证券代码:002208 证券简称:合肥城建 公告编号:2019058

合肥城建发展股份有限公司
关于对深圳证券交易所《关于对合肥城建发展股份有限公司的重组问询函》的回复公告

本公司及董事会全体成员保证公告内容真实、准确和完整,并对公告中的虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏承担责任。

合肥城建发展股份有限公司(以下简称“公司”、“上市公司”或“合肥城建”)于2019年7月9日收到了深圳证券交易所下发的《关于对合肥城建发展股份有限公司的重组问询函》(中小板重组问询函(需行政许可)[2019]第29号)(以下简称“《问询函》”),并于当日披露了相关内容。

根据《问询函》的要求,公司已会同相关中介机构对有关问题进行了认真分析、逐项落实,并完成了《问询函》之回复。同时对照《问询函》要求对《合肥城建发展股份有限公司发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易报告书(草案)》(以下简称“报告书”)等文件进行了修订和补充披露。

如无特别说明,本回复内容中出现的简称等均与报告书中的释义相同。

具体回复如下:

问题1.最近60个月内,合肥城建控股股东由合肥市国有资产控股有限公司变更为合肥兴泰金融控股(集团)有限公司。请结合上述情况补充说明你公司判断最近60个月控制权未发生变化的依据,本次交易是否构成重组上市。请独立财务顾问和律师核查并发表明确意见。

回复:

一、合肥城建股份无偿划转的过程

2015年3月4日,合肥市国资委印发《合肥市国有资本营运机构调整方案》,根据合肥市国资国企改革的整体部署,拟将合肥市国有资产控股有限公司(以下简称“合肥国控”)持有的合肥城建股份无偿划转给兴泰集团(以下简称“本次划转”)。

2015年12月9日,国务院国资委下发了《关于合肥城建发展股份有限公司国有股东所持股份无偿划转有关问题的批复》(国资产权[2015]1271号),同意将合肥国控所持合肥城建185,316,118股股份无偿划转给兴泰集团持有。

2016年1月25日,兴泰集团出具了《合肥城建发展股份有限公司收购报告书》,并连同法律意见书等其他相关材料提交至中国证监会,就本次划转申请豁免要约收购义务。

2016年2月17日,中国证监会出具《关于核准豁免合肥兴泰金融控股(集团)有限公司要约收购合肥城建发展股份有限公司股份义务的批复》(证监许可[2016]284号),核准豁免兴泰集团因国有资产行政划转而增持合肥城建185,316,118股股份而应履行的要约收购义务。

二、本次划转未导致合肥城建控制权变更

本次划转前,合肥国控为合肥城建控股股东,合肥市国资委系合肥城建实际控制人。

本次划转后,兴泰集团持有合肥城建57.90%(本次划转前兴泰集团已持有合肥城建6.01%的股份),合肥市国资委持有兴泰集团100%股权。合肥城建的实际控制人仍为合肥市国资委。

根据兴泰集团出具《合肥城建发展股份有限公司收购报告书》,“合肥国控与兴泰集团均为合肥市国资委下属的国有独资公司,本次国有股权无偿划转不会导致实际控制权发生变化,合肥城建的实际控制人仍为合肥市国资委。”

综上,最近60个月合肥城建实际控制人为合肥市国资委,合肥城建控制权未发生变更,本次交易不构成重组上市。

二、中介机构核查意见

经核查,独立财务顾问和律师认为,上市公司最近60个月实际控制人为合肥市国资委,控制权未发生变更,本次交易不构成重组上市。

问题2.请结合本次交易前合肥市工业投资控股有限公司(以下简称“工业投资”)与你公司的关联关系,自查判断本次交易构成关联交易的依据是否充分、合理。并请独立财务顾问和律师核查并发表明确意见。

回复:

一、本次交易前工业投资与合肥城建不存在关联关系

本次交易前工业投资与合肥城建均系合肥市国资委控制的企业,根据《深圳证券交易所股票上市规则》(以下简称“《股票上市规则》”)10.1.3条之规定“具有下列情形之一的法人或者其他组织,为上市公司的关联法人:

(一)直接或者间接地控制上市公司的法人或者其他组织;(二)由前项所述法人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者其他组织;(三)由本规则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者其他组织;(四)持有上市公司5%以上股份的法人或者其他组织及其一致行动人;(五)中国证监会、本所或者上市公司根据实质重于形式的原则认定的其他与上市公司有特殊关系,可能或者已经造成上市公司对其利益倾斜的法人或者其他组织。”

