

厦门国贸集团股份有限公司关于全资子公司 国贸地产集团有限公司公开发行公司债券预案公告

一、关于国贸地产集团有限公司符合发行公司债券条件的说明

国贸地产集团有限公司（以下简称“国贸地产”、“发行人”）是厦门国贸集团股份有限公司（以下简称“公司”）全资子公司，根据《公司法》、《证券法》和《公司债券发行与交易管理办法》等有关法律、法规和规范性文件的规定，通过认真对照公开发行公司债券的资格和条件，并结合实际经营情况，国贸地产符合现行法律、法规及规范性文件关于公开发行债券的规定，具备公开发行公司债券的条件和资格。

二、本次发行概况

（一）发行规模

本次发行公司债券票面总额不超过人民币 15 亿元。

（二）债券票面金额及发行价格

本次发行公司债券的每张面值为人民币 100 元，按面值发行。

（三）债券期限

本次发行公司债券的期限为 5 年期。

（四）债券利率

本次发行的公司债券票面利率由国贸地产董事会与主承销商根据市场情况确定，并将不超过国务院或其他有权机构限定的利率水平。如发行后涉及利率调整，由国贸地产董事会根据市场情况确定。

（五）债券的还本付息方式

本次债券采用单利按年计息，不计复利，逾期不另计息。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。本次债券于每年的付息日向投资者支付的利息金额为投资者截至付息债权登记日收市时所持有的本次债券票面总额分别与债券对应的票面年利率的乘积之和；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各自所持有的本次债券到期最后一

期利息及等于债券票面总额的本金。

（六）发行方式

本次公司债券将采用面向合格投资者公开发行的方式分期发行，首期发行不超过 12 亿元。

（七）募集资金用途

本次发行公司债券的募集资金拟用于补充营运资金。

（八）债券担保

厦门国贸集团股份有限公司为国贸地产集团有限公司发行的总额不超过 15 亿人民币，期限不超过 5 年的债券的到期兑付提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。

（九）承销方式

本次发行公司债券由主承销商负责组建承销团，以余额包销的方式承销。

（十）上市交易

公司在本次公司债券发行结束后将尽快向上海证券交易所提出关于本次公司债券上市交易的申请。经监管部门批准，本次公司债券亦可在适用法律允许的其他交易场所上市交易。

（十一）向公司股东配售的安排

本次发行公司债券不向公司股东配售。

三、发行人简要财务会计信息

本部分中出现的 2012 年度、2013 年度及 2014 年度财务信息均来源于国贸地产集团有限公司的 2012 年度、2013 年度及 2014 年度经审计的财务报告；本部分中出现的 2015 年 1-9 月财务信息来源于国贸地产集团有限公司 2015 年 1-9 月财务报表（未经审计）。

（一）财务报表

1、合并资产负债表

项目	2015 年 9 月 30 日	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
流动资产：				
货币资金	226,721,182.95	333,648,740.26	188,283,521.29	225,745,330.00

项目	2015年 9月30日	2014年 12月31日	2013年 12月31日	2012年 12月31日
应收票据	-	-	-	-
应收账款	106,436.31	213,469.11	533,692.32	270,056.88
预付款项	4,364,812.63	3,247,139.90	305,252,251.04	10,423,494.24
应收利息		124,680.78	-	115,886.41
应收股利				
其他应收款	1,557,330,638.74	1,064,307,480.15	668,859,925.61	318,690,847.89
存货	13,311,804,499.28	13,025,047,487.36	8,970,405,415.81	9,443,414,381.78
其他流动资产	552,064,957.40	297,685,509.62	175,663.80	-
流动资产合计	15,652,392,527.31	14,724,274,507.18	10,133,510,469.87	9,998,659,997.20
非流动资产：				
可供出售金融资产	2,000,000.00	2,000,000.00	-	-
持有至到期投资	-	-	-	-
长期应收款	-	-	-	-
长期股权投资	122,752,196.47	122,752,196.47	103,817,206.57	113,608,380.05
投资性房地产		2,721,979.82	2,798,250.14	-
固定资产原价	70,375,139.75	71,136,773.46	73,022,050.39	78,168,775.75
在建工程				460,719.50
工程物资	-	-	-	-
固定资产清理	-	-	-	-
生产性生物资产	-	-	-	-
油气资产	-	-	-	-
无形资产	1,294,333.31	1,431,583.31	1,614,583.31	1,153,827.09
开发支出	-	-	-	-
商誉				
长期待摊费用	2,009,262.57	2,702,959.02	3,954,945.07	3,854,377.23
递延所得税资产	82,778,424.49	109,363,829.36	98,323,611.97	86,779,402.58
其他非流动资产	-	-	-	-
非流动资产合计	281,209,356.59	312,109,321.44	283,530,647.45	284,025,482.20
资产总计	15,933,601,883.90	15,036,383,828.62	10,417,041,117.32	10,282,685,479.40
流动负债：				
短期借款		88,000,000.00		
应付票据	-	-	-	-
应付账款	144,091,594.27	380,465,037.90	508,699,015.71	313,181,587.22
预收款项	4,856,372,450.66	3,277,897,809.11	5,624,116,763.94	4,484,944,497.34
应付职工薪酬	30,621,069.11	79,936,436.36	44,101,064.35	27,417,316.17
应交税费	199,078,012.36	129,912,783.82	-12,932,509.31	-98,370,787.00
应付利息		1,034,822.09	209,056.94	-
其他应付款	1,192,814,016.41	1,171,697,453.31	463,641,266.26	382,889,009.15
一年内到期的非流动负债		184,500,000.00		
其他流动负债	5,125,417,607.44	5,538,992,899.01	469,915,067.09	2,227,355,798.68

