远洋地产有限公司

SINO-OCEAN LAND LIMITED

（住所：北京市朝阳区东四环中路56号远洋国际中心A座31层）

公开发行2015年公司债券（第二期）募集说明书摘要

（面向合格投资者）

联席主承销商（排名不分先后）

北京市西城区金融大街7号英蓝国际金融中心18层

深圳市罗湖区红岭中路1012号国信证券大厦

北京市西城区金融大街7号英蓝国际金融中心12层、15层

签署日期：2015年10月13日

声　明

本募集说明书摘要依据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《公司债券发行与交易管理办法》、《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第23号——公开发行公司债券募集说明书（2015年修订）》及其他现行法律、法规的规定，并结合发行人的实际情况编制。

本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺，本募集说明书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本募集说明书摘要中财务会计资料真实、完整。

主承销商已对募集说明书摘要进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。主承销商承诺本募集说明书摘要因存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使投资者在证券交易中遭受损失的，与发行人承担连带赔偿责任，但是能够证明自己没有过错的除外；本募集说明书摘要存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，且公司债券未能按时兑付本息的，主承销商承诺负责组织募集说明书约定的相应还本付息安排。

受托管理人承诺严格按照相关监管机构及自律组织的规定、募集说明书及受托管理协议等文件的约定，履行相关职责。发行人的相关信息披露文件存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使债券持有人遭受损失的，或者公司债券出现违约情形或违约风险的，受托管理人承诺及时通过召开债券持有人会议等方式征集债券持有人的意见，并以自己名义代表债券持有人主张权利，包括但不限于与发行人、增信机构、承销机构及其他责任主体进行谈判，提起民事诉讼或申请仲裁，参与重组或者破产的法律程序等，有效维护债券持有人合法权益。受托管理人承诺，在受托管理期间因拒不履行、迟延履行或者其他未按照相关规定、约定及受托管理人声明履行职责的行为，给债券持有人造成损失的，将承担相应的法律责任。

凡欲认购本次债券的投资者，请认真阅读本募集说明书及有关的信息披露文件，进行独立投资判断并自行承担相关风险。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的经营风险、偿债风险、诉讼风险以及公司债券的投资风险或收益等作出判断或者保证。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，本次债券依法发行后，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。

投资者认购或持有本期公司债券视作同意债券受托管理协议、债券持有人会议规则及债券募集说明书中其他有关发行人、债券持有人、债券受托管理人等主体权利义务的相关约定。

除本公司和主承销商外，本公司没有委托或授权任何其他人或实体提供未在本募集说明书中列明的信息和对本募集说明书作任何说明。投资者若对本募集说明书摘要存在任何疑问，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。

重大事项提示

一、本次债券信用等级为AAA级；本次债券上市前，本公司最近一期末的净资产为391.43亿元（截至2015年6月30日未经审计合并报表所有者权益合计），截至2014年12月31日经审计的合并报表所有者权益合计为231.93亿元；本次债券上市前，公司最近三个会计年度实现的年均可分配利润为28.41亿元（2012年、2013年及2014年合并报表中归属于母公司所有者的净利润平均值），预计不少于本次债券的一年利息的1.5倍。本次债券发行及挂牌上市安排请参见发行公告。

二、受国民经济总体运行状况、国家宏观经济、金融货币政策以及国际经济环境变化等因素的影响，市场利率存在波动的可能性。由于本次债券期限较长，可能跨越一个以上的利率波动周期，债券的投资价值在其存续期内可能随着市场利率的波动而发生变动，从而使本次债券投资者持有的债券价值具有一定的不确定性。

三、本次债券仅面向合格投资者公开发行。发行结束后，本公司将积极申请本次债券在上海证券交易所上市流通。由于具体上市审批事宜需要在本次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，公司目前无法保证本次债券一定能够按照预期在合法的证券交易市场交易流通，且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，公司亦无法保证本次债券在交易所上市后本次债券的持有人能够随时并足额交易其所持有的债券。

四、经中诚信证券评估有限公司综合评定，本公司的主体信用等级为AAA级，表示受评主体偿还债务的能力极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低；本次债券的信用等级为AAA级，表示债券信用质量极高，信用风险极低。但在本次债券存续期内，若因不可控制的因素如市场环境发生重大变化等，本公司不能如期从预期的还款来源中获得足够资金，将可能会影响本次债券的本息按期兑付。

