（上接B11版）

3、母公司现金流量表

单位：元

项目	2015年1-3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				
收到的税费返还				
收到其他与经营活动有关的现金	882,384,078.26	1,628,508,159.33	4,163,171,007.88	197,756,946.31
经营活动现金流入小计	882,384,078.26	1,628,508,159.33	4,163,171,007.88	197,756,946.31
购买商品、接受劳务支付的现金		2,725,000.00		
支付给职工以及为职工支付的现金	1,317,119.31	720,000.00	567,046.66	626,217.80
支付的各项税费		6,547.39		-
支付其他与经营活动有关的现金	1,217,970,322.49	97,924,253.42	3,181,548,297.63	27,230,123.02
经营活动现金流出小计	1,219,287,441.80	101,375,800.81	3,182,115,344.29	27,856,340.82
经营活动产生的现金流量净额	-336,903,363.54	1,527,132,358.52	981,055,663.59	169,900,605.49
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				
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额				9,864,220.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			741,000,000.00	-
收到其他与投资活动有关的现金		1,201,486,550.00	73,428,915.07	-
投资活动现金流入小计				
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		1,201,486,550.00	814,428,915.07	9,864,220.00
投资支付的现金		-1,201,486,550.00	-814,428,915.07	-9,864,220.00
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				
投资活动产生的现金流量净额				
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	2,060,099,990.31			
取得借款收到的现金	200,000,000.00	30,000,000.00	150,000,000.00	-
发行债券收到的现金				
收到其他与筹资活动有关的现金		1,266,012.84		
筹资活动现金流入小计	2,260,099,990.31	31,266,012.84	150,000,000.00	-
偿还债务支付的现金		45,000,000.00	7,500,000.00	
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	3,003,750.00	169,629,048.24	167,155,518.20	159,797,064.90
支付其他与筹资活动有关的现金			1,070,000.00	-
筹资活动现金流出小计	3,003,750.00	214,629,048.24	175,725,518.20	159,797,064.90
筹资活动产生的现金流量净额	2,257,096,240.31	-183,363,035.40	-25,725,518.20	-159,797,064.90
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	1,920,192,876.77	142,282,773.12	140,901,230.32	239,320.59
加：期初现金及现金等价物余额	283,985,967.17	141,703,194.05	801,963.73	562,643.14
六、期末现金及现金等价物余额	2,204,178,843.94	283,985,967.17	141,703,194.05	801,963.73

4、母公司所有者权益变动表

单位：元

项目	2015年1-3月									
	实收资本(或股本)	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年年末余额	1,597,970,649.00				2,232,985,660.88				160,381,581.01	281,159,623.01	4,272,497,513.90
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年年初余额	1,597,970,649.00				2,232,985,660.88				160,381,581.01	281,159,623.01	4,272,497,513.90
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	298,719,771.00				1,758,781,499.54					-4,808,767.72	2,052,692,502.82
（一）综合收益总额										-4,808,767.72	-4,808,767.72
（二）所有者投入和减少资本	298,719,771.00				1,758,781,499.54						2,057,501,270.54
1.所有者投入资本	298,719,771.00				1,758,781,499.54						2,057,501,270.54
2.其他权益工具持有者投入资本											
3.股份支付计入所有者权益的金额											
4.其他											
（三）利润分配									23,695,515.22	-183,492,580.12	-159,797,064.90
1.提取盈余公积									23,695,515.22	-23,695,515.22	
2. 对所有者（或股东）的分配										-159,797,064.90	-159,797,064.90
3.其他											
（四）所有者权益内部结转											
1.资本公积转增资本（或股本）											
2.盈余公积转增资本（或股本）											
3.盈余公积弥补亏损											
4.其他											
（五）专项储备											
1.本期提取											
2.本期使用											
（六）其他											
四、本期期末余额	1,896,690,420.00				3,991,767,160.42				160,381,581.01	276,350,855.29	6,325,190,016.72

