



广州番禺雅居乐房地产开发有限公司

(广州市番禺区南村镇兴业路)

公开发行 2016 年公司债券

募集说明书摘要

(面向合格投资者)

主承销商



深圳市福田区益田路江苏大厦 A 座 38 至 45 层



中国(上海)自由贸易试验区商城路 618 号

签署日期：二零一五年十二月三十一日

声明

本募集说明书摘要的目的仅为向投资者提供有关本次发行的简要情况，并不包括募集说明书全文的各部分内容。募集说明书全文同时刊载于上海证券交易所网站。投资者在做出认购决定之前，应仔细阅读募集说明书全文，并以其作为投资决定的依据。

释义

在本募集说明书中，除非另有说明，下列简称具有如下含义：

本公司、公司、发行人、番禺雅居乐	指	广州番禺雅居乐房地产开发有限公司
董事会	指	本公司董事会
公司章程	指	《广州番禺雅居乐房地产开发有限公司公司章程》
本次债券	指	2016年广州番禺雅居乐房地产开发有限公司公司债券
本次发行	指	公司本次向合格投资者公开发行的总金额不超过16亿元、票面金额为100元的公司债券的行为
债券持有人	指	根据债券登记机构的记录显示在其名下登记拥有2016年广州番禺雅居乐房地产开发有限公司公司债券的投资者
国务院	指	中华人民共和国国务院
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
财政部	指	中华人民共和国财政部
住建部	指	中华人民共和国住房和城乡建设部
国土资源部	指	中华人民共和国国土资源部
人民银行	指	中国人民银行
中国银监会	指	中国银行业监督管理委员会
国家统计局	指	中华人民共和国国家统计局
债券登记机构	指	中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
主承销商	指	招商证券股份有限公司、国泰君安证券股份有限公司
债券受托管理人、招商证券	指	招商证券股份有限公司
发行人律师	指	竞天公诚律师事务所
罗兵咸永道会计师事务所	指	担保人的境外审计机构
审计机构	指	普华永道中天会计师事务所(特殊普通合伙)

资信评级机构、中诚信评级、中诚信、中诚信证评	指	中诚信证券评估有限公司
上交所	指	上海证券交易所
香港联交所	指	香港联合交易所有限公司
勇富集团、直接控股股东	指	勇富集团有限公司
雅居乐控股、间接控股股东、担保人、保证人、雅居乐控股集团、雅居乐集团、集团	指	雅居乐地产控股有限公司
香港雅居乐	指	香港雅居乐国际有限公司
明诚控股	指	明诚控股有限公司
南海雅臻	指	佛山市南海雅臻贸易有限公司
陞美投资	指	陞美（番禺）投资有限公司（曾用名：陞美投资有限公司）
Top Coast Investment Limited、Top Coast	指	以陈氏家族为受益人并持有雅居乐地产控股有限公司62.63%股份的信托公司
陈氏家族	指	陈卓林、陈卓贤、陈卓雄、陈卓喜、陈卓南及陆倩芳
穆迪	指	国际评级机构穆迪公司
标准普尔	指	国际评级机构标准普尔公司
广州雅生	指	广州雅生房地产开发有限公司
长沙雅居乐	指	长沙雅居乐房地产开发有限公司
郴州雅居乐	指	郴州雅居乐房地产开发有限公司
宁乡雅居乐	指	宁乡雅居乐旅游发展有限公司
西安曲江、西安曲江雅居乐	指	西安曲江雅居乐房地产开发有限公司
广西富雅	指	广西富雅投资有限公司
扬州雅居乐	指	扬州雅居乐房地产开发有限公司
惠州白鹭湖	指	惠州白鹭湖旅游实业开发有限公司
长沙上城、上城置业	指	长沙上城置业有限公司
招商地产	指	招商局地产控股股份有限公司
保利地产	指	保利房地产（集团）股份有限公司
万科	指	万科企业股份有限公司
金地集团	指	金地（集团）股份有限公司
北辰实业	指	北京北辰实业股份有限公司
中粮地产	指	中粮地产(集团)股份有限公司
中航地产	指	深圳中航地产股份有限公司
募集说明书	指	发行人根据有关法律、法规为发行本次债券而制作的《广州番禺雅居乐房地产开发有限公司公开发行 2016 年公司债券募集说明书》

募集说明书摘要	指	发行人根据有关法律、法规为发行本次债券而制作的《广州番禺雅居乐房地产开发有限公司公开发行 2016 年公司债券募集说明书摘要》
《债券受托管理协议》	指	《2015 年广州番禺雅居乐房地产开发有限公司公司债券之债券受托管理协议》
《债券持有人会议规则》	指	《2015 年广州番禺雅居乐房地产开发有限公司公司债券之债券持有人会议规则》
《评级报告》	指	中诚信评级出具的《2016 年广州番禺雅居乐房地产开发有限公司公司债券信用评级分析报告》
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
《管理办法》	指	《公司债券发行与交易管理办法》
企业会计准则	指	财政部于 2006 年 2 月 15 日颁布的《企业会计准则—基本准则》和 38 项具体会计准则、其后颁布的企业会计准则应用指南、企业会计准则解释以及其他相关规定
交易日	指	上海证券交易所的营业日
法定节假日或休息日	指	中华人民共和国的法定及政府指定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾地区的法定节假日和/或休息日）
工作日	指	每周一至周五，不含法定节假日或休息日
土地储备	指	土地储备指未交付房产的预计总建筑面积，计容积率总建筑面积（不含已交付部分）
预售	指	房地产开发企业将正在建设中的房屋预先出售给承购人，由承购人支付定金或房价款的行为
报告期	指	2012 年、2013 年、2014 年及 2015 年 1-6 月
A 股	指	获准在境内证券交易所上市的以人民币标明面值、以人民币认购和进行交易的股票
元	指	如无特别说明，为人民币元

本募集说明书摘要中部分合计数与各加数直接相加之和在尾数上的差异是由四舍五入造成的。

（一）发行概况

一、发行人基本情况

公司名称：广州番禺雅居乐房地产开发有限公司

住所：广州市番禺区南村镇兴业路

法定代表人：薛双有

注册资本：25,000 万元人民币

设立时间：2000 年 03 月 27 日

二、公司债券发行核准情况

2015 年 9 月 15 日，公司董事会审议通过了《关于发行 2015 年广州番禺雅居乐房地产开发有限公司公司债券方案的议案》、《关于提请股东授权董事会及董事会授权人士在有关法律法规规定范围内全权办理本次公司债券发行相关事宜的议案》。

2015 年 9 月 25 日，发行人股东勇富集团有限公司作出股东决议，同意《关于发行 2015 年广州番禺雅居乐房地产开发有限公司公司债券方案的议案》，内容包括本次债券的发行规模、债券品种及期限、债券利率及付息方式、募集资金用途、发行方式、上市和转让场所、决议的有效期、偿债措施等事项；同意《关于提请股东授权董事会及董事会授权人士在有关法律法规规定范围内全权办理本次公司债券发行相关事宜的议案》。

2015 年 12 月 24 日，经中国证监会“证监许可【2015】3043 号”文核准，本公司获准发行不超过 16 亿元公司债券。

三、本次发行的基本情况及发行条款

- 1、债券名称：2016 年广州番禺雅居乐房地产开发有限公司公司债券。
- 2、发行规模：不超过 16 亿元，一次性发行完毕。
- 3、债券形式：实名制记账式公司债券。
- 4、票面金额及发行价格：本次债券票面金额为 100 元，按面值发行。
- 5、债券品种和期限：本次债券为 5 年期，附第 3 年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。
- 6、本次债券的票面利率簿记建档区间为 4%-5.5%，最终票面年利率将根据簿记建档结果，由发行人与主承销商按照国家有关规定共同协商，在上述利率询

价区间内确定。

本次债券票面利率在存续期内前 3 年固定不变，在存续期的第 3 年末，公司可选择上调或下调票面利率，存续期后 2 年票面年利率为本次债券存续期前 3 年票面利率加上上调的基点或减去下调的基点，在存续期后 2 年固定不变。

7、发行人调整票面利率选择权：公司有权决定在本次债券存续期的第 3 年末上调或下调本次债券后 2 年的票面利率，公司将于本次债券的第 3 个计息年度付息日前的第 20 个工作日刊登关于是否上调或下调本次债券票面利率以及调整幅度的公告。若公司未行使利率调整权，则本次债券后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。

8、投资者回售选择权：公司发出关于是否调整本次债券票面利率及调整幅度的公告后，债券持有人有权选择在公告的投资者回售登记期内进行登记，将持有的本次债券按面值全部或部分回售给发行人；若债券持有人未做登记，则视为继续持有本次债券并接受上述调整。

9、还本付息方式：本次债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。

10、支付金额：本次债券的本金支付金额为投资者截至兑付登记日收市时持有的本次债券票面总额；本次债券的利息支付金额为投资者截至付息登记日收市时持有的本次债券票面总额×票面年利率。

11、发行首日：2016 年 1 月 12 日

12、起息日：本次债券自发行首日开始计息，本次债券计息期限内每年的 1 月 12 日为该计息年度的起息日。

13、计息期限(存续期间)：本次债券的计息期限为 2016 年 1 月 12 日至 2021 年 1 月 11 日。若债券持有人行使回售选择权，则回售部分债券的计息期限为 2016 年 1 月 12 日至 2019 年 1 月 11 日。

14、利息登记日：本次债券的利息登记日按登记机构相关规定处理。在利息

登记日当日收市后登记在册的本次债券持有人，均有权就所持本次债券获得该付息登记日所在计息年度的利息。

15、付息日：本次债券存续期间，自 2017 年起每年 1 月 12 日为上一个计息年度的付息日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间不另计息）。

16、兑付登记日：本次债券的兑付登记日按登记机构相关规定处理。在兑付登记日当日收市后登记在册的本次债券持有人，均有权获得所持本次债券的本金及最后一期利息。

17、兑付日：本次债券的兑付日为 2021 年 1 月 12 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；顺延期间兑付款项不另计利息）。若债券持有人行使回售选择权，则其回售部分的本次债券的兑付日为 2019 年 1 月 12 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；顺延期间兑付款项不另计利息）。在兑付登记日次日至兑付日期间，本次债券停止交易。

18、支付方式：本次债券本息的支付方式按照债券登记机构的相关规定办理。

19、担保情况：本次债券由雅居乐地产控股有限公司提供不可撤销连带责任保证担保。

20、募集资金专项账户：

（1）收款银行：广东华兴银行广州分行营业部

账户户名：广州番禺雅居乐房地产开发有限公司

收款账号：801880100038837

（2）收款银行：中信银行股份有限公司广州花园支行

账户户名：广州番禺雅居乐房地产开发有限公司

收款账号：8110901012700142042

（3）收款银行：上海浦东发展银行广州分行营业部

账户户名：广州番禺雅居乐房地产开发有限公司

收款账号：82010155300004687

(4) 收款银行：中国民生银行广州分行营业部

账户户名：广州番禺雅居乐房地产开发有限公司

收款账号：696418650

(5) 收款银行：中国农业银行股份有限公司广州滨江东路支行

账户户名：广州番禺雅居乐房地产开发有限公司

收款账号：44049501040005985

21、信用级别及资信评级机构：经中诚信综合评定，发行人的主体信用等级为 AA，本次债券的信用等级为 AA+。

22、债券受托管理人：招商证券股份有限公司。

23、发行方式、配售规则：本次发行采取网下面向合格投资者询价配售的方式，由发行人与主承销商根据询价情况进行债券配售。本次债券发行的对象为合格投资者，不向发行人原有股东进行配售。

24、发行对象：在债券登记机构开立合格证券账户的合格投资者（有关法律法规禁止购买者除外）。

25、承销方式：本次债券由主承销商组织承销团，采取以簿记建档为基础的余额包销的方式承销。

26、质押式回购安排：本公司主体信用等级为 AA，本次债券信用等级为 AA+ 级，本次债券符合进行新质押式回购交易的基本条件。本次债券新质押式回购相关申请尚需相关机构批准，具体折算率等事宜按上证所及债券登记机构的相关规定执行。

27、募集资金用途：本次债券发行募集资金全部用于偿还金融机构借款及补充流动资金。

28、上市和交易流通安排：本次债券发行结束后，发行人将尽快向上证所提出关于本次债券上市交易的申请。具体上市时间将另行公告。经监管部门批准，本次债券亦可在适用法律允许的其他交易场所上市交易。

29、税务提示：根据国家有关税收法律、法规的规定，投资者投资本次债券所应缴纳的税款由投资者承担。

四、本次债券发行上市安排

1、本次债券发行的重要日期安排如下：

事项	时间
募集说明书及发行公告刊登日期	2015年12月31日
预计发行日期	2016年1月12日
合格投资者认购日期	2016年1月12日-2016年1月13日

2、本次债券上市安排

公司将在本次公司债券发行结束后尽快向上交所提出上市申请，办理有关上市手续，具体上市时间将另行公告。

五、本次发行的有关机构

(一) 发行人：广州番禺雅居乐房地产开发有限公司

住所：广州市番禺区南村镇兴业路

法定代表人：薛双有

联系人：易文彬

电话：020-88839389

传真：020-88839348

(二) 联席主承销商：

1、招商证券股份有限公司

办公地址：深圳市福田区益田路江苏大厦 A 座 38-45 层

法定代表人：宫少林

联系人：刘兴德、王星辰、常梦缇、易昌、金蕊

电话：+86-0755-82943666

传真：+86-0755-82943121

2、国泰君安股份有限公司

办公地址：上海市浦东新区银城中路 168 号 29 层

法定代表人：杨德红

联系人：徐磊、赵成思、陈百硕

电话：021-38674699

传真：021-68876202

(三) 发行人律师：竞天公诚律师事务所

办公地址：北京市朝阳区建国路 77 号华贸中心 3 号写字楼 34 层

负责人：赵洋

签字律师：向淑芹、赵利娜

电话：+86 10 5809 1126

传真：+86 10 5809 1100

(四) 主承销商律师：广东华商律师事务所

办公地址：深圳市福田区深南大道 4011 号香港中旅大厦 22-23 层

负责人：高树

经办律师：彭书清、何玲波

电话：+86-755-83025555

传真：+86-755-83025068

（五）审计机构：普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）

办公地址：上海市黄浦区湖滨路 202 号企业天地 2 楼普华永道中心 11 楼

执行合伙人：李丹

签字注册会计师：林宇鹏、陈俊君

电话：020-38192308

传真：020-38192100

（六）本次债券担保人：雅居乐地产控股有限公司

办公地址：香港中环花园道 3 号花旗银行大厦 33 楼

授权代表人：官钲钦

联系人：官钲钦

电话：00852-28473383

传真：00852-27808822

（七）资信评级机构：中诚信证券评估有限公司

办公地址：上海市青浦区新业路 599 号 1 幢 968 室

负责人：关敬如

联系人：龚天璇、樊春裕、李荣一

电话：021-51019090

传真：021-51019030

（八）债券受托管理人：招商证券股份有限公司

办公地址：深圳市福田区益田路江苏大厦 A 座 38-45 层

法定代表人：宫少林

联系人：刘兴德、王星辰、常梦缇、金蕊、易昌

电话：+86-0755-82943666

传真：+86-0755-82943121

(九) 募集资金专项账户开户银行

(1) 收款银行：广东华兴银行广州分行营业部

账户户名：广州番禺雅居乐房地产开发有限公司

收款账号：801880100038837

银行地址：广东省广州市天河区天河路 533 号

联系人：陈迁

电话：020-38173803

传真：020-38173805

(2) 收款银行：中信银行股份有限公司广州花园支行，

账户户名：广州番禺雅居乐房地产开发有限公司，

收款账号：8110901012700142042，

银行地址：广州市天河区珠江新城华就路 12 号三银大厦首层中信银行

联系人：卢君、徐微微

电话：020-85503079

传真：020-85503077

(3) 收款银行：上海浦东发展银行广州分行营业部

账户户名：广州番禺雅居乐房地产开发有限公司

收款账号：82010155300004687

银行地址：广州市天河区珠江西路 12 号浦发银行

联系人：唐雅慧

电话：020-38156142

传真：020-38156322

（4）收款银行：中国民生银行广州分行营业部

账户户名：广州番禺雅居乐房地产开发有限公司

收款账号：696418650

银行地址：广州市天河区猎德大道 68 号民生大厦

联系人：于泓

电话：020-38380734

传真：020-38380733

（5）收款银行：中国农业银行股份有限公司广州滨江东路支行

账户户名：广州番禺雅居乐房地产开发有限公司

收款账号：44049501040005985

银行地址：广州市海珠区滨江东路金雅苑 103-104 号

联系人：潘文浩

电话：020-34333022

传真：020-34332197

（十）公司债券申请上市交易所：上海证券交易所

注册地址：上海市浦东南路 528 号证券大厦

法定代表人：黄红元

电话：+86-21-68808888

传真：+86-21- 68807813

(十一) 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

办公地址：上海市浦东新区陆家嘴东路 166 号中国保险大厦

总经理：聂燕

电话：+86-21-38874800

传真：+86-21-58754185

六、发行人与本次发行有关中介机构及其人员之间的利害关系

截至 2015 年 6 月 30 日，发行人与其聘请的与本次发行有关的中介机构及其负责人、高级管理人员及经办人员之间不存在直接或间接的股权关系或其他利害关系。

七、认购人承诺

购买本次债券的投资者（包括本次债券的初始购买人和二级市场的购买人及以其他方式合法取得本次债券的人，下同）被视为作出以下承诺：

（一）接受本募集说明书对本次债券项下权利义务的所有规定并受其约束；

（二）本次债券的发行人依有关法律、法规的规定发生合法变更，在经有关主管部门批准后并依法就该等变更进行信息披露时，投资者同意并接受该等变更；

（三）本次债券发行结束后，发行人将申请本次债券在上交所上市交易，并由主承销商代为办理相关手续，投资者同意并接受这种安排；

(四)投资者认购本次债券视作同意招商证券作为本次债券的债券受托管理人,并视作同意《债券受托管理协议》和《债券持有人会议规则》的相关规定。

(二) 评级情况

一、公司债券的信用评级情况及资信评级机构

本公司聘请了中诚信对本次债券发行的资信情况进行评级。根据中诚信出具的《2016年广州番禺雅居乐房地产开发有限公司公司债券信用评级报告》,本公司主体信用等级为AA级,本次债券的信用等级为AA+级。

二、信用评级报告的主要事项

(一) 信用评级结论及标识的涵义

根据中诚信出具的《2016年广州番禺雅居乐房地产开发有限公司公司债券信用评级报告》的结果及评级结果释义,本公司主体信用等级为AA级,本次债券的信用等级为AA+级。该级别反映了本公司偿还债务的能力很强,受不利经济环境的影响较小,违约风险很低,本次债券信用质量很高,信用风险很低。中诚信证评肯定了公司控股股东雅居乐控股的品牌实力很强、区域市场占有率较高,及公司在集团内的战略地位重要,盈利能力很强等因素对公司信用质量的支持。同时,中诚信也关注到雅居乐控股的土地储备规模较大、区域分布有待优化、面临一定的存货去化压力等因素可能对公司信用质量产生的影响。

