

证券代码：600370

证券简称：三房巷

公告编号：2020-011

江苏三房巷实业股份有限公司 关于收到《中国证监会行政许可项目审查 一次反馈意见通知书》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。

江苏三房巷实业股份有限公司（以下简称“公司”）于近日收到中国证券监督管理委员会（以下简称“中国证监会”）出具的《中国证监会行政许可项目审查一次反馈意见通知书》（200239号），具体内容附后。中国证监会依法对公司提交的《江苏三房巷实业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，现需要公司就有关问题作出书面说明和解释，并在30个工作日内向中国证监会行政许可受理部门提交书面回复意见。

公司及相关中介机构将按照上述通知书的要求，在对相关问题逐项落实后以公告的形式披露反馈意见回复，并在规定的期限内将有关材料报送中国证监会行政许可受理部门。

本次发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易事项能否取得相关部门的批准或核准存在重大不确定性，公司将按照有关规定，根据该事项的进展情况及时履行相应程序，并进行信息披露。

公司将严格按照有关法律法规的规定和要求，认真履行信息披露义务，及时做好信息披露工作并郑重提醒广大投资者：公司指定信息披露媒体为上海证券交易所网站（<http://www.sse.com.cn>）和《上海证券报》，公司所有信息披露以上述媒体刊登的公告为准，敬请广大投资者理性投资，注意投资风险。

特此公告。

江苏三房巷实业股份有限公司

董 事 会

2020年3月16日

中国证券监督管理委员会

中国证监会行政许可项目审查 一次反馈意见通知书

200239 号

江苏三房巷实业股份有限公司：

我会依法对你公司提交的《江苏三房巷实业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。



2020年2月20日，我会受理你公司发行股份购买资产并募集配套资金申请。经审核，现提出以下反馈意见：

1. 申请文件显示，1) 如本次交易于2020年实施完毕，江苏海伦石化有限公司（以下简称标的资产或海伦石化）业绩承诺期限为2019年、2020年、2021年、2022年，标的资产2019年实现的经审计的净利润不低于70,922万元，2019年与2020年累计实现的经审计的净利润不低于128,108万元，2019年、2020年与2021年累计实现的经审计的净利润不低于196,395万元，2019年、2020年、2021年与2022年累计实现的经审计的净利润不低于269,622万元。2) 鉴于本次交易收益法预测2019年净利润时已考虑标的资产评估基准日前已实现的非经常性损益，在核算标的资产2019年度的实际净利润数时，标的资产2019年1月1日至评估基准日已实现的非经常性损益不作为非经常性损益进行扣除而直接计算至标的资产的实际净利润数。请你公司补充披露：1) 本次交易业绩承诺安排中，承诺金额采用累计计算方式以及核算标的资产2019年度的实际净利润数时不扣除2019年1月1日至评估基准日已实现的非经常性损益，是否符合《上市公司重大资产重组管理办法》第三十五条第一款的相关规定。2) 标的资产2019年实际业绩实现情况。说明业绩承诺期间2020年承诺业绩较2019年大幅下降的原因及合理性。结合标的资产报告期实

现净利润情况，分析业绩承诺金额增长的可实现性。请独立财务顾问、律师和会计师核查并发表明确意见。

2. 申请文件显示，上市公司控股股东三房巷集团有限公司（以下简称三房巷集团）目前所持上市公司股份全部质押。本次交易完成后，三房巷集团将控制上市公司86.81%的股份。请你公司补充披露：1）三房巷集团以上市公司股份所做质押是否存在平仓风险，以及为保持上市公司控制权稳定性所采取的有效措施。2）上市公司是否存在控股股东不当控制风险。请独立财务顾问核查并发表明确意见。

3. 请你公司：1）补充披露海伦石化2019年分立的具体情况，包括但不限于分立原因，资产负债、业务和人员分割安排及相关安排是否经有效决策程序、是否依法合规、有无纠纷或争议，分立对海伦石化主要财务数据的影响等。2）补充披露海伦石化2019年6-7月大额增资和收购三房巷集团持有的兴业塑化等6家公司的原因。3）补充披露2019年7月三房巷集团将其所持海伦石化部分股权突击转让给上海优常和上海休玛的原因，穿透披露上海优常和上海休玛的资金来源和份额持有人的锁定期安排。请独立财务顾问和律师核查并发表明确意见。

