证券代码:600415 证券简称:小商品城 公告编号:临2015-084

浙江中国小商品城集团股份有限公司关于公开发行A股可转换公司债券申请文件反馈意见回复的公告

本公司董事会及全体董事保证本公告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏,并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

浙江中国小商品城集团股份有限公司(以下简称“公司”)于2015年9月30日收到中国证券监督管理委员会出具的《中国证监会行政许可项目审查反馈意见通知书》(152584号)(以下简称“《反馈意见》”)。

公司根据《反馈意见》的要求,立即组织相关中介机构就反馈意见进行了认真讨论,就有关问题进行了核查。根据核查情况,现就《反馈意见》中的问题回复如下(除另有说明外,本回复中各项词语和简称与募集说明书中各项词语和简称的含义相同):

一、重点问题

1、根据募集说明书所述,本次募集资金用于海城公司增资后,将主要用于海城义乌中国小商品城项目建设。本项目投资总额403,900万元。根据房地产业务专项核查报告,海城义乌中国小商品城2个拟建项目尚未取得预售许可证。请申请人补充披露向海城公司增资的定价依据,此项目募集资金的具体投向,是否用于支付土地使用权取得成本,获得此项目预售许可证是否存在重大障碍?说明本次发行是否符合《上市公司证券发行管理办法》第十条(一)、(二)款的规定。请保荐机构和申请人律师对此进行核查并发表明确意见。

答复:

一、海城公司及海城?义乌中国小商品城项目的基本情况

(一)海城公司的基本情况

海城公司系申请人与海城市西柳市场开发建设有限公司于2014年6月6日投资设立,设立时的注册资本为60,000万元人民币,申请人出资57,000万元,占注册资本的95%,海城市西柳市场开发建设有限公司出资3,000万元,占注册资本的5%。

海城公司增资事项经海城公司股东发行人和辽宁海城市西柳市场开发建设有限公司双方协商,同意按原有股权比例进行增资,双方合计增资60,000万元,其中,申请人增资57,000万元(即本次募集资金额),占总增资金额的95%,辽宁海城市西柳市场开发建设有限公司增资3,000万元,占总增资金额的5%。

(二)海城?义乌中国小商品城项目的基本情况

海城公司为海城?义乌中国小商品城项目的建设主体,该项目投资总额为403,900万元,具体包括:

项目		金额(万元)
建设投资	工程费用	270,600
	工程建设其他费用	16,479
	不可预见费	14,354
	开发期间税费	13,288
	建设单位管理费	11,015
	土地使用权取得成本	34,664
	小计	360,400
建设期利息		42,500
流动资金		1,000
合计		403,900

海城?义乌中国小商品城项目拟分两期建设,共涉及十宗土地,其中,首期项目涉及五宗土地,总面积39.77万平方米。

二、项目用地的取得情况

截至本反馈回复报告出具之日,海城公司已就海城?义乌中国小商品城项目涉及的全部十宗土地与海城市国土资源局分别签署了编号为2103812014A0079、2103812014A0080、2103812014A0081、2103812014A0082、2103812014A0083、2103812014A0109、2103812014A0110、2103812014A0111、2103812014A0112及2103812014A0113的《国有建设用地使用权出让合同》,该等合同项下的土地出让金共计331,742,500元,截至本反馈回复报告出具之日,上述土地出让金已全部足额缴纳。截至本反馈回复报告出具之日,就上述十宗土地,海城公司已经取得编号为海城国用(2014)第181号、海城国用(2014)第182号、海城国用(2014)第183号、海城国用(2014)第184号及海城国用(2014)第185号的《国有土地使用权证》,使用权面积合计39.77万平方米,上述五宗土地均将用于项目首期的开发建设。另外五宗土地因地上拆迁工作尚未完成,《国有土地使用权证》尚在办理过程之中。

因此,本次募集资金不会用于支付海城?义乌中国小商品城项目相关土地使用权取得成本。

三、项目预售许可证的相关情况

根据海城经济开发区经济发展局于2014年11月25日出具的《辽宁省鞍山市企业投资项目备案确认书》,本项目首期总用地面积39.77万平方米。根据公司的说明,本项目工程建设期为2年,2014年8月初开工建设,力争2016年7月投入运营,目前项目已完成主体建筑工程结顶,正在进行内部安装。

根据中华人民共和国《城市房地产管理法》第四十五条,商品房预售应当符合下列条件:一、已交付全部土地使用权出让金,取得土地使用权证书;二、持有建设工程规划许可证;三、按提供预售的商品房计算,投入开发建设的资金达到工程建设总投资的百分之二十五以上,并已经确定施工进度和竣工交付日期;四、向县级以上人民政府房产管理部门办理预售登记,取得商品房预售许可证。

