

安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）
关于中国证券监督管理委员会第 180276 号
《中国证监会行政许可项目审查一次反馈意见通知书》
部分反馈意见的回复

中国证券监督管理委员会（以下简称“证监会”）：

安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）（以下简称“我们”或“会计师”）接受委托，审计了信达地产股份有限公司（以下简称“信达地产”）发行股份购买资产暨关联交易报告书中涉及的淮矿地产有限责任公司（以下简称“标的公司”）2015 年度、2016 年度及 2017 年度的财务报表，并出具了无保留意见的审计报告（报告编号：安永华明(2018)审字第 61210341_117 号）。

我们对标的公司 2015 年度、2016 年度及 2017 年度的财务报表执行审计程序的目的，是对标的公司管理层按照企业会计准则的规定编制的财务报表是否公允反映了标的公司 2015 年 12 月 31 日、2016 年 12 月 31 日及 2017 年 12 月 31 日的合并及公司财务状况以及 2015 年度、2016 年度及 2017 年度的合并及公司经营成果和现金流量发表审计意见。

根据证监会出具的《中国证监会行政许可项目审查一次反馈意见通知书》（编号：180276 号），我们对其中第 9、14、16、20、22、23、24、25、26、27 条涉及的需要会计师核查并发表意见的相关问题进行了核查并逐项作出如下回复：

9、申请文件显示，报告期内，淮矿地产及其子公司存在多项未决诉讼、仲裁。请你公司：1) 补充披露未决诉讼、仲裁的进展，若淮矿地产及其子公司涉及败诉、赔偿，有关会计处理及对本次交易的影响。……。请独立财务顾问、律师、会计师和评估师核查并发表明确意见。

信达地产回复：

补充披露未决诉讼、仲裁的进展，若淮矿地产及其子公司涉及败诉、赔偿，有关会计处理及对本次交易的影响。

（一）未决诉讼、仲裁的进展

根据淮矿地产提供的《淮矿地产总部 2018 未了结案件登记表》、《淮矿地产各项目公司未了结案件登记表》及其子公司书面说明，截至本反馈意见回复出具日，淮矿地产及其子公司存在 14 宗诉讼案件处于审理阶段、11 宗诉讼案件处于执行阶段，具体如下：

1、处于审理阶段的诉讼案件

序号	案号	案由	淮矿地产及其子公司身份	对方当事人	标的额	目前进展情况
1	(2017)皖 0403 民初 1705 号	租赁合同纠纷	原告：淮矿地产	上诉人：淮南尚锦商贸有限公司	10,537,421.00 元	正在进行司法鉴定程序（鉴定内容为租赁房屋的维修改造费用）
2	(2018)皖 0102 民初 540 号	违反安全保障义务纠纷	被告：淮矿商管家天下分公司	原告：沈欣乐	8,000.00 元	法院正组织双方进行调解
3	(2017)皖 0403 民初 6120 号	财产损害赔偿纠纷	第三人：淮矿商管	原告：田家庵区满庭香饺子馆；被告：张春海、骆秀萍	待鉴定	正在进行司法鉴定程序
4	(2017)皖 0202 民初 3486 号	合同纠纷	被告、被上诉人：芜湖置业	原告、上诉人：徐帷珠	87,022.20 元	一审审结，原告已上诉，二审尚未开庭
5	(2018)浙 04 民终 550 号	车位合同纠纷	被告、上诉人：浙江东方蓝海	原告、被上诉人：沈晨光	交付车位并支付违约金	一审审结，被告已上诉，二审正在审理中

序号	案号	案由	淮矿地产及其子公司身份	对方当事人	标的额	目前进展情况
6	(2017)浙0402民初4168号	财产损害赔偿纠纷	被告：浙江东方蓝海	原告：陈为家、韩善汝	38,000.00元	法院正组织双方进行调解
7	(2018)皖0191民初1048号	购房合同纠纷	被告：合肥高新	原告：王鑫、王郡	5,586.80元及利息574.30元	一审已开庭审理，尚未宣判
8	(2017)皖0191民初5902红啊	商品房预售合同纠纷	被告：合肥高新	原告：谢军	办理产权证书，支付违约金4,174.86元	一审审结，原告已上诉，二审已开庭审理，尚未宣判
9	(2015)合民一初字第00295号	建设工程合同纠纷案	被告：安徽东方蓝海	原告：长春建工集团有限公司	8,431,134.10元及违约金	一审审结，被告已上诉，二审尚未开庭
10	(2017)皖0102民初5884号	商品房预售合同纠纷	被告：淮矿合肥	原告：万多杰	维修房屋渗水，支付房屋价值贬值150,000.00元，支付租金损失112,000.00元	一审审结，原告已上诉，二审已开庭审理，尚未宣判
11	(2018)皖0202民初35号	建设工程施工合同纠纷	被告：芜湖置业	原告：何秋兴	1,672,846.64元	尚未开庭
12	(2018)皖0202民初550号	建设工程施工合同纠纷	被告：芜湖置业	原告：李明生	支付工程款846,160.00元及其利息	第一被告安徽慧博建设有限公司已与原告和解
13	(2018)皖0202民初1577号	建设工程施工合同纠纷	被告：芜湖置业	原告：张金国	支付工程款650,000.00元及其利息	尚未开庭
14	(2018)皖0202民初1576号	建设工程施工合同纠纷	被告：芜湖置业	原告：胡旺健	支付工程款229,460.00元及其利息	尚未开庭

2、处于执行阶段诉讼案件

序号	案号	案由	淮矿地产及其子公司身份	对方当事人	标的额	目前进展情况
1	(2015)瑶民一初字第06480号房屋租赁纠纷	房屋租赁合同纠纷	原告：合肥环美	被告：杨贵月	64,122.58元	判决已经生效，被告拒不执行生效判决，合肥环美已申请强制执行
2	(2016)皖0102民初6337号	房屋租赁合同纠纷	原告：合肥环美	被告：李丽	37,743.23元	判决已经生效，被告拒不执行生效判决，合肥环美已申请强制执行
3	(2016)皖0102民初7762号	房屋租赁合同纠纷	原告：合肥环美	被告：程本才	17,356.01元	2017年9月13日合肥环美向法院缴纳了公告送达费，法院将判决书公告送达
4	(2017)皖0404民初360号	追偿权纠纷	原告：淮西房地产	被告：许庆国	305,463.34元及利息	判决已生效，被告拒不执行，淮西房地产已申请强制执行
5	(2016)皖0404民初700号	追偿权纠纷	原告：淮西房地产	被告：徐焰根	515,088.42元及利息	判决已生效，被告拒不执行，淮西房地产已申请强制执行
6	(2016)皖0404民初698号	追偿权纠纷	原告：淮西房地产	被告：胡长其	本金509,807.13元，利息7,647.11元	判决已生效，被告拒不执行，淮西房地产已申请强制执行
7	(2015)谢民一初字第00106号	相邻关系纠纷	被告：淮西房地产	原告：刘保善；被告：淮南盛装物业管理有限公司；被告：田晓琪；第三人：北京城建集团有限责任公司	4,894.00元	正在执行中
8	(2017)浙民终687号	建设工程施工合同纠纷	被告、上诉人：浙江东方蓝海	原告、被上诉人：浙江勤业	46,438,484.00元	判决已经生效，除支付一审反诉部分受理费、二审受理费以外，浙江东方蓝海尚未履行判决书确定的其他义务
9	(2017)浙0402民初5399号	建设工程施工合同纠纷	被告：浙江东方蓝海	原告：华汇建设集团	1,363,882.71元	判决已经生效，除支付反诉部分受理费，浙江东方蓝海尚未履行判决书确定的其他义务
10	(2016)皖0202民初1227号	购房合同纠纷	原告：芜湖置业	被告：沈俊森	3,000,000.00元	正在执行中
11	(2018)皖04民终165号	建设工程合同纠纷	被告、上诉人：淮矿地产	被上诉人：安徽省宿州市建筑安装工程总公司	6,854,942.17元	法院已作出终审判决，正在执行中。淮南明德商贸有限公司就其与安徽省宿州市建筑安装工程总公司之间的纠纷对执行标的的申请了诉前保全，淮南市田庵区人民法院依法作出裁定，冻结执行标的

除上述诉讼/仲裁情况外，关于案号为“（2017）芜仲字第082号”的芜湖置业与芜湖市国土资源局合同纠纷，芜湖仲裁委员会已于2017年12月7日出具《裁决书》，判定芜湖置业向芜湖市国土资源局支付土地出让金26,242.18万元并承担仲裁费用100万元。根据芜湖置业提供的一份

《一般缴款书（收据）》及一份芜湖扬子农村商业银行的《大额往账凭证》，芜湖置业已于 2018 年 1 月 22 日履行完毕上述《裁决书》的全部支付义务。

（二）若淮矿地产及其子公司涉及败诉、赔偿，有关会计处理及对本次交易的影响

截至 2017 年 12 月 31 日，上述披露的仍在审理过程中的未决诉讼、仲裁相应案件的最终判决结果尚无法确定，故，未进行相应会计处理。截至本反馈意见回复出具日，上述披露的仍在审理过程中的未决诉讼、仲裁，不存在表明标的公司可能败诉的进一步证据，相应案件的最终判决结果尚无法确定。目前，与截至 2017 年 12 月 31 日的经审计财务报告相比，需采取的会计处理方式无重大变化，亦不会对本次交易产生实质影响。

浙江勤业起诉浙江东方蓝海建设工程施工合同纠纷一案，涉及 4,643.85 万元标的金额，法院于 2018 年 3 月 28 日判决由浙江东方蓝海向浙江勤业支付工程款 1,695.46 万元。报告期内，标的公司已计提“其他应付款”并确认开发成本 1,695.46 万元。截至 2017 年 12 月 31 日，该诉讼仍在执行过程中，最终利息赔偿结果尚无法确定，故，未进行相应会计处理。未来将依据相应会计政策进行调整处理，并计提营业外支出-赔偿款利息约 130 万，管理费用-诉讼费 94.15 万元。因所涉利息和诉讼费支付金额占总资产、流动资产和经营活动现金流比例较小，不会对本次交易产生实质影响。

华汇建设集团起诉浙江东方蓝海建设工程施工合同纠纷，涉及 136.39 万元标的金额，法院已于 2018 年 2 月 14 日判决由浙江东方蓝海向华汇建设集团支付工程款 50.11 万元。截至 2017 年 12 月 31 日，该诉讼仍在审理过程中，最终判决结果尚无法确定，故，未进行相应会计处理。未来将依据相应会计政策，计提营业外支出-赔偿款 39.03 万元、赔偿款利息 2.80 万元，开发成本 11.07 万元，管理费用-诉讼费 1.59 万元，因所涉支付金额占总资产、流动资产和经营活动现金流比例较小，不会对本次交易产生实质影响。

其他未决诉讼、仲裁中涉诉金额较小，根据重要性原则未在截至 2017 年 12 月 31 日的经审计财务报表中予以披露；发生于资产负债表日 2017 年 12 月 31 日之后的未决诉讼、仲裁，亦未予以披露。不会对本次交易产生实质影响。

会计师的核查意见：

我们的审计程序是基于对财务报表整体发表审计意见而设计并实施的，通过对已经实施的与未决诉讼、仲裁相关的必要审计程序的进一步核查确认，我们认为，上述事项不会影响我们已经发表的审计意见。

