

深圳市沃尔核材股份有限公司
关于上海证券交易所对长园集团股份有限公司发出的
问询函中涉及本公司相关事项回复的公告

本公司及董事会全体成员保证公告内容的真实、准确和完整，没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

2017年5月15日晚，深圳市沃尔核材股份有限公司（以下简称“公司”或“沃尔核材”）收到长园集团股份有限公司（以下简称“长园集团”）发来的《关于对长园集团股份有限公司相关媒体报道事项的问询函》（上证公函[2017]0568号），需公司及一致行动人对问询函中相关问题进行回复，具体情况如下：

一、长园集团将于近期召开董事会审议股东沃尔核材、周和平、易华蓉的提案。请沃尔核材及一致行动人补充披露本次终止公司董事会前期已决策事项的原因，是否已与所派驻的公司董事进行了良好沟通，该董事是否将投票赞成股东提案。

回复如下：

（一）2017年5月8日，沃尔核材及一致行动人周和平、易华蓉提请长园集团董事会召开临时股东大会，对T401-0048号宗地合作开发项目事宜进行审议，议案为《关于终止〈关于全资子公司长园深瑞与正中集团合作旧改的议案〉的议案》（以下简称“合作旧改议案”）。其原因为二：

1、提请终止合作旧改议案的第一个原因是：

（1）合同签署方深圳市量祥生物科技有限公司（以下简称“量祥生物公司”）不具有法定的房地产开发资质，合作主体违反了国家相关的法律

量祥生物公司的股东虽然是正中集团，但此次与长园深瑞公司签署合同的合同主体是量祥生物公司，长园深瑞公司是量祥生物公司达成合作开发意向并签订《T401-0048 号宗地合作开发暨拆迁补偿协议书》。且量祥生物公司按照经营范围根本不具备房地产开发资质。根据《房地产开发企业资质管理规定》，房地产开发企业一级资质注册资本不低于 5,000 万元；二级资质注册资本不低于 2,000 万元；三级资质注册资本不低于 800 万元；四级资质不低于 100 万元。而量祥生物公司的注册资本仅为 10 万元，不符合房地产开发企业注册资本的要求。

经查询，量祥生物的经营范围为：生物医药技术、生物制品的技术开发、计算机软件开发、国内贸易、自有物业租赁、文化活动策划、会务策划、新材料研发、物业管理。而此旧改项目也不在量祥生物公司的经营范围内。

(2)量祥生物公司注册资本 10 万元在发生特大意外事故时不具有赔偿能力

量祥生物公司的股东虽然是正中集团，但此次与长园深瑞公司签署合同的合同主体是量祥生物公司，量祥生物公司作为合同主体只有 10 万的注册资本，若此项旧改在开发过程中发生特大意外事故损失，量祥生物公司如何承担几十亿开发项目损失的赔偿，按照《公司法》的有关规定，量祥生物公司最大赔偿金额仅为 10 万元注册资本，给长园集团股东留下大量潜在风险损失，致使长园集团中小股东的利益毫无保障。

(3)长园集团没有按照市场规则采取公开招投标方式择优选择合作方

按照深圳市企业通常方式必须采取公开招投标，邀请三家以上有资质的房地产开发企业进行投标，本着公开、公平、公正、择优、透明的原则，选择资质高、价格优、股东价值最大化的合作者。

此次长园集团违背市场规则，没有采取公开招投标的方式选择合作者，让股东的利益体现最大化，致使长园集团设定的土地的开发价值与市场评估的开发价值相差几亿元之多。

(4)长园集团与量祥生物公司交易定价没有任何法定依据

根据公告《长园集团全资子公司长园深瑞对外投资合作开发公告》，设定容积率为6时，土地的开发价值为7.716亿元。

沃尔核材委托专业机构对长园集团T401-0048号宗地进行开发价值测算，根据国众联资产评估土地房地产咨询有限公司出具的《土地咨询报告》（国众联资报字（2017）第5-0110号），设定容积率为8时，该地块物业建成后总价值为26.26亿元，土地开发价值为15.34亿元；设定容积率为6时，该地块物业建成后总价值为19.62亿元，土地开发价值为10.99亿元。同一土地，相差数亿元的估值。

