

## 关于上海证券交易所《关于对广东明珠集团股份有限公司以资抵债 相关事项的问询函》回复

上海证券交易所：

贵所于 2021 年 6 月 4 日下发的《关于对广东明珠集团股份有限公司以资抵债相关事项的问询函》（上证公函【2021】0592 号）（以下简称《问询函》）文件已收悉。作为广东明珠健康养生有限公司（以下简称“健康养生公司”或“公司”）2021 年 1-4 月报表审计会计师，亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）（以下简称“我们”或“会计师”）本着勤勉尽责、诚实守信的原则，对贵所的问询进行了认真落实，现将有关问题回复如下：

3. 公司披露，健康养生公司 100%股权以资产基础法评估，增值率 57.60%，主要系当地房地产市场持续增长，持有的土地价值有一定增长的原因。同时，健康养生 2020 年度和 2021 年前四个月净利润分别为-446.31 万元和-9851.04 万元。请公司进一步披露：（1）健康养生公司近三年资产负债及业绩情况，相关项目开发进展及后续资金投入情况，本次以资抵债是否有损上市公司利益，请公司全体董监高、会计师发表意见。（2）结合行业政策、市场环境，以及健康养生公司净利润亏损等业务情况，进一步说明健康养生公司评估增值率达 57.60%的原因及合理性，请评估师发表意见。

广东明珠集团股份有限公司回复：

（1）健康养生公司近三年资产负债及业绩情况，相关项目开发进展及后续资金投入情况

①健康养生公司最近三年又一期主要财务数据如下：

金额：元

\	2018 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日	2021 年 4 月 30 日
一、总资产	2,401,804,158.13	1,909,419,050.35	2,032,754,038.14	1,879,906,717.82
二、总负债	1,114,188,402.58	629,014,492.34	824,351,126.59	770,014,223.35
\	2018 年度	2019 年度	2020 年度	2021 年 1-4 月
三、营业收入	264,447.77	404,380.42	229,291.91	37,642,319.87
四、净利润	-870,875.09	-7,971,031.84	-4,463,112.59	-98,510,417.08

五、经营活动现金流净额	-1,001,367,488.34	11,236,004.19	17,706,255.75	101,712,517.00
-------------	-------------------	---------------	---------------	----------------

注：健康养生公司 2018 年度、2019 年度、2020 年度财务数据未经具有证券期货资格的会计师事务所审计，2021 年 1-4 月财务数据来源于亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）出具的“【亚会审字（2021）第 02110382 号】”审计报告，审计结果为无保留意见。

健康养生公司的主营业务为房地产开发经营，正在开展“广东明珠健康养生城”项目建设，该公司最近三年和 2021 年 1-4 月均存在净利润为负的情形。由于房地产行业的特殊性，健康养生公司在取得土地支付现金与项目建成并预售贡献现金流存在时间性差异，且健康养生公司大部分土地款已付清，但需进行分期开发，由此造成近几年的现金流表现欠佳。

#### ②广东明珠健康养生城项目开发进展

广东明珠健康养生城项目位于神光山国家森林公园东侧，公司于 2015 年竞得 14 宗土地使用权（分别是 10#地块、09#地块、36#地块、37#地块、11#地块、12#地块、13#地块、14#地块、15#地块、16#地块、17#地块、18#地块、19#地块、20#地块），出让合同签约面积共计 747,715.53 m<sup>2</sup>，规划总建筑面积 140 多万平方米，设计有高层、多层、低层住宅，以及商业、幼儿园、中小学等配套设施，已与政府签订土地出让合同，并支付了部分土地款，截至 2021 年 4 月 30 日，有 10 宗土地（分别是 10#地块、09#地块、36#地块、37#地块、11#地块、12#地块、18#地块、14#地块、15#地块、16#地块）款项已缴齐土地款、契税及印花税并办理了不动产权证书，另有 4 宗土地使用权已支付首期款（分别是 17#地块、18#地块、19#地块、20#地块，其中 17#地块、18#地块、20#地块已交契税及印花税），但宗地存在纠纷未了结，且未达到“三通一平”的土地交付条件，尚未确认交付。

