

股票代码:000667

股票简称:名流置业

名流置业集团股份有限公司 公开发行公司债券募集说明书摘要

注册地址:昆明市国防路 129 号恒安写字楼五楼

保荐人(主承销商)

国泰君安证券股份有限公司
GUOTAI JUNAN SECURITIES CO., LTD.

注册地址:上海市浦东新区商城路 618 号

声明

本募集说明书摘要的目的仅为向公众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全部内容。募集说明书全文同时刊载于巨潮资讯网站。投资者在做出认购决定之前,仔细阅读募集说明书全文,并以其作为投资决定的依据。

重大事项提示

一、发行人的资信情况:AA-;债券上市前,发行人截至 2009 年 6 月 30 日母公司资产负债率的资产负债率为 26.21%,母公司报告的资产负债率为 27.21%,均高于 20%。债券上市前,发行人最近三个会计年度实现的平均分配利润为 243 万元,占报告期母公司所有者的净利润(即 2009 年 6 月 30 日母公司所有者的净利润),预计不少于本期债券一年利息的 1.5 倍,发行人及挂牌上市前无发行过债券。

二、房地产行业的运行状况和国家宏观经济政策的实施密切相关。在房地产行业取得快速发展的同时,出现了住宅供应结构不合理,住房价格快速上涨等问题。对此,国家通过综合运用行政手段和经济政策宏观调控房价,抑制房价过快上涨,促进房地产市场的健康发展,保障居民的基本生活需求,改善商品房供应结构,促进房地产的供应和需求进行调节。国家的宏观调控政策在抑制投机性需求,防范商品房供应过快增长,促进房地产市场更理性、健康发展等方面发挥了积极作用,但也在客观上抑制了市场的购房需求。2008 年下半年,为了缓解国际金融危机的冲击,平抑国内经济周期的波动和保障居民的基本生活需求,中央和一些省市地方陆续出台了一系列税收、金融政策,扶持房地产发展,刺激住房需求,尽管当前国家宏观调控政策的松动可能有助于房地产行业的发展,但目前已经在行业紧缩政策和市场的持续调整下,房价仍会对外部经济的持续发展造成一定影响。

三、随着公司的不断发展,公司资产规模持续增长。2006 年,2007 年和 2008 年,公司资产总额和归属母公司所有者的权益的平均增长率为 84.90%和 122.11%。截至 2009 年 6 月 30 日,公司资产总额为 649,174.83 万元,归属于母公司所有者的权益为 472,300.79 万元,较 2006 年末平均增长率为 4.42%和 0.86%。公司规模的持续增长对公司的经营管控制度、风险控制、筹资能力和财务等方面提出了更高的要求。

四、受房地产行业开发、销售、购销周期的影响,公司的经营现金流较为庞大。公司 2006 年度、2007 年度、2008 年度的现金流量净额分别为-17,104.64 万元、19,272.29 万元、-111,635.21 万元,现金流量净额波动较大,2008 年度现金流量净额为负,主要原因是公司 2006 年至 2008 年度的筹资金额在后两年大幅增加。2009 年上半年的经营活动现金流量净额为负,主要原因是公司 2006 年至 2008 年度的筹资金额在后两年大幅增加,公司销售、竣工和结算收入不均匀,房地产公司特定时间段营业收入和利润出现较大波动,请投资者关注公司经营业绩波动的风险。

五、受宏观经济运行因素、国家宏观政策、金融货币政策以及国际环境变化的影响,市场利率存在波动的可能性,由于本期债券为固定利率且期限较长,债券的投资者在其存续期间内可能随着市场价格的波动发生变动,从而使本期债券投资者持有的债券价值具有一定的不确定性。

七、在本期债券发行时,公司设置了抵押担保,并根据具体情况安排了一系列的偿债措施并予以公告。但本期债券的偿债依赖性较强,在债券存续期内,公司根据宏观经济环境、房地产行业和资金状况等因素以及公司自身的生产经营在着手一定的不确定性,这些变化将影响到公司的营运状况、盈利能力以及现金流,可能导致其不能如期偿债而损害本期债券持有人的利益和本金所需求的资金,进而影响公司按期偿付本期债券本息,从而使投资者面临一定的偿付风险。

