股票简称：中南建设　　股票代码：000961

江苏中南建设集团股份有限公司

住所：江苏省海门市常乐镇

2016年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）募集说明书摘要

牵头主承销商/簿记管理人/债券受托管理人

国泰君安证券股份有限公司 GUOTAI JUNAN SECURITIES CO., LTD.

中国（上海）自由贸易试验区商城路618号

联席主承销商

国泰君安证券股份有限公司 GUOTAI JUNAN SECURITIES CO., LTD.
中国（上海）自由贸易试验区商城路618号

中山证券 ZHONGSHAN SECURITIES
深圳市南山区科技中一路西华强高新发展大楼7层、8层

募集说明书摘要签署日期：2016年1月20日

声明

本募集说明书依据《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24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，以及中国证券监督管理委员会对本次债券的核准，并结合发行人的实际情况编制。

发行人全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书及其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及其摘要中财务会计报告真实、完整。

发行人主承销商承诺本募集说明书及其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；能够赔偿和以外的专业机构及其直接责任人员应当就其负有责任的部分承担赔偿责任，但是能够证明自己没有过错的除外。本募集说明书及其摘要存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，且公司债券未能按时足额兑付本息的，主承销商承诺负责组织、落实相应的还本付息安排。

受托管理人承诺严格按照相关监管机构及日律图示的规定，募集说明书及受托管理协议等文件的约定，履行相关职责。发行人的相关信息被篡改文件存在虚假记载、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。受托管理人非不履行、法定履行或者不适当履行相关规定、约定及本声明中载明的职责，给债券持有人造成损失的，受托管理人承诺对损失予以赔偿。

凡欲认购本期债券的投资者，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。

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。

除发行人和主承销商外，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及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，应特别审慎地考虑本募集说明书第二节所述的各项风险因素。

重大事项提示

1、江苏中南建设集团股份有限公司面向合格投资者公开发行不超过人民币40亿元的公司债券已获得中国证券监督管理委员会“证监许可[2015]2169号”文核准。

2、根据《公司债券发行与交易管理办法》相关规定，本期债券仅面向合格投资者发行，公众投资者不得参与发行认购。本期债券上市后将被实施投资者适当性管理，仅限合格投资者参与交易，公众投资者认购或买入的交易行为无效。

3、公司本次债券采取分期发行的方式，其中首期债券募集规模不超过10亿元（含10亿元），剩余部分自中国证监会核准发行之日起24个月内发行完毕。

4、本期债券评级为AAA级；本期债券上市前，本公司最近一期末（2015年9月30日）合并报表中所有者权益为138.38亿元，合并报表口径的资产负债率为84.97%，母公司的资产负债率为90.98%；本期债券上市前，本公司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分别为10.32亿元、12.08亿元和10.66亿元，最近三个会计年度实现的年均可分配利润为10.07亿元，预计不少于本期债券一年利息的1.5倍。本期债券发行及挂牌上市安排请参见发行公告。

5、公司债券属于利率敏感性投资品种，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。由于本期债券为固定利率债券，且期限较长，可能跨越一个或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，从而使本期债券投资者持有的债券价值具有一定的不确定性。

6、在本次发行结束后，公司将尽快向上海证券交易所提出关于本次债券上市交易的申请。本次债券符合在深圳证券交易所集中竞价系统和固定收益证券综合协议交易平台同时挂牌（以下简称“双边挂牌”）的上市条件。但本次债券上市前，公司财务状况、经营业绩、现金流和信用评级等情况可能出现重大变化，公司还可能因本次债券发行规模较小或投资者认购不足而导致本次债券无法进行双边挂牌上市，投资者有权选择将本次债券持有售予本公司，因公司经营与政策等原因发生变化引致的投资风险和流动性风险，由债券投资者自行承担，本次债券不能在除深圳证券交易所以外的其他交易场所上市。

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所持有的债券。

7、发行人目前资产质量较好，盈利能力和现金获取能力较强，能够按时付息付债券本息，且发行人在近三年与主要客户发生的重要业务往来中，未曾发生任何严重违约。在未来的业务经营中，公司将秉承诚信经营的原则，严格履行所签订的合同，协议或其他承诺。但在本次债券存续期内，如出现了不可预见的宏观经济调控政策、行业自身的运行特点等客观因素导致发行人资信状况发生不利变化，将可能使本次债券投资者的利益受损不利影响。

8、公司于2015年7月11日公告了《江苏中南建设集团股份有限公司关于调整本期债券票面利率的公告》，公司决定将本期债券票面利率调整为7.25%，债券持有人有权选择在本期债券第3个计息年度付息日将其持有的本期债券全部或部分按票面利率调整前的票面利率不变，选择将本期债券全部或部分回售给公司，公司将按票面面值加应计利息的价格进行收购，或放弃选择权继续持有本期债券。

9、公司2012、2013、2014年和2015年1-9月，合并报表经营活动产生的现金流量净额分别为-2.07亿元、-41.79亿元、-56.60亿元和-18.26亿元，经营活动产生的现金流量净额波动较大且持续为负，公司经营活动现金流入主要来自于房地产销售收入，公司未来将继续以房地产开发作为主业，房地产销售收款是公司现金流入的主要来源，但房地产销售收款存在一定的时间滞后性，公司房地产开发业务在未来发展过程中，项目投资资金流出规模较大，公司债券未来偿付资金的来源主要为经营活动现金流，未来如因经济环境发生较大不利变化，将可能使本次债券投资者的利益受损不利影响。

10、公司2012年、2013年、2014年和2015年1-9月，合并报表经营活动产生的现金流量净额分别为-2.07亿元、-41.79亿元、-56.60亿元和-18.26亿元，经营活动产生的现金流量净额波动较大且持续为负，公司经营活动现金流入主要来自于房地产销售收款，公司经营活动产生的现金流量净额可能会持续波动甚至为负，公司经营活动现金流入的不确定性可能会影响公司偿债资金的及时足额到位，公司将会采取多种措施保证本期债券的本息按时足额兑付，但公司经营活动现金流入的不确定性仍可能会对本期债券的偿付产生不利影响。

11、公司房地产开发业务的开发周期较长，房地产开发项目的开发进度、销售进度、销售价格、销售回款等因素均会对公司的经营业绩产生较大影响，公司房地产开发业务的开发周期较长，公司