(二) 本次债券正面的优势

很强的股东实力。公司控股股东雅居乐控股是国内知名的大型房地产开发企业,其产品定位、设计及物业管理均具有很强的竞争优势和广泛的市场影响力,在中山、广州、佛山等地区的市场占有率很高。

战略地位重要。公司是雅居乐控股在境内最大的房地产开发主体,在项目管理和营销渠道等方面得到股东方的较大支持,同时公司在集团资源整合过程中亦处于优势地位,未来的项目开发规模和资本实力有望进一步提升。

盈利能力很强。公司旗下的广州雅居乐剑桥郡项目在广州高端住宅市场的签约排名连续多年位居前列，且近年来销售均价逐年提升，该项目为公司带来持续的现金流和利润贡献。2012~2014 年公司房地产销售毛利率分别为 61.37%、49.41%和 68.33%，盈利水平很高。

雅居乐控股具有很强的担保实力。近年来雅居乐控股销售规模快速增长，财务结构稳健，盈利能力较强，具有很强的偿债能力，其提供的连带保证责任担保有助于本次债券信用水平的提升。

（三）本次债券关注的风险

土地储备规模较大，区域分布有待优化。截至 2015 年 3 月 25 日，雅居乐控股的土地储备建筑面积达 4,035 万平方米，其土地储备规模偏高，或对其资金形成一定占用并影响资产周转率；同时雅居乐控股在二三线城市的土地储备占比较高，考虑到我国部分城市的供需矛盾依旧突出，区域分布有待优化。

雅居乐控股的存货去化压力。近年雅居乐控股存货规模整体快速增长，2014 年末，雅居乐控股存货中持作销售已落成物业金额为 161.38 亿元，占存货的 21.15%，需要关注其竣工物业项目的去化情况。

（四）跟踪评级的有关安排

根据中国证监会相关规定、评级行业惯例以及中诚信评级制度相关规定，自首次评级报告出具之日（以评级报告上注明日期为准）起，中诚信将在本次债券信用级别有效期内或者本次债券存续期内，持续关注本次债券发行人外部经营环境变化、经营或财务状况变化以及本次债券偿债保障情况等因素，以对本次债券的信用风险进行持续跟踪。跟踪评级包括定期和不定期跟踪评级。

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

如发行主体、担保主体（如有）未能及时或拒绝提供相关信息，中诚信将根据有关情况进行分析，据此确认或调整主体、债券信用级别或公告信用级别暂时失效。

在持续跟踪评级报告出具之日后 10 个工作日内，广州番禺雅居乐房地产开发有限公司和评级机构将同时在上海证券交易所网站、监管部门指定媒体及评级机构的网站上公告披露持续跟踪评级报告，且在上海证券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。

（三）担保

本次债券由雅居乐控股提供全额无条件且不可撤销的连带责任保证担保。

一、保证人的基本情况

（一）基本情况简介

名称：雅居乐地产控股有限公司；

英文名：Agile Property Holdings Limited；

注册办事处：Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman KY1-1111, Cayman Islands；

中国主要办公地址：广东省广州市天河区珠江新城华夏路26号雅居乐中心33楼；

授权签字人：官钺钦；

总股本：3,917,047,500股；

成立日期：2005年7月14日。

雅居乐控股的定位为投资控股平台，其下属公司主要从事物业发展、物业管理、酒店营运和物业投资业务。

雅居乐控股的实际控制人为陈氏家族，截至2015年6月30日，陈氏家族通过

Top Coast Investment Limited持有雅居乐控股2,453,096,250股，占雅居乐控股总股本的62.63%。

雅居乐控股（股份代码：3383.HK）是中国最具实力的开发商之一，主要从事大型综合性物业发展，同时亦广泛涉足酒店营运、物业投资及物业管理等多个范畴，品牌享誉全国。雅居乐控股于2005年12月15日在香港联交所主板上市，现为摩根士丹利资本国际中国指数成份股、恒生综合指数成份股、恒生综合市值指数成份股。

(二)最近一年及一期的主要财务指标

1、主要财务数据（合并口径）

单位：千元

项目	2015年6月30日/2015上半	2014年12月31日/2014年度
公司股东应占股本及储备	33,851,159	33,650,999
永久资本证券	4,483,180	4,483,409
非控股权益	3,243,188	2,960,884
所有者权益合计	41,577,527	41,095,292
营业收入	17,299,561	38,317,599
归属于母公司净利润	964,799	4,287,245
净利润	1,402,703	5,091,101

注：1、2014年财务数据经罗兵咸永道会计师事务所根据香港审计准则审计；2015年数据未经审计。

2、所有者权益合计包括：公司股东应占股本及储备、永久资本证券及少数股东权益。2013年1月18日，雅居乐控股发行本金总额为700,000,000美元的次级永久资本证券，扣除发行费用后的所得款项净额为687,432,500美元（相当于约人民币4,321,938,000元）。永久资本证券并无届满日期，而分派金额可由雅居乐控股酌情递延派付。因此，永久资本证券分类为权益工具，并在综合资产负债表内列作权益。雅居乐控股如选择向股东派付股息，则须按认购协议所界定的派息率向永久资本证券持有人作出分派。

2、主要财务指标（合并口径）

项目	2015年6月30日/2015上半 年度	2014年12月31日/2014年度
----	-------------------------	--------------------

资产负债率	66.57%	66.77%
净资产收益率	3.37%	12.39%
流动比率（倍）	1.73	1.70
速动比率（倍）	0.52	0.50

注：1、2014年财务数据经罗兵咸永道会计师事务所根据香港审计准则审计；2015年数据未经审计。

2、财务指标计算公式：

(1) 资产负债率=负债总额/资产总额

(2) 净资产收益率=当期净利润/期末净资产

(3) 流动比率=流动资产/流动负债

(4) 速动比率=(流动资产-发展中物业-持作销售已落成物业)/流动负债

(三) 资信情况

雅居乐控股作为香港联交所主板的上市公司，与国内、外主要银行保持着良好合作伙伴关系，报告期内在偿还有息债务方面未发生违约行为。担保人获得的外部评级机构的资信评级情况如下：

评级机构	评级变动日期	公司家族评级
穆迪	2011年4月13日	由 Ba3 上调至 Ba2
	2014年10月28日	由 Ba2 下调至 Ba3，展望为负面
标准普尔	2014年10月14日	由 BB 下调至 BB-，展望为稳定

(四) 累计担保余额

若不考虑本次债券的担保，截至2015年6月30日，雅居乐控股累计对内担保113.81亿元，占雅居乐控股2015年6月30日总权益的27.37%；累计对外担保金额约为205.01亿元，占雅居乐控股2015年6月30日总权益的49.31%。若考虑本次在本次债券的影响，雅居乐控股累计对内担保金额将变为为129.81亿元，占截至2015年6月30日担保人总权益的31.22%。

(五) 偿债能力分析

截至2015年6月30日，雅居乐控股的流动比率和速动比率分别为1.73和0.52，资产的流动性较好，短期偿债能力良好；资产负债率为66.57%，负债水平仍处于

相对合理水平。截至2015年6月30日，雅居乐控股现金及现金等价物余额为72.73亿元，现金储备充足。按2015年6月30日收盘价5.22港元/股计算，雅居乐控股市值约为204.47亿港元。截至2015年6月30日，雅居乐控股未动用借贷额度为33.75亿元。综上所述，雅居乐控股资产负债结构合理、现金储备充沛，且拥有充足的银行授信额度，流动性良好，能够为发行人本次公司债券的发行提供充足的担保。

（六）担保人其他主要资产情况

雅居乐控股作为发行人的间接控股股东，除间接持有发行人100%股权以外，还通过若干持股公司持有其他房地产项目开发及运营公司。截至2014年12月31日，雅居乐控股拥有87个处于不同发展阶段的房地产开发项目，其中49个项目位于华南地区，15个项目位于华东地区，7个项目位于西部地区，5个项目位于华中地区，4个项目位于海南省，3个项目位于云南省，1个项目位于东北地区，1个项目位于华北地区，2个项目位于海外。截至2015年6月30日，雅居乐控股所有者权益总额为415.77亿元，发行人所有者权益总额为43.77亿元，约占雅居乐控股所有者权益总额的10.53%。

截至2015年6月30日，雅居乐控股的受限资产情况如下：

1、截至2015年6月30日，雅居乐控股受限制现金为51.96亿元，主要包括借款的抵押存款、兴建预售物业的押金及事故赔偿的保证金：根据地方国有土地资源管理局发出的有关文件，雅居乐控股的若干房地产开发公司须于指定银行账户存放若干数额的预售物业所得款项，作为相关物业建筑项目的担保存款；该存款仅可获得地方国有土地资源管理局批准时用于购买建材及支付有关物业项目的建筑费用；该担保存款只会于相关已预售物业竣工或获发房地产所有产权证后得以解除（以较早者为准）。

2、截至2015年6月30日，雅居乐控股的银行借款（包括银团贷款）119.91亿元及其他借款55.82亿元是以其土地使用权、物业、厂房及设备、银行存款、投资物业及一间附属公司的股份作抵押。截至2015年6月30日，雅居乐控股受限资产明细情况如下：

单位：万元

项目	2015年6月30日	备注
有限制现金	519,587.60	作为银行借款的抵押品、预售物业的押金及保证金
土地使用权	145,317.60	作为银行借款的抵押品
厂房及设备	316,201.70	作为银行借款的抵押品
投资物业	502,900.50	作为银行借款的抵押品
发展中物业	1,860,016.20	作为银行借款的抵押品
持作销售已落成物业	268,436.30	作为银行借款的抵押品

3、截至2015年6月30日，雅居乐控股已发行的优先票据情况如下表所示：

单位：万元

债券统称	发行日	到期日	发行规模	币种	票面利率	备注
2009年优先票据	2009年11月14日	2016年11月14日	30,000	美元	10%	已全部赎回
2010年优先票据	2010年4月28日	2017年4月28日	65,000	美元	8.875%	-
2012年优先票据	2012年3月20日	2017年3月20日	70,000	美元	9.875%	-
2014年优先票据 I	2014年2月18日	2019年2月18日	50,000	美元	8.375%	-
2014年优先票据 II	2014年2月28日	2017年2月28日	200,000	人民币	6.50%	-
2015年优先票据	2015年5月21日	2020年5月21日	50,000	美元	9.0%	-

雅居乐控股的若干附属公司以其股份对优先票据作出担保。截至2015年6月30日，该等附属公司的净资产为49.75亿元。

二、担保函的主要内容

（一）被担保的债券种类、数额

被担保的债券为发行人经董事会批准，并经中国证监会核准后公开发行的所有各期、各种类的总额不超过人民币16亿元的公司债券。

（二）保证范围

本担保函项下本公司的担保范围包括本次债券的本金及利息、违约金、损害

赔偿金、实现债权的费用及其他应支付的合理费用。

（三）担保方式

本公司提供担保的方式为全额无条件且不可撤销的连带责任保证担保。

（四）保证期间

本担保函项下的保证期间为本次债券的存续期及本次债券到期日后两年止。如本次债券分期发行，各期债券的保证期间应分别计算，分别为各期债券的存续期及各期债券到期日届满后两年止。

债券持有人在保证期间内未要求本公司承担保证责任的，或债券持有人在保证期间主张债权后未在诉讼时效期限届满之前向本公司追偿的，本公司免除保证责任。

（五）保证责任的承担

如发行人未按照本次债券募集说明书的规定按期、足额将到期的本次债券利息和/或本金划入本次债券登记机构指定的银行账户时，依照本次债券受托管理协议的约定，债券受托管理人应在本次债券付息日和/或到期日的次日，代理债券持有人向本公司发出书面索赔通知，要求本公司履行保证责任，代发行人偿付本次债券的到期本金和/或利息。债券受托管理人未能在上述期限内发出索赔通知的，债券持有人有权自行向本公司发出索赔通知。

本公司应在收到债券受托管理人或债券持有人根据本担保函的规定发出的书面索赔通知后20个工作日内在不超过本公司保证范围的情况下，且在符合中华人民共和国（仅为本担保函之目的，不包括香港特别行政区、澳门特别行政区及台湾地址，下同）相关法律法规及适用于本公司的相关法律法规的前提下，自行或指定本公司实际控制的其他境内外子公司将相应的兑付资金划入本次债券登记机构指定的账户。

本公司承诺，在本公司收到债券受托管理人或债券持有人根据本函的规定发出的书面索赔通知后，将协调本公司及下属全资子（孙）公司的境内可用资金、

变现境内资产或提用境内银行授信进行兑付，与兑付所需资金存在不足的部分，本公司将积极与外汇管理部门沟通，将境外资金通过合法合规的途径调回境内进行兑付。

（六）主债权的变更

经本次债券有关主管部门、发行人和债券持有人会议批准，本次债券利率、期限、还本付息方式等发生变更（但债券总额不超过人民币16亿元）时，不需另行经过本公司同意，本公司在本担保函规定的范围内继续承担保证责任。债券持有人依法将债券转让或出质给第三人的，不影响本公司在本担保函项下的义务。

（七）担保函生效

本担保函于本次债券发行获得中国证券监督管理委员会核准并成功发行之日起生效。如因其他原因导致本次债券未能发行，本担保函自动失效。

（八）其他

本担保函适用中华人民共和国法律。

凡与本担保函有关或因履行本担保函而发生的一切争议，首先应由本公司及债券持有人等相关各方友好协商解决，协商不成时，提交发行人所在地法院诉讼管辖。

三、发行人、担保人、债券受托管理人、债券持有人之间的权利义务关系

担保人为发行人履行本次债券还本付息义务提供担保，债券受托管理人有权代表债券持有人行使担保的权利。

四、担保的履约

本次债券由设立在开曼群岛的雅居乐控股有限公司提供全额无条件且不可撤销的连带责任保证担保，构成了担保人向债权人书面作出的、具有法律约束力、承诺按照担保合同约定履行相关付款义务并可能产生资金跨境收付或资产所有

权跨境转移等国际收支交易的担保行为，即跨境担保。

（一）《担保函》的约定及保证人承诺

根据《担保函》第五条的约定：

如发行人未按照本次债券募集说明书的规定按期、足额将到期的本次债券利息和/或本金划入本次债券登记机构指定的银行账户时，依照本次债券受托管理协议的约定，债券受托管理人应在本次债券付息日和/或到期日的次日，代理债券持有人向本公司发出书面索赔通知，要求本公司履行保证责任，代发行人偿付本次债券的到期本金和/或利息。债券受托管理人未能在上述期限内发出索赔通知的，债券持有人有权自行向本公司发出索赔通知。

本公司应在收到债券受托管理人或债券持有人根据本担保函的规定发出的书面索赔通知后20个工作日内在不超出本公司保证范围的情况下，且在符合中华人民共和国（仅为本担保函之目的，不包括香港特别行政区、澳门特别行政区及台湾地址，下同）相关法律法规及适用于本公司的相关法律法规的前提下，自行或指定本公司实际控制的其他境内外子公司将相应的兑付资金划入本次债券登记机构指定的账户。

本公司承诺，在本公司收到债券受托管理人或债券持有人根据本函的规定发出的书面索赔通知后，将协调本公司及下属全资子（孙）公司的境内可用资金、变现境内资产或提用境内银行授信进行兑付，与兑付所需资金存在不足的部分，本公司将积极与外汇管理部门沟通，将境外资金通过合法合规的途径调回境内进行兑付。

（二）跨境担保的登记及履约资金的跨境回流

1、目前，我国法律法规中与跨境担保相关的主要包括：《中华人民共和国外汇管理条例》、《跨境担保外汇管理规定》（下称“汇发[2014]29号文”）、《跨境担保外汇管理操作指引》（下称“《操作细则》”）及《外债登记管理办法》（下称“汇发[2013]19号文”）。根据目前的外汇管理规定，跨境担保属于事后登记管理，不属于事前审批项目。

2、根据目前的外汇管理规定，汇发[2014]29号文及《操作指引》仅对债权人为金融机构的跨境担保进行规范管理。而本次债券的发行对象为：具备相应的风险识别和承担能力，知悉并自行承担公司债券投资风险的合格投资者，并符合下列资质条件：经有关金融监管部门批准设立的金融机构，包括证券公司、基金管理公司及其子公司、期货公司、商业银行、保险公司和信托公司等，以及经中国证券投资基金业协会（以下简称基金业协会）登记的私募基金管理人；上述金融机构面向投资者发行的理财产品，包括但不限于证券公司资产管理产品、基金及基金子公司产品、期货公司资产管理产品、银行理财产品、保险产品、信托产品以及经基金业协会备案的私募基金；净资产不低于人民币一千万元的企事业单位法人、合伙企业；合格境外机构投资者（QFII）、人民币合格境外机构投资者（RQFII）；社会保障基金、企业年金等养老基金，慈善基金等社会公益基金；名下金融资产不低于人民币三百万元的个人投资者；经中国证监会认可的其他合格投资者。因此，本次债券的投资者包含非金融机构等不确定的其他经济组织及/或个人，不属于依据汇发[2014]29号文及其《操作指引》的受理范围；且该等债券持有人向外汇管理局的资本项目系统报送债权债务数据存在操作难度。如果本次跨境担保无法在外汇管理局登记备案，则担保履约时跨境资金无法回流至境内。

3、2015年8月5日，增城市碧桂园物业发展有限公司2015年公司债券（第一期）成功发行并拟在上海证券交易所上市交易。经中国证券监督管理委员会证监许可[2015]1665号文核准，增城市碧桂园物业发展有限公司获准面向合格投资者公开发行面值不超过60亿元（含60亿元）公司债券，担保人为境外设立的碧桂园控股有限公司。该债券的发行构成了境外非金融机构为境内企业提供的跨境担保。增城市碧桂园物业发展有限公司2015年公司债券作为中国债券市场“外保内债”的先例，获得了中国证券监督管理委员会的核准。

本次跨境担保是否能在外汇管理局备案登记、担保履约资金是否能顺利跨境回流存在不确定性，尚需国家外汇管理总局的回复意见确认。由于雅居乐控股实际为红筹架构的境外上市公司，根据雅居乐控股的承诺，其在收到债券受托管理人或债券持有人根据担保函的规定发出的书面索赔通知后，将协调雅居乐控股及

其下属全资子（孙）公司的境内可用资金、变现境内资产或提用境内银行授信进行兑付，与兑付所需资金存在不足的部分，雅居乐控股将积极与外汇管理局沟通，将境外资金通过合法合规的途径调回境内进行兑付。截至2015年6月30日，雅居乐控股获得银行的未动用借贷额度为33.75亿元。因此，即使在本次跨境担保无法在外汇管理局备案登记的情况下，雅居乐控股亦有较强的实力以境内可用资金或变现境内资产的方式进行担保履约，本次债券的担保具有较强的增信效力。

