证券代码:002821　证券简称:凯莱英　公告编号:2019-108

凯莱英医药集团（天津）股份有限公司关于非公开发行股票发审委会议准备工作告知函回复的公告

本公司及全体董事会成员保证公告内容真实、准确和完整,不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

凯莱英医药集团(天津)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《关于请做好凯莱英医药集团(天津)股份有限公司非公开发行股票发审委会议准备工作的函》(以下简称“《告知函》”)。

公司会同相关中介机构对《告知函》进行了认真研究和落实,并按照《告知函》的要求对涉及事项进行了核查和回复。现根据要求对《告知函》的回复进行公开披露,相关内容详见同日在巨潮资讯网(http://www.cninfo.com.cn)披露的《凯莱英医药集团(天津)股份有限公司与第一创业证券承销保荐有限责任公司(关于请做好凯莱英医药集团(天津)股份有限公司非公开发行股票发审委会议准备工作的函)的回复》。

公司本次非公开发行股票事项尚需中国证监会核准,能否获得中国证监会的核准尚存在不确定性,公司将根据中国证监会对该事项的审核进展情况及时履行信息披露义务。敬请广大投资者注意投资风险。

特此公告。

凯莱英医药集团(天津)股份有限公司董事会
二〇一九年十二月二十八日

证券代码:002311　证券简称:海大集团　公告编号:2019-099

广东海大集团股份有限公司关于公开发行可转换公司债券申请获得中国证监会发行审核委员会审核通过的公告

本公司及董事会全体成员保证信息披露的内容真实、准确、完整,没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

2019年12月27日,中国证券监督管理委员会(以下简称“中国证监会”)第十八届发行审核委员会召开2019年第211次发行审核委员会工作会议,对广东海大集团股份有限公司(以下简称“公司”)公开发行可转换公司债券的申请进行了审核。根据会议审核结果,公司本次公开发行可转换公司债券申请获通过。

公司本次公开发行可转换公司债券事宜尚需取得中国证监会的正式核准文件。公司将在收到中国证监会的正式核准文件后另行公告,敬请广大投资者注意投资风险。

特此公告。

广东海大集团股份有限公司
董　事　会
二〇一九年十二月二十八日

股票代码:600866　股票简称:星湖科技　编号:临2019-58

广东肇庆星湖生物科技股份有限公司关于持股5%以上股东所持公司股份部分解押情况的公告

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。

重要内容提示:

● 广东肇庆星湖生物科技股份有限公司(以下简称“公司”)股东深圳长城汇理资产服务企业(有限合伙)(以下简称“汇理资产”)及其一致行动人合计持有公司股份98,529,619股,占公司目前股份总额的13.33%。

● 汇理资产本次解除质押股份900,000股,占其所持有公司股份的1.12%,占公司总股本的0.12%。本次解质后,截至本公告披露之日,汇理资产及其一致行动人持有公司股份累计质押数量为79,580,000股,占其所持有公司股份总额的80.77%,占公司目前股份总额的10.77%。其中:汇理资产持有公司股份80,480,000股,占公司目前股份总额的10.89%,汇理资产持有公司股份累计质押数量为79,580,000股,占其所持有公司股份总额的98.88%,占公司目前股份总额的10.77%。

2019年12月27日,公司接收到汇理资产的《解质押告知函》,汇理资产将其质押给东方证券股份有限公司的公司股份办理了部分解押,具体情况如下:

股东名称	深圳长城汇理资产服务企业(有限合伙)
本次解质股份	900,000股
占其所持股份比例	1.12%
占公司总股本比例	0.12%
解质时间	2019年12月26日
持股数量	80,480,000股
持股比例	10.89%
剩余被质押股份数量	79,580,000股
剩余被质押股份数量占其所持股份比例	98.88%
剩余被质押股份数量占公司总股本比例	10.77%

汇理资产目前没有将本次解除质押股份继续质押的计划。

根据汇理资产的《解质押告知函》内容,本次解质押股份于2018年6月22日质押给东方证券股份有限公司,质押期限自2018年6月22日起至2019年12月26日。相关质押登记手续已于2019年12月26日在中国证券登记结算有限责任公司办理了解押手续。

特此公告。

广东肇庆星湖生物科技股份有限公司
董　事　会
2019年12月28日

股票代码:002354　股票简称:天神娱乐　编号:2019—138

大连天神娱乐股份有限公司关于立案调查进展暨风险提示公告

本公司及董事会全体成员保证信息披露的内容真实、准确、完整,没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

大连天神娱乐股份有限公司(以下简称“公司”)于2019年8月1日收到《中国证券监督管理委员会调查通知书》(连证调查字[2019]015号)。因公司涉嫌信息披露违法违规,根据《中华人民共和国证券法》的有关规定,中国证券监督管理委员会(以下简称“中国证监会”)决定对公司立案调查。公司于2019年8月2日披露了《关于收到中国证监会立案调查通知书的公告》。

