

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[2017]第 12 号

银亿房地产股份有限公司董事会：

6 月 1 日，你公司直通披露了《发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易报告书（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：

一、关于交易方案

1、报告书显示，本次交易系公司控股股东银亿集团从前次交易对手手中买入最终标的资产比利时邦奇后又出让给上市公司的过桥收购。2015 年 11 月 26 日，银亿集团及其他潜在购买方收到全球竞价出售比利时邦奇全部股权的非约束性报价邀请函。2015 年 11 月 30 日，银亿集团向前次交易卖方递交了非约束性报价。2016 年 1 月 15 日，银亿集团向前次交易卖方提交了最终的约束性报价。2016 年 3 月 6 日，银亿集团通过其间接全资子公司东方亿圣与比利时邦奇的全体股东及收益权凭证的持有人签署相关协议，约定由东方亿圣收购比利时邦奇 100% 的股份及 100% 的收益权凭证。2016 年 7 月 15 日，各方签署替代协议，同意由香港亿圣替代东方亿圣作为收购方履行相关收购协议。2016 年 8 月，各方最终确认交易对价为 948,236,228.70 欧元，由东方亿圣和香港亿圣分次完成支付。前次交易的交易价格系在竞价交易中形成。在“前次交易定价依据”一节，公司又称该交易价格（948,236,228.70 欧元）主要参考欧洲并购市场交易惯例、对价支

付方式并依据比利时邦奇 2016 年经营预测数据等，经前次交易各方商业谈判后确定。前次交易中，比利时邦奇管理层预测比利时邦奇 2016 年度的 EBITDA 约为 1.08 亿欧元，经双方协商，根据该预测 EBITDA 金额的 9 倍以内确定公司的企业价值。前次交易定价依据方面，前后披露不一致。请公司补充披露：（1）“前次交易卖方”的基本情况及其产权控制结构，说明“前次交易卖方”与“比利时邦奇的全体股东及收益权凭证的持有人”是否为相同主体，如不同的，请说明原因；（2）各方签署替代协议，约定由香港亿圣替代东方亿圣作为收购方履行相关收购协议的具体原因；（3）前次竞价交易的具体竞价过程，包括不限于参与竞价的买方数量、提出有约束性报价的买方数量、银亿集团递交的非约束性报价和最终的约束性报价的具体金额等；（4）前次交易价格的定价依据前后披露不一致的具体原因，最终交易对价 948,236,228.70 欧元的具体测算过程及依据；（5）银亿集团与前次交易对手是否签有盈利预测及补偿协议，如有，请披露主要内容。请财务顾问核查并发表明确意见。

2、报告书显示，本次交易中，中企华评估以 2016 年 12 月 31 日为评估基准日，采用收益法和市场法对东方亿圣 100% 股权进行评估，并以收益法评估值 798,058.63 万元作为最终评估结果。以收益法评估值为依据，经交易双方协商确定东方亿圣 100% 股权的交易价格为 798,058.63 万元。本次交易作价较前次交易作价增加 87,079.34 万元，增幅约为 12.25%，主要原因为：一是两次交易的估值时点不同，前次估值时点为 2015 年末，本次以 2016 年 12 月 31 日为评估基准日；二是前后两次估值时点期间，标的资产基于货币的时间价值获得了内含增长；三是本次重组评估时点标的资产的盈利指标较前次有所提升，

主要是 2016 年度实际销量较前次交易预测销量增长 14.79%，实现的 EBITDA 较预测值增长 8.33%。请公司补充披露：（1）标的资产基于货币的时间价值获得内含增长的具体金额及对本次评估值的影响金额；（2）实际销售量较预测销量增长 14.79% 涉及的具体销售收入和利润金额及对本次估值的影响金额，以及 2016 年实现的 EBITDA 较预测值增长 8.33% 的因素对本次估值的影响金额；（3）前次交易的标的为比利时邦奇 100% 的股份及 100% 的收益权凭证，本次交易的标的为东方亿圣 100% 股权，标的资产不同，较前次增加了宁波邦奇、宁波凯启、宁波恒晖三家公司 100% 股权资产。请公司说明前后两次交易价格差异情况是否考虑了上述因素，如有，请说明具体影响，如无，请说明原因；（4）结合以上因素对本次估值影响情况，进一步说明本次交易作价较前次交易作价增加 87,079.34 万元的原因及合理性；（5）说明本次交易价格与最终标的资产邦奇集团净资产的差额及增值率情况，结合标的资产行业地位、核心竞争力、市场份额及竞争对手情况等，详细说明本次交易价格较最终标的资产邦奇集团净资产高额增值的原因及合理性、评估增值的具体原因及合理性以及交易作价的公允性。请财务顾问和评估师核查并发表明确意见。