截至 2021 年 4 月 30 日，项目进度情况如下：

A. 广东明珠健康养生城项目一期广东明珠山城 A1 区(10#地块)已竣工验收，项目用地面积 32,144.84 m<sup>2</sup>，总建筑面积 73,909.42 m<sup>2</sup>，计容建筑面积 43,513.01 m<sup>2</sup>（其中住宅建筑面积 33,550.57 m<sup>2</sup>，商业建筑面积 6,865.47 m<sup>2</sup>，储藏室建筑面积 1,923.59 m<sup>2</sup>），不计容建筑面积 29,352.83 m<sup>2</sup>。已售并交付业主住宅 41 套，共 4,750.29 m<sup>2</sup>，已售业主未验收住宅 32 套，共 5,188.92 m<sup>2</sup>，未售住宅 266 套，共 24,784.74 m<sup>2</sup>，商铺 145 间，共 6,865.47 m<sup>2</sup>，储藏室 46 间，共 1,923.59 m<sup>2</sup>，



地下车位 583 个。

B. 广东明珠健康养生城项目 A2 区一期-2 (11#地块) 正在施工中, 项目用地面积 25,950.57 m<sup>2</sup>, 总建筑面积 37,595.28 m<sup>2</sup>, 计容建筑面积 26,311.18 m<sup>2</sup> (其中住宅建筑面积 19,977.7 m<sup>2</sup>, 商业建筑面积 1,902.67 m<sup>2</sup>, 社区服务用房 126.45 m<sup>2</sup>, 物业管理 90.77 m<sup>2</sup>, 文化室 94.18 m<sup>2</sup>, 居委会 84.89 m<sup>2</sup>, 社区警务室 57.17 m<sup>2</sup>, 9 班幼儿园 3,164.97 m<sup>2</sup>, 地下室 787.9 m<sup>2</sup>, 风井 24.48 m<sup>2</sup>), 不计容建筑面积 11,284.1 m<sup>2</sup>, 已于 2021 年 1 月 28 日取得商品房预售许可证。

项目进度为: 1~7 栋及地下室主体结构已完成, 砌体施工已完成, 屋面防水层、保温层、保护层施工已完成, 内墙抹灰、外墙砖粘贴、屋面瓦施工已基本完成, 2~7 栋外墙涂料、勾缝施工中, 1~7 栋铝合金窗框安装施工基本完成, 给排水安装完成 10%, 1~7 栋电梯安装施工中, 阳台栏杆安装、厨卫防水、公共装修、强弱电安装等未开始, 幼儿园未开始施工。

C. 项目广东明珠健康养生城已完成整体的规划设计。除上述 10#地块、11#地块已经施工外, 9#地块、12#地块、13#地块、14#地块、15#地块、16#地块、36#地块、37#地块均已围蔽中, 尚未开始施工。

### ③广东明珠健康养生城项目后续资金投入情况

依据广东明珠健康养生城项目开发大纲, 评估师对各地块未来销售房产现金流入、后续建设支出以及各项税金及费用支出做了详尽预测, 未来五年预测如下:

金额单位: 人民币 万元

项目	预测年度				
	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年
现金流入	10,862.32	36,982.61	131,620.16	105,933.20	112,006.91
减: 续建支出	14,243.92	60,197.45	62,486.73	57,432.70	62,595.46
减: 税金支出	339.82	1,122.49	4,201.89	3,475.49	3,703.65
减: 销售费用	217.25	712.08	2,625.08	2,102.66	2,220.09
减: 管理费用	142.44	303.09	624.87	574.33	625.95
减: 预缴土增税	358.45	1,128.12	4,321.46	3,424.70	3,630.33
减: 核缴土增税	-	-1,239.88	2,491.07	-392.45	4,978.15
减: 所得税费用	132.04	432.80	1,651.65	1,396.82	1,502.16
期末净现金流	-4,571.60	-25,673.54	53,217.42	37,918.95	32,751.13