五、中诚信证券评估有限公司将在本次债券存续期内，在每年本公司年报公告后二个月内出具一次正式的定期跟踪评级报告，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。跟踪评级结果将同时在上交所网站（http://www.sse.com.cn）和中诚信证券评估有限公司网站（www.ccxr.com.cn）公布，且上交所网站公告披露时间不晚于在其他交易场所、媒体或者其他场合公开披露的时间。投资者可在上述网站查询跟踪评级结果。

六、债券持有人会议根据《债券持有人会议规则》审议通过的决议，对于所有债券持有人（包括所有出席会议、未出席会议、反对决议或放弃投票权的债券持有人，以及在相关决议通过后受让取得本次债券的持有人）均有同等约束力。在本次债券存续期间，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次债券均视作同意并接受本公司为本次债券制定的《受托管理协议》、《债券持有人会议规则》等对本次债券各项权利义务的规定。

七、由于本公司各项业务主要依托下属子公司开展，因此合并口径的财务数据相对母公司口径应能够更加充分地反映本公司的经营成果和偿债能力。因此，除特别说明外，本募集说明书引用的财务数据均为最近三年及一期本公司合并财务报表口径。此外，为完整反映本公司的实际情况和财务实力，在募集说明书“第六节财务会计信息”中，本公司亦以合并财务报表的数据为主进行财务分析。

八、本公司于2015年8月21日完成了远洋地产有限公司2015年公司债券（第一期）的发行，发行规模为50亿元，其中品种一（5年期，附第3年末发行人上调票面利率选择权和投资者回售选择权，证券代码：122437，简称：15远洋01）发行规模20亿元，最终票面利率为3.78%；品种二（7年期，附第5年末发行人上调票面利率选择权和投资者回售选择权，证券代码：122436，简称：15远洋02）发行规模15亿元，最终票面利率为4.15%；品种三（10年期，证券代码：122401，简称：15远洋03）发行规模15亿元，最终票面利率为5.00%。

