

■ 2020年3月31日 星期二

证券代码:600890 股票简称:中房置业 编号:临2020-015
中房置业股份有限公司
关于收到上交所关于公司重大资产重组草案
审核意见函的公告

本公司董事会及全体董事保证本公告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

我公司于2020年3月21日披露了《中房置业股份有限公司重大资产重组及发行股份购买资产暨关联交易报告书(草案)》及其摘要等公告。2020年3月30日，公司收到上海证券交易所《关于对中房置业股份有限公司重大资产重组草案的审核意见函》(上证公函函[2020]1025号)，内容如下：

“经审阅你公司提交的重大资产重组草案，现有关于问题需要你公司作进一步说明和解释：

一、关于股权转让协议次重组合情

1、关于前次重组合情况。草案显示，公司拟以资产置换及发行股份方式购买辽宁忠旺集团有限公司(以下简称“标的公司”或“忠旺集团”)100%股份，方案构成重组上市。前期公告显示，公司曾于2015年10月停牌筹划重大资产重组，拟以资产置换及发行股份的方式购买忠旺集团100%股份，但最终于2019年8月宣布终止重组。请公司补充说明：(1)前次重组终止的原因，相关程序履行情况、相关影响因素是否已经消除；(2)详细说明前次重组合与本次重组交易方案的差异；(3)结合前次重组合的具体原因，补充说明本次交易是否存在实质性障碍，公司短期内再度筹划收购同一标的公司的原因，以及存在的风险。请财务顾问和律师发表意见。

二、关于标的公司是否符合重组上市条件

2、关于标的公司股权权属。草案显示，2019年10月30日，国家军民融合基金与忠旺精制签署增资协议，以10亿元认购忠旺集团新增注册资本，并持有忠旺集团3.45%的股份。但是，忠旺集团将上述10亿元增资款作为长期股权投资，交易作价46亿元。请公司补充说明：(1)结合忠旺铝挤压材料报告期内研发数据及业务开展情况，在评估基准日出售的原因及主要考虑；(2)相关交易作价依据，交易对基本情况进行分析，是否存在关联关系；(3)本次交易如何考虑上述因素对估值的影响。请财务顾问和评估师发表意见。

三、关于标的公司的经营情况

10、关于同业竞争。草案显示，标的公司的主营业务为工业铝挤压业务，主要经营工业铝挤压产品的研发、制造和销售，标的公司的控股股东以及同一控制下的兄弟公司主要业务也集中在铝制品领域。同时标的公司部分董事、监事及高级管理人员在控股股东和同一控制下的兄弟公司担任董事、监事及高级管理人员。请公司结合目前现有业务、原材料供应、未来业务发展规划等情况，补充说明：(1)标的公司在工业铝挤压业务中的核心竞争力，以及相关核心技术人员的团队稳定性；(2)结合标的公司与关联公司在铝制品细分领域的分化情况、人员任职、以及未来业务发展规划，说明是否存在潜在的竞争关系，并说明相关解决措施。请财务顾问发表意见。

11、关于销售和采购。草案显示，2019年1—10月标的公司对前五名客户的销售收入金额及其占当期营业收入总额的比例合计74.37%，对第一大客户应收账款48亿元，占应收账款总额的53.93%，标的公司对前五名供应商的采购金额占同期采购总额的比例90.08%，其中，向第一大客户采购金额占总金额的27.88%。请公司补充说明：(1)结合行业采购和销售模式，说明标的公司客户与供应商集中度较低且逐年增高的原因及合理性；(2)结合标的公司是否具有在上述业务领域持续获取订单的能力；(3)铝型材报告期内的产销盈增长幅度较大，但2019年1—10月产销量有所下降，说明变化情况的具体原因，是否对持续盈利能力产生重大影响。请财务顾问发表意见。

