

# 关于对马鞍山方圆回转支承股份有限公司的 重组问询函

中小板重组问询函（需行政许可）【2015】第 72 号

## 马鞍山方圆回转支承股份有限公司董事会：

2015 年 12 月 28 日，你公司直通披露了《马鞍山方圆回转支承股份有限公司发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易报告书》（以下简称“报告书”），拟通过发行股份的方式向新光控股集团有限公司（以下简称“新光集团”）、虞云新购买其合计持有的浙江万厦房地产开发有限公司（以下简称“万厦房产”）100%股权和浙江新光建材装饰城开发有限公司（以下简称“新光建材城”）100%股权，同时募集配套资金。我部对上述披露文件进行了形式审查，请从如下方面予以完善：

1、根据报告书，交易标的万厦房产和新光建材城的评估值分别为 59.86 亿元、52.01 亿元，评估增值率分别为 341%、753%，请你公司结合交易标的房地产项目所在城市的行业发展状况及房地产政策、当地房产库存去化情况、市场供求状况、近期成交量水平和价格趋势等因素，进一步说明交易标的评估增值的原因及合理性，并请独立财务顾问核查并发表专业意见。

2、根据报告书，交易标的 2012 年度、2013 年度、2014 年度及 2015 年 1-7 月模拟合并的归属于母公司的净利润（以下简称“净利润”）

分别为 5,619 万元、14,238 万元、47,399 万元、13,843 万元。新光集团、虞云新承诺交易标的扣除非经常性损益后的净利润为 2016 年度不低于 14 亿元，2016 年度与 2017 年度累计不低于 27 亿元，2016 年度、2017 年度与 2018 年度累计不低于 40 亿元。请补充披露：

(1) 交易标的承诺业绩较报告期净利润增幅较大的原因；

(2) 标的资产的土地储备情况（取得时间、地点、取得成本、账面价值等）、公司后续开发计划、销售计划，包括各资产类别项下的可售面积、已售面积、预售面积、已售或预售的平均单价等；

(3) 结合交易标的截至目前的经营业绩、已开盘房地产项目销售情况以及土地储备、未来开发计划、预计价格走势等说明交易标的承诺业绩的合理性、可实现性以及未来盈利能力的稳定性，并请独立财务顾问核查并发表专业意见。

3、你公司 2014 年度财务报告被会计师出具保留意见审计报告，根据利安达会计师事务所出具的专项说明，保留意见所涉及事项的重大影响将通过本次重组予以消除。根据报告书，本次重组能否获得中国证监会的核准以及核准时间存在不确定性，存在保留意见无法消除的风险。请补充披露：

(1) 通过本次重组能够消除保留意见所涉及事项的重大影响的具体依据，并请独立财务顾问就本次重组是否符合《上市公司重大资产重组管理办法》第四十三条第（二）款的规定进行核查并发表专业意见；

(2) 若保留意见无法消除，请结合公司目前经营情况及未来经

营预期分析保留意见涉及事项对公司可能的影响并提示相关风险。

4、根据报告书，本次交易行为构成反向购买，公司重组完成后的备考财务报表按照反向购买相关会计处理方法编制，其中商誉为零。请你公司补充披露备考财务报表商誉确认是否符合《企业会计准则》相关规定，并请独立财务顾问和会计师就本次交易是否构成反向购买、商誉确认是否符合《企业会计准则》相关规定进行核查并发表专业意见。

5、根据报告书，2014年12月，新光集团将义乌世茂中心发展有限公司100%股权、建德新越置业有限公司（以下简称“建德新越”）70%股权转让至万厦房产，属于同一控制下的企业合并，请补充披露：

（1）报告期内万厦房产同一控制下的资产总额、营业收入、利润总额及对万厦房产主要财务指标的影响；

（2）交易标的报告期主营业务是否发生变化，是否符合《<首次公开发行股票并上市管理办法>第十二条发行人最近3年内主营业务没有发生重大变化的适用意见——证券期货法律适用意见第3号》的相关规定以及《首次公开发行股票并上市管理办法》（以下简称“《首发管理办法》”）第十二条的规定，并请独立财务顾问和律师核查并发表专业意见。

6、根据报告书，2012年度、2013年度及2014年度，万厦房产营业收入分别为2.38亿元、8.92亿元、15.07亿元，归属于母公司净利润分别为3,936万元、11,763万元、21,154万元，扣除非经常性损益后的净利润分别为3,602万元、10,013万元和19,806万元；新光建

