

# 关于对天津广宇发展股份有限公司的 重组问询函

许可类重组问询函[2016]第 48 号

天津广宇发展股份有限公司董事会：

7月6日，你公司直通披露了《天津广宇发展股份有限公司发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易预案》（以下简称“预案”）及相关文件。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、关于本次预案的反馈意见

### （一）关于本次交易

1、上市公司曾于2013年披露重大资产重组方案，后因未通过证监会并购重组委审核而终止，经查，上次重组涉及的交易标的与本次交易标的存在重合，请你公司补充披露相关情况，并补充披露前次重大资产重组未通过审核的原因，相关事项及其影响在本次重组过程中是否已消除。请独立财务顾问对前述问题进行核查并发表明确意见。

2、本次交易构成借壳上市，请你公司对照《首次公开发行股票并上市管理办法》（以下简称“首发管理办法”）第二章的规定，结合标的资产的具体情况和财务数据等逐条详细补充披露是否符合发行条件。请独立财务顾问对前述问题进行核查并发表明确意见。

3、2016年6月17日，中国证监会发布了《关于修改〈上市公司重大资产重组管理办法〉的决定（征求意见稿）》，请你公司补充披露本次

交易方案按新旧规则下的具体差异性情况，并充分揭示相关风险。请独立财务顾问对前述问题进行核查并发表明确意见。

4、预案显示，标的公司重庆鲁能、重庆鲁能英大、宜宾鲁能、鲁能亘富2013年以来净利润不断下滑，同时资产负债率不断上升，已远高于上市公司的资产负债率。此外，五家标的资产最近3年累计实现经营活动现金流量均为负值。请你公司对标的资产上述盈利状况下滑、资产负债率上升以及现金流量不足的情况分别进行特别风险提示，并披露你公司应对上述财务状况的措施，对照《上市公司重大资产重组管理办法》（以下简称“重组办法”）第十一条说明本次重组是否有利于增强上市公司的持续经营能力。请独立财务顾问对前述问题进行核查并发表明确意见。

5、预案显示，本次交易对发行股份购买资产及配套募集资金价格均设置了调整方案，请公司：（1）补充披露调价机制中所称“连续三十个交易日”的具体起止时点，是否均应属于《重组办法》第四十五条规定的可调价期间；（2）依据《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”》第五十四条第（一）项的规定，结合本次发行的市场参考价的选取方式，充分说明设置发行价格调整方案的理由、调整程序、是否相应调整交易标的的定价及理由、发行股份数量的变化情况等；（3）鉴于本次调价方案仅对股价下跌的情况进行调价，补充披露是否符合《重组办法》第四十五条的规定，是否存在涉嫌侵害中小股东利益情形。请独立财务顾问对前述问题进行核查并发表明确意见。

## （二）关于盈利补偿承诺

1、预案显示，本次交易定价以资产基础法评估结果作为定价参

考依据，但对于存货、投资性房地产等项目采用了假设开发法、收益法以及市场价值倒扣法等进行评估。请你公司补充披露是否属于“存在相关资产或科目采用了基于未来收益预期的方法进行评估”的情况，如是，请你公司说明相关评估参数的选取及依据、估值结果，交易对方是否提供了相应业绩补偿安排，是否符合《关于并购重组业绩补偿相关问题与解答》（2016年1月15日发布）规定。请独立财务顾问对前述问题进行核查并发表明确意见。

2、预案显示，上市公司将于利润补偿期间内的每个会计年度结束后，聘请具有证券业务资格的会计师事务所对标的资产在利润补偿期间各年度实现的扣除非经常性损益后归属于母公司所有者的净利润出具专项审计报告。根据4号指引”）的规定，为保证承诺事项的完整性，请你公司进一步明确盈利补偿专项审计报告出具时限，以及补偿行为完成时限。

3、预案显示，标的资产在过渡期间产生的收益均由上市公司享有，亏损由各交易对方分别补足，交易对方涉及多项标的资产的，收益、亏损合并计算。根据《4号指引》的规定，为保证承诺事项的完整性，请你公司进一步明确过渡期损益的审计完成期限，涉及交易对手方补足亏损的情况下，请你公司明确补偿方式以及补偿期限。

