



上海證券交易所  
SHANGHAI STOCK EXCHANGE

## 关于广西万通房地产有限公司面向合格投资者公开发 行公司债券上市预审核反馈意见

20150805G0080

广西万通房地产有限公司、首创证券有限责任公司、中信建投证券股份有限公司：

根据《证券法》、《公司债券发行与交易管理办法》（以下简称《管理办法》）、《上海证券交易所公司债券上市规则》等有关规定，本所对广西万通房地产有限公司面向合格投资者公开发行公司债券的上市申请进行了预审核，并形成如下反馈意见：

一、募集说明书显示，发行人应收成都成华区政府的待售土地开发款 5.81 亿元，账龄已超过三年。2015 年 2 月发行人状告成都成华区政府要求其归还人民币 5.81 亿元的款项及相应管理费人民币 0.15 亿元。请发行人补充披露上述诉讼事项的进展情况、是否计提坏账损失及其依据，并对上述事项进行风险提示。

二、2014 年度，发行人因多次交易分步实现合并，而产生投资收益 2.32 亿元，请发行人补充披露上述投资收益的具体内容及确认依据。

三、截至 2015 年 3 月末，发行人其他应收款 14.91 亿元。

请发行人补充披露其他应收款的形成原因、是否履行相应的审批程序以及有无明确的回款安排。请主承销商和发行人律师进行核查，并发表明确核查意见。

四、 审计报告显示，发行人 2012-2014 年因投资性房地产分别确认公允价值变动损益 1.39 亿元、2.01 亿元和 0.78 亿元，但募集说明书中披露投资性房地产采用成本模式计量；且资信评级报告与募集说明书关于投资性房地产的披露存在不一致。请发行人：1. 对上述不一致情况进行说明；2. 补充披露投资性房地产的具体内容、区域分布以及出租情况。请主承销商和中介机构进行核查并发表明确意见。

五、 请主承销商和发行人律师就阳光 100 中国控股有限公司为本次债券提供担保是否存在法律障碍及操作的可行性、合规性、实施程序及环节进行详细说明并发表明确意见；并就阳光 100 中国控股有限公司出具担保函是否已履行必要的内部授权补充发表核查意见。

发行人主要财务指标占担保人比例较大，请发行人就上述担保风险在募集说明书中作“重大事项提示”及“风险因素”揭示。

六、 请发行人补充披露 2015 年一季度亏损的原因，并对 2015 年上半年的经营情况进行补充分析。

七、 募集说明书显示，发行人 2015 年 1-3 月因购买其他金融资产支付的现金增加导致投资活动产生的现金流量净额大幅降低。请发行人补充披露购买其他金融资产的明细内容。

八、 请发行人将主营业务收入及毛利率、财务指标及相关分析等更新至 2015 年 3 月 31 日。



九、请发行人对本次公司债券的发行对象做重大事项提示。

十、请发行人对申报材料进行规范表述，将“本期债券”调整为“本次债券”。

十一、根据《公司债券管理办法》、本所《公司债券上市规则》(2015年5月修订)及《公司债券受托管理人执业行为规则》，请发行人核对《债券受托管理协议》、《债券持有人会议规则》的相关条款及信息披露要求是否符合上述规则的规定、是否载有《公司债券受托管理人执业行为规则》的必备条款，如存在不一致的情形，请对相关申请材料进行补充或修订。

请主承销商及发行人律师对上述事项核查并发表意见。

十二、资信评级机构跟踪评级报告应同时在评级机构和交易所网站公告，且交易所网站公告披露时间不得晚于在其他交易场所、媒体或者其他场合公开披露的时间，请发行人调整相关安排并修订募集说明书相关内容。

十三、经查阅诚信档案，本次债券相关中介机构曾被采取监管措施，包括但不限于：联合信用评级有限公司出具警示函(津证监措施字【2014】1号)，中信建投证券股份有限公司被责令增加内部合规检查次数(【2013】7号)、被采取监管谈话的监管措施(【2015】13号)。

请相关中介机构就上述事项的整改情况以及是否对本期债券发行构成实质性障碍进行说明。请主承销商和发行人律师进行核查并明确发表意见。

请你公司对上述问题逐项落实并在 15 个工作日内提交回复意见。不能按期回复的，请于到期日前向本所提交延期回复的申请，并说明理由及具体回复时限。**反馈回复涉及修改募集说明书的，请以楷体加粗标明。**

审核员： 孙丹青 021-68810709

蔡 伟 021-68828962

