

四川蓝光发展股份有限公司

(四川省成都市高新区(西区)西芯大道 9 号)



公开发行 2016 年公司债券（第一期） 上市公告书 (面向合格投资者)

证券简称：16 蓝光 01

证券代码：136700

发行总额：人民币 30 亿元

上市时间：2016 年 10 月 13 日

上 市 地：上海证券交易所

牵头主承销商/联席簿记管理人

联席主承销商



广东省深圳市福田区中心三路 8 号卓越时代广场
(二期) 北座



深圳市罗湖区红岭中路 1012 号国信证券大厦 27 层

签署日期：2016 年 10 月 12 日

第一节 绪 言

重 要 提 示

四川蓝光发展股份有限公司（以下简称“发行人”、“公司”或“蓝光发展”）董事会成员或者高级管理人员已批准本上市公告书，保证其中不存在任何虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别的和连带的法律责任。

上海证券交易所（以下简称“上交所”）对公司债券上市的核准，不表明对该债券的投资价值或投资者的收益做出实质性判断或保证。因发行人经营与收益的变化等引致的投资风险，由购买债券的投资者自行负责。根据《上海证券交易所公司债券上市规则（2015 年修订）》，本期债券仅限上交所规定的合格投资者参与交易。

四川蓝光发展股份有限公司 2016 年公司债券（第一期）（以下简称“本期债券”）信用等级为 AA；本期债券上市前，发行人最近一期末净资产为 112.73 亿元（截至 2016 年 6 月 30 日未经审计的合并报表中所有者权益合计数）；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 7.48 亿元（2013 年度、2014 年度和 2015 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），不少于本期债券一年利息的 1.5 倍。

第二节 发行人简介

一、发行人基本信息

中文名称：四川蓝光发展股份有限公司

法定代表人：张志成

注册资本：2,136,106,339 元人民币

设立日期：1993 年 5 月 18 日

注册地址：四川省成都市高新区(西区)西芯大道 9 号

联系地址：四川省成都市高新区(西区)西芯大道 9 号

统一社会信用代码：915101007092429550

联系电话：028-87826466

传真：028-87829595

邮政编码：611731

经营范围：投资及投资管理；企业策划、咨询服务；企业管理；房地产投资；房地产开发经营；土地整理；商业资产投资、经营；自有房屋租赁；资产管理；物业管理；生物科技产品研发及开发；技术咨询服务和技术转让；技术及货物进出口业务；电子商务。

二、发行人基本情况

（一）发行人主营业务情况

1、发行人的主要产品和用途

公司是四川省最大的房地产开发企业之一，以民生住宅、社区商业开发及运营为主，已积累 15 年的房地产开发经验，拥有国家房地产开发一级资质，连续八年位居四川房地产开发企业综合实力首强。

2、发行人总体经营情况

发行人的主营业务为民生住宅、社区商业开发等。

（1）主营业务收入分业务类别构成情况

最近三年及一期，发行人主营业务收入分业务类别构成情况如下表所示：

表 最近三年及一期发行人主营业务收入分业务类别构成情况

单位：万元，%

业务板块	2016 年 1-6 月		2015 年度		2014 年		2013 年	
	营业收入	占比	营业收入	占比	营业收入	占比	营业收入	占比
主营业务收入	464,739.73	95.32%	1,684,635.63	95.73%	1,464,906.93	95.63%	912,521.64	96.69%
其中：商品房	420,145.05	86.17%	1,607,695.44	91.35%	1,377,211.33	89.91%	840,071.84	89.02%
药品销售	24,207.92	4.97%	44,702.57	2.54%	39,629.02	2.59%	37,493.92	3.97%

其他 ¹	20,386.76	4.18%	32,237.68	1.83%	48,066.58	3.14%	34,955.88	3.70%
其他业务收入	22,837.49	4.68%	75,200.44	4.27%	66,896.98	4.37%	31,205.64	3.31%
营业收入合计	487,577.22	100.00%	1,759,836.17	100.00%	1,531,803.91	100.00%	943,727.28	100.00%

近三年及一期，公司主营业务收入分别为 912,522 万元、1,464,907 万元、1,684,635.69 万元和 464,739.73 万元，近三年年均复合增长率达到 22.67%。公司营业收入主要来源于商品房销售，近三年及一期，公司商品房销售收入分别为 840,072 万元、1,377,211 万元、1,607,695.44 万元和 420,145.05 万元，2013-2015 年公司商品房销售业务占营业收入的比例保持 90%左右。

最近三年及一期，公司主营业务收入分地区构成情况如下：

单位：万元

地区名称	2016 年 1-6 月	2015 年度	2014 年度	2013 年度
四川省内	184,651.09	1,047,684.10	1,330,580.12	826,646.71
四川省外	280,088.64	636,951.59	134,326.81	85,874.93
收入合计	464,739.73	1,684,635.69	1,464,906.93	912,521.64

最近三年及一期公司房地产业务营业收入分地区构成情况如下：

单位：万元

地区名称	2016 年 1-6 月		2015 年度		2014 年度		2013 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
四川省内								
成都	138,760.43	33.03%	838,509.03	52.16%	1,157,131.22	84.02%	580,529.08	69.10%
自贡	211.48	0.05%	72,933.93	4.54%	17,851.21	1.30%	21,224.03	2.53%
遂宁	49.68	0.01%	71.67	0.00%	2,718.24	0.20%	64,417.54	7.67%
南充	14,801.53	3.52%	79,881.85	4.97%	80,789.79	5.87%	76,573.18	9.12%
峨眉山	-	-	1,224.38	0.08%	2,280.83	0.17%	22,961.08	2.73%
小计	153,823.12	36.61%	992,620.86	61.74%	1,260,771.29	91.56%	765,704.91	91.15%
四川省外								
重庆	55,586.64	13.23%	244,391.39	15.20%	8,070.75	0.59%	49,305.46	5.87%
昆明	5,085.38	1.21%	245,616.89	15.28%	107,509.64	7.81%	21,499.41	2.56%
北京	70.42	0.02%	-	-	859.66	0.06%	3,562.06	0.42%

¹其他主营业务主要为物业管理业务，下同

地区名称	2016 年 1-6 月		2015 年度		2014 年度		2013 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
嘉兴	921.89	0.22%	31,015.53	1.93%	-	-	-	-
长沙	64,893.52	15.45%	-	-	-	-	-	-
无锡	77,797.05	18.52%	-	-	-	-	-	-
苏州	20,252.66	4.82%	-	-	-	-	-	-
合肥	17,780.20	4.23%	6,191.45	0.39%	-	-	-	-
武汉	-	-	-	-	-	-	-	-
青岛	23,934.17	5.70%	87,859.32	5.46%	-	-	-	-
小计	266,321.93	63.39%	615,074.58	38.26%	116,440.04	8.46%	74,366.93	8.85%
合计	420,145.05	100%	1,607,695.44	100.00%	1,377,211.33	100.00%	840,071.84	100.00%

2013、2014 年公司在四川省内的收入占公司总收入的 90%以上，2015 年公司开始了全国化的布局，公司在四川省外的收入大幅增加，占公司总收入的比例攀升至 37.81%，房地产业务在四川省外的收入同样增长至 38.26%。

（2）主营业务成本分析

单位：万元

业务板块	2016 年 1-6 月		2015 年		2014 年		2013 年	
	营业成本	占比	营业成本	占比	营业成本	占比	营业成本	占比
主营业务成本	350,001.77	97.78%	1,202,129.29	97.09%	1,044,784.02	98.27%	684,822.95	98.12%
其中：商品房销售	325,563.49	90.95%	1,162,860.39	93.92%	987,790.35	92.90%	641,318.60	91.89%
药品销售	10,616.41	2.97%	18,366.97	1.48%	15,550.85	1.46%	14,868.32	2.13%
其他	13,821.88	3.86%	20,901.93	1.69%	41,442.83	3.90%	28,636.03	4.10%
其他业务成本	7,952.22	2.22%	35,969.84	2.91%	18,443.25	1.73%	13,104.86	1.88%
营业成本合计	357,953.99	100.00%	1,238,099.13	100.00%	1,063,227.28	100.00%	697,927.81	100.00%

随着公司主营业务收入的持续增长，主营业务成本呈逐年上升趋势。近三年及一期，公司主营业务成本分别为 684,823 万元和 1,044,784 万元、1,202,129.29 万元和 350,001.77 万元，近三年年均复合增长率为 20.63%，其中商品房销售成本分别为 641,319 万元、987,790 万元、1,162,860.39 万元和 325,563.49 万元。

