

关于对万泽实业股份有限公司的重组问询函

非许可类重组问询函【2016】第 1 号

万泽实业股份有限公司董事会：

2016 年 2 月 5 日，你公司直通披露了《重大资产出售暨关联交易报告书（草案）》（以下简称“报告书”）。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、关于非经营性资金占用

1. 报告书显示，深圳市万泽房地产开发集团有限公司（以下简称“深圳万泽地产”）对你公司及子公司的其他应付款余额合计为 5.46 亿元。你公司控股股东万泽集团有限公司（以下简称“万泽集团”）承诺，将于《深圳万泽地产股权转让协议》生效后六个月内，完成关联方应收应付款清理工作。我部关注到上述完成清理工作的期限安排存在非经营性资金占用的风险。请你公司将解决上述关联应付款项作为本次交易的先决条件，确保不发生控股股东及其关联方违规占用上市公司资金的情形，并就此做出重大风险提示；请你公司督促万泽集团做出相关承诺。同时，请你公司补充披露潜在非经常性资金占用的具体金额、性质、解决期限、相关解决措施及其可操作性。请独立财务顾问核查并发表明确意见。

二、关于交易方案

2. 报告书显示，本次交易以深圳万泽地产的两家子公司过户至

你公司名下为先决条件，届时深圳万泽地产的子公司只包括天实和华置业（北京）有限公司（以下简称“天实和华”）。请你公司补充披露上述交易方案安排的原因和目的，并说明直接出售天实和华与出售深圳万泽地产的主要区别及对上市公司的不同影响。

3. 报告书显示，你公司与深圳市万宏投资有限责任公司（以下简称“万宏投资”）在《深圳万泽地产股权转让协议》中约定，本协议生效后，你公司应在十个工作日内办理标的股权的交割手续。同时，交易对手方的付款安排为：自本协议生效之日起五日内，支付标的股权价款的 30%，即 8,130 万元；三十日内，支付标的股权价款的 30%，即 8,130 万元；九十日内，支付标的股权价款的 40%，即 10,840 万元。请你公司就以下问题进行说明：

（1）我部关注到相关安排显示交易对手方在支付总价款的 30% 时即可办理股权交割手续，请说明该项安排的合规性及合理性、相关资产出售及购买对应的具体会计处理。

（2）交易对手方及其关联方支付本次交易款项的资金来源。

（3）本次交易中，你公司购买深圳万泽地产的两家子公司需支付的具体价款金额、占本次出售资产交易价款的比例等，如涉及在交易对手方向上市公司支付的金额未超过届时深圳万泽地产（合并报表层面）账面货币资金余额的情况下办理过户的，请说明是否构成交易款项直接或间接来源于上市公司、安排办理过户的合理性，以及是否保护了上市公司其他投资者的合法权益。

（4）结合上述问题，说明上述交割安排是否合理，如不合理的，

应与交易对手方重新签订相关交割安排的协议并对外披露。

(5) 独立财务顾问和律师核查并发表明确意见。

三、关于交易各方

4. 报告书显示，此次重大资产出售的先决条件为深圳万泽地产的两家子公司过户至上市公司名下。其中汕头万泽置地现已完成了项目立项和环评，目前补缴地价款后即可进行开发。作为本次交易的一部分，请你公司参照《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“《格式准则第26号》”)第十六条第(四)、(五)、(六)项的要求披露该两家子公司的相关内容，包括但不限于主要资产的情况、近三年主营业务经营情况、后续开发计划、预计开发支出、销售计划、存货可售面积、已售面积、已签约面积、已售平均单价等，并分析说明你公司购买该两家子公司的必要性及对上市公司后续经营业绩和现金流的影响。另外，你公司主要子公司2015年度的财务报告已对外披露，请你公司及时对外披露上市公司的业绩快报或业绩预告。

5. 报告书显示，2014年8月1日，辽宁省大连市中级人民法院的裁定涉及查封万泽集团持有的天实和华99%股权、天实和华所有的三宗地块的建设用地使用权。2012年12月和2014年1月，万泽集团所持天实和华59%股权转让至深圳万泽地产。同时，天实和华未按照土地合同约定时间开工，曾构成土地闲置，存在需依法缴纳土地闲置费的风险。天实和华已计提了预计负债4,959.60万元。请你公司补充披露前期深圳万泽地产受让天实和华股份的具体情况、受让当时

对上述诉讼的核查情况、深圳万泽地产对天实和华的长期股权投资的历史减值测试情况及减值金额计提充分性等；请详细分析上述裁定后续执行的风险及对本次交易的影响，并做特别风险提示；万泽集团应就已知悉上述诉讼事项存在风险、可能发生的损失做出明确声明，并承诺不向上市公司追索任何损失。另外，请你公司补充披露针对土地闲置计提的预计负债金额的计算依据和充分性等。

6. 报告书显示，万宏投资成立于2016年1月15日，股东认缴出资额为5000万元，截至目前尚未实缴出资。请你公司按《格式准则第26号》第十五条的要求，补充披露万宏投资的控股股东万泽集团的相关信息，包括但不限于历史沿革、最近三年注册资本变化情况、近两年财务数据（应明确为2014年和2015年）、主要下属企业等。请详细说明交易对手方的资金来源，并进一步补充分析履约能力、保障措施，以及如发生交易标的股权过户后剩余款项未能按期支付的解决措施。请独立财务顾问核查并发表明确意见。