《股票上市规则》10.1.4条之规定“上市公司与本规则10.1.3条第(二)项所列法人受同一国有资产管理机构控制而形成10.1.3条第(二)项所述情形的,不因此构成关联关系,但该法人的董事长、总经理或者半数以上的董事属于本规则10.1.5条第(二)项所列情形者除外。”

本次交易前,工业投资与合肥城建之间不存在《股票上市规则》10.1.3条、10.1.4条规定的关联法人的情形,因此,本次交易前,合肥城建与工业投资不存在关联关系。

二、本次交易构成关联交易的依据

根据《股票上市规则》10.1.6之规定,“具有下列情形之一的法人或者自然人,视同为上市公司的关联人:(一)因与上市公司或者其关联人签署协议或者作出安排,在协议或者安排生效后,或者在未来十二个月内,具有本规则10.1.3条或者10.1.5条规定情形之一的”。

本次交易完成后,交易对方工业投资持有上市公司股份180,144,103股,占交易后完成后上市公司总股份数量(不考虑配套募集资金)比例为26.02%,将成为持有上市公司股份超过5%以上的股东,根据《股票上市规则》的规定本次交易构成关联交易。

综上,根据《股票上市规则》的规定,工业投资视同为上市公司的潜在关联人。本次交易系上市公司与上市公司的潜在关联人之间的交易,本次交易构成关联交易的依据充分、合理。

三、中介机构核查意见

经核查,独立财务顾问和律师认为,根据上市规则,本次交易构成关联交易的依据充分、合理。

问题3.你公司拟向不超过10名符合条件的特定投资者非公开发行股票募集配套资金,募集配套资金总额不超过10亿元,用于支付本次中介机构费用和标的公司的项目建设。(1)请补充说明本次募集资金数额的具体测算过程及目前各募投项目的进展情况,包括但不限于截至目前已投入金额、支出均需由使用部门填写申请单并由使用部门负责人签字,经总会计师审核,由总经理或董事长在董事会授权范围内审批同意后由财务部门执行,超过董事会授权范围的,应报董事会审批。通过下属公司实施的项目,由下属公司募集资金使用部门填写申请单并经下属公司财务部门和下属公司负责人分级审核后报公司总会计师审核,由公司总经理或董事长在董事会授权范围内审批同意后由财务部门执行。财务部门应当按照募集资金项目、专户进行募集资金使用的统计,并每月就募集资金的使用情况向总经理或董事长汇报,并抄送董事会秘书。

第十条 投资项目应经公司董事会决议的计划进度实施,确因不可预见的客观要素影响,项目不能按承诺的预期计划(进度)完成时,必须对实际情况公开披露,并详细说明原因。

(三)募集资金投向变更

第十一条 公司募集资金应当按照招股说明书或募集说明书所列用途使用,原则上不应变更。对确因市场发行变化,公司需要改变招股说明书或募集说明书所列资金用途的,必须经董事会、股东大会作出决议。募投项目发生变更的,在提交董事会审议后2个交易日内应向深圳证券交易所报告并公告以下内容:

(一)原募投项目基本情况及变更的具体原因;

(二)新募投项目的基本情况、可行性分析和风险提示;

(三)新募投项目的投资计划;

(四)新募投项目已按取得或向持有关部门审批的说明(如适用);

(五)独立董事、监事会、保荐人对变更募投项目的意见;

(六)变更募投项目尚需提交股东大会审议的说明;

(七)深圳证券交易所要求的其他内容。

新募投项目涉及关联交易、购买资产、对外投资的,还应当参照相关规定进行披露。

第十二条 公司仅变更募投项目实施地点的,可以免于按东大会审议,但应当经公司董事会审议通过,并在2个交易日内向深圳证券交易所报告并公告改变原因及保荐人的意见。

第十三条 公司应当科学、审慎地进行新募投项目的可行性分析,确信投资项目具有较好的市场前景和盈利能力,有效防范投资风险,提高募集资金使用效益。第十四条公司变更募投项目用于收购控股股东或实际控制人资产(包括权益)的,应当确保在收购后能够有效避免同业竞争及减少关联交易。

第十五条 募集资金投资项目出现以下情形的,公司应当对该募投项目的可行性、预计收益等重新进行论证,决定是否继续实施该项目,并在最近一期定期报告中披露项目的进展情况、出现异常的原因以及调整后的募投项目(如有):

(一)募集资金投资项目涉及的市场环境发生重大变化的;

(二)募集资金投资项目搁置时间超过一年的;

(三)超过前次募集资金投资计划的完成期限且募集资金投入金额未达到相关计划金额50%的;

