

棕榈生态城镇发展股份有限公司 关于对深圳证券交易所问询函的回复公告

本公司及董事会全体成员保证公告内容真实、准确和完整，并对公告中的虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏承担责任。

棕榈生态城镇发展股份有限公司（以下简称“公司”或“我司”）于 2020 年 12 月 28 日收到深圳证券交易所下发的《关于对公司的问询函》（中小板问询函【2020】第 220 号）（以下简称“问询函”），问询函主要对公司 2020 年 12 月 25 日对外披露的《关于对外投资收购资产暨关联交易的公告》中涉及的公司拟以 1 亿元至 1.5 亿元的价格，向湖南棕榈浔龙河生态城镇发展有限公司（以下简称“浔龙河”）购买其开发的“浔龙河生态艺术小镇项目”浔学苑商住小区部分物业资产相关事项进行了问询，现公司对问询函中提及的问题回复如下：

1、公司收购上述物业资产的原因、与公司现有业务是否存在协同效应，并请补充未来运营不确定性的风险提示；

回复：

（1）收购上述资产的原因、与公司现有业务的协同说明

公司自 2019 年由河南省财政厅下属中原豫资投资控股集团有限公司控股后，对公司战略、组织结构等进行了进一步优化和梳理，并于 2020 年正式对外提出“一体两翼”的发展战略，所谓一体两翼即以智慧城乡建设为一体，以生态城镇和创新业务平台为两翼，其中创

新业务平台涵盖文化景区、康养服务、职教营地、资产管理等业务。

此次公司拟以不超过 1.5 亿元的自有资金收购浔龙河部分物业资产也是基于公司“一体两翼”战略规划及经营管理的需要，旨在壮大公司经营性资产规模，提升资产管理综合能力。该部分物业资产收购完成后将纳入公司资产管理体系统一管理，资产管理业务作为公司创新业务发展的重要组成部分，在公司“一体两翼”战略中发挥助力作用，是一体两翼中价值赋能的重要组成部分，为“智慧城乡建设”业务提供前瞻性的支撑。未来公司将通过金融赋能，促使创新业务这一关键内容稳步植入“生态城镇”平台，两者形成强有力的协同效应，进一步推动智慧城乡建设板块的发展，促使公司形成多元业务协同发展的模式。

本次收购决策遵循了《中华人民共和国企业国有资产法》、《企业国有资产交易监督管理办法》、《企业国有资产监督管理暂行条例》以及上市公司《对外投资管理办法》、《关联交易管理办法》等相关规定和管理要求。

(2) 未来运营不确定性的风险提示

1) 浔龙河生态艺术小镇项目定位为“都市近郊型生态小镇”，位于长沙县近郊，距离长沙市区及周边城市仍有一定距离，目前项目周边整体消费能力相对较低；且由于浔龙河项目占地规模较大，目前仍处于持续开发建设阶段，相对周边基础设施建设、生活配套措施建设等尚未完善，导致项目运营可能存在人流、收入等不确定风险。

2) 随着后续周边同类型项目的开发建设推进，预计将有更多类

型商业资产进入市场，未来公司持有的资产运营也将面临一定的竞争压力。

3) 目前新冠疫情的影响仍然持续存在，预计对文旅类项目的运营仍将带来一定的影响及不确定性。

4) 资产管理业务系根据公司一体两翼战略新布局的板块，公司在该业务领域中仍将面临资源整合、运营管理效果不确定性的影响。

综上，公司此次收购可能存在未来运营不确定性的风险，但公司也将积极采取应对措施，目前公司下属资产管理平台已组建经验丰富的资产运营团队，团队将根据项目特点逐步导入匹配的业态运营资源，通过与项目整体开发建设的良性互动，确保该次购买资产的有效运营。

2、请逐项列明拟收购资产的名称、类别（固定资产、无形资产、股权投资等）、权属（包括有关资产是否存在抵押、质押或者其他第三人权利、是否存在涉及有关资产的重大争议、诉讼或仲裁事项、是否存在查封、冻结等司法措施等）、所在地；

回复：

公司已聘请法律尽调机构就拟收购资产是否存在重大争议、诉讼、仲裁、查封、冻结等司法措施进行尽职调查。同时根据长沙县不动产登记中心 2020 年 9 月 10 日出具的目标资产《长沙县自然资源局不动产登记信息表》显示，目标资产存在抵押情形，暂不存在查封、冻结等被采取司法措施的情况。《资产购置协议》签署后，法律尽调机构将进一步更新目标资产最新尽调情况，公司根据协议有权要求浔龙河公司对存在问题的资产限期整改，如整改未达到公司要求，公司将按合同约定行使单方解除权或变更购置资产范围。

3、请补充披露上述资产的账面价值（包括账面原值、已计提的折旧或准备、账面净值），并说明作价的依据及合理性；

回复：

公司本次拟收购浔学苑商铺为湖南棕榈浔龙河生态城镇发展有限公司于 2017 年 8 月自行开发产品，列为该公司存货，不属于固定资产，账面价值因相关结算未办理尚未体现。公司已聘请国众联资产评估土地房地产估价有限公司就目标资产进行价值评估，并已于 2020 年 12 月 29 日出具了资产评估报告（国众联评报字<2020>第 2-1849 号），收购价格以资产评估报告评定价值为参考依据。

