证券代码:600173　　证券简称:卧龙地产

卧龙地产集团股份有限公司

WOLONG REAL ESTATE GROUP CO., LTD.

（注册地址:浙江省上虞市经济开发区）

公开发行公司债券募集说明书摘要

保荐人（联席主承销商）:浙商证券股份有限公司

(注册地址:杭州市杭大路1号)

联席主承销商:国开证券有限责任公司

（注册地址:北京市朝阳区安华外馆斜街甲1号泰利明苑写字楼A座二区4层）

募集说明书摘要签署日:2014年9月19日

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。

本公司及全体董事、监事、高级管理人员承诺募集说明书及本摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

公司负责人、主管会计工作负责人及会计机构负责人保证募集说明书及本摘要中财务会计报告真实、完整。

凡欲认购本期债券的投资者，请认真阅读募集说明书及其有关的信息披露文件，并进行独立投资判断。证券监督管理机构及其他政府部门对本次发行所作的任何决定，均不表明其对发行人所发行公司债券的投资价值或者投资者的收益作出实质性判断或者保证。任何与之相反的声明均属虚假不实陈述。

根据《中华人民共和国证券法》的规定，本期债券依法发行后，发行人经营与收益的变化，由发行人自行负责，由此变化引致的投资风险，由投资者自行负责。

凡经认购、受让并合法持有本期债券的投资者，均视同自愿接受募集说明书、《卧龙地产集团股份有限公司2013年公司债券之债券持有人会议规则》及《卧龙地产集团股份有限公司2013年公司债券之债券受托管理协议》对本期债券各项权利义务的约定。上述文件及债券受托管理事务报告置备于债券受托管理人处，债券持有人有权随时查阅。

除发行人、保荐人和联席主承销商外，发行人没有委托或授权任何其他人或实体提供未在募集说明书中列明的信息和对募集说明书作任何说明。投资者若对募集说明书及本其摘要存在任何疑问，应咨询自己的证券经纪人、律师、专业会计师或其他专业顾问。投资者在评价和购买本期债券时，应特别审慎地考虑募集说明书第二节所述的各项风险因素。

重大事项提示

一、发行人本期公司债券评级为AA；本期债券上市前，发行人最近一期末净资产为159,841.40万元（截至2014年6月30日合并报表中所有者权益合计），合并报表口径的资产负债率为59.72%（母公司口径资产负债率为26.34%）；本期债券上市前，发行人最近三个会计年度实现的年均可分配利润为9,356.95万元（2011年、2012年及2013年合并报表中归属于母公司所有者的净利润的平均值），预计不少于本期债券一年利息的1.5倍。发行及挂牌上市安排参见发行公告。

二、由于市场利率受国内外宏观经济状况、国家施行的经济政策、金融政策以及国际环境等多种因素的综合影响，市场利率水平的波动存在一定的不确定性。由于本期公司债券期限较长，可能跨越一个以上的利率波动周期，市场利率的波动使本期公司债券投资者的实际投资收益存在一定的不确定性。

三、根据资信评级机构联合信用评级有限公司出具的评级报告，发行人主体长期信用等级为AA-，该等评级表明发行人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。本期债券评级为AA，该评级结果表明本期债券信用质量很高，信用风险很低。在本期公司债券存续期内，联合信用评级有限公司将持续关注发行人外部经营环境的变化、经营或财务状况的重大事项等因素，出具跟踪评级报告。如果发生任何影响发行人主体信用级别或债券信用级别的事项，导致发行人主体信用级别或本期公司债券信用级别降低，将会增大投资者的风险，对投资者的利益产生一定影响。

四、发行人所处的房地产行业与国民经济联系极为密切，受国家宏观政策影响较大。近年来，针对国内房地产市场，国家从金融、税收、土地、拆迁等方面出台了相应的调控政策。调控政策的实施对房地产行业的产品结构、市场需求、土地供应乃至盈利模式等方面产生较大影响。如果发行人不能适应宏观调控政策的变化，则有可能对发行人的经营管理、未来发展造成不利影响。

五、发行人2011年、2012年、2013年和2014年1-6月合并口径经营活动产生的现金流量净额分别为-27,976.78万元、-2,297.55万元、-5,828.28万元和9,874.84万元。发行人2011年、2012年和2013年经营活动现金流量净额均为负数，主要系受国家宏观调控影响，发行人项目销售有所减慢；同时发行人开发项目及项目建设支出不断增加，也使发行人经营活动的现金流出有所增加。随着项目的陆续开发销售，目前的项目储备为发行人后续收入、利润的稳定增长和经营活动现金的持续流入奠定了有利基础，2014年1-6月发行人经营活动现金流量净额为9,874.84万元，较2013年同期增长225.12%，进一步增强了发行人债务的偿还提供保障。