五、债券持有人及债券受托管理人对担保事项的持续监督安排

（一）债券受托管理人持续关注担保人的经营情况、财务状况及资信状况，出现可能影响债券持有人重大权益的事项时，根据《债券持有人会议规则》的规定召集债券持有人会议。

根据《债券受托管理协议》，如发行人未按照本次债券募集说明书的规定按期、足额将到期的本次债券利息和/或本金划入本次债券登记机构指定的银行账户时，或存在其他违约/违法行为损害债券持有人利益时，债券受托管理人或债券持有人有权按本协议及/或其他有关法律文件的约定，向保证人发出索赔通知。发行人不能偿还债务时，债券受托管理人应当督促发行人、增信机构和其他具有偿付义务的机构等落实相应的偿债措施，并可以接受全部或部分债券持有人的委托，以自己名义代表债券持有人提起民事诉讼、参与重组或者破产的法律程序。债券受托管理人应当持续关注甲方和保证人的资信状况、担保物状况、内外部增信机制及偿债保障措施的实施情况，可采取包括但不限于如下方式进行核查：1、就《债券受托管理协议》第 3.4 条约定的情形，列席发行人和保证人的内部有权机构的决策会议；2、每季度查阅前项所述的会议资料、财务会计报告和会计账簿；3、调取发行人、保证人银行征信记录；4、对发行人和保证人进行现场检查；5、约见发行人或者保证人进行谈话。

（二）在本次债券的存续期内，债券受托管理人将出具债券受托管理事务报告以及向债券持有人披露相关信息；

（三）在发生《担保协议》及《担保函》（如有）约定的情形时，参与针对

本次债券保证人的追偿程序。

（四）发行人基本情况

一、发行人概况

公司名称:	广州番禺雅居乐房地产开发有限公司
公司简称:	番禺雅居乐
法定代表人:	薛双有
成立日期:	2000年3月27日
注册资本:	25,000万元人民币
实缴资本:	25,000万元人民币
住所:	广州市番禺区南村镇兴业路
邮政编码:	510000
信息披露负责人:	易文彬
电话:	020-88839389
传真:	020-88839348
主营业务:	房地产业
所属行业:	房地产业
经营范围:	房地产开发经营；物业管理；房地产咨询服务；自有房地产经营活动；房屋租赁；场地租赁（不含仓储）
组织机构代码:	72199509-5

二、公司设立及历次股权变化情况

（一）公司设立情况

广州番禺雅居乐房地产开发有限公司（以下简称“番禺雅居乐”）设立时为中外合资经营企业。2000年3月18日，中山雅居乐集团有限公司（以下简称“中山雅居乐”）和香港雅居乐国际有限公司（以下简称“香港雅居乐”）在番禺签订《广州番禺雅居乐房地产开发有限公司总合同书》和《广州番禺雅居乐房地产开发有限公司章程》。

2000年3月27日，广州市对外经济贸易委员会出具“穗外经贸业[2000]70号”《关于合资经营广州番禺雅居乐房地产开发有限公司合同、章程的批复》，同

意中山雅居乐和香港雅居乐共同出资设立番禺雅居乐，批准《广州番禺雅居乐房地产开发有限公司总合同书》和《广州番禺雅居乐房地产开发有限公司章程》生效等设立事项。同日，番禺雅居乐取得批准号为“外经贸穗合资证字[2000]0009号”的《中华人民共和国台港澳侨投资企业批准证书》，证书载明番禺雅居乐的企业类型为中外合资企业；投资总额为 30,000 万元人民币，注册资本为 10,000 万元人民币（中山雅居乐出资 7,500 万元人民币、香港雅居乐出资相当于 2500 万元人民币的等值外汇）；经营范围是在番禺市南村镇兴业路段上开发、建设、销售和出租自建的商住楼宇及其配套设施、并提供物业管理及房地产咨询服务。

2000 年 3 月 27 日，番禺雅居乐取得广州市工商行政管理局颁发的“企合粤穗总字第 301930 号”《中华人民共和国企业法人营业执照》，注册资本为 10000 万元，经营期限为 30 年。

2000 年 11 月 15 日，香山会计师事务所出具“（2000）香山验字第 176 号”《验资报告》，报告载明截至 2000 年 10 月 30 日止，番禺雅居乐收到股东投入的资本 7,500 万元人民币，企业实收资本为 7,500 万元人民币。

2001 年 12 月 28 日，中山香山会计师事务所有限公司出具“（2001）香山验字 0120009 号”《验资报告》，截至 2001 年 12 月 28 日止，番禺雅居乐已收到其股东投入的资本人民币 91,450,116.78 元，实收资本为 91,450,116.78 元。

2004 年 11 月 26 日，中山香山会计师事务所有限公司出具“（2004）香山验字 7110019 号”《验资报告》，截至 2004 年 11 月 11 日止，番禺雅居乐已收到其股东投入的资本人民币 1 亿元整，实收资本为 1 亿元。

（二）公司历次股权变化情况

1、2005 年 6 月 2 日，股东变更

2005 年 6 月 2 日，公司董事会作出董事会决议：同意公司股东香港雅居乐将其所持有的公司 25% 的股权受让予明诚控股有限公司 MEXON HOLDINGS LIMITED（以下简称“明诚控股”）；同意公司股东中山雅居乐将其持有公司 73% 的股权受让予陞美投资有限公司 MAXSINO INVESTMENTS LIMITED（以下简

称“陞美投资”)；同意公司股东中山雅居乐将其持有的公司 2%股权转让予佛山市南海雅臻贸易有限公司（以下简称“南海雅臻”)；股权转让完成后，明诚控股、陞美投资和南海雅臻各自持有番禺雅居乐 25%、73%和 2%的股权，公司企业类型仍为中外合资经营企业；同意公司新股东新签署的关于本公司的合资合同和章程。

2005 年 6 月 2 日，香港雅居乐作出《关于同意股权转让的函》，同意中山雅居乐将其持有番禺雅居乐 73%的股权给陞美投资，同意中山雅居乐将其持有番禺雅居乐 2%的股权转让给南海雅臻，声明放弃对该等股权的优先购买权。同日，中山雅居乐作出《关于同意股权转让的函》，同意香港雅居乐将其持有番禺雅居乐 25%的股权转让给明诚控股，声明放弃对该等股权的优先购买权。

2005 年 6 月 2 日，香港雅居乐与明诚控股签订《股权转让协议》，约定香港雅居乐以 3,100 万港币的价格转让其持有番禺雅居乐 25%的股权给明诚控股。同日，中山雅居乐与陞美投资签订《股权转让协议》，约定中山雅居乐以 9,200 万港币的价格转让其持有番禺雅居乐 73%的股权给陞美投资。同日，中山雅居乐与南海雅臻签订《股权转让协议》，约定中山雅居乐以 250 万元人民币的价格转让其持有番禺雅居乐 2%的股权给南海雅臻。

2005 年 6 月 2 日，明诚控股、陞美投资和南海雅臻共同签订《中外合资经营广州番禺雅居乐房地产开发有限公司合同》和《中外合资经营广州番禺雅居乐房地产开发有限公司章程》。

2005 年 8 月 5 日，广州市对外贸易经济合作局出具“穗外经贸资批[2005]164 号”《关于合资企业广州番禺雅居乐房地产开发有限公司股权转让的批复》，批准番禺雅居乐原股东与新股东签订的《股权转让协议》，明诚控股、陞美投资和南海雅臻共同签订《中外合资经营广州番禺雅居乐房地产开发有限公司合同》和《中外合资经营广州番禺雅居乐房地产开发有限公司章程》生效等事项。

2005 年 8 月 8 日，番禺雅居乐取得“商外资穗番合资证字[2000]0009 号”《中华人民共和国外商投资企业批准证书》，载明番禺雅居乐的企业类型为中外合资企业；投资总额为 3 亿元人民币，注册资本为 1 亿元人民币（南海雅臻出资 200

万元人民币，陞美投资出资相当 7,300 万元人民币的外币，明诚控股出资相当于 2,500 万元人民币的外币)。

2005 年 8 月 16 日，广州市工商行政管理局番禺分局出具《准予变更登记通知书》，同意番禺雅居乐的股东变更。

本次股权变更后，公司的股东及出资如下：

股东	出资额（人民币/万元）	出资比例（%）
MAXSINO INVESTMENTS LIMITED（陞美投资）	7,300	73
MEXON HOLDINGS LIMITED（明诚控股）	2,500	25
佛山市南海雅臻贸易有限公司	200	2

2、2006 年 12 月 18 日股东变更和增资

2006 年 12 月 18 日，公司董事会作出决议，同意公司股东明诚控股将其持有的本公司 25% 股权转让给陞美投资，股权转让后陞美投资、南海雅臻各占公司 98%、2% 的股权等事项。同日，公司董事会作出决议，同意将公司的注册资本由 10,000 万元人民币增加到 15,000 万元人民币，增资后陞美投资出资额由原来 9,800 万元人民币增至 14,700 万元人民币，占注册资本 98%，南海雅臻出资额由原来 200 万元人民币增至 300 万元人民币，占注册资本 2%。

2006 年 12 月 18 日，南海雅臻作出《关于同意股权转让的函》，同意明诚控股将其持有番禺雅居乐 25% 的股权转让给陞美投资，并放弃该股权的优先购买权。

2006 年 12 月 18 日，明诚控股和陞美投资签订《股权转让协议》，约定明诚控股将其持有番禺雅居乐的 25% 股权以 3,100 万港币的价格转让给陞美投资。

2006 年 12 月 28 日，南海雅臻和陞美投资签订《广州番禺雅居乐房地产开发有限公司补充合同》和《广州番禺雅居乐房地产开发有限公司章程修正案》。

2007 年 3 月 14 日，广州市对外贸易经济合作局出具“穗外经贸资批[2007]74 号”批复，同意明诚控股将其持有的番禺雅居乐 25% 的股权转让给陞美投资，同意番禺雅居乐的注册资本变更为 1.5 亿元人民币，批准南海雅臻和陞美投资签订

《广州番禺雅居乐房地产开发有限公司补充合同》和《广州番禺雅居乐房地产开发有限公司章程修正案》生效等事项。同日，番禺雅居乐取得变更后的《中华人民共和国台港澳侨投资企业批准证书》。

变更后的股东及出资如下：

股东	出资额（人民币/万元）	出资比例（%）
MAXSINO INVESTMENTS LIMITED（陞美投资）	14,700	98
佛山市南海雅臻贸易有限公司	300	2

2007年4月4日，广东羊城会计师事务所有限公司出具“（2007）羊验字第9931号”《验资报告》，截至2007年3月26日止，番禺雅居乐变更后的累计注册资本人民币15,000万元，累计实收资本为人民币11,010.44万元。

2007年7月27日，立信羊城会计师事务所有限公司出具“（2007）羊验字第11586号”《验资报告》，截至2007年7月16日止，连同前两期出资，番禺雅居乐累计实收资本为人民币149,956,155.14元。

2007年8月29日，立信羊城会计师事务所有限公司出具“（2007）羊验字第11637号”《验资报告》，截至2007年8月1日止，连同前叁期出资番禺雅居乐共收到全体股东缴纳的注册资本人民币150,000,000元。

2007年9月3日，公司进行了实收资本的工商变更，公司实收资本变更为150,000,000元。

3、2007年10月18日股东变更

2007年10月18日，公司董事会决议，同意公司股东陞美投资将其所持公司98%股权转让给勇富集团有限公司 GRACE HOME GROUP LIMITED（以下简称“勇富集团”），同意公司股东南海雅臻将其持有公司2%的股权转让给勇富集团等事项。

2007年10月18日，南海雅臻作出《关于同意股权转让的函》，同意陞美投资将其持有番禺雅居乐的98%股权转让给勇富集团，并放弃该等股权的优先购买权。同日，陞美投资作出《关于同意股权转让的函》，同意南海雅臻将其持有的

番禺雅居乐 2%的股权转让给勇富集团，并放弃该等股权的优先购买权。

2007年10月18日，南海雅臻和勇富集团签订《股权转让协议》，约定南海雅臻将持有的番禺雅居乐 2%股权以等值于人民币 3,000,000 元的港元转让给勇富集团。同日，陞美投资和勇富集团签订《股权转让协议》，约定陞美投资把所持有番禺雅居乐的 98%股权以等值于人民币 147,000,000 元的港元转让给勇富集团。

2007年10月18日，勇富集团签订《广州番禺雅居乐房地产开发有限公司章程》。

2007年11月27日，广州市对外贸易经济合作局出具“穗外经贸资批[2007]404号”《关于合资企业广州番禺雅居乐地产开发有限公司股权转让的批复》，同意南海雅臻将其所持有番禺雅居乐 2%的股权以及陞美投资所持番禺雅居乐 98%的股权全部转让给香港注册的勇富集团，同意三方签订的《股权转让协议》，股权转让后，番禺雅居乐变更为外资企业，同意勇富集团签订的《广州番禺雅居乐房地产开发有限公司章程》等事项。

2008年3月5日，番禺雅居乐取得批准号为“商外资穗外资证字[2007]0069号”《中华人民共和国台港澳侨投资企业批准证书》，载明企业类型为外资企业，投资总额为叁亿元人民币，注册资本为壹亿元人民币（由投资者勇富集团有限公司 GRACE HOME GROUP LIMITED 出资相当于 15,000 万元人民币的等值外汇）。

此次股东变更后，股东及其出资如下：

股东	出资额（人民币/万元）	出资比例（%）
勇富集团有限公司 GRACE HOME GROUP LIMITED	15,000	100

4、2009年4月28日增资

2009年4月28日，番禺雅居乐股东作出书面决定，同意番禺雅居乐的总投资额由3亿元人民币增加到4亿元人民币，注册资本额由1.5亿元人民币增加到2.5亿元人民币等事项。

2009年4月28日，公司董事会决议，同意公司总投资额由原来的3亿元人民币增加到4亿元人民币，注册资本由原来的1.5亿元人民币增加到2.5亿元人民币等事项。

2009年4月21日，公司通过《广州番禺雅居乐房地产开发有限公司章程修正案》。

2009年7月13日，广州市对外贸易经济合作局出具“穗外经贸资批[2009]356号”《关于外资企业广州番禺雅居乐房地产开发有限公司增资的批复》，同意勇富集团2009年4月28日签署的《广州番禺雅居乐房地产开发有限公司章程修正案》，同意公司的投资总额变更为4亿元人民币，注册资本变更为2.5亿元人民币等事项。

2009年7月20日，番禺雅居乐取得变更后的“商外资穗外资证字[2007]0069号”《中华人民共和国台港澳侨投资企业批准证书》。

2009年12月23日，广东智合会计师事务所有限公司出具“粤智会外验字(2009)14021号”《验资报告》，截至2009年12月14日止，变更后的实收资本累计折合为人民币176,427,900元。

2010年3月1日，广东智合会计师事务所有限公司出具“粤智会外验字(2010)14004号”《验资报告》，截至2010年2月10日止，变更后累计实收资本人民币202,790,700元。

2010年8月18日，公司进行了实收资本的工商变更登记。

2011年3月14日，广东智合会计师事务所有限公司出具“粤智会外验字(2011)14002号”《验资报告》，截至2010年3月10日止，变更后累计实收资本人民币244,979,200元。

2011年6月10日，公司进行了实收资本的工商变更登记。

2011年8月25日，广东智合会计师事务所有限公司出具“粤智会外验字(2011)14007号”《验资报告》，截至2010年8月16日止，变更后累计实收资本

人民币 250,000,000 元。

2011 年 9 月 22 日，公司进行了实收资本的工商变更登记。

（三）最近三年实际控制人变化情况

截至 2015 年 6 月 30 日，公司的实际控制人是陈氏家族。公司实际控制人详细情况参见本节“四、控股股东和实际控制人的情况”。

最近三年，公司实际控制人未发生变化。

（四）重大资产重组情况

公司设立后未发生导致公司主营业务和经营性资产发生实质变更的重大资产重组。

（五）本次发行前公司的股权结构

截至 2015 年 6 月 30 日，公司的股权结构如下：

股东	股权比例（%）
勇富集团有限公司	100.00
总计	100.00

（六）本次发行前公司前十名股东的持股情况

公司是外商独资企业，本次发行前公司股东共 1 名，股东及其持股情况如下：

股东	股权比例（%）
勇富集团有限公司	100.00
总计	100.00

三、公司重要对外权益投资情况

（一）发行人主要控股、参股子公司情况

1、子公司情况

截止 2015 年 6 月 30 日，发行人拥有直接或间接控股子公司 5 家，基本情况如下：

序号	公司名称	成立时间	注册地	主营业务	注册资本	持股比例(%)
1	广州雅生房地产开发有限公司	2007.12.4	广州	房地产开发	10,000 万元	100
2	长沙雅居乐房地产开发有限公司	2013.10.29	长沙	房地产开发	40,000 万元	100
3	郴州雅居乐房地产开发有限公司	2014.3.26	郴州	房地产开发	5,000 万元	100
4	宁乡雅居乐旅游发展有限公司	2014.1.24	长沙	国内旅游、 房地产开发	4,000 万元	100
5	西安曲江雅居乐房地产开发有限公司	2012.4.28	西安	房地产开发	66,400 万元	70

2、合营企业情况

截止 2015 年 6 月 30 日，发行人拥有合营企业 2 家，基本情况如下：

序号	公司名称	成立时间	注册地	主营业务	注册资本	持股比例(%)
1	广西富雅投资有限公司	2013.11.26	南宁	房地产开发	54,112 万元	50
2	长沙上城置业有限公司	2013.7.18	长沙	房地产开发	5,000 万元	50

3、联营企业情况

截止 2015 年 6 月 30 日，发行人拥有联营企业 2 家，基本情况如下：

序号	公司名称	成立时间	注册地	主营业务	注册资本	持股比例(%)
1	扬州雅居乐房地产开发有限公司	2013.5.31	扬州	房地产开发	113,000 万港元	12.30
2	惠州白鹭湖旅游实业开发有限公司	2002.8.26	惠州	房地产、旅游	30,000 万港元	5.25

(二) 主要控股子公司、参股公司及对发行人有重要影响的合营、联营企业情况

1、广州雅生房地产开发有限公司

广州雅生房地产开发有限公司是发行人的控股子公司，成立于 2007 年 12 月 4 日，注册资本为 10,000 万元人民币，发行人持股比例 100%，经营范围是房地产开发经营、物业管理、房地产中介服务。广州雅生房地产开发有限公司主要负责开发的项目增城雅居乐御宾府于 2012 年开发完成。

广州雅生房地产开发有限公司最近一年及一期的财务数据如表所示：

单位：万元

项目	2015 年 1-6 月/ 2015 年 6 月 30 日	2014 年度/ 2014 年 12 月 31 日
资产	145,298.32	144,969.42
负债	124,477.95	123,233.73
所有者权益	20,820.37	21,735.69
营业收入	279.11	4,856.11
净利润	-915.32	-1,223.36

