上海中环投资开发（集团）有限公司 公开发行2015年公司债券（第一期）募集说明书摘要

（住所：上海市普陀区新会路468号）
（面向合格投资者）
（发行稿）

主承销商、债券受托管理人

中国平安 PING AN 保险·银行·投资
平安证券有限责任公司
（住所：广东省深圳市福田中心区金田路4036号荣超大厦16-20层）

募集说明书摘要签署日期：2015年12月16日

声明

本募集说明书依据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《公司债券发行与交易管理办法》、《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第23号—公开发行公司债券募集说明书》及其他现行法律、法规的规定，并结合发行人的实际情况编制。

发行人及全体董事、监事、高级管理人员承诺，截至本募集说明书封面载明日期，本募集说明书及其摘要不存在任何虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并保证所披露信息的真实、准确、完整。

公司负责人、主管会计工作负责人及会计机构负责人保证本募集说明书及其摘要中财务会计报告真实、完整。

主承销商已对募集说明书及其摘要进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。主承销商承诺本募集说明书及其摘要因存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使投资者在证券交易中遭受损失的，与发行人承担连带赔偿责任，但是能够证明自己没有过错的除外；本募集说明书及其摘要存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，且公司债券未能按时兑付本息的，主承销商承诺，负责组织督促相关责任主体按照募集说明书约定落实相应还本付息安排。

受托管理人承诺严格按照相关监管机构及自律组织的规定、募集说明书及受托管理协议等文件的约定，履行相关职责。发行人的相关信息披露文件存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使债券持有人遭受损失的，或者公司债券出现违约情形或违约风险的，受托管理人承诺及时通过召开债券持有人会议等方式征集债券持有人的意见，并以自己名义代表债券持有人主张权利，包括但不限于与发行人、增信机构、承销机构及其他责任主体进行谈判，提起民事诉讼或申请仲裁，参与重组或者破产的法律程序等，有效维护债券持有人合法权益。受托管理人承诺，在受托管理期间因其拒不履行、迟延履行或者其他未按照相关规定、约定及受托管理人声明履行职责的行为，给债券持有人造成损失的，将承担相应的法律责任。

凡欲认购本期债券的投资者，请认真阅读本募集说明书及有关的信息披露文件，进行独立投资判断并自行承担相关风险。证券监督管理机构及其他政府部门对本次发行所作的任何决定，均不表明其对发行人的经营风险、偿债风险、诉讼风险以及公司债券的投资风险或收益等作出判断或者保证。任何与之相反的声明均属虚假不实陈述。

证券依法发行后，发行人经营与收益的变化，由发行人自行负责，由此变化引致的投资风险，由投资者自行负责。

投资者认购或持有本期公司债券视作同意债券受托管理协议、债券持有人会议规则及债券募集说明书中其他有关发行人、债券持有人、债券受托管理人等主体权利义务的相关约定。

《债券受托管理协议》、《债券持有人会议规则》及债券受托事务管理报告将置备于债券受托管理人处或按中国证监会或交易所要求的方式予以公布，债券持有人有权随时查阅。

除发行人和主承销商外，发行人没有委托或授权任何其他人或实体提供未在本募集说明书中列明的信息或对本募集说明书作任何说明。投资者若对本募集说明书及其摘要存在任何疑问，应咨询自己的证券经纪人、律师、专业会计师或其他专业顾问。投资者在评价和购买本期债券时，应审慎地考虑本募集说明书第二节所述的各项风险因素。

重大事项提示

一、本次债券债项评级为AA；本期债券上市前，发行人最近一期及2014年末的所有者权益分别为232,231.68万元和233,449.25万元（2015年6月30日及2014年12月31日合并财务报表中的所有者权益）；债券上市前，发行人最近三个会计年度实现的年均可分配利润为6,361.16万元（2012年、2013年及2014年合并财务报表中归属于母公司所有者的净利润平均值），预计不少于本期债券一年利息的1.5倍。本期债券发行及挂牌上市安排详见发行公告。

二、2012年、2013年、2014年和2015年1-6月，发行人实现的主营业务收入分别为123,410.31万元、40,291.76万元、220,723.36万元和4,236.03万元，净利润分别为13,288.35万元、6,446.26万元、7,377.77万元和-2,381.30万元。报告期内，发行人主营业务收入波动较大，主要是由于发行人开发的项目数量较少，从拿地至竣工交付时间较长，2013年度无新项目竣工结算，当年营业收入主要来自尾盘项目，使得2013年度主营业务收入有较大幅度下滑；2014年度，发行人进入项目集中竣工交付时期，收入较上年大幅增加。现有在建及储备项目是发行人未来业绩增长的基础，但如果市场环境发生较大变化或发行人经营销售策略不当，可能会存在因销售不畅导致收入和利润下滑的风险。