### （三）关于同业竞争

1、预案显示，本次交易完成后，除上市公司外，控股股东鲁能集团以及实际控制人国家电网的全资子公司都城伟业分别控制了多家房地产开发企业。请你公司根据《4号指引》的规定，制定明确可行的解决同业竞争的承诺，并对承诺事项的具体内容、履约方式及时间、履约能力分析、履约风险及对策、不能履约时的制约措施等方面

进行充分的信息披露。请独立财务顾问对前述问题进行核查并发表明确意见。

2、预案认为，鲁能集团控制的济南天地置业有限公司山东曲阜鲁能投资开发有限公司以及都城伟业控制的吉林鲁能漫江生态旅游开发有限公司等公司与上市公司不存在同业竞争，不存在注入上市公司的必要性，请你公司逐条分析相关公司在经营范围、业务资质、目前业务情况、未来业务发展方向等方面与上市公司是否存在重合，并据此说明相关公司与上市公司是否存在同业竞争，请独立财务顾问对前述问题进行核查并发表明确意见。

3、预案披露，鲁能集团及都城伟业控制的部分标的不符合首发条件因而不注入上市公司。鉴于根据《重组办法（征求意见稿）》的规定，本次交易方案中关于借壳上市的判定可能发生变化，请你公司补充披露若最终本次交易不构成借壳上市，相关标的资产与上市公司的同业竞争问题的解决措施。

#### （四）关于交易标的

1、鉴于本次交易标的资产均为房地产开发公司，主要资产体现为存货。请你公司按项目披露存货中开发成本、开发产品、库存商品等情况，包括不限于项目名称、开发阶段、竣工时间、可售面积、已售面积、账面价值、预估价值等。

2、请你公司补充披露标的资产是否存在对现有股东提供财务资助或其他可能导致现有股东或其关联方非经营性占用公司资金的情况。

3、预案显示，标的资产宜宾鲁能的土地储备中部分地块正在办理旧土地使用权证更换新土地使用权证过程中，同时因规划调整增加

容积率改变土地用途，宜宾鲁能需补交土地出让金。请你公司补充披露土地出让金的缴纳情况、换证目前进展情况，预计办理完毕时间，办理新证是否存在重大障碍等，请独立财务顾问对前述问题进行核查并发表明确意见。

4、预案显示，标的资产顺义新城2013年存在股权交易情况，包括2013年8月英大国际信托有限公司将其持有的顺义新城25.71%的股权转让给鲁能集团有限公司转让价格为25,664万元，2013年12月北京财富房地产开发集团有限公司将其持有的顺义新城19.29%的股权转让给股东鲁能集团，补充披露相关交易与本次交易作价之间的差异及差异原因分析。

5、预案显示，标的资产顺义新城的董事总经理、副总经理在同一实际控制人旗下其他公司存在担任除董事、监事以外的职务，请你公司补充披露原因、后续安排，并说明是否符合《首发管理办法》中有关独立性的要求，请独立财务顾问对前述问题进行核查并发表明确意见。

6、预案显示，交易标的顺义新城存在重大未决诉讼：“房景文诉顺义新城、北京市顺义区马坡镇人民政府、北京城建道桥建设集团有限公司、张任峰物权保护纠纷案”，索赔金额为1760万元，请你公司补充披露相关诉讼是否对公司造成重大影响，对于未来可能出现的诉讼损失，标的资产原股东方是否应就相关损失承担赔偿责任。

7、预案显示，部分标的资产的商标使用权将于2016、2017年到期，请你公司补充披露相关情况、商标到期后的处理措施、续期所需要的程序及是否存在重大风险等。

8、预案显示，标的资产宜宾鲁能存在部分租赁房产，2018年前

相关房产的租赁期限届满，请你公司补充披露租赁期满后的安排，续租是否存在重大不确定性，若无法续租是否对公司的生产经营造成重大影响。

#### （五）关于资产评估

1、本次预估采用资产基础法及收益法，并以资产基础法预估结果作为定价参考依据，预案未能披露收益法预估过程，请你公司补充披露收益法的预估过程、预估主要参数、预计未来现金流量情况及预估结果。预估结果与资产基础法预估结果存在重大差异的，应解释原因。

