证券代码:600393 证券简称:粤泰股份 编号:临2018-063号

广州粤泰集团股份有限公司关于股东股权质押的公告

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:

●本次股权质押方广州豪城房产开发有限公司(以下简称“广州豪城”)质押股份均未出现平仓风险。

一、股份质押的具体情况

广州豪城房产开发有限公司(以下简称“广州豪城”)持有本公司股份139,931,928股,占公司发行股本总数的5.52%,是广州粤泰控股集团有限公司(以下简称“粤泰控股”)的关联方,为粤泰控股的一致行动人,粤泰控股为广州粤泰集团股份有限公司(以下简称“公司”)控股股东。

2018年5月24日,广州豪城将其所持有的本公司发行的845,000限售流通股质押给华鑫国际信托有限公司,并在中国证券登记结算有限责任公司办理完成质押登记手续,2018年5月25日,广州豪城将其所持有的本公司发行的1,422,000限售流通股质押给国投泰康信托有限公司,并在中国证券登记结算有限责任公司办理完成质押登记手续。上述质押股份占公司总股本的0.089%。

本次质押完成后,粤泰控股及其一致行动人持有本公司股份及质押情况具体如下:

名称	关联关系	持有本公司股份(股)	持有股份占公司总股本比例(%)	质押股份数(股)	质押股份占公司总股本比例(%)	质押股份占其所持有的股份比例(%)	股份性质
广州城启集团有限公司	粤泰控股的一致行动人	513,376,000	20.24	513,376,000	20.24	100.00	限售流通股
广州粤泰控股集团有限公司	粤泰控股	80,000,000	3.15	80,000,000	3.15	100.00	无限售流通股
		428,584,000	16.90	422,684,000	16.67	98.62	限售流通股
广州豪城房产开发有限公司	粤泰控股的一致行动人	139,931,928	5.52	130,472,328	5.14	93.24	限售流通股
广州建豪房地产开发有限公司	粤泰控股的一致行动人	128,111,320	5.05	128,111,320	5.05	100.00	限售流通股
广州恒发房地产开发有限公司	粤泰控股的一致行动人	125,014,250	4.93	113,014,250	4.46	90.40	限售流通股
广州新意实业发展有限公司	粤泰控股的一致行动人	56,429,714	2.22	56,429,714	2.22	100.00	限售流通股
淮南市中峰房地产投资管理有限公司	粤泰控股的一致行动人	155,605,106	6.14	155,605,106	6.14	100.00	限售流通股

本次质押完成后,粤泰控股及其一致行动人累计质押本公司的股份总数占公司发行股本总数的63.07%,占粤泰控股及其一致行动人合计持有本公司股份总数的98.32%。

二、本次股东的质押情况

1.股份质押的目的

本次广州豪城质押其所持有的本公司发行的845,000限售流通股是根据之前粤泰控股、广州豪城、广州新意实业发展有限公司(以下简称“广州新意”,粤泰控股的关联方,粤泰控股的一致行动人)与华鑫国际信托有限公司签订的质押协议文件约定的相关条款,按照华鑫国际信托有限公司的要求补充质押股份。

广州豪城质押其所持有的本公司发行的1,422,000限售流通股是根据之前淮南市中峰房地产投资管理有限公司(以下简称“淮南中峰”,粤泰控股的关联方,粤泰控股的一致行动人)与国投泰康信托有限公司签订的质押协议文件约定的相关条款,按照国投泰康信托有限公司的要求补充质押股份。

2.资金偿还能力及相关安排

粤泰控股、广州豪城、广州新意、淮南中峰资信状况良好,具备相应的资金偿还能力,有足够的风险控制空间,未来还款资金来源主要包括经营收入、股票分红等。

3.可能引发的风险及应对措施

本次广州豪城质押其所持有的本公司发行的845,000限售流通股是根据之前粤泰控股、广州豪城、广州新意与华鑫国际信托有限公司签订的质押协议文件约定的相关条款,按照华鑫国际信托有限公司的要求补充质押股份。按照质押协议约定,后续如出现平仓风险,粤泰控股、广州豪城、广州新意将采取补充质押或者追加现金保证金等措施以应对可能出现的平仓风险。

广州豪城质押其所持有的本公司发行的1,422,000限售流通股质押是根据之前淮南市中峰房地产投资管理有限公司与国投泰康信托有限公司签订的质押协议文件约定的相关条款,按照国投泰康信托有限公司的要求补充质押股份。按照质押协议约定,若后续如出现平仓风险,粤泰控股将采取补充质押或追加现金保证金等措施以应对可能出现的平仓风险。

