

# 北京绵世投资集团股份有限公司

## 关于深交所问询函的回复

致深圳证券交易所：

我公司已收到贵所发来的《关于对北京绵世投资集团股份有限公司的年报问询函》（公司部年报问询函【2016】第 30 号）的文件，现我公司就问询函中的相关问题回复如下：

一、你公司本期实现归属于母公司净利润 2280 万元，较上期净利润 1.2 亿元大幅下降，主要原因为计提了 9,682.61 万元资产减值准备，请结合下列问题对你公司计提大额资产减值准备的情况进行说明：

（一）你公司本期对“绵世·溪地湾”项目地下车位计提减值准备 3,921.62 万元，同时，你公司年报显示“绵世·溪地湾”项目本期实现营业收入 4.48 亿元，毛利率 40.42%。请详细说明该项目本身不存在跌价迹象的情况下，你公司将车库单独计提存货跌价准备的原因，是否考虑车库与地上建筑物之间的协同效应？请详细说明车库成本的核算、费用分摊过程，跌价准备的核算及计提过程；请你公司独立董事、年审会计师事务所提减值准备的原因合理性、计提过程、计提金额准确性发表核查意见。

回复：

### 1、前述计提存货跌价准备事项的详细说明

（1）我公司在“绵世·溪地湾”地上部分不存在跌价迹象的情况下对地下车位单独计提存货跌价准备，已考虑车库与地上建筑物之间的协同效应。

#### ① 地下车位建设系根据当地主管部门及法规要求

我公司子公司成都迈尔斯通房地产开发有限公司（以下简称“迈尔斯通公司”）开发的“绵世·溪地湾”项目（以下简称“该项目”）位于成都郫县，该项目归属成都郫县相关部门管理，适用其规定。根据《成都规划管理技术规定 2008》，建设用地配建机动车位需满足最小控制指标，“绵世·溪地湾”项目一至四期须配建 2,966 个车位（其中：地上车位 170 个、地下车位 2,796 个）。后经车位划线施工单位对车位布局进行优化，在车位停车区域不变的情况下，将地下车位由 2,796

个增加到 2,807 个,并由郫县金准测绘公司出具了《房屋建筑面积测绘成果报告》,列明溪地湾项目地下车位共 2,807 个(其中可售车位 2,438 个、人防车位 369 个),迈尔斯通公司以此向郫县房管局上报预售方案。

## **② 项目地上建筑物(包括住宅、商铺等)与地下车位独立销售、独立核算,两者不存在明显协同效应**

由于“锦世·溪地湾”项目位于成都市中心西北方向的郫县犀浦镇,大部分业主购买房屋是基于刚性需求,购买力水平相对有限。结合项目现场的交通情况,机动车在地面自由停放的情况较为普遍,业主即使不买车位也可以解决停车的问题,愿意另外付钱买车位的业主较少。

“锦世·溪地湾”项目地上建筑物(包括住宅、商铺等)的销售情况良好,不存在减值迹象;但是地下车位的去化速度非常缓慢。从开始预售到 2015 年末,地上部分的住宅及商业小户预售率已经达到 81.61%;但地下车位仅预售 143 个,仅占地下车位总数量的 5.87%,平均每 100 位购买地上建筑物的客户中仅有 5 位客户购买了地下车位。由此可见,地下车位与地上建筑物的销售相关程度非常小,二者之间的协同效应微乎其微。

## **③ 目前车位去化困难且销售价格无法覆盖成本,存在明显的减值迹象**

地下车位去化速度缓慢,且与地上部分关联程度非常小,存在明显的减值迹象。根据企业会计准则和会计政策的规定,应对地下车位进行减值测试。

### **(2) 地下车位成本的核算、费用分摊过程**

迈尔斯通公司房地产开发的成本、费用类别主要为土地征用费及拆迁补偿费、前期工程费、建筑安装工程费、基础设施建设费、公共配套设施费和开发间接费等。

对当期实际发生的各项支出,按其性质、经济用途及发生的时间地点等要素进行整理、归类,并将其按照对应的成本对象进行归集分摊,同时对应计入成本对象中的各项支出按规定将其合理地归集、分配至已完工成本对象、在建成本对象和未建成本对象。

对已完工成本对象,转入开发产品进行核算,按可售面积计算其单位成本,据此再计算已销开发产品成本和未销开发产品成本。

迈尔斯通公司地下车位成本的核算,遵循上述核算方法。房地产开发过程中

与地下车位相关的各项成本均进行合理地归集、分摊。已完工地下车位按可售面积计算其单位成本，并据此计算已销地下车位成本和未销地下车位成本。

### **(3) 地下车位存货跌价准备的核算及计提过程**

#### **①地下车位总成本**

截止到 2015 年末，一期地下车位的开发产品余额为 2,853.52 万元，二期地下车位的开发产品余额为 8,115.98 万元，三期地下车位的开发产品余额为 6,229.76 万元，一至三期地下车位的开发产品余额合计为 17,199.26 万元。

#### **②预计可变现净值**

“绵世·溪地湾”项目地下车位预计可变现净值测算过程如下：

##### **A. 预计售价**

从开始预售至今，“绵世·溪地湾”项目共预售出 244 个地下车位，均价每个 5.6 万元。结合当地购买力水平和项目整体销售策略，溪地湾项目地下车位尚有一定上涨空间，迈尔斯通公司预计未预售地下车位的销售均价约 6 万元/个。

迈尔斯通公司聘请了四川科达信资产评估事务所，对“绵世·溪地湾”项目待售的 2,085 个地下停车位的市场价值进行了评估，并出具了《评估报告书》（川科达信资评报字[2016]9 号）。根据该《评估报告书》，“绵世·溪地湾”项目 2,085 个地下停车位采用市场法评估的结果为 12,601.60 万元，平均每个地下停车位的市场价值约为 6 万元。

##### **B. 地下车位数量**

“绵世·溪地湾”项目一至三期可售地下车位共 2,164 个，已结转收入的地下车位 79 个，剩余地下车位 2,085 个。

C. 剩余地下车位预计销售额=2,085 个×6 万元/个=12,510 万元

##### **D. 预计销售费用**

销售费用预计占总销售额的 4%，其中：人员费用预计占总销售额的 0.6%、推广费用预计占总销售额的 2.5%，销售道具预计占总销售额的 0.9%。

预计地下车位销售费用合计=12,510 万元×4%= 500.40 万元

##### **E. 预计相关税费**

地下车位的相关税费主要为营业税金及附加，预计占总销售额的 5.57%，其中：流转税 5%、城建税（流转税×5%）、教育费附加（流转税×3%）、地方教育

费附加（流转税×2%）、副调基金 0.07%。

预计地下车位销售形成的营业税金及附加合计

=12,510 万元×5.57%= 696.81 万元

F. 预计可变现净值的计算

预计可变现净值=预计销售额-预计销售费用-预计的相关税费

=12,510 万元-500.40 万元-696.81 万元= 11,312.79 万元

### ③存货跌价准备的计算

“绵世·溪地湾”项目地下车位的预计可变现净值为 11,312.79 万元，低于地下车位成本 17,199.26 万元，应将二者差额 5,886.47 万元确认为地下车位存货跌价准备的期末余额。

存货跌价准备年初余额为 1,964.85 万元，2015 年应补提 3,921.62 万元存货跌价准备。

## 2、公司独立董事核查意见

2015 年度内公司对子公司成都迈尔斯通房地产开发有限公司开发建设的“绵世·溪地湾”项目地下车位计提存货跌价准备 3,921.62 万元，是根据项目开发销售的实际情况、依据相关法律法规和会计政策，经过谨慎核算后所作出的恰当处理，计提理由合理，计提过程和金额准确适当。

## 3、年审会计师事务所核查意见

立信会计师事务所就前述事项发表了信会师报字[2016]第 210520 号核查意见，认为公司对地下车位存货跌价准备的计提是合理的，计提的计算过程符合企业会计准则和公司相关会计政策的规定，计提存货跌价准备的金额合理准确。

（二）你公司本期计提坏账准备 4,065.90 万元，坏账来源主要为融资性预付款、委托贷款以及长期应收款等。相关项目以前年度并未计提过坏账准备，请列表说明每项坏账准备计提的原因、计提对象、计提过程，请你公司独立董事、年审会计师事务所对计提坏账准备的原因合理性、计提过程、计提金额准确性发表核查意见。

回复：

### 1、前述计提减值准备事项的详细说明

#### （1）计提依据

我公司之子公司轻舟（天津）融资租赁有限公司（以下简称“轻舟公司”）根据成立之初制订的《经营性应收款项准备金计提办法》，采用风险分类法和个别认定法相结合的办法对经营性应收款项计提坏账准备。

**①采用风险分类法对经营性应收款项坏账准备计提的办法如下：**

| 风险分类 | 长期应收款、有减值迹象的其他<br>融资性款项计提比例 | 委托贷款计提比例 |
|------|-----------------------------|----------|
| 普通类  | 1.5%                        | 1.5%     |
| 重点类  | 15%                         | 15%      |
| 次级类  | 25%                         | 25%      |
| 可疑类  | 50%                         | 50%      |
| 损失类  | 100%                        | 100%     |

**②对于符合条件的，可采用个别认定法计提坏账准备。**

**（2）各项经营性应收款项的客观情况和计提原因、计提对象、计提过程**

2015 年末，轻舟公司扣除项目保证金和未确认融资收益的经营性应收款项账面余额合计为 13,397.25 万元。由于目前不具备采用个别认定法计提坏账准备的条件，因此轻舟公司按照每个项目所属的风险类别，计算出 2015 年末坏账准备余额为 4,846.58 万元。2015 年年初坏账准备余额为 723.44 万元，2015 年应计提坏账准备 4,123.14 万元。三类经营性应收款项的具体情况如下：

