



名流置业集团股份有限公司

(注册地址：昆明市国防路 129 号恒安写字楼五楼)

公司债券受托管理事务报告 (2010 年度)

保荐人（主承销商）



(注册地址：上海市浦东新区商城路 618 号)

二零一一年五月

重要声明

国泰君安证券股份有限公司（“国泰君安”）编制本报告的内容及信息均来源于发行人对外公布的《名流置业集团股份有限公司 2010 年年度报告》等相关公开信息披露文件以及第三方中介机构出具的专业意见。国泰君安对报告中所包含的相关引述内容和信息未进行独立验证，也不就该等引述内容和信息的真实性、准确性和完整性做出任何保证或承担任何责任。

本报告不构成对投资者进行或不进行某项行为的推荐意见，投资者应对相关事宜做出独立判断，而不应将本报告中的任何内容据以作为国泰君安所作的承诺或声明。在任何情况下，投资者依据本报告所进行的任何作为或不作为，国泰君安不承担任何责任。

目 录

第一章 本次公司债券概况.....	3
第二章 发行人 2010 年度经营和财务状况.....	6
第三章 发行人募集资金使用情况.....	11
第四章 本次公司债券抵押担保情况.....	13
第五章 债券持有人会议召开情况.....	15
第六章 本次公司债券本息偿付情况.....	17
第七章 本次公司债券跟踪评级情况.....	18

第一章 本次公司债券概况

一、核准及发行情况

2009年8月13日，名流置业集团股份有限公司（以下简称“名流置业”、“公司”或“发行人”）取得中国证券监督管理委员会发行公司债券核准文件，文号为证监许可[2009]784号，获准发行不超过180,000万元公司债券（以下简称“本次债券”）。

2009年11月3日至5日，名流置业采取网上面向公众投资者公开发行和网下面向机构投资者协议发行相结合的方式，发行公司债券18亿元。

二、债券名称

2009年名流置业集团股份有限公司公司债券，简称“09名流债”，代码“112012”。

三、发行规模

2009年名流置业股份有限公司公司债券（以下简称“本次债券”）的发行总额为18亿元。

四、票面金额

本次债券面值100元。

五、发行价格

按面值平价发行。

六、债券期限

本次债券为 5 年期固定利率债券，附发行人上调票面利率选择权及投资者回售选择权。

发行人有权决定在本次债券存续期的第 3 年末根据市场利率情况上调本次债券后 2 年的票面利率。发行人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，投资者有权选择在本次债券存续期的第 3 个付息日将其持有的债券全部或部分按面值回售给发行人。本次债券存续期第 3 个付息日即为回售支付日，发行人将按照深圳证券交易所和债券登记机构相关业务规则完成回售支付工作。

七、债券年利率、计息方式和还本付息方式

本次债券票面利率由发行人和保荐人（主承销商）通过市场询价协商确定为 7.05%。除发行人行使利率调整选择权外，债券票面利率在债券存续期限内保持不变；如发行人行使利率调整选择权，届时未被回售的部分债券在存续期限后 2 年的票面利率将按照调整后新的票面利率确定，并在债券存续期限后 2 年固定不变。本次债券采用单利按年计息，不计复利，逾期不另计利息。

采用单利按年计息，不计复利，每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。本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利息登记日收市时各自所持有的本次债券票面总额与票面年利率的乘积；于兑付日向投资者支付的本息金额为投资者截至兑付登记日收市时各自所持有的本次债券最后一期利息及等于票面总额的本金。

起息日：2009 年 11 月 3 日。

付息日：本次债券存续期间，自 2010 年起每年 11 月 3 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 个工作日）。

兑付登记日：将根据中国证券登记结算有限责任公司的相关要求，确定本次债券本金及最后一期利息的兑付登记日。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。