(四)募集资金投资项目出现其他异常的情形。

第十六条 全部募集资金项目完成前,公司拟将部分募集资金变更为永久性补充流动资金,应当符合以下要求:

(一)募集资金到账超过一年;

(二)不影响其他募集资金项目的实施;

(三)按照募集资金用途变更的要求履行审批程序和信息披露义务;

(四)公司最近十二个月内未进行证券投资等高风险投资并对外披露。

(五)公司应承诺补充流动资金后十二个月内不进行证券投资等高风险投资并对外披露。

因部分募集资金项目终止或者部分募集资金项目完成后出现节余资金,公司拟将该部分募集资金用途变更为永久补充流动资金的,适用本条的规定。

(四)信息披露

第三十五条 公司应当真实、准确、完整地披露募集资金的实际使用情况。公司董事会每半年度应当全面核查募投项目的进展情况,对募集资金的存放与使用情况出具《公司募集资金存放与实际使用情况的专项报告》。《公司募集资金存放与实际使用情况的专项报告》应经董事会和监事会审议通过,并应当在提交董事会审议后2个交易日内向深圳证券交易所报告并公告。每个会计年度结束后,公司应聘请会计师事务所对募集资金存放与使用情况出具鉴证报告,并应在《公司募集资金存放与实际使用情况的专项报告》中披露保荐人专项核查报告的结论性意见。募集资金投资项目实际投资进度与投资计划存在差异的,公司应当解释具体原因。当期存在使用闲置募集资金投资产品情况的,公司应当披露本报告期的收益情况以及期末的投资份额、签约方、产品名称、期限等信息。

第三十六条 公司申请发行证券,且距次募集资金到账时间不满五个会计年度的,董事会应按照有关规定编制前次募集资金使用情况报告,对发行申请文件最近一期经审计的财务报告截止日的最近一次(境内或境外)募集资金实际使用情况进行详细说明,并就前次募集资金使用情况报告作出决议后提请股东大会批准。董事会应保证前次募集资金使用情况报告的内容真实、准确、完整,不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

三、请补充披露若未能募集资金或融资金额低于预期时,对公司上市公司主要财务状况、财务状况的影响

(一)未能募集资金或融资金额低于预期,对工业科技经营成果、财务状况的影响

若未能募集资金或融资金额低于预期,不足部分由工业科技自有资金或其他方式融资解决。截止2018年12月31日,工业科技货币资金余额为51,162.05万元,如本次募集配套资金100,000.00万元全部采用自有资金方式,工业科技的自有资金预计无法全部满足资金需求且对上市公司未来日常经营和投资活动产生较大的资金压力,不利于工业科技的可持续经营和发展。

如实取债务融资方式来满足本次募集资金的资金缺口,上市公司资产负债率将会有所提高。如本次募集配套资金100,000.00万元全部一次性采用债务融资方式,则工业科技资产负债率将由2018年度末的61.94%提升至提高,同时债务融资也会增加工业科技的财务费用,按照中国人民银行现行1至5年(含5年)金融机构人民币贷款基准利率4.75%测算,每年将新增财务费用约4,750万元,占工业科技最近一年经审计归属于母公司的净利润约为55%,从而增加工业科技的财务成本,可能会降低工业科技的盈利能力。

(二)若未能募集资金或融资金额低于预期时,拟采取的其他资金自筹方案

2017年、2018年,工业科技分别实现归属于母公司股东净利润为10,114.25万元、8,708.13万元,2018年12月31日货币资金余额为51,162.05万元。如未能募集资金或融资金额低于预期,工业科技将根据自身战略、经营及资本性支出规划,采取包括但不限于使用企业自有资金、申请银行贷款、发行债券等方式来解决募集配套资金不足部分的资金需求,并根据项目的实际需求,对上述项目的资金投入顺序、金额及具体方式等事项进行适当调整。

上述内容已在修订后的报告书“第六节 本次发行股份情况”之“三、募集配套资金的用途及必要性、合理性”之“(四)其他信息”之“2.本次募集资金失败的补救措施”中进行了补充披露。

问题4.2017至2018年度,工业科技的收入主要来源于房屋销售和房屋租赁。(1)请列示工业科技各主要园区房屋销售和租赁收入的具体情况及收入确认方法。(2)请结合工业科技在合肥市各园区的地理位置、所在地区招商引资政策、周边环境、预计可售面积、销售计划等,补充说明你的公司未来盈利能力。(3)请补充披露未来12个月内,标的公司园区主要租约到期和续约情况。(4)请独立财务顾问和会计师核查并发表明确意见。

