

关于浙江东日股份有限公司
配股公开发行证券申请文件反馈意见中
有关财务事项的说明

关于浙江东日股份有限公司 配股公开发行证券申请文件反馈意见中 有关财务事项的说明

天健函〔2018〕518号

中国证券监督管理委员会：

由光大证券股份有限转来的《中国证监会行政许可项目审查一次反馈意见通知书》（180934号，以下简称反馈意见）奉悉。我们已对反馈意见所提及的浙江东日股份有限公司（以下简称浙江东日公司或公司）财务事项进行了审慎核查，现汇报如下。

一、请申请人说明 2015 年重大资产重组置入资产温州益优收益法评估的净利润预测数与现代集团《业绩补偿协议》承诺净利润之间的差异及合理性，说明报告期上述业绩承诺的履行情况。请保荐机构及会计师核查并发表意见。（反馈意见第 4 条）

（一）2015 年重大资产重组置入资产温州益优收益法评估的净利润预测数与现代集团《业绩补偿协议》承诺净利润之间的差异及合理性

根据坤元资产评估有限公司出具的《浙江东日股份有限公司拟资产重组涉及温州市益优农产品市场管理有限公司股东全部权益价值评估项目资产评估报告》（坤元评报（2015）207号）股东全部权益价值收益现值法计算表，温州市益优农产品市场管理有限公司（以下简称温州益优公司）于 2015 年 4-12 月、2016 年度、2017 年度净利润分别为 58,287,632.00 元、75,112,800.00 元、76,075,885.00 元。根据该评估报告后附的《评估说明》，温州益优公司于 2015 年 4-12 月、2016 年度、2017 年度归属于母公司所有者的净利润分别为 4,429.62

第 1 页 共 9 页

万元、5,642.76万元、5,730.57万元。根据申请人与温州市现代服务业投资集团有限公司（以下简称现代集团）签订的《业绩补偿协议》，现代集团承诺温州益优公司2015年4-12月、2016年度、2017年度实现的净利润（系扣除非经常性损益后归属于母公司所有者的净利润）不低于4,430.00万元、5,650.00万元、5,740.00万元。

从上述可知，评估报告后附的《评估说明》中的归属于母公司所有者的净利润与现代集团《业绩补偿协议》承诺净利润基本一致，差异主要原因为《业绩补偿协议》承诺净利润系在《评估说明》基础上适当取整所致。

构成2015年重大资产重组置入资产温州益优收益法评估的净利润预测数与现代集团《业绩补偿协议》承诺净利润之间的差异的主要原因如下：

（1）收益法评估净利润的目的是计算企业自由现金流，故净利润预测数为息前税后利润，财务费用不含利息支出；但是《业绩补偿协议》承诺净利润中，财务费用包含利息支出；

（2）收益法模型下， $\text{股东全部权益价值} = \text{企业整体价值} - \text{少数股权价值} - \text{付息债务}$ ，企业整体价值由企业自由现金流折现得到。由于温州益优公司持有非全资子公司温州市菜篮子肉类运输有限公司（以下简称肉类运输公司）75%股权，故评估温州益优公司股东全部权益价值时，肉类运输公司25%少数股东权益价值单独在少数股权价值一项中扣减，企业整体价值中包含肉类运输公司25%少数股东权益价值，因此企业自由现金流和净利润预测数也包含肉类运输公司25%少数股东损益；但是《业绩补偿协议》承诺净利润中，仅仅是归属于母公司所有者的净利润，不包含肉类运输公司25%少数股东损益。

综上所述，2015年重大资产重组置入资产温州益优收益法评估的净利润预测数与现代集团《业绩补偿协议》承诺净利润之间的差异合理。

（二）申请人报告期内业绩承诺的履行情况

温州益优公司2015年4-12月、2016年度、2017年度经审计的扣除非经常性损益后归属于母公司的净利润为5,563.42万元、8,744.76万元、8,141.75万元，均超额完成了当年的承诺数，无需进行业绩补偿。

（三）核查结论

经核查，我们认为，2015年重大资产重组置入资产温州益优收益法评估的

净利润预测数与现代集团《业绩补偿协议》承诺净利润之间的差异合理，报告期上述业绩承诺均超额完成，无需进行业绩补偿。

二、请申请人说明报告期各期关联方资金拆借的金额、余额，资金占用费计算及后续重新调整的依据及公允性。请保荐机构及会计师核查并发表意见。

(反馈意见第 6 条)

