发主体：上海筑成房地产有限公司（公司全资子公司）

规划用地面积：133,535 平方米

总建筑面积：339,256 平方米

预计销售额：680,522 万元

##### 2、项目基本情况



上海市松江区佘山北地块项目位于佘山风景区北部，东至崧塘路、西至经一路、南至纬四路、北至士衡路，由 37A-01A 号、57A-02A 号和 54A-05A 号三幅地块组成。

项目规划用地面积共 133,535 平方米，总建筑面积 339,256 平方米，其中地上建筑面积 240,363 平方米，地下 98,893 平方米。规划住宅 2,162 套，车位 2,283 个。该项目整体定位为佘山风景区中高端精品住宅社区。

### 3、资格文件取得情况

立项批复/备案	沪发改城备[2014]32号 沪发改城备[2014]44号 沪发改城备[2014]45号
环评批复	松环保许管[2014]1295号
建设用地批准书	松江区[2014]松府土书字第147号 松江区[2014]松府土书字第175号 松江区[2014]松府土书字第176号
国有土地使用权证	沪房地松字（2014）第 032502 号 沪房地松字（2015）第 001350 号 沪房地松字（2015）第 001351 号
建设用地规划许可证	沪松地（2014）EA31011720140188号 沪松地（2014）EA31011720140229号 沪松地（2014）EA31011720140230号
建设工程规划许可证	沪松建（2015）FA31011720154446号

其他资格文件按照有关部门的相关规定正在陆续办理。

### 4、项目市场前景

项目位于上海佘山北风景区，周边空气质量优良，自然条件优越。项目所在区域总体定位较高，靠近佘山高尔夫球场、索菲特酒店、欢乐谷等休闲度假配套，周边高端楼盘云集。

本项目拥有优质的佘山山景资源和一定的水系景观资源，户型设计兼顾刚性需求和改善需求，容积率较低，定位为小高层景观社区，整个小区园林空间尺度舒适，各户型景观开阔，人车分流。

### 5、项目所在区域市场情况

上海市是我国的直辖市，也是全世界最大的城市之一。上海地处长江三角洲最东部，东向东海，隔海与日本九州岛相望，南濒杭州湾，西部与江苏、浙江两省相接，最北部为处于长江入海口中的崇明岛。上海最重要的产业为商贸流通、

金融、信息、制造等。上海是中国的铁路与航空枢纽，其港口为世界最大的集装箱港。上海正在致力于建设成为国际经济中心、国际金融中心、国际贸易中心、国际航运中心。

上海房地产行业发展较早，历经改革开放的 30 多年，伴随着市场体制的建立、发展和市场化进程的持续推进，上海房地产市场也得到了快速的发展和长足的进步，在投资开发、工程建设、市场成交、经济贡献以及从业人员等各项指标上，都取得了跨越式的发展。

近年来，上海市以“四个中心”、国际化大都市为总体建设目标，城市建设将保持持续快速地发展，这就为房地产行业的持续发展提供了良好的环境。另一方面，从未来城市发展趋势上看，上海市面临着人口增长较快的压力，中心城区特别是旧区人口向外（重点是中心城以外的郊区）疏散是城市人口发展布局的方向，上海未来的发展将遵循城乡一体、协调发展的原则，城镇结构向中心城—新城—新市镇—中心村的方向发展。

2012-2014 年，上海房地产开发投资分别为 2,381.36 亿元、2,819.59 亿元和 3,206.48 亿元，总体建设资金较为充裕，开发投资保持年均 10% 以上的快速增长。其中，上海住宅投资分别为 1,451.94 亿元、1,615.51 亿元和 1,724.65 亿元，在国家对房地产行业尤其是对一线城市的房地产进行调控的政策背景之下，上海住宅投资仍然保持了增长态势，充分体现了上海房地产行业良好的市场预期。上海市房地产行业其它具体指标情况如下表所示：