兑付日：2014 年 11 月 3 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日）。

支付方式：本次债券本息的偿付方式按照登记机构的相关规定办理。

八、担保方式

公司子公司合法拥有的部分土地使用权以及公司持有的华远地产股份有限公司（证券代码：600743）部分股权依法设定抵押，以担保本次公司债券的本息按照约定如期兑付。

九、发行时资信评级情况

经鹏元资信综合评定（鹏信评[2009]第 Z[065]号），公司的主体长期信用等级为 AA-，本次债券信用等级为 AA+。

在本次公司债券的存续期内，资信评级机构每年将对公司主体信用和本次公司债券进行定期或不定期跟踪评级。

十、债券受托管理人

本次公司债券受托管理人为国泰君安证券股份有限公司。

第二章 发行人 2010 年度经营和财务状况

一、发行人基本情况

名流置业系于 1989 年 2 月经云南省经济体制改革委员会云体改[1989]6 号文批准,由昆明五华工贸总公司与云南省楚雄州华侨友谊股份有限公司合并成立的股份公司,注册资本 396 万元。经中国人民银行云南省分行云银复[1989]278 号文和云南省经济体制改革委员会云体改[1989]第 46 号文、云体改[1989]第 49 号文批准,公司在 1989 年 12 月 1 日至 1990 年 3 月 31 日期间向昆明市城乡居民公开发行人 1,070 万股股票,注册资本增至 1,466 万元。

经公司股东大会通过,并经云南省经济体制改革委员会云体改(1990)45 号文和云体改[1992]第 65 号批准,昆明市五华区人民政府先后于 1990 年 12 月和 1992 年 9 月将其投资建设的昆明五华商业大厦和昆明圆通商业大厦按一定的比例折为国家股 1,757 万股和 2,506 万股对公司增资;同时公司以历年应付职工的工资 522 万元转为内部职工股 522 万股。1992 年 9 月,以股东大会通过,公司按 10:4 比例实施资本公积金转增股本方案。至此,公司股份总数为 8,751 万股,其中国家股 6,480 万股,占 74.05%;社会公众股 2,271 万股,占 25.95%。

1993 年 12 月 29 日,经国家经济体制改革委员会体改生[1993]第 221 号文确认,公司为继续进行规范化的股份制试点企业,按《股份有限公司规范意见》及其配套文件的规定进行了规范。

1996 年 12 月 5 日,经中国证监会证监发字[1996]358 号批准,公司社会公众股 2,271 万股作为历史遗留问题在深圳证券交易所上市交易。

公司股权分置改革方案于 2006 年 2 月 20 日实施完毕,以流通股总股本 6,358.8 万股为基数,以资本公积金向方案实施股份变更登记日登记在册的全体流通股股东每 10 股转增 1.37 股,以盈余公积金向方案实施股份变更登记日登记在册的全体流通股股东每 10 股转增 2.50 股,合计向全体流通股股东每 10 股转增 3.87 股,原非流通股股东持有的 18,144 万股非流通股股份性质变更为有限售

条件的流通股。改革完成后，公司总股本为 269,636,556 万股，其中境内一般法人持有的有限售条件流通股 181,440,000 股，占总股本的 67.29%；公司高管持有的有限售条件流通股 116,508 股，占 0.04%；无限售条件流通股 88,080,048 股，占 32.67%。

截至 2010 年 12 月 31 日，公司总股本为 2,559,592,332 股，控股股东名流投资集团有限公司持有公司股份 398,828,402 股，占总股本的 15.58%，占公司总股本的 15.58%。名流投资所持公司股份不存在冻结情况，质押股份为 240,120,000 股，占公司总股本的 9.38%。

公司的经营范围是：资产管理、股权、产权的投资转让，投资策划咨询服务、实业投资；国内贸易（除专项规定）；房地产业、科研信息咨询服务及市场建设的开发投资和经营管理，房地产开发、经营；房屋租赁（凭许可证开展经营活动）。公司属房地产开发行业，目前主要从事商品房的开发和土地一级开发，目标客户主要定位于中等收入者和商户、企业等。目前，公司开发的房地产业务主要分布在北京、武汉、西安、惠州、芜湖等地。

