证券代码：605388　　证券简称：均瑶健康　　公告编号：2021-002

湖北均瑶大健康饮品股份有限公司关于签订收购意向书的公告

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。

重要内容提示：

●2021年2月5日，湖北均瑶大健康饮品股份有限公司（以下简称“公司”或“上市公司”）与湖北三座山饮品有限公司（以下简称“三座山饮品”或“目标公司”）的股东胡伟、胡星朗（上述股东合称“原股东”、“出售方”或“交易对方”）签订了《收购意向书》，公司拟以现金购买的方式向原股东收购其所持有目标公司不低于70%股权，本次收购完成后，目标公司将成为公司的控股子公司。

●本次《收购意向书》的签订不构成关联交易和《上市公司重大资产重组管理办法》中规定的重大资产重组情形，无需提交公司董事会或股东大会审议。

●《收购意向书》仅表示公司与胡伟、胡星朗就公司拟收购其二人持有的标的公司股份达成的初步意向，同时对标的的整体估值基准及拟收购的股份比例进行了初步约定。后续收购的具体事宜包括交易模式、要素、价格等，将由相关各方根据法律、财务和业务尽职调查结果等进一步协商谈判，在履行必要的决策和审批程序后，需另行签订正式的交易协议予以确定；此外，本次收购事项尚需取得有优先受让权的其他股东放弃优先受让权的书面文件，故公司本次筹划的收购事项能否顺利实施尚存在不确定性。公司将持续关注后续进展情况，并严格按照有关法律法规的要求，及时履行信息披露义务。敬请广大投资者注意投资风险。

一、交易概况

经各方同意，公司拟以现金购买的方式购买三座山饮品不低于70%股权，本次收购完成后，目标公司将成为公司的控股子公司。2021年2月5日，公司已与三座山饮品的股东胡伟、胡星朗签订了《收购意向书》。

本次《收购意向书》的签订仅表示交易各方对本次股权交易的意向，不涉及具体交易金额，亦不构成关联交易和《上市公司重大资产重组管理办法》中规定的重大资产重组情形，协议的签署无需提交公司董事会或股东大会审议。

二、交易对方的基本情况

1、胡伟，男，中国国籍，身份证号码：422126XXXXXXXXXXXX，湖北三座山饮品有限公司执行董事兼总经理、岩心水润（湖北）矿泉水有限公司总经理、黄冈三座山包装制品有限公司执行董事。

2、胡星朗，男，中国国籍，身份证号码：110108XXXXXXXXXXXX，湖北三座山饮品有限公司监事、岩心水润（湖北）矿泉水有限公司执行董事。

上述交易对方与公司、公司控股股东、实际控制人、持有公司5%以上股份的股东及董事、监事、高级管理人员不存在关联关系。

三、标的公司的基本情况

（一）目标公司基本信息

公司名称：湖北三座山饮品有限公司

企业类型：有限责任公司（自然人投资或控股）

法定代表人：胡伟

注册资本：3,000万元人民币

成立日期：2015年11月19日

住所：英山县杨柳湾镇三门河村十五组

经营范围：许可项目：食品生产；饮料生产；食品经营；餐饮服务（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：塑料包装箱及容器制造；家用电器销售；休闲观光活动（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）。

（二）目标公司的股东及其持股情况

股东名称	认缴出资额（万元）	持股比例	出资方式
胡伟	1,770	59%	货币
胡星朗	930	31%	货币
湖北省黄冈市英山县杨柳湾镇三门河村村民委员会	300	10%	土地使用权
合计	3,000	100%	

（三）目标公司的业务情况

三座山饮品于2015年11月注册成立，是一家集矿泉水开采、生产和销售为一体的现代化企业，是英山县政府重点招商引资项目，自2017年9月起承担国家矿产资源开发资产收益扶贫改革试点任务（全国共20家）。

三座山饮品于2019年9月通过了ISO9001国家质量管理体系、ISO14001国家环境管理体系、ISO22000国家食品安全管理体系认证；依托珍稀的天然矿泉水资源，坚持水源地建厂，并对水源地建立一、二、三级保护区，源水取自地下200米~400米的深层花岗岩裂隙，日出水量3500吨。并于2019年12月取得国家采矿许可证，是鄂东地区一家拥有合法采矿权的矿泉水企业。

三座山饮品现已建成四条现代化矿泉水生产线（小瓶水、壶装水、桶装水、一次性桶装水），是中原地区品类齐全的一家现代化水企。现旗下自有品牌“岩心水润”、“吉熙”和联盟品牌“山外人家”。

（四）主要财务数据

根据交易对方提供的财务数据，截至2020年12月，目标公司总资产为36,004,294.10元，营业收入1,482,570.40元，净资产14,037,945.26元，净利润-339,136.05元。上述数据未经审计。

四、收购意向书的主要内容

1、目标公司

湖北三座山饮品有限公司，一家根据中华人民共和国法律注册成立并有效存续的有限公司，其注册地址为湖北省英山县杨柳湾镇三门河村十五组。

2、出售方

目标公司的股东胡伟、胡星朗。

3、受让方

上市公司，或由其控制下的指定关联方。

4、目标公司股权结构

目标公司股东胡伟、胡星朗分别持有目标公司59%、31%股权。

5、交易方式

支付现金购买

6、标的股份

出售方拟转让其所持有目标公司不低于70%股权。

7、交易价格

各方同意本次目标公司100%股权估值以人民币5000万元为基准，但最终交易价格，以甲方聘请的具有从事证券业务资格的资产评估机构评估确认的价格为重要依据，由各方共同商定。

8、评估基准日

2020年12月31日

9、尽职调查

在本框架协议书签署后，上市公司将对目标公司进行法律、财务等方面的尽职调查。在上市公司完成上述尽职调查之后，将最终确认是否继续本收购意向书项下之拟定交易。

若上市公司在完成上述尽职调查之后，仍决定继续本收购意向书项下之拟定交易的，则出售方、受让方应进一步商讨、签署最终确定的交易文件。

10、交易完成后安排

本收购意向书项下之拟定交易完成后，目标公司成为上市公司的控股子公司，其独立法人地位未发生变化，目标公司董事会及总经理由上市公司安排，目标公司财务总监由上市公司委派，最终委派方案由拟定交易方案中予以确定。

除上述董事会及财务总监外，目标公司原有组织架构、管理团队、核心技术人员原则上不作重大变化，具体由上市公司根据实际情况予以具体安排。

为加快双方业务协同，开拓营销，降低成本，上市公司和目标公司对接双方的供应链、生产、营销部门。

上市公司有权根据业务整合效应后续要求出售方协调目标公司的其他股东向上市公司出售其持有的目标公司的股权。

11、陈述与保证

除关于本次交易授权及合法性的常规陈述保证外，出售方除就其所出售股份的所有权完整、无担保权益及诉讼争议等提供陈述保证外，还应对目标公司的事项作出陈述和保证。

12、排他性

各方均承诺，本意向书签署之日起100日内，出售方和受让方应仅与对方就关于转让目标公司股份的交易进行排他性的洽谈、商讨、谈判；在排他性期内，任何一方及附属公司均不会与任何第三方就购买、转让目标公司的任何股份达成任何约定或承诺。

13、交易费用

如最终完成投资，则因本次投资产生的律师费、会计师费等中介费用，由目标公司承担。

如最终未完成投资，则因本次投资产生的律师费、会计师费等中介费用，由上市公司承担。

14、保密条款

未经出售方事先书面同意，本意向书签署人不得向任何人披露本意向书或出售方已签署本意向书和/或正就潜在的交易开展讨论，不得向任何人披露或与任何人讨论本意向书条款（但本意向书签署人向其顾问咨询本次交易有关事项豁免本条款），且应促使其关联方和顾问及其各自的董事、高管人员和代表亦遵守本条款。

