股票简称:金科股份　股票代码:000656

金科地产集团股份有限公司公开发行2015年公司债券(第一期)募集说明书摘要

JINKE PROPERTY GROUP CO.,LTD.
(重庆市江北区复盛镇正街(政府大楼))

保荐机构(主承销商/受托管理人)

(深圳市福田区金田路4018号安联大厦35层、28层A02)
募集说明书摘要签署日:2015年8月

声　明

本募集说明书摘要的目的仅为向公众提供有关本期发行的简要情况,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深圳证券交易所网站(http://www.szse.cn)。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。

重大事项提示

一、中国证监会于2015年7月30日以"证监许可〔2015〕1838号"文核准金科地产集团股份有限公司向社会公开发行总额不超过38亿元的公司债券,本次债券采取分期发行的方式,其中第一期发行规模为20亿元。

二、发行人将在本期债券发行结束后尽快办理有关上市手续,本期债券具体上市时间另行公告。根据《关于发布<深圳证券交易所公司债券上市规则(2015年修订)>的通知》(以下简称"《通知》")的要求,本期债券适用《深圳证券交易所公司债券上市规则(2012年修订)》的相关规定,可以面向公众投资者以及合格投资者发行上市。但提醒投资者注意,根据《通知》第二条的衔接安排,如发行后本期债券在存续期内出现调整投资者适当性管理的情形,则本期债券将被实施投资者适当性管理,仅限合格投资者参与,公众投资者不得再买入本期债券,原持有债券的公众投资者仅可选择持有到期或者卖出债券,如出现上述情形将影响本期债券的流动性。特提示欲参与本期债券发行的全体投资者关注相关风险、谨慎投资。

三、本期债券债券评级为AA,发行人主体评级为AA,发行规模为20亿元。发行人截至2015年3月31日的净资产为1,471,106.22万元,本期债券发行后公司累计债券余额为20亿元,占最近一期净资产的比例为13.60%;截至2015年3月31日,公司合并口径资产负债率为83.40%,母公司口径资产负债率为73.23%;本期债券发行前,发行人最近三个会计年度实现的年均可分配利润为105,711.03万元(2012年、2013年和2014年经审计合并财务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。发行人在本次发行前的财务指标符合相关规定。本期债券发行及挂牌上市安排请参见发行公告。

公司2015年半年报预计披露时间为2015年8月29日,公司承诺,根据目前情况所做的合理预计,公司2015年半年报披露后仍然符合公司债券的发行、上市条件。

四、截至2015年3月31日,公司合并口径资产负债率为83.40%,速动比率为0.31,公司面临一定的偿债压力和风险。在负债构成中,未达到结转收入条件的预收帐款为2,662,580.34万元,占负债总额的比重为36.01%,该部分不需实际偿付,扣除该部分负债后,剩余金额为4,730,609.80万元,其中银行借款、信托资金共3,344,655.04万元,占负债总额的比重为45.24%,公司必须及时筹集到充足的资金以满足偿债需求。若销售市场或金融市场发生重大波动,公司资金来源保障不足,将导致短期内偿债压力较大。同时随着公司规模的不断扩大,最近三年,公司总有息债务规模不断增加,2012年末、2013年末、2014年末及2015年3月末,公司总有息债务金额分别为196.89亿元、239.77亿元、350.01亿元及363.74亿元,从公司的债务期限结构看,截至2015年3月31日,未来两年内到期的有息债务金额为328.90亿元,占全部有息债务的比重为90.42%,公司有息债务主要在未来两年内到期,面临着一定的集中偿付压力,如果负债水平不能保持在合理的范围内,公司将面临一定的偿债风险。

五、2012年、2013年、2014年及2015年1-3月,公司实现归属于母公司所有者的净利润金额分别为127,937.52万元、98,407.15万元、90,788.41万元和11,887.25万元,经营业绩存在一定程度的波动,由于近年来国家陆续出台了土地、税收、信贷等政策对房地产行业进行调控。受国家宏观调控政策和市场需求等因素的影响,公司未来经营业绩仍然可能发生波动,对发行人的持续稳定发展和持续盈利能力带来一定的风险。