回复:

一、请列示工业科技各主要园区房屋销售和租赁收入的具体情况及收入确认方法

(一)各主要园区房屋销售和租赁收入的具体情况

报告期内,工业科技各主要园区房屋销售的具体情况如下:

序号	项目名称	销售结转面积(㎡)		销售结转收入(万元)	
		2017年	2018年	2017年	2018年
1	立恒工业广场项目	25,129.08	23,858.99	4,704.25	4,802.56
2	立恒工业广场二期	32,481.16	46,652.46	8,352.03	12,478.78
3	兴庐科技产业园	2,767.15	68,728.81	627.42	15,161.59
4	创智天地项目	19,631.50	10,690.80	9,069.91	4,883.35
5	巢湖花山工业园项目	2,089.00	922.97	388.70	169.65
6	巢湖科技创新园项目	9,692.60	9,215.08	2,556.55	1,889.78
7	庐江科技产业园项目	15,191.86	9,219.93	2,898.22	1,564.77
8	阜阳中小企业园项目	1,733.58	17,165.97	337.13	3,409.80
9	皖北科技产业园项目	1,290.00	–	293.63	–
10	临涣新兴产业园项目	741.00	3,682.00	157.84	692.82
11	舒城中小企业园项目	6,382.90	–	1,352.85	3.25
12	定远创智产业园项目	14,034.00	–	1,958.02	–
13	临泉新兴产业园项目	22,733.00	10,952.00	3,855.72	2,474.49
14	龙子湖中小企业产业园项目	–	21,164.00	–	4,377.30
15	合肥智慧产业园项目	–	3,321.00	–	1,182.63
合计		153,896.83	225,574.01	36,552.26	53,090.75

报告期内,工业科技各主要园区租赁收入的具体情况如下:

序号	项目名称	租赁收入(万元)	
		2017年	2018年
1	立恒工业广场项目	616.45	319.99
2	立恒工业广场二期	413.50	623.03
3	兴庐科技产业园	1,188.70	728.56
4	创智天地项目	149.32	332.61
5	巢湖花山工业园项目	703.18	763.83
6	巢湖科技创新园项目	260.78	299.56
7	庐江科技产业园项目	312.94	144.20
8	阜阳中小企业园项目	416.11	314.71
9	皖北科技产业园项目	273.88	290.85
10	临涣新兴产业园项目	80.17	139.57
11	舒城中小企业园项目	147.27	287.82
12	定远创智产业园项目	–	24.18
13	临泉新兴产业园项目	–	11.18
14	合肥智慧产业园项目	–	180.36
合计		4,562.30	4,460.46

(二)工业科技各主要园区房屋销售和租赁收入的收入确认方法

1.房屋销售的收入确认方法

标的公司在厂房完工并验收合格,签订了房屋销售合同,取得了向买方收款的权利,并办理完成房产所实物移交手续时,确认收入的实现。

2.租赁收入的收入确认方法

根据标的公司与承租方签订的合同或协议的约定,在整个租赁期内,按直线法进行分摊,确认为租赁收入。

二、请补充披露标的公司各园区在建项目和拟建项目的预期进展,并结合标的公司各园区的地理位置、所在地区招商引资政策、周边环境、预计可售面积、销售计划等,补充说明你的公司未来盈利能力。

(一)请补充披露标的公司各园区在建项目和拟建项目的预期进展

标的公司各园区的在建项目和拟建项目的预计完工情况如下:

序号	项目名称	可售面积(平方米)	计划销售面积(平方米)		
			2019年至	2020年至	2021年至
1	立恒工业广场项目	24,412.77	12,000.00	12,412.77	–
2	立恒工业广场二期	138,019.18	50,000.00	45,000.00	43,000.00
3	兴庐科技产业园	72,838.40	15,000.00	20,000.00	37,000.00
4	创智天地项目	83,910.52	25,000.00	25,000.00	33,000.00
5	巢湖花山工业园项目	100,862.03	28,000.00	32,000.00	40,000.00
6	巢湖科技创新园项目	96,411.60	30,000.00	35,000.00	30,000.00
7	庐江科技产业园项目	35,492.95	9,000.00	12,000.00	14,000.00
8	阜阳中小企业园项目	81,471.12	25,000.00	26,000.00	30,000.00
9	皖北科技产业园项目	62,538.93	20,000.00	20,000.00	22,000.00
10	临涣新兴产业园项目	49,446.53	15,000.00	20,000.00	14,000.00
11	舒城中小企业园项目	60,627.43	15,000.00	20,000.00	25,000.00
12	定远创智产业园项目	16,295.46	–	6,000.00	10,000.00
13	临泉新兴产业园项目	931.05	–	931.05	–
14	合肥智慧产业园项目	27,494.00	1,500.00	9,000.00	13,000.00
合计		850,771.97	245,500.00	283,343.82	311,000.00