2、长沙雅居乐房地产开发有限公司

长沙雅居乐房地产开发有限公司是发行人的控股子公司，成立于 2013 年 10 月 29 日，注册资本为 40,000 万人民币，发行人持股比例 100%，经营范围是房地产开发、经营、销售，自有房屋租赁和物业管理。长沙雅居乐房地产开发有限公司主要负责开发长沙开福区项目。

长沙雅居乐房地产开发有限公司最近一年及一期的财务数据如表所示：

单位：万元

项目	2015 年 1-6 月/ 2015 年 6 月 30 日	2014 年度/ 2014 年 12 月 31 日
资产	78,903.98	61,225.88
负债	39,947.07	21,928.84
所有者权益	38,956.91	39,297.04
营业收入	0	0
净利润	- 340.12	-696.55

3、郴州雅居乐房地产开发有限公司

郴州雅居乐房地产开发有限公司是发行人的控股子公司，成立于 2014 年 3 月 26 日，注册资本为 5,000 万人民币，发行人持股比例 100%，经营范围是房地产开发、经营、销售，自有房屋租赁，物业管理及相关配套服务，旅游产品经营。郴州雅居乐房地产开发有限公司目前的项目是郴州项目，但还没有动工开发。

郴州雅居乐房地产开发有限公司一年及一期的财务数据如表所示：

单位：万元

项目	2015 年 1-6 月/ 2015 年 6 月 30 日	2014 年度/ 2014 年 12 月 31 日
资产	10,278.51	10,220.81
负债	5,329.89	5,266.73
所有者权益	4,948.63	4,954.07
营业收入	0	0
净利润	- 5.45	- 45.93

4、宁乡雅居乐旅游发展有限公司

宁乡雅居乐旅游发展有限公司是发行人的控股子公司，成立于 2014 年 1 月 24 日，注册资本为 4,000 万人民币，发行人持股比例 100%，经营范围是国内旅游业务，房地产开发经营，房屋租赁，酒店管理和物业管理。宁乡雅居乐旅游发展有限公司主要负责的项目是长沙雅居乐依云小镇。

宁乡雅居乐旅游发展有限公司一年及一期的财务数据如表所示：

单位：万元

项目	2015 年 1-6 月/ 2015 年 6 月 30 日	2014 年度/ 2014 年 12 月 31 日
资产	44,884.57	32,179.42
负债	42,193.84	28,688.83
所有者权益	2,690.73	3,490.59
营业收入	0	0

净利润	-799.86	-509.41
-----	---------	---------

5、西安曲江雅居乐房地产开发有限公司

西安曲江雅居乐房地产开发有限公司是发行人的控股子公司，成立于 2012 年 4 月 28 日，注册资本为 66,400 万人民币，发行人持股比例 70%，经营范围是西安曲江雅居乐花园项目的建设与管理。西安曲江雅居乐房地产开发有限公司主要负责西安雅居乐御宾府项目。

西安曲江雅居乐房地产开发有限公司一年及一期的财务数据如表所示：

单位：万元

项目	2015 年 1-6 月/ 2015 年 6 月 30 日	2014 年度/ 2014 年 12 月 31 日
资产	125,178.11	95,545.42
负债	56,030.87	32,537.68
所有者权益	69,147.23	63,007.74
营业收入	0	0
净利润	-631.91	-2,666.91

6、广西富雅投资有限公司

广西富雅投资有限公司是发行人的合营企业，成立于 2013 年 11 月 26 日，注册资本为 54,112 万人民币，发行人持股比例 50%，经营范围是房地产业的投资，企业策划管理，房地产开发经营，高档宾馆、别墅、高档写字楼和国际会展中心的建设经营，房地产二级市场交易及房地产中介。

截至 2015 年 6 月 30 日，广西富雅投资有限公司一年及一期的财务数据如表所示：

单位：万元

项目	2015 年 1-6 月/ 2015 年 6 月 30 日	2014 年度/ 2014 年 12 月 31 日
资产	64,718.13	56,251.28
负债	11,443.73	2,585.56

所有者权益	53,274.39	53,665.72
营业收入	-	-
净利润	-391.33	-446.28

7、长沙上城置业有限公司

长沙上城置业有限公司是发行人的合营企业，成立于 2013 年 7 月 18 日，注册资本为 5,000 万人民币，发行人持股比例 50%，经营范围是房地产开发、房地产销售代理，房地产咨询，房地产营销策划，物业管理，室内外装饰设计、施工，建材、五金交电、木制品、日用品销售。

截至 2015 年 6 月 30 日，长沙上城置业有限公司一年及一期的财务数据如表所示：

单位：万元

项目	2015 年 1-6 月/ 2015 年 6 月 30 日	2014 年度/ 2014 年 12 月 31 日
资产	172,786.05	156,550.87
负债	171,730.16	153,903.70
所有者权益	1,055.89	2,647.17
营业收入	-	-
净利润	-1,590.45	-1,951.60

8、扬州雅居乐房地产开发有限公司

扬州雅居乐房地产开发有限公司是发行人的联营企业，成立于 2013 年 5 月 31 日，注册资本为 113,000 万港元，发行人持股比例 12.30%，经营范围是从事房地产开发、销售、租赁、经营（仅限于位于扬州经济技术开发区内，座落于江阳路以南、鸿大路以东、维扬路以西、规划二路以北，807 号地块），物业管理。

截至 2015 年 6 月 30 日，扬州雅居乐房地产开发有限公司一年及一期的财务数据如表所示：

单位：万元

项目	2015 年 1-6 月/	2014 年度/
----	---------------	----------

	2015年6月30日	2014年12月31日
资产	130,150.51	155,853.04
负债	29,012.11	68,528.07
所有者权益	101,138.41	87,324.97
营业收入	100,377.15	-
净利润	13,813.44	1,872.39

9、惠州白鹭湖旅游实业开发有限公司

惠州白鹭湖旅游实业开发有限公司是发行人的联营企业，成立于2002年8月26日，注册资本为30,000万港元，发行人持股比例5.25%，经营范围是在惠州市汝湖镇东亚角洞水库，地块号为惠府国用(2009)第13021120006号至(2009)第13021120025号、(2009)第13021120040号、(2009)第13021120045号共22块，面积1210675.1平方米的土地上进行雅居乐白鹭湖项目的综合开发、建设、经营公寓、商品住宅、写字楼以及旅游观光和商业配套设施及其物业的出租、出售和物业管理；经营、管理酒店。

截至2015年6月30日，惠州白鹭湖旅游实业开发有限公司一年及一期的财务数据如表所示：

单位：万元

项目	2015年1-6月/ 2015年6月30日	2014年度/ 2014年12月31日
资产	406,301.33	457,177.21
负债	304,261.85	350,675.38
所有者权益	102,039.49	106,501.83
营业收入	47,088.54	114,337.68
净利润	4,462.35	6,076.11

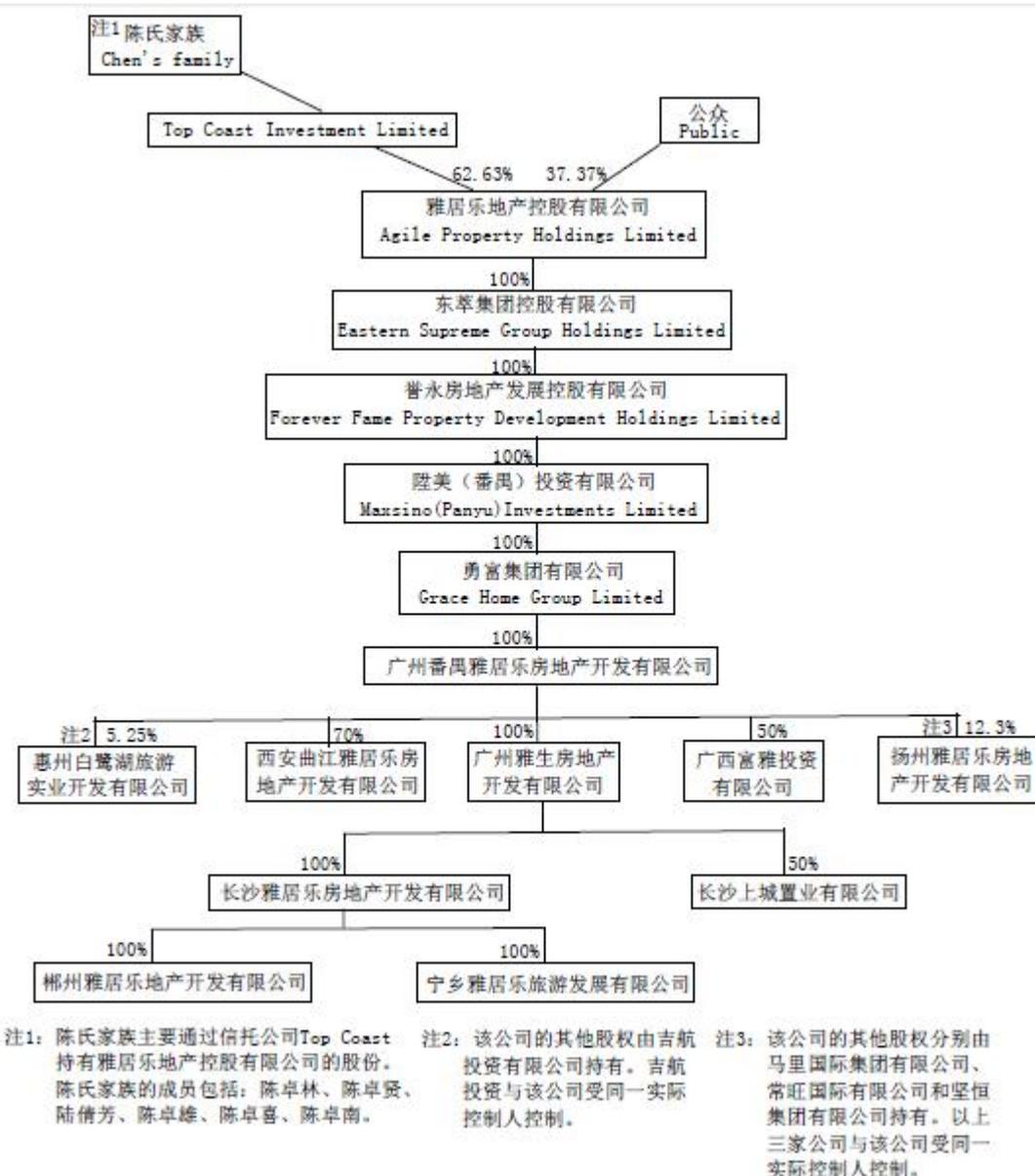
四、控股股东和实际控制人情况

截至本募集说明书签署日，勇富集团有限公司持有本公司100%的股权，为

本公司的直接控股股东。

勇富集团有限公司是雅居乐地产控股有限公司旗下子公司的控股子公司，雅居乐地产控股有限公司是发行人的间接控股股东，于 2005 年 12 月 15 日在香港联交所主板上市，股票代码为（3383.HK）。具体详见本节“四、控股股东和实际控制人情况”之“（一）控股股东”之“2、间接控股股东”。

雅居乐地产控股有限公司系由陈氏家族通过信托公司 Top Coast Investment Limited（以下简称“Top Coast”）间接持股，Top Coast 持有雅居乐地产控股有限公司 62.63% 的股份，陈氏家族是 Top Coast 的受益人。陈氏家族的成员包括陈卓林、陈卓贤、陆倩芳、陈卓雄、陈卓喜及陈卓南，其中陈卓林、陈卓贤、陈卓雄、陈卓喜和陈卓南是兄弟关系，陆倩芳是陈卓林的妻子。因此，本公司的实际控制人为陈氏家族。截至 2015 年 6 月 30 日，实际控制人通过雅居乐地产控股有限公司实际控制发行人的股权结构如下：



(一) 控股股东

1、直接控股股东

勇富集团有限公司持有本公司 100% 股权，为公司的直接控股股东。根据勇富集团有限公司 2014 年的报表（未经审核），勇富集团有限公司 2014 年的总资产为 2,279,101,422 港币，股东应占股本及储备总权益为 231,596,237 港币，投资收益 749,744,273 港币，净利润为 674,743,147 港币。

2、间接控股股东

发行人间接控股股东是雅居乐地产控股有限公司（3383.HK）。雅居乐地产控股有限公司（Agile Property Holdings Limited）于2005年7月14日在开曼群岛成立。2005年12月15日，雅居乐地产控股有限公司（Agile Property Holdings Limited）在香港联交所上市，股票代码为：3383。根据雅居乐地产控股2014年度财务报告，雅居乐地产控股的总资产为人民币123,648,156千元，总负债为人民币82,552,864千元，营业额为人民币38,317,599千元，经营利润为人民币10,491,097千元，净利润为人民币5,091,101千元。

（二）实际控制人

实际控制人陈氏家族通过信托公司 Top Coast Investment Limited（以下简称“Top Coast”）间接持股，Top Coast 持有雅居乐地产控股有限公司 62.63% 的股份，陈氏家族是 Top Coast 的受益人。陈氏家族的成员包括陈卓林、陈卓贤、陆倩芳、陈卓雄、陈卓喜及陈卓南，其中陈卓林、陈卓贤、陈卓雄、陈卓喜和陈卓南是兄弟关系，陆倩芳是陈卓林的妻子。

1、陈卓林

具体详见本节“五、董事、监事、高级管理人员基本情况”之“（二）董事、监事、高级管理人员简历”之“1、陈卓林”。

2、陈卓贤

具体详见本节“五、董事、监事、高级管理人员基本情况”之“（二）董事、监事、高级管理人员简历”之“2、陈卓贤”。

3、陆倩芳

具体详见本节“五、董事、监事、高级管理人员基本情况”之“（二）董事、监事、高级管理人员简历”之“3、陆倩芳”。

4、陈卓雄

陈卓雄先生，58岁，自2005年8月起为雅居乐地产控股有限公司执行董事兼高级副总裁。陈先生主要负责集团的项目工程品质、进度及成本管控，以及承包商的管理，并兼管中山市时兴装饰有限公司及广州振中建设有限公司的业务运

作。陈先生曾获佛山市荣誉市民、2000 年由国家建设部主办的国家小康住宅示范小区评比的“小区建设突出贡献奖”。公职方面，于 2004 年任广东省房地产业协会常务理事。

5、陈卓喜

陈卓喜先生，57 岁，自 2005 年 8 月起为雅居乐地产控股有限公司执行董事兼高级副总裁，直至 2014 年 3 月 28 日起调任为非执行董事。陈先生主要负责参与董事会会议以协定公司目标及方针，提供有关集团发展策略、政策的意见以及检讨集团表现。

6、陈卓南

具体详见本节“五、董事、监事、高级管理人员基本情况”之“（二）董事、监事、高级管理人员简历”之“4、陈卓南”。

截至本募集说明书签署日，实际控制人陈卓林、陈卓贤、陆倩芳、陈卓雄、陈卓喜及陈卓南间接持有发行人股权，不存在质押或其他有争议的情况。

（三）实际控制人对其他企业的投资情况

截至 2015 年 6 月 30 日，本公司实际控制人对发行人以外主要其他企业的投资情况如下表所示：

公司名称	注册成立的地点	注册成立的日期	已发行普通股/注册资本	主要业务	备注
雅居乐地产控股有限公司 Agile Property Holdings Limited	开曼群岛	2005.7.14	391,704,750 港元	投资控股	简称“雅居乐控股（3383.HK）”
东萃集团控股有限公司 Eastern Supreme Group Holdings Limited	英属处女群岛	2005.4.6	10,000 美 元	投资控股	雅居乐控股（3383.HK）子公司
越优有限公司 Complete Apex Limited	香港	2013.5.13	缴足股款：1 港元	投资控股	雅居乐控股（3383.HK）子公司
维谊有限公司 Mindway Limited	香港	2013.5.6	缴足股款：1 港元	投资控股	雅居乐控股（3383.HK）子公司
誉永房地产发展控股有限公司 Forever Fame Property	英属处女群岛	2005.4.8	2 美元	投资控股	雅居乐控股（3383.HK）子

Development Holdings Limited					公司
海南雅居乐地产控股有限公司 Hainan Agile Property Holdings Limited	开曼群岛	2010.4.16	0.1 美元	投资控股	雅居乐控股 (3383.HK) 子公司
卓代有限公司 Excel Epoch Limited	英属处女群岛	2006.9.1	1 美元	投资控股	雅居乐控股 (3383.HK) 子公司
创纪环球发展有限公司 Genesis Global Development Limited	英属处女群岛	2005.4.8	2 美元	投资控股	雅居乐控股 (3383.HK) 子公司
普熹投资有限公司 All Jolly Investments Limited	英属处女群岛	2006.1.26	1 美元	投资控股	雅居乐控股 (3383.HK) 子公司
晋星有限公司 Star Ahead Limited	英属处女群岛	2010.6.9	1 美元	投资控股	雅居乐控股 (3383.HK) 子公司
兴致国际有限公司 Top Delight International Limited	英属处女群岛	2005.4.8	2 美元	投资控股	雅居乐控股 (3383.HK) 子公司
威勤有限公司 Wei Qin Limited	英属处女群岛	2010.3.18	1 美元	投资控股	雅居乐控股 (3383.HK) 子公司
雅居乐地产发展(马)有限公司 Agile Real Estate Development (M) Sdn. Bhd.	马来西亚	2014.1.6	1,000,000 马币	投资控股	雅居乐控股 (3383.HK) 子公司
中山长江高尔夫球场	中国中山市	1995.9.28	16000 万港币	高尔夫球场运营	受实际控制人控制
中山雅居乐长江酒店有限公司	中国中山市	2006.3.20	4000 万人民币元	旅业, 中、西餐, 游泳池	受实际控制人控制
晖雄资本有限公司 Brilliant Hero Capital Limited	英属处女群岛	2005.4.8	2 美元	投资控股	受实际控制人陈卓林及陆倩芳控制
名通投资有限公司 Famous Tone Investments Limited	英属处女群岛	2008.3.18	2 美元	投资控股	受实际控制人陈卓林及陆倩芳控制
明思投资有限公司 Renowned Idea Investments Limited	英属处女群岛	2006.8.16	1 美元	投资控股	受实际控制人陈卓贤控制

五、董事、监事、高级管理人员的基本情

(一) 董事、监事、高级管理人员基本情况**1、董事、监事基本情况**

序号	姓名	职务	任职期间
1	陈卓贤	董事长	2007年10月至今
2	陈卓林	董事	2007年10月至今
3	陆倩芳	董事	2007年10月至今
4	陈卓南	监事	2011年1月至今

2、高级管理人员基本情况

序号	姓名	职务	任职起始时间
1	薛双有	总经理、法定代表人	2015年7月至今
2	张筱	人力行政部总监	2015年6月至今
3	彭芳明	高级工程经理	2015年6月至今
4	卓慧	财务部总监	2012年7月至今