二、发行人 2010 年度经营情况

公司根据 2010 年市场发展情况及其对未来市场发展的判断，及时调整了年度经营计划，加快部分项目的开发进度。针对新政影响，公司合理控制开发节奏，鉴于公司在售项目销售较好的客观情况，公司确定保重点项目建设，确保 2010 年能竣工、备案的项目建设的策略，确保已销售产品的按期交房；对已开盘有存量房的项目如武汉“名流·人和天地”、惠州“名流印象”项目，下半年加大了工程建设进度和项目推售量；加大力度推进新开工项目，博罗“名流·幸福庄园”、合肥“名流·高尔夫庄园”等项目按计划如期开工。

新项目投资方面，公司对中长线项目加大力度推进，短期资金压力较大项目适度放缓，公司积极推进武汉邓甲村、东莞凤岗等城中村改造及旧改项目，通过充分合理有效的利用资金，减少资金占用，以利于战略布局和持续发展。特别是 2010 年以来，公司持续加大城中村和旧城改造等政策性房地产开发项目的土地储备力度，确保可持续发展。

针对宏观调控政策公司采取相应的积极的相应措施，如继续加大二三线城市如武汉、东莞及西安的土地储备，扩大开发规模，积极探索并参与政府政策支持的保障房项目、旧城改造、危房改造、棚户区改造和城中村改造项目的开发。

针对市场供需两旺的形势，公司及时调整了销售策略，年中确定“保价走量”的策略，积极借势消化部分城市项目存货；在充分研究政府宏观调控政策的情况下，制定不同阶段的销售策略，如针对限购主推大户型住宅销售；针对住宅调控，积极推动武汉“名流·人和天地”的商业项目销售，此项目的集庆街和集中商业开盘一个月内即清盘，针对区域城市采取区别化的策略。

2010年公司主营业务及经营情况如下：

1、按行业划分

单位：（人民币）万元

行业	营业收入		营业成本		毛利率	
	金额	较上年增减	金额	较上年增减	比率	较上年增减
1、主营业务	192,489.28	124.98%	136,163.85	261.02%	29.26%	下降了 26.66 个百分点
其中：房地产开发	192,101.87	127.95%	135,879.42	270.26%	29.27%	下降了 27.19 个百分点
物业服务	387.40		284.43		26.58%	
2、其他业务	3022.09	-7.73%	1,239.49	244.77%	58.99%	下降了 30.04 个百分点
合计	195,511.37		137,403.34		29.72%	下降了 27.42 个百分点

2、按区域划分

单位：（人民币）万元

地区	主营业务收入	比上年增减（%）
北京	295.52	-88.98
湖北	78,613.79	49.92
广东	31,035.92	58.39
西安	2,157.24	-80.11
安徽	31,190.19	
沈阳	49,196.61	
合计	192,489.28	124.98

3、主要供应商和客户情况：

前五名供应商金额合计	39,524.26	占采购总额比例	19.27%
前五名销售客户金额合计	3,351.42	占销售总额比例	1.71%

三、发行人 2010 年度财务情况

1、主要财务数据

单位：（人民币）元

	2010 年	2009 年	本年比上年增 减（%）	2008 年
营业收入	1,955,113,701.93	888,350,810.22	120.08%	1,029,686,169.00
利润总额	267,743,882.26	364,685,109.82	-26.58%	418,972,886.36
归属于上市公司股东的净利润	200,521,910.84	280,164,872.04	-28.43%	314,332,195.37
归属于上市公司股东的扣除非 经常性损益的净利润	160,081,961.08	214,567,442.08	-25.39%	313,823,062.30
经营活动产生的现金流量净额	-237,150,339.84	-397,060,257.16	-40.27%	-1,116,352,139.41
	2010 年末	2009 年末	本年末比上年 末增减（%）	2008 年末
总资产	9,623,022,154.57	8,512,906,024.94	13.04%	6,219,117,530.84
归属于上市公司股东的所有者权益	5,053,810,753.54	4,922,427,934.82	2.67%	4,685,265,377.52
股本	2,559,592,332.00	1,347,153,859.00	90.00%	1,347,153,859.00