15、违约责任

任何一方违反排他性义务或在正式交易文件签订后严重违反正式交易协议的约定，导致本次交易的交割未能实现，则构成根本违约，应按照本次交易的转股价格总额的10%承担违约金。

16、约束性条款

本意向书不构成出售方与受让方之间具有法律约束力的协议，但“保密条款”、“排他性”、“交易费用”、“尽职调查”、“违约责任”及本条具有法律约束力。在本意向书签署后，各方应尽最大努力根据本意向书的规定达成、签署和报批本次投资交易文件。

17、生效条件

本收购意向书自双方共同签署后方为有效，本收购意向书项下之拟定交易的最终确定，应以上市公司内部审议程序全部通过并批准本次交易事项后生效。

五、对公司的影响

（一）对公司经营的影响

目标公司持有湖北省自然资源厅颁发的《采矿许可证》，经初步勘定，许可证范围内的水源指标有两项以上超过矿泉水国家标准。本次《收购意向书》的签订，有助于推动公司依托优质水资源，强化产品上下游协同能力，增强公司的综合竞争力和盈利能力。矿泉水项目的持续推进系公司“科技赋能、资源占位”战略落地的重要抓手；另一方面，与目标公司所在地大别山传统红色革命区的美丽乡村共同发展，也是公司“顾客、员工、股东、社会”四个满意价值观的积极实践。

（二）对公司业绩的影响

本次交易尚待评估工作完成，目前尚处于筹划阶段，在公司未实施完成股权收购事项之前，本次意向书的签订不会对公司生产经营和业绩带来重大影响。

六、风险提示

公司及交易对方将尽各自最大努力，尽快促成本次交易。但本次签订的《收购意向书》仅表示公司与胡伟、胡星朗就公司拟收购其二人持有的标的公司股份达成的初步意向，同时对标的的整体估值基准及拟收购的股份比例进行了初步约定。后续收购的具体事宜包括交易模式、要素、价格等，将由相关各方根据法律、财务和业务尽职调查结果等进一步协商谈判，在履行必要的决策和审批程序后，需另行签订正式的交易协议予以确定；此外，本次收购事项尚需取得有优先受让权的其他股东放弃优先受让权的书面文件，故公司本次筹划的收购事项能否顺利实施尚存在不确定性。公司将持续关注后续进展情况，并严格按照有关法律法规的要求，及时履行相应的审议程序及信息披露义务。敬请广大投资者注意投资风险。

特此公告。

湖北均瑶大健康饮品股份有限公司董事会

2021年2月8日

证券代码：605377　　证券简称：华旺科技　　公告编号：2021-022

杭州华旺新材料科技股份有限公司关于使用部分闲置募集资金进行现金管理的进展公告

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：

●现金管理受托方：上海浦东发展银行股份有限公司杭州临安支行（以下简称“浦发银行”）

●本次现金管理金额：人民币14,000万元。

●现金管理产品名称：上海浦东发展银行利多多公司稳利固定持有期JG9014期人民币对公结构性存款(90天网点专属)。

●产品期限：90天。

●履行的审议程序：杭州华旺新材料科技股份有限公司（以下简称“公司”）于2021年1月26日召开第二届董事会第十五次会议、第二届监事会第十次会议分别审议通过了《关于使用部分闲置募集资金进行现金管理的议案》，同意公司及子公司使用最高额度不超过人民币35,000万元闲置募集资金进行现金管理，该额度由公司及子公司共同滚动使用，自第二届董事会第十五次会议审议通过之日起一年内有效。公司独立董事、监事会分别发表了明确的同意意见，保荐机构中信建投证券股份有限公司对本事项出具了明确的核查意见。详细内容见公司于2021 年1月27 日在上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）披露的《关于使用部分闲置募集资金进行现金管理的公告》（公告编号：2021-013）。

一、本次使用部分闲置募集资金进行现金管理的基本情况

（一）现金管理目的

为提高募集资金使用效率，在确保不影响募集资金项目建设和募集资金使用的情况下，合理利用部分暂时闲置募集资金进行现金管理，为公司及股东获取更多的回报。

（二）资金来源

1、资金来源

本次现金管理的资金来源为公司部分闲置的募集资金。

2、募集资金基本情况

经中国证券监督管理委员会《关于核准杭州华旺新材料科技股份有限公司首次公开发行股票的批复》（证监许可[2020]3330号）核准，公司向社会公开发行人民币普通股（A股）50,966,700股，每股面值1元，实际发行价格人民币18.63元/股，募集资金总额为人民币949,509,621.00元，扣除发行费用人民币66,340,440.28元（不含税）后的募集资金净额为883,169,180.72元，天健会计师事务所（特殊普通合伙）已于2020年12月23日出具了天健验〔2020〕622号《验资报告》对公司公开发行股票的资金到位情况进行了审验。公司对募集资金采取了专户存储。

（三）本次现金管理的基本情况

受托方名称	产品类型	产品名称	金额（万元）	预计年化收益率（%）	预计收益金额（万元）	产品期限	收益类型	结构化安排	参考年化收益率	预计收益（如有）	是否构成关联交易
浦发银行	银行理财产品	上海浦东发展银行利多多公司稳利固定持有期JG9014期人民币对公结构性存款(90天网点专属)	14,000	1.40-3.20	-	90天	保本浮动收益型	-	-	-	否

（四）公司对现金管理相关风险的内部控制

1、公司使用部分暂时闲置募集资金进行现金管理，公司财务部会进行事前审核与风险评估，评估理财产品受托方资质、投资品种、产品风险、风控措施等。公司本次计划购买的理财产品属于保本型理财产品，本次委托理财经评估符合公司内部资金管理的要求。在本次购买的产品存续期间，公司财务部相关人员将及时分析和跟踪理财产品投向、项目进展情况，如评估发现或判断有不利因素，将及时采取相应措施，严格控制投资风险。

2、独立董事、监事会有权对理财资金使用情况进行监督与检查。必要时可以聘请专业机构进行审计。

3、公司将依据上海证券交易所的有关规定，做好相关信息披露工作。

公司将通过以上措施确保不会发生变相改变募集资金用途及影响募集资金投资项目投入的情况。

二、本次现金管理的的具体情况

（一）合同主要条款

1、浦发银行对公结构性存款

产品名称	上海浦东发展银行利多多公司稳利固定持有期JG9014期人民币对公结构性存款 (90天网点专属)
产品类型	保本浮动收益型
预期收益率(年)	本产品保底利率1.4%，浮动利率为0%或1.60%或1.80%。 期初价格：产品认购/申购确认日后第2个伦敦工作日彭博页面“EUR CURNCY BFIX”公布的北京时间10点的欧元兑美元即期价格。 观察价格：产品观察日彭博页面“EUR CURNCY BFIX”公布的北京时间10点的欧元兑美元即期价格。 如观察价格小于“期初价格×70%”，浮动利率为0%（年化）；观察价格大于等于“期初价格×70%”且小于“期初价格×125%”，浮动利率为1.60%（年化）；观察价格大于等于“期初价格×125%”，浮动利率为1.80%（年化）。 上述汇率价格均取小数点后4位。如果届时约定的参照页面不能给出本产品所需的价格水平，浦发银行本着公平、公正、公允的原则，选择市场认可的合理价格水平进行计算。
起息日	2021年2月7日
到期日	2021年5月8日

（二）使用部分闲置的募集资金进行现金管理的说明

本次公司使用闲置募集资金购买的投资产品属于保本型理财产品，本次委托 理财经评估符合募集资金现金管理的使用要求，不影响募投项目正常运行，不存 在变相改变募集资金用途的行为，不存在损害股东利益的情形。