(二) 董事、监事、高级管理人员简历**1、陈卓贤**

陈卓贤先生，48岁，广州番禺雅居乐房地产开发有限公司董事长。于1989年至1992年担任中山市时代家具厂（雅居乐地产控股有限公司的前身）的副总经理。于1992至1996年担任中山雅居乐公司总经理，自1997年起担任中山集团公司的副总裁。2005年8月至2014年3月，担任雅居乐地产控股有限公司董事会执行董事、副主席兼公司联席总裁，于2014年3月28日调任为雅居乐地产控股有限公司非执行董事，于2014年10月10日调任雅居乐地产控股有限公司执行董事及担任董事会署理联席主席兼公司署理联席总裁。于2015年3月25日辞去雅居乐地产控股有限公司董事会署理联席主席兼公司署理联席总裁一职，并再调任为雅居乐地产控股有限公司副主席兼非执行董事。

2、陈卓林

陈卓林先生，53岁，毕业于美国哈姆斯顿大学，广州番禺雅居乐房地产开发有限公司董事。陈先生于1989年至1992年担任中山市时代家具厂（本集团的基础）的总经理，于1992至1996年担任中山雅居乐公司的总裁，1997年起担

任中山集团公司的总裁。自 2005 年 8 月起担任雅居乐地产控股有限公司董事会主席及执行董事，于 2014 年 3 月起任雅居乐地产控股有限公司总裁。

3、陆倩芳

陆倩芳女士，53 岁，澳洲西悉尼大学商业管理硕士学位，广州番禺雅居乐房地产开发有限公司董事。陆女士于 1989 年至 1992 年担任中山市时代家具厂的副总经理。于 1992 至 1996 年担任中山雅居乐公司的总经理，自 1997 年起担任中山集团公司的副总裁。2005 年 8 月至 2014 年 3 月 28 日，陆女士任雅居乐地产控股有限公司执行董事、董事会副主席兼联席总裁，于 2014 年 3 月 28 日调任为雅居乐地产控股有限公司非执行董事，并再于 2014 年 10 月 10 日调任为雅居乐地产控股有限公司执行董事及担任董事会署理联席主席兼公司署理联席总裁，于 2015 年 3 月 25 日辞去雅居乐地产控股有限公司董事会署理联席主席兼公司署理联席总裁一职，并再调任为雅居乐地产控股有限公司副主席兼非执行董事，亦为公司薪酬委员会及提名委员会的成员。目前，陆女士为广州市房地产协会的副会长。

4、陈卓南

陈卓南先生，52 岁，广州番禺雅居乐房地产开发有限公司监事。陈先生自 1989 年至 1996 年于中山市时代家具厂任职副总经理，自 1997 年起担任中山集团公司的副董事总经理。自 2005 年 8 月起担任雅居乐地产控股有限公司执行董事兼高级副总裁，直至 2014 年 3 月 28 日起调任为雅居乐地产控股有限公司非执行董事。

5、薛双有

薛双有先生，51 岁，内蒙古工业大学工业与民用建筑学士学位，广州番禺雅居乐房地产开发有限公司总经理兼法定代表人。薛先生自 1999 年加入雅居乐集团，主要负责集团西部及华中地区项目的房地产开发、销售及物业管理。

6、张筱

张筱女士，于 1973 年 10 月出生，1995 年 4 月毕业于西安乡镇企业大学。

张筱女士于 1997 年 6 月至 2000 年 5 月在太阳城酒店工作，2000 年 5 月至 2015 年 3 月在雅居乐地产广州分公司任行政人事经理，2015 年 4 月至 2015 年 7 月任雅居乐地产广佛区域公司任行政人事经理，2015 年 7 月至今任雅居乐地产广佛区域公司人力行政部部门总监。

7、彭芳明

彭芳明先生，于 1970 年 1 月出生，1992 年 6 月于江西省城乡建设培训中心结业。2005 年 9 月至 2006 年 2 月在中天集团工作，2006 年 2 月至 2015 年 3 月任雅居乐地产广州分公司工程部副经理，2015 年 4 月至 2015 年 7 月任雅居乐地产广佛区域公司工程部副经理，2015 年 7 月至今任雅居乐广佛区域公司高级工程师经理。

8、卓慧

卓慧女士，于 1968 年 5 月出生，2001 年 7 月毕业于暨南大学。1993 年 4 月至 1999 年 12 月在广州二建集团公司工作，2000 年 4 月开始在雅居乐地产工作，2000 年 4 月至 2015 年 3 月担任华南区域财务中心副总监，2015 年 4 月至 2015 年 7 月担任广佛区域公司财务中心副总监，2015 年 7 月至今担任广佛区域公司财务部部门总监。

(三) 董事、监事、高级管理人员兼职情况

截至 2015 年 6 月 30 日，本公司董事、监事与高级管理人员在本公司及下属公司以外的兼职情况如下：

姓名	单位名称	职务
陈卓贤	雅居乐地产控股有限公司 Agile Property Holdings Limited	非执行董事
陈卓林	雅居乐地产控股有限公司 Agile Property Holdings Limited	董事会主席兼公司总裁
陆倩芳	雅居乐地产控股有限公司 Agile Property Holdings Limited	非执行董事
陈卓南	雅居乐地产控股有限公司 Agile Property Holdings Limited	非执行董事

薛双有	雅居乐地产控股有限公司 Agile Property Holdings Limited	集团副总裁及西部区域总裁
-----	------------------------------------------------	--------------

(四) 董事、监事及高级管理人员持有公司股权和债券情况

董事/监事姓名	持有雅居乐地产控股(3383.HK)权益性质	持有雅居乐地产控股(3383.HK)股数	实际控制人间接持有发行人股权比例	备注
陈卓贤	通过信托公司及全资子公司持有权利	2,468,283,750	63.01%	由雅居乐地产控股(3383.HK)的控股股东 Top Coast 以受益人身份持有和由陈卓贤全资拥有的明思投资有限公司持有。
陈卓林	通过信托公司及与配偶共同控制的公司持有权利	2,467,372,500	62.99%	由 Top Coast 以受益人身份持有, 由陈卓林及陆倩芳共同控制的晖雄资本有限公司及名通投资有限公司持有。
陆倩芳	通过信托公司及与配偶共同控制的公司持有权利	2,467,372,500	62.99%	由 Top Coast 以受益人身份持有, 由陈卓林及陆倩芳共同控制的晖雄资本有限公司及名通投资有限公司持有。
陈卓南	通过信托公司与配偶联名持有权利	2,459,877,750	62.80%	由 Top Coast 以受益人身份持有, 由陈卓南及其配偶陈小娜联名持有。

六、公司主营业务的基本情况

发行人所处行业为房地产业, 以房地产开发与销售为主营业务, 目前项目主要集中在广东省、陕西省和湖南省地区。

(一) 公司近三年及一期的主营业务收入构成

单位: 万元

项目	2015/6/30		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(%)
房地产销售	183,346.76	100	249,850.09	100	366,083.26	100	861,240.98	100
合计	183,346.76	100	249,850.09	100	366,083.26	100	861,240.98	100

(二) 发行人的房地产开发资质

序号	公司名称	资质等级	资质证书编号	备注
1	广州番禺雅居乐房地产开发有限公司	壹级	建开企[2010]983号	-
2	宁乡雅居乐旅游发展有限公司	暂定资质证书	湘 A992390	资质证有效期至2015年6月18日,已经着手办理资质年检。
3	长沙雅居乐地产开发有限公司	暂定资质证书	湘 A452343	-
4	西安曲江雅居乐房地产开发有限公司	暂定资质证书	西建房暂[2015]0079号	-
5	郴州雅居乐房地产开发有限公司	暂定资质证书	湘建房开(郴)字第0250173号	-

(三) 公司近三年及一期房地产开发情况

1、公司项目开发情况如下表所示

年份	在建面积 (平方米)	新开工面积 (平方米)	竣工面积 (平方米)
2012年度	1,137,399.63	209,689.20	672,393.00
2013年度	932,314.92	467,308.29	187,563.93
2014年度	1,029,601.99	258,878.00	146,578.29
2015年1-6月	1,007,746.70	124,723.00	92,809.70

由于发行人的房地产项目包括多种发展阶段,故一个开发项目可包括处于竣工、在建或拟开发不同阶段的物业。完工主要指取得竣工验收备案证明时分类为已完工项目。在建主要指物业于取得所需建筑工程施工许可但尚未取得工程竣工验收备案表时分类为在建项目。拟建主要指物业取得有关土地使用权证但未取得必要建筑工程施工许可;或发行人就有关地块与有关政府部门签署土地出让合同时分类为拟建项目。

截至2015年6月30日,公司完工项目、在建项目及规划拟建项目情况如下:

①完工项目情况:

项目	开发主体	项目所在区域	组团	占地面积(平方米)	建筑面积(平方米)	项目竣工日期(区间)	平均售价(元/平方米)	已完工产品销售率
广州雅居乐花园	广州番禺雅居乐房地产开发有限公司	广州市番禺区南村镇兴南大道	A01区	99,456	39,366	2004/4/2	6,690	100.00%
			A02区	131,049	320,518	2005/06/20~ 2012/2/23	10,984	98.11%
			A03区	291,893	612,036	2002/8/27~ 2009/12/31	6,096	97.46%
			A04区	343,557	246,798	2005/11/02~ 2011/6/15	6,701	100.00%
			A05区	73,660	120,283	2007/12/1	9,057	97.62%
			A06区	80,507	60,224	2005/11/2~ 2006/7/3	8,353	99.25%
			A08区	147,142	47,505	2004/10/18~ 2005/10/1	7,840	100.00%
			A09-10区	61,461	88,124	2006/11/2	6,778	98.36%
鸿禧华庭	广州番禺雅居乐房地产开发有限公司	广州市光明北路283号	鸿禧华庭二期	21,075	60,045	2008/12/12	8,161	100.00%
			鸿禧华庭三期	31,924	70,118	2010/12/31~ 2013/1/31	14,078	70.86%
嘉诚大厦(君御公馆)	广州番禺雅居乐房地产开发有限公司	广州市番禺区市桥镇北城区大北路	嘉诚大厦	3,959	26,753	2014/12/15	14,710	94.82%

广州雅居乐剑桥郡	广州番禺雅居乐房地产开发有限公司	广州市番禺区南村镇草堂村	江北 1#地	45,450	37,389	2010/6/30~ 2010/12/31	28,790	100.00%
			江北 2#地	37,402	41,275	2012/6/30	28,039	94.02%
			江北 3#地	57,776	74,744	2010/12/31	16,341	87.82%
			江北 4#5#7#地	105,297	385,023	2012/6/30~ 2012/12/31	14,454	94.94%
			江北 10#地	13,256	23,010	2013/6/30	22,103	65.74%
			江北 13#地	30,190	74,410	2012/12/31	15,987	93.05%
			江北 12#地一期	56,222	272,803	2013/12/31~ 2014/12/31	18,330	69.89%
增城御宾府	广州雅生房地产开发有限公司	广州市增城区荔城大道 306 号	增城御宾府	52,581	119,408	2013/3/10	7,733	95.51%

②在建项目:

项目	组团	开发主体	项目所在区域	占地面积(平方米)	建筑面积(平方米)	预计项目竣工日期	预售平均售价(元/平米)	已完工产品销售率
广州雅居乐剑桥郡	江北 12#地二期	广州番禺雅居乐房地产开发有限公司	广州市番禺区南村镇草堂村	57,576	381,816.96	2015/12/15	17,500	未竣工
宁乡雅居乐依云小镇	宁乡一期	宁乡雅居乐旅游发展有限公司	长沙市宁乡县灰汤镇灰汤村	104,417	138,090	2016/10/30	9,345	未竣工
西安雅居乐御宾	曲江一期	西安曲江雅	西安市曲江新区	56,154	166,649	2015/12/31	10,400	未竣工

府		居乐房地产开发有限公司	南三环以北、新开门南路以西、曲江池南路以南					
长沙开福区项目	开福一期	长沙雅居乐地产开发有限公司	长沙市开福区湘江大道	21,093	59,063	2016/10/30	4,200	未竣工

③规划拟建项目：

项目	组团	开发主体	项目所在区域	占地面积（平方米）	建筑面积（平方米）	项目竣工日期
西安雅居乐御宾府	曲江二期	西安曲江雅居乐房地产开发有限公司	西安市曲江新区南三环以北、新开门南路以西、曲江池南路以南	19,799	48,443	2018/5/30
长沙开福区项目	开福二期	长沙雅居乐地产开发有限公司	长沙市开福区湘江大道	18,907	50,979	2017/9/30
宁乡雅居乐依云小镇	宁乡二期	宁乡雅居乐旅游发展有限公司	长沙市宁乡县灰汤镇灰汤村	306,494	601,551	2017/6/15
郴州项目	郴州项目	郴州雅居乐房地产开发有限公司	郴州市苏仙区和平村、麻田村、珠堆村	121,066	145,279	-

2、报告期内，项目销售情况如下表所示：

年份	协议销售面积 (平方米)	协议销售收入 (亿元)	结转收入面积 (平方米)	结转销售收入 (亿元)
2015年1-6月	166,573.69	23.89	114,673.91	18.33
2014年度	239,780.55	37.38	140,238.57	24.99
2013年度	153,247.71	28.50	223,355.16	36.61
2012年度	233,613.39	30.10	640,107.27	86.12

3、公司土地储备情况

截至2015年6月30日，公司土地储备情况如下：

序号	区域	对应项目	状态	土地储备对应的 建筑面积 (万平方米)	土地储备状态		土地储 备类型	分布地平均售 价(元/平方米)	预计竣工日期
					动工 (平方米)	未动工 (平方米)			
1	广州地区	广州雅居 乐剑桥郡 项目	已确权	33.48	311,657	23,110	住宅及 其配套	17,231.80	2017年11月
			未确权	0					
			广州地区小计	33.48					
2	长沙开 福区	长沙开福 区项目	已确权	11.20	59,063	52,937	住宅及 其配套	6,337.00	2017年9月
			未确权	0					
			长沙开福区小计	11.20					

3	长沙宁乡县	宁乡雅居乐依云小镇	已确权	52.74	131,000	608,641	住宅及其配套	3,900.00	2017年11月
			未确权	21.22					
			长沙宁乡县小计	73.96					
4	郴州地区	郴州项目	已确权	0	0	145,279	住宅及其配套	3,700.00	2018年12月
			未确权	14.53					
			郴州地区小计	14.53					
5	西安地区	西安雅居乐御宾府项目	已确权	21.51	166,649	48,443	住宅及其配套	6,661.40	2018年5月
			未确权	0					
			西安地区小计	21.51					
合计				154.68					

注：1、已确权指已取得土地使用权证，未确权指未取得土地使用权证但是拥有合约权益的土地。2、土地储备指未交付房产的预计总建筑面积。3、番禺雅居乐土地储备与雅居乐控股年报口径一致，为计容积率的建筑面积（不包括已交付部分）。4、广州、长沙和西安等地的分布地平均售价数据来源于wind，为2015年1-10月样本住宅平均价格的平均数；长沙宁乡县和郴州地区分布地平均售价数据来源于房天下网站。

（四）公司主要产品或服务上下游产业链情况

1、上下游产业链情况

房地产行业作为国民经济的重要产业之一，产业链长、波及面广。房地产行业的上游产业主要包括建筑业、建材业（包括水泥、钢铁、玻璃等）、工程设计（包括勘测测绘和设计单位）及其他行业，下游产业则包括物业管理、房地产中介租赁及其它产业。

建筑业与房地产行业的正向关联度较高，房地产行业对建筑业的发展影响大，而建筑业施工技术的提高，将会提升房地产行业的开发品质，有利于房地产行业的发展；建材行业与房地产行业之间的关联关系较高，房地产行业繁荣会对建材产业产生重要影响，反之，建材行业的发展会提升房地产行业的开发品质；房地产项目中工程设计是房地产开发重要的前期环节，工程设计业也是关系到建设项目最终质量、可靠度、使用性能以及形象的关键行业之一。

物业管理是房地产消费环节的主要管理活动，与房地产行业关系密切，它实际上是房地产开发过程的自然延伸，对房地产开发建设、流通、消费的全过程起着至关重要的作用，良好的物业管理提升了房地产的附加价值，促进了房地产开发建设和销售；房地产中介业提高了二手房的交易效率，活跃了二手房交易市场，而二手房交易的活跃为购房者提供更多选择，同时也创造了大量的改善性需求，促进了房地产行业的发展。

2、公司及其子公司主要供应商

报告期内，公司前五大供应商采购工程款占当年应付工程款比例分别为 48.56%、41.45%、63.92%和 59.44，各期间不存在严重依赖个别供应商情况。

2015 年 1-6 月公司前五名供应商情况

序号	供应商名称	金额（万元）	占应付工程款金额的比例
1	广州振中建设有限公司	5,606.84	17.68%
2	浙江宏宇建筑有限责任公司	4,538.64	14.31%
3	湖南省建筑工程集团总公司	3,723.16	11.74%
4	中天建设集团有限公司	2,687.56	8.47%
5	中山市时兴装饰有限公司	2,294.73	7.24%
	合计	18,850.93	59.44%

2014 年度公司前五名供应商情况

序号	供应商名称	金额（万元）	占应付工程款金额的比例
1	浙江宏宇建筑有限责任公司	26,228.22	22.97%
2	广州振中建设有限公司	16,207.87	14.20%
3	中天建设集团有限公司	11,427.58	10.01%
4	四川竞辉建工有限责任公司	10,744.72	9.41%
5	宏润建设集团股份有限公司	8,369.95	7.33%
	合计	72,978.34	63.92%

2013 年度公司前五名供应商情况

序号	供应商名称	金额（万元）	占应付工程款金额的比例
1	宏润建设集团股份有限公司	20,549.79	13.27%
2	中山市时兴装饰有限公司	14,557.22	9.40%
3	龙元建设集团股份有限公司	12,454.76	8.04%
4	广州振中建设有限公司	8,575.70	5.54%
5	中山市东区艺中装饰工程部	8,043.71	5.20%
	合计	64,181.18	41.45%

2012 年度公司前五名供应商情况

序号	供应商名称	金额（万元）	占应付工程款金额的比例
1	中山市时兴装饰有限公司	49,396.98	23.90%
2	宏润建设集团股份有限公司	15,809.04	7.65%
3	龙元建设集团股份有限公司	15,118.91	7.32%
4	中天建设集团有限公司	13,700.57	6.63%
5	广州番禺电力建设集团有限公司	6,315.83	3.06%
	合计	100,341.33	48.56%

3、公司的主要销售客户情况

公司房地产销售客户主要为公司及个人消费者，相对较为分散。报告期内公司对前 5 名客户的销售金额合计占公司各年度营业收入总额的比重年度未有超过 50% 的情况。

2015 年 1-6 月公司前五名客户情况

序号	客户名称	金额（万元）	占营业收入的比例
1	剑桥汇购房客户	399.28	0.22%
2	剑桥汇购房客户	399.03	0.22%

3	剑桥汇购房客户	399.00	0.22%
4	剑桥汇购房客户	399.00	0.22%
5	剑桥汇购房客户	398.54	0.22%
	合计	1,994.85	1.10%