（3）主营业务利润情况分析

单位：万元

业务板块	2016 年 1-6 月		2015 年		2014 年		2013 年	
	营业毛利	占比	营业毛利	占比	营业毛利	占比	营业毛利	占比

主营业务毛利	114,737.95	88.52%	482,506.39	92.5%	420,122.91	89.66%	227,698.69	92.64%
其中：商品房销售	94,581.55	72.97%	444,835.05	85.3%	389,420.98	83.11%	198,753.24	80.86%
药品销售	13,591.52	10.49%	26,335.60	5.0%	24,078.17	5.14%	22,625.60	9.20%
其他	6,564.88	5.06%	11,335.75	2.2%	6,623.75	1.41%	6,319.85	2.57%
其他业务毛利	14,885.27	11.48%	39,230.60	7.5%	48,453.73	10.34%	18,100.78	7.36%
营业毛利合计	129,623.22	100.00%	521,736.99	100.0%	468,576.63	100.00%	245,799.47	100.00%

近三年及一期，公司主营业务毛利润分别为 227,699 万元、420,123 万元、482,506.39 万元和 114,737.96 万元。

（二）发行人的历史沿革

四川蓝光发展股份有限公司（以下简称公司或本公司）前身系成都迪康制药公司，公司成立于 1993 年 5 月，后经 1997 年 7 月和 1999 年 5 月两次股权转让、1998 年 9 月增资扩股并更名为成都迪康制药有限公司。1999 年 12 月 17 日，经四川省体改委川经体改（1999）101 号文批准、四川省人民政府川府函（2000）19 号确认，成都迪康制药有限公司整体变更为四川迪康科技药业股份有限公司。

2001 年 2 月，经中国证监会证监发字（2001）11 号文审核批准，公司 5,000 万股人民币普通股获准在上海证券交易所挂牌上市交易。

1、2006 年，股权分置改革

经公司 2006 年度第二次临时股东大会、2007 年度第一次临时股东大会暨股权分置改革相关会议审议通过，公司分别于 2007 年 1 月 17 日、1 月 19 日实施了股权分置改革方案暨解决控股股东非经营性资金占用的方案，经过上述两次资本公积金定向转增股本实施后，公司原非流通股股东除四川迪康产业控股集团股份有限公司外每 10 股获得转增股份 2.806 股，原流通股股东每 10 股获得转增股份 9.5 股，共计转增 4,820 万股，转增后公司总股本为 17,560 万股，四川迪康产业控股集团股份有限公司持有公司股份 7,490 万股，占公司总股本的 42.65%。

2、2008 年，限售流通股拍卖

经四川迪康产业控股集团股份有限公司债权银行申请，2008 年 6 月 19 日，受四

川省内江市中级人民法院委托，四川联拍拍卖有限公司、四川瀚雅拍卖行联合公开对四川迪康产业控股集团股份有限公司持有的公司限售流通股 6,685 万股股份进行了拍卖。最终四川蓝光实业集团有限公司（2015 年 6 月更名为“蓝光投资控股集团有限公司”，以下简称“蓝光控股”）以人民币 32,241 万元竞得迪康集团持有的本公司限售流通股 5,251 万股。2008 年 10 月 6 日，蓝光控股以竞拍方式取得的本公司限售流通股 5,251 万股股份的股权过户手续在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司办理完毕，蓝光控股成为公司控股股东，占公司总股本的 29.90%。

3、2011 年，资本公积金转增股本

2011 年 4 月 11 日，公司以 2010 年末总股本 17,560 万股为基数，以资本公积金每 10 股转增 15 股，共计转增 26,340 万股，转增后公司总股本为 43,901 万股。

4、2013 年，发行股份购买资产

2013 年 7 月，公司通过非公开发行股份的方式购买蓝光控股、平安创新资本、杨铿合计持有的蓝光控股控股子公司蓝光和骏 100%股权；同时向不超过 10 名符合条件的特定对象非公开发行股票募集配套资金。公司于 2013 年 11 月 15 日召开的第五届董事会第十八次、2014 年 4 月 25 日召开的第二十二次会议、2014 年 11 月 26 日召开的第五届董事会第二十七次董事会及 2014 年 6 月 5 日召开的 2014 年第一次临时股东大会、2014 年 12 月 12 日召开的 2014 年第二次临时股东大会审议通过。2015 年 3 月 26 日，公司完成重组标的资产的过户手续，蓝光和骏成为公司全资控股子公司。2015 年 3 月 30 日，公司在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司办理完毕向蓝光控股、平安创新资本、杨铿发行股份购买资产的股权登记手续。公司向蓝光控股发行 1,083,037,288 股股份，向平安创新资本发行 236,395,971 股股份，向杨铿发行 118,642,234 股股份。2015 年 4 月 14 日，公司完成非公开发行配套资金募集的相关发行工作，向 7 名特定投资者发行 239,936,691 股股份，共募集资金 2,233,810,593.21 元。

截至本募集说明书出具日，公司控股股东及实际控制人未发生其他变更。

（三）发行人的股本总额和前十大股东持股情况

截至 2016 年 6 月 30 日，公司股本总额为 2,136,106,339 股，前十大股东持股比例如下表所示：

股东名称	持股数量 (股)	持股比例 (%)	持股性质
蓝光投资控股集团有限公司	1,144,387,888	53.57	持有限售及 非限售流通股
深圳市平安创新资本投资有限公司	236,395,971	11.07	限售流通股
杨铿	119,642,284	5.60	持有限售及 非限售流通股
东海基金—工商银行—鑫龙 124 号资产管理计划	37,592,944	1.76	限售流通股
国泰元鑫—招商银行—中建投信托有限责任公司	24,795,918	1.16	限售流通股
四川产业振兴发展投资基金有限公司	24,756,176	1.16	限售流通股
金葵花资本管理有限公司	24,714,500	1.16	限售流通股
全国社保基金五零一组合	14,000,000	0.66	限售流通股
全国社保基金一零二组合	11,999,840	0.56	限售流通股
财通基金—光大银行—富春定增 306 号资产管理计划	11,381,966	0.53	限售流通股
合计	1,649,667,687	77.23	-

三、发行人的相关风险

(一) 财务风险

1、负债总额较大及资产负债率较高的风险

最近三年及一期末，公司负债总额分别为 378.11 亿元、428.31 亿元、448.93 亿元和 524.20 亿元，呈持续增长趋势；公司资产负债率分别为 88.32%、85.82%、79.82%和 82.30%，扣除预收账款后的资产负债率分别为 83.54%、79.70%、71.70%和 73.10%。发行人负债水平较高，资产负债率高于房地产行业平均水平。最近三年及一期末，公司有息负债总额分别为 168.07 亿元、189.84 亿元、172.29 亿元和 223.31 亿元，占负债总额的 37.99%、42.38%、38.38%和 42.60%。若未来行业形势或金融市场发生重大不利变化，较大规模的负债总额、有息负债及较高的资产负债率，将使发行人面临一定的资金压力。

2、短期偿债压力较大的风险

最近三年及一期末，公司短期借款分别为 10.35 亿元、35.87 亿元、30.96 亿元和 52.37 亿元，一年内到期非流动负债分别为 52.83 亿元、80.33 亿元、48.90 亿元和 64.38 亿元，公司短期债务压力较大。本次公司债主要拟用于偿还公司债务，将改善公司的短期偿债压力。另外发行人于 2015 年 8 月 4 日第四次临时股东大会决议通过拟发行 40 亿元中期票据的决定，募集资金主要拟用于偿还公司债务，也有利于改善公司的短期债务的压力。若未来行业形势或发行人盈利能力发行重大不利变化，发行人短期偿债压力可能会进一步加大，发行人面临一定短期偿债风险。

3、经营性现金流波动的风险

最近三年及一期，公司经营活动产生的现金流净额分别为-43.67 亿元、19.09 亿元、14.30 亿元和-34.29 亿元，经营性现金流存在较大的波动。2013 年度，由于土地储备较多，支付较多土地购置款，经营活动产生的现金流净额大幅下降。考虑到房地产项目开发周期较长，购置土地和前期工程占用资金量大，受拿地节奏及项目开发进度等因素的影响，未来公司可能阶段性面临经营活动现金流波动的风险。2016 年 1-6 月，经营活动产生的现金流净额大幅下降是由于支付的土地款、工程款较上期增加所致。

4、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，近年来，房地产开发企业获取土地的资金门槛不断提高，地价款的支付周期有所缩短，增加了企业前期土地储备资金支出负担，且后续项目的开发也需持续的资金支持，因此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。截至 2015 年 12 月末，公司在建及拟建房地产项目共 53 个，在建及拟建项目总建筑面积为 1,118.93 万平方米。良好的项目储备情况使公司具备较强的持续发展后劲，但也给公司带来了一定的资金支出压力。公司已建立科学的供销存管理体系，以销定产、量入为出，对项目开发运营节奏保持弹性，以应对市场波动及风险。