特此公告。

广州粤泰集团股份有限公司董事会

二〇一八年五月二十五日

股票代码:600393 股票简称:粤泰股份 编号:临2018-064号

广州粤泰集团股份有限公司关于2017年年度报告事后审核问询函的回复公告

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。

重要风险提示:

●近年,公司经营业绩对项目整体出售或收购已较为成熟房地产项目存在依赖。2015-2017年,通过整体出售地产项目或者收购已较为成熟的地产项目实现的净利润占公司净利润的78.27%。

●公司控股股东及其一致行动人完成业绩承诺主要依赖重组标的的项目出售和后续资产收购。其中,重组标的项目出售收益占已实现业绩承诺的62.18%,重组标的资产收购实现的收益占已实现业绩承诺的16.09%。

公司收购淮南仁爱90%股权、海南白马77%股权构成同一控制下企业合并,合并日股权按照账面价值入账;假设以评估值作为股权类资产的账面入账价值,重组标的资产2015-2017年度实现的归属于母公司的扣除非经常性损益后的累计净利润合计为47,642.10万元。

●报告期末,公司流动负债合计约92.4亿元,同比增长近3倍,其中应付票据、应付账款和其他应付款合计24亿元,同比增长超3倍。同时,财务费用2.1亿元,较上年同期增长近4倍。而期末货币资金余额仅为4.16亿元,且2017年筹资活动的现金流净额14.41亿元,同比下降57%。公司短期偿债压力较大,但未来公司将会对广州市及其他地区的房地产项目加大对外销售力度,争取保持公司现金流的稳定,努力改善公司资金状态,预计未来公司偿债能力会有所保障,同时公司也将继续保持外部融资渠道的通畅。

广州粤泰集团股份有限公司(以下简称“公司”或“粤泰股份”)于2018年5月11日收到上海证券交易所《关于对广州粤泰集团股份有限公司2017年年度报告的事后审核问询函》(上证公函【2018】0497号)。公司组织相关部门对问询函中提到的问题逐一进行了认真讨论和分析,并按照相关要求进行回复。现就回复内容公告如下:

一、关于公司持续经营能力及资金压力

1.关于公司主营业务的开发经营能力。

近年,通过整体出售地产项目或者收购已较为成熟的地产项目,已经成为公司实现盈利的重要手段,其中,2017年,公司通过整体出售淮南中校区项目,实现扣非后净利润约5.68亿元,占当年净利润的57.19%;2016年,公司通过当年收购实际控制人所持的柬埔寨项目,实现扣非后净利润约1.02亿元,占当年净利润的70.3%。请公司补充披露:(1)除正常的销售结转,近三年出售地产项目公司股权或地产项目情况,包括但不限于交易时间、标的、对象,是否关联交易,产生的损益等;(2)近三年通过挂牌方式、股权收购等方式分别获得土地或开发项目的情况,包括获得时间、对价、后续投入、项目收益等情况;(3)经营业绩是否严重依赖项目的整体出售和收购成熟的地产项目;(4)结合公司资金状况说明是否具备持续的房地产开发经营能力。请年审会计师发表明确意见。

回复:

(1)除正常的销售结转,近三年出售地产项目公司股权或地产项目情况,包括但不限于交易时间、标的、对象,是否关联交易,产生的损益等

单位:万元

交易时间	交易标的	交易对象	是否关联交易	产生的损益
2017年3月	淮南天鹅湾(中校区)项目	淮南永嘉商业运营管理有限公司	否	83,112.26
合计				83,112.26

(2)近三年通过挂牌方式、股权收购等方式分别获得土地或开发项目的情况,包括获得时间、对价、后续投入、项目收益等情况除2016年公司实施完成的重大资产重组外,最近三年公司获得土地或开发项目情况如下:

单位:万元

公司或项目	取得方式	获得时间	交易对价	后续投入	近3年项目收益
广州普联房地产开发有限公司	股权收购	2015年9月	3,055.56	63,363.56	-2,374.00
海南江宏实业有限公司	股权收购	2015年12月	1,300.00	15,950.00	1,619.42
深圳市大新佳业投资发展有限公司	股权收购	2016年11月	30,000.00	55,928.39	-937.02
金边天鹅湾置业发展有限公司	股权收购	2016年11月	15,341.15	369.50	12,686.42
寰宇国际进出口有限公司	股权收购	2016年11月	20,574.53	7,697.29	7,104.04
湖南华泰嘉德投资置业有限责任公司	股权收购	2017年5月	14,279.10	47,009.68	14,771.36
滨江花园项目	项目收购	2017年5月	70,070.29	2,271.48	-
福嘉花园项目	项目收购	2017年5月	29,926.23	970.13	-
JCR2017-91(新会14)号地块	联合竞拍	2017年8月	80,451.00	6,947.92	-
白云区夏茅村畜牧场使用权及建筑物	项目收购	2017年9月	1,480.00	7,302.67	-
合计			266,477.86	207,810.61	32,870.22

