

深圳证券交易所

关于对中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 34 号

中房地产股份有限公司董事会：

5 月 21 日，你公司直通披露了《中房地产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预案》（以下简称“重组预案”）。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、预案阶段需关注的问题

（一）关于交易方案

1、请公司根据《上市公司重大资产重组管理办法》第十三条以及《证券期货法律适用意见第 12 号》的规定，详细说明本次交易不构成借壳上市的原因。独立财务顾问进行核查并发表明确意见。

2、根据重组预案显示，公司与交易对方将分别签订的《盈利预测补偿协议》，若本次交易实施完毕后，标的资产实际净利润数总额未达到承诺的净利润数总额，则地产集团、中房集团应以股份方式向中房地产补偿标的资产实际净利润数与预测净利润数的差额。请公司补充披露交易标的承诺净利润的具体测算方法及依据，并结合交易标的采用资产基础法下的存货的评估方法选取情况，补充披露交易方案的业绩补偿安排是否符合《上市公司重大资产重组管理办法》第三十五条、证监会《关于上市公司监管法律法规常见问题与解答修订

汇编》第八条及证监会《关于并购重组业绩补偿相关问题与解答》的规定。独立财务顾问进行核查并发表明确意见。

(二) 关于交易对手

1、募集配套资金交易对方温州德欣投资有限公司成立于 2016 年 4 月 26 日，注册资本 20,000 万元，尚未开展实际业务。其股东温州欣顺以及温州嘉顺成立于 2016 年 4 月 25 日，也尚未开展实际业务。而本次重组中，温州德欣认购达到 345,000 万元。请公司补充说明温州德欣是否属于私募投资基金，如是，请说明其是否已完成备案程序。此外，请说明温州德欣认购相应股份的资金来源及融资安排，穿透披露到最终出资人，说明是否存在使用借款和结构化产品认购股份的情况。独立财务顾问进行核查并发表明确意见。

2、交易对手方地产集团成立不足一个完整会计年度，请公司根据《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》(以下简称《26 号准则》)第十五条第(一)项的规定，补充披露对手方实际控制人或者控股股东的相关资料。

(三) 关于标的公司

1、预案显示，2014 年和 2015 年，标的公司业绩连续亏损或者大幅下降：标的公司中交地产扣除非经常性损益的归属于母公司所有者的净利润分别为 4,251.17 万元和 2,633.43 万元；中住兆嘉的净利润分别为 7,933.58 万元和 5,311.94 万元；中房苏州净利润分别为 -1,777.54 万元和 464.69 万元(2015 年非经常性损益合计 1,994.34 万元，扣非净利润为负)；中房天津净利润分别为 -318.25 万元和 -460.82 万元；重庆嘉润净利润分别为 -247.67 万元和 -461.50 万元；重庆嘉汇净利润分别为 -1,059.43 万元和 -383.56 万元。请公司补充披露标的公

司盈利能力大幅下降的原因和连续亏损的原因以及相关原因在未来是否具有可持续性。结合标的公司所在城市房地产发展具体情况、可比公司情况、今后发展前景说明认定上述标的属于“优质房地产项目”原因，对未来盈利能力进行重点说明。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》第四十三条关于有利于上市公司增强持续盈利能力的规定。独立财务顾问进行核查并发表明确意见。

2、预案显示，中交地产将其对城乡公司 22,000 万元的债权转让给中融信托，若城乡公司未按期、足额履行偿债义务，中交地产将就上述债权对中融信托承担回购义务。地产集团承诺采取相关措施解除中交地产的回购义务，回购义务的解除将在本次重组召开第二次董事会前完成。截至本预案签署日，上述事宜尚未处理完毕，中交地产仍负有未来对此事项的回购义务。请公司说明审计评估结果是否考虑了上述回购义务的影响，如否，请说明原因，如是，说明影响大小。独立财务顾问进行核查并发表明确意见。

3、中交地产子公司中交宜兴尚有位于宜兴市湖父镇面积为 240,055.60 平方米土地尚未取得国有土地使用权证。截至本预案签署日，中交宜兴已签订了土地出让合同，并缴清土地出让金。但由于特殊的喀斯特地形及矿坑等地貌导致原供地范围内部分地块无法建设，因此需在总用地面积及核定总建筑面积不变的情况下，对用地范围进行调整并按照调整后的宗地规划技术指标办理土地使用权证。请补充披露中交宜兴为获取上述地块所缴纳的土地出让金金额、该项土地使用权的账面价值、无法建设地块面积占该项地块总面积的比例、预期办理完成土地使用权证的时间期限及该事项对本次重组的影响。独立财务

顾问进行核查并发表明确意见。

4、中交地产对于关联方中交水运规划设计院有限公司、中国交通建设股份有限公司存在大额预付账款，对关联方西安筑路机械厂、中交地产青岛城阳置业有限公司存在大额其他应收款。补充披露上述款项发生的原因、涉及的具体事项、发生时间、预期收回时间及收款安排，并说明是否构成实际控制人、控股股东及其关联方对中交地产的非经营性资金占用。独立财务顾问进行核查并发表明确意见。

