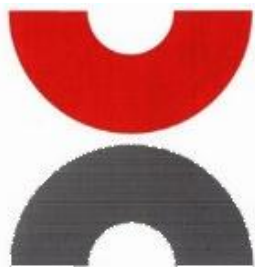


证券代码：000023

证券简称：深天地 A

公告编号：2018—003



**深圳市天地(集团)股份有限公司
关于深圳证券交易所公司管理部
《关于对深圳市天地(集团)股份有限
公司的关注函》的回复**

签署日期：二〇一八年一月

释义

在本回复中除非文中另有所指，下列简称具有如下特定含义：

广东君浩	指	广东君浩股权投资控股有限公司，曾用名：广东大锦汇股权投资控股有限公司
深天地 A、“深天地 A”、上市公司、公司、本公司	指	深圳市天地（集团）股份有限公司，在深圳证券交易所上市，股票代码：000023
本回复	指	深圳市天地(集团)股份有限公司关于深圳证券交易所公司管理部《关于对深圳市天地(集团)股份有限公司的关注函》的回复
本次交易/本次权益变动/本次股权转让	指	广东君浩股权投资控股有限公司拟通过协议转让方式受让深圳市天地（集团）股份有限公司之第一大股东宁波华旗同德投资管理合伙企业（有限合伙）、第三大股东深圳市东部开发（集团）有限公司、第四大股东陕西恒通果汁集团股份有限公司合计持有的上市公司 27.39%的股权
华旗同德	指	宁波华旗同德投资管理合伙企业（有限合伙）
东部集团	指	深圳市东部开发（集团）有限公司
恒通果汁	指	陕西恒通果汁集团股份有限公司
《股份转让协议书 A》	指	宁波华旗同德投资管理合伙企业（有限合伙）与广东君浩股权投资控股有限公司关于深圳市天地（集团）股份有限公司股份转让协议书（A）
《股份转让协议书 B》	指	陕西恒通果汁集团股份有限公司、深圳市东部开发(集团)有限公司与广东君浩股权投资控股有限公司关于深圳市天地（集团）股份有限公司股份转让协议书（B）
《合作意向书 A》	指	广东君浩股权投资控股有限公司和宁波华旗同德投资管理合伙企业（有限合伙）之合作意向书 A
《合作意向书 B》	指	广东君浩股权投资控股有限公司和深圳市东部开发（集团）有限公司及陕西恒通果汁集团股份有限公司之合作意向书 B
《合作意向书 A 补充协议》	指	广东君浩股权投资控股有限公司和宁波华旗同德投资管理合伙企业（有限合伙）之合作意向书 A 补充协议
《合作意向书 B 补充协议》	指	广东君浩股权投资控股有限公司和深圳市东部开发（集团）有限公司及陕西恒通果汁集团股份有限公司之合作意向书 B 补充协议
《合作意向书 B 补充协议二》	指	广东君浩股权投资控股有限公司和深圳市东部开发（集团）有限公司及陕西恒通果汁集团股份有限公司之合作意

		向书 B 补充协议二
深交所	指	深圳证券交易所
证监会	指	中国证券监督管理委员会
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
《收购管理办法》	指	《上市公司收购管理办法》
《准则 15 号》	指	《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第 15 号—权益变动报告书》
《准则 16 号》	指	《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第 16 号—上市公司收购报告书》
《上市公司监管指引第 4 号》	指	《上市公司监管指引第 4 号—上市公司实际控制人、股东、关联方、收购人以及上市公司承诺及履行》
元/万元/亿元	指	人民币元、人民币万元、人民币亿元

注：本回复中可能存在个别数据加总后与相关数据汇总数存在尾差情况，系数据计算时四舍五入造成，提请广大投资者注意。

深圳市天地(集团)股份有限公司

对深圳证券交易所公司管理部《关于对深圳市天地(集团)股份有限公司的关注函》的回复

本公司及董事会全体成员保证信息披露内容的真实、准确、完整，没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

深圳市天地（集团）股份有限公司（以下简称“公司”、“本公司”）于 2017 年 12 月 26 日收到深圳证券交易所出具的《关于对深圳市天地(集团)股份有限公司的关注函》（公司部关注函[2017]第 189 号）。根据深圳证券交易所的要求，就关注函中相关问题的回复如下：

1. 请梳理并列示华旗同德、东部集团和恒通果汁自成为你公司股东以来所做的各项承诺，并说明本次股权转让是否违反该等承诺或者影响该等承诺的继续履行，以及广东君浩承接相关主体承诺的安排（如有）。

回复：

一、华旗同德、东部集团和恒通果汁的承诺情况

（一）华旗同德的各项承诺及履行情况

2015 年 9 月 14 日，华旗同德与东部集团签订了《股份转让协议书》，合计受让东部集团持有的“深天地 A”21,000,000 股股份，占上市公司总股本 15.13%。2015 年 10 月 16 日，公司收到《证券过户登记确认书》，东部集团已于 2015 年 10 月 15 日在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司办理完成股份变更登记手续，将其所持有的“深天地 A”21,000,000 股无限售条件流通股转让给华旗同德。

华旗同德自成为本公司股东以来，未涉及任何承诺，本次股权转让前不存在未履行承诺的情形。

（二）东部集团的各项承诺及履行情况

2001 年 11 月 30 日，深圳市建设投资控股公司与东部集团签署国家股转让协议，出让其持有的部分“深天地 A”国家股 55,500,000 股，占“深天地 A”总

股本的 40%，每股转让价格 2.80 元，转让金额为人民币 1.554 亿元整（155,400,000 元）。

东部集团自成为本公司股东以来的相关承诺如下：

1、2001 年 11 月 30 日受让股份时所做承诺

承诺方	承诺类型	承诺内容	承诺时间	承诺期限	履行情况
东部集团	限售承诺	建设控股将其持有的上市公司 5,550 万股国家股转让给本公司，该股份占深天地总股份的 40%。转让中，本公司曾承诺该次受让的股份三年内不再转让。	2001 年 11 月	3 年	未履行

