

证券代码:600077 证券简称:宋都股份 公告编号:临 2020-060

宋都基业投资股份有限公司

关于上海证券交易所对公司 2019 年年度报告的信息披露监管问询函的回复公告

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。

宋都基业投资股份有限公司(以下简称“公司”或“宋都股份”)于 2020 年 5 月 11 日收到《关于对宋都基业投资股份有限公司 2019 年年度报告的信息披露监管问询函》(上证公函[2020]0474 号)(以下简称“问询函”)，要求公司对对外担保、财务状况、生产经营等方面进一步补充披露相关信息。公司对问询函所提问题认真进行分析、逐一回复并在《宋都基业投资股份有限公司 2019 年年度报告》中补充披露相关内容，详见公司同日披露的《宋都基业投资股份有限公司 2019 年年度报告(补充披露稿)》。问询函回复内容公告如下：

一、公司对外担保情况

年报告显示,截至 2019 年末,公司对外担保金额合计 123.65 亿元,占归母净资产的 265.97%。为股东、实际控制人及其关联方提供担保金额为 39.58 亿元,其中 36.30 亿元以定期存单质押方式为控股股东浙江宋都控股有限公司(以下简称“宋都控股”)提供担保。

1.关于存单质押担保:公司为控股股东宋都控股提供的 36.30 亿元定期存单质押担保,占公司 2019 年末货币资金的 54.46%。2020 年 5 月 9 日公司再次披露称,公司全资子公司杭州宋都房地产集团有限公司(以下简称“宋都房产”)为控股股东宋都控股的 1.49 亿元融资提供存单质押担保。请公司补充说明:(1)列示公司对控股股东宋都控股提供的包含但不限于存单质押担保的具体时间、金额、方式、期限、控股股东融资资金、决策程序,同时请公司严格对照上市公司为他人提供担保公告格式指引,说明是否充分履行了信息披露义务;(2)结合控股股东的生产经营及现金流情况,说明公司使用定期存单质押担保为控股股东提供质押担保是否存在风险敞口;(3)请结合控股股东对上述担保进行反担保的具体形式,以及公司的借款资金成本,说明公司使用定期存单质押担保为控股股东提供质押担保,是否涉嫌控股股东侵占上市公司利益,请年审会计师事务所发表意见。

公司回复:

(1)列示公司对控股股东宋都控股提供的包含但不限于存单质押担保的具体时间、金额、方式、期限、控股股东融资资金、决策程序,同时请公司严格对照上市公司为他人提供担保公告格式指引,说明是否充分履行了信息披露义务;

截至 2019 年 12 月 31 日,公司对控股股东及其关联方提供担保情况:(单位:万元)

Table with 7 columns: 担保方, 存单金额, 融资金额, 担保起始日, 主债权到期日, 担保方式, 担保余额. Lists various担保 instances for 宋都控股 and other entities.

截至本公告日,公司对宋都控股及其关联方的担保余额为 365.100 万元,其中以存单质押方式的担保余额为 320.300 万元,以信用担保方式的担保余额为 44.800 万元。

上述存单的担保,已经按照相关法律法规和公司章程规定,经公司董事会、股东大会等决策程序审议,并由公司审计委员会、独立董事发表独立意见,具体情况如下:

①公司于 2018 年 2 月 8 日召开第九届董事会审计委员会 2018 年第一次会议、第九届监事会第十八次会议、第九届监事会第十三次会议,于 2018 年 3 月 2 日召开 2017 年年度股东大会,审议通过了《关于预计新增相互担保计划暨关联交易的议案》,同意公司(包括全资子公司)为宋都控股及其关联方新增提供担保金额不超过人民币 35 亿元(其中宋都控股担保金额不超过 27.5 亿元);宋都控股及其关联方为本公司(包括本公司全资子公司)新增提供担保金额不超过 35 亿元。担保方式包括保证担保、质押担保、抵押担保等法律所允许的担保方式。该次相互担保事项的授权有效期至公司 2017 年年度股东大会审议通过该议案之日起至公司 2018 年年度股东大会召开之日止。公司独立董事、审计委员会亦就该事项发表独立意见,同意该项担保。(详见公告临 2018-011、临 2018-019-026)