12、关于公司的盈利能力。草案显示，2019年1—10月标的公司对前五名客户的销售收入金额及其占当期营业收入总额的比例合计74.37%，对第一大客户应收账款48亿元，占应收账款总额的53.93%，标的公司对前五名供应商的采购金额占同期采购总额的比例90.08%，其中，向第一大客户采购金额占总金额的27.88%。请公司补充说明：(1)结合行业采购和销售模式，说明标的公司客户与供应商集中度较低且逐年增高的原因及合理性；(2)结合标的公司是否具有在上述业务领域持续获取订单的能力；(3)铝型材报告期内的产销盈增长幅度较大，但2019年1—10月产销量有所下降，说明变化情况的具体原因，是否对持续盈利能力产生重大影响。请财务顾问发表意见。

13、关于公司的偿债能力。草案显示，截至2019年10月底，标的公司资产负债率达到57%，显著高于同行业可比公司，报告期内流动比率、速动比率均呈下降趋势。此外，截至2019年10月底，公司短期借款99亿元，一年内到期的非流动负债29.25亿元，货币资金余额76.39亿元，短期偿债压力较大。请公司说明：(1)结合业务模式等，分析说明忠旺集团资产负债率较高的原因及合理性，债务融资规模是否与其发展阶段及业务特点相适应；(2)结合标的公司的债务结构、货币资金及现金流动性等情况，说明后续债务偿还的具体安排。请财务顾问和会计师发表意见。

14、关于诉讼事项。草案显示，美银美林银行团认购忠旺集团间接控股股东中国忠旺及实际控制人刘忠田就可能回避诉讼在内的情况提诉讼。请公司补充说明：(1)相关诉讼主体、涉诉金额、对当事人及诉讼进展、充分评估该诉讼对本次交易的影响；(2)相关诉讼是否会对标的公司的持续经营能力产生重大不利影响；(3)本次评估中是否充分考虑上述诉讼可能存在成不成利影响；(4)说明标的公司未是否存在新增诉讼外诉讼风险，如有，请充分提示风险。请财务顾问和律师发表意见。

15、关于租赁业务。草案显示，忠旺集团于2018年10月成立了沈阳忠旺租赁有限公司，开始从事金融租赁业务。请公司补充说明：(1)相关租赁业务的主要模式、规模、报告期的主要财务数据；(2)业务开展是否已取得行业主管部门要求的全部经营资质，是否存在未取得资质而变相从事金融类金融租赁的情形。请财务顾问发表意见。

16、关于实际控制人认定。草案显示，忠旺集团最终控制方为刘氏家族信托，本次交易完成后，上市公司实际控制人将变为刘忠田。请公司补充说明：(1)刘氏家族信托的受益人及主要条款；(2)结合刘忠田与刘氏家族信托之间的关系，说明公司认定实际控制人变为刘忠田的原因及合理性。请财务顾问和律师发表意见。

17、关于标的公司的估值

18、关于估值的合理性。草案显示，本次交易中，标的公司以收益法评估结果为定价基础，最终作价为306亿元，评估增值率为138.9%，交易对方忠旺精制承诺标的公司在2020年度、2021年度、2022年度扣除非经常性损益后归属于母公司所有的净利润分别不低于20亿元、28亿元和32亿元。相关公告显示，前次重组合，标的公司采用收益法评估，最终作价282亿元，评估增值率为51%，忠旺精制承诺标的公司在2016年—2019年分别实现扣除非后净利润不低于28亿元、36亿元、42亿元和48亿元。此外，港交所上市公司中国忠旺于2018年10月与忠旺集团签订了股权转让协议，公司股价处于破发状态，目前市值约115亿元，与本次忠旺集团估值差距较大。请公司补充说：(1)标的公司后续经营业绩是否达到前次重组合的相关业绩预测，对其中的差异进行解释说明；(2)结合标的公司本次估值情况，经营情况、业务板块调整和行业发展前景、竞争格局等，说明在本次交易中，相关方上调标的公司估值并下调标的公司业绩承诺的主要考虑以及合理性；(3)本次交易中，忠旺集团估值与中国忠旺市盈率差较大的合理性；(4)说明本次重组合是否有利于保护上市公司及中小投资者利益。请财务顾问和评估师发表意见。

