

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[2018]第5号

万泽实业股份有限公司董事会：

3月21日，你公司直通披露了《重大资产出售报告书（草案）》（以下简称“重组报告书”）。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）关于交易方案

1. 重组报告书显示，2014年11月28日，公司与赛德隆公司签署股权转让协议，拟将公司持有的西安新鸿业的50%股权作价4.75亿元转让给赛德隆公司。2017年11月10日，公司与北京绿城投资签订协议，以4.75亿元的价格转让西安新鸿业50%股权，并签订协议解除原股权转让协议。2017年11月28日，公司向北京绿城投资转让西安新鸿业50%股权改为转让35%股权，转让价格改为3.325亿元。本次交易，公司向北京绿城投资转让15%股权的交易价格为14,250万元。上述交易对应标的公司100%股权价值均为95,000万元。

请公司：（1）结合三次交易评估情况以及2014年至今西安房地产市场变化情况、经济适用房价格变动情况，详细说明三次交易均以95,000万元作为定价标准的具体原因，本次资产出售的目的及商业实质、交易作价的合理性。（2）结合与北京绿城投资两次交易的交易背景及交易目的，说明两笔交易是否构成一揽子交易，公司拟对本次交易的会计处理、相应依据及合法合规性。请独立财务顾问及会计师核

查并发表明确意见。

2. 重组报告书显示，北京绿城投资在相关股权转让协议签署后三日内以现金方式一次性向共管账户支付股权转让款 14,250 万元。请公司补充披露 14,250 万元股权转让款的到账情况。请独立财务顾问核查并发表明确意见。

3. 重组报告书显示，根据万泽股份与北京绿城投资、赛德隆公司、西安新鸿业于 2018 年 3 月 20 日签订《债权转让协议》，万泽股份向北京绿城投资转让其对西安新鸿业享有股东借款之全部债权，本息合计为 53,084,491.50 元，上述拟转让债权为原财务资助款截至本报告签署之日尚未偿还部分。最近一期西安新鸿业的主要负债构成中其他应付款余额为 173,554.77 万元，主要为其他应付股东借款、关联方借款、民间借款。请公司：（1）补充披露除上述债权转让协议涉及的债权外，公司对于西安新鸿业是否还存在其他财务资助及担保情况。（2）说明本次交易与债权转让是否构成一揽子协议，债权转让是否为本次交易的组成部分；并补充披露债权转让的时间安排，说明与本次交易时间安排是否一致。（3）补充披露其他应付股东借款、关联方借款、民间借款各自余额前五名债权人的名称、借款余额、期限、担保措施情况。请独立财务顾问核查并发表明确意见。

（二）关于交易对方

4. 重组报告书显示，本次股权转让事宜已经按照《中华人民共和国公司法》及其它相关法律、法规、规章、规范性文件及万泽股份公司章程之规定，经万泽股份股东大会通过。本协议双方就订立、实行及完成本协议，各自取得按适用法律、法规或规则所需之一切同意、批文、许可、授权及正式批准（视情况而定），包括但不限于，就北

京绿城投资而言，根据香港联合交易所有限公司证券上市规则之规定获绿城中国控股有限公司股东批准（如需要）。本次交易已获得上市公司董事会的批准，尚需取得上市公司股东大会及交易对方股东对本次交易的审批和授权。

请公司补充披露：（1）前文所述“本次股权转让事宜已经万泽股份股东大会通过”，与后文所述“本次交易尚需取得上市公司股东大会及交易对方股东对本次交易的审批和授权”是否存在矛盾，如有，请予以更正。（2）结合香港联合交易所上市规则的具体规定，明确说明本次交易是否需获得绿城中国控股有限公司股东大会批准。（3）请公司说明除前文所述事项外，本次交易是否还还需要其他先决条件及批准程序等，如有，请补充披露。请独立财务顾问核查并发表明确意见。

（三）关于交易标的

5.重组报告书显示，2017年12月1日，华荣丰、万泽股份与北京绿城投资签订股权转让协议，分别将其持有的西安新鸿业48%股权及35%股权分别以1.4919亿元、3.325亿元的价格转让给北京绿城投资，经股东会决议通过后已办理工商变更登记。请公司补充披露华荣丰、万泽股份转让西安新鸿业股权给北京绿城投资的价格存在重大差异的原因及合理性。请独立财务顾问核查并发表明确意见。

6.请公司说明西安新鸿业下属公司中是否存在构成标的资产最近一期经审计的资产总额、营业收入、净资产额或净利润来源20%以上且有重大影响的情况，如有，请公司参照《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《26号准则》)第十六条的规定,补充披露该下属企业的相关信息。请独立财务顾问核查并发表明确意见。

7.重组报告书显示,根据瑞华会计师事务所出具的《西安新鸿业投资发展有限公司审计报告》(瑞华专审字[2018]15010004号),审计截止日为2017年9月30日。请公司结合《26号准则》第六十三条的规定,说明标的公司审计报告的到期日,结合公司召开股东大会的时间安排说明届时是否超过六个月有效期,以及超期后公司拟采取的解决措施。请独立财务顾问核查并发表明确意见。

