

关于对甘肃上峰水泥股份有限公司的关注函

公司部关注函[2016]第 141 号

甘肃上峰水泥股份有限公司董事会：

根据你公司 2016 年 7 月 29 日披露的《关于收购浙江上峰房地产有限公司 100% 股权暨关联交易的公告》（以下简称“《收购公告》”），2016 年 7 月 28 日，你公司与控股股东浙江上峰控股集团有限公司（以下简称“上峰控股”）和共青城上诚投资管理合伙企业（有限合伙）（以下简称“上诚投资”）签订协议，拟以 75,300.00 万元收购上峰控股和上诚投资合计持有的浙江上峰房地产有限公司（以下简称“上峰地产”）100% 股权。请你公司就以下问题作出书面说明：

一、关于本次交易

1、请你公司对照《上市公司重大资产重组管理办法》的相关规定，按照累计计算及预期合并的原则列表说明本次关联交易不构成重大资产重组的依据。

2、关于交易标的的评估情况

（1）本次交易采用假设开发法对山东泰山宝盛置业有限公司（以下简称“泰山宝盛”）的存货“上峰·宝盛广场项目”进行了评估，请你公司披露相关的评估价值分析原理、计算模型及采用的折现率等重要评估参数，预期各年度收益或现金流量等重要评估依据及评估结论；

（2）请你公司结合交易标的相关房地产所在城市的行业发展及

去库存情况、交易标的房地产的区位、客户群体、过往销售情况、预计未来销售情况等因素，针对上峰地产房地产项目逐项说明本次评估对未来销售面积、销售价格预计的合理性，以及是否符合其历史销售趋势和所在城市房地产行业的发展趋势。

3、本次交易采用资产基础法评估结果作为定价依据，其中资产基础法下，对于地产项目的评估采用了假设开发法，请你公司对照《主板上市公司规范运作指引》第 8.2.7 条的规定，说明交易对方未提供在一定期限内标的资产盈利担保、补偿承诺或者标的资产回购承诺的原因及合理性。请你公司独立董事对此发表专项意见。

4、鉴于本次交易为向关联方购买房地产业务资产，其地产项目所在城市为非一二线城市，且评估增值较高（资产基础法及市场法评估增值率别达到 107.86% 和 119.52%），关联方未提供业绩补偿、回购承诺等业绩保障措施，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》第三条第九款的规定，披露上峰地产相关地产项目的利润或现金流的预测数，并在本次交易完成后连续三个会计年度的年度报告中以对比列示的方式披露上峰地产相关地产项目的利润或现金流的预测数和实际数，存在重大差异的，予以解释及致歉。

5、关于本次交易的协议约定

（1）《收购公告》披露称，“双方同意，就出让方在本协议签订前已向受让方披露的上峰地产债务以及出让方在本协议签订之日起至股权转让完成日前已以书面方式通知受让方并取得受让方同意的上峰地产经营行为所形成的债务，将由上峰地产在股权转让完成后继续承担；但如上峰地产或出让方因股权转让完成日前的原因导致的除

上述债务以外的任何其他债务而遭受任何损失或支出任何费用，出让方应向上峰地产或受让方进行足额赔偿。”请你公司说明上峰地产自本协议签订之日起，因经营行为所形成债务的大致情况或安排、其是否存在异常，以及如果上峰地产或你公司承担了相关损失或费用，交易对方进行补偿的具体时间安排和方式；

(2) 请你公司明确协议生效后办理股权转让工商登记的具体时间安排，以及完成过渡期损益审计后调整股权转让价款的具体方式；

(3) 《收购公告》披露称，“对于股权转让后出让方对上峰地产的债权，出让方对上峰地产按每年 6% 的利率收取利息”，对此“公司将按规定程序履行关联交易审批程序并予以披露”。请你公司补充披露目前关联方向上峰地产提供资金的金额和收取的利率，目前相关借款利率是否已经变更为 6% 且已履行审批程序，若已履行，请披露履行审批程序的具体情况，若未履行，请披露其安排，以及所收取的利率水平的公允性。另外，请你公司说明上峰地产对相关利息支出的会计处理方式以及所依据的会计准则规定，并请会计师核查并发表明确意见；

(4) 2016 年 6 月 18 日，上峰地产将其持有的山东泰山宝盛大酒店有限公司（以下简称“泰山宝盛大酒店”）35% 的股权，按每股 1 元的价格转让给上峰控股。请你公司说明不将泰山宝盛大酒店列入本次转让资产范围的原因。