4. 申请文件显示，1）标的资产报告期实现业绩情况如下：营业收入分别为1,767,740.12万元、2,258,586.83万

元和 1,501,193.46 万元，净利润分别为-2,086.40 万元、69,608.75 万元和 65,714.71 万元，扣除非经常性损益后净利润分别为-7,871.23 万元、2,838.66 万元和 23,286.94 万元。报告期各期业绩波动较大。标的资产报告期各期末未分配利润金额分别为-335,443.49 万元、-280,142.01 万元、41,862.55 万元。2) 标的资产报告期各产品及综合毛利率变动较大且呈增长趋势；其中，瓶级聚酯切片毛利率远高于同行业可比公司产品毛利率，PTA 毛利率低于同行业可比公司产品毛利率。3) 标的资产外销占比较高，报告期汇兑损益分别为-29,502.12 万元、23,194.59 万元和 13,337.74 万元。请你公司：1) 结合报告期内主要产品价格和原材料价格变动情况、以前年度经营业绩情况等，补充披露标的资产报告期各期营业收入、净利润大幅波动的原因及合理性，并分析报告期各期净利润变动与收入变动的匹配性。2) 结合以前年度经营情况补充披露标的资产未分配利润为大额负数的原因，报告期盈利能力大幅提升的原因及合理性，结合 2019 年 7 月新收购子公司的主营业务情况、业绩情况等，说明标的资产盈利能力稳定性。3) 补充披露标的资产主要产品报告期毛利率大幅变动的原因及合理性。结合选取同行业上市公司的主营产品情况，补充披露选取的同行业上市公司的主要业务或产品与标的资产是否可比，分析标的资产瓶级聚酯切片毛利率远高于同行

业可比公司产品，PTA产品毛利率低于同行业可比公司产品毛利率均值的具体原因及合理性。4) 补充披露标的资产报告期汇兑损益对当期利润的影响程度，汇率变化对标的资产未来盈利能力的具体影响，并充分提示风险及说明拟采取的应对措施。请独立财务顾问和会计师核查并发表明确意见。

5. 申请文件显示，标的资产报告期外销占比分别为29.91%、32.68%和39.02%。请你公司补充披露标的资产各产品境外销售地区、主要客户及其主营业务具体情况。请独立财务顾问和会计师对标的资产报告期内境外销售的业绩真实性进行核查并补充披露业绩真实性核查报告，包括但不限于对其收入真实性、成本费用及负债完整性的核查手段、核查范围以及主要财务报表科目的核查覆盖率。

6. 申请文件显示：1) 标的资产经营性资金主要依靠银行贷款和商业信用解决，导致资产负债率较高，报告期资产负债率分别为98.36%、95.65%和80.49%，远高于同行业可比公司平均水平66.09%、68.00%。2) 标的资产报告期流动比率分别为0.81、0.88、0.99，速动比率分别为0.70、0.75、0.84。3) 截至评估基准日，标的资产应收账款8,177.56万元质押、170,484.63万元固定资产和24,887.90万元无形资产抵押分别取得长短期借款。请你公司：1) 结合标的资产偿债能力补充披露其偿债风险，本次

交易完成后上市公司资产负债率大幅增长对上市公司资金流动性及生产经营的具体影响。2) 结合标的资产应收账款及固定资产、无形资产等主要经营资产均抵质押进行融资, 补充披露如未来标的资产因无力偿还债务而导致上述资产被执行对其生产经营的具体影响, 并充分提示风险。请独立财务顾问和会计师核查并发表明确意见。