2004 年 7 月 27 日，东部集团在巨潮资讯网刊发《深圳市东部开发（集团）有限公司致歉公告》，对其撤销承诺的原因进行解释：

“（一）撤销“三年内不转让所持“深天地 A”股份”的承诺是因为国有企业改革的政策驱动，本公司是深圳市最早的国有企业之一，建筑施工、房地产开发、服务业为主业，属于一般竞争性行业。企业 2500 余名正式员工中，原基建工程兵集体转业人员超过半数。多年来，本公司依靠员工的顽强拼搏和各级政府部门的支持帮助，保持了较稳定的发展态势。但在日益激烈的市场竞争中，产权体制的束缚越来越显现，整体改制势在必行。在新一轮国企改革中，深圳市政府根据国家关于国有经济布局战略性调整和国有企业战略性改组的方针，对本公司进行产权主体多元化、国有资本逐步退出的整体改制试点，符合国企改革方向和本公司的实际。

（二）撤销“三年不转让所持“深天地 A”股份”的承诺是为了更好地促进“深天地 A”发展，维护其他股东利益。

2001 年，本公司以 2.8 元/股的价格受让“深天地 A”股份。两年多来，为了支持“深天地 A”的发展，本公司做出了巨大的牺牲，但仍未从根本上改变“深天地 A”的困难。经过本公司和“深天地 A”管理者的认真分析，一致认为，“深天地 A”今后的生存与发展在很大程度上将依赖于体制机制创新。只有通过产权激励和精细管理等现代管理方法，使员工既是劳动者，又是股东，个人利益与企业利益捆绑在一起，才能从根本上调动广大员工的积极性，不断改善和提高资产质量和盈利能力，实现对广大中小投资者利益的保护。

(三) 撤销“三年不转让所持“深天地 A”股份”的承诺符合国家法律法规。

2002 年 3 月，根据中国证监会证监函字[2002]29 号“关于同意豁免深圳市东部开发（集团）有限公司要约收购“深天地 A”股票义务的函”，本公司受让“深天地 A”股份已 27 个月，满足《证券法》第九十一条对收购股权后持有时间“不得低于六个月”的规定。本公司对投资者所做出的“三年内不转让所持“深天地 A”股份”的承诺是为了稳定“深天地 A”股权结构，有利于“深天地 A”持续、稳定、健康发展，保护全体股东利益，本次由于政府国企改革政策的实施，导致本公司持有的“深天地 A”股份间接转让，但本公司一如既往支持“深天地 A”发展的初衷没变，“深天地 A”既有发展方针没变，“深天地 A”的“五个独立性”没变，“深天地 A”各股东不仅不会因为本公司改制而利益受损，而且会因为本公司改制而长期受益。”

2、股权分置改革限售承诺所做承诺

承诺方	承诺类型	承诺内容	承诺时间	承诺期限	履行情况
东部集团	限售承诺	所持有的本公司非流通股份自改革方案实施之日起，在四十八个月内不通过交易所挂牌交易。在此项承诺期满后，其通过证券交易所挂牌交易出售股份占公司股份总数的比例在十二个月内不超过百分之五，二十四个月内不超过百分之十。	2006-3-15	2006-3-15 至 2012-3-16	已完成
	业绩承诺	本公司全体非流通股股东保证，本公司未来三年（2006 年度～2008 年度）的净利润总额不低于 6,000 万元，即本公司未来三年的平均净利润不低于 2,000 万元（经会计师事务所出具的标准无保留意见的审计报告确认），若公司未来三年的净利润未达到以上保证金额，则实际实现的净利润额与以上保证金额之间的差额由非流通股股东以现金补足方式注入上市公司。	2006-3-15	2006-3-15 至 2012-3-16	已完成
	分红承诺	本公司全体非流通股股东承诺，在 2007 年～2009 年召开的年度股东大会上，就本公司 2006 年～2008 年年度的利润分配提出以下议案并投赞成票：深天地当年度的现金分红比例将不低于该年度可分配利润的 35%	2006-3-15	2006-3-15 至 2012-3-16	已完成
	补充承诺	①为了确保实现上述承诺，东部集团	2006-3-15	2006-3-15 至	已完成

承诺方	承诺类型	承诺内容	承诺时间	承诺期限	履行情况
		将持有的全部深天地股份（股权分置改革前为 55,500,000 股，股权分置改革后为 46,914,468 股）交中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司冻结临时保管，期限由 2006 年 3 月 14 日至 2009 年 7 月 31 日。在此期，在该等股权上不能设置质押等担保物权，同时东部集团也不能转让或通过股权托管、司法裁定等方式变相转让上述股权。 ②深天地 2008 年年度报告公告后，如深天地 2006 年—2008 年的净利润未达到上述承诺的保证金额，东部集团独自将深天地实际实现的净利润与以上保证金额之间的差额以现金的形式补足，如未能补足现金，东部集团将在年报公告后三十个交易日内将所持有的深天地部分或全部股份变现，所得资金进入中国证券登记结算有限公司深圳分公司指定账户，用于补足深天地实际实现的净利润与上述保证金额之间的差额。		2012-3-16	

3、2012 年 11 月权益变动期间所做承诺

承诺方	承诺类型	承诺内容	承诺时间	承诺期限	履行情况
东部集团	关联交易处理承诺	1、尽量避免或减少本公司及控制的其他企业与深天地及其下属子公司之间的关联交易； 2、对于无法避免或有合理理由存在的关联交易，将与深天地依法签订规范的关联交易协议，并按照有关法律、法规、规章、其他规范性文件和公司章程的规定履行批准程序；关联交易价格严格依照“随行就市并保证不低于同期非关联交易价格”的原则确定，保证关联交易价格具有公允性；保证按照有关法律、法规和公司章程的规定履行关联交易的信息披露义务； 3、保证不利用关联交易非法转移深天地的资金、利润，不利用关联交易损	2012-12-18	长期有效	根据承诺内容履行中