释　义

在本募集说明书摘要中，除非文义另有所指，下列词语具有如下含义：

发行人、公司、本公司、远洋有限	指	远洋地产有限公司
远洋控股、控股股东、远洋地产控股、最终母公司	指	远洋地产控股有限公司（3377.HK）
同系子公司	指	远洋地产控股有限公司旗下除发行人以外的其他子公司
公司股东、全体股东	指	远洋地产国际发展有限公司、昇能有限公司以及颖博有限公司
本次债券、本次公司债券	指	经发行人董事会于2015年7月1日作出的2015年第32号董事会决议和发行人全体股东于2015年7月7日作出的2015年第9号股东决议批准，在境内分期公开发行的本金总额不超过100亿元人民币的公司债券
本期债券	指	本次债券中第二期公开发行的本金总额为50亿元的公司债券，即远洋地产有限公司2015年公司债券（第二期）
本次发行	指	本次债券的公开发行
募集说明书、本募集说明书	指	发行人根据有关法律法规为发行本次债券而制作的《远洋地产有限公司公开发行2015年公司债券（第二期）募集说明书（面向合格投资者）》
募集说明书摘要	指	发行人根据有关法律法规为发行本次债券而制作的《远洋地产有限公司公开发行2015年公司债券（第二期）募集说明书摘要（面向合格投资者）》
发行公告	指	发行人根据有关法律、法规为本期债券发行而制作的《远洋地产有限公司公开发行2015年公司债券（第二期）发行公告（面向合格投资者）》
债券持有人	指	根据债券登示在其名下登记拥有本次债券的投资者
《债券持有人会议规则》	指	为保障公司债券持有人的合法权益，根据相关法律法规制定的《远洋地产有限公司公开发行2015年公司债券持有人会议规则》及其变更和补充
《债券受托管理协议》	指	发行人与债券受托管理人签署的《远洋地产有限公司公开发行2015年公司债券之受托管理协议》及其变更和补充
新质押式回购	指	根据《上海证券交易所债券交易实施细则（2006年2月6日颁布，2014年1月2日修订）》，上交所于2006年5月8日起推出的质押式回购交易。质押式回购交易指将债券质押的同时，将相应债券以标准券折算比率计算出的标准券数量为融资额度而进行的质押融资，交易双方约定在回购期满后返还资金和解除质押的交易。新质押式回购与上交所以往质押式回购的区别主要在于，前者通过实行按证券账户核算标准券库存、建立质押库等措施，对回购交易进行了优化
瑞银证券	指	瑞银证券有限责任公司
高盛高华	指	高盛高华证券有限责任公司
联席主承销商、主承销商	指	瑞银证券有限责任公司、高盛高华证券有限责任公司、国信证券股份有限公司
债券受托管理人、受托管理人、国信证券	指	国信证券股份有限公司
承销团	指	主承销商为本次发行组织的承销团
中诚信、评级机构、资信评级机构	指	中诚信证券评估有限公司
律师	指	北京市柯杰律师事务所
会计师	指	普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
上交所	指	上海证券交易所
债券登记机构、登记公司	指	中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
簿记建档	指	由簿记管理人记录投资者认购数量和债券价格的意愿的程序
国务院	指	中华人民共和国国务院
国资委、国务院国资委	指	国务院国有资产监督管理委员会
发改委、国家发改委	指	中华人民共和国国家发展和改革委员会
商务部	指	中华人民共和国商务部
住建部	指	中华人民共和国住房和城乡建设部
国土资源部	指	中华人民共和国国土资源部
国家统计局	指	中华人民共和国国家统计局
《公司法》、《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
证券法、《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
管理办法、《管理办法》	指	《公司债券发行与交易管理办法》
公司章程、《公司章程》	指	《远洋地产有限公司章程》
企业会计准则、《企业会计准则》	指	财政部于2006年2月15日颁布并自2007年1月1日起施行的1项基本准则和38项具体准则以及相关应用指南、解释和其他规定的统称
《房地产管理法》	指	《中华人民共和国城市房地产管理法》（2007年修正）
《闲置办法》	指	国土资源部于2012年6月1日修订的《闲置土地处置办法》（2012年7月1日起施行）
股东会	指	远洋地产有限公司股东会
董事会	指	远洋地产有限公司董事会
监事	指	远洋地产有限公司监事
近三年、最近三年	指	2012年、2013年、2014年
报告期、报告期内、最近三年及一期	指	2012年、2013年、2014年及2015年1-6月
报告期各期末	指	2012年12月31日、2013年12月31日、2014年12月31日及2015年6月30日
法定节假日或休息日	指	中华人民共和国的法定及政府指定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾省的法定节假日和/或休息日）
工作日	指	中华人民共和国商业银行的对公营业日（不包括法定节假日）
元、亿元、万元、百万元	指	如无特别说明，指人民币元、亿元、万元、百万元
预售	指	房地产开发企业在取得商品房预售许可证以后将正在建设中的房屋预先出售给购买人，由房屋购买人支付定金或房价款的行为
土地储备	指	房地产拟开发项目及在建中未竣工入伙的规划建筑面积
一线城市	指	北京、上海、广州、深圳
二线城市	指	天津、重庆、石家庄、长春、南京、福州、郑州、贵阳、兰州、太原、哈尔滨、杭州、南昌、武汉、海口、昆明、沈阳、济南、合肥、长沙、成都、西安、南宁、大连、青岛、苏州、宁波、佛山、厦门、三亚
三线城市	指	除一线城市、二线城市、香港特别行政区、澳门特别行政区、台湾地区以外的城市

本募集说明书摘要中，部分合计数与各加总数直接相加之和在尾数上可能略有差异，这些差异是由于四舍五入造成的。

第一节　发行概况

一、本次债券的核准情况

2015年7月1日，公司董事会作出2015年第32号董事会决议，通过了《发行公司债券的议案》。

2015年7月7日，公司全体股东作出2015年第9号股东决议，批准了《发行公司债券的议案》，决议的有效期为决议通过日起24个月。

2015年8月12日，经中国证监会“证监许可1943号”核准，公司将在中国境内公开发行不超过100亿元的公司债券。

二、本期债券的基本条款

（一）债券名称：远洋地产有限公司2015年公司债券（第二期）（品种一简称为“15远洋04”、品种二简称为“15远洋05”）。

（二）发行规模：本期债券的发行规模为不超过50亿元。

（三）票面金额：人民币100元。

（四）发行价格：按票面金额平价发行。

（五）债券品种和期限：本期债券分为两个品种：品种一为6年期，附第3年末发行人上调票面利率选择权及投资者回售选择权，初始发行规模为人民币30亿元；品种二为10年期，初始发行规模为人民币20亿元。品种一债券简称为“15远洋04”，上市代码“122497”；品种二债券简称为“15远洋05”，上市代码“122498”。