三、公司主营业务收入主要来源于上海地区，2012年、2013年、2014年和2015年1-6月，上海地区实现的主营业务收入分别为102,279.48万元、30,109.26万元、215,323.91万元和3,521.19万元，占公司主营业务收入的比例分别为82.88%、74.73%、97.55%和83.12%。公司将利用已形成的品牌优势和业务经验，加快其他区域项目的选择和开发，加速在全国范围内省会城市的布局，进而实现公司创建全国一流房地产综合运营企业的战略目标，但现阶段公司大部分在建和拟建项目都分布在上海地区，如果上海房地产市场环境发生重大不利变化，将可能会对公司经营、管理造成不利影响。

四、2012年、2013年、2014年和2015年1-6月，公司房地产业务的毛利率分别为22.51%、48.81%、14.62%和19.70%，毛利率水平较低且呈波动状态。公司当期的毛利率与当期结转的房地产项目密切相关，如2013年当期结转的中环新江花园和中环国际公寓等商品房毛利率较高且收入占比较大，导致2013年毛利率水平较当期最高水平；2014年当期结转的共旗雅苑二期及三期经济房项目收入占比较大，该项目为经济房项目，属于限价销售，毛利率较低，导致2014年公司房地产业务毛利率回落。未来3-5年，公司在规模效应的同时将注重对高毛利产品的开发及市场推广，但未来公司住宅、商业、保障房等不同业态产品的结算结构仍会因项目储备、开发方案、销售进度等因素而发生变化，导致公司房地产综合毛利率相应波动，并进而使未期债务的投资者面临一定的本息偿付风险。

五、截至2015年6月30日，公司存货金额为586,518.69万元，占总资产的比例为55.47%。公司存货主要由房地产项目开发中的开发成本（含土地成本及相关税费）和已竣工尚未交付的开发产品构成。公司存货的价值会因房地产市场的波动而发生变动。若在未来的资产负债表日，存货的账面价值高于其可变现价值，公司存在计提存货跌价准备的风险。

六、2012年、2013年、2014年和2015年1-6月，发行人的速动比率为0.82、0.73、0.73和0.61，速动比率维持较低水平。发行人运营资金主要依托以抵押方式取得的银行贷款，银行贷款的规模受国家货币政策等多因素的影响较大，随着银行贷款到期，若受信贷政策的影响无法及时取得新的银行贷款，发行人面临一定的短期偿债压力。发行人积极拓宽融资渠道，改变资金来源单一的现状，以降低短期偿债的风险。

七、2012年末、2013年末、2014年末和2015年6月末，发行人资产负债率分别为67.16%、74.14%、75.38%和78.04%，呈增长趋势。房地产行业作为资本密集型行业，除通过自有资金进行发展外，房地产企业需要通过银行贷款、信托借款等外部融资途径筹集资金以满足日常经营需要，资产负债率普遍处于较高水平。截至2014年12月31日，发行人有息负债规模为164,400.00万元。随着发行人经营规模的扩大，其未来的负债规模可能继续增长，资产负债率的上升可能对公司的融资能力和融资成本产生影响。因此，合理的资产负债结构对公司的经营和发展十分重要，如果负债水平不能保持在合理的范围内，公司可能面临一定的财务风险。

八、2012年、2013年、2014年和2015年1-6月，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为-14,949.24万元、-217.96万元、141,392.97万元和-78,367.63万元。由于发行人房产销售情况受房地产调控政策的影响，且后续项目的开发也需持续的资金支持，未来公司经营活动现金流量存在较大波动的风险。在房地产行业宏观环境、银行信贷政策发生不利变化时，发行人经营性现金流量的波动可能对发行人未来偿债能力造成不利影响。

九、截至2015年6月30日，发行人拥有上海普陀区石泉路街道280街坊10区在建建设用地使用权和南桥新城（护塔呀工园区）项目建设用地使用权两处土地储备，累计地块净用地面积约63,878.40平方米。相比其他中大型房地产企业，发行人土储备较少，同时，发行人在建的3个项目预计将于2015年完工。土地是房地产开发企业持续经营的基本保障，属于不可再生的资源，尤其是城市土地，其稀缺性十分明显。公司需要通过公开招标、拍卖或挂牌的方式并与其他房地产开发商竞争土地使用权，面临着不能取得土地或取得成本较高的风险。作为房地产开发企业，发行人若不能及时获得进行项目开发所需的土地，将面临还款来源有限的风险。