六、房地产开发周期长、购置土地和前期工程占用资金量大,资金周转速度较为缓慢。近年来,公司业务扩张较快,用于项目开发的资金投入较多,2012年、2013年、2014年及2015年1-3月,公司经营活动现金净流量分别为-31,255.56万元、-451,800.61万元、-838,476.30万元和-23,757.51万元,随着公司经营规模的不断扩大,后续开发还需投入资金,若房地产市场的波动对公司销售资金回笼产生不利影响,公司可能面临因资金周转速度缓慢而导致的现金流量不足风险,从而可能对偿债能力产生不利影响。

七、截至2015年3月31日,公司累计对外担保余额为1,650,225万元,全部为对控股子公司以及控股子公司相互间提供的担保,担保余额占期末净资产的比例为112.18%,占总资产比例为18.62%。虽然上述被担保人均为发行人子公司,且被担保人经营状况良好,但如果被担保人发生到期违约情形,担保方将承担连带担保责任。

八、公司主营业务以房地产开发销售为主,存货主要由开发成本、拟开发产品和开发产品等构成。2012年、2013年、2014年及2015年3月末,公司的存货余额分别为334.95亿元、459.96亿元、622.63亿元和662.65亿元,随着公司经营规模的扩大,公司存货水平呈逐年上升的趋势。2014年度,我国房地产行业整体走势偏弱,公司子公司无锡金科科润房地产开发有限公司、无锡金科嘉润房地产开发有限公司、湖南金科房地产开发有限公司按照市场价格状况和项目实际销售情况,对项目可变现净值进行减值测试后,对其分别开发的无锡·米兰花园A、无锡·城南世家、长沙·盛世东方大院分别计提存货跌价准备8,295.34万元、58,699.04万元、6,192.99万元,合计提取资产减值准备73,187.37万元。如果未来房地产行业继续出现不景气的情形,开发项目利润下滑,公司将面临存货跌价损失风险,对公司的盈利能力产生不利影响。

九、受国家宏观经济运行状况、货币政策、国际环境变化等因素的影响,市场利率存在波动的可能性。由于本期债券采用固定利率且期限较长,在本期债券存续期内,如果未来市场利率波动,可能会使投资者实际投资收益水平在一定的不确定性。

十、本期债券发行结束后,公司将积极申请本期债券在深圳证券交易所上市流通。由于具体上市审批事宜需要在本期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,具体上市进程在时间上存在不确定性。此外,证券交易市场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,公司亦无法保证本期债券在交易所上市后本期债券的持有人能够随时并足额交易其持有的债券。

十一、根据大公国际资信评估有限公司出具的《金科地产集团股份有限公司2014年公司债券信用评级报告》,公司主体信用等级为AA,本期债券信用等级为AA,该级别反映了本期债券违约风险很低。但在本期债券的存续期内,公司所处的宏观经济环境、国家相关政策、行业状况等外部因素以及公司自身的经营风险等内部因素,可能导致公司不能从预期的经营收益中获得足够资金按期支付本息,从而可能对债券持有人的利益造成一定的影响。

十二、本期债券未提供担保安排。

十三、根据相关规定大公国际资信评估有限公司在初次评级结束后,将在本期债券有效存续期间对公司进行定期跟踪评级以及不定期跟踪评级。定期跟踪评级每年进行一次。届时,公司需向大公国际资信评估有限公司提供最新的财务报告及相关资料,大公国际资信评估有限公司将依据其信用状况的变化决定是否调整本期债券信用等级。

大公国际资信评估有限公司将密切关注金科股份的经营管理状况及相关信息,如发现金科股份或本期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,大公国际资信评估有限公司将落实有关情况并及时评估其对信用等级产生的影响,据以确认或调整本期债券的信用等级。跟踪评级结果将在大公国际资信评估有限公司网站(www.dagongcredit.com)和深圳证券交易所网站(www.szse.cn)上予以公布,并同时报送金科股份、监管部门、交易机构等。