5、存货跌价风险

公司主营业务以房地产开发销售为主，存货主要由已完工开发产品、在开发产品和拟开发土地等构成。最近三年及一期末，公司存货余额分别为 299.80 亿元、336.89 亿元、392.88 亿元和 463.76 亿元，占总资产的比例分别为 70.03%、67.50%、69.85%和 72.81%，公司存货规模及占总资产的比例均相对较高。最近三年末，公司存货跌价准备分别为

1.37 亿元、4.83 亿元和 8.98 亿元，存货跌价准备有所上升。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，公司将面临存货跌价损失风险，从而对公司的盈利能力产生不利影响。

6、对关联方担保风险

截至 2015 年 12 月末，除对客户提供的按揭贷款担保外，公司对未纳入合并报表范围的关联方担保合计为 9,456.02 万元。若未来被担保企业经营困难，出现不能按时偿付到期债务的问题，公司存在一定的代偿风险，将对公司经营产生一定的不利影响。

7、按揭贷款担保风险

目前，购房者在购买商品房时，多选用银行按揭的付款方式。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，购房人支付了首期房款、且将所购商品房作为向银行借款的抵押物后，在商品房办妥权证前，银行还要求开发商为购房人的银行借款提供担保。公司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，该项阶段性连带责任保证担保责任在购房客户办理房产预抵押完毕后解除。截至 2015 年末，公司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 169.24 亿元。在担保期间内，如购房人无法继续偿还银行贷款，且其抵押物价值不足以抵偿相关债务，公司将承担一定的经济损失。

8、受限资产较多的风险

公司所有权受限资产主要为债务融资设立的抵押资产。截至 2015 年末，公司抵押借款金额合计为 97.38 亿元，占公司息负债总额的 56.52%，与净资产的比例为 85.79%，占比较高。截至 2015 年末，公司所有权受限制的资产账面价值合计为 188.75 亿元，与净资产的比例为 166.28%，其中保证金为 0.34 亿元、存货为 151.64 亿元、固定资产为 5.70 亿元、投资性房地产为 28.47 亿元、在建工程为 2.32 亿元、无形资产为 0.27 亿元。目前发行人经营状况良好，信用资质优良，但若未来公司因阶段性流动性不足等原因导致未能按时、足额偿付借款，可能造成公司资产被冻结和处置，将对公司正常生产经营活动造成不利影响，进而影响公司的偿债能力及本期债券的还本付息。

9、投资性房地产公允价值变动的风险

公司投资性房地产主要为公司自身开发并运营的持有型商业物业，公司对投资性房

地产采用公允价值计量。最近三年末，公司投资性房地产账面价值分别为 38.62 亿元、37.64 亿元和 37.82 亿元，占公司总资产的比例分别为 9.02%、7.45%和 6.73%。最近三年，公司投资性房地产公允价值变动收益分别为 0.72 亿元和-2.00 亿元。若未来市场环境发生变化，公司持有的投资性房地产存在公允价值变动的风险，从而对公司资产状况及经营收益产生不利影响。

10、资产流动性较弱的风险

房地产项目投资在产品销售并确认收入前均以存货形式存在，因此房地产企业存货规模普遍较大，在流动资产中占较大比例。在现金流量不足的情况下，公司可以通过加快商品房销售、转让待开发土地等措施实现存货变现，但存货变现受房地产市场和土地交易市场活跃度影响较大，变现时间相对较长。最近三年及一期末，公司速动比率分别为 0.24、0.27、0.30 和 0.26，略低于行业平均水平。若未来市场环境发生不利变化，公司资产存在即时变现的风险，从而对公司的偿债能力产生不利影响。

11、业绩预测不能实现的风险

蓝光和骏在借壳上市时对未来盈利情况进行了预测，2015 年至 2017 年的净利润预测数分别为 80,299.21 万元、93,516.47 万元和 115,577.95 万元。相关业绩预测为根据已知的情况和资料对蓝光和骏的经营业绩所做出的预测。这些预测基于一定的假设，其中有些假设的实现取决于一定的条件或可能发生的变化，如业绩预测假设条件发生了变化，可能导致业绩预测与拟购买资产未来实际经营成果出现差异。特别是房地产市场受宏观政策影响较大，房地产价格受国际及国内金融、经济、政策变化等多重因素影响，加之近年以来房地产市场需求明显放缓，房地产市场进入了调整期，虽然蓝光和骏在制定本次业绩预测时已充分考虑近年以来房地产市场的变化，但若未来蓝光和骏项目所在的房地产市场出现更进一步下滑或更长周期的调整，蓝光和骏相关业绩预测存在无法实现的风险。

（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的上涨，加大了房地产企业盈利增长的难度。尽管公司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、商品房销售业务毛利率下降的风险

最近三年，公司商品房销售业务的毛利率分别为 23.66%和 28.28%和 27.67%。受土地成本上涨、结算项目的区域和类型差异等因素的影响，公司房地产销售业务毛利率整体有所下降。未来随着房地产行业周期性的显现，公司仍面临房地产开发项目毛利率下降的风险。

4、市场竞争风险

近年来，公司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，公司面临较大的行业竞争风险。近年来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，这使得公司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能力，但如果在房地产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》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》、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、跨区域经营过程中的风险

公司目前的业务已经形成全国化布局，项目覆盖业务覆盖成都、南充、重庆、武汉、长沙、合肥、青岛、遂宁、北京、昆明、峨眉山、苏州、嘉兴、无锡、自贡等 20 个城市。由于房地产开发具有地域性强的特征，各地气候、地质条件、居住生活习惯、购房偏好、市场情况、地方开发政策和管理法规等都存在一定的差异。为保证项目开发的顺利进行，公司需熟悉、适应当地开发环境并采取适当的应对措施，规避区域差异造成的经营风险。

8、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建设的各个环节，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、公司经营规模较大的风险

近年来，公司总资产规模持续稳步增长，截至 2015 年末，公司总资产 562.43 亿元，净资产 113.51 亿元；2015 年度公司实现营业收入 175.98 亿元，经营活动产生的现金流量净额为 14.30 亿元。公司业务覆盖成都、南充、重庆、武汉、长沙、合肥、青岛、遂宁、北京、昆明、峨眉山、苏州、嘉兴、无锡、自贡等 20 个城市，截至 2015 年 12 月末，公司房地产在建及拟建房地产项目合计为 53 个，在建及拟建项目总建筑面积合计为 1,118.93 万平方米。目前公司已建立较为完善的内部管理体系，日常运营状况良好。但公司不同地区公司的集中统一管理、员工队伍稳定和建设，也对公司的管理能力提出较高要求。若公司未来不能持续保持和提高管理水平和管理效率，充分发挥规模优势，将对公司经营业绩和持续发展造成不利影响。

2、人力资源管理风险

公司业务的开拓和发展在很大程度上依赖于核心经营管理人员，其产业经验及专业知识对公司的发展十分关键。公司的管理团队具有丰富的项目运作经验，能够灵活调动资源、转换经营策略适应房地产周期波动。若公司无法吸引和留任核心管理人员，持续有效的加强人才的培养和储备，将对公司未来的业务发展造成一定的不利影响。

3、子公司管理风险

截至 2015 年 12 月末，公司拥有控股子公司 125 家，合营、联营子公司 5 家。公司子公司数量较多，覆盖区域较广，管理体系较为复杂。虽然公司对子公司运营管理形成了较为完善的内部管理机制，但若管理体系不能有效运作，则将对公司的业务开展、品牌声誉产生一定不利影响。

（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 月国土资源部修正的《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，对北京、上海、广州等一线城市投资投机需求的抑制再度升级。

此外，最近几年，我国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《关于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 2 月 26 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。2013 年 7 月，国务院发布《国务院办公厅关于金融支持经济结构调整和转型升级的指导意见》，提出对房地产行业继续秉持“有保有压”原则，在防控融资风险的前提下，进一步落实差别化信贷政策，加大对居民首套住房的支持力度，同时抑制投资投机需求，促进市场需求结构合理回归。