十、截至2015年6月30日，发行人全部受限资产价值为288,632.31万元，占公司最近一期期末净资产的124.29%，规模较大。若未来公司的经营情况发生变化，不能经还期债务本息的情况，相关的受限资产将面临被处置的风险，可能对公司的生产经营造成较大影响。在抵押期间，相关的受限资产的处置也将受到限制。

十一、截至2015年6月30日，公司为购房者提供的银行按揭贷款担保余额约为148,415.15万元。在担保期间内，如果购房人无法继续偿还银行贷款，且其抵押物价值不足以抵偿相关债务，发行人将存在承担代为偿还银行贷款差额部分（房产拍卖价与购房人未归还的银行贷款之间的差额）损失的风险。截至2015年6月30日，除对客户提供的按揭贷款担保外，公司对外担保余额为139,323.64万元，被担保企业为上海市普陀区国资委下属的国有企业，被担保企业经营正常，公司代偿风险较小。但若未来被担保企业经营困难，出现不能按时偿付到期债务的情形，公司存在一定的代偿风险，将对公司经营产生一定的不利影响。

十二、发行人2012年度、2013年度和2014年度财务报告经立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具了附带强调事项段无保留意见的审计报告。截至募集说明书签署之日，尚未解决的强调事项为：发行人应收普陀区区政府（长寿路拓宽）18,653,917.00元，账龄5年以上；普陀区区政府（区财政局长南前期费）85,080,974.40元，账龄5年以上；上述应收账款合计103,734,891.40元，属于改制遗留款项。发行人应付账款期末余额中应付普陀区住宅办金额86,176,244.67元；其他应付款期末余额中应付普陀住宅办金额32,438,827.00元，应付普陀区综开办20,000,000.00元，上述款项合计138,615,071.67元，均为改制遗留款项。但若未来被担保企业经营困难，出现不能按时偿付到期债务的情形，公司存在一定的代偿风险，将对公司经营产生一定的不利影响。

十三、受国民经济总体运行状况、经济周期和国家财政、货币政策的直接影响，市场利率存在一定的波动性。债券属于利率敏感性投资品种，由于本期债券为"3+2"方式，债券存续期前3年的票面利率固定不变且期限较长，其投资价值在其存续期内可能发生变动。一般来说，当市场利率上升时，固定利率债券的投资价值将会有相应的降低。因此，根请投资者特别关注市场利率波动的风险。

十四、本期债券设置发行人调整票面利率选择权，即发行人有权决定是否在本期债券存续期的第3年末调整本期债券后2年的票面利率。本期债券设置债券持有人回售选择权，即债券持有人可在第3年末行使回售选择权，所回售债券的本金加第3年的利息在投资者回售支付日一起支付。

十五、本期债券为无担保债券。在本期债券的存续期内，若受到国家政策法规变化影响，或者行业及市场环境发生重大不利变化，发行人经营状况受到重大不利影响并导致无能如期足额获得还款资金，可能将影响本息的按期偿付。若发行人未能按时、足额偿付本期债券的本息，债券持有人亦无法从除发行人外的第三方处获得偿付。

十六、本期债券发行结束后，发行人将积极申请本期债券在上海证券交易所上市流通。由于具体上市审批事宜需要在本期债券发行结束后方能进行，并依赖于有关主管部门的审批或核准，发行人目前无法保证本期债券一定能够按照预期在上海证券交易所上市流通，且具体上市进程在时间上存在不确定性。此外，证券交易市场的交易活跃程度受资金状况、投资者分布、投资者交易意愿等因素的影响，发行人亦无法保证本期债券在交易所上市后本期债券的持有人能够随时并足额交易其所持有的债券和持续满足上海证券交易所的上市条件，从而可能影响债券的流动性。

十七、经中诚信证券评估有限公司评定，发行人的主体信用等级为AA，本期债券的信用等级为AA，说明本期债券偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响不大，违约风险很低。在本期公司债券存续期内，中诚信证券评估有限公司将持续关注发行人外部经营环境的变化、经营或财务状况的重大事项等因素，出具跟踪评级报告。如果发生任何影响发行人主体信用级别或债券信用级别的事项，导致发行人主体信用级别或本期公司债券信用级别降低，将会增大投资者的风险，对投资者的利益产生一定影响。

十八、根据债券持有人会议规则审议通过的决议，对所有债券持有人（包括所有出席会议、未出席会议、反对决议或放弃投票权的债券持有人，以及在相关决议通过后受让本期债券的持有人，下同）均有同等约束力。凡通过购买、认购或其他合法方式取得并持有本期债券的投资者，均视作自愿接受本募集说明书规定的《债券受托管理协议》、《债券持有人会议规则》等对本期债务项权利义务的约定。