十四、债券持有人会议规报《债券持有人会议规则》中议通过的决议对本期债券全体持有人(包括未出席会议、出席会议但明示表达不同意见或弃权的债券持有人)具有同等的效力和约束力。在本期债券存续期间,债券持有人会议在其职权范围内通过的任何有效决议的效力优先于包含债券受托管理人在内的其他任何主体就该有效决议内容做出的决议和主张。债券持有人认购、购买或以其他合法方式取得本期债券均视作同意并接受公司为本期债券制定的《债券持有人会议规则》并受之约束。

十五、凡通过认购、购买或其他方式合法取得并持有本期债券的投资者,均视同自愿接受本募集说明书规定的债券持有人会议规则、受托管理人协议、担保安排等对本期债券各项权利和义务的规定。

十六、发行人的主体信用等级为AA,本期债券信用等级为AA,符合进行质押式回购交易的基本条件,具体折算率等事宜将按登记机构的相关规定执行。

释　义

在本募集说明书摘要中,除非另有说明,下列简称具有如下含义:

金科股份、发行人、公司、本公司	指	金科地产集团股份有限公司
金科投资、控股股东	指	重庆市金科投资控股(集团)有限责任公司
股东大会	指	金科股份股东大会
董事会	指	金科股份董事会
监事会	指	金科股份监事会
公司章程	指	金科股份公司章程
最近三年及一期、报告期	指	2015年1-3月、2014年、2013年及2012年
最近三年	指	2014年、2013年及2012年
中国证监会、证监会	指	中国证券监督管理委员会
深交所	指	深圳证券交易所
登记机构	指	中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司
安信证券、保荐机构、主承销商、受托管理人	指	安信证券股份有限公司
承销团	指	主承销商为本期发行组织的、由主承销商或和分销商组成的承销团
大公国际、评级机构	指	大公国际资信评估有限公司
发行人律师、律师	指	北京德恒律师事务所
发行人会计师、会计师	指	天健会计师事务所(特殊普通合伙)
公司债券	指	公司依照法定程序发行、约定在一年以上期限内还本付息的有价证券
本次债券、本次公司债券	指	经公司2014年1月28日召开的第八届董事会第四十二次会议和2014年2月13日召开的2014年第二次临时股东大会审议通过,向社会公众公开发行的不超过人民币38亿元的金科地产集团股份有限公司公司债券
本期债券	指	发行人本期公开发行的《金科地产集团股份有限公司2015年公司债券(第一期)》,发行规模为人民币20亿元
本次发行	指	本次债券的发行
本期发行	指	本期债券的发行
募集说明书摘要、本募集说明书摘要	指	《金科地产集团股份有限公司公开发行2015年公司债券(第一期)募集说明书摘要》
评级报告、本评级报告	指	《金科地产集团股份有限公司2014年度公司债券信用评级报告》
债券持有人	指	通过认购、购买或其他合法方式取得本期公司债券之投资者
《债券持有人会议规则》	指	发行人与受托管理人根据有关法律、法规共同制定《金科地产集团股份有限公司2014年公司债券之债券持有人会议规则》
《债券受托管理协议》	指	发行人与受托管理人签署的《关于金科地产集团股份有限公司2014年公司债券之债券受托管理协议》
《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》
《试点办法》	指	《公司债券发行试点办法》
元、万元、亿元	指	人民币元、人民币万元、人民币亿元

说明:本募集说明书摘要中若出现合计数与所在行或列数值合计尾数发差异,均系四舍五入所致。

第一节　发行概况

一、本次发行的基本情况

(一)发行人基本情况

公司名称:	金科地产集团股份有限公司
英文名称:	JINKE PROPERTY GROUP CO.,LTD.
上市地点:	深圳证券交易所
证券简称:	金科股份
证券代码:	000656
法定代表人:	黄红云
注册资本:	4,135,620,153元
注册地址:	重庆市江北区复盛镇正街(政府大楼)
办公地址:	重庆市北部新区春兰三路1号地矿大厦7楼
邮政编码:	401121
联系电话:	023-63023656
传　真:	023-63023656
网　址:	http://www.jinke.com
经营范围:	房地产开发、物业管理、机电设备安装(以上经营范围凭资质证书执业)销售建筑、装饰材料和化工产品(不含危险化学品)、五金交电;自有房屋租赁;企业管理咨询服务;货物及技术进出口(法律、法规禁止的,不得从事经营;法律、法规限制的,取得相关许可或审批后,方可从事经营)。