14、申请文件显示，淮矿地产及其下属公司房地产项目开发中存在用地性质变更、临时建筑未拆除、拆迁未完成尚未开发建设、未缴契税无法取得土地证、项目公司正在办理开发资质、土地开发合同终止成本未收回等问题。请你公司补充披露：……；2）淮矿铜陵投资有限责任公司应收西湖新区管委会资金的期后回收情况、预计回收时间、坏账计提情况、承诺补偿损失的计算过程、损失金额是否包含坏账准备、补偿具体方式以及承诺期限等。请独立财务顾问、律师和会计师核查并发表明确意见。

信达地产回复：

淮矿铜陵投资有限责任公司应收西湖新区管委会资金的期后回收情况、预计回收时间、坏账计提情况、承诺补偿损失的计算过程、损失金额是否包含坏账准备、补偿具体方式以及承诺期限等。

（一）淮矿铜陵投资有限责任公司应收西湖新区管委会资金的期后回收情况、预计回收时间

西湖新区管委会委托铜陵市审计局于 2016 年 10 月对铜陵投资进行了一级开发全部投资审计调查。2017 年 12 月 25 日，铜陵市审计局出具了铜审投调[2017]7 号《审计调查报告》，截至 2016 年 9 月 30 日，西湖新区一级土地开发成本费用共计 1,651,533,900.00 元，截至本反馈意见回复出具日，管委会已经向铜陵投资支付的金额为 898,415,263.40 元，与截至 2017 年 10 月 31 日、2017 年 12 月 31 日的的数据一致。

鉴于西湖新区一级土地开发项目最终回收金额将根据前述《审计调查报告》为依据，经铜陵投资和西湖新区管委会双方确认，并就回收时间和回收方式等事宜协商一致后在终止协议、退出清算

协议中约定，因此，截至本反馈意见回复出具日，铜陵投资和西湖新区管委会尚未达成剩余款项回收的书面一致意见。

(二) 铜陵投资就西湖新区一级土地开发项目的坏账计提情况

截至 2017 年 12 月 31 日止，西湖新区土地一级开发累计投资完成 16.48 亿元，其中：建设并竣工工程项目 7 个累计投资 12.38 亿元，具体为翠湖北苑安置点、车口片 3-1 和 5-1 安置点 3 个，合计 25.26 万平方米；西湖北路、东湖二路、纬三路市政道路 3 条，合计 4.68 千米，污水干管 4.29 千米。与铜陵市政府签订了《铜陵市西湖新区工程建设项目收购协议》、《西湖退田还湖工程包干协议》和《西湖新区陵江大道西侧征地拆迁包干协议》三个收购协议，支付收购款 4.1 亿元。

根据前述《审计调查报告》，截至 2016 年 9 月 30 日，西湖新区一级土地开发成本费用共计 1,651,533,900.00 元，已覆盖铜陵投资截至 2017 年 12 月 31 日的累计投资额，即，未出现减值情形。故，铜陵投资未就上述已发生投资计提减值准备。

(三) 承诺补偿损失的计算过程、损失金额是否包含坏账准备、补偿具体方式以及承诺期限

中国信达资产管理股份有限公司和淮南矿业（集团）有限责任公司分别于 2018 年 1 月 18 日出具承诺函，如淮矿地产或者铜陵投资就西湖新区一级开发事项已投入开发成本（包括截至 2017 年 10 月 31 日已投入部分以及自前述日期起至淮矿地产股权过户至信达地产之日止可能新增的投入部分）无法全部从西湖新区管委会收回相应款项而形成损失的，将以现金或届时淮矿地产及淮矿地产全体股东同意的其他方式对于淮矿地产、铜陵投资因此实际发生的损失金额的 60%及 40%分别承担赔偿责任。即，中国信达、淮矿集团将对铜陵投资西湖新区一级土地开发项目的全部损失按本次交易前的股权比例承担赔偿责任。

会计师的核查意见：

我们的审计程序是基于对财务报表整体发表审计意见而设计并实施的，通过对已经实施的与淮矿铜陵投资有限责任公司应收西湖新区管委会资金相关的必要审计程序的进一步核查确认，我们认为，上述事项不会影响我们已经发表的审计意见。

16、申请文件显示，2015 年度、2016 年度和 2017 年 1-10 月淮矿地产营业收入分别为 306,169.34 万元、513,410.18 万元和 374,549.83 万元。请你公司：1）结合报告期淮矿地产相关项目的开发进展、交付安排、收入确认时点等，补充披露淮矿地产报告期收入与项目交付进展的匹配性。……。请独立财务顾问和会计师核查并发表明确意见。

信达地产回复：

一、结合报告期淮矿地产相关项目的开发进展、交付安排、收入确认时点等，补充披露淮矿地产报告期收入与项目交付进展的匹配性。

根据标的公司主要开发项目情况，列示已实现交付或部分交付的相关项目的开发进展、交付安排、收入确认时点等信息如下：

标的公司名称	项目	业态	开发进展/交付安排	2017 年度			2016 年度			2015 年度		
				销售面积 (万平方米)	销售收入 (万元)	销售均价 (元/平方米)	销售面积 (万平方米)	销售收入 (万元)	销售均价 (元/平方米)	销售面积 (万平方米)	销售收入 (万元)	销售均价 (元/平方米)
淮矿地产	松石居	住宅	一、二期已交付，三、四期未开工	0.54	2,355.04	4,376.26	1.40	5,877.69	4,196.40	1.30	6,386.58	4,921.66
	松石居	商业	一、二期已交付，三、四期未开工	0.04	366.38	9,702.39	0.01	70.68	12,623.63	-	-	-
	绿茵里	住宅	已交付	0.06	285.85	4,705.60	0.37	1,842.51	5,042.34	8.48	39,246.57	4,630.52
	绿茵里	商业	已交付	-	-	-	0.06	1,219.24	20,304.43	0.02	309.95	16,972.58
	碧荷庭	住宅	一期已交付，二期在建	7.72	31,775.78	4,115.20	-	-	-	-	-	-
六安置业	东方蓝海（六安）	住宅	一期已交付，二期在建	4.79	25,739.67	5,378.73	4.58	18,648.54	4,068.80	-	-	-
安徽东方蓝海	东方蓝海（合肥）	住宅	A、B、C、D、F 组团已交付，E 组团在建	10.29	115,532.99	11,228.90	32.85	271,407.94	8,262.53	12.74	97,833.88	7,680.14

标的公司名称	项目	业态	开发进展/交付安排	2017 年度			2016 年度			2015 年度		
				销售面积 (万平方米)	销售收入 (万元)	销售均价 (元/平方米)	销售面积 (万平方米)	销售收入 (万元)	销售均价 (元/平方米)	销售面积 (万平方米)	销售收入 (万元)	销售均价 (元/平方米)
	东方蓝海 (合肥)	商业	A、B、C、D、F 组团已交付, E 组团在建	1.37	20,236.73	14,801.48	0.18	3,732.46	21,100.19	-	-	-
合肥高新	馥邦天下	住宅	已交付	3.30	41,255.51	12,495.51	14.40	107,598.00	7,473.61	3.61	30,428.98	8,422.11
	馥邦天下	商业	已交付	0.73	4,614.00	6,306.26	-	-	-	-	-	-
家天下置业	北郡小区	住宅	一期已交付, 二期在建, 三期未开工	6.31	48,270.02	7,647.64	-	-	-	-	-	-
芜湖置业	东方龙城	住宅	1-2、2-2、3、4、5、7、8、11、12 号地块已交付, 6、13 号地块在建, 9、14、15、16 号地块未开工	24.92	128,717.91	5,165.25	15.34 (含安置房)	51,049.69 (含安置房)	3,326.93 (含安置房)	13.33	69,210.16	5,192.25
	东方龙城	商业	1-2、2-2、3、4、5、7、8、11、12 号地块已交付, 6、13 号地块在建, 9、14、15、16 号地块未开工	0.43	5,125.29	11,919.28	0.40	5,674.09	14,265.97	0.39	3,733.84	9,552.96
淮矿杭州	东元府	住宅	已交付	1.95	43,967.77	22,521.88	-	-	-	-	-	-
芜湖淮矿东方蓝海	芜湖东方蓝海	住宅	一期已交付, 二期在建	8.96	56,524.29	6,305.02	-	-	-	-	-	-
浙江东方蓝海	普罗旺斯	住宅	已交付	0.15	2,423.65	16,157.67	1.44	15,087.73	10,510.42	4.39	40,920.95	9,312.16
	普罗旺斯	商业	已交付	0.13	742.19	5,817.51	0.57	3,308.82	5,756.39	-	-	-

项目开发处于已交付或部分交付的公司包括：淮矿地产、六安置业、安徽东方蓝海、合肥高新、山南新区、合肥家天下、芜湖东方蓝海、浙江东方蓝海、合肥地产及合肥环美，上述项目公司报告期内已结转房产开发收入和成本，与项目交付进展相匹配。

根据标的公司会计政策，对于房地产开发产品销售收入，在开发产品已经完工并验收合格，签订了销售合同并履行了合同规定的义务，在同时满足开发产品所有权上的主要风险和报酬转移给买方，标的公司不再保留通常与所有权相联系的继续管理权和对已售出的开发产品实施有效控制，收入的金额能够可靠地计量，相关的经济利益很可能流入，相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时，确认销售收入的实现。

会计师的核查意见：

我们的审计程序是基于对财务报表整体发表审计意见而设计并实施的，通过对已经实施的与收入确认相关的必要审计程序的进一步核查确认，我们认为，上述事项不会影响我们已经发表的审计意见。

20、申请文件显示：1）本次评估对开发成本中绿茵里、松石居、水云庭、碧荷庭项目采取假设开发法进行评估，预测碧荷庭项目 2017 年 4-12 月实现收入 19,177.94 万元，同时预测该项目期末汇算清缴将退回已预交的土地增值税 1,221.82 万元。2）本次评估对投资性房地产采用收益法评估，对相关项目的租金收入进行预测。请你公司：……。3）结合历史项目情况，分项目补充披露假设开发法下预测未来土地增值税退回的具体金额、相关税金退回的可行性、具体会计处理、税收缴纳和筹划的合规性。……。请独立财务顾问、会计师和评估师核查并发表明确意见。

信达地产回复：

结合历史项目情况，分项目补充披露假设开发法下预测未来土地增值税退回的具体金额、相关税金退回的可行性、具体会计处理、税收缴纳和筹划的合规性

各项目假设开发法下预测未来土地增值税退回的具体金额、相关税金退回的可行性、具体会计处理、税收缴纳和筹划的合规性详见下表：

项目名称	所在城市	评估预测的土地增值税 汇算清缴数额（万元）	截止 2017 年 12 月 31 日，项目是 否已出具土地增值税汇算清缴报告	评估预测的土地增值税退 回的金额（万元）
碧荷庭项目	淮南市	0.00	未出具土地增值税汇算清缴报告	1,221.82
绿茵里项目	淮南市	0.00	未出具土地增值税汇算清缴报告	1,350.27
松石居项目	淮南市	117.37	未出具土地增值税汇算清缴报告	210.58
东方龙城项目	芜湖市	7,403.97	未出具土地增值税汇算清缴报告	1,612.08
东祥元府项目	杭州市	1,711.04	未出具土地增值税汇算清缴报告	1,719.27
东方蓝海（六 安）项目	六安市	0.00	否	776.00
东方樾府项目	合肥市	134.16	否	73.98
馥邦天下项目	合肥市	0.00	于 2017 年 10 月汇算清缴 (清缴数额 4641.46 万元)	4,592.96