承诺方	承诺类型	承诺内容	承诺时间	承诺期限	履行情况
		害深天地及非关联股东的利益。			
	避免同业竞争承诺	1、在房地产开发业务方面，本公司及控制的其他企业将采取优先考虑上市公司利益的政策，通过内部调控措施，在选择房地产开发项目时，避免与深天地在项目开发时间、地点、产品类型、客户群体等方面的趋同； 2、在商业混凝土生产、销售方面，本公司及控制的其他企业将不以直接或间接的方式从事商业混凝土生产、销售业务，以避免构成同业竞争。	2012-12-18	长期有效	根据承诺内容履行中
东部集团	减持的承诺	连续六个月内通过证券交易系统出售的股份将低于公司股份总数的 5%	2012-10-12	2012-10-12 至 2013-4-11	履行完毕

4、2013 年 7 月要约收购期间所做承诺

承诺方	承诺类型	承诺内容	承诺时间	承诺期限	履行情况
东部集团	独立性承诺	维护深天地的独立性，保证深天地在人员、资产、财务、机构、业务上的独立。	2013-7-15	长期有效	根据承诺内容履行中
东部集团	关联交易处理承诺	1、尽量避免或减少本公司及控制的其他企业与深天地及其下属子公司之间的关联交易； 2、对于无法避免或有合理理由存在的关联交易，将与深天地依法签订规范的关联交易协议，并按照有关法律、法规、规章、其他规范性文件和公司章程的规定履行批准程序；关联交易价格严格依照“随行就市并保证不低于同期非关联交易价格”的原则确定，保证关联交易价格具有公允性；保证按照有关法律、法规和公司章程的规定履行关联交易的信息披露义务； 3、保证不利用关联交易非法转移深天地的资金、利润，不利用关联交易损害深天地及非关联股东的利益。	2013-7-15	长期有效	根据承诺内容履行中
东部集团	避免同业竞争承诺	1、在房地产开发业务方面，本公司及控制的其他企业将采取优先考虑上市公司利益的政策，通过内部调控措施，在选择房地产开发项目时，避免与深天	2013-7-15	长期有效	根据承诺内容履行中

承诺方	承诺类型	承诺内容	承诺时间	承诺期限	履行情况
		地在项目开发时间、地点、产品类型、客户群体等方面的趋同； 2、在商业混凝土生产、销售方面，本公司及控制的其他企业将不以直接或间接的方式从事商业混凝土生产、销售业务，以避免构成同业竞争。			

（三）恒通果汁的各项承诺及履行情况

2016 年 8 月 30 日，东部集团与恒通果汁签署了《股份转让协议》，约定东部集团将其所持有的“深天地 A” 1,000 万股股份通过协议转让的方式转让给恒通果汁，转让股份占“深天地 A” 股份总数的 7.207%。转让后，东部集团持有“深天地 A” 10,805,839 股，占“深天地 A” 股份总数的 7.79%；恒通果汁持有“深天地 A” 股份 10,000,000 股，占“深天地 A” 股份总数的 7.20%。

恒通果汁成为公司股东以来，未做出公开承诺。

二、本次股权转让是否违反承诺或者影响承诺的继续履行

经梳理，并根据公司股东出具的《宁波华旗同德投资管理合伙企业（有限合伙）关于不存在未清偿负债、未解除担保及其他损害上市公司利益的情形》的说明，本次股权转让前华旗同德不存在未履行承诺，本次股权转让未违反承诺。

东部集团除违反 2001 年关于三年不转让的承诺外，不存在其他未履行承诺。其违反承诺事宜，系历史原因造成，且东部集团已刊发相关致歉公告，本次股权转让未违反承诺。

恒通果汁在本次股权转让前不存在未履行承诺，本次股权转让未违反承诺。

三、广东君浩承接相关主体承诺的安排

截至本回复签署日，广东君浩无承接相关主体承诺的安排。

2. 本次协议转让中，你公司股票定价为每股 50 元，大幅高于协议签署前你公司股票二级市场价格，请说明本次交易定价的依据及合理性。

回复：

本次股份转让定价是交易双方平等自愿、充分协商，在上市公司二级市场股价的基础上溢价达成的交易价格。本次股权转让溢价的原因如下：

（1）本次股权转让价格与 2017 年 8 月 11 日广东君浩与华旗同德、东部集

团、恒通果汁签署的相关合作意向书约定的价格一致，系交易双方通过商业谈判协商确定，基于市场化原则，交易双方在商议股权转让价格时充分考虑了控制权溢价因素。

(2)广东君浩实际控制人林宏润、林凯旋夫妇多年来一直从事房地产开发、贸易等业务，对于房地产开发及相关业务领域具有丰富的经营和运作经验，而“深天地 A”主营业务为商品混凝土、房地产开发及物业管理，与广东君浩实际控制人林宏润、林凯旋夫妇经营和管理的业务契合度较高，因此，广东君浩也愿意接受符合预期的溢价。

综上，本次交易价格具有合理性。

3. 根据广东君浩与东部集团和恒通果汁签订的《股份转让协议书 B》，出于担保目的，东部集团承诺将其持有标的公司 7,000,000 股股份转让给广东君浩后，将其持有的你公司剩余 3,805,800 股股份质押给广东君浩。请说明本次质押的交易目的，双方约定的广东君浩可以行使质权的情形，约定的质押期间结束后如东部集团、恒通果汁或华旗同德仍有未履行债务，双方关于质权的安排，以及广东君浩进一步取得该部分股份的可能性。