6、《收购公告》披露称，本次交易有利于“实现公司产业链优化与延伸战略，加强现有主业水泥产品与下游终端房地产行业协同效应，熨平公司业绩周期性波动风险。”请你公司补充披露现有水泥业务与将收购的房地产业务在业务模式、采购和销售、客户资源、团队

管理等方面存在协同效应的情况。另外，请你公司充分提示水泥业务和房地产业务各自的周期性特点、风险及你公司的应对措施，并充分解释收购房地产公司对熨平你公司业绩周期性波动风险的作用。

7、请结合你公司持有的货币资金资产及受限情况、盈利能力和举债能力等说明你公司支付本次交易对价的能力。

8、请你公司就本次收购新涉房地产业务的举债风险、流动性风险、房地产项目所在地区去库存化风险、标的评估增值高且未提供业绩承诺风险等逐条进行重大风险提示。

二、关于交易标的的历史沿革

1、请你公司根据《主板信息披露业务备忘录第7号——信息公告格式》第2号“上市公司关联交易公告格式”的要求，披露上峰地产各项土地使用权及其他核心资产的历史沿革、近三年又一期的交易或权益变动及评估情况，如相关交易、权益变动评估价值或价格与本次交易评估值或价格存在较大差异的，请你公司说明差异原因及合理性。

2、关于上峰地产的历史沿革。据《收购公告》披露显示，上峰地产系上峰控股旗下房地产开发业务的管理和运营平台，其于2013年11月成立后存在多次增资和股权转让交易。请你公司：（1）说明2015年1月，上峰地产吸收铜陵东边投资有限公司等五家公司为新股东的交易背景、目的、该等新股东是否与上峰控股或上峰地产存在关联关系；（2）说明2015年4月，上峰控股将部分股权转让给诸暨市祁翔投资咨询有限公司（以下简称“祁翔投资”）等三家公司的交易背景、目的、该等新股东是否与上峰控股或上峰地产存在关联关系；（3）说明临近本次交易，即2016年6月时，上峰控股收回祁翔投资

3%的股权、上诚投资承接除上峰控股之外各股东股权的交易背景、目的，以及上诚投资的出资结构；（4）披露截至目前为止，上峰地产各股东认缴出资的实际缴纳情况；（5）披露上述历次增资或股权转让交易的作价情况和依据，其评估或估值结果与账面值相比的增减情况，并列表说明上峰地产最近三年评估或估值与本次交易评估情况的差异原因。

3、关于上峰地产取得子公司权益的情况。据《收购公告》披露显示，上峰地产主要通过其下属的铜陵上峰投资有限公司、怀宁上峰置业有限公司、浙江上峰控股集团诸暨地产有限公司、安徽万世昌置业有限公司、微山上峰阳光置业有限公司和泰山宝盛等六家公司从事房地产业务。请你公司披露上峰地产设立上述六家公司、向其增资或者受让其股权的时间、历次增资或受让获得的股权比例、支付的对价及定价依据，若存在与交易或增资相关的评估或估值的，请你公司披露其评估或估值的方法、结果及其与账面值的增减情况，并请你公司列表说明相关子公司最近三年评估或估值情况与本次交易中相关子公司权益评估情况的差异原因。

三、关于交易标的的经营情况

1、鉴于本次交易标的上峰地产主要从事房地产业务，本次关联交易金额占你公司最近一期净资产的40%以上，请你公司根据《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》的相关规定补充披露以下信息：

（1）请你公司披露2016年以来与房地产行业相关的宏观经济形势、行业政策环境的变化情况，上峰地产主要业务所在城市的行业发展及去库存情况，并说明其对上峰地产未来经营业绩和盈利能力的

影响；

(2) 请你公司披露上峰地产的主要经营模式、经营业态、在主要业务所在城市的市场地位及竞争优势；

(3) 请你公司披露上峰地产的房地产储备情况，包括但不限于 2016 年新增和累计持有的待开发土地面积、计容建筑面积、区域分布等。涉及一级土地开发的，请按项目披露规划平整土地面积、所处位置、收入分成比例等；

(4) 请你公司披露上峰地产的房地产开发情况，即区分不同业态、地区披露 2016 年主要的新开工项目、在建项目、竣工项目的权益比例、占地面积、计容建筑面积、已完工建筑面积、主要项目的预计总投资金额、实际投资金额等。涉及一级土地开发的，请披露主要项目的平整土地面积、累计已平整土地面积、收入分成比例等；