注:上表中所获得股权和开发项目,不包含截至2017年末尚未完成的交易;后续投入为向项目公司或项目开发投入的资金。

公司的主营业务为房地产开发,多年来公司一直避免在房地产市场“过热”、地价不合理飙升等状况下参与土地的竞拍,坚持通过协议收购、合作开发等方式获得项目资源,从而保证了项目有周灵活、土地取得成本合理。如上表所示,过去三年,公司仅一个项目系和其他方联合竞拍获得。通过股权收购的方式获得土地或开发项目成为增加土地或项目储备的主要方式。

(3)经营业绩是否严重依赖项目的整体出售和收购成熟的地产项目

2015-2017年,公司实现的净利润合计为136,779.05万元,根据统计,最近3年通过整体出售或收购房地产项目实现的利润合计为115,982.48万元,最近三年公司经营业绩对项目整体出售或收购房地产项目存在依赖。

公司经营业绩对项目整体出售存在一定依赖主要有以下几方面的原因:①受国内部分地区房地产市场调控力度持续加大影响,2016年下半年以来,广州市地出了一系列调控和限价措施,公司在广州的项目销售受到一定程度的影响;②由于公司在淮南地区的项目储备丰富,规划计划建筑面积达215.95万平方米,考虑到市场去化能力和分批经营风险,公司整体处置了淮南天鹅湾(中校区)项目。

(4)结合公司资金状况说明是否具备持续的房地产开发经营能力

最近三年,由于公司资产规模的扩张,公司资产总额由2015年末的77.26亿元增至2017年末186.42亿元。通过常态化的股权收购、项目收购等方式,公司在金边(柬埔寨)、海口、郴州等地储备了多个项目,分散化收购,避免了集中经营带来的风险;同时,由于各项目开工建设阶段的不同,为公司未来几年持续盈利奠定了基础。

公司资金状况良好,未出现违约及延期支付情况,短长期融资偿还具有较明确安排(详见本回复“2、关于公司资金偿还压力”相关回复),项目开发所需资金可以通过自有或自筹方式予以解决,随着公司重点房地产项目的对外销售,预计公司未来主业经营保持稳定,公司现金流状况也将相应改善;目前,公司外部融资渠道通畅,暂不存在债务偿付风险。

3.关于公司的融资结构。

年报显示,期末融资总额88.88亿元,同比增长约39.79%,整体平均融资成本9%,请公司根据房地产行业信息披露指引,补充披露各类融资途径的融资金额、平均成本等情况。

回复:

截至2017年12月31日,公司融资总额为888,802.79万元,具体情况如下:

单位:万元

按融资途径分类	金额	综合成本	融资期限
银行	537,141.37	8.53%	1-10年
信托	282,730.00	9.56%	1-2年
非金融机构	68,931.42	11.29%	1年以内
合计	888,802.79	9%	

4.关于公司经营活动现金流。

自2010年以来,虽然公司净利润均为正值,但公司历年经营活动现金净流量均为负值,且波动较大,累计经营活动现金流净流量为-57.73亿元。请公司根据《格式准则第2号》第二十七条第(一)款的规定,补充披露:(1)近三年相关数据同比发生重大变动的主要影响因素;(2)公司多年经营活动产生的现金净流量与净利润存在重大差异的主要原因,是否与行业公司的通常情况一致。请年审会计师核查并发表明确意见。

回复:

(1)近三年相关数据同比发生重大变动的主要影响因素

①公司近3年经营活动现金流量情况

单位:万元

项目	2017年度	2016年度	2015年度
销售商品、提供劳务收到的现金	366,102.83	75,916.50	84,424.39
收到其他与经营活动有关的现金	161,319.69	38,270.37	79,053.01
经营活动现金流入小计	527,422.52	114,186.87	163,477.40
购买商品、接受劳务支付的现金	335,587.53	194,809.77	80,395.52
支付给职工以及为职工支付的现金	12,498.36	8,495.28	6,461.47
支付的各项税费	25,287.71	15,670.06	18,060.98
支付其他与经营活动有关的现金	240,363.71	215,401.97	180,367.87
经营活动现金流出小计	613,737.30	434,377.07	285,285.83
经营活动产生的现金流量净额	-86,314.78	-320,190.21	-121,808.43