项目	2014年									
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年期末余额	1,597,970,649.00				2,232,985,660.88				136,686,065.79	227,697,050.94	4,195,339,426.61
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	1,597,970,649.00				2,232,985,660.88				136,686,065.79	227,697,050.94	4,195,339,426.61
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）									23,695,515.22	53,462,572.07	77,158,087.29
（一）综合收益总额										236,955,152.19	236,955,152.19
（二）所有者投入和减少资本											
1.股东投入的普通股											
2.其他权益工具持有者投入资本											
3.股份支付计入所有者权益的金额											
4.其他											
（三）利润分配									23,695,515.22	-183,492,580.12	-159,797,064.90
1.提取盈余公积									23,695,515.22	-23,695,515.22	
2. 对所有者（或股东）的分配										-159,797,064.90	-159,797,064.90
3.其他											
（四）所有者权益内部结转											
1.资本公积转增资本（或股本）											
2.盈余公积转增资本（或股本）											
3.盈余公积弥补亏损											
4.其他											
（五）专项储备											
1.本期提取											
2.本期使用											
（六）其他											
四、本期期末余额	1,597,970,649.00				2,232,985,660.88				160,381,581.01	281,159,623.01	4,272,497,513.90

项目	2013年									
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年期末余额	1,597,970,649.00				2,300,083,627.05				130,301,467.50	330,032,731.19	4,358,388,474.74
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	1,597,970,649.00				2,300,083,627.05				130,301,467.50	330,032,731.19	4,358,388,474.74
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）					-67,097,966.17				6,384,598.29	-102,335,680.25	-163,049,048.13
（一）综合收益总额										63,845,982.94	63,845,982.94
（二）所有者投入和减少资本											
1.股东投入的普通股											
2.其他权益工具持有者投入资本											
3.股份支付计入所有者权益的金额											
4.其他											
（三）利润分配									6,384,598.29	-166,181,663.19	-159,797,064.90
1.提取盈余公积									6,384,598.29	-6,384,598.29	
2.对所有者（或股东）的分配										-159,797,064.90	-159,797,064.90
3.其他											
（四）所有者权益内部结转											
1.资本公积转增资本（或股本）											
2.盈余公积转增资本（或股本）											
3.盈余公积弥补亏损											
4.其他											
（五）专项储备											
1.本期提取											
2.本期使用											
（六）其他											
四、本期期末余额	1,597,970,649.00				2,232,985,660.88				136,686,065.79	227,697,050.94	4,195,339,426.61

项目	2012年										
	实收资本(或股本)	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年年末余额	1,597,970,649.00				2,356,674,471.37				94,908,316.71	171,291,439.01	4,220,844,876.09
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年年初余额	1,597,970,649.00				2,356,674,471.37				94,908,316.71	171,291,439.01	4,220,844,876.09
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）					-56,590,844.32				35,393,150.79	158,741,292.18	137,543,598.65
（一）综合收益总额										353,931,507.87	353,931,507.87
（二）所有者投入和减少资本											
1.所有者投入资本											
2.其他权益工具持有者投入资本											
3.股份支付计入所有者权益的金额											
4.其他											
（三）利润分配									35,393,150.79	-195,190,215.69	-159,797,064.90
1.提取盈余公积									35,393,150.79	-35,393,150.79	
2.对所有者（或股东）的分配										-159,797,064.90	-159,797,064.90
3.其他											
（四）所有者权益内部结转											
1.资本公积转增资本（或股本）											
2.盈余公积转增资本（或股本）											
3.盈余公积弥补亏损											
4.其他											
（五）专项储备											
1.本期提取											
2.本期使用											
（六）其他					-56,590,844.32						-56,590,844.32
四、本期期末余额	1,597,970,649.00				2,300,083,627.05				130,301,467.50	330,032,731.19	4,358,388,474.74