长园集团董事会在审议此项议案时，长园集团没有对此项土地进行评估，其定价没有任何法定依据。只是在我们提出召开临时股东大会审议后才匆忙聘请第三方作了土地评估报告。即使如此，评估金额也与市场评估价值相差几亿元之巨。

（5）长园在董事会决议时未披露该重大投资项目的专业意见，包括但不限于项目评审、土地估值、独立董事意见等

由于该合作旧改议案的投资项目性质、商业合作模式以及所涉及的土地开发价值、物业价值巨大，应属于重大投资项目。根据《长园集团股份有限公司章程》第一百一十一条第三款的规定，董事会应当建立严格的审查和决策程序，超过董事会决策权限的事项必须报股东大会批准；对于重大投资项目，应当组织有关专家、专业人员进行评审。

截至2017年5月16日，长园集团在该事项公开披露的董事会决议、签订合作开发协议书的进展公告、关于股东提议函的解释说明中，未见披露该重大投资项目的专业意见，包括但不限于项目评审、土地估值、独立董事意见等。而在5月16日晚19:46分，在收到交易所的问询函之后，才披露了土地咨询报告。也就是说在董事会决议时，没有任何专业机构对土地价值进行过评估。

（6）根据《上海证券交易所股票上市规则》的规定，此合作旧改项目应提交股东大会表决。

根据《上海证券交易所股票上市规则》中的“9.3 上市公司发生的交易（提

供担保、受赠现金资产、单纯减免上市公司义务的债务除外)达到下列标准之一的,除应当及时披露外,还应当提交股东大会审议:

①交易涉及的资产总额(同时存在帐面值和评估值的,以高者为准)占上市公司最近一期经审计总资产的50%以上;

②交易的成交金额(包括承担的债务和费用)占上市公司最近一期经审计净资产的50%以上,且绝对金额超过5000万元;

③交易产生的利润占上市公司最近一个会计年度经审计净利润的50%以上,且绝对金额超过500万元;

④交易标的(如股权)在最近一个会计年度相关的营业收入占上市公司最近一个会计年度经审计营业收入的50%以上,且绝对金额超过5000万元;

⑤交易标的(如股权)在最近一个会计年度相关的净利润占上市公司最近一个会计年度经审计净利润的50%以上,且绝对金额超过500万元。”

根据《长园集团全资子公司长园深瑞对外投资合作开发公告》,T401-0048新兴产业用地的账面价值为1,767万元,项目建成后长园集团获得产业研发用房与商业配套用房30,368平方米,市价在10—12亿元之间,按此测算,交易产生的利润均超过了上市公司最近一个会计年度经审计净利润的50%。

单位:万元

分类	容积率	账面价值	市价	置换比例	收益	2016年归属于上市公司股东的净利润	收益占最近一个年度经审计净利润的比例	2016年归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	收益占最近一个年度经审计扣非后净利润的比例
市价10亿	6	1,767.00	100,000.00	50%	48,233.00	64,005.76	75.36%	55,019.18	87.67%
市价12亿	6	1,767.00	120,000.00	50%	58,233.00	64,005.76	90.98%	55,019.18	105.84%

若按土地评估价测算,如下表,交易产生的利润均超过了上市公司最近一个会计年度经审计净利润的50%,故因提交股东大会审议。

单位：万元

	容积率	账面价值	评估价值	收益	2016年归属于上市公司股东的净利润	收益占最近一个年度经审计净利润的比例	2016年归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	收益占最近一个年度经审计扣非后净利润的比例
长园公告的咨询报告	6	1,767.00	77,160.00	75,393.00	64,005.76	117.79%	55,019.18	137.03%
国众联咨询报告	6	1,767.00	109,913.50	108,146.50	64,005.76	168.96%	55,019.18	196.56%
	8	1,767.00	153,430.20	151,663.20	64,006.76	236.95%	55,019.18	275.66%