2014 年度公司前五名客户情况

序号	客户名称	金额（万元）	占营业收入的比例
1	剑桥汇购房客户	1,584.00	0.06%
2	香樟道 2 号御郡九街 8 购房客户	1,564.80	0.06%
3	剑桥汇购房客户	1,506.54	0.06%
4	剑桥汇购房客户	1,465.63	0.06%
5	剑桥汇购房客户	1,417.98	0.06%
	合计	7,538.95	0.30%

2013 年度公司前五名客户情况

序号	客户名称	金额（万元）	占营业收入的比例
1	伯爵别墅御郡四街 11 购物客户	2,450.00	0.67%
2	伯爵别墅御郡四街 11 购物客户	2,160.00	0.59%
3	伯爵别墅御郡四街 11 购物客户	1,880.00	0.51%
4	伯爵别墅御郡四街 11 购物客户	1,614.89	0.44%
5	香樟道 2 号御郡九街 8 购房客户	1,604.14	0.44%
	合计	9,709.03	2.65%

2012 年度公司前五名客户情况

序号	客户名称	金额（万元）	占营业收入的比例
1	香樟道 2 号御郡九街 8 购房客户	1,637.81	0.19%
2	香樟道 2 号御郡九街 8 购房客户	1,534.35	0.18%
3	香樟道 2 号御郡九街 8 购房客户	1,329.09	0.15%
4	香樟道 2 号御郡九街 8 购房客户	1,270.00	0.15%
5	香樟道 2 号御郡八街 7 中山市东区艺 中装饰工程部	1,268.65	0.15%
	合计	7,039.90	0.82%

七、发行人的法人治理结构及相关机构最近三年的运行情况

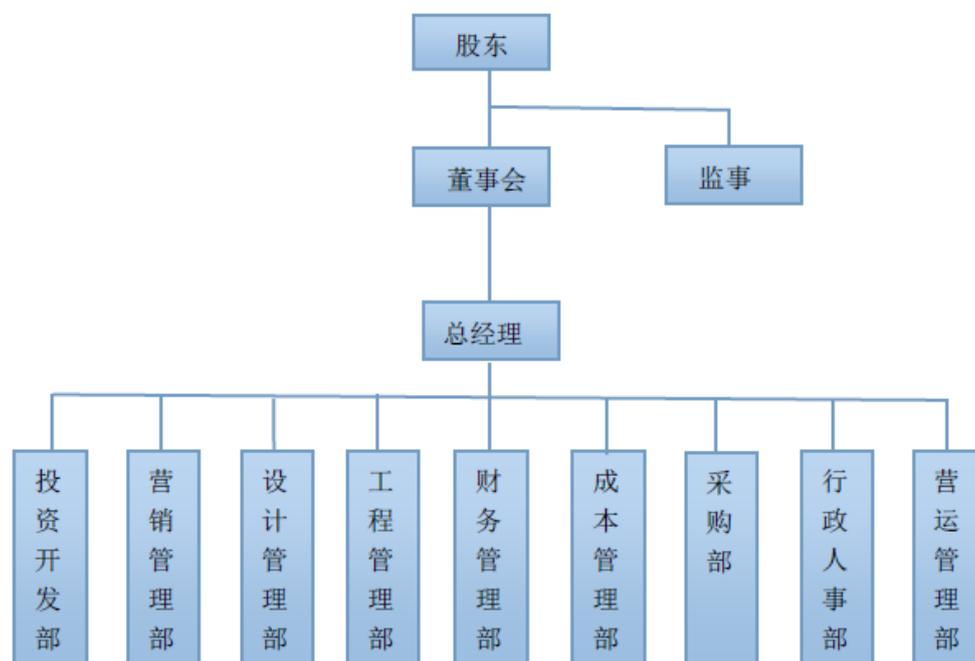
(一) 发行人的法人治理结构

1、公司治理结构概述

(1) 按照《公司法》及公司章程之规定，发行人设立董事会，委派了公司董事、任命了监事，聘请了总经理、人力行政部总监、高级工程经理、财务部总监等高级管理人员，发行人具有健全的组织机构。

(2) 按照《公司法》和公司章程等规定，发行人的公司章程规定了董事会和监事的职权，制定了董事会的议事规则等，符合相关法律法规的规定。

2、公司内部组织结构



(二) 最近三年的运行情况

最近三年内，上述机构均能够按照《公司法》、公司章程及相关制度的规定履行相关职能，运行情况良好。

八、发行人最近三年内违法违规及受处罚的情况说明及董事、监事、高级管理人员任职资格情况。

发行人严格按照《公司法》、相关法律法规及《公司章程》的规定规范运作、依法经营。发行人最近三年内不存在违法违规行为，也不存在因违法违规行为受到相关主管机关处罚的情形。

董事、监事、高级管理人员方面，在报告期内，发行人的董事陈卓林曾被执行监视

居住，且已予以解除。具体披露如下：2014年10月10日，雅居乐地产控股有限公司在香港联合交易所作出公告，公告声称：“于2014年10月1日，公司非执行董事陆倩芳女士（陈卓林的配偶）知会公司，表示收到中华人民共和国昆明市人民检察院自2014年9月30日晚上对陈卓林先生执行指定居住措施（以下简称‘措施’）的通知。在该措施期间，调任非执行董事陈卓贤先生和陆倩芳女士为执行董事和董事会署理联席主席及公司署理联席总裁，协助陈卓林先生履行其董事会主席及公司总裁的职责。陈卓林先生仍然担任董事会主席及总裁。”2014年12月14日，雅居乐地产控股有限公司在香港联合交易所作出公告，公告声称：“公司接获陈卓林先生不再适用指定居住措施的通知，陈卓林先生于2014年12月15日恢复履行其作为公司执行董事、董事会主席及公司总裁的职务。”

除以上情况外，发行人的董事、监事及高级管理人员并没有被执行司法强制措施。发行人的董事、监事及高级管理人员的任职资格符合《公司法》和公司章程的规定。报告期内，发行人的董事没有发生变动。

九、发行人独立运营情况

本公司作为雅居乐地产控股有限公司的境内间接控股公司，整体上，公司的独立性受到一定影响，但因为雅居乐地产控股对本次发行的债券进行了担保，降低了对本公司独立性的影响。

在业务、资产、人员、财务、机构等方面，本公司的独立性良好。本公司及控股子公司已经具备了经营房地产业务所需的资质及完整的业务体系，项目的立项、土地储备、勘探规划、设计、工程、施工、采购、销售及售后服务等业务流程均能够独立运作。本公司及控股子公司业务开展独立于控股股东及其控制的其他企业，不存在控股股东及其控制的其他企业影响发行人独立运作的情形。本公司及控股子公司拥有经营房地产业务相关的资产，包括但不限于土地、资质的所有权或使用权。在土地、资质方面，本公司及控股子公司资产独立完整、产权明确，不存在公司控股股东及其控制的其他企业占用本公司及控股子公司土地、资质的情况。公司设立了董事会等管理、设立监事等监督机构，结合本次发行方案根据《公司法》、《证券法》制定了《信息披露管理制度》、《募集资金管理制度》等，构建了决策制度有效、职权范围明确的法人治理结构和制衡机制。公司依据房地产业务特征和自身发展需要，设立了投资开发部、营销管理部、设计管理部、工程管理部、财务管理部、成本管理部、采购部、行政人事部、营运管理部等职能

部门，行使相应的经营管理职权，各部门权责明确、相互协调。

十、发行人关联方、关联关系、关联交易及关联交易的决策权限、决策程序、定价机制

（一）控股股东有关信息

控股股东名称	注册地	注册资本	对本公司持股比例	对本公司表决权比例
勇富集团有限公司	香港	港币 2 元	100%	100%

（二）本公司的子公司情况

详见本节“三、公司重要对外权益投资情况”部分内容。

（三）本公司的参股公司情况

详见本节“三、公司重要对外权益投资情况”部分内容。

（四）本公司的其他关联方

公司名称	与本公司的关系
雅居乐地产置业有限公司	受同一最终控股公司控制
雅居乐物业管理服务有限公司	受同一最终控股公司控制
雅居乐投资顾问有限公司	受同一最终控股公司控制
陕西昊瑞房地产开发有限责任公司	受同一最终控股公司控制
辽宁雅居乐房地产开发有限公司	受同一最终控股公司控制
西安雅居乐物业投资管理有限公司	受同一最终控股公司控制
腾冲雅居乐旅游置业有限公司	受同一最终控股公司控制
瑞丽雅居乐旅游置业有限公司	受同一最终控股公司控制
海南雅航旅游置业有限公司	受同一最终控股公司控制
海南雅居乐房地产开发有限公司	受同一最终控股公司控制
泽高集团有限公司	受同一最终控股公司控制
河源市雅居乐房地产开发有限公司	受同一最终控股公司控制
旭恒国际有限公司	受同一最终控股公司控制
惠州市惠阳雅居乐房地产开发有限公司	受同一最终控股公司控制
广州雅腾房地产开发有限公司	受同一最终控股公司控制
广州雅粤房地产开发有限公司	受同一最终控股公司控制

广州雅恒房地产开发有限公司	受同一最终控股公司控制
广州雅居乐酒店有限公司	受同一最终控股公司控制
广州雅居乐房地产开发有限公司	受同一最终控股公司控制
广州荔湾雅居乐房地产开发有限公司	受同一最终控股公司控制
广州花都雅居乐房地产开发有限公司	受同一最终控股公司控制
广州白云雅居乐房地产开发有限公司	受同一最终控股公司控制
广州振耀投资管理有限公司	受同一最终控股公司控制
广州振中建设有限公司	受同一最终控股公司控制
广州从化雅居乐房地产开发有限公司	受同一最终控股公司控制
广东西樵商贸广场有限公司	受同一最终控股公司控制
四川雅居乐房地产开发有限公司	受同一最终控股公司控制
南京江宁雅居乐房地产开发有限公司	受同一最终控股公司控制
佛山市顺德区雅新房地产开发有限公司	受同一最终控股公司控制
佛山市顺德区雅居乐房地产有限公司	受同一最终控股公司控制
佛山市雅居乐房地产有限公司	受同一最终控股公司控制
佛山市南海区雅恒房地产开发有限公司	受同一最终控股公司控制
佛山市南海区雅居乐房地产有限公司	受同一最终控股公司控制
佛山市三水雅居乐雍景园房地产有限公司	受同一最终控股公司控制
佛山市三水雅居乐房地产有限公司	受同一最终控股公司控制
中山雅居乐雍景园房地产有限公司	受同一最终控股公司控制
中山雅居乐长江酒店有限公司	受同一最终控股公司控制
中山雅居乐酒店有限公司	受同一最终控股公司控制
中山长江高尔夫球场	受同一最终控股公司控制
中山市雅景房地产开发有限公司	受同一最终控股公司控制
中山市雅建房地产发展有限公司	受同一最终控股公司控制
中山市雅信房地产开发有限公司	受同一最终控股公司控制
中山市雅丰贸易有限公司	受同一最终控股公司控制
中山市时兴装饰有限公司	受同一最终控股公司控制
中山市凯茵豪园房地产开发有限公司	受同一最终控股公司控制
中山市雅诚房地产开发有限公司	受同一最终控股公司控制
上海静安城投重庆市置业有限公司	受同一最终控股公司控制
上海雅恒房地产开发有限公司	受同一最终控股公司控制
上海雅居乐米克尔森俱乐部管理有限公司	受同一最终控股公司控制
上海松江雅居乐房地产开发有限公司	受同一最终控股公司控制

扬州雅居乐房地产开发有限公司

受同一最终控股公司控制

(五) 关联方交易

1、向关联方提供劳务

单位：万元

关联方名称	关联交易类型	关联交易定价方式及决策程序	2015年1-6月	2014年度	2013年度	2012年度
广州雅居乐酒店有限公司	提供劳务	协商定价	60	130	110	120

2、向关联方采购商品及接受劳务

单位：万元

关联方名称	关联交易类型	关联交易定价方式及决策程序	2015年1-6月	2014年度	2013年度	2012年度
广州振中建设有限公司	采购商品 接受劳务	协商定价	6,091.04	16,229.78	8,983.26	-
中山市雅丰贸易有限公司	采购商品 接受劳务	协商定价	491.29	3,082.92	8,628.05	1,372.23
中山市时兴装饰有限公司	采购商品 接受劳务	协商定价	1,041.00	2,518.26	3,530.02	55,611.99
雅居乐地产置业有限公司	采购商品 接受劳务	协商定价	735.58	2,056.03	1,539.70	1,531.34
雅居乐物业管理服务有限公司	采购商品 接受劳务	协商定价	819.95	1,627.25	2,442.99	2,304.89
其他		协商定价	29.50	102.84	283.63	402.50
合计			9,208.36	25,617.09	25,407.65	61,222.94

3、关联方担保

(1) 接受关联方担保

报告期内，发行人接受关联方担保发生额情况如下：

单位：万元

担保方	被担保方	2015年1-6月	2014年度	2013年度	2012年度
雅居乐地产控股有限公司	广州番禺房地产开发有限公司	-	39,800.00	75,000.00	-
广州雅恒房地产开发有限	广州番禺房地产	-	-	75,000.00	-

公司	开发有限公司				
广东西樵商贸广场有限公司	广州番禺房地产开发有限公司	-	40,000.00	-	-
中山市雅诚房地产开发有限公司	广州番禺房地产开发有限公司	-	20,000.00	-	-
佛山市顺德区雅新房地产开发有限公司	广州番禺房地产开发有限公司	-	13,311.63	-	-
广州花都雅居乐房地产开发有限公司	广州番禺房地产开发有限公司	-	-	20,000.00	-
广州从化雅居乐房地产开发有限公司	广州番禺房地产开发有限公司	-	-	-	-
合计		-	113,111.63	170,000.00	-

(2) 提供给关联方担保

报告期内，发行人提供给关联方担保发生额情况如下：

单位：万元

担保方	被担保方	2015年1-6月	2014年度	2013年度	2012年度
广州番禺房地产开发有限公司	扬州雅居乐房地产开发有限公司	16,900.00	8,100.00	-	-
广州番禺房地产开发有限公司	河源市雅居乐房地产开发有限公司	10,000.00	3,666.67	-	7,332.00
广州番禺房地产开发有限公司	广州振中建设有限公司	-	3,550.00	-	-
广州番禺房地产开发有限公司	广州雅居乐房地产开发有限公司	-	-	79,995.00	41,224.42
广州番禺房地产开发有限公司	惠州白鹭湖旅游实业开发有限公司	-	-	79,800.00	-
广州番禺房地产开发有限公司	广州从化雅居乐房地产开发有限公司	13,000.00	-	23,000.00	15,000.00
广州番禺房地产开发有限公司	腾冲雅居乐旅游置业有限公司	10,000.00	-	5,000.00	-
广州番禺房地产开发有限公司	瑞丽雅居乐旅游置业有限公司	10,732.50	-	5,000.00	-
广州番禺房地产开发有限公司	广州雅粤房地产开发有限公司	-	-	-	39,402.18
广州番禺房地产开发有限公司	四川雅居乐房地产开发有限公司	25,000.00	-	-	-
合计		85,632.50	15,316.67	192,795.00	102,958.60

4、其他关联方交易

单位：万元

	2015年1-6月	2014年度	2013年度	2012年度
关键管理人员薪酬	833.19	1,279.25	1,334.19	1,054.31

(六) 关联方应收、应付款项余额

1、其他应收款

单位：万元

公司名称	2015/6/30	2014/12/31	2013/12/31	2012/12/31
雅居乐地产置业有限公司	255,032.88	220,307.72	258,251.64	116,554.89
广州雅恒房地产开发有限公司	165,798.62	166,693.50	169,255.15	168,669.40
惠州白鹭湖旅游实业开发有限公司	50,326.18	49,685.65	49,965.35	55,779.86
长沙上城置业有限公司	67,031.02	66,031.02	44,081.02	-
广州雅居乐房地产开发有限公司	3,566.32	25,648.73	1,256.98	634.32
惠州市惠阳雅居乐房地产开发有限公司	25,393.17	24,752.44	24,131.95	24,131.93
旭恒国际有限公司	21,648.72	21,665.19	21,582.83	22,170.31
扬州雅居乐房地产开发有限公司	17,000.00	17,000.00	-	-
雅居乐物业管理服务有限公司	14,393.43	13,883.81	12,241.37	10,071.19
广州雅居乐酒店有限公司	4,155.82	4,005.30	3,556.92	3,187.67
广州从化雅居乐房地产开发有限公司	4,491.41	3,898.47	5,748.44	3,955.69
辽宁雅居乐房地产开发有限公司	3,526.64	3,526.64	3,526.00	3,525.57
上海雅恒房地产开发有限公司	3,290.75	3,290.75	3,290.75	3,290.94
河源市雅居乐房地产开发有限公司	3,141.43	2,975.55	1,001.27	657.24
四川雅居乐房地产开发有限公司	4,511.46	2,394.61	3,512.36	4,407.68
广东西樵商贸广场有限公司	2,077.92	2,205.67	2,095.54	-
佛山市顺德区雅居乐房地产有限公司	1,863.50	1,644.51	1,096.41	1,195.05
佛山市南海区雅恒房地产开发有限公司	1,197.75	1,199.36	2,100.00	2,100.00
佛山市三水雅居乐雍景园房地产有限公司	686.41	1,155.94	1,075.05	-
中山雅居乐雍景园房地产有限公司	1,265.75	1,080.42	-	-
上海雅居乐米克尔森俱乐部管理有限公司	999.30	999.30	999.04	999.04
中山市雅建房地产发展有限公司	743.84	831.23	1,178.42	12,017.56
广州花都雅居乐房地产开发有限公司	18,845.16	-	22,703.67	23,182.25
西安雅居乐物业投资管理有限公司	-	-	8,394.87	14,000.00

其他	9,165.48	4,672.19	5,480.71	1,455.53
合计	680,152.99	639,548.01	646,525.75	471,986.10

