

金科地产集团股份有限公司

关于非公开发行股票摊薄即期回报的风险提示及填补措施

金科地产集团股份有限公司（以下简称“公司”）非公开发行股票相关事项已经公司第九届董事会第二十一次会议、2015年第六次临时股东大会审议通过，目前正处于中国证监会审核阶段。为进一步落实《国务院办公厅关于进一步加强资本市场中小投资者合法权益保护工作的意见》（国办发[2013]110号）和《关于首发及再融资、重大资产重组摊薄即期回报有关事项的指导意见》（证监会公告[2015]31号），保障中小投资者知情权，维护中小投资者利益，公司就本次非公开发行股票摊薄即期回报对公司主要财务指标的影响及公司采取的措施公告如下：

一、 本次非公开发行股票对公司主要财务指标的影响

1、 财务指标计算主要假设和前提条件

（1）假设本次非公开发行于2016年3月完成发行，该时间仅为估计，最终以中国证监会核准本次发行后的实际完成时间为准。

（2）公司2014年实现归属于母公司所有者净利润90,788.41万元，2015年第三季度实现归属于母公司所有者净利润80,482.92万元，较2014年第三季度同比增长20.90%。根据公司经营的实际情况及谨慎性原则，选取2015年1-9月同比增长率为基础测算2015年净利润为109,762.47万元；并在此基础上对应选取增长率为增长10%、持平、下降10%三种情形来测算2016年净利润。

前述利润值不代表公司对未来利润的盈利预测，其实现取决于国家宏观经济政策、市场状况的变化等多种因素，存在不确定性。

（3）公司2014年12月31日归属于母公司所有者权益为1,052,994.63万元。发行后公司2016年12月31日归属于母公司所有者权益为2016年期初数+本次募集资金假设数+2016年净利润假设数-本期分配现金股利；2016年期初数为2015年期初数+2015年净利润假设数-本期分配现金股利；假设2015年度现金分红金额与2014年度一致，均为20,678.10万元，假设2015年度不进行盈余公积转增股本

前述数值不代表公司对未来净资产的预测，存在不确定性。

(4) 本次非公开发行最终发行数量为经公司第九届董事会第二十八次会议审议通过的《2015 年度非公开发行股票预案（修订稿）》中的发行数量上限，即 1,222,826,086 股。

(5) 本次非公开发行股份的价格假设为经公司第九届董事会第二十八次会议审议通过的《2015 年度非公开发行股票预案（修订稿）》中的发行底价 3.68 元/股。

(6) 本次非公开发行募集资金总额为本次发行的募集资金总额上限 450,000.00 万元（含发行费用），本次募集资金数量假设为 450,000.00 万元。

(7) 未考虑本次非公开发行募集资金到账后，对公司生产经营、财务状况等（如营业收入、财务费用、投资收益等）的影响。

(8) 在预测公司发行后净资产时，未考虑除募集资金、净利润和利润分配之外的其他因素对净资产的影响。

(9) 鉴于 2015 年 12 月 29 日，公司股权激励授予的限制性股票 19,144 万股完成登记上市工作，本次测算考虑限制性股票的因素。

2、本次非公开发行当年每股收益等财务指标较上年变化情况

基于上述假设的前提下，本次非公开发行摊薄即期回报对公司主要财务指标的影响对比如下：

项 目	2016 年度/2016 年 12 月 31 日	
	本次发行前	本次发行后
总股本（股）	4,327,060,153	5,549,886,240
净利润增长假设		
情况一：假设 2016 年归属于母公司股东的净利润同比增长 10%，即 2016 年归属于母公司股东的净利润为 120,738.71 万元		
基本每股收益（元）	0.27	0.23
每股净资产（元）	2.76	3.20
加权平均净资产收益率（%）	10%	7.54%
情况二：假设 2016 年归属于母公司股东的净利润同比持平，即 2016 年归属于母公司股东的净利润为 109,762.47 万元		
基本每股收益（元）	0.27	0.21
每股净资产（元）	2.76	3.18
加权平均净资产收益率（%）	10%	6.88%
情况三：假设 2016 年归属于母公司股东的净利润同比下降 10%，即 2016 年归属于母公司股东的净利润为 98,786.22 万元		
基本每股收益（元）	0.27	0.19