5、预案显示，重庆嘉润一宗位于重庆市南岸区面积为 128,587 平方米的土地还未取得国有土地使用权证。原因是该地块地上建筑物尚未完成拆除并交地，因此该宗土地涉及的土地出让金尚未完全缴纳。请公司补充披露该宗土地的交地时间安排、办理土地使用权证的时间期限，以及土地出让金总额、该宗土地的账面价值、占标的总资产的比重情况，并说明该事项对于重组的影响。独立财务顾问核查并发表明确意见。

6、在本次重组前，中交地产进行资产剥离，将持有的城乡公司 100%股权无偿划转至地产集团，将持有的中交物业 100%股权和中交实业 100%股权无偿划转至中房集团。由于上述无偿划转事项导致中交地产所有者权益低于注册资本，因此中交地产股东地产集团作出决定，同意将中交地产的注册资本由 500,000 万元减至 420,000 万元。由于中交地产已于 2016 年发行 2 笔公司债券，上述减资事项触发了债券持有人会议的召开。债券持有人会议的否定结果可能会影响减资事宜的后续办理情况，导致减资无法执行。请公司补充披露相关资产的剥离原因，并量化分析债券持有人会议不通过减资事项导致中交地产提前清偿债务对于中交地产的具体影响，并说明对本次重组的影响。

独立财务顾问进行核查并发表明确意见。

7、请公司补充披露中交地产主要业务所在城市的行业发展及库存去化情况，并说明其对公司未来经营业绩和盈利能力的影响，以及公司在相关城市的市场地位及竞争优势。同时，补充披露合并报表中资产部分，尤其是存货部分的主要项目构成。

8、预案显示，截至报告期末，中交地产较多项目存在去化率较低（低于 70%）的情况。尽管中交地产已制定一系列去化措施，但若项目所在地市场环境继续走弱，相关项目去化率将有进一步下降的风险，进而可能导致上市公司房地产业务面临较大去化压力。请公司补充披露中交地产最近三年所开发项目的库存去化率，并详细说明中交地产所采取的去化措施。

9、预案显示，中交地产参与市政基础设施及安置房项目主要通过 BT 模式进行，未来可能面临相关地方资金紧张而导致 BT 项目回购缺乏保障的风险、因相关政策和法律法规出现重大调整而导致政府在税收、用地、拆迁补偿、原材料和设施设备采购等方面对 BT 项目的优惠政策出现变化的风险等。请公司补充披露中交地产最近两年 BT 业务收入、利润及占公司营业收入总额、净利润的比例，并结合目前已签订的 BT 项目合同，补充披露未来期间预计收入情况。

（三）关于资产评估

1、预案显示，对中交地产采用资产基础法、市场法进行评估，其他五家公司则采用资产基础法和收益法进行评估，请公司说明每个标的选择相应评估方法进行评估的原因。

2、在确定市场的预期收益率方面，重组预案根据美国学者定期发布的各国市场风险溢价数据，确定中国市场风险溢价取值为 6.17%。

请公司说明“美国学者定期发布的各国市场风险溢价数据”的具体来源，并说明该数据的权威性及选择该数据的原因。独立财务顾问进行核查并发表明确意见。

3、中交地产持有的长期股权投资评估情况显示，对持有的中交（巴中）投资发展有限公司 65%股权评估增值 281.19 %，对持有的华通置业有限公司 100%股权评估增值 49.19%，对持有的哈尔滨南兴房地产开发有限责任公司 57%股权评估增值 223.72%。请公司说明上述标的评估增值率较高的原因。独立财务顾问进行核查并发表明确意见。

4、预案显示，公司采用上市公司比较法作为市场法评估的具体方法对中交地产股东全部权益价值进行评估。请公司详细说明市场法评估的过程，包括不限于评估所选取的可比上市公司的具体情况、价值比率的确定及量化调整具体过程、流动性折扣的具体影响、股东权益价值的计算等。

5、鉴于存货科目是标的公司的主要资产构成，且对于存货评估存在假设开发法、市场法及基准地价修正法三种评估方式，请公司补充披露标的公司存货项下各个子科目的构成，并区分不同评估方法披露存货子科目的账面价值、评估价值、评估增值率等。

（四）关于同业竞争及关联交易

1、预案显示，中交集团承诺将通过必要之程序促使中国交建及其合并范围内的下属公司逐步退出房地产开发业务。在中国交建和中房地产履行上市公司决策程序并获通过后，中国交建可将部分存量房地产开发项目或相关开发主体转让给中房地产，以减少与中房地产的同业竞争关系。请公司补充披露中国交建将存量房地产开发项目或相

关开发主体转让给中房地产的具体时间安排及实施措施。

2、中交集团承诺在本承诺函生效之日起三年内，对中房地产和绿城中国的房地产资产和业务进行统筹规划，通过行使股东权利，推动两家上市公司进一步明确业务发展战略定位及业务拓展范围。中交集团承诺逐步通过品牌定位划分、区域市场划分、资产整合、业务整合等有效措施解决中房地产和绿城中国的同业竞争问题。请公司说明“品牌定位划分、区域市场划分、资产整合、业务整合”在解决同业竞争方面的有效性和可行性。独立财务顾问进行核查并发表明确意见。