(二)核准情况及核准规模

2014年1月28日,公司第八届董事会四十二次会议审议通过了《关于公司符合发行公司债券条件的议案》、《关于公司发行债券方案的议案》及《关于提请股东大会授权董事会全权办理本次发行公司债券相关事宜议案》。

2014年2月13日,公司2014年第二次临时股东大会审议通过了《关于公司符合发行公司债券条件的议案》、《关于公司发行债券方案的议案》及《关于提请股东大会授权董事会全权办理本次发行公司债券相关事宜议案》。

2015年4月24日,公司第九届董事会第十七次会议审议通过了《关于公司发行公司债券的议案》、公司第八届董事会四十二次会议公告、2014年第二次临时股东大会决议公告和第九届董事会第十七次会议公告分别于2014年1月29日、2014年2月11日、2014年2月14日和2015年4月25日披露于深圳证券交易所网站(http://www.szse.cn)、巨潮资讯网(http://www.cninfo.com.cn)。

经中国证监会于2015年7月30日签发的证监许可〔2015〕1838文核准,公司获准向社会公开发行面值总额不超过人民币38亿元的公司债券。

本次公司债券采用分期发行方式,其中首期发行数量应当不少于总发行数量的50%,自中国证券监督管理委员会核准本次发行之日起六个月内完成首期发行,剩余数量应当在二十四个月内发行完毕。

(三)本期债券的主要条款

发行主体:金科地产集团股份有限公司。

债券名称:金科地产集团股份有限公司2015年公司债券(第一期)。

债券期限:本期债券为5年期固定利率债券,附发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权。在本期债券存续期内前3年票面利率固定不变;在本期债券存续期的第3年末,发行人可选择上调票面利率,债券票面年利率为债券存续期前3年票面年利率加上上调基点,在债券存续期后2年固定不变。投资者有权在发行人公告调整票面利率后,选择在本期债券的第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。

发行总额:本期公司债券面值总额为人民币20亿元。

债券利率或其确定方式:本期债券的发行票面年利率询价区间为4.50%-6.50%,最终票面利率将根据网下询价结果,由发行人与主承销商按照国家有关规定共同协商确定,在债券存续期内前3年固定不变。在本期债券存续期的第3年末,发行人可选择上调票面年利率,债券票面年利率为债券存续期前3年票面年利率加上上调基点,在债券存续期内后2年固定不变。本期债券采用单利按年计息,不计复利,逾期不另计利息。

债券票面金额:本期公司债券每一张票面金额为100元。

发行价格:本期债券按面值发行。

发行方式与发行对象:本期债券发行采取网上面向社会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。网上认购按"时间优先"的原则实时成交,网下认购采取机构投资者与主承销商签订

复利。在本期债券存续期内前3年固定不变;在本期债券存续期的第3年末,如发行人行使上调票面利率选择权,未被赎回或回售部分的债券票面利率为存续期内前3年票面利率加上上调基点,并在债券存续期后2年固定不变。

债券票面金额:本期公司债券每一张票面金额为100元。

发行价格:本期债券按面值发行。

发行方式与发行对象:本期债券发行采取网上面向社会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。网上认购按"时间优先"的原则实时成交,网下认购采取机构投资者与主承销商签订认购协议的形式进行。

本期债券的发行对象为持有中华人民共和国居民身份证的公民(军人持军人有效证件)与监管机构认可的机构投资者(国家法律、法规另有规定者除外)。

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。

向公司股东配售安排:本期债券不向公司原股东优先配售。

起息日:本期债券的起息日为2015年8月28日。

付息日:本期债券的付息日为2016年至2020年每年的8月28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2018年每年的8月28日。前述日期如遇法定节假日或休息日,则兑付顺延至下一个工作日,顺延期间不另计息。

到期日:本期债券的到期日为2020年8月28日。若投资者行使回售选择权,则其回售部分的本期债券的到期日为2018年8月28日。

兑付日:本期债券的兑付日为2020年8月28日。若投资者行使回售选择权,则其回售部分的本期债券的兑付日为2018年8月28日。前述日期如遇法定节假日或休息日,则兑付顺延至下一个工作日,顺延期间不另计息。