**①融资性预付款**

单位：万元

| 风险分类  | 期末余额     | 计提比例 | 年末坏账<br>准备余额 | 年初坏账<br>准备余额 | 应补提<br>坏账准备 |
|-------|----------|------|--------------|--------------|-------------|
| 可疑类项目 | 2,404.86 | 50%  | 1,202.43     |              | 1,202.43    |
| 次级类项目 | 1,403.00 | 25%  | 350.75       | 315.00       | 35.75       |
| 合计    | 3,807.86 |      | 1,553.18     | 315.00       | 1,238.18    |

A、可疑类项目：涉及融资项目 1 个。项目自 2015 年 9 月开始逾期，截止 2015 年 12 月 31 日已累计计提坏账准备 1,202.43 万元。该项目逾期，但轻舟公司已获得足够的房产抵债，只是房产尚处于在建工程状态，尚不能准确地预测未来的回款计划。根据轻舟公司经营性应收款项坏账准备的计提政策，该类项目项下应收款项不具备采用个别认定法的条件，按照风险分类法列入可疑类，按照

50%计提坏账准备。期后（自 2016 年 1 月 1 日至今）该项目仍处于逾期状态，目前正在积极尝试通过各种渠道将已抵债的房产变现，同时也在等待债务人出具新的重组方案。

B、次级类项目：涉及融资项目 1 个。项目自 2014 年末开始逾期，2014 年末已计提坏账准备 315 万元；2015 年补提坏账准备 35.75 万元；截止 2015 年 12 月 31 日累计计提坏账准备 350.75 万元。该项目虽自 2014 年末开始逾期，但 2015 年度期间陆续有回款。目前该房地产项目已达预售状态，房产销售团队已入驻售楼部，债务人将通过预售房款来归还轻舟公司的融资款，轻舟公司未来收回应收款项的可能性较大；但回款的进度受市场环境因素的影响较大，无法准确预测。根据轻舟公司经营性应收款项坏账准备的计提政策，该类项目项下应收款项不具备采用个别认定法的条件，按照风险分类法列入次级类，按照 25%计提坏账准备。期后（自 2016 年 1 月 1 日至今）该项目收到回款 100 万元，目前轻舟公司正在积极催收款项。

## ②委托贷款

单位：万元

| 风险分类  | 期末余额     | 计提比例 | 年末坏账准备余额 | 年初坏账准备余额 | 应补提坏账准备 |
|-------|----------|------|----------|----------|---------|
| 可疑类项目 | 1,056.96 | 50%  | 528.48   | 197.15   | 331.33  |
| 普通类项目 | 0.00     |      | 0.00     | 27.00    | -27.00  |
| 合计    | 1,056.96 |      | 528.48   | 224.15   | 304.33  |

可疑类项目：涉及融资项目 1 个。项目自 2014 年末开始逾期，2014 年年末已计提坏账准备 197.15 万元；2015 年补提坏账准备 331.33 万元；截止 2015 年 12 月 31 日累计计提坏账准备 528.48 万元。目前该项目债务人暂停营业，债务人及担保人均难以偿还轻舟公司到期债务，轻舟公司正在积极协商，采取代替债务人承接、处置其工程项目的方式，希望通过收取该项目的工程款归还轻舟公司债务，但目前无法预计未来的回款计划。根据轻舟公司经营性应收款项坏账准备的计提政策，该类项目项下应收款项不具备采用个别认定法的条件，按照风险分类法列入可疑类，按照 50%计提坏账准备。期后（自 2016 年 1 月 1 日至今）该项目仍处于逾期状态，目前轻舟公司正在积极与当地政府协商承接项目。

## ③长期应收款

单位：万元

| 风险分类  | 扣除期末未确认<br>融资收益和保证金<br>后的期末净额 | 计提<br>比例 | 年末坏账<br>准备余额 | 年初坏账<br>准备余额 | 应补提<br>坏账准备 |
|-------|-------------------------------|----------|--------------|--------------|-------------|
| 可疑类项目 | 4,690.55                      | 50%      | 2,345.28     | 70.48        | 2,274.80    |
| 重点类项目 | 2,681.59                      | 15%      | 402.24       | 44.78        | 357.46      |
| 普通类项目 | 1,160.29                      | 1.5%     | 17.40        | 69.03        | -51.63      |
| 合计    | 8,532.43                      |          | 2,764.92     | 184.29       | 2,580.63    |

A、可疑类项目：涉及融资项目 3 个。3 个项目自 2015 年初开始逾期，2014 年年末已提坏账准备 70.48 万元；2015 年中期补提坏账准备 572.28 万元；2015 年下半年补提坏账准备 1,702.52 万元；截止 2015 年 12 月 31 日累计计提坏账准备 2,345.28 万元。3 个项目债务人暂停营业，难以偿还到期债务，其中潍坊国建-清华 EMC 回租项目，轻舟公司已对债务人、担保人提起诉讼，法院已于 2016 年 2 月 14 日出具判决书，与此同时轻舟公司依据现有判决与租赁物使用业主方沟通，并通过法院执行机构做相关工作，争取前述业主方配合轻舟公司工作，尽早实现项目回款；另外两个项目，项目的设备所有权归属于轻舟公司，未来通过处理设备，会有部分现金流流入。根据轻舟公司经营性应收款项坏账准备的计提政策，3 个项目项下应收款项不具备采用个别认定法的条件，按照风险分类法列入可疑类，按照 50%计提坏账准备。期后（自 2016 年 1 月 1 日至今）该类项目仍处于逾期状态，潍坊国建-清华 EMC 回租项目仍在协商沟通，另外两个项目，轻舟公司拟通过诉讼方式主张项目设备所有权。

B、重点类项目：涉及融资项目 3 个。3 个项目自 2015 年 7 月至 9 月期间开始逾期，截止 2015 年 12 月 31 日已累计计提坏账准备 402.24 万元。目前轻舟公司已对债务人、担保人提起诉讼并做了资产保全，未来通过诉讼收回应收款项的可能性比较大，但回款的进度要依据法院判决以及执行的进度，不能准确预估。根据轻舟公司经营性应收款项坏账准备的计提政策，3 个项目项下应收款项不具备采用个别认定法的条件，按照风险分类法列入重点类，按照 15%计提坏账准备。期后（自 2016 年 1 月 1 日至今）该类项目仍处于逾期状态，目前轻舟公司尚在等待判决或等待已判决项目的判决生效后申请强制执行。

C、普通类项目：涉及融资项目 3 个。项目未逾期或曾出现过轻微逾期但很快恢复正常回款。根据轻舟公司经营性应收款项坏账准备的计提政策，3 个项目项下应收款项按照风险分类法列入普通类，按照 1.5%计提坏账准备。期后（自

2016 年 1 月 1 日至今) 该类项目总体收款正常。

## 2、公司独立董事核查意见

2015 年度内公司对应收账款、其他应收款、融资性预付款、委托贷款以及长期应收款等事项计提坏账准备 4,065.90 万元,主要原因是公司子公司轻舟(天津)融资租赁有限公司下属的部分融资项目出现还款延迟;对此,公司根据相关项目违约的实际情况、依据相关法律法规和会计政策,经过谨慎核算后所作出的恰当处理,计提坏账准备的理由合理,计提过程和金额准确适当。

## 3、年审会计师事务所核查意见

立信会计师事务所就前述事项发表了信会师报字[2016]第 210520 号核查意见,认为公司对坏账准备的计提是合理的,计提的计算过程符合企业会计准则和公司相关会计政策的规定,计提坏账准备的金额合理准确。

(三)你公司本期对参股公司深圳市麦格斯科技有限公司、北京吃心壹佰思味浓餐饮管理有限公司的账面余额分别计提了全额资产减值准备,合计 1155 万元。经查,这两家公司均为你公司 2014 年新投资(增资)进入的企业。请详细说明对这两家公司的历年经营情况,你公司 2014 年对其进行投资的原因、决策过程,主要负责领导,其他投资方与你公司、你公司实际控制人、你公司董监高是否存在关联关系;说明本期对其投资全额计提坏账准备的原因、依据,对于投资失败的内部处理程序;同时,请结合本次股权激励方案详细说明相关负责人员是否属于本次激励人员及其合理性。

回复:

### 1、深圳市麦格斯科技有限公司相关情况

#### (1) 深圳市麦格斯科技有限公司经营情况

深圳市麦格斯科技有限公司(以下简称“深圳麦格斯”)成立于 2008 年 10 月,注册资本为人民币 1500 万元,公司成立后,主要从事智能家居、家庭智能网关产品的研制、生产和销售安装业务。

2014 年度主要财务数据如下:截止 2014 年末,深圳麦格斯流动资产 340 万元,非流动资产 14 万元,资产总额 354 万元;负债 383 万元,所有者权益-29 万元;2014 年度实现营业收入 94 万元,净利润-435 万元,其中自我公司投资起计算的净利润为-380 万元。2015 年度由于我公司就深圳麦格斯提起诉讼,未

能获取深圳麦格斯财务报表。

对深圳麦格斯的投资是公司股权投资业务中的一个项目。2014 年初，公司对麦格斯项目进行了考察，当时经研究后认为：该公司的优势在于产品、技术具有一定的特点和创新性，总体上符合“互联网+”时代智能家居的发展潮流，业务开展也有了初步的基础；同时公司也注意到该公司的风险，就是业务仍处于初创期，仍处于亏损的状态，资金也较为紧张。综合上述情况公司认为，该公司总体上还是具有发展潜力的，并决定对其进行投资，希望通过公司的投资、给予该公司有力的资金支持，推动其业务尽快走上正轨并不断发展壮大。

