

(上接A17版)

本期债券	担保	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	担保	本期债券的发行
本期发行	担保	本期债券的发行
募集说明书摘要、本募集说明书摘要	担保	《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	担保	《金科地产集团股份有限公司2014年度公司债信用评级报告》
债券持有人	担保	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》	担保	发行人于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》	担保	发行人于受托管理人签署的《关于金科地产集团股份有限公司2015年公司债券之债券受托管理协议》
《公司法》	担保	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	担保	《中华人民共和国证券法》
《试点办法》	担保	《公司债券发行试点办法》
元、万元、亿元	担保	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字与所行数据值合计值数据差异,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:	000666
法定代表人:	黄红云
注册资本:	8,126,609,153元
注册地址:	重庆市江北区观音桥正街(重庆大厦)
办公地址:	重庆市北部新区春兰三路1号附楼A大厦7楼
邮政编码:	401121
联系电话:	023-63023666
传 真:	023-63023666
网 址:	http://www.jinko.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、装饰材料及化工产品(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,公司第九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》、《关于公司发行公司债券的议案》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》、《关于公司发行公司债券的议案》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《关于公司分期发行公司债券的议案》。2015年4月24日,公司第九届董事会四十二次会议审议通过《关于公司分期发行公司债券的议案》、《关于公司发行公司债券的议案》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《关于公司分期发行公司债券的议案》、《关于公司发行公司债券的议案》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《关于公司分期发行公司债券的议案》、《关于公司发行公司债券的议案》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《关于公司分期发行公司债券的议案》、《关于公司发行公司债券的议案》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《关于公司分期发行公司债券的议案》、《关于公司发行公司债券的议案》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《关于公司分期发行公司债券的议案》、《关于公司发行公司债券的议案》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《关于公司分期发行公司债券的议案》、《关于公司发行公司债券的议案》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《关于公司分期发行公司债券的议案》、《关于公司发行公司债券的议案》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《关于公司分期发行公司债券的议案》、《关于公司发行公司债券的议案》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《关于公司分期发行公司债券的议案》、《关于公司发行公司债券的议案》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《关于公司分期发行公司债券的议案》、《关于公司发行公司债券的议案》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《关于公司分期发行公司债券的议案》、《关于公司发行公司债券的议案》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《关于公司分期发行公司债券的议案》、《关于公司发行公司债券的议案》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《关于公司分期发行公司债券的议案》、《关于公司发行公司债券的议案》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《关于公司分期发行公司债券的议案》、《关于公司发行公司债券的议案》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《关于公司分期发行公司债券的议案》、《关于公司发行公司债券的议案》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《关于公司分期发行公司债券的议案》、《关于公司发行公司债券的议案》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《关于公司分期发行公司债券的议案》、《关于公司发行公司债券的议案》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《关于公司分期发行公司债券的议案》、《关于公司发行公司债券的议案》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《关于公司分期发行公司债券的议案》、《关于公司发行公司债券的议案》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《关于公司分期发行公司债券的议案》、《关于公司发行公司债券的议案》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《关于公司分期发行公司债券的议案》、《关于公司发行公司债券的议案》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《关于公司分期发行公司债券的议案》、《关于公司发行公司债券的议案》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《关于公司分期发行公司债券的议案》、《关于公司发行公司债券的议案》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《关于公司分期发行公司债券的议案》、《关于公司发行公司债券的议案》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《关于公司分期发行公司债券的议案》、《关于公司发行公司债券的议案》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《关于公司分期发行公司债券的议案》、《关于公司发行公司债券的议案》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《关于公司分期发行公司债券的议案》、《关于公司发行公司债券的议案》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《关于公司分期发行公司债券的议案》、《关于公司发行公司债券的议案》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《关于公司分期发行公司债券的议案》、《关于公司发行公司债券的议案》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《关于公司分期发行公司债券的议案》、《关于公司发行公司债券的议案》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《关于公司分期发行公司债券的议案》、《关于公司发行公司债券的议案》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《关于公司分期发行公司债券的议案》、《关于公司发行公司债券的议案》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《关于公司分期发行公司债券的议案》、《关于公司发行公司债券的议案》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《关于公司分期发行公司债券的议案》、《关于公司发行公司债券的议案》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《关于公司分期发行公司债券的议案》、《关于公司发行公司债券的议案》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《关于公司分期发行公司债券的议案》、《关于公司发行公司债券的议案》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《关于公司分期发行公司债券的议案》、《关于公司发行公司债券的议案》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《关于公司分期发行公司债券的议案》、《关于公司发行公司债券的议案》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《关于公司分期发行公司债券的议案》、《关于公司发行公司债券的议案》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《关于公司分期发行公司债券的议案》、《关于公司发行公司债券的议案》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《关于公司分期发行公司债券的议案》、《关于公司发行公司债券的议案》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《关于公司分期发行公司债券的议案》、《关于公司发行公司债券的议案》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《关于公司分期发行公司债券的议案》、《关于公司发行公司债券的议案》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《关于公司分期发行公司债券的议案》、《关于公司发行公司债券的议案》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《关于公司分期发行公司债券的议案》、《关于公司发行公司债券的议案》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《关于公司分期发行公司债券的议案》、《关于公司发行公司债券的议案》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《关于公司分期发行公司债券的议案》、《关于公司发行公司债券的议案》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》。