2016年公司实施完成重大资产重组,同时近3年通过挂牌、股权收购等方式取得多个房地产开发项目,规模扩张较快,资产总额由2015年末的77.26亿元增至2017年末186.42亿元,增长了141.29%;营业收入由2015年的9.26亿元增至2017年的56亿元,增长了504.75%;归属于母公司所有者的净利润由2015年的0.55亿元增至2017年的11.68亿元,增长了2,023.64%。

与公司营业规模扩大相对应,现金流量表各项目随之有较大增长,其中销售商品、提供劳务收到的现金增长333.65%,采购商品、接受劳务支付的现金增长317.42%,略低于与同期营业收入的增长;由于员工人数的增长,同期支付给职工以及为职工支付的现金增长93.43%;而由于营业收入和盈利的增加,导致支付的各项税费相应增长40.01%。此外,公司资产规模扩大后,各项往来、保证金押金的收支,以及付现费用也均有不同程度的增长。

②公司经营活动产生的现金净流量与净利润差异情况

项目	2017年度	2016年度	2015年度	合计
经营活动产生的现金流量净额	-86,314.78	-320,190.21	-121,808.43	-528,313.42
净利润	139,656.89	12,962.46	5,004.90	157,624.25
差异	-225,971.67	-333,152.67	-126,813.33	-685,937.67
其中:资产减值准备	9,651.66	1,649.55	2,176.24	13,477.45
长期资产折旧及摊销	5,051.33	3,355.77	3,044.92	11,452.02
处置长期资产的损失	6.28	170.27	-46.89	129.66
财务费用	20,961.90	5,155.29	12,176.81	38,294.00
投资损失	-1,618.42	-1,165.93		-2,784.35
递延所得税资产减少	1,669.26	-1,434.98	-1,343.10	-1,108.82
存货的减少	-201,366.70	-107,615.21	-94,472.85	-403,454.76
经营性往来款项变动影响	-60,326.98	-233,267.43	-48,348.46	-341,942.87

由于现金流量表和利润表分别以收付实现制和权责发生制原则编制,同时经营性现金净流量数据还剔除了投资和筹资活动的影响,因此一般经营性现金净流量与净利润会存在差异。两者差异一般包括:计提的各项资产减值损失影响;当期未付现的费用影响;存货净增加额的影响;销售和采购业务以权责发生制核算时,与实际收付款金额产生的差异;筹资和投资活动对净利润的影响;递延所得税费用变动影响等。

根据上表情况,公司报告期内经营活动现金流量与净利润差异为-68.59亿元,差异主要原因如下:

1)应公司会计政策计提的减值准备和长期资产折旧摊销额2.49亿元;

2)筹资和投资活动对净利润的影响3.56亿元,包括计入当期损益的财务费用3.83亿元,投资损失0.28亿元,处置长期资产损失0.01亿元;

3)递延所得税费用对净利润的影响-0.11亿元;

4)由于公司资产和项目规模扩张,存货增加40.34亿元;