注:可售面积为标的公司存货-开发产品和投资性房地产-厂房面积,上述房屋已完成竣工验收,可对外销售。

综上,一方面,根据项目规模可售面积,标的公司现有项目有利于保障其未来盈利能力;另一方面,本次交易完成后,标的公司将各个板块上市公司进行融合,发挥协同效应,不断获取项目及土地,不断增强未来持续盈利能力。

三、请补充披露未来12个月内,标的公司各园区主要租约到期和续约情况

标的公司主要收入来源为房屋销售收入,其开发的产业园区项目主要用于对外销售,但由于产业园的周边环境、人员聚集、政策等配套招商环境的培育需要一定时间,因此在运营初期对于部分厂房采用出租的方式吸引企业入驻,在园区逐步成熟的过程中不断实现销售。截止2020年7月,标的公司各园区租约到期情况如下所示:

序号	项目名称	租约到期面积(平方米)
1	立恒工业广场项目	2,737.03
2	立恒工业广场二期项目	19,055.97
3	兴庐科技产业园项目	11,375.00
4	庐江科技产业园项目	2,125.00
5	巢湖科技创新园项目	7,650.00
6	阜阳中小企业园项目	3,840.00
7	皖北皖北科技园项目	5,711.48
8	巢湖花山工业园项目	27,649.00
9	寿县临涣新兴产业园项目	17,119.00
10	舒城中小企业园项目	7,432.58

随着标的公司园区配套服务不断成熟,客户对园区的认可度不断提升,报告期内,标的公司对外出租园区较为成熟,整体出租率波动较小,出租单价及出租收入较为稳定。标的公司拟将到期的租约,及时了解客户前期租赁合同执行情况,对续租项目结合实际情况拟定合同初稿,与客户进行协商并达成一致后,进行审批流程并签订续约合同。

上述内容已在修订后的报告书“第四节 交易标的基本情况”之“五、主营业务发展情况”之“(七)项目开发情况”之“3.土地储备、开工竣工、房地产销售及出租情况”之“(3)出租情况”中进行了补充披露。

四、请独立财务顾问和会计师核查并发表明确意见

经核查,独立财务顾问和会计师认为,公司已经补充披露标的公司各园区在建项目和拟建项目的预期进展,以及未来12个月内标的公司各园区主要租约到期和续约情况,标的公司现有项目有利于保障其盈利能力。

问题5.报告书披露,标的公司部分投资子公司房地产开发的资质等级暂定,其中,定远子公司、颍上子公司的房地产开发资质已到期。(1)请补充披露标的公司控股子公司尚未获取房屋权属证书及开发资质已到期的房产账面价值合计及占比,是否属于违章建筑,是否存在被拆除风险,该房产对标的公司生产经营的重要性及对本次交易估值的影响。(2)请补充披露标的公司控股子公司暂定资质证书的取得时间,后续申请资质延期或取得相应等级资质证书的具体安排。

回复:

一、请补充披露标的公司控股子公司尚未获取房屋权属证书及开发资质已到期的房产账面价值合计及占比,是否属于违章建筑,是否存在被拆除风险,该房产对标的公司生产经营的重要性及对本次交易估值的影响

(一)标的公司控股子公司尚未获取房屋权属证书及开发资质已到期房产账面价值合计及占比

标的公司及其控股子公司主要从事产业园开发,其开发建设的房屋主要用于对外销售。标的公司及其控股子公司未获取权属证书的房产主要系其已开发并完成竣工备案的拟对外销售的存货及投资性房地产,作为工业地产开发企业,主营房屋完成竣工备案后暂不将产权证办理至公司名下,而在与客户签订销售合同后再办理产权证,上述情况为公司正常业务流程。截至2018年12月31日,标的公司控股子公司开发房屋尚未办证房产(存货-开发产品及投资性房地产)账面价值为72,782.84万元,占总资产账面价值比例为18.38%。