3、报告书显示，宁波圣洲承诺，标的资产在盈利补偿期内每年实现的经审计扣除非经常性损益后归属于母公司股东的净利润数（以下简称“净利润实现数”）均不低于以下承诺利润（以下简称“净利润承诺数”），2017 年净利润实现数不低于人民币 75,161.07 万元，2018 年净利润实现数不低于人民币 91,747.08 万元，2019 年净利润实现数不低于人民币 111,781.49 万元。而标的公司 2015 年扣除非经常性损益后的净利润仅为 22,786.14 万元，2016 年仅为 41,959.31 万元。请

公司补充披露：(1) 标的资产每年的“净利润实现数”是否包括本次交易完成后可能发生的标的资产对外收购其他资产，进而由该项资产产生的利润；(2) 请公司结合目前在手订单和合同、同行业可比公司情况，说明收益法评估未来预测期内的营业收入的可实现性以及2017-2019年业绩承诺金额的依据、合理性及可实现性。请财务顾问核查并发表明确意见。请评估师就标的资产预测业绩的合理性发表专项审核意见。

4、报告书显示，因标的资产减值和因实现净利润不足承诺净利润时，宁波圣洲承诺以本次交易中出售标的资产获得的银亿股份股份总数进行补偿。请宁波圣洲补充说明在本次交易完成后，是否有将出售标的资产获得的上市公司股份进行质押或者设置其他权利负担的计划，如有，请说明在解除质押前，发生应当对上市公司进行股份补偿的情况下，如何保证上市公司如期完成回购或者宁波圣洲如期将相关股份赠送上市公司其他股东。请财务顾问核查并发表明确意见。

5、报告书显示，在任何情况下，因标的资产减值而发生的股份补偿和因实现净利润不足承诺净利润而发生的股份补偿合计不超过宁波圣洲因在本次交易中出售标的资产获得的银亿股份股份总数。请公司补充披露：(1) 相关业绩补偿安排是否能够完全覆盖本次交易的全部交易对价，如否，说明覆盖比例，并说明未能完全覆盖的原因与合理性；(2) 是否存在不能履约时的制约措施，相关制约措施是否能够确保交易对手充分履行补偿义务，同时做相应风险提示；(3) 请宁波圣洲明确对于因本次交易获得的股份是否应当承诺在履行完毕全部补偿义务（如有）后方可解除锁定。请独立财务顾问核查并发表明确意见。

6、报告书显示，本次交易中设置有发行股份购买资产的发行价格调整方案，触发条件为，可调价期间内，深证综指“或”房地产业指数（399241.SZ）在任一交易日前的连续二十个交易日中有至少十个交易日较上市公司因本次交易首次停牌日前一交易日（即2017年2月6日）收盘点数（收盘指数）跌幅超过10%。请补充披露：（1）相关调价触发条件是否符合《重组办法》第45条关于“上市公司的股票价格相比最初确定的发行价格发生重大变化”以及《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》）第五十四条关于“发行价格调整方案应当建立在大盘‘和’同行业因素调整基础上”的前提条件规定；（2）调价方案仅设置依据跌幅调价机制而未考虑股票价格上涨影响的原因及合理性，是否有利于保护中小股东权益。请财务顾问核查并发表明确意见。

7、报告书显示，利润补偿期间为2017年、2018年及2019年。请补充披露上述业绩承诺期是否符合《关于上市公司监管法律法规常见问题与解答修订汇编》关于“业绩补偿期一般为重组实施完毕后的三年，对于拟购买资产作价较账面值溢价过高的，视情况延长业绩补偿期限”的规定。请财务顾问核查并发表明确意见。