根据海城?义乌中国小商品城项目首期开发计划,部分商铺将用于出售,目前已符合向房屋管理部门办理预售许可证的条件,由于海城公司决策层尚未决定开盘预售时间,截至本反馈回复报告出具之日,海城公司尚未申请办理预售许可证。海城公司后续将根据交付预期时间申请办理预售许可证。

海城公司另取得的五宗土地拟用于生活住宅的开发,根据公司的说明,由于目前当地政府有关部门尚未完成该五宗土地的交付,未能办理土地使用权证,不符合房地产项目立项的条件。海城公司将在上述土地交付之后,将依据法律法规的相关规定,依法进行房地产项目的开发。

四、该项目合法合规的情况

海城?义乌中国小商品城项目建设已经获得相关部门批复,具体情况为:海城市环境保护局于2014年10月10日出具了《关于海城义乌中国小商品城投资发展有限公司商业一期工程项目环境影响报告书的批复》(海环保函发[2014]73号);海城经济开发区经济发展局于2014年11月25日出具的《辽宁省鞍山市企业投资项目备案确认书》(编号:2014002);海城经济开发区规划建设局对本项目颁发了《建设用地规划许可证》(编号:地字第210381201401003)和《建设工程规划许可证》(建字第210381201401004号);鞍山市住房和城乡建设委员会对本项目颁发了《建筑工程施工许可证》(编号:210300201503240401)。此外,报告期内,海城公司亦未受到任何行政处罚。

五、律师查核意见

申请人律师经核查后认为,本次募集资金不会用于支付海城?义乌中国小商品城项目相关土地使用权取得成本。截至本反馈回复报告出具之日,项目预售许可证的办理不存在法律障碍,本次发行符合《上市公司证券发行管理办法》第十条(一)、(二)款的规定。

六、保荐机构核查意见

保荐机构经核查后认为,本次募集资金不会用于支付海城?义乌中国小商品城项目相关土地使用权取得成本。截至本反馈回复报告出具之日,项目预售许可证的办理不存在法律障碍,本次发行符合《上市公司证券发行管理办法》第十条(一)、(二)款的规定。

七、补充披露

以上内容已于募集说明书“第八节 本次募集资金运用”之“三、募集资金投资项目介绍”之“(三)增资海城义乌中国小商品城投资发展有限公司”处进行了补充披露。

2、根据本次发行方案,公司控股股东市场发展集团放弃本次可转换公司债券优先配售的权利,本次可转换公司债券转股价格尚未明确。请申请人补充披露本次可转换公司债券在全部转股的情况下,是否可能导致公司控制权发生变化,是否存在单一认购对象的认购上限。请保荐机构和申请人律师对此进行核查并发表明确意见。

答复:

一、关于转股后是否会导致公司控制权发生变化的分析

公司本次发行可转债已经2015年5月6日召开的小商品城第七届董事会第十二次会议、2015年8月17日召开的小商品城2015年第一次临时股东大会审议通过。由于本次可转债持有人有权将其持有的可转债按转股价格转换为小商品城新发行的A股股票,若可转债持有人选择转股,则有可能摊薄公司控股股东市场发展集团的持股比例。

根据本次可转债的发行条款,本次可转债的初始转股价格将由小商品城结合市场情况,与保荐机构(主承销商)在发行前协商确定,该价格不低于公布募集说明书之日前二十个交易日公司A股股票交易均价(若在该二十个交易日内发生过因除权、除息引起股价调整的情形,则对调整前交易日的交易价格按经过相应除权、除息调整后的价格计算),前一个交易日公司A股股票交易均价和发行前公司最近一期经审计的每股净资产的孰高者。

截至2015年11月25日,小商品城A股股票前一交易日交易均价为10.61元,前二十交易日交易均价为10.50元;小商品城最近一期经审计的每股净资产值为3.96元/股(截至2014年12月31日)。根据发行条款约定的转股价格计算方式,假设以2015年11月25日作为可转债转股价格定价日,则小商品城本次可转债的初始转股价格为10.61元。

截至本反馈回复报告出具之日,公司控股股东市场发展集团对小商品城的持股比例为55.82%。假定本次发行的11亿元可转债发行完成并于转股期内全部转股,同时,市场发展集团除放弃本次可转换公司债券优先配售的权利外,不参与认购,则对市场发展集团持股比例的摊薄影响测算如下:

转股价(元/股)	较初始转股价格折价率	全部转股后股本增加(股)	对应市场发展集团持股比例
10.61(初始转股价格)	0%	103,643,782	54.77%
10.08	-5%	109,098,717	54.72%
9.55	-10%	115,159,757	54.66%
8.49	-20%	129,554,727	54.52%
5.31	-50%	207,287,563	53.77%
3.96(最近一期经审计每股净资产)	-	277,777,778	53.11%