回复：

一、本次质押的交易目的

根据《股份转让协议书 B》，为担保东部集团、恒通果汁在该协议项下义务的履行和责任的承担以及华旗同德在《股份转让协议书 A》项下义务的履行和责任的承担，东部集团承诺将其持有上市公司 7,000,000 股股份转让给广东君浩后，将其持有剩余 3,805,800 股上市公司股份质押给广东君浩。质押登记手续应于上述 7,000,000 股股份过户登记至广东君浩名下之日起三个工作日内办理完成，质押期限为前述质押登记手续办理完成之日起 6 个月。东部集团承诺自前述质押登记手续办理完成之日起 6 个月内，不对外转让其持有的上市公司剩余 3,805,800 股股份。

广东君浩与东部集团关于前述剩余 3,805,800 股股份的质押约定主要是担保东部集团、恒通果汁和华旗同德依照《股份转让协议书 B》《股份转让协议书 A》及时办理股份过户、推动上市公司董事会、监事会改组和关于上市公司在经营、效益、财务及财产状况方面不存在重大不利变化等义务、承诺和保证的履行，以

及东部集团、恒通果汁和华旗同德违反相关约定所承担的责任。除前述目的外，双方关于前述股份的质押不存在其他目的。

二、双方约定的广东君浩可以行使质权的情形

根据《中华人民共和国物权法》第二百一十九条“债务人不履行到期债务或者发生当事人约定的实现质权的情形，质权人可以与出质人协议以质押财产折价，也可以就拍卖、变卖质押财产所得的价款优先受偿。”

根据《股份转让协议书 B》，广东君浩与东部集团未就实现质权的情形作出约定；双方未就质押期间如东部集团、恒通果汁或华旗同德违反相关约定并不履行相关义务和责任时，关于前述质押股份的折价安排作出约定。若质押期间如东部集团、恒通果汁或华旗同德违反相关约定并不履行相关义务和责任的，广东君浩将根据《中华人民共和国物权法》的规定仅就拍卖、变卖前述质押股份所得的价款优先受偿。

三、约定的质押期间结束后如东部集团、恒通果汁或华旗同德仍有未履行债务，双方关于质权的安排，以及广东君浩进一步取得该部分股份的可能性

质押期间届满后，双方未对质权的安排进行进一步约定，如东部集团、恒通果汁或华旗同德仍有未履行债务，广东君浩将按照《股份转让协议书 B》的约定主张相关权利。除《股份转让协议书 B》外，广东君浩与东部集团就前述质押股份不存在其他书面约定。

综上，前述股份质押仅是为担保东部集团、恒通果汁在《股份转让协议书 B》项下义务的履行和责任的承担以及华旗同德在《股份转让协议书 A》项下义务的履行和责任的承担。广东君浩与东部集团在《股份转让协议书 B》中未就实现质权的情形作出约定；质押期间届满后，双方未对质权的安排进行进一步约定，如东部集团、恒通果汁或华旗同德仍有未履行债务，广东君浩将按照《股份转让协议书 B》的约定主张相关权利。未来，广东君浩未有进一步取得前述质押股份的意向。

4. 关于广东君浩及林宏润、林凯旋夫妇所控制的核心企业和核心业务、关联企业及主营业务的情况：

(1) 请明确说明广东君浩的《详式权益变动报告书》第 7-13 页表格中最后一列“相关人员”、“主要关联方”与广东君浩及其实际控制人之间具体的关联关系。

回复：

一、广东君浩的控股股东、实际控制人控制的核心企业和核心业务情况中的“相关人员”情况

1、林凯旋与林宏润夫妇为广东君浩的控股股东和实际控制人；

2、林子普为广东烨龙集团有限责任公司（以下简称“烨龙集团”）的员工，与林宏润系堂叔侄关系，其持有的广东凯来登控股管理有限公司的股权系代林宏润持有；

3、林剑锐为烨龙集团的员工，与林凯旋系堂姐弟关系，其持有的深圳新金券实业有限公司的股权系代林凯旋持有，其持有的佛山市顺德区映日贸易有限公司的股权系代林宏润持有；

4、黄新军为烨龙集团的员工，其持有的广东凯来登控股管理有限公司的股权系代林宏润持有；其持有的深圳新金券实业有限公司的股权系代林凯旋持有；

5、林政哲原为烨龙集团的员工，其持有的佛山市顺德区映日贸易有限公司的股权系代林宏润持有；

6、烨龙集团为林宏润持有 99%的股权，并能够实际控制的公司；

7、广州荔湖高尔夫球有限公司（以下简称“荔湖高尔夫”）为 SINO SPORTING COMPANY LIMITED 持股 99%的公司，SINO SPORTING COMPANY LIMITED 为广润国际有限公司的全资子公司，广润国际有限公司的股东为林凯旋。

二、广东君浩的控股股东、实际控制人主要的关联企业及其主营业务情况中的“主要关联方”情况

1、林尔、黄玉兰分别为林宏润之父亲、母亲；

2、林彩霞、杨永镇分别为林宏润之妹妹、妹夫；

3、林龙、杨秀兰分别为林凯旋之父亲、母亲；

4、林剑锋、卓爱萍分别为林凯旋之大哥、大嫂；

5、林剑山、罗丽香分别为林凯旋之二哥、二嫂，林宗润为林剑山与罗丽香之子。

6、刘建华为广东烨龙集团有限责任公司的员工，其持有的广州市嘉跃贸易有限公司系代林宏润持有。

(2) 广东君浩的《详式权益变动报告书》显示，广东君浩实际控制人林宏润、林凯旋夫妇控制的企业中，存在房地产开发业务，与上市公司现有房地产业务存在同业竞争。请具体说明目前你公司开展房地产开发业务的情况、广东君浩控制的同业企业具体业务开展情况和盈利能力，并说明广东君浩作出的关于避免同业竞争的承诺，特别是关于将相关企业股权转让给你公司或予以对外出售的安排是否符合《上市公司监管指引第 4 号——上市公司实际控制人、股东、关联方、收购人以及上市公司承诺及履行》的相关要求。