19、关于现金分红。草案显示，标的公司于2019年10月末对忠旺精制计提应付股利60亿元，截至报

告期末，公司货币资金余额仅76.39亿元。同时，公司预计后续还需要对忠旺忠旺年产能80万吨铝挤压型材及加工项目，及营口忠旺年产能60万吨高强度、大截面工业铝挤压产品项目等项目进行重大资本支出。请公司补充说明：(1)结合在手货币资金、现金流、后续资本投入计划等，说明拟在评估基准日后进行大规模分红的原因及主要考虑；(2)上述利润分配是否会影响标的公司的营运资金，从而对标的公司未来业绩及股价产生影响；(3)本次交易如何考虑上述因素对估值的影响。请财务顾问和评估师发表意见。

20、关于股权转让协议的合规性。草案显示，公司拟以资产置换及发行股份购买资产暨关联交易报告书(草案)及其摘要等公告。2020年3月30日，公司收到上海证券交易所《关于对中房置业股份有限公司重大资产重组草案的审核意见函》(上证公函函[2020]1025号)，内容如下：

“经审阅你公司提交的重大资产重组草案，现有关于问题需要你公司作进一步说明和解释：

一、关于股权转让协议次重组合情

1、关于前次重组合情况。草案显示，公司拟以资产置换及发行股份方式购买辽宁忠旺集团有限公司(以下简称“标的公司”或“忠旺集团”)100%股份，方案构成重组上市。前期公告显示，公司曾于2015年10月停牌筹划重大资产重组，拟以资产置换及发行股份的方式购买忠旺集团100%股份，但最终于2019年8月宣布终止重组。请公司补充说明：(1)前次重组终止的原因，相关程序履行情况、相关影响因素是否已经消除；(2)详细说明前次重组合与本次重组交易方案的差异；(3)结合前次重组合的具体原因，补充说明本次交易是否存在实质性障碍，公司短期内再度筹划收购同一标的公司的原因，以及存在的风险。请财务顾问和律师发表意见。

2、关于标的公司是否符合重组上市条件

3、关于标的公司股权权属。草案显示，2019年10月30日，国家军民融合基金与忠旺精制签署增资协议，以10亿元认购忠旺集团新增注册资本，并持有忠旺集团3.45%的股份。但是，忠旺集团将上述10亿元增资款作为长期股权投资，交易作价46亿元。请公司补充说明：(1)结合忠旺铝挤压材料报告期内研发数据及业务开展情况，在评估基准日出售的原因及主要考虑；(2)相关交易作价依据，交易对基本情况进行分析，是否存在关联关系；(3)本次交易如何考虑上述因素对估值的影响。请财务顾问和评估师发表意见。

4、关于标的公司的经营情况

10、关于同业竞争。草案显示，标的公司的主营业务为工业铝挤压业务，主要经营工业铝挤压产品的研发、制造和销售，标的公司的控股股东以及同一控制下的兄弟公司主要业务也集中在铝制品领域。同时标的公司部分董事、监事及高级管理人员在控股股东和同一控制下的兄弟公司担任董事、监事及高级管理人员。请公司结合目前现有业务、原材料供应、未来业务发展规划等情况，补充说明：(1)标的公司在工业铝挤压业务中的核心竞争力，以及相关核心技术人员的团队稳定性；(2)结合标的公司与关联公司在铝制品细分领域的分化情况、人员任职、以及未来业务发展规划，说明是否存在潜在的竞争关系，并说明相关解决措施。请财务顾问发表意见。

11、关于销售和采购。草案显示，2019年1—10月标的公司对前五名客户的销售收入金额及其占当期营业收入总额的比例合计74.37%，对第一大客户应收账款48亿元，占应收账款总额的53.93%，标的公司对前五名供应商的采购金额占同期采购总额的比例90.08%，其中，向第一大客户采购金额占总金额的27.88%。请公司补充说明：(1)结合行业采购和销售模式，说明标的公司客户与供应商集中度较低且逐年增高的原因及合理性；(2)结合标的公司是否具有在上述业务领域持续获取订单的能力；(3)铝型材报告期内的产销盈增长幅度较大，但2019年1—10月产销量有所下降，说明变化情况的具体原因，是否对持续盈利能力产生重大影响。请财务顾问发表意见。