根据上述测算,即使市场发展集团除放弃本次可转换公司债券优先配售的权利外亦不参与认购,本次可转债发行完成并全部转股后,不会导致公司控制权发生变化。

二、本次发行是否存在单一认购对象的认购上限

根据本次可转债的发行条款,本次可转债发行不会设置单一认购对象的认购上限。即使单一认购对象获配全额11亿元可转债并行使转股权,根据目前市场环境和市场发展集团持股情况预测,公司控制权也不会发生变化。

三、律师核查意见

申请人律师经核查后认为,本次可转债发行完成后,在全部债权转股的情况下不会导致公司控制权发生变化,本次发行不存在单一认购对象的认购上限。

四、保荐机构核查意见

保荐机构经核查后认为,本次可转债发行完成后,在全部债权转股的情况下不会导致公司控制权发生变化,本次发行不存在单一认购对象的认购上限。

五、补充披露

以上内容已于募集说明书“第四节 发行人基本情况”之“三、公司控股股东和实际控制人基本情况”之“(二)实际控制人基本情况”处进行了补充披露。

3、根据申请文件,申请人2014年末对参股公司的同比例委托贷款约20亿元,对小微企业融资平台委托贷款约2亿元。根据申请人公告,截至9月23日其连续12个月累计委托理财金额为28.45亿元,占其最近一期经审计净资产的32.66%。请申请人说明:(1)上述委托贷款是否按规定履行决策及信息披露程序;(2)结合上述委托贷款及金融资产同收计划,说明本次募集资金的必要性和合理性,是否存在变相通过本次募集资金以实施重大投资、资产购买或财务投资的情形。请申请人补充披露本次募集资金是否会变相用于对关联方进行财务资助或者委托理财。请保荐机构和申请人律师结合上述情况,核查本次发行是否满足《上市公司证券发行管理办法》第十条的规定。

答复:

(1)请申请人说明上述委托贷款是否按规定履行决策及信息披露程序;

答复:

一、申请人向参股公司提供财务资助

报告期内,申请人分别向参股公司滨江商博和义乌商旅按出资比例提供财务资助,按照《上海证券交易所上市规则》(以下简称“《上市规则》”)等法律法规和申请人《公司章程》的相关规定履行了必要的决策和信息披露程序,具体如下表所示:

序号	财务资助具体情况	决策程序	信息披露程序注1
1	报告期内,申请人向滨江商博提供总额不超过人民币22亿元的财务资助,授权期为自2013年10月9日起24个月内依据滨江商博实际需要给付,财务资助还款期限根据项目进展情况确定,公司根据资金实际使用时间按不低于同期银行贷款基准利率收取资金占用费,滨江商博其他股东杭州滨江房产集团股份有限公司与申请人按出资比例共同为滨江商博提供财务资助,其中申请人提供的财务资助金额占比49%。	经申请人2013年10月9日第六届董事会第三十七次会议审议通过。	申请人于2013年10月10日分别公开披露第六届董事会第三十七次会议决议公告和《关于对杭州滨江商博房地产开发有限公司提供财务资助的公告》,于2014年3月28日公开披露《关于对杭州滨江商博房地产开发有限公司提供财务资助的补充公告》,分别于2014年9月10日、2014年12月18日、2015年2月12日、2015年6月30日、2015年8月22日、2015年9月17日和2015年10月24日公开披露《关于对杭州滨江商博房地产开发有限公司提供财务资助的后续进展情况公告》。
2	报告期内,申请人向义乌商旅提供总额不超过人民币3.43亿元的财务资助,自2014年5月5日起3个月内实施,财务资助还款期限根据项目进展情况确定,义乌商旅其他股东杭州商旅投资有限公司与申请人按出资比例共同为义乌商旅提供财务资助,其中申请人提供的财务资助金额占比49%。	经申请人2014年5月5日第六届董事会四十六次会议审议通过。	申请人于2014年5月6日公开披露第六届董事会四十六次会议决议和《关于对义乌商旅投资发展有限公司提供财务资助的公告》。
3注2	申请人向义乌商旅提供1,960万元的财务资助,自2015年6月30日起3个月内实施。财务资助还款期限根据项目进展情况确定,义乌商旅其他股东杭州商旅投资有限公司与申请人按出资比例共同为义乌商旅提供财务资助,其中申请人提供的财务资助金额占比49%。	经申请人2015年6月30日第七届董事会十五次会议审议通过。	申请人于2015年7月1日分别公开披露第七届董事会十五次会议决议公告和《关于对义乌商旅投资发展有限公司提供财务资助的公告》。

注1:信息披露程序截至本反馈意见回复报告出具日。

注2:该项财务资助截至本反馈回复报告出具日。

二、申请人通过小微企业融资平台向商户提供委托贷款

报告期内,发行人通过小微企业融资平台向市场商户提供委托贷款,按照《上市规则》等法律法规和申请人《公司章程》的相关规定履行了必要的决策和信息披露程序,具体如下表所示:

序号	委托贷款具体情况	决策程序	信息披露程序注
1	报告期内,申请人向国家开发银行浙江省分行申请总额不超过3亿元的银行借款,款项用以委托贷款给商户。借款由申请人的控股股东市场发展集团提供担保。委托贷款的借款人即申请人市场的商户以商位租赁权质押。中国工商银行义乌分行为委托贷款办理行,收取不高于万分之五的手续费,履行委托办理行的职责。申请人按贷款额收取1%的服务费。	经申请人2012年4月18日第六届董事会第二十次会议和2012年5月11日2012年第一次临时股东大会审议通过。	申请人于2012年4月19日公开披露第六届董事会第二十一次会议决议公告,并于2012年5月12日公开披露2012年第一次临时股东大会决议公告。
2	报告期内,申请人向国家开发银行浙江省分行申请总额不超过2亿元的银行借款,款项用以委托贷款给商户。借款由申请人的控股股东市场发展集团提供担保。委托贷款的借款人即申请人市场的商户以商位租赁权质押。中国工商银行义乌分行为委托贷款办理行,收取不高于万分之五的手续费,履行委托办理行的职责。申请人按贷款额收取1%的服务费。	经申请人2012年7月3日第六届董事会第二十二次会议审议通过。	申请人于2012年7月4日公开披露第六届董事会第二十二次会议决议公告。
3	报告期内,申请人向国家开发银行浙江省分行申请总额不超过20亿元的银行借款,款项用以委托贷款给商户。借款由申请人的控股股东市场发展集团提供担保。委托贷款的借款人即申请人市场的商户以商位租赁权质押。中国工商银行义乌分行为委托贷款办理行,收取不高于万分之五的手续费,履行委托办理行的职责。申请人按贷款额收取1%的服务费。	经申请人2012年10月30日第六届董事会第二十七次会议和2012年11月21日2012年第三次临时股东大会审议通过。	申请人于2012年10月31日公开披露第六届董事会第二十七次会议决议公告,并于2012年11月22日公开披露2012年第三次临时股东大会决议公告。
4	报告期内,申请人向中国进出口银行申请人民币2亿元的银行借款,款项用以委托贷款给商户。借款由申请人的控股股东市场发展集团提供担保。委托贷款的借款人即申请人市场商户以商位使用权质押。中国农业银行股份有限公司义乌分行为委托贷款办理行,履行委托办理行的职责。	经申请人2013年3月20日第六届董事会第三十次会议审议通过。	申请人于2013年3月22日公开披露第六届董事会第三十次会议决议公告。
5	报告期内,申请人向中国进出口银行申请人民币7亿元的银行借款,有效期3年,款项用以委托贷款给商户。借款由申请人的控股股东市场发展集团提供担保。委托贷款的借款人即申请人市场商户以商位使用权质押。指定银行作为委托贷款办理行,履行委托办理行的职责。申请人按贷款额收取0.5%-1%的服务费。	经申请人2014年4月17日第六届董事会第四十四次会议审议通过。	申请人于2014年4月19日分别公开披露第六届董事会第四十四次会议决议公告和《关于市场商户委托贷款的公告》。

注:信息披露程序截至本反馈意见回复报告出具日。

三、申请人委托银行理财

报告期内,发行人委托银行理财,按照《上市规则》等法律法规和申请人《公司章程》的相关规定履行了必要的决策和信息披露程序,具体如下表所示:

序号	委托银行理财具体情况	决策程序	信息披露程序注
1	报告期内,申请人董事会授权公司董事长利用闲置资金,在保证本金安全前提下,于2012年底前适时实施总额不超过最近一期经审计总资产30%或最近一期经审计净资产50%金额的委托银行理财计划。	经申请人2012年2月27日第六届董事会第十八次会议审议通过。	申请人于2012年2月28日公开披露第六届董事会第十八次会议决议公告,分别于2012年4月24日和2012年9月18日公开披露《关于委托理财事项公告》。
2	报告期内,申请人董事会授权公司董事长利用闲置资金,在保证本金安全前提下,连续十二个月内适时实施总额不超过最近一期经审计总资产30%或最近一期经审计净资产50%金额的委托银行理财计划。	经申请人2013年9月11日第六届董事会第三十五次会议审议通过。	申请人于2013年9月12日分别公开披露第六届董事会第三十五次会议决议公告和《关于利用闲置资金进行委托理财的公告》,分别于2013年9月23日、2013年11月1日、2013年11月26日、2014年2月13日、2014年3月1日、2014年3月15日、2014年3月19日、2014年3月21日、2014年4月29日、2014年6月10日、2014年7月16日、2014年8月12日和2014年9月18日公开披露《关于委托理财进展情况的公告》。
3	报告期内,申请人董事会授权公司董事长为首的经营班子在董事会闭会期间有权决定公司直接或间接从事交易涉及的资产总额不超过公司最近一次经审计总资产2.5%的委托理财事项。	经申请人2014年5月12日第七届第一次会议审议通过。	申请人于2014年5月13日公开披露第七届董事会第一次会议决议公告。
4	报告期内,申请人董事会授权公司董事长利用闲置资金,在保证本金安全前提下,连续十二个月内适时实施总额不超过最近一期经审计总资产30%或最近一期经审计净资产50%金额的委托银行理财计划。	经申请人2014年9月17日第七届第四次会议审议通过。	申请人于2014年9月18日分别公开披露第七届董事会第四次会议决议公告和《关于授权董事长利用闲置资金进行委托理财的公告》,分别于2014年10月29日、2015年4月17日、2015年4月24日、2015年6月17日、2015年6月20日、2015年8月5日、2015年9月1日、2015年9月17日、2015年9月23日、2015年9月30日和2015年11月21日公开披露《关于委托理财进展情况的公告》。