回复：

一、公司房地产开发业务的情况

(一) 公司房地产业务的开展情况

1、公司房地产业务概况

公司房地产开发业务已有多年历史，房地产业务目前主要集中在深圳、西安和连云港，曾开发建设了松园南小区、天地大厦、天地峰景园、天地碧岭居、天地时代广场、天地国际公馆等住宅和商用项目，在项目策划、工程管理、营销推广方面形成了一套先进的理念和方法，积累了丰富的房地产项目开发管理经验，为公司的持续创收获利贡献了较大的力量。

2、公司目前正在开展的主要房地产项目

(1) 深秦茶光更新单元项目

该项目地处深圳市南山区茶光路以北，宗地号为 T501-0007，位于深圳市政府重点打造的留仙洞总部基地片区，已纳入 2012 年深圳市城市更新单元计划第三批计划。拆除用地面积 13,000.9 平方米，开发建设用地面积 9,997.5 平方米，用地性质为新型产业用地。现已完成了土地移交、用地规划许可证及签订了宗地 T501-0007 号《深圳市土地使用权出让合同书【深地合字（2016）N003 号】》等主要工作。目前，各项工作进展比较顺利。

(2) 深圳市天地混凝土更新单元项目

该项目地处深圳市南山区茶光路以北，宗地号为 T501-0006，位于深圳市政府重点打造的留仙洞总部基地片区，已纳入 2014 年深圳市城市更新单元计划第一批计划。更新单元拆除用地面积 12,475.0 平方米，其中开发建设用地面积 9,474.4 平方米。项目已取得了《市规划国土委关于<南山区西丽街道天地混凝土城市更新单元规划>审批情况的复函》，完成了更新专项规划审批工作。目前，各项审批手续有条不紊的推进。

（3）天地国际公馆项目

该项目位于江苏省连云港东海县，该项目现在的主要任务为继续完成一期西区的工程施工工作及于 2016 年 10 月正式开工的项目一期东区工程。该项目推出的产品主要有别墅、多层、小高层和高层 4 种产品，受全国房地产去库存政策的影响，销售情况良好。

（二）公司最近三年一期房地产业务的收入情况

单位：元

项目	2017 年 1-6 月	2016 年	2015 年	2014 年
房地产业务收入	51,592,272.14	131,526,298.44	46,197,889.00	15,124,742.00
营业总收入	545,542,187.78	1,009,960,351.96	1,037,804,110.06	1,092,355,141.93
占比	9.46%	13.02%	4.45%	1.38%

二、广东君浩的同业企业房地产开发业务的情况

截至本回复签署之日，广东君浩未开展房地产开发业务。广东君浩之实际控制人林宏润、林凯旋夫妇最初以经营贸易业务为主，后开始涉足房地产领域。林宏润、林凯旋夫妇控制的核心企业及其直接持股的主要企业中，存在房地产开发业务的主要集中在广州、海南地区，存在房地产开发业务或拟从事房地产开发业务的公司主要有焯龙集团、海南宇中实业有限公司和荔湖高尔夫。

（一）广东焯龙集团有限责任公司

焯龙集团的业务主要为房地产开发及房屋租赁业务，焯龙集团名下的项目主要为广州新国际大厦（翰林尚品）项目，该项目处于改造装修过程中。

新国际大厦位于广州市越秀区东风东路 737 号，共计 21 层，其中 1 层为车库，2-3 层为商业，现处于出租状态，4-21 层规划为住宅，现处于改造装修过程中。该大厦 4-21 层每层规划为 24 套住房，共计 432 套住房，每套住房的建筑面积为 40-50 平方米，总建筑面积为 21,286.86 平方米，该房产于 2017 年 10 月开始对外销售。该项目尚处于装修改造过程中，部分购房者已缴纳定金。

（二）海南宇中实业有限公司

海南宇中实业有限公司名下的项目主要为宏润·香水湾项目，该项目现处于建造中。

宏润·香水湾项目位于海南三亚陵水县东部牛岭东侧的滨海地带，地处海南陵水县光坡镇香水湾 A 区，该项目共涉及有 5 宗土地，土地面积共计 131,767.65 平方米。该项目分为酒店和别墅区两部分，总建筑面积约十万平方米，其中酒店设计建筑面积约 42,000 平方米（酒店设计方案尚未正式确定），共有客房约 220 间；别墅设计建筑面积约 50,000 平方米，合计约 138 套。截至到 2017 年 10 月份，已基本完成了第一期别墅建设，合计 33 套。该项目尚处于建设中，尚未实现盈利。

（三）广州荔湖高尔夫球有限公司

荔湖高尔夫名下的项目为宏润·荔湖国际高尔夫小镇项目（暂命名），该项目尚处于报建审批状态。

荔湖高尔夫位于广州市增城市新塘镇叶岭村新路，荔湖高尔夫共涉及 6 宗土地，荔湖高尔夫现拟以部分场地为基础实施宏润·荔湖国际高尔夫小镇项目，进行高层住宅楼房、别墅及其配套设施的建设。其中，面积为 172,204.42 平方米的两宗土地已获得广州市国土资源和规划委员会修建性详细规划方案的原则性同意批复（穗国土规划业务函[2017]2928 号），该等土地总建筑面积为 408,900 平方米。该项目尚处于报建审批阶段，尚未实现盈利。

三、广东君浩关于避免同业竞争承诺的相关情况

（一）关于避免同业竞争的承诺函出具背景

本次股权转让后，广东君浩将成为上市公司的控股股东，本公司之实际控制人林宏润及林凯旋夫妇将成为上市公司的实际控制人，广东君浩及其控制的企业与上市公司不存在同业竞争或潜在同业竞争。

广东君浩之实际控制人林宏润、林凯旋夫妇控制的从事房地产开发业务或拟从事房地产开发业务主要有广东烨龙集团有限责任公司、海南宇中实业有限公司、广州荔湖高尔夫球有限公司（以下简称“相关企业”），其主要业务区域集中在广州、海南等地区，开发的房地产产品主要为写字楼、办公楼、住宅、高端别墅及酒店等。深天地 A 现有房地产业务主要以商用普通住宅为主，并配套开发部分

