证券代码:600693 证券简称:东百集团 公告编号:临 2022—037

福建东百集团股份有限公司关于对公司 2021 年年度报告的信息披露监管工作函的回复公告

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法律责任。

福建东百集团股份有限公司(以下简称"公司")于 2022 年 6 月 9 日收到上海证券交易所下发的《关于福建东百集团股份有限公司 2021 年年度报告的信息披露监管工作函》(上证公函【2022】0582 号,以下简称"《工作函》"),公司对《工作函》中提出的问题进行了逐项核查确认,现就相关问题回复如下:

问题一:关于投资性房地产。根据 2020 年年报,公司对投资性房地产的后续计量模式进行变更,即由成本计量模式变更为公允价值计量模式。据此,公司 2020 年投资性房地产期初余额由 29.11 亿元调整为 42.28 亿元。2021 年末投资性房地产余额为 70.83 亿元,同比增长 17.4%。公司本期确认投资性房地产公允价值变动收益 1.11 亿元,占本期利润总额的 42.98%;上期为 2.57 亿元,占比为 65.22%,占比均较高。请公司:(1)结合投资性房地产对应的具体项目用途及运营情况,说明上述会计政策变更的依据和合理性,是否符合《企业会计准则》的相关规定;(2)补充披露近两年投资性房地产公允价值评估的具体情况,包括但不限于评估方法、假设、主要参数、具体计算过程等,并结合历次评估差异情况和原因,说明评估结论是否审慎;(3)结合近三年净利润逐年下降以及投资性房地产公允价值变动占当年净利润比重一直较高的情况,说明公司为改善主营业务盈利情况已采取或拟采取的具体措施。请评估师和年审会计师对问题(1)、(2)发表意见。

【公司回复】

一、结合投资性房地产对应的具体项目用途及运营情况,说明上述会计政策变更的依据和合理性,是否符合《企业会计准则》的相关规定。

(一)截至 2021 年底,公司投资性房地产项目用途及运营情况明细如下:

业务板块	产权持有单位	物业(项目)名称	建筑面积(万㎡)	投资性房地产账面价值(万元)	用途及运营情况	备注
商业零售	中侨(福建)房地产有限公司	利嘉大广场 1#,2# 楼连体部分八层、七层及地下一层、二层、三层部分车位	1.96	34,662.58	用于公司商业零售业务出租经营,运营状态稳定。	/
	福建东百集团股份有限公司	A1 馆 11 层、A2 馆-1 层、-2 层、-3 层、8 层、9 层、10 层	1.29	45,869.61		
	福州百华房地产开发有限公司	百华大厦 8-10 层部分、12-16 层部分及地下二层部分车位	1.04	19,458.98		
	莆田东百商业管理有限公司	莆田步行街文献楼	0.68	6,491.22		
	兰州东方友谊置业有限公司	兰州中心 1-7 层及地下-1 层、-2 层、-3 层	12.58	130,364.11		
	福安市东百置业有限公司	福安东百城 1-4 层、地下一层、商业地下车位	7.45	63,833.88		
仓储物流	福建华威物流供应链有限公司	福州华威公路港物流园项目	23.82	74,188.80	公司持有的仓储物流项目用于出租经营,除在建项目外,其他项目已完工或稳定运营。	一期运营中,二、三期在建
	固安慧园供应链管理有限公司	慧园标准厂房及配套项目	14.44	79,224.71		/
	北京环博达物流有限公司	北京环博达物流园项目	5.81	47,095.78		/
	天津东盈供应链管理有限公司	智能家居电商供应链金融物流园项目	4.34	15,847.44		/
	河南润田供应链有限公司	河南润田物流产业园项目	10.04	31,781.99		在建
	湖北合诚食品科技有限公司	湖北合诚食品产业园项目	5.56	17,398.45		在建
	常熟神州通工业地产开发有限公司	智能物流仓储项目	2.38	10,896.07		/
	常熟榕通供应链管理有限公司	神州通智能仓储物流项目	6.90	23,625.24		在建
	嘉兴大恩供应链管理有限公司	大恩供应链中心项目	9.93	50,850.65		/
	肇庆高新区鹏程仓储服务有限公司	鹏程大旺物流岛项目	10.20	15,985.05		在建
	五矿电工(东莞)有限责任公司	东添加工电商配送产业园项目	13.13	9,112.60		在建
	长沙市东星仓储有限公司	长沙雨花物流项目	11.63	12,134.87		在建
	武汉市联禾华实业有限公司	联华高档航空食品生产基地	8.02	10,227.16		在建
	河北东达仓储服务有限公司	石家庄藁城智慧物流产业中心项目	7.51	9,204.33		在建
合计			158.71	708,253.52	/	/

公司以上商业零售资产用途是对外出租赚取租金,已经与其他方签订了租赁协议,运营状况稳定;以上仓储物流资产用途是建成后对外出租赚取租金,并根据公司战略规划适时转让,持有意图短期内不会发生变化。

(二)会计政策变更的依据和合理性

近些年,随着公司资产规模的不断扩大,公司采用成本计量模式的投资性房地产资产规模由 2017 年底的 4.26 亿元增至 2020 年 9 月的 37.04 亿元,占公司资产总额的比重由 6.26%增至 36.66%,公司持有的投资性房地产的公允价值,对公司财务信息准确性的影响越来越重要。

此外,公司仓储物流业务采用"投-建-招-退-管"的闭环运作模式,通过对各仓储物流项目的投资、开发、运营、退出并保留管理权,实现持续滚动经营。项目退出作为公司仓储物流运作模式中的一环,退出收益是该业务日常收益的重要来源。2018-2020 年期间,公司先后完成 4 个项目的退出,后续公司仍将根据仓储物流项目的建设及运营情况同时结合市场情况,实现部分项目退出。公司仓储物流项目投资性房地产在采用成本计量模式情况下,项目的退出收益将集中体现在退出当期收益中,相关报告期内是否有项目退出,项目退出的多少等直接造成公司收益可能出现大幅波动,继续采用成本模式计量已不能动态反映公司资产的实际状况。

根据公司实际情况,采用公允价值计量模式能够客观、全面地反映投资性房地产的真实情况,增强公司财务信息的准确性,便于投资者了解公司客观的经营及资产状况。

(三)会计政策变更符合《企业会计准则》的相关规定

根据《企业会计准则第 3 号--投资性房地产》相关规定,企业有确凿证据表明投资性房地产的公允价值能够持续可靠取得的,可以对投资性房地产采用公允价值模式进行后续计量,采用公允价值模式计量的,应同时满足下列条件:1.投资性房地产所在地有活跃的房地产交易市场;2.企业能够从房地产交易市场上取得同类或类似房地产的市场价格以及其他相关信息,从而对投资性房地产的公允价值作出合理的估计。

