

# 上海证券交易所

---

上证债（报）〔2015〕号

## 关于远洋地产有限公司面向合格投资者 公开发行公司债券申请文件审核意见的报告

中国证监会：

根据《证券法》、《公司法》、《公司债券发行与交易管理办法》等有关法律法规及有关规章的规定，上海证券交易所（以下简称“上交所”）对远洋地产有限公司（以下简称“公司”或“发行人”）面向合格投资者公开发行公司债券申请文件进行了审核。现将发行人有关情况和审核情况汇报如下：

### 一、发行人概况

#### （一）发行人情况及报告期的历史沿革

公司名称	远洋地产有限公司
法定代表人	李明
成立日期	1993年6月12日
注册资本	人民币706,487.00万元

联系地址	北京市朝阳区东四环中路56号远洋国际中心A座31层
信息披露事务负责人	王洪辉
所属行业	房地产业
经营范围	在规划范围内经营远洋天地一区、二区、三区、远洋广场组团项目；远洋山水一期、二期、三期、四期、五期、六期；石景山区石槽E-01地块、石槽区居住项目、石景山区石槽E-02/E-03地块；北四环东路B地块、73号A地块、73号CD地块项目等房地产项目；生产和销售建筑材料；房地产相关咨询；物业管理；酒店和度假村的经营管理；停车场管理；出租自有商业用房、出租自有办公用房；在东至红军营路中线、西至94拨181用地边界东红线及北京市电影公司用地围墙、南至北苑一号路中线、北至88拨102用地边界及其与94拨181用地东北角连线的规划范围内，开发建设朝阳区来广营乡A3地块居住项目。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

远洋地产有限公司前身为中远房地产开发公司，系由中国远洋运输（集团）总公司（原名中国远洋运输总公司）全资设立的直属全民所有制企业，注册资本为人民币10,000万元。

经数次增资，并于2002年1月29日，发行人由全民所有制企业改制为有限责任公司，发行人股东变更为中国远洋运输（集团）总公司及中国化工进出口总公司，双方股东分别出资人民币37,571.09万元，各占实收资本的50%。

发行人于2004年变更为外商独资企业，后经多次增资扩股与股权调整，到2015年3月31日，发行人实际收到注册资本人

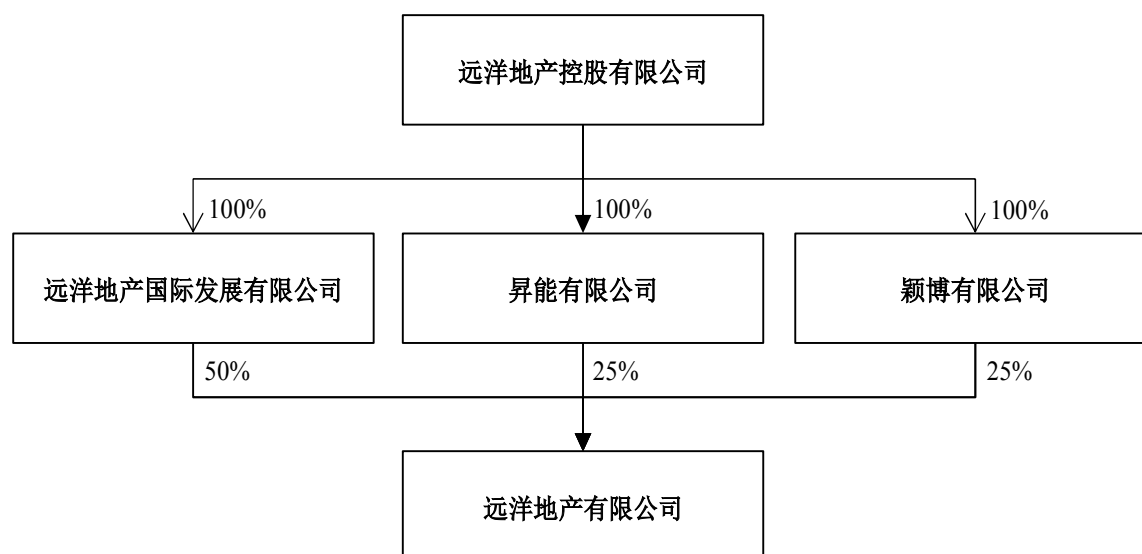
民币 706,487 万元。

## （二）股权结构

发行人控股股东为远洋地产控股有限公司，报告期内未发生控股权变动。发行人不存在实际控制人。截至 2015 年 3 月 31 日各股东认缴注册资本、实缴注册资本和出资比例为：