十九、在本次债券评级的信用等级有效期内，资信评级机构将对发行人进行持续跟踪评级，持续跟踪评级包括持续定期跟踪评级与不定期跟踪评级。跟踪评级期间，资信评级机构将持续关注发行人外部经营环境的变化、影响发行人经营或财务状况的重大事件、发行人履行债务的情况等因素，并出具跟踪评级报告，以动态地反映发行人的信用状况。资信评级机构将及时在评级机构网站公布跟踪评级结果与跟踪评级报告，同时报送发行人及相关监管部门，并由发行人在上海证券交易所网站(http://www.sse.com.cn)及指定媒体予以公告。

释 义

本募集说明书中，除非另有说明，下列简称具有如下意义：

中环集团、发行人、公司、本公司	指	上海中环投资开发（集团）有限公司
上海市普陀区国资委、普陀区国资委、股东、实际控制人	指	上海市普陀区国有资产监督管理委员会
本次债券	指	发行人经2015年董事会第2次会议审议通过及股东决定同意，经中国证监会核准，面向合格投资者发行的面值总额不超过9亿元（含9亿元）的上海中环投资开发（集团）有限公司公开发行2015年公司债券
本期债券	指	上海中环投资开发（集团）有限公司公开发行2015年公司债券（第一期）
本次发行	指	本期债券的公开发行
募集说明书	指	发行人根据有关法律法规为发行本期债券而制作的《上海中环投资开发（集团）有限公司公开发行2015年公司债券（第一期）募集说明书》
募集说明书摘要	指	发行人根据有关法律法规为发行本期债券而制作的《上海中环投资开发（集团）有限公司公开发行2015年公司债券（第一期）募集说明书摘要》
发行公告	指	发行人根据有关法律、法规为本期债券发行而制作的《上海中环投资开发（集团）有限公司公开发行2015年公司债券（第一期）发行公告》
主承销商、平安证券、债券受托管理人	指	平安证券有限责任公司
承销团	指	由主承销商为承销本期债券而组织的承销机构的总称
债券受托管理协议	指	发行人与债券受托管理人为本期债券的受托管理而签署的《上海中环投资开发（集团）有限公司公开发行2015年公司债券（第一期）受托管理协议》及其变更和补充协议
债券持有人会议规则	指	为保护公司债券持有人的合法权益，根据相关法律法规制定的《上海中环投资开发（集团）有限公司公开发行2015年公司债券（第一期）债券持有人会议规则》及其变更和补充规则
中国证监会、证监会	指	中国证券监督管理委员会
上交所	指	上海证券交易所
中国证券登记公司	指	中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
发行人律师	指	上海市海华永泰律师事务所
审计机构	指	立信会计师事务所（特殊普通合伙）
资信评级机构、中诚信证评	指	中诚信证券评估有限公司
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
《管理办法》	指	《公司债券发行与交易管理办法》
公司章程	指	上海中环投资开发（集团）有限公司章程
最近三年及一期、报告期	指	2012年、2013年、2014年及2015年1-6月
吉林中环	指	吉林市中环房地产置业有限公司
经科置业	指	上海经科置业有限公司
经鑫置业	指	上海经鑫置业有限公司
海南新瑞都	指	海南新瑞都实业投资有限公司
陆家嘴物业	指	上海中环陆家嘴物业管理有限公司
康德利房产	指	上海康德利房地产经营有限公司
上海总工监理公司	指	上海总工工程建设监理有限公司
中睿房产	指	上海中睿房地产经营有限公司
中环国际酒店	指	中环国际酒店（上海）有限公司
昆山联合置业	指	昆山联合置业有限公司
南城置业	指	上海中环南城置业有限公司
香海房地产	指	上海香海房地产发展有限公司
长海房地产	指	上海长海房地产发展有限公司
星海房地产	指	上海星海房地产发展有限公司
中环加油站	指	上海中环加油站有限公司
正冠园艺	指	上海正冠园艺有限公司
住建部	指	中华人民共和国住房与城乡建设部
展新装饰	指	上海展新装饰工程有限公司
中环天地	指	上海中环天地投资有限公司
中环商承	指	上海中环商承置业有限公司
吉林海上置业	指	吉林市海上置业有限公司
蛇口中建	指	深圳市蛇口中建实业有限公司
力升房地产	指	上海力升房地产有限公司
工作日	指	北京市的商业银行的对公营业日
交易日	指	上海证券交易所交易日（除法律、法规规定的法定节假日和休息日）
法定节假日	指	中华人民共和国的法定及政府指定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾地区的法定节假日和/或休息日）
元、万元、亿元	指	如无特别说明，指人民币元、万元、亿元
我国、中国	指	中华人民共和国