2019年9月6日、9月30日、10月29日、11月30日,公司披露了《关于立案调查进展暨风险提示公告》。

目前中国证监会调查工作仍在进行中,公司尚未收到中国证监会就上述立案调查事项的结论性意见或决定,公司各项生产经营活动正常。

根据《深圳证券交易所股票上市规则》的相关规定,如公司因此受到中国证监会的行政处罚,且违法行为属于《深圳证券交易所上市公司重大违法强制退市实施办法》规定的重大违法强制退市情形的,公司股票交易将被实行退市风险警示,实行退市风险警示三十个交易日期限届满后次一交易日,公司股票将被停牌,深圳证券交易所在停牌后的十五个交易日内作出是否暂停公司股票上市的决定,并在公司股票暂停上市起六个月期限满后的十五个交易日内作出是否终止上市的决定。

公司将继续积极配合中国证监会的调查工作,并按照监管要求履行信息披露义务。公司指定的信息披露媒体为巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn),公司所有公开披露的信息均以在指定媒体刊登的公告为准。

敬请广大投资者关注相关公告并注意投资风险。

特此公告。

大连天神娱乐股份有限公司
董　事　会
2019年12月27日

证券代码:603717　证券简称:天域生态　公告编号:2019-087

天域生态环境股份有限公司关于注销部分募集资金专项账户的公告

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。

一、募集资金基本情况

经中国证券监督管理委员会证监许可[2017]206号《关于核准天域生态园林股份有限公司首次公开发行股票的批复》,天域生态环境股份有限公司(以下简称“公司”)公开发行人民币普通股(A股)股票4,317.79万股,发行价格为14.63元/股,募集资金总额为63,169.27万元,扣除发行费用后实际募集资金净额为57,018.61万元。众华会计师事务所(特殊普通合伙)已于2017年03月22日对公司首次公开发行A股股票的资金到位情况进行了审验,并出具了“众会字(2017)第2137号”《验资报告》。

二、募集资金存放及管理情况

为规范募集资金的管理和使用,保护投资者的合法权益,根据《上市公司监管指引第2号——上市公司募集资金管理和使用的监管要求》、《上海证券交易所上市公司募集资金管理办法(2013年修订)》等有关法律、法规和规范性文件的规定,2017年03月23日,公司连同保荐机构中德证券有限责任公司与中国民生银行股份有限公司北京分行签署了《募集资金专户存储三方监管协议》,同日与平安银行股份有限公司上海交易所支行和汇丰银行(中国)有限公司重庆分行签署了《募集资金专户存储四方监管协议》,对募集资金实行专户存储管理,具体情况如下:

项目	开户银行名称	账号	募集资金投资总额
湖南美禾里旺苗木基地建设项目	平安银行上海交易所支行	15000074205882	93,784,100.00
湖南美禾鹏江苗木基地建设项目	平安银行上海交易所支行	15000074226178	75,212,000.00
江西美联鄱阳苗木基地建设项目	汇丰银行重庆分行	631002284011	72,450,500.00
补充园林绿化工程配套运营资金项目	中国民生银行北京西单支行	699377142	328,739,500.00
合计			570,186,100.00

三、前期募集资金专项账户注销情况

项目	开户行	银行账号
补充园林绿化工程配套运营资金项目	中国民生银行北京西单支行	699377142
湖南美禾里旺苗木基地建设项目	平安银行上海交易所支行	15000074205882

公司分别于2018年04月、2019年08月注销了中国民生银行北京西单支行、平安银行上海交易所支行的募集资金专项账户,具体内容详见公司在上海证券交易所官方网站及指定信息披露媒体上发布的《关于注销部分募集资金专项账户的公告》(公告编号:2018-038、2019-041)。

四、本次注销的募集资金专户情况

项目	开户行	银行账号
江西美联鄱阳苗木基地建设项目	汇丰银行重庆分行	631002284011

鉴于公司投入江西美联鄱阳苗木基地建设项目的募集资金已按规定使用完毕,为方便公司资金账户管理,减少管理成本,公司已于2019年12月26日完成该募集资金专项账户的注销手续,其相对应的《募集资金专户存储四方监管协议》随之终止。

特此公告。

天域生态环境股份有限公司
董　事　会
2019年12月28日

证券代码:600146　证券简称:商赢环球　公告编号:临-2019-149

商赢环球股份有限公司关于上海证券交易所《关于商赢环球股份有限公司有关非现金资产业绩补偿相关事项的二次问询函》的回复公告

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。

风险提示:

●公司提醒广大投资者注意关于本次拟用于业绩补偿的共青城大禾底层资产即位于海口市石山的10宗待开发土地目前土地性质以及尚未启动开发的事实,并充分关注以下事项和风险:(1)海南大禾置业有限公司最终办理拿到换发的土地使用权证尚存在不确定性,且后期投资开发资金需求量较大,能否按照规划如期顺利开发存在风险;(2)本次拟签署的相关协议的文本已经确定,但各方尚未最终签字盖章,上市公司股东大会尚未审议通过,协议尚未生效;(3)本次非现金补偿方案多次变更后的最终顺利实施风险;(4)上述资产未来开发情况不及预期的风险;(5)上述资产开发后产生的效益不及预期的风险;(6)本次资产评估中采用的关键评估假设最终无法实现或无法完全实现的风险;(7)相关资产纳入上市公司体内后可能产生的资产减值风险;(8)上市公司经营业绩下滑,后期可能存在无法足额投入土地开发资金的风险;(9)若本次非现金补偿方案取消,后续补偿方案不确定的风险。(10)如本次业绩补偿安排顺利实施,杨军和罗永斌仍存在较大金额的业绩补偿义务,存在业绩补偿义务无法按时全部履行完毕的风险。

●年审会计师认为,本次业绩补偿的非现金资产主要为海南大禾置业有限公司的10宗土地,业绩补偿利益最终能否实现取决于相关土地能否按计划获取海口市国土资源局换发的土地使用权证、相关资产评估中的关键评估假设能否按计划完全实现、项目后续开发能否按计划如期实施以及融资能否全部到位。

业绩补偿的会计处理应当遵循会计准则及证监会的相关规定办理,充分考虑业绩补偿计入当期损益或直接计入所有者权益的情形。在上市公司2019年度年报审计工作中,年审会计师将对该交易(如果完成)予以重点关注,执行进一步的审计程序,比如查看业绩补偿标的资产的工商登记变更过程、与相关律师进行访谈、聘请评估专家复核评估报告以确定业绩补偿资产的公允价值等。

商赢环球股份有限公司(以下简称“公司”)于2019年12月22日收到上海证券交易所下发的《关于商赢环球股份有限公司有关非现金资产业绩补偿相关事项的二次问询函》(上证公函【2019】3129号,以下简称“《问询函》”)。根据《问询函》的要求,现就有关情况回复公告如下:

如无特别说明,本回复中简称或名词释义与公司于2019年12月21日发布的《商赢环球股份有限公司关于签署(业绩补偿协议)暨关联交易的公告》(公告编号:临-2019-141)相同。

近期,公司多次披露拟变更非公开发行业绩承诺补偿方案,但用于补偿的非现金资产存在抵押诉讼、权属及土地性质不清晰、资产估值公允性不明确,以及补偿方案潜在风险较高等诸多疑问。2019年12月22日,公司提交的非现金资产业绩补偿问询函回复公告,仍存在重要问题回复不明确或未直接回复的情况。根据本所《股票上市规则》第17.1条等有关规定,现请你公司核实并披露以下事项。

一、关于非现金资产补偿是否构成重大资产重组

1.前期,公司披露公告称,实际控制人杨军拟以上海市奉贤区两处房产用于业绩承诺补偿,评估作价7.8亿元,连同本次罗永斌方拟补偿非现金资产作价2.23亿元两次合计资产交易金额达10.03亿元,占公司2018年经审计净资产11.81亿元的85%。上述事项可能符合《重组办法》中规定的“接受附义务的资产赠与”等其他方式交易,并构成重大资产重组。但问询函回复称,本次接受非现金资产是为上市公司2016年非公开发行募集资金收购环球星光中业绩补偿条款的延续和实现,非上市公司主观的对外购买交易行为,也不属于《重组办法》规定的以其他方式交易。

请公司补充披露:(1)前期非公开发行相关方案和证监会批复中,是否包括本次拟用于业绩补偿的非现金资产,业绩补偿条款是否包括非现金资产,如否,请明确回复中所称“业绩补偿条款的延续和实现”的具体依据;(2)回复中关于“非主观交易行为”与上市公司拟召开股东大会审议变更方案,选择由现金补偿改为非现金补偿是否明显矛盾;(3)公司是否可以诉讼、要求对方变现相关非现金资产后以现金补偿等其他追偿业绩补偿的方式,如是,请说明非主观交易行为的表述是否客观准确;(4)公司在接受相关非现金资产的同时,豁免了业绩承诺方的补偿义务,上述行为不属于《重组办法》规定的“接受附义务的资产赠与”等其他方式交易的具体依据,公司和中介机构在未明确依据的情况下,否认不属于规则相关情形是否审慎。请保荐机构发表意见。

