

# 关于对湖北国创高新材料股份有限公司的 重组问询函

中小板重组问询函（需行政许可）【2017】第 4 号

## 湖北国创高新材料股份有限公司董事会：

2017 年 1 月 3 日，你公司披露了《发行股份及支付现金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形式审查，请从如下方面予以完善：

1、根据《报告书》，本次交易标的深圳市云房网络科技有限公司（以下简称“深圳云房”或“交易标的”）的净资产账面价值为 2.66 亿元，采用收益法的评估价值为 38.06 亿元，评估增值率为 1,326.66%。请补充说明如下事项，并请独立财务顾问核查并发表意见：

（1）请结合交易标的所处行业的发展状况、市场排名、市场份额、主要竞争对手、各类业务收入预测情况与依据、深圳云房的核心竞争力、业绩增长模式的可持续性，可比交易和可比公司的市盈率、市净率情况等，详细说明本次评估增值的具体原因与合理性；

（2）估值假设中假设“在未来的 6-9 个月后成交金额逐步恢复到政策调控前水平，即 2017 年年底调控政策的影响基本消失，2018 年将步入一个新的爆发期。按照房地产行业 3-4 年一个周期，2011-2014 年是一个周期，2014-2017 年是一个周期，2018-2021 年是一个周期”，请补充说明该评估假设是否已经充分考虑行业政策的

影响，并结合行业政策进一步说明相关假设的依据和合理性；

(3) 根据《报告书》，2014年、2015年及2016年1-8月，深圳云房主营业务毛利率分别为9.08%、8.02%及18.41%，而在采取收益法对深圳云房进行评估过程中2016年9-12月及2017年至2021年的平均毛利率为20.82%。请结合房地产行业的形势、行业政策环境的变化情况、公司的主要经营模式、经营业态、在主要业务所在城市的市场地位及竞争优势，说明报告期内主营业务毛利率变动幅度较大的原因，并说明相关评估参数选取的依据和合理性；

(4) 深圳云房最近三年存在多次股权转让及增资的情形，请逐一补充说明历次股权转让对应深圳云房的整体价值与本次交易整体估值存在差异的原因与合理性。

2、根据《报告书》，本次交易的对手方承诺深圳云房2016年度至2019年度经审计的税后净利润分别不低于人民币24,250万元、25,750万元、32,250万和36,500万元，深圳云房2014年、2015年和2016年1-9月实现的净利润分别为-7,821.07万元、-20,891.31万元和15,644.19万元。请结合产业政策、行业竞争格局、行业发展以及深圳云房的核心竞争力、业绩增长模式的可持续性等，补充披露深圳云房在2014年和2015年亏损的主要原因，并补充说明业绩承诺较报告期业绩增幅较大的原因、业绩承诺的可实现性及合理性、补偿义务人是否具有完成业绩承诺的履约能力及履约保障措施等，请独立财务顾问核查并发表意见。

3、请说明你公司的实际控制人高庆寿及其一致行动人未来12个

月是否存在减持计划，包括但不限于减持时间、减持数量、减持比例、减持价格，是否存在委托他人管理其所持有股份的意向与可能性，是否可能导致上市公司实际控制人发生变更，请独立财务顾问核查并发表意见。

4、本次交易对手方包括共青城中通传承互兴投资管理合伙企业（有限合伙）、深圳传承互兴投资合伙企业（有限合伙）、珠海横琴易简共赢贰号股权投资基金企业（有限合伙）、深圳市开心同创投资企业（有限合伙）、深圳市开心同富投资企业（有限合伙）、深圳市互兴拾伍号投资企业（有限合伙）等有限合伙企业，请以列表形式补充披露交易对方中有限合伙企业取得交易标的股权的时间、是否存在在你公司本次股票停牌前六个月或停牌期间受让交易标的股份的情形、有限合伙企业合伙人的出资形式、目的、资金来源、取得合伙权益的日期、普通合伙人和有限合伙人之间的权利义务关系以及利益分配等情况，并说明本次发行股份购买资产交易对方（穿透至最终出资人）是否超过 200 人，请独立财务顾问核查并发表明确意见。

5、根据《报告书》，本次交易拟募集配套资金不超过 209,744 万元，其中 160,740 万元用于支付本次交易现金对价、3,960 万元支付中介机构服务费用、28,030 万元用于深圳云房营销网络建设项目、17,014 万元用于深圳云房云房源大数据运营平台建设项目。请说明若募集资金未能成功实施，你公司用以支付现金对价和交易标的拟建设项目的资金来源，并补充说明相关支出对上市公司财务状况的影响，提示相关风险，请独立财务顾问和律师发表明确意见。