5)经营性往来款项变动影响-34.19亿元,其中经营性应收款项增加39.83亿元,经营性应付款项增加5.64亿元。

经分析,近3年公司经营性现金净流量与净利润差异较大,主要是公司经营规模扩张后,存货和经营性往来款项增加所致,与公司财务状况变动情况一致。

(2)公司多年经营活动产生的现金净流量与净利润存在重大差异的主要原因,是否与行业公司的通常情况一致

同行业上市公司经营活动现金流量和净利润对比情况

单位:万元

公司及股票代码	经营性现金净流量			
	2017年度	2016年度	2015年度	合计
阳光城(000671)	881,898.18	-258,122.93	-387,871.13	235,904.12
新城控股(601155)	-1,048,516.36	809,720.46	-95,715.56	-334,511.46
华夏幸福(600340)	-1,622,772.90	776,306.42	744,972.27	-101,494.21
泰禾集团(000732)	-1,255,266.71	-1,014,095.16	-235,078.90	-2,504,440.77
粤泰股份(600393)	-86,314.78	-320,190.21	-121,808.43	-528,313.42
公司及股票代码	净利润			
	2017年度	2016年度	2015年度	合计
阳光城(000671)	222,835.23	143,136.70	173,271.79	539,243.72
新城控股(601155)	626,036.27	315,593.83	239,960.47	1,181,590.57
华夏幸福(600340)	880,657.10	616,811.83	498,709.13	1,996,178.06
泰禾集团(000732)	233,347.40	171,393.06	126,452.24	531,192.70
粤泰股份(600393)	139,656.89	12,962.46	5,004.90	157,624.25
公司及股票代码	经营性现金净流量与净利润差异			
	2017年度	2016年度	2015年度	合计
阳光城(000671)	659,062.95	-401,259.63	-561,142.92	-303,339.60
新城控股(601155)	-1,674,552.63	494,126.63	-335,676.03	-1,516,102.03
华夏幸福(600340)	-2,503,430.00	159,494.59	246,263.14	-2,097,672.27
泰禾集团(000732)	-1,488,614.10	-1,185,488.22	-361,531.14	-3,035,633.47
粤泰股份(600393)	-225,971.67	-333,152.67	-126,813.33	-685,937.67

如上表所示,整体而言,公司与同行业上市公司不存在重大差异。

会计师意见:

经核查,会计师认为,公司补充披露的近三年经营活动现金流量情况,以及经营活动产生的现金净流量与净利润差异原因合理,公司经营活动现金流量与净利润的差异与行业公司的不存在重大差异。

5.关于其他与经营活动有关的现金流量。

公司支付的其他与经营活动有关的现金常年大于购买商品、接受劳务支付的现金,且金额较大。其中,2017年支付的其他与经营活动有关的现金发生额为24.04亿元,在来款发生额20.98亿元。请公司按支付对象披露往来款的明细情况,包括但不限于支付对象、累计金额、是否存在关联关系、是否有交易背景、交易进展及结算情况等。请年审会计师核查并发表明确意见。

回复:

(1)大额往来款项支付情况

单位:万元

支付单位或项目	金额	是否关联方	款项性质或内容
代垫沈阳安泰、沈阳万盈款往来款*1	74,806.88	否	代垫款
代付员工持股计划款*2	16,005.00	否	代收代付款
广州泰朗贸易有限公司	12,000.00	否	往来款
广东永和建设集团有限公司	11,562.44	否	预付工程款
广州市雍豪贸易有限公司	11,200.00	否	往来款
广州鼎泓投资咨询有限公司	9,000.00	否	往来款
广州赢泰盛隆贸易有限公司	9,000.00	否	往来款
广州珠江实业集团有限公司	8,892.84	否	收购款
茂名市电白建筑工程总公司	8,465.53	否	往来款
广州粤泰健康产业发展有限公司	8,060.00	是	合并日前支付子公司款项

注1:公司原拟收购沈阳安泰、沈阳万盈股权,并支付了股权收购款和订金,为支付两公司业务发展,陆续为其代垫往来款7.48亿元。2018年4月,公司与原交易对手签订协议,终止有关股权收购协议,上述款项已全部收回。

注2:公司第二期员工持股计划共募集资金1.6亿元,其资金收取和支付通过公司账户代收代付。

2.支付往来款项情况说明

由于公司业务发展和规模的扩大,经营活动产生大量往来款项和资金收付业务。2017年度,公司支付、收到往来款项差额为5.44亿元,主要系为优质标安泰、万盈代垫往来款余额6.38亿元;2018年4月,公司与原交易对手签订协议,终止有关股权收购协议,上述款项已全部收回。以上大额往来款项无需办理结算手续。

会计师意见:

经核查,会计师认为:公司大额往来款项支出系由于经营活动中的往来款项和资金收付业务形成,大额往来款项无需办理结算。

6.关于预付款项。

年报显示,预付款项金额达8.29亿元,其中三年以上的预付款项金额为5.31亿元。请公司按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况,包括预付对象、金额、占比、账龄、与本公司关系及未结算原因等。请年审会计师核查并发表明确意见。

回复:

期末余额前五名的预付款情况:

单位:万元

预付对象或项目	金额	占比	账龄	与本公司关系	款项性质
预付沈阳安泰房产开发有限公司股权收购订金	20,249.28	24.42%	1年以内	非关联方	收购股权订金
沈阳万盈置业有限公司股权收购款	15,308.11	18.46%	1年以内	非关联方	收购股权款
柬城泰集团有限公司	19,039.21	22.96%	1年以内	受实际控制人的控制	购地款
茂名市电白建筑工程总公司	7,136.80	8.61%	1年以内	非关联方	预付工程款
MR.VengTechla	7,004.66	8.45%	1年以内	非关联方	购地款
合计	68,738.06	82.90%			