项目	2015年 9月30日	2014年 12月31日	2013年 12月31日	2012年 12月31日
流动负债合计	11,548,394,750.25	10,852,437,241.60	7,097,749,724.98	7,337,417,421.56
非流动负债：				
长期借款	334,310,000.00	235,000,000.00	119,000,000.00	47,938,866.33
应付债券	-	-	-	-
长期应付款				
专项应付款				
预计负债	-	-	-	-
递延所得税负债	64,027.39	64,027.39	5,043,647.42	227,312,539.42
其他非流动负债	-	-	-	-
非流动负债合计	334,374,027.39	235,064,027.39	124,043,647.42	275,251,405.75
负债合计	11,882,768,777.64	11,087,501,268.99	7,221,793,372.40	7,612,668,827.31
所有者权益（或股东权益）：				
实收资本（股本）	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00
盈余公积	122,619,533.26	122,619,533.26	119,018,868.16	90,159,792.82
未分配利润	2,435,391,654.86	1,987,989,808.26	1,408,968,085.59	927,424,330.57
归属于母公司所有者权益合计	3,558,011,188.12	3,110,609,341.52	2,527,986,953.75	2,017,584,123.39
*少数股东权益	492,821,918.14	838,273,218.11	667,260,791.17	652,432,528.70
所有者权益合计	4,050,833,106.26	3,948,882,559.63	3,195,247,744.92	2,670,016,652.09
负债和所有者权益总计	15,933,601,883.90	15,036,383,828.62	10,417,041,117.32	10,282,685,479.40

2、合并利润表

项目	2015年1-9月	2014年	2013年	2012年
一、营业总收入	2,281,008,606.10	6,111,435,860.58	5,919,078,403.32	3,193,590,856.68
其中：营业收入	2,281,008,606.10	6,111,435,860.58	5,919,078,403.32	3,193,590,856.68
二、营业总成本	1,810,712,815.01	5,099,080,240.70	5,035,994,023.80	2,551,275,582.89
其中：营业成本	1,441,980,847.64	4,292,298,506.27	4,158,924,619.25	1,855,916,087.47
营业税金及附加	243,521,828.79	367,162,414.32	638,494,164.62	426,548,032.36
销售费用	92,297,497.60	181,246,270.86	193,771,118.51	157,411,222.34
管理费用				
财务费用	5,417,945.86	222,784,767.17	26,196,114.11	106,069,702.73
资产减值损失	27,494,695.12	35,588,282.08	18,608,007.31	5,330,537.99
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）				
投资收益（损失以“-”号填列）	1,003,273.89	21,144,969.59	-8,995,126.99	-1,429,484.57
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-	20,934,989.90	-9,791,173.48	-2,060,856.52
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	471,299,064.98	1,033,500,589.47	874,089,252.53	640,885,789.22

项目	2015年1-9月	2014年	2013年	2012年
加：营业外收入	6,263,409.86	1,797,573.18	5,637,279.31	3,798,728.10
减：营业外支出	8,239,045.80	12,372,206.87	14,750,741.66	400,073.32
其中：非流动资产处置损失	-	31,231.55	-	19,925.90
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	469,323,429.04	1,022,925,955.78	864,975,790.18	644,284,444.00
减：所得税费用	123,789,588.15	223,291,141.07	259,320,011.32	137,182,269.96
五、净利润（净亏损以“－”号填列）	345,533,840.89	799,634,814.71	605,655,778.86	507,102,174.04
归属于母公司所有者的净利润	357,075,837.76	682,622,387.77	510,402,830.36	380,813,598.46
*少数股东损益	-11,541,996.87	117,012,426.94	95,252,948.50	126,288,575.58
六、综合收益总额	345,533,840.89	799,634,814.71	605,655,778.86	507,102,174.04
归属于母公司所有者的综合收益总额	357,075,837.76	682,622,387.77	510,402,830.36	380,813,598.46
*归属于少数股东的综合收益总额	-11,541,996.87	117,012,426.94	95,252,948.50	126,288,575.58