12、关于公司的盈利能力。草案显示，2019年1—10月标的公司对前五名客户的销售收入金额及其占当期营业收入总额的比例合计74.37%，对第一大客户应收账款48亿元，占应收账款总额的53.93%，标的公司对前五名供应商的采购金额占同期采购总额的比例90.08%，其中，向第一大客户采购金额占总金额的27.88%。请公司补充说明：(1)结合行业采购和销售模式，说明标的公司客户与供应商集中度较低且逐年增高的原因及合理性；(2)结合标的公司是否具有在上述业务领域持续获取订单的能力；(3)铝型材报告期内的产销盈增长幅度较大，但2019年1—10月产销量有所下降，说明变化情况的具体原因，是否对持续盈利能力产生重大影响。请财务顾问发表意见。

13、关于公司的偿债能力。草案显示，截至2019年10月底，标的公司资产负债率达到57%，显著高于同行业可比公司，报告期内流动比率、速动比率均呈下降趋势。此外，截至2019年10月底，公司短期借款99亿元，一年内到期的非流动负债29.25亿元，货币资金余额76.39亿元，短期偿债压力较大。请公司说明：(1)结合业务模式等，分析说明忠旺集团资产负债率较高的原因及合理性，债务融资规模是否与其发展阶段及业务特点相适应；(2)结合标的公司的债务结构、货币资金及现金流动性等情况，说明后续债务偿还的具体安排。请财务顾问和会计师发表意见。

14、关于诉讼事项。草案显示，美银美林银行团认购忠旺集团间接控股股东中国忠旺及实际控制人刘忠田就可能回避诉讼在内的情况提诉讼。请公司补充说明：(1)相关诉讼主体、涉诉金额、对当事人及诉讼进展、充分评估该诉讼对本次交易的影响；(2)相关诉讼是否会对标的公司的持续经营能力产生重大不利影响；(3)本次评估中是否充分考虑上述诉讼可能存在成不成利影响；(4)说明标的公司未是否存在新增诉讼外诉讼风险，如有，请充分提示风险。请财务顾问和律师发表意见。

15、关于租赁业务。草案显示，忠旺集团于2018年10月成立了沈阳忠旺租赁有限公司，开始从事金融租赁业务。请公司补充说明：(1)相关租赁业务的主要模式、规模、报告期的主要财务数据；(2)业务开展是否已取得行业主管部门要求的全部经营资质，是否存在未取得资质而变相从事金融类金融租赁的情形。请财务顾问发表意见。

16、关于实际控制人认定。草案显示，忠旺集团最终控制方为刘氏家族信托，本次交易完成后，上市公司实际控制人将变为刘忠田。请公司补充说明：(1)刘氏家族信托的受益人及主要条款；(2)结合刘忠田与刘氏家族信托之间的关系，说明公司认定实际控制人变为刘忠田的原因及合理性。请财务顾问和律师发表意见。

17、关于标的公司的估值

18、关于估值的合理性。草案显示，本次交易中，标的公司以收益法评估结果为定价基础，最终作价为306亿元，评估增值率为138.9%，交易对方忠旺精制承诺标的公司在2020年度、2021年度、2022年度扣除非经常性损益后归属于母公司所有的净利润分别不低于20亿元、28亿元和32亿元。相关公告显示，前次重组合，标的公司采用收益法评估，最终作价282亿元，评估增值率为51%，忠旺精制承诺标的公司在2016年—2019年分别实现扣除非后净利润不低于28亿元、36亿元、42亿元和48亿元。此外，港交所上市公司中国忠旺于2018年10月与忠旺集团签订了股权转让协议，公司股价处于破发状态，目前市值约115亿元，与本次忠旺集团估值差距较大。请公司补充说：(1)标的公司后续经营业绩是否达到前次重组合的相关业绩预测，对其中的差异进行解释说明；(2)结合标的公司本次估值情况，经营情况、业务板块调整和行业发展前景、竞争格局等，说明在本次交易中，相关方上调标的公司估值并下调标的公司业绩承诺的主要考虑以及合理性；(3)本次交易中，忠旺集团估值与中国忠旺市盈率差较大的合理性；(4)说明本次重组合是否有利于保护上市公司及中小投资者利益。请财务顾问和评估师发表意见。