2014 年 2 月，经公司总经理办公会审议通过，公司对深圳麦格斯进行投资，实际投资额为人民币 850 万元，持有该公司 40%的股权；该项投资业务是以总经理办公会的方式、由公司集体决策完成，深圳麦格斯的其他股东与本公司、本公司实际控制人、及本公司董、监、高不存在关联关系。

在完成对深圳麦格斯的投资之后，虽然公司一直努力协助、推动其业务发展，但深圳麦格斯业务未能按照公司预期发展，其经营状况持续恶化，至 2015 年下半年，深圳麦格斯的经营已经难以为继，处于实际停业的状态；与此同时，经公司深入调查，深圳麦格斯的经营负责人/股东存在隐瞒既往重大经营情况的嫌疑，故公司已按照相关投资协议的内容对其提起诉讼，对此公司已在 2015 年半年度报告、2015 年年度报告中进行了披露。

## **(2) 公司计提资产减值准备的原因和依据**

2014 年 3 月 3 日，我公司与深圳麦格斯股东及深圳麦格斯在北京签订了《转股及增资协议》。

如前所述，在履行《转股及增资协议》过程中，我公司发现深圳麦格斯股东及深圳麦格斯存在向我公司提供虚假信息(隐瞒信息)等违反《转股及增资协议》的情形。为此，我公司于 2015 年 5 月起诉深圳麦格斯股东，要求其回购麦格斯股权。诉讼方案确定以深圳麦格斯股东、深圳麦格斯向我公司提供虚假信息(隐瞒信息)等为主，依据《转股及增资协议》的相关约定要求深圳麦格斯股东回购我公司持有麦格斯公司的全部(40%)股权，并根据协议约定承担违约责任。

基于深圳麦格斯股东的违约情况和律师的专业判断，我公司胜诉的可能性较大；但案件执行的难度很大，据此 2015 年末对该项投资账面价值全额计提减值

698.13 万元。

## 2、北京吃心壹佰思味浓餐饮管理有限公司相关情况

### (1) 北京吃心壹佰思味浓餐饮管理有限公司的经营情况

自 2011 年起，公司开始开发运营“思味浓”快餐连锁项目，一直未能形成整体盈利，对公司的经营业绩造成了一定的压力；为盘活项目资产、减少项目亏损，2014 年度内公司开始积极寻找外部的合作伙伴，希望采用合资的方式，与其他合作方共同经营该项目，充分利用合作方的资源和经营能力，推动、改善该项目的经营情况。

2014 年 6 月经公司总经理办公会审议通过，公司决定以“思味浓”项目公司的资产作为出资，与相关合作方合资成立北京吃心壹佰思味浓餐饮管理有限公司（以下简称为“吃心壹佰公司”），将当时思味浓项目尚存的店铺和资产装入吃心壹佰公司，公司下属子公司合计持有吃心壹佰公司 49%的股权；该项投资业务是以总经理办公会的方式、由公司集体决策完成，吃心壹佰公司的其他股东与本公司、本公司实际控制人、及本公司董、监、高不存在关联关系。

吃心壹佰公司成立后，在公司和合作股东的共同努力下，其下属餐饮业务的经营状况有所好转；但是，由于项目前期经营不当（包括选址不当、租金过高）的问题，整个项目的经营压力依然较大。

吃心壹佰公司从 2014 年 7 月开始经营，有五棵松店、四惠店、东方广场店和新奥店共 4 家店面。但由于各种原因，到 2015 年 12 月底，门店仅余五棵松店 1 家，但店租也将于 2017 年 4 月到期，无法确定以何种条件续租。餐饮方面投资未能达到预期效果，因此考虑启动退出机制。

在这一局面下，公司经研究后认为，应尽快结束在餐饮领域的投资和经营，将投资的资源和精力转移到其他更具发展前景的方向上。据此，根据吃心壹佰公司经营的实际状况，在协商一致的基础上，公司下属子公司将持有的吃心壹佰公司全部 49%的股权都出售给了该公司的另一方股东。

### (2) 公司计提资产减值准备的原因和依据

我公司之子公司北京思味浓餐饮管理有限公司、北京思味浓企业管理有限公司（以下简称“两公司”）于 2014 年 6 月份共同对吃心壹佰公司进行投资，初始投资成本合计 568.24 万元，合计持股比例 49%。截止 2015 年 12 月 31 日，两公

司对吃心壹佰公司权益法核算产生的累计投资损失为 50.45 万元，该项投资的账面价值合计为 517.79 万元。

2016 年 3 月 7 日，两公司和大连吃心壹佰餐饮管理有限公司、马诚正式签订《北京吃心壹佰思味浓餐饮管理有限公司之股权转让协议》（以下简称“协议”），协议约定，两公司将所持股权以 60 万元的基础价格转让给大连吃心壹佰餐饮管理有限公司。

由于前述事项中约定的基础股权转让价款低于资产负债表日该项股权的账面价值，该事项属于《企业会计准则第 29 号—资产负债表日后事项》中规定的“资产负债表日后取得确凿证据，表明某项资产在资产负债表日发生了减值”的情况，两公司应当对北京吃心壹佰思味浓餐饮管理有限公司的投资计提减值准备。

此外，协议约定如果大连吃心壹佰餐饮管理有限公司与北京五棵松餐厅经营所需房屋的出租方续约，则大连吃心壹佰餐饮管理有限公司再行支付 130 万元股权转让对价。但此项股权转让价款存在不确定性，属于或有事项，因此在计算对北京吃心壹佰思味浓餐饮管理有限公司投资的可收回金额时暂不考虑，故综合预计对北京吃心壹佰思味浓餐饮管理有限公司投资的可收回金额为 60 万元。

据上所述，对北京吃心壹佰思味浓餐饮管理有限公司投资预计可收回金额 60 万元，低于账面价值部分 457.79 万元计提资产减值准备。

**3、前述项目的投资是经过公司集体决策的，投资最终没有成功，需要公司认真总结经验教训，并指导未来的投资工作更加良好、稳健的推进。同时公司认为：**

（1）首先，前述两个投资项目是公司直接投资业务的一部分，占公司业务的比例相对较小，从总体上看，公司的其他各项投资业务进展基本顺利，不存在重大的投资失误和经营风险。

（2）此外，从两个项目的具体情况看，深圳麦格斯项目处于发展初期、客观上存在一定的经营风险和压力，加之其经营负责人/股东存在隐瞒既往重大经营事实等不诚信行为，是导致项目投资失败的主要原因；而对于吃心壹佰公司投资及之后对其股权的处置，在客观分析论证基础上，相对妥善的解决了餐饮投资的收尾问题，避免了由于投资项目经营不善而给公司业绩造成的持续压力。

（3）经核查，在前述投资项目的决策及推进过程中，并未发现有人

大失职、渎职，或侵害上市公司利益的情况。

综合前述情况，公司认为，在相关人员无重大过失的情况下，不影响公司本次股权激励方案的实施和相关激励对象接受激励的资格。公司本次股权激励方案的核心和主旨，是在依法合规的基础上，本着“重点激励、有效激励”的基本原则，制定合理的激励考核指标，对公司的核心团队进行系统的激励，促使他们充分履行好职责，实现公司在关键转型期的发展目标：在稳定公司业务、业绩的同时，初步打造完成公司未来投资业务的结构体系，为公司的转型成功和未来发展奠定较好的基础。

**（四）结合上述情况及你公司近期推出的股权激励方案，请详细说明是否存在提前确认大额资产减值准备以拉低股权激励计划业绩基准的情况，请你公司独立董事、独立财务顾问对此发表核查意见。**

回复：

如前所述，公司前述计提大额资产减值准备的事项，是在相关经营事实的基础上，本着谨慎原则所做出的客观的财务处理，不存在提前确认大额资产减值准备以拉低股权激励计划业绩基准的情况。

#### **1、公司独立董事核查意见**

2015 年度内，公司对部分应收款项、存货、其他流动资产、可供出售金融资产、长期应收款、长期股权投资和固定资产等事项计提资产减值准备，均是根据公司的相关业务经营的实际情况所做出的恰当会计处理，符合相关法律法规及会计政策的规定，真实准确的反映了公司的财务状况。

公司独立董事认为上述会计处理是恰当的，不存在提前确认大额资产减值准备以拉低股权激励计划业绩基准的情况。

#### **2、独立财务顾问核查意见**

独立财务顾问针对公司 2015 年末计提大额资产减值准备的情形，与公司相关人员进行了访谈，查阅了公司 2015 年年度审计报告、年度报告及相关会议文件，逐项核查各资产项目计提减值的原因、合理性等，并获取了公司独立董事、年审会计师关于公司上述资产项目计提减值事宜的专项意见。经核查，

（一）2016 年 3 月 18 日，立信会计师事务所对上市公司出具了信会师报字[2016]第 210277 号标准无保留的审计报告；

(二) 计提减值准备事项已经第八届董事会第九次会议、第八届监事会第九次会议审议通过。独立董事关于公司 2015 年度计提资产减值准备的相关情况发表了独立意见：公司计提减值准备的事项符合企业会计准则和相关会计政策，能够更加公允地反映公司的资产状况，有助于提供更加真实可靠的会计信息。本次计提减值准备的事项审议程序合法有效，符合相关法律法规及规范性文件和《公司章程》的规定，不存在损害中小股东利益的情况；公司监事会发表了意见：监事会认为，公司本次计提资产减值准备符合《企业会计准则》和公司会计政策的有关规定，公允地反映公司的资产价值和经营成果，不存在损害中小股东利益的情况。针对计提减值准备事项，公司于 2016 年 3 月 18 日在巨潮资讯网发布了《关于 2015 年度计提资产减值准备的公告》。