每股净资产（元）	2.76	3.16
加权平均净资产收益率（%）	10%	6.21%

二、本次非公开发行股票摊薄即期回报的风险

本次非公开发行股票后，随着募集资金的到位，公司的股本及净资产均将大幅增长，募集资金使用效益的显现需要一个时间过程，相关利润在短期内难以全部释放，公司的每股收益和净资产收益率等指标存在短期内下降的风险。特此提醒投资者关注本次非公开发行股票可能摊薄即期回报的风险。

三、本次非公开发行的必要性和合理性及募集资金投资项目与公司现有业务的关系、公司从事募投项目在人员、技术、市场等方面的储备情况

本次非公开发行拟募集资金 45 亿元，投资于“重庆·南川金科世界城一期项目”、“遵义·金科中央公园城一期项目”、“重庆·万州金科观澜项目”、“景峡第二风电场 C 区 20 万千瓦风电项目”、“偿还金融机构借款”。

（一）本次非公开发行的必要性和合理性

1、国家调控思路转变，房地产行业逐步回暖，优势企业面临良好发展机遇

（1）长期内，“新常态”下的新型城镇化有利于房地产行业的平稳发展

近些年来，我国呈现出经济增长速度换挡期、结构调整阵痛期、前期刺激政策消化期三期叠加的经济形势，进入经济发展的“新常态”，将有别于过去三十多年经济高速发展时的粗放型经济发展形式。

在中国经济“新常态”的大背景下，作为国家重点发展战略的城镇化发展必然需要起到在经济转型升级过程中稳定经济增长的作用，由此政府也推出了《国家新型城镇化规划（2014—2020 年）》，其核心之一是推进农业转移人口市民化，2020 年户籍人口城镇化率较 2012 年增加约 10%，进而打破城市内部的二元结构，真正将他们的流动型消费转为定居型消费，从而拉动区域房地产等产业的发展。

此外，由于中西部地区的城镇化发展相对较为滞后，新型城镇化规划中也提出培育发展中西部地区城市群，尤其是加快培育成渝、中原、长江中游、哈长等城市群，使之成为推动国土空间均衡开发、引领区域经济发展的重要增长极，有利于中西部房地产行业的平稳发展。

城镇化水平	2012年	2020年	2003-2012年新增
常住人口城镇化率	52.6%	60%左右	12.04%
其中：东部地区	62.2%	-	-
中部地区	48.5%		
西部地区	44.8%		
户籍人口城镇化率	35.3%	45%左右	7.4%

资料来源：Wind，《国家新型城镇化规划（2014-2020年）》

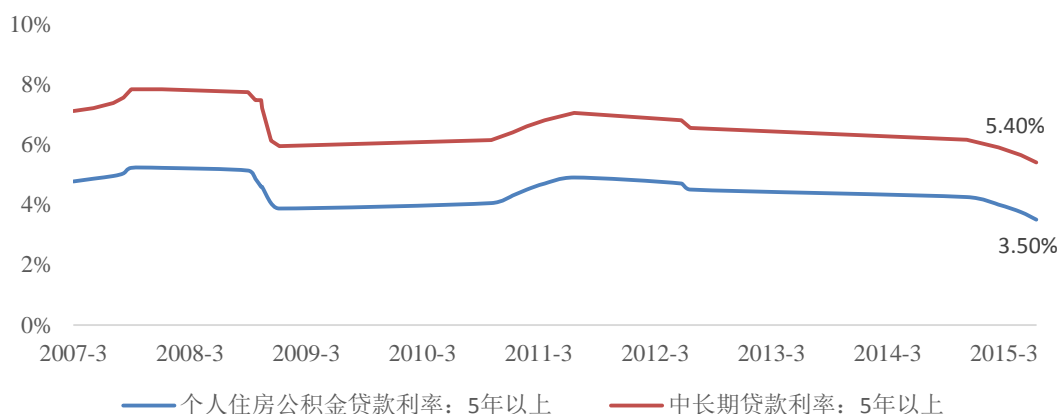
(2) 近期房地产行业调控思路持续转变，促进居民自主和改善性住房需求

自2014年以来，国家对房地产行业的相关调控政策开始发生一些变化，通过出台“定向降准”、“央五条”、“9·30”房贷新政、“降息降准”、“3·30”新政等政策，鼓励金融机构支持居民购房需求，各地方政府也陆续松绑“限购”政策，推动房地产行业逐渐回暖。