六、发行人2011年、2012年、2013年及2014年1-6月合并口径主营业务收入总额分别为99,232.41万元、76,579.62万元、101,717.03万元和55,374.02万元，净利润分别为12,944.88万元、7,404.33万元、6,302.70万元和5,765.65万元。报告期内，发行人受房地产调控影响，主营业务收入和净利润均有所下滑。为应对房地产调控的影响，发行人紧抓市场需求，根据市场情况调节不同类型房源的建设进度，加快符合市场需求的房源的推出，以争取更多的“刚需”客户，努力提高销售收入以减少房地产调控对未来盈利能力的影响。但如果市场环境发生重大变化且发行人经营销售策略不当，可能会存在因销售不畅导致收入和利润下滑的风险。

七、截至2011年12月31日、2012年12月31日、2013年12月31日及2014年6月30日，发行人流动比率分别为2.97、3.08、2.78和3.44，速动比率分别为0.90、0.72、0.38和0.71，2011年度-2013年度发行人速动比率有所下降，一方面在于土地储备和项目开发成本增加，货币资金支出增加，使得速动资产减少；另一方面，发行人一年内到期非流动负债增加，使得流动负债增加。2014年上半年度公司通过灵活运用营销策略，加快楼盘去化率；其次增加长期借款充实开发资金，使得流动比率与速动比率有较快回升。土地储备及项目开发支出的增加，将有利于发行人经营活动的持续开展，是发行人未来盈利能力的保证，但如果销售市场或金融市场发生重大波动，将可能影响其短期偿债能力。

八、本期债券发行结束后，发行人将尽快向上海证券交易所申请办理上市交易流通事宜，由于本期债券具体上市审批事宜需要在债券发行结束后方能进行，并依赖于有关主管部门的审批或核准，发行人目前无法保证本期公司债券上市交易的申请一定能够按照预期获得上海证券交易所的同意，且具体上市进程在时间上存在不确定性；此外，证券交易场所的交易活跃程度受到宏观经济环境、投资者分布、投资者交易意愿等因素的影响，发行人亦无法保证本期公司债券在证券交易场所上市后会在债券二级市场有活跃的交易。因此，投资者将可能面临一定的流动性风险。

九、债券持有人会议决议对全体本期公司债券持有人（包括未出席会议、出席会议但明确表达不同意见或弃权的债券持有人以及在相关决议通过后受让本期债券的持有人，下同）具有同等的效力和约束力。投资者认购或购买或以其他合法方式取得本期债券之行为视为同意接受《卧龙地产集团股份有限公司2013年公司债券之债券持有人会议规则》并受之约束。

十、在本期债券评级的信用等级有效期内，资信评级机构将对发行人进行持续跟踪评级，持续跟踪评级包括持续定期跟踪评级与不定期跟踪评级。跟踪评级期间，资信评级机构将持续关注发行人外部经营环境的变化、影响发行人经营或财务状况的重大事件、发行人履行债务的情况等因素，并出具跟踪评级报告，以动态地反映发行人的信用状况。资信评级机构将及时在评级机构网站公布跟踪评级结果与跟踪评级报告，并同时报送发行人及相关监管部门，并由发行人在上海证券交易所网站(http://www.sse.com.cn)及指定媒体予以公告。

