

# 关于对深圳中恒华发股份有限公司的 重组问询函

非许可类重组问询函[2017]第 13 号

深圳中恒华发股份有限公司董事会：

6 月 24 日，你公司披露了《重大资产出售预案》（以下简称“预案”）。我部对上述披露文件进行了事后审查，现将意见反馈如下：

## 一、关于交易方案

1. 预案显示，本次交易拟置出的资产占公司 2016 年末总资产的 73.34%、净资产的 68.23%，且其对应的营业收入占公司 2016 年度营业收入的 92.74%。请你公司补充披露以下内容：

（1）根据预案，预计本次交易完成后，你公司账面资产中将新增较大数额的现金。要求详细列示说明本次交易完成后，留存在你公司体内的具体资产情况及金额、相关业务以及人员情况。

（2）预案称，本次交易不存在可能导致公司重组后主要资产为现金或者无具体经营业务的情形，要求结合公司留存的资产、业务、人员情况，详细说明得出上述结论的依据。独立财务顾问就本次重组是否符合《上市公司重大资产重组管理办法》（以下简称《重组办法》）第十一条第（五）项的规定进行核查并发表明确意见。

（3）根据预案，本次交易完成后，武汉恒发科技有限公司（以下简称“恒发科技”）将不再纳入你公司合并报表范围。在股权结构不变的情况下，如果公司无法在短期内迅速提升业绩，则本次交易完

成后，公司即期回报存在被摊薄的风险。要求公司按照《重组办法》第三十五条第二款的规定，提出填补每股收益的具体措施，并将相关议案提交董事会和股东大会进行表决；同时，负责落实该等具体措施的相关责任主体应当公开承诺保证切实履行其义务和责任。

2. 重组报告书显示，本次交易完成后，你公司主营业务将转变为物业经营。请你公司补充披露以下内容：

(1) 物业经营业务整体情况，包括但不限于近 3 年来收入金额、出租率、毛利率、利润率、净资产收益率、收入增长率等，结合上述数据及行业情况，说明该业务是否具备核心竞争力和可持续盈利能力，以及是否有利于保护中小股东的利益。同时，请公司进一步补充披露该业务未来发展规划，同时说明公司转型是否存在相关风险，如是，请作出充分的风险提示。独立财务顾问核查并发表明确意见。

(2) 根据预案，你公司于 2015 年 8 月 26 日与公司控股股东武汉中恒新科技产业集团有限公司（以下简称“中恒集团”）、深圳市万科房地产有限公司（以下简称“深圳万科”）及深圳市万科光明房地产开发有限公司签署了关于“深圳光明新区公明街道华发片区更新单元”城市更新项目的相关合作协议。2016 年 9 月 12 日，你公司及控股股东中恒集团收到华南仲裁委仲裁通知，华南仲裁委已受理深圳万科提出的就《合作经营合同》争议而提出的仲裁申请。预案称，该仲裁案或将影响公明华发电子城旧改项目的实施进度，对公司本次交易后巩固提高物业租赁业务的进程造成不利影响。要求公司进一步说明该仲裁案是否可能对公司转型物业经营业务造成实质性障碍，公司是否有可能因此放弃以物业经营为主业，如是，请作出相关风险提示。

3. 根据预案，本次交易的对价将分三期收取，第一期为自协议

生效之日起 90 日内，支付转让标的价款的 10%（包含受让方已缴纳的保证金）；第二期为自协议生效之日起 120 日内，支付转让标的价款的 41%；第三期为自协议生效之日起 150 日内，支付转让标的价款的 49%。受让方累计支付的款项超过交易价款的 51%（包含受让方已缴纳的保证金），且履行“标的资产债权债务的处置说明”中规定的全部义务后，可办理标的产权过户手续。请你公司说明并补充披露设置上述收款安排的原因及合理性，交割安排是否可能导致公司面临资产过户后公司无法收到余款的风险，收款安排和交割安排是否有利于保护上市公司利益。独立财务顾问核查并发表明确意见。

4. 你公司控股股东中恒集团承诺参与公开挂牌转让的竞标，故本次交易可能构成关联交易。要求说明并补充披露中恒集团参与竞标的原因及必要性；要求说明如中恒集团成为受让方，则其是否应当在公司审议本次交易的股东大会上回避表决。

5. 请你公司补充披露本次重大资产出售涉及的会计处理、上述会计处理的准则依据、预计会对公司 2017 年度损益产生的影响。会计师核查并发表明确意见。

6. 请你公司补充披露本次交易是否涉及人员安置，如是，要求详细说明本次交易涉及的人员安置事项需履行哪些程序、截至目前公司已完成哪些程序、是否按照有关法律法规的要求严格执行，律师核查并发表明确意见；此外，请你公司说明在具体安置过程中预计将产生的相关费用金额以及该费用是否由你公司承担。

7. 请你公司独立财务顾问、律师、会计师和评估师根据《关于上市公司重大资产重组前发生业绩“变脸”或本次重组存在拟置出资产情形的相关问题与解答》的规定，对公司承诺履行情况、最近三年