单位：万平方米

指标	2014 年	2013 年	2012 年
商品房建筑施工面积	14,690.18	13,516.58	13,249.97
其中：住宅	8,525.85	8,125.74	8,315.68
房屋新开工面积	2,782.02	2,705.95	2,724.05
其中：住宅	1,547.29	1,643.09	1,563.39
商品房竣工面积	2,313.29	2,254.44	2,305.06
其中：住宅	1,535.55	1,417.41	1,609.13
商品房销售面积	2,084.66	2,382.20	1,898.46
其中：住宅	1,780.91	2,015.81	1,592.63

数据来源：上海市统计局网站

## 6、项目投资估算

本项目预计总投资 494,796 万元。具体情况如下：

单位：万元

序号	项目	金额
1	土地费用	303,767
2	前期工程费	3,910
3	房屋开发费	168,278
4	开发间接费	14,076
5	不可预见费	4,765
	<b>合计</b>	<b>494,796</b>

#### 7、项目进度情况与资金筹措

本项目计划于 2015 年第三季度开工建设，计划竣工时间为 2018 年第二季度。项目计划使用募集资金 15 亿元，其余由公司自筹解决。

#### 8、项目经济评价

单位：万元

项目	指标
总收入	680,522
总投资	494,796
净利润	87,941
销售净利率	12.92%
投资净利率	17.77%

### (二) 漳州国贸润园项目

#### 1、项目情况要点

项目名称：漳州国贸·润园项目

项目总投资：197,276 万元

项目建设周期：2013 年第四季度至 2017 年第一季度

项目开发主体：漳州天同地产有限公司（公司控股子公司）

规划用地面积：138,617 平方米

总建筑面积：500,482 平方米

预计销售额：297,085 万元

#### 2、项目基本情况

漳州国贸·润园项目位于漳州市龙文区漳华路与龙江路交叉口西南角，在“九十九湾”水道的东北侧，是漳州市城区的重点发展区域。

项目规划用地面积 138,617 平方米，总建筑面积 500,482 平方米，其中地上

建筑面积 388,126 平方米，地下 112,356 平方米。住宅总户数 3,007 套，车位 2,558 个，并配有部分写字楼和商业。该项目整体定位为高品质、多功能、大型住宅社区。

### 3、资格文件取得情况

立项批复/备案	闽发改备[2014]E02013号
环评批复	漳龙环审批[2013]13号
建设用地批准书	龙文区[2013]字第013号
国有土地使用权证	漳龙国用（2013）第0231号
建设用地规划许可证	地字第3506002013R0007号
建设工程规划许可证	建字第3506002013G0044号 建字第3506002014G0005号 建字第3506002014G0023号 建字第3506002014G0038号 建字第3506002015G0011号
建筑工程施工许可证	编号350600201311050101 编号350600201401240101 编号350600201312050201
预售许可证	（2014漳）房预售证第082号 （2014漳）房预售证第093号 （2014漳）房预售证第103号 （2014漳）房预售证第120号 （2015漳）房预售证第026号

其他资格文件按照有关部门的相关规定正在陆续办理

### 4、项目市场前景

项目位于漳州市主干道龙江路与漳华路交汇处，10 分钟畅达全城，30 分钟可达厦门，交通便捷。项目不仅紧邻九十九湾华美风光，还可享万达商业广场、龙文区政府、区行政服务中心、175 医院、第三医院、银行等生活和商务配套，同时项目周边汇聚了漳州九中、漳州实验中学、漳州第二实验小学等优质教育资源。

本项目是汇集了低密度住宅、高品质高层、高端写字楼、一站式商业等综合功能的大型居住社区，小区内还配有 10 万平方米园林、3,600 平方米游泳池、广场、泛会所、幼儿园等配套设施。