三、最近三年及一期的主要财务指标

（一）主要财务指标

1、合并报表财务指标

项目	2015-3-31	2014-12-31	2013-12-31	2012-12-31
流动比率	1.88	1.54	1.99	1.87
速动比率	0.53	0.39	0.47	0.47
资产负债率	78.09%	84.81%	80.67%	71.27%
应收账款周转率（次）	1.16	17.05	20.22	16.83
存货周转率（次）	0.02	0.20	0.17	0.28
每股净资产（元/股）	2.94	2.20	2.04	1.89
每股经营活动现金流量净额（元/股）	-0.55	-1.26	-2.24	-0.12
每股净现金流量（元/股）	0.16	0.18	0.78	0.38
利息保障倍数1	5.22			
利息保障倍数2	7.38			
贷款偿还率	100%	100%	100%	100%
利息偿付率	100%	100%	100%	100%

2、母公司财务指标

项目	2015-3-31	2014-12-31	2013-12-31	2012-12-31
流动比率	1.56	0.68	1.34	12.20
速动比率	1.56	0.68	1.34	12.20
资产负债率	28.60%	37.63%	22.47%	2.37%
应收账款周转率（次）	-	-	-	-
存货周转率（次）	-	-	-	-
每股净资产（元/股）	3.33	2.67	2.63	2.73
每股经营活动现金流量净额（元/股）	-0.18	0.96	0.61	0.11
每股净现金流量（元/股）	1.01	0.09	0.09	0.00015
利息保障倍数1	2.24			
利息保障倍数2	0.97			
贷款偿还率	100%	100%	100%	100%
利息偿付率	100%	100%	100%	100%

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－存货净额）／流动负债；

3、资产负债率＝负债总计／资产总计；

4、应收账款周转率（次）＝营业收入／应收账款平均余额；

5、存货周转率（次）＝营业成本／存货平均余额；

6、每股净资产＝期末归属于母公司所有者权益/期末普通股份总数；

7、每股经营活动产生的现金流量净额＝经营活动产生的现金流量净额／股本；

8、每股净现金流量＝现金及现金等价物增加额／总股本；

9、利息保障倍数1=发行人最近三个会计年度实现的年均可分配利润/债券一年利息；

利息保障倍数2=发行人最近三个会计年度实现的年均现金流量净额/债券一年利息；

10、贷款偿还率＝实际贷款偿还额／应偿还贷款额

11、利息偿付率＝实际利息支出／应付利息支出

（二）每股收益与净资产收益率

根据中国证监会《公开发行证券公司信息披露编报规则第9号--净资产收益率和每股收益的计算及披露》（2010年修订）的要求计算的净资产收益率和每股收益如下（合并报表口径）：

项目		2015-3-31	2014-12-31	2013-12-31	2012-12-31
扣除非经常性损益前每股收益（元）	基　本	0.01	0.26	0.32	0.37
	稀　释	0.01	0.26	0.32	0.37
扣除非经常性损益前净资产收益率（%）	全面摊薄	0.25	12.00	15.59	19.76
	加权平均	0.39	12.49	16.15	21.30
扣除非经常性损益后每股收益（元）	基　本	0.00	0.09	0.20	0.28
	稀　释	0.00	0.09	0.20	0.28
扣除非经常性损益后净资产收益率（%）	全面摊薄	-0.10	4.39	9.80	15.02
	加权平均	-0.16	4.41	10.52	16.26

上述财务指标的计算方法如下：

（1）净资产收益率

① 加权平均净资产收益率=P0/(E0+NP÷2+Ei×Mi÷M0－ Ej×Mj÷M0±Ek×Mk÷M0)

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

报告期发生同一控制下企业合并的，计算加权平均净资产收益率时，被合并方的净资产从报告期期初起进行加权；计算扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率时，被合并方的净资产从合并日的次月起进行加权。计算比较期间的加权平均净资产收益率时，被合并方的净利润、净资产均从比较期间期初起进行加权；计算比较期间扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率时，被合并方的净资产不予加权计算（权重为零）。

② 全面摊薄净资产收益率=报告期归属于公司普通股股东的净利润÷期末归属于公司普通股股东的净资产

（2）每股收益

① 基本每股收益= P0÷ S

S= S0+S1+Si×Mi÷M0－ Sj×Mj÷M0－Sk

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

② 稀释每股收益=P1/(S0+S1+Si×Mi÷M0－Sj×Mj÷M0－Sk+认股权证、股份期权、可转换债券等增加的普通股加权平均数)