2、其他应付款

单位：万元

公司名称	2015/6/30	2014/12/31	2013/12/31	2012/12/31
陕西昊瑞房地产开发有限责任公司	5,731.52	5,810.75	9,226.18	11,514.04
南京江宁雅居乐房地产开发有限公司	3,864.11	3,450.95	-	-
中山市雅信房地产开发有限公司	2,926.68	2,926.68	3,365.02	4,029.48
雅居乐地产控股有限公司	2,284.94	2,286.68	2,277.99	2,349.26
佛山市南海区雅居乐房地产有限公司	2,184.91	2,174.20	340.81	4,107.05
佛山市三水雅居乐房地产有限公司	2,077.50	2,077.50	2,233.90	4,639.15
上海松江雅居乐房地产开发有限公司	1,688.03	169.54	-	-
海南雅居乐房地产开发有限公司	1,674.80	-	-	-
广州白云雅居乐房地产开发有限公司	1,255.68	1,255.68	1,255.68	1,266.38
海南雅航旅游置业有限公司	1,062.57	1,063.28	-	-
佛山市顺德区雅新房地产开发有限公司	765.85	-	-	-
广州荔湾雅居乐房地产开发有限公司	652.79	711.62	355.05	355.05
海南雅恒房地产发展有限公司	531.09	-	-	-
西安雅居乐物业管理服务有限公司	417.98	4,432.02	-	-
佛山市雅居乐房地产有限公司	412.70	402.42	-	-
雅居乐物业管理服务有限公司	326.69	325.57	200.41	16.08
佛山市三水雅居乐雍景园房地产有限公司	308.14	-	-	-
广州雅居乐房地产开发有限公司	192.79	376.88	192.79	541.81
四川雅居乐房地产开发有限公司	-	1,498.41	975.56	-
中山市凯茵豪园房地产开发有限公司	-	82.39	11,600.66	21,278.65
泽高集团有限公司	-	-	-	7,800.00
其他	1,141.37	847.15	624.44	927.06
合计	29,500.14	29,891.70	32,648.49	58,824.02

3、应付股利

单位：万元

公司名称	2015/6/30	2014/12/31	2013/12/31	2012/12/31
勇富集团有限公司	100,000.00	180,402.32	43,500.00	43,500.00

4、应付票据

单位：万元

公司名称	2015/6/30	2014/12/31	2013/12/31	2012/12/31
广州振中建设有限公司	-	5,017.29	-	-

中山市时兴装饰有限公司	-	-	10,000.00	-
合计	-	5,017.29	10,000.00	-

（七）关联交易制度

详见本节“十二、发行人内控制度的建立及运行情况”部分。

（八）关联交易的决策权限、决策程序、定价机制

详见本节“十二、发行人内控制度的建立及运行情况”部分。

十一、发行人最近三年内资金占用情况及为控股股东、实际控制人及其关联关系方提供担保的情况

发行人最近三年内不存在资金被控股股东、实际控制人及其关联方违规占用的情形。截至2015年6月末，发行人提供担保具体情况如下：

项目	2015年6月30日担保金额（单位：万元）
为购房客户提供担保	243,190.04
为关联方贷款提供担保	91,192.50
其中：扬州雅居乐房地产开发有限公司	24,960.00
广州从化雅居乐房地产开发有限公司	13,000.00
四川雅居乐房地产开发有限公司	25,000.00
腾冲雅居乐旅游置业有限公司	7,500.00
瑞丽雅居乐旅游置业有限公司	10,732.50
河源市雅居乐房地产开发有限公司	10,000.00

十二、发行人内控制度的建立及运行情况

为了进一步规范公司的管理和运作，保障公司的合法权益，根据国家有关法律、法规的规定，制定了详细的内部控制制度。

（一）《财务信息及报表管理制度》

该制度的目的是及时、准确向公司管理层反映公司财务状况，向相关部门报送财务资料。制度要求公司的资金信息、成本费用信息、销售信息、税务信息、债权债务信息、统计信息和报表信息等按要求和规定的时间上报。每项需要上报的信息都列出详细的上

报事项和上报的时间。该制度保证了公司管理层及时了解公司财务信息，同时规范了财务管理，提高公司运作的效率。

（二）《会计核算管理制度》

该制度的目的在于明确会计凭证、会计账簿和财务会计报告的处理程序，充分发挥会计的监督职能。制度规定了会计核算的一般要求和准则、登记会计账簿的具体要求、会计工作交接的要求和会计监督等事项。该制度规范了公司的会计核算，保证了会计核算的准确性、及时性和完整性。

（三）关联交易制度及集团内部资金拨付制度

发行人遵循雅居乐控股制定的《香港上市规则持续合规操作程序》等包含关联交易的制度。《香港上市规则持续合规操作程序》对关联人、关联交易等作出了详细的定义，保障了公司与各关联人所发生的关联交易的合法性、公允性、合理性。在关联交易的决策方面，该制度规定重大关联交易必须事先在雅居乐控股的股东大会取得股东批准，在重大关联交易中占有重大利益的股东无表决权。需要经过股东批准的重大关联交易，雅居乐控股须成立独立董事委员会及委任独立财务顾问。独立董事委员会对重大关联交易是否公平合理、如何表决等向股东给予意见；独立财务顾问主要根据香港上市规则对重大关联交易给予意见。对于年度申报，该制度规定雅居乐控股必须在年报内披露于财政年度内进行的关联交易。

集团内部资金拨付制度方面，根据雅居乐控股集团支付管理暂行办法、财务审批权限规定等公司相关制度审批规程和操作流程，发行人经营性及非经营性其他应收款划款及关联资金往来的相关制度与审批流程如下：对于支付不超过 5,000 万的关联往来款，发行人审批流程为：发行人财务部—发行人事业部总经理—发行人分管副总经理—发行人总经理—雅居乐控股集团财务中心；对于支付超过 5000 万的关联往来款，发行人审批流程为发行人财务部—发行人事业部总经理—发行人分管副总经理—发行人总经理—雅居乐控股集团财务中心—雅居乐控股集团分管副总裁。发行人与雅居乐地产置业有限公司的非经营性往来款均参照上述制度规定履行了内部审批流程。

（四）《信息披露管理制度》

为规范公司信息披露行为，确保信息披露真实、准确、完整、及时，根据中国相关

法律法规及香港联合交易所相关的规定，制定《信息披露管理制度》。该制度规定公司资金部经理是公司信息披露的具体执行人和证券交易所的指定联络人，负责协调和组织公司的信息披露事项，包括健全和完善信息披露制度，确保公司真实、准确、完整、及时地进行信息披露。公司披露信息时不得延迟、不得有意选择披露时点或者强化弱化信息披露效果等。公司不得利用自愿性信息披露从事市场操纵、内幕交易或者其他违法违规行。公司自愿性披露的信息发生重大变化，有可能影响投资者决策的，应及时对信息进行更新，并说明变化的原因。制度明确了公司信息披露的主要负责人，指定了刊登公司公告和其他需要披露信息的媒体。

对于信息披露的工作安排，该制度规定了定期报告的披露和主要临时报告的披露。定期报告包括年度报告和中期报告，规定公司应当在每一会计年度结束之日起 4 个月内和每一会计年度的上半年结束之日起 2 个月内，分别向发行公司债的证券交易所提交并披露上一年度年度报告和本年度中期报告。对于主要临时报告的披露，主要是《上海证券交易所公司债券上市规则（2015）》规定的重大事件的披露。制度规定，公司在债券存续期间，发生可能影响公司偿债能力或者债券价格的重大事项，或者存在关于公司及其债券的重大市场传闻的，应当及时向证券交易所提交并披露临时报告，说明事件的起因、目前的状态和可能产生的后果。

债券存续期间内，发行人将严格遵守雅居乐控股制定的《香港上市规则持续合规操作程序》、雅居乐控股集团支付管理暂行办法及财务审批权限规定等公司相关审批规程和操作流程，对往来款的划款严格履行内部审批流程。若发行人存在关联方或非关联方的往来借款、拆借等行为，将通过年度审计报告及年报对相关信息进行披露。

（五）《募集资金管理制度》

为了加强规范公司发行债券募集资金的管理，提高其使用效率和效益，根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《公司债券发行与交易管理办法》等相关法律法规的规定，制定了《募集资金管理制度》。该制度对募集资金专户存储、使用、变更、监督和责任追究等内容进行了明确的规定。

根据《募集资金管理制度》，公司募集资金应当存放于董事会决定的专项账户(以下简称“专户”)集中管理，募集资金专户数量(包括公司的子公司或公司控制的其他企业设置的专户)应根据募集资金用途具体确定。公司应当在募集资金到账后 1 个月以内与债

券受托管理人、存放募集资金的商业银行签订三方监管协议，协议内容按交易所相关规定执行。公司当年存在募集资金运用的，董事会应当对年度募集资金的存放与使用情况出具专项报告，并聘请注册会计师对募集资金存放与使用情况出具鉴证报告。

（五）发行人资信情况

一、公司获得主要贷款银行的授信情况

与国内主要商业银行一直保持长期的合作关系，资信情况良好。截至 2015 年 6 月 30 日，发行人在银行等金融机构的未使用授信额度为 48,000 万元。获得的授信额度情况如下：

单位：万元

单位名称	银行名称	授信总额度	已提取金额	未使用额度
广州番禺雅居乐房地产开发有限公司	中国农行银行股份有限公司广州城南支行	20,000.00	20,000.00	0
	广州农村商业银行股份有限公司华南新城支行	40,000.00	40,000.00	0
	中国银行广州番禺雅居乐支行	20,000.00	20,000.00	0
	招商银行股份有限公司广州东山支行	20,000.00	20,000.00	0
	东亚银行广州分行	20,000.00	20,000.00	0
	中国银行广州番禺雅居乐支行	40,000.00	40,000.00	0
西安曲江雅居乐房地产开发有限公司	建行西安曲江支行	55,000.00	20,000.00	35,000.00
长沙雅居乐房地产开发有限公司	东亚银行长沙分行	30,000.00	17,000.00	13,000.00
总计		245,000.00	197,000.00	48,000.00

二、近三年公司与主要客户业务往来的资信情况

近三年，本公司与主要客户发生业务往来时未曾有严重违约行为。

三、近三年发行的公司债券及偿还情况

近三年，公司未发行公司债券。

四、本次发行后累计公司债券余额及其占发行人最近一期经审计净资产的比例

本次债券发行规模上限为 16 亿元，本次债券发行后，公司累计公司债券余额不超过 16 亿元，占公司 2015 年 6 月 30 日合并报表净资产的比例为 36.56%，不超过 40%。

五、近三年及一期偿债能力财务指标（合并报表口径）

指标	2015 年中/ 2015 上半年度	2014 年末 / 2014 年度	2013 年末 / 2013 年度	2012 年末 / 2012 年度
流动比率	1.44	1.31	1.75	1.37
速动比率	1.05	0.97	1.42	1.02
资产负债率	70.04%	73.20%	67.28%	65.43%
利息保障倍数	5.52	5.74	12.56	52.76
贷款偿还率	100%	100%	100%	100%
利息偿付率	100%	100%	100%	100%

（六）财务会计信息

一、近三年及一期财务会计报表

（一）合并财务会计报表

1、资产负债表

单位：元

	2015/6/30	2014/12/31	2013/12/31	2012/12/31
资产				
流动资产				
货币资金	1,737,413,984	1,691,609,661	2,161,973,316	1,238,107,455
应收账款	701,729,480	620,474,250	446,306,757	176,092,737
预付款项	290,191,166	653,385,261	341,597,700	1,115,566
其他应收款	6,948,640,743	6,552,439,560	6,667,219,560	4,860,383,926
存货	3,676,744,676	3,327,523,660	2,252,700,578	2,362,540,277
其他流动资产	55,717,361	26,167,342	2,561,889	660,539,399

流动资产合计	13,410,437,410	12,871,599,734	11,872,359,800	9,298,779,360
非流动资产				
存货	150,126,230	544,603,200	600,122,575	661,003,600
长期股权投资	445,077,330	441,040,045	218,507,274	53,576,888
投资性房地产	348,730,000	317,150,000	329,700,000	281,100,000
固定资产	87,017,607	92,202,714	103,447,879	111,211,522
在建工程	2,398,998	1,602,296	-	-
无形资产	40,671,889	41,403,094	42,635,067	44,089,493
长期待摊费用	938,037	780,966	545,159	235,267
递延所得税资产	125,316,106	188,403,590	228,393,962	254,314,729
其他非流动资产	-	-	-	-
非流动资产合计	1,200,276,197	1,627,185,905	1,523,351,916	1,405,531,499
资产总计	14,610,713,607	14,498,785,639	13,395,711,716	10,704,310,859
负债及股东权益				
流动负债				
应付票据	-	75,874,700	100,000,000	-
应付账款	1,118,070,592	1,174,901,698	1,425,011,848	1,630,108,613
预收款项	2,371,570,434	1,766,186,202	610,949,897	1,433,807,450
应付职工薪酬	15,175,876	30,416,718	33,242,818	28,296,341
应交税费	2,343,619,990	2,369,573,392	2,080,364,756	2,420,213,683
应付利息	82,002,739	20,342,466	20,794,521	2,154,331
应付股利	1,000,000,000	1,804,023,208	435,000,000	435,000,000
其他应付款	435,848,295	430,633,853	1,873,744,266	645,295,327
一年内到期的非流动负债	1,931,673,400	2,123,173,400	195,273,427	208,600,000
其他流动负债	-	-	-	-
流动负债合计	9,297,961,326	9,795,125,637	6,774,381,533	6,803,475,745
非流动负债				
长期借款	936,000,000	818,000,000	2,237,842,856	200,000,000
递延所得税负债	-	-	-	-
非流动负债合计	936,000,000	818,000,000	2,237,842,856	200,000,000
负债合计	10,233,961,326	10,613,125,637	9,012,224,389	7,003,475,745
股东权益				

股本	250,000,000	250,000,000	250,000,000	250,000,000
资本公积	199,807	199,807	199,807	199,807
其他综合收益				
盈余公积	133,181,829	133,181,829	133,181,829	133,181,829
未分配利润	3,744,932,633	3,272,258,820	3,762,085,410	3,077,436,745
归属于母公司股东权益合计	4,128,314,269	3,655,640,456	4,145,467,046	3,460,818,381
少数股东权益	248,438,012	230,019,546	238,020,281	240,016,733
股东权益合计	4,376,752,281	3,885,660,002	4,383,487,327	3,700,835,114
负债及股东权益总计	14,610,713,607	14,498,785,639	13,395,711,716	10,704,310,859

2、利润表

单位：元

项目	2015年1-6月	2014年度	2013年度	2012年度
一、营业收入	1,839,038,089	2,507,779,848	3,666,180,613	8,615,550,603
减：营业成本	-626,350,981	-791,322,564	-1,852,171,742	-3,326,979,417
营业税金及附加	-446,429,139	-753,623,638	-656,851,033	-1,828,683,785
销售费用	-62,989,731	-215,489,637	-110,234,601	-108,854,206
管理费用	-57,357,499	-133,069,028	-123,113,896	-130,433,739
财务(费用)/收入-净额	-62,525,673	-136,492,858	-4,935,251	3,843,569
投资(损失)/收益	4,037,285	786,740,571	-5,069,614	4,015,311
加：公允价值变动损益	31,580,000	6,670,000	14,639,538	36,631,553
二、营业利润	619,002,351	1,271,192,694	928,444,014	3,265,089,889
加：营业外收入	8,202,726	19,809,569	4,096,931	2,142,391
其中：非流动资产处置利得		8,686,077	-	-
减：营业外支出	-73,312	-11,891,414	-17,194,743	-85,738,843
其中：非流动资产处置损失	-73,312	-220,996	-230,259	-20,155
三、利润总额	627,131,765	1,279,110,849	915,346,202	3,181,493,437
减：所得税费用	-156,353,686	-324,903,671	-232,693,989	-799,405,467
四、净利润	470,778,079	954,207,178	682,652,213	2,382,087,970
归属于母公司股东的净利润	472,673,813	962,207,913	684,648,665	2,382,267,557
少数股东损益	-1,895,734	-8,000,735	-1,996,452	-179,587

五、其他综合收益的税后净额	-	-	-	-
六、综合收益总额	470,778,079	954,207,178	682,652,213	2,382,087,970
归属于母公司股东的综合收益总额	472,673,813	962,207,913	684,648,665	2,382,267,557
归属于少数股东的综合收益总额	-1,895,734	-8,000,735	-1,996,452	-179,587

3、现金流量表

单位：元

项 目	2015 年 1-6 月	2014 年度	2013 年度	2012 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	2,825,453,099	2,582,158,333	2,873,758,785	3,543,787,043
收到其他与经营活动有关的现金	28,687,492	51,149,404	13,802,304	11,902,118
经营活动现金流入小计	2,854,140,591	2,633,307,737	2,887,561,089	3,555,689,161
购建商品、接受劳务支付的现金	-668,623,554	-2,256,579,109	-2,007,156,238	-2,070,536,859
支付给职工以及为职工支付的现金	-98,177,962	-111,162,053	-91,668,687	-77,690,111
支付的各项税费	-599,999,692	-784,642,202	-1,148,370,173	-293,373,718
支付其他与经营活动有关的现金	-77,602,646	-277,494,217	-176,846,032	-303,350,905
经营活动现金流出小计	-1,444,403,854	-3,429,877,581	-3,424,041,130	-2,744,951,593
经营活动产生的现金流量净额	1,409,736,737	-796,569,844	-536,480,041	810,737,568
二、投资活动产生的现金流量				
收回投资收到的现金	-	-	594,384,000	38,796,000
取得投资收益所收到的现金	-	509,173,057	-	-
处置固定资产收回的现金净额	33,651	808,720	93,750	14,480
收到其他与投资活动有关的现金	688,527,203	942,385,790	270,290,839	1,107,203,561
投资活动现金流入小计	688,560,854	1,452,367,567	864,768,589	1,146,014,041
投资支付的现金	-	-235,626,257	-170,000,000	-103,200,000-
购建固定资产、投资性房地产、无形资产所支付的现金	-4,225,612	-8,173,869	-41,771,421	-14,706,934
支付其他与投资活动有关的现金	-660,189,092	-748,387,433	-2,089,267,776	-665,677,366
投资活动现金流出小计	-664,414,704	-992,187,559	-2,301,039,197	-783,584,300
投资活动产生的现金流量净额	24,146,150	460,180,008	-1,436,270,608	362,429,741
三、筹资活动产生的现金流量				

吸收投资所收到的现金	20,314,200	-	-	240,196,320
取得借款收到的现金	370,000,000	800,000,000	2,233,116,283	257,600,000
收到其他与筹资活动有关的现金	57,962,951	142,104,170	1,505,566,329	86,064,641
筹资活动现金流入小计	448,277,151	942,104,170	3,738,682,612	583,860,961
偿还债务支付的现金	-443,500,000	-291,942,883	-208,544,508	-1,201,338,214
分配利润支付的现金	-804,023,208	-83,011,295	-	-
偿付利息所支付的现金	-64,643,778	-249,785,443	-56,247,953	-69,233,418
支付其他与筹资活动有关的现金	-61,878,573	-1,357,672,093	-276,660,592	-265,154,426
筹资活动现金流出小计	-1,374,045,559	-1,982,411,714	-541,453,053	-1,535,726,058
筹资活动产生的现金流量净额	-925,768,408	-1,040,307,544	3,197,229,559	-951,865,097
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	46,778	13,199	206,967	133,533
五、现金及现金等价物净变动额	508,161,257	-1,376,684,181	1,224,685,877	221,435,745
加：年初现金及现金等价物余额	121,171,250	1,497,855,431	273,169,554	51,733,809
六、年末现金及现金等价物余额	629,332,507	121,171,250	1,497,855,431	273,169,554