2015年3月，国务院政府工作报告提出，要稳定住房消费，坚持分类指导，因地施策，落实地方政府主体责任支持居民自住和改善性住房需求，促进房地产市场平稳健康发展；同时，国土资源部、住房城乡建设部共同公布了《关于优化2015年住房及用地供应结构促进房地产市场平稳健康发展的通知》，规定在建商品住房在不改变用地性质和容积率的前提下可调整户型，有助于企业能及时对不适应市场需求的住房户型做出调整，另外，差异化的供地、未开发用地可调整用途等政策导向，将有助于库存压力较大的地区去库存化。预计后续一系列提振市场的政策还将陆续出台，“去行政化”调控思路也将继续，有利于促进房地产市场平稳健康发展。

信贷环境方面，从2014年11月开始，降息通道已经打开，截至2015年8月，累计降息幅度达到100个bp，除2008年之外，此次降息的幅度与频率都是历史上最高的。与此同时，目前按揭贷款基准利率（5年以上中长期贷款利率）为5.40%，5年以上个人住房公积金贷款利率为3.50%，均为近年来的最低点。宽松的信贷政策，有利于降低购房者和房地产开发企业的融资成本，促进房地产行业的健康发展。

由此，综合来看，在政府定调稳增长、调结构、促消费的背景下，央行降息降准、银行放松信贷门槛等宽松政策的推出，将有利于居民自主和改善性住房需求的释放，直接推动房地产行业筑底回稳、逐渐回暖。



资料来源：Wind

(3) 公司房地产业务持续稳步发展，未来战略目标清晰

自公司推出“622”战略，即“以大重庆为中心的中西部规模占比约 60%，长三角和环渤海地区分别占比 20%，以二线城市为主，一、三线城市为辅”，公司地产项目的拓展稳步推进，2014 年通过招拍挂、股权收购等方式新获 17 个土地项目共 19 宗土地，土地价款共计 102 亿元，同比增长 8%，并新进入云南省级市场，新增昆明、重庆万州等 5 个城市，截至 2014 年末，公司土地储备计容可建规模达 1,750 万平米。未来，公司仍将在“622”发展战略原则下，坚持“以二线城市为主、一、三线城市为辅”、坚持“以中西部地区为主、其它地区为辅”的战略思路，逐步向省会城市和二、三线区域中心城市回归，同时加大科技产业园地产、文化旅游地产、健康产业地产项目的拓展力度，计划 2015 年新开工约 560 万 m²，完成土地投资约 120 亿元，新增计容可建面积约 500-600 万 m²。

经济新常态下，公司将推进“新地产”战略，一方面，大力实施产品创新，以个性化的创新产品和适应需求变化的改善性产品，运用互联网、物联网技术提升智能家居水平，大力推广使用新材料、新设备、绿色环保技术，在传统住宅领域，打造新的核心竞争力，同时向科技地产、文旅地产与健康地产领域等加速渗透；另一方面，大力实施模式创新，从开发商纵向延伸至服务商、运营商，凭借服务的近百万业主资源，实施“智慧社区生态圈战略”，将住宅和社区商业开发与物业管理结合，延展为“社区 O2O 综合服务”，满足社区居民生活全方位需求，实施“产业综合运营战略”，将产业地产开发结合产业地产运营，延展为“产业综合运营”，满足科研、生产、经营全方位需求，实现五位一体、产城融合的开