关于土地增值税退回的可行性分析，根据企业税务实践，东方蓝海（合肥）项目 A 组团已做完土地增值税清算，退回土地增值税 2,717.59 万元，故本次评估认为上述项目的土地增值税能退回。

土地增值税的会计处理、税收缴纳和筹划内容如下：标的公司及其下属子公司于收到预售房款时预缴土地增值税并在资产负债表中列示为“其他流动资产”，待所售房产交付并结转营业收入时，按照清算口径计算应当予以确认的土地增值税，并由资产负债表“其他流动资产”项目转入利润表“税金及附加”项目，清算口径计算结果与预缴口径的差额予以补提；如果按照清算口径计算确认的土地增值税为 0，那么于资产负债表“其他流动资产”列示的预缴土地增值税不再转入利润表，根据《土地增值税暂行条例》、《土地增值税暂行条例实施细则》《土地增值税清算管理规程》等规定申请退税。

会计师的核查意见：

我们的审计程序是基于对财务报表整体发表审计意见而设计并实施的，通过对已经实施的与土地增值税相关的必要审计程序的进一步核查确认，我们认为，上述事项不会影响我们已经发表的审计意见。

22、申请文件显示，淮矿地产的主营业务为市场化房地产开发，存货主要由开发成本及开发产品构成。截至 2017 年 10 月 31 日，淮矿地产开发产品余额 302,032.6 万元，计提跌价准备 33,981.64 万元，开发成本余额 1,286,211.16 万元，未计提存货跌价准备。请你公司：1）补充披露截至目前淮矿地产及下属公司涉及的开发项目所在区域房地产市场均价变动情况。2）结合上述均价变动、存货成本等情况，补充披露存货跌价准备计提的充分性。请独立财务顾问和会计师核查并发表明确意见。

信达地产回复：

补充披露截至目前淮矿地产及下属公司涉及的开发项目所在区域房地产市场均价变动情况

标的公司开发项目所在区域分别位于淮南市、合肥市、六安市、嘉兴市、芜湖市、铜陵市、杭州市和北京市。

截至本反馈意见回复出具日，标的公司涉及的开发项目所在区域房地产市场均价变动情况如下所示：

（一）淮南地区主要开发项目情况

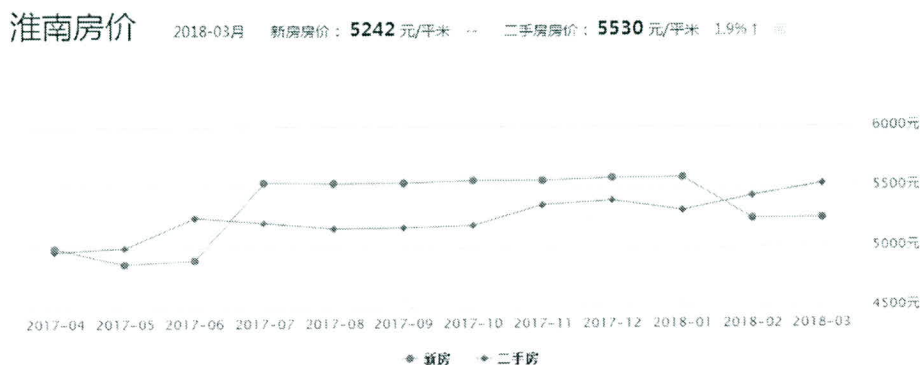
报告期内，淮南地区在建项目和竣工项目主要包括淮矿地产的松石居、碧荷庭和绿茵里；拟建项目为淮矿地产的谢二西酒店、听松苑、大通机厂和山水龙城购物中心，淮南东方蓝海的舜耕华府一期项目和 137 亩土地项目；报告期前已竣工项目包括淮矿地产的水云庭和淮西房地产的谢二西村商业街。

1、淮矿地绿茵里项目

报告期内，绿茵里项目已对车位计提了存货跌价准备，具体分析详见本回复下文之“（二）结合上述均价变动、存货成本等情况，补充披露存货跌价准备计提的充分性”。

2、淮南地区其他项目

根据吉屋网的数据统计，淮南新房成交均价由 2017 年 4 月的 4,995 元/平方米上升至 2018 年 3 月的 5,242 元/平方米，每平方米单价涨幅达到 4.94%，有一定的波动性，整体呈现小幅上涨。经对比周边市场、结合项目产品特点，淮南地区主要开发项目所在区域及具体板块房地产市场价格未发生大幅下跌，项目不存在减值迹象。



(数据来源：吉屋网)

(二) 合肥地区主要开发项目

报告期内，合肥地区在建项目和竣工项目主要包括安徽东方蓝海的东方蓝海（合肥）项目、家天下置业的北郡小区、淮矿万振的东祥府、淮矿肥东的东方樾府和合肥高新的馥邦天下；报告期之前拟建项目为合肥储备用地；报告期前已竣工项目包括合肥环美的家天下花园和淮矿合肥的和平盛世。

1、家天下置业北郡小区项目

报告期内，北郡小区已对存货计提了存货跌价准备，具体分析详见本回复下文之“（二）结合上述均价变动、存货成本等情况，补充披露存货跌价准备计提的充分性”。

2、合肥地区其他项目

根据吉屋网的数据统计，2017 年 4 月至 2018 年 3 月，合肥新房成交均价区间为 13,144 元/平方米至 13,955 元/平方米，总体呈增长趋势，其中 2018 年 3 月份成交均价为 13,955 元/平方米。经对比周边市场、结合项目产品特点，合肥地区主要开发项目所在区域及具体板块房地产市场价格未发生大幅波动，项目不存在减值迹象。



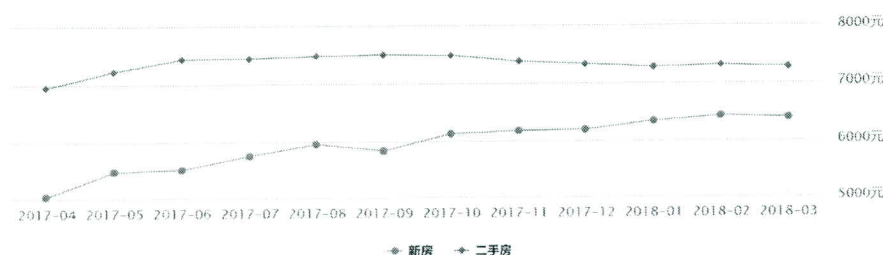
(数据来源：吉屋网)

(三) 六安地区主要开发项目

报告期内，六安地区在建项目为六安置业的东方蓝海（六安）项目。根据吉屋网的数据统计，六安地区新房成交均价由 2017 年 4 月的 5,029 元/平方米上升至 2018 年 3 月的 6,397 元/平方米，每平方米单价涨幅达到 27.20%，呈现出较大幅度的上涨。经对比周边市场、结合项目产品特点，六安地区主要开发项目所在区域及具体板块房地产市场价格未发生大幅下跌，项目不存在减值迹象。

六安房价

2018-03月 新房房价：6397 元/平米 0.5%↓ 二手房房价：7284 元/平米 0.4%↓



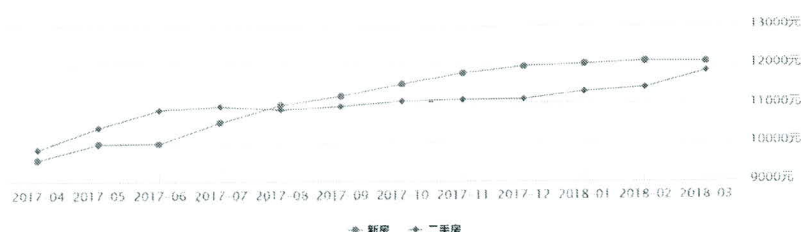
（数据来源：吉屋网）

（四）嘉兴地区主要开发项目

报告期内，嘉兴地区拟建项目为嘉兴公司的东方壹品（暂定）；已竣工项目为浙江地方蓝海的普罗旺斯。根据吉屋网的数据统计，嘉兴地区新房成交均价由 2017 年 4 月的 9,547 元/平方米上升至 2018 年 3 月的 12,079 元/平方米，每平方米单价涨幅达到 26.52%，呈现出较大幅度的上涨。经对比周边市场、结合项目产品特点，嘉兴地区主要开发项目所在区域及具体板块房地产市场价格未发生大幅下跌，项目不存在减值迹象。

嘉兴房价

2018-03月 新房房价：12079 元/平米 0.1%↓ 二手房房价：11832 元/平米 3.7%↑



（数据来源：吉屋网）

（五）芜湖地区主要开发项目情况

报告期内，芜湖地区在建项目为芜湖置业的东方龙城项目和芜湖准矿的东方蓝海（芜湖）项目；拟建项目为芜湖嘉合的芜湖市鸠江区太阳埠南侧地块项目。

1、芜湖置业东方龙城项目

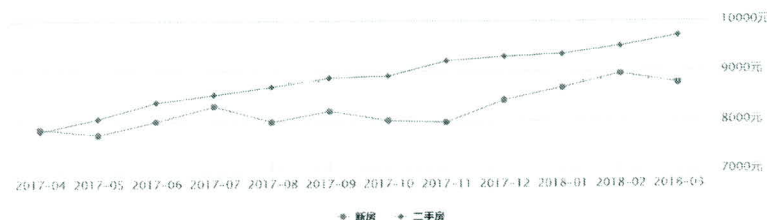
报告期内，东方龙城项目对存货计提了存货跌价准备，具体分析详见本回复下文之“（二）结合上述均价变动、存货成本等情况，补充披露存货跌价准备计提的充分性”。

2、芜湖地区其他项目

根据吉屋网的数据统计，芜湖新房成交均价由 2017 年 4 月的 7,842 元/平方米上升至 2018 年 3 月的 8,763 元/平方米，每平方米单价涨幅达到 11.74%，呈现上涨趋势。经对比周边市场、结合项目产品特点，芜湖地区主要开发项目所在区域及具体板块房地产市场价格未发生大幅下跌，项目不存在减值迹象。

芜湖房价

2018-03月 新房房价: 8763 元/平米 2.1% ↑ 二手房房价: 9713 元/平米 2.2% ↑



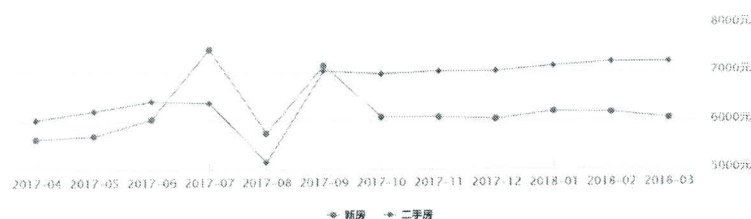
(数据来源: 吉屋网)

(六) 铜陵地区主要开发项目

报告期内, 铜陵地区在建项目为铜陵置业的东方蓝海(铜陵)项目。根据吉屋网的数据统计, 2017年4月至2018年3月, 铜陵新房成交均价区间为5,637元/平方米至7,487元/平方米, 有一定的波动性, 整体呈现小幅上涨, 其中2018年3月份成交均价为6,049元/平方米。经对比周边市场、结合项目产品特点, 铜陵地区主要开发项目所在区域及具体板块房地产市场价格未发生大幅下跌, 项目不存在减值迹象。