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:	郑孝季、付伟强
(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36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:	021-68761106
传 真:	021-68762320
(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:	深圳市福田区深南东路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:	戴文海
住 所:	广东省深圳市深南中路1093号中信大厦18楼
联系电话:	0755-29383000
传 真:	0755-29389122

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关联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) 接受本募集说明书对本期债券项下权利义务的约定并受其约束;

(二) 本期债券的投资者人依有关法律、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,投资者同意承接该等变更;

(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,并由主承销商代为办理相关手续,投资者同意并接受该等安排。

第二节 发 行 的 资 信 情 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务组合使公司具备较强的抗风险能力等优势;同时也反映了公司地产项目开发集中,存货规模较大,资产负债率偏高,未来2年内的利息费用规模较大,未来2年内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,本期债券到期偿付风险较小。

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,为房地产业提供较大的发展空间;
- (2) 公司在重庆房地产市场占有领先地位,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) 公司采用多元化建设地产的多元化业务联动发展模式,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) 存在资产负债中比重较大,且有一定的资产减值风险;
- (3) 公司资产负债率偏高,未来2年内到期的利息费用规模较大;
- (4) 受土地购置支出规模较大的影响,公司经营性净现金流持续流出,外部融资需求强烈。

3. 跟踪评级的有关安排

1. 定期跟踪评级安排:大公国际将在本期债券存续期内,在每年发债主体发布年度报告后两个月内出具一次定期跟踪评级报告。

2. 不定期跟踪评级安排:大公国际将在发生影响评级报告结论的重大事项后及时进行跟踪评级,在跟踪评级分析结束后1个工作日内向监管部门报告,并发布评级结果。

跟踪评级报告将按照评级所需资料、现场访谈、评级分析、评审委员会审核、出具评级报告、公告等程序进行。

大公国际的跟踪评级报告和评级结果将对发债主体、监管部门及监管部门要求的披露对象进行披露。

3. 如发债主体不能及时提供跟踪评级所需资料,大公国际将根据有关的公开信息资料进行分析并调整信用等级,或宣布前次评级报告所公布的信用等级失效直至发债主体提供所需资料。

三、发行人的资信状况

(一) 发行人获得主要贷款银行的授信情况

发行人经营稳健,具有良好的信用记录,在各大银行均具有良好的信誉,因此获得了各大银行较高的授信额度,间接体现偿债能力较强。

截至2014年12月31日,公司及下属公司获得的总授信额度为486.74亿元,尚未使用的授信额度为150.33亿元。

(二) 与主要客户的业务往来情况

公司与主要客户发生业务往来时,未出现严重违约的情形。

(三) 最近三年发行的债务及偿还情况

最近三年及一期,公司未发行债务。

最近三年发行后累计公司债券余额及其占发行人最近一期末净资产的比例

本次公司债券发行规模不超过人民币38亿元。以发行规模上限38亿元计算,本次债券经中国证监会核准并全部发行完毕后,公司的累计债务余额为38亿元。本次债券发行前,公司最近一期末的净资产为147.1亿元。截至2015年3月31日,本次债券发行后公司累计债务余额不超过净资产的40%。

(五) 最近三年及一期的主要财务指标

报告期内,发行人合并报表口径主要财务指标如下:

财务指标	2015.3.31	2014.12.31	2013.12.31	2012.12.31
总资产(亿元)	1986.42	1520.68	1520.68	1520.18
净资产(亿元)	799.32	689.03	624.08	440.04
全部债务(亿元)	363.74	360.01	239.77	106.89
所有者权益(亿元)	147.11	131.66	99.28	79.59
流动比率	1.64	1.64	1.83	1.42
速动比率	0.31	0.28	0.30	0.43
资产负债率(%)	83.40	83.96	84.60	84.70
债务资本比率(%)	71.20	72.67	70.72	71.21
总资产周转率(%)	0.16	1.20	2.42	3.80
总资产增长率(%)	62.94	7.94	67.8	6.00

财务指标	2015年1-3月	2014年度	2013年度	2012年度
营业收入(亿元)	15.09	173.24	160.70	103.49
利润总额(亿元)	1.01	7.53	12.67	16.59
净利润(亿元)	0.96	6.63	9.46	12.48
扣除非经常性损益后净利润(亿元)	0.47	6.46	8.51	11.51
归属于母公司所有者的净利润(亿元)	1.19	9.08	9.94	12.79
经营活动产生现金流量净额(亿元)	-2.38	-43.85	-46.18	-3.13
投资活动产生现金流量净额(亿元)	0.42	-6.81	-7.53	0.22
筹资活动产生现金流量净额(亿元)	0.49	101.18	34.94	30.73
现金及现金等价物净增加额(亿元)	20.70	20.01	26.03	38.67
EBITDA(亿元)	1.57	10.11	14.36	17.88
EBITDA全部债务比	0.0043	0.0289	0.0569	0.0913
EBITDA利息保障倍数	0.18	0.36	0.74	1.06
利息保障倍数	0.16	0.33	0.71	1.02
贷款偿还率(%)	100.00	100.00	100.00	100.00
利息偿付率(%)	100.00	100.00	100.00	100.00
应收账款周转率(次)	2.31	36.28	73.93	60.21
存货周转率(次)	0.02	0.24	0.30	0.22
每股经营活动的现金流量(元)	-0.17	-6.08	-3.90	-0.27
每股现金流量(元)	-0.11	0.79	-1.53	2.40

上述财务指标计算公式如下:

全部债务=长期债务+短期债务

长期债务=长期借款+应付债券+其他非流动负债(不含递延收益)

短期债务=短期借款+交易性金融负债+应付票据+一年内到期的非流动负债

流动比率=流动资产/流动负债

速动比率=(流动资产-存货)/流动负债

资产负债率=负债总额/资产总额

债务资本比率=全部债务/(全部债务+所有者权益)

总资产报酬率=EBIT/(期初资产总额+期末资产总额)/2

总资产净利率=期末归属于母公司所有者权益/期末普通股股份总额

营业毛利率=(营业收入-营业成本)/营业收入

EBITDA=利润总额+计入财务费用的利息支出+固定资产折旧+摊销

EBITDA全部债务比=EBITDA/全部债务

EBITDA利息保障倍数=EBITDA/(资本化利息+计入财务费用的利息支出)

利息保障倍数=(利润总额+计入财务费用的利息支出)/(资本化利息+计入财务费用的利息支出)

贷款偿还率=已偿还的贷款本息/应偿还的贷款本息

利息偿付率=已偿付的贷款利息/应偿付的贷款利息

应收账款周转率=营业收入/应收账款平均余额

存货周转率=营业成本/存货平均余额

每股经营活动的现金流量=经营活动产生的现金流量净额/期末普通股总数

每股净现金流量=现金及现金等价物净增加额/期末普通股股份总额

本期债券无担保。

第三节 担 保

第四节 发 行 人 基 本 情 况

一、发行人历史沿革情况

(一) 发行人设立及上市

1. 发行人设立

公司的前身为重庆东源钢铁股份有限公司,1986年12月,重庆市人民政府以重府发[1986]290号文批准,由重庆钢铁公司以第四钢铁厂为主体进行股份制改造,组建重庆东源钢铁股份有限公司(以下简称“东源钢铁”)。1987年3月20日,东源钢铁经重庆市工商行政管理局核准登记注册。1987年4月和1988年1月,经中国人民银行重庆市分行重人证(1987)159号文和重人证(1988)9号文批复,东源钢铁先后两次向内部职工和社会公众发行股票37万股和30万股,每股面值100元人民币,共筹集资金6,700万元。1988年7月,东源钢铁全资股本募齐后,向重庆市工商行政管理局申请了变更登记。

1992年,经重庆市经济体制改革委员会渝改委[1992]54号文批准,东源钢铁将原每股面值100元的股票拆细成每股面值1元的股票,东源钢铁委托