(二)前述房产是否属于违章建筑,是否存在被拆除的风险。

根据《安徽省城乡违法建设违法用地认定处置指导意见》第一条第(一)项“市(县)人民政府应当组织城乡规划、国土资源、城管执法等有关部门和乡、镇人民政府对本行政区域内的疑似违法建设进行调查。具有下列情形之一的,由有权部门认定为违法建设。1.城市、镇规划区内未依法取得建设工程规划许可证或者未按照建设工程规划许可证的规定进行建设的建筑物、构筑物;2.乡、村庄规划区内未取得乡村建设规划许可证或未按照乡村建设规划许可证规定进行建设的建筑物、构筑物;3.未经批准进行临时性建设或者未按照批准内容进行临时性建设的建筑物、构筑物;超过批准期限不拆除的临时性建筑物、构筑物;4.违反风景名胜区规划进行建设的建筑物、构筑物;5.其他违反法律法规建设的建筑物、构筑物。”

标的公司控股子公司存在部分房产未获取房屋权属证书及开发资质已到期的情形,但标的公司控股子公司在建让土建建筑物时已取得建设工程规划许可证和建筑工程施工许可证。同时,根据标的公司控股子公司所在地自然资源及规划部门、住房建设部门出具的合规证明,并经检索相关监管部门官方网站,标的公司控股子公司不存在因违反土地管理及城乡规划、生产建设方面的法律、行政法规或其他规范性文件的规定而受到处罚的情形。因此,标的公司控股子公司尚未获取房屋权属证书及开发资质已到期的房产不属于违章建筑,不存在被拆除的风险。

(三)前述房产对标的公司生产经营的重要性及对本次交易估值的影响

标的公司控股子公司主要从事产业园开发,其在开发过程中均取得了用地、规划、施工等建设开发证书,且开发完成后的房屋主要用于对外销售。标的公司根据房屋销售进度为客户办理房屋产权证,前述拟对外销售房屋尚未办理产权证系正常销售业务环节,不会对标的公司经营造成重大不利影响。同时,评估机构在本次资产基础评估过程中对于前述已竣工房屋已经按照市场法进行评估。

上述内容已在修订后的报告书“第四节 交易标的基本情况”之“四、主要资产权属、主要负债及对外担保情况”之“(一)主要资产情况”之“2、房屋所有权”中进行了补充披露。

二、请补充披露标的公司控股子公司暂定资质证书的取得时间,后续申请资质延期或取得相应等级资质证书的具体安排

(一)标的公司控股子公司暂定资质证书的取得时间

证书持有人	证书编号	资质等级	发证机关	发证日期	有效期
肥西子公司	合Z3015号	暂定	合肥市房地产管理局	2018.12.29	至2019.12.18
新站子公司	合Z3139号	暂定	合肥市住房保障和房产管理局	2019.06.03	至2020.06.02
金融城	合Z31111号	暂定	合肥市住房保障和房产管理局	2019.04.25	至2020.04.24
科创子公司	合Z3140号	暂定	合肥市住房保障和房产管理局	2019.06.03	至2020.06.02

根据上述子公司所在地房产管理部门出具的证明,报告期内上述子公司不存在因违反房产管理方面的法律、行政法规或其他规范性文件的规定而受到处罚的情形。

(二)后续申请资质延期或取得相应等级资质证书的具体安排

颍上子公司持有的AHFY20140118号《房地产开发企业暂定资质证书》于2015年4月21日到期后,主动向主管部门提交了资质申请材料,后由于主管部门职能调整未曾发新的资质证书。目前,颍上子公司已重新提交了资质申请材料,预计于2019年9月办理完毕。在2015年4月资质到期后,除延续开发完毕颍上锐北产业园项目外,颍上子公司未再开发其他项目,且预计将来也暂不开发其他项目。颍上子公司在开发建设项目过程中取得了土地、规划、施工等批复文件,并在项目竣工后完成了竣工备案,该公司未因资质到期受到过相关部门的行政处罚,根据颍上子公司所在地房产管理部门出具的证明,上述公司不存在因违反因房产管理方面的法律、行政法规或其他规范性文件的规定而受到处罚的情形。

定远子公司持有的ZX5218-341129000000441号《房地产开发企业资质证书》,已于2017年12月8日到期。定远子公司开发建设的定远创智产业园项目于资质到期前已暂停建设,该项目14#-7#厂房已全部完成竣工验收,8#-10#厂房暂未开工建设。根据定远子公司所在地房产管理部门出具的证明,上述公司不存在因违反因房产管理方面的法律、行政法规或其他规范性文件的规定而受到处罚的情形。目前,定远子公司其正在办理资质申请手续,预计于2019年9月办理完毕。

