

江苏红豆实业股份有限公司 关于重大资产出售暨关联交易报告书（草案） 的修订说明公告

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个别及连带责任。

江苏红豆实业股份有限公司（以下简称“公司”）于 2017 年 3 月 29 日公告了《江苏红豆实业股份有限公司重大资产出售暨关联交易报告书（草案）》（以下简称“重组报告书”）。根据上海证券交易所的审查反馈意见，公司对报告书进行了相应补充和完善，具体说明如下：

1、公司已在重组报告书之“第八节 管理层讨论与分析”之“六、本次交易对上市公司的影响”之“（三）本次交易对上市公司未来发展前景的影响”中补充披露如下：

“上市公司通过本次交易，将取得约 8.2 亿元现金，该笔现金将用于补充公司流动资金，完善产业布局，发展上市公司服装主业，以提高上市公司的盈利能力与盈利质量。”

2、公司已在重组报告书之“第十二节 其他重要事项”之“九、本次交易对中小投资者权益保护的安排”之“（七）并购重组摊薄当期每股收益的填补回报安排”之“2、填补回报措施”中补充披露如下：

“由于本次交易可能降低上市公司短期每股收益，继而降低投资者股利回报。为了提高投资者现金分红回报率，填补每股收益被摊薄的回报，公司根据中国证监会《关于进一步落实上市公司现金分红有关事项的通知》（证监会[2012]37 号）和《上市公司监管指引第 3 号——上市公司现金分红》（证监会公告[2013]43 号）及《上海证券交易所上市公司现金分红指引》的有关要求，严格执行《公司章程》明确的现金分红政策，并制定了《江苏红豆实业股份有限公司未来三年股东回报

规划（2015-2017）》，明确了对股东回报的合理规划，重视提高现金分红水平，给予投资者持续稳定的回报。

本次重组完成后，公司将继续实行可持续、稳定、积极的利润分配政策，不断提高公司运营绩效，完善公司股利分配政策，维护公司全体股东利益。”

3、公司已在重组报告书之“第四节 拟置出资产基本情况”之“八、最近两年的主营财务指标”之“（二）非经常性损益说明”中补充披露如下：

“红豆置业2016年度非经常损益中‘除上述各项之外的其他营业外收入和支出’明细情况如下：

单位：元

除上述各项之外的其他营业外收入		
款项性质	内容	金额
赔款收入	远东百货提前解除租约赔偿款	20,000,000.00
违约金收入	客户订房后未签合同没收的定金	282,909.00
其他	代缴个税手续费等	105,500.95
合 计		20,388,409.95
除上述各项之外的其他营业外支出		
对外捐赠支出	公益性捐赠	53,888.00
赔款及违约金	延期交房违约金	156,808.00
滞纳金及罚款	税收滞纳金	3,096.00
其他	延期交房产生的物业费及能耗费等	83,823.89
合 计		297,615.89
除上述各项之外的其他营业外收入净额		20,090,794.06

2016 年度非经常损益‘除上述各项之外的其他营业外收入和支出’中主要为远东百货提前解除租约赔偿款，该笔赔偿款与本项中其他收入及支出均为非经常性项目，不具有可持续性。”

4、公司已在重组报告书之“第四节 拟置出资产基本情况”之“十二、拟置出资产涉及房地产业务去化周期情况”中，补充披露如下：

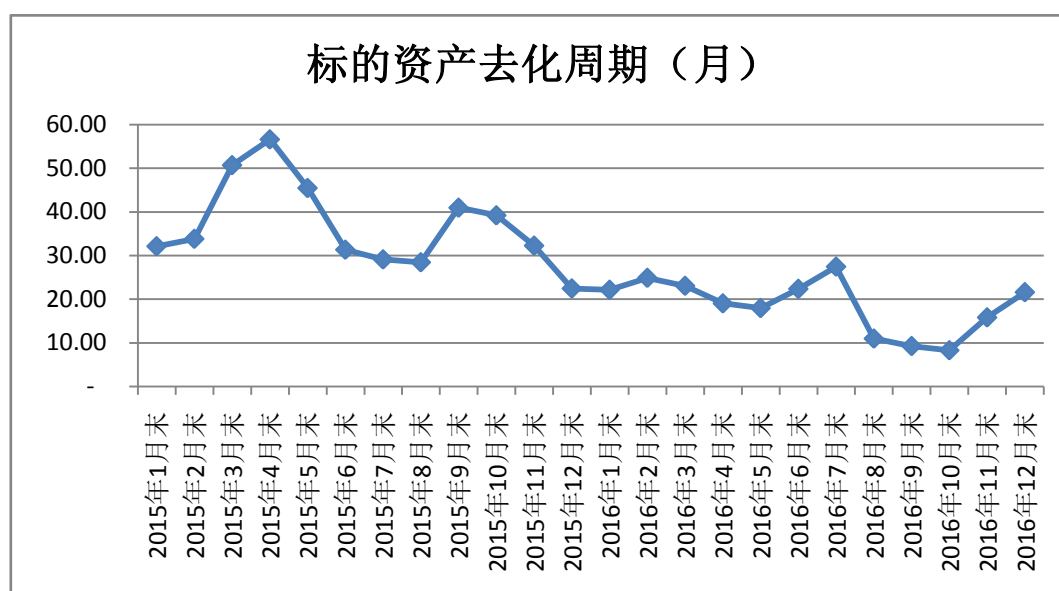
“报告期内，标的资产去化周期情况如下：

时间	库存面积 (平方米)	最近三月移动平均成交面积 (平方米)	库存去化周期 (月)
2015 年 1 月末	489,256.79	15,227.12	32.13
2015 年 2 月末	483,681.75	14,302.35	33.82
2015 年 3 月末	474,413.51	9,355.05	50.71