19、关于现金分红。草案显示，标的公司于2019年10月末对忠旺精制计提应付股利60亿元，截至报

告期末，公司货币资金余额仅76.39亿元。同时，公司预计后续还需要对忠旺忠旺年产能80万吨铝挤压型材及加工项目，及营口忠旺年产能60万吨高强度、大截面工业铝挤压产品项目等项目进行重大资本支出。请公司补充说明：(1)结合在手货币资金、现金流、后续资本投入计划等，说明拟在评估基准日后进行大规模分红的原因及主要考虑；(2)上述利润分配是否会影响标的公司的营运资金，从而对标的公司未来业绩及股价产生影响；(3)本次交易如何考虑上述因素对估值的影响。请财务顾问和评估师发表意见。

20、关于股权转让协议的合规性。草案显示，公司拟以资产置换及发行股份购买资产暨关联交易报告书(草案)及其摘要等公告。2020年3月30日，公司收到上海证券交易所《关于对中房置业股份有限公司重大资产重组草案的审核意见函》(上证公函函[2020]1025号)，内容如下：

“经审阅你公司提交的重大资产重组草案，现有关于问题需要你公司作进一步说明和解释：

一、关于股权转让协议次重组合情

1、关于前次重组合情况。草案显示，公司拟以资产置换及发行股份方式购买辽宁忠旺集团有限公司(以下简称“标的公司”或“忠旺集团”)100%股份，方案构成重组上市。前期公告显示，公司曾于2015年10月停牌筹划重大资产重组，拟以资产置换及发行股份的方式购买忠旺集团100%股份，但最终于2019年8月宣布终止重组。请公司补充说明：(1)前次重组终止的原因，相关程序履行情况、相关影响因素是否已经消除；(2)详细说明前次重组合与本次重组交易方案的差异；(3)结合前次重组合的具体原因，补充说明本次交易是否存在实质性障碍，公司短期内再度筹划收购同一标的公司的原因，以及存在的风险。请财务顾问和律师发表意见。

2、关于标的公司是否符合重组上市条件

3、关于标的公司股权权属。草案显示，2019年10月30日，国家军民融合基金与忠旺精制签署增资协议，以10亿元认购忠旺集团新增注册资本，并持有忠旺集团3.45%的股份。但是，忠旺集团将上述10亿元增资款作为长期股权投资，交易作价46亿元。请公司补充说明：(1)结合忠旺铝挤压材料报告期内研发数据及业务开展情况，在评估基准日出售的原因及主要考虑；(2)相关交易作价依据，交易对基本情况进行分析，是否存在关联关系；(3)本次交易如何考虑上述因素对估值的影响。请财务顾问和评估师发表意见。

4、关于标的公司的经营情况

10、关于同业竞争。草案显示，标的公司的主营业务为工业铝挤压业务，主要经营工业铝挤压产品的研发、制造和销售，标的公司的控股股东以及同一控制下的兄弟公司主要业务也集中在铝制品领域。同时标的公司部分董事、监事及高级管理人员在控股股东和同一控制下的兄弟公司担任董事、监事及高级管理人员。请公司结合目前现有业务、原材料供应、未来业务发展规划等情况，补充说明：(1)标的公司在工业铝挤压业务中的核心竞争力，以及相关核心技术人员的团队稳定性；(2)结合标的公司与关联公司在铝制品细分领域的分化情况、人员任职、以及未来业务发展规划，说明是否存在潜在的竞争关系，并说明相关解决措施。请财务顾问发表意见。