三、现金管理受托方的情况

受托方为上海证券交易所上市公司，证券简称：浦发银行，证券代码：600000。

上述现金管理受托方与公司、公司控股股东及其一致行动人、实际控制人之间不存在关联关系。

四、对公司的影响

（一）公司最近一年又一期的主要财务情况如下：

金额单位：元

项目	2019年12月31日/2019年度	2020年9月30日/2020年1-9月（未经审计）
资产总额	1,967,653,210.37	2,283,089,248.81
负债总额	882,248,564.09	1,025,124,293.73
资产净额	1,076,352,868.15	1,249,021,223.43
经营活动产生的现金流量净额	322,169,454.49	-24,967,333.78

公司不存在大额负债的同时购买大额理财产品的情形，公司本次使用募集资金现金管理的金额为14,000万元。公司在确保不影响募集资金投资项目实施及募集资金安全的前提下，使用部分闲置募集资金进行现金管理，可以提高募集资金的使用效率，获得一定的投资收益，提高公司的整体业绩水平，为公司股东谋求更多的投资回报，符合公司及全体股东的利益。

（二）根据《企业会计准则第 22 号——金融工具确定和计量》《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》等相关规定，公司将购买的理财产品确认为公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，于资产负债表日对金融资产的公允价值进行重新评估，公允价值变动计入当期损益。金融资产满足终止确认条件的，将收到的对价与金融资产在终止确认日的账面价值两项金额的差额计入当期损益。具体以年度审计为准。

五、风险提示

公司使用闲置募集资金进行现金管理时，将选择安全性高、流动性好、具有合法经营资格的金融机构销售的有保本约定的投资产品，但金融市场受宏观经济的影响较大，公司将根据经济形势以及金融市场的变化适时适量的投入，但不排除该项投资受到市场波动的影响，短期收益不能保障。敬请广大投资者注意投资风险。

六、截至本公告日，公司最近十二个月使用募集资金进行现金管理的情况

金额：万元

序号	理财产品类型	实际投入金额	实际收回本金	实际收益	尚未收回本金金额
1	银行理财产品	20,000	-	-	20,000
2	银行理财产品	14,000	-	-	14,000
合计		34,000	-	-	34,000
最近12个月内单日最高投入金额				20,000	
最近12个月内单日最高投入金额/最近一年净资产（%）				18.58	
最近12个月现金管理累计收益/最近一年净利润（%）				-	
目前已使用的理财额度				34,000	
尚未使用的理财额度				1,000	
总理财额度				35,000	

特此公告。

杭州华旺新材料科技股份有限公司董事会

2021年2月8日

证券代码：603866　证券简称：桃李面包　公告编号：2021-022

桃李面包股份有限公司关于公司控股股东及实际控制人股份质押的公告

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：

●桃李面包股份有限公司（以下简称“公司”）控股股东及实际控制人之一的吴志刚先生持有公司股份71,353,839股，占公司总股本的10.49%；本次质押后，吴志刚先生累计质押公司股份41,350,000股，占其所持公司股份总量的57.95%，占公司总股本的6.08%。

●吴志刚先生及其一致行动人持有本公司股份总数为419,471,356 股，占公司总股本的61.67%。本次股份质押完成后，吴志刚先生及其一致行动人控制的股份累计质押89,750,000股，占其持有公司股份的21.40%，占公司总股本的13.20%。

一、公司股份质押情况

公司于2021年2月7日收到公司控股股东及实际控制人之一吴志刚先生的

通知，吴志刚先生将其持有的本公司20,850,000股无限售条件流通股质押给山东省国际信托股份有限公司，相关手续已办理完成。具体事项如下。

1. 本次股份质押基本情况

股东名称	是否为控股股东	本次质押股数	是否为限售股	是否补充质押	质押起始日	质押到期日	质权人	占其所持股份比例	占公司总股本比例	质押融资资金用途
吴志刚	是	20,850,000股	否	否	2021年2月5日	2023年2月20日	山东省国际信托股份有限公司	29.22%	3.07%	个人资金需求
合计	/	20,850,000股	/	/	/	/	/	29.22%	3.07%	/

2、本次被质押股份不存在用作重大资产重组业绩补偿等事项的担保或其他保障用途等情况。

3、股东累计质押股份情况

截至本公告披露日，上述股东及其一致行动人累计质押股份情况如下：

股东名称	持股数量(股)	持股比例(%)	本次质押前累计质押数量	本次质押后累计质押数量	占其所持股份比例(%)	占公司总股本比例(%)	已质押股份情况		未质押股份情况	
							已质押股份中限售股份数量	已质押股份中冻结股份数量	未质押股份中限售股份数量	未质押股份中冻结股份数量
吴学群	165,562,114	24.34	40,400,000	40,400,000	24.40	5.94	0	0	0	0
吴志刚	71,353,839	10.49	20,500,000	41,350,000	57.95	6.08	0	0	0	0
盛雅莉	61,537,037	9.05	8,000,000	8,000,000	13.00	1.18	0	0	0	0
吴学亮	100,119,417	14.72	0	0	0	0	0	0	0	0
吴学东	20,898,949	3.07	0	0	0	0	0	0	0	0
合计	419,471,356	61.67	68,900,000	89,750,000	21.40	13.20	0	0	0	0

二、公司控股股东股份质押情况

1、吴志刚未来半年到期的质押股份数量800万股，占其所持股份比例11.21%、占公司总股本比例的1.18%，对应融资余额1亿元；未来一年内（不含半年内）到期的质押股份数量1,250万股，占其所持股份比例17.52%、占公司总股本比例的1.84%，对应融资余额2.4亿元。

吴志刚先生资信状况良好，具备良好的资金偿还能力，还款来源包括其自有资金等，质押风险可控，不存在实质性资金偿还风险；本次质押后，不会导致公司实际控制权发生变更、不会对公司生产经营和公司治理产生影响。若出现平仓风险，吴志刚先生将采取补充质押、提前购回被质押股份等措施应对风险。

2、控股股东不存在通过非经营性资金占用、违规担保、关联交易等侵害上市公司利益的情况。

3、控股股东质押事项对上市公司的影响

（1）控股股东质押事项不会对公司生产经营、融资授信及融资成本、持续经营能力及公司治理产生影响。

（2）公司控股股东质押事项不会对公司治理造成影响，公司的董事会成员不会因此产生变动，控股股东与公司在产权、业务、资产、人员等方面相互独立，不会导致公司实际控制权的变更，公司的无限售条件流通股的股权结构不会因此发生变化，不会对公司日常管理产生影响。

（3）公司控股股东不存在业绩补偿义务。

特此公告。

桃李面包股份有限公司

2021年2月8日

证券代码：603866　　证券简称：桃李面包　　公告编号：2021-021

桃李面包股份有限公司关于对上海证券交易所监管工作函回复的公告

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。

桃李面包股份有限公司（以下简称“公司”或“桃李面包”）于2021年2月4日收到上海证券交易所上市公司监管一部下发的《关于桃李面包股份有限公司员工持股计划相关事项的监管工作函》（上证公函【2021】0193号），公司对工作函所列问题逐项进行了认真分析，现将相关问题回复如下：

一、请公司补充说明员工持股计划受让公司回购股票价格的确 定依据及合理性，是否符合《关于上市公司实施员工持股计划试点的指导意见》和本所《上市公司员工持股计划信息披露工作指引》中“盈亏自负，风险自担，与其他投资者权益平等”的基本原则。

（一）本次员工持股计划受让价格的确定依据及合理性

1.本次员工持股计划受让价格的确定依据

本次员工持股计划受让价格参考了相关法律、法规、规章、规范性文件及相关监管政策，并结合公司实际经营情况制定了本次员工持股计划方案。本次员工持股计划方案经过了董事会、监事会的充分论证，并召开了职工大会听取职工意见，独立董事亦出具了同意的独立意见。