公司商业零售业务主要集中在福州、兰州等城市的中心区域,仓储物流业务的项目也主要位于粤港澳大湾区、京津冀、长三角及中西部枢纽型节点城市等全国物流核心区域,公司相关投资性房地产所在区域有活跃的房地产交易市场,公允价值能够持续可靠取得,公司投资性房地产的计量模式变更为公允价值计量符合会计准则相关要求。

综上,公司分别于 2020 年 11 月 17 日、2020 年 12 月 3 日召开了第十届董事会第八次会议及 2020 年第三次临时股东大会,审议通过《关于公司投资性房地产会计政策变更的议案》,同意公司自 2020 年 1 月 1 日起对投资性房地产的后续计量由成本模式计量变更为公允价值模式计量,并履行了相关信息披露义务。

二、补充披露近两年投资性房地产公允价值评估的具体情况,包括但不限于评估方法、假设、主要参数、具体计算过程等,并结合历次评估差异情况和原因,说明评估结论是否审慎。

公司投资性房地产会计政策变更后,每年聘请专业评估机构对截至年末的投资性房地产进行评估,以专业评估机构出具的评估结果作为确认投资性房地产公允价值的依据。以下为公司近两年投资性房地产公允价值评估的具体情况说明。

(一)投资性房地产的评估方法

公司投资性房地产从房地产大类用途细分,分为商业零售板块以及仓储物流板块的投资性房地产;从房地产状态细分,可分为已完工投资性房地产及在建投资性房地产。评估师根据公司投资性房地产的用途、状态以及所在地同类房地产的市场状况、资料收集情况选取不同的评估方法进行估算,具体说明如下:

1.商业零售板块投资性房地产

商业零售的投资性房地产项目均是位于福州、兰州、福安及莆田等城市中心繁华地段的投资性房地产,涉及写字楼、商场、住宅及配套车位等房地产,考虑到评估对象所在区域内位于同一供求圈内有同类型房地产交易案例供参考,采用市场法能更直观反映投资性房地产的公允价值,故评估采用市场法对商业及住宅用房进行评估。此外对于整体运营的地下商场车库,由于无类似房地产交易案例,但有稳定的运营收益,故采用收益法进行评估。

2.已建成的仓储物流用房

已建成的仓储物流用房分布在嘉兴、北京、福州等地,具体包括物流园项目内的仓储用房、办公综合楼用房以及配套门卫、高架平台及设备用房等,根据市场调查,类似房地产项目通常是通过股权转让方式实现项目转让,而不是实物资产直接转让的方式,故无类似的房地产交易案例,无法采用市场法进行评估。而评估对象建成后大部分已对外出租,有稳定的租金收益,故评估采用收益法测算。

3.在建的仓储物流项目

对于周边无仓储物流用地交易案例或建设形象进度较高的在建仓储物流项目,考虑到其尚处在建阶段,无类似房产的交易案例,且目前暂无收益,故市场法与收益法均不适用,但考虑到在建仓储物流项目开发完成后主要通过出租获取收益,所在区域仓储用房租赁市场较为活跃,且其开发建设规模基本已确定,未来建设期及运营期的各项成本、费用支出均可以合理预测,具备运用假设开发法的条件,故选用假设开发法进行评估。同时,由于项目的各项成本与收入发生的时间不尽相同,因此运用假设开发法评估必须考虑资金的时间价值,而且由于存在众多的未知因素和偶然因素会使开发利润的预测偏离实际。因此,评估选择采用假设开发法的现金流量折现法进行测算,即根据项目实际开发建设计划,模拟房地产开发过程,预测各项收入、支出未来发生的时间以及在未来发生的金额(即现金流量预测),再根据类似房地产开发项目所要求的收益率确定折现率,将它们折算到评估基准日的价值累加得出。

对于评估基准日新近取得的仓储物流用地且周边有较多类似用地交易案例的在建仓储物流项目,评估选用市场法估算其土地取得成本,其账面已发生的在建成本考虑到为评估基准日新近发生的前期工程费,评估按在建工程审定的前期工程费确定其评估值。

近两年公司投资性房地产在评估方法选用上保持一致。

(二)投资性房地产的评估假设

1.一般假设

①资产持续使用假设

持续使用假设是对资产拟进入的市场条件及在此市场条件下的资产使用状态的一种假定性描述,评估假设评估对象按目前现状利用条件继续使用,或按目前规划建设方案继续开发建设后投入使用至收益期末。

②交易假设

交易假设是假定所有待评估资产已经处在交易的过程中,资产评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

③公开市场假设

公开市场假设是假定在市场上交易的资产,或拟在市场上交易的资产,资产交易双方彼此地位平等,彼此都有获取足够市场信息的机会和时间,以便于对资产的功能、用途及其交易价格等做出理智的判断。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

2.特殊假设

①以委托人及产权持有人提供的全部文件材料真实、有效、准确为假设条件。

②以国家宏观政策、经济政策和所在地区社会经济环境没有发生重大变化为假设条件。

③以经营业务及评估所依据的税收政策、法律、法规、信贷利率、汇率变动等不发生足以影响评估结论的重大变化为假设条件。

④以不发生地震、火灾等其他不可抗力因素为假设条件。

⑤以评估对象已签订的租约均合法、有效,租赁期内持续履行,不会改变或无故终止,已出租的投资性房地产的经营业态不发生重大改变为假设条件。

⑥以在建仓储物流投资性房地产项目按产权持有人开发运营计划如期开发建设并投入使用为假设条件。

⑦除已知悉并披露的事项外,资产评估以不存在其他未被申报的账外资产和负债、抵押或担保事项、重大诉讼或期后事项,且产权持有人对列入评估范围的资产拥有合法权利为假设条件。

⑧资产评估机构在评估过程中,接受了部分由产权持有人提供的资产评估师认为是评估过程中不可缺少的资料,这些资料的真实性、正确性及来源合法性由产权持有人负责,资产评估师均假定这些资料是真实、正确及来源合法,资产评估的结果在一定程度上依赖于这些资料的真实性、正确性及来源合法性。

近两年公司投资性房地产的评估假设均保持一致。

(三)投资性房地产评估的主要参数

投资性房地产评估的各种方法主要参数取值情况如下:

1.市场法

市场法是指选取一定数量的可比实例,将它们与标的房产进行比较,根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到委估对象价值或价格的方法。

市场法的基本公式为:

比较价格=可比实例成交价格×交易情况修正系数×市场状况调整系数×房地产状况调整系数。

同时,考虑到已出租的投资性房地产带有一定期限的租约,且部分投资性房地产的合同实际租金水平与客观合理的市场租金存在一定差异,故在测算正常市场价格的基础上,需考虑现有租约对房地产价值的影响,评估以剩余租赁期内的合同租金与市场租金的租金差额导致的房地产净收益差额的累计折现值作为租约对价值的影响值。

2.收益法

收益法是预测标的房产的未来收益,然后将其转化为价值来求取评估对象价值的方法。其基本评估公式如下:

$$V=\sum_{i=1}^{n}\frac{A_i}{(1+Y_i)^i}$$

其中:V--投资性房地产收益价值(元或元/平方米)