本募集说明书中的表格岩出现总计数与所列数值总和不符，均为四舍五入所致。

第一节 本次发行概况

一、核准情况及核准规模

1、2015年7月1日，公司2015年董事会第2次会议审议通过了关于发行本次债券的相关事项。公司股东上海市普陀区国资委于2015年7月17日审批通过并出具了《普陀区国资委关于上海中环投资开发（集团）有限公司公开发行2015年公司债券的决定》。

2、2015年7月23日，根据公司董事会决议及《上海中环投资开发（集团）有限公司关于本次9亿元公司债券分期发行的决定》，公司董事会获授权人士胡礼刚先生决定将本次债券分期发行，其中第一期发行的债券本金总额为不超过6亿元，剩余部分在规定期限内择机发行。

3、经中国证监会证监许可［2015］2014号文核准，公司获准公开发行不超过9亿元（含9亿元）的公司债券，首期发行总额不超过为6亿元。公司将综合市场等各方面情况确定各期债券的发行时间、发行规模及发行条款。本期债券为本次债券的首期发行。

二、本期债券的主要条款

1、发行主体：上海中环投资开发（集团）有限公司。

2、债券名称：上海中环投资开发（集团）有限公司公开发行2015年公司债券（第一期）。

3、债券品种和期限：本期债券为5年期品种，附第3年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。

4、债券总额：本期债券为6亿元（含6亿元）。

5、债券利率及其确定方式：本期债券为固定利率债券，票面利率由发行人与主承销商根据簿记建档结果确定，在本期债券存续期内前3年固定不变。在本期债券存续期的第3年末，如发行人行使调整票面利率选择权，未被回售部分的债券票面利率为存续期内前3年票面利率加上或减去调整基点，在债券存续期后2年固定不变。

6、债券票面金额：本期债券票面金额为100元。

7、发行价格：本期债券按面值平价发行。

8、发行方式与发行对象：本期债券发行仅采取网下面向合格投资者申购和配售的方式；本期债券将向合格投资者公开发行，发行对象为符合《公司债券发行与交易管理办法》第十四条规定的合格投资者。

9、债券形式：实名制记账式公司债券。投资者认购的本期债券在登记机构开立的托管账户托管记载。本期债券发行结束后，债券认购人可按照有关主管机构的规定进行债券的转让、质押等操作。

10、向公司股东配售的安排：本期债券面向合格投资者公开发行，不向公司股东优先配售。

11、利息登记日：本期债券存续期间，利息登记日按期上交所和证券登记结算机构有关规定执行。在利息登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权就所持本期债券获得该利息登记日所计息年度的利息。

12、起息日：本期债券的起息日为2015年12月18日。

13、付息日：本期债券的付息日为2016年至2020年每年的12月18日。若投资者行使回售选择权，则回售部分债券的付息日为自2016年至2018年每年的12月18日。前述日期如遇法定节假日或休息日，则顺延至下一个工作日，顺延期间不计息。

14、兑付日期：本期债券的兑付日为2020年12月18日；若投资者行使回售选择权，则回售部分债券的兑付日为2018年12月18日。如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日，顺延期间兑付款项不另计利息。

15、发行人调整票面利率选择权：发行人有权决定是否在本期债券存续期的第3年末调整本期债券后2年的票面利率。发行人将于本期债券第3个计息年度付息日前的第20个交易日，在中国证监会指定的信息披露媒体上发布关于是否调整本期债券票面利率以及调整幅度的公告。若发行人未行使调整票面利率选择权，则本期债券后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。

16、投资者回售选择权：发行人发出关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告后，投资者有权选择在本期债券的第3个计息年度付息日将持有的本期债券按票面金额全部或部分回售给发行人。本期债券第3个计息年度付息日即为回售支付日，发行人将按照上交所和债券登记机构相关业务规则完成回售支付工作。

17、回售登记期：自发行人发出关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告之日起3个交易日内，债券持有人可通过指定的方式进行回售申报。债券持有人的回售申报经确认后不能撤销，相应的公司债券面值总额将被冻结交易；回售登记期不进行申报的，则视为放弃回售选择权，继续持有本期债券并接受上述关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的决定。

18、还本付息的期限和方式：本期公司债券按年付息，利息每年支付一次，到期一次性还本。若债券持有人在第3年末行使回售权，所回售债券的本金加第3年的利息在投资者回售支付日2018年12月18日一起支付。