(三) 针对计提减值准备事项，年度审计会计师出具了专项核查意见，认为公司对坏账准备的计提是合理的，计提的计算过程符合企业会计准则和公司相关会计政策的规定，计提坏账准备的金额合理准确。

鉴于上述情形，本独立财务顾问未发现公司存在故意提前确认大额资产减值准备以拉低股权激励计划业绩基准的情况。

二、你公司前期推出的《股权激励计划》，设置的业绩考核目标为：“以 2013、2014、2015 三个年度归属于上市公司股东的、扣非后平均年度净利润为基准，2016、2017 年净利润增长率分别为 8%、16%。” 经查，你公司 2013-2015 年实现扣非后净利润分别为 4161.65 万元、10915.94 万元及 1510.97 万元，初步测算，2016 年、2017 年股权激励目标净利润约为 5971 万元及 6414 万元。

请你公司结合股权激励计划方案及本期年报财务数据详细说明以下问题：

(一) 证监会上市部《股权激励有关事项备忘录 1 号》规定，公司设定的行权指标需考虑公司的业绩情况，原则上实行股权激励后的业绩指标（如：每股收益、加权净资产收益率和净利润增长率等）不低于历史水平。你公司近三年加权平均净资产收益率分别为 9.35%、9.86%、1.77%。假设目前的净资产水平不变，2016、2017 年目标业绩对应净资产收益率不到 5%，低于 2013、2014 年，虽高于 2015 年，但你公司 2015 年净资产收益率大幅下滑主要由于计提了大额（9683 万元）资产减值准备。请结合前述情况说明你公司设置的业绩考核指标

是否符合《股权激励有关事项备忘录 1 号》精神。

回复：

1、公司在制订股权激励计划时，采用的业绩考核指标是《股权激励有关事项备忘录 1 号》（以下简称“备忘录 1 号”）所明示的业绩指标中的“净利润增长率”一项，符合备忘录 1 号的规定。

此外，公司在本次股权激励计划中采取采用净利润增长率作为业绩考核指标，也是立足实际、紧紧围绕本次股权激励的核心目的所确定的。公司本次股权激励的目的，是希望在公司业务整体转型的背景下，在实现打造成成熟投资业务体系的发展目标的同时、谋求业绩的稳定与增长，为公司整体价值的稳定和提升奠定基础。因此，相比于每股收益、加权净资产收益率等考核指标，采用净利润增长率这一考核指标，能够排除公司资产、股本变动等所产生的影响，更加直接的体现公司整体盈利能力的变化情况，从而更好考核激励对象是否实现了前述“在转型发展的同时、推进公司业绩持续增长”的核心目标。

2、关于备忘录中“业绩指标……不低于历史水平”的规定，公司认为：鉴于上市公司的业绩处于波动之中，公允的“业绩指标的历史水平”，应该是过去若干年度相关业绩指标的平均水平，能够更好的反映上市公司历史业绩的实际情况，避免业绩某一年度过高、或某一年过低度所造成的不平衡现象。据此，公司本次股权激励计划以过去三年（2013-2015 年度）扣除非经常性损益后的平均净利润作为基础，要求 2016、2017 年度扣除非经常性损益后的净利润较之前述历史平均水平分别递增 8%、16%，符合备忘录 1 号的规定。

3、根据《股权激励有关事项备忘录 2 号》的规定：“绩效考核指标如涉及会计利润，应采用……扣除非经常性损益后的净利润”。根据这一原则，公司 2013 年-2015 年扣除非经常性损益的平均加权净资产收益率为 4.6%；在假设目前的净资产水平不变的情况下，如公司 2016 年、2017 年实现股权激励计划中规定的业绩考核目标，则 2016、2017 年度公司扣除非经常性损益的加权净资产收益率与前述三年度平均水平持平，符合备忘录 1 号的规定。

（二）根据万得统计数据：房地产管理与开发行业上市公司近三年净资产收益率中位值分别为 13.09%、14.05%及 15.49%，你公司历史净资产收益率远低于同行业上市公司，假设目前的净资产水平不变，2016、2017 年目标业绩对应净

资产收益率亦不到 5%。同时，你公司章程规定，公司可以不进行利润分配的特殊情况中，包括公司净资产收益率低于 8%的情形，可见上市公司对于正常情况下净资产收益率的预期水平。请你公司结合前述情况详细说明你公司在盈利能力不及同行业公司的情况下，推出“零元对价”限制性股票的大幅激励并配以低目标增长率是否合理，激励水平与盈利水平是否匹配？同时，请说明股权激励计划是否符合“有利于上市公司持续发展”的原则、是否损害中小股东利益。

回复：

#### 1、公司不是一家仅以房地产开发为主业的上市公司

公司并不是一家仅以房地产开发为主业的公司，而是以直接投资为主营业务方向，包括直接股权投资、实业投资等，投资领域涉及轨道交通用特种玻璃钢纤维产品研发与制造行业、房地产综合开发、互联网金融、以及医疗服务等多个行业，房地产综合开发业务仅是公司下属的投资业务之一。因此，公司在项目经营模式、资金及财务结构上与传统的房地产开发企业不尽相同，不宜使用传统的房地产管理与开发行业上市公司的盈利指标与公司现阶段的业务情况进行比较。

#### 2、公司房地产开发相关业务盈利水平与行业平均水平匹配

具体到公司单项投资业务之一的房地产综合开发投资业务进行比较，公司下属房地产综合开发投资业务主体成都迈尔斯通房地产开发有限公司（以下简称“迈尔斯通公司”）近三年（2013 年、2014 年和 2015 年）的净资产收益率分别为 15.31%、25.26%和 12.37%，盈利水平与行业平均水平持平，也从一个角度说明公司在房地产综合开发领域的投资是成功的。

#### 3、公司分红政策的制度主要参考了公司目前的业务状况、发展阶段等实际情况

公司章程中关于“不进行利润分配的特殊情况中，包括公司净资产收益率低于 8%的情形”的规定，体现的是公司对于分红政策的基本原则，即：将公司业绩的良好、稳定作为分红的基本前提，从而将公司发展与分红事项有机结合。这一规定和原则，与现阶段公司处于关键转型期、通过股权激励计划推进公司稳定、发展是一致的。

#### 4、股权激励计划符合“有利于上市公司持续发展”的原则、不存在损害中小股东利益的情形，与公司现阶段发展的实际情况是匹配的

公司认为，股权激励计划的内容、考核指标等事项是否公允，必须要与本公司现阶段发展的具体实际相结合。目前，公司处于由原有的传统业务向直接投资业务转型的特殊时期、关键时期，一方面公司要大力推进各类股权投资、实业投资业务的进行，推动公司直接投资业务规模的迅速扩大，站稳脚跟并不断发展，本身面临着许多的挑战和风险；与此同时，公司现有的部分新投资、新业务处于开拓和培养期，尚需一段时间才能产生收益，这就要求公司还要合理安排业务结构，保证在关键的转型期内，公司的业绩稳中有升，维护公司的整体价值并为前述直接投资业务提供充分的现金支持。

在这一背景下，公司制订了本次股权激励计划，其主旨是在依法合规的基础上，本着“重点激励、有效激励”的基本原则，制定合理的激励考核指标，对激励对象实施系统的激励。公司认为，虽然现阶段公司的资产收益水平尚不理想，但这是公司处于目前转型的特殊时期所造成的，而也只有依据前述原则实施大幅、有效的激励措施，并辅以合理的考核目标，才能充分激励公司的核心团队，促使他们充分履行好职责，实现公司在转型期的发展目标：在稳定公司业务、业绩的同时，在短时期内打造完成公司投资业务的结构体系，为公司的转型成功和未来发展奠定较好的基础。故，公司目前发展的实际阶段、收益情况，与本次激励计划的主要内容（包括激励幅度、目标增长率等）是相匹配的。

综上，在业务转型的大背景下，公司要实现已确立的战略目标，在促进发展的同时、谋求业绩的稳定与增长，面临着很大的挑战；因此，公司以“激励+发展”为核心目标制定了本次股权激励计划，充分考虑并兼顾了公司现阶段各方面的实际情况，内容是合理的。

此外，公司本次股权激励计划的制定，也充分考虑了激励对象为上市公司的历史发展所做出的贡献：公司历经多年的发展，在以董事长为首的核心团队的努力下，秉承积极稳健经营的经营方针，推动下属主要投资业务的顺利进行，取得了良好的收益；而对于轻舟公司等个别项目出现的问题和错误，核心管理层也能够及时予以纠正并妥善处理，保证了公司整体经营和投资活动的良好运行，从而确保了公司上市二十年以来连续赢利，资产规模和市值水平稳定、持续得到提升。

2016年2月26日，公司召开第八届董事会第十一次临时会议、第八届监事会第二次临时会，审议通过了公司《股票期权与限制性股票股权激励计划（草案）

及摘要》、《股票期权与限制性股票计划实施考核管理办法》等议案，公司独立董事、以及公司监事会就公司股权激励事项发表了意见，并在巨潮资讯网上进行了披露。

2016年3月22日，公司召开2016年第一次临时股东大会，审议通过了公司《股票期权与限制性股票股权激励计划（草案）及摘要》等议案；并在巨潮资讯网上进行了披露。

综上所述，公司推出的股权激励计划符合“有利于上市公司持续发展”的原则、不存在损害中小股东利益的情形，与公司现阶段发展的实际情况是匹配的。

**（三）你公司本次限制性股票激励计划方案中，实际控制人郑宽、董事王瑞获得其中超过80%的份额，请结合二人在你公司生产经营过程中的历史贡献情况详细说明本次方案中所获得的限制性股票分配份额的合理性。**

回复：

公司将公司董事长、总经理郑宽先生，以及公司董事王瑞先生作为重点激励对象予以激励，主要是基于郑宽先生和王瑞先生对于公司过去一个阶段的发展所做出的重大贡献；以及他们在公司未来发展过程所担当的核心角色、及承担的重大管理责任。