规范运作情况、业绩真实性和会计处理合规性、拟置出资产的评估作价情况等专项核查并发表明确意见。

8. 根据预案，受让方需同意并承诺，自标的资产过户之日起的未来两年内，如标的所涉的三宗工业用地涉及政府规划调整、拆迁改造、工业用地属性变更，则自变更公告之日起3个月内，双方需聘请有证券业务资格的评估机构针对前述土地使用权进行评估；土地使用权较本次评估价值的增值部分或政府直接支付的补偿金（受让人按10%年利率计算的转让价款的资金利息以及如涉及补交土地出让金及相关税费则相应扣除），受让人与出让人按照2:8的比例分成。上述承诺的有效期为自标的资产过户之日起的未来两年内，要求说明并补充披露设置承诺有效期的原因，要求进一步明确履行承诺的时点、方式及不能履约时的制约措施。

## 二、关于交易标的

9. 2009年4月，为减少恒发科技向公司控股股东中恒集团租赁厂房等关联交易的发生，中恒集团以其位于武汉经济技术开发区沌口小区10号地和2号地及其地上建筑物向恒发科技增资，然后以所持有的恒发科技股份与你公司持有的华发科技股份进行置换，于彼时，10号地和2号地及地上建筑物的评估值合计为10,169.31万元，在注入恒发科技时，相关会计师事务所进行了验资。

(1)请你公司说明并补充披露公司控股股东中恒集团于2009年置入恒发科技的10号地和2号地及其地上建筑物是否在本次资产出售的标的资产范畴中，如是，要求列示2009年控股股东注入时的评估值和本次交易评估值，并分析差异原因。独立财务顾问核查并发表意见。

(2) 根据公司于 2009 年 4 月披露的《关于与控股股东进行资产置换的关联交易公告》，中恒集团拟将持有的恒发科技 56% 股权与公司持有的华发科技 100% 股权进行置换，在进行资产置换前，公司以其位于深圳市宝安区公明镇华发路的价值人民币 1,855 万元(实际价值以评估值为准,该价值包含预计公司将承担的补地价款约 770 万元)的土地使用权(以下简称“公明工业土地”)向华发科技增资。要求公司明确说明公明工业土地的实际评估情况,包括但不限于采取的评估方法、主要参数和评估值,同时说明最终交易作价及其确定依据。另外,请你公司说明是否对外披露了相关评估报告,如否,说明原因,并说明是否导致公司审议程序的效力受到影响,是否导致公司信息披露违规。

10. 预案显示,你公司以 2#地及其地上附着建(构)筑物为恒发科技银行贷款提供抵押担保,公开挂牌转让条件中已明确要求受让方在标的过户前解除该抵押担保以办理过户手续,但是,如标的土地及房产未能解除上述抵押或出现新的抵押,本次标的土地及房产的资产过户存在法律障碍。请你公司说明并补充披露如标的土地及房产未能解除上述抵押或出现新的抵押,是否将导致本次资产出售终止,如否,请说明公司拟采取的应对措施,并说明应对措施是否能够消除标的资产过户的法律障碍。同时,请你公司明确说明本次资产出售是否符合《重组办法》第十一条第(四)项的规定。独立财务顾问核查并发表意见。

11. 预案显示,标的资产恒发科技所持投资性房地产的账面价值为 2,534.87 万元,评估价值为 4,145.87 万元。鉴于公司拟在本次交易完成后转型物业经营,要求公司结合恒发科技所持投资性房地产的经

营情况，说明并补充披露本次交易将投资性房地产一并置出的原因。

12. 根据预案，截至 2017 年 5 月 31 日，恒发科技应付你公司股利 2,590 万元人民币，要求说明并补充披露上述应付股利的支付安排。

### 三、关于同业竞争和关联交易

13. 根据预案，本次交易完成后，你公司将转型物业经营。同时，预案显示，你公司控股股东中恒集团及实际控制人李中秋投资的企业中包括从事房地产开发、自有物业租赁及物业服务等业务的公司，此外，你公司控股股东中恒集团拟与公司联合推进公明街道华发片区更新改造项目。请你公司说明并补充披露与控股股东中恒集团之间是否存在现有或者潜在的同业竞争，如是，要求按照《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第 26 号——上市公司重大资产重组》（以下简称《26 号准则》）第三十八条的规定，补充披露拟采取何种措施解决上述同业竞争问题，并按照《上市公司监管指引第 4 号——上市公司实际控制人、股东、关联方、收购人以及上市公司承诺及履行》的要求出具切实有效的解决同业竞争的承诺。独立财务顾问核查并发表明确意见。

### 四、关于评估

14. 要求公司按照《26 号准则》第二十四条第 3 项的要求，补充披露主要资产的评估或估值方法及选择理由，并详细披露各项资产的评估计算过程及估值结果。

15. 根据预案，截至评估基准日 2016 年 12 月 31 日，恒发科技采用收益法评估后的股东全部权益价值为 7,294.81 万元，采用资产基础法评估的净资产评估值为 24,511.18 万元。要求公司按照《26 号准则》第二十四条第（一）项的规定，补充披露两种评估方法的结果的

差异及其原因，最终确定评估结论的理由。独立财务顾问核查并发表明确意见。

请你公司就上述问题做出书面说明，并在7月6日前将有关说明材料报送我部。

特此函告

深圳证券交易所

公司管理部

2017年7月3日