其中，P1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，并考虑稀释性潜在普通股对其影响，按《企业会计准则》及有关规定进行调整。公司在计算稀释每股收益时，考虑所有稀释性潜在普通股对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和加权平均股数的影响，按照其稀释程度从大到小的顺序计入稀释每股收益，直至稀释每股收益达到最小值。

（三）非经常性损益明细表

最近三年及一期，公司非经常性损益表如下：

单位：万元

项目	2015年1-3月	2014年度	2013年度	2012年度
非流动资产处置损益		1.77	10,449.96	-18.30
计入当期损益的政府补助		5,820.75	93.70	122.37
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	1,560.00	7,194.50	457.32	-
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益		-	1,654.49	5,510.18
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益		19,959.28	11,794.91	11,872.95
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	702.57	18.35	25.01	-203.93
小计		32,994.66	24,475.40	17,283.26
所得税影响额	169.35	5,717.90	5,607.22	2,925.00
少数股东权益影响额（税后）	150.72	-	-7.76	2.72
合计	1,942.49	27,276.76	18,875.93	14,355.55

最近三年公司实现的扣除非经常性损益后的净利润均为正数，表明公司生产经营正常，主营业务盈利能力较强，较好的为公司的偿债能力提供保障。

第六节 本期债务的偿付风险及对策措施

一、偿付风险

经东方金诚评级，公司的主体信用等级为AA，本次公司债券信用等级为AA+，说明本次公司债券的偿还债务能力较强，受经济环境的影响不大，违约风险较低。

发行人目前经营状况正常，偿付能力较强。由于本期债券的存续期较长，如果在本期债券的存续期内发行人所处的宏观经济环境、经济政策、房地产行业和资本市场状况等不可控因素发生变化，将可能导致发行人不能从预期的还款来源中获得足够的资金按期支付本息，以致可能对债券持有人的利益造成一定影响。

二、偿债计划

（一）利息的支付

1、本期债券在存续期内每年付息一次，最后一期利息随本金的兑付一起支付。2016年至2022年每年的4月1日为上一个计息年度的付息日（如遇法定及政府指定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日）。若投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为2016年至2020年每年的4月1日。

2、本期债券利息的支付通过登记机构和有关机构办理。利息支付的具体事项将按照国家有关规定，由发行人在中国证监会指定媒体上发布的付息公告中加以说明。

3、根据国家税收法律、法规，投资者投资本期债券应缴纳的有关税金由投资者自行承担。

（二）本金的偿付

1、本期债券到期一次还本。本期债券的兑付日期为2022年4月1日。若债券持有人行使回售权，本期债券的兑付日为2020 年4月1日。如遇法定及政府指定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日。

2、本期债券本金的偿付通过登记机构和有关机构办理。本金偿付的具体事项将按照国家有关规定，由发行人在中国证监会指定媒体上发布的兑付公告中加以说明。

发行人目前经营状况正常，偿付能力较强。由于本期债券的存续期较长，如果在本期债券的存续期内发行人所处的宏观经济环境、经济政策、房地产行业和资本市场状况等不可控因素发生变化，将可能导致发行人不能从预期的还款来源中获得足够的资金按期支付本息，以致可能对债券持有人的利益造成一定影响。

三、偿债保障措施

为了有效地维护债券持有人的利益，保证本期债券本息按约定偿付，发行人建立了一系列工作机制，包括建立发行人与债券受托管理人的长效沟通机制、健全风险监管和预警机制及加强信息披露等，形成一套完整的确保本期债券本息按约定偿付的保障体系。

（一）制定债券持有人会议规则

公司和债券受托管理人已按照《试点办法》的要求共同制定了《新华联不动产股份有限公司2013年公司债券债券持有人会议规则》（以下简称《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、程序和其他重要事项，为保障本期债券本息的按约定偿付做出了合理的制度安排。

（二）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发行人的相关情况进行监督，并在本期债券本息无法按约定偿付时，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。