回复:

根据上市公司与交易对方协商的最新业绩补偿方案,实际控制人杨军拥有的上海市奉贤区两处房产未纳入本次业绩补偿方案。上市公司已于2019年12月23日决定取消公司2019年第三次临时股东大会对《关于公司实际控制人杨军先生拟向公司提供的用于业绩承诺补偿的非现金资产的评估报告的议案》的审议。

本次罗永斌方拟补偿的非现金资产为共青城大禾投资管理合伙企业(有限合伙)(以下简称“共青城大禾”)100%份额。本次交易的对手方为刘少林先生、李芸女士和罗永斌先生,标的企业主要从事项目投资,其主要资产为控股子公司海南大禾置业有限公司(共青城大禾持股60%,以下简称“大禾置业”)持有的10宗土地使用权。

最近12个月内,上市公司购买资产的交易对方及资产经营范围如下:

序号	交易对方	交易标的	交易价格	交易标的主营业务
1	上海商赢资产管理有限公司	商赢电子商务有限公司50.01%股权	13,000万元	电子商务、商务咨询、计算机信息集成等服务
2	胡曼秋	上海释彩投资管理有限公司16%股权	1元	投资管理等
3	上海欣然投资管理咨询有限公司	商赢医院管理(上海)有限公司30%股权	1元	盈利性医疗机构

通过企查查等公开渠道查询,上表中的交易对方与刘少林先生、李芸女士和罗永斌先生均不存在关联关系,上表中交易标的的主营业务与共青城大禾的主营业务不存在相关性。故最近12个月内,上市公司不存在购买与本次标的资产同一或者相关资产的行为,因此在计算重大资产重组指标时无需累计计算。

根据商赢环球经中兴财光华会计师事务所(特殊普通合伙)审计的2018年度财务数据、标的资产共青城大禾经中兴华会计师事务所(特殊普通合伙)审计的2018年度财务数据及本次交易作价情况,相关财务比例的计算如下表所示:

单位:万元

项目	交易价格	标的资产	孰高	商赢环球	占比
资产总额	22,300.00	9,900.11	22,300.00	227,921.93	9.78%
净资产	22,300.00	3,348.61	22,300.00	118,075.71	18.89%
营业收入	N/A	2,958.62	2,958.62	216,250.21	1.37%

因上述指标比例均未达到50%,故根据中国证监会《重组管理办法》的相关规定,本次罗永斌方拟补偿的非现金资产共青城大禾100%份额未构成重大资产重组。

保荐机构意见:

经查阅上市公司公告与上市公司管理层及业绩补偿方进行访谈、查阅上市公司2018年经审计财务报告以及中兴华会计师事务所(特殊普通合伙)出具的《共青城大禾投资管理合伙企业(有限合伙)2018年度、2019年1-9月合并及母公司财务报表审计报告》后,保荐机构认为:

1、根据上市公司与业绩补偿方的最新补偿方案,上市公司本次不将实际控制人杨军的上海市奉贤区两处房产用于非现金方式的业绩承诺补偿。本次罗永斌方拟补偿的非现金资产共青城大禾的2018年度经审计财务指标未达到上市公司相应指标的50%,上市公司最近12个月内亦不存在购买与本次标的资产同一或者相关资产的行为,因此本次罗永斌方拟补偿的非现金资产不构成重大资产重组。

2、保荐机构提醒广大投资者充分关注本次非现金补偿方案已由公司与业绩补偿方作出多次调整,在最终实施完成前仍存在变动或无法实施,以及无法按期实施完成的风险。本次拟补偿金额为2.23亿元,如本次业绩补偿安排顺利实施,杨军和罗永斌仍存在较大金额的业绩补偿义务。保荐机构提醒广大投资者充分关注上述业绩补偿义务无法按时全部履行完毕的风险。

二、关于共青城大禾债务豁免的合理性

2.根据问询函回复,刘少林、李芸分别与罗永斌签订两份《财产份额转让协议书》。关于资产补偿过户是否涉及相关债权债务转移,公司回复称《业绩补偿协议》中没有涉及债权债务向上市公司转移的约定。此外,刘少林及李芸豁免了共青城大禾共计6485万元债务,但公司并未披露上述豁免事项原因。请公司补充披露:

(1)除《业绩补偿协议》外,是否存在其他协议或安排涉及债权债务向上市公司转移;

回复:

除《业绩补偿协议》外,不存在涉及债权债务向上市公司进行转移的其他协议或安排,公司依照所适用的法律法规和监管规则披露了所有与本次交易相关的法律文件。

(2)刘少林及李芸对共青城大禾债务形成且长期未解决的主要原因;

回复:

1、共青城大禾对刘少林先生的6,000万元债务形成的原因在于,刘少林先生起初以自然人股东名义在2016年6月份向海南大禾置业有限公司完成实缴注册资本6,000万元,持股60%,其后于2016年8月,刘少林先生决定将海南大禾置业有限公司60%股权按照6,000万元的价格转让给刘少林先生和李芸女士夫妻两人共同享有100%份额的共青城大禾,使共青城大禾直接持有海南大禾置业有限公司60%。由于共青城大禾一直未向刘少林先生支付该笔6,000万元的股权转让款,故而,形成共青城大禾对刘少林先生的6,000万元的债务。

由于该笔6,000万元股权转让款属于刘少林先生与共青城大禾(刘少林和李芸夫妻两人共同享有100%份额)之间的债权债务,债权人与债务人实质上是一个人,故而该笔债务一直长期挂账未解决。

2、共青城大禾对李芸的485万元债务形成的原因在于,2017年1月,李芸曾委托共青城大禾代为收取拉萨和德润投资有限公司退回给李芸个人的投资款1,485万元。此笔资金中的1,000万元作为李芸女士和刘少林先生对共青城大禾缴纳的出资款。剩余的485万元作为李芸对共青城大禾的经营支持。故而,形成共青城大禾对李芸女士的485万元的债务。

由于该笔485万元债务属于李芸女士与共青城大禾(刘少林和李芸夫妻两人共同享有100%份额)之间的债权债务,债权人与债务人实质上是一个人,故而该笔债务一直长期挂账未解决。

3、共青城大禾对李芸所另负有的16,500元的债务,系李芸出借给共青城大禾用于支付日常费用。

(3)刘少林及李芸豁免对共青城大禾共计6,485万元债务的具体原因,是否存在其他利益安排。

回复:

根据刘少林先生、李芸女士分别与罗永斌先生签订的两份《财产份额转让协议书》的第六条的约定,刘少林先生和李芸女士在向罗永斌先生转让共青城大禾100%财产份额时,刘少林先生和李芸女士共同豁免了共青城大禾共计6,485万元的债务。鉴于,刘少林先生和李芸女士系向罗永斌先生有偿转让共青城大禾100%财产份额,该6,485万元的债务豁免应被考虑在交易对价中而不再要求共青城大禾承担。

除公司拟与罗永斌方、刘少林先生、李芸女士签署的《业绩补偿协议》之外,公司与刘少林先生、李芸女士之间不存在其他任何协议或利益安排。

三、关于拟补偿资产评估增值率高达2137%的合理性

3.根据问询函回复,本次标的资产评估增值原因是,海口市秀英区石山镇境内的泰禾·嘉年华旅游度假区项目价值增值所致。本次评估对象为文旅类项目的在建工程(规划尚在报建中),项目总规划资金约60亿元,前期建安费用约32.5亿元,后续待开发支出约35.3亿元,项目开发周期为3年。请公司补充披露:

(1)明确目前标的公司股权下属土地是否满足上述文旅类项目的开发条件;

公司和评估机构回复:

本次标的公司下的存货中的10宗土地使用权以根据最新的政府会议纪要确定相关土地的文旅类用途定性,目前大禾置业与国土局工作人员的沟通,仅需按国土资源局相关要求办理相关手续后即可换证。

本次评估使用假设开发法进行评估时,以项目开发周期3年且工程竣工后开始经营收益期作为符合文旅类用地的假设基础,已经充分考虑前述土地办理换证手续办理必要时间,并且在进行收益预测时,在折现率当中已经充分考虑前述办理换证手续的风险,因此我们认为标的公司股权下属土地在前述条件下满足上述文旅类项目的开发条件。

(2)为满足上述旅游度假区开发条件,标的公司尚需履行的程序和获取的批复性文件;

公司和评估机构回复:

1、工程建设前期阶段

2019年12月24日由海口市人民政府召开专题会并形成会议纪要,会议上讨论通过了以上项目规划,由秀英区政府、资源管理局、林业局等相关部门密切与大禾置业配合,加快推进项目落地。

会议上要求,因项目位于雷琼地质公园范围内,按照林业部门要求,项目建设前,大禾置业应组织专家进行环境影响评估报告及地址灾害评估报告,按规定报给相关部门审批。施工前,施工方要向公园管理部门提交地址进址保护预案。