7. 申请文件显示: 1) 标的资产报告期存在较多关联交易, 包括向控股股东及其关联方购销商品、租赁、提供或接受担保、资金拆借、其他关联交易等。2) 本次交易后, 上市公司购销关联交易规模和占比均将大幅上升。3) 标的资产生产所需主要原材料为 MEG、PX 控股股东统一采购后再按市场价格转销给包括标的资产在内的多家下属企业。请你公司: 1) 补充披露标的资产报告期关联采购及销售金额占当期采购及销售总额的比例, 并分析报告期各期占比波动原因及合理性。2) 结合同行业可比公司情况, 补充披露标的资产向关联方采购及销售占比较高的原因、合理性及其业务独立性的影响, 标的资产是否具有拓展客户和供应商的可行性计划, 对其持续盈利能力的影响及拟采取的应对措施。3) 分别列表显示标的资产报告期各期向关联方采购 MEG、PX 及销售瓶级聚酯切片、PTA 价格、同期向第三方采购、销售相关原材料、产品价格以及公开市场价格具体情况、并计算上述价格差异率, 分析差异原因及合理

性。进一步说明标的资产各项关联交易的定价公允性。4) 结合相关标的资产的具体采购及销售模式，补充披露标的资产报告期各项关联交易的必要性，交易完成后上市公司进一步减少和规范关联交易的具体措施和可实现性，本次交易是否符合《重组办法》第四十三条第一款第（一）项的规定。5) 补充披露本次交易完成后关联交易备考报表中“剔除本次交易完成后不会持续发生的关联交易后的关联交易”的具体内容、金额及剔除计算的合理性。请独立财务顾问、会计师和律师核查并发表明确意见。

8. 申请文件显示：1) 标的资产收益法评估预测中主要产品销售单价稳定并略有上涨，永续期保持在过去5年的季度均值的水平上。预测期各年度销量均保持稳定不变。2) 预测期毛利率低于报告期毛利率，但自2020年起逐年增长。3) 标的资产瓶级聚酯切片产品主要原材料为PX、MEG、IPA，各原材料预测价格均低于报告期实际价格。4) 标的资产预测期财务费用占营业收入的比例均低于1%，远低于报告期占比情况（1.29%、3.74%和3.42%）。其中，汇兑损益金额自2020年起预测值为0。5) 截至评估基准日，标的资产存在大额货币资金、应收票据、应收账款、固定资产、无形资产等重要资产受限情况，除货币资金外其他资产均为抵质押而受限；而本次评估仅考虑货币资金受限对评估值的影响（在营运资金中考虑），未考虑应收票

据、应收账款质押及固定资产、无形资产抵押对评估值的影响。请你公司：1) 列表显示标的资产预测期营业收入、净利润及毛利率各期增长率。2) 补充披露标的资产预测期毛利率自 2020 年起逐年增长的原因及合理性，说明未来保持毛利率稳定增长的具体措施。3) 结合同行业可比公司竞争产品价格和产能产量变动情况，补充披露标的资产预测期选取的各产品预测基准价格的依据及合理性；预测各年度销量保持稳定不变的合理性，瓶级聚酯切片预测销量远高于报告期实际销量的合理性及可实现性。4) 结合 PX、MEG、IPA 等原材料价格历史周期及供需变化情况，补充披露标的资产瓶级聚酯切片产品原材料预测期价格低于报告期的原因及合理性。结合评估结果对产品材料价格敏感度较高的情况，说明标的资产产品及原材料价格预测合理性对收益法评估结果的影响。5) 结合标的资产报告期财务费用占营业收入比例情况，补充披露预测期财务费用占比较报告期大幅下降的原因及合理性，对盈利预测中净利润预测金额的影响比例，汇兑损益金额自 2020 年起预测值为 0 的合理性，说明预测期财务费用预测是否充分。6) 补充披露收益法评估中未考虑标的资产应收票据、应收账款质押及固定资产、无形资产抵押对评估值的影响的合理性。结合上述资产对标的资产生产经营的影响情况，说明如抵

质押资产被第三方执行对标的资产未来经营及评估值的具体影响。请独立财务顾问和评估师核查并发表明确意见。

9. 申请文件显示，报告期标的资产向关联方拆借资金金额分别为 589,502.42 万元、662,214.57 万元和 554,190.47 万元，均为标的资产根据控股股东三房巷集团统一资金划拨指令向关联单位拆出资金。请你公司：1) 补充披露上述拆借款形成的时间、原因、借款利率和其他相关安排。2) 补充披露关联方归还标的资产拆借资金的具体情况，包括但不限于归还主体、方式、具体时间、金额等。3) 结合业务实质补充披露标的资产向关联方拆借资金是否构成非关联方资金占用，是否符合《证券期货法律适用意见第 10 号——〈上市公司重大资产重组管理办法〉第三条有关拟购买资产存在资金占用问题的适用意见》的规定，并说明对标的资产独立性的影响及拟采取的规范措施。请独立财务顾问、会计师和律师核查并发表明确意见。