11、关于销售和采购。草案显示，2019年1—10月标的公司对前五名客户的销售收入金额及其占当期营业收入总额的比例合计74.37%，对第一大客户应收账款48亿元，占应收账款总额的53.93%，标的公司对前五名供应商的采购金额占同期采购总额的比例90.08%，其中，向第一大客户采购金额占总金额的27.88%。请公司补充说明：(1)结合行业采购和销售模式，说明标的公司客户与供应商集中度较低且逐年增高的原因及合理性；(2)结合标的公司是否具有在上述业务领域持续获取订单的能力；(3)铝型材报告期内的产销盈增长幅度较大，但2019年1—10月产销量有所下降，说明变化情况的具体原因，是否对持续盈利能力产生重大影响。请财务顾问发表意见。

12、关于公司的盈利能力。草案显示，2019年1—10月标的公司对前五名客户的销售收入金额及其占当期营业收入总额的比例合计74.37%，对第一大客户应收账款48亿元，占应收账款总额的53.93%，标的公司对前五名供应商的采购金额占同期采购总额的比例90.08%，其中，向第一大客户采购金额占总金额的27.88%。请公司补充说明：(1)结合行业采购和销售模式，说明标的公司客户与供应商集中度较低且逐年增高的原因及合理性；(2)结合标的公司是否具有在上述业务领域持续获取订单的能力；(3)铝型材报告期内的产销盈增长幅度较大，但2019年1—10月产销量有所下降，说明变化情况的具体原因，是否对持续盈利能力产生重大影响。请财务顾问发表意见。

13、关于公司的偿债能力。草案显示，截至2019年10月底，标的公司资产负债率达到57%，显著高于同行业可比公司，报告期内流动比率、速动比率均呈下降趋势。此外，截至2019年10月底，公司短期借款99亿元，一年内到期的非流动负债29.25亿元，货币资金余额76.39亿元，短期偿债压力较大。请公司说明：(1)结合业务模式等，分析说明忠旺集团资产负债率较高的原因及合理性，债务融资规模是否与其发展阶段及业务特点相适应；(2)结合标的公司的债务结构、货币资金及现金流动性等情况，说明后续债务偿还的具体安排。请财务顾问和会计师发表意见。

14、关于诉讼事项。草案显示，美银美林银行团认购忠旺集团间接控股股东中国忠旺及实际控制人刘忠田就可能回避诉讼在内的情况提诉讼。请公司补充说明：(1)相关诉讼主体、涉诉金额、对当事人及诉讼进展、充分评估该诉讼对本次交易的影响；(2)相关诉讼是否会对标的公司的持续经营能力产生重大不利影响；(3)本次评估中是否充分考虑上述诉讼可能存在成不成利影响；(4)说明标的公司未是否存在新增诉讼外诉讼风险，如有，请充分提示风险。请财务顾问和律师发表意见。

15、关于租赁业务。草案显示，忠旺集团于2018年10月成立了沈阳忠旺租赁有限公司，开始从事金融租赁业务。请公司补充说明：(1)相关租赁业务的主要模式、规模、报告期的主要财务数据；(2)业务开展是否已取得行业主管部门要求的全部经营资质，是否存在未取得资质而变相从事金融类金融租赁的情形。请财务顾问发表意见。

16、关于实际控制人认定。草案显示，忠旺集团最终控制方为刘忠田。请公司补充说明：(1)刘氏家族信托的受益人及主要条款；(2)结合刘忠田与刘氏家族信托之间的关系，说明公司认定实际控制人变为刘忠田的原因及合理性。请财务顾问和律师发表意见。

17、关于标的公司的估值

18、关于估值的合理性。草案显示，本次交易中，标的公司以收益法评估结果为定价基础，最终作价为306亿元，评估增值率为138.9%，交易对方忠旺精制承诺标的公司在2020年度、2021年度、2022年度扣除非经常性损益后归属于母公司所有的净利润分别不低于20亿元、28亿元和32亿元。相关公告显示，前次重组合，标的公司采用收益法评估，最终作价282亿元，评估增值率为51%，忠旺精制承诺标的公司在2016年—2019年分别实现扣除非后净利润不低于28亿元、36亿元、42亿元和48亿元。此外，港交所上市公司中国忠旺于2018年10月与忠旺集团签订了股权转让协议，