计息期限:本期债券的计息期限为2015年8月28日至2020年8月27日。若投资者行使回售选择权,则其回售部分的本期债券的计息期限为2015年8月28日至2018年8月27日。

还本付息方式及支付金额:本期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。本期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兑息债权登记日收市时所持有的本期债券票面总额与对应的票面年利率的乘积;于兑付日向投资者支付的本息金额为投资者截至兑付债权登记日收市时所持有的本期债券最后一期利息及所持有的债券票面总额的本金。

付息、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。

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3年末上调本期债券后2年的票面利率。发行人将于本期债券第3个计息年度付息日前的第20个交易日,在中国证监会指定的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。若发行人未行使利率上调权,则本期债券后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。

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,投资者有权选择在本期债券第3个计息年度的投资者回售登记期内进行登记,将其持有的本期债券全部或部分按面值回售给发行人。本期债券第3个计息年度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。

投资者回售登记期:投资者拟行使部分或全部回售选择权,须于公司发出关于是否上调本期债券票面利率以及上调幅度的公告之日起5个交易日内进行登记,相应的公司债券票面总额将被冻结交易;若投资者未做登记,则视为放弃回售选择权,继续持有本期债券。

担保情况:本期公司债券采用无担保形式发行。

信用级别及资信评级机构:经大公国际评定,发行人的主体信用等级为AA,本期债券的信用等级为AA。

债券受托管理人:发行人聘请安信证券作为本期债券的债券受托管理人。

承销方式:本期债券由主承销商组织承销团,采取余额包销的方式承销,债券投资者认购金额不足20亿元的部分,全部由主承销商安信证券承担余额包销责任。

上市交易所:公司在本期债券发行结束后将尽快向深圳证券交易所提出关于本期公司债券上市交易的申请。

募集资金用途:本期债券募集资金拟用于偿还公司借款,调整公司债务结构

(二)与本期债券发行有关的时间安排:

日期	发行安排
T-2日(6月26日)	刊登募集说明书及其摘要、发行公告、评级报告
T-1日(6月27日)	网下询价 确定票面利率
T日(6月28日)	公告最终票面利率 网上中购日 网下发行日 网上认购的不足部分回拨至网下(如有)
T+1日(6月31日)	网下发行日
T+2日(7月1日)	网下发行截止日 网下机构投资者于当日17:00前将认购款划至主承销商专用收款账户
T+3日(7月2日)	刊登发行结果公告、发行结束

注:上述日期为交易日。如遇重大突发事件影响发行,发行人和主承销商将及时公告,修改发行日程。

二、网下向机构投资者利率询价

(一)网下投资者

本次网下利率询价对象为在登记公司开立A股合格证券账户的机构投资者(法律、法规禁止购买者除外)。机构投资者的申购资金来源必须符合国家的有关规定。

(二)利率询价预设区间及票面利率确定方法

本期债券的票面利率预设区间为4.50%-6.50%,本期债券最终的票面利率将由发行人和主承销商根据网下回机构投资者的询价结果在上述利率预设区间内确定。

(三)询价时间

本期债券网下利率询价的时间为2015年8月27日(T-1日),参与询价的机构投资者必须在10:00至15:00期间将《金科地产集团股份有限公司2015年公司债券(第一期)网下利率询价及申购申请表》(以下简称"《网下利率询价及申购申请表》")传真至簿记管理人处。

(四)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》,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预设区间内填写询价利率;

2)最多可填写5个询价利率,询价利率可不连续;

3)填写询价利率时精确到0.01%;

4)询价利率应由低到高、按顺序填写;

5)每个询价利率上的申购总金额不得少于1,000万元(含1,000万元),并为100万元的整数倍;

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

2、提交

参与利率询价的机构投资者应在2015年8月27日(T-1日)10:00至15:00期间将妥签字并加盖单位公章后的《网下利率询价及申购申请表》,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,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传真至簿记管理人处。

每家机构投资者只能提交一份《网下利率询价及申购申请表》,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。