2015 年 4 月末	464,633.89	8,207.63	56.61
2015 年 5 月末	453,741.22	9,980.18	45.46
2015 年 6 月末	432,958.26	13,818.42	31.33
2015 年 7 月末	421,221.05	14,470.95	29.11
2015 年 8 月末	410,455.68	14,428.50	28.45
2015 年 9 月末	464,025.96	11,329.75	40.96
2015 年 10 月末	451,717.53	11,520.16	39.21
2015 年 11 月末	435,057.93	13,484.91	32.26
2015 年 12 月末	409,333.39	18,230.86	22.45
2016 年 1 月末	397,836.06	17,960.49	22.15
2016 年 2 月末	388,255.81	15,600.71	24.89
2016 年 3 月末	362,205.33	15,709.35	23.06
2016 年 4 月末	343,669.39	18,055.56	19.03
2016 年 5 月末	332,677.08	18,526.24	17.96
2016 年 6 月末	319,359.27	14,282.02	22.36
2016 年 7 月末	309,809.58	11,286.60	27.45
2016 年 8 月末	261,215.28	23,820.60	10.97
2016 年 9 月末	241,166.35	26,064.31	9.25
2016 年 10 月末	249,421.88	30,105.05	8.29
2016 年 11 月末	244,733.38	15,469.79	15.82
2016 年 12 月末	222,784.28	10,316.87	21.59

注：库存去化周期=库存面积/最近三月移动平均成交面积

标的资产去化周期走势：



标的资产所经营区域内房地产市场受宏观经济及政策导向影响明显，标的资产去化周期呈前高后低的趋势。2016 年四季度，南京、无锡两地相继出台限购、

限贷款政策，标的资产房产销售量回落明显，去化周期有所回升。”

5、重组报告书之“第五节 交易标的评估或估值情况”之“二、交易标的评估的具体情况”之“（二）评估方法说明”之“3、资产基础法中主要科目的评估方法”之“（1）存货”之“①库存商品”的部分内容修订如下：

原报告书内容：

“库存商品均属正常销售的商品房，本次评估评估人员根据库存商品的不同情况选择不同的评估方法。其中：

a、对已签约尚未实现销售的库存商品房，本次评估根据其销售价格减去销售费用、全部税金确定评估值，即评估单价=销售单价 $\times$ (1-销售费用率-销售税金及附加率-企业所得税率)。

b、对截止评估现场期间尚未签约的库存商品房，本次评估根据其销售价格减去销售费用、全部税金和适当数额的净利润确定评估值，即评估单价=销售单价 $\times$ (1-销售费用率-销售税金及附加率-企业所得税率-销售利润率 $\times$ 50%)。”

修订为：

“库存商品均属正常销售的商品房，本次评估对红豆置业库存商品产采用假设开发法进行评估，评估人员根据库存商品的不同情况选择不同的评估方法。其中：

a、对已签约尚未实现销售的库存商品房，本次评估根据其销售价格减去销售费用、全部税金确定评估值，即评估单价=销售单价 $\times$ (1-销售费用率-销售税金及附加率-企业所得税率)。

b、对截止评估现场期间尚未签约的库存商品房，本次评估根据其销售价格减去销售费用、全部税金和适当数额的净利润确定评估值，即评估单价=销售单价 $\times$ (1-销售费用率-销售税金及附加率-企业所得税率-销售利润率 $\times$ 50%)。

c、对正在开发尚未完工的商品房采用假设开发法确定评估值。”

6、重组报告书之“第五节 交易标的评估或估值情况”之“三、标的资产评估值比较”之“（三）差异分析”的部分内容修订如下：

原报告书内容：

“拟出售资产的评估值/净资产账面价值倍数低于同行业可比 A 股上市公司市净率的平均值和中位值，主要因为：我国 A 股上市公司数量较少，为稀缺性资源，上市公司基本上处于供不应求的态势。此外，上市公司股份存在公开交易的市场，且上市公司受到多方监管或监督，具备较好的流动性及完善、规范的治理结构，也是导致上市公司股价一般高于非上市公司每股价格的重要原因。另外，部分优质房地产上市公司在土地储备、项目资源等方面优势明显，导致估值较高。综上，A 股市场的供求关系、流动性溢价、规范的治理结构、土地储备优势等因素，导致了红豆股份拟出售资产评估值/净资产账面价值倍数平均值低于同行业可比 A 股上市公司市净率的平均值和中位值。”

修订为：

“拟出售资产的评估值/净资产账面价值倍数低于同行业可比 A 股上市公司市净率的平均值和中位值，主要因为：（1）上市公司盈利能力更强，其销售毛利率、销售净利率、净资产收益率等均显著高于标的资产；（2）大部分优质房地产上市公司在土地储备、项目资源等方面优势明显；（3）上市公司股份存在公开交易的市场，且上市公司受到多方监管或监督，具备较好的流动性及完善、规范的治理结构。

综上，受同行业可比 A 股上市公司盈利能力更强、股份具有流动性溢价、土地资源储备优势显著等因素影响，标的资产的市净率低于同行业可比 A 股上市公司市净率的平均值和中位值。”

公司提醒投资者注意，公司对报告书进行了上述补充或修正披露，投资者在阅读和使用公司重大资产出售报告书时，应以本次同时披露的重组报告书（修订稿）为准。

特此公告。

江苏红豆实业股份有限公司董事会

2017 年 4 月 29 日