2.本次员工持股计划受让价格定价的合理性

公司自1997年设立以来，经过20余年的努力逐步发展成为一家集研发、生产和销售为一体的大型“中央工厂+批发”式烘焙企业，培养了大批量的行业标杆人才。为了确保公司在行业内具有竞争优势，奠定公司在中国面包行业的龙头地位，立足当前，着眼未来，公司制定本期员工持股计划是留住核心人才，充分调动员工积极性，实现公司利益与员工利益统一，保持公司竞争优势的重要手段。

员工持股计划是公司中长期的奖励政策，公司于2016年年度股东大会审议通过了员工持股计划方案，员工持股计划分为五期实施，自2017年起至2021年止，每年设立一期，每期计划各自独立存续，2021年为公司实施的第五次员工持股计划。自2017年实施第一期员工持股计划至今，公司业绩始终保持良好的增长态势，营业收入及净利润每年均实现了良好增长，具体情况如下：

单位：万元

项目	营业收入	同比增长	净利润	同比增长
2017年	407,970.99	23.42%	51,328.09	17.85%
2018年	483,322.76	18.47%	64,215.04	25.11%
2019年	564,370.98	16.77%	68,335.84	6.42%
2020年	596,296.06	5.66%	88,512.41	29.53%

注：2020年度数据为业绩快报披露数据，未经审计。

（二）本次员工持股计划定价符合“盈亏自负，风险自担，与其他投资者权益平等”基本原则

根据公司第五期员工持股计划草案规定：劳动合同到期双方同意不再续签合同；经和公司协商提前解除劳动合同；持有人因违反法律、法规、劳动合同或公司规章制度，严重损害公司利益或声誉而从公司离职或被公司依法解除劳动合同的；持有人擅自离职、主动提出离职，被公司或子公司依法解除劳动合同，或因劳动合同到期后在公司或子公司维持或提高劳动合同条件的情形下拒绝续签劳动合同的，其已持有的员工持股计划份额将无偿转让给由管委会提议的新的员工或由其他持有人按各自享有的比例进行分配。

因此，激励对象需要在持股计划存续期间内满足上述条件及草案规定的要求，才可最终享有持股计划份额。

本次员工持股计划锁定期为36个月，在锁定期内参与对象需承受股价下跌风险导致的被授予份额原始价值折损的风险，原值下跌将影响员工持股的激励效果。

综上，本次员工持股计划的定价是综合考虑公司实际经营及人才需求的情况，同时参考了上市公司同类案例，兼顾了参与对象的出资能力，实现了对员工现有薪酬的有效补充，有利于上市公司的持续发展，符合“盈亏自负，风险自担，与其他投资者权益平等”的基本原则。

二、该计划未设定业绩考核指标。请公司补充说明，本次员工持股计划中未设定业绩考核指标的依据及合理性，与零对价授予是否相匹配。

（一）本次员工持股计划未设定业绩考核的依据及合理性

公司披露的《桃李面包股份有限公司第五期员工持股计划（草案）》中规定：公司董事会可根据员工变动情况、考核情况，对参与各期持股计划的员工名单和分配比例进行调整。公司内部针对个人制定了完善的考核体系标准，业务人员根据销售增长率等相关指标进行考评，职能部门人员根据所在部门的整体情况及个人表现进行综合考评，最终将根据该考核体系标准对激励对象进行业绩考评，考评分为A（优秀）、B、C、D（不及格），具体考评标准如下：

考评结果	最终份额
A	初始份额*100%
B	初始份额*50%
C	初始份额*20%
D	初始份额*0%

根据第五期员工持股计划草案规定，公司董事会可根据考核情况对员工名单和分配比例进行调整，因此，初始份额与最终份额的差额部分应无偿转让给由管理委员会提议的新的员工持股计划持有人，或由其他持有人按各自享有的份额比例无偿受让。

综上，公司针对个人设置了业绩考核标准，公司董事会将根据每个人的考评成绩对名单和分配比例进行调整。

（二）未设置业绩考核指标与零对价相匹配的说明

2020年，受新冠疫情影响，国内宏观经济受到一定冲击。且受疫情反复影响，公司2020年的营业收入同比增长放缓，疫情发展的不确定因素会对公司业绩造成不同程度的影响，在目前行业环境和市场表现下，持续保持业绩快速增长的目标具有一定的挑战性。同时，个人业绩考核指标的完成对促成公司整体业绩的增长具有推动作用，员工工作效率的提升也会优化公司整体的管理效率，对于公司奠定行业龙头地位、建立竞争优势具有关键作用。公司业绩的良好增长也是对投资者最好的回报，有利于促进员工与股东利益一致化。

综上，公司结合历史经营情况、行业竞争情况以及疫情等因素对个人业绩进行考评，有效实现了公司与员工利益捆绑，进而促进公司长期、持续、健康发展。

特此说明。

桃李面包股份有限公司董事会

2021年2月8日

诺安基金管理有限公司关于旗下部分基金增加中国人寿为代销机构并开通定投、转换业务及参加基金费率优惠活动的公告

根据诺安基金管理有限公司（以下简称“本公司”）与中国人寿保险股份有限公司（以下简称“中国人寿”）签署的基金销售代理协议，自2021年2月8日起，本公司旗下部分基金新增中国人寿为代销机构，适用基金具体如下：

序号	基金名称	基金代码
1	诺安平衡证券投资基金	320001
2	诺安货币市场基金A	320002
3	诺安货币市场基金B	320019
4	诺安先锋混合型证券投资基金	320003
5	诺安优化收益债券型证券投资基金	320004
6	诺安价值增长混合型证券投资基金	320005
7	诺安灵活配置混合型证券投资基金	320006
8	诺安成长混合型证券投资基金	320007
9	诺安增利债券型证券投资基金A	320008
10	诺安增利债券型证券投资基金B	320009
11	诺安中证100指数证券投资基金A	320010
12	诺安中证100指数证券投资基金C	010351
13	诺安中小盘精选混合型证券投资基金	320011
14	诺安主题精选混合型证券投资基金	320012
15	诺安全球黄金证券投资基金	320013
16	诺安沪深300指数增强型证券投资基金A	320014
17	诺安沪深300指数增强型证券投资基金C	010352
18	诺安行业轮动混合型证券投资基金	320015
19	诺安多策略混合型证券投资基金	320016
20	诺安全球收益不动产证券投资基金	320017
21	诺安新动力灵活配置混合型证券投资基金	320018
22	诺安策略精选股票型证券投资基金	320020
23	诺安双利债券型发起式证券投资基金	320021
24	诺安研究精选股票型证券投资基金	320022
25	诺安鸿鑫混合型证券投资基金	000066
26	诺安天天宝货币市场基金A	000559
27	诺安天天宝货币市场基金E	000560
28	诺安优势行业灵活配置混合型证券投资基金A	000538
29	诺安聚利债券型证券投资基金A	000736
30	诺安聚利债券型证券投资基金C	000737
31	诺安稳健回报灵活配置混合型证券投资基金A	000714
32	诺安新经济股票型证券投资基金	000971
33	诺安稳固收益一年定期开放债券型证券投资基金	000235
34	诺安泰鑫一年定期开放债券型证券投资基金A	000201
35	诺安低碳经济股票型证券投资基金A	001208
36	诺安低碳经济股票型证券投资基金C	010349
37	诺安中证500指数增强型证券投资基金A	001351
38	诺安中证500指数增强型证券投资基金C	010355
39	诺安创新驱动灵活配置混合型证券投资基金A	001411
40	诺安先进制造股票型证券投资基金	001528
41	诺安利鑫灵活配置混合型证券投资基金	002137
42	诺安景鑫灵活配置混合型证券投资基金	002145
43	诺安益鑫灵活配置混合型证券投资基金	002292
44	诺安安鑫灵活配置混合型证券投资基金	002291
45	诺安和鑫灵活配置混合型证券投资基金	002560
46	诺安积极回报灵活配置混合型证券投资基金	001706
47	诺安优选回报灵活配置混合型证券投资基金	001743
48	诺安进取回报灵活配置混合型证券投资基金	001744
49	诺安高端制造股票型证券投资基金	001707
50	诺安改革趋势灵活配置混合型证券投资基金	001780
51	诺安联创顺鑫债券型证券投资基金A	005448
52	诺安联创顺鑫债券型证券投资基金C	005480
53	诺安汇利灵活配置混合型证券投资基金A	005901
54	诺安汇利灵活配置混合型证券投资基金C	005902
55	诺安积极配置混合型证券投资基金A	006007
56	诺安积极配置混合型证券投资基金C	006008
57	诺安优化配置混合型证券投资基金	006025
58	诺安精选价值混合型证券投资基金	001900
59	诺安鼎利混合型证券投资基金A	006005
60	诺安鼎利混合型证券投资基金C	006006
61	诺安恒鑫混合型证券投资基金	006429
62	诺安新兴产业混合型证券投资基金	008328
63	诺安研究优选混合型证券投资基金	008185
64	诺安聚鑫宝货币市场基金A	000771
65	诺安聚鑫宝货币市场基金C	001669
66	诺安恒惠债券型证券投资基金	006737
67	诺安创业板指数增强型证券投资基金（LOF）A	163209
68	诺安创业板指数增强型证券投资基金（LOF）C	010356
69	诺安纯债定期开放债券型证券投资基金A	163210
70	诺安纯债定期开放债券型证券投资基金C	163211
71	诺安油气能源股票证券投资基金（LOF）	163208