6、根据《报告书》，深圳云房部分股东曾存在代持情形，请补充披露代持关系解除对本次交易是否造成影响，请独立财务顾问和律师核查并发表明确意见。

7、根据《报告书》，深圳云房在 2015 年和 2016 年引入投资方时，相关投资方曾经与交易标的的实际控制人梁文华及相关股东签署业绩对赌协议。请说明前述业绩对赌的具体情况，相关业绩承诺与本次交易业绩承诺存在差异的，请说明原因，并请独立财务顾问核查并发表明确意见。

8、根据《报告书》，深圳云房的主要业务包括新房代理销售业务、新房电商业务、二手房买卖业务和二手房租赁业务，请按照新房代理销售业务、新房电商业务、二手房买卖业务和二手房租赁业务对收入成本情况进行披露，并补充说明各项业务的经营模式、盈利模式和相关收入与成本确认相关会计政策。

9、请结合具体财务数据说明交易标的的房屋经纪业务“在珠三角、长三角城市群内的运营规模及区域影响力处于业界领先水平”的具体依据。

10、根据《报告书》，2014 年、2015 年及 2016 年 1-8 月，深圳云房新房代理业务平均综合代理费率分别为 2.55%、2.33%和 1.83%，房屋经纪业务的平均佣金费率为 1.97%、1.64%和 1.57%，请结合所处行业的发展状况、主要经营模式并选取可比交易和同行业公司说明上述费率在报告期内呈下降趋势的原因和合理性，请独立财务顾问核查并发表明确意见。

11、根据《报告书》，报告期内，交易标的 2014 年末、2015 年末和 2016 年 8 月 31 日的资产负债率分别为 118.59%和 104.33%和 88.65%，请结合同行业情况分析并补充披露交易标的资产负债率的合理性、偿债能力及对上市公司的影响。

12、根据《报告书》，交易标的 2015 年末的应收账款较 2014 年末增长 267%，2016 年 8 月 31 日的应收账款较 2015 年末增长 176%，而同期间交易标的营业收入的增长率分别为 336%和 60%（年化后），请说明交易标的在报告期内的信用政策是否发生变化，并结合报告期内各期营业收入变动情况，对比同行业公司情况说明交易标的的信用政策、坏账计提比例是否合理，请会计师核查应收账款坏账准备计提是否充分并发表专业意见。

13、请补充说明截至《报告书》披露之日，交易标的的财务状况和经营成果是否因行业政策等原因发生重大变动，如果发生重大变化，请按照《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（2014 年修订）》第六十三条的要求补充披露相关财务信息。

14、根据《报告书》，深圳云房及其子公司与经纪业务合作人采取经纪业务合作模式，双方不构成劳动关系。请说明深圳云房与经纪业务合作人佣金分配比例的情况，结合行业情况说明该合作模式是否符合相关法律法规，提示相关风险，并请财务顾问、律师发表意见。

15、根据《报告书》，深圳云房的部分经纪门店尚未取得营业执照，部分经纪门店未进行房地产经纪备案，请说明评估过程中是否考

虑部分门店尚未取得营业执照和未进行房地产经纪备案的影响，并说明交易标的因该情形受到损失的情况下，交易标的实际控制人梁文华以何种方式承担相关损失并补充披露相关风险。

16、根据《报告书》，本次交易完成后，你公司将会确认合计约为 34.8 亿元的商誉，请结合对交易标的的盈利预测和商誉减值测试情况，就商誉减值可能对你公司未来经营业绩产生的影响进行敏感性分析，请独立财务顾问和会计师发表专项意见。

17、你公司目前从事改性沥青生产、研发、销售，深圳云房从事房地产中介服务业务，请补充说明深圳云房是否与你公司现有业务存在显著协调性，如无显著协调性应当充分补充说明并披露本次交易后的经营发展战略和业务管理模式，以及业务转型升级可能面临的风险和应对措施。

18、根据《报告书》，募集配套资金的认购方长江资管超越理财东湖 16 号集合资产管理计划的委托人钱静为你公司的董事、总会计师，请补充说明上述情形是否导致本次交易构成关联交易。

19、2015 年 3 月 12 日，深圳世联行地产顾问股份有限公司披露了《关于筹划收购深圳市云房网络科技有限公司部分股权的提示性公告》，其中披露的深圳云房的主要财务数据与《报告书》中存在差异，请说明产生差异的原因。

请你公司就上述问题做出书面说明，并在 1 月 17 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  
2017年1月11日