本期债券两品种间可以进行双向回拨，回拨比例不受限制。2015年10月16日（T-1日）发行人和联席主承销商将根据网下申购情况，经过协商一致后决定是否启动品种间回拨机制，届时根据网下申购情况，在对应的发行规模范围内进行调整，但调整后两品种的发行规模不低于原发行规模的10%。

本期债券品种一的票面利率询价区间为3.50%-4.50%，品种二的票面利率询价区间为4.60%-5.60%。最终票面利率将在发行人和主承销商根据向合格投资者的询价结果在上述预设范围内协商确定。

（六）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证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。

（七）债券利息及确定方式：本期债券的票面利率采取网下发行方式，将根据网下询价结果，由发行人与联席主承销商按照国家有关规定共同协商确定。品种一的票面利率在存续期内前3年固定不变；在存续期的第3年末，如发行人行使调整票面利率选择权，未被回售部分的债券票面利率为存续期内前3年票面利率加调整基点，在债券存续期后3年固定不变；品种二的票面利率在存续期内固定不变。

本期债券票面利率采取单利按年计息，不计复利。

7、发行人上调票面利率选择权：

品种一：发行人有权决定在本期债券存续期间的第3年末上调品种一后3年的票面利率，调整幅度为0至100个基点（含本数），其中1个基点为0.01%。发行人将于本期债券第3个付息日前的第20个交易日在中国证监会指定的信息披露媒体上刊登关于是否上调本期债券品种一票面利率以上上调幅度的公告和回售实施办法公告。若发行人未行使上调票面利率选择权，则品种一后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。

品种二：无。

8、投资者回售选择权：

品种一：发行人发出关于是否上调品种一票面利率及上调幅度的公告后，投资者有权选择在品种一第3个付息日将其持有的品种一全部或部分按票面金额回售给发行人，或放弃回售选择权而继续持有。品种一第3个计息年度付息日即为回售支付日，发行人将按照上交所和债券登记机构相关业务规则完成回售支付工作。

品种二：无。

9、投资者回售登记期：持有本期债券的投资者拟全部或部分行使回售选择权，可于发行人刊登关于是否上调本期债券各品种票面利率以及上调幅度的公告和回售实施办法公告之日起3个交易日内进行登记，回售登记确认后不能撤销，相应的公司债券票面总额将被冻结交易；若投资者未在回售登记日进行登记的，则视为放弃回售选择权，继续持有本期债券并按受上述调整。

10、还本付息方式：本期债券按年付息、到期一次还本。利息每年支付一次，最后一期利息随本金一起支付。本期债券本息支付将按照证券登记机构的有关规定来统计债券持有人名单，本息支付方式及其他具体安排按照证券登记机构的相关规定办理。

11、发行首日及起息日：本期债券发行首日为2015年10月19日，起息日为本期债券存续期内每年10月19日。

12、付息日：

品种一：2016年至2021年间每年的10月19日为上一计息年度的付息日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个交易日；顺延期间付息款项不另计息）；若投资者行使回售选择权，则回售部分债券的付息日为2018年10月19日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个交易日；顺延期间兑付款项不另计息）。

本期债券两品种间可以进行双向回拨，回拨比例不受限制。2015年10月16日（T-1日）发行人和联席主承销商将根据网下申购情况，经过协商一致后决定是否启动品种间回拨机制，届时根据网下申购情况，在对应的发行规模范围内进行调整，但调整后两品种的发行规模不低于原发行规模的10%。

本期债券品种二的票面利率询价区间为3.50%-4.50%，品种二的票面利率询价区间为4.60%-5.60%。最终票面利率将在发行人和主承销商根据向合格投资者的询价结果在上述预设范围内协商确定。

（三）询价时间

本期债券利率询价的时间为2015年10月16日（T-1日），参与询价的投资者必须在2015年10月16日（T-1日）09:00-12:00之间将《远洋地产有限公司2015年公司债券（第二期）网下利率询价及认购申请表》（以下简称“《网下利率询价及认购申请表》”，见附件）传真至簿记管理人处。