(一) 报告期各期关联方资金拆借的金额和余额

公司与关联方之间拆借款主要系 2015 年重大资产重组时置入温州益优公司形成，置入温州益优公司 100%股权构成同一控制下企业合并，置入的基准日为 2015 年 3 月 31 日，交割日为 2015 年 12 月 31 日。

1. 温州益优公司向关联方拆入资金明细

(1) 2015 年度

单位：人民币万元

拆出方	期初余额	本期增加		本期归还	期末余额	是否 计息	计息 利率	备注
		借入本金	计提利息					
现代集团		40,000.00	1,833.33	9,474.38	32,358.96	是	6%	
菜篮子集团	1,575.02	15.67		1,200.00	390.70	否		
合计	1,575.02	40,015.67	1,833.33	10,674.38	32,749.65			

(2) 2016 年度

单位：人民币万元

拆出方	期初余额	本期增加		本期归还	期末余额	是否 计息	计息 利率	备注
		借入本金	计提利息					
现代集团	32,358.96		578.00	32,936.96		是	6%	
菜篮子集团	390.70	7.14		379.34	18.50	否		
合计	32,749.65	7.14	578.00	33,316.29	18.50			

(3) 2017 年度

单位：人民币万元

拆出方	期初余额	本期增加		本期归还	期末余额	是否 计息	计息 利率	备注
		借入本金	计提利息					
菜篮子集团	18.50			18.50		否		
合计	18.50			18.50				

2. 温州益优公司向关联方拆出资金明细

2015 年度

单位：人民币万元

拆入方	期初余额	本期增加		本期收回	期末余额	是否 计息	计息 利率	备注
		借出本金	计提利息					
现代集团		17,497.60	231.38	17,728.98		是	6%	注
合计		17,497.60	231.38	17,728.98				

注：上述拆出资金的形成系因为现代集团通过资金结算中心归集资金方式占用温州益优公司资金 17,497.60 万元，2015 年度归还 8,254.61 万元，2015 年期末资金占用余额 9,474.38 万元（包含本金 9,243.00 万元，利息 231.38 万元）已经与应付现代集团的拆借款抵消。

3. 2017 年度对资金占用费的调整

2015 年 3 月，温州益优公司向现代集团借款 400,000,000.00 元，截至 2015 年 12 月 31 日，现代集团通过资金结算中心归集资金方式占用温州益优公司资金余额为 92,429,968.65 元，上述款项 2015 年底净额为温州益优公司应付现代集团 307,570,031.35 元（不含利息）。根据双方原协议的约定，上述资金拆借款项按照 6% 结算资金占用费，上述款项连同相关的资金占用费已经于 2016 年全部结清。

2017 年，根据双方签订的补充协议，按照 2016 年度现代集团与外部银行贷款综合成本利率 4.8567% 为基准，重新调整上述相关资金拆借的资金占用费，调整的资金占用费净额为 649,502.97 元（现代集团应支付给温州益优），截至 2017 年 12 月 31 日，温州益优公司已经收到现代集团支付的上述应结算的资金占用费。

（二）资金占用费后续重新调整的依据及公允性

2016 年，温州益优公司向工商银行和宁波银行分别借款 2.5 亿元和 0.47 亿元用于归还现代集团拆借款。其中工商银行贷款利率为 4.465%，宁波银行贷款利率为 4.5125%，低于原先向现代集团拆借款约定的 6% 的利率。经双方协商签订借款补充协议，以现代集团与外部银行贷款综合成本利率 4.8567% 作为基准重新计算拆借款资金占用费，此利率水平与同期银行的借款利率基本一致，资金占用费调整具有公允性。

（三）核查结论

经核查，我们认为，公司各期关联方资金拆借已完整披露，资金占用费计

算及后续重新调整的依据充分，并且调整后的利率具有公允性。

三、申请人其他非流动资产账面价值 28,111,675.85 元，为温州东方花苑东区土地款及前期费用。请申请人说明该资产相关减值准备计提是否充分。请保荐机构及会计师核查并发表意见。（反馈意见第 7 条）

（一）温州东方花苑东区总体情况

温州东日房地产开发有限公司（以下简称温州房开公司）于 1999 年 11 月取得温州市鹿城区灰桥路口地块（以下简称“灰桥地块”）4,158.31 平方米土地使用权，原计划开发东方花苑 B 区（东区）商品房项目，并于 1999 年 10 月开始陆续收取购房定金，共收取 6,834,000.00 元。