### 5、项目所在区域市场情况

漳州市地处富有亚热带风光的闽南金三角海岸，临近厦门、汕头两个经济特区，与台湾隔海相望。不仅是厦深高铁、龙厦高铁、鹰厦铁路交汇的重要枢纽城

市，还是闽南商贸重镇。

漳州市的区位优势明显，促进了该市的经济发展，带动了人民生活水平的逐步提高，具有发展房地产行业的优质潜力。据漳州市统计局网站显示，2014年漳州市GDP突破2,500亿元，达2,506.36亿元，增长11.3%，在十五项主要经济指标中，八项指标增幅居于福建省前三位；另外，据统计，2013年末漳州市常住人口493万人，其中城镇人口为261.29万人，随着漳州市经济的平稳增长，2014年漳州市城镇居民人均可支配收入为25,741元，较2013年增长9.6%。

在房地产行业方面，2014年漳州市房地产开发投资总额为472.24亿元，较2013年增长32.6%，其中，住宅投资总额为336.18亿元，增长率为38.5%。漳州市房地产行业其它具体指标情况如下表所示：

单位：万平方米

指标	2014年	2013年	2012年
商品房建筑施工面积	3,783.93	3,051.92	2,397.12
其中：住宅	-	2,146.22	1,804.02
房屋新开工面积	-	810.36	462.48
其中：住宅	-	507.49	336.98
商品房竣工面积	539.84	509.59	203.01
其中：住宅	-	328.34	164.37
商品房销售面积	474.71	489.58	351.20
其中：住宅	417.21	428.80	292.90

数据来源：漳州市统计局网站

## 6、项目投资估算

本项目预计总投资197,276万元。具体情况如下：

单位：万元

序号	项目	金额
1	土地费用	39,224
2	前期工程费	5,737
3	房屋开发费	144,730
4	开发间接费	5,378
5	不可预见费	2,207
	<b>合计</b>	<b>197,276</b>

## 7、项目进度情况与资金筹措

本项目于2013年第四季度开工建设，计划竣工时间为2017年第一季度。项目计划使用募集资金8亿元，其余由公司自筹解决。

## 8、项目经济评价

单位：万元

项目	指标
总收入	297,085
总投资	197,276
净利润	45,669
销售净利率	15.37%
投资净利率	23.15%

### （三）南昌国贸春天

#### 1、项目情况要点

项目名称：南昌国贸春天

项目总投资：137,231 万元

项目建设周期：2014 年第一季度至 2016 年第四季度

项目开发主体：南昌国贸地产有限公司（公司全资子公司）

规划用地面积：67,625 平方米

总建筑面积：202,149 平方米

预计销售额：186,873 万元

#### 2、项目基本情况

南昌国贸春天项目位于朝阳新城雷池街以南、红梅路以东、桃花路以西、云飞路街以北。项目规划用地面积 67,625 平方米，总建筑面积 202,149 平方米，其中地上建筑面积 148,776 平方米，地下 53,373 平方米。住宅总户数 1,157 套，车位 1,175 个，产品由多层洋房和高层住宅相结合，该项目南面和东面均临水系，具备良好的景观资源。

#### 3、资格文件取得情况

立项批复/备案	洪发改行投子[2013]224号
环评批复	洪环审批[2013]350号
国有土地使用权证	洪土国用（登西2013）第D489号
建设用地规划许可证	地字第360100201300062号
建设工程规划许可证	建字第360100201400020 建字第360100201400021 建字第360100201400022 建字第360100201400023 建字第360100201400024 建字第360100201400025 建字第360100201400026

	建字第360100201400027 建字第360100201400028 建字第360100201400029 建字第360100201400030 建字第360100201400031 建字第360100201400032 建字第360100201400033 建字第360100201400034 建字第360100201400035 建字第360100201400036 建字第360100201400037 建字第360100201400038 建字第360100201400039 建字第360100201400040 建字第360100201400041 建字第360100201400042 建字第360100201400043 建字第360100201400044 建字第360100201400045
建筑工程施工许可证	编号洪建委施字（2014）055号 编号洪建委施字（2014）038号