2014 年以来，我国宏观经济增速放缓，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 4 月开始，除一线城市外，实施限购的城市逐步开始放松或取消限购。2014 年 9 月，人民银行和银监会联合下发通知，要求金融机构支持居民家庭合理住房贷款需求，并在一定程度上放宽了对限贷标准的认定；2014 年 11 月和 2015 年 3 月，人民银行分两次公告降低贷款基准利率，将 5-30 年公积金贷款利率由 4.50% 调整至 4.00%。2015 年 8 月 27 日，人民银行、住建部、银监会联合下发通知，从 2015 年 9 月 1 日起，对拥有 1 套住房并已结清相应购房贷款的居民家庭，为改善居住条件再次申请住房公积金委托贷款购买住房的，最低首付款比例由 30% 降低至 20%。北京、上海、广州、深圳可在国家统一政策基础上，结合本地实际，自主决定申请住房公积金委托贷款购买第二套住房的最低首付款比例。2016 年 2 月 2 日，人民银行、银监会联合下发《关于调整个人住房贷款政策有关问题的通知》，对于不实施限购措施的城市，首次买房最低首付款比例下调至 25%，对拥有 1 套住房且相应购房贷款未结清的居民家庭，最低首付款比例调整为不低于 30%；对于实施限购措施的城市，各机构应按照“分类指导，因地施策”的原则，自主确定辖区内商业性个人住房贷款的最低首付款比例。2016 年 2 月 19 日，财政部、国家税务总局、住房和城乡建设部联合发布《关于调整房地产交易环节契税 营业税优惠政策的通知》，和以往政策相比，通知将首套房面积为 140 平方

米以上的，从 3%降为 1.5%的税率征收契税；二套房契税则从 3%降为 1-2%不等，其中二套房优惠政策，京沪广深四地暂不实施。相关政策的实施不仅加大了对刚性住房需求的保障力度，并将促进合理改善性住房需求的释放。

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，则公司的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%。

2015 年 8 月 27 日，人民银行、住建部、银监会联合下发通知，从 2015 年 9 月 1 日起，对拥有 1 套住房并已结清相应购房贷款的居民家庭，为改善居住条件再次申请住房公积金委托贷款购买住房的，最低首付款比例由 30%降低至 20%。北京、上海、广州、深圳可在国家统一政策基础上，结合本地实际，自主决定申请住房公积金委托贷款购买第二套住房的最低首付款比例。

2016 年 2 月 2 日，人民银行、银监会联合下发《关于调整个人住房贷款政策有关问题的通知》，对于不实施限购措施的城市，首次买房最低首付款比例下调至 25%，对拥

有 1 套住房且相应购房贷款未结清的居民家庭，最低首付款比例调整为不低于 30%；对于实施限购措施的城市，各机构应按照“分类指导，因地施策”的原则，自主确定辖区内商业性个人住房贷款的最低首付款比例。

2016 年 2 月 19 日,财政部、国家税务总局、住房和城乡建设部联合发布《关于调整房地产交易环节契税 营业税优惠政策的通知》,对个人购买家庭唯一住房，面积为 90 平方米及以下的，减按 1%的税率征收契税；面积为 90 平方米以上的，减按 1.5%的税率征收契税。对个人购买家庭第二套改善性住房，面积为 90 平方米及以下的，减按 1%的税率征收契税；面积为 90 平方米以上的，减按 2%的税率征收契税。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)的住房对外销售的，免征营业税。和以往政策相比，通知将首套房面积为 140 平方米以上的，从 3%降为 1.5%的税率征收契税；二套房契税则从 3%降为 1-2%不等，其中二套房优惠政策，京沪广深四地暂不实施。虽然公司通过多年的经营发展，一方面与各大银行建立了长期合作关系，拥有稳定的信贷资金来源，另一方面又保持了资本市场的有效融资平台，但是金融政策的变化和实施效果，将可能对公司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。

2016年2月2日，财政部等四部委联合发布《关于规范土地储备和资金管理等相关问题的通知》，将合理确定土地储备总体规模。针对现有土地储备规模偏大的，将加快已储备土地的前期开发和供应进度，相应减少或停止新增以后年度土地储备规模，避免由于土地储备规模偏大而形成土地资源利用不充分和地方政府债务压力。具体要点有：1）清理压缩现有土地储备机构；2）进一步规范土地储备行为；3）合理确定土地储备总体规模；4）妥善处置存量土地储备债务；5）调整土地储备筹资方式；6）规范土地储备资金使用管理；7）推动土地收储政府采购工作；8）加强土地储备项目收支预决算管理。要求在2016年12月31日之前完成以上工作。

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²，2011 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

公司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，公司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，公司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。

²2013 年 9 月 29 日，经国务院批准，财政部、国家税务总局、住房和城乡建设部联合发布《关于调整房地产交易环节契税个人所得税优惠政策的通知》（财税[2010]94 号）。根据通知，从 2010 年 10 月 1 日起，“对个人购买普通住房，且该住房属于家庭（成员范围包括购房人，配偶以及未成年子女）唯一住房，减半征收契税。对个人购买 90 平方米及以下普通住房，且属于家庭唯一住房，减按 1%征收契税。个人购买的普通住房，凡不符合上述规定的，不得享受上述优惠政策”。

第三节 本期债券发行情况

一、债券名称

四川蓝光发展股份有限公司公开发行 2016 年公司债券（第一期）。（债券简称为“16 蓝光 01”）

二、核准情况

本次债券已经中国证监会“证监许可[2016]513 号”批复核准。

三、发行规模

本期债券为 5 年期，附第 3 年末发行人赎回权、发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权，最终发行规模为人民币 30 亿元。

四、发行方式和发行对象

（一）发行方式

本期债券发行采取网下面向合格投资者询价配售的方式。网下申购由发行人与牵头主承销商（簿记管理人）根据询价簿记情况进行配售。

（二）发行对象

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。

五、票面金额和发行价格

本期债券票面金额为 100 元，按面值平价发行。

六、债券期限

本期债券为 5 年期，附第 3 年末发行人赎回权、发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。

发行人调整票面利率选择权：发行人有权决定在本期债券存续期的第3年末调整后2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调整本期债券票面利率以及调整幅度的公告。若发行人未行使本期债券票面利率调整选择权，则本期债券后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。

发行人赎回选择权：发行人有权决定在本期债券存续期的第3年末行使本期债券赎回选择权。发行人将于本期债券第3个计息年度付息日前的第30个交易日，通过中国证监会指定的上市公司信息披露媒体发布关于是否行使赎回选择权的公告。若发行人决定行使赎回选择权，本期债券将被视为第3年全部到期，发行人将以票面面值加最后一期利息向投资者赎回全部本期债券。所赎回的本金加第3个计息年度利息在兑付日一起支付。发行人将按照本期债券登记机构的有关规定统计债券持有人名单，按照债券登记机构的相关规定办理。若发行人不行使赎回选择权，则本期债券将继续在第4、5年存续。

投资者回售选择权：发行人发出关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告后，投资者有权选择在本期债券的第3个计息年度付息日将持有的本期债券按面值全部或部分回售给发行人或选择继续持有本期债券。本期债券的第3个计息年度付息日即为回售支付日，发行人将按照上交所和债券登记机构相关业务规则完成回售支付工作。发行人发出关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告之日起3个交易日内，行使回售选择权的债券持有人可通过指定的交易系统进行回售申报，债券持有人的回售申报经确认后不能撤销，相应的本期债券份额将被冻结交易；回售申报期内不进行申报的，则被视为放弃回售选择权，继续持有本期债券并接受上述关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的决定。

七、债券年利率、计息方式和还本付息方式

本期债券票面利率为5.50%，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期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的本金。

本期债券的起息日为2016年9月14日。

本期债券的付息日为2017年至2021年每年的9月14日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个交易日，顺延期间付息款项不另计利息）；若发行人行使赎回选择权，则本期债券的付息日为2017年至2019年每年的9月14日；若投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为2017年至2019年每年的9月14日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个交易日，顺延期间付息款项不另计利

息)。

八、主承销商和分销商

本次债券的牵头主承销商为中信证券股份有限公司。

本次债券的联席主承销商为国信证券股份有限公司。

本次债券的债券受托管理人为中信证券股份有限公司。

九、信用级别及资信评级机构

经中诚信证券评估有限公司(以下简称“中诚信”)综合评定,发行人的主体信用等级为 AA,本期债券的信用等级为 AA。

十、担保情况

本次债券无担保。

十一、质押式回购

发行人主体信用等级为 AA,本次债券信用等级为 AA,本期债券符合进行质押式回购交易的基本条件,具体折算率等事宜将按上交所及中国证券登记结算有限责任公司上海分公司的相关规定执行。