#### **1、郑宽先生、王瑞先生已为公司发展做出了重大贡献**

郑宽先生不仅是公司的实际控制人，更长期担任公司董事长、总经理职务，在引领制定公司全面发展战略的同时，担负着公司的实际管理职责，是公司各项投资业务的总负责人，全面负责公司各项业务的经营和管理工作，推动各开发项目的发展；而王瑞先生作为公司董事，在企业发展战略制定、外部经营资源的开发与整合、及公司日常管理制度建设等方面也为公司作出了诸多的贡献。

在做好整体领导工作的同时，在公司新业务的投资和开拓领域，郑宽先生和王瑞先生也不断为公司做出了具体的贡献：2015年度内，在郑宽先生的直接领导和参与下，公司成功完成了对青岛康平高铁科技股份有限公司的投资，截至2015年12月31日，公司实现来自青岛康平高铁科技股份有限公司的投资收益共计1,520.35万元，成功达成“当年投资、当年收益”目标；而王瑞先生是公司新业务、新投资领域的主要领导和带头人，有力推动了多个投资项目的进行，特别是在王瑞先生的直接领导下，灵活利用各方的资源和资金，完成了公司医疗

投资平台北京长生谷医院管理有限公司的搭建，其下属的医疗诊所经营业务也进入实际运营的阶段，从而为公司下一步在医疗大健康领域的投资和拓展打开了局面、奠定了基础。

通过他们的积极努力，公司十余年来实现了持续性盈利，在未发行新股募集资金的情况下，通过自身的努力经营，公司净资产由 4 亿元稳步增长至 13 亿元，成为支撑公司发展和市值表现的重要基础。

## **2、郑宽先生、王瑞先生对于公司未来发展的重要性**

(1) 郑宽先生仍将作为公司地产投资业务、以及轨道交通配套业务（以青岛康平高铁科技股份有限公司为主体）的负责人，一方面推动公司地产业务的顺利进行，特别是推动新项目的开发建设，努力为上市公司创造持续、稳定的业绩；另一方面，全力推动青岛康平高铁科技股份有限公司的经营和发展，提高公司经营业绩，并在现有平台的基础上不断扩张企业规模、提高企业的整体实力和价值。

(2) 王瑞先生仍将作为公司对外投资业务的主要负责人，推动包括医疗业务等在内的公司新投资、新业务的进行，充分发挥自身在投资领域内的经验和资源优势，推动各投资项目持续发展、壮大，并在严控风险的基础上，有计划、有步骤的开拓新的投资项目，为公司未来的发展及市值体系建设奠定坚实的基础。

综上所述，郑宽先生、王瑞先生作为公司经营管理团队的核心，在过去的一个阶段中，已经为绵世股份的发展做出了重大的贡献，在未来公司的发展中，他们也仍将起着举足轻重的作用。而与此同时，郑宽先生和王瑞先生在公司十余年的经营历程中，除个别年度外，未享受过除基本薪酬外的、其他形式的奖励与激励。

综合考虑前述因素，公司董事会经慎重考虑，将郑宽先生、王瑞先生作为本次激励计划的主要激励对象，符合“重点激励、有效激励”的原则，有助于进一步激发他们的工作热情，更好的履行职责，并促进核心管理团队、上市公司与公司股东的利益更好的达成一致，从而推进公司的稳定、健康、快速发展，也符合公司及公司全体股东的利益。

## **（四）请你公司独立董事、独立财务顾问对上述问题发表核查意见**

### **1、公司独立董事核查意见**

公司在制定本次股权激励计划时，选择净利润增长率作为业绩考核指标，同时以过去三年的平均业绩作为比较基础，要求公司 2016、2017 年度业绩水平相较前述基础业绩指标逐年递增。前述业绩考核指标的设定符合《股权激励有关事项备忘录 1 号》的规定。

公司现阶段处于由传统业务向直接投资业务转型的特殊时期，为促进公司新主业体系的建设、尽快打造成有公司自身特色的投资业务体系，同时，维持公司业绩稳中有升，秉承依法合规、重点激励、有效激励的基本原则，公司推出了股票期权与限制性股票激励计划，有利于进一步激发核心管理团队的工作热情和积极性，促进前述经营目标的实现，降低经营风险，符合有利于上市公司持续发展的原则，不存在侵害中小股东权益的情况。

本次股权激励计划中，公司实际控制人董事长郑宽先生、董事王瑞先生获得较大份额的激励权益，既是基于他们历史上为上市公司发展做出的贡献，更是着眼于他们在下一步公司业务转型、发展过程中所发挥的核心作用。因此，在本次股权激励计划中，向郑宽先生、王瑞先生授予较大份额的激励权益，公司独立董事认为是合理的。

## **2、独立财务顾问核查意见**

经核查，本独立财务顾问认为：

1、公司《股票期权与限制性股票股权激励计划（草案）及摘要》、《股票期权与限制性股票计划实施考核管理办法》等股权激励相关议案已经公司第八届董事会第十一次临时会议、第八届监事会第二次临时会、2016 年第一次临时股东大会审议通过，并及时在巨潮资讯网上进行了披露；公司独立董事以及公司监事会就公司股权激励事项发表了意见。

2、公司采用《股权激励有关事项备忘录 1 号》规定的业绩指标之一净利润增长率设定为行权指标，以过去三年的平均业绩作为比较基础，2016、2017 年净利润增长率分别为 8%、16%，符合《股权激励有关事项备忘录 1 号》关于实行股权激励后的业绩指标不低于历史水平的规定。

3、公司股权激励计划已经董事会、监事会及股东大会审议通过，股权激励的实现可以促使公司实现净利润增长，促进上市公司持续发展，不会损害中小股东权益。

4、鉴于实际控制人董事长郑宽先生、董事王瑞先生公司生产经营过程中的

历史贡献以及其在未来在公司业务发展中的重要性，向郑宽先生、王瑞先生授予较大份额的激励权益是合理的。

三、你公司年报显示，公司历年持续盈利，且现金充裕，同时你公司历年均有大额的各类证券金融投资行为，包括资产管理计划、股票、衍生品等，其中**2015**年末合计投资余额为**6.51**亿元。但公司已连续七年未进行利润分配。请详细说明你公司多年未进行利润分配的原因，并说明是否符合《关于进一步落实上市公司现金分红有关事项的通知》、《上市公司监管指引第**3**号——上市公司现金分红》的精神。请你公司独立董事对此发表核查意见。

回复：

**1、公司近几年来未进行利润分配，除确未达到《公司章程》规定的分红条件外，主要还是从促进公司发展的角度考虑，具体原因如下：**

（1）过去一个阶段，公司的主营业务以房地产综合开发、现代城市服务业为主，其中前者当时面临政策调控等行业压力较大，后者的业务扩展、日常运营的资金需求也很大，都需要公司以较强大的自有资金进行支持；

（2）现阶段，公司处于由原有的传统业务向直接投资业务转型的特殊时期、关键时期，须保有较大的现金量，一方面支持现有股权投资业务的进行，在控制风险的基础上，争取迅速扩大投资业务的规模，打造未来公司的投资业务体系；另一方面公司本着谨慎稳健的经营原则，也需要保有一定的资金以应对经营中存在的风险，包括房地产投资业务面临的资金风险、以及其他股权投资业务中可能存在的资金链断裂的风险。

综上所述，公司最近年度未进行分红，主要目的还是为了推进公司业务的发展，并有效应对、降低经营中的风险。公司认为，这与《关于进一步落实上市公司现金分红有关事项的通知》、《上市公司监管指引第**3**号——上市公司现金分红》的精神并不违背。

公司赞同现金分红是上市公司回报股东的重要手段之一；同时公司也认为，业务的发展和盈利能力的稳定提升更是维护股东权益的核心和基础。公司希望充分利用好公司现有的现金资源，实现业务转型，打造完善、强大的直接投资业务体系，稳健提升公司业绩、提升公司的整体价值，从而促使公司股价在二级市场

上有更为良好的表现，并给予股东良好的回报。公司并非不重视通过现金分红的方式给予股东回报，公司认为，应该将公司发展与分红事项结合起来考虑，首重发展，将公司业绩的良好、稳定作为分红的基础。

## **2、同时，公司对自身分红政策的制定、执行情况进行了核查：**

（1）此外，公司已经按照《关于进一步落实上市公司现金分红有关事项的通知》、《上市公司监管指引第3号——上市公司现金分红》的规定，并结合公司发展的实际情况，在《公司章程》中对公司自身分红政策进行了详细的规定，内容符合前述规范性文件的规定；

（2）每一年度内，公司依据前述规范性文件的规定，由董事会在研究和论证公司现阶段发展的客观情况的基础上，拟定公司当年度的分红预案，并提交股东大会审议，程序依法合规，符合《关于进一步落实上市公司现金分红有关事项的通知》、《上市公司监管指引第3号——上市公司现金分红》的规定。

