



上海證券交易所
SHANGHAI STOCK EXCHANGE

关于上海中环投资开发（集团）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

20150814G0098

上海中环投资开发（集团）有限公司、平安证券有限责任公司：

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，本所对上海中环投资开发（集团）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、请发行人进一步披露房地产业务经营模式和盈利模式，包括但不限于开发模式、收入确认标准、报告期内各期的新开工面积、竣工面积、结转面积、结转收入等。

二、截至 2014 年底，发行人其他应收款余额 93,349.77 万元，募集说明书中披露截至 2014 年底公司其他应收款前五名欠款金额为 96,158.59 万元，请主承销商和审计机构解释存在上述差异的原因。

报告期内，发行人其他应收款余额占资产比例较大且逐年上升。请发行人就其他应收款补充披露如下事项：

（一）最近一年及一期，其他应收款主要对方的名称、是否为发行人关联方，其他应收款的形成时间和形成原因、是否与发行人主营业务相关、回款相关安排及其依据、报告期内的回款情况；

（二）发行人是否建立募集资金监管机制，并采取其他措施，以符合《管理办法》第十五条“除金融类企业外，募集资金不得转借他人”的规定，确保募集资金用于披露的用途；

（三）如往来款或拆借与主营业务不相关，请发行人作风险提示并补充披露是否履行决策程序及签订相关协议、是否构成资金违规占用；同时披露债券存续期内对非经营性往来款或拆借的决策程序和持续信息披露安排，以及如何完善内外部约束机制的相关安排，以充分保护公司债券持有人的合法权益；

请主承销商就上述事项进行核查并发表明确意见。

三、发行人本次债券发行总额 9 亿元，最近三个会计年度归属于母公司所有者的净利润平均值为 6,361.16 万元。根据本所《公司债券上市规则》及中国证券登记结算有限公司《质押式回购资格准入标准及标准券折扣系数取值业务指引》，如发行人最近三个会计年度实现的年均可分配利润少于债券一年利息的 1.5 倍，债券上市后只能采取报价、询价和协议交易方式，不能进行质押式回购。请发行人就上述事项于募集说明书中作重大事项提示。

四、报告期内审计机构出具了带强调事项段的无保留意见审计报告，请发行人就该事项作重大事项提示。

中环集团应收普陀区区政府（长寿路拓宽）1,865.39 万元，账龄 5 年以上；普陀区区政府（区财政局长海前期费）8,508.10 万元，账龄 5 年以上，均未计提减值准备。请审计机构对未计提减值准备的合理性和是否符合《企业会计准则》的相关规定发表明确意见。

五、公司 2015 年上半年收入下降、净利润为-2,362.19 万元。请发行人补充披露上半年经营利润亏损的原因及对发行人偿债能力的影响，依据目前市场和项目销售情况对全年经营状况进行预测，结合在建、拟建项目对发行人未来经营的可持续性进行分析。请主承销商对上述事项进行核查并发表明确意见。

六、请发行人控股股东和实际控制人出具承诺，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。

七、请发行人补充披露以下事项：

（一）请发行人在募集说明书中规范“本次债券”和“本期债券”的表述，在本次债券主要条款中明确本次债券发行总规模、本次债券期限。

（二）发行人提供的评级报告为仅针对本期发行 6 亿元债券的评级报告，请发行人补充提供针对本次债券的评级报告。

八、请发行人补充披露报告期内非经常性损益的具体内容

及确认依据。

九、经查询诚信档案，报告期内本次债券主承销商、审计机构和资信评级机构均被相关监管部门处以监管措施，包括但不限于证监会处罚委行政处罚决定书〔2014〕103号、处罚委行政处罚决定书〔2013〕48号、深圳证监局〔2013〕8号、海南证监函〔2012〕119号、证监会行政监管措施决定书〔2012〕16号、证监会行政监管措施决定书〔2014〕64号、沪稽一初〔2014〕7号、沪稽一初〔2014〕8号、证监会行政监管措施决定书〔2015〕19号、证监会行政监管措施决定书〔2015〕2号、沪证监决〔2015〕38号、沪证监决〔2014〕7号等，请主承销商就上述事项的整改情况以及是否对本次债券发行构成实质性障碍进行说明。

十、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、《债券受托管理协议》是否载有《公司债券受托管理人执业行为规则》的必备条款、债券发行人、持有人、受托管理人三者之间的违约责任是否已明确约定，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明确意见。

十一、请主承销商通过查询税务部门网站等方式对发行人是否存在税收违法行为进行核查并发表明确意见。

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。**

审核人员： 杨 佳 021-68810556

冯唐先 021-68828067

二〇一五年八月二十六日