其他资格文件按照有关部门的相关规定正在陆续办理

#### 4、项目市场前景

朝阳新城是南昌市政府大力规划发展的区域，政府、媒体舆论导向看好该区域。区内大型开发企业云集，市场承接力较强。随着朝阳大桥、象湖隧道、江滨景观快速干道以及朝阳洲天虹旗舰店等商业配套设施的不断完善、多个重点学校的陆续投入使用，朝阳新城的区域价值将大大提升。

项目位于朝阳新城核心地段，临近老城区，交通便利，配套日趋完善。项目南面、东面临水，并紧邻南昌一中，具备明显的景观资源和学区房优势。

#### 5、项目所在区域市场情况

南昌市是江西省的省会，江西最大的城市。南昌地处江西中部偏北，扼赣江、鄱阳湖要冲，居豫章平原腹地，东引吴越，西控荆楚，北接中原，南极粤闽，通江达海，汇集四方，有“物华天宝、人杰地灵”的美誉，是得天独厚的水运中心、平原中心、交通枢纽，鄱阳湖生态经济区核心城市，历史悠久的江南名城。

根据南昌市统计局资料显示，2013年南昌市实现GDP3,336.03亿元，按可比价格计算，比2012年增长10.7%；伴随着GDP的增长，2013年，南昌市城镇居民人均可支配收入达到26,151元，城镇居民人均消费性支出17,944元；另外，



南昌市人口总数也呈现增长趋势,2010年11月南昌市在全国第六次人口普查时,常住人口总数为5,042,565人,同2000年全国第五次人口普查时的4,434,160人相比,十年共增加了608,405人,增长13.72%,平均每年增加60,840人。综上,南昌市经济的持续发展、人均收入的不断提高以及人口规模的迅速扩大均为南昌房地产市场的发展奠定了良好的基础。

在房地产行业方面,南昌市2012年、2013年南昌市房地产投资分别完成344.36亿元、406.14亿元,其中,2012年、2013年住宅投资分别完成221.33亿元、241.24亿元。另外,南昌市房地产投资施工项目和新开工项目数量均呈现增长趋势,2012、2013年南昌市投资施工项目分别有6,636个、7,054个,其中,新开工项目5,350个、6,202个。南昌市房地产行业其它具体指标情况如下表所示:

单位:万平方米

指标	2013年	2012年
商品房建筑施工面积	3,992.51	3,123.29
商品房竣工面积	373.75	417.92
其中:住宅	305.47	325.42
商品房销售面积	841.49	689.86
其中:住宅	751.87	595.33

数据来源: Wind 资讯

## 6、项目投资估算

本项目预计总投资137,231万元。具体情况如下:

单位:万元

序号	项目	金额
1	土地费用	77,690
2	前期工程费	1,182
3	房屋开发费	55,213
4	开发间接费	2,595
5	不可预见费	551
	<b>合计</b>	<b>137,231</b>

## 7、项目进度情况与资金筹措

本项目于2014年第一季度开工建设,计划竣工时间为2016年第四季度。项目计划使用募集资金2亿元,其余由公司自筹解决。

## 8、项目经济评价

单位:万元

项目	指标
----	----

总收入	186,873
总投资	137,231
净利润	24,576
销售净利率	13.15%
投资净利率	17.91%

#### (四) 南昌国贸蓝湾项目

##### 1、项目情况要点

项目名称：南昌国贸蓝湾项目

项目总投资：107,363 万元

项目建设周期：2015 年第一季度至 2017 年第四季度

项目开发主体：南昌国贸地产有限公司（公司全资子公司）

规划用地面积：55,876 平方米

总建筑面积：163,597 平方米

预计销售额：144,026 万元

##### 2、项目基本情况

南昌国贸蓝湾项目位于朝阳新城云锦路（规划地铁 5 号线）以南、雷池路以北、桃花南路以东。项目规划用地面积 55,876 平方米，总建筑面积 163,597 平方米，其中地上建筑面积 122,927 平方米，地下 40,670 平方米。住宅总户数 986 套，车位 1,165 个，产品由多层洋房和高层住宅相结合，该项目面临水系，具备良好的景观资源。