自2021年2月8日起，投资者可在中国人寿办理上述基金的开户、申购、赎回等业务，进行相关信息查询并享受相应的售后服务。具体办理程序请遵循代销机构的规定。

同时，本公司将在中国人寿开通上述基金的定投、转换业务并参加中国人寿开展的基金费率优惠活动，具体如下：

1、基金定投业务

自2021年2月8日起，投资者可通过中国人寿办理上述基金的定投业务。

基金定投业务的申购费率同正常申购费率。

投资者在中国人寿办理上述已开通定投业务基金的定投申购业务，每期最低申购金额以中国人寿规定为准。

2、基金转换业务

自2021年2月8日起，投资者可通过中国人寿办理上述已开通转换业务基金间的转换业务。

基金转换业务的规则、费用及计算方法请参见基金最新的招募说明书及本公司已刊登的基金办理转换业务的相关公告。

3、基金费率优惠活动

自2021年2月8日起，投资者通过中国人寿办理上述基金的申购（定投申购）业务，享有的申购费费率优惠以中国人寿的规定为准。

自2021年2月8日起，投资者通过中国人寿办理上述基金中可参与转换的基金间的转换业务，享有的申购费补差费率优惠以中国人寿的规定为准。

基金费率标准详见基金的基金合同、招募说明书（更新）等法律文件，以及本公司发布的最新业务公告。

重要提示：

1、目前，诺安稳固收益一年定期开放债券型证券投资基金、诺安泰鑫一年定期开放债券型证券投资基金、诺安纯债定期开放债券型证券投资基金未开通基金定投业务；诺安全球黄金证券投资基金、诺安全球收益不动产证券投资基金、诺安稳固收益一年定期开放债券型证券投资基金、诺安泰鑫一年定期开放债券型证券投资基金、诺安纯债定期开放债券型证券投资基金、诺安恒惠债券型证券投资基金、诺安创业板指数增强型证券投资基金（LOF）、诺安油气能源股票证券投资基金（LOF）未开通基金转换业务。本公司旗下各基金的定投、转换功能的开通情况及最新业务状态，以本公司最新规定为准。

2、投资者在中国人寿办理相关业务应遵循中国人寿的具体规定，如有变动，敬请投资者留意中国人寿的相关公告。

3、本基金管理人承诺以诚实信用、勤勉尽责的原则管理和运用基金财产，但不保证基金一定盈利，也不保证最低收益。基金的过往业绩及其净值高低并不预示其未来业绩表现，基金管理人管理的其他基金的业绩并不构成本基金业绩表现的保证。本基金管理人提醒投资者基金投资的“买者自负”原则，在做出投资决策后，基金运营状况与基金净值变化引致的投资风险，由投资者自行负担。投资者投资于本基金管理人管理的基金时应仔细阅读基金合同、招募说明书、基金产品资料概要等产品法律文件及相关公告，充分认识本基金的风险收益特征和产品特性，认真考虑基金存在的各项风险因素，并根据自身的投资目的、投资期限、投资经验、资产状况等因素充分考虑自身的风险承受能力，在了解产品情况及销售适当性意见的基础上，理性判断并谨慎做出投资决策。

4、本公告的有关内容在法律法规允许范围内由本公司负责解释。

投资者可以通过以下途径咨询有关情况：

1、中国人寿保险股份有限公司

客户服务电话：95519

网址：www.e-chinalife.com

2、诺安基金管理有限公司

客户服务电话：400-888-8998

网址：www.lionfund.com.cn

特此公告。

诺安基金管理有限公司

二〇二一年二月八日

证券代码：600239　　证券简称：云南城投　　编号：临2020—020号

云南城投置业股份有限公司关于上海证券交易所对公司业绩预亏事项问询函的回复公告

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。

重要内容提示：

1、2020年四季度，云南城投置业股份有限公司（下称“公司”）无新增竣工交付项目，亦无项目股权转让收益，加之计提存货跌价准备的项目及金额增加等因素影响，导致四季度亏损较前三季度亏损增大。

2、公司受竣工结转面积减少及疫情持续的叠加影响，2020年收入下降；随着房地产监管政策的出台，融资额下降，成本有所上升，竣工及停工项目增加导致利息费用化金额大幅增加。

3、2020年下半年开始，房地产市场融资环境紧缩，受疫情叠加影响，市场竞争不断加剧。为了加快销售去化，缓解资金压力，公司对部分去化周期较长的项目进行了价格调整，计提了大额减值准备，使得公司2020年存货减值准备较2019年增加。

公司于2021年1月29日收到上海证券交易所《关于对云南城投置业股份有限公司业绩预亏事项的问询函》（上证公函【2021】0172号）（下称“《问询函》”）。公司对《问询函》高度重视，积极组织相关各方对《问询函》中涉及的问题进行逐项落实，现就《问询函》相关问题回复如下：

问题一、公司2020年三季报显示，前三季度归母净利润亏损10.39亿元，与本次披露的预计2020年全年归母净利润亏损23.00-27.50亿元差额较大。请公司结合房地产业务的项目结转等经营情况，说明公司2020年四季度出现大额亏损的具体原因及合理性；2020年前三季度的成本及费用是否存在应结转未结转等利润调节情形。请公司年审会计师发表意见。

公司回复：

2020年下半年开始，房地产市场融资环境紧缩，受疫情叠加影响，市场竞争不断加剧。为了加快销售去化，缓解资金压力，公司对部分去化周期较长的项目进行了价格调整，计提了大额减值准备；2020年四季度公司无新增竣工交付项目，亦无项目股权转让收益，使得公司2020年四季度亏损较前三季度亏损增大。

一、公司2020年四季度较前三季度亏损增大的主要原因

1、前三季度公司完成了对昆明欣江合达城市建设有限公司、西双版纳云城置业有限公司、西双版纳沧江文旅开发有限公司等7个项目的股权转让事宜，实现转让收益14亿元；

2、为了顺应降杠杆、快去化的市场趋势，加快销售回款，在参考市场销售价格基础上，公司前三季度计提了存货减值准备3.56亿元，四季度计提了存货减值准备6.92亿元。

二、2020年四季度公司确认及结转收入、成本、费用与前三季度变动分析

1、公司四季度结转营业收入8亿元，较前三季度均值下降了35%

2020年因公司开工周期拉长，竣工面积同比下降60%，前三季度仅有融城·昆明湖中坝7地块、临平银泰城竣工交房达到结转条件，确认收入，集中交付面积10.9万平方米。四季度公司无新增竣工交房项目，房地产收入占营业收入的比例从前三季度的59%降至39%。