（四）询价办法

1、填制《网下利率询价及认购申请表》

拟参与询价和认购的合格投资者可以从发行公告所列示的网站下载《网下利率询价及认购申请表》，并按要求正确填写。填写《网下利率询价及认购申请表》应注意：

（1）应在发行公告所指定的利率区间范围内填写询价利率；

（2）填写询价利率时精确到0.01%；

（3）填写询价利率应由低到高、按顺序填写；

（4）每个询价利率上的认购总金额不得少于10万元（含100万元），并为100万元（1,000手，10,000张）的整数倍；

（5）每一申购利率对应的申购金额是指当最终确定的发行利率不低于该申购利率时申购人新增的投资需求，非累计。

2、提交

参与利率询价的合格投资者应在2015年10月16日（T-1日）09:00-12:00之间将加盖单位公章后的以下文件传真至簿记管理人处：

（1）《网下利率询价及认购申请表》；

（2）有效的企业法人营业执照（副本）复印件；

（3）经营金融业务许可证复印件；

（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。

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。

申购传真：1、010-6602-5282；2、010-6602-5241；3、010-8800-5028；4、010-6602-5260；5、010-8800-5027；

咨询电话：1、010-8800-5066；2、010-8800-5079。

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

3、利率确定

发行人和主承销商将根据网下询价的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10月19日（T日）在上海证券交易所网站（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合格投资者公开发行本期债券。

三、发行

（一）发行对象

本期债券发行对象为在中国证券登记公司开立合格证券账户且符合《公司债券发行与交易管理办法》及相关法律、法规规定的合格投资者。合格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

本期债券两个品种：品种一为6年期，附第3年末发行人上调票面利率选择权及投资者回售选择权，初始发行规模为人民币30亿元；品种二为10年期，初始发行规模为人民币20亿元。本期债券两个品种初始发行规模共计50亿元，如本期债券两个品种最终认购不足，认购不足50亿元的部分全部由承销团以余额包销的方式购入。

参与本期债券网下发行的每家合格投资者的最低申购数量为1,000手（100万元），超过1,000手的必须是1,000手（100万元）的整数倍，每一合格投资者在《网下利率询价及认购申请表》中填入的最大申购金额不得超过本期债券的发行总额。

（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10月19日（T日）至2015年10月21日（T+2日）。

（五）申购办法

1、凡参与本期债券认购的合格投资者，认购时必须持有中国证券登记公司的证券账户。尚未开户的合格投资者，必须在2015年10月16日（T-1日）前开立证券账户。

2、欲参与认购的合格投资者在发行期间自行联系主承销商，主承销商根据合格投资者的认购意向，与合格投资者协商确定认购数量。簿记管理人向合格投资者发送《配售缴款通知书》或与其签订《网下认购协议》。

各合格投资者应在2015年10月16日（T-1日）09:00-12:00之间将以下资料传真至簿记管理人处：

（1）填妥签字并加盖单位公章后的《网下利率询价及认购申请表》；

（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）经营金融业务许可证复印件（加盖单位公章）；

（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）簿记管理人要求的其他资质证明文件。

（六）配售

主承销商根据询价结果对所有有效申购进行配售，合格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。配售原则如下：按照投资者的申购利率从低到高进行簿记建档，按照申购利率从低到高对申购金额进行累计，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）的投资者原则上按照价格优先的原则配售；在价格相同的情况下，发行人和主承销商有权根据时间、长期合作等因素配售。经发行人、主承销商及配售对象协商，可对根据上述配售原则确定的配售结果进行调整。

（七）缴款

获得配售的合格投资者应按规定及时缴纳认购款，认购款须在2015年10月21日（T+2日）15:00前足额划至簿记管理人指定的收款账户。划款时请注明“合格投资者全称”和“远洋地产公司债券认购资金”字样，同时向簿记管理人传真划款凭证。

收款单位：国信证券股份有限公司

开户银行：中国工商银行股份有限公司深圳深港支行

账号：4000029129200281834

大额支付系统行号：102584002910

联系人：马逸博

联系电话：010-88005345

传真电话：010-88005099

（八）违约申购的处理

未能在2015年10月21日（T+2日）15:00前缴足认购款的合格投资者将被视为违约申购，簿记管理人有权取消其认购。主承销商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。