3、合并现金流量表

项目	2015年1-9月	2014年	2013年	2012年
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	3,868,609,212.93	3,765,789,450.93	7,058,312,066.92	6,283,430,337.60
收到的税费返还	3,013,724.04	-	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	46,958,935.69	5,917,794,397.54	125,021,082.82	71,428,501.34
经营活动现金流入小计	3,918,581,872.66	9,683,583,848.47	7,183,333,149.74	6,354,858,838.94
购买商品、接收劳务支付的现金	1,801,216,671.99	8,062,549,251.60	3,742,254,524.80	3,405,270,486.38
支付给职工以及为职工支付的现金	90,562,796.88	88,740,033.14	75,120,279.65	67,720,113.41
支付的各项税费	540,955,403.03	772,722,861.87	1,055,403,727.22	838,724,606.80
支付其他与经营活动有关的现金	1,397,166,435.45	1,027,247,339.08	2,409,669,369.85	2,185,965,861.47
经营活动现金流出小计	3,829,901,307.35	9,951,259,485.69	7,282,447,901.52	6,497,681,068.06
经营活动产生的现金流量净额	88,680,565.31	-267,675,637.22	-99,114,751.78	-142,822,229.12
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	-	-	-	-
取得投资收益收到的现金	1,003,273.89	209,979.69	796,046.49	631,371.95
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额	1,132,607.76	75,344.92	-	23,078.00
处置子公司及其他营业单位收回的现金净额	-	-	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	-	-	-	-
投资活动现金流入小计	2,135,881.65	285,324.61	796,046.49	654,449.95
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	1,231,880.76	4,852,225.05	4,196,275.70	2,270,651.41

项目	2015年1-9月	2014年	2013年	2012年
投资支付的现金		-	-	100,000,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			-	249,611,725.89
支付其他与投资活动有关的现金			-	-
投资活动现金流出小计	1,231,880.76	4,852,225.05	4,196,275.70	351,882,377.30
投资活动产生的现金流量净额	904,000.89	-4,566,900.44	-3,400,229.21	-351,227,927.35
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金		54,000,000.00		802,000,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		54,000,000.00	-	-
取得借款所收到的现金	169,310,000.00	389,500,000.00	119,000,000.00	47,938,866.33
收到其他与筹资活动有关的现金		-	-	-
筹资活动现金流入小计	169,310,000.00	443,500,000.00	119,000,000.00	849,938,866.33
偿还债务所支付的现金	342,645,052.61	1,000,000.00	47,938,866.33	59,290,000.00
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	23,177,070.90	19,568,887.67	4,632,052.19	282,126,736.70
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	-	-	-	-
支付其他与筹资活动有关的现金				-
筹资活动现金流出小计	365,822,123.51	20,568,887.67	52,570,918.52	341,416,736.70
筹资活动产生的现金流量净额	-196,512,123.51	422,931,112.33	66,429,081.48	508,522,129.63
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	-106,927,557.31	150,688,574.67	-36,085,899.51	14,471,973.16
加：期初现金及现金等价物余额	333,648,740.26	156,252,011.49	192,337,911.00	177,865,937.84
六、期末现金及现金等价物余额	226,721,182.95	306,940,586.16	156,252,011.49	192,337,911.00

4、母公司资产负债表

项目	2015年 9月30日	2014年 12月31日	2013年 12月31日	2012年 12月31日
流动资产：				
货币资金	5,374,016.39	7,083,862.95	786,256.11	72,104.33
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-	-	-	-
衍生金融资产	-	-	-	-
应收票据	-	-	-	-
应收账款	-	-	-	-
预付款项	460,323.79	690,360.02	113,702.22	798,136.32
应收利息	-	-	-	-
应收股利	-	-		460,856,744.97
其他应收款	6,227,314.69	2,503,689.73	1,477,174.34	1,051,735.81