释　义

在本募集说明书摘要中除非文意另有所指，下列词语具有以下含义：

一、普通词语		
发行人、公司、本公司、卧龙地产	指	卧龙地产集团股份有限公司
控股股东、卧龙置业	指	浙江卧龙置业投资有限公司(原名为浙江卧龙置业集团有限公司)
担保人、卧龙控股	指	卧龙控股集团有限公司
董事会	指	卧龙地产集团股份有限公司董事会
监事会	指	卧龙地产集团股份有限公司监事会
股东大会	指	卧龙地产集团股份有限公司股东大会
《公司法》	指	2005年10月27日中华人民共和国第10届全国人民代表大会常务委员会第18次会议修订，自2006年1月1日施行的《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	2005年10月27日中华人民共和国第10届全国人民代表大会常务委员会第18次会议修订，自2006年1月1日施行的《中华人民共和国证券法》
《债券试点办法》	指	《公司债券发行试点办法》
中国证监会、证监会	指	中国证券监督管理委员会
交易所、上交所	指	上海证券交易所
登记结算机构、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
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
国土部	指	中华人民共和国国土资源部
保荐机构、保荐人、债券受托管理人、浙商证券、簿记管理人	指	浙商证券股份有限公司
联席主承销商	指	浙商证券股份有限公司或国开证券有限责任公司
承销团	指	指联席主承销商为本次发行组织的、由联席主承销商和其他承销团成员组成的承销团
发行人律师、律师	指	北京市金杜律师事务所
评级机构、联合评级	指	联合信用评级有限公司
审计机构、会计师事务所	指	立信会计师事务所(特殊普通合伙)
近三年及一期、报告期	指	2011年度、2012年度、2013年度和2014年1-6月
募集说明书	指	《卧龙地产集团股份有限公司公开发行公司债券募集说明书》
本募集说明书摘要、本摘要	指	《卧龙地产集团股份有限公司公开发行公司债券募集说明书摘要》
《债券受托管理协议》	指	《卧龙地产集团股份有限公司2013年公司债券之债券受托管理协议》
《债券持有人会议规则》	指	《卧龙地产集团股份有限公司2013年公司债券之债券持有人会议规则》
信用评级报告	指	《卧龙地产集团股份有限公司2013年公司债券信用评级分析报告》
本次公司债券、本次债券、本期公司债券、本期债券	指	发行人经过二〇一三年第三次临时股东大会及相关董事会批准，发行面额总值不超过6亿元的公司债券
本次发行	指	本期债券的公开发行
元	指	如无特别说明，为人民币元
二、公司简称		
卧龙电气	指	卧龙电气集团股份有限公司
清远五洲	指	清远市五洲实业投资有限公司
墨水湖置业	指	武汉卧龙墨水湖置业有限公司
卧龙物业	指	绍兴卧龙物业管理有限公司
天香华庭	指	上虞市卧龙天香华庭置业有限公司
天香西园	指	上虞市卧龙天香西园房地产开发有限公司
两湖置业	指	绍兴市卧龙两湖置业有限公司
天香南园	指	上虞市卧龙天香南园房地产开发有限公司
浙江腰林	指	浙江腰龙园林景观工程有限公司
绍兴卧龙	指	绍兴市卧龙房地产开发有限公司
武汉卧龙	指	武汉卧龙房地产开发有限公司
银川卧龙	指	银川卧龙房地产开发有限公司
嵊州卧龙	指	嵊州卧龙绿都置业有限公司
耀江神马	指	耀江神马实业(武汉)有限公司
喜原盛置业	指	青岛喜原盛置业有限责任公司
龙和商贸	指	浙江龙和商贸有限公司
水泥集团	指	牡丹江水泥集团有限责任公司
龙信投资	指	浙江龙信投资控股合伙企业(有限合伙)
歌斐鸿胜	指	上海歌斐鸿胜股权投资中心(有限合伙)
歌斐鸿瀚	指	上海歌斐鸿瀚股权投资中心(有限合伙)
歌斐鸿乾	指	昆山歌斐鸿乾股权投资中心(有限合伙)
信和置业	指	宁波信和置业有限公司
奥地利ATB	指	ATBAustria Antriebstechnik AG，奥地利上市公司
卧龙LJ	指	Lindeteves-Jacoberg Ltd.，新加坡上市公司。
ABB	指	ABB集团，全球电力和自动化技术领域的领导厂商。位列全球500强企业。
西门子	指	西门子股份公司，是世界上最大的电气工程和电子公司之一
墨水湖·还建房项目	指	鲤鱼洲组团红卫村、丰收村、渔业村还建房
天香南园·保障房项目	指	上虞市2011年保障性住房项目代建工程
农业银行	指	中国农业银行股份有限公司
民生银行	指	中国民生银行股份有限公司
浙商银行	指	浙商银行股份有限公司
工商银行	指	中国工商银行股份有限公司
建设银行	指	中国建设银行股份有限公司
三、专业名词		
刚需	指	刚性需求，相对于弹性需求，指商品供求关系中受价格影响较小的需求。
“十二五”规划纲要	指	中华人民共和国国民经济和社会发展第十二个五年规划纲要
中央一号文件	指	原指中央中央每年发的第一份文件。现在已经成为中共中央重视农村问题的专有名词。
新国五条	指	是指在2013年2月20日国务院常务会议确定的五项加强房地产市场调控的政策措施。
CRM	指	CRM(Customer Relationship Management)即客户关系管理。是指企业用CRM技术来管理与客户之间的关系。

注: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存在差异，这些差异是由于四舍五入造成。

第一节　发行概况

一、发行人基本情况

中文名称:　卧龙地产集团股份有限公司

英文名称:　WOLONG REAL ESTATE GROUP CO.,LTD.