Ai--未来第 i 年房地产的净收益(元或元/平方米)

Yi--未来第 i 年的报酬率(%)

n--收益期(年)

涉及的主要参数包括收益期、租金水平、空置率及报酬率等,各参数取值说明如下:

①收益期的确定:依据其权属证书记载的土地使用年限确定标的房产的收益期。

②租金的确定:已出租房产租赁期内的租金按合同租金确定,租赁期外的市场客观租金根据评估基准日评估对象周边的市场租金调查比较情况,结合近几年的租金变动情况及公司自身租赁合同约定的租金变动情况,预测评估基准日后一定期限内的租金变动(2.5%-3%),远期稳定期的租金增长率 1.5%。

③空置率的确定:评估师在对标的房产历年的出租情况进行分析的基础上,结合当前的空置率情况,预计后续标的房产的空置率,未出租房产的初始空置率较高,而后逐年递减至 12.5%-15%,稳定期后根据项目周边的市场需求情况,空置率确定在 5%-15%。

④报酬率:指投资回报与所投入资本的比率,评估采用累加法求取报酬率。测算过程见下表。

报酬率求取表

项目		取值说明	取值
无风险报酬率		取一年期银行存款利率 1.50%	1.5%
风险报酬率	投资风险补偿率	投资者投资于收益不确定、具有一定风险性的房地产时,所要求的额外风险补偿。当地投资类似房地产的风险较大,投资者要求的风险补偿率一般为 3.0%	3.0%
	管理负担补偿率	投资者投资房地产而付出额外管理所要求的补偿。投资类似房地产通常用于出租,管理负担不大,投资者要求的管理负担补偿率为 1.0%	1.0%
	缺乏流动性补偿率	投资者所投入的资金由于缺乏流动性所要求的补偿。投资类似房地产与投资股票、债券和黄金相比,流动性明显要差,投资者要求的缺乏流动性补偿率为 1.5%	1.5%
	投资所带来的优惠率	投资房地产所带来的额外优惠,包括易于获得融资、可获得所得税抵扣等,投资类似房地产有利于获得融资,提供企业知名度,可适当降低投资者对报酬率的要求,取-1.0%	-1.0%
合计		/	6.0%

⑤年维修费:指为保障房屋正常使用每年需支付的修缮费,根据评估对象具体情况并参考企业的实际维修费,按房屋重置价 1%计算。合同若约定由承租人承担的,租赁期内不计已出租房产的维修费。

⑥年管理费:指对出租房屋进行的必要管理所需的费用。以房地产年有效毛收入为基数乘以年管理费率,评估参照同类仓储物流租赁企业经营情况确定年管理费率为 2%。

⑦年保险费:指房产所有权人为使自己的房产避免意外损失而向保险公司支付的费用,主要包括财产一切险,营业中断险以及公众责任险等,通常主要是以房地产账面原始成本为基数乘以年保险费率,评估结合项目情况确定保险费率为 0.05%。

⑧物业管理费:指物业管理公司依据物业管理服务合同为物业使用人或所有人提供物业管理服务,经市场调查,物业管理费的承担有两种方式,一种是包含在出租人收取的综合管理服务费中,由承租人向出租人缴纳物业管理费,出租人再将物业管理服务外包给第三方物业管理公司,第二种是出租人仅收取房屋租金,园区物业管理由第三方物业管理公司承包,承租人直接向物业管理公司支付物业管理费,物业管理费水平参照调查园区的物业管理外包价格并参照租金价格变动情况综合确定。

⑨年租赁税费:指房产所有人按有关规定向税务机关缴纳的房产税和增值税附加税、土地使用税。

1)房产税:指房屋所有权人需缴纳的相关税费,房产税税率采用比例税率,按照房产余值计征的,年税率为 1.2%;按照房产租金收入计征的,年税率为 12%。

2)增值税及附加:根据《财政部国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税〔2016〕36 号)及国家税务总局《纳税人提供不动产经营租赁服务增值税征收管理暂行办法》(国家税务总局公告 2016 年第 16 号)文件,适用一般计税方法计税,增值税=当期销项税额-当期进项税额,当期销项税额=不含税收入×税率。租约期内税率根据企业目前执行的税率政策,估算租金收入的增值税;租约期外税率按一般纳税人出租房地产税率按 9%计税;进项税额,是指纳税人购进货物、加工修理修配劳务、服务、无形资产或者不动产,支付或者负担的增值税额,进项税额主要为运营过程中产生的维修费、物业管理费、保险费的增值税进项税额,则进项税额=维修费/(1+9%)×9%+物业管理费/(1+6%)×6%+保险费/(1+6%)×6%。城建税、教育费附加、地方教育费附加依增值税额附征,税率为 10%或 12%。

3)城镇土地使用税:根据《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》规定,以纳税人实际占用的土地面积为计税依据。根据当地城镇土地使用税的相关规定以及企业目前实际缴交的城镇土地使用税标准。

3.假设开发法

评估选择采用假设开发法的现金流量折现法进行测算,即根据项目实际开发建设计划,模拟房地产开发过程,预测各项收入、支出未来发生的时间以及在未来发生的金额(即现金流量预测),再根据类似房地产开发项目所要求的收益率确定折现率,将它们折算到评估基准日的价值累加得出。

其基本评估公式如下:

$$P=\sum_{i=1}^{t}\frac{C_i}{(1+r)^i}$$

其中:P--评估对象投资性房地产现值(元)

C--资产未来第 i 年经营现金流

r--折现率

t--收益期

涉及的主要参数包括开发建设规模、续建成本、建设运营期、建成后租金水平、空置率及折现率等,各参数取值说明如下。

①开发建设规模:已报建审批的开发项目建设规模依据《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》等规划文件确定,未取得批建权证的依据企业投模、结合土地出让合同规定的开发建设指标综合判断确认项目的开发建设规模。

②续建成本:根据同类用房的工程建设造价的一般水平结合项目的投模建设总成本情况,确定标的房产建设的总成本,扣减项目已发生的建设成本,确定项目的续建成本。

③建设运营期:项目续建工期依据项目投模建设期确定,收益期依据竣工期限及土地证记载使用期限估算确定。

④建成后租金的确定:根据评估对象周边同类房地产当前的市场租金调查比较情况,结合近几年的租金变动情况,预测评估基准日后一定期限内的租金变动(3%),远期稳定期的租金增长率 1.5%。

⑤空置率:依据物流项目所在位置及当前市场需求情况,项目建成投用的初期空置率在 40-70%,而后通过 3-5 年的市场培育,空置率逐年降至市场客观水平 5-15%。

⑥折现率:折现率是在采用现金流量折现法时需要确定的一个重要参数,与报酬资本化法中的报酬率的性质和求取方法相同,具体应等同于同一市场上类似房地产开发项目所要求的平均报酬率,评估采用累加法求取折现率。测算过程见下表。