19、付息、兑付方式：本期债券本息支付将按照本期债券登记机构的有关规定统计债券持有人名单，本息支付方式及其他具体安排按照债券登记机构的相关规定办理。

20、担保人及担保方式：本期债券为无担保债券。

21、信用级别及资信评级机构：经中诚信证券评估有限公司综合评定，发行人的主体信用等级为AA，本期债券的信用等级为AA。

22、主承销商及债券受托管理人：平安证券有限责任公司。

23、承销方式：本期债券由主承销商组织承销团以余额包销的方式承销，并由承销团成员按照承销团协议规定的比例承担各自的承销责任。

24、债券上市及转让安排：本期债券发行结束后，发行人将尽快向上交所或其他主管部门提出上市或交易流通申请。本期债券发行结束后，债券认购人可按照有关主管机构的规定进行债券的转让、质押等操作。

25、募集资金用途：本期债券募集资金用于偿还公司债务和补充公司流动资金。其中，不超过5亿元（含5亿元）用于偿还公司债务，具体规模将根据公司的资金需求灵活调整。

26、募集资金专项账户：发行人将在本期债券发行首日之前在平安银行股份有限公司上海虹口支行开立募集资金专项账户，用于公司债券募集资金的接收、存储、划转与本息偿付，并与平安银行股份有限公司上海虹口支行签订《资金专项账户监管协议》。

27、挂上市地：上海证券交易所。

28、质押式回购安排：发行人主体信用等级为AA，本期债券的信用等级为AA，符合进行质押式回购交易的基本条件，本期债券质押式回购相关申请尚需有关部门最终批复，具体折算率等事宜按中国证券登记公司的相关规定执行。

29、税务提示：根据国家有关税收法律、法规的规定，投资者投资本期债券所应缴纳的税款由投资者承担。

（二）与本期债券发行有关的时间安排：

日期	发行安排
T-2日（2015年12月16日）	刊登募集说明书及其摘要、发行公告和评级报告
T-1日（2015年12月17日）	网下簿记建档 确定票面利率
T日（2015年12月18日）	公告最终票面利率 网下发行日
T+2日（2015年12月22日）	网下发行截止日 网下合格投资者于当日16:00之前将认购款划至主承销商专用收款账户
T+3日（2015年12月23日）	刊登发行结果公告日

注：上述日期为交易日。如遇重大突发事件影响发行，发行人和主承销商将及时公告，修改发行日程。

二、网下向投资者利率询价

（一）网下投资者

本次网下利率询价对象为在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司开立合格证券账户的合格投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）。

（二）利率簿记建档区间及票面利率确定方法

本期债券票面利率簿记建档区间为4.00%-5.00%，最终票面利率由发行人与主承销商根据簿记建档结果在上述区间范围内协商确定。

（三）询价时间

本期债券簿记建档申请时间为2015年12月17日（T-1日），参与申购的合格投资者必须在2015年12月17日（T-1日）9:00-11:00将《网下申购申请表》（见附表一）、有效的企业法人营业执照（副本）复印件（加盖单位公章）、经办人身份证复印件传真至主承销商处。

（四）申购办法

1、填制《网下申购申请表》

拟参与网下申购的合格投资者应打印发行公告附表《网下申购申请表》，并按要求正确填写。填写《网下申购申请表》应注意：

（1）应在发行公告所指定的利率簿记建档区间内填写申购利率；

（2）每一份《网下利率询价及申购申请表》最多可填写5个申购利率，询价利率可不连续；

（3）填写申购利率时精确到0.01%；

（4）申购利率应由低到高，按顺序填写；

（5）每个申购利率上的申购总金额不得少于1,000万元（含1,000万元），超过1,000万元的必须是1,000万元的整数倍；

（6）每一申购利率对应的为单一申购金额。当最终确定的票面利率不低于某一申购利率时，投资者的最大获配量为低于该申购利率（包含此申购利率）的所有标位叠加量；

（7）每家合格投资者只能提交一份《网下利率询价及申购申请表》，如投资者提交两份以上（含两份）《网下利率询价及申购申请表》，则以最后到达的为准，之前的均无效。

2、提交

参与利率询价的合格投资者应在2015年12月17日（T-1日）9:00-11:00将加盖单位公章后的《网下申购申请表》及法定代表人授权委托书（法定代表人本人签章的无须提供）、有效的企业法人营业执照（副本）复印件（加盖单位公章）、经办人身份证复印件传真至主承销商。

联系人：杜亚明、瞿璀；联系电话：18612212937；传真：010-66299569

投资者填写的《网下申购申请表》一旦传真至主承销商处，即对申购人具有法律约束力，未经主承销商及发行人同意不可撤销。

3、利率确定

发行人和主承销商将根据簿记建档结果在预设的利率簿记区间内确定本期债券最终的票面利率，并将于2015年12月18日（T日）在上交所网站（http://www.sse.com.cn）及《证券时报》上公告本期债券最终的票面利率。发行人将按上述确定的票面利率向合格投资者公开发行本期债券。