发行人将严格按照债券受托管理协议的规定，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发行人承诺履行情况，并在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根据债券受托管理协议采取必要的措施。

（三）严格履行信息披露义务

发行人将遵循真实、准确、完整的信息披露原则，使发行人偿债能力、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。

发行人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：未按照募集说明书的规定按时、足额偿付本期债券的利息和/或本金；预计不能按时、足额偿付本期债券利息和/或本金；发生或预计将发生超过发行人前一年度经审计净资产10%以上的重大损失；发生超过发行人前一年度经审计净资产10%以上的重大仲裁、诉讼；本期债券被暂停或终止上市交易；发行人发生减资、合并、分立、解散或进入破产程序或其他涉及债券发行人主体变更的决定；法律、行政法规及中国证监会规定的其他情形。

第七节 债券担保人基本情况及资信情况

新华联控股为本期债券的还本付息提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保，为本期债券的本息偿付提供了进一步的保障。

一、担保人基本情况

（一）概况

企业名称：新华联控股有限公司

企业类型：有限责任公司

注册地址：北京市朝阳区东四环中路道家园18号新华联大厦17层

法定代表人：傅军

注册资本：80,000万元人民币

实收资本：80,000万元人民币

营业执照注册号：110000002756634

经营范围：批发预包装食品（食品流通许可证有效期至2016年09月24日）；餐饮、住宿（仅限分支机构经营）；房地产开发；销售自行开发的商品房；投资；接受委托进行企业经营管理；技术开发；技术转让；技术咨询；技术培训；销售百货、机械电器设备、金属材料、木材、建筑材料、装饰材料、五金交电、工艺美术品、针纺织品；出租商业用房。领取本执照后，应到市住建委取得行政许可。

实际控制人：傅军

（二）担保人主要财务指标

新华联控股2013年度的财务报告经天健会计师审计，并出具了标准无保留意见的审计报告（天健粤审【2014】519号），2014年1-9月的财务数据未经审计。新华联控股最近一年及一期合并口径主要财务指标如下：

单位：万元

项　目	2014年1-9月/末	2013年度/末
总资产	5,091,285.33	4,154,363.82
所有者权益	1,547,981.20	1,325,715.01
其中：归属于母公司所有者权益	920,303.37	721,949.75
营业收入	2,150,656.47	2,308,573.64
净利润	139,208.57	135,316.91
归属于母公司所有者的净利润	109,681.47	90,493.47
资产负债率	69.60%	68.09%
流动比率	1.47	1.49
速动比率	0.67	0.67

注：除特殊说明外，以上财务指标均按照合并口径计算。

上述财务指标计算方法：

资产负债率＝总负债/总资产

流动比率＝流动资产/流动负债

速动比率＝（流动资产－存货净额）/流动负债

（三）担保人资信状况

新华联控股属于投资控股型企业，旗下主要业务板块为化工板块、石油贸易板块、矿产资源及贸易板块、房地产板块以及其他综合板块。截至2013年12月31日，公司经审计的合并报表口径资产总额为4,154,363.82万元，所有者权益为1,325,715.01万元；2013年度实现营业收入2,308,573.64万元，实现净利润135,316.91万元。

经东方金诚综合评估，新华联控股具有较强的抗风险能力，代偿能力很强，主体信用等级为AA+。

（四）担保人累计对外担保情况

截至2014年9月末，新华联控股累计对外提供担保本金余额为77.26亿元，占其2014年9月30日净资产的比例为49.91%，其中对新华联控股下属企业的担保本金余额为75.81亿元，占其2014年9月30日净资产的比例为48.98%。若加上为本期债券提供的13亿元的担保额度，新华联控股累计对外担保本金余额占其2014年9月30日净资产的比例为58.31%。

（五）担保人偿债能力分析

新华联控股最近几年一直保持稳健的发展，资产、经营规模不断增大。截至2013年末，新华联控股总资产为4,154,363.82万元，归属于母公司股东的净资产721,949.75万元，资产负债率为68.09%，流动比率为1.49，速动比率为0.67。