折现率求取表

项目		取值说明	取值
无风险报酬率		取一年期银行存款利率 1.50%	1.5%
风险报酬率	投资风险补偿率	投资者投资于收益不确定、具有一定风险性的房地产时,所要求的额外风险补偿。当地投资类似房地产的风险较大,投资者要求的风险补偿率一般为 3.0%	3.0%
	管理负担补偿率	投资者投资房地产而付出额外管理所要求的补偿。投资类似房地产通常用于出租,管理负担不大,投资者要求的管理负担补偿率为 1.0%	1.0%
	缺乏流动性补偿率	投资者所投入的资金由于缺乏流动性所要求的补偿。投资类似房地产与投资股票、债券和黄金相比,流动性明显要差,投资者要求的缺乏流动性补偿率为 1.5%	1.5%
	投资所带来的优惠率	投资房地产所带来的额外优惠,包括易于获得融资、可获得所得税抵扣等,投资类似房地产有利于获得融资,提供企业知名度,可适当降低投资者对报酬率的要求,取-1.0%	-1.0%
合 计		/	6.0%

⑦运营费用:收益期内运营费用构成包括年维修费、年管理费、保险费、物业管理费、租赁税金等,与收益法参数取值一致。

近两年公司投资性房地产评估参数取值确定的方法保持一致,维修费率、管理费率、报销费率等参数保持一致,其余参数根据市场调查情况、产权单位提供项目开发建设计划、工程实际支付款进度等进行相应调整。

(四)公司近两年投资性房地产评估值差异情况及分析

公司近两年投资性房地产评估值存在差异的主要原因:1.成本及评估范围的变动,主要包括仓储物流存量项目建设投入增加、仓储物流项目新增或退出、商业零售自持物业用途调整等;2.根据租金水平、出租率等市场变化情况引起的资产评估增值,主要是仓储物流业务投资性房地产的增值。

2020 年末,公司投资性房地产评估值为 603,273.77 万元,较 2020 年初的评估值 422,775.11 万元,增加 180,498.67 万元,其中:成本及评估范围的变动增加 153,196.20 万元,评估增值 27,302.46 万元。公司 2020 年度合并层面的公允价值变动损益为 25,756.80 万元。

2021 年末,公司投资性房地产评估值为 708,253.52 万元,较 2020 年末增加 104,979.75 万元,其中:成本及评估范围的变动增加 92,610.60 万元,评估增值 12,369.15 万元。公司 2021 年度合并层面的公允价值变动损益为 11,114.73 万元。

具体如下:

单位:万元

序号	业务板块	产权单位	2019.12.31 评估值	2020.12.31 评估值	2021.12.31 评估值	2020.12.31 与 2019.12.31 评估值变动			2021.12.31 与 2020.12.31 评估值变动		
						变动金额	其中:成本变动及范围调整	其中:评估增(减)值	变动金额	其中:成本变动及范围调整	其中:评估增(减)值
1	商业零售	中侨(福建)房地产有限公司	33,273.46	34,548.46	34,662.58	1,275.00	/	1,275.00	114.11	/	114.11
2		福建东百集团股份有限公司	32,441.60	45,750.52	45,869.61	13,308.92	12,171.85	1,137.07	119.09	-815.39	934.48
3		福州百华房地产开发有限公司	20,785.39	19,625.22	19,458.98	-1,160.17	-1,841.98	681.81	-166.24	/	-166.24
4		兰州东方友谊置业有限公司	148,235.29	156,912.66	130,364.11	8,677.37	/	8,677.37	-26,548.55	-27,309.58	761.03
5		莆田东百商业管理有限公司	5,978.04	6,341.85	6,491.22	363.80	/	363.80	149.37	/	149.37
6		福安市东百置业有限公司	/	63,916.64	63,833.88	63,916.64	63,776.58	140.06	-82.75	-209.35	126.60
7	仓储物流	北京环博达物流有限公司	45,201.37	47,185.82	47,095.78	1,984.45	1,004.21	980.24	-90.04	-110.25	20.21
8		河南润田供应链有限公司	10,379.41	13,045.46	31,781.99	2,666.05	1,959.74	706.31	18,736.53	18,517.60	218.93
9		湖北合诚食品科技有限公司	5,593.29	14,160.26	17,398.45	8,566.97	7,729.71	837.26	3,238.19	4,320.13	-1,081.94
10		嘉兴大恩供应链管理有限公司	47,087.67	48,910.92	50,850.65	1,823.25	525.98	1,297.27	1,939.73	-36.24	1,975.97
11		五矿电工(东莞)有限责任公司	6,653.29	7,492.31	9,112.60	839.02	238.68	600.34	1,620.29	653.51	966.78
12		福建华威物流供应链有限公司	/	44,111.83	74,188.80	44,111.83	40,001.98	4,109.85	30,076.97	20,456.64	9,620.33
13		固安慧园供应链管理有限公司	/	60,372.16	79,224.71	60,372.16	59,528.21	843.95	18,852.55	20,411.51	-1,558.96
14		天津东盈供应链管理有限公司	/	14,921.02	15,847.44	14,921.02	13,685.38	1,235.64	926.42	1,576.84	-650.42
15		常熟神州通工业地产开发有限公司	/	6,493.78	10,896.07	6,493.78	5,703.27	790.51	4,402.29	4,454.79	-52.50
16		常熟榕通供应链管理有限公司	/	11,676.71	23,625.24	11,676.71	10,590.91	1,085.80	11,948.53	11,519.33	429.20
17		肇庆高新区鹏程仓储服务有限公司	/	7,808.15	15,985.05	7,808.15	6,653.42	1,154.73	8,176.90	8,008.13	168.77
18		佛山睿信物流管理有限公司	67,146.29	/	/	-67,146.29	-68,531.74	1,385.45	/	/	/
19		长沙市东星仓储有限公司	/	/	12,134.87	/	/	/	12,134.87	12,215.43	-80.56
20		河北东达仓储服务有限公司	/	/	9,204.33	/	/	/	9,204.33	9,130.93	73.40
21		武汉市联禾华实业有限公司	/	/	10,227.16	/	/	/	10,227.16	9,826.57	400.59
商业零售小计			240,713.79	263,178.72	236,846.50	86,381.56	74,106.45	12,275.11	-26,414.97	-28,334.32	1,919.35
仓储物流小计			182,061.32	340,095.06	471,407.02	94,117.11	79,089.75	15,027.35	131,394.72	120,944.92	10,449.80
合计			422,775.11	603,273.77	708,253.52	180,498.67	153,196.20	27,302.46	104,979.75	92,610.60	12,369.15

注:上表中若出现合计数与所列数值总和不符,为四舍五入所致。

公司子公司福建华威物流供应链有限公司持有的福州华威公路港物流园项目(以下简称"福州华威项目")2021 年评估增值为 9,620.33 万元,占当年投资性房地产评估增值总额的 77.78%。公司以该项目为例,介绍具体评估计算过程如下:

1.项目概况

福州华威项目为公司 2020 年 2 月通过股权收购方式取得的仓储物流项目,该项目占地面积 17.41 万㎡,折合 261.22 亩。其中:项目一期在公司取得时已建成并运营,一期建筑面积 6.09 万㎡,可出租面积 6.04 万㎡,目前已出租面积 5.21 万㎡,出租率为 86.30%;项目二期规划建筑面积 11.18 万㎡,预计可出租面积 9.31 万㎡,于 2020 年 9 月动工,预计于 2022 年 4 月底竣工投入使用,已签订预租合同面积 6.65 万㎡;项目三期规划建筑面积 6.54 万㎡,预计可出租面积 5.91 万㎡,计划于 2022 年 5 月动工,预计 2023 年竣工投入使用。

项目近两年评估情况如下表所示:

单位:万元

项目	2020.12.31 评估值	2021.12.31 评估值	2021.12.31 与 2020.12.31 评估值变动		
			变动金额	其中:成本变动	其中:评估增值
一期	20,975.21	21,245.92	270.71	0.00	270.71
二期	16,197.35	42,767.22	26,569.87	20,456.64	6,113.23
三期	6,939.27	10,175.66	3,236.39	0.00	3,236.39
合计	44,111.83	74,188.80	30,076.97	20,456.64	9,620.33

2.福州华威项目二期评估测算过程(评估基准日 2021 年 12 月 31 日)

福州华威项目一期已正常运营增值较小,二期、三期均采用假设开发法估算,评估方法一致,主要参数详见本回复"(三)投资性房地产评估的主要参数"。以下重点说明二期评估过程,具体评估步骤如下表所示:

序号	项目	取值说明
一	未来租赁收入预测	未出租面积 * 未出租房产租金 *(1-空置率)+合同租赁收入+其他收入
1	可出租面积	根据项目建设规证、总平图及设计方案记载,项目可出租面积为 9.31 万㎡(因开发计划调整,原项目二期的 A-5 仓库调至三期建设)
2	已出租面积	按预租合同约定记载确定已出租面积 6.65 万㎡
3	已预租房产租金	按租赁合同约定,项目建成后初始租赁收入为 1.38 元/㎡/日
4	未出租房产租金	1)根据市场调查比较确定,项目建成后初始租赁收入为 1.10 元/㎡/日(其中:租金和综合管理服务费分别为 0.66 元/㎡/日、0.44 元/㎡/日); 2)2028 年前年租赁收入涨幅为 3%,2029 年起年租赁收入涨幅 1.5%
5	空置率	项目建成后初始年度未出租部分空置率为 70%,而后逐年下降,稳定期空置率为 8.3%
6	其他收入的确定	其他收入为租赁保证金(押金)的利息收入,评估按 1 个月租赁收入算,已预租的按合同约定押金估算
二	续建开发成本	后续建设成本+后续管理费
1	后续建设成本	项目预计总建设成本-已投入成本,经估算总建设成本 31,415.69 万元,已投成本 25,086.32 万元,续建成本 6,329.38 万元
2	后续管理费	后续建设成本 *3%
三	建成后运营费用	维修费+经营管理费+物业管理费+保险费+租赁税金
1	维修费	房屋重置成本 *1%/年
2	经营管理费	项目年有效毛收入 *2%/年
3	保险费	按项目建成后预计的资产原值 * 保险费率 0.05%/年
4	物业管理费	1)根据项目一期已签订合同单方价格确定,项目建成后初始物业管理费为 1.28 元/㎡/月,后期根据租赁收入增长比例同比例变动; 2)根据市场调研及公司租赁合同签署情况,确定的租赁收入含物业管理费,即物业管理费由出租人承担
5	租赁税金	增值税及附加+房产税+土地使用税
5.1	增值税及附加	根据项目经营情况估算销项、进项及要缴交的增值税及附加
5.2	房产税	1)已出租的从租计征,即出租部分房产租金收入 *12%/年; 2)未出租的从价计征,即未出租部分的房产原值 *(1-25%)*1.2%/年
5.3	城镇土地使用税	按当地城镇土地使用税的相关规定及企业实际缴交的标准确定为 2.40 元/㎡/年
四	未来各期现金流预测	未来租赁收入-续建开发成本-建成后运营费用
五	折现率	采用累加法求取折现率求取为 6%
六	确定运营收益年限	根据土地使用权使用期限,即终止日期 2064 年 6 月 30 日估算剩余开发经营期为 42.5 年
七	估算评估对象价值	经营期内,净现金流进行折现后并加和,估算出评估对象投资性房地产价值为 42,767.22 万元,具体详见假设开发法(现金流量折现法)测算表

假设开发法(现金流量折现法)测算表

单位:万元

项目	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年至 2064 年 6 月
一、现金流入	941.94	3,568.30	3,819.50	4,082.86	4,238.77	4,070.40	4,021.97	4,157.99	4,220.56	4,284.15	4,348.76	4,414.40
1.项目租金	505.46	2,143.66	2,294.70	2,453.06	2,547.05	2,454.87	2,410.17	2,491.68	2,529.17	2,567.28	2,606.00	2,645.34
2.项目综合管理费	427.83	1,411.51	1,511.52	1,616.35	1,678.25	1,604.61	1,606.78	1,661.12	1,686.11	1,711.52	1,737.33	1,763.56
3.其他(押金利息)	8.65	13.12	13.28	13.45	13.47	10.92	5.02	5.19	5.27	5.35	5.43	5.51
二、现金流出	6,995.48	935.60	946.18	1,229.59	1,259.11	1,295.83	1,221.68	1,233.81	1,245.69	1,258.88	1,272.28	1,285.89
1.开发成本	6,519.26	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/
1.1 建设成本	6,329.38	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/
1.2 建设管理费用	189.88	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/
2.运营费用	476.22	935.60	946.18	1,229.59	1,259.11	1,295.83	1,221.68	1,233.81	1,245.69	1,258.88	1,272.28	1,285.89
2.1 维修费	205.65	308.47	308.47	308.47	308.47	308.47	308.47	308.47	308.47	308.47	308.47	308.47
2.2 运营管理费	18.84	71.37	76.39	81.66	84.78	81.41	80.44	83.16	84.41	85.68	86.98	88.29
2.3 物业管理费	96.77	149.51	154.00	158.62	163.37	168.28	173.32	175.92	178.56	181.24	183.96	186.72
2.4 保险费	11.42	17.12	17.12	17.12	17.12	17.12	17.12	17.12	17.12	17.12	17.12	17.12
2.5 税金及附加	143.55	389.12	390.20	663.72	685.36	720.55	642.33	649.13	657.12	666.36	675.75	685.28
2.5.1 城镇土地使用税	16.66	16.66	16.66	16.66	16.66	16.66	16.66	16.66	16.66	16.66	16.66	16.66
2.5.2 房产税	126.89	372.47	366.90	362.13	372.48	420.62	346.32	342.34	346.47	350.67	354.93	359.26
其中:从租计征	55.65	236.00	252.63	270.06	280.41	270.26	265.34	274.31	278.44	282.64	286.90	291.23
从价计征	71.24	136.47	114.27	92.07	92.07	150.36	80.98	68.03	68.03	68.03	68.03	68.03
2.5.3 增值税及附加	/	/	6.65	284.94	296.23	283.28	279.35	290.14	294.00	299.04	304.17	309.37
①销项税额	65.95	256.90	275.03	294.04	305.30	293.52	289.95	299.76	304.27	308.86	313.51	318.25
②进项税额	521.84	35.00	35.00	35.00	36.00	36.00	36.00	36.00	37.00	37.00	37.00	37.00
③上期留抵税额	0.00	455.88	233.99	/	/	/	/	/	/	/	/	/
④期末留抵税额	455.88	233.99	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/
三、净现金流	-6,053.54	2,632.70	2,873.32	2,853.27	2,979.66	2,774.57	2,800.29	2,924.18	2,974.86	3,025.26	3,076.48	3,128.52
折现率	6%	6%	6%	6%	6%	6%	6%	6%	6%	6%	6%	6%
折现期	0.50	1.50	2.50	3.50	4.50	5.50	6.50	7.50	8.50	9.50	10.50	10.50
折现系数	0.9713	0.9163	0.8644	0.8155	0.7693	0.7258	0.6847	0.6460	0.6094	0.5749	0.5424	8.979
四、净现值	-5,879.81	2,412.34	2,483.70	2,326.84	2,292.25	2,013.79	1,917.36	1,889.02	1,812.88	1,739.22	1,668.68	28,090.95
合计	42,767.22											