发运营模式。

2、国家产业政策积极扶持，公司新能源业务拓展初具雏形

(1) 国家产业政策积极扶持，新能源产业发展前景良好

随着全球气候变暖和我国雾霾天气的加重，加大对清洁能源和可再生能源的投资已经形成共识，近年来包括我国在内的许多国家均出台了一系列鼓励发展政策。2014年11月，国务院发布《能源发展战略行动计划（2014-2020年）》，明确国家将加快构建清洁、高效、安全、可持续的现代能源体系，重点实施绿色低碳战略，国家将逐步降低煤炭消费比重，提高天然气消费比重，大幅增加风电、太阳能、地热能等可再生能源和核电消费比重，形成与我国国情相适应、科学合理的能源消费结构，大幅减少能源消费排放，促进生态文明建设；2015年国务院政府工作报告明确提出，要大力发展风电、光伏发电、生物质能，积极发展水电，安全发展核电，开发利用页岩气、煤层气；根据国家十二五规划纲要，新能源产业已被列入十二五规划的七大战略新兴产业之一，因此，风力、光伏发电等新能源产业将是国家加快培育和发展的重点产业之一。

按照国家相关部门的规划，到2020年我国电力总装机容量将达25.5亿千瓦，是2014年末全国总装机容量13.6亿千瓦的1.88倍；同时将进一步优化能源结构，预计到2020年，风电在全国发电总装机容量的占比将由目前约7%上升至约11%，风电装机容量将从2014年的9,581万千瓦增长到2亿千瓦；光伏发电占比也将达5%，光伏装机容量将从2014年的2,652万千瓦增长到1亿千瓦。风电、光伏发电等新能源产业面临良好的发展机遇。

(2) 公司新能源产业的发展已初具雏形

自2014年以来，公司在继续做大做强房地产主业，在充分发挥房地产业务优势的基础上，积极寻求培育新的利润增长点，实施了新能源发展战略，融合具有较大发展潜力的光伏、风能等新能源产业，努力将金科股份由之前的房地产上市公司转型为“新地产+新能源”的综合性业务上市公司，从而形成多业务互为支撑、协同发展的新业务格局，通过转型发展增加新的经营业务及利润增长点，推动公司进入均衡、可持续发展通道。

为此，公司于2014年10月投资设立了全资子公司金科新能源有限公司，重

点投资光伏、风能等能源产业；2014年12月，金科新能源收购新疆华冉东方新能源有限公司100%的股权，其投资运营了哈密烟墩第六风电场20万千瓦风电项目；2015年，新疆哈密景峡第二风电场C区20万千瓦风电项目和山东五莲中至2万千瓦光伏发电项目陆续获得发改委批复。公司借助这一系列的投资运作正式将业务拓展至新能源领域，“新地产+新能源”的业务模式已初具雏形。

公司将坚持实施“风光并举、多点开花”的战略，以投资风力发电和光伏发电为主，寻求光热、生物质发电等发展机会，通过并购和自建等方式，实现新能源业务的高速发展。致力于打造金科新能源产业链，以互联网及新能源技术为核心，完成新能源设备设计、研发、生产和制造，实现互联网化全球产品销售及能源收入管理，努力打造一个一千亿产值的包含新材料、新技术、3D制造、互联网等多种高新技术在内的金科新能源产业。

综上，在房地产市场回暖，公司新能源业务拓展初具雏形的背景下，公司实施本次非公开发行股票项目将有利于加大重点房地产项目开发力度，加速新能源产业发展，从而更好的推动公司“新地产+新能源”战略规划的落实。

3、增强公司资金实力，提高行业竞争力

房地产行业 and 新能源行业作为典型的资金密集型行业，资金实力是衡量企业竞争力的重要方面之一。

在房地产市场回暖、行业市场集中度的不断提升的大背景下，是否拥有充足的现金流对企业的发展至关重要。近年来，在“622”战略的指导下，公司积极向省会城市和二三线区域中心城市拓展，对资金存在较大的需求；公司拥有较丰富的土地储备，大量后续项目的开发需要强有力的资金支持；与此同时，公司积极向“产业综合运营”的“新地产”转型，也需要有强大的资金实力作为后盾。通过本次非公开发行股票募集资金，公司的资金实力将获得大幅提升，为公司区域拓展、已有土地的房地产建设开发和房地产业务的战略转型等提供有力的资金保障。

公司新能源产业在较短的时间内取得了积极的进展，目前已经在新疆、山东等地区建立了较强的竞争优势，后续一系列新能源项目和创新的运作模式也在积极的规划和推进过程中。而随着公司新能源项目逐步落地，新的运作模式的开展，

