



上海證券交易所
SHANGHAI STOCK EXCHANGE

关于方兴地产投资管理（上海）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

20150925G0187

方兴地产投资管理（上海）有限公司、中信证券股份有限公司、高盛高华证券有限责任公司：

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，本所对方兴地产投资管理（上海）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、报告期内，发行人其他应收款余额较大。请发行人补充披露以下事项：

1. 对其他应收款按照经营性、非经营性分类，披露基本情况、相应金额、占比情况，并补充披露相应的风险提示，影响重大的作重大事项提示。

2. 非经营性其他应收款占发行人资产规模较大的，请发行人在募集说明书中补充披露：（1）往来占款或者资金拆借等非经营性其他应收款的决策权限和程序、定价机制（关联方往来参

照企业会计准则《关联方披露》的相关要求执行);(2)非经营性其他应收款的主要构成、形成原因、回款相关安排,报告期内的回款情况;(3)明确披露债券存续期内是否新增非经营性往来占款或资金拆借事项。如有,请进一步披露相关事项应履行的决策程序和持续信息披露安排。

3. 发行人是否建立募集资金监管机制,并采取相应措施,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。

请主承销商和发行人律师对非经营性往来占款或资金拆借行为的合规性进行核查,并发表明确意见。

二、根据募集说明书,发行人其他应付款余额较大,主要为应付关联方往来款。请发行人补充披露上述往来款的具体内容及产生原因。

请主承销商及律师核查并发表意见。

三、发行人土地一级开发板块营业收入占发行人营业收入的比例较大,且主要来自于长沙地区。请发行人补充披露土地开发业务的主要情况,包括但不限于已开展项目的基本情况、计划开展项目的安排、未来盈利能力,以及长沙地区项目的类型和区位情况、当地房地产行业情况对发行人业务的影响等。

四、根据募集说明书,2014年度经营活动及投资活动产生的经营活动现金流量净额较2013年度波动较大。请发行人补充分析以上现金流净额波动的具体原因以及对发行人未来经营及偿债能力的影响。

五、根据募集说明书,发行人主体信用等级为AA+,本次债

券信用等级为 AAA，中诚信在本次债券的信用评级中，考虑了中国金茂出具的还款安慰支持函对本期债券偿付所起的保障作用。鉴于安慰函在偿债保障方面不具备法律效力：

1. 请评级机构详细说明本次债券信用等级的原因及合理性；
2. 请发行人调整募集说明书中关于增信措施的相关内容；
3. 请主承销商对上述情况进行核查并发表明确意见。

六、请发行人对本次公司债券的发行对象做重大事项提示，并明确交易场所。

七、请发行人在募集说明书中补充披露以下事项：

1. 本次发行后的累计公司债券余额及其占发行人最近一期净资产的比例；
2. 最近一个会计年度期末有息债务的总余额、债务期限结构、信用融资与担保融资的结构等情况。

八、请主承销商和发行人律师通过查询税收门户网站等方式对发行人是否存在税收违法进行核查并发表明确核查意见。

九、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、经查询诚信档案，报告期内本期债券主承销商、会计

师事务所、资信评级机构存在被相关监管部门实施监管措施事项，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 婧 021-68811508

蔡 伟 021-68828962