三、网下发行

（一）发行对象

本次网下发行对象为符合《公司债券发行与交易管理办法》规定且在登记公司开立合格证券账户的合格投资者（法律、法规禁止购买者除外），包括未参与网下询价的合格投资者。合格投资者的申购资金来源必须符合国家有关规定。

（二）发行数量

本期债券发行总额为6亿元，网下预设发行额为6亿元。

每个合格投资者的最低认购单位为10,000手（1,000万元），超过10,000手的必须是10,000手（1,000万元）的整数倍。每一合格投资者在《网下申购申请表》中填入的最大申购金额不得超过本次债券的发行总额。

（三）发行价格

本期债券的发行价格为100元/张。

（四）发行时间

本期债券网下发行的期限为3个交易日，即2015年12月18日（T日）、2015年12月21日（T+1日）、12月22日（T+2日）每日的9:00-17:00。

（五）申购办法

1、凡参与网下簿记建档的合格投资者，认购时必须持有在中国证券登记结算有限公司上海分公司开立的合格证券账户。尚未开户的合格投资者，必须在2015年12月17日（T-1日）前开立证券账户。

2、参与网下申购的合格投资者通过向主承销商传真《网下申购申请表》、有效的企业法人营业执照（副本）复印件（加盖单位公章）、经办人身份证复印件进行申购。主承销商根据网下合格投资者认购意向，根据网下簿记结果对所有有效申购进行配售，并向获得网下配售的合格投资者发送《配售缴款通知书》。

（六）配售

主承销商根据网下簿记结果对所有有效申购进行配售。发行人和主承销商将按照价格优先原则，对参与网下询价的投资者进行配售，如遇到申购量超过可分配额度的情况，在价格优先原则的前提下，发行人和主承销商有权决定长期合作的投资者优先配售。

（七）资金划付

获得配售的合格投资者应按规定及时缴纳认购款，认购款须在2015年12月22日（T+2日）16:00前足额划至主承销商指定的收款账户。划款时应注明合格投资者全称和"上海中环投资开发（集团）有限公司公开发行2015年公司债券（第一期）认购资金"字样，同时向主承销商传真划款凭证。对未能在2015年12月22日（T+2日）16:00前缴足认购款的合格投资者，主承销商有权取消其认购，有权处置其中购要约项下的全部债券，并有权进一步依法追究其法律责任。

账户名称：平安证券有限责任公司

开户银行：平安银行深圳时代金融支行

银行账号：6012500221833

现代化支付系统行号：307584021525

开户行联系人：李阳

银行查询电话：0755-25840613，13794476509

银行传真：0755-22190758

五、风险提示

主承销商就已知范围已充分揭示本次发行可能涉及的风险事项，详细风险揭示条款参见《上海中环投资开发（集团）有限公司公开发行2015年公司债券（第一期）募集说明书》。

六、认购费用

本次发行不向投资者收取佣金、过户费、印花税等费用。

七、发行人和主承销商

发行人：上海中环投资开发（集团）有限公司

法定代表人：胡礼刚

住所：上海市普陀区新会路468号

联系人：余晓栋

联系电话：021-62272325

传真：021-32530107

主承销商、债券受托管理人：平安证券有限责任公司

法定代表人：谢永林

住所：广东省深圳市福田中心区4036号荣超大厦16-20层

联系人：杜亚明、瞿璀

联系电话：010-66299509，010-66299517

传真：010-66299569

附表一：

上海中环投资开发（集团）有限公司公开发行2015年公司债券（第一期）
网下申购申请表

重要声明

填表前请详细阅读发行公告、募集说明书及填表说明。

本表一经申购人完整填写并签字，且由其法定代表人（或其授权代表）签章并加盖单位公章，传真至主承销商后，即对申购人具有法律约束力，不可撤销。

申购人承诺并保证其将根据主承销商确定的配售数量按时完成缴款。

基本信息			
机构名称			
法定代表人姓名		企业营业执照注册号	
经办人姓名		传真号码	
联系电话		移动电话	
证券账户名称（上海）		证券账户号码（上海）	

利率询价及申购信息
询价利率区间 4.00%-5.00% （每一申购利率对应的为单一申购金额）

票面利率（%）	申购金额（万元）

重要提示：

请将此表填妥签字并加盖公章后，于2015年12月17日（T-1）9:00-11:00连同法定代表人授权委托书（法定代表人本人签章的无须提供）、有效的企业法人营业执照（副本）复印件（加盖单位公章）、经办人身份证复印件传真至主承销商处。