2、工程建设项目阶段

根据《国务院办公厅关于全面开展工程建设项目审批制度改革的实施意见》(国办发(2019)11号)精神,海南省人民政府关于印发《海南省工程建设项目审批制度改革实施方案》和《海南省建设工程竣工联合验收实施方案》的通知(2019年5月27日)发布的《海南省工程建设项目审批制度改革实施方案》:“工程建设项目审批流程主要划分为立项用地规划许可、工程建设许可、施工许可、竣工验收等四个阶段。(1)立项用地规划许可阶段主要包括项目审批核准备案、选址意见书核发、用地预审、用地规划许可等。(2)工程建设许可阶段主要包括设计方案审查、建设工程规划许可证核发等。(3)施工许可阶段主要包括设计审核确认、施工许可证核发等。(4)竣工验收阶段主要包括土地、规划、消防、人防、档案等验收及竣工验收备案等。”

3、目前项目在申请立项用地规划许可阶段,该项目已于2019年12月24日由海口市人民政府召开专题会并形成会议纪要,会议上讨论通过了以上项目规划。项目规划最终落地后,尚需履行工程建设许可申请包括设计方案审查、建设工程规划许可证核发等;施工许可申请包括设计审核确认、施工许可证核发;及竣工验收申请包括土地、规划、消防、人防、档案等验收及竣工验收备案等,以上证照一般惯例取得时间约在1年左右,本次评估从谨慎角度考虑假定不超过3年时间内办理完成相关手续。

(3)说明项目建设启动及建设周期的预测依据,是否考虑最终政府规划方案调整等不确定性因素;

公司和评估机构回复:

1、项目启动时间在本次评估中从谨慎角度考虑了延后半年的风险余量。

2、根据整体项目开发需要土地使用面积为78.31公顷,其中能够带来收益的商业、商务和娱乐整体用地最低容积率设定为1,本次假设以该最低容积率计容面积测算,已经充分考虑了未来建设规划方案调整的可能不确定因素的影响。

(4)明确上述包括前期建安费用以及后续待开发支出费用的资金来源和预计财务费用水平;

公司和评估机构回复:

本次后续待开发支出费用的资金来源:

1、大禾置业与海南银行股份有限公司签订《全面合作协议》,海南银行将根据大禾置业经营及资金需求,提供人民币25亿元的意向性授信额度。

2、大禾置业与中国农业银行股份有限公司海南省分行签订《银企合作协议》,提供总额20亿元意向性信用额度。

上述二个银行授信合同内金额合计45亿,已满足本次假设后续费用的支出总和;资金成本按上述二家银行的授信其贷款利率参照同期贷款利率(五年期贷款利率4.9%),本次评估中已按照7.64%进行折现,相当于按同期贷款利率上浮至7.64%考虑相应的资金成本,我们认为上述资金成本已经充分考虑相应的风险和影响。

(5)后续资产评估对项目资金来源是否进行考虑,是否充分考虑了财务费用等因素,采取的贷款利率水平是否合理;

公司和评估机构回复:

根据上述问题4答复中提到的银行授信可以获得的资金来源以及股东已经投入的资本,并且在评估过程中已经通过折现方式考虑了相应的财务费用支出的影响。所选取的贷款利率水平参照同期贷款利率水平,因此是合理的。

(6)项目前期建安费用以及后续开发支出的计算依据,以及折现率选择依据;

公司和评估机构回复:

根据企业提供的报批概念规划方案(其中对各类房屋用途的具体数量面积、附属设施分布、道路场地等均未获得具体数据),本次评估假设建造费用按报批规划内的数据如下设定:

用地代码	用地名称	用地面积(公顷)	占比(%)	名称	用地面积及计容面积	建安造价(元/平方米)	估算建安总价(万元)
	建设用地	66.83	85.34%				-
H1	城乡居民点建设用地	63.48	81.06%	房屋建筑物	63.48	5000	317,400.00
H2	区域交通设施用地	3.35	4.28%	道路设施	3.35	1200	4,020.00
	非建设用地	11.48	14.66%				
E2	农林用地	11.48	14.66%	构筑物、绿化小品及场地	11.48	350	4,018.00
		78.31	100.00%		78.31		325,438.00

考虑到不可预见费用、前期费用、管理费用等后续待开发支出(扣除已经在账面上发生的前期费用、开发间接费用)。

1)建安费用:参考2017《海南省房屋建筑与装饰工程综合定额》、2017《海南省安装工程综合定额》、2017《海南省市政工程综合定额》及海南省建设标准定额站网站公布的信息。

2)不可预见费用:开发商在开发过程中,不可预见的事件所需的费用。此费用一般按建安工程费用的1-3%取值,评估人员根据待估宗地项目的工期、结构类型等实际情况综合考虑,本次取1%。

3)前期费用:主要考虑勘察设计费等,参考相关房地产开发项目的概算指标,一般按建安费的2%~6%估算,本次评估根据评估对象的实际情况考虑,本次取6%。

4)管理费用:主要为工程监理费、建设单位管理费等,一般按建安费和前期费用的合计的2%~4%估算,本次评估根据评估对象的实际情况考虑,本次取3%。

项目经营收益折现率(报酬率):