2、提请终止合作旧改议案的第二原因是：

根据小股东反映，后经我们到工商管理部门查实，长园集团董事长许晓文、董事总经理鲁尔兵和监事姚太平在长园集团以 18.8 亿元现金收购上海和鹰机电科技股份有限公司（以下简称：和鹰科技）80%股份后，以其私人控制的深圳市藏金壹号投资企业（有限合伙）接受了与长园集团有巨额业绩对赌补偿义务的被收购方实际控制人孙兰芳、尹智勇夫妇通过其独资设立的鼎明（上海）环保有限公司增资的巨额资金。长园集团至今未对此项关联交易进行过任何信息披露。

2016 年 6 月 7 日，长园集团第六届董事会第十九次会议审议通过《关于收购上海和鹰机电科技股份有限公司 80%股份的议案》，全体董事同意长园集团收购上海和鹰实业发展有限公司等 16 名股东合计持有的上海和鹰机电科技股份有限公司 4,800 万股股份，占其股本总额的 80%，股份转让的价格为现金人民币 18.8 亿元。

根据 2016 年 6 月 8 日的《长园集团股份有限公司资产收购的公告》，资产转让方为上海和鹰实业发展有限公司（以下简称“和鹰实业”）、上海王信投资有限公司（以下简称“王信投资”）等 16 方。资产受让方为长园集团。

(1) 和鹰实业的股权情况如下：

序号	股东	出资额（万元）	持股比例（%）
1	尹智勇	1,440	96

2	上海宸思商务咨询有限公司	60	4
合计		1,500	100

(2) 王信投资的股权情况如下:

序号	股东	出资额 (万元)	持股比例 (%)
1	孙兰华	666.0356	78.3571
2	其他 11 名小股东	183.9644	21.6429
合计		850	100

(3) 鼎明环保的股权情况如下:

序号	股东	出资额 (万元)	持股比例 (%)
1	孙兰华	300	100
合计		300	100

(4) 藏金壹号普通合伙人—深圳市藏金投资管理有限公司股权情况如下:

序号	股东	出资额 (万元)	持股比例 (%)
1	许晓文	400	40
2	鲁尔兵	200	20
3	姚太平	400	40
合计		1,000	100

根据工商股权登记情况,鼎明环保为长园集团收购事项中被收购方孙兰华成立的一人独资企业,和鹰实业、王信投资的实际控制人为尹智勇、孙兰华。被收购方股东和鹰实业以及王信投资(尹智勇、孙兰华夫妇)是本次交易承担业绩承诺的补偿人。

深圳市藏金壹号投资企业(有限合伙)为长园集团董事、高级管理人员的持股平台,持有长园集团 5.180%股份。藏金壹号的普通合伙人为深圳市藏金投资管理有限公司,其股东是董事长许晓文占 40%股权,董事总经理鲁尔兵占 20%股权,监事姚太平占 40%股权。由此可见,董事长许晓文、董事总经理鲁尔兵和监

事姚太平的私人企业藏金投资是藏金壹号的实际控制人。

根据深圳市市场监督管理局的资料显示，2016年12月12日，深圳市藏金投资管理有限公司控制的藏金壹号新增有限合伙人鼎明（上海）环保科技有限公司出资额增加8,824万元，占藏金壹号比例为21.4842%。藏金壹号注册资本由3.6738亿元变更为4.5562亿元。此项交易出资额加上溢价部分，被收购人控制的鼎明环保科技有限公司到底增资藏金壹号多少亿元，未见任何信息披露（按长园总市值189亿计算，资金可能高达2亿多元）。

根据《上海证券交易所股票上市规则》第十章相关规定如下：

“10.1.3 具有以下情形之一的法人或其他组织，为上市公司的关联法人：

①直接或者间接控制上市公司的法人或其他组织；

②由上述第（一）项直接或者间接控制的除上市公司及其控股子公司以外的法人或其他组织；

③由第10.1.5条所列上市公司的关联自然人直接或者间接控制的，或者由关联自然人担任董事、高级管理人员的除上市公司及其控股子公司以外的法人或其他组织；

④持有上市公司5%以上股份的法人或其他组织；

⑤中国证监会、本所或者上市公司根据实质重于形式原则认定的其他与上市公司有特殊关系，可能导致上市公司利益对其倾斜的法人或其他组织。

10.1.6 具有以下情形之一的法人或其他组织或者自然人，视同上市公司的关联人：

①根据与上市公司或者其关联人签署的协议或者作出的安排，在协议或者安排生效后，或在未来十二个月内，将具有第10.1.3条或者第10.1.5条规定的情形之一；

②过去十二个月内，曾经具有第10.1.3条或者第10.1.5条规定的情形之一。”