2、四季度经营利润较前三季度增加约1.7亿元

年末部分项目完成工程结算，根据结算结果相应减少开发产品和自持物业成本，减少营业成本约1.9亿元。因收入下降，转让后的合并项目减少，税金及管理费用均出现了明显下降。

3、前三季度确认项目股权转让的投资收益约14亿元

为加快项目资金回收，并促进公司向康养旅游地产的战略转型，公司前三季度完成了7个项目的股权转让，实现了转让收益约14亿元，四季度无项目股权转让收益。

4、四季度计提存货减值准备6.92亿元

2020年8月后，随着对房地产资金监测加强和房地产融资“三道红线”规定的出台，大部分房企都面临融资环境整体紧缩、债务违约风险上升的压力，缓拿地、去化土储、快促销、以价换量成为了房企降杠杆的主要手段。在此背景下，公司为了加快回款，参考市场售价并结合项目自身销售计划，对部分存货采取了降价促销策略，全年共计提了约10.5亿元存货减值准备（详见问题三、存货减值测试过程）。

综上，公司2020年四季度出现归母净利润亏损增大，主要是因为四季度较前三季度大幅减少项目转让投资收益，以及降价促销计提存货减值准备，不存在前三季度的成本费用应结转而未结转的利润调节情况。

会计师意见：

2020年度的审计工作尚在进行中，上述事项确认及影响金额，我们尚需收集充分适当的审计证据，目前，我们尚未发现2020年前三季度的成本及费用存在应结转未结转等利润调节的情形。后续在审计过程中，我们将继续关注大额亏损的相关事项。

问题二、公告显示，公司有息负债规模大、财务费用高且大幅上升，是公司业绩亏损的原因之一。请公司结合前三季度财务费用22.43亿元、同比增长41.33%的情况，说明2020年财务费用大幅上升的具体原因及合理性。

公司回复：

公司2020年财务费用大幅上升的主要原因是融资成本上升，项目因竣工及停工，使得利息停止资本化，该处理符合《企业会计准则》的要求。

2020年公司财务费用30亿元，较2019年的22.4亿元增加7.6亿元，增长幅度为34%，其中：2020年前三季度财务费用22.43亿元，与去年同期同比增长41.33%。

1、截止2020年12月31日，公司有息负债余额611亿元，占资产总额的比例为76%，较年初基本持平，全年资金利息约55亿元。受融资环境整体偏紧，房地产监管规定陆续出台的影响，公司融资规模大幅下降，全年金融机构融资额27亿元，较去年同期大幅下降了75%。2020年，公司综合融资成本从8.39%上升至9.12%，融资成本上升使2020年财务费用相应增加。

2、2020年，按照政府的通知要求及公司资金计划安排，梦云南·海东方项目、兰州上徐项目等地块继续停工，融城·昆明湖中坝11地块自2020年1月开始停工；哈尔滨银泰城于2019年10月正式开业、临平银泰城写字楼及融城·昆明湖中坝7地块于2020年竣工交付。因竣工及停工项目增加，2020年公司利息费用化比例约57%，较2019年上升7个百分点。

问题三、公告显示，为加快销售回款，公司对部分项目进行降价促销并计提存货减值准备，是2020年业绩亏损的一项主要原因。请公司：（1）列示存货中各项目计提减值准备的具体金额，并结合项目的开发情况、销售进展、市场供求等因素，说明本期计提减值的原因及合理性，是否存在前期计提不足的情形；（2）补充披露上述资产减值测试的方法及过程，说明计提金额是否准确、恰当，是否符合《企业会计准则》规定；（3）结合近三年存货减值准备的计提情况，说明本期存货跌价准备计提相关政策是否与前期一致，计提金额是否发生重大变化及变化原因。请年审会计师发表意见，请评估师对问题（2）发表意见。

公司回复：

2020年下半年开始，房地产市场融资环境偏紧，违约风险增加，受疫情叠加影响，采取降价促销成为各大房企降杠杆的主要手段，市场竞争不断加剧。为了加快销售去化，缓解资金压力，公司对部分去化周期较长，受疫情影响较明显的项目进行了价格调整，全年共计提存货跌价准备约10.5亿元。

（1）列示存货中各项目计提减值准备的具体金额，并结合项目的开发情况、销售进展、市场供求等因素，说明本期计提减值的原因及合理性，是否存在前期计提不足的情形；

一、各项目本期计提减值准备情况如下：

单位：万元

项目	业态	本期计提金额
融城·昆明湖	车位、住宅	31,453.13
梦享·春山可望	公寓、车位、洋房等	27,558.47
梦云南·楠景新城	别墅、公寓	16,143.04
梦享·龙腾湾	车位、写字楼、产权式酒店	14,431.72
其他项目	商铺、车位、住宅	15,238.90
合计		104,825.26

二、本期计提减值的原因及合理性分析

1、融城·昆明湖计提车位减值3.14亿元

为加快配比率较高的地下车位去化速度，促进销售回款，昆明湖项目在三季度、四季度对部分已交房地块的车位进行了调价，并委托给物业管理公司进行尾盘销售；同时，对预计将于2021年首推入市的车位参考周边销售价格进行减值测试。昆明湖项目按调整后的销售价格确定车位可变现净值，共计提了跌价准备31,453.13万元。具体情况如下：

单位：万元

地块	业态	平均成交价（含税）		去化比例（%）	2020年减值测试采用的销售价	2020年计提金额	2020年以前跌价准备余额
		2019年	2020年				
中坝12	车位	15.00	13.17	87.23	9.5-10	1,097.62	350.66
中坝14	车位		9.00	66.20	9-14	3,389.32	472.68
中坝15	车位				11-15	1,635.32	5,348.72
上坝7	车位	13.11	12.08	43.90	8-18	1,040.13	665.25
中坝7	车位	14.57	11.81	20.78	8-15	2,967.50	2,809.57
中坝5	车位		10.98	7.34	8-12	-193.78	5,822.57
中坝8	车位				8-17.8	1,250.84	
中坝8	住宅	1.39	1.39	43.00	1.41	2,659.33	
中坝3	车位				9-14	8,329.68	
上坝4	车位				9-13	9,277.17	
合计						31,453.13	15,469.45

2020年，昆明湖项目中坝3和上坝4进行回迁安置，按照回迁协议约定的车位价格，回迁车位按9万元/个，市场车位按10-14万元/个计提存货跌价准备。

昆明湖项目中坝8地块车位拟于2021年开始预售，2020年参照周边市场成交价格进行减值测试。

昆明湖项目中坝15地块目前地上商户开业率较低，因小区旁道路尚未移交市政，路面停车不受限制，去化速度较慢。2021年公司将根据市场情况，计划继续通过降价促销的方式提升去化率。

2020年昆明湖项目各地块车位销售定价参考了周边项目车位成交价格，目前昆明湖项目周边车位的市场销售情况如下：

单位：万元

项目案名	销售价
万科金域水岸	7-15
俊发城	8-20

2、梦享·春山可望项目计提减值2.75亿元

春山可望项目为公司的文旅地产项目，项目位于青城山景区旁，主要成交客户为外地旅居人群。受疫情持续影响，2020年外地购房客户明显下降，而各大开发商的文旅竞品在疫情后不断入市。为加快项目去化，公司根据周边市场的销售价格及去化速度，对预售及拟建项目进行了减值测试，计提跌价准备27,558.47万元。具体情况如下：