注:信息披露程序截至本反馈意见回复报告出具日。

四、律师核查意见

申请人律师经核查后认为,报告期内,申请人对参股公司的财务资助、通过小微企业融资平台向商户提供委托贷款以及委托银行理财均已履行了必要的决策及信息披露程序。

五、保荐机构核查意见

保荐机构经核查后认为,报告期内,申请人对参股公司的财务资助、通过小微企业融资平台向商户提供委托贷款以及委托银行理财均已履行了必要的决策及信息披露程序。

(2)结合上述委托贷款及金融资产回收计划,说明本次募集资金的必要性和合理性,是否存在变相通过本次募集资金以实施重大投资、资产购买或财务投资的情形。请申请人补充披露本次募集资金是否会变相用于对关联方进行财务资助或者委托理财。请保荐机构和申请人律师结合上述情况,核查本次发行是否满足《上市公司证券发行管理办法》第十条的规定。

答复:

一、本次发行可转债符合《上市公司证券发行管理办法》第十条的规定

报告期内,申请人向滨江商博和义乌商旅分别累计提供财务资助19.99亿元和1.75亿元,财务资助款均用于投资房地产项目且未明确约定还款时间,具体还款期限视房地产项目进展确定。截至本反馈意见回复出具日,申请人已向滨江商博收回12.21亿元财务资助款,对滨江商博的财务资助余款为7.78亿元;申请人向义乌商旅新增1,960万元财务资助款,对义乌商旅的财务资助余款为1.95亿元。后续,申请人将根据房地产项目实际经营情况逐步回收对滨江商博和义乌商旅的财务资助余款,上述财务资助的资金回收与本次募集资金的归集和使用相互独立。

报告期内,申请人通过小微企业融资平台向市场商户提供委托贷款,该业务模式系通过国家开发银行、中国进出口银行的外部融资渠道为商户提供资金支持,申请人自有资金不参与对商户委托贷款的资金往来,即上述委托贷款的资金与本次募集资金的归集和使用相互独立。

报告期内,申请人委托银行理财系公司日常流动性管理,上述委托银行理财的资金与本次募集资金的归集和使用相互独立。

申请人已出具并公告《浙江中国小商品城集团股份有限公司关于本次公开发行A股可转换公司债券募集资金用途的承诺函》,承诺本次募集资金将仅用于投资义乌国际商贸城一期扩建工程项目、义乌外国人服务中心建设工程和增资海城义乌中国小商品城投资发展有限公司,不会用于实施除已承诺的募集资金用途外的重大投资、资产购买或财务投资,不会变相用于对关联方进行财务资助或者委托理财。

综上所述,公司本次发行可转债募集资金金额为11亿元人民币,不超过项目需要量,符合《上市公司证券发行管理办法》第十条(一)项的规定;本次募集资金用途符合国家产业政策和有关环境保护、土地管理等法律和行政法规的规定,符合《上市公司证券发行管理办法》第十条(二)项的规定;本次募集资金不用于持有交易性金融资产和可供出售的金融资产、借与他人、委托理财等财务性投资,不直接或间接投资于以买卖有价证券为主要业务的公司,符合《上市公司证券发行管理办法》第十条(三)项的规定;本次投资项目实施后,不会与控股股东或实际控制人产生同业竞争或影响公司生产经营的独立性,符合《上市公司证券发行管理办法》第十条(四)项的规定;申请人将建立募集资金专项存储制度,并将募集资金存放于公司董事会决定的专项账户,符合《上市公司证券发行管理办法》第十条(五)项的规定。

二、律师核查意见

申请人律师经核查后认为,公司本次发行可转债满足《上市公司证券发行管理办法》第十条的规定。

三、保荐机构核查意见

保荐机构经核查后认为,公司本次发行可转债满足《上市公司证券发行管理办法》第十条的规定。

四、补充披露

以上内容已于募集说明书“第八节 本次募集资金运用”之“二、募集资金投资项目概况”处进行了补充披露。

4、报告期内,申请人子公司商博南星存在建设项目违反《招标投标法》规定,将必须招标而未招标委托中国建筑装饰集团有限公司施工的违法行为,被杭州市城乡建设委员会处罚合同金额15746.29万元的5%的罚款,即处78.73万元罚款的情况。请保荐机构和申请人律师说明上述情况不构成重大违法行为的依据,上述合同效力瑕疵是否可能导致申请人存在损失,申请人预计负债计提是否充分,并就本次发行是否符合《上市公司证券发行管理办法》第九条(二)、(三)款的规定进行核查并发表明确意见。