投资方	认缴注册资本额 (万元)	实缴注册资本额 (万元)	出资比例
远洋地产国际发展有限公司	353,243.50	353,243.50	50.00%
昇能有限公司	176,621.75	176,621.75	25.00%
颖博有限公司	176,621.75	176,621.75	25.00%
合计	<b>706,487.00</b>	<b>706,487.00</b>	<b>100.00%</b>

公司股权结构如下所示：



重大资产重组情况：

2015 年 4 月 30 日，控股股东远洋控股完成将 9 个项目注入发行人的资产重组。本次资产重组的方式是发行人通过全资子公司德汇（香港）投资有限公司向远洋控股收购迅荣创富有限公司

30%的股权和 67%的表决权，从而取得了迅荣创富及其下属若干公司的控制权，迅荣创富的主营业务为投资管理，截至收购日，迅荣创富有限公司持有 22 家壳公司 100%股权及 17 家房地产项目公司全部及部分股权。与此同时，发行人通过参股的方式取得了对大连明远置业有限公司及大连正乾置业有限公司的控制权，大连明远置业有限公司及大连正乾置业有限公司的主营业务皆为物业开发。

该次重组前后，迅荣创富有限公司、大连明远置业有限公司及大连正乾置业有限公司均受远洋地产控股有限公司最终控制，构成同一控制下企业合并。该次重组后，发行人经营规模大幅提升。较重组前合并口径，备考合并口径 2015 年 3 月末总资产由 10,354,514.74 万元增加至 12,363,147.99 万元，增幅达 19.40%；净资产由 2,561,006.41 万元增加至 3,768,955.63 万元，增幅达 47.17%。2014 年营业收入由 2,763,671.53 万元增加至 3,330,264.87 万元，增幅达 20.50%；净利润由 393,138.48 万元增加至 453,866.52 万元，增幅达 15.45%。另一方面，发行人资产结构得到改善，截至 2015 年 3 月末的资产负债率由 75.27%降至备考合并口径的 69.51%。

### **（三）主营业务**

目前发行人的主营业务主要分为四大板块：

#### **1、房地产销售**

公司主要在中国一、二线城市从事商业住宅和商业地产的开发和销售，并以商业住宅为主。截至 2015 年 3 月 31 日，发行人在全国 12 个城市共有 34 个项目，约 1,100 万平方米剩余土地储备。

项目	2012 年	2013 年	2014 年
房产开发完成投资（亿元）	144	186	136
房屋施工面积（万平方米）	419	442	392
房屋竣工面积（万平方米）	173	189	187
房屋销售面积（万平方米）	146	147	180
土地储备情况（万平方米）	1,315	1,301	1,147
平均销售单价（万元/平方米）	1.21	1.38	1.44
实际销售额（亿元）	177	203	260

## 2、租金收入

截至 2015 年 3 月 31 日，发行人主要持有 5 个运营中的投资物业，已投入营运的 5 个商业物业可租赁面积总计 38.1 万平方米。发行人持有 2 个运营中的联、合营投资物业，包括北京颐提港、北京远洋国际二期，可租赁面积约 59.8 万平方米，其中写字楼占比约 43%，商业物业占比约 57%。除此之外，现有项目中待开发及运营的商业地产资源 126 万平方米，主要分布于国内一、二线城市；其中 9 个项目处于规划建设阶段，将于 2015 至 2020 年陆续投入营运。截至 2015 年 3 月 31 日，公司持有投资物业情况如下：

序号	项目名称	可租赁面积 (平方米)	2014 年出租率	2014 年租赁收入 (百万元)
1	远洋大厦	30,000	100%	122
2	远洋国际中心 A 座	101,000	96%	183
3	光华国际	127,000	92%	265
4	北京远洋未来广场	31,000	96%	59

5	天津远洋未来广场	77,000	83%	33
6	其他及合并抵消	15,000	-	14
	<b>合计</b>	<b>381,000</b>	<b>-</b>	<b>676</b>