铜陵房价

2018-03月 新房房价: 6049 元/平米 1.9% ↓ 二手房房价: 7216 元/平米 1.9% ↓



(数据来源: 吉屋网)

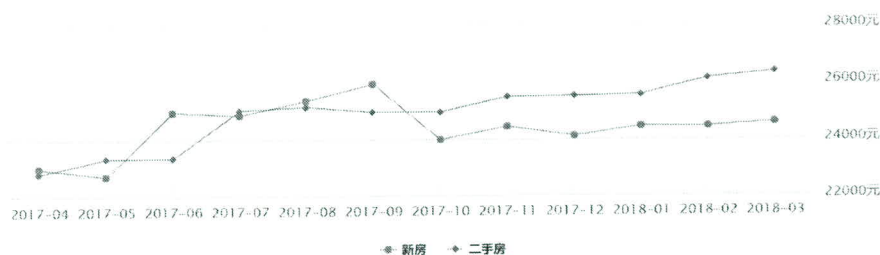
铜陵投资的开发产品包括16.51亿元的土地开发成本, 经测试不具有减值迹象。

(七) 杭州地区主要开发项目

报告期内, 杭州地区竣工项目为东祥元府, 拟建项目为杭州项目。根据吉屋网的数据统计, 2017年度杭州新房成交均价上半年呈现较大的增幅, 下半年受到政策影响出现一定程度的回落, 新房成交均价存在一定的波动性。杭州新房成交均价由2017年4月的22,980元/平方米上升至2018年3月的24,572元/平方米, 每平方米单价涨幅达到6.93%, 呈现一定的上涨趋势。经对比周边市场、结合项目产品特点, 杭州地区主要开发项目所在区域及具体板块房地产市场价格未发生大幅下跌, 项目不存在减值迹象。

杭州房价

2018-03月 新房房价: 24572 元/平米 0.6% ↑ 二手房房价: 26354 元/平米 0.9% ↑

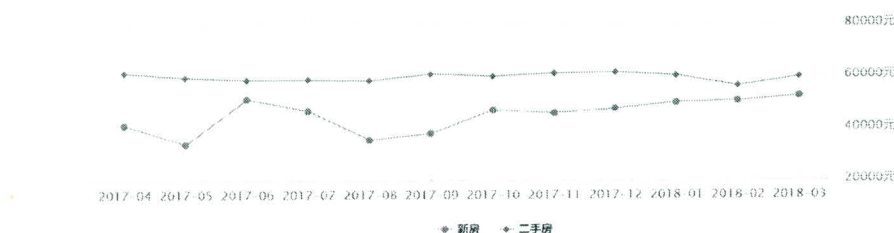


(数据来源: 吉屋网)

(八) 北京地区主要开发项目

报告期内，北京地区在建项目为东方蓝海（北京）项目。根据吉屋网的数据统计，北京新房成交均价由 2017 年 4 月的 41,250 元/平方米上升至 2018 年 3 月的 52,503 元/平方米，每平方米单价涨幅达到 27.28%，呈现显著上涨趋势。经对比周边市场、结合项目产品特点，北京地区主要开发项目所在区域及具体板块房地产市场价格未发生大幅下跌，项目不存在减值迹象。

北京房价 2018-03月 新房房价：52503 元/平米 3.7%↑ 二手房房价：59855 元/平米 6.3%↑



(数据来源：吉屋网)

综上所述，截至本反馈意见回复出具日标的公司开发项目所在城市的房价均存在不同程度的上涨。

结合上述均价变动、存货成本等情况，补充披露存货跌价准备计提的充分性

(一) 淮矿地产关于存货跌价准备的会计政策

根据标的公司的会计政策，于资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低计量，对成本高于可变现净值的，计提存货跌价准备，计入当期损益。如果以前计提存货跌价准备的影响因素已经消失，使得存货的可变现净值高于其账面价值，则在原已计提的存货跌价准备金额内，将以前减记的金额予以恢复，转回的金额计入当期损益。

(二) 报告期各期末淮矿地产存货跌价准备计提的充分性

标的公司于每个资产负债表日，将基于存货可变现净值，对存货跌价准备做出评价。截至报告期各期末，标的公司存货跌价准备如下：

单位：万元

标的公司	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
淮矿地产	1,450.05	543.78	-
合肥高新	-	-	1,362.28
家天下置业	1,150.01	-	-
芜湖淮矿	2,259.47	-	-
芜湖置业	35,073.23	19,728.79	30,290.56

标的公司从毛利率、市场价格等因素识别可能存在减值迹象的重大存货，根据预计售价、预计完工成本等信息，参考历史数据、项目预算、销售合同等资料，对开发产品中淮矿地产的车位、合肥高新的住宅和商铺、家天下置业的住宅和商铺、芜湖淮矿的住宅和车位和芜湖置业的住宅和车位计提了存货跌价准备；对于尚在开发阶段的项目，鉴于其所在地（主要位于淮南、合肥、芜湖、铜陵、北京、杭州等）房价在最近 1 至 2 年均有较为明显的涨幅，预期不会对区域内所开发项目的销售产生较大影响，因而从开发项目整体上看不存在减值迹象，故各项目公司未对开发成本计提存货跌价准备。

会计师的核查意见：

我们的审计程序是基于对财务报表整体发表审计意见而设计并实施的，通过对已经实施的与存货跌价准备相关的必要审计程序的进一步核查确认，我们认为，上述事项不会影响我们已经发表的审计意见。

23、申请文件显示，2015 年度、2016 年度和 2017 年 1-10 月，淮矿地产主营业务毛利率分别为 18.05%、25.88%和 30.52%，呈增长趋势，主要原因是报告期内合肥、六安、嘉兴和芜湖等地房价稳步上升导致。请你公司：1）补充披露六安置业、合肥高新和安徽东方蓝海项目销售毛利率增长的原因及合理性。2）结合相关项目地区房价走势、同地区或同行业公司情况等，补充披露报告期淮矿地产毛利率水平的合理性、毛利率增长的原因。请独立财务顾问和会计师核查并发表明确意见。

信达地产回复：

一、补充披露六安置业、合肥高新和安徽东方蓝海项目销售毛利率增长的原因及合理性

（一）六安和合肥近三年商品房成交均价

单位：元/平方米

区域	2015年	2016年	2017年
六安市	4,518	4,653	5,672
芜湖市	5,362	5,708	5,807
合肥市	7,695	9,370	10,751

数据来源：Wind，合肥市统计局，六安市住房和城乡建设委员会，《芜湖市 2016 年 1-12 月房地产市场分析报告》

（二）报告期内毛利率增长原因及合理性

1、报告期内，标的公司主要项目所在区域内房地产销售收入情况如下：

单位：万元，%

序号	项目公司名称	2017 年度		2016 年度		2015 年度	
		主营业务收入	主营业务成本	主营业务收入	主营业务成本	主营业务收入	主营业务成本
1	六安置业	26,209.41	16,742.13	18,648.54	19,287.08	-	-
2	芜湖置业	132,337.48	100,365.50	56,926.87	49,287.29	73,033.40	58,228.88
3	合肥高新	46,043.80	24,926.60	111,911.14	76,089.70	30,428.98	29,352.20
4	安徽东方蓝海	146,411.16	115,712.46	284,649.82	207,561.92	97,833.88	80,868.83
	合计	351,001.85	257,746.69	472,136.37	352,225.99	201,296.26	168,449.91
	合计占比	60.35	59.92	92.96	93.57	66.58	67.98

注：合计占比=项目公司数据/标的公司合并利润表数据

根据上表，报告期内上述 4 家项目公司主营业务收入占淮矿地产（合并报表）主营业务收入比例分别为 66.58%、92.96%和 60.35%，其收入及成本的变动对淮矿地产毛利波动影响较大。

2、报告期内，上述项目公司毛利及毛利率情况如下：

单位：万元，%

序号	项目公司名称	2017 年度			2016 年度			2015 年度		
		毛利	占比	毛利率	毛利	占比	毛利率	毛利	占比	毛利率
1	六安置业	9,467.28	6.25	36.12	-638.54	-0.49	-3.42	-	-	-
2	芜湖置业	31,971.98	21.11	24.16	7,639.58	5.81	13.42	14,804.52	27.14	20.27
3	合肥高新	21,117.20	13.94	45.86	35,821.44	27.25	32.01	1,076.78	1.97	3.54
4	安徽东方蓝海	30,698.70	20.27	20.97	77,087.90	58.64	27.08	16,965.05	31.10	17.34
	合计	93,255.16	61.57	-	119,910.38	91.21	-	32,846.35	60.21	-

注：毛利率=（主营业务收入-主营业务成本）/主营业务收入；

占比=项目公司毛利/标的公司合并利润表毛利

从上表可知，报告期内上述公司毛利率增幅明显，使得标的公司报告期内毛利率呈较大幅度增长。

3、报告期内，上述项目公司结转销售收入的销售均价情况如下：

单位：元/m²，%

序号	项目公司名称	经营业态	2017 年度		2016 年度		2015 年度
			销售均价	较上期增长率	销售均价	较上期增长率	
1	六安置业	住宅	5,378.73	32.19	4,068.80	-	-
2	芜湖置业	住宅	5,164.27	0.68	5,129.64	-1.13	5,188.42
		商铺	12,023.27	-15.72	14,265.97	49.34	9,552.96
3	合肥高新	住宅	12,495.51	67.20	7,473.61	-11.26	8,422.11
		商铺	6,306.26	-	-	-	-
4	安徽东方蓝海	住宅	11,228.90	35.90	8,262.53	7.58	7,680.14
		商铺	14,801.48	-29.85	21,100.19	-	-

注：芜湖置业 2016 年住宅销售均价未考虑安置房的销售价格。

4、报告期内上述项目公司毛利率具体分析

(1) 六安置业

从上表可知，六安置业结转销售均价由 2016 年 4,068.80 元/平方米增加至 2017 年 5,378.73 元/平方米，增长率 32.19%，在成本稳定的同时结转销售均价提升明显，使得六安置业 2017 年毛利率增加。

(2) 芜湖置业

2016 年芜湖置业毛利率低于 2015 年和 2017 年，系 2016 年芜湖置业住宅结转销售中包含安置房（秉心苑住宅结转销售均价为 2,818.99 元/m²），使得 2016 年毛利率较低，且 2016 年毛利占比低，对 2016 年淮矿地产整体毛利率变动影响较小。

(3) 合肥高新

2016 年合肥高新结转销售均价同比下降，是由于 2015 年结转收入的主要来自于洋房的销售，2016 年同期结转的主要是高层住宅销售收入，同一项目中洋房销售价格一般高于高层住宅。此外，由于合肥高新 2015 年结转销售以洋房为主，洋房单位面积分摊的成本较高，2016 年结转销售以高层住宅为主，单位面积分摊的成本下降，且合肥高新 2016 年结转销售收入达 11.19 亿元，占比较高。因此，虽然 2016 年合肥高新结转销售均价较同比下降，但毛利率同比增幅较大。

2017 年合肥高新结转销售均价增幅较大，主要原因是 2017 年结转收入中包括精装公寓和洋房的销售，同一项目中精装公寓和洋房销售价格高于高层住宅，同时，2016 年合肥市商品房成交均价较 2015 年增长 22%，因而，2017 年合肥高新因为房价上涨毛利率提高明显。