项目	2015年 9月30日	2014年 12月31日	2013年 12月31日	2012年 12月31日
存货	212,895,462.17	515,895,388.01	362,872,641.61	261,397,124.61
一年内到期的非流动资产	-	-	-	-
其他流动资产	84,466,496.56	77,796,471.86	1,722,452,506.25	401,499,371.45
流动资产合计	309,423,613.60	603,969,772.57	2,087,702,280.53	1,125,603,113.16
非流动资产：				
可供出售金融资产	2,000,000.00	2,000,000.00	-	-
持有至到期投资	-	-	-	-
长期应收款	-	-	-	-
长期股权投资	2,527,426,760.37	2,527,426,760.37	1,231,203,988.11	1,040,995,161.59
投资性房地产				
固定资产净额	5,066,384.00	5,394,477.21	5,656,978.31	6,168,906.33
在建工程	-	-	-	-
工程物资	-	-	-	-
固定资产清理	-	-	-	-
生产性生物资产	-	-	-	-
油气资产	-	-	-	-
无形资产	1,294,333.31	1,431,583.31	1,614,583.31	1,130,916.64
开发支出	-	-	-	-
商誉	-	-	-	-
长期待摊费用	-	296,490.51	2,075,433.87	3,854,377.23
递延所得税资产	5,273,075.15	37,509,262.71	25,396,134.40	17,661,600.34
其他非流动资产	-	-	-	-
非流动资产合计	2,541,060,552.83	2,574,058,574.11	1,265,947,118.00	1,069,810,962.13
资产总计	2,850,484,166.43	3,178,028,346.68	3,353,649,398.53	2,195,486,179.62
流动负债：				
短期借款	-	-	-	-
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	-	-	-	-
衍生金融负债	-	-	-	-
应付票据	-	-	-	-
应付账款	2,605,591.30	16,243,912.92	16,190,253.80	1,397,163.80
预收款项	70,742,773.00	348,603,435.00	-	-
应付职工薪酬	16,713,387.37	24,004,282.75	-	209,941.36
应交税费	57,456,147.96	27,835.17	177,758.23	76,497.47
应付利息	-	-	-	-
其他应付款	9,308,540.51	9,257,285.20	8,718,758.97	7,243,033.09
一年内到期的非流动负债	-	10,000,000.00	-	-
其他流动负债	35,146.60	1,203,589,071.96	1,688,266,754.87	844,854,424.63
流动负债合计	156,861,586.74	1,611,725,823.00	1,713,353,525.87	853,781,060.35
非流动负债：				
长期借款	-	-	10,000,000.00	-

项目	2015年 9月30日	2014年 12月31日	2013年 12月31日	2012年 12月31日
应付债券	-	-	-	-
长期应付款	-	-	-	-
长期应付职工薪酬	-	-	-	-
专项应付款	-	-	-	-
预计负债	-	-	-	-
递延收益	-	-	-	-
递延所得税负债	-	-	-	-
其他非流动负债	-	-	-	-
其中：特准储备基金	-	-	-	-
非流动负债合计	-	-	10,000,000.00	-
负债合计	156,861,586.74	1,611,725,823.00	1,723,353,525.87	853,781,060.35
所有者权益（或股东权益）：				
实收资本（股本）	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00
其他综合收益	-	-	-	-
盈余公积	122,619,533.26	122,619,533.26	119,018,868.16	90,159,792.82
未分配利润	1,571,003,046.43	443,682,990.42	511,277,004.50	251,545,326.45
归属于母公司所有者权益合计	2,693,622,579.69	1,566,302,523.68	1,630,295,872.66	1,341,705,119.27
*少数股东权益	-	-	-	-
所有者权益合计	2,693,622,579.69	1,566,302,523.68	1,630,295,872.66	1,341,705,119.27
负债和所有者权益总计	2,850,484,166.43	3,178,028,346.68	3,353,649,398.53	2,195,486,179.62

5、母公司利润表

项目	2015年1-9月	2014年	2013年	2012年
一、营业总收入	667,111,223.50	4,483,840.81	2,326,344.39	4,105,590.00
其中：营业收入	667,111,223.50	4,483,840.81	2,326,344.39	4,105,590.00
二、营业总成本	484,557,519.19	56,020,742.79	34,227,811.55	42,759,540.00
其中：营业成本	364,217,421.24		140,299.48	238,412.65
营业税金及附加	95,024,319.83	2,258,976.56		
销售费用	21,442,174.86	36,328,007.31	17,425,286.60	26,648,578.97
管理费用				
财务费用	3,893,292.19	17,328,208.66	16,640,499.15	16,026,687.60
资产减值损失	-19,688.93	105,550.26	21,726.32	-154,139.22
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）				
投资收益（损失以“-”号填列）	990,478,057.16	74,432,751.95	312,703,617.15	213,423,233.00
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-15,777,227.74	-9,791,173.48	-2,060,856.52
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	1,173,031,761.47	22,895,849.97	280,802,149.99	174,769,283.00
加：营业外收入	52,294.16	1,021,500.35	59,069.34	49,211.33
其中：非流动资产处置利得		1,080.22		
减：营业外支出	150,000.00	23,827.61	5,000.00	5,592.08
其中：非流动资产处置损失		23,527.50		

项目	2015年1-9月	2014年	2013年	2012年
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	1,172,934,055.63	23,893,522.71	280,856,219.33	174,812,902.25
减：所得税费用	45,613,999.62	-12,113,128.31	-7,734,534.06	-17,661,600.34
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	1,127,320,056.01	36,006,651.02	288,590,753.39	192,474,502.59
六、综合收益总额	1,127,320,056.01	36,006,651.02	288,590,753.39	192,474,502.59