### 3、物业服务

发行人旗下物业管理业务子公司具有一级物业管理企业资质，全面实施 ISO9001: 2008 版质量保证体系，保证项目的各环节、各专业服务质量。

### 4、建筑工程

发行人旗下子公司具有施工总承包和机电专业承包资质，为各类建设项目提供项目开发、规划设计、资本运作、项目管理、工程施工、专项技术研发和综合运营管理等全方位服务。

报告期内营业收入按行业划分情况如下：

单位：万元

期间	2012 年		2013 年		2014 年		2015 年 1-3 月	
	营业收入	占比	营业收入	占比	营业收入	占比	营业收入	占比
房地产销售	1,402,070	71.9%	1,059,337	66.0%	2,344,962	80.3%	417,717	83.5%
租金收入	40,953	2.1%	54,550	3.4%	67,588	2.3%	18,325	3.7%
提供物业服务	56,270	2.9%	67,859	4.2%	92,899	3.2%	20,795	4.2%
建筑装饰工程	424,023	21.7%	392,577	24.5%	374,811	12.8%	33,958	6.8%
其他	26,342	1.4%	30,532	1.9%	40,694	1.4%	9,694	1.9%
小计	1,949,658	100.0%	1,604,855	100.0%	2,920,953	100.0%	500,489	100.0%
合并抵消	(222,317)		(157,524)		(157,281)		(16,421)	
<b>营业收入合计</b>	<b>1,727,341</b>		<b>1,447,331</b>		<b>2,763,672</b>		<b>484,068</b>	

报告期内营业收入按地区划分情况如下：

单位：万元

期间	2012 年		2013 年		2014 年		2015 年 1-3 月	
	营业收入	占比	营业收入	占比	营业收入	占比	营业收入	占比
京津冀地区	1,565,127	90.6%	991,851	68.5%	1,730,803	62.6%	443,676	91.7%
东北地区	95,084	5.5%	170,250	11.8%	572,683	20.7%	22,952	4.7%
华中地区	36,450	2.1%	187,012	12.9%	209,410	7.6%	4,056	0.8%
华南地区	30,680	1.8%	98,219	6.8%	250,775	9.1%	13,384	2.8%
营业收入合计	1,727,341	100.0%	1,447,331	100.0%	2,763,672	100.0%	484,068	100.0%

近一年及一期，公司主营业务收入中房地产销售占比较大。2015 年 1-3 月，房地产销售实现营业收入 417,717 万元，占比 83.5%；2014 年，房地产销售实现营业收入 2,344,962 万元，占比 80.3%。

## 二、发行人主要财务数据和财务指标

（一）发行人合并报表主要财务数据和财务指标如下表所示：

项 目	2015 年 1-3 月	2014 年	2013 年	2012 年
总资产（亿元）	1,035.45	992.67	1,001.66	929.71
总负债（亿元）	779.35	760.73	791.41	739.64
全部债务（亿元）	447.91	405.53	199.73	211.66
所有者权益（亿元）	256.10	231.93	210.25	190.07
营业总收入（亿元）	48.41	276.37	144.73	172.73
利润总额（亿元）	14.15	53.94	28.32	41.89
净利润（亿元）	10.47	39.31	20.99	32.70
扣除非经常性损益后净利润（亿元）		35.36	15.05	19.84
归属于母公司所有者的净利润（亿元）	10.01	34.71	18.96	31.55
经营活动产生现金流量净额（亿元）	-16.08	3.38	19.42	45.90
投资活动产生现金流量净额（亿元）	-26.65	-207.92	4.43	33.12
筹资活动产生现金流量净额（亿元）	38.72	206.66	-38.31	-60.23
流动比率	1.63	1.60	1.31	1.29

速动比率	0.72	0.68	0.45	0.42
资产负债率 (%)	75.27	76.64	79.01	79.56
债务资本比率 (%)	63.62	63.62	48.72	52.69
营业毛利率 (%)	25.57	28.00	25.63	31.63
平均总资产回报率 (%)	1.03	3.94	2.17	3.73
加权平均净资产收益率 (%)		19.89	12.18	20.59
扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率 (%)		18.18	10.72	16.23
EBITDA (亿元)	15.05	54.41	29.74	46.42
EBITDA 全部债务比	3.36	13.42	14.89	21.93
EBITDA 利息倍数	1.93	2.96	2.09	2.37
应收账款周转率	9.32	27.75	11.50	17.15
存货周转率	0.10	0.42	0.20	0.22

### 1、 总资产

2015 年一季度末、2014 年末、2013 年末和 2012 年末，发行人总资产分别为 1,035.45 亿元、992.67 亿元、1,001.66 亿元和 929.71 亿元。发行人报告期内总资产变动不大，主要由于存货下降与其他非流动资产的上升抵消所致。