3、中交集团承诺中交海外不会在中国境内从事房地产开发项目，不会从事与中房地产构成竞争的业务。补充披露中交海外的营业区域及业务范围情况，结合公司当期业务开展区域及今后业务发展战略，说明公司是否存在进军境外房地产市场的可能及规划，以及将业务范围划分为境内和境外，是否能够从根本上解决同业竞争问题。独立财务顾问进行核查并发表明确意见。

4、本次重组前，上市公司关联交易较少。本次重组后，随着上市公司体量及业务规模的拓展，上市公司可能在正常经营范围内增加新的关联交易，新增关联交易涉及向关联方购买设备、接受物业服务、咨询服务等；同时作为资金拆入方接受集团内部的资金事项也有所增加。请公司说明本次重组后关联交易增加事项是否符合《关于规范上市公司重大资产重组若干问题的规定》第四条第（四）项关于“交易应当有利于上市公司减少关联交易”的规定，并具体说明“保证关联交易价格的公允性”的具体措施安排。独立财务顾问进行核查并发表明确意见。

（五）其他需补充披露的信息

1、根据 26 号准则第十六条第（九）项补充披露中交地产重要下属子公司相关信息。

2、预案显示，重庆嘉润所属的中交漫山 A83、A84 项目地处重庆市重要的产业新区茶园新区的中心区域，通向市中心区域交通便捷，周边配套完善，拥有突出的区位优势。重庆市近来房价存在较大上涨，进一步提升了本项目的资源价值，对本项目后续销售以及盈利前景构成保障。请公司提供相关权威数据论证“重庆市近来房价存在较大上涨”说法的准确性，以列表的形式说明重庆房价变化幅度及对应年份或者月份，同时结合相关媒体关于“重庆房价过去五年只上涨 12%”的报道，说明相关数据的真实性。独立财务顾问进行核查并发表明确意见。

3、中交地产最近两年模拟后合并口径主要财务数据及指标情况中涉及 2014 年度损益项目显示，中交地产 2016 年 4 月披露的《中交地产有限公司公司债券 2015 年年度报告》中就中交地产 2014 年财务数据的调整作出如下风险提示：瑞华会计师在审计中交地产 2015 年度财务报表时，从谨慎性原则出发，认为中交地产 2014 年部分合同的实际执行未能符合预计情况，中交地产决定对 2014 年财务数据作出若干调整，并作为会计差错更正。补充披露对 2014 年财务数据作出调整的详细情况以及所影响的会计科目，并说明本次模拟口径披露的财务报表是否已考虑会计差错更正的影响。

二、报告书阶段需关注的问题

1、报告书阶段披露标的资产的审计报告时，请按照《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 11 号--从事房地产开发业务的公司财务报表附注特别规定》及《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》的要求披露房地产行业相关信息。

2、请公司按照《26号准则》第七节的相关规定和《主板信息披露业务备忘录第6号—资产评估相关事宜》的规定，完整披露采用资产基础法和市场法、收益法对交易标的价值进行评估的相关情况。

3、请补充披露业绩预测的合理性及业绩承诺安排的可执行性。

4、本次交易可能增加关联交易，请补充披露模拟交易完成前后的关联交易情况。

5、请公司根据《国务院办公厅关于继续做好房地产市场调控工作的通知》（国办发[2013]17号）、《闲置土地处置办法》（国土资源部令53号）、《中华人民共和国房地产管理法》（主席令第72号）、《关于进一步加强房地产市场监管完善商品住房预售制度有关问题的通知》（建房[2010]53号）以及中国证监会颁布的《证监会调整上市公司再融资、并购重组涉及房地产业务监管政策》等相关法律、法规、规章和规范性文件的规定，对上市公司及子公司以及重组标的公司及子公司在房地产项目开发过程中是否存在炒地、闲置用地、捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为进行专项核查。独立财务顾问进行核查并发表明确意见。

6、根据《关于首发及再融资、重大资产重组摊薄即期回报有关事项的指导意见》（证监会公告[2015]31号）的规定，公司应披露本次重大资产重组完成当年公司每股收益相对上年度每股收益的变动趋势。如果预计本次重大资产重组完成当年即期回报被摊薄的，公司应披露董事会选择本次重大资产重组的必要性和合理性以及本次募集资金投资项目与公司现有业务的关系，公司从事募投项目在人员、技术、市场等方面的储备情况。公司同时应根据自身经营特点制定并

披露填补回报的具体措施,包括但不限于公司现有业务板块运营状况,发展态势,面临的主要风险及改进措施以及提高公司日常运营效率,降低公司运营成本,提升公司经营业绩的具体措施。

请你公司就上述问题做出书面说明,并在 6 月 1 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 5 月 26 日

抄报:中国证监会上市公司监管部

抄送:重庆证监局上市公司监管处、中信证券股份有限公司、瑞银证

券有限责任公司