

关于对阳光城集团股份有限公司的重组问询函

非许可类重组问询函[2017]第 1 号

阳光城集团股份有限公司董事会：

1月6日，你公司披露了《重大资产购买报告书（草案）》（以下简称“报告书”）等披露文件。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、关于本次交易

1. 经查阅国家企业信用信息公示系统，本次交易的部分交易标的股份已过户至你公司名下，请你公司对以下情况进行详细说明：（1）交易标的股份过户的具体情况（包括过户时间、过户比例等）、交易对价的支付情况（包括支付时间、支付金额等）；（2）在股东大会尚未召开审议公司本次交易的情况下，公司已完成部分对价支付及部分股份过户的原因；（3）上述行为是否违反《公司法》、《上市公司重大资产重组管理办法》（以下简称“重组管理办法”）、《股票上市规则》等相关规定；（4）上述行为对本次交易可能产生的影响，对公司可能造成的损失和公司拟采取的解决措施。请你公司对该事项做特别风险提示。请你公司独立财务顾问和律师对上述情况进行核查并发表表明明确意见。

2. 报告书显示，过渡期内，各标的企业的净资产变化不再进行审计清算，其损益由上市公司按照受让股权比例享有和承担，在已明确的评估基准日至相关合同签订日（即2016年11月29日）期间，标的

企业向转让方已分配的利润除外(该等已向转让方分配的利润归交易对方所有)。请你公司:(1)明确过渡期损益的时间范围;(2)说明该约定是否符合证监会于2015年9月18日发布的《上市公司监管法律法规常见问题与解答修订汇编》中有关过渡期损益的相关规定,请你公司独立财务顾问及律师核查并发表明确意见。

3. 本次交易总成交金额为 104.69 亿元,请你公司结合货币资金余额和其他筹资方式说明筹集本次交易对价的方式,并说明支付本次交易款项后是否会对公司正常生产经营产生影响,是否会明显抬高公司的资金成本。

4. 请你公司说明若因相关标的股权交割日前已发生的工程建设、房屋销售等事项引起的纠纷、诉讼等给公司造成的损失是否由公司承担,若是,请你公司评估其发生的可能性及可能造成的损失,并说明评估中是否考虑该情况。

5. 请你公司说明本次交易竞拍的具体情况包括竞拍底价、竞拍过程、竞拍溢价率等,并结合竞拍底价的确定依据说明溢价率的合理性。

二、关于交易标的

1. 报告书显示,本次交易标的之一江西中地投资有限公司(以下简称“中地投资”)的其他股东江西省土地开发整理中心、李国强尚未放弃优先购买权。其中,江西省土地开发整理中心书面回函要求中大地产暂停转让所持有的中地投资85%股权;李国强书面回函认为中大地产所持中地投资股权应单独评估并单独转让,本次股权资产包整体转让方案剥夺了其行使优先购买权的权利,对受让方设置的资格条件以及转让程序违反《公司法》的规定。请你公司:(1)结合中地

投资的资产、负债详细说明中地投资的主要经营情况；(2)披露该事项的最新进展，并说明若江西省土地开发整理中心、李国强就相关事项提起诉讼可能对本交易产生的影响；(3)结合上述情况说明本次交易是否符合《重组管理办法》第十一条第(四)项的规定。请你公司独立财务顾问及律师对上述事项核查并发表明确意见。

2. 请你公司编制本次交易标的一年一期的模拟合并财务报表，并结合模拟合并财务报表对前五大应收账款、其他应收款、预付账款、应付账款、其他应付款等的具体情况(包括对手方、金额、形成日期等)进行披露，如存在异常的，还应详细说明。

3. 报告书显示，本次交易标的之一富阳中大房地产有限公司(以下简称“富阳中大”)存在部分土地尚未办理土地使用证，主要系相关地块涉及华宝斋拆迁事宜所致。请你公司说明：(1)未办理土地使用证部分占富阳中大总资产及存货部分的比例；(2)拆迁事宜的最新进展，并预计取得土地使用证的时间；(3)若最终不能取得土地使用证或取得时间较预计取得时间更晚，相关损失是否由公司承担，说明相关评估中是否考虑该因素。