## **3、公司独立董事核查意见**

公司近年来未进行现金分红主要是根据公司发展的实际情况，为推动公司业务的顺利进行，应对经营风险，而做出的决策，从长远看符合公司和股东的整体利益，同时也符合《关于进一步落实上市公司现金分红有关事项的通知》、《上市公司监管指引第3号——上市公司现金分红》的精神。公司独立董事一致表示认可。

同时，公司独立董事提醒公司，在做好经营活动的基础上，在不影响公司发展的前提下，更加积极考虑并推进公司的分红事项。

## **四、你公司章程中现金分红相关条款规定：**

除特殊情况外，公司在当年盈利且累计未分配利润为正的情况下，采取现金方式分配股利，每年以现金方式分配的利润不少于当年实现的合并报表可供分配利润的10%。其中特殊情况是指：

（一）公司已确定的、或在未来十二个月内将发生的重大投资事项、或重大资金支出，其数额达到或超过公司最近一期经审计净资产的10%的；

（二）公司当年加权平均净资产收益率低于8%，或公司最近三年平均的加权平均净资产收益率低于8%的（前述指标均为扣除非经常性损益后数据）；

(三) 公司董事会经研究后认为,为下一阶段公司发展的实际需要,须保有较为充足的现金,从而不宜在当年度分红的。

经查,你公司历史经营情况如下:

作为地产企业,你公司每年都有大额地产项目投资的现金支出需求,2013-2015 年房地产业务投资金额分别为 3.2 亿元、3.8 亿元、2.6 亿元;你公司主营业务除地产外,其他均为股权投资,且随着公司业务转型,近年来股权投资金额逐年增加,2015 年股权投资金额达 2.06 亿元。前述金额均已超过净资产 10%。

你公司近三年扣非后加权平均净资产收益率为 4.62%,且根据你公司近期推出的《股权激励计划》,2016、2017 年目标净利润增长率仅为 8%,假设净资产水平不变,净资产收益率亦未达 5%。

请结合你公司现实情况,详细说明将高于净资产 10%的投资或现金支出以及加权平均净资产收益率低于 8%认定为“特殊情况”是否合理?并说明你公司现金分红政策与《关于进一步落实上市公司现金分红有关事项的通知》、《上市公司监管指引第 3 号——上市公司现金分红》有关强化股东回报意识的精神是否相符。请你公司独立董事对此发表核查意见。

回复:

1、公司章程中将高于净资产 10%的投资或现金支出、及年度加权平均净资产收益率低于 8%作为不进行现金分红的“特殊情况”,体现的是公司对于分红政策的精神和原则,即:一方面,将公司业绩的良好、稳定作为分红的基本前提,并在综合考虑市场和其他企业盈利水平的基础上,确定了“加权平均净资产收益率不低于 8%”的具体标准,是较为公允的;同时,将“高于净资产 10%的投资或现金支出”也作为“特殊事项”考虑,目的是要保证公司业务发展所需的重大资金需求,从而将公司发展与分红事项有机结合,首重发展,并在公司业务、业绩发展平稳的基础上积极考虑对于股东的现金分红。综上公司认为,前述标准的设定是合理的。

公司房地产项目的支出属于公司现有业务进行过程中的成本费用,不属于前述《公司章程》中规定的特殊情况中所述的“高于净资产 10%的投资或现金支出”,此类成本费用事项不构成对公司现金分红政策的影响;而关于股权投资的支出事

项，现阶段，公司股权投资金额较大，主要是由于公司目前正处于由原有的传统业务向直接投资业务转型的特殊时期，公司大力拓展以直接股权投资为主的各项投资业务，故阶段性的投资金额较大。

另一方面，公司的各项直接投资业务处于起步阶段，包括医疗服务、互联网金融等在内的公司部分投资项目尚处于发展和开拓期，产生投资收益尚待时日，也造成了公司现阶段的资产收益水平不高，未达到前述“加权平均净资产收益率不低于 8%”的水平，也表明公司目前发展尚处于转型的特殊时期，这一认定与《公司章程》中的现金分红政策是一致的。

未来随着公司直接投资业务体系的建立和逐步完善，投资项目规模、投资活动趋于平稳，投资收益情况也将不断改善和提高，公司将依据相关法律法规和公司章程的规定，更加积极的考虑现金分红的事项。

2、经核查，公司已在《公司章程》中对现金分红政策作出了详细、合理的规定，其内容符合《关于进一步落实上市公司现金分红有关事项的通知》、《上市公司监管指引第 3 号——上市公司现金分红》的规定和精神。

目前，公司业务仍处于转型的起步阶段，面对众多的新业务、新模式，在很多方面仍存在一定的不确定性；未来一个阶段，公司也将根据自身业务发展的实际情况，在公司直接投资业务体系发展相对完善和平稳后，对于公司整体的盈利水平、资金需求等重要事项进行进一步的评估，并在评估的基础上对现有的现金分红政策进行完善和调整，更加重视通过现金分红的方式给予股东回报。

### 3、公司独立董事核查意见

公司已根据《关于进一步落实上市公司现金分红有关事项的通知》、《上市公司监管指引第 3 号——上市公司现金分红》的规定，并结合公司发展的实际情况，在《公司章程》中对公司现金分红政策做出了规定，相关规定依法合规，并契合公司实际情况，其基本原则是将公司业务发展与分红结合起来，以推动公司业务发展为核心，在公司经营稳定的情况下，积极实现通过现金分红回报股东。

对于上述事项，公司独立董事一致表示同意。

**五、请你公司根据《深圳证券交易所行业信息披露指引第 3 号——上市公司从事房地产业务》第五条、第六条的规定补充披露下列信息：**

公司主要业务所在城市的行业发展及库存去化情况,并说明其对公司未来经营业绩和盈利能力的影响;

公司的主要经营模式、经营业态、在主要业务所在城市的市场地位及竞争优势;

区分不同业态、地区披露报告期主要出租项目的权益比例、楼面面积、出租率等房地产出租情况。

结合房地产宏观环境及公司经营情况,分析披露发展战略和未来一年的经营计划,包括但不限于计划增加土地储备情况、计划开工情况、计划销售情况、相关融资安排等。

请你公司依据自身经营模式和结算方式,在财务报表附注中详细披露与房地产行业特征相关的收入确认、存货、投资性房地产等具体会计政策,并分项目披露报告期利息资本化累计金额、本期利息资本化金额,并披露公司利息资本化率情况。

回复:

1、首先,公司并不是一家仅以房地产开发为主业的公司,而是以直接投资为主营业务方向,包括直接股权投资、实业投资等,房地产综合开发业务仅是公司下属的投资业务之一。因此在项目经营模式、资金及财务结构上与传统的房地产开发企业不尽相同。

2、具体到公司的房地产综合开发投资业务,主要位于四川省成都市,目前主要的开发项目为“锦世·溪地湾”项目,与该项投资业务相关的具体情况如下:

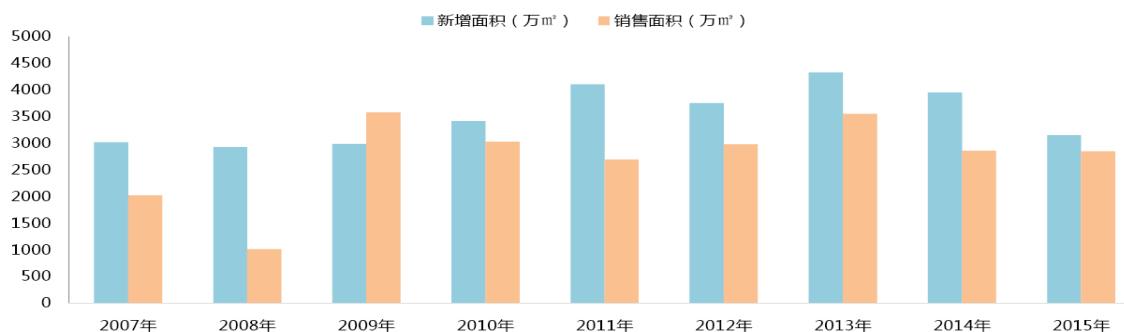
### (1) 所在城市的行业发展及库存去化情况

#### ①2005年-2015年前三季度成都市房地产投资占固定资产投资比例年度走势



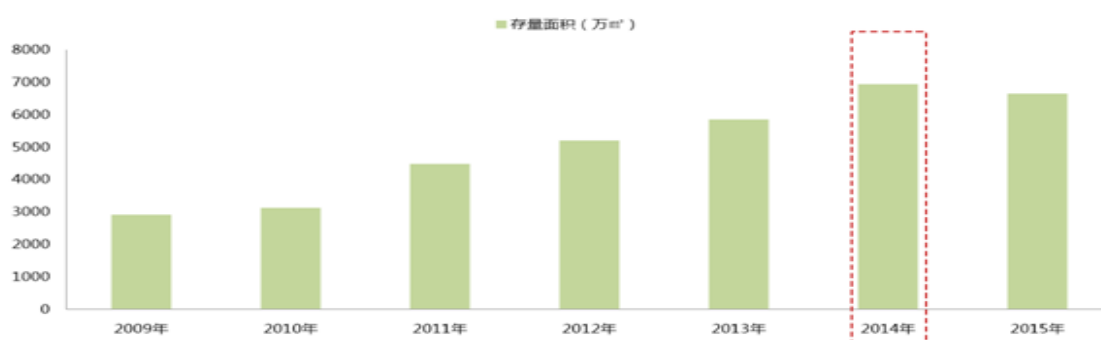
成都房地产投资占比持续增加。

#### ②2007年-2015年成都商品房市场年度供销走势图



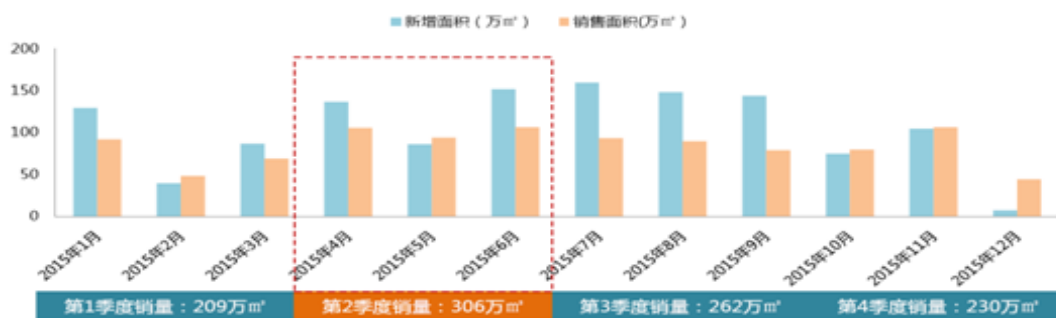
2015年市场新增同比减少20%，销量与去年基本持平。

③2009年-2015年成都市商品房市场存量走势图



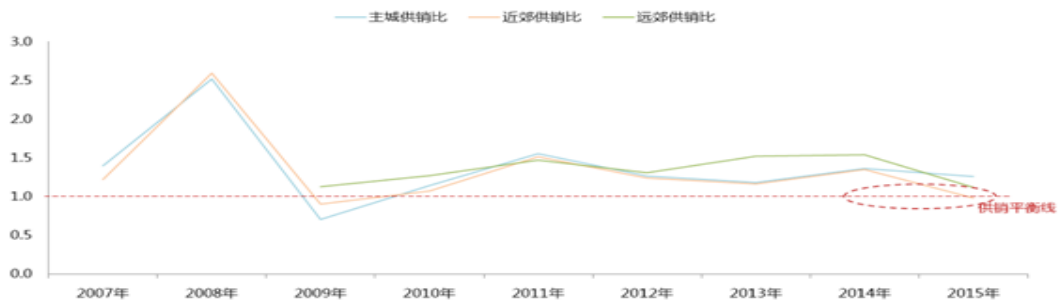
2015年市场存量首次出现下降，市场去库存有一定效果。

④2015年成都市主城区商品房市场月度供销走势图



2015年市场月均销量237万 m²，第2季度为热销季。

⑤2007年-2015年成都市主城区、近郊和远郊商品房市场年度供销比对比走势图



2015年市场供销比整体下降，其中近郊达到供销持平。

综合总结前述情况，2015年成都市房地产行业的行业发展、库存去化情况，及对公司未来经营业绩和盈利能力的影响，主要体现在如下几个方面：

成都整体市场仍保持一定利润空间，具备持续投资价值；

2015年市场供应量整体减少，存量首次出现下降，去库存意图明显，效果初见端倪；

2015年主城区、近郊以及远郊的供销比都有一定下调，其中近郊达到供销平衡。

公司现开发项目和拟开发项目均位于郫县犀浦镇，位置优越，属于成都市近郊最靠近中心城区的位置，加上地铁等利好因素，随着成都市房地产去库存的各项政策和措施的实施，销售前景良好，将对公司未来经营业绩和盈利能力的增加起到积极的推动作用。

### 3、公司的主要经营模式、经营业态、在主要业务所在城市的市场地位及竞争优势：

公司在成都主要从事房地产的开发建设工作，以开发住宅类产品为主配合少量商业配套。公司整体开发规模不大，以开发精品楼盘为主要目标，在郫县犀浦片区建立了良好的品牌知名度和产品优势。

### 4、区分不同业态、地区披露报告期主要出租项目的权益比例、楼面面积、出租率等房地产出租情况。

截至目前，公司房地产开发项目中暂不存在出租项目。

### 5、结合房地产宏观环境及公司经营情况，分析披露发展战略和未来一年的经营计划，包括但不限于计划增加土地储备情况、计划开工情况、计划销售情况、相关融资安排等。

房地产虽然告别黄金时代，但未来在中国经济中仍将占有重要的地位；全国市场整体过剩，去库存是下一阶段国家工作重点；但从全国来看，各城市分化明显，一线和部分二线重点城市房地产供销两旺。从自身的情况看，公司在成都市开发的绵世·溪地湾项目经营情况良好，产品销售和利润均满足上市公司的投资要求。

公司在房地产综合开发投资领域的发展策略是：聚焦成都主城区和近郊住宅类地块，坚持结构性利润的投资选择标准；控制投资规模和投资速度，合理分配、使用公司自有资金，降低投资风险；提高专业化水平，加快项目周转；强化精细化管理，加强成本控制；通过服务化转型（互联网+、服务升级等），提高产品附加值，增强公司产品竞争力；加强公司创新探索，力争形成新的投资利润增长点。

2016 年度内，公司在房地产综合开发投资领域的工作重点和规划是：

- （1）响应国家号召，大力推进存量房地产的去化速度；
- （2）完成绵世溪地湾项目四期的工程建设工作；
- （3）启动国韵项目一期的开工建设。

前述投资项目的开发工作，拟全部以自有资金开发建设，暂无引入外部融资的计划。

**6、请你公司依据自身经营模式和结算方式，在财务报表附注中详细披露与房地产行业特征相关的收入确认、存货、投资性房地产等具体会计政策，并分项目披露报告期利息资本化累计金额、本期利息资本化金额，并披露公司利息资本化率情况。**

我公司结合自身经营模式和结算方式，在年报中已披露了与房地产行业特征相关的收入确认会计政策，请参见 2015 年年报全文第 104 页；同时披露了房地产行业相关存货会计政策，请参见 2015 年年报全文第 94 页和 95 页。投资性房地产的会计政策请参见 2015 年年报全文第 98 页。

目前，我公司投资开发的房地产二级开发仅有“绵世·溪地湾”一个项目，“绵世·溪地湾”项目一直使用自有资金开发，未曾引入外部融资，因此本期和累计利息资本化金额、利息资本化率均为零。

**六、你公司年报“重大诉讼、仲裁事项”部分显示，全资子公司轻舟（天津）**

融资租赁有限公司（以下简称“轻舟公司”）存在多项诉讼，合计 9961 万元。经查，轻舟公司于 2013 年 11 月份设立，注册资本 2000 万美元，2014 年 1 月 1 日开始委托给关联方拉萨汇众管理有限公司（以下简称“汇众公司”，你公司副总经理石东平、财务副总监李鹏共持有汇众公司 68%的股权）管理，并于 2014 年 12 月 31 日提前终止委托。年报显示，你公司 2014、2015 年融资租赁业务分别实现营业收入 2007.47 万元、513.31 万元。请详细说明轻舟公司的历史及目前经营情况、本期末主要财务数据、诉讼金额远高于历年实现的营业收入金额的原因，并列表说明多项大额诉讼的发生原因、发生时间，以及你公司在诉讼事件中所采取的措施，石东平、李鹏在相关事件中是否应负个人责任？是否存在侵害上市公司利益的情形？并说明相关项目涉及的资产是否需计提减值损失、轻舟公司的可持续经营能力是否足够，请你公司年审会计师事务所对此发表专项核查意见。

回复：

#### 1、轻舟公司历史及目前经营情况

轻舟公司由本公司与本公司全资子公司绵世国际资本有限公司于 2013 年 12 月共同出资 2000 万元美元设立；2014 年 2 月，为进一步增强轻舟公司的资金实力，向其增资 816 万美元，轻舟公司注册资本达到 2816 万美元。

轻舟公司业务主要是为企业提供融资服务，业务模式包括融资租赁业务、委托贷款业务等。轻舟公司合并报表本期末主要财务数据：截止 2015 年末，轻舟公司流动资产 10,322 万元，非流动资产 7,985 万元，资产总额 18,307 万元；负债 4,464 万元，所有者权益 13,843 万元。2015 年度实现营业收入 555 万元（其中融资租赁业务收入 513 万元），归属于母公司所有者的净利润-3,680 万元。

#### 2、轻舟公司诉讼情况

2014 年底至 2015 年上半年，受整体经济形势下行等因素的综合影响，轻舟公司的部分融资项目出现逾期和违约情况，在多次催收未果的情况下，为保护公司利益，轻舟公司对于部分违约项目的债务人提起了诉讼，并采取了各项积极的手段和措施，具体情况如下：

| 序号 | 诉讼基本情况 | 诉讼时间 | 诉讼原因及相关司法措施 | 后续处置情况 |
|----|--------|------|-------------|--------|
|----|--------|------|-------------|--------|

| 序号 | 诉讼基本情况            | 诉讼时间        | 诉讼原因及相关司法措施                                                    | 后续处置情况                                                                                                 |
|----|-------------------|-------------|----------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1  | 欧华福业-国利纸业节能设备直租项目 | 2015年11月18日 | 该项目已逾期5期，因资金周转困难，项目方难以支付租金，我司采取司法保全措施，查封项目方及保证人相关财产，以保证我司资金安全。 | 该案件天津市滨海新区法院已判决，法院支持我司诉讼请求，待判决生效后即可申请强制执行。                                                             |
| 2  | 欧华福业-大发纸业节能设备直租项目 | 2015年11月18日 | 该项目已逾期4期，因资金周转困难，项目方难以支付租金，我司采取司法保全措施，查封项目方及保证人相关财产，以保证我司资金安全。 | 该案已向滨海新区法院提起诉讼，因被告大发纸业公司提出管辖异议，现已经一、二审法院裁决，该案件管辖地仍为滨海新区法院，现正在等待开庭。由于我司已查封被告相关财产，待判决生效后即可申请强制执行措施。      |
| 3  | 辽宁海德鑫化工电气设备回租项目   | 2015年9月29日  | 该项目已逾期2期，项目方难以支付租金，我司采取司法保全措施，查封项目方及保证人相关财产，以保证我司资金安全。         | 该案向天津市第二中级人民法院提起诉讼，2016年3月25日已开庭完毕，正在等待法院判决，判决生效后我司即可进入强制执行阶段。现我司正在积极与被告商谈和解方案，若商谈成功，双方可在执行阶段达成执行和解。   |
| 4  | 潍坊国建-清华EMC回租项目    | 2015年11月4日  | 该项目实际控制人因涉嫌诈骗罪被公安机关逮捕，公司已处于停业状态，且该项目方已涉诉，因此我司进行诉讼并保全。          | 该案向天津市第二中级人民法院提起诉讼，法院已于2016年2月14日出具判决书。我司已办理公告送达手续，判决生效时间为2016年5月13日，判决生效后即可进入执行阶段。<br>与此同时，我司一方面依据现有判 |

| 序号 | 诉讼基本情况 | 诉讼时间 | 诉讼原因及相关司法措施 | 后续处置情况                                                 |
|----|--------|------|-------------|--------------------------------------------------------|
|    |        |      |             | 决与租赁物使用业主方沟通，并通过法院执行机构做相关工作，争取前述业主方配合我司的相关工作，尽早实现项目回款。 |