别墅，且业务区域主要集中在深圳、西安和连云港，存在潜在但并无实质性的同业竞争关系。

（二）关于避免同业竞争的承诺函

广东君浩实际控制人林宏润、林凯旋夫妇控制的企业中存在经营房地产业务的公司，与上市公司存在同业竞争或潜在同业竞争，为了避免和解决同业竞争问题，更好地维护中小股东的利益，广东君浩及其实际控制人林宏润及林凯旋夫妇（以下简称“承诺人”）出具了《关于避免同业竞争的承诺函》（以下简称“本承诺函”），承诺如下：

在作为深天地 A 控股股东/实际控制人期间，承诺自本承诺签署之日起至本次股权转让过户后 60 个月内（以下简称“承诺期”）通过以下措施避免及解决与深天地 A 的同业竞争：

（1）在承诺期内，若深天地 A 有意收购本人/本公司实际控制的与深天地 A 存在同业竞争的企业时，承诺将持有的相关企业的股权或资产按市场评估价格转让给上市公司；否则，承诺将采取对外出售给第三方或在承诺期满后完成上述项目后不再新增房地产开发项目的方式，消除与深天地 A 之间存在的同业竞争。

并且承诺在本人/本公司控制的企业与合作伙伴或第三方签订的相关协议或安排中不包含限制或禁止相关企业资产或业务注入深天地 A 的条款。

（2）自本承诺函出具之日起，若深天地 A 今后从事新的业务领域，则本人/本公司控制的其他公司或组织将不在中国境内外以控股等拥有实际控制权的方式，包括在中国境内外投资、收购、兼并与深天地 A 及其控股子公司和分支机构今后从事的新业务构成或可能构成竞争的公司或其他组织等方式，从事与深天地 A 新业务构成直接竞争的业务活动。

（3）未来本人/本公司获得与深天地 A 业务相同或类似的收购、开发和投资等机会，将立即通知深天地 A，优先提供给深天地 A 进行选择，并尽最大努力促使该等业务机会具备转移给深天地 A 的条件。若该等业务机会尚不具备转让给深天地 A 的条件，或因其他原因导致深天地 A 暂无法取得上述业务机会，深天地 A 有权选择以书面确认的方式要求本公司放弃该等业务机会，或采取法律、法规及中国证券监督管理委员会许可的其他方式加以解决。

（4）本人/本公司在避免及解决同业竞争方面所作的各项承诺，同样适用于

本人/本公司直接或间接控制的其他企业，本人/本公司有义务督促并确保上述其他企业执行本文件所述各事项安排并严格遵守全部承诺。

（三）相关承诺是否符合《上市公司监管指引第4号》

根据广东君浩及其实际控制人林宏润、林凯旋夫妇出具的《关于避免同业竞争的承诺函》，广东君浩、林宏润与林凯旋夫妇约定了具体的承诺履行期限和为避免同业竞争采取的具体措施，且广东君浩及其实际控制人林宏润、林凯旋夫妇是在综合论证评估自有房地产业务情况的基础上做出的相关承诺，符合《上市公司监管指引第4号——上市公司实际控制人、股东、关联方、收购人以及上市公司承诺及履行》的相关要求。

5. 关于广东君浩本次收购的资金来源：

（1）据广东君浩的《详式权益变动报告书》，其两年又一期的所有者权益均为负，且最近一期期末与上年期末相比，负债大幅增加，请解释上述情况的原因，并结合广东君浩目前的资产负债情况和业务开展情况，说明其本次控制权转让交易的履约能力。

回复：

一、关于资产负债表情况的说明

广东君浩成立于2015年7月6日，现注册资本85,000万元，自设立之日起至2017年11月30日均未实缴注册资本，故实收资本为0；且广东君浩暂未实际开展经营业务，未实现收入，因存在部分费用，导致净利润为负，未分配利润为负，故所有者权益为负。

广东君浩最近一期期末与上年期末相比，负债大幅增加，主要系为林宏润向广东君浩提供3亿元借款，用于为购买“深天地A”的股份而向东部集团支付的定金，在账务处理上反映为其他应付款和其他应收款各3亿元，故资产和负债较以往会计期间实现大幅增加。

二、本次股权转让履约能力的说明

根据大华会计师事务所（特殊普通合伙）于2017年12月18日出具的《验资报告》（大华验字[2017]000930），截至2017年12月15日，广东君浩注册资本为人民币85,000万元，实收资本为人民币85,000万元。广东君浩暂未实际开

展经营业务，本次实缴注册资本后，广东君浩的资产及所有者权益均增加 85,000 万元。

（一）广东君浩本次收购的股份转让款支付情况

根据广东君浩与股权转让各方签订的相关协议，本次收购的股份转让款支付情况如下：

支付/拟支付日期	依据协议	收款方	支付或拟支付金额	支付款占比	累计支付占比	进度
2017-6~7	《合作意向书 B》	东部集团	3.0 亿	15.79%	15.79%	已完成
2017-12	《合作意向书 B 补充协议二》	恒通果汁	1.4 亿	7.37%	23.16%	已完成
2017-12	《股份转让协议 A》	华旗同德	3.9 亿	20.53%	43.68%	已完成
2017-12	《股份转让协议 B》	恒通果汁	3.6 亿	18.95%	62.63%	已完成
2018-1	《股份转让协议 A》	华旗同德	6.6 亿	34.74%	——	待支付
2018-1	《股份转让协议 B》	东部集团	0.5 亿	2.63%	——	待支付
合计			19 亿	100%	——	

注：根据股权转让各方签订的相关协议，上表中向东部集团支付的 3 亿元定金和向恒通果汁支付 1.4 亿元诚意金将于本次收购上市公司股份全部完成过户登记后自动转为价款。