材城营业收入分别为 4,268 万元、5,450 万元、94,836 万元，归属于母公司净利润分别为 1,683 万元、2,474 万元、26,333 万元，扣除非经常性损益后的净利润分别为 246 万元、250 万元和 6,138 万元。交易标的非经常性损益主要包括资金拆出形成的利息收入以及股权处置收益，其中新光建材城 2014 年度因处置安徽新祥源房地产开发有限公司股权确认投资收益 25,757 万元。请补充披露：

（1）请结合存货项目开发与竣工进度、预售或已售面积、项目所在地房地产供求与价格走势情况等补充披露交易标的最近三年营业收入、净利润大幅增长的原因及合理性；

（2）新光建材城 2012 至 2014 年度非经常性损益占比较高的原因、经营业绩是否存在对非经常性损益的重大依赖；

（3）交易标的是否存在最近一个会计年度的净利润主要来自合并财务报表范围以外的投资收益的情形，是否符合《首发管理办法》第三十七条第四款的规定；

（4）请结合交易标的的业务模式、现金流量状况、同行业公司对比等说明报告期发生资金拆出业务的原因和合理性、资金拆借利率水平及公允性、该项业务的可持续性，以及与资金拆入方是否存在关联关系、是否存在非经营性资金占用的情形；

（5）请独立财务顾问对上述事项进行核查并发表专业意见。

7、根据报告书，交易标的报告期内存在资金被控股股东、实际控制人及其控制的其他企业占用的情况，请补充披露报告期资金占用的情况，并明确说明交易标的是否符合《首发管理办法》第二十七条

的规定，同时请独立财务顾问和律师核查并发表专业意见。

8、请明确说明交易标的是否符合《首发管理办法》第二十一条、第三十三条的规定，并请独立财务顾问和律师核查并发表专业意见。

9、请你公司补充披露报告期交易标的同一房地产项目在存货、投资性房地产、在建工程之间的划分原则及依据，相应的账面价值、资产明细构成、建筑面积、已销或已租面积、收益确认及占比情况，并请独立财务顾问和会计师核查并发表专业意见。

10、根据报告书，2015年1-7月，交易标的物业出租毛利率为4.43%，2012年至2014年物业出租毛利率平均值约43%，请你公司说明交易标的2015年1-7月物业出租毛利率大幅降低的原因和合理性。

11、请你公司根据中国证监会关于房地产企业并购重组的相关规定，补充披露交易标的在报告期内是否存在违法违规行为、是否存在被行政处罚或立案调查的情况，并请独立财务顾问、律师发表专项核查意见。

12、根据报告书，万厦房产及其子公司建德新越持有的房地产开发企业资质证书将分别于2016年2月5日、2016年3月31日到期，万厦房产目前正在办理房地产开发经营资质的续展手续。请你公司补充披露：

(1) 建德新越的房地产开发企业资质到期是否续展；

(2) 万厦房产及建德新越房地产开发企业资质如需续展，预计的续展时间、续展是否存在实质性障碍、逾期未续展对未来经营的影响。

响及相关风险提示，并请独立财务顾问和律师核查并发表专业意见。

13、截至报告书披露日，新光建材城一处房产“新光天地一至五层商铺”尚未办理房屋产权证，新光建材城将该房产用于其借款抵押担保，请你公司补充披露上述房产用于抵押担保的具体情况、涉及的借款规模及期限、房屋产权证预计办毕时间、逾期未办毕的影响及解决措施，并请独立财务顾问和律师核查并发表专业意见。

14、根据报告书中披露的备考财务报告，本次重组完成后，公司2015年7月31日资产负债率为72.18%，高于可比同行业房地产上市公司的平均水平。请你公司补充披露备考资产负债率较同行业公司偏高的原因、补充提示标的资产财务风险及应对措施，并请独立财务顾问核查并发表专业意见。

15、请你公司依据《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(2014年修订)》(以下简称“《第26号准则》”)补充披露以下事项：

(1) 本次重组完成后公司主营业务将增加房地产开发和商业经营，请根据《第26号准则》第三十三条第(二)款的规定，补充披露公司未来各业务构成、经营发展战略和业务管理模式、对公司持续经营能力的影响；

(2) 根据《第26号准则》第五十九条第(三)款的规定，补充披露募集配套资金投资项目的使用计划进度和预期收益；

(3) 根据《第26号准则》第二十一条第(七)款的规定，补充披露万厦房产、新光建材城的董事、监事、高级管理人员、其他关联

方在其前五名供应商或客户中所占权益的情况，若无，请明确说明，  
并请独立财务顾问核查并发表专业意见。

请你公司就上述问题做出书面说明，并在 1 月 11 日前将有关说  
明材料对外披露并报送我部。

特此函告

深圳证券交易所  
中小板公司管理部  
2016 年 1 月 5 日