

# 关于对恒立实业发展集团股份有限公司的重组 问询函

非许可类重组问询函[2016]第 26 号

恒立实业发展集团股份有限公司董事会：

2016 年 11 月 25 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”）等相关公告，你公司拟将岳阳恒通实业有限责任公司（以下简称“恒通实业”）80%股权转让给长沙丰泽房地产咨询有限公司（以下简称“长沙丰泽”），转让价格为 23,280.7982 万元，本次交易构成重大资产重组。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，恒通实业资产总额和资产净额占你公司资产总额和资产净额的比重分别为 88.41%和 176.25%，是你公司的核心资产。恒通实业自设立以来未开展经营业务，仅拥有一块位于岳阳市青年中路的土地（以下简称“青年中路地块”），该土地区位优势明显，房地产开发价值潜力较大。并且，你公司主营车用空调，2014 年、2015 年连续两年亏损，2016 年被实施退市风险警示。请你公司结合以上情况进一步分析说明本次交易是否符合《重组管理办法》第十一条第（五）项相关规定。请独立财务顾问核查并发表明确意见。

2. 重组报告书显示，本次交易对价共分五期支付，并约定自《附条件生效的股权转让协议》（以下简称“《转让协议》”）生效且你公司

收到恒通实业支付的第一期、第二期标的股权转让价款（合计人民币12,000万元）之次日启动办理标的股权的交割过户手续并于10日内办理完毕。截至报告书出具之日，你公司有18,280.7982万元（共计四期）对价款项尚未收到，除长沙丰泽控股股东、实际控制人谭迪凡提供连带责任担保外，上述剩余对价款项无其他相应的担保安排。请你公司补充披露截至复函日已收到的股权转让价款，并详细说明该交割过户安排的原因及合规合理性、是否存在较大的回款风险，长沙丰泽是否具备履约保障能力、是否提供相应的履约保障措施。请独立财务顾问核查并发表明确意见。

3. 请你公司结合交易支付方式和股权交割过户安排计算列示本次交易产生的利润、可能涉及的税费及对上市公司当期损益的影响，并说明相关会计处理过程、入账的会计期间及处理依据。请会计师就会计处理的合理性发表意见。

## 二、关于交易标的和交易对方

1. 重组报告书显示，青年中路地块的土地使用性质为商服和住宅用地，你公司长期在该土地建设工业厂区进行工业生产。请你公司补充说明商住用地用于工业用途的原因及合理性，是否符合国家土地管理政策法规的相关规定。请独立财务顾问及律师核查并发表明确意见。

2. 重组报告书显示，2015年5月，恒通实业与岳阳市鑫泓房地产开发有限公司（以下简称“鑫泓房地产”）签订了《项目开发委托管理协议》，双方约定恒通实业负责出资开发该地块房产项目，将项目开发管理的相关事项委托鑫泓房地产进行开发管理。请你公司补充说明本次交易完成后鑫泓房地产是否继续负责项目开发管理的相关

事项，并说明长沙丰泽是否具备房地产开发实力。

3. 重组报告书未披露长沙丰泽支付交易价款的资金来源。请你公司补充披露本次交易全部支付款项的具体资金来源，补充说明长沙丰泽控股股东、实际控制人谭迪凡的主要收入来源及收入水平，并说明全部或者部分资金是否来源于你公司、你公司的董监高、持有你公司 5%以上的股东及上述各方的关联方和潜在关联方，是否存在由上述单位或个人为长沙丰泽或谭迪凡提供担保的情形，说明谭迪凡及交易对方相关人员与前述单位或个人是否存在可能造成利益倾斜的其他关系。另外，就本次交易支付款项的资金来源是否合法合规，是否存在相关的法律风险，是否对本次交易的进一步推进构成实质性障碍，请独立财务顾问及律师核查并发表明确意见。

4. 重组报告书显示，标的资产评估方法仅采用资产基础法一种方法，请你公司结合已有案例补充说明仅采用一种评估方法的合规性及评估结果的合理性。此外，请你公司按照《主板信息披露业务备忘录第 6 号—资产评估相关事宜》的规定，补充披露标的资产采用资产基础法各主要科目评估过程，特别是青年中路地块土地使用权采用市场比较法和假设开发法进行评估，两种方法选取的比较对象与青年中路地块存在的差异，选择的比较对象是否合理，是否具有可比性。并说明对该地块采用市场比较法和假设开发法评估后仍选择折衷两种方法的评估结果而不是选择其中一种评估方法结果的原因及合理性。

请你公司就上述问题做出书面说明，并在 12 月 9 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12月2日