6、母公司现金流量表

项目	2015年1-9月	2014年	2013年	2012年
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	389,250,561.50	353,087,275.81	2,326,344.39	4,105,590.00
收到其他与经营活动有关的现金	529,329,588.74	1,754,548,182.58	831,193,551.36	2,035,638,080.30
经营活动现金流入小计	918,580,150.24	2,107,635,458.39	833,519,895.75	2,039,743,670.30
购买商品、接收劳务支付的现金	74,625,780.79	142,227,580.22	85,537,117.50	6,889,556.36
支付给职工以及为职工支付的现金	28,505,086.09	5,249,517.49	393,364.65	20,724,998.21
支付的各项税费	27,066,468.58	27,526,874.98	122,439.54	7,997,697.14
支付其他与经营活动有关的现金	780,669,706.47	611,105,558.52	555,889,617.89	2,412,832,520.12
经营活动现金流出小计	910,867,041.93	786,109,531.21	641,942,539.58	2,448,444,771.83
经营活动产生的现金流量净额	7,713,108.31	1,321,525,927.18	191,577,356.17	-408,701,101.53
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	-	-	-	-
取得投资收益收到的现金	1,003,273.89	209,979.69	796,046.49	627,344.55
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额	-	3,946.58		23,078.00
处置子公司及其他营业单位收回的现金净额	-			
收到其他与投资活动有关的现金	-			
投资活动现金流入小计	1,003,273.89	213,926.27	796,046.49	650,422.55
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	426,228.76	725,173.00	1,058,076.00	1,507,191.00
投资支付的现金	-	1,314,000,000.00	200,000,000.00	391,086,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-			
支付其他与投资活动有关的现金	-			
投资活动现金流出小计	426,228.76	1,314,725,173.00	201,058,076.00	392,593,191.00
投资活动产生的现金流量净额	577,045.13	-1,314,511,246.73	-200,262,029.51	-391,942,768.45
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	-			800,000,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	-	-	-	-
取得借款所收到的现金	-		10,000,000.00	
收到其他与筹资活动有关的现金	-	-	-	-
筹资活动现金流入小计	-	-	10,000,000.00	800,000,000.00

项目	2015年1-9月	2014年	2013年	2012年
偿还债务所支付的现金	10,000,000.00			
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	-	717,073.61	601,174.88	
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	-	-	-	-
支付其他与筹资活动有关的现金	-			-
筹资活动现金流出小计	10,000,000.00	717,073.61	601,174.88	
筹资活动产生的现金流量净额	-10,000,000.00	-717,073.61	9,398,825.12	800,000,000.00
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	-1,709,846.56	6,297,606.84	714,151.78	-643,869.98
加：期初现金及现金等价物余额	7,083,862.95	786,256.11	72,104.33	715,974.31
六、期末现金及现金等价物余额	5,374,016.39	7,083,862.95	786,256.11	72,104.33

(二) 国贸地产财务报表合并范围

截至2015年9月30日，国贸地产纳入合并报表的子公司情况如下：

序号	企业名称	直接持股	间接持股	注册资本 (万元)	成立时间	主营业务
1	厦门国贸润园地产有限公司	80%	-	1000	2012.05.29	房地产开发与经营
2	厦门国贸东部开发有限公司	51%	-	2000	2003.10.13	房地产开发与经营
3	厦门国贸地产代理有限公司	95%	-	100	1997.09.19	房地产代理业务
4	厦门兆成房地产开发有限公司	95%	-	5000	1998.05.17	房地产开发与经营
5	厦门国贸东翔地产有限公司	70%	15.3%	1000	2005.01.27	房地产开发与经营
6	厦门国贸东润地产有限公司	70%	15.3%	1000	2005.01.27	房地产开发与经营
7	厦门国贸天地房地产有限公司	51%	-	50000	2012.07.20	房地产开发与经营

8	厦门国贸金海湾投资有限公司	60%	-	20000	2005.12.01	房地产开发与经营
9	南昌国贸地产有限公司	95%	-	10000	2010.03.29	房地产开发与经营
10	芜湖国贸地产有限公司	100%	-	10000	2010.01.25	房地产开发与经营
11	合肥天同地产有限公司	95%	-	13000	2007.11.15	房地产开发与经营
12	龙岩国贸地产有限公司	100%	-	20000	2013.06.24	房地产开发与经营
13	厦门筑成房地产有限公司	100%	-	1000	2014.02.24	房地产开发与经营
14	上海筑成房地产有限公司	67%	30%	180000	2014.05.23	房地产开发与经营
15	厦门国贸天同房地产有限公司	36%	32.64%	30000	2014.07.24	房地产开发与经营
16	厦门国贸金门大酒店有限公司	70%	15.3%	5000	2005.01.27	酒店业投资与管理