2000 年，根据《温州市人民政府专题会议纪要》（〔2000〕85 号）的精神与指示，因温州市城市道路建设需要，灰桥浦东侧开发地块规划需进行调整，该地块开发规划方案调整确定后，将划出与原规划建设规模相等的面积，由温州房开公司进行开发。由于灰桥地块坐落于灰桥浦东侧，为服从城市建设大局，温州房开公司暂停了灰桥地块的开发建设。其后，由于规划方案确定的用于置换给温州房开公司的地块一直未能达到净地出让条件，自 2000 年起温州房开公司对灰桥地块的开发建设处于中止状态。

根据 2014 年 11 月 13 日《温州市人民政府专题会议纪要》（〔2014〕146 号），“‘东方花苑’B 区因温瑞大道一期过江通道接线工程建设需要，由温州市城市建设投资集团有限公司（以下简称市城投集团）作为拆迁单位按城市拆迁安置政策，置换落实到洪殿片区 C-14 号地块，原项目用地回收”；“置换前后的地价以原市建设局 2004 年初步设计批复时间作为评估日期分别评估，按评估地价缴纳地价差后重新签订土地出让合同”；“会议同意市城投集团与温州房开公司协商提出的共同作为业主联合开发建设的意见”。

2015 年 1 月 21 日，温州市滨江新区建设管理办公室（以下简称新区建设办公室）与温州房开公司签订了《土地征收置换协议书》，约定新区建设办公室回收温州房开公司开发的灰桥地块，并且按等价置换原则予以置换，给予温州房开公司置换的土地落实在洪殿片区 C-14 号地块。

根据 2017 年 11 月 10 日《关于温州市核心片区洪殿单元 C-14 地块建设工

程项目申请报告重新核准的批复》(温发改审(2017)95号),核准了“将原地块和市区民航路北段灰桥改建区安置房工程一起置换落实到洪殿片区 C-14 号地块,由市城投集团和温州房开公司共同作为业主联合开发,原项目用地收回”。

2018年5月31日,温州市公共建筑建设投资有限公司(以下简称市公共建筑建设公司)与温州房开公司在市城投集团的见证下签订了《洪殿单元 C-14 地块合作建设协议书》,约定温州市核心片区洪殿单元 C-14 地块由市公共建筑建设公司与温州房开公司共同开发建设,市公共建筑建设公司委托温州房开公司负责建设。建设规模为:占地总面积 10,011.40 平方米,地上计容总建筑面积 30,922.02 平方米,其中市公共建筑建设公司建筑面积 18,143.02 平方米,温州房开公司建筑面积 12,779 平方米。双方工程费用分摊方式为:(1)单体土建 1#、2#、3#楼造价暂按各自所占的面积比例进行分摊;(2)除上述外其余部分的造价按地上计容面积比例进行分摊。温州房开公司另向市公共建筑建设公司收取项目建设管理费。

(二) 核查方法

1. 检查《温州市人民政府专题会议纪要》((2014)146号)、《土地征收置换协议书》、《关于温州市核心片区洪殿单元 C-14 地块建设工程项目申请报告重新核准的批复》(温发改审(2017)95号)、《洪殿单元 C-14 地块合作建设协议书》等文件,了解温州房开公司灰桥地块系因政府规划调整引起的历史遗留问题,目前温州房开公司要求洪殿单元 C-14 建设工程项目立项已获温州市发改委核准,公司与合作建设方市公共建筑建设公司已经达成了合作建设协议。

2. 估算洪殿单元 C-14 地块中温州房开公司部分土地成本,比较该地块评估价值,检查洪殿单元 C-14 地块土地成本是否低于地块评估价值

根据 2014 年 11 月 13 日《温州市人民政府专题会议纪要》((2014)146号),置换前后的地价以原市建设局 2004 年初步设计批复时间作为评估日期分别评估,按评估地价缴纳地价差后重新签订土地出让合同。因此,温州房开公司该项目最终的土地成本是以 2004 年土地价格为基准。

根据《土地估价报告》(温土估(2018)字第 237 号),以 2004 年初步设计批复时间作为评估日期,洪殿片区 C-14 号地块评估综合楼面地价 6,578 元/平方米。