簿记管理人有权根据询价情况要求投资者提供其他资质证明文件。

传真:010-66581765、010-66581716;电话:010-66581745、010-66581862

3、利率确定

发行人和主承销商将根据网下利率询价结果在预设的利率区间内确定本期债券的最终票面利率,并将于2015年8月28日(T日)在《中国证券报》、深圳证券交易所网站(http://www.szse.cn)及巨潮资讯网(http://www.cninfo.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

(一)发行对象

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

(二)发行数量

本期债券发行总额为20亿元,网上发行数量预设为发行总额的2%,即0.4亿元。发行人和簿记管理人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。采取单向回拨,不进行网下向网上回拨。

(三)发行时间

网上发行时间为1个交易日,即发行首日2015年8月28日(T日)深交所交易系统的正常交易时间(上午9:15-11:30,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。

(四)认购办法

1、网上发行代码为"T01655",简称为"T5金科01"。

2、发行价格为100元/张。

3、在网上发行日的正常交易时间内,簿记管理人通过深交所交易系统进行"卖出申报",参与网上发行的投资者通过深交所交易系统进行"买入申报",通过深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,深交所交易系统将实时确认成交。发行人和簿记管理人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。采取单向回拨,不进行网下向网上回拨。

4、参与本次网上发行的每个证券账户最小认购单位为1手(10张,1,000元),超过1手的必须是1手的整数倍。投资认购数量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,认购时必须持有深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2015年8月28日(T日)之前开立深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)在与深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视为无效认购。

6、社会公众投资者网上认购次数不受限制,申购上限不得超过本次网上发行规模。

(五)结算与登记

网上发行的结算和登记按照中国证券登记结算有限公司深圳分公司相关业务规则办理。

四、网下发行

(一)发行对象

网下发行的对象为在登记公司开立A股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。

(二)发行数量

本期债券发行总额为20亿元,网下发行规模预设为发行总额的98%,即19.6亿元。发行人和簿记管理人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。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申购单位为10,000手(10,000万元),超过10,000手的必须是1,000手(1,000万元)的整数倍,簿记管理人另有规定的除外。

(三)发行价格

本期债券的发行价格为100元/张。

(四)发行时间

本期债券网下发行的期限为3个交易日,即2015年8月28日(T日)至2015年9月1日(T+2日)每日的9:00-17:00。

(五)申购办法

1、凡参与网下申购的机构投资者,申购时必须持有登记公司的A股证券账户。尚未开户的机构投资者,必须在2015年8月27日(T-1日)前开立证券账户。

2、欲参与网下协议认购的机构投资者在网下发行期间自行联系簿记管理人,簿记管理人根据网下机构投资者认购意向,与机构投资者协商确定认购数量,并向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。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。

各机构投资者应在2015年8月27日(T-1日)10:00至15:00将以下资料传真至簿记管理人处:

1)附件一《网下利率询价及申购申请表》(加盖单位公章);

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;

3)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;

4)簿记管理人要求的其他资质证明文件。

传真:010-66581765、010-66581716;电话:010-66581745、010-66581862。

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,即具有法律约束力,不得撤回。每家机构投资者只能提交一份《网下利率询价及申购申请表》,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。

(六)配售

簿记管理人根据网下询价结果对所有有效申购进行配售,机构投资者的获配售金额不会超过其有效申购中相应的最大申购金额。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,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;在价格相同的情况下,按照时间优先的原则进行配售,同时适当考虑长期合作的投资者优先。发行人和主承销商有权决定本次债券的最终配售结果。

(七)缴款

获得配售的机构投资者应按照规定及时缴纳认购款,认购款须在2015年9月1日(T+2)17:00前足额划至簿记管理人指定的收款账户。划款时应注明机构投资者全称和"金科股份公司债券认购资金"字样,同时向簿记管理人传真划款凭证。

收款单位:安信证券股份有限公司

开户银行:招商银行深圳安联支行

账　号:755904639610404

大额支付号:308584001282

联系人:高璐、续毅敏

联系电话:010-66581675、010-66581630

(八)违约申购的处理

对未能在2015年9月1日(T+2日)17:00前缴足认购款的机构投资者将被视为违约申购,簿记管理人有权取消其认购。簿记管理人有权处置该违约投资者申购要约项下的全部债券,并有权进一步依法追究违约投资者的法律责任。