预付账款前五名情况说明:

1)沈阳安泰房产开发有限公司股权收购订金、沈阳万盈置业有限公司股权收购款系根据有关框架协议、股权收购合同支付的订金和股权收购款,2018年4月,公司与原交易对手签订协议,终止有关股权收购协议,上述款项已全部收回。

2)柬城泰集团有限公司、MR.VengTechla款项为购地款,有关土地权属变更尚未完成。

3)茂名市电白建筑工程总公司为支付海南白马天鹅湾项目地块酒店工程预付款,主要用于供应商设备及材料采购,暂未达到结算条件。

会计师意见:

我们检查了与上述预付账款有关的合同、协议,期后回款情况以及有关工程项目情况的说明,经核查,我们认为公司披露的期末预付账款前五名情况不存在重大差异。

二、前期重组及业绩承诺实现情况

2016年2月,公司向控股股东粤泰集团等关联方发行股份购买其持有的淮南仁爱天鹅湾置业有限公司(以下简称淮南置业)90%股权等房地产业务资产。粤泰集团等关联方承诺标的资产2015年至2017年年度实现的归属于母公司股东的净利润分别不低于12.52亿元。2017年年报显示,前述标的资产实现扣非后归属于母公司股东的净利润合计为13.27亿元,其中,公司转让淮南置业90%股权及其所持淮南中校区项目,实现扣非后净利润5.68亿元,是标的资产实现业绩承诺的重要原因。现有如下问题需要你公司进一步披露。

7.关于重组标的相关会计处理对业绩承诺事项情况的影响。

该重组标的账面值合计9.42亿元,评估值及购买价格为43.42亿元。由于股权类资产为同一控制下的企业合并,公司以股权类标的的账面值入账,处置时销售价格与账面值的差额,即计入当期损益。请公司补充披露,如以评估值即公司购买价作为账面值,重组标的的业绩情况。请年审会计师及财务顾问发表明确意见。

回复:

(1)重组标的资产账面价值、评估价值情况

重组标的资产	评估方法	账面价值	评估及交易价值
淮南仁爱90%股权	资产基础法	15,066.59	130,708.28
海南白马77%股权	资产基础法	2,418.12	48,664.99
天鹅湾二期项目	假设开发法	27,876.42	143,745.28
雅鸣轩一期项目	假设开发法	18,523.55	35,871.17
雅鸣轩二期项目	假设开发法	20,443.06	35,003.99
城启大厦投资性房地产	市场法	9,994.36	39,180.94
合计		94,322.10	433,174.65

公司收购淮南仁爱90%股权、海南白马77%股权构成同一控制下企业合并,合并日股权按账面价值入账;而天鹅湾二期等4个项目为购买资产,按资产评估及交易价值入账,公司重组时间按照该会计核算原则对公司的业绩进行预测,交易对方对标的资产的业绩承诺也是基于同一控制下企业合并的前提做出的。

(2)若按评估值作为账面价值,重组标的业绩情况

天鹅湾二期等4个项目已按评估价值入账,因此,假设本次同说要求,仅需考虑淮南仁爱90%股权、海南白马77%股权按评估价值入账对业绩的影响。根据测算,若以上两公司股权按评估价值入账,将减少标的资产业绩86,025.15万元,因此若按评估价值作为账面价值,重组标的资产2015-2017年度实现的归属于母公司的扣除非经常性损益后的累计净利润合计为47,642.10万元。

会计师意见:

我们复核了公司将标的资产按评估价值入账对重组业绩影响的计算方法和过程,经核查,若按资产评估价值入账,重组标的资产2015-2017年度实现的归属于母公司的扣除非经常性损益后的累计净利润合计为47,642.10万元。

财务顾问意见:

经核查,财务顾问认为:若按资产评估价值入账,重组标的资产2015-2017年度实现的归属于母公司的扣除非经常性损益后的累计净利润合计为47,642.10万元。

8.关于转让淮南置业股权的后续回款风险。

年报显示,截至报告期末,淮南置业仍欠公司在来款约11.12亿元。公司于2017年4月8日的公告中披露,公司在相关回复公告中称,仁爱置业承诺将于2017年8月31日前还清上述欠款;9月26日披露的回复我深问询函的公告中,延期至12月15日,而截至2018年4月30日仍无法收回,并在此延期至6月30日。请你公司补充披露,公司独立董事、年审会计师发表明确意见:

(1)相关应收款是否单独进行减值测试,考虑到相关款项的偿还期限多次延后及交易对方的偿付能力,减值准备是否充分;

(2)公司在9月26日的回复公告中称,未归还资金的资金占用费已在转让款中予以考虑,而本次再次延期的利息如何相应的资金占用费。请说明在签订相关转让协议时是否已经预期相关款项无法及时收回;

(3)如相关资金占用费已在转让款中予以考虑,请说明资金占用费所覆盖的期限,未约定资金占用费是否损害上市公司利益;

(4)后续是否有明确的追偿措施;

(5)前期公司披露,截至8月31日淮南置业尚欠公司往来款项余额为10.88亿元,请公司说明与报告期末金额存在差异的原因。

回复:

(1)相关应收款是否单独进行减值测试,考虑到相关款项的偿还期限多次延后及交易对方的偿付能力,减值准备是否充分;

截至2017年末,公司应收仁爱置业其他应收款余额为111,195.56万元,虽然仁爱置业付款出现延迟,但截至年度报告披露日,淮南天鹅湾(中校区)项目已有所增值,项目后期完成开发和销售具有一定的保障。基于以上原因,公司管理层分析判断仁爱置业具有还款能力,该应收款回不存在特别风险,无需单项计提坏账准备,因此按账龄分析法计提坏账准备6,559.78万元,坏账准备计提充分。

(2)公司在9月26日的回复公告中称,未归还资金的资金占用费已在转让款中予以考虑,而本次再次延期的未约定相应的资金占用费。请说明在签订相关转让协议时是否已经预期相关款项无法及时收回;

公司在签署仁爱置业股权转让协议时预计仁爱置业能及时向公司支付上述往来款项,并未预期相关款项无法及时收回。

(3)如相关资金占用费已在转让款中予以考虑,请说明资金占用费所覆盖的期限,未约定资金占用费是否损害上市公司利益;

截至2017年8月31日,仁爱置业尚欠本公司往来款项余额为10.88亿元,就上述往来欠款,公司当时与仁爱置业及永嘉商业协商,永嘉商业同意将应支付仁爱置业剩余的111.4亿项目转让款用于归还仁爱置业尚欠公司的往来款,资金占用费已在转让款中予以考虑,支付时间在2017年12月15日前,因此上述资金占用费只是覆盖至2017年12月15日,其后,公司持续与仁爱置业及永嘉商业协商,截至目前开未就上述欠款清偿期限和资金占用费问题达成一致,上述款项未及时收回,未约定资金占用费对上市公司利益有一定影响,公司正在加紧与仁爱置业及永嘉商业进行沟通,督促各方尽快履行职责。

(4)后续是否有明确的追偿措施;

鉴于淮南房地产市场仍保持了一定的增长,仁爱置业拥有的淮南天鹅湾(中校区)项目截至2017年12月31日已有所增值,同时根据淮南天鹅湾(中校区)项目目前的开发状况及该项目未来的销售预期来判断,仁爱置业不存在无能力支付上述往来欠款的风险,因此现阶段公司以积极的态度,持续与仁爱置业及永嘉商业进行协商,并多次以电话形式进行催款,同时公司也持续安排人员到现场了解仁爱置业经营情况,催促仁爱置业尽快归还上述往来欠款。除上述措施以外,目前公司暂未采取其他的追偿措施。

(5)前期公司披露,截至8月31日淮南置业尚欠公司往来款项余额为10.88亿元,请公司说明与报告期末金额存在差异的原因。

报告期末淮南置业欠公司往来款项余额较截至8月31日余额数增加的原因为淮南置业与公司之间的存续工程办理结算,形成往来款项。

独立董事意见:

经核查,独立董事认为:截至年末披露日,仁爱置业应收款款项不存在特别风险,按账龄分析法计提的坏准备充分;公司在答署相关协议时并未预期相关款项无法及时收回;资金占用费已在转让款中予以考虑,覆盖至2017年12月15日,上述款项未及时收回、未约定资金占用费对上市公司利益有一定影响;公司已持续与仁爱置业及永嘉商业进行协商,催促仁爱置业尽快归还上述往来欠款,暂未采取其他的追偿措施;报告期末淮南置业欠公司往来款项余额较截至8月31日余额数增加的原因为淮南置业与公司之间的存续工程办理结算,形成往来款项。

会计师意见:

经核查,会计师认为:经分析测试,截至年末披露日,仁爱置业应收款款项不存在特别风险,按账龄分析法计提的坏准备充分;公司在签署相关协议时并未预期相关款项无法及时收回;资金占用费已在转让款中予以考虑,覆盖至2017年12月15日,上述款项未及时收回、未约定资金占用费对上市公司利益有一定影响;公司已持续与仁爱置业及永嘉商业进行协商,催促仁爱置业尽快归还上述往来欠款,暂未采取其他的追偿措施;报告期末淮南置业欠公司往来款项余额较截至8月31日余额数增加的原因为淮南置业与公司之间的存续工程办理结算,形成往来款项。

9.关于业绩承诺的实现方式。

年报显示,公司将地产项目整体出售纳入经常性损益,并计入重组标的的承诺业绩范围,此外,近年重组标的进行了多笔收购。请公司补充披露:(1)按重组标的逐年业绩承诺的要求,分别列示公司提供的资金支持情况;(2)除一股房产销售外,重组标的的项目出售情况,业绩承诺是否依赖于整体的项目转让;(3)重组标的近三年的资产收购情况,及相关收购资金来源,是否存在重组业绩承诺依赖后续资产收购的情况。请年审会计师及财务顾问发表明确意见。

回复:

(1)按重组标的逐年列示收入、盈利情况及公司提供的资金支持情况

重组标的资产	营业收入			
	2017年度	2016年度	2015年度	合计
海南白马	150,060.49	27,042.73	9,578.28	186,681.50
淮南仁爱	303,296.12	-	-	303,296.12
城启大厦投资性房地产	815.96	920.67	4,234.92	5,971.55
天鹅湾二期项目	15,320.33	-	-	15,320.33
雅鸣轩一期项目	-	-	-	-
雅鸣轩二期项目	-	-	-	-
合计	469,482.90	27,963.40	13,813.20	511,259.50
重组标的资产	盈利情况			
	2017年度	2016年度	2015年度	合计
海南白马	31,542.76	5,527.34	833.83	37,903.93
淮南仁爱	110,869.83	-802.12	-571.87	109,495.84
城启大厦投资性房地产	-204.62	-182.45	4,166.79	3,779.72
天鹅湾二期项目	2,495.45	-	-	2,495.45
雅鸣轩一期项目	-	-	-	-
雅鸣轩二期项目	-	-	-	-
合计	144,703.42	4,542.77	4,428.75	153,674.94
重组标的资产	提供资金支持			
	投入募集资金	项目开发资金	合计	
海南白马	19,665.54	3,474.75	23,140.29	
淮南仁爱	96,029.18	169,936.17	265,965.35	
城启大厦投资性房地产	-	-	-	
天鹅湾二期项目	26,496.50	26,207.52	52,704.02	
雅鸣轩一期项目	-	1,920.72	1,920.72	
雅鸣轩二期项目	-	7,231.70	7,231.70	
合计	142,191.22	208,770.86	350,962.08	

(2)除一股房产销售外,重组标的的项目出售情况,业绩承诺是否依赖于整体的项目转让。

2017年3月,公司将淮南天鹅湾(中校区)项目转让给淮南永嘉商业运营管理有限公司,实现收益83,112.26万元,占已实现业绩承诺的62.18%,业绩承诺对整体的项目转让存在依赖。

(3)重组标的近三年的资产收购情况,及相关收购资金来源,是否存在重组业绩承诺依赖后续资产收购的情况。

重组标的近三年的资产收购情况如下:

收购项目	收购时间	资金来源	实现效益
海南江宏100%股权	2015年9月	自筹	1,246.96
国森林业100%股权	2016年5月	自筹	5,490.08
福嘉花园、滨江花园项目	2017年5月	自筹	-
湖南华泰嘉德65%股权	2017年5月	自筹	14,771.36
合计			21,508.40

重组标的近3年资产收购其实现收益21,508.40万元,占已实现业绩承诺的16.09%,资产收购实现的收益对业绩承诺不构成重大影响。

会计师意见:

经核查,会计师认为:公司披露的按重组标的各年收入、盈利、公司提供的资金支持情况,以及项目出售、资产收购等与实际经营状况相符;重组标的项目出售收益占已实现业绩承诺的62.18%,业绩承诺对整体的项目转让存在依赖;重组标的资产收购实现的收益占已实现业绩承诺的16.09%,对业绩承诺的实现不构成重大影响。

财务顾问意见:

经核查,财务顾问认为:公司披露的按重组标的各年收入、盈利、公司提供的资金支持情况