第四节 债券上市与托管基本情况

一、本期债券上市的基本情况

经上交所同意,本期债券将于 2016 年 10 月 13 日起在上交所上市交易。本期债券简称为“16 蓝光 01”,证券代码为“136700”。根据“债项评级对应主体评级基础上的孰低原则”,发行人主体评级为 AA。本期债券符合进行质押式回购交易的基本条件,债券上市后可进行质押式回购,质押券申报和转回代码为“134700”。上市折扣系数和上市交易后折扣系数见中国结算首页(www.chinaclear.cn)公布的标准券折算率。

二、本期债券托管的基本情况

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

第五节 发行人主要财务情况

一、发行人最近三年及一期财务报告（表）的审计情况

经证监许可[2015]407号核准，公司于2015年3月以非公开发行股份的方式购买蓝光集团、平安创新资本和杨铿合计持有的蓝光和骏100%股权，蓝光和骏成为公司的全资子公司。为了保证财务数据的可比性，公司编制了《四川蓝光发展股份有限公司2012-2014年度模拟财务报表审计报告》（假设2012年1月1日已完成对蓝光和骏的股权收购），经信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了编号为XYZH/2015CDA10123的标准无保留意见的审计报告。

非经特别说明，本节引用的2013年度、2014年度财务数据均来自公司2013年度、2014年度的模拟财务报表，2015年度财务数据来源于公司经信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）审计的2015年度合并及母公司财务报表，并出具了编号为XYZH/2016CDA10143号的标准无保留意见的审计报告。

二、发行人最近三年及一期合并财务报表

（一）发行人最近三年及一期合并财务报表合并资产负债表

1、合并资产负债表

表 发行人最近三年及一期合并资产负债表

单位：万元

资产	2016年6月30日	2015年12月31日	2014年12月31日	2013年12月31日
流动资产				
货币资金	564,624.00	558,573.00	518,019.00	342,260.81
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		-	86.10	116.1
应收票据	473.54	1,282.23	606.08	1,147.48
应收帐款	50,332.86	37,588.28	31,275.35	67,512.04
预付款项	164,745.81	203,513.11	144,694.09	52,945.91
应收利息		-	27.06	-
应收股利		-	-	119.28
其他应收款	117,839.78	100,124.95	70,567.99	61,595.33
存货	4,637,588.31	3,928,811.73	3,368,917.64	2,998,000.43
划分为持有待售的资产		1,070.44	28,086.48	-

资产	2016年6月30日	2015年12月31日	2014年12月31日	2013年12月31日
一年内到期的非流动资产	500.00	500.00	30,047.36	16,420.09
其他流动资产	151,152.52	115,618.13	113,223.90	88,163.53
流动资产合计	5,687,256.82	4,947,081.88	4,305,551.04	3,628,281.01
非流动资产				
可供出售金融资产	17,689.23	20,116.16	17,140.92	15,814.00
长期应收款	37,201.00	36,101.00	70,100.00	78,330.45
长期股权投资	25,244.10	26,286.09	26,562.05	26,862.83
投资性房地产	363,910.89	378,247.36	376,405.13	386,248.64
固定资产	88,809.45	91,814.19	94,683.17	50,056.09
在建工程	30,735.69	27,611.64	23,750.83	45,312.50
固定资产清理	116.78	5.56	5.96	4.52
无形资产	19,694.11	19,561.77	19,879.08	9,498.33
开发支出	2,682.98	1,751.33	-	-
商誉		-	-	285.38
长期待摊费用	1,228.31	675.47	514.76	687.58
递延所得税资产	94,648.28	75,140.53	56,340.85	39,610.52
其他非流动资产		-	111.11	-
非流动资产合计	681,960.81	677,311.10	685,493.87	652,710.83
资产总计	6,369,217.64	5,624,392.99	4,991,044.92	4,280,991.83

表 发行人最近三年及一期合并资产负债表（续）

负债及股东权益	2016年6月30日	2015年12月31日	2014年12月31日	2013年12月31日
流动负债				
短期借款	523,746.75	309,591.79	358,667.00	103,500.00
应付票据	63,415.21	74,692.55	86,717.26	15,540.49
应付账款	290,198.10	532,518.31	352,632.33	405,661.13
预收款项	2,178,832.94	1,612,968.27	1,503,670.21	1,243,276.08
应付职工薪酬	4,414.99	10,515.34	10,412.23	7,152.86
应交税费	135,682.89	169,214.51	160,424.00	125,506.01
应付利息	19,185.05	9,277.66	30,607.18	23,127.05
应付股利		-	-	-
其他应付款	182,110.55	222,466.69	130,818.55	181,496.98
一年内到期的非流动负债	643,797.00	489,032.66	803,283.16	528,254.53
其他流动负债		-	590.18	3,333.72

负债及股东权益	2016 年 6 月 30 日	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
流动负债合计	4,041,383.47	3,430,277.78	3,437,822.09	2,636,848.84
非流动负债				
长期借款	963,771.92	924,292.92	653,032.92	804,813.14
应付债券	71,753.84			
预计负债	396.90	419.42	500.72	1,096.34
递延收益	2,243.63	2,291.98	1,688.77	1,290.90
递延所得税负债	132,310.32	131,895.71	106,712.39	92,934.72
其他非流动负债	30,100.00	103.25	83,369.59	244,151.34
非流动负债合计	1,200,576.61	1,059,003.28	845,304.39	1,144,286.43
负债合计	5,241,960.09	4,489,281.06	4,283,126.47	3,781,135.26
股东权益				
股本	213,610.63	213,610.63	187,708.13	43,900.59
资本公积	202,821.35	200,693.95	42.21	116,917.52
其他综合收益	29,234.94	34,340.66	34,793.95	22,123.38
盈余公积	28,095.88	28,095.88	22,480.65	22,107.07
未分配利润	388,758.19	412,328.05	339,559.97	277,401.01
归属于母公司股东权益合计	848,548.35	889,069.17	584,584.91	482,449.57
少数股东权益	278,709.20	246,042.76	123,333.53	17,407.00
股东权益合计	1,127,257.55	1,135,111.93	707,918.44	499,856.57
负债和股东权益总计	6,369,217.64	5,624,392.99	4,991,044.92	4,280,991.83

2、合并利润表

表 发行人最近三年及一期合并利润表

单位：万元

项目	2016 年 1-6 月	2015 年度	2014 年度	2013 年度
一、营业总收入	487,577.22	1,759,836.12	1,531,803.91	943,727.28
其中：营业收入	487,577.22	1,759,836.12	1,531,803.91	943,727.28
二、营业总成本	478,852.94	1,595,178.06	1,377,060.33	874,536.81
其中：营业成本	357,953.99	1,238,099.13	1,063,227.28	697,927.81
营业税金及附加	40,308.67	142,940.99	130,827.63	62,112.92
销售费用	34,226.25	75,070.95	68,039.94	45,776.48
管理费用	33,203.81	61,705.18	56,125.22	39,992.92
财务费用	9,402.37	32,168.01	26,828.74	13,307.73

项目	2016 年 1-6 月	2015 年度	2014 年度	2013 年度
资产减值损失	3,757.85	45,193.81	32,011.52	15,418.96
加：公允价值变动收益（损失以“－”号填列）	-1,517.15	-12,462.18	-19,972.19	7,194.56
投资收益（损失以“－”号填列）	-780.09	-857.96	4,232.93	1,767.60
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-1,161.99	-1,670.96	62.23	2.83
三、营业利润	6,427.04	151,337.91	139,004.32	78,152.63
加：营业外收入	1,091.08	3,661.04	4,917.47	9,142.22
其中：非流动资产处置利得	13.65	59.17	234.34	145.89
减：营业外支出	1,336.35	4,942.63	4,868.75	6,516.26
其中：非流动资产处置损失	6.77	71.79	191.94	53.19
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	6,181.77	150,056.33	139,053.04	80,778.59
减：所得税费用	4,493.35	54,632.13	49,908.12	25,734.34
五、净利润（净亏损以“－”号填列）	1,688.42	95,424.20	89,144.92	55,044.25
其中：归属于母公司所有者的净利润	2,063.42	80,500.33	87,040.30	56,709.42
少数股东损益	-375.00	14,923.87	2,104.62	-1,665.17
六、其他综合收益	-5,105.72	-453.29	12,670.57	-10,548.91
七、综合收益总额	-3,417.30	94,970.91	101,815.49	44,495.34
归属于母公司股东的综合收益总额	-3,042.30	80,047.04	99,710.86	46,160.51
归属于少数股东的综合收益总额	-375.00	14,923.87	2,104.62	-1,665.17