(5) 请你公司披露上峰地产的房地产销售情况，即区分不同业态、地区披露 2016 年主要在售项目的权益比例、可供出售面积、预售面积、结算面积等。涉及一级土地开发的，请披露主要项目的一级土地开发收入、相关款项回收情况等；

(6) 请你公司按融资途径补充披露最近一年年末各类融资余额、融资成本区间、期限结构等，补充分析上峰地产的融资能力，并结合未来项目开发所需要的资金情况说明本次交易完成后你会否面临资金压力，以及你公司拟解决标的资产项目开发所需资金的措施。

2、关于上峰地产的相关财务数据

(1) 2016 年 1-6 月与 2015 年度，上峰地产经营活动产生的现金流量净额与净利润存在较大差异，请你公司解释其原因及合理性；

(2) 上峰地产 2016 年 1-6 月的营业收入与 2015 年度相比存在

大幅上升，而销售费用、销售商品或提供劳务收到的现金不升反降，请你公司结合上峰地产房地产业务的结算模式、收入确认条件、销售进度、销售费用的主要构成和变动特点等说明上述科目波动情况的原因和合理性。

3、关于上峰地产对关联方的应收应付款项

(1) 上峰地产对其关联方山东都市阳光置业有限公司同时存在其他应收款项和其他应付款项，请你公司补充披露其具体金额、债权债务事项，并解释其原因；

(2) 上峰地产存在多笔对公司高级管理人员及与其关系密切的人员的其他应收款，请你公司逐项说明其性质、发生原因、起始时间、期限、履行上峰地产内部审议程序的情况、是否符合其公司章程及《公司法》等相关规定，以及目前收回情况和后续收回安排；

(3) 上峰地产存在多笔对少数股东公司的其他应付款，请你公司逐项说明其性质、发生原因、起始时间、期限，以及目前的归还情况和后续归还安排。

4、据《浙江上峰房地产有限公司审计报告》披露显示，上峰地产对 2015 年年初的未分配利润进行了调整，主要系增加长期股权投资收益 12,048,292.65 元，原因是上峰地产联营企业泰山宝盛参与东七里社区城中村改造项目，缴纳土地出让金 351,951,222.60 元，根据泰政发【2008】31 号文及泰政发（2004）71 号文件，2011 年 5 月 12 日泰山人民政府将土地出让金 351,951,222.60 元扣除各项计提和土地成本后的净收益 336,587,223.60 元返还给泰山宝盛。审计报告称，该部分土地出让金应分摊到企业补贴收入，时间为 5.5 年，自 2011 年 7 月至 2016 年 12 月，泰山宝盛一直未对该部分企业土地出让金进行分

摊。上峰地产于 2014 年 4 月购入该公司股份，截止到 2014 年 12 月 31 日，应分摊该部分收入（扣除所得税后）8 个月，分摊金额为 12,048,292.65 元。

请你公司说明泰山宝盛参与东七里社区城中村改造项目的具体权利义务安排、泰山宝盛缴纳土地出让金后是否取得相关土地使用权、如是，泰山人民政府将净收益返还给泰山宝盛后相关土地使用权是否须交回、泰山宝盛一直未对该部分土地出让金进行分摊的原因、在未分摊期间内泰山宝盛对该项补贴的会计处理方式、上峰地产将其在 2014 年应分摊的部分确认为长期股权投资收益的会计处理过程及所依据的会计准则规定，请会计师核查并发表专项意见。

5、请你公司结合上峰地产的资产负债率、主要资金需求情况、主要融资渠道（包括但不限于关联方贷款、银行贷款）、借款期限和成本、利息资本化和费用化情况等，说明本次评估是否及如何考虑上峰地产财务费用支出的因素、上峰地产未来业务开展是否会造成其自身和你公司面临流动性风险，以及防范、解决措施，并请你公司作相应的风险提示。

6、请你公司补充披露上峰地产现有开发的房地产项目被用于抵押的具体情况，包括但不限于抵押物名称、抵押物价值、抵押权人、担保债权的事由、金额、起始时间、期限、解除抵押的条件及时间安排，以及对上峰地产销售相关房产的影响。

请你公司于 8 月 12 日前以书面形式答复上述问题，并履行相应的信息披露义务。同时，提醒你公司及全体董事严格遵守《证券法》、《公司法》等法规及《上市规则》的规定，及时、真实、准确、完整地履行信息披露义务。

特此函告

深圳证券交易所

公司管理部

2016年8月5日