注册地址:　浙江省上虞市经济开发区

法定代表人:　陈建成

股票简称:　卧龙地产

股票代码:　600173

二、本次发行的基本情况及发行条款

（一）公司债券发行批准情况

2013年8月7日，公司第六届董事会第九次会议审议通过了《关于公司符合发行公司债券条件的议案》、《关于发行公司债券方案的议案》、《关于提请公司股东大会授权董事会及其授权人士全权办理本次发行公司债券相关事项的议案》和《关于提请公司股东大会授权董事会在出现预计不能按期偿付债券本息或者到期未能按期偿付债券本息时采取偿还保障措施的议案》，上述议案于2013年8月23日经公司二〇一三年第三次临时股东大会审议通过。

第六届董事会第九次会议决议公告和二〇一三年第三次临时股东大会决议公告分别刊登在2013年8月8日和2013年8月24日的《证券时报》和《上海证券报》上，并在上交所网站进行了披露。

（二）核准情况及核准规模

2014年4月11日，经中国证监会证监许可[2014]398号文核准，公司获准公开发行不超过人民币6亿元（含6亿元）的公司债券。公司将综合市场等各方面情况确定债券的发行时间、发行规模及其他具体发行条款。

（三）本期公司债券的基本条款

1、债券名称:卧龙地产集团股份有限公司2013年公司债券。

2、发行规模:不超过人民币6亿元。

3、票面金额及发行价格:本期债券面值为100元，按面值平价发行。

4、债券期限:本期债券的期限为5年（附第2年末和第4年末发行人上调票面利率选择权和投资者回售选择权）。

5、债券利率决定方式:本期公司债券票面利率在债券前2年内固定不变。如发行人在本期债券存续期的第2年末行使上调票面利率选择权，未被回售部分债券票面年利率为债券存续期限前2年票面年利率加上调基点，在债券存续期限第3年和第4年固定不变。如发行人未行使上调票面利率选择权，则未被回售部分债券在债券存续期第3年和第4年票面利率仍维持原有票面利率不变。如发行人在本期债券存续期的第4年末行使上调票面利率选择权，未被回售部分债券票面年利率为债券存续期限第4年票面年利率加上调基点，在债券存续期限第5年固定不变。如发行人未行使上调票面利率选择权，则未被回售部分债券在债券存续期第5年票面利率仍维持原有第3年和第4年票面利率不变。

6、发行人上调票面利率选择权:发行人有权决定是否在本期债券存续期的第2年末上调本期债券第3年和第4年的票面利率;以及在本期债券存续期的第4年末上调本期债券第5年的票面利率。发行人将于本期债券第2个计息年度付息日及第4个计息年度付息日前的第30个交易日，在中国证监会指定的上市公司信息披露媒体上发布关于是否上调本期债券票面利率以及上调幅度的公告。若发行人未在本期债券存续期第2年末行使票面利率上调选择权，则本期债券第3年和第4年票面利率仍维持原有票面利率不变;若发行人未在本期债券存续期第4年末行使票面利率上调选择权，则本期债券第5年票面利率仍维持第3年和第4年票面利率不变。

7、投资者回售选择权:发行人发出关于是否上调本期债券票面利率及上调幅度的公告后，投资者有权选择将持有的本期债券全部或部分按面值回售给发行人。若投资者行使回售选择权，本期债券第2个计息年度付息日及第4个计息年度付息日即为回售支付日，发行人将按照交易所和债券登记机构相关业务规则完成回售支付工作。

8、回售申报:自发行人发出关于是否上调本期债券票面利率及上调幅度的公告日起5个交易日内，债券持有人可通过指定方式进行回售申报。债券持有人的回售申报经确认后不能撤销，相应的公司债券份额将被冻结交易;回售申报期不进行申报的，则视为放弃回售选择权，继续持有本期债券并接受发行人关于是否上调本期债券票面利率及上调幅度的决定。

9、债券形式:实名制记账式公司债券。投资者认购的本期债券在债券登记机构开立的托管账户托管记载。本期债券发行结束后，债券持有人可按照有关主管机构的规定进行债券的转让、质押等操作。

10、还本付息方式: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。若债券持有人在本期债券存续期的第2年末行使回售选择权，回售部分债券的票面面值加第2年的利息在投资者回售支付日一起支付;若债券持有人在本期债券存续期的第4年末行使回售选择权，回售部分债券的票面面值加第4年的利息在投资者回售支付日一起支付。