截至本回复签署之日，广东君浩已支付本次股权转让款 11.9 亿元，占本次股权转让款总额的 62.63%。

（二）剩余款项支付的保障

为支付剩余的股权转让款，广东君浩与林凯旋签订了总金额为 7 亿元的《借款合同》；同时，林凯旋与云南兴昂实业（集团）有限公司（下称“兴昂集团”）签订了总金额为 7 亿元的《借款合同》以保障剩余收购价款支付。

兴昂集团成立于 2001 年 9 月，注册资本 1.18 亿元，股东为林剑锋、卓爱萍夫妇（注：林剑锋系林凯旋之兄）。兴昂集团及其控制的企业从事的业务涵盖房地产开发、教育、肥料，贸易等领域，具备一定的资金实力。兴昂集团 2016 年母公司单体的总资产为 12.44 亿元，净资产为 7.19 亿元，主营业务收入为 17.28 亿元，净利润为 2,434 万元（注：兴昂集团母公司单体主要以贸易业务为主；兴昂集团 2016 年的相关报表已经会计师事务所审阅，并出具了《审计报告》）。

综上，广东君浩具备本次控制权转让交易的履约能力。

(2) 请全面披露广东君浩本次取得你公司股份所使用资金的来源情况，直至来源于相关主体的自有资金、经营活动所获资金或银行等机构的贷款，并按不同资金来源途径分别列示资金融出方名称、金额、资金成本、期限、担保和其他重要条款，以及后续还款计划（如尚无计划的，应制定明确的还款计划）。

回复：

一、广东君浩本次收购的资金来源情况

本次收购资金来源于两部分：

第一、广东君浩的实缴注册资本 8.5 亿元；

第二、林宏润先生、林凯旋女士及其实际控制的企业向广东君浩提供的借款。

广东君浩的实收资本 8.5 亿元系股东实缴的注册资金。林宏润先生、林凯旋女士及其实际控制的企业向广东君浩提供的借款情况如下：

（一）林宏润向广东君浩提供 3 亿元借款（最终资金融出方：中融信托）

根据广东君浩与东部集团和恒通果汁签署的《合作意向书 B》，广东君浩已支付东部集团 3 亿元定金。根据林宏润、烨龙集团和广东君浩签署的《确认函》该笔定金的支付由林宏润委托烨龙集团代广东君浩向东部集团支付，形成广东君浩向林宏润的借款，该笔借款不计利息，借款期限至 2019 年 12 月 30 日，不涉及担保。

根据烨龙集团出具的声明函，烨龙集团代广东君浩支付的 3 亿元来源于广东乔晖实业有限公司向中融国际信托有限公司（以下简称“中融信托”）的信托贷款。

（二）万银投资向广东君浩提供 1.4 亿元借款（最终资金融出方：兴业银行海口分行和烨龙集团）

根据广东君浩与东部集团和恒通果汁签署的《合作意向书 B 补充协议二》，广东君浩支付给恒通果汁 1.4 亿元诚意金。该笔资金为广东万银投资担保有限公司（以下简称“万银投资”）向广东君浩提供的借款，双方已签订《借款合同》，借款金额为 1.4 亿元，借款不计利息，借款期限至 2019 年 12 月 30 日，不涉及担保。

根据万银投资出具的声明函，万银投资提供的该笔借款来源于两个部分：（1）通过关联公司海南永正实业有限公司（以下简称“永正公司”）向兴业银行股份

有限公司海口分行（以下简称“兴业银行海口分行”）部分借款 1.33 亿元；（2）剩余 700 万元来源于烨龙集团向万银投资提供的借款，该笔款项为烨龙集团的自有资金。

（三）林凯旋向广东君浩提供 7 亿元借款（最终资金融出方：兴昂集团）

广东君浩与林凯旋签订了总金额为 7 亿元的《借款合同》，合同约定林凯旋在接到广东君浩付款指令的三个工作日内将借款汇入广东君浩指定账户，该笔借款不计利息，借款期限至 2019 年 12 月 30 日。

同时，林凯旋与兴昂集团签订了总金额为 7 亿元的借款协议，兴昂集团在接到林凯旋付款指令的三个工作日内将借款汇入林凯旋指定账户。

广东君浩关联方提供的借款资金来源及情况如下：

借款项目	最终资金出方	涉及本次收购金额（亿元）	资金成本	期限	担保和其他重要条款
3 亿	中融信托	3.00	11.65%	2020 年 7 月，双方无异议可延长 24 个月	①抵押广州荔湖高尔夫球有限公司拥有的土地使用权及质押广州荔湖高尔夫球有限公司的 99%股权； ②烨龙集团、广州荔湖高尔夫球有限公司、林宏润、林凯旋等提供保证。
1.4 亿	兴业银行海口分行	1.33	基准利率上浮 1.95%	2018 年 11 月 30 日	①海南宇中实业有限公司以其拥有的位于陵水县光坡镇香水湾 A 区土地使用权进行抵押； ②林宏润、林彩霞提供保证
	烨龙集团	0.07	无	2019 年 12 月 30 日	无
7 亿	兴昂集团	7.00	5%	2019 年 12 月 30 日	无
合计		11.40	——	——	

注 1：烨龙集团、荔湖高尔夫、万银投资为林宏润、林凯旋夫妇实际控制的企业。永正公司、广东乔晖、兴昂集团均系广东君浩的关联方。

注 2：资金路径：（1）3 亿元：中融信托向广东乔晖发放信托贷款，广东乔晖向烨龙集团提供借款 3 亿元，烨龙集团受林宏润委托代广东君浩向东部集团支付 3 亿元定金；（2）1.4 亿元：①兴业银行海口分行向永正公司提供贷款，永正公司通过关联方佛山市顺德区南宇贸易有限公司和佛山市顺德区映日贸易有限公司向万银投资提供借款 1.33 亿元，万银投资向广东君浩提供借款 1.33 亿元；②烨龙集团向万银投资提供借款 0.07 亿元，万银投资向广东君浩提供借款 0.07 亿元。