本次交易对方工业投资出具了《关于工业科技合规经营的承诺函》,承诺:如工业科技及其子公司在本次交易完成前存在不合规的情形,在本次交易完成后,由于上述不合规情形对工业科技或其子公司造成损失(包括但不限于罚款、滞纳金、违约金、赔偿金、以及因此而产生的诉讼费、律师费、交通费等),本公司同意承担此此造成的全部损失。因此,前述情形对本次交易及标的公司资产子公司的生产经营不会产生重大不利影响。

上述内容已在修订后的报告书“第四节 交易标的基本情况”之“五、主营业务发展情况”之“(四)主要业务资质”中进行了补充披露。

问题6.你公司和标的公司对应收账款计提比例、固定资产和投资性房地产折旧年限及残值率等会计估计存在差异。请补充说明上述差异对标的公司报告期内主要财务数据的影响,本次交易完成后是否有消除会计估计差异的计划。

回复:

一、会计估计差异对标的公司报告期内主要财务数据的影响

报告期内,标的公司主要会计政策或会计估计与上市公司之间的差异情况如下:

1.应收账款坏账计提

账龄	上市公司计提比例	标的公司计提比例
1年以内	5%	5%
1-2年	10%	10%
2-3年	20%	30%
3-4年	50%	50%
4-5年		80%
5年以上		100%

2.固定资产折旧

类别	上市公司		标的公司	
	折旧年限	残值率	折旧年限	残值率
房屋建筑物	35-50	3%	20-35	5%
运输设备	8	3%	5	5%
其他设备	5	3%	3-5	5%

3.投资性房地产折旧

类别	上市公司		标的公司	
	折旧年限	残值率	折旧年限	残值率
房屋、建筑物	35-50	3%	20-35	5%
土地使用权			50	5%

(一)应收账款计提比例差异对标的公司财务数据的影响

1.按照上市公司应收账款坏账计提比例重新测算工业科技在2018年度及2017年度应计提的资产减值损失,具体如下表列示:

单位:万元

项目	2018年度	2017年度
按工业科技应收账款坏账计提比例计提的资产减值损失(A)	1,385.86	1,480.75
按上市公司应收账款坏账计提比例计提的资产减值损失(B)	1,501.40	981.74
应收账款坏账计提比例差异对计提金额的影响(C=A-B)	-115.54	499.01
工业科技净利润(F)	10,207.10	11,633.74
应收账款坏账计提比例差异占净利润比重(C/D)	-1.13%	4.29%

2.按照上市公司其他应收款坏账计提方法重新测算工业科技在2018年度及2017年度应计提的资产减值损失,具体如下表列示:

单位:万元

项目	2018年	2017年
按工业科技其他应收款坏账计提比例计提的资产减值损失(A)	16.26	118.65
按上市公司其他应收款坏账计提比例计提的资产减值损失(B)	66.84	149.10
其他应收款坏账计提比例差异对计提金额的影响(C=A-B)	-50.58	-30.45
工业科技净利润(D)	10,207.10	11,633.74
其他应收款坏账计提比例差异占净利润比重(C/D)	-0.50%	0.26%

(二)固定资产折旧年限及残值率差异,对工业科技报告期内固定资产折旧计提金额的影响

按照上市公司固定资产折旧年限及残值率重新测算工业科技在2018年度及2017年度应计提的固定资产折旧金额,具体如下表列示:

单位:万元

项目	2018年	2017年
按工业科技固定资产折旧年限及残值率计提的折旧金额(A)	225.55	243.17
按上市公司固定资产折旧年限及残值率计提的折旧金额(B)	247.84	247.35
固定资产折旧年限及残值率差异对折旧计提金额的影响(C=A-B)	-22.29	-4.18
工业科技净利润(D)	10,207.10	11,633.74
固定资产折旧年限及残值率差异占净利润比重(C/D)	-0.22%	-0.04%

(三)投资性房地产折旧年限及残值率差异,对工业科技报告期内投资性房地产折旧计提金额的影响

按照上市公司投资性房地产折旧年限及残值率重新测算工业科技在2018年度及2017年度应计提的投资性房地产折旧金额,具体如下表列示:

单位:万元

项目	2018年	2017年
按工业科技投资性房地产折旧年限及残值率计提的折旧金额(A)	3,147.64	2,808.09
按上市公司投资性房地产折旧年限及残值率计提的折旧金额(B)	3,213.90	2,867.20
投资性房地产折旧年限及残值率差异对折旧计提金额的影响(C=A-B)	-66.27	-59.12
工业科技净利润(D)	10,207.10	11,633.74
投资性房地产折旧年限及残值率差异占净利润比重(C/D)	-0.65%	-0.51%