3、合并现金流量表

表 发行人最近三年及一期合并现金流量表

单位：万元

项目	2016 年 1-6 月	2015 年度	2014 年度	2013 年度
一、经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	968,569.79	1,799,578.79	1,757,869.06	1,536,905.88
收到的其他与经营活动有关的现金	62,577.03	65,398.23	83,154.65	44,502.84
经营活动现金流入小计	1,031,146.82	1,864,977.02	1,841,023.71	1,581,408.72
购买商品、接受劳务支付的现金	1,100,495.88	1,292,762.44	1,253,884.12	1,714,817.65

支付给职工以及为职工支付的现金	50,711.04	103,045.03	81,578.24	55,931.30
支付的各项税费	146,444.82	209,413.67	182,906.74	149,237.37
支付其他与经营活动有关的现金	76,432.64	116,711.75	131,767.54	98,089.13
经营活动现金流出小计	1,374,084.38	1,721,932.89	1,650,136.64	2,018,075.45
经营活动产生的现金流量净额	-342,937.57	143,044.14	190,887.07	-436,666.72
二、投资活动产生的现金流量				
收回投资所收到的现金	2,826.92	19,269.77	47,791.42	12,411.00
取得投资收益所收到的现金	381.90	351.89	3,268.55	360.05
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	1.41	222.37	349.57	584.73
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		-	-	85.11
收到其他与投资活动有关的现金		2,730.80	53,954.66	5,538.23
投资活动现金流入小计	3,210.23	22,574.82	105,364.20	18,979.12
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	4,234.96	6,669.73	26,037.64	27,573.29
投资所支付的现金	1,520.00	17,308.00	47,294.00	37,660.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	7,067.08	24,057.68	4,300.00	64,615.73
支付其他与投资活动有关的现金		-	58,953.64	42,354.79
投资活动现金流出小计	12,822.04	48,035.41	136,585.28	172,203.81
投资活动产生的现金流量净额	-9,611.81	-25,460.59	-31,221.08	-153,224.69
三、筹资活动产生的现金流量				
吸收投资所收到的现金	39,411.55	362,292.98	107,620.00	7,390.00

其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	39,411.55	128,565.33	107,620.00	7,390.00
取得借款收到的现金	932,969.75	1,341,330.79	1,374,891.69	1,283,472.00
发行债券收到的现金	69,846.00			
收到的其他与筹资活动有关的现金	229,960.00	218,351.51	89,763.19	186,099.16
筹资活动现金流入小计	1,272,187.30	1,921,975.28	1,572,274.87	1,476,961.16
偿还债务所支付的现金	530,145.22	1,392,801.25	1,083,927.92	587,986.87
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	128,059.92	182,275.80	195,720.25	104,788.43
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		-	-	-
支付的其他与筹资活动有关的现金	255,578.25	415,081.91	286,592.27	138,353.12
筹资活动现金流出小计	913,783.40	1,990,158.96	1,566,240.43	831,128.42
筹资活动产生的现金流量净额	358,403.90	-68,183.68	6,034.44	645,832.74
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响				
五、现金及现金等价物净增加额	5,854.52	49,399.87	165,700.43	55,941.33
加：期初现金及现金等价物余额	555,167.58	505,767.72	340,067.29	284,125.96
六、期末现金及现金等价物余额	561,022.10	555,167.58	505,767.72	340,067.29

（二）发行人最近三年及一期主要财务指标

表 最近三年及一期发行人主要财务指标

项目	2016 年 6 月 30 日	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
流动比率	1.41	1.44	1.25	1.38
速动比率	0.26	0.30	0.27	0.24
资产负债率（合并报表）	82.30%	79.82%	85.82%	88.32%
资产负债率（母公司）	18.92%	3.06%	23.95%	2.57%

营业毛利率	26.59%	29.65%	60.98%	60.49%
债务资本比率	0.67	5.05	0.24	0.14
总资产报酬率	0	6.30	2.25	4.32
平均净资产收益率	0	16.97	2.13	3.92
EBIT（万元）	15,610.39	165,194.33	153,351.04	90,972.59
EBITDA（万元）	19,273.04	188,871.27	174,379.07	100,088.34
EBITDA 全部债务比	0.01	0.10	0.09	0.07
EBIT 利息保障倍数（倍）	0.18	10.91	10.73	8.92
EBITDA 利息保障倍数（倍）	2.00	1.06	0.75	0.70
应收账款周转率（次/年）	0.26	80.62	6.89	6.54
存货周转率（次/年）	-	0.63	2.87	2.53
总资产周转率（次/年）	0.08	0.62	0.57	0.58

上述指标均依据比较式合并报表计算。各指标的具体计算公式如下：

1、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+交易性金融负债+应付票据+一年内到期的非流动负债；

2、流动比率=流动资产/流动负债；

3、速动比率=（流动资产-存货）/流动负债；

4、资产负债率=负债合计/资产总计；

5、债务资本比率=全部债务/（全部债务+所有者权益）；

6、营业毛利率=（营业收入-营业成本）/营业收入；

7、总资产报酬率=（利润总额+计入财务费用的利息支出）/总资产平均余额；

8、净资产收益率=净利润/净资产平均余额，

9、EBIT=利润总额+计入财务费用的利息支出；

10、EBIT 利息保障倍数=EBIT/（财务费用中的利息支出+当期资本化利息支出）

11、EBITDA=利润总额+计入财务费用的利息支出+折旧+摊销；

12、EBITDA 全部债务比=EBITDA/全部债务；

13、EBITDA 利息保障倍数=EBITDA/利息支出；

14、应收账款周转率=营业收入/应收账款平均余额；

15、存货周转率=营业成本/存货平均余额；

16、总资产周转率=营业收入/资产总计平均余额；

如无特别说明，本节中出现的财务指标均依据上述公式计算。

第六节 增信机制、偿债计划及保障措施

一、增信机制

本次债券无信用增进安排。

二、偿债计划

本期债券的起息日为 2016 年 9 月 14 日，债券利息将于起息日之后在存续期内每年支付一次，2017 年至 2021 年间每年的 9 月 14 日为本期债券上一计息年度的付息日（遇法定节假日或休息日顺延，下同）。本期债券到期日为 2021 年 9 月 14 日，到期支付本金及最后一期利息。

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

三、偿债资金来源

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。近三年及一期，发行人合并口径营业收入分别为 94.37 亿元、153.18 亿元、175.98 亿元和 48.76 亿元；归属于母公司所有者的净利润分别为 5.67 亿元、8.70 亿元、8.05 亿元和 0.21 亿元；经营活动产生的现金流净额分别为-43.67 亿元、19.09 亿元、14.30 亿元和-34.29 亿元。近三年，息税折旧摊销前利润（EBITDA）分别为 10.01 亿元、17.44 亿元和 18.89 亿元；随着公司业务规模的逐步扩大，公司利润水平有望进一步提升，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

公司长期保持较为稳健的财务政策，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 2016 年 6 月 30 日，公司流动资产余额为 568.73 亿元，其中包括使用权受限的货币资金 0.36 亿元，已抵押的存货为 138.73 亿元，公司流动资产明细构成如下：

表 截至 2016 年 6 月 30 日发行人流动资产构成明细

单位：万元

项目	2016 年 6 月 30 日	
	金额	占比（%）
货币资金	564,624.00	9.93
应收票据	473.54	0.01
应收帐款	50,332.86	0.89
预付款项	164,745.81	2.90
其他应收款	117,839.78	2.07
存货	4,637,588.31	81.54
划分为持有待售的资产	-	0.00
一年内到期的非流动资产	500	0.01
其他流动资产	151,152.52	2.66
流动资产合计	5,687,256.82	100.00

在公司现金流量不足的情况下，可以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。

公司流动资产变现存在的主要风险是项目开发风险和市场风险。项目开发风险指如公司开工项目无法顺利完成开发，则存在项目产品无法达到销售条件、无法销售变现的风险，同时无法按期交付的项目，还可能出现已预售房源退房的风险。通过多年的项目运作，公司在项目开发管理方面的能力已经非常成熟，未发生过开工项目进度严重偏离的情况，也未发生项目无法按期交付的情况，项目开发风险总体可控。市场风险指如行业市场形势发生重大波动，甚至出现极端情形，则存在项目产品无法实现销售变现的风险。公司一贯坚持随行就市的销售政策，会根据公司的资金情况，结合市场形势，灵活调整产品价格，确保公司资金余额充裕。

五、偿债保障措施

为了充分、有效的维护债券持有人的利益，本公司为本期债券的按时、足额偿付制定了一系列工作计划，包括确定专门部门与人员、安排偿债资金、制定并严格执行资金管理计划、做好组织协调、充分发挥债券受托管理人的作用和严格履行信息披露义务等，形成一套确保债券安全付息、兑付的保障措施。