(4) 安徽东方蓝海

报告期内，合肥市商品房成交均价呈增长趋势。2016 年，安徽东方蓝海结转销售均价上升，同时单位成本变动幅度较小，使得安徽东方蓝海住宅毛利率同比提升。2017 年安徽东方蓝海住宅结转销售均价为 11,228.90 元/平方米，结转成本均价为 8,829.18 元/平方米，较 2016 年度住宅结转销售均价增长 35.90%，结转成本均价增长 46.32%，故，安徽东方蓝海住宅毛利率显著降低。2017 年安徽东方蓝海商业结转销售均价降低主要系 2016 年结转的商业为售价较高的底层沿街商铺，而 2017 年结转的收入中含一栋 7 层办公楼，在结转成本均价上涨的情况下，安徽东方蓝海商业毛利率显著降低。由于安徽东方蓝海 2017 年结转的住宅和商业毛利率均显著降低，故，2017 年安徽东方蓝海整体毛利率有所降低。

结合相关项目地区房价走势、同地区或同行业公司情况等，补充披露报告期淮矿地产毛利率水平的合理性、毛利率增长的原因

(一) 标的公司项目所在地域房地产价格走势

详见本回复之“十六、(二)结合项目所在地房价走势，补充披露报告期内各地产项目销售均价的合理性”和“二十二、(一)补充披露截至目前淮矿地产及下属公司涉及的开发项目所在区域房地产市场均价变动情况”。

(二) 报告期内，标的公司住宅销售合同均价情况

详见本回复之“十六、(二)结合项目所在地房价走势，补充披露报告期内各地产项目销售均价的合理性”。

(三) 同行业可比公司主营业务毛利率情况

同行业可比上市公司主营业务毛利率情况为：

公司	2017 年度	2016 年度	2015 年度	2017 年度较 2016 年 度变动	2016 年度较 2015 年度变动
深振业 A	29.71%	29.13%	34.64%	0.59%	-5.51%
中粮地产	36.33%	34.26%	26.45%	2.06%	7.81%
中洲控股	36.28%	29.21%	39.87%	7.07%	-10.66%
荣安地产	24.87%	24.31%	29.03%	0.56%	-4.72%
中天金融	39.23%	33.77%	35.44%	5.47%	-1.67%
顺发恒业	21.92%	27.69%	25.66%	-5.77%	2.03%
福星股份	26.59%	22.37%	24.87%	4.22%	-2.50%
天保基建	55.39%	35.97%	31.53%	19.42%	4.44%
广宇集团	21.82%	25.66%	11.19%	-3.83%	14.47%
新湖中宝	28.17%	20.29%	25.70%	7.88%	-5.41%
万业企业	63.04%	31.64%	27.11%	31.41%	4.53%
信达地产	26.27%	22.25%	26.16%	4.02%	-3.91%
陆家嘴	49.80%	47.20%	54.57%	2.61%	-7.37%
中华企业	21.30%	29.16%	21.37%	-7.86%	7.79%
光明地产	20.49%	21.10%	24.46%	-0.61%	-3.36%
平均值	33.41%	28.93%	29.20%	4.48%	-0.27%
标的公司	26.04%	25.88%	18.05%	0.16%	7.83%

(数据来源：wind 资讯)

报告期内，同行业可比上市公司主营业务毛利率在 11.19%至 63.04%之间，同行业可比上市公司平均值分别为 29.20%、28.93%和 33.41%，标的公司与同行业可比上市公司平均值差异逐渐减少。标的公司主营业务毛利率逐年上涨，主要系六安置业、合肥高新和安徽东方蓝海项目毛利率增长所致。

会计师的核查意见：

我们的审计程序是基于对财务报表整体发表审计意见而设计并实施的，通过对已经实施的与销售毛利率相关的必要审计程序的进一步核查确认，我们认为，上述事项不会影响我们已经发表的审计意见。

24、申请文件显示，2015 年度、2016 年度和 2017 年 1-10 月，淮矿地产销售费用率分别为 3.27%、1.62%和 1.42%，管理费用率为 3.57%、1.75%和 4.04%。请你公司：1) 结合各报告期内销售费用核算的具体内容、对应项目的收入结转情况，补充披露当期销售费用与收入确认的匹配性。2) 结合同行业公司情况，补充披露报告期销售费用率水平的合理性。3) 结合管理费用核算的具体内容等，补充披露报告期管理费用率水平的合理性。请独立财务顾问和会计师核查并发表明确意见。

信达地产回复：

补充披露当期销售费用与收入确认的匹配性

(一) 标的公司报告期内销售费用核算的具体内容如下:

单位: 万元

项目	2017 年度	2016 年度	2015 年度
人工费	767.43	695.99	1,209.45
办公费	1,061.75	1,141.70	746.09
广告宣传费	2,080.92	1,831.21	4,763.82
策划费	439.01	499.67	568.05
中介费	1,900.70	2,954.11	1,163.91
租赁费	159.48	111.74	207.14
合同交易费	333.90	73.36	161.83
品牌建设维护费	409.66	518.61	900.80
商业运营管理费	582.52	116.50	-
其他费用	390.08	349.18	296.72
合计	8,125.44	8,292.09	10,017.81

标的公司报告期内的销售费用主要核算广告宣传费、中介费等, 包括为楼盘宣传所发生的各项广告费, 媒体费, 制作费以及为销售楼盘而支付的代理费以及销售佣金等。标的公司项目开发处于已预售或部分预售的公司包括: 淮矿地产、万振肥东、淮矿万振、北京东方蓝海、淮矿杭州、六安置业、安徽东方蓝海、合肥家天下及芜湖东方蓝海等。

(二) 销售费用与收入确认的匹配性

报告期内, 标的公司销售费用与收入确认情况如下:

单位: 万元

项目	2017 年度	2016 年度	2015 年度
销售费用	8,125.44	8,292.09	10,017.81
营业收入	588,270.71	513,410.18	306,169.34
销售费用与营业收入占比	1.38%	1.62%	3.27%

上述数据显示标的公司销售费用和收入确认不存在精确的匹配关系, 主要是因为标的公司销售费用计入费用时点和收入确认时点并非完全同步。

依据企业会计准则, 费用在经济利益很可能流出从而导致企业资产减少或者负债增加、且经济利益的流出额能够可靠计量时予以确认。如销售代理费用及佣金, 淮矿地产及下属项目公司分别与销售代理公司签订销售代理合同, 代理合同一般约定项目公司依据项目预收房款的回款情况向代理公司支付代理费和佣金, 当单套房屋销售回款比例达 100%时, 代理公司的服务已经完成, 标的公司按合同约定将应支付的销售佣金确认为销售费用。

淮矿地产主营业务为房地产开发及销售, 在该等业务的会计政策中, 销售收入的确认需同时满足下列条件: (1) 工程已经竣工, 具备入住交房条件, 取得了房地产权证(大产证); (2) 具有经购买方认可的销售合同或其他结算通知书; (3) 履行了合同规定的义务, 开具销售发票且价款已经取得或确信可以取得; (4) 成本能够可靠地计量。报告期内标的公司的收入的确认符合上述政策。即, 当所受房屋竣工验收并实现交付后, 项目所在公司方能结转并确认收入。

由上可知，按照企业会计准则及行业惯例，房地产业务在预售项目收入确认上具有一定的特殊性，房地产业务具有预收款项在前，结转收入在后，且两者间隔周期较长的特点，导致销售费用确认时点一般早于预售项目收入的结转时点，故销售费用和预售项目收入的结转不存在精确的匹配关系。

结合同行业公司情况，补充披露报告期销售费用率水平的合理性

同行业上市公司销售费用率水平为：

公司	销售费用率 (销售费用/营业收入*100%)			比率增减 (当期销售费用率-上期销售费用率)	
	2017 年度	2016 年度	2015 年度	2017 年度较 2016 年度	2016 年度较 2015 年度
深振业 A	1.65%	2.11%	2.41%	-0.45%	-0.30%
中粮地产	3.79%	3.00%	3.68%	0.79%	-0.68%
中洲控股	2.42%	3.61%	4.78%	-1.18%	-1.18%
荣安地产	1.54%	1.53%	2.20%	0.01%	-0.67%
中天金融	3.31%	2.25%	3.39%	1.07%	-1.14%
顺发恒业	0.96%	2.26%	2.94%	-1.30%	-0.68%
福星股份	2.03%	3.04%	3.83%	-1.01%	-0.79%
天保基建	1.21%	2.19%	2.07%	-0.98%	0.12%
广宇集团	1.17%	1.05%	2.18%	0.13%	-1.13%
新潮中宝	2.95%	3.08%	3.61%	-0.12%	-0.53%
万业企业	1.69%	2.09%	2.02%	-0.40%	0.07%
信达地产	2.37%	2.65%	2.79%	-0.27%	-0.14%
陆家嘴	1.41%	1.24%	2.69%	0.17%	-1.46%
中华企业	1.59%	1.74%	3.94%	-0.15%	-2.20%
光明地产	2.30%	2.31%	3.03%	-0.01%	-0.72%
平均值	2.03%	2.28%	3.04%	-0.25%	-0.76%
标的公司	1.38%	1.62%	3.27%	-0.24%	-1.65%

(数据来源: wind 资讯)

报告期内，标的公司同行业可比上市公司销售费用率平均值分别为 3.04%、2.27%和 2.03%，变动趋势与标的公司一致。

2016 年上半年房地产市场在多项房地产利好政策推动下逐步回暖，一二线城市去库存成效显著，部分热点城市出现供不应求的市场繁荣。2016 年年中地方政府因城施策力度加大，但以一线城市和省会城市为代表的热点城市住宅市场降温效果不明显，土地市场也在住宅市场热销下持续升温，土地市场的火热进一步推高了房价预期，吸引更多购房者进入市场。2017 年房地产市场迎来周期性的局部调整，市场整体保持平稳，一二线热点城市有所降温，广大三四线城市依然面临去库存压力，但部分有活力、环境优、位置好的二三线城市市场依然会有良好表现。在该背景下，房地产行业可比上市公司整体销售费用率呈下降趋势。

报告期内，标的公司销售费用分别为 10,017.81 万元、8,292.09 万元和 8,125.44 万元，呈下降趋势，主要原因系随着标的公司项目所在地房地产行业的繁荣及标的公司知名度提升，减少该类支出，引致报告期内标的公司销售费用率逐年降低。