截至2014年9月30日，新华联控股总资产为5,091,285.33万元，归属于母公司股东的净资产为920,303.37万元，资产负债率为69.60%，流动比率为1.47，速动比率为0.67，具备较强的偿债能力。

二、担保函的主要内容

（一）被担保的数额

被担保的债券的发行面额总计不超过人民币13亿元（含13亿元），以中国证监会最终核准的发行总额为准。

（二）保证的方式

担保人承担保证责任的方式为全额无条件不可撤销连带责任保证担保。

（三）保证责任的承担

如发行人不能依据本次债券《募集说明书》及发行公告的约定按期足额兑付本次债券的本息，担保人应在收到本次债券持有人或受托管理人以书面形式提出的索赔要求后30个工作日内，根据本担保函向本次债券持有人履行担保义务，将相应的债券本金及利息、违约金、损害赔偿金和实现债权的费用等一并划入本次债券持有人或本次债券受托管理人指定的账户。本次债券持有人可分别或联合要求担保人承担保证责任。本次债券受托管理人依照本次债券的《受托管理协议》的约定代理本次债券持有人要求担保人履行保证责任。担保人保证在接到本次债券持有人或本次债券受托管理人的书面索款通知后向本次债券持有人清偿上述款项。

（四）保证的范围

担保人提供保证的范围为本次债券本金（总额为不超过人民币13亿元（含13亿元））及利息、违约金、损害赔偿金和实现债权的费用。本次发行保证期间内，若发行人未能按期还本付息，担保人将在上述保证责任的范围内为本次债券承担全额无条件不可撤销的连带保证责任。

（五）保证的期间

担保人承担保证责任的期间自本次债券发行首日至本次债券到期日后六个月止。本次债券受托管理人、本次债券持有人在此期间内未要求担保人就本次发行的债券承担保证责任的，或其在保证期间主张债权后未在诉讼时效届满之前向担保人追偿的，担保人将被免除保证责任。

（六）信息披露

担保人将按照有关主管部门的要求进行信息披露。

中国证监会及本次债券受托管理人、本次债券持有人及其代理人有权依法对担保人的财务状况进行监督，并有权依法要求担保人应上述各方要求定期提供会计报表等财务信息。

（七）债券的转让或出质

本次债券持有人依法将本次债券转让或出质给第三人的，担保人按本担保函的约定继续承担对该第三人的保证责任。

（八）主债权的变更

经中国证监会和本次债券持有人会议核准/批准、本次债券利率、期限、还本付息方式等发生变更时，不需另行经过担保人同意，担保人继续承担本担保函项下的保证责任。但是在发生前述情形时，本次债券受托管理人应当书面通知担保人。

（九）加速到期

在本期债券到期之前，担保人发生分立、合并等足以影响其履行本次债券担保责任的重大事项时，发行人应在一定期限内提供新的保证。发行人不提供新的保证，本次债券持有人及本次债券受托管理人有权要求发行人、担保人提前兑付债券本息。

三、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

债券持有人通过债券持有人会议对担保事项作持续监督。

对于担保事项，债券持有人会议依据相关法律法规、《试点办法》和《募集说明书》的规定行使如下职权：

（1）在发行人不能偿还本期公司债券本息时，决定委托债券受托管理人通过诉讼等程序强制发行人和担保人偿还债券本息，决定委托债券受托管理人参与发行人的整顿、和解、重组或者破产的法律程序；

（2）应发行人提议或发生影响担保人履行担保责任能力的重大变化的情况下，决定变更担保人或者担保方式。

在本期公司债券存续期内，如果担保人发生影响履行担保责任能力的重大变化，债券受托管理人应召开债券持有人会议。经债券持有人会议主席同意，担保人可以列席债券持有人会议。

对担保人的资信发生变化以及出现可能影响担保人履行保证责任的重大诉讼、仲裁和行政处罚等重大突发事件，债券受托管理人应该在收到发行人通知后10个工作日内出具临时报告并予以披露。