3、对于诉讼项目涉及的资产，轻舟公司均依据项目的客观情况综合进行判断，并按照会计政策的规定计提了减值准备，详见本次回复问题一/(二)条的回复。

4、轻舟公司诉讼金额高于营业收入金额原因：因轻舟公司从事业务为融资租赁业务，其营业收入为融资租赁业务剔除增值税销项税之后的利息收入，而诉讼金额则包括本金和利息，涵盖范围不同，因此诉讼金额高于营业收入。

5、经过认真的分析和检讨，公司认为，轻舟公司在开展经营活动的第二年，即发生了前述融资项目违约的情况、并引发诉讼，进而造成轻舟公司业绩发生较为严重的亏损，也是由于多种原因综合造成的：首先，从客观上，宏观经济形势整体下行等外部因素的影响是一个重要因素，部分融资企业经营情况持续恶化、出现资金链断裂，甚至有个别融资项目当事人涉嫌违法犯罪事项，严重侵害了轻舟公司的合法权益；另一方面毋庸讳言，轻舟公司管理层对于融资项目的整体把控也存在一定失误，特别是在项目的投后管理工作上有较大的管理责任。对此，公司也及时进行了严肃处理，依法解聘了轻舟公司时任总经理，并对轻舟公司相关人员进行了降薪处罚。

同时经过公司的认真核查，除应承担一定的管理责任外，轻舟公司的相关负责人石东平、李鹏在前述项目的投放、管理过程中，并不存在其他严重的渎职、失职情形，也不存在侵害上市公司利益的情况；同时，经核查，前述违约项目各方与轻舟公司的管理层、与上市公司及其管理层均不存在关联关系。

6、目前，轻舟公司的经营仍在持续进行中，针对部分融资项目出现违约的客观事实、以及外部经济环境变化的实际情况，轻舟公司主动放缓了项目投放的速度；将经营的主要精力转向现有项目的投后管理和违约项目的处置上，以保证和加速项目回款为核心目标开展各项工作。同时，轻舟公司也对前期业务开展中

的经验教训进行总结，并在此基础上制定未来业务的发展规划。

轻舟公司不存在可持续经营能力不足的情况。

## 7、年审会计师事务所核查意见

立信会计师事务所发表了信会师报字[2016]第 210520 号核查意见，认为轻舟公司由于启动诉讼等客观情况而计提资产减值准备的处理恰当，且未发现轻舟公司存在可持续经营能力不足的情况。

七、你公司年报显示，你公司以人民币 1,000 万元与其他合作方共同出资设立国泰君安格隆并购股权投资基金（上海）合伙企业（有限合伙），并直接持有其 4% 的合伙份额。请你公司对照《主板信息披露业务备忘录第 8 号——上市公司与专业投资机构合作投资》的规定，说明公司是否履行相应审议程序及临时信息披露义务，如无，请及时补充。

回复：

公司出资人民币 1,000 万元与其他合作方共同设立国泰君安格隆并购股权投资基金（上海）合伙企业（有限合伙）的投资事项，启动于 2014 年度内，依据当时《深圳证券交易所股票上市规则》等根据规范性文件、以及《公司章程》的规定，公司于 2014 年 10 月 15 日召开公司总经理办公会审议通过了该项投资事项；2015 年 3 月 30 日各方签订了正式的合伙协议。依据前述规范性文件的规定，该项投资无须进行临时信息披露。

2015 年 9 月 14 日，深交所发布《主板信息披露业务备忘录第 8 号——上市公司与专业投资机构合作投资》。未来，公司如继续开展与专业投资机构合作投资的事项，将按照前述规定的要求完成履行相应的审议程序、并履行必要临时信息披露义务。

八、你公司年报第 131 页显示，报告期内，公司的控股子公司拉萨晟灏投资有限公司收到合作方支付的股权转让诚意金 2.33 亿元。请对照《股票上市规则》说明相关交易是否履行相应审批程序及临时信息披露义务，如无，请及时补充。

回复：

2015 年度内，拉萨晟灏投资有限公司（以下简称“拉萨晟灏”）与相关合作方就股权收购项目进行洽商，鉴于相关交易事项较为重大，在该合作方进场对项目进行尽职调查、并与拉萨晟灏就交易的具体内容展开协商前，经双方同意，先由该合作方向拉萨晟灏开立的专门账户支付 2.33 亿元诚意金，并由拉萨晟灏与该合作方对该笔资金进行共管。

前述支付诚意金的事项，主要是为了在交易洽商前，首先确保该合作方具备进行相关交易的条件和实力；而当时相关交易的内容尚在洽商之中，未达到依法应披露的标准。

目前，上述交易事项已经公司 2016 年 4 月 12 日召开的第八届董事会第十三次临时会议审议通过，详细内容请参阅公司于 2016 年 4 月 13 日在公司指定信息披露媒体上发布的相关公告。

九、你公司年报第 142 页显示：2015 年 5 月，北京长生谷医院管理有限公司（以下简称“长生谷”）注册资本由 500 万元增加至 3,000 万元，由其他股东认缴新增注册资本 2,500 万元，你公司持股比例由 100%稀释至 16.67%并丧失控制权。请详细说明你公司放弃权利所对应的交易对手方，并对照《股票上市规则》及《主板上市公司信息披露备忘录 2 号》中有关放弃权利的规定，详细说明你公司是否履行相应审批程序及临时信息披露义务。如无，请及时补充。

回复：

2015 年 5 月，公司下属子公司与北京睿涪长生医疗投资管理中心（有限合伙，以下简称为“睿涪长生医疗”）签订协议，由睿涪长生医疗认购长生谷新增的 2500 万元注册资本，长生谷注册资本增加至 3000 万元，本公司持股比例下降至 16.67%。

前述交易中，公司放弃权利对应的交易对手方为睿涪长生医疗，该有限合伙企业成立于 2015 年 4 月，主营业务为投资与资产管理，主要合伙人（包括普通合伙人和有限合伙人）为 5 名非关联自然人，与本公司、本公司控股股东以及本公司董事、监事、高管不存在关联关系。

截止 2014 年 12 月 31 日，长生谷总资产为 2,249.52 万元，净资产为 213.92 万元；2014 年度，长生谷营业收入为 0 元，净利润-251.76 万元；本次交易亦不

涉及募集最近三年的募集资金投资项目、重大资产重组置入资产项目的情况；也未对上市公司构成重大影响。故根据《股票上市规则》及《主板上市公司信息披露备忘录 2 号》的规定，前述碧涿长生医疗认购长生谷新增注册资本的事项无须进行披露。

十、你公司年报第 33 页显示，你公司以零价格收购北京国建常清藤节能科技有限公司（注册资本 2,000 万元，实收资本 0 元）100%股权，公司自 2015 年 10 月起将其纳入合并范围。请你公司说明零价格收购的原因、背景以及是否存在后续安排。

回复：

北京国建常清藤节能科技有限公司（以下简称“常清藤公司”）是公司子公司轻舟（天津）融资租赁有限公司的业务配套公司，主要是协助推进轻舟公司下属的潍坊国建-清华 EMC 回租项目的进行；公司以零价格收购该公司，是由于收购时该公司尚未进行任何出资，故公司以 0 元价格收购该公司，价格是合理的。

未来常清藤公司仍将作为轻舟公司的业务配套公司，协助推进前述融资租赁项目的进行；除此之外，常清藤公司无其他的后续安排。

十一、年报第 36 页显示，关联债权债务往来情况中，你公司勾选“适用”，但是，未披露具体情况，请及时补充。

回复：

由于存在关联债权往来，因此我公司勾选“适用关联债权债务往来情况”。但由于该往来款项属于经营性关联债权，因此我公司勾选“不适用非经营性关联债权债务往来”，随即上市公司定期报告制作系统自动显示“公司报告期不存在非经营性关联债权债务往来”，且系统自动隐藏了“应收关联方债权”和“应付关联方债务”表格。

前述关联债权往来的具体情况：截止到 2015 年年末，公司应收北京吃心壹佰思味浓餐饮管理有限公司 9.35 万元，属于经营性债权。我公司在财务报告部分进行了披露，请参见 2015 年年报全文第 152 页。

前述回复意见，请审阅。

北京绵世投资集团股份有限公司

2016 年 4 月 12 日