四、认购费用

本期债券发行不向投资者收取佣金、过户费、印花税等费用。

五、风险提示

主承销商在已知范围已充分揭示本期发行可能涉及的风险事项，详细风险揭示条款参见《远洋地产有限公司公开发行2015年公司债券（第二期）募集说明书（面向合格投资者）》。

六、发行人和主承销商

（一）发行人：远洋地产有限公司

法定代表人：李明

住所：北京市朝阳区东四环中路56号远洋国际中心A座31层

联系电话：010-59293377

传真：010-59299877

联系人：王洪辉

（二）联席主承销商：瑞银证券有限责任公司

法定代表人：程宜荪

住所：北京市西城区金融大街7号英蓝国际金融中心12、15层

联系电话：010-58328888

传真：010-58328954

项目负责人：郑凡明、李凯

项目经办人：杨艳萍、贾楠、许凯、文哲、杨矛

（三）联席主承销商：高盛高华证券有限责任公司

法定代表人：宋冰

住所：北京市西城区金融街7号北京英蓝国际金融中心18层

联系电话：010-66273333

传真：010-66273300

项目负责人：冯烨、刘娜

（四）联席主承销商、债券受托管理人：国信证券股份有限公司

法定代表人：何如

住所：深圳市罗湖区红岭中路1012号国信证券大厦十六层至二十六层

联系电话：010-88005037

传真：010-88005099

项目负责人：马逸博、薛跃

项目经办人：李艳、刘刘冰

（三十）新质押式回购：公司主体信用等级为AAA，本次债券信用等级为AAA，本次债券符合进行新质押式回购交易的基本条件，本次债券新质押式回购相关申请尚需有关部门最终批复，具体折算率等事宜按上交所及证券登记机构的相关规定执行。

（三十一）上市安排：本次发行结束后，发行人将尽快向上交所提出关于本次债券上市交易的申请，具体上市时间将另行公告。

（三十二）税务提示：根据国家有关税收法律、法规的规定，投资者投资本次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：2015年10月15日。