结合管理费用核算的具体内容等，补充披露报告期管理费用率水平的合理性

同行业可比上市公司管理费用率水平为：

公司	管理费用率 (管理费用/营业收入*100%)			比率增减 (当期管理费用率-上期管理费用率)	
	2017 年度	2016 年度	2015 年度	2017 年度较 2016 年度	2016 年度较 2015 年度
深振业 A	3.62%	2.05%	1.77%	1.58%	0.28%
中粮地产	3.29%	2.41%	2.67%	0.88%	-0.26%
中洲控股	4.10%	3.82%	4.73%	0.28%	-0.92%
荣安地产	1.80%	4.13%	6.13%	-2.33%	-2.00%
中天金融	6.24%	2.78%	3.66%	3.44%	-0.86%
顺发恒业	0.66%	1.10%	1.40%	-0.44%	-0.31%
福星股份	2.40%	2.57%	3.49%	-0.17%	-0.92%
天保基建	2.48%	2.32%	3.97%	0.16%	-1.65%
广宇集团	3.39%	1.75%	4.27%	1.63%	-2.52%
新湖中宝	2.54%	2.86%	2.71%	-0.32%	0.15%
万业企业	3.95%	2.22%	2.73%	1.73%	-0.51%
信达地产	3.45%	3.44%	4.81%	0.01%	-1.37%
陆家嘴	3.86%	2.01%	3.84%	1.85%	-1.84%
中华企业	3.36%	1.97%	6.11%	1.39%	-4.14%
光明地产	2.53%	2.10%	4.07%	0.42%	-1.97%
平均值	3.18%	2.50%	3.76%	0.67%	-1.25%
标的公司	3.43%	1.75%	3.57%	1.68%	-1.82%

(数据来源：wind 资讯)

标的公司报告期内管理费用构成为：

单位：万元

科目	2017 年度	2016 年度	2015 年度	2017 年度较 2016 年度	2016 年度较 2015 年度
人工费	9,831.91	5,335.00	5,216.42	4,496.91	118.58
管理层奖励	6,991.96	-	-	6,991.96	-
办公费	324.75	176.74	169.72	148.01	7.02
差旅费	382.26	303.52	385.77	78.75	-82.25
业务招待费	181.98	196.72	295.14	-14.74	-98.42
咨询费	137.31	165.10	102.40	-27.79	62.70

科目	2017 年度	2016 年度	2015 年度	2017 年度较 2016 年度	2016 年度较 2015 年度
审计费	67.45	118.46	81.45	-51.00	37.01
税金	-	1,344.19	3,325.36	-1,344.19	-1,981.17
摊提费	115.81	179.96	173.03	-64.15	6.93
其他	2,131.55	1,144.51	1,171.63	987.02	-27.12
合计	20,164.98	8,964.20	10,920.92	11,200.78	-1,956.72

同行业可比上市公司管理费用率在 0.66%至 6.24%之间，报告期内同行业可比上市公司管理费用率平均值为 3.76%、2.50%和 3.18%。标的公司 2016 年度管理费用率较 2015 年度管理费用率下降主要系自 2016 年 5 月营改增全面施行后，根据《增值税会计处理规定》，印花税、城镇土地使用税、房产税、水利基金等都计入“税金及附加”科目核算所致。2017 年度较 2016 年度管理费用大幅上涨主要系根据 2008 年 8 月 18 日合肥环美股东决议，当其开发的家天下花园实现的净利润达到 4 亿元（含持有物业，持有物业按市值评估扣除成本后计算）以上时，将净利润的 14%作为对合肥环美总经理张友军的奖励。根据 2017 年 3 月 30 日合肥环美股东会决议，鉴于合肥环美开发的家天下花园项目净利润已大于 4 亿元，满足前述条件，决议兑换奖励 69,919,600.00 元。扣除上述管理层奖励，淮矿地产 2017 年度的管理费率为 2.24%，略低于上市公司平均值。

会计师的核查意见：

我们的审计程序是基于对财务报表整体发表审计意见而设计并实施的，通过对已经实施的与销售费用、管理费用相关的必要审计程序的进一步核查确认，我们认为，上述事项不会影响我们已经发表的审计意见。

25、申请文件显示，2017 年 1-10 月，淮矿地产向淮矿集团销售产品 8,548.57 万元，自关联方接受劳务金额合计 409.52 万元，向关联方提供劳务金额合计 95.63 万元。请你公司补充披露产品销售单价及其公允性、接受和提供劳务的具体内容、价格及其公允性。请独立财务顾问和会计师核查并发表明确意见。

信达地产回复：

2017 年度，淮矿地产与关联方的商品和劳务交易情况及公允性

根据淮矿地产与各交易对手方签订的合同、结算及支付凭证等，2017 年度，淮矿地产向关联方销售商品合计 85,485,741.11 元，自关联方接受劳务合计 11,782,606.25 元，向关联方提供劳务合计 3,602,354.33 元，具体情况如下：

（一）淮矿地产向淮矿集团销售产品

序号	关联方	交易内容	定价方式	金额（元）	营业收入占比
1	淮矿集团	销售东方蓝海（合肥）A17 幢 101、201、301、501、601、701 号房及本幢地下一层-101 至-133 号车位	协商定价	85,485,741.11	1.45%

2017 年 7 月，安徽东方蓝海向淮矿集团销售东方蓝海（合肥）A17 幢 101、201、301、501、601、701 号房及本幢地下一层-101 至-133 号车位。根据双方签订的商品房及地下车位的买卖合同，商品房单价平均为 13,621.76 元（含税）、总金额为 86,460,035.00 元（含税）；地下车位 33 套，每套售价 100,000.00 元（含税）、合计 330 万元（含税）。本次销售采用一次性付款方式，安徽东方蓝海于 2017 年 7 月 28 日收讫全款。

1、商品房销售公允性分析

2016 年以来，东方蓝海（合肥）项目商品房价格在合肥市物价局备案信息如下：

备案号	楼号	建筑面积 (m ²)	套数	销售均价 (元)
201803003	E3, E5, E7	39,375.05	336	14,150.71
201711003	E2, E4	26,305.79	204	14,150.81
201708003	F3	13,474.70	132	14,150.87
201703035	F4	13,473.58	132	14,150.16
201702027	D6, D7	26,206.82	232	14,150.22
201608055	F5	19,696.26	198	14,008.99
201607048	F6	19,694.28	198	12,543.62
201607017	D4, D5	41,493.54	416	12,172.84
201606039	D3	20,732.06	208	10,036.89
201605003	F1	19,608.16	196	9,742.91
201603062	F2	19,606.20	196	9,461.21

从备案价格时间序列看，自 2016 年以来，东方蓝海（合肥）项目销售均价呈上升态势，至 2017 年趋稳，考虑安徽东方蓝海向淮矿集团销售商品房时点，选取 201702027、201703035、201708003 三个备案号对应楼盘销售均价（14,150.42 元）作为对标价格，即本次交易商品房销售均价低于对标价格 3.74%，但鉴于本次交易采用一次性付款方式结算而住宅销售通常采用按揭销售的行业特点，本次交易并未显失公允。

2、地下车位公允性分析

本次交易中，安徽东方蓝海向淮矿集团销售地下车位的单价为 10 万元，平均面积为 50.77 平方米/套。经查阅东方蓝海项目地下一层、面积超过 30 平方米的车位 2017 年度实现销售（网签）信息，除因车位所处位置略有差异外，基本维持在 10 万元/套及以上，即本次交易中的车位定价公允。

综上所述，安徽东方蓝海向淮矿集团销售产品属于市场化的经济行为，具有真实的商业实质，且定价合理，未显失公允。同时，本次交易形成的销售收入占同期营业收入的比例较低，对淮矿地产 2017 年度经营成果影响较小。

（二）淮矿地产自关联方接受劳务服务

序号	关联方	交易内容	定价方式	金额（元）
1	东华实业	物业管理服务	协商定价、公开招标	1,972,742.84
2	未来创客	高成长中小企业服务示范园项目写字楼产业招商、销售代理及运营管理服务	协商定价	6,273,426.96
3	安徽东方蓝海物业服务有限	物业管理服务	协商定价	3,536,436.45
合计				11,782,606.25

1、接受东华实业物业服务的公允性分析

本次交易系 2017 年度，东华实业为淮矿地产所开发的碧荷庭、水云庭、绿茵里项目提供物业管理服务，及为山南公司提供转供电服务。前述 3 个物业项目及山南公司接受服务的基本信息如下：

序号	项目名称	签署日期	项目位置	定价方式	服务内容、价格	金额（元）
1	碧荷庭	2015/09/24	淮南市田家庵区洞山东路南侧	公开招标	1、住宅：1.25 元/月/m ² 2、商业物业：0.8 元/月/m ² 3、车位服务费：30 元/月/个	1,084,004.82
2	水云庭	2014/11/3	田家庵区会战路南	协商定价	1、地下车库完善工程：15 万元（以决算为准） 2、零星物业完善工程：25 万元（以决算为准）	293,702.43
3	绿茵里	2012/09/04	淮南市田家庵区洞山东路南侧	公开招标	1、高层住宅：1.05 元/月/m ² 2、商业：0.8 元/月/m ² 3、幼儿园：0.6 元/月/m ² 4、地下车库：1.05 元/月/m ²	541,976.00
4	山南公司、淮矿商	2011/08/18	办公及商铺	协商定价	1、转供电：按非高峰时政府指导价缴纳 2、物业服务：0.6 元/月/m ²	53,059.59
合计						1,972,742.84

（1）碧荷庭项目

淮矿地产于 2015 年 9 月 10 日通过公开招标方式对投标物业服务机构进行了开标、评标，于 2015 年 9 月 18 日向东华实业发出中标通知书，随后，淮矿地产与东华实业按招标价格于 2015 年 9 月 24 日签订了《生态新城·碧荷庭小区前期物业服务合同》，即碧荷庭项目的物业服务采用市场化公开招标的方式确定服务价格，定价合理、公允。

（2）水云庭项目

2017 年度，水云庭项目物业服务支出主要包括该项目地下车库完善工程和零星物业完善工程。淮矿地产与东华实业基于双方于 2011 年 7 月 18 日签署的《水云庭前期物业服务合同》相关条款，于 2014 年 11 月签署了地下车库完善工程和零星物业完善工程的《工程施工合同》，合同金额分别暂定为 15 万元和 25 万元，并约定实际金额以决算为准。

2016 年 11 月 18 日，淮矿地产内部审核并批准了由淮南顺泉园林工程公司造价审计并编制的地下车库完善工程和零星物业完善工程结（决）算审核会签单，决算金额分别为 105,275.00 元和 186,189.00 元。此两项工程均经专业造价审计和淮矿地产内部工程造价专业人员、相关负责人审核、批准，交易金额公允。

（3）绿茵里项目

2012 年 8 月 31 日，淮矿地产通过公开招标方式，确定东华实业为绿茵里项目提供物业管理服务，双方于 2012 年 9 月 14 日按招标价格签署了《生态新城·绿茵里前期物业服务合同》，即绿茵里项目的物业服务采用市场化公开招标的方式确定服务价格，定价合理、公允。

（4）山南公司、淮矿商管

2011 年 8 月 18 日，山南公司与东华实业洞泉物业管理处签署了《供用电合同》，由东华实业洞泉物业管理处为山南公司转供办公用电，根据办公用途特点合理确定了按非高峰时政府指导价计费，同时，山南公司按规定承担基本电费或变压器基本容量费，线路损耗按抄见电量 8% 计算，如遇电价调整，按国家或淮南市调价幅度增减，执行新电价。此外，该合同同时约定了物业服务标准为 0.6 元/月/平方米，略低于其他三个项目商业物业服务价格，系因商业物业管理与办公场地的服务性质差异所致。此外，东华实业向淮矿商管谢三村、上东锦城转供电服务执行上述合同标准。

综上所述，淮矿地产、山南公司与东华实业发生的上述交易行为具有真实的商业实质，并采用市场化方式确定服务价格，定价合理，未显失公允。

2、接受未来创客劳务服务的公允性分析

根据北京东方蓝海与未来创客签订的《高成长中小企业服务示范园项目写字楼产业招商、销售代理即运营管理服务协议》，北京东方蓝海委托未来创客负责示范园项目写字楼的招商、销售代理及运营管理工作，提供专业化服务，具体内容如下：