二、后续还款计划

根据林宏润、林凯旋夫妇出具的《还款计划说明》，本次收购资金涉及的借款到期后，归还借款的主要资金来源为：

本次收购，广东君浩向林宏润、林凯旋和广东万银投资担保有限公司（以下简称“万银投资”）借款用于支付本次股权转让款，其向林宏润、林凯旋及万银投资借款到期日均为 2019 年 12 月 30 日。广东君浩在取得上市公司分红或存在还款能力时再逐步向林宏润、林凯旋及万银投资偿还借款，林宏润、林凯旋及万银投资将根据实际情况无条件展期广东君浩的债务。

本次收购资金涉及林宏润、林凯旋及其控制企业的对外借款到期后，归还借款的主要资金来源为：

1、林宏润、林凯旋夫妇控制的企业经营所得

（1）广州新国际大厦（翰林尚品）项目

新国际大厦位于广州市越秀区东风东路 737 号，周边有东风东路小学、广州市第二幼儿园、农林下路小学、广东省育才中学等学校，具备一定的资源优势。该大厦 1 层为车库，2-3 层为商业，处于出租状态，4-21 层规划为住宅。该大厦 4-21 层每层规划为 24 套住房，共计 432 套住房，每套房的建筑面积为 40-50 平方米，总建筑面积为 21,286.86 平方米，该房产于 2017 年 10 月开始对外销售。

（2）海南宏润·香水湾项目

海南宏润·香水湾项目位于海南三亚陵水县东部牛岭东侧的滨海地带，地处海南陵水县光坡镇香水湾 A 区，该项目现共涉及有 5 宗土地，土地面积共计 131,767.65 平方米。该项目分为酒店和别墅区两部分，总建筑面积近十万平方米，其中酒店设计建筑面积约 42,000 平方米（酒店设计方案尚未正式确定），客房约 220 间，别墅设计建筑面积约 50,000 平方米，合计约 138 套。截至到 2017 年 10 月，已基本完成了第一期别墅建设，合计 33 套。

（3）宏润·荔湖国际高尔夫小镇项目

荔湖高尔夫位于广州市增城市新塘镇叶岭村新路，荔湖高尔夫共涉及 6 宗土地，现拟以部分场地为基础实施宏润·荔湖国际高尔夫小镇项目，进行高层住宅楼房、别墅及其配套设施的建设。其中，面积为 172,204.42 平方米的两宗土地已获得广州市国土资源和规划委员会修建性详细规划方案的原则性同意批复（穗国

土规划业务函[2017]2928 号), 该等土地总建筑面积为 408,900 平方米, 该项目尚处于报建审批阶段。

- 2、林宏润、林凯旋夫妇的个人及家庭积累;
- 3、林宏润、林凯旋夫妇未来处置其持有的非上市公司资产所得;
- 4、林宏润、林凯旋夫妇未来取得的其他投资收益。

(3) 请分析广东君浩为完成本次控制权收购而借入资金对其负债率和偿债能力的影响, 是否存在因偿债压力而影响其对你公司控制权稳定性的情况, 以及广东君浩为维持对你公司控制权稳定而采取的措施 (包括但不限于股份限售安排)。

回复:

广东君浩为完成本次控制权收购, 除来自股东实缴注册资本 8.5 亿元外, 其余资金来源于林宏润、林凯旋及其控制的万银投资提供的借款。上述借款将在一定程度上增加广东君浩的资产负债率, 同时也将降低广东君浩的偿债能力相关指标。

根据相关《借款合同》, 林宏润、林凯旋及万银投资提供的借款均为无息借款, 到期日均为 2019 年 12 月 30 日, 不涉及担保。林宏润、林凯旋为广东君浩的股东, 万银投资亦为林宏润、林凯旋夫妇实际控制的企业, 广东君浩不会因偿债压力而对其本次取得的上市公司控股权进行被动处置, 进而影响到上市公司控制权的稳定。

广东君浩为维持“深天地 A”控制权稳定而采取的措施为:

1、根据林宏润、林凯旋提供的《后续还款计划》, 林宏润、林凯旋及其控制的相关企业已制定明确的还款计划, 且其具有充足的经营资金来源用于归还相应债务;

2、根据《广东君浩股权投资控股有限公司及其股东林宏润、林凯旋关于股份减持的承诺函》, 在本次成为上市公司控股股东/实际控制人后, 将严格遵守《上市公司收购管理办法》第七十四条的相关规定, 即在本次收购中取得的上市公司股份在收购完成后 12 个月内不进行转让。

综上, 广东君浩不存在因偿债压力而影响上市公司控制权稳定性的情况。

6、请依照《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第 16 号——上市公司收购报告书》第四十条的规定，补充披露广东君浩最近一个会计年度经具有证券、期货从业资格的会计师事务所审计的财务会计报告，注明采用的会计制度及主要会计政策、主要科目的注释等。并请会计师说明公司前两年所采用的会计制度及主要会计政策与最近一年是否一致，如不一致，请做出相应的调整。

回复：

广东君浩最近一个会计年度（即 2016 年）的财务报告已按照《准则 16 号》的要求，经大华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了标准无保留的《审计报告》（大华审字[2017]008379 号）。

审计报告及附注中已注明审计意见的主要内容及采用的会计制度及主要会计政策、主要科目的注释等相关事项，审计报告已于 2018 年 1 月 10 日披露于巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）。

根据大华会计师事务所（特殊普通合伙）针对本次审计说明出具了《关于广东君浩股权投资控股有限公司审计报告的专项说明》（详见本回复之“附件 1”），除前述审计报告中财务报表及附注内容外，无其他需要说明的事项。

深圳市天地（集团）股份有限公司

董 事 会

二〇一八年一月十日