申购传真：010-66299569；

咨询电话：18612212937

联系人：杜亚明、瞿璀

申购人在此承诺：

1、申购人以上填写内容真实、有效、完整；

2、申购人的申购资格、本次申购行为及本次申购资金来源符合有关法律、法规以及中国证监会的有关规定及其他适用于自身的相关法定或合同约定要求，已就此取得所有必要的内外部批准，并将在认购本期债券后依法办理必要的手续；

3、当最终确定的票面利率不低于某一申购利率时，投资者的最大获配量为低于该申购利率（包含此申购利率）的所有标位叠加量；

4、申购人在此承诺接受发行人与主承销商制定的本次网下发行申购规则，申购人同意主承销商按照网下申购申请表的申购金额最终确定其具体配售金额，并接受主承销商所确定的最终配售结果和相关费用的安排；

5、申购人理解并接受，如果其获得配售，则有义务按照《配售缴款通知书》或《网下认购协议》规定的时间、金额和方式，将认购款足额划至主承销商通知的划款账户。如果申购人违反此义务，主承销商有权立即没收此时申购人汇单项下的全部债券，同时，本申购人同意就逾时未划款按每日万分之五的比例向主承销商支付违约金，并赔偿主承销商由此遭受的损失；

6、申购人理解并接受，如果遇不可抗力、监管者要求或其他可能对本次发行造成重大不利影响的情况，在经与主管机关协商后，发行人及主承销商有权暂停或终止本次发行。

法定代表人（或授权代表）签字：

（单位签章）
年 月 日

填表说明：（以下填表说明部分可不回传，但应被视为本发行公告不可分割的部分，填表前请仔细阅读）

1、企业营业执照注册号填写：一般法人填写其营业执照中的注册号，证券投资基金填写"基金简称"+"证基"+"中国证监会同意设立证券投资基金的批文号码"，全国社保基金填写"全国社保基金"+"投资组合号码"，企业年金基金填写"劳动保障部门企业年金基金监管机构出具的企业年金计划确认函中的登记号"。

2、票面利率应在询价利率区间内由低到高填写，精确到0.01%；

3、每一申购利率对应的为单一申购金额。当最终确定的票面利率不低于某一申购利率时，投资者的最大获配量为低于该申购利率（包含此申购利率）的所有标位叠加量；

4、每一份《网下申购申请表》最多可填写5个询价利率，询价利率可不连续；

5、每个询价利率上的申购金额不得少于1,000万元（含1,000万元），超过1,000万元的必须是1,000万元的整数倍。

6、有关票面利率和申购金额的限制规定，请参阅发行公告相关内容；

7、票面利率及申购金额填写示例（声明）：本示例数据为虚设，不含任何暗示，请投资者根据自己的判断填写）。

假设本期债券票面利率的询价区间为4.30% - 4.60%。某投资者拟在不同票面利率分别申购不同的金额，其可做出如下填写：

票面利率（%）	申购金额（万元）
4.30%	2,000
4.40%	4,000
4.50%	7,000
4.60%	10,000
—	—

上述报价的含义如下：

◆ 当最终确定的票面利率高于或等于4.60%时，有效申购金额为23,000 万元；

◆ 当最终确定的票面利率低于4.60%，但高于或等于4.50%时，有效申购金额13,000 万元；

◆ 当最终确定的票面利率低于4.50%，但高于或等于4.40%时，有效申购金额6,000 万元；

◆ 当最终确定的票面利率低于4.40%，但高于或等于4.30%时，有效申购金额2,000 万元；

◆ 当最终确定的票面利率低于4.30%时，该询价要约无效。

8、参加申购的合格投资者请将此表填妥后于2015年12月17日（T-1日）9:00-11:00将本表连同法定代表人授权委托书（法定代表人本人签章的无须提供）、有效的企业法人营业执照（副本）复印件（加盖单位公章）、经办人身份证复印件一并传真至主承销商处。

9、本表一经申购人完整填写并签字，且由其法定代表人（或其授权代表）签字并加盖单位公章，传真至主承销商后，即对申购人具有法律约束力，未经主承销商和发行人允许不可撤销。若因合格投资者填写缺漏或填写错误而直接或间接导致预约申购无效或产生其他后果，由合格投资者自行负责。

10、参与申购的投资者应遵守有关法律法规的规定，自行承担法律责任。证券投资基金及基金管理公司申购本期债券应按相关法律法规及中国证监会的有关规定执行，并自行承担相应的法律责任。

11、向发行人投资者只能提交一份《网下申购申请表》，如投资者提交两份以上（含两份）《网下利率询价及申购申请表》，则以最后到达的为准，其前的均无效。

12、投资者须通过以下传真号以传真方式参与本次网下利率询价，以