2、主要财务指标

单位：（人民币）元

	2010 年	2009 年	本年比上年增减（%）	2008 年
基本每股收益（元/股）	0.08	0.21	-61.90%	0.24
稀释每股收益（元/股）	0.08	0.21	-61.90%	0.24
扣除非经常性损益后的基本 每股收益（元/股）	0.06	0.16	-62.50%	0.24
全面摊薄净资产收益率（%）	3.97%	5.69%	-1.72 个百分点	6.71%

加权平均净资产收益率 (%)	4.02%	5.83%	-1.81 个百分点	7.30%
扣除非经常性损益后全面摊薄净资产收益率 (%)	3.17%	4.36%	-1.19 个百分点	6.70%
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率 (%)	3.21%	4.47%	-1.26 个百分点	7.29%
每股经营活动产生的现金流量净额 (元/股)	-0.09	-0.29	-68.97%	-0.83
	2010 年末	2009 年末	本年末比上年末增减 (%)	2008 年末
归属于上市公司股东的每股净资产 (元/股)	1.97	3.65	-46.03%	3.48

第三章 发行人募集资金使用情况

一、本次公司债券募集资金情况

经中国证券监督管理委员会证监许可[2009]784号文批准，发行人于2009年11月3日至2009年11月5日公开发行了人民币18亿元的公司债券。本次债券合计发行180,000万元，网上公开发行10,000万元，网下发行170,000万元。本次债券扣除发行费用之后的净募集资金已于2009年11月6日汇入发行人在中信银行股份有限公司武汉市武昌支行开设的存储账户。发行人聘请的中审亚太会计师事务所于2009年11月9日对本次债券认购缴款情况出具了编号为“中审亚太鉴【2009】020034”的验资报告。

根据发行人2009年10月30日公告的本次公司债券募集说明书的相关内容，发行人拟将本次债券募集资金中的1.62亿元用于偿还公司子公司武汉名流地产有限公司（以下简称“武汉名流”）的两笔商业银行贷款，优化公司债务结构；并拟用剩余部分资金补充公司流动资金，改善公司资金状况。

公司拟偿还贷款情况如下：

借款银行	借款金额（万元）	借款期限
工商银行武汉黄浦支行	7,200	2007.7.3-2009.7.2
兴业银行武汉分行	9,000	2007.9.20-2009.9.20

鉴于本次债券募集资金实际到账时间迟于武汉名流归还借款的最后期限，武汉名流已利用自有资金按期归还借款。因此，根据公司2008年度第四次临时股东大会对董事会的授权，公司第五届董事会第二十四次会议审议通过了《关于调整部分公司债券募集资金用途的议案》，对上述部分募集资金使用计划进行调整。

具体调整如下：

用途	调整前	增加金额	调整后
----	-----	------	-----

	使用金额(万元)	使用比例		使用金额(万元)	使用比例
武汉名流偿还 银行贷款	16,200	9%		0	0%
补充流动资金	163,800	91%	16,200	180,000	100%
合计	180,000	100%		180,000	100%

二、本次公司债券募集资金实际使用情况

截至 2010 年 12 月 31 日，发行人本次公司债券募集资金已按募集说明书和相关决议披露的用途，全部用于补充流动资金。

第四章 本次公司债券抵押担保情况

一、抵押担保设定情况

本次公司债券采用抵押担保形式，发行人将以其自身持有的 2,750 万股华远地产限售流通股、400 万股华远地产非限售流通股设定质押以及子公司合法拥有的部分自有土地使用权依法设定抵押，以保障本次公司债券的本息按照约定如期足额兑付。发行人于 2010 年 10 月 15 日以通讯方式召开了第五届董事会第三十八次会议，会议审议并通过了关于置换“09 名流债”部分抵押资产的议案。2010 年 11 月 10 日，公司召开了“09 名流债”2010 年第一次债券持有人会议，参会债券持有人（或其代理人）所持表决权 100% 同意表决通过了《关于名流置业集团股份有限公司置换公司债券抵押资产的议案》。