序号	委托类别	具体服务内容	金额及支付方式
1	示范园写字楼招商服务	招商方案策略、宣传片制作、活动执行即产业招商等	合计：1,000 万元，其中： 1、组建招商团队并启动招商工作五个工作日内支付 120 万元； 2、完成“中小企业服务中心”挂牌工作后五个工作日内支付 120 万元； 3、2017 年按季度支付招商服务费 120 万元； 4、2018 年按季度支付招商服务费 80 万元； 5、于招商入驻率达到 80%以上并实现开园后支付 260 万元。
2	示范园写字楼销售代理服务	具体营销方案制定及执行以及其他具体销售工作等	可售物业销售代理服务费率：2.2% 自持物业销售代理服务费率：3%
3	示范园写字楼运营管理服务	具体运营管理团队建设、运营管理方案制定及执行、费用收缴、产业调整升级及其他运营管理工作等	运营管理代理费：按照委托租赁面积全年实缴租金总额的 10%

其中，招商服务费用明细如下：

时间	工作内容	费用（万元）
2016 年下半年	举办示范园招商启动仪式新闻发布会	30
	在未来科技城先期建立“中小企业服务中心”并运行	30
	完成公司宣传片、宣传册的制作与发布	10
	完成工信部中小企业发展促进中心及其下属组织（包括全国中小企业服务联盟、中小企业上市服务联盟、中小企业杂志、中国中小企业国际合作协会等）构件战略合作关系并开展系列活动	140
	与未来科技城管委会建立招商联动的信息沟通平台	30
2017 年以后 (针对每个主题组织系列活动)	“中小企业服务中心”运营	120
	组织行业协会领袖、企业家和专家、学者，举办若干次行业发展论坛及其他活动	100
	与未来科学城管委会共同策划组织若干次产业招商会	90
	由中国中小企业发展促进中心指导，与相关国家级中小企业服务组织开展系列招商活动	120
	与区域中央企研发机构合作，针对其上下游的企业，组织若干次产业招商会	60
	与中国中小企业国际合作协会和《中国中小企业》杂志社合作举办“中国中小企业服务创新论坛”	120
	与行业服务组织共同举办产业服务发展各种专题了论坛若干次	100
	与行业龙头企业合作搭建行业技术服务平台，组织若干次行业交流与服务活动	80
	与中国传媒大学、北京邮电大学等知名院校共建创客空间	100
	与昌平区乃至北京市孵化器共同组织研讨会若干次	40
	与中介代理机构合作举办若干次招商专题会	30
	参加线上招商合作平台的招商，线下参观活动	20
	与社团、协会、商会合作，举办若干次项目推介会	50
	示范园开园仪式	30
合计		1,300

报告期内，未来创客主要开展示范园写字楼的招商服务工作，其中 2017 年度，已按照双方签订的服务协议约定，完成或持续开展相关工作，交易金额为 6,273,426.96 元。

综上，北京东方蓝海与未来创客所进行的交易具有真实的商业实质，未来创客亦按合同约定履行其服务义务，且北京东方蓝海根据服务进度和内容，经内部审批后计提并支付进度款。因此，本次交易定价合理，未显失公允。

3、接受安徽东方蓝海物业服务有限公司物业管理服务

2016 年 12 月，合肥环美与安徽东方蓝海物业服务有限公司签署了《家天下 80 米景观带物业合同》、《家天下生活广场地下停车场委托管理合同》和《家天下生活广场商业外围物业服务管理合同》，委托安徽东方蓝海物业服务有限公司为家天下景观带、四期商业地下停车场、生活广场及合肥环美办公区域提供物业管理服务，主要服务内容如下：

签订日期	委托方	服务范围	服务费用计算标准	执行期间
2016/12/31	合肥环美	家天下 80 米景观带区域及合肥环美公司办公区域	1、物业管理工资福利支出，据实结算 2、必要办公用品，据实结算 3、设施维护、修缮费用，据实结算	2017 年度
2016/12/30		家天下四期商业地下停车场	1、物业管理工资福利支出，据实结算 2、必要办公用品，据实结算 3、设施维护、修缮费用，据实结算	
2016/12/30		家天下生活广场	2.96 元/m ² /月	

根据上述协议约定，物业管理工资福利、办公用品及设施维修费均为在规定标准下据实结算；根据淮矿合肥与浙江绿城物业管理有限公司（非关联方）于 2010 年 5 月 19 日签订的《和平盛世前期物业服务合同》，商业用房物业服务费为 2.50 元/m²/月，且时间较早，因此家天下生活广场物业管理服务费定价合理，未显失公允。

（三）淮矿地产向关联方提供劳务

序号	关联方	交易内容	定价方式	金额（元）
1	万振公司	营销代理服务	协商定价	632,361.27
2	安徽东方蓝海物业服务有限公司	物业管理服务	协商定价	1,432,972.79
3	东华实业	物业管理服务	协商定价	320,461.97
4	淮矿集团	营销代理服务	协商定价	859,549.61
5	淮矿经济技术咨询服务有限责任公司合肥分公司	物业管理服务	协商定价	357,008.69
合计				3,602,354.33

1、向万振公司提供劳务的公允性分析

2015 年 9 月 1 日，营销公司就万振置业开发的东方名邸项目 1#、2#、5#、7#号楼住宅、商业及车位物业事宜，与万振公司签订了《安徽东方名邸项目联合销售代理合同》，按售出单位累计合同总金额的一定比例结算代理费，其中住宅代理费率为 0.8%，商业/车位物业代理费率 1.1%。2017 年度，双方结算代理费 632,361.27 元。

报告期内，营销公司与淮矿地产及下属房地产开发子公司签订或执行的房地产销售代理合同明细如下：

签订日期	委托方	受托项目（地点）	代理费率	佣金标准执行期间
2014/08/17	六安置业	东方蓝海（六安） （六安市）	住宅：1.1% 商业：4%	至全部销售结束
2016/05/04			住宅：0.6%； 商业/车位（库）：不变	2016 年度

签订日期	委托方	受托项目（地点）	代理费率	佣金标准执行期间
2015/01/01	合肥高新	馥邦天下 （合肥市）	住宅：0.8% 商业：4%	2015、2016 年度
2016/03/03			0.8%	2016 年度
2016/05/04			住宅：0.6% 商业/车位（库）：不变	2016 年度
2015/01/01	安徽东方蓝海	东方蓝海（合肥） （合肥市）	住宅：0.8% 商业：4%	2015、2016 年度
2016/03/03			0.8%	2016 年度
2016/05/04			住宅：0.6% 商业/车位（库）：不变	2016 年度
2015/09/01	淮矿万振	东祥府（合肥市）	住宅：0.8% 商业/车位（库）：1.1%	至全部销售结束
2015/08/01	淮矿地产	松石居 （淮南市）	住宅：1.1% 车位：1.1% 商业：4%	2016 年度
2015/08/01		水云庭一期 （淮南市）	住宅：1.1% 车位：1.1% 商业：4%	2016 年度
2015/08/01		绿茵里 （淮南市）	住宅：1.1% 车位：1.1% 商业：4%	2016 年度
2015/08/01		碧荷庭项目 24、25、29-37# 及所属区域的商业、会所、 车位等（淮南市）	住宅：1.1% 车位：1.1% 商业：4%	2015 年 8 月 1 日至 2016 年 12 月 31 日
2016/05/04		松石居、水云庭一期、绿茵 里、碧荷庭项目 24、25、 29-37#及所属区域的商业、 会所、车位等	住宅：0.6% 商业/车位（库）：不变	2016 年度

注：以上协议有效期均至项目销售结束且结算完毕止

从上表对标项目代理费率来看，住宅项目代理费率因项目所在地不同约定 0.6%-1.1%的区间、且 2016 年后逐渐将至 0.6%，而商业/车位代理费率则稳定在 4%。

（1）住宅销售代理费率

2015 年与本次交易签订同期的其他可比项目（馥邦天下、东方蓝海）均为 0.8%，与营销公司接受万振公司、万振置业委托代理销售的费率一致，即本次交易中住宅代理费率定价合理，未显失公允；2016 年，合肥地区其他可比项目均将住宅销售代理费率调减至 0.6%，而营销公司代理销售东方名邸项目住宅费率并未随之调减，主要系该项目系采用联合代理销售方式，即营销公司与合肥世联先锋房地产顾问有限公司联合代理销售东方名邸项目，其中营销公司代理销售该项目 1#、2#、5#、7#号楼住宅、商业及车位，而合肥世联先锋房地产顾问有限公司则代理销售该项目 3#、4#、6#、8#、9#、10#号楼及商业车位。因此，因引入外部第三方联合代理销售，销售代理费率的变更需要多方协商后方能统一调整，致使该项目住宅销售代理费率亦随之下调。

（2）商业/车位销售代理费率

如前所述，东方名邸项目采用联合代理销售方式开展营销工作，营销公司代理销售该项目商业、车位费率与合肥世联先锋房地产顾问有限公司保持一致，均为 1.1%，即该价格系通过市场化方式协议确定的。此外，该项目住宅已全部销售完毕，销售面积 74,341.63 平方米，累计实现销售回款 93,171.85 万元，商业可售面积 6,530 平方米，已售面积 1,398.32 平方米，合同金额 3,319.34

万元，累计实现销售回款 3,095.45 万元，即商业部分占比较小，销售代理费率差异影响较小。由此，商业、车位销售代理费率定价合理，且不存在显失公允的情形。

综上所述，营销公司与万振公司的关联交易定价合理，未显失公允。

2、向安徽东方蓝海物业服务有限公司提供劳务的公允性分析

此交易系由安徽东方蓝海物业服务有限公司基于合肥环美与其签署的《家天下 80 米景观带物业合同》、《家天下生活广场地下停车场委托管理合同》和《家天下生活广场商业外围物业服务管理合同》，为合肥环美代收的家天下商业物业电费收入，电价执行政府指导价。

3、向东华实业提供劳务的公允性分析

此交易系基于东华实业为准矿地产所开发的碧荷庭、水云庭、绿茵里项目提供物业管理服务所签订的相关协议，东华实业为准矿地产所代收的转供电服务收入，电价执行政府指导价。

4、向淮矿集团提供劳务的公允性分析

2015 年 9 月 14 日，营销公司与淮矿集团分别就棚改项目和生态修复项目，签署了《房地产策划营销代理合同》。合同约定，营销公司为淮矿集团棚改项目、生态修复项目提供策划定位、市场推广、销售代理服务（含住宅、商业、车位），代理费率 3%，其中销售代理佣金 1.5%，营销推广 1%，现场售楼部配置及运营费 0.5%。结合前述淮矿地产与万振公司的营销代理费率确定的公允性分析，营销公司向淮矿集团提供的服务定价合理，未显失公允。

5、向淮矿经济技术咨询服务有限责任公司合肥分公司提供劳务的公允性分析

淮矿物业与淮矿经济技术咨询服务有限责任公司合肥分公司于 2016 年 8 月 30 日签订（2017 年 7 月 28 日续签，条款不变）的《物业服务协议》约定：淮矿物业受托为安徽东方蓝海项目 A17 号楼 5-7 层提供门岗安保服务、公共区域和客房卫生保洁服务。