单位：万元

项目	平均售价	减值测试采用的销售均价	2020年计提减值金额
公寓	1.30	1.25	11,875.08
洋房	1.26	1.19	4,387.91
车位		3.00	7,944.23
别墅	1.78	1.75	1,134.83
商业		1.50、2.08	2,216.42
合计			27,558.47

目前，该项目周边同类产品的市场销售情况如下：

楼盘	产品	2019年销售均价（万元）	2020年销售均价（万元）
绿地无舍青城	公寓：34-48㎡	/	1.2-1.4
绿地无舍青城	洋房：46-63㎡	1.5	1.2-1.5
融创文旅城	洋房：91㎡-152㎡	1万左右	0.86-0.96
中铁水印青城	洋房：56-102㎡	/	0.9-1.3
绿地无舍青城	叠拼：95-100㎡	/	1.5-1.7
融创文旅城	叠拼：122㎡-154㎡	/	1.04-1.3
中铁水印青城	驷孖屋：98㎡	/	1.1-1.6
融创文旅城	车位		5万/个
中铁水印青城	车位		3.5万/个

3、梦云南·楠景新城计提减值1.61亿元

楠景新城项目位于西双版纳橄榄坝傣族园景区旁，项目定位为公司文旅康养项目。2020年持续的疫情使地处边境的西双版纳管控力度加强，旅居客户数量明显减少；另一方面，2020年西双版纳一线品牌文旅项目在疫情稳定后纷纷推出竞品，市场竞争加剧，造成整体市场房价呈明显下降趋势，去化周期加长；由于楠景新城项目融资尚未落地，导致项目开发进度缓慢，客户对项目的整体感知度不高，故公司2020年根据市场调研情况对预售物业进行了销售定价，按照项目销售定价测算其可变现净值，对楠景新城项目计提存货跌价准备16,143.04万元。具体情况如下：

单位：万元

业态	预计平均售价	2020年计提金额
住宅-公寓	0.68	12,946.50
住宅-别墅	1.32	3,092.16
商业	1.00	104.38
合计		16,143.04

楠景新城项目同区域暂无可比楼盘，景洪市近邻同类产品的市场平均售价如下：

单位：万元

项目	业态	位置	2019年平均售价	2020年平均售价
融创·曼陀香缇	公寓	嘎栋工业园区	1.00	0.80
凤凰谷	公寓	嘎洒	0.90	0.66
雅居乐	公寓	嘎洒	1.10	0.70
雨林时光	公寓	曼弄枫	未销售	0.69
置境·孔雀台	公寓	曼弄枫	未销售	0.75
平均售价			1.00	0.72
融创·曼麓	别墅	嘎栋工业园区	未销售	1.40
观澜云顶	别墅	江北团山老寨	1.50	1.10
保利·西双曼湖	别墅	嘎洒	未销售	1.80
桃李春风一期	别墅	嘎洒	未销售	1.80
平均售价			1.50	1.50

4、梦享·龙腾湾计提减值1.44亿元

龙腾湾项目位于海口市西海岸边，业态主要为住宅、办公楼、产权式酒店及车位。项目地段较好，但受海口限购限贷政策影响，去化较慢。2019年之后，虽然政府对产权式酒店的销售限制逐步解除，但随着市场供货量逐步扩充，产权酒店价格随之下滑；2020年项目区域办公楼的市场供应量增加，办公产品以价换量趋势逐步显现，去化周期拉长；片区内车位因整体入住率偏低，需求不足。考虑到2021年将受到市场供应量增加及去化周期拉长的挤压，为加快回款，公司对产权式酒店、办公楼及车位进行了重新定价，经测算应计提存货跌价准备14,431.72 万元。具体情况如下：

单位：万元

业态	2019年预计售价	2020年减值测试售价	2020年计提数	备注
车位		13.56	7,705.38	预计2021年3月取得预售证
写字楼	1.60	1.20-1.35	1,314.40	
产权式酒店	1.72	1.50	4,928.69	
其他			483.25	
合计			14,431.72	

海南可比楼盘销售价格数据如下：

楼盘	业态	2019年销售均价(元/㎡)	2020年销售均价(元/㎡)
首开美墅湾	写字楼	16500	12800
晨晖玺樾	写字楼	17000	14500
雅居乐金沙湾(loft精装)	写字楼	21000	16000
绿地新海岸	产权式酒店	17000	14000
天地凤凰城	产权式酒店	17000	
广粤锦泰首座（精装）	产权式酒店		21000
南光中心（精装）	产权式酒店		20000
海域阳光一期	车位	230000/个	150000/个
大华锦绣海岸二期	车位	220000/个	140000/个
绿地海长流四期			166000/个

5、其他项目计提减值准备1.52亿元

2020年，部分一、二线城市房地产价格持续上涨，政府出台了限价限售政策，杭州城南银泰城按照限价政策对在建商品测算可变现净值，计提了存货跌价准备0.18亿元；公司为加快销售去化周期较长的尾盘商铺及车位，调整了哈尔滨银泰城E9、平阳银泰城、融城璟荟等项目的销售价格，并合计计提了存货跌价准备1.34亿元。

2020年受疫情持续影响，旅居客户明显下降，而市场竞品增加，导致文旅项目去化压力普遍增加；另一方面，下半年开始的房地产行业监管力度不断升级，公司资金承压，采取降价促销是必然的手段。综上，本期计提存货减值是合理的，不存在前期计提不足的情况。

（2）补充披露上述资产减值测试的方法及过程，说明计提金额是否准确、恰当，是否符合《企业会计准则》规定；

公司期末存货按成本与可变现净值孰低原则计价。直接用于出售的开发产品，其可变现净值按该存货的估计售价减去估计的销售费用和相关税费（含土地增值税）后的金额确定；估计售价按营销部门进行周边市场行情及供求等调研后确定的市场售价确定；销售费用率根据不同项目类型和物业类型在1%至5.5%之间选择确定，城市开发项目销售费用率在1%-3%之间，文旅项目销售费用率在3%-5.5%之间。

以前减记存货价值的影响因素已经消失的，减记的金额予以恢复，并在原已计提的存货跌价准备金额内转回，转回的金额计入当期损益。

公司每年均会根据市场销售变化及项目自身去化情况，对存在减值迹象的存货进行减值测试，计提跌价准备，符合《企业会计准则》的规定。

公司本年计提跌价准备的存货，均为在正常经营过程中按市场价格定价出售的开发商品，售价来自项目自身成交价格或合同价格以及参考周边项目公开成交价格，开发成本由项目公司按照规划条件及签订的合同金额等确定，不存在需要通过评估手段进行计量的存货。

（3）结合近三年存货减值准备的计提情况，说明本期存货跌价准备计提相关政策是否与前期一致，计提金额是否发生重大变化及变化原因。

公司每年均对存在减值迹象的存货进行减值测试，2018-2020年计提存货跌价准备主要集中在去化周期较长的车位、商铺，2020年受疫情持续影响，以及房地产融资收缩导致市场以价换量的竞争加剧，项目普遍承压，公司采取降价促销策略以应对市场压力，故导致2020年存货跌价准备计提金额上升。各年计提存货跌价准备情况如下：

2018年存货跌价准备计提情况：

单位：万元

项目	业态	存货跌价准备余额	当期计提金额	账面成本	可变现净值
融城·昆明湖	车位	4,947.72	573.31	29,125.17	24,177.45
山海荟一期	商墅	736.89	641.60	6,958.26	6,221.37
融城春晓	车位	39.46		869.31	829.85
融城优郡二期	车位		-322.89		
梦云南·春城十八里一期	商墅	42.39		275.94	233.55
苍南银泰城	商业、车位	50.03	50.03	349.66	299.62
宁波银泰城	商业	311.05	311.05	2,316.03	2,004.98
梦享·龙腾湾一期	住宅	29.87		205.85	175.98
合计		6,157.41	1,253.11	40,100.22	33,942.81