11、本期债券还本付息发生逾期时另计利息的相关标准:年度付息发生逾期的，逾期未付的利息金额自该年度付息日起，按照该未付利息对应本期债券的票面利率另计利息（单利）;偿还本金发生逾期的，逾期未付的本金金额自本金支付日起，按照该未付本金对应本期债券的票面利率计算利息（单利）。

12、利息登记日:本期债券利息登记日按照债券登记机构的相关规定办理。在利息登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权就本期债券获得该利息登记日所在计息年度的利息。

13、起息日:2014年9月23日。

14、付息日:2015年至2019年每年的9月23日（如遇法定节假日或休息日延至其后的第1个工作日;每次付息款项不另计利息）。若投资者在本期债券存续期的第2年末行使回售选择权，则回售部分债券的付息日为2015年至2016年每年的9月23日（如遇法定节假日或休息日延至其后的第1个工作日;每次付息款项不另计利息）;若投资者在本期债券存续期的第4年末行使回售选择权，则回售部分债券的付息日为2015年至2018年每年的9月23日（如遇法定节假日或休息日延至其后的第1个工作日;每次付息款项不另计利息）。

15、本金兑付日:2019年9月23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）。若投资者在本期债券存续期的第2年末行使回售选择权，则回售部分债券的本金兑付日为2016年9月23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）;若投资者在本期债券存续期的第4年末行使回售选择权，则回售部分债券的本金兑付日为2018年9月23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）。

16、利息、兑付方式:本期债券本息支付将按照本期债券登记机构的有关规定统计债券持有人名单，本息支付方式及其他具体安排按照债券登记机构的相关规定办理。

17、发行方式:具体参见发行公告。

18、发行对象及配售安排:具体参见发行公告。

19、担保情况:本期公司债券由卧龙控股集团有限公司提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。

20、信用级别及资信评级机构:经联合评级综合评定，本期公司债券信用等级为AA，发行人主体信用等级为AA-。

21、承销方式:由联席主承销商组织承销团，采取余额包销的方式承销。

22、保荐人、债券受托管理人:浙商证券股份有限公司。

23、联席主承销商:浙商证券股份有限公司、国开证券有限责任公司

24、募集资金用途:本次发行公司债券的募集资金拟用于公司保障性住房代建项目及“城中村”改造还建房建设项目。

25、拟上市地:上海证券交易所。

26、发行费用概算:本期债券发行总计费用预计不超过募集资金总额的2.0%。

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

三、本期债券发行及上市安排

（一）本期债券发行时间安排

发行公告刊登日期:2014年9月19日。

发行首日:2014年9月23日。

网上申购日:2014年9月23日。

网下发行期限:2014年9月23日至2014年9月25日。

（二）本期债券上市安排

本期公司债券发行结束后，发行人将尽快向上交所提出关于本期公司债券上市交易的申请，办理有关上市手续，具体上市时间将另行公告。

四、本期债券发行的有关机构

（一）发行人

名　　称:　卧龙地产集团股份有限公司

法定代表人:　陈建成

住　　所:　浙江省上虞市经济开发区

电　　话:　0575-82177017

传　　真:　0571-82177000

联 系 人:　马亚军、陈斌权

（二）保荐人、联席主承销商、簿记管理人

名　　称:　浙商证券股份有限公司

法定代表人:　吴承根

住　　所:　杭州市杭大路1号

电　　话:　0571-87902082，87903134

传　　真:　0571-87902749

项目主办人:　华佳、方扬、冯佳慧

项目组人员:　周亮、陈文耕

（三）联席主承销商

名　　称:　国开证券有限责任公司

法定代表人:　黎维彬

住　　所:　北京市朝阳区安华里外馆斜街甲1号泰利明苑A座二区4层

电　　话:　010-52828400，010-51789324

传　　真:　010-51789053

项目主办人:　吴凯峰、许新忠

项目组人员:　王锐、孔凡昕、李晓容

（四）分销商

名　　称:　安信证券股份有限公司

法定代表人:　牛冠兴

住　　所:　深圳市福田区金田路4018号安联大厦35层、28层A02单元

联 系 人:　胡善斌

邮　　编:　100033

电　　话:　010-66581535

传　　真:　010-66581721

（五）律师事务所

名　　称:　北京市金杜律师事务所

法定代表人:　王玲

住　　所:　北京市朝阳区东三环中路7号北京财富中心写字楼A座

电　　话:　010-58785588

传　　真:　010-58785599

联 系 人:　张兴中、黄任重

（六）会计师事务所

名　　称:　立信会计师事务所(特殊普通合伙)