发行首日：2015年10月19日。

预计发行/网下认购期限：2015年10月19日至2015年10月21日。

（二）本期债券上市安排

本次发行结束后，本公司将尽快向上海证券交易所提出关于本期债券上市交易的申请。具体上市时间将另行公告。

四、本次债券发行的有关机构

（一）发行人：远洋地产有限公司

法定代表人：李明

住所：北京市朝阳区东四环中路56号远洋国际中心A座31层

联系电话：010-5929 3377

传真：010-5929 9877

联系人：王洪辉

（二）联席主承销商：瑞银证券有限责任公司

法定代表人：程宜荪

住所：北京市西城区金融大街7号英蓝国际金融中心12、15层

联系电话：010-5832 8888

传真：010-5832 8954

项目负责人：郑凡明、李凯

项目经办人：杨艳萍、贾楠、许凯、文哲、杨矛

（三）联席主承销商：高盛高华证券有限责任公司

法定代表人：宋冰

住所：北京市西城区金融街7号北京英蓝国际金融中心18层

联系电话：010-6627 3333

传真：010-6627 3300

项目负责人：冯烨、刘娜

（四）联席主承销商、债券受托管理人：国信证券股份有限公司

法定代表人：何如

住所：深圳市罗湖区红岭中路1012号国信证券大厦

联系电话：010-8800 5037

传真：010-8800 5099

项目负责人：马逸博、薛跃

项目经办人：李艳、刘刘冰

（五）分销商

1、申万宏源证券有限公司

法定代表人：李梅

住所：上海市徐汇区长乐路989号45层

联系电话：+86-13901860263 13758397600

项目负责人：宋利峰、马晓波

2、中德证券有限责任公司

法定代表人：侯巍

住所：北京市朝阳区建国路81号华贸中心1号写字楼22层

联系电话：+86-18910899533 18910899237

项目负责人：吴东强、杨冰睿

3、东方花旗证券有限公司

法定代表人：潘鑫军

住所：上海市黄浦区中山南路318号24层

联系电话：+86-18612809911 18612700406

项目负责人：王海、赵萌

（六）发行人律师：北京市柯杰律师事务所

负责人：何杰

住所：北京市朝阳区建国路79号华贸中心2号写字楼2606

联系电话：010-5969 5336

传真：010-5969 5339

经办律师：何杰、李欣

（七）会计师事务所：普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）

负责人：李丹

住所：上海市黄浦区湖滨路202号企业天地2号楼普华永道中心11楼

联系电话：021-2323 8888

传真：021-2323 8800

注册会计师：陈静、王庆延

（八）主承销商律师：北京市金杜律师事务所

负责人：王玲

住所：北京市朝阳区东三环中路1号环球金融中心办公楼东楼20层

联系电话：010--5878 5588

传真：010-5878 5599

经办律师：唐丽子

（九）资信评级机构：中诚信证券评估有限公司

法定代表人：关敬如

住所：青浦区新业路599号1幢968室

联系电话：021-5101 9090

传真：021-5101 9030

经办人：龚天璇、庞珊珊、蒋舒聪

（十）募集资金专项账户开户银行：中信银行北京富华大厦支行

负责人：张玲

住所：北京市东城区朝阳门北大街8号富华大厦E座1层

电话：010-6555 8359

传真：010-6554 1192

（十一）申请上市交易所：上海证券交易所

总经理：黄红元

住所：上海市浦东南路528号

联系电话：021-6880 8888

传真：021-6880 4868

（十二）公司债券登记机构：中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

法定代表人：高斌

住所：上海市浦东新区陆家嘴东路166号中国保险大厦

联系电话：021-3887 4800

传真：021-5875 4185

五、认购人承诺

购买本期债券的投资者（包括本次债券的初始购买人和二级市场的购买人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）接受本募集说明书对本期债券项下权利义务的所有规定并受其约束；

（下转A18版）

远洋地产有限公司

SINO-OCEAN LAND LIMITED

（住所：北京市朝阳区东四环中路56号远洋国际中心A座31层）

公开发行2015年公司债券（第二期）发行公告

（面向合格投资者）

联席主承销商（排名不分先后）

北京市西城区金融大街7号英蓝国际金融中心18层

深圳市罗湖区红岭中路1012号国信证券大厦

北京市西城区金融大街7号英蓝国际金融中心12层、15层

签署日期：2015年10月13日

发行人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、远洋地产有限公司（以下简称“发行人”或“公司”）面向合格投资者公开发行不超过人民币100亿元公司债券已获得中国证券监督管理委员会证监许可[2015]1943号文核准，其中本期发行规模为50亿元。

2、本期债券发行规模50亿元，每张面值为100元，共计5,000万张，发行价格为100元/张。

3、发行人的主体信用等级为AAA，本期债券信用等级为AAA。本期债券上市前，发行人最近一期末未经审计的合并报表净资产合计3,914,304.16万元；发行人2012年度、2013年度、2014年度和2015年1-6月合并报表中实现的归属于母公司所有者的净利润分别为315,517.45万元、189,560.86万元、347,102.55万元和214,092.03万元，最近三个会计年度实现的年均可分配利润为284,060.29万元（2012年、2013年和2014年合并报表中归属于母公司所有者的净利润平均值），预计不少于债券利息的1.5倍。发行人在本次发行前的财务指标符合相关规定。

4、本期债券无担保。

5、本期债券为固定利率债券，分为两个品种：品种一为6年期，附第3年末发行人上调票面利率选择权及投资者回售选择权，初始发行规模为人民币30亿元；品种二为10年期，初始发行规模为人民币20亿元。本期债券两个品种均面向合格投资者公开发行，票面利率将根据网下询价簿记的结果，由发行人与主承销商按照国家有关规定协商一致在利率询价区间内确定。本期债券采用单利按年计息，不计复利。

6、本期债券票面利率询价区间为：品种一的区间为3.50%-4.50%，品种二的区间为4.60%-5.60%。发行人和主承销商将于2015年10月16日（T-1日）向网下投资者进行利率询价，并根据询价结果确定本期债券的最终票面利率。发行人和主承销商将于2015年10月19日（T日）在上海证券交易所网站（http://www.sse.com.cn）上公告本期债券的最终票面利率，敬请投资者关注。

7、本期债券发行采取网下面向合格投资者询价配售的方式发行。发行人与主承销商根据网下询价情况进行配售。配售原则详见本公告“三、网下发行”中“（六）配售”。

8、合格投资者通过提交《网下利率询价及认购申请表》的方式参与网下申购，合格投资者网下最低申购单位为1,000手（100万元），超过1,000手的必须是1,000手（100万元）的整数倍，主承销商另有规定的除外。