2019年存货跌价准备计提情况：

单位：万元

项目	业态	存货跌价准备余额	当期计提金额	账面成本	可变现净值
梦云南·海东方	体育公园	21,805.90	21,805.90	21,805.90	-
梦云南·海东方	三期项目	3,478.32	3,478.32	17,074.39	13,596.07
山海荟一期	商墅	189.38	53.96	1,768.29	1,578.91
融城春晓	住宅、车位	263.74	224.29	3,991.04	3,727.29
融城·昆明湖	车位	15,469.45	10,522.14	74,575.30	59,105.85
艺术家园	商业、车位	45,873.69	45,873.69	103,960.98	58,087.29
平阳银泰城	商业、车位	2,700.92	2,700.92	5,453.70	2,752.78
苍南银泰城	商业、车位	513.16	463.12	1,324.76	811.61
西溪银泰城	商业、车位	1,978.45	1,978.45	9,049.03	7,070.58
哈尔滨银泰城E9	商业	1,997.26	1,997.26	42,677.45	40,680.19
宁波银泰城	写字楼、商业	2,578.29	2,267.24	19,369.12	16,790.83
奉化银泰城	车位	47.33	47.33	2,583.99	2,536.66
合计		96,895.88	91,412.61	303,633.95	206,738.07

2020年存货跌价准备计提情况：

单位：万元

项目	业态	存货跌价准备余额	当期计提金额	账面成本	可变现净值
融城·昆明湖	车位、住宅	46,644.13	31,453.13	167,012.56	120,368.42
梦享·龙腾湾	车位、写字楼、产权式酒店	14,431.72	14,431.72	62,855.60	48,423.89
梦云南·楠景新城	别墅、公寓	16,143.04	16,143.04	50,601.88	34,458.84
梦享·春山可望	公寓、车位、洋房、别墅、商业	27,558.47	27,558.47	48,854.64	21,296.17
梦云南·海东方	体育公园及三期项目	25,284.22		38,880.29	13596.07
艺术家园	商业、车位	43,684.67		95,979.29	52,294.62
其他		22,580.32	15,238.90	74,864.44	52,284.13
合计		196,326.57	104,825.26	539,048.70	342,722.13

公司存货跌价准备计提相关政策各期保持一致，本期计提金额发生的变化原因详见：问题三、（二）本期计提减值的原因及合理性分析所述。

会计师意见：

基于以前年度的审计情况，公司2018、2019年度存货跌价准备采用的计提政策一致。2020年度的审计工作尚在进行中，上述事项确认及影响金额，我们尚需收集充分适当的审计证据，目前，尚未发现2020年存货跌价准备政策不一致的情形。在后续审计过程中，我们将继续关注存货跌价准备计提的相关事项。

问题四：公告显示，公司预计2020年末归母净资产为负，根据上海证券交易所《股票上市规则》等相关规定，公司股票存在被实施退市风险警示的风险。请公司：（1）结合现阶段的资产负债、经营财务、现金流等方面情况，充分评估目前的可持续经营能力，并充分揭示相关风险；（2）补充披露公司针对目前的净资产为负、业绩大额亏损情形，已采取及拟采取的解决方案及应对措施。

公司回复：

一、公司具备可持续经营能力

2020年，受疫情和房地产调控政策双重影响，公司房地产收入及租金收入减少，导致公司目前面临较大的业绩压力和偿债压力。经充分评估，公司短期压力较大，但仍具备可持续经营能力，具体说明如下：

1、截止目前，公司持有待开发项目的土地面积达3547亩，规划计容建筑面积达281万平方米，主要位于昆明、大理、西双版纳、西安、成都、海口等国内热点区域。同时，公司现有一级开发项目后续还可获取土地约1839亩，并通过签署投资协议前期锁定土地面积约6667亩。除土地储备外，公司在建项目建筑面积约282万平方米，已完工可售物业面积约151万平方米。充足的土地储备及存货，为公司可持续发展奠定了坚实的基础。

2、根据云南省委、省政府对公司控股股东云南省康旅控股集团有限公司（下称“康旅集团”）“打造文化旅游、健康服务两个万亿级产业的龙头企业”的战略定位，公司将围绕康旅集团的战略定位，制定公司十四五战略规划，进一步向文化、旅游、康养业务转型。目前，公司旗下梦云南·楠景新城、梦享·春山可望等文旅项目正在开发建设并部分实现运营，“梦云南旅居（分时）度假平台”已投入运行六年，融城·昆明湖项目居家康养生活模式正在筹划。公司文旅、康养产业初见成效，加之云南省委、省政府及康旅集团对公司的大力支持，公司具备向文化、旅游、康养业务转型的基础。

3、经过多年发展，公司旗下“融城”、“梦云南”、“梦享”等产品系列已覆盖云南、陕西、四川等省份，并已搭建商业运营、物业管理、园林园艺、集中采购、装饰装修等产业链体系，公司市场影响力及竞争能力得到了较为显著的提升。

综上所述，依托已形成的战略转型基础、土地储备及产业链联动能力，公司具备可持续经营能力。

二、公司面临的主要风险

1、2020年，公司业绩持续亏损，资产负债率高，财务费用及债务压力较大。受金融监管政策等影响，公司融资成本持续升高，融资额明显下降，公司可能面临资金流动性风险。

2、受疫情影响、经济下行压力、房地产调控政策持续、房地产市场竞争加剧等影响，加之目前产品结构主要集中商业、写字楼及车位上，去化周期较长，销售速度较慢，公司可能面临销售收入及经营业绩得不到改善的风险。

3、公司将围绕康旅集团的战略定位，制定公司十四五战略规划，进一步向文化、旅游、康养业务转型，截止目前，公司文旅、康养业务占公司营业收入的比例较低，公司战略转型任重道远，存在一定的不确定性。

三、公司已采取及拟采取的解决方案及应对措施。

1、继续推进重大资产重组，优化资本结构，增强盈利能力

公司重大资产重组事宜经云南产权交易所组织交易，已确定11家标的资产最高报价方，最终受让方尚需确认标的公司其他股东方是否行使优先购买权后方能确定。本次重大资产重组完成后，预计可大幅降低公司的资产规模及有息负债，优化公司资产结构，节约资金利息支出，减轻经营压力，增强公司市场竞争力。

2、稳步推进战略转型，拓展培育新项目

2021年，公司将依托康旅集团在文化旅游、健康服务领域的优势资源，紧紧围绕康旅集团的整体发展战略，制定公司十四五战略规划，公司对现有项目进行产业划分及运营升级，本着瘦身健体，聚焦主业的原则，对现有项目中不符合公司战略转型方向的项目提出有计划、有步骤的剥离，并拟通过并购、合作等方式拓展、培育符合公司战略转型发展方向、具有持续盈利能力的项目，实现公司可持续性发展目标。

3、增加公司现金回流，节约资金利息支出

（1）根据内外部环境变化及项目实际情况，通过项目转让、项目合作、资产置换、化解历史遗留问题等多种方式，快速回流资金，解决公司短期发展中对营收、利润及发展资金的需求。

（2）加大力度开展债权清收工作，将债权清收落实到目标责任与考核中，补充公司流动资金、节约资金利息支出。

（3）加大对存货去化力度，拟通过奖惩制度调整、调价促销、增加存货附加值等多种方式实现现金回流。

4、加强内部管理，提升竞争力

为提升公司经营能力、竞争能力及抗风险能力，公司将按照集团化管控、专业化管理、集约化运营的要求，优化公司组织架构及人力资源配置，健全考核激励机制等改革措施，同时，进一步加强信息化建设，提升公司运作效率，真正推进企业良性发展，健康发展。

特此公告。

云南城投置业股份有限公司董事会

2021年2月8日