二、关于标的公司资产情况

1、报告书显示，在标的公司拥有的主要专利中，第1项至第79项专利系由比利时邦奇于2013年7月通过收购荷兰DTI的方式取得。比利时邦奇与荷兰邦奇、荷兰DTI及其原股东Innovius B.V.、Volo B.V.、以及Sevas B.V.于2013年7月19日签署的股份收购协议中约定，由比利时邦奇收购荷兰DTI全部股份。收购协议同时约定，上述原股

东将对相关专利及技术（以下简称“DTI 专利”）在未来产生的专利收益享有分成的权利，即比利时邦奇如就 DTI 专利向第三方进行授权或销售，在比利时邦奇内部因商业目的而使用，或自荷兰 DTI 交割之日起的 20 年内，因直接或间接销售 DTI 专利而取得专利收益的，原股东有权获得相应的专利分成。请公司补充披露：（1）“就 DTI 专利向第三方进行授权或销售”、“在比利时邦奇内部因商业目的而使用”以及“直接或间接销售专利而取得专利收益”的具体含义，明确是否包括销售专利产品而产生的收益；（2）自比利时邦奇于 2013 年 7 月通过收购荷兰 DTI 至今向荷兰 DTI 原股东支付的专利分成的具体明细、金额、发生时间、涉及专利名称等；（3）测算本次交易完成后，依据上述约定，标的公司拟向荷兰 DTI 原股东支付的专利收益金额，说明本次对标的公司的评估结果是否考虑了上述专利分成的影响，如有，请说明具体情况，如无，请说明原因。请财务顾问及律师核查并发表明确意见。

2、报告书显示，根据《授权协议》约定，Bosch Transmission（以下简称“博世传动”）授权许可比利时邦奇在全世界范围内非排他性地使用许可专利，用于生产和使用无级变速器；除非比利时邦奇终止协议，《授权协议》长期有效；比利时邦奇每卖出一台装配 Bosch 钢带的无级变速器，支付 10 荷兰盾的许可费用；每卖出一台装配除 Bosch 钢带外其他钢带的无级变速器，应支付 25 荷兰盾的许可费用。ZF Getriebe 曾与博世传动就上述装配 Bosch 钢带产品的许可费用达成一致，同意以一次性付款的方式结清《授权协议》约定的装配 Bosch 钢带产品的全部许可费用。请公司补充披露：（1）许可方式仅包括“生产和使用”，而未包含我国《专利法》第十一条规定的“销售、许诺

销售、进口”等专利实施方式的原因，标的公司在“销售、许诺销售、进口”其专利产品时是否需要额外取得博世传动的许可并支付许可使用费；（2）在《授权协议》长期有效的情况下，是否存在博世传动单方终止许可协议的可能，如有，请评估对标的公司生产经营的影响并提示风险；（3）说明《授权协议》的具体有效期，如无具体期限的，请说明该约定是否符合我国《合同法》及《专利法》的相关规定；（4）上述一次性付款的方式结清《授权协议》约定的装配 **Bosch** 钢带产品的全部许可费用事项发生的具体时间、支付金额，标的公司此后为生产经营目的制造、使用、许诺销售、销售、进口相关专利产品时是否不再需要支付任何费用，如是，请明确，如否，请明确许可费用金额。请财务顾问及律师核查并发表明确意见。

3、报告书显示，ZF Friedrichshafen AG(以下简称“采埃孚集团”)授权比利时邦奇使用其拥有的与生产、使用、销售无级变速器有关的专利及专利申请，许可期限为至最后一项授权专利的期限届满为止，即至 2026 年 11 月 17 日；许可使用费为 10000 欧元。与此同时，采埃孚集团是公司的主要竞争对手，该公司在中国建立了 2 家地区总部（含工程技术中心）和 31 家生产企业。请公司补充披露：（1）报告期采埃孚集团专利授权涉及产品的名称、销售收入、利润及相应占比情况；（2）结合上述情况，说明标的公司是否存在主要产品依赖于竞争对手专利授权的情况，如是，请说明标的公司持续经营能力是否存在重大不确定性，并提示相关风险；（3）说明专利期限届满时间为 2026 年 11 月 17 日涉及的专利情况，该项专利是否在授权专利列表中有记载；（4）明确许可使用费为 10,000.00 欧元的具体含义，是否全部授权专利及专利申请在许可期限范围内的全部费用为 10,000.00