截止 2010 年 12 月 31 日，具体抵押情况如下：

资产拥有单位	股权及土地使用证号	面积或股数 (单位：平方米、万股)
博罗名流实业有限公司	博府国用（2009）第 130114 号	216,900.00
博罗名流实业有限公司	博府国用（2009）第 130115 号	280,100.00
重庆东方豪富房地产开发有限公司	101 房地证 D2008 字第 13 号	40,795.00
沈阳印象名流置业有限公司	沈南国用（2009）第 031 号	121,410.20
合肥名流置业有限公司	肥西国用（2009）第 2627 号	272,801.36
合肥名流置业有限公司	肥西国用（2010）第 2626 号	233,201.17
惠州名流置业有限公司	惠府国用（2006）第 13021300058 号	65,790.00
武汉名流地产有限公司	黄陂国用（2008）第 203-1 号	55,446.35
武汉名流地产有限公司	黄陂国用（2008）第 203-2 号	88,556.40
武汉名流地产有限公司	黄陂国用（2008）第 203-3 号	59,571.45
上述子公司的土地使用权小计		1,434,571.93
名流置业集团股份有限公司	对华远地产的股权	3,150

二、土地抵押和股权质押手续办理情况

公司债券发行后名流置业与债券受托管理人国泰君安立即向抵押土地所在地的土地管理部门申请国有土地使用权抵押的方式登记。目前，截止 2010 年 12 月 31 日，上述土地使用权的抵押登记手续以及股权的质押登记手续已办理完毕。

三、2011 年度抵押物置换情况

2011 年 5 月 12 日，“09 名流债”2011 年第一次债券持有人会议审议通过了名流置业置换抵押物的议案。经过此次置换，“09 名流债”抵押物如下表所示：

资产拥有单位	股权及土地使用证号	面积或股数 (单位：平方米、万股)
博罗名流实业有限公司	博府国用(2009)第 130114 号	216,900.00
沈阳印象名流置业有限公司	沈南国用(2009)第 031 号	121,410.20
合肥名流置业有限公司	肥西国用(2009)第 2627 号	272,801.36
合肥名流置业有限公司	肥西国用(2010)第 2626 号	233,201.17
安徽东磁投资有限公司	肥西国用(2010)第 136 号	1,157,446.67
安徽东磁投资有限公司	肥西国用(2010)第 135 号	294,000.00
上述子公司的土地使用权小计		2,295,759.40
名流置业集团股份有限公司	对华远地产的股权	3,150

上述相关土地的抵押及解押手续正在办理过程中。

第五章 债券持有人会议召开情况

一、“09 名流债”2010 年第一次债券持有人会议：

2010 年 11 月 10 日 10:00 至 15:00，公司召开了“09 名流债”2010 年第一次债券持有人会议。

会议召集人：国泰君安证券。

会议召开方式：通讯方式召开，记名方式进行投票表决。

债券持有人出席会议情况：截至 2010 年 11 月 10 日 15:00，通过传真或邮寄（邮寄方式以送达为准）将表决票送达国泰君安证券的债券持有人（或债券持有人代理人）共 6 人，持有债券共 7,483,335 张，代表的债券本金总额共 748,333,500 元，占本期未偿还债券本金总的 41.57%。

议案审议情况：此次债券持有人会议审议通过了《关于名流置业集团股份有限公司置换公司债券抵押资产的议案》。

表决情况：出席此次债券持有人会议的债券持有人（或债券持有人代理人）以通讯方式对此次债券持有人会议的议案进行了表决，以参会债券持有人（或其代理人）所持表决权 100%同意表决通过了《关于名流置业集团股份有限公司置换公司债券抵押资产的议案》。