由上表可知, 除 2021 年与 2022 年期末净现金流为负外后续其他年度均为正

现金流，2021 年与 2022 年现金流负数合计 30,245.14 万元。因此，按照评估预测，后续项目前期建设资金缺口为 30,245.14 万元。

公司承接健康养生公司股权后将积极引入有房地产经验的投资者作为合作方，采取合作开发的模式来进行项目经营，公司提供土地资源，合作方提供资金，以解决项目前期建设资金缺口，项目后续将靠自有现金流资金持续经营至项目开发完毕。

④协议各方及实际控制人张坚力拟签署《股权转让协议之补充协议》

深圳市众益福实业发展有限公司（转让方 1）、广东明珠养生山城有限公司（转让方 2）、公司实际控制人张坚力、广东明珠集团置地有限公司（受让方 1）、广东明珠集团城镇运营开发有限公司（受让方 2）拟签署《股权转让协议之补充协议》，具体内容如下：

广东明珠集团股份有限公司实际控制人张坚力及转让方 1、转让方 2 承诺（简称“承诺方”）：

1. 本次股权转让交易完成（以股权转移至受让方名下时间为准）后，健康养生公司在 2021 年剩余期间（指标的公司完成工商变更后的剩余月份）、2022 年度、2023 年度、2024 年度净利润（扣除非经常性损益后孰低为准）为正值。如存在负值（即发生亏损），承诺方承担亏损差额补足义务，该亏损差额补足义务应当在前述期间健康养生公司专项审计报告出具后 30 日内支付。

2. 本次股权转让交易完成（以股权转移至受让方名下时间为准）后，健康养生公司在 2021 年剩余期间、2022 年度、2023 年度、2024 年度经营活动现金流累计净额如果低于本次评估值 174,920.55 万元，则在健康养生公司出具 2024 年度审计报告后，受让方及其母公司有权要求承诺方以现金形式将健康养生公司 100% 股权予以回购，回购价格为本次评估值加上年化 7.36% 的利息减去已为健康养生公司及其母公司带来的现金流入金额。如受让方及其母公司行使回购请求权，则承诺方应当在受让方及其母公司发出回购通知书之日起 3 个月内完成。

3. 截止本次股权转让交易评估基准日为止，健康养生公司所持有的库存商品评估值为 31,434.40 万元，均为 10# 地块建筑物，其中，住宅 339 套，面积 34,723.95 m<sup>2</sup>，评估值 21,882.19 万元；商铺 145 套，面积 6,865.47 m<sup>2</sup>，评估值 5,892.81 万元；车位 583 个，面积 7,205.88 m<sup>2</sup>，评估值 3,010.86 万元；储藏室 46 间，面积 1,923.59 m<sup>2</sup>，评估值 648.54 万元。健康养生公司须在 2022 年



12月31日前将库存商品销售完毕。否则，承诺方承诺购买剩余库存商品（广东明珠集团股份有限公司不参与购买库存商品，也不得向购买方提供任何形式的财务资助）并按库存商品本次评估值加上年化7.36%的利息减去截至2022年底已销售金额的差额向健康养生公司进行补足，该购买及补足义务应当在2023年3月31日前完成。

会计师回复：

针对上述事项，我们执行了如下核查程序：

1、检查项目开发相关的文件，包括项目立项、规划批复，建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证、国有土地使用证、规划用地许可证、商品房销售(预售)许可证、工程验收报告等；

2、了解健康养生公司采购与付款流程，检查土地出让合同、工程施工合同、项目管理合同及相关的付款进度、资金支付审批记录、银行流水、发票、工程验收等资料，并与健康养生公司财务记录情况进行核对；

3、对开发项目进行监盘，在监盘过程中实地查看在建项目，关注项目的进度情况；

4、对开发成本的核算及成本结转进行复核，分析开发成本核算及成本结转的合理性。

5、取得健康养生公司销售台账，销售合同、房屋交付情况，并与健康养生公司财务记录情况进行核对；

6、与健康养生公司管理层讨论未来项目开发计划，了解相关项目的市场状况，并结合健康养生公司的财务情况进行分析是否与市场状况、健康养生公司经营情况相符；

核查结论：我们认为健康养生公司近三年资产负债及业绩情况，相关项目开发进展及后续资金投入情况与广东明珠集团股份有限公司回复情况基本相符，本次以资抵债符合上市公司利益。

亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）