采用累加法:无风险报酬率+风险报酬率

无风险报酬率:我们选择从评估基准日近期到国债到期日剩余期限超过十年期的国债,并计算其到期收益率,取所有国债到期收益率的平均值作为本次评估无风险收益率。本次评估通过Wind资讯取得上述国债到期收益率的平均值3.97%作为本次评估的无风险收益率。

报酬率=11.5%(取整)

(7)上述项目是否需要上市公司后续增加投入或提供资金信用支持等,上市公司是否具备相应的资金和资质等投资开发能力。请评估机构发表意见。

公司和评估机构回复:

该项目为大禾置业自主筹资。大禾置业于2017年9月与海南银行股份有限公司签订《全面合作协议》,海南银行将根据大禾置业经营及资金需求,提供人民币25亿元的意向性授信额度。大禾置业与中国农业银行股份有限公司海南省分行签订《银企合作协议》,提供总额20亿元意向性信用额度。目前,大禾置业已经获得2家银行共计45亿元授信额度。

本次评估估算后续开发支出预估约40亿,考虑的必要的财务成本和不可预见因素,前述2家银行合计45亿的授信金额已足够覆盖前述开发支出,故我们认为上述项目从目前已获知信息及风险预估,不需要上市公司后续投入或提供资金信用支持。

4.问询函回复披露,本次评估对象的在建工程规划尚在报建中,相关土地使用权的取得时间为2010年8月和9月,同时由于项目开发完成后企业全部自持,本次评估未考虑土地增值税。请公司核实并补充披露:

评估机构意见如下:

(1)相关土地自2010年取得以来尚未开发的具体原因和合理性,是否符合《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规的相关规定;

公司和评估机构回复:

大禾置业10宗土地使用权自上述2017年相关会议纪要安排后,截止到目前尚未完成变更的主要原因是每本土地证需要与最终用地实际用途一致,每块土地用途的容积率和土地类型要求不同。大禾置业在2017年度后也每年将整个项目约1100亩土地的用地需求上报国土资源管理局。

2019年12月24日由海口市人民政府召开专题会并形成会议纪要,会议上讨论通过了以上项目规划,由秀英区政府、资源管理局、林业局等相关部门密切与大禾置业配合,加快推进项目落地。公司认为上述会议纪要为相关土地性质变更为旅游或文旅用地的政府确认文件。

目前进度如下:1)已取得486.55亩土地使用权证,其他用地国有土地征收已经全部完成,并以完成清理插花地及插花地赔偿等各项工作;2)新修一条道路,临时板房及项目内温泉井等施工;3)多规合一正式落地,林业等调整手续已办理完毕;4)已完成概规、控规等编制;5)概念规划方案已获最终批复。

2010年来,大禾置业自取得土地使用权证书以来,一直在与海口市政府、国土资源局和秀英区政府就规划方案和度假区项目范围内的集体用地梳理事宜等多次组织专题协调会,并在2019年12月24日就上报的度假区项目设计规划经海口市人民政府专题讨论通过。所以不违反《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规的相关规定。

(2)项目开发完成后企业全部自持且未考虑土地增值税的假设是否成立。请评估机构发表意见。

公司和评估机构回复:

因为本次假设是概念类规划设计方案待审核,方案类指引未提及自持比例,根据一般开发此类文旅类项目大多数按自持为主,故本次按企业全部自持并不考虑土地增值税的假设基本成立。

5.根据问询函回复,关于标的公司权属层土地资产评估存在多个假设,包括假设确定待估宗地的最佳开发方式为泰禾·嘉年华旅游度假区、预计项目入流量为2.0万人/公顷/年、预测建设完成即可以获取最大入流量、预计海口人均旅游收入为900元/人次计等,但多项假设的依据未予说明,合理性存在疑问。此外,公司未明确回复,大禾置业持有土地使用权土地用途变更为旅游或文旅类前后评估作价的差异。请公司补充披露:

(1)明确回复大禾置业持有土地使用权土地用途变更为旅游或文旅类前后评估作价的差异,并说明对公司利益的影响;

公司和评估机构回复:

本次评估大禾置业的存货在产品(泰禾·嘉年华旅游度假区项目),由于项目处于待开发状态,采用假设开发法和成本法进行评估,10宗土地使用权中2宗农业用途土地使用权已考虑土地变更用途支付的费用(估算涉及的费用为7,500.00万元)。

根据最新政府会议纪要已确定为文旅类用途开发项目。

(2)说明待估宗地的最佳开发方式为泰禾·嘉年华旅游度假区的前提条件目前是否具备;

公司和评估机构回复:

海口嘉年华旅游度假区控制性详细规划编制中已将大禾置业现持有的10宗土地使用权位置列入商业及文旅用地,在海口市人民政府市规划委员会发布的《海口市规划委员会2018年工作总结和2019年工作计划》中明确在旅游园区规划编制情况部分中提到“据《海口市总体规划(空间类2015-2030)》确定的旅游开发边界,政府已启动海口观澜湖旅游度假总规修编制、控规修编(含城市设计)、海口嘉年华(暂定)旅游度假区(含产业研究)2个规划编制工作。其中嘉年华(暂定)旅游度假区采用直接委托方式了规划编制单位,目前已提初步方案。”根据以上项目的情况,前提条件基本具备。

(3)结合同类型项目相关数据,说明该项目预计入流量为2.0万人/公顷/年的估计依据;

公司和评估机构回复:

查询类似度假区项目年旅游人次及入流量均为2万人以上。

本次参考风景区环境容量指标(面积容量法)

环境容量(人)=可游面积(公顷)/人均适当游览面积(平方米/人)

本次项目规划占地面积为78.31公顷均为可游览面积

人均适当游览面积:一般生态园林游览区单位规模为100平方米/人,文化馆、展览馆等单位规模为10平方米/人,养生度假类单位规模为40平方米/人,本次根据度假区概念规划产品配情以40平方米/人。

据以上公式计算为1.95万人/公顷,由于项目紧邻海口石山火山群国家地质公园(4A级景区、国家地质公园)。故本次酌情设定项目入流量为2.0万人/公顷/年。

(4)结合同类项目实际经营情况,说明预测项目建设完成后即可以获取最大人流量、此后按CPI递增的合理性;

公司和评估机构回复:

项目报建时已考虑其和周边城市和海口类似旅游度假区的差异性,又考虑到地处火山口国际地质公园风景区附近已有人流量导入现状,故对项目完成后能实现入流量的初始值(2万人/公顷);CIP参考主要正对消费类资源价格合理递增的预判,以上数据均具有合理性。

(5)结合目前海口旅游项目的人均消费水平,说明预计海口人均旅游收入为900元/人次计是否存在高估情况,对项目评估的影响有多少;

公司和评估机构回复:

根据海口市旅游和文化广电体育局公布信息资料摘录如下:

统计月份	接待游客总数(万人次)	旅游总收入(亿元)	旅游人均消费(元)
2019年9月	215.11	24.18	1124
2019年8月	209.23	22.9	1094
2019年7月	198.92	22.33	1123
2019年1月至6月	1274.67	137.51	1079

以上数据简单平均后为1090元,根据项目实际情况本次按900元/人次计。

(6)项目3年建设期和25年收益期的依据,是否与同类项目具有可比性;

公司和评估机构回复:

根据土地使用权截止日期2047年10月7日距评估基准日还剩余28年,其中3年为开发期,故收益年限为25年。

该项目建设体量一般为2年至2.5年开发完成,但是本次考虑到其建设启动时间和该项目尚未得到批复等情况不确定性因素,故把建设周期适当延长至3年。

(7)营业收入不考虑具体不同用地用途,整体简单测算的合理性,商服设施用地具体情况和确认依据,是否与同类项目可比。请评估机构发表意见。

公司和评估机构回复:

项目为一个旅游度假综合体,由于目前规划中未具体至各业态建筑面积及数量,故本次按海口市人均旅游消费和环境指标数据作为营业收入估算。

四、关于前期收购环球星光的审慎性、合规性

6.公司前期以非公开发行募集资金18.8亿元收购环球星光股权以来,加上后续增资累计投入逾20亿元。环球星光经营业绩持续下滑并出现大额亏损,前两期业绩承诺差额为-17.64亿元,承诺完成率为-77.34%,第三业绩承诺差额预计达11.01亿元,累计业绩承诺差额逾28亿元。请公司审慎核实环球星光前期经营业绩、盈利预测及评估作价等信息披露与实际情况存在的具体差异和原因,说明资产收购事项的决策程序及信息披露的审慎性、合规性,并明确导致公司出现重大损失决策的相关责任主体。

回复:

(1)环球星光前期经营业绩、盈利预测及评估作价等信息披露与实际数据对比分析

单位:万元人民币

	业绩承诺期第一年(2016.10.2-2017.10.1)			
	实际数	预测数	差额	比例
营业收入	186,643.11	217,593.79	-30,950.68	-14.22%
营业成本	120,587.83	144,789.48	-24,201.65	-16.72%
扣非后的净利润	13,876.66	22,344.34	-8,467.68	-37.90%

	业绩承诺期第二年(2017.10.2-2018.10.1)			
	实际数	预测数	差额	比例
营业收入	247,633.80	235,142.51