### 2、 全部债务

2015 年一季度末、2014 年末、2013 年末和 2012 年末，发行人全部债务分别为 447.91 亿元、405.53 亿元、199.73 亿元和 211.66 亿元。发行人报告期内全部债务余额有所上升，其中 2014 年末同比增幅较大，主要由于公司当年对全资子公司及联、合营公司投资增加而向关联方借入较多长期委托借款所致。

### 3、 营业总收入

2015 年一季度、2014 年、2013 年和 2012 年，发行人营业总收入分别为 48.41 亿元、276.37 亿元、144.73 亿元和 172.73 亿元。发行人报告期内于 2013 年出现向下波动，主要由于当年



大量确认收入的项目不属发行人合并范围所致；2014 年出现大幅增长，主要由于当年北京远洋万和公馆及远洋山水整售写字楼大规模结转收入所致。

#### 4、 扣除非经常损益后净利润

2014 年、2013 年和 2012 年，发行人扣除非经常损益后净利润（以下简称“扣非净利润”）分别为 35.36 亿元、15.05 亿元和 19.84 亿元。2012-2014 年，发行人扣非净利润与净利润及收入变动情况基本相同。其中，2012 年扣非净利润与净利润差异较大，主要由于当年计提较大额度投资性房地产公允价值变动收益所致。

#### 5、 经营活动产生现金流量净额

2015 年一季度、2014 年、2013 年和 2012 年，发行人经营活动产生现金流量净额分别为-16.08 亿元、3.38 亿元、19.42 亿元和 45.90 亿元。发行人 2012-2014 年经营活动产生现金流量持续下降，主要由于销售回款速度下降及在建支出增加所致。

#### 6、 投资活动产生现金流量净额

2015 年一季度、2014 年、2013 年和 2012 年，发行人投资活动产生现金流量净额分别为-26.65 亿元、-207.92 亿元、4.43 亿元和 33.12 亿元。发行人 2012-2014 年投资活动产生现金流量持续下降，主要由于发行人对关联方委托贷款及资金拆借支付的现金增多所致。

## 7、 筹资活动产生现金流量净额

2015 年一季度、2014 年、2013 年和 2012 年，发行人筹资活动产生现金流量净额分别为 38.72 亿元、206.66 亿元、-38.31 亿元和-60.23 亿元。发行人 2012-2014 年筹资活动产生的现金流量净额持续上升，主要由于因业务需要借款规模增加所致。

## 8、 营业毛利率

2015 年一季度、2014 年、2013 年和 2012 年，发行人营业毛利率分别为 25.57%、28.00%、25.63%和 31.63%。发行人报告期内营业毛利率在 2013 年出现较大幅度下降，主要由于当年确认收入的房地产项目毛利润较低所致。

## （二）负债结构（合并口径）

最近三年及一期，公司负债的总体构成情况如下：

单位：万元

项 目	2015 年 3 月 31 日		2014 年 12 月 31 日		2013 年 12 月 31 日		2012 年 12 月 31 日	
	金额	占比 %	金额	占比 %	金额	占比 %	金额	占比 %
流动负债								
短期借款	53,100.00	0.68	96,200.00	1.26	320,969.36	4.06	328,523.18	4.44
应付票据	12,400.00	0.16	12,400.00	0.16	5,622.92	0.07	5,088.14	0.07
应付账款	501,438.19	6.43	665,083.08	8.74	816,897.64	10.32	1,060,806.51	14.34
预收款项	848,778.60	10.89	1,091,894.80	14.35	2,409,372.59	30.44	1,490,041.92	20.15
应付职工薪酬	15,802.51	0.20	31,245.91	0.41	28,479.57	0.36	42,041.15	0.57
应交税费	134,471.11	1.73	207,825.58	2.73	265,287.71	3.35	392,038.54	5.30
应付利息	10,847.34	0.14	8,583.11	0.11	19,359.75	0.24	12,011.61	0.16
应付股利	298,456.07	3.83	298,456.07	3.92	222,311.31	2.81	319,288.92	4.32
其他应付款	1,391,323.81	17.85	1,079,130.30	14.19	2,013,373.16	25.44	1,808,896.53	24.46
一年内到期的非流动负债	615,623.80	7.90	668,830.14	8.79	387,160.81	4.89	698,285.31	9.44
流动负债合计	3,882,241.44	49.81	4,159,649.00	54.68	6,488,834.81	81.99	6,157,021.81	83.24
非流动负债								