8.重组报告书显示,万泽股份与北京绿城投资签订的《股权转让协议》中约定,自标的资产审计评估的基准日至标的资产交割日为过渡期。过渡期间,标的资产的损益由北京绿城投资承担。请公司补充披露标的资产的收益在交割日前即由交易对手方享有是否损害上市公司利益。请独立财务顾问发表专项核查意见。

(四)关于审计评估

9.重组报告书显示,2014年11月28日,公司拟将持有的西安新鸿业的50%股权作价4.75亿元转让给赛德隆公司。该次交易的定价以评估值为基础并经双方协商确定。经银信资产评估有限公司(以下简称银信)评估并出具银信资报字(2014)沪第0529号的评估报告,评估方法选取了收益法及资产基础法两种方法进行评估,并最终确定收益法结果作为评估结论,该次西安新鸿业100%股权的评估结论为62,100.00万元。2017年11月28日,公司转让西安新鸿业35%股权的转让价格为3.325亿元。经银信评估并出具银信评报字(2017)沪第1257号的评估报告,评估方法选取了收益法及资产基础法两种方法进行评估,并最终选取资产基础法评估结果,该次评估结果为

91,790.10 万元。本次交易，根据银信出具的银信评报字（2018）沪第 0187 号报告，本次评估选择收益法及资产基础法作为评估方法，并选取资产基础法的评估结论作为评估结果，此次评估结果为 88,880.82 万元。

请公司补充披露：（1）2017 年 11 月份转让 35% 股权与本次交易涉及的资产评估基准日均是 2017 年 9 月 30 日，但评估结果不同，请公司说明两次评估结果存在差异的原因。（2）2014 年评估选用收益法作为评估结果，而 2017 年及本次交易选择资产基础法作为评估结果的原因。（3）对比分析三次评估基准日的公司存货具体情况说明三次评估结果存在差异的原因，包括不限于涉及的存货具体会计科目、存货内容及数量明细、存货定价依据，并提供定价依据证明材料。请独立财务顾问及评估师发表专项核查意见。

10. 重组报告书显示，瑞华会计师对西安新鸿业编制的 2015 年度、2016 年度、2017 年 1-9 月财务报表及附注进行了审计，并出具了保留意见的审计报告，保留意见如下：西安新鸿业合并资产负债表中 2016 年 12 月 31 日、2015 年 12 月 31 日存货的列示金额分别为 2,117,723,020.38 元、1,641,224,353.18 元，应付账款列示金额分别为 286,334,690.06 元、264,318,856.32 元。由于获取的回函中 95% 以上均为不符或无法核实，也无法通过其他审计程序对应付账款和存货项目获取充分、适当的审计证据，我们不能确定是否有必要对这些金额进行调整。同时，由于上述事项的影响，我们也无法就 2015 年度、2016 年度和 2017 年 1~9 月期间合并及公司利润表中的“营业成本”项目及该期间合并及公司的现金流量表中各相关项目的计量准确性获取充分、适当的审计证据。

请瑞华会计师：(1)说明“获取的回函中95%以上均为不符或无法核实，也无法通过其他审计程序对应付账款和存货项目获取充分、适当的审计证据”(以下简称保留意见事项)涉及的具体内容，分别说明应付账款和存货项目无法获得审计证据的具体情况。(2)说明在应付账款构成标的公司主要负债、存货构成标的公司主要资产，且不能确定是否有必要对上述科目金额进行调整的情况下，出具保留意见的审计报告是否合法合规、是否具备审慎性。

请公司说明瑞华会计师出具保留意见审计报告的原因、后续处理措施、是否涉及重大会计差错、是否对本次交易的审计数据及评估数据真实性造成影响。请独立财务顾问及会计师发表专项核查意见。

11.重组报告书显示，在产品评估对象为划拨经适房用地，市场上基本无类似土地的出租案例，故不宜采用收益法。市场上基本无类似地块的动拆迁案例，故不宜采用成本法。由于尚有部分回迁房在建，故在产品中并未包含全部的征地费用，故不宜采用市场法和基准地价法。根据评估对象的特点，经评估人员综合分析，选用具有可操作性的，并能准确反映评估对象市场价格水平的假设开发法进行评估；由于西安市住房保障和房屋管理局2017年10月20日出具的《市房发(2017)110号》文件，可将已立项尚未开工建设经济适用住房项目调整为限价商品房项目，尚未开发的土地未来的规划设计存在不确定性，故采用市场法评估。

请公司结合存货科目具体明细内容，分别说明采取的评估方法及评估结果；结合限价商品房与经济适用房在成本、销售、税费、国家政策等方面的差别，说明存货明细分别对应限价商品房及经济适用房类别的情况，说明对两种类别的存货选择不同评估方法、评估过程、