2012年新纳入合并范围的子公司有厦门国贸润园地产有限公司和厦门国贸天地房地产有限公司两个公司。

2013年新纳入合并范围的子公司有龙岩国贸地产有限公司。

2014年新纳入合并范围的子公司有厦门筑成房地产有限公司、上海筑成房地产有限公司、厦门国贸天同房地产有限公司。

(三) 国贸地产最近三年及一期主要财务指标及财务状况简单分析

1、国贸地产最近三年及一期主要财务指标

项目	2015年 9月30日	2014年 12月31日	2013年 12月31日	2012年 12月31日
资产负债率(%)	74.58	73.74	69.33	74.03

流动比率（倍）	1.36	1.36	1.43	1.36
速动比率（倍）	0.20	0.16	0.16	0.08
项目	2015年1-9月	2014年度	2013年度	2012年度
应收账款周转率（次）	14,260.52	16,359.08	14,728.67	120.22
存货周转率（次）	0.11	0.39	0.45	0.21
净资产收益率	8.64	22.39	20.65	25.28

上述财务指标的计算方法：

- (1) 流动比率=流动资产/流动负债
- (2) 速动比率=速动资产/流动负债
- (3) 资产负债率=负债总额/资产总额
- (4) 应收账款周转率=营业收入/应收账款平均余额
- (5) 存货周转率=营业成本/存货平均余额
- (6) 净资产收益率=净利润/净资产平均余额

2、财务状况简单分析

1、资产负债结构分析

(1) 资产情况

单位：万元

项目	2015年9月30日		2014年12月31日		2013年12月31日		2012年12月31日	
	金额	占比(%)	金额	占比(%)	金额	占比(%)	金额	占比(%)
流动资产合计	1,565,239.25	98.24	1,472,427.45	97.92	1,013,351.05	97.28	999,866.00	97.24
非流动资产合计	28,120.94	1.76	31,210.93	2.08	28,353.06	2.72	28,402.55	2.76
资产合计	1,593,360.19	100.00	1,503,638.38	100.00	1,041,704.11	100.00	1,028,268.55	100.00

最近三年及一期末，发行人资产总额分别为 1,028,268.55 万元、1,041,704.11 万元、1,503,638.38 万元和 1,593,360.19 万元，呈逐年上升趋势。发行人资产中流动资产占比较大，主要是由于发行人的业务结构决定了发行人的存货占发行人总资产的比例较高。总资产中流动资产与非流动资产的比例在最近三年及一期内基本稳定。

(2) 流动资产分析

单位：万元

项目	2015年9月30日		2014年12月31日		2013年12月31日		2012年12月31日	
	金额	占比(%)	金额	占比(%)	金额	占比(%)	金额	占比(%)
货币资金	22,672.12	1.45	33,364.87	2.27	18,828.35	1.86	22,574.53	2.26
应收账款	10.64	0.00	21.35	0.00	53.37	0.01	27.01	0.00
预付款项	436.48	0.03	324.71	0.02	30,525.23	3.01	1,042.35	0.10
应收利息	0.00	0.00	12.47	0.00	-	-	11.59	0.00
应收股利	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
其他应收款	155,733.06	9.95	106,430.75	7.23	66,885.99	6.60	31,869.08	3.19
存货	1,331,180.45	85.05	1,302,504.75	88.46	897,040.54	88.52	944,341.44	94.45
其他流动资产	55,206.50	3.53	29,768.55	2.02	17.57	0.00	-	-
流动资产合计	1,565,239.25	100.00	1,472,427.45	100.00	1,013,351.05	100.00	999,866.00	100.00

最近三年及一期末，发行人流动资产总额分别为 999,866.00 万元、1,013,351.05 万元、1,472,427.45 万元及 1,565,239.25 万元，规模逐年增加，在总资产中的比重基本保持平稳。2014 年末发行人流动资产比 2013 年末增加 459,076.40 万元，主要是由于业务扩张导致的存货增加。

(3) 非流动资产分析

单位：万元

项目	2015年9月30日		2014年12月31日		2013年12月31日		2012年12月31日	
	金额	占比(%)	金额	占比(%)	金额	占比(%)	金额	占比(%)
可供出售金融资产	200.00	0.71	200.00	0.64	-	-	-	-
持有至到期投资	-	-	-	-	-	-	-	-
长期应收款	-	-	-	-	-	-	-	-
长期股权投资	12,275.22	43.65	12,275.22	39.33	10,381.72	36.62	11,360.84	40.00
投资性房地产	0.00	0.00	272.20	0.87	279.83	0.99	-	-
固定资产原价	7,037.51	25.03	7,113.68	22.79	7,302.21	25.75	7,816.88	27.52
在建工程	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	46.07	0.16
无形资产	129.43	0.46	143.16	0.46	161.46	0.57	115.38	0.41