项 目	2015 年 3 月 31 日		2014 年 12 月 31 日		2013 年 12 月 31 日		2012 年 12 月 31 日	
	金额	占比 %	金额	占比 %	金额	占比 %	金额	占比 %
长期借款	3,797,991.72	48.73	3,277,836.08	43.09	1,035,489.16	13.08	844,064.26	11.41
应付债券	-	-	-	-	248,026.81	3.13	240,684.33	3.25
递延所得税负债	77,903.17	1.00	139,084.55	1.83	111,732.45	1.41	124,591.43	1.68
长期应付款	30,000.00	0.38	30,000.00	0.39	30,000.00	0.38	30,000.00	0.41
其他非流动负债	5,372.01	0.07	761.00	0.01	-	-	-	-
<b>非流动负债合计</b>	<b>3,911,266.90</b>	<b>50.19</b>	<b>3,447,681.63</b>	<b>45.32</b>	<b>1,425,248.42</b>	<b>18.01</b>	<b>1,239,340.02</b>	<b>16.76</b>
<b>负债合计</b>	<b>7,793,508.34</b>	<b>100.00</b>	<b>7,607,330.63</b>	<b>100.00</b>	<b>7,914,083.23</b>	<b>100.00</b>	<b>7,396,361.83</b>	<b>100.00</b>

2015 年一季度末、2014 年末、2013 年末和 2012 年末，发行人全部负债中流动负债占比分别为 49.81%、54.68%、81.99%和 83.24%。发行人报告期内流动负债占总负债比例不断降低，负债结构逐渐向长期转变。其中，发行人 2014 年末流动负债占比同比大幅下降，主要由于当年流动负债中的预收款项和其他应付款大幅减少，与此同时非流动负债中的长期借款增加所致。

发行人应付债券由 2009 年发行的六年期人民币 26 亿元公司债券的本金及利息构成。该次债券于 2015 年 6 月到期，发行人于 2014 年将其重分类至一年内到期流动负债，导致 2014 年末及 2015 年一季度末应付债券余额为零。

### 三、公司债券发行方案

本次发行经发行人于 2015 年 7 月 1 日召开的第 32 号董事会决议审议通过，并经 2015 年 7 月 7 日召开的 2015 年第 9 号股东决议批准。

本次发行主要条款：

**债券名称：**远洋地产有限公司 2015 年公司债券（第一期）。

**发行规模：**本次债券不超过人民币 100 亿元，采用分期发行方式，本期债券的发行规模为不超过 60 亿元。

**债券期限：**本次债券的期限不超过 15 年，可以为单一品种或数个不同的品种。

**债券利率或其确定方式：**本次债券票面年利率将根据网下询价簿记的结果，由公司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。本次债券票面利率采取单利按年计息，不计复利。

**票面金额及发行价格：**本次债券票面金额为 100 元，按面值平价发行。

**还本付息方式：**本次债券按年付息、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。本次债券本息支付将按照债券登记机构的有关规定来统计债券持有人名单，本息支付的具体事项按照债券登记机构的相关规定办理。

**发行对象及向公司股东配售安排：**本次债券的发行对象为符合《公司债券发行与交易管理办法》规定的合格投资者。本次发行公司债券不向公司股东优先配售。

**信用级别及资信评级机构：**经中诚信证券评估有限公司综合评定，发行人的主体信用等级为 AAA，本次债券的信用等级为 AAA。

**联席主承销商：**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：**国信证券股份有限公司。

**承销方式：**本次债券由主承销商负责组建承销团，以余额包销的方式承销。

**募集资金用途：**本次债券所募资金拟用于偿还银行借款及补充流动资金。

**拟上市地：**上海证券交易所

#### **四、公司本次债券担保人概况**

本次债券无担保。

#### **五、本次债券评级情况**

##### **（一）评级情况**

根据中诚信证券评估有限公司出具的《远洋地产有限公司2015年公司债券信用评级报告》，公司的主体信用等级为 AAA，本期债券的信用等级为 AAA。

##### **（二）评级报告关注的主要风险**

（1）房地产行业景气度波动。在宏观经济增速放缓、房地产市场结构性供求矛盾凸显的背景下，近期房地产行业景气度仍呈现波动，行业竞争日益加剧，利润空间不断收窄，行业环境的变化或将对远洋地产经营战略的实施提出更高要求。