欧元，结合行业情况，说明上述许可费用定价的公允性；（5）说明采埃孚集团相关专利的申请国未包括标的公司主要客户所在地即中国及东南亚地区的原因，标的公司在中国及东南亚生产销售相关产品是否因此存在引发专利纠纷的风险。请财务顾问核查并发表明确意见。

4、报告书显示，邦奇集团的产品研发、生产加工分布在比利时、荷兰和中国，产品主要销往中国、东南亚等国家。此外，标的公司共拥有 117 项专利，其中，部分专利申请国家未包含中国，所有专利申请国家中均没有东南亚国家。报告期内，拟购买资产的主营业务收入按照销售地域分类情况为：2015 年度中国地区的营业收入为 164,263.45 万元，占比 74.41%，其他地区的营业收入为 56,476.50 万元，占比为 25.59%；2016 年度中国地区的营业收入为 313,395.87 万元，占比为 87.88%，其他地区营业收入为 43,241.87 万元，占比为 12.12%。请公司补充披露：（1）报告期“其他地区”营业收入占比前五名的国家或地区、营业收入金额及占比情况；（2）说明在公司产品主要销售地为中国和东南亚国家的情况下，部分专利在美国等国家申请专利而未在中国及东南亚国家申请专利的原因，列表说明相关专利的具体情况，并说明是否存在知识产权保护漏洞。请财务顾问及律师核查并发表明确意见。

5、报告书显示，2016 年 9 月 8 日，南京邦奇与南京经济技术开发区房屋征收办公室及瀚斯宝丽显示科技（南京）有限公司（以下简称“瀚斯宝丽”）签订《协议书》，约定南京邦奇以 1.7 亿元购买瀚斯宝丽所有的位于南京经济技术开发区恒通大道 33 号、建筑面积为 57,494.59 平方米的房屋以及面积约为 165 亩的国有土地使用权（以下合称“瀚斯宝丽地块”）。协议签署后，南京邦奇按照约定已于 2016

年9月13日、2016年9月14日分两次将1.7亿元转让款支付至瀚斯宝丽指定的银行托管账户。2017年3月31日，南京邦奇已向南京市地方税务局缴纳瀚斯宝丽地块转让产生的契税及印花税共计人民币4,942,142.86元。截至本报告书签署日，房地产登记部门已经受理了南京邦奇办理瀚斯宝丽地块的房地产权证的申请。请公司补充披露：

(1)瀚斯宝丽地块是否存在权属瑕疵以及其他影响产权过户的事项，过户是否存在法律障碍；(2)本次交易评估价格是否涵盖该项资产，是否考虑了上述资产对评估价格的影响，若涵盖，该等房产无法顺利取得产权证书时，交易对方是否作出了补偿安排。请财务顾问及律师核查并发表明确意见。

6、报告书显示，宁波凯启成立于2016年8月8日，由广西银亿新材料有限公司、宁波聚雄进出口有限公司、宁波银亿进出口有限公司及浙江巨雄进出口有限公司(以下简称“四公司”)共同出资设立，注册资本为4,500.00万元。2017年5月22日，东方亿圣以1,500.00万元的对价购买宁波凯启100%股权，该交易系根据宁波凯启的实收资本作价。宁波恒晖成立于2017年5月15日，注册资本为4,500.00万元，由四公司共同出资设立。2017年5月18日，四公司协议将宁波恒晖100%的股权转让给东方亿圣。因宁波恒晖原有股东未实缴出资注册资本，故股权转让价格为0元。请公司补充披露：(1)广西银亿新材料有限公司、宁波聚雄进出口有限公司、宁波银亿进出口有限公司及浙江巨雄进出口有限公司的基本情况及产权结构图，并说明与上市公司及交易对手是否存在关联关系；(2)由四公司注册成立宁波凯启和宁波恒晖，再短时间内转让给东方亿圣的具体原因。请财务顾问核查并发表明确意见。