（一）制定《债券持有人会议规则》

本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

期债券的《债券持有人会议规则》，约定债券持有人通过债券持有人会议行使权利的范围，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。

（二）设立专门的偿付工作小组

本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十五个工作日内，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。

（三）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、资金管理等，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。

（四）充分发挥债券受托管理人的作用

本期债券引入了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。

本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”。

（五）严格履行信息披露义务

本公司将遵循真实、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。

本公司将按《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：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；发行人信用评级或本次债券信用评级发生变化或发生可能导致该等变化的事

件；发行人全部或主要资产被查封、扣押、冻结或被强制执行；发行人发生未能清偿到期债务的违约情况；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；发行人放弃债权或财产，超过上年末净资产的百分之十；发行人发生超过上年末净资产百分之十的重大损失；发行人作出减资（因股权激励回购股份导致的减资除外）、合并、分立、解散、申请破产或其他涉及债券发行人主体变更的决定；发行人涉及或者可能涉及发重大诉讼、仲裁事项、或者受到重大行政处罚；发行人的偿债能力、信用状况、经营与财务状况发生重大变化，可能影响如期偿还本次债券本息的或其他偿债保障措施发生重大变化；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；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；拟变更募集资金用途，拟变更募集说明书的约定，或未能履行本次债券募集说明书的其他约定；未能或者预计不能按时偿付利息或到期兑付本息；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；拟进行可能对发行人还本付息能力产生重大影响的重大债务重组或资产重组或发行人提出债务重组方案的；本次债券可能被暂停或者终止提供交易或转让服务的；发生其他对投资者作出投资决策或债券持有人权益有重大影响的事项。

（六）发行人董事会承诺

根据本公司于 2015 年 4 月 30 日召开的 2015 年董事会第 2 次会议审议通过的关于发行公司债券的有关决议以及公司董事会作出的相关承诺，当出现预计不能按期偿付本期债券本息或者在本期债券到期时未能按期偿付债券本息时，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、调减或停发董事和高级管理人员的工资和奖金；
- 4、主要责任人不得调离。

（七）专项偿债账户

本公司在中国民生银行股份有限公司成都蜀汉支行设立了本期债券专项偿债账户，偿债资金将主要来源于公司日常经营所产生的现金流。本公司将在每年的财务预算中安排本期债券本息支付的资金，承诺在本期债券存续期内每年付息日或兑付日前三个工作

日将当年度应支付的利息或本金和利息归集至专项偿债账户，保证本期的按时足额支付。本公司承诺在本期债券存续期内每年付息日或兑付日前三个工作日将专项偿债账户的资金到位情况书面通知本期债券的受托管理人；若专项偿债账户的资金未能按时到位，本公司将按《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。

第七节 本次债券跟踪评级安排说明

根据政府主管部门要求和本评级机构的业务操作规范，在本次评级的信用等级有效期【至本次债券本息的约定偿付日止】内，中诚信将对其进行持续跟踪评级，包括持续定期跟踪评级与不定期跟踪评级。

跟踪评级期间，中诚信将持续关注四川蓝光发展外部经营环境的变化、影响四川蓝光发展经营或财务状况的重大事件、四川蓝光发展履行债务的情况等因素，并出具跟踪评级报告，以动态地反映四川蓝光发展的信用状况。

中诚信对四川蓝光发展的跟踪评级期限为本评级报告出具日至失效日。定期跟踪评级将在本次信用评级报告出具后每年四川蓝光发展经审计的年度财务报告披露日起两个月内出具一次正式的定期跟踪评级报告。定期跟踪评级报告与首次评级报告保持衔接，如定期跟踪评级报告与上次评级报告在结论或重大事项出现差异的，中诚信将作特别说明，并分析原因。

不定期跟踪评级自本次评级报告出具之日起进行。在发生可能影响本次评级报告结论的重大事项时，四川蓝光发展应根据已作出的书面承诺及时告知中诚信相应事项。中诚信及评级人员将密切关注与四川蓝光发展有关的信息，在认为必要时及时安排不定期跟踪评级并调整或维持原有信用级别。

中诚信的跟踪评级报告和评级结果将对债务人、债务人所发行金融产品的投资人、债权代理人、监管部门及监管部门要求的披露对象进行披露。

在持续跟踪评级报告出具 5 个工作日内，中诚信将把跟踪评级报告发送至发行人，并同时发送至交易所网站公告，且交易所网站公告披露时间将不晚于在其他交易场所、媒体或者其他场合公开披露的时间。

第八节 担保人基本情况及资信情况

本期债券无担保。

第九节 发行人最近三年及一期是否存在违法违规情况的说明

最近三年及一期，发行人依法纳税，不存在重大违法、违规行为。

第十节 募集资金运用

一、本次债券募集资金运用计划

根据《管理办法》的相关规定，结合公司财务状况及未来资金需求，本次债券发行规模不超过 40 亿元（含 40 亿元）。本次债券募集资金扣除发行费用后，拟将用于偿还公司债务和补充营运资金。

（一）偿还贷款

综合考虑公司债务到期时间，本期债券募集资金暂定还款计划如下：

单位：万元

借款人	贷款方	贷款本息	合同到期日
武汉和骏置业有限公司	百瑞信托有限责任公司	50,030	2016.10.10
四川蓝光和骏实业有限公司	中铁信托有限责任公司	10,000	2016.10.20
湖南瑞琪置业有限公司	中铁信托有限责任公司	2,171	2016.10.21
湖南瑞琪置业有限公司	中铁信托有限责任公司	5,561	2016.10.28

湖南瑞琪置业有限公司	中铁信托有限责任公司	9,482	2016.11.04
湖南瑞琪置业有限公司	中铁信托有限责任公司	7,904	2016.11.11
湖南瑞琪置业有限公司	中铁信托有限责任公司	1,235	2016.11.20
湖南瑞琪置业有限公司	中铁信托有限责任公司	4,000	2016.11.25
湖南瑞琪置业有限公司	中铁信托有限责任公司	9,617	2016.12.02
四川蓝光和骏实业有限公司	中铁信托有限责任公司	20,000	2016.10.15
四川蓝光和骏实业有限公司	浙商银行股份有限公司 成都分行	1,900	2016.10.20
成都青羊蓝光和骏置业有限公司	交银国际信托有限公司	21,247	2016.10.28
成都双流和骏置业有限公司	中国华融资产管理股份有限公司四川省分公司	6,600	2016.10.28
成都五牛正惠电器有限公司	中铁信托有限责任公司	5,000	2016.10.29
成都武侯炬峰置业有限公司	中国建设银行股份有限公司成都第四支行	3,000	2017.08.27
合计		157,747	

（二）补充营运资金

本期募集资金超额配售选择权中，发行人将用剩余 14.23 亿元募集资金用于补充公司营运资金。公司发行公司债券偿还公司债务，可以优化债务结构，节约财务费用；补充公司营运资金，有利于改善公司资金状况，满足公司未来经营发展对流动资金的需求，有助于公司业务地开展与扩张、市场的开拓及抗风险能力的增强。

本公司将根据本期债券募集资金的实际到位情况、公司债务结构调整及资金使用需要，可对具体募集资金运用计划进行调整。

二、本次募集资金运用对发行人财务状况的影响

（一）对发行人负债结构的影响

以 2016 年 6 月 30 日公司财务数据为基准，本次债券发行完成且根据上述募集资金运用计划予以执行后，本公司合并财务报表的资产负债率水平将略有上升，由发行前的 82.30%上升为发行后的 82.69%，将上升 0.39 个百分点；母公司财务报表的资产负债率水平将亦将有所上升，由发行前的 18.92%上升为发行后的 19.97%，将上升 1.05 个百分点；合并财务报表的非流动负债占负债总额的比例将由发行前的 22.90%增至发行后的 27.87%，母公司财务报表的非流动负债占负债总额的比例将由发行前的 38.99%增至发行后的 48.32%。

（二）对于发行人短期偿债能力的影响

以 2016 年 6 月 30 日公司财务数据为基准，本次债券发行完成且根据上述募集资金运用计划予以执行后，公司合并财务报表的流动比率将由发行前的 1.41 增加至发行后的 1.71，母公司财务报表的流动比率将由发行前的 1.65 增加至发行后的 2.04。公司流动比率将有一定的提高，流动资产对于流动负债的覆盖能力得到提升，短期偿债能力增强。

三、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，设立了本次公司债券募集资金专项账户，用于公司债券募集资金的接收、存储、划转与本息偿付。专项账户相关信息如下：