后续资金需求较大，在国家产业政策积极支持和新能源产业迅速发展的情况下，本次非公开发行募集资金，有利于公司加快新能源项目建设，并推动公司新能源战略规划的落实。

4、优化公司资本结构，改善公司财务状况

目前，公司资产负债率相对较高，通过本次非公开发行股票，可以增加公司的所有者权益，降低资产负债率，改善财务结构，增强公司的抗风险能力和盈利能力，为公司的健康、稳定发展奠定坚实的基础。

(二) 本次募集资金投资项目与公司现有业务的关系

公司本次募集资金投资项目主要为新建房地产项目及风电项目，均与公司现有业务一致。本次非公开发行若能成功实施，将为公司业务发展提供较为充足的资金来源，对公司房地产开发项目和新能源产业形成直接的支持，同时募集资金的使用也将在经营规模扩大、综合竞争力提升、人力资源扩充等方面对发行人起到重要的促进作用，有利于发行人业务发展目标的实现。

(三) 公司从事募投项目在人员、技术、市场等方面的储备情况

公司多年来专注于房地产开发业务，已连续多年获得“中国地产品牌 10 强”、“中国蓝筹地产企业”称号，积累了丰富的管理经验及技术水平，培养了大量有丰富经验的科研团队及生产技术人员。同时，公司于 2014 年 10 月投资设立了全资子公司金科新能源有限公司（以下简称“金科新能源”），重点投资光伏、风能等能源产业；2014 年 12 月，金科新能源收购新疆华冉东方新能源有限公司 100% 的股权，其投资运营了哈密烟墩第六风电场 20 万千瓦风电项目；2015 年，新疆哈密景峡第二风电场 C 区 20 万千瓦风电项目和山东五莲中至 2 万千瓦光伏发电项目陆续获得发改委批复。其中，哈密烟墩第六风电场 20 万千瓦风电项目已经并网发电，哈密景峡第二风电场 C 区 20 万千瓦风电项目是本次非公开发行的募投项目。

募投项目均为房地产开发和风力发电业务，与公司主营业务和主要产品存在延续性和一致性，与公司的生产经营、技术水平及管理能力和管理能力相适应。

四、公司本次非公开发行摊薄即期回报的填补措施

本次非公开发行可能导致投资者的即期回报被摊薄，考虑上述情况，公司将采取多种措施以提升公司的经营业绩，增强公司的持续回报能力，采取的具体措施如下：

（一）加快募投项目的投资进度，提高资金使用效率，加强对募集资金的管理，防范募集资金使用风险

本次募集资金投资项目围绕公司主营业务，经过严格科学的论证，符合公司发展规划。本次发行的募集资金将用于重庆·南川金科世界城一期项目、遵义·金科中央公园城项目、重庆·万州金科观澜项目、景峡第二风电场 C 区 20 万千瓦风电项目，根据募投项目的可研分析，项目建成投产后公司收入规模和盈利能力将相应提高。本次发行的募集资金到位后，公司将加快募投项目的投资进度，推进募投项目的顺利建设，尽快产生效益回报股东。

公司本次拟投入 90,000 万元募集资金用于偿还金融机构贷款，公司将努力提高资金的使用效率，设计更合理的偿债方案，降低财务费用。

同时，为保障公司规范、有效的使用募集资金，公司将加强募集资金管理，将募集资金存放于董事会决定的募集资金专项账户，并根据相关法规和公司《募集资金管理制度》的要求，严格管理募集资金，保证募集资金按照约定用途合理规范的使用，防范募集资金使用风险。

（二）加快产业升级，积极落实公司既定的发展战略，提高经营管理水平，增强盈利能力

经济新常态下，公司将推进“新地产”战略，实施社区综合服务战略和产业综合运营战略。社区综合服务战略将传统的物业管理升级为“社区运营商”，集合社区居住、社区购物、教育、养老、物流、健康等功能，运用互联网思维发展多种业态和多种经营，结合 O2O 手段将传统地产和现代服务业结合起来，用存量经营思路，深入挖掘客户及家庭需求，提供全生命周期服务。产业综合运营战略将聚焦工业地产、文化旅游、大健康产业三大方向，充分发挥房企开发建设领域的优势，坚持合作共赢理念，积极利用合作方资源，掌控产业链关键环节，提升后续经营服务能力，为产业园区提供全方位服务。传统地产将在“622”发展战略原则下，坚持“以二线城市为主、一、三线城市为辅”、坚持“以西中