2、预案显示：宜宾鲁能的全资子公司成都鲁能置业有限公司于2016年4月30日对其存货科目计提减值准备，导致成都鲁能置业有限公司评估减值。请你公司详细说明成都鲁能计提减值准备的存货内容，计提原因以及对估值影响情况。

3、预案显示，2013年广宇发展进行资产重组时，以2013年8月31日为资产定价评估基准日，对重庆鲁能、宜宾鲁能、鲁能亘富、顺义新城、重庆鲁能英大的净资产进行了评估；2014年公司再次以2014年9月30日为基准日对交易标的进行了评估。鉴于2014年9月30日的评估结果对本次评估的公允性有参考作用，请你公司补充披露2014年9月30日标的资产的评估情况，与本次预估值的差异及差异原因分析。

#### （六）关于配套募集资金

1、请你公司补充披露评估过程是否考虑募集配套资金带来的收益，此外，鉴于标的资产的资产负债率均已超过70%，请你公司补充披露若配套募集资金未通过审核，自筹资金的来源，并说明其取得是

否存在重大障碍，考虑融资成本的情况下是否对本次估值产生重大影响。

2、根据《关于上市公司发行股份购买资产同时募集配套资金的相关问题》的规定，请你公司补充披露本次募集资金所投项目开工健身时间，是否属于在建项目。请独立财务顾问对前述问题进行核查并发表明确意见。

#### （七）其他信息披露问题

1、近日，部分媒体发布了《广宇发展近百亿重组迁出沃美系 古稀老人操盘亿万资本局》的报道，称本次交易对手方世纪恒美的股东余绍成、谢金凤均已过七旬且在其退休之前并未从事过与金融投资相关的工作，二人同时还控股持有其他公司的股权。请你公司详细核查并补充披露：1）交易对手方世纪恒美的股东为余绍成、谢金凤是否存在股份代持情况，并据此明确说明世纪恒美的实际控制人情况；2）鉴于交易对手方世纪恒美并无具体经营业务，请你公司根据《26号准则第十五条》补充披露世纪恒美的实际控制人相关资料及其下属企业名录。

2、预案显示，公司曾更换过独立财务顾问，请你公司根据重组办法第十八条，补充披露更换证券服务机构的原因，以及证券服务机构的称述意见。

3、预案显示，配套募集资金交易对手方因本次交易获得的股份限售时间为12个月，根据《上市公司非公开发行实施细则》第九条的规定，请你公司进一步明确若最终认购人包括公司控股股东、实际控制人东或其控制的关联人，那么相关股东所获得股份的限售时间将为36个月。

4、根据《首发管理办法》第二十九条，请你公司说明注册会计师是否针对交易标的出具了内控鉴证报告。

## 二、关于报告书阶段的意见

（一）业绩承诺方面，请你公司根据《重组办法》以及相关《问题与解答》的规定，设置合理的业绩补偿方案、明确的补偿期限及履约保障措施。

（二）同业竞争方面，请你公司对存在同业竞争的资产逐一梳理并提出对应的解决措施、明确的解决期限以及履约保障措施。

（三）资产评估方面，请你公司根据《主板信息披露业务备忘录第6号——资产评估相关事宜》（以下简称“评估备忘录”）的要求详细披露评估过程、评估参数及评估结论。明确披露采用基于未来收益预期的方法的资产名称、评估结果，与业绩补偿方案是否相匹配，结合2013年、2014年相关标的资产评估情况说明两次评估的评估方法、评估假设、评估参数是否存在差异，如有，请说明原因。

（四）鉴于本次配套募集资金金额较高，且标的资产负债率均较高，请你公司对募集资金失败对标的资产估值的影响进行敏感性分析。

（五）请你公司明确披露本次交易是否摊薄每股收益，如是，请你公司进行重大风险提示，并披露相关的补偿措施。

（六）根据《评估备忘录》的要求，请你公司董事会、独立董事对资产评估事项发表的专项意见。

请你公司就上述问题做出书面说明，并在7月18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7月12日