账户名称：四川蓝光发展股份有限公司

开户银行：中国民生银行股份有限公司成都蜀汉支行

银行账户：695291322

第十一节 其他重要事项

一、发行人对外担保情况

1、对关联方担保情况

公司对关联方担保情况详见《四川蓝光发展股份有限公司公开发行 2016 年公司债券（第一期）募集说明书》“第六节发行人基本情况”中“九、关联方及关联交易”相关内容。

2、对客户提供的按揭贷款担保

截至 2016 年 6 月末，公司为客户按揭贷款 1,882,900.87 万元提供保证担保。

（二）未决诉讼、仲裁事项

截至 2016 年 6 月末，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

1、尚未支付的土地价款

截至 2016 年 6 月末，公司已签订土地使用权出让合同尚未支付的土地款合计为 215,777.02 万元，明细如下所示：

单位：万元

投资项目名称	合同投资额	已付投资额	未付投资额	合同约定付清全款时间
昆明林肯公园项目	145,402.09	72,701.05	72,701.05	2017 年 2 月 14 日前
南充香江国际二期	25,948.70	5,200.00	20,748.70	2017 年 2 月 1 日前
南昌林肯公园	23,522.86	2,400.00	21,122.86	2016 年 7 月 30 日前
武汉林肯公园	123,810.32	70,068.32	53,742.00	取得国土证后支付 4.3742 亿,票据提供完 成后支付 1 亿

成都肖家河 32 亩	54,962.42	7,500.00	47,462.42	2016 年 8 月 22 日之前 支付
合计	373,646.39	157,869.37	215,777.02	

2、股权收购事项

截至 2016 年 6 月末，公司已签订的尚未履行或尚未完全履行的外来投资合同及有关财务支出明细如下：

单位:万元

投资合同到期	股权融资金额
1 年以内（含 1 年）	83,100.00
1 年以上 2 年以内（含 2 年）	95,120.00
2 年以上 3 年以内（含 3 年）	37,796.55
3 年以上	-
合计	216,016.55

四、资产抵押、质押和其他限制用途安排

截至 2016 年 6 月末，公司受限资产主要为因借款而抵押的存货、投资性房地产等，具体情况如下：

单位：万元

科目	用途	账面余额
货币资金	按揭保证金及银行冻结	3,601.90
存货	抵押贷款	1,387,263.53
投资性房地产	抵押贷款	270,504.61
固定资产	抵押贷款	47,216.18
在建工程	抵押贷款	-
无形资产	抵押贷款	10,609.24
合计		1,719,195.47

截至 2016 年 6 月末，除上述披露的受限资产之外，发行人无其他具有可对抗第三人的优先偿付负债的情况。

第十二节 有关当事人

（一）发行人：四川蓝光发展股份有限公司

住所：四川省成都市高新区(西区)西芯大道 9 号

联系地址：四川省成都市高新区(西区)西芯大道 9 号

法定代表人：张志成

联系人：蒋武

联系电话：028-87826457

传真：028-87826390

（二）牵头主承销商、簿记管理人、债券受托管理人：中信证券股份有限公司

住所：广东省深圳市福田区中心三路 8 号卓越时代广场（二期）北座

联系地址：北京市朝阳区亮马桥路 48 号中信证券大厦

法定代表人：张佑君

联系人：宋颐岚、王宏峰、何佳睿、常唯、舒翔、杨昕、赵志鹏、高愈湘、叶建中、肖军

联系电话：010-60838888

传真：010-60833504

（三）联席主承销商：国信证券股份有限公司

住所：深圳市罗湖区红岭中路 1012 号国信证券大厦 16 层至 26 层

联系地址：深圳市罗湖区红岭中路 1012 号国信证券大厦 27 层

法定代表人：何如

联系人：宁熹、王浩、邓辽

联系电话：0755-82135059

传真：0755-82135199

（四）发行人律师：北京市君合律师事务所

住所：北京市东城区建国门北大街 8 号华润大厦 20 层

办公地址：北京市东城区建国门北大街 8 号华润大厦 20 层

负责人：肖微

联系人：黄晓莉

联系电话：020-28059088

传真：020-28059099

（五）会计师事务所：信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）

住所：北京市东城区朝阳门北大街 8 号富华大厦 A 座 9 层

办公地址：北京市东城区朝阳门北大街 8 号富华大厦 A 座 9 层

法定代表人：叶韶勋

联系人：刘瑜

联系电话：15502817881

传真：010-6554 7190

（六）资信评级机构：中诚信证券评估有限公司

住所：上海市青浦区新业路 599 号 1 幢 968 室

办公地址：上海市黄浦区西藏南路 760 号安基大厦 21 楼

法定代表人：关敬如

联系人：龚天璇、郑涵

联系电话：021-51019090

传真：021-51019030

（七）簿记管理人收款银行

账户名称：中信证券股份有限公司

开户银行：中信银行北京瑞城中心支行

银行账户：7116810187000000121

汇入行人行支付系统号：302100011681

联系人：宋颐岚、王宏峰、何佳睿、常唯、舒翔、杨昕、赵志鹏、高愈湘、叶建中、肖军

联系电话：010-60838888

传真：010-60833504

（八）募集资金专项账户开户银行

账户名称：四川蓝光发展股份有限公司

开户银行：中国民生银行股份有限公司成都蜀汉支行

银行账户：695291322

（九）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 号上海证券大厦

总经理：黄红元

电话：021-68808888

传真：021-68807813

邮政编码：200120

（十）公司债券登记机构：中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

住所：上海市浦东新区陆家嘴东路 166 号中国保险大厦 3 楼

负责人：高斌

电话：021-38874800

传真：021-58754185

邮政编码：200120

第十三节 备查文件

一、备查文件内容

本期债券的备查文件如下：

- 1、四川蓝光发展股份有限公司 2012 年度-2014 年度三年连审的模拟财务报告和审计报告；
- 2、四川蓝光发展股份有限公司 2013 年度、2014 年度及 2015 年度经审计的财务报告和审计报告；
- 3、四川蓝光发展股份有限公司 2013 年度和 2014 年 1-10 月的模拟财务报表和审计报告；
- 4、蓝光和骏 2014 年 10 月的模拟财务报表和审计报告；
- 5、蓝光和骏的资产评估报告；
- 6、中信证券股份有限公司关于四川蓝光发展股份有限公司 2016 年公司债券的核查意见；
- 7、国信证券股份有限公司关于四川蓝光发展股份有限公司 2016 年公司债券的核查意见；
- 8、君合律师事务所关于四川蓝光发展股份有限公司发行 2016 年公司债券的法律意见书；
- 9、四川蓝光发展股份有限公司 2016 年公司债券信用评级报告；
- 10、四川蓝光发展股份有限公司 2015 年公司债券持有人会议规则；
- 11、四川蓝光发展股份有限公司 2015 年公司债券受托管理协议；
- 12、中国证监会核准本次发行的文件。

在本期债券发行期内，投资者可以至本公司及主承销商处查阅本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

投资者可以自本募集说明书公告之日起到下列地点查阅本募集说明书全文及上述备查文件：

发行人：四川蓝光发展股份有限公司

住所：四川省成都市高新区(西区)西芯大道9号

联系地址：四川省成都市高新区(西区)西芯大道9号

法定代表人：张志成

联系人：蒋武

联系电话：028-87826457

传真：028-87826390

牵头主承销商：中信证券股份有限公司

住所：广东省深圳市福田区中心三路8号卓越时代广场（二期）北座

联系地址：北京市朝阳区亮马桥路48号中信证券大厦

法定代表人：张佑君

联系人：宋颐岚、王宏峰、常唯、舒翔、赵志鹏、杨昕、陈雅楠、高愈湘、叶建中、肖军

联系电话：010-60838888

传真：010-60833504

联席主承销商：国信证券股份有限公司

住所：深圳市罗湖区红岭中路1012号国信证券大厦16层至26层

联系地址：深圳市罗湖区红岭中路1012号国信证券大厦27层

法定代表人：何如

联系人：宁熹、王浩、邓辽

联系电话：0755-82135059

传真：0755-82135199

三、备查文件查阅时间

本期债券发行期间，每日 9:00-11:30，14:00-17:00（非交易日除外）。

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。

（本页无正文，为《四川蓝光发展股份有限公司公开发行 2016 年公司债券（第一期）上市公告书》之盖章页）

发行人：四川蓝光发展股份有限公司



（本页无正文，为《四川蓝光发展股份有限公司公开发行 2016 年公司债券（第一期）
上市公告书》之盖章页）

牵头主承销商：中信证券股份有限公司



（本页无正文，为《四川蓝光发展股份有限公司公开发行 2016 年公司债券（第一期）
上市公告书》之盖章页）

联席主承销商：国信证券股份有限公司



2016 年 10 月 12 日