法定代表人:　朱建弟

住　　所:　深圳市香梅路1061号中投国际商务中心A栋16楼

电　　话:　0755-82584518

传　　真:　0755-82584508

经办会计师:　高敏、康跃华

（七）资信评级机构

名　　称:　联合信用评级有限公司

法定代表人:　吴金善

住　　所:　天津市南开水上公园北道38号爱俪园公寓508

电　　话:　010-52026883

传　　真:　010-52026882

评级人员:　张兆新、刘晓亮、陈凝

（八）担保人

名　　称:　卧龙控股集团有限公司

法定代表人:　陈建成

住　　所:　浙江省上虞市经济开发区

电　　话:　0575-82176541

传　　真:　0575-82176718

联 系 人:　杨丽娟

（九）本期债券受托管理人

名　　称:　浙商证券股份有限公司

法定代表人:　吴承根

住　　所:　杭州市杭大路1号

电　　话:　0571-87902970

传　　真:　0571-87903355

联 系 人:　戴翔

（十）申请上市的证券交易所

名　　称:　上海证券交易所

法定代表人:　黄红元

住　　所:　上海市浦东南路528号上海证券大厦

电　　话:　021-68808888

传　　真:　021-68804868

（十一）公司债券登记机构

名　　称:　中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

总 经 理:　高斌

住　　所:　上海市浦东新区陆家嘴东路166号中国保险大厦36楼

电　　话:　021-38874800

传　　真:　021-58754185

（十二）簿记管理人收款银行

银 行 账 户:浙商证券股份有限公司

账　　号:12020206299000012522

开 户 行:中国工商银行杭州潮墅支行

五、发行人与本次发行的有关机构、人员的利害关系

发行人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。

六、认购人承诺

购买本期债券的投资者（包括本期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期债券的人，下同）被视为作出以下承诺:

（一）接受本募集说明书摘要对本期债券项下权利义务的所有规定并受其约束;

（二）本期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）本期债券的担保人依有关法律、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;

（四）本期债券发行结束后，发行人将申请本期债券在上交所上市交易，并由联席主承销商代为办理相关手续，投资者同意并接受这种安排。

第二节　担保事项和评级情况

一、担保情况

本次公司债券由卧龙控股提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。

（一）担保人基本情况

1、担保人概况

公司名称:	卧龙控股集团有限公司
公司住所:	上虞经济开发区
法定代表人:	陈建成
注册资本:	80,800.00万元
实收资本:	80,800.00万元
成立日期:	1984年9月25日
经营范围:	电机及控制系统、输变电、电动车、电源产品、机电一体化及工业自动化产品等高技术产业投资;房地产开发、商贸、酒店等实业投资;对外投资;投资经营管理,机电产品及原材料的销售;进出口业务(国家法律法规禁止项目除外，限制项目凭许可证经营)

2、担保人最近一年及一期主要财务数据和指标

（下转B7版）

证券代码:600173　　证券简称:卧龙地产　　公告编号:临2014-031

卧龙地产集团股份有限公司2013年公司债券发行公告

保荐人、联席主承销商、债券受托管理人:浙商证券股份有限公司

联席主承销商:国开证券有限责任公司

本公司董事会及全体董事保证本公告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

重要提示

1、卧龙地产集团股份有限公司（以下简称“发行人”、“公司”或“卧龙地产”）公开发行总额不超过人民币6亿元（含6亿元）的公司债券（以下简称“本期债券”）已获得中国证券监督管理委员会（以下简称“中国证监会”）证监许可[2014]398号文核准。

本期债券采取一次发行的方式，其中发行规模为6亿元，即卧龙地产集团股份有限公司2013年公司债券（（以下简称“本期债券”）。

2、本期债券发行面值为人民币60,000万元，每张面值为人民币100元，共计600万张，发行价格为100元/张。

3、本期债券评级为AA，主体信用等级为AA-;本期债券上市前，发行人截至2014年6月30日合并报表中所有者权益（包含少数股东权益）为159,841.40万元;合并报表口径的资产负债率为59.72%（母公司口径资产负债率为26.34%）;本期债券上市前，发行人最近三个会计年度实现的年均可分配利润为9,356.95万元（取自2011年、2012年及2013年合并报表中归属于母公司所有者的净利润平均值），预计不少于本期债券一年利息的1.5倍。发行人在本次发行前的财务指标符合相关规定。