7、报告书显示，比利时邦奇和南京邦奇为申请银团贷款向借款人提供了如下担保措施：（1）香港邦奇将协议签订时南京邦奇截至2015年12月18日已实缴出资3,400万美元所对应的股权提供质押担保；（2）比利时邦奇提供应收账款质押，即以其所有应收账款、向银行的提款权以及任何银行账户期末结余提供质押担保；（3）比利时邦奇以其现在和未来在比利时境内外对汽车传动相关的零件、元件、系统等进行的研发、制造和销售等业务及组成其业务的资产进行质押担保；（4）比利时邦奇以其所持香港邦奇全部股份提供质押担保。请公司补充披露：（1）截止目前，上述借款的还款情况及后续还款计划、还款安排；（2）结合比利时邦奇、南京邦奇的经营情况和资产负债情况说明比利时邦奇、南京邦奇还款能力，说明后续是否存在因逾期还款而导致香港邦奇、南京邦奇全部已质押股份被处置执行的风险；（3）明确“比利时邦奇以其现在和未来在比利时境内外对汽车传动相关的零件、元件、系统等进行的研发、制造和销售等业务及组成其业务的资产”的具体范围，说明是否导致上市公司拟收购的比利时邦奇全部经营性资产被质押；（4）请公司结合上述情况，说明本次重组是否符合《上市公司重大资产重组管理办法》第十一条第（四）项的规定，并对主要标的资产处于质押状态进行重大风险提示。请财务顾问核查并发表明确意见。

8、报告书显示，主要业务资质中ISO 14001：2004 认证证书、ISO/TS 16949：2009 认证证书及证书附录、ISO 14001：2004 认证证书、ISO/TS 16949：2009 认证证书及证书附录将于近期到期，请公司补充披露上述证书的续期安排，是否存在法律障碍，若不能续期，对公司经营状况的影响。请财务顾问核查并发表明确意见。

三、关于标的公司经营情况

1、报告书显示，标的资产的前五大客户报告期内较为稳定，未发生明显变化，请公司补充披露：（1）标的资产与前五大客户的销售或服务协议的签约期限；（2）客户 PERUSAHAAN OTOMOBIL NASIONAL SDN BHD 的主要信息；（3）说明上市公司及其关联方，标的公司董事、监事、高级管理人员和核心技术人员以及主要关联方或持有标的公司 5%以上股份的股东与前五名客户是否存在关联关系；（4）说明未来客户流失的风险，并进行重大风险提示。请财务顾问核查并发表明确意见。

2、报告书显示，比利时邦奇及荷兰邦奇在 2014 年至 2016 年期间无任何可能实质性影响其良好信誉的禁令、处罚、诉讼、仲裁或行政争议；并且截至本报告书签署日，比利时邦奇及荷兰邦奇不存在正在进行的可能对公司产生重大不利影响的诉讼、仲裁或者行政争议、调查或监察。此外，截至本报告书签署日，南京邦奇不存在可能对公司产生重大不利影响的未决诉讼、调查及处罚的情形。请公司补充披露除比利时邦奇、荷兰邦奇以及南京邦奇之外，东方亿圣直接或者间接控制的其他 6 家下属公司是否存在可能对其产生重大不利影响的诉讼、仲裁或者调查、处罚情况。请财务顾问和律师核查并发表明确意见。

3、报告书显示，邦奇集团用于生产变速器的重要组成器件压力钢带全部从博世传动采购，博世传动是全球最大的压力钢带供应商，占全球压力钢带供应量的 80% 以上。未来若邦奇集团与博世传动在采购价格、供货时间、付款条款等方面无法达成一致意见，可能会出现压力钢带供应不及时或供应不足的风险，进而影响邦奇集团的生产经