10. 申请文件显示，报告期内，标的资产及其控股子公司存在为三房巷集团及其控制的其他企业提供担保的情形，担保金额合计 16.47 亿元。三房巷集团承诺于 2020 年 2 月 29 日前通过提前清偿现有债务或置换担保等方式，解除标的资产及其控股子公司为关联方提供的对外担保。请你公司逐项披露标的资产为三房巷集团及其关联方担保的

清理进展、清理方式，关联担保是否清理完毕。请独立财务顾问和律师核查并发表明确意见。

11. 请你公司：1) 补充披露标的资产报告期各产品产能利用率。2) 结合各产品主要生产装置的预计使用总年限、尚可使用年限、设备成新率情况，补充披露标的资产报告期产能及产能利用率的合理性。产品实际产量远超出备案设计产能的合规性，未来被处罚风险及对公司生产经营的具体影响。3) 结合报告期内标的资产各生产线现有产能利用率情况，补充披露未来年度主要产品生产线的升级改造计划、预计投资总额及其测算依据，相关资本性投入的必要性及与收益法评估中盈利预测的匹配性。请独立财务顾问、律师和会计师核查并发表明确意见。

12. 申请文件显示，标的资产报告期分别实现经营活动产生的现金流量净额-22,195.50万元、312,022.37万元、480,199.22万元；实现净利润-2,086.40万元、69,608.75万元、65,714.71万元。请你公司补充披露标的资产报告期经营活动产生的现金流量净额的变动原因及合理性，与当期净利润、应收账款的匹配情况，差异原因及合理性。请独立财务顾问和会计师核查并发表明确意见。

13. 请你公司：1) 补充披露标的资产报告期末应收账款余额变动与收入变动的匹配性。2) 补充披露报告期末标的资产应收账款余额前五名中关联方的具体情况，关联方

应收账款占比，清欠时间及方式，并结合标的资产的信用政策说明该笔应收款项是否超过信用期；如是，请说明具体原因及合理性。说明标的资产对关联方和非关联方的信用政策是否存在差异，对关联方组合未计提坏账准备的合理性。3) 补充披露账龄组合坏账准备计提政策、比例与同行业可比公司对比情况、合理性。4) 对比同行业可比公司应收账款周转率水平，补充披露应收账款周转率水平的合理性及回款周期的稳定性。结合上述各项情况，分析说明标的资产报告期应收账款坏账准备计提的充分性。请独立财务顾问和会计师核查并发表明确意见。

14. 请你公司补充披露：标的资产所拥有的面积 75,000 平方米房屋建筑物和面积约 127,800 平方米土地未取得产权的原因，这些房屋和土地在标的资产所拥有的房屋土地中面积和账面价值占比，办理产权证书进展及是否具有实质障碍。请独立财务顾问和律师核查并发表明确意见。

15. 请你公司补充披露标的资产及其下属公司是否取得生产经营所需的全部资质。请独立财务顾问和律师核查并发表明确意见。

16. 申请文件显示，标的资产于 2018 年 12 月 20 日因税务违法受到行政处罚。请你公司补充披露前述受到行政处罚的具体原因、整改措施，以及对本次交易的影响。请独立财务顾问和律师核查并发表明确意见。

17. 请你公司补充披露上市公司控股股东在本次交易前所持上市公司股份的锁定期是否符合《证券法》相关规定。请独立财务顾问和律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。如在 30 个工作日内不能披露的，应当提前 2 个工作日向我会递交延期反馈回复申请，经我会同意后在 2 个工作日内公告未能及时反馈回复的原因及对审核事项的影响。

联系人：杨帅 010-88061134 zjhcw@csrc.gov.cn