本次评估对象为棕榈生态城镇发展股份有限公司拟资产购置涉及湖南棕榈浔龙河生态城镇发展有限公司浔学苑商住小区商铺、浔龙苑住宅小区住宅、科普基地工业用房、现代农庄接待中心住宅及乡村振兴培训中心共 57,575.61 平方米房地产于评估基准日的市场价值。

具体评估范围为湖南棕榈浔龙河生态城镇发展有限公司持有的浔学苑商住小区商铺、浔龙苑住宅小区住宅、科普基地工业用房、现代农庄接待中心住宅及乡村振兴培训中心共 57,575.61 平方米房地产，包括浔学苑商住小区未售商铺 1,043 套，建筑面积合计 26,408.60 平方米，账面价值 79,298,368.49 元；浔龙苑住宅小区未售住宅 31 套，建筑面积合计 15,307.76 平方米，账面价值 90,165,687.55 元；科普基地工业用房 8 栋，建筑面积合计 3,483.45 平方米，账面价值合计 16,899,638.37 元；现代农庄接待中心住宅 1 栋，建筑面积 2,393.80 平方米，账面价值 25,788,521.02 元；乡村振兴培训中心 1 栋，建筑面

积 9,982.00 平方米，账面价值 19,328,010.94 元。

在本次评估过程中，评估团队重点核查了拟收购资产的类别、权属、所在地的市场状况，并搜集了资产所在地的交易价格信息，基于资产实际状况和所在地正常市场交易价格信息进行资产评估及作价。本次评估选取的对标房地产交易案例满足了同区域、同类型、同用途、资产状况相似或相近、交易日期接近等可比性要求，且交易类型均为正常市场交易。本次拟收购资产均为商业物业，资产所在地的商业房地产市场发育较为健全、价格信息公开透明。根据市场询价调查，长沙县周边的中茂城项目、金科时代中心项目、凤凰城项目的首层商业房地产市场单价约在 19,000 元/平方米至 21,000 元/平方米之间，基于正常市场交易价格信息对标、修正得到的评估价格合理反映了资产的公允价，本次交易的作价依据充分、具备合理性。

4、请结合你公司目前现金流状况说明公司是否存在流动性风险；
回复：

公司在日常经营中坚持稳健的财务政策，注重对流动性的管理，资产流动性良好，流动资产变现能力较强。主要体现在以下几点：

（1）经营业绩提升，为公司流动性提供坚实基础。随着与控股股东的强大战略协同，公司各项业务迎来突破发展新态势。2020 年前三季度实现盈利，同时今年以来公司重大工程项目累计中标总金额已达到 150 亿元，订单储备量稳步扩充，为公司未来经营业绩提供了保障，为公司流动性打下了坚实的基础。

（2）稳定的银企合作，多元化的融资渠道，为公司的流动性提

供有力的资金补充。公司资信状况良好，与国内主要银行建立了良好的长期合作关系。截至 2020 年 9 月末，公司合并口径授信额度合计为 56.84 亿元，其中已使用授信额度为 23.24 亿元，剩余授信额度为 33.59 亿元。除取得传统金融机构授信外，公司积极开拓多渠道多形式的融资方式，截至 9 月末，公司通过转让应收账款顺利实现 7 亿元融资；发行总额度 30 亿元的保险资金债权投资计划，已顺利融资到账 6.5 亿元。12 月 24 日公司董事会已审议通过向五矿信托申请的 10 亿元应收账款转让融资，并将于 2021 年 1 月 11 日提交股东大会审议，该笔融资预计可在 2021 年 1 月份到位。股权融资方面，公司非公开发行股票拟募集资金约 11.6 亿元，目前该事项已经股东大会审议通过，相关材料在有序准备，将于 2021 年 1 月初提报证监会审核。稳定的银企合作关系，多元化的融资渠道，都为公司的流动性提供有力的资金补充。

(3) 控股股东支持：公司已经董事会及股东大会审议通过，向控股股东及其子公司申请了不超过人民币 150,000 万元的借款额度，该借款额度在有效期内可滚动使用。截至 2020 年 12 月 28 日，上述借款额度内借款余额仅为 10,000 万元，剩余借款额度充裕。

综上，公司财务结构较为稳健，资产流动性良好，流动资产变现能力较强，且有充分的融资渠道及控股股东资金支持，同时，公司也制定了较为完善的防范流动性风险应急化解预案，因此公司不存在流动性风险。

5、其他你公司认为应当说明的问题。

回复：

前期尽调发现，目标资产存在被用于抵押、出租使用、合作经营使用、占用等情形，交易双方已在《资产购置合同》中一致约定，在商品房完成过户以前，我司有权根据自身需求自行随时变更任一批次资产的范围（包括但不限于剔除任何商品房、调整任何商品房所属批次、新增其他资产等等），浔龙河公司将积极配合上述工作。

此外，根据《资产购置合同》第十六条约定，若浔龙河公司未按约履行完毕《资产购置合同》第三条约定项下任一义务（包括但不限于未办理完成涂销抵押、未签订网签合同、未办理完毕网签合同备案、逾期过户、逾期交付等）或未按该合同其他约定履行有履行期限的义务（包括未按合同约定，在我司要求的期限内履行相关义务等），我司有权随时单方解除本合同。

上述法律条款的设置，也对公司此次收购提供了充分的法律保障。

特此公告。

棕榈生态城镇发展股份有限公司董事会

2021年1月11日