债券受托管理人应该在发行人公布年度报告之日起1个月内出具债券受托管理事务年度报告并予以披露。

第七节 债券跟踪评级安排说明

根据监管部门和东方金诚对跟踪评级的有关要求，东方金诚将在本次债券存续期内，每年发行人公告年报后两个月内对发行人2015年公司债券进行一次定期跟踪评级，并在本次债券存续期内根据有关情况进行不定期跟踪评级。

发行人应按东方金诚跟踪评级资料清单的要求，提供有关财务报告以及其他相关资料。发行人如发生重大变化，或发生可能对信用等级产生较大影响的重大事件，应及时通知东方金诚并提供有关资料。

东方金诚将密切关注发行人的经营管理状况及相关信息，如发现发行人或本次债券相关要素出现重大变化，或发现其存在或出现可能对信用等级产生较大影响的重大事件时，东方金诚将落实有关情况并及时评估其对信用等级产生的影响，据以确认或调整本次债券的信用等级。

如发行人不能及时提供上述跟踪评级资料及情况，东方金诚将根据有关情况进行分析，必要时可撤销信用等级，直至发行人提供相关资料。

东方金诚国际信用评估有限公司将及时向发行人和有关监管部门报送跟踪评级结果与跟踪评级报告，并由发行人在巨潮资讯网网站（www.cninfo.com.cn）公告。东方金诚国际信用评估有限公司同时在其公司网站（www.goldencredit.com.cn）进行公布。

第八节 债券受托管理人

为保证全体债券持有人的合法权益，发行人根据《公司法》、《证券法》、《试点办法》的有关规定，聘请西南证券作为本次债券的债券受托管理人，并签订了《新华联不动产股份有限公司2013年公司债券受托管理协议》（以下简称“《债券受托管理协议》”）。

凡通过认购、受让、接受赠与、继承等合法途径取得并持有本次债券的投资者，均视作同意《债券受托管理协议》的条款和条件，并由债券受托管理人按《债券受托管理协议》的规定履行其职责。

本节仅列示了本次债券《债券受托管理协议》的主要条款，投资者在作出相关决策时，请查阅《债券受托管理协议》全文。

一、债券受托管理人

2013年12月，发行人与西南证券签署的《债券受托管理协议》，聘请西南证券担任本期债券的债券受托管理人。

（一）债券受托管理人的基本情况

名称：西南证券股份有限公司

住所：重庆市江北区桥北苑8号

法定代表人：余维佳

联系电话：010-57631040

传　　真：010-88092060

联系人：汪子文、陈盛军、徐思远

（二）债券受托管理人与发行人是否有利害关系

西南证券已被发行人聘任为本期债券的保荐机构及主承销商，西南证券还是发行人2013年非公开发行的保荐机构及主承销商、2011年重大资产重组的独立财务顾问，除此以外西南证券与发行人不存在可能影响其公正履行公司债券受托管理职责的利害关系。

二、债券受托管理协议主要内容

（一）债券受托管理事项

根据有关法律法规和《试点办法》的规定、《募集说明书》和《债券受托管理协议》的约定以及债券持有人会议的授权，债券受托管理人作为本期债券全体债券持有人的代理人处理本期债券的相关事务，维护债券持有人的利益。

（二）发行人的权利和义务

1、发行人依据有关法律和《募集说明书》的规定，享有各项权利、承担各项义务，支付本次公司债券的利息和本金。

2、发行人应当履行《债券持有人会议规则》项下发行人应当履行的各项职责和义务。

3、在本次公司债券存续期限内，发行人应当根据《证券法》、《试点办法》、《深圳证券交易所公司债券上市规则》、《公司章程》及其他相关法律、法规、规章的规定，履行持续信息披露的义务。

4、在债券持有人会议选聘新债券受托管理人的情况下，发行人应配合债券受托管理人及新债券受托管理人完成债券受托管理人工作及档案移交的有关事项，并向新债券受托管理人履行《债券受托管理协议》项下应当向债券受托管理人履行的各项义务。

5、发行人应该指定董事会秘书负责与本期公司债券相关的事务。

6、发行人在债券持有人会议公告明确的债权登记日之下一个交易日，负责从证券登记