按照上海证券交易所规则可知，鼎明环保巨额资金增资藏金壹号的时间是2016年12月12日，长园集团通过收购和鹰科技董事会后不足12个月，藏金壹号又持有长园集团5%以上股份，是长园集团收购和鹰科技的关联方，藏金壹号

实际控制人许晓文、鲁尔兵和姚太平是长园集团收购和鹰科技的关联董事和关联监事。但是 2016 年 6 月 8 日的董事会决议，不存在关联董事回避表决情形。2016 年 6 月 23 日的股东大会，也不存在关联股东回避表决情形。

综上所述：长园集团在没有实际控制人的情况下，通过现金收购和鹰科技股权，将上市公司巨额现金转移至和鹰科技实际控制人手中，再由和鹰科技实际控制人将巨额现金可能高达 2 亿多元增资到董事长许晓文、董事总经理鲁尔兵和监事姚太平的私人企业控制的藏金壹号，至今未按照中国证监会规定进行任何信息披露。

我们认为：长园集团在没有实际控制人的情况下，董事长许晓文、董事总经理鲁尔兵和监事姚太平控制的藏金壹号接受被收购方且正在履行与长园集团有业绩对赌承诺赔偿人的巨额增资是否违反了《公司法》和《上海证券交易所股票上市规则》的有关规定，是否损害了中小股东利益，有待监管部门查实。

因为有前车之鉴，故需对此次旧改议案需要特别谨慎处理。

（二）本公司在长园集团公司没有派驻董事，公司按照股东的权利在 2015 年 4 月 15 日向长园集团董事会提名隋淑静女士为长园集团第六届董事会非独立董事候选人、提名贺云先生为第六届董事会独立董事候选人，2015 年 5 月 7 日长园集团 2014 年年度股东大会表决通过。股东大会选举的董事，独立履行其职责，对全体股东负责。

本公司在长园集团没有派驻董事，长园集团公告合作旧改议案前，本公司没有与董事进行事前了解。因此，我们不能获知任何董事在《关于终止<关于全资子公司长园深瑞与正中集团合作旧改的议案>的议案》中的表决意见。

二、我部注意到，5 月 15 日，相关媒体刊登了《长园集团旗下土地涉嫌低估 4 亿元，沃尔核材等股东联手要求“止损”》等文章，对长园集团上述事项进行了报道。请核实土地估值六亿多元的定价是否公允，并就报道所述的土地低估、合作对象量祥生物的实力等事项进行澄清说明；请沃尔核材及一致行动人说明此宗土地价值估值应达十亿元的依据。

回复如下：

相关媒体刊登文章，是媒体的专业审慎判断。沃尔核材咨询了专业评估机构意见后得出了土地价值严重低估的结论，并委托专业机构对长园集团 T401-0048 号宗地进行开发价值测算，根据国众联资产评估土地房地产咨询有限公司出具的《土地咨询报告》（国众联资报字（2017）第 5-0110 号），对于该宗土地的土地使用权开发价值评估结果如下：

致委托方函

深圳市沃尔核材股份有限公司：

承蒙委托，我公司对贵单位委托之位于深圳市南山区朗山一路宗地号为 T401-0048 的工业用地土地使用权在设定条件下的开发价值进行测算，咨询目的为委托方了解宗地开发价值提供价值参考。根据贵单位提供的有关资料，依据我国有关法规、制度，遵循必要的程序与原则，在认真分析现有资料的基础上，报告如下：