开发支出	-	-	-	-	-	-	-	-
商誉	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
长期待摊费用	200.93	0.71	270.30	0.87	395.49	1.39	385.44	1.36
递延所得税资产	8,277.84	29.44	10,936.38	35.04	9,832.36	34.68	8,677.94	30.55
其他非流动资产	-	-	-	-	-	-	-	-
非流动资产合计	28,120.94	100.00	31,210.93	100.00	28,353.06	100.00	28,402.55	100.00

最近三年及一期末，发行人非流动资产分别为 28,402.55 万元、28,353.06 万元、31,210.93 万元和 28,120.94 万元，占总资产的比重分别为 2.76 %、2.72%、2.08% 和 1.77%。发行人非流动资产占比相对较小。

(4) 负债情况分析

报告期内，发行人负债总体构成情况如下：

单位：万元

项目	2015年9月30日		2014年12月31日		2013年12月31日		2012年12月31日	
	金额	占比(%)	金额	占比(%)	金额	占比(%)	金额	占比(%)
短期借款	0.00	0.00	8,800.00	0.79	0.00	0.00	0.00	0.00
应付票据	-	-	-	-	-	-	-	-
应付账款	14,409.16	1.21	38,046.50	3.43	50,869.90	7.04	31,318.16	4.11
预收款项	485,637.25	40.87	327,789.78	29.56	562,411.68	77.88	448,494.45	58.91
应付职工薪酬	3,062.11	0.26	7,993.64	0.72	4,410.11	0.61	2,741.73	0.36
应交税费	19,907.80	1.68	12,991.28	1.17	-1,293.25	-0.18	-9,837.08	-1.29
应付利息	0.00	0.00	103.48	0.01	20.91	0.00	-	-
应付股利	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
其他应付款	119,281.40	10.04	117,169.75	10.57	46,364.13	6.42	38,288.90	5.03
一年内到期的非流动负债	0.00	0.00	18,450.00	1.66	0.00	0.00	0.00	0.00
其他流动负债	512,541.76	43.13	553,899.29	49.96	46,991.51	6.51	222,735.58	29.26
流动负债合计	1,154,839.48	97.19	1,085,243.72	97.88	709,774.97	98.28	733,741.74	96.38

非流动负债：	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
长期借款	33,431.00	2.81	23,500.00	2.12	11,900.00	1.65	4,793.89	0.63
应付债券	-	-	-	-	-	-	-	-
长期应付款	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
专项应付款	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
预计负债	-	-	-	-	-	-	-	-
递延所得税负债	6.40	0.00	6.40	0.00	504.36	0.07	22,731.25	2.99
其他非流动负债	-	-	-	-	-	-	-	-
非流动负债合计	33,437.40	2.81	23,506.40	2.12	12,404.36	1.72	27,525.14	3.62
负债合计	1,188,276.88	100.00	1,108,750.13	100.00	722,179.34	100.00	761,266.88	100.00

发行人在最近三年及一期内，流动负债与非流动负债的占比相对稳定。流动负债占总负债的比值分别为 96.38%、98.28%、97.88% 和 97.19%，非流动负债占总负债的比例分别为：3.62%、1.72%、2.12% 和 2.81%，整体相对稳定。发行人的负债主要为预收购房款形成的预收款项以及股东支持形成的其他流动负债。

2、现金流量分析

单位：万元

项目	2015 年 1-9 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度
经营活动现金流入小计	391,858.19	968,358.38	718,333.31	635,485.88
经营活动现金流出小计	382,990.13	995,125.95	728,244.79	649,768.11
经营活动产生的现金流量净额	8,868.06	-26,767.56	-9,911.48	-14,282.22
投资活动现金流入小计	213.59	28.53	79.60	65.44
投资活动现金流出小计	123.19	485.22	419.63	35,188.24
投资活动产生的现金流量净额	90.40	-456.69	-340.02	-35,122.79
筹资活动现金流入小计	16,931.00	44,350.00	11,900.00	84,993.89
筹资活动现金流出小计	36,582.21	2,056.89	5,257.09	34,141.67
筹资活动产生的现金流量净额	-19,651.21	42,293.11	6,642.91	50,852.21
现金及现金等价物净增加额	-10,692.76	15,068.86	-3,608.59	1,447.20

发行人经营活动现金流入主要来自销售商品、提供劳务收到的现金。最近三年及一期末，发行人经营活动产生的现金流量净额分别-14,282.22 万元、-9,911.48 万元、-26,767.56 万元和 8,868.06 万元，较为稳定。发行人的经营活动现金流入主要为售房款以及股东提供的运营资金，经营活动流出主要为购买土地支付的价款以及建造房屋成本。2014 年发行人经营活动现金流入和流出大幅增加主要是