（2）存货结构有待调整。2014 年受剥离非核心区域及周转较慢项目的影响，公司存货净额大幅减少，同时公司剥离的项目主要为在建开发项目，从而导致当年存货中在建产品占比有所降低，开发产品占比相应大幅提升。

### （三）跟踪评级安排

中诚信将在本期债券信用等级有效期内或者本期债券存续期内，持续关注本期债券发行人外部经营环境变化、经营或财务状况变化以及本期债券偿债保障情况等因素，以对本期债券的信用风险进行持续跟踪。跟踪评级包括定期和不定期跟踪评级。

在跟踪评级期限内，中诚信将于发行主体及担保主体年度报告公布后二个月内完成该年度的定期跟踪评级，并发布定期跟踪评级结果及报告；在此期限内，如发行主体发生可能影响本期债券信用等级的重大事件，应及时通知中诚信，并提供相关资料，中诚信将就该事项进行调研、分析并发布不定期跟踪评级结果。

如发行主体未能及时或拒绝提供相关信息，中诚信将根据有关情况进行分析，据此确认或调整主体、债券信用等级或公告信用等级暂时失效。

发行人的定期和不定期跟踪评级结果等相关信息将通过中诚信网站（[www.ccxr.com.cn](http://www.ccxr.com.cn)）予以公告。发行人在上海证券交易所网站公告披露时间将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。

## **六、公司偿债计划**

### **（一）偿债资金来源**

公司最近三年合并口径实现的营业收入分别为 276.37 亿元、144.73 亿元和 172.73 亿元，实现归属于母公司股东的净利润分别为 34.71 亿元、18.96 亿元和 31.55 亿元，良好的盈利能力是公司偿还本次债券本金和利息的有力保障。

截至 2015 年 3 月 31 日，公司获得多家银行授信额度共计人民币 858.00 亿元，其中尚未使用 627.69 亿元，充足的银行授信额度为本次债券本息的偿付提供了充分的流动性支持。

### **（二）偿债应急保障措施**

截至 2014 年末，公司合并财务报表口径下流动资产余额为 663.97 亿元，其中货币资金余额为 72.95 亿元（其中受限部分为 16.22 亿元）、其他应收款余额为 136.39 亿元、存货余额为 379.27 亿元（其中已用于抵押贷款部分的余额为 126.88 亿元）。若出现公司现金不能按期足额偿付本次债券本息时，可以通过加强其他应收账款回收、抵押或处置部分存货等方法来获得必要的偿债支持。

### **（三）偿债保障措施**

为维护本次债券持有人的合法权益，发行人为本次债券采取了如下的偿债保障措施。

#### **（一）设立专门的偿付工作小组**

(二) 切实做到专款专用

(三) 充分发挥债券受托管理人的作用

(四) 制定债券持有人会议规则

(五) 严格的信息披露

(六) 公司承诺

根据公司 2015 年第 32 号董事会决议及公司全体股东做出的 2015 年第 9 号股东决议通过的关于本次债券发行的相关决议，公司承诺，在本次发行的公司债券出现预计不能按期偿付债券本息或者到期未能按期偿付债券本息情况时，将至少采取以下偿债保障措施：

(1) 暂缓重大对外投资、收购兼并等资本性支出项目的实施；

(2) 调减或停发董事和高级管理人员的工资和奖金；

(3) 主要责任人不得调离。

## **七、关于本次公司债券发行合规性审核情况**

主承销商、发行人律师已根据《证券法》、《公司法》、《公司债券发行与交易管理办法》有关公开发行公司债券的相关条件进行了逐项核查，并发表明确意见，认为发行人已具备面向合格投资者公开发行公司债券的条件。

发行人已出具自查报告，说明报告期内发行人及其下属子公司不存在闲置土地和捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为；发行人的董事、高级管理人员、控股股东及其实际控制人已承诺，如公司因存在自查范围内未披露的土地闲置和炒地、捂盘惜售、哄



抬房价违法违规行为，给公司和投资者造成损失的，承诺人将承担相应的赔偿责任。

中介机构已出具专项核查意见，说明发行人及其下属子公司报告期内的房地产开发项目不存在闲置土地和炒地，捂盘惜售、哄抬房价的违法违规行为，发行人及其下属子公司不存在因该等违法违规行为被行政处罚或正在被（立案）调查的情况。

