

# 关于对银亿房地产股份有限公司的重组问询函

许可类重组问询函[2016]第 67 号

银亿房地产股份有限公司董事会：

9 月 30 日，你公司披露了《银亿房地产股份有限公司发行股份购买资产暨关联交易报告书（草案）》（以下简称“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：

1、本次重组预案阶段，对标的资产采用市场法进行预评估，预估值为 33 亿元。报告书阶段采用资产基础法（核心经营资产采用收益法）和市场法对标的资产价值进行评估，并采用资产基础法评估结果 269,616.14 万元作为最终评估结论。请公司进一步说明预案阶段采用市场法进行预估而报告书阶段采用资产基础法作为最终评估结论的原因，并说明预估值与资产基础法评估结果存在较大差异的原因。

2、根据公司与本次业绩承诺主体西藏银亿签署的《盈利预测补偿协议》，西藏银亿承诺宁波昊圣 2017 年度、2018 年度、2019 年度实现的净利润分别不低于人民币 16,768.30 万元、26,170.33 万元、32,579.70 万元。根据中联评估《资产评估报告》及《资产评估说明》，本次收购标的宁波昊圣的核心资产即 ARC 西安、ARCAS Automotive Group 以及 ARC 马其顿三家子公司采用收益法评估，预测三家子公司 2017 年度、2018 年度、2019 年度的净利润之和分别为 27,039.30 万元、37,353.89 万元和 44,932.04 万元。

(1)请公司说明西藏银亿承诺的宁波昊圣未来三年净利润数与

宁波昊圣核心资产评估预测净利润数存在较大差异的原因。

(2) 本次资产基础法评估过程中,对核心经营资产采用了收益法,请公司说明未就宁波昊圣的核心资产盈利情况签署盈利预测补偿协议,是否符合证监会 2016 年 1 月 15 日发布的《关于并购重组业绩补偿相关问题与解答》的规定。如否,请及时补充,盈利补偿及减值补偿应设置明确期限。

3、报告书显示,由于施工进度延迟及上述认证程序未能按期取得,马其顿工厂未能按计划实现满产。为弥补该部分产能空缺,ARC 集团将相关订单安排在西安工厂及美国诺克斯维尔工厂进行高负荷生产,并于 2015 年下半年至 2016 年 1-6 月期间产生了超额成本。ARC 集团管理层预计:认证取得将推迟至 2017 年底;2017 年开始,ARC 集团生产成本和各项超额费用将得到有效控制。

(1) 请公司说明实施上述认证程序的组织名称,并简要介绍其认证过程,说明获得认证可能性、如未能获得认证对马其顿工厂开展业务的影响,以及公司是否有相应的补救措施及相应成本。

(2) 鉴于 ARC 集团管理层预计认证取得将推迟至 2017 年底。请公司预估并分项目列示未来超额成本金额,并在风险提示中披露,说明评估过程是否考虑相关超额成本因素。

4、报告书显示,报告期内,标的公司三大主要产品,驾驶员用气囊气体发生器平均售价的降幅接近 10%,乘客用气囊气体发生器平均售价降幅为 4.65%,侧气囊、气帘用气体发生器平均售价降幅为 0.16%。请公司说明主要产品售价连年下滑的原因及未来增减趋势,结合产品未来销量变化预估情况及标的公司自身优势,说明标的公司核心资产盈利预测的可实现性。

5、报告书显示，截至本报告书签署日，ARC 集团共有 46 位工程技术和产品开发人员，尚未出现相关人员离职或提出离职申请的情况（不包括正常退休情形）。由于美国劳动法未强制要求雇主和员工签署劳动合同，核心技术人员的留任属于员工自愿行为。因此，核心技术人员没有与 ARC 集团签订最低任职期限协议。请公司评估关键技术人员流失对标的经营业绩带来的影响，如影响较大请进行重大风险提示。

请你公司就上述问题做出书面说明，并在 10 月 21 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 10 月 18 日