

中国证券监督管理委员会


中国证监会行政许可项目审查 二次反馈意见通知书

163651号

天津广宇发展股份有限公司:

我会依法对你公司提交的《天津广宇发展股份有限公司上市公司发行股份购买资产核准》行政许可申请材料进行了审查,现需要你公司就有关问题(附后)作出书面说明和解释。请在30个工作日内向我会行政许可受理部门提交书面回复意见。

2017年2月22日



2016年12月6日，我会受理了你公司发行股份购买资产并募集配套资金的申请。2017年1月4日，我会发出书面反馈意见。1月25日，你公司上报了反馈回复。经审核，现提出以下反馈意见：

1. 申请材料显示，重庆鲁能、重庆鲁能英大已将所属多项土地使用权设定抵押担保，且现仍有部分利用已抵押土地实施的房地产开发项目未取得预售许可证。请你公司结合重庆市新近出台的房地产监管政策：1) 列表补充披露重庆鲁能、重庆鲁能英大在重庆地区相关房地产开发项目预售许可证取得情况，已取得预售许可证项目开发成本对存货账面价值的占比情况，相关土地所担保债务的清偿情况，是否存在因无法注销抵押权登记影响预售许可证办理和项目销售的风险及应对措施。2) 补充披露前述政策调整对重庆鲁能、重庆鲁能英大采用假设开发法、收益法及市场价值倒扣法评估资产评估价值的影响，包括但不限于预计建设进度、销售进度、未来现金流流入时间和金额等。3) 补充披露重庆鲁能、重庆鲁能英大有无为办理预售许可证预先解除相关抵押担保的具体安排及进展，是否存在法律风险。请独立财务顾问和律师、评估师核查并发表明确意见。

2. 请你公司结合重庆市相关房地产监管政策，补充披露重庆鲁能、重庆鲁能英大有无将重庆地区相关房地产开发项目已办理商品房预售许可房屋用于抵押融资的情形，如有，

列表补充披露相关房地产开发项目抵押融资情况，未解除抵押项目开发成本对存货账面价值的占比情况，相关商品房所担保债务的清偿情况，是否存在因无法注销抵押权登记影响商品房销售的风险及应对措施，以及重庆鲁能、重庆鲁能英大有无为销售商品房预先解除相关抵押担保的具体安排及进展，是否存在法律风险。请独立财务顾问和律师、评估师核查并发表明确意见。

3. 申请材料显示，上市公司 2015 年、2016 年 1-8 月的基本每股收益为 0.28 元、0.39 元，本次交易拟募集配套资金 872,900 万元。反馈回复材料显示，在考虑募集配套资金影响的情况下，本次交易完成后，2015 年、2016 年 1-8 月上市公司备考的基本每股收益为 0.24 元、0.18 元，存在每股收益被摊薄的情形。请你公司：1) 结合配套融资后每股收益被摊薄对上市公司以及中小股东权益的影响，进一步补充披露配套融资的必要性。2) 补充披露本次重大资产重组完成当年基本每股收益或稀释每股收益预计是否低于上年度，并根据《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》的要求，补充披露相关信息。请独立财务顾问和会计师核查并发表明确意见。

4. 申请材料显示，本次交易属于大股东注资，标的资产的评估增值率为 89.85%，市净率 1.95 倍。反馈回复材料显示，评估基准日在 2014 年之后（含 2014 年）的可比交易中，

上海临港和海航基础的作价相对低于本次交易，具体体现为评估增值率和市净率低于本次交易相关数值。请你公司：1) 补充披露所选取可比交易市净率的计算过程、参数依据等。2) 结合本次交易及可比交易房地产项目的入账时间、项目所在地房价走势等，补充披露本次交易作价高于可比交易的原因，作价是否公允。请独立财务顾问和评估师核查并发表明确意见。

你公司应当在收到本通知之日起30个工作日内披露反馈意见回复，披露后2个工作日内向我会报送反馈意见回复材料。

联系人：张雯雯 010-88061450 zjhczw@csrc.gov.cn