温州房开公司原先发生灰桥地块土地成本 2,609.57 万元,由于土地置换到了洪殿单元 C-14 地块,根据测算还需要补交土地出让金 893.83 万元,合计土地成本 3,503.40 万元。洪殿单元 C-14 地块温州房开公司建筑面积为 12,779 平方米,最终每平方米的楼面价约为 2,741.52 元/平方米(3,503.40 万元/12,779 平方米)。

从上述对项目楼面地价的分析比较来看,洪殿单元 C-14 地块土地成本低于该地块评估价值。

3. 估算洪殿单元 C-14 地块项目净利润,检查洪殿单元 C-14 地块项目是否减值

根据 2017 年 11 月温州市经济建设规划院编制的《温州东日房地产开发有限公司温州市核心片区洪殿单元 C-14 地块建设工程项目申请报告》,洪殿单元 C-14 地块建设工程项目估算情况如下:

项 目	金额(万元)	备注
营业收入	24,035.02	注 1
减:营业成本、管理费用(不含土地成本)	10,700.58	注 2
营业成本(土地成本)	3,503.40	
税金及附加(不含土地增值税)	1,502.19	按营业收入的 6.25%估算
税金及附加(土地增值税)	1,998.03	
销售费用	1,201.75	按营业收入的 5%估算
财务费用	467.00	
利润总额	4,662.07	
减:所得税费用	1,165.52	适用税率 25%
净利润	3,496.55	

注 1:营业收入销售价格测算方法如下:“根据项目开发建设和区位,考虑当前温州市区洪殿片区的房地产市场价格,结合项目的市场定位,确定本项目公开销售价格:住宅用房平均价格约为 21,000 元/平方米,商铺平均价格约为 35,000 元/平方米,停车位价格约为 15 万元/个。1999 年预购业主已支付定金,享有优先购买权,购买价格低于公开销售价格,价格定为住宅 15,000 元/平方米,商铺 30,000 元/平方米,车位 10 万元/个。”

根据规划住宅总共销售 87 套、商铺 21 套、车位 131 个，其中原东方花苑 B 区已预收定金的业主为 68 户。此 68 户业主为定向销售，假设此 68 户业主全部选择住宅，剩余住宅和商铺为公开销售。车位按照住宅、商铺定向销售与公开销售的比例分配。营业收入测算如下：

	总数量	销售比例 (公开:定向)	单价(万元/ 平方米或个)		金额(万元)		
			公开	定向	公开	定向	小计
住宅	11,546 平方米	19:68	2.10	1.50	5,295.23	13,536.69	18,831.92
商铺	1,043 平方米	21:0	3.50	3.00	3,650.50		3,650.50
车位	131 个	40:68	15.00	10.00	727.78	824.81	1,552.59
合计					9,673.51	14,361.50	24,035.02

注 2：根据 2017 年 11 月 13 日《关于温州市核心片区洪殿单元 C-14 地块建设工程初步设计核准的批复》（温发改审设计〔2017〕96 号），核定温州市核心片区洪殿单元 C-14 地块建设工程（温州房开公司建设部分）总概算（不含土地成本，已含管理费用）为 10,700.58 万元。

由于洪殿单元 C-14 地块建设工程净利润为正数，因此洪殿单元 C-14 地块建设工程不存在减值。

4. 取得温州房开公司工作进度表

我们取得了温州房开公司于 2018 年 6 月制定的关于洪殿片区 C-14 号地块工作进度表，公司计划 2018 年 9 月初取得土地出让合同。2018 年 6 月-7 月已经开始工地临时房装修及其他施工设施布置。

5. 现场查看工作进度

我们现场查看了温州房开公司洪殿片区 C-14 号地块的情况，目前项目已经完成了临时房的搭建和土地的平整工作。

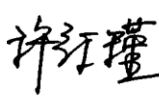

（三）核查结论

目前温州房开公司要求洪殿单元 C-14 建设工程项目立项已获温州市发改委核准，公司与合作建设方市公共建筑建设公司已经达成了合作建设协议。我们比较估算的洪殿单元 C-14 地块温州房开公司部分土地成本与该地块评估价值，以及估算洪殿单元 C-14 地块建设工程净利润后，确定洪殿单元 C-14 地块建设工程在不存在减值迹象，无需计提资产减值准备。

专此说明，请予察核。



中国注册会计师  

中国注册会计师:  

二〇一八年八月三日