



上海證券交易所
SHANGHAI STOCK EXCHANGE

关于珠海格力房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

20150714G0028

珠海格力房产有限公司、齐鲁证券有限公司：

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，本所对珠海格力房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、关于公司房地产业务的经营情况，2014 年受政府调控和市场低迷的影响，公司营业收入相比 2013 年下降了 32.26%，毛利率也从 41.11%下降至 32.42%。请发行人进一步披露：

1. 报告期内的商品房开发业务主要经营指标；
2. 报告期内房地产项目销售情况；
3. 截至 2014 年末的在建、拟建项目情况；
4. 截至 2014 年末的土地储备情况；

结合上述情况，请发行人补充披露：

1. 房地产业务是否存在销售区域集中风险；

2. 公司经营业绩是否存在进一步下降的风险。

二、截至 2015 年 3 月 31 日，发行人长期应收款余额 4.32 亿元，主要是应收港珠澳大桥、珠海口岸人工岛填海工程的款项。请发行人补充披露长期应收款的形成原因，是否履行相应的审批程序、是否签订协议、约定利息，以及有无明确的回款安排。

三、截至 2015 年 3 月 31 日，担保人格力地产的担保余额为 48.73 亿元，占格力地产 2015 年 3 月 31 日合并净资产比例为 144.58%。请发行人在募集说明书中补充重大事项提示。

四、截止 2015 年 3 月 31 日，发行人资产抵押、质押及其他权利限制合计 60.66 亿元，规模较大。请发行人在募集说明书中补充风险提示。

五、鉴于《受托管理协议》与《担保协议》中对于争议管辖地存在不同约定，请发行人律师进行核查，并针对是否会产生管辖权争议发表明确意见。如可能产生争议，请发行人变更相关协议的约定内容并对募集说明书进行修订。如无争议，请发行人在募集说明书中进一步披露不同管辖地条款的具体涵义、法律后果以及对债券持有人采取救济行为产生的影响。

六、请发行人在募集说明书中明确，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。

七、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,包括但不限于齐鲁证券有限公司被出具行政监管措施决定书[2015]9号,瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)被出具行政监管措施决定书[2012]49号、行政监管措施决定书[2012]134号、行政监管措施决定书[2013]31号、行政监管措施决定书[2014]12号、行政监管措施决定书[2014]33号、行政监管措施决定书[2014]003号、稽查局立报[2015]003号、行政监管措施决定书[2015]29号、行政监管措施决定书[2015]13号,鹏元资信评估有限公司被出具行政监管措施决定书[2013]22号。

请相关中介机构对被处罚事项是否对本次债券发行构成实质性障碍进行核查并发表明确意见。

八、请发行人对募集说明书相关内容进行核查,规范表述,包括但不限于:

1. 将“挂牌”修改为“上市”;
2. 将“本期债券”修改为“本次债券”;
3. 发行人的具体成立日期错误;

4. 调整第九节条文索引的表述,确保索引指向明确。请主承销商进一步完善募集说明书。

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。**

审核员姓名：姚 远

电话：021-68820297

孙晓琳

021-68828951



2015 年 7 月 23 日