部地区为主、其它地区为辅”的战略思路，逐步向省会城市和二、三线区域中心城市回归。

同时，公司在继续做大做强房地产主业，在充分发挥房地产业务优势的基础上，积极寻求培育新的利润增长点，实施了新能源发展战略，融合具有较大发展潜力的光伏、风能等新能源产业，努力将金科股份由之前的房地产上市公司转型为“新地产+新能源”的综合性业务上市公司，从而形成多业务互为支撑、协同发展的新业务格局，通过转型发展增加新的经营业务及利润增长点，推动公司进入均衡、可持续发展通道。

（三）不断完善公司治理，为公司发展提供制度保障

公司将严格遵循《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》等法律、法规和规范性文件的要求，不断完善公司治理结构，确保股东能够充分行使权利，确保董事会能够按照法律、法规和公司章程的规定行使职权、作出科学、迅速和谨慎的决策，确保独立董事能够认真履行职责，维护公司整体利益，尤其是中小股东的合法权益，确保监事会能够独立有效地行使对董事、经理和其他高级管理人员及公司财务的监督权和检查权，为公司发展提供制度保障。

（四）进一步完善利润分配政策特别是现金分红政策，优化投资回报机制

公司已经按照《关于进一步落实上市公司现金分红有关事项的通知》和《上市公司监管指引第3号——上市公司现金分红》及其他相关法律、法规和规范性文件的要求修订了《公司章程》，进一步明确了公司利润分配尤其是现金分红的具体条件、比例、分配形式和股票股利分配条件等，完善了公司利润分配的决策程序和机制以及利润分配政策的调整原则，强化了中小投资者权益保障机制；公司已制定《金科地产集团股份有限公司未来三年（2014-2016年）股东分红回报规划》，建立了健全有效的股东回报机制。本次发行完成后，公司将严格执行现行分红政策，在符合利润分配条件的情况下，积极推动对股东的利润分配，努力提升对股东的回报。

五、本次非公开发行募集资金有效使用的保障措施

根据《公司法》、《证券法》、《上市公司证券发行管理办法》、《深圳证

券交易所股票上市规则》、《深圳证券交易所主板上市公司规范运作指引》、《上市公司监管指引第2号—上市公司募集资金管理和使用的监管要求》、《深圳证券交易所主板上市公司规范运作指引（2015年修订）》等有关法律、法规和规范性文件以及公司章程的规定，结合公司实际情况，公司制定并持续完善了《募集资金管理制度》，对募集资金的专户存储、使用、用途变更、监督和管理等进行了明确的规定。为保障公司规范、有效使用募集资金，本次非公开发行募集资金到位后，公司董事会将持续监督公司对募集资金进行专项存储、保障募集资金用于指定的用途、定期对募集资金进行内部审计、配合监管银行和保荐机构对募集资金使用的检查和监督，以保证募集资金合理、规范及有效使用，主要措施如下：

1、公司募集资金应存放于董事会决定的专项账户中集中管理，专项账户不得存放非募集资金或用作其他用途；

2、公司应当在募集资金到位后1个月内与保荐机构、存放募集资金的商业银行签订三方监管协议；

3、公司应当按照发行申请文件中承诺的募集资金投资计划使用募集资金；

4、公司进行募集资金使用时，按照《募集资金管理制度》规定的管理程序进行审批和管理。

5、内部审计部门每季度应对募集资金使用情况进行一次核查，出具募集资金使用的专项核查报告并报董事会审计委员会审议，必要时报董事会审议。

6、保荐机构至少每个季度对公司募集资金的存放与使用情况进行一次现场调查。

7、公司董事会应当在每个会计年度结束后全面核查募集资金投资项目的进展情况。

本次发行募集资金到位后，公司将在1个月内与保荐机构、商业银行签订三方监管协议，并严格按照募集资金使用用途的范围，根据银行贷款到期的先后顺序逐步偿还，减轻财务压力，提升盈利能力。

金科地产集团股份有限公司

董 事 会

二〇一六年二月四日