（二）母公司财务会计报表

1、母公司资产负债表

单位：元

资产	2015/6/30	2014/12/31	2013/12/31//	2012年12/31/
流动资产				
货币资金	1,434,266,021	1,659,653,860	2,110,698,700	1,173,172,686
应收账款	701,763,438	620,474,250	434,271,739	176,092,737
其他应收款	7,467,949,894	7,045,714,696	6,651,592,986	4,409,624,180
预付款项	138,130,041	576,719,608	40,499,991	1,115,566
存货	1,718,185,240	2,041,815,061	2,028,583,108	1,770,510,406
其他流动资产	37,152,134	24,537,915	-	609,268,537
流动资产合计	11,497,446,768	11,968,915,390	11,265,646,524	8,139,784,112
非流动资产				
存货	-	-	-	60,881,025
长期股权投资	1,148,019,811	1,088,630,466	871,339,718	714,403,143
投资性房地产	348,730,000	317,150,000	329,700,000	281,100,000
固定资产	84,215,625	89,525,143	102,603,814	110,662,611

无形资产	40,462,570	41,136,764	42,254,716	43,595,122
长期待摊费用	842,436	671,025	545,159	235,267
递延所得税资产	132,590,027	187,510,991	218,140,833	232,973,173
非流动资产合计	1,754,860,469	1,724,624,389	1,564,584,240	1,443,850,341
资产总计	13,252,307,237	13,693,539,779	12,830,230,764	9,583,634,453
负债及所有者权益				
流动负债				
应付票据	-	68,000,000	100,000,000	-
应付账款	941,948,771	944,991,422	1,317,552,646	1,515,935,037
预收款项	2,058,548,603	1,720,245,962	607,659,897	748,618,512
应付职工薪酬	15,173,409	30,416,718	33,242,818	28,296,341
应交税费	2,334,208,903	2,361,249,009	2,049,849,766	2,406,334,670
应付利息	82,002,739	20,342,466	20,794,521	1,561,075
应付股利	1,000,000,000	1,804,023,208	435,000,000	435,000,000
其他应付款	366,955,080	307,845,960	1,842,247,960	625,649,677
一年内到期的非流动负债	1,911,673,400	2,123,173,400	195,273,427	151,000,000
流动负债合计	8,710,510,905	9,380,288,145	6,601,621,035	5,912,395,312
非流动负债				
长期借款	586,000,000	818,000,000	2,237,842,856	200,000,000
非流动负债合计	586,000,000	818,000,000	2,237,842,856	200,000,000
负债合计	9,296,510,905	10,198,288,145	8,839,463,891	6,112,395,312
所有者权益				
实收资本	250,000,000	250,000,000	250,000,000	250,000,000
资本公积	199,807	199,807	199,807	199,807
盈余公积	133,181,829	133,181,829	133,181,829	133,181,829
未分配利润	3,572,414,696	3,111,869,998	3,607,385,237	3,087,857,505
所有者权益合计	3,955,796,332	3,495,251,634	3,990,766,873	3,471,239,141
负债及所有者权益总计	13,252,307,237	13,693,539,779	12,830,230,764	9,583,634,453

2、母公司利润表

单位：元

项目	2015年1-6月	2014年度	2013年度	2012年度
一、营业收入	1,836,240,991	2,458,671,870	2,835,576,528	8,615,538,603
减：营业成本	-621,411,622	-755,508,594	-1,330,950,400	-3,342,393,506
营业税金及附加	-444,772,460	-742,669,918	-594,251,451	-1,828,681,557
销售费用	-43,322,565	-182,670,797	-108,130,174	-94,807,814
管理费用	-48,490,374	-113,016,713	-113,934,880	-124,400,237
财务(费用)/收入-净额	-113,779,578	-198,019,931	-5,064,812	2,849,129
投资(损失)/收益	11,989,545	796,498,548	-3,063,425	4,015,311
加：公允价值变动损益	31,580,000	6,670,000	14,639,538	36,631,553
二、营业利润	608,033,937	1,269,954,465	694,820,924	3,268,751,482
加：营业外收入	2,509,735	19,716,819	4,032,671	1,148,607
其中：非流动资产处置利得	-	8,686,077	-	-
减：营业外支出	-73,312	-11,887,558	-2,194,743	-85,738,843
其中：非流动资产处置损失	-73,312	-217,140	-230,259	-20,155
三、利润总额	610,470,360	1,277,783,726	696,658,852	3,184,161,246
减：所得税费用	-149,925,662	-321,264,462	-177,131,120	-799,796,353
四、净利润	460,544,698	956,519,264	519,527,732	2,384,364,893

3、母公司现金流量表

单位：元

项目	2015年1-6月	2014年度	2013年度	2012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	2,606,887,414	2,457,466,329	2,719,319,514	2,985,289,453
收到其他与经营活动有关的现金	18,768,127	45,921,331	14,810,620	9,661,710
经营活动现金流入小计	2,625,655,541	2,503,387,660	2,734,130,134	2,994,951,163
购建商品、接受劳务支付的现金	-323,295,196	-1,635,798,548	-1,554,215,559	-1,366,511,201
支付给职工以及为职工支付的现金	-72,874,984	-100,543,939	-83,691,606	-73,849,520
支付的各项税费	-582,795,950	-754,121,920	-1,105,274,108	-245,409,472
支付其他与经营活动有关的现金	-49,301,797	-206,534,409	-152,434,432	-287,501,003
经营活动现金流出小计	-1,028,267,927	-2,696,998,816	-2,895,615,705	-1,973,271,196
经营活动产生的现金流量净额	1,597,387,614	-193,611,156	-161,485,571	1,021,679,967
二、投资活动产生的现金流量				

收回投资收到的现金	-	-	594,384,000	38,796,000
取得投资收益所收到的现金	-	509,173,057	-	-
处置固定资产、投资性房地产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	21,599	808,720	93,750	14,480
收到其他与投资活动有关的现金	732,102,725	336,904,827	188,325,865	1,317,211,793
投资活动现金流入小计	732,124,324	846,886,604	782,803,615	1,356,022,273
投资支付的现金	-47,399,800	-220,626,257	-160,000,000	-103,200,000
取得子公司及其他营业单位支付的现金	-	-	-	-560,826,255
购建固定资产、投资性房地产、无形资产所支付的现金	-2,860,701	-4,097,545	-41,239,648	-14,073,527
支付其他与投资活动有关的现金	-730,121,113	-706,733,705	-2,444,168,215	-337,112,469
投资活动现金流出小计	-780,381,614	-931,457,507	-2,645,407,863	-1,015,212,251
投资活动产生的现金流量净额	-48,257,290	-84,570,903	-1,862,604,248	340,810,022
三、筹资活动产生的现金流量				
取得借款收到的现金	-	800,000,000	2,233,116,283	200,000,000
收到其他与筹资活动有关的现金	52,429,859	86,086,549	1,495,188,320	89,203,565
筹资活动现金流入小计	52,429,859	886,086,549	3,728,304,603	289,203,565
偿还债务支付的现金	-443,500,000	-291,942,883	-150,944,508	-1,108,938,214
分配利润支付的现金	-804,023,208	-83,011,295	-	-
偿付利息所支付的现金	-62,983,500	-249,785,443	-52,773,897	-64,632,213
支付其他与筹资活动有关的现金	-2,790,197	-1,361,989,732	-280,126,458	-255,804,893
筹资活动现金流出小计	-1,313,296,905	-1,986,729,353	-483,844,863	-1,429,375,320
筹资活动产生的现金流量净额	-1,260,867,046	-1,100,642,804	3,244,459,740	-1,140,171,755
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	46,778	13,932	206,967	133,533
五、现金及现金等价物净变动额	288,310,056	-1,378,810,931	1,220,576,888	222,451,767
加：年初现金及现金等价物余额	103,813,347	1,482,624,278	262,047,390	39,595,623
六、年末现金及现金等价物余额	392,123,403	103,813,347	1,482,624,278	262,047,390

二、公司主要财务指标

(一) 主要财务指标（合并报表口径）

项目	2015年6月30日 /2015年1-6月	2014年12月31日 /2014年度	2013年12月31日 /2013年度	2012年12月31日 /2012年度
流动比率	1.44	1.31	1.75	1.37
速动比率	1.05	0.97	1.42	1.02

资产负债率（合并）	70.04%	73.20%	67.28%	65.43%
资产负债率（母公司）	70.15%	74.48%	68.90%	63.78%
利息保障倍数	5.52	5.74	12.56	52.76
存货周转率	0.18	0.28	0.80	1.41
应收账款周转率	2.78	4.70	11.78	48.93
总资产周转率	0.13	0.18	0.30	0.8
每股经营活动现金流量净额（元/股）	5.64	-3.19	-2.15	3.24
每股现金流量净额（元/股）	2.03	-5.51	4.90	0.89

注：上述财务指标的计算方法如下：

(1) 流动比率=流动资产/流动负债

(2) 速动比率=(流动资产-存货)/流动负债

(3) 利息保障倍数=(利润总额+计入财务费用的利息支出+固定资产折旧+摊销)/(资本化利息+计入财务费用的利息支出)

(4) 资产负债率=总负债/总资产

(5) 应收账款周转率=营业收入/应收账款平均余额，其中 2012 年应收账款周转率=营业收入/应收账款余额

(6) 存货周转率=营业成本/存货平均余额，其中 2012 年存货周转率=营业成本/存货余额

(7) 总资产周转率=营业收入/总资产平均余额，其中 2012 年总资产周转率=营业收入/总资产余额

(8) 每股经营活动现金流量净额=经营活动产生的现金流量净额/期末实收资本

(9) 每股现金流量净额=现金及现金等价物净增加额/期末实收资本

(二) 净资产收益率情况

根据中国证监会《公开发行证券公司信息披露编报规则（第九号）》的规定，公司近三年及一期净资产收益率和每股收益的具体指标计算如下：

项目	期间	净资产收益率
		全面摊薄
归属于母公司股东的净利润	2012 年度	64.37%
	2013 年度	15.62%
	2014 年度	24.76%
	2015 年 1-6 月	10.94%
扣除非经常性损益后的归属于	2012 年度	65.64%

母公司股东的净利润	2013 年度	15.58%
	2014 年度	3.80%
	2015 年 1-6 月	10.03%

注：上述财务指标的计算方法如下：全面摊薄净资产收益率= $P \div E$

其中，P 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公司普通股股东的净利润；E 为归属于公司普通股股东的期末净资产。

三、管理层意见

对于本公司的资产状况，公司管理层认为：最近三年及一期，公司资产质量良好，主要资产和负债项目与公司业务收入增长基本匹配，资产负债率低于行业平均水平，主营业务突出，毛利率较高，债务风险较低。

（七）募集资金的运用

一、募集资金运用计划

（一）预计本次发行公司债券募集资金总量

根据《公司债券发行与交易管理办法》的相关规定，结合公司财务状况及未来资金需求，经于2015年9月15日召开的公司董事会审议和于2015年9月25日公司股东决议的批准，本次债券的发行规模为不超过16亿元。

（二）公司债券募集资金投向

本次债券发行募集资金用途为全部用于偿还发行人的金融机构借款及补充流动资金。

根据主承销商的核查要求，发行人出具并提交了《广州番禺雅居乐房地产开发有限公司关于面向合格投资者公开发行公司债券之募集资金使用的承诺函》，承诺募集资金将严格按照募集说明书中披露的用途使用，并且根据相关法律法规的规定接受债券受托管理人的持续监督，以避免出现募集资金被关联方占用的情形。承诺函主要内容如下：

“本公司承诺，将严格按照募集说明书中披露的募集资金投向使用募集资金，根据《债券受托管理协议》、《债券持有人会议规则》及《募集资金管理制度》等的约定和

规定使用募集资金并接受债券受托管理人的持续监督。”

1、公司拟将本次债券募集资金的9.93亿元用于偿还金融机构借款，具体的偿付明细如下：

序号	用款单位	用款项目	借款金融机构 (全称)	到期日	截至2015年6 月30日借款 余额(万元)
1	广州番禺雅居乐房地产开发有限公司	雅居乐剑桥郡三期二阶段项目开发	广州农商行华南新城支行	2015.10.25	24,317.34
2	广州番禺雅居乐房地产开发有限公司	剑桥郡12-1地块开发	深圳平安信托	2015.11.15	75,000.00
合计					99,317.34

因本次债券的审批和发行时间尚有一定不确定性，可能使公司无法直接以本次债券募集资金于上述金融机构贷款到期日进行偿还。如公司无法直接以本次债券募集资金于上述金融机构贷款到期日进行偿还，公司将本着有利于优化公司债务结构、尽可能节省财务费用的原则通过自筹资金方式偿还上述金融机构贷款，待本次债券募集资金到位后予以替换。

2、公司拟将本次债券募集资金的6.07亿元用于补充流动资金。

公司拟将本次债券募集资金的6.07亿元用于补充流动资金，以满足公司日常生产经营需求，有助于进一步优化资本结构，提高公司的抗风险能力。

公司所属的房地产行业为资金密集型行业，项目具有规模较大、开发周期长、回款周期长、资金占用量大的特点，公司需要准备大量的流动资金以应对项目所需的资金周转，保证项目的运转和开发。

流动资金的补充可以保障公司的现金储备，从而有效应对公司日常经营中的资金需求，为公司业务的快速发展提供有力的支持。为了更好地贯彻公司的发展战略，把握公司新一轮开发的机遇，本次募集资金中的6.07亿元补充流动资金将用于现有项目的滚存使用和未来资金储备，从而进一步保障公司未来流动资金的充足率和灵活度，优化公司的资产负债结构，保障公司的中长期发展。

3、募集资金专项账户安排

（1）募集资金的存放

发行人已于广东华兴银行广州分行营业部、中信银行股份有限公司广州花园支行、上海浦东发展银行广州分行营业部、中国民生银行广州分行营业部、中国农业银行股份有限公司广州滨江东路支行开设账户作为本次募集资金专项账户，用于本次债券募集资金的存放、使用及监管。监管银行将对专项账户内资金使用进行监督管理，对未按照募集说明书约定使用募集资金的情况，拒绝发行人的划款指令。受托管理人应当在募集资金到位后一个月内与发行人以及存放募集资金的银行订立监管协议。债券受托管理人根据《债券受托管理协议》及《债券持有人会议规则》的约定对募集资金的使用进行持续的监督等措施。

（2）偿债资金的归集

发行人应按债券还本付息的有关要求，在本次债券当期付息日前5个交易日、本次债券到期兑付日前3个交易日将还本付息的资金及时划付至偿债资金专户，以保证资金账户资金不少于债券当期还本付息金额。

若债券当期付息日和/或本金兑付日前3个交易日，资金账户资金少于债券当期还本付息金额时，监管银行应立刻书面通知发行人和债券受托管理人，敦促发行人立刻划拨足额资金。发行人应当在本次债券还本及/或付息日1个交易日前中午12点前将差额的全部足额即时划付至偿债资金专户。

二、本次债券募集资金运用对公司财务状况的影响

假设本次债券的实际募集资金规模为发行规模的上限16亿元，用于偿还金融机构借款和补充流动资金。本次债券募集资金的运用对公司财务状况将产生如下影响：

（一）有利于优化公司债务结构，增强短期偿债能力

截至2015年6月30日，公司合并报表口径的流动负债占负债总额的比例为90.85%，非流动负债占负债总额的比例为9.15%，流动比率为1.44，速动比率为1.05。假设本次债券发行在2015年6月30日完成，按本次发行规模上限16亿元计算且按募集资金用途使用本次发行所募资金后，流动负债占负债总额的比例将下降为76.61%，非流动负债占负债总额的比例将上升为23.39%，流动比率提高为1.69，速动比率为1.25。以上数据显示，

募集资金用于金融机构借款和补充流动资金，有利于优化公司债务期限结构，增强短期偿债能力和提高资金运营效率。

（二）有利于公司合理配置资金，支持业务发展

近期，国家在坚持房地产业宏观调控的各项政策不动摇的基础上，研究建立房地产宏观调控的长效机制，以促进房地产业长期健康稳定发展。报告期内，公司秉承谨慎乐观的方针，通过大力开拓新的销售区域、完善销售及市场推广策略、融资渠道多元化等经营策略，使得公司主业发展保持了稳定的增长，各项资产规模逐步扩大。本次债券募集资金的运用，有利于公司更合理地配置中长期资金及流动资金，有效支持公司房地产开发业务的进一步发展，巩固并加强公司在房地产行业的领先地位。

（三）有利于拓宽公司融资渠道，降低融资成本

通过发行公司债券，可以拓宽公司融资渠道，并有效降低融资成本。按目前的银行贷款利率水平以及本次债券预计的发行利率进行测算，本次债券发行后，公司每年可节省一定的财务费用，有利于增强公司的盈利能力。

综上所述，本次募集资金用于偿还银行贷款和补充流动资金，有利于提高财务杠杆比率，优化债务期限结构，增强短期偿债能力和资金运营效率，满足公司的流动资金需求，符合公司和全体股东的利益。

（八）备查文件

一、备查文件内容

- 1、发行人2012年、2013年、2014年的财务报告及审计报告；2015年半年度财务报表；
- 2、主承销商出具的核查意见；
- 3、发行人律师出具的法律意见书；
- 4、资信评级机构出具的资信评级报告；
- 5、2015年广州番禺雅居乐房地产开发有限公司公司债券之债券持有人会议规则；
- 6、2015年广州番禺雅居乐房地产开发有限公司公司债券之受托管理协议；
- 7、担保人与发行人签署的担保合同；

- 8、担保人为本次债券出具的担保函；
- 9、担保人2014年年度报告及2015年半年度财务报告；
- 10、中国证监会核准本次发行的文件。

二、备查文件查阅时间、地点

（一）查阅时间

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

（二）查阅地点

发行人：广州番禺雅居乐房地产开发有限公司

住所：广州市番禺区南村镇兴业路

办公地址：广州市天河区珠江新城华夏路26号雅居乐中心

联系人：易文彬

电话：020-88839389

传真：020-88839348

主承销商：

1、招商证券股份有限公司

住所：深圳市福田区益田路江苏大厦A座38-45层

办公地址：深圳市福田区益田路江苏大厦A座38-45层

法定代表人：宫少林

联系人：刘兴德、王星辰、常梦缇、易昌、金蕊

电话：0755-82943515

传真：0755-82943121

2、国泰君安证券股份有限公司

住所：中国（上海）自由贸易试验区商城路618号

办公地址：上海市浦东新区银城中路168号29层

法定代表人：杨德红

联系人：徐磊、赵成思

电话：021-3867 4699

传真：021-6887 6202

（本页无正文，为《广州番禺雅居乐房地产开发有限公司公开发行 2016 年公司
债券募集说明书摘要》之盖章页）

广州番禺雅居乐房地产开发有限公司
有限公司

2015年12月31日