评估参数的原因及合理性。请独立财务顾问及评估师发表专项核查意见。

12.重组报告书显示,以假设开发法评估经济适用房用地 26#三期地块,涉及预计被评估单位于评估基准日后至 2017 年 12 月底完成该地块的房地产开发建设,并全部实现销售。根据西安市住房保障和房屋管理局的公示价作为经适房的销售价,商铺以及车位采用近期销售均价,分别为经适房 4,284.00 元/平方米、商铺 18,000.00 元/平方米、车位 150,000.00 元/个。请公司补充披露:(1)截至 2017 年 12 月底,经济适用房用地 26#三期地块的开发建设及销售的实际情况;(2)评估基准日后至报告书披露日,26#三期地块涉及经适房的实际销售价与安市住房保障和房屋管理局的公示价是否存在差异,如有,请公司解释原因。(3)请公司提供存货评估过程中销售价格的确 定依据及书面证明材料。请独立财务顾问及评估师发表专项核查意见。

13.重组报告书显示,评估过程中的销售费用取定房屋销售价的 3%,计算公式为销售费用 = $1,085,172,549.60 \times 3\% = 31,004,929.99$ 元;销售税费合计为销售额的 0.68%,计算公式为税费总额 = $1,033,497,666.29 \times 0.68\% = 7,027,784.13$ 元;开发间接费一般取房屋开发费的 3%,计算公式为开发间接费 = $130,334,277.33 \times 3\% = 3,910,028.32$ 元;资金成本根据整个项目的开发情况,26#地块三期工程将于 2017 年年底之前完工,则该房地产开发项目未来建设期为 0.25 年,后续投入开发成本按照均匀投入计算,1 年期贷款利率为 4.35%,资金成本 = $(1,004,929.99 + 7,027,784.13 + 3,910,028.32 + 130,334,277.33) \times [(1 + 4.35\%)^{0.125} - 1] = 881,893.18$ 元。

请公司:(1)核实上述计算公式的内容,存在错误的,请公司补

充更正，并说明出现上述差错的原因，独立财务顾问是否勤勉尽责。

(2) 使用通俗易懂的文字表述资金成本公式涉及的计算过程及数据含义。请独立财务顾问及评估师发表专项核查意见。

14. 重组报告书显示，资产评估方面，本次交易选择收益法及资产基础法作为确定对象价值的评估方法，并选取资产基础法的评估结论作为评估结果。请公司：(1) 根据《26号准则》第二十四条的规定进一步补充披露标的公司存货科目评估过程，包括不限于评估方法、评估方法选择的合理性说明、评估参数以及评估过程、评估结论。(2) 补充披露收益法的评估过程，包括不限于具体模型、未来预期收益现金流、折现率确定方法、评估或估值测算过程、非经营性和溢余资产的分析与确认等。请独立财务顾问及评估师发表专项核查意见。

(五) 其他

15. 重组报告书显示，本次交易中，万泽集团、林伟光已出具承诺，自本次重组复牌之日起至实施完毕期间，如万泽集团拟减持公司股份，其届时将严格按照有关法律法规及深圳证券交易所之相关规定操作。截至本报告书签署日，公司董事、监事、高级管理人员无任何减持公司股份的计划。本次交易中，公司董事、监事、高级管理人员已出具承诺，自公司股票复牌之日起至实施完毕期间，如拟减持公司股份的，届时将严格按照相关法律法规等相关规定操作。请公司控股股东、实际控制人及其一致行动人、公司董监高根据《26号准则》第七条第(十一)项的规定，明确自本次重组复牌之日起至实施完毕期间的股份减持计划，不得出现“如拟减持，届时将按规定操作”的模糊表述。如存在减持计划，则披露拟减持的股份数量、来源、原因、方式、减持时间区间、价格区间等信息；如不存在减持计划，则请上

述主体作出不减持的承诺。请独立财务顾问发表专项核查意见。

16.重组报告书显示，本次交易前，公司主营业务为房地产开发与销售，控股股东旗下虽仍存在地产项目，但不会在相同城市区域内与公司从事相同或类似业务，确保与公司不存在实质同业竞争关系。万泽集团曾于2009年7月14日出具了《避免同业竞争的承诺函》，承诺不开展与汕电力构成同业竞争的业务。万泽股份在未来的转型过程中不会再寻求房地产业务的扩张，本次交易完成后，万泽股份所控制的房地产项目子公司仅剩余常州万泽天海。请公司补充披露：（1）结合公司的发展战略，补充披露常州万泽天海的处置计划及时间安排，说明控股股东及实际控制人彻底解决与上市公司存在房地产行业同业竞争的具体措施及安排。（2）说明本次交易后，公司业务转型的具体安排，业务转型面临的实际困难及风险，并就新业务规模较小、收入及盈利能力不足，可能对公司持续经营能力带来风险予以重大风险提示。（3）鉴于公司今后的业务方向已经明确，请公司控股股东、实际控制人及其关联企业说明目前是否与公司开展的新业务领域存在同业竞争，并明确今后避免和解决同业竞争的具体措施。请独立财务顾问发表专项核查意见。

请你公司就上述问题做出书面说明，并在3月29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
2018年3月25日