7. 报告书显示，备考利润表中2014年度和2015年1-9月数据为净亏损。请你公司逐项分析经营成果变化较大的项目、发生亏损的原因；请你公司确认本次交易是否预计摊薄上市公司当年每股收益，如是，请根据《上市公司重大资产重组管理办法》第三十五条，提出填补每股收益的具体措施，并履行相关审议程序和信息披露义务，同时要求相关责任主体做出相应承诺；并请你公司对资产出售完成后可能缺乏盈利能力进行特别风险提示。请独立财务顾问核查并发表明确意见。

8. 你公司所持深圳万泽地产 98.75% 股权为前期从万泽集团购入。请你公司对照前期资产置入时的信息披露情况,说明置入后盈利承诺实现情况;请结合置入时资产评估价值及置入后业务经营、分红、资产结构调整等情况,说明两次评估方法、评估结果的具体差异、差异原因、本次评估价值的合理性,以及是否存在对关联方的利益输送。请独立财务顾问核查并发表明确意见。

9. 2014 年 1 月 18 日,万泽集团将其持有的天实和华 29% 股权(对应的出资额为 4,640 万元)转让给深圳万泽地产。请你公司补充披露股权转让的原因、转让价格、作价依据及其合理性,该次转让对相关股权或资产是否存在瑕疵、诉讼、担保等事项的核查情况。该次转让如进行过评估的,请你公司披露评估情况、与账面值的增减值情况,以及与本次评估值差异的原因。

10. 请你公司按照《格式准则第 26 号》第十六条第(四)项的要求,补充披露深圳万泽地产及其对应的主要资产的权属状况、对外担保情况及主要负债、或有负债情况;相关资产产权是否清晰、是否存在抵押、质押等权利限制;是否涉及诉讼、仲裁、司法强制执行等重大争议或者存在妨碍权属转移的其他情况;并请列示主要资产情况,包括但不限于资产名称、证书编号、证载权利人、登记资产用途、实际用途、是否存在权利限制等。

11. 请你公司按照《格式准则第 26 号》第十六条第(六)项的要求,补充披露深圳万泽地产扣除非经常性损益的净利润情况及非经常性损益是否具体持续性;同时,请说明深圳万泽地产的财务报告数

据是否为考虑了本次交易中将下属两家子公司股权出售给上市公司后的模拟数据，如否，请补充披露经审计的模拟财务报表，并逐项分析主要财务指标的变动情况、变动原因及对上市公司的影响。

12. 请你公司全体董事、监事、高级管理人员根据《重大资产重组管理办法》第二十六条要求做出公开承诺；请本次交易对手方根据《重组管理办法》第二十六条、《格式准则第 26 号》第十五条第（五）项和第（六）项的要求，对是否存在未按期偿还大额债务、未履行承诺等情况进一步规范所做出的承诺。

四、关于评估与作价

13. 你公司本次交易定价以评估结果为依据，仅采用资产基础法进行评估。根据《重组管理办法》第二十条第三款要求，原则上应当提供两种评估方法，请你公司说明只采用一种评估方法的合理性及评估结果的合适性。请独立财务顾问核查并发表意见。

14. 你对深圳万泽地产的子公司北京万泽碧轩房地产开发有限公司和汕头市万泽置业房地产开发有限公司按转让价（即净资产账面值）进行评估。请说明该价格是否公允，如不公允的，评估结果中使用该数据是否合理；并说明本次交易的股权购买和出售的具体会计处理，价格的公允性对会计处理及上市公司主要财务指标的影响。请独立财务顾问、评估机构和审计机构核查并发表意见。

15. 请你公司按照《格式准则第 26 号》第二十四条、《主板信息披露业务备忘录第 6 号—资产评估相关事宜》相关要求，补充披露评估信息；请你公司列表逐项披露主要评估资产的账面值、评估值和增

值原因；请补充说明对天实和华土地使用权评估修正的具体内容并分析合理性。

五、关于同业竞争

16. 报告书显示，为避免潜在的同业竞争，万泽集团在置出资产股权完成过户后，委托万泽股份对深圳安业和万泽宏润的股东权利、经营情况及完善土地资产权属方面进行管理。待相关项目取得相关证书并达到实质性开发条件后优先转让给万泽股份。我部关注到，你公司原控股股东汕头市电力开发公司于2006年8月4日将其持有的29%转给给万泽集团，你公司控股股东和实际控制人发生变更。请你公司就以下问题进行说明：

(1) 请你公司按照《格式准则第26号》第三十八条的要求，补充披露本次交易完成后，你公司与万泽集团及其关联方同业竞争的具体内容、委托管理的资产范围、资产主要财务指标和经营情况等。

(2) 请列示实际控制人发生变化后你公司与控股股东及其关联方发生购买、共同设立等交易的情况，包括但不限于标的名称、标的设立日期、交易金额、发生时间、合计占控股股东变更前一会计年度经审计总资产的比例、后续出售情况、已履行的审批程序和信息披露义务等。

(3) 结合上一问题，请说明你公司在历次与控股股东及其关联方的交易是否构成借壳，如是，说明前期已履行借壳的审议程序和信息披露义务情况；考虑本次委托经营及后续资产注入计划，说明是否构成借壳及其理由。

(4) 独立财务顾问和律师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 2 月 25 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

2016 年 2 月 18 日