五、认购费用

本次发行不向投资者收取佣金、过户费、印花税等费用。

六、风险提示

发行人和主承销商就已知范围已充分揭示本次发行可能涉及的风险事项,详细风险揭示条款参见《金科地产集团股份有限公司2015年公司债券(第一期)募集说明书》。

七、发行人、保荐机构、簿记管理人和主承销商

(一)发行人:

公司名称:　金科地产集团股份有限公司

法定代表人:黄红云

住　　所:　重庆市北部新区春兰三路1号地矿大厦7楼

联系电话:　023-63023656

传　　真:　023-63023656

联 系 人:　刘忠海

(二)保荐机构(主承销商)

公司名称:　安信证券股份有限公司

法定代表人:王连志

住　　所:　深圳市福田区金田路4018号安联大厦35层、28层A02单元

联系地址:　上海市浦东新区世纪大道1589号长泰国际金融大厦22层

联系电话:　021-68761105

传　　真:　021-68762320

项目主办人:孙茂峰、李严致

项目组其他人员:钟铁锋、章刚、黄文雯、朱真、孔珊珊

(三)分销商

1、公司名称:国泰君安证券股份有限公司

法定代表人:杨德红

住　　所:　上海市银城中路168号上海银行大厦20层资本市场部

联系电话:　010-59312833

传　　真:　010-59312892

联 系 人:　杨思思

2、公司名称:中信证券股份有限公司

法定代表人:王东明

住　　所:　广东省深圳市福田区中心三路8号卓越时代广场(二期)北座

联系电话:　010-60833561

传　　真:　010-60833504

联 系 人:　杨霞、徐晨涵、姜琪、张玺、赵宇驰

(四)发行人律师

名　　称:北京德恒律师事务所

负 责 人:王丽

住　　所:北京西城区金融大街19号富凯大厦B座12层

电　　话:010-52682888

传　　真:010-52682999

经办律师:朱敏、吴莲花

(五)会计师事务所

名　　称:　天健会计师事务所(特殊普通合伙)

法定代表人:胡少先

住　　所:　重庆市北部新区财富大道13号财富园2号B幢

联系电话:　023-86218000

传　　真:　023-86218621

联 系 人:　龙文虎、程兰、梁正勇

(六)资信评级机构

公司名称:　大公国际资信评估有限公司

法定代表人:关建中

住　　所:　北京市朝阳区霄云路26号鹏润大厦A座29层

联系电话:　010-51087768

传　　真:　010-84583355

联 系 人:　郑孝君、丁伟强

(七)债券受托管理人

公司名称:　安信证券股份有限公司

法定代表人:王连志

住　　所:　深圳市福田区金田路4018号安联大厦35层、28层A02单元

联系地址:　上海市浦东新区世纪大道1589号长泰国际金融大厦22层

联系电话:　021-68761105

传　　真:　021-68762320

联 系 人:　李严致、黄文雯

(八)保荐机构(主承销商)收款银行

账 户 名:　安信证券股份有限公司

开 户 行:　中信银行深圳分行营业部

账　　号:　7441010187000001190

联 系 人:　魏素华

联系电话:　0755-82825427

传　　真:　0755-82825424

(九)申请上市的交易所

名　　称:　深圳证券交易所

法定代表人:宋丽萍

住　　所:　深圳市深南东路5045号

联系电话:　0755-82083333

传　　真:　0755-82083164

(十)公司债券登记机构

公司名称:　中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司

总 经 理:　戴文华

住　　所:　广东省深圳市深南中路1093号中信大厦18楼

联系电话:　0755-25938000

传　　真:　0755-25988122

公司与本期债券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任何直接或间接的股权关系或其他利害关系。

三、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)被视为作出以下承诺:

(一)接受本募集说明书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)本期债券发行结束后,发行人将申请本期债券在深交所上市交易,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。