本报告是依据国家的有关规定及其它相关的法律、法规，并遵循独立、客观、公正、科学的原则进行的。在认真分析委托人提供及估价师收集的有关资料的基础上，结合估价人员经验和对影响深圳市南山区朗山一路宗地号为 T401-0048 的土地使用权因素的分析、对该土地使用权开发价值做出评定估算，现将结果报告如下：

咨询对象深圳市南山区朗山一路宗地号为 T401-0048 的工业用地更新改造成新型产业用地后的土地使用权，于咨询期日 2017 年 04 月 30 日，在符合地价定义及假设与限制条件下的土地使用权开发价值分别为：

设定容积率为 8 时，土地开发价值为 1,534,302,000 元，大写人民币壹拾伍亿叁仟肆佰叁拾万贰仟元整；

设定容积率为 6 时，土地开发价值为 1,099,135,000 元，大写人民币壹拾亿玖仟玖佰壹拾叁万伍仟元整；

详见 P2 页《土地咨询结果一览表》。

法定代表人：黄心群

国众联资产评估土地房地产估价有限公司

二〇一七年五月十六日



《土地咨询报告》（国众联资报字（2017）第 5-0110 号）关于 T401-0048 号宗地的土地使用权开发价值评估所采用的假设、方法、测算等主要内容如下：

（一）关于土地用途设定：咨询对象土地用途为工业用地，现状用途为工业用地，该地块所处的高新科技园北区正在进行升级改造，市政府已批准专项规划，具备房地产开发潜力和升级改造的空间，根据委托方出具的《咨询委托确认函》，本次评估设定咨询对象用途为新型产业用地。

（二）关于土地使用权剩余年期设定：根据委托方出具的《咨询委托确认函》和深圳市城市更新的相关规定，设定于咨询期日咨询对象宗地用途变更为新型产业用地，重新签订《国有土地使用权出让合同》，土地使用年期为 50 年，从 2017 年 05 月 01 日至 2067 年 04 月 30 日止，至咨询期日，剩余土地使用年限为 50 年，本次咨询设定土地使用权剩余年限 50 年。

（三）关于规划指标的设定：根据委托方出具的《咨询委托确认函》，建筑容积率按 6 和 8 分别测算，其它符合深圳市规划部门的规划控制要求。结合深圳市城市更新的相关规定，规划指标设定如下：

①原土地面积为 14182.65 m²；贡献用地（无偿交给政府）面积为 3000 平方米；更新后土地面积为 11182.65 m²；

②容积率分别设定为 6 和 8；

③设定创新型产业用房配建比例为 10%；

④各类型建筑面积比例：产业用房 70%、配套公寓 24%、配套商业 6%；

⑤地下停车位按 1 个/100 m²配建，每个车位建筑面积为 40 m²；

⑥建筑密度≤25%（根据《深圳市城市规划标准与准则》（2013）设定）；

⑦绿地率≥40%（根据《深圳市城市规划标准与准则》（2013）设定）。

（四）搬迁费、临时安置补偿费、停产停业补偿等按委托方要求《关于与正中集团全资子公司签订《T401-0048号宗地合作开发暨拆迁补偿协议书》的进展公告》内相关条款计算。

(五) 土地咨询方法：根据《城镇土地估价规程》(GB/T 18508-2014)，结合宗地情况，选用假设开发法，即在预计开发完成后不动产正常交易价格的基础上，扣除预计的正常开发成本及有关专业费用、利息、利润和税收等，以价格余额来估算待估土地价格的方法。

(六) 测算过程：总地价=开发完成后价值-开发成本-取得税费-销售费用-投资利息-销售税费-土地增值税-房地产开发利润-应补地价

综上，沃尔核材及一致行动人查阅了国众联资产评估土地房地产咨询有限公司出具的《土地咨询报告》(国众联资报字(2017)第5-0110号)并经审慎判断后，认为长园集团 T401-0048 号宗地在设定容积率为 8 时，土地开发价值为 15.34 亿元；设定容积率为 6 时，土地开发价值为 10.99 亿元，土地价值超过 10 亿元。

特此公告。

深圳市沃尔核材股份有限公司董事会

2017年5月17日