## **八、审核中关注的主要问题**

无。

## **九、举报信和诚信档案查询情况**

（一）举报信情况：无举报信。

（二）发行人诚信档案情况

### **1、主承销商——国信证券股份有限公司**

（1）中国证监会向国信证券股份有限公司出具行政监管措施决定书[2013]5号《关于对国信证券股份有限公司采取出具警示函的决定》，对国信证券股份有限公司在保荐西安隆基硅材料股份有限公司首次公开发行股票并上市项目，发行人上市后即出现2012年一季度净利润同比下降90.9%的情况，而国信证券对发行人刊登招股说明书前经营业绩出现大幅度下滑的事项，未向证监会书面说明，也未督促发行人在招股过程中作相应的补充说明，采取出具警示函的监管措施。

（2）北京证监局向国信证券股份有限公司出具行政监管措

施决定书[2013] 12 号《关于对国信证券股份有限公司采取责令改正的决定》，对在北京三里河路证券营业部的现场检查中发现的公司内部治理问题，采取责令改正的监管措施。

（3）广东证监局向国信证券股份有限公司出具行政监管措施决定书[2013] 24 号《关于对国信证券股份有限公司采取出具警示函的决定》，对国信证券在勤上光电 IPO 和持续督导期间存在的违规行为，采取出具警示函的监管措施。

（4）深圳证监局向国信证券股份有限公司出具行政监管措施决定书[2013] 6 号《关于对国信证券股份有限公司采取责令改正的决定》，对在 2011 年以来，在国信证券出现的债券自营业务的风险事件中，暴露出的公司内部控制存在着严重缺陷，采取责令改正的监管措施。

（5）深圳证监局向国信证券股份有限公司出具行政监管措施决定书[2014] 6 号《关于对国信证券股份有限公司采取出具警示函的决定》，对在 2013 年 10 月证监会机构监管部对国信证券的融资类业务进行检查时，发现其允许多名客户在融资融券期限达到证券交易所规定的最长期限后展期，采取出具警示函的监管措施。

（6）中国证监会向国信证券股份有限公司出具行政监管措施决定书[2015]39 号《关于对国信证券股份有限公司采取责令增加内部合规检查的次数的决定》，对国信证券在开展两融业务过程中，存在向国信证券及其具有控制关系的其他证券公司从事证券交易时间连续计算不足半年的客户融资融券问题，采取责令增加内部合规检查的次数的监管措施。

(7) 中国证监会向国信证券股份有限公司出具行政监管措施决定书[2012]35号《关于对国信证券股份有限公司采取出具警示函的决定》，对国信证券在在保荐科恒股份首次公开发行股票并在创业板上市过程中未能诚实守信、勤勉尽责地履行职责。在科恒股份上市后即出现的业绩大幅下滑的情况下，未在会后重大事项承诺函中如实说明，亦未在招股过程中及时的作相应的补充说明，采取责令增加内部合规检查的次数的监管措施。

## 2、主承销商——瑞银证券有限责任公司

(1) 中国证监会向瑞银证券有限责任公司出具行政监管措施决定书[2015]3号《关于对瑞银证券有限责任公司采取出具警示函的决定》，对公司交易系统连续两次发生信息安全事件均属较大事件，且存在人为责任，采取出具警示函的监管措施。

## 3、资信评级机构——中诚信证券评估有限公司

上海证监局向中诚信证券评估有限公司出具沪证监决【2014】7号《关于对中诚信证券评估有限公司采取出具警示函的决定》，对中诚信证券评估有限公司评级未建立防火墙制度；未对证券评级业务评级结果的准确性和稳定性进行验证，也未将统计结果通过协会网站和公司网站向社会公告；出具的部分评级报告所依据的原始材料、工作底稿、跟踪评级资料等档案材料缺失，采取出具警示函的监管措施。

本次债券的主承销商和资信评级机构已就上述事项的整改情况进行了说明，均认为对本次债券发行不构成实质性障碍。

（三）涉密信息

无。

**十、相关部门（单位）的监管意见**

无。

**十一、预审意见**

依据《证券法》、《公司法》以及《公司债券发行与交易管理办法》的有关规定，远洋地产有限公司符合面向合格投资者公开发行公司债券的条件。

上海证券交易所

二〇一五年七月二十二日

**主题词：债券 审核意见 报告**

---

分送：办公室，债券业务部，存档。

---

上海证券交易所

2015 年 7 月 22 日印发

---

共印 1 份