##### 3、资格文件取得情况

立项批复/备案	洪发改行投字[2014]176号
环评批复	洪环审批[2014]148号
国有土地使用权证	洪土国用（登西2014）第D0477号
建设用地规划许可证	地字第360100201300063号
建设工程规划许可证	建字第360100201400832号 建字第360100201400833号 建字第360100201400834号 建字第360100201400835号 建字第360100201400836号 建字第360100201400837号 建字第360100201400838号 建字第360100201400839号 建字第360100201400840号

	建字第360100201400841号 建字第360100201400842号 建字第360100201400843号 建字第360100201400844号 建字第360100201400845号
--	---

其他资格文件按照有关部门的相关规定正在陆续办理

#### 4、项目市场前景

朝阳新城是南昌市政府大力规划发展的区域，政府、媒体舆论导向看好该区域，区内大型开发企业云集，市场承接力较强。随着朝阳大桥、象湖隧道、江滨景观快速干道以及朝阳洲天虹旗舰店等商业配套设施的不断完善、多个重点学校的陆续投入使用，朝阳新城的区域价值将大大提升。

项目位于朝阳新城核心地段，临近老城区，在未来地铁5号线沿线，交通便利。项目面临水系，周边有南昌一中，具备明显的景观资源和学区房优势。

#### 5、项目所在区域市场情况

参见本节之“二/（三）/5、项目所在区域市场情况”。

#### 6、项目投资估算

本项目预计总投资 107,363 万元。具体情况如下：

单位：万元

序号	项目	金额
1	土地费用	63,138
2	前期工程费	922
3	房屋开发费	40,732
4	开发间接费	2,129
5	不可预见费	442
	<b>合计</b>	<b>107,363</b>

#### 7、项目进度情况与资金筹措

本项目于 2015 年第一季度开工建设，计划竣工时间为 2017 年第四季度。项目计划使用募集资金 3 亿元，其余由公司自筹解决。

#### 8、项目经济评价

单位：万元

项目	指标
总收入	144,026
总投资	107,363
净利润	15,007

销售净利率	10.42%
投资净利率	13.98%

### 三、本次发行对公司财务和经营状况等的影响

#### （一）提升公司的品牌和市场影响力

本次募集资金投资项目成功实施后，将有利于增强公司房地产经营业务资金实力，进一步提升公司在福建省内以及全国其他省市的品牌和市场影响力，为公司未来持续发展打下坚实基础。

#### （二）提升盈利水平

本次募集资金投资项目具备良好的盈利前景和收益水平，其效益有望在未来3-5年间逐步体现，公司的市场竞争力及盈利能力将得到较大提升。

#### （三）对资产负债率和净资产收益率的影响

本次发行后，短期内公司的资产负债率将会有所上升；转股期开始后，如果本次发行的可转债大部分转换为股份，公司的净资产和每股净资产将会增加，但在募集资金到位至各投资项目开始产生效益的期间，将使公司的净资产收益率短期内有所降低。随着募集资金投资项目的逐步竣工并交付使用，公司的净资产收益率将稳步提高。

## 第六节 备查文件

除本募集说明书摘要披露的资料外，公司将整套发行申请文件及其他相关文件作为备查文件，供投资者查阅。有关备查文件目录如下：

- 一、发行人最近 3 年的财务报告及审计报告；
- 二、保荐机构出具的发行保荐书及发行保荐工作报告；
- 三、法律意见书及律师工作报告；
- 四、注册会计师关于前次募集资金使用情况的专项报告；
- 五、中国证监会核准本次发行的文件；
- 六、资信评级机构出具的资信评级报告；
- 七、其他与本次发行有关的重要文件。

自本募集说明书摘要公告之日起，投资者可至发行人、主承销商住所查阅募集说明书全文及备查文件，亦可在中国证监会指定网站（<http://www.cninfo.com.cn>）查阅本次发行的《募集说明书》全文及备查文件。

（本页无正文，为《厦门国贸集团股份有限公司 2015 年度公开发行可转换公司债券募集说明书摘要》之盖章页）