3.评估结论及审慎性分析

福州华威项目投资性房地产 2021 年 12 月 31 日的评估值为 74,188.80 万元,评估增值 9,620.33 万元。主要增值原因:

①评估对象区位条件较好,目前项目二期已签订预租合同,约定合同租赁收入较上年预测同期数涨约 20%,同时由于同类仓储用房调查的租赁收入上涨,2021 年度评估市场租赁收入取值较上年预计亦上涨约 7%。

②由于项目二期已签订预租合同,且占总可出租面积比重较高,导致租赁期内的项目整体预测出租率较上年评估预测出租率上涨较大。

③根据市场调研及公司租赁合同签署情况,项目租赁收入结构调整,租金占比下降,导致房产税计税基数减少,房产税降低。

综上分析可知,相关评估增值主要系由于周边同类房地产需求旺盛,租金上涨,出租率较上年预期提高导致评估增值,因此评估结论具有审慎性。

三、结合近三年净利润逐年下降以及投资性房地产公允价值变动占当年净利润比重一直较高的情况,说明公司为改善主营业务盈利情况已采取或拟采取的具体措施。

(一)公司最近三年利润情况及投资性房地产公允价值变动情况如下:

单位:万元

年度	净利润	利润总额	投房公允价值变动金额	投房公允价值变动损益占利润总额比例	扣除投房公允价值变动后的利润总额
2019 年度	38,138.26	59,575.04	30,777.71	51.66%	28,797.33
2020 年度	26,957.18	39,489.63	25,756.80	65.22%	13,732.83
2021 年度	17,784.67	25,859.48	11,114.73	42.98%	14,744.75

公司最近三年扣除投资性房地产公允价值变动后的利润总额分别为 2.88 亿元、1.37 亿元、1.47 亿元。

2020 年较 2019 年扣除投资性房地产公允价值变动后的利润总额减少 1.51 亿元,其中:商业零售虽受疫情影响,但利润总额较 2019 年仍基本持平;仓储物流业务因 2020 年较 2019 年转让项目减少,投资收益相应减少造成利润总额减少 0.44 亿元;商业地产由于福安东百广场项目及兰州国际商贸中心项目商铺销售收入减少,利润总额减少 0.85 亿元;其他板块业务利润总额减少 0.22 亿元。

2021 年较 2020 年扣除投资性房地产公允价值变动后的利润总额增加 0.10 亿元,其中:商业零售随着核心门店东百中心、兰州中心销售规模快速增长,利润总额增加 1.45 亿元;商业地产因福安东百广场项目销售收入减少,利润总额减少 0.47 亿元;仓储物流 2021 年无项目退出,利润总额减少 0.68 亿元;其他板块利润总额减少 0.20 亿元。

综上,公司最近三年利润下降的主要原因是商业地产业务销售收入逐年递减及仓储物流项目退出减少,而商业零售业务,虽受疫情影响,但最近三年的盈利情况仍持续向好。

(二)改善主营业务盈利情况已采取或拟采取的具体措施

公司作为专注于现代生活消费和物流领域的基础设施提供商和运营商,以"商业零售+仓储物流"为双轮驱动战略,面对宏观经济环境及国内新冠疫情压力,公司已采取及拟采取以下措施改善主营业务盈利情况:

1.商业零售

商业门店持续调改升级。2020 年 11 月东百爱琴海店完成调改升级,引进 14 个国际一线化妆品品牌;2021 年公司核心门店东百中心 A 馆 7-10 楼中庭场景改造升级,增强消费体验,持续引进 TOM FORD、CHANEL 等国际知名品牌,强化门店商品力;2021 年公司核心门店兰州中心调改 BM 亲子街区和威尼斯街区、珠宝区和鞋区,建立一站式服务区,提升顾客体验感,持续引进 Cosme Decorte、The history of Whoo 等首进甘肃品牌,扩大区域影响力。

加快数字化转型。公司推进实施"会员数字化、商品数字化、导购数字化",以消费者为中心,通过私域流量精准运营,开启数字化营销之路,迅速搭建数字化生态系统。2020 年各门店陆续上线云商城,并迅速开启直播销售,2020 年、2021 年开展直播分别超 600 场、1000 场,目前已实现直播常态化。2020 年、2021 年公司实现线上销售总额分别为 0.82 亿元、2.74 亿元。

商业零售主营业务毛利 2019 年、2020 年、2021 年分别为 6.03 亿元、6.28 亿元、8.31 亿元,2020 年、2021 年分别同比增长 4.15%、32.32%。公司已采取的措施有效地减少了新冠疫情对商业零售业务带来的影响,商业零售业务盈利情况持续向好。

未来,公司将继续加强私域流量运营,挖掘消费者需求,推动智慧零售向智惠服务转型,加快线上线下融合发展,扩大服务区域及时段,提升服务价值。另外,公司将推动城市商业全产品线的轻资产项目输出,建立商管投资平台,拓展商业零售业务规模。

2.仓储物流

加强项目拓展。2021 年,公司对仓储物流组织架构进行变革,搭建了轻资产管理平台,改组了竞争性的投拓团队,为未来业务拓展打下基础。未来,公司将积极对接自身的商贸资源,打通商贸业务伙伴的供应链资源,打造创新体验型仓储设施,提高土地使用产出率;加大与制造业、冷链等实体经济战略合作,为合作伙伴提供仓储物流服务,实现共赢发展;加大资产并购力度,关注产业转型升级带来的存量资产盘活机遇。