4. 请你公司按照《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”)第十六条第(四)项的规定补充披露标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，说明产权是否清晰，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。请你公司独立财务顾问核查并发表明确意见。

5. 报告书显示，标的资产部分房地产项目计提了减值准备，请

你公司详细披露已计提减值准备的房地产项目的具体情况及减值准备计提时间、计提依据等，并说明计提是否充分。另外，标的公司之一宁波国际汽车城开发有限公司（以下简称“宁波汽车城”）开发的宁波国际汽车城项目于2007年3月竣工后至今仍有部分房屋未售出，但报告书显示，相关财务报表中开发产品科目中并未计提存货跌价准备，请你公司解释原因。并说明其他标的公司是否存在已竣工但长期未售出的情况，若存在，请说明相关会计处理情况及原因。

6. 请你公司按照《26号准则》第十六条第（八）项的规定，若标的最近三年曾进行与交易、增资或改制相关的评估或估值的，请披露相关评估或估值的方法、评估或估值结果及其与账面值的增减情况，交易价格、交易对方和增资改制的情况，并列表说明最近三年评估或估值情况与本次重组评估或估值情况的差异原因。

7. 请你公司按照《26号准则》第二十条的规定，披露本次交易所涉及债权债务转移已取得债权人同意的情况，说明未获得同意部分的债务金额、债务形成原因、到期日，并对该部分债务的处理做出妥善安排，说明交易完成后上市公司是否存在偿债风险和其他或有风险及应对措施。

8. 报告书显示，除本次交易包含的91.18亿元债权外，交易标的及其投资企业原有其它债权债务由标的公司及其投资企业承继，并由上市公司依受让的股权比例享有相应的股东权利、承担相应的股东义务。请你公司补充披露除标的公司及其项下投资的富阳中大酒店管理有限公司对交易对手方所负的借款本息外，标的公司向其他贷款人借款的主要情况，包括不限于借款金额、借款人、期限、利率、担保措施等。

9. 请你公司说明本次交易标的的股东（包括交易对手方和其他

股东)是否存在对交易标的重大应付债务的情况,若存在,说明对这些债务的安排。

10. 请你公司按照《深圳证券交易所行业信息披露指引第3号——上市公司从事房地产业务》第五条第(三)项、第(四)项、第(五)项、第(六)项的要求分项目披露标的公司房地产业务的具体情况。若标的公司存在房地产业务以外的业务,请单独披露其运营情况。

三、关于交易评估

1. 评估报告显示,中地投资目前正在与江西省土地开发整理中心商议有关项目的补偿事宜,最终补偿金额难以判断。请你公司补充详细披露该事项。

2. 报告书显示,长江紫都项目整体工程于2015年竣工,其中长江紫都原一期31、32号楼因地质灾害原因须进行重建。请你公司说明原房屋的拆除成本及新建费用是否已考虑在评估内,并评估该地质灾害是否会对该项目其他楼盘造成重大影响。

3. 请你公司根据《26号准则》第七节的要求补充详细披露对本次交易作价影响较大的标的(包括富阳中大、成都浙中大地产有限公司、杭州中大圣马置业有限公司、武汉中大十里房地产开发有限公司等)及采用收益法评估的银泰城购物中心的评估过程、评估参数及评估结论,并将全部标的的评估说明对外披露。

四、其他

1. 报告书显示,上市公司首席营运官许珂累积买入你公司股票数额较大,且离公司披露竞得标的股权提示性公告的时间较近,请你公司结合竞拍过程、许珂买卖股票时点、许珂知晓交易的时间、公司保密措施等情况详细说明许珂是否存在利用内幕信息进行交易的情

形。请你公司独立财务顾问核查并发表意见。

2. 请本次交易相关方按照《重组管理办法》第二十六条第三款的规定做补充承诺。

请你公司就上述问题做出书面说明，并在1月19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1月13日