营。因此，标的公司存在核心零部件对单一供应商依赖的风险。邦奇集团对博世传动 2016 年度的采购额为 19,777.29 万元，占比 8.79%，2015 年的采购额为 14,160.13 万元，占比 9.91%。请公司补充披露：

(1) 结合同行业公司情况，说明公司核心零部件从单一供应商采购的原因及合理性，是否符合行业惯例；(2) 针对上述对单一供应商的依赖风险，公司拟采取的应对措施。请财务顾问核查并发表明确意见。

4、报告书显示，邦奇集团是全球知名的汽车自动变速器独立制造商，邦奇集团生产的无级变速器在汽车变速器领域具有全球领先的技术优势。邦奇集团主要产品为无级变速器，目前深耕中国等新兴市场。在中国，无级变速器的市场份额主要由全球知名品牌在国内设立的合资或独资公司牢牢占据。邦奇集团主要竞争对手主要分为三类，分别是：具备汽车变速器生产配套能力的整车厂商、类似邦奇集团的独立汽车变速器供应商、区域性供应商。其中，整车厂商内部生产的汽车变速器产量占全球变速器总产量的多数比例。独立汽车变速器供应商包括：爱信集团（Aisin Group）、加特可株式会社（Jatco Ltd.）、格特拉克集团（GETRAG KG）、采埃孚集团（ZF Friedrichshafen AG）。区域性供应商包括：湖南江麓容大车辆传动股份有限公司、浙江万里扬股份有限公司、盛瑞传动股份有限公司、重庆蓝黛动力传动机械股份有限公司。请公司补充披露：(1) “邦奇集团生产的无级变速器在汽车变速器领域具有全球领先的技术优势”的判断依据，重点说明“全球领先”的判断依据，如涉及数据等内容的，需索引资料来源；(2) 标的公司主要竞争对手，即整车厂商、独立汽车变速器供应商、区域性供应商在中国市场各自的市场份额情况，并索引资料来源。请财务顾问核查并发表明确意见。

5、报告书显示，邦奇集团推行精益生产方式，以销售订单为驱动进行生产安排，产品产销率一直保持在 100%左右。2016 年度产量为 40.77 万套，而销量为 41.44 万套，请公司说明在“销售订单为驱动进行生产安排”的情况下，销量超过产量的原因及合理性。请财务顾问核查并发表明确意见。

6、报告书显示，邦奇集团的管理团队和技术研发团队是邦奇集团保持竞争力的核心所在。标的资产核心技术人员构成较为稳定，与邦奇集团签订的聘任合同中均包含竞业禁止条款，约定员工在任职期间内和任职结束后十二个月内不得在比荷卢、中国和美国地区从事汽车变速器相关的设计、制造和市场营销相关的工作。请公司补充披露：

(1) 邦奇集团与管理团队和技术研发团队核心人员签订劳动合同的期限及续期安排；(2) 签订竞业禁止条款的具体人员名单、履约保障措施和不能履约的制约措施；(3) 评估核心技术人员离职对标的公司经营的影响并进行风险提示。请财务顾问核查并发表明确意见。

四、其他问题

1、请公司根据《26 号准则》第十六条第（八）项的规定，补充披露除银亿集团及东方亿圣 2016 年收购标的资产事项外，标的公司及其下属子公司最近三年曾进行的与交易、增资或改制相关的评估或估值情况，包括评估或估值的方法、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。请财务顾问核查并发表明确意见。

2、请公司结合《上市公司监管法律法规常见问题与解答修订汇编》的相关规定，补充披露募集配套资金选取询价或锁价方式的原因。

如采用锁价方式，披露锁价发行的可行性，锁价发行对象认购本次募集配套资金的资金来源，放弃认购的违约责任，以及发行失败对上市公司可能造成的影响。请财务顾问核查并发表明确意见。

3、请公司补充披露本次交易完成后，上市公司是否存在资金、资产被实际控制人或其他关联人占用的情形；上市公司是否存在为实际控制人或其他关联人提供担保的情形。请财务顾问核查并发表明确意见。

4、报告书未编制页码，请公司补充。

请你公司就上述问题做出书面说明，并在6月14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6月8日