答复:

一、该次行政处罚不构成重大违法行为的依据

1、根据行政处罚裁量标准,该次违法行为情节较轻

根据杭建罚[2015]006号《行政处罚决定书》,由于未履行招标程序,杭州市城乡建设委员会按照《杭州市工程建设管理行政处罚裁量规则》中的HZ 01 JS-CF-0166项违法行为的裁量规定对商博南星处78.731433万元的罚款,该处罚金额系项目合同金额15,746.29万元的5%。

根据《杭州市工程建设管理行政处罚裁量规则》第六条的相关规定,“处罚事项的违法行为情节分为较轻、一般和严重三档。违法当事人违法情节较轻的,从轻处罚;违法情节严重的,从重处罚;当事人的违法行为无从轻、从重情节的,以一般情节予以处罚。”其中,《杭州市工程建设管理行政处罚裁量规则》对HZ 01 JS-CF-0166项违法行为的裁量规定具体为“招标人必须进行招标的项目而不招标的,将必须进行招标的项目化整为零或者以其他任何方式规避招标的(施工、监理项目)。情节较轻,处项目合同金额5%的罚款;情节一般的,处项目合同金额7.5%的罚款;情节严重的,处项目合同金额10%的罚款。”

因此,根据上述《杭州市工程建设管理行政处罚裁量规则》的相关规定及《行政处罚决定书》的相关裁量标准,商博南星的前述违法行为情节较轻。

2、该次行政处罚未对项目的整体进展造成严重后果

根据杭建罚[2015]006号《行政处罚决定书》认定,确认商博南星该次违法事实未造成严重后果。经保荐机构、申请人律师对商博南星、幕墙工程项目的建设单位中国建筑装饰集团有限公司(以下简称“中建装饰”)、监理单位浙江工程建设监理公司(以下简称“浙江监理”)负责人的访谈,确认该项目虽然受到前述处罚,但仍然持续正常进行。前述违法行为及处罚结果未对杭政储出(2009)18号地块项目(即“钱塘印象”项目)的整体进展造成影响,该违法事项未造成严重后果。

二、上述合同效力瑕疵是否可能导致申请人存在损失,申请人预计负债计提是否充分

根据杭建罚[2015]006号《行政处罚决定书》,未要求商博南星就前述施工项目重新履行招投标程序。保荐机构、申请人律师访谈了商博南星、中建装饰、浙江监理的相关负责人,确认截至2015年9月30日,商博南星与中建装饰均按照双方签订的《建设工程施工合同》履行权利义务,商博南星按照《建设工程施工合同》的约定根据中建装饰的施工进度支付工程款,截至2015年9月30日已支付工程款5,524.63万元,约占总工程价款1.57亿元的35.18%;施工建设过程中不存在未按约定施工或未按约定支付工程款等违反施工合同的情形,不存在其他纠纷或潜在纠纷。中建装饰承诺将按合同约定的工期完成项目施工,不会对项目的整体进展造成影响。

因此,截至本反馈回复报告出具之日,商博南星与中建装饰签订的《建设工程施工合同》存在效力瑕疵的法律风险不会导致申请人产生额外损失,公司管理层亦认为无需就上述事项额外计提预计负债。

三、律师核查意见

申请人律师经核查后认为,商博南星的违法行为不构成重大违法行为。截至本反馈回复报告出具之日,商博南星与中建装饰所签订的施工合同的效力瑕疵不会导致申请人产生额外损失,本次发行符合《上市公司证券发行管理办法》第九条(二)、(三)款的规定。

四、保荐机构核查意见

保荐机构经核查后认为,商博南星上述违法行为不构成重大违法行为。截至本反馈回复报告出具之日,商博南星与中建装饰所签订的施工合同的效力瑕疵不会导致申请人产生额外损失,管理层确认无需就该次行政处罚额外计提预计负债,本次发行符合《上市公司证券发行管理办法》第九条(二)、(三)款的规定。