第二节　发行人的资信状况

一、本期公司债券的信用评级情况

经大公国际综合评定,本公司的主体信用等级为AA,评级展望为稳定,本期债券的信用等级为AA。大公国际出具了《金科地产集团股份有限公司2014年度公司债券信用评级报告》,该评级报告在大公国际网站(http://www.dagongcredit.com)予以公布。

二、信用评级报告的主要内容及事项

(一)信用评级结论及标识所代表的涵义

经大公国际综合评定,本公司主体信用等级为AA,本期债券的信用等级为AA,评级展望为稳定,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。

(二)信用评级报告的主要内容

金科股份主要从事房地产开发、园林工程、酒店及物业管理等业务。评级结果反映了我国城镇化建设为房地产行业带来良好发展前景,公司区域竞争力较强、土地储备充足以及多元化业态组合使公司具备较强抗风险能力等优势;同时也反映了公司地产项目分布较为集中、存货规模较大、资产负债率很高、未来2年内到期的有息债务规模较大及经营性净现金流持续流出等不利因素。综合分析,公司偿还债务的能力很强,本期债券到期不能偿付的风险很小。

预计未来1-2年,公司业务规模将保持稳定发展。综合来看,大公对金科股份的评级展望为稳定。

1、主要优势和机遇

(1)城镇化建设推动了城市住宅需求,为房地产行业提供较大的发展空间;

(2)公司在重庆房地产市场的占有率和业务覆盖范围居于领先地位,区域竞争力较强;

(3)公司不断加大土地投资力度,土地储备较为充足,能够支撑房地产业务的持续发展;

(4)公司采用产业链接地产的多元化业态联动开发模式,综合抗风险能力较强。

2、主要风险和挑战

(1)公司重庆地区的业务比重较大,面临一定的区域房地产市场波动带来的经营风险;

(2)存货在资产中比重较大,且有一定的资产减值风险;

(3)公司资产负债率很高,未来2年内到期的有息债务规模较大;

(4)受土地购置支出规模较大的影响,公司经营性净现金持续流出,外部融资需求强烈。

(三)跟踪评级时间安排

1、跟踪评级时间安排

(下转B10版)

金科地产集团股份有限公司公开发行2015年公司债券(第一期)发行公告

发行人及董事会全体成员保证公告内容的真实、准确和完整,对公告的虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏负连带责任。

保荐机构、主承销商、债券受托管理人

(深圳市福田区金田路4018号安联大厦35层、28层A02)
2015年8月

重要提示

1、中国证监会于2015年7月30日以"证监许可〔2015〕1838号"文核准金科地产集团股份有限公司(以下简称"发行人"、"公司"或"金科股份")向社会公开发行总额不超过38亿元的公司债券(以下简称"本次债券"),本次债券采取分期发行的方式,其中第一期发行规模为20亿元(以下简称"本期债券")。

2、发行人将在本期债券发行结束后尽快办理有关上市手续,本期债券具体上市时间另行公告。根据《关于发布<深圳证券交易所公司债券上市规则(2015年修订)>的通知》(以下简称"《通知》")的要求,本期债券适用《深圳证券交易所公司债券上市规则(2012年修订)》的相关规定,可以面向公众投资者以及合格投资者发行上市。但提醒投资者注意,根据《通知》第二条的衔接安排,如发行后本期债券在存续期内出现调整投资者适当性管理的情形,则本期债券将被实施投资者适当性管理,仅限合格投资者参与,公众投资者不得再买入本期债券,原持有债券的公众投资者仅可选择持有到期或者卖出债券,如出现上述情形将影响本期债券的流动性。特提示欲参与本期债券发行的全体投资者关注相关风险、谨慎投资。

3、金科股份本期债券发行面值200,000万元,每张面值为人民币100元,2,000万张,发行价格为100元/张。

4、本期债券债券评级为AA,发行人主体评级为AA,发行规模为20亿元。发行人截至2015年3月31日的净资产为1,471,106.22万元,本期债券发行后公司累计债券余额为20亿元,占最近一期净资产的比例为13.60%;截至2015年3月31日,公司合并口径资产负债率为83.40%,母公司口径资产负债率为73.23%;本期债券发行前,发行人最近三