5、本期债券由卧龙控股集团有限公司提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。

6、本期债券为5年期固定利率债券（附第2年末和第4年末发行人上调票面利率选择权和投资者回售选择权）。本期债券采用单利按年计息，不计复利。本期债券票面利率在债券前2年内固定不变。如发行人在本期债券存续期的第2年末行使上调票面利率选择权，未被回售部分债券票面年利率为债券存续期限前2年票面年利率加上调基点，在债券存续期限第3年和第4年固定不变。如发行人未行使上调票面利率选择权，则未被回售部分债券在债券存续期第3年和第4年票面利率仍维持原有票面利率不变。如发行人在本期债券存续期的第4年末行使上调票面利率选择权，未被回售部分债券票面年利率为债券存续期限第4年票面年利率加上调基点，在债券存续期限第5年固定不变。如发行人未行使上调票面利率选择权，则未被回售部分债券在债券存续期第5年票面利率仍维持原有第3年和第4年票面利率不变。

本期债券票面利率询价区间为8.50%～9.30%，发行人和主承销商根据网下询价结果在上述利率询价区间范围内确定，在债券存续期限前2年内固定不变。如发行人在本期债券存续期的第2年末行使上调票面利率选择权，未被回售部分债券票面年利率为债券存续期限前2年票面年利率加上调基点，在债券存续期限第3年和第4年固定不变。如发行人未行使上调票面利率选择权，则未被回售部分债券在债券存续期第3年和第4年票面利率仍维持原有票面利率不变。如发行人在本期债券存续期的第4年末行使上调票面利率选择权，未被回售部分债券票面年利率为债券存续期限第4年票面年利率加上调基点，在债券存续期限第5年固定不变。如发行人未行使上调票面利率选择权，则未被回售部分债券在债券存续期第5年票面利率仍维持原有第3年和第4年票面利率不变。

3、询价时间

本期债券网下利率询价的时间为2014年9月22日（T-1日），参与询价的机构投资者必须在2014年9月22日（T-1日）10:00—15:00之间将《网下利率询价及申购申请表》（见附表一）传真至簿记管理人处。

4、询价办法

（1）填制《网下利率询价及申购申请表》

拟参与网下询价和认购的机构投资者可以从发行公告所列示的网站下载《网下利率询价及申购申请表》（见附表），并按要求正确填写。

填写《网下利率询价及申购申请表》应注意:

①应在发行公告所指定的利率询价区间范围内填写询价利率，询价利率可不连续;

②每一份《网下利率询价及申购申请表》最多可填写5个询价利率;

③填写询价利率时精确到0.01%;

④填写询价利率应由低到高、按顺序填写;

⑤每个询价利率上的认购总金额均不得少于100万元（含100万元），并为100万元（1,000手）的整数倍;

⑥每一询价利率对应的认购总金额，是当最终确定的票面利率不低于该询价利率时，机构投资者的最大投资需求。

（2）提交

参与询价的机构投资者应在2014年9月22日（T-1日）10:00—15:00之间将以下资料传真至联席主承销商处，并电话确认:

①由法定代表人或授权代表签字并加盖单位公章后的《网下利率询价及申购申请表》;

②有效的企业法人营业执照（副本）复印件或其他有效的法人资格证明文件复印件（须加盖单位公章）;

③加盖单位公章后的股东证券账户卡（复印件）;

④法定代表人授权委托书（法定代表人本人签章的无须提供）和经办人身份证复印件;

⑤联席主承销商根据询价情况要求投资者提供的其他资质证明文件。

每家机构投资者只能报价一次，如投资者提交两份以上（含两份）《网下利率询价及申购申请表》，则以最先到达的视为有效，其后的均视为无效报价。

投资者填写的《网下利率询价及申购申请表》一旦传真至簿记管理人处，即构成投资者发出的、不可撤销的、对投资者具有法律约束力的要约。

传真号码:0571-87902749，87903769;　咨询电话:0571-87901941，87903138;

联 系 人:余剑霞、胡芳超

（3）利率确定

发行人和联席主承销商将根据网下询价的结果在预设的利率询价区间内确定最终的票面利率，并将于2014年9月23日（T日）在《证券时报》、和上交所网站（http:// www.sse.com.cn）上公告本期债券的最终票面利率。发行人将按上述确定的票面利率向投资者公开发行本期债券。

三、网上发行

1、发行对象

网上发行的对象为持有登记公司开立的首位为A、B、D、F证券账户的社会公众投资者（法律、法规禁止购买者除外）。

2、发行数量

本期债券发行总额6亿元，网上预设的发行数量为100万元。发行人和联席主承销商将根据网上发行情况决定是否启动回拨机制，如网上发行数量获得全额认购，则不进行回拨;如网上发行数量认购不足，则将剩余部分全部回拨至网下发行;如网下最终认购不足，则由联席主承销商以余额包销的方式购入。本期债券采取单向回拨，不进行网下向网上回拨。