5、(1)根据保荐工作报告所述,2014年12月10日,申请人子公司商城房产公司与江西康庄公司签订《南昌欧风置业有限公司股权转让合同》,拟以56,689.92万元收购欧风置业70%的股权。交易对方江西康庄公司在此过程中故意隐瞒了欧风置业在被收购前存在多起为他方提供连带责任保证担保的情况,金额合计约20,000万元。因上述借款的债权人陆续向法院就江西康庄公司及其关联方的到期未清偿债务提起诉讼,同时要求欧风置业承担担保责任,并向法院申请了财产保全,导致欧风置业的5宗土地被法院进行了司法查封。商城房产公司已持有欧风置业70%的股权,但申请人尚未将欧风置业作为子公司纳入合并报表范围。(2)2013年11月2日,商城房产公司与江西康庄公司签订《南昌茵梦湖置业有限公司股权转让合同》,以109,437.675万元的价格向江西康庄公司收购茵梦湖置业75%的股权。双方共同合作开发茵梦湖房地产项目,茵梦湖置业已取得九宗地块的土地使用权,占地面积788.74亩。根据律师工作报告所述,其中三宗土地于2015年4月被司法查封。2015年3月,赖伦长因民间借贷纠纷向江西省抚州市中级人民法院起诉吕泽亮、江西康庄公司、欧风置业、茵梦湖置业等,要求吕泽亮偿还借款本金合计约12,800万元,要求江西康庄公司、欧风置业、茵梦湖置业等连带责任保证人对该笔借款承担连带保证责任,并提出财产保全申请。法院裁定冻结吕泽亮、江西康庄公司、欧风置业、茵梦湖置业等银行存款或查封、扣押相应价值的财产,并依法对茵梦湖置业的上述三宗土地进行了司法查封。该诉讼尚未审理完结。请申请人说明未将欧风置业纳入合并报表范围的原因,上述纠纷事项导致公司履行潜在担保义务的金额,是否可能导致公司产生重大损失及其金额,申请人是否存在其他潜在担保义务,公司预计负债计提是否充分,本次发行是否符合《上市公司证券发行管理办法》第七条(六)款、第八条(三)款、第十四条的规定。请保荐机构和申请人律师、会计师对上述相关问题进行核查并发表明确意见。

答复:

一、关于申请人未将欧风置业纳入合并报表范围的原因

经公司2014年11月11日召开的第七届八次董事会审议通过,其下属全资子公司商城房产拟以人民币56,689.92万元的价格购买江西康庄公司持有的全资子公司欧风置业70%的股权,用于合作开发南昌茵梦湖国际旅游度假区项目。2014年12月10日,商城房产与江西康庄公司签订了《南昌欧风置业有限公司股权转让合同》及《股权转让补充协议》;2014年12月27日,商城房产与江西康庄公司办理了营业执照等十四项资料的变更;2014年12月31日,商城房产与江西康庄公司办理了欧风置业的工商变更登记手续;截至2014年12月31日,商城房产已支付股权收购款约人民币2.3亿元,支付比例低于股权转让款总额的50%,因欧风置业尚未满足股权转让合同规定的零负债的条件(财务交接的前提条件),故商城房产与江西康庄公司尚未完成财务交接。

《企业会计准则第33号——合并财务报表》第七条规定:合并财务报表的合并范围应当以控制为基础予以确定。控制,是指投资方拥有的对被投资方的权力,通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报,并且有能力运用对被投资方的权利影响其回报金额。

《企业会计准则第20号——企业合并》应用指南规定:同时满足下列条件的,通常可认为实现了控制权的转移:

(一)企业合并合同或协议已获股东大会等通过。

(二)企业合并事项需要经过国家有关主管部门审批的,已获得批准。

(三)参与合并各方已办理了必要的财产权转移手续。

(四)合并方或购买方已支付了合并价款的大部分(一般应超过50%),并且有能力、有计划支付剩余款项。

(五)合并方或购买方实际上已经控制了被合并方或被购买方的财务和经营政策,并享有相应的利益、承担相应的风险。

截至2014年12月31日,该项收购尚不能满足上述第(四)和(五)条,故小商品城于2014年12月31日并未取得欧风置业的控制权,故未将欧风置业纳入2014年合并报表范围。

截至2015年9月30日,商城房产仍未能实现对欧风置业财务和经营政策的实际控制,公司管理层认为欧风置业依然不满足申请人并表条件。

二、欧风置业、茵梦湖置业对外担保的情况

2014年12月10日,商城房产与江西康庄公司签订《南昌欧风置业有限公司股权转让合同》,商城房产拟以56,689.92万元收购欧风置业70%的股权。

股权转让前,欧风置业存在多起为包括原股东江西康庄公司及其关联方在内的其他方提供连带担保的情况。股权转让后,由于前述连带担保事项的主债务人发生了违约,导致深圳分债权人陆续向法院就主债务人相关到期未清偿债务提起诉讼,截至2015年9月30日,欧风置业及茵梦湖置业涉及因承担连带担保责任并由债权人提起诉讼的事项共19起,具体情况如下:

1、由欧风置业承担连带担保责任的事项共15起,其中主债务人为江西康庄公司的事项共6起,其中5起已判决,合计本金金额2,000万元,利息755万元;处于二审阶段的事项1起,本金金额6,849万元。其他已判决或已调解的事项共3起,合计本金金额3,767万元,利息1,373万元;其他正处于一审或二审阶段的事项共6起,合计本金金额2,941万元。