二、“09 名流债”2011 年第一次债券持有人会议：

2011 年 5 月 12 日 10:00 至 15:00，公司召开了“09 名流债”2011 年第一次债券持有人会议。

会议召集人：国泰君安证券。

会议召开方式：通讯方式召开，记名方式进行投票表决。

债券持有人出席会议情况：截至 2011 年 5 月 12 日 15:00，通过传真或邮寄（邮寄方式以送达为准）将表决票送达国泰君安证券的债券持有人（或债券持有人代理人）共 7 人，持有债券共 6,231,716 张，代表的债券本金总额共

623,171,600 元，占本期未偿还债券本金总额的 34.62%。

议案审议情况：本次债券持有人会议审议通过了《关于名流置业集团股份有限公司置换公司债券抵押资产的议案》。

表决情况：出席本次债券持有人会议的债券持有人（或债券持有人代理人）以通讯方式对本次债券持有人会议的议案进行了表决，以参会债券持有人（或其代理人）所持表决权 100% 同意表决通过了《关于名流置业集团股份有限公司置换公司债券抵押资产的议案》。

第六章 本次公司债券本息偿付情况

本次公司债券于 2009 年 11 月 3 日正式起息，2010 年付息的最后交易日为 2010 年 11 月 1 日，付息债权登记日和除息日为 2010 年 11 月 2 日。凡在 2010 年 11 月 1 日前（含当日）买入本次债券的投资者，根据其在 2010 年 11 月 2 日收市后中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司登记在册的本次债券数量，享有获得本次付息的权利。2010 年 11 月 2 日后（含当日）买入本次债券的投资者不享有获得本次付息的权利。

本次付息方案：按照《名流置业集团股份有限公司 2009 年公司债券票面利率公告》，本次债券票面利率为 7.05%。每手“09 名流债”面值 1,000 元派发利息为 70.50 元（含税）。

债权登记日：2010 年 11 月 2 日

除息日：2010 年 11 月 2 日

派息款到账日：2010 年 11 月 3 日

付息对象：本次债券付息的对象为截至 2010 年 11 月 2 日深圳证券交易所收市后，在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司登记在册的本次债券全体持有人。

付息办法：公司将委托中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司进行本次付息。在本次派息款到账日 2 个交易日前，公司会将本次债券本次利息足额划付至中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司指定的银行账户。中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司收到款项后，通过资金结算系统将本次债券本次利息划付给相应的付息网点（由债券持有人指定的证券公司营业部或中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司认可的其他机构）。

第七章 本次公司债券跟踪评级情况

本次公司债券的信用评级机构鹏元资信评估有限公司（简称“鹏元资信”）于2011年5月发布了《名流置业集团股份有限公司2009年18亿元公司债券2011年跟踪信用评级报告》（鹏信评【2011】跟踪第【008】号），该报告的主要内容如下：

一、基本观点

- 1、跟踪期内公司房屋销售以及结算金额，与上期相比大幅增加；
- 2、跟踪期内公司土地储备有所增加，项目分布进一步分散；
- 3、公司资产负债率处于相对较低水平，短期债务压力不大。

二、关注问题

- 1、2010年以来房地产行业调控政策密集出台，行业景气度有所下滑；
- 2、业务经营处于扩张期，后续开发投资资金需求较大，面临一定的资金压力。

三、跟踪评级结果

经鹏元资信的综合评定，名流置业2009年11月03日上市的公司债券的2010年跟踪评级结果维持为AA+，公司主体长期信用等级维持为AA-，评级展望维持为稳定。

（本页无正文，为国泰君安证券股份有限公司关于《名流置业集团股份有限公司公司债券受托管理事务报告（2010年度）》之盖章页）

债券受托管理人：国泰君安证券股份有限公司