3、发行时间

网上发行时间为1个交易日，即发行首日2014年9月23日（T日）上交所交易系统的正常交易时间（上午9:30—11:30，下午13:00—15:00）。如遇重大突发事件影响本次发行，则顺延至下一交易日继续进行。

4、认购办法

（1）网上发行代码为“751999”，简称为“13卧龙债”。

（2）发行价格为100元/张。

（3）在网上发行日的正常交易时间内，联席主承销商通过上交所交易系统进行“卖出申报”，参与网上发行的投资者通过上交所交易系统进行“买入申报”，通过上交所交易系统撮合成交，按“时间优先”的原则实时成交。

网上认购按照“时间优先”的原则，先进行网上认购的投资者的认购数量将优先得到满足，上交所交易系统将实时确认成交。当本期债券网上累计的成交数量达到网上发行的预设数量时，网上发行即结束。若网上发行预设数量认购不足，则启用网上/网下回拨机制，网上发行剩余数量将一次性回拨至网下发行。

（4）参与本次网上发行的每个证券账户最小认购单位1手（10张，1,000元），超过1手的必须为1手的整数倍。投资者认购上限还应遵照相关法律法规及中国证监会的有关规定执行，并自行承担相应的法律责任。

（5）凡参与网上认购的投资者，认购时必须持有上交所证券账户并办理指定交易，尚未办理开户登记手续的投资者，必须在网上认购日2014年9月23日（T日）之前开立上交所证券账户及办理指定交易。

已开立资金账户但没有存入足额资金的认购者，需在网上认购日2014年9月23日（T日）之前（含当日）存入全额认购款。尚未开立资金账户的认购者，必须在网上认购日之前（含当日）在与上交所联网的证券交易网点开设资金账户，并存入全额认购款。资金不足部分的认购次视为无效认购。

（6）社会公众投资者网上认购次数不受限制。

5、结算与登记

网上发行的结算和登记按照登记公司相关业务规则办理。

6、网上发行注册

本次网上发行注册由登记公司根据网上认购结果进行资金清算确认有效认购后进行注册。

四、网下发行

1、发行对象

网下发行的对象为在登记公司开立合格证券账户的机构投资者（法律、法规禁止购买者除外），包括未参与网下询价的合格机构投资者。机构投资者的申购资金来源必须符合国家有关规定。

2、发行数量

本期债券发行总额为6亿元，网下预设的发行数量为59,900万元。发行人和联席主承销商将根据网上发行情况决定是否启动回拨机制，如网上发行数量获得全额认购，则不进行回拨;如果网上公开发行认购总量不足，则将剩余部分全部回拨至网下发行，最终网下认购不足部分由联席主承销商余额包销。本期债券采取单向回拨，不进行网下向网上回拨。

参与本次网下发行的每个机构投资者的最低认购数量为1手（10张，1,000元）的整数，联席主承销商另有规定的除外。

3、发行价格

本期债券的发行价格为100元/张。

4、发行时间

本期债券网下发行的期限为3个交易日，即发行首日2014年9月23日（T日）、2014年9月24日（T+1）日每日的9:00-17:00和2014年9月25日（T+2日）的9:00-16:00。

5、认购办法

（1）凡参与网下认购的机构投资者认购时必须持有登记公司开立的合格证券账户。尚未开户的投资者，必须在2014年9月22日（T-1日）前开立证券账户。

（2）未参与网下利率询价，在网下发行期间欲参与网下协议认购的投资者在网下发行期间自行联系联席主承销商。

6、配售

网下配售不采用比例配售的形式，在同等条件下，参与网下询价的投资者的认购意向将优先得到满足。

联席主承销商根据网下机构投资者认购意向协商确定认购数量，并向获得网下配售的机构投资者发送《配售缴款通知书》或与其签订网下认购协议。机构投资者的获配售金额不会超过其有效认购中相应的最大认购金额。

配售依照以下原则:按照投资者的申购利率从低到高进行簿记建档，按照申购利率从低向高对认购金额进行累计，当累计金额超过或等于本期债券发行总额时所对应的最高申购利率确认为发行利率。本次配售过程中，申购利率在最终发行利率以下（含发行利率）的投资者按照价格优先的原则配售;在申购利率相同的情况下，适当考虑