(四)上述差异对工业科技报告期内主要财务数据的影响

工业科技与上市公司对应收账款计提比例、固定资产和投资性房地产折旧年限及残值率等会计估计存在差异,上述差异对工业科技报告期内主要财务数据的影响如下表列示:

1.2018年

单位:万元

项目	2018.12.31/2018年度			
	调整前	调整后	差异	差异率(%)
资产总额	396,019.24	396,250.86	231.61	0.06
负债总额	241,089.26	241,147.16	57.90	0.02
所有者权益	154,929.98	155,103.69	173.71	0.11
归属于母公司所有者权益合计	144,342.49	144,526.32	183.83	0.13
净利润	10,207.10	10,054.03	-153.07	-1.50
归属于母公司股东的净利润	8,708.13	8,562.84	-145.29	-1.67

2.2017年

单位:万元

项目	2017.12.31/2017年度			
	调整前	调整后	差异	差异率(%)
资产总额	400,101.20	400,536.90	435.71	0.11
负债总额	255,378.31	255,487.24	108.93	0.04
所有者权益	144,722.88	145,049.67	326.78	0.23
归属于母公司所有者权益合计	135,634.37	135,963.49	329.12	0.24
净利润	11,633.74	11,960.52	326.78	2.81
归属于母公司股东的净利润	10,114.25	10,443.37	329.12	3.25

经分析,上述会计估计差异对报告期内主要财务数据影响较小。

二、本次交易完成后是否有消除会计估计差异的计划

标的公司与上市公司均属于房地产行业,但两者属于不同的行业细分,其中标的公司主要从事工业地产业务,上市公司主要从事住宅和商业地产业务。

标的公司的客户群体主要为国家产业政策鼓励发展的生产企业,上市公司的客户群体主要为个人、两者的客户群体差异较大。

综上所述,由于标的公司与上市公司属于不同的行业细分、客户群体不同、产品用途存在差异,导致相关会计估计存在一定差异,具有合理性。

问题7.本次交易完成后,你公司的主营业务将在原有住宅、商业地产业务的基础上增加工业地产业务,形成“住宅+商业+工业”三轮驱动、相互融合的业务新格局。上市公司与工业科技将站在同一角度更加有效地分配资源,共享双方在项目规划、建设、销售方面的优势,更加深入、系统的参与核心城市以“产城融合”为目标的城市格局调整,实现协同发展。

上市公司是安徽省具有国家级研发资质和AAA级信用评价等级的房地产企业,是中国房地产上市公司综合实力百强、中国房地产开发企业200强、中国房地产开发企业运营效率10强和首届中国责任地产百强企业。目前,公司旗下的“姚珺”品牌,开发建设了姚珺名城、姚珺新天地、姚珺五环城、姚珺花园、姚珺名都、姚珺庄园等一系列楼盘,具有一定的品牌美誉度。工业科技是专业的工业地产综合运营商,旗下的“工投”品牌在产业园区领域享有一定的知名度,对园区业务拥有一定的吸引力。本次交易完成后,上市公司和工业科技的品牌优势将能够得到充分融合、共同开发综合地产项目,形成良好的协同。

(三)土地资源及项目获取能力提升

本次交易完成后,上市公司和工业科技能够利用各自项目开发经验及渠道,进行联合拿地、整体开发及立体推广,从而拥有更多的话语权和灵活性,从而获得低成本的土地,土地获取能力进一步增强。同时,随着园区市化建设的不断推进,创新型城市产业园区已经成为各地产业集聚和规模化发展的重要载体。本次交易后,上市公司和工业科技能够对综合性项目进行联合开发,项目获取能力将得到提升。

(四)资产及负债规模扩大利于低成本融资

本次交易完成后,上市公司资产及负债规模扩大,上市公司和标的公司融资成本有望降低,财务管理也将更加优化:上市公司2018年底长期借款成本为4.75%至6.175%,工业科技2018年底长期借款成本为4.75%至4.90%,整合后将显著降低整体融资成本。

综上所述,本次交易有利于上市公司与标的公司在业务模式、品牌资源、土地获取、融资等方面形成协同效应,提升上市公司整体运营效率,维护股东的权益。

二、请参照《深圳证券交易所行业监管指引第3号——上市公司从事房地产业务》相关规定,补充披露当前房地产调控政策可能对标的公司战略规划、生产经营和业绩的影响

当前,我国房地产行业正坚持“房住不炒”的政策导