深化基金合作。公司已完成与美国黑石集团 4 个仓储物流项目的合作并提供项目运营管理服务;2022 年 5 月,公司与亚洲市值最大的房地产投资信托基金(REITs)领展房产基金就转让 3 个仓储物流项目公司股权事项签署相关协议,并将继续提供运营管理服务。未来,公司将继续坚持"投-建-招-退-管"的轻资产运作模式,积极对接国内外大型基金、各类金融机构,推进项目在拿地、建设、稳定运营等不同阶段进行开发基金、核心基金等多元模式的合作,提高自有资本使用效率和收益率,快速扩大资产管理规模。

完善项目管理。公司将继续坚持精细化管理,持续完善项目设计优化、招采流程、质量控制、工期管理的全生命周期管理制度;招商以市场客户需求为导向,实施年度招商策略及季度复盘制度,同时建立客户快速审批制度,做到预见性、反馈性、灵活性的正循环管理机制。

提高运营能力。2020 年及 2021 年公司稳定运营物流项目出租率均超 90%,与京东、顺丰、SHEIN(希音)、国药等 20 多家大客户开展了密切合作。未来,公司将积极推进数字化物业管理能力,利用互联网技术,实施线上线下 360 度全时监测;同时积极与第三方技术公司合作,研发园区智能管理设施,包括智能道闸、智能停车系统、新能源设施等,挖掘园区潜能。

【中介机构核查意见】

评估师核查意见

1.公司投资性房地产项目所在地具有较为活跃的房地产交易市场,可以获取到类似房地产的市场交易价格或者租赁价格信息等,满足采用公允价值模式计量的条件。

2.公司投资性房地产公允价值评估报告所选用的评估方法具有适用性,其中市场法选取的案例可比性较高,测算结果能客观反映投资性房地产的市场价格,收益法、假设开发法中租金收入、运营费用、开发建设成本等取值合理,测算结果亦能客观反映投资性房地产的市场价格,近两年物流仓储项目的转让价格亦验证了评估报告估算模型及参数取值的合理性,因此评估结论具有审慎性。

年审会计师核查意见

1.公司采用公允价值计量模式能够客观、全面地反映投资性房地产的真实价值,增强公司财务信息的准确性,公司变更投资性房地产后续计量模式的原因合理。公司投资性房地产所在地均属于经济较发达,相关房地产市场较健全,相关房地产交易较活跃的区域,公司于报告期末的投资性房地产公允价值确认是基于福建中兴资产评估房地产土地估价有限责任公司出具的评估报告,符合《企业会计准则》中关于采用公允价值模式计量的相关规定。

2.本年报告期内,评估机构采用的评估方法、评估参数的计算以及数据来源等与上年基本一致,我们未发现公司采用福建中兴资产评估房地产土地估价有限责任公司提供的资产评估价值作为投资性房地产公允价值存在重大方面不符合《企业会计准则》等相关要求的情况。

问题二:关于应收账款。年报显示,报告期末公司应收账款余额为 5,406.29 万元,同比增长 67.05%。前五名应收账款合计为 3,309.41 万元,占应收账款期末余额的比例为 54.15%。请公司补充披露应收账款前五大欠款方的名称及所涉关联关系、销售内容、金额及同比变动情况,并结合业务模式、结算模式及信用政策的变化情况,说明报告期应收账款大幅增加的原因。

【公司回复】

截至 2021 年末,公司前五大欠款方具体情况如下:

单位:万元

单位名称	期末余额	期初余额	增减比例(%)	是否存在关联关系	形成原因
均豪北区(北京)物业管理有限公司	1,041.00	267.30	289.45	否	北京亦庄仓储物流项目应收租金
中国银行股份有限公司兰州市七里河中心支行	745.44	745.88	-0.06	否	兰州国际商贸中心项目应收售房款(1098 号商铺,面积 382.5㎡)
韩云霆	718.56	/	/	否	兰州国际商贸中心项目应收售房款(SOHO,面积 1,365.5㎡)
刘春香、王虎	503.82	137.53	266.33	否	兰州国际商贸中心项目应收售房款(BM 层商铺,面积 225.64㎡)
佛山睿信物流管理有限公司	300.59	99.88	200.95	是,公司间接持股 20%的参股公司	仓储物流业务应收黑石佛山芦苞项目 2021 年资产运营管理费
合计	3,309.41	1,250.59	164.63	/	/

截至 2021 年底,公司应收账款余额为 5,406.29 万元,较上期期末增加 2,169.97 万元,主要原因是仓储物流业务应收账款余额增加 978.93 万元,商业地产业务应收账款余额增加 1,246.01 万元。近两年,公司相关板块的业务模式、结算模式及信用政策均未发生实质变动。其中:

公司仓储物流业务模式为经营租赁,结算模式以 2-3 个月为结算周期,应收账款的预期信用损失率为 1 年以内 4%、1 年以上 100%(计提基数不含直线法摊销额)。公司作为经营租赁出租人,根据会计准则要求,须将合同约定的全部租金在租赁期(含免租期)内按直线法平均确认收入,且租赁合同约定租金逐年递增,故合同前期确认的应收账款大于按合同约定的应收金额,客户租期越长影响金额越大。由于 2020 年新增客户租赁期较长,导致前期应收账款增加。

公司商业地产销售模式主要分为预售及现房销售,结算模式主要为一次性回款、分期回款(部分客户约定产权证办妥后支付尾款)及银行按揭回款,应收账款的预期信用损失率为 1 年以内 1%、1-2 年 12%、2-3 年 20%、3 年以上 100%,商业地产业务 2021 年期末应收账款余额较上期期末增加 1,246.01 万元,主要系销售未收回房款增加。

问题三:关于债务风险。年报显示,报告期末公司资产负债率为 72.66%,同比增长 7.65 个百分点。从负债结构来看,报告期末公司短期借款 8.93 亿元、一年内到期的非流动负债 14.82 亿元、长期借款 32.71 亿元。同时,期末货币资金余额为 4.53 亿元,其中,受限资金 2,462.05 万元。请公司:(1)结合目前的资金情况、有息负债规模、2021 年度的还款情况、投融资及偿债安排等,说明公司是否存在潜在偿债风险;(2)公司拟采取的改善债务结构、缓解债务压力的措施。请年审会计师发表意见。

【公司回复】

一、结合目前的资金情况、有息负债规模、2021 年度的还款情况、投融资及偿债安排等,说明公司是否存在潜在偿债风险。

(一)关于公司资产负债率情况

截至 2021 年末,公司资产负债率为 72.66%,同比增长 7.65 个百分点,主要系公司于 2021 年 1 月 1 日开始执行新租赁准则影响所致,公司对期初数进行追溯调整,导致 2021 年期初的资产负债率由 65.01%增至 71.39%,增加 6.38 个百分点。