根据《物业服务协议》，每月服务费用 26,080.00 元（含税），用于支付门岗安保 3 人、保洁员 3 人，合计 6 人的工资、社保、公积金、培训费、服装费、管理费即相应税费等支出，其中安保人员每月费用 5,501 元/人，保洁员每月 3,192 元/人，平均 4,346.67 元/人，安徽省统计局统计信息显示，2016 年，合肥市城镇非私营单位年平均工资总额为 59,102.00 元，每月 4,925.17 元，即本次交易中的平均工资较对标值未显失公允。此外，安徽东方蓝海项目系淮矿物业与东华实业合作管理的物业项目，淮矿物业提供本项物业服务在人员安排、物业管理等方面具有较大便利性，同时，本项服务协议金额较小，即，交易定价并未显失公允。

综上，淮矿物业与淮矿经济技术咨询服务有限责任公司合肥分公司的交易定价合理，未显失公允。

会计师的核查意见：

我们的审计程序是基于对财务报表整体发表审计意见而设计并实施的，通过对已经实施的与采购、销售收入确认、关联方交易披露相关的必要审计程序的进一步核查确认，我们认为，上述事项不会影响我们已经发表的审计意见。

26、申请文件显示，2015 年度、2016 年度和 2017 年 1-10 月，淮矿地产经营活动产生的现金流量净额分别为-56,444.5 万元、307,402.14 万元和-119,446.43 万元，与当期净利润差异较大。请你公司补充披露报告期内淮矿地产经营活动产生的现金流量净额与净利润差异较大的原因及合理性、现金流净额波动的原因、间接法下经营活动现金流量表。请独立财务顾问和会计师核查并发表明确意见。

信达地产回复：

补充披露报告期内淮矿地产经营活动产生的现金流量净额与净利润差异较大的原因及合理性、现金流净额波动的原因

公司报告期内净利润和经营活动现金流量净额差异较大主要原因包括：首先，公司出于扩大经营规模需要，在报告期内持续增加土地储备并支付了大额土地成本和开发费用，在开发项目尚未达到竣工交付并确认收入条件之前，存货余额逐年增长；其次，报告期内完工并达到预售收款条件或

前期剩余可售的开发产品（商品房）较少，导致预售回款额小于开发费用支出；第三，报告期内新成立的子公司淮南东方蓝海、北京东方蓝海、嘉兴公司、芜湖嘉合等尚无项目达到预售条件，仅发生了部分经营活动现金支出。

间接法下经营活动现金流量表(依据财务报表附注五、47)

单位：万元

项目	2017 年度	2016 年度	2015 年度
净利润	51,616.91	50,156.61	1,675.98
加：资产减值准备	33,901.40	1,360.71	7,289.55
固定资产折旧	127.83	124.96	124.42
无形资产摊销	2.99	2.24	-
投资性房地产折旧	1,471.13	1,471.13	1,471.28
长期待摊费用摊销	-	69.01	103.07
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失/(收益)	2.19	2.18	-9.64
财务费用	8,342.57	11,061.97	10,328.56
投资(收益)/损失	-2,026.94	-185.99	222.57
递延所得税资产增加	-4,187.85	-8,449.19	-9,998.16
递延所得税负债减少	-64.28	-200.26	-148.95
存货的(增加)/减少	-63,659.16	50,879.44	-154,466.15
经营性应收项目的增加	-96,016.25	-105,166.00	-123,274.74
经营性应付项目的减少	-2,331.35	306,275.33	210,237.71
经营活动(使用)/产生的现金流量净额	-72,820.81	307,402.14	-56,444.50

会计师的核查意见：

我们的审计程序是基于对财务报表整体发表审计意见而设计并实施的，通过对已经实施的与现金流量表相关的必要审计程序的进一步核查确认，我们认为，上述事项不会影响我们已经发表的审计意见。

27、申请文件显示，截至 2017 年 10 月 31 日，淮矿地产长期借款余额 405,745 万元，占当前负债总额的 25.19%。请你公司：1) 补充披露财务费用的明细、性质。2) 结合同行业公司银行借款、应付票据情况、利息支出占营业收入比例情况，补充披露淮矿地产报告期内银行借款、应付账款、利息支出占营业收入比例的合理性。……。请独立财务顾问和会计师核查并发表明确意见。

信达地产回复：

补充披露财务费用的明细、性质。

公司于报告期内财务费用的明细、性质如下：

单位：万元

	2017 年度	2016 年度	2015 年度
利息支出	39,217.79	45,683.75	46,728.60
减：利息收入	3,416.67	2,555.22	1,243.91
利息资本化金额	30,875.22	34,621.79	36,400.03
手续费及其他	116.55	345.27	276.49
合计	5,042.45	8,852.01	9,361.15

报告期内，淮矿地产财务费用主要为其及下属公司从事房地产项目开发进行银行借款所产生的利息支出。

结合同行业公司银行借款、应付票据情况、利息支出占营业收入比例情况，补充披露淮矿地产报告期内银行借款、应付账款、利息支出占营业收入比例的合理性。

标的公司于报告期内银行借款、应付票据占资产总额比例以及利息支出占营业收入比例以及同行业上市公司比较情况如下

公司简称	项目	应付账款（万元）			利息支出（万元）			银行借款（万元）		
		2017年12月31日	2016年12月31日	2015年12月31日	2017年度	2016年度	2015年度	2017年12月31日	2016年12月31日	2015年12月31日
深振业A	金额	99,399.70	115,564.04	127,972.87	23,011.33	27,581.44	29,676.68	370,606.28	270,511.82	360,710.15
	占比	7.56%	8.77%	10.07%	7.78%	8.21%	8.12%	28.20%	20.54%	28.39%
中粮地产	金额	484,422.57	508,370.53	516,654.90	93,485.47	65,126.86	52,912.46	2,456,351.99	2,040,130.80	2,169,604.07
	占比	6.39%	8.30%	9.34%	6.66%	3.61%	3.92%	32.43%	33.29%	39.22%
中洲控股	金额	267,412.93	257,572.20	262,563.08	93,836.80	91,302.93	76,040.14	1,741,925.84	864,792.42	711,122.10
	占比	6.13%	8.83%	10.66%	10.84%	11.25%	15.06%	39.93%	29.66%	28.88%
荣安地产	金额	72,220.79	132,383.89	37,863.18	10,346.46	10,186.97	5,864.06	196,100.00	81,600.00	78,400.00
	占比	5.47%	11.92%	4.77%	2.43%	5.90%	5.21%	14.86%	7.29%	9.88%
中天金融	金额	589,129.23	537,301.79	390,242.90	211,650.76	115,526.27	17,017.77	2,975,792.25	2,153,232.94	1,386,718.04
	占比	5.43%	7.55%	7.04%	13.40%	5.94%	1.11%	27.43%	30.26%	25.03%
顺发恒业	金额	57,869.69	55,155.70	54,803.95	15,368.25	9,062.41	1,989.64	38,750.00	49,719.51	249,150.00
	占比	4.23%	3.31%	4.61%	2.30%	2.49%	0.57%	2.83%	2.99%	20.95%
福星股份	金额	147,635.58	180,932.72	205,840.71	177,026.43	139,435.72	144,003.96	1,472,852.39	827,727.10	1,083,613.87
	占比	3.01%	3.97%	5.23%	15.18%	13.30%	17.94%	30.06%	18.18%	27.51%
天保基建	金额	41,807.80	52,265.18	48,936.77	8,092.70	4,201.53	1,655.91	45,000.00	-	237.69
	占比	4.06%	6.23%	7.40%	4.38%	2.54%	1.27%	4.37%	0.00%	0.04%
广宇集团	金额	50,984.02	57,336.41	18,397.33	5,481.90	2,056.83	3,306.69	97,325.00	86,625.00	149,125.00
	占比	6.22%	7.01%	2.11%	1.58%	0.49%	1.92%	11.87%	10.59%	17.07%
新湖中宝	金额	197,417.81	157,781.56	135,619.41	173,038.75	133,497.13	100,703.46	4,445,892.61	3,776,941.87	3,134,017.10
	占比	1.58%	1.41%	1.52%	9.89%	9.80%	8.65%	35.69%	33.85%	35.19%
万业企业	金额	39,412.11	75,226.18	44,518.83	-	54.19	1,329.79	-	-	56,500.00
	占比	4.47%	9.68%	6.60%	0.00%	0.02%	0.55%	0.00%	0.00%	8.37%
信达地产	金额	263,366.05	261,666.52	171,898.16	98,217.36	77,924.17	31,295.42	2,568,620.00	2,543,071.07	2,742,489.06
	占比	3.66%	4.02%	3.29%	6.45%	6.73%	3.85%	35.70%	39.05%	52.55%
陆家嘴	金额	292,126.02	261,782.51	195,462.13	139,979.10	84,777.54	94,050.51	2,350,289.13	2,384,297.38	1,219,129.05
	占比	3.60%	3.28%	3.73%	15.01%	6.62%	16.70%	28.95%	29.87%	23.24%
	金额	271,850.18	356,362.10	354,669.60	61,039.31	97,520.91	116,809.74	361,727.45	270,161.03	1,170,894.93

公司简称	项目	应付账款（万元）			利息支出（万元）			银行借款（万元）		
		2017年12月31日	2016年12月31日	2015年12月31日	2017年度	2016年度	2015年度	2017年12月31日	2016年12月31日	2015年12月31日
中华企业	占比	9.76%	11.71%	9.69%	7.97%	6.87%	25.10%	12.98%	8.88%	31.98%
光明地产	金额	719,823.88	573,201.11	547,381.20	44,421.66	36,838.85	28,523.85	1,849,446.64	1,954,324.43	2,611,671.96
	占比	13.29%	11.81%	10.96%	2.13%	1.77%	2.30%	34.15%	40.28%	52.31%
平均值	金额	239,658.56	238,860.16	207,521.67	76,999.75	59,672.92	47,012.01	1,398,045.31	1,153,502.36	1,141,558.87
	占比	5.66%	7.19%	6.47%	7.07%	5.70%	7.48%	22.63%	20.31%	26.71%
淮矿地产	金额	203,430.06	166,999.60	153,789.54	39,217.79	45,683.75	46,728.60	545,585.00	526,050.00	559,051.96
	占比	8.93%	7.41%	7.88%	6.67%	8.90%	15.26%	23.95%	23.34%	28.64%

注：银行借款为短期借款、长期借款和一年内到期非流动负债之和。银行借款、应付账款占比数据为前述科目余额占当期末资产总额的比例，利息支出占比数据为利息支出占当期营业收入比例。

2017年、2016年和2015年，淮矿地产应付账款占资产总额比例、利息支出占营业收入比例以及银行借款占资产总额比例相比同行业可比上市公司平均水平无明显异常。2015年标的公司利息支出占营业收入的比例略高于同行业可比上市公司主要系2015年公司销售结转收入较同行业可比上市公司低所致。

会计师的核查意见：

我们的审计程序是基于对财务报表整体发表审计意见而设计并实施的，通过对已经实施的与财务费用相关的必要审计程序的进一步核查确认，我们认为，上述事项不会影响我们已经发表的审计意见。

本回复仅供信达地产股份有限公司向中国证券监督管理委员会申请重大资产重组递交材料使用，未经本所书面同意，不得作其他用途使用。

安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）
2018年5月13日