9、投资者不得非法利用他人账户或资金进行认购，也不得违规融资或替他人违规融资认购。投资者认购并持有本期债券应遵守相关法律、法规和中国证券监督管理委员会的有关规定，并自行承担相应的法律责任。

10、敬请投资者注意本公告中本期债券的发行方式、发行对象、发行数量、发行时间、认购办法、认购程序、认购价格和认购款缴纳等具体规定。

11、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。

12、本公告仅对本期债券发行的有关事宜进行说明，不构成针对本期债券的任何投资建议。投资者欲详细了解本期债券情况，请仔细阅读《远洋地产有限公司公开发行2015年公司债券（第二期）募集说明书（面向合格投资者）》，该募集说明书摘要已刊登在2015年10月15日（T-2日）的《中国证券报》上。有关本次发行的相关资料，投资者亦可到上海证券交易所网站（http://www.sse.com.cn）查询。

13、有关本次发行的，其他事宜发行人和主承销商将视需要在《中国证券报》和上海证券交易所网站（http://www.sse.com.cn）上及时公告，敬请投资者关注。

释义

在本发行公告中，除非文义另有所指，下列词语具有如下含义：

发行人、公司、本公司、远洋有限	指	远洋地产有限公司
联席主承销商、主承销商、簿记管理人	指	瑞银证券有限责任公司、高盛高华证券有限责任公司、国信证券股份有限公司
瑞银证券	指	瑞银证券有限责任公司
高盛高华	指	高盛高华证券有限责任公司
债券受托管理人、国信证券	指	国信证券股份有限公司
本次债券	指	发行人本次在境内分期公开发行的本金总额不超过100亿元人民币的“远洋地产有限公司2015年公司债券”
本期债券	指	远洋地产有限公司2015年公司债券（第二期）
本次发行	指	本期债券的公开发行
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
上交所	指	上海证券交易所
证券登记机构、中国证券登记公司	指	中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
承销团	指	主承销商为本次发行组织的承销团
管理办法、《管理办法》	指	《公司债券发行与交易管理办法》
工作日、交易日	指	中国证券经营机构的正常营业日（不包括法定及政府指定节假日或休息日）
元	指	如无特别说明，指人民币元
合格投资者	指	符合《管理办法》规定且在登记公司开立合格证券账户的合格投资者（法律、法规禁止购买者除外）

注：除特别说明外，本发行公告中所有数值保留2位小数，若出现总数与各分项数值之和尾数不符，均为四舍五入原因所致。

一、本期债券发行的基本情况

1、债券名称：远洋地产有限公司2015年公司债券（第二期）。

2、发行规模：人民币50亿元。

3、票面金额及发行价格：本期债券每张票面金额为100元，按面值平价发行。

4、债券品种和期限：本期债券分为两个品种：品种一为6年期，附第3年末发行人上调票面利率选择权及投资者回售选择权，初始发行规模为人民币30亿元；品种二为10年期，初始发行规模为人民币20亿元。本期债券简称为“15远洋04”，上市代码“122497”；品种二债券简称为“15远洋05”，上市代码“122498”。

本期债券两品种间可以进行双向回拨，回拨比例不受限制。2015年10月16日（T-1日）发行人和联席主承销商将根据网下申购情况，经过协商一致后决定是否启动品种间回拨机制，届时根据网下申购情况，在对应的发行规模范围内进行调整，但调整后两品种的发行规模不低于原发行规模的10%。

本期债券品种一的票面利率询价区间为3.50%-4.50%，品种二的票面利率询价区间为4.60%-5.60%。最终票面利率将在发行人和主承销商根据向合格投资者的询价结果在上述预设范围内协商确定。

（三）询价时间

本期债券利率询价的时间为2015年10月16日（T-1日），参与询价的投资者必须在2015年10月16日（T-1日）09:00-12:00之间将《远洋地产有限公司2015年公司债券（第二期）网下利率询价及认购申请表》（以下简称“《网下利率询价及认购申请表》”，见附件）传真至簿记管理人处。

（四）询价办法

1、填制《网下利率询价及认购申请表》

拟参与询价和认购的合格投资者可以从发行公告所列