因为购买土地支出大幅增加以及收到股东的经营款项增加。

最近三年及一期，发行人投资活动产生的现金流量净额分别为-35,122.79 万元、-340.02 万元、-456.69 万元和 90.40 万元。2012 年发行人投资活动现金流出 35,188.24 万元主要是由于增加对联营企业厦门国贸海湾投资发展有限公司投资 9,845.88 万元以及新成立子公司厦门国贸天地房地产有限公司投资 24,961.17 万元。

最近三年及一期，发行人筹资活动产生的现金流量净额分别为 50,852.21 万元、6,642.91 万元、42,293.11 万元和-19,651.21 万元。发行人 2012 年筹资活动产生的现金流量净额较大主要是因为实收资本增加 8 亿元，2014 年筹资活动产生的现金流量净额较大主要是因为长期借款和短期借款共增加 3.04 亿元。

3、偿债能力分析

项目	2015 年 1-9 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度
资产负债率 (%)	74.58	73.74	69.33	74.03
流动比率 (倍)	1.36	1.36	1.43	1.36
速动比率 (倍)	0.20	0.16	0.16	0.08
经营活动产生的现金流量净额 (万元)	8,868.06	-26,767.56	-9,911.48	-14,282.22

从短期偿债指标来看，最近三年及一期末，发行人流动比率分别为 1.36、1.43、1.36 和 1.36，速动比率分别为 0.08、0.16、0.16 和 0.20，流动比率与速动比率差别较大，主要原因是受行业特性影响，存货在整个流动资产中占比很大。基于速动比率的整体水平不高，发行人拟通过发行公司债券继续调整债务结构，进一步提高中长期债务的比例，使债务结构更加合理，改善发行人的短期偿债能力。

从长期偿债指标来看，最近三年及一期末，发行人资产负债率分别为 74.03%、69.33%、73.74% 和 74.58%。资产负债率较高，主要原因是流动负债中预收款项数额较大。最近三年及一期末，扣除预收款项后发行人的资产负债率分别为 53.95%、33.33%、66.42% 和 63.43%。目前发行人正进行稳健的债务管理，资产负债率总体保持平稳。

从历史债务偿还情况来看，发行人自成立以来，始终按时偿还债务，不存在

违约行为，具有良好的资信水平。

4、盈利能力分析

报告期内发行人的主要盈利数据列示如下：

单位：万元

项目	2015年1-9月	2014年度	2013年度	2012年度
营业收入	228,100.86	611,143.59	591,907.84	319,359.09
营业成本	144,198.08	429,229.85	415,892.46	185,591.61
销售费用	9,229.75	18,124.63	19,377.11	15,741.12
管理费用	0.00	0.00	0.00	0.00
财务费用	541.79	22,278.48	2,619.61	10,606.97
资产减值损失	2,749.47	3,558.83	1,860.80	533.05
公允价值变动净收益	0.00	0.00	0.00	0.00
投资收益	100.33	2,114.50	-899.51	-142.95
营业利润	47,129.91	103,350.06	87,408.93	64,088.58
利润总额	46,932.34	102,292.60	86,497.58	64,428.44
净利润	34,553.38	79,963.48	60,565.58	50,710.22
归属于母公司所有者的净利润	35,707.58	68,262.24	51,040.28	38,081.36

最近三年及一期，发行人的营业收入分别为 319,359.09 万元、591,907.84 万元、611,143.59 万元和 228,100.86 万元。从 2012 到 2014 年度间呈稳定增长趋势，反映发行人主营业务发展态势良好，收入来源稳定。

最近三年及一期，发行人的净利润分别 50,710.22 万元、60,565.58 万元、79,963.48 万元和 34,553.38 万元，2012 年到 2014 年保持在较好水平，且维持较为显著的增长。

四、募集资金运用对发行人财务状况的影响

（一）改善发行人负债结构

截至2015年9月30日，发行人合并报表流动负债占总负债的比例为97.19%。本次债券成功发行后，发行人流动负债占总负债的比例将下降到86.29%，降低了公司的流动性风险，适当增加了中长期债务融资比例，改善了负债结构，增强了短期偿债能力。

（二）降低融资成本

在中国人民银行下调金融机构人民币贷款和存款基准利率，债券市场发行利率下行的趋势下，发行人通过发行本次债券，拓宽了资本市场直接融资渠道，降低了融资成本。

（三）改善现金流情况

本次债券的成功发行，增加了发行人的营运资金，有利于发行人改善现金流状况，为业务发展以及盈利增长奠定了良好的基础。

特此公告。

厦门国贸集团股份有限公司董事会

二〇一六年一月十九日