(二)公司有息负债及 2021 年度还款等情况

单位:万元

项目	2022 年 3 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
短期借款	113,678.62	89,274.96
一年内到期的长期借款	140,103.99	132,295.09
其他流动负债(借款)	17,246.86	11,471.13
其中:短期应付债券	10,076.09	/
国内信用证	/	9,806.68
保理业务	2,146.06	1,664.45
融资租赁	5,024.71	/
长期借款	312,524.58	327,071.27
有息负债合计	583,554.04	560,112.45

注:上表中若出现合计数与所列数值总和不符,为四舍五入所致。

公司一直以来资信情况良好,与各金融机构保持长期良好的合作关系。2021 年度,公司均严格按照合同约定全额还款,未出现逾期还款等债务违约情形,截至 2021 年 12 月 31 日,金融机构对公司提供的授信额度为 68.25 亿元,授信额度充足。公司目前相关短期负债到期后大部分可以转贷,如出现小部分无法转贷的净归还,可以通过经营活动产生的现金流进行补充(2021 年度公司的经营活动产生的净现金流为 4.10 亿元)或通过借款到期所释放的抵押物增加增信措施进行再融资。

截至 2022 年 3 月 31 日,公司账面货币资金 3.52 亿元,剔除各类保证金等受限资金,实际可动用资金 3.23 亿元,金融机构对公司提供的授信额度为 69.00 亿元。

综上,根据公司目前资金、负债规模及银行授信等情况,公司不存在潜在偿债风险。

二、公司拟采取的改善债务结构、缓解债务压力的措施。

(一)公司根据偿债安排、经营预算及投资计划等情况制定了年度资金计划,并按计划有序推进。

(二)公司坚持仓储物流业务的轻资产运营模式,根据年度经营计划有序推进仓储物流存量项目的退出,盘活资金,减少有息负债。2022 年 5 月,公司已与领展房产基金就转让 3 个仓储物流项目公司股权事项签署协议,暂定股权转让对价约 9.47 亿元,目前双方正积极推进股权转让交割事宜;同时公司积极对接与国内外大型基金、各类金融机构的合作,解决项目在拿地、建设、稳定运营等不同阶段的资金需求,降低自有资金投入比例,提升资金使用效益。

(三)公司将继续加快商业地产项目的开发建设与销售,提高资金回笼速度。

(四)公司将继续与金融机构保持良好沟通,稳定存量融资,做好转贷工作;同时根据资金回笼情况,合理优化债务结构。

【中介机构核查意见】

年审会计师核查意见

1.公司目前资信情况良好,各业务板块所需资金规模的筹集以及投入情况按预算开展,符合各业务板块的经营发展情况。随着公司的运营发展及不断完善资金计划实现资金滚动使用,公司对有息负债本金及利息的覆盖程度较高,未见公司存在潜在偿债风险。

2.公司说明的资金及现存债务情况,以及拟采取的改善债务结构、缓解债务压力的措施,与我们了解的情况一致,公司未来债务风险总体可控。

问题四:关于采购集中度。年报显示,报告期商业地产业务前五名供应商采购额为 3.51 亿元,占该业务年度采购总额 63.10%。其中,关联方采购额 2.59 亿元,占该业务年度采购总额 46.50%;上期关联方采购额为 3,337.92 万元,占当期该业务年度采购总额 4.62%。请公司:(1)列示商业地产业务前五名供应商的名称、采购商品内容、交易金额、合作期限、结算方式,与公司的关联关系;(2)结合商业地产业务模式、关联采购与非关联方采购的同类商品交易价格、付款方式等,说明关联采购定价是否公允,以及本期关联方采购金额较上期大幅增长的原因。

【公司回复】

一、列示商业地产业务前五名供应商的名称、采购商品内容、交易金额、合作期限、结算方式,与公司的关联关系。

公司目前在建的商业地产项目主要为福清东百利桥项目,项目主要采取总包及专项工程分包业务形式,包括工程施工、勘测、设计服务采购等,因此采购集中度较高。该业务 2021 年度前五名供应商采购金额为 35,082.05 万元,占商业地产年度采购总额的 63.10%,明细如下:

单位:万元

供应商名称	采购金额	主要内容	合作期限	结算方式	是否存在关联关系
福建鑫陆建设集团有限公司	25,853.07	福清东百利桥项目总承包方	根据施工工期	按工程进度、完工产值支付	是,具体关系附后
兰州市建设局	4,630.16	兰州国际中心项目缴交的城市基础配套费	不适用	一次性支付	否
福建省盛利宏电力建设工程有限公司	1,885.15	福清东百利桥项目供配电工程	根据施工工期	按工程进度、完工产值支付	否
北京清华同衡规划设计研究院有限公司	1,551.20	福清东百利桥项目设计服务	根据设计工期	按设计进度分阶段支付	否
福建众利建设工程有限公司	1,162.47	福清东百利桥项目园林景观工程	根据施工工期	按工程进度、完工产值支付	否
合计	35,082.05	/	/	/	/

福建鑫陆建设集团有限公司(以下简称"鑫陆建设")为福清东百利桥项目总包施工方。鑫陆建设实际控制人林大旺先生系公司实际控制人施文义先生之亲属,根据《上海证券交易所股票上市规则》第 6.3.3 条第五款实质重于形式原则,公司认定鑫陆建设为公司关联方。

二、结合商业地产业务模式、关联采购与非关联方采购的同类商品交易价格、付款方式等,说明关联采购定价是否公允,以及本期关联方采购金额较上期大幅增长的原因。

公司商业地产项目开发主要采取总包及专项工程分包业务形式,公司不论关联采购还是非关联采购,均以招投标定价或公司同期同类业务价格等市场价格为定价基础。付款方式主要依据工程节点、完工产值进行支付。公司与关联方鑫陆建设的合作,以市场价格为基础,定价公允且支付方式符合市场惯例,不存在利用关联关系损害公司利益的情况,亦不存在损害公司和全体股东利益的行为,且相关交易已经公司第十届董事会第十次会议及 2020 年年度股东大会审议通过,并已履行相关信息披露义务。

公司 2021 年度与鑫陆建设签约并已开工的项目能够按照工程计划进度开展施工,施工现场安全文明、整洁有序,工程质量达到合同要求,施工组织能力符合公司相关项目建设需求,具备较强的履约能力。

本期关联方采购金额较上期大幅增长的原因:公司目前在建的商业地产项目主要为福清东百利桥项目,鑫陆建设作为福清东百利桥项目总包施工方,2020 年项目尚处于前期阶段,总包工程仅完成龙江门广场土方开挖及上部施工,及项目 B2 区、A 区土方开挖等。2021 年随着项目工程建设的全面推进,关联方工程施工采购金额较2020 年大幅增长。

特此公告。

福建东百集团股份有限公司董事会

2022 年 6 月 16 日