上述连带担保事项中,除主债务人是江西康庄公司的6起事项外,其余9起担保事项除欧风置业外均涉及其他连带担保人(其中,江西康庄公司承担连带担保责任且已判决的事项1起,本金金额1,000万元,利息473万元;江西康庄公司承担连带担保责任且正处于一审或二审阶段的事项共4起,合计本金金额1,500万元),且各担保人之间未具体约定连带担保责任的顺序、金额或比例。

2、由欧风置业和茵梦湖置业承担连带担保责任的事项共4起,目前均处于一审阶段,合计本金金额11,650万元。上述连带担保事项除欧风置业和茵梦湖置业外均涉及其他连带担保人(江西康庄公司对该3起事项均承担连带担保责任),且各担保人之间均未具体约定连带担保的顺序、金额或比例。

根据商城房产、欧风置业及茵梦湖置业出具的说明,截至2015年9月30日,除上述19起连带担保事项外,不存在其他欧风置业、茵梦湖置业承担连带担保责任的诉讼事项。

此外,除上述连带担保事项外,经核查,欧风置业为南昌茵梦湖旅游开发有限公司向中国工商银行南昌洪都大道支行5,190万元银行贷款提供抵押担保,担保物为欧风置业的南国用(2014)0058号地块,担保金额为5,190万元,担保期限自2014年7月11日至2017年7月10日。

三、申请人关于欧风置业、茵梦湖置业对外担保事项所采取的主要措施

基于上述情况,因股权转让前欧风置业存在多起为包括原股东江西康庄公司及其关联方在内的其他方提供连带担保的情况违反了商城房产与江西康庄公司签订的《南昌欧风置业有限公司股权转让合同》的约定,江西康庄公司应当承担相应违约责任;且由于收购标的欧风置业的资产价值存在不确定性,为了控制商城房产在收购欧风置业的股权过程中可能存在的风险,商城房产中止了向江西康庄公司进行股权转让款的支付。2015年4月9日,经双方协商,商城房产与江西康庄公司签署《南昌欧风置业有限公司股权转让合同补充协议二》,约定将股权转让的交易总价款减少为30,435.06万元,该金额系截至补充协议签署日,商城房产已向江西康庄公司实际支付的转让对价,减少部分26,254.86万元作为对欧风置业未来如果依据连带担保责任清偿债务将造成商城房产股东权益发生损失的补偿。根据该补充协议,双方约定在《南昌欧风置业有限公司股权转让合同》签署前江西康庄公司单方面因违反欧风置业债务,应由江西康庄公司单方清偿;如由商城房产代为清偿欧风置业的前述债务,商城房产清偿额在股权转让价款减少额范围内的,商城房产不向江西康庄公司追偿;商城房产清偿额超过股权转让价款减少额的,商城房产仍有权向江西康庄公司追偿。截至2015年9月30日,该部分补偿额26,254.86万元高于欧风置业因承担连带担保责任且已判决的合计偿付金额7,896万元,上述已判决诉讼事项不会导致申请人产生损失。

上述《南昌欧风置业有限公司股权转让合同补充协议二》签署后,申请人继续积极与江西康庄公司、欧风置业等相关法人及自然人沟通协商,采取了以下措施以进一步降低后续因欧风置业、茵梦湖置业承担连带担保责任而可能产生的风险,具体包括:

1、商城房产已与江西康庄公司实际控制人吕泽亮控制的境外公司Seven Star Inc签署了《股权质押合同》,约定Seven Star Inc已将所持南昌茵梦湖旅游开发有限公司5,000万美元股权出质给商城房产,作为商城房产对江西康庄公司人民币3亿元债权的担保。

2、南昌茵梦湖旅游开发有限公司于2015年向商城房产出具《不可撤销保证函》,以无条件、不可撤销的连带责任保证形式保证,如果江西康庄公司不履行与商城房产签订的关于欧风置业的股权转让合同和补充协议所约定的债务偿付责任,南昌茵梦湖旅游开发有限公司将代为履行债务偿付责任,保证范围包括主债务、利息、违约金、损失赔偿金和债权人实现债权的各项费用,保证期间为二年,自江西康庄公司应履行债务偿付责任的期限届满日起。

3、商城房产已与江西康庄公司实际控制人吕泽亮控制的境外公司Queen Ocean Ltd签订《股权质押合同》,约定Queen Ocean Ltd已将所持浙江君澜商贸有限公司120万美元股权出质给商城房产,作为商城房产对江西康庄公司人民币1,500万元债权的担保。

对于上述江西康庄公司作为第一债务人或承担连带担保责任的事项,后续商城房产有权处置江西康庄公司实际控制人控制的境外公司的质押资产。

四、预计负债计提

《企业会计准则第13号——或有事项》第四条规定:

与或有事项相关的义务同时满足下列条件的,应当确认为预计负债:

(一