八、本期债券发行结束后,公司将积极申请在深圳证券交易所上市。由于具体上市审批或核准事宜需在本期债券发行结束后方能进行,公司目前无法保证本期债券一定能在本期在深圳证券交易所上市。此外,证券交易所对债券的交易规则和资金价格的影响,将对本期债券持有人的收益和风险产生影响,投资者在购买本期债券时应充分考虑上述因素的影响。

九、经债券信用评级机构评级,本期债券信用等级为 AA-,债券上市前,发行人及挂牌上市前无发行过债券,但本期债券的信用等级在债券存续期内,公司根据宏观经济环境、房地产行业和资金状况等因素以及公司自身的生产经营在着手一定的不确定性,这些变化将影响到公司的营运状况、盈利能力以及现金流,可能导致其不能如期偿债而损害本期债券持有人的利益和本金所需求的资金,进而影响公司按期偿付本期债券本息,从而使投资者面临一定的偿付风险。

十、本期债券发行结束后,公司设置了抵押担保,并根据具体情况安排了一系列的偿债措施并予以公告。但本期债券的偿债依赖性较强,在债券存续期内,公司根据宏观经济环境、房地产行业和资金状况等因素以及公司自身的生产经营在着手一定的不确定性,这些变化将影响到公司的营运状况、盈利能力以及现金流,可能导致其不能如期偿债而损害本期债券持有人的利益和本金所需求的资金,进而影响公司按期偿付本期债券本息,从而使投资者面临一定的偿付风险。

十一、本期债券发行结束后,公司设置了抵押担保,并根据具体情况安排了一系列的偿债措施并予以公告。但本期债券的偿债依赖性较强,在债券存续期内,公司根据宏观经济环境、房地产行业和资金状况等因素以及公司自身的生产经营在着手一定的不确定性,这些变化将影响到公司的营运状况、盈利能力以及现金流,可能导致其不能如期偿债而损害本期债券持有人的利益和本金所需求的资金,进而影响公司按期偿付本期债券本息,从而使投资者面临一定的偿付风险。

十二、土地一级开发与商品房开发是公司房地产业务两个主要的营业收入来源。2007 年以来由于土地价格上涨较快和土地一级开发规模增加,以及公司商品房可售面积减少等原因,公司 2007 年和 2008 年土地一级开发占营业收入的比例较高,分别为 72.4%和 70.8%。如果未来没有获得新的土地一级开发项目储备,导致土地一级开发收入大幅减少,公司的收入和利润增长将主要依赖商品房的开发和销售。

十三、虽然目前国家宏观调控政策已由控制房地产业发展变为鼓励房地产业健康发展,同时公司的开发计划

稳健、土地成本较低,且项目多处于泡沫较小的二三线城市,受宏观调控的影响较小。但是鉴于房地产市场价格依然浓厚,商品房销售量依然在低位徘徊。如果房地产市场短期内不能出现回升,公司的收入利润结构将发生改变,公司的经营业绩将受到一定的负面影响。

第一节 本次发行和上市概况

(一) 发行人基本情况

公司中文名称:名流置业集团股份有限公司

公司英文名称:Celebrity Real Estate Development Group Co., Ltd.

股票上市交易:深圳证券交易所

公司债券简称:名流置业

公司债券代码:000667

法定代表人:刘道明

营业执照注册号:330000000006503

注册资本:12,000 万元人民币

总资产:26.21 亿元人民币

净资产:20.96 亿元人民币

资产负债率:26.21%

现金流量净额:27.21%

利息保障倍数:1.5 倍

信用评级:AA-

评级机构:联合信用评级有限公司

债券上市交易:深圳证券交易所

债券简称:名流置业

债券代码:000667

债券期限:5 年

债券利率:7.00%

票面利率:7.00%

发行价格:100 元

发行方式:公开发行

发行对象:符合《公司债券发行试点办法》规定的合格投资者

发行规模:不超过 18 亿元

募集资金用途:主要用于偿还银行借款

募集资金金额:18 亿元

募集资金使用期限:5 年

募集资金用途:主要用于偿还银行借款

募集资金金额:18 亿元