②公司于 2018 年 7 月 13 日召开第九届董事会 2018 年第四次会议、第九届监事会第三十三次会议、第九届监事会第十七次会议,于 2018 年 7 月 30 日召开 2018 年第四次临时股东大会,审议通过了《关于预计新增对外担保关联交易的议案》,同意公司(包括全资子公司)为宋都控股及其关联方新增提供担保金额不超过人民币 30 亿元。担保方式包括保证担保、质押担保、抵押担保等法律所允许的担保方式。该次对外担保事项的授权有效期至 2018 年年度股东大会召开之日止。公司独立董事、审计委员会亦就该事项发表独立意见,同意该项担保。(详见公告临 2018-058、临 2018-058-064)

③公司于 2019 年 3 月 28 日召开第九届董事会审计委员会 2019 年第一次会议、第九届监事会第四十二次会议、第九届监事会第二十四次会议,于 2019 年 4 月 23 日召开 2018 年年度股东大会,审议通过了《关于预计新增相互担保计划暨关联交易的议案》,同意公司为宋都控股及其关联方新增提供担保金额不超过人民币 49 亿元(其中宋都控股担保金额不超过 44 亿元);宋都控股为关联方新增提供担保金额不超过 50 亿元。担保方式包括保证担保、质押担保、抵押担保等法律所允许的担保方式。该次相互担保事项的授权有效期至公司 2018 年年度股东大会审议通过该议案之日起至 2019 年年度股东大会召开之日止。公司独立董事、审计委员会亦就该事项发表独立意见,同意该项担保。(详见公告临 2019-010、临 2019-017、2019-023)

(2)结合控股股东的生产经营及现金流情况,说明公司使用定期存单质押担保为控股股东提供质押担保是否存在风险敞口。

根据定期存单质押担保(质押合同)、债权人行使质权以来宋都控股未能清偿相应主合同债务或对主合同违约可能。因此,在宋都控股未违约的情况下,不存在应合债权人行使质权划转款项的问题。

年度审计时,公司与年审会计师对控股股东和实际控制人拥有的固定资产及股权投资资产进行核查,其拥有的资产于期末公允价值合计大于其为其担保的债务总额,可以覆盖其担保债务,且随着逐步清偿,同时,存单质押融资是逐笔发生,不存在相应期限错配风险,保障上市公司和中小投资者的权益。

(3)请结合控股股东对上述担保进行反担保的具体形式,以及公司的借款资金成本,说明公司使用定期存单质押担保为控股股东提供质押担保,是否涉嫌控股股东侵占上市公司利益。

公司使用定期存单质押担保为控股股东提供质押担保,控股股东及实际控制人俞建宁先生为担保方提供信用保证方式的反担保。公司 2019 年度公司整体有息负债成本为 7.35%,公司为控股股东提供质押担保的定期存单质押借款为无息,2019 年平均年化收利率为 3.67%。

公司 2017 年参与杭州市地标性建筑的投资建设,该项目投资金额较高(约 90 亿元),需要 2022 年杭州亚运会启动项目,公司为保证该项目的顺利建设,截至上半年了部分债务资金。同时,公司也需保持一定的流动资金储备。公司利用该等流动资金购买短期银行理财产品(多系安全性高的结构性存款、定期存款)为控股股东的融资提供质押担保,控股股东同时持续向公司提供免息资金支持,截至 2020 年 4 月 30 日,控股股东提供的支持资金余额 3 亿元。按照约定公司应向控股股东按照 10%的年利率向控股股东支付资金使用利息,但实际上控股股东均给予了利息豁免。公司为控股股东担保所质押的定期存单系公司日常经营储备资金,并非非地产业务提供反担保借款。

定期存单质押是《担保法》《物权法》项下典型的权利质押担保方式之一。根据公司与债权人签订的定期存单质押担保(质押合同),债权人行使质权以来宋都控股未能清偿相应主合同债务或对主合同违约可能。因此,在宋都控股未违约的情况下,不存在相应期限错配风险,保障上市公司和中小投资者的权益。

综上所述,双方合作情况良好,从未发生过逾期借款或逾期担保的情形,亦没有涉及诉讼的担保事项。

综上,公司使用定期存单质押担保为控股股东提供质押担保,不涉及控股股东侵占上市公司利益。

会计师意见:

我们执行的主要审计程序包括:1.检查公司关联担保的内控制度,了解公司关联担保需要履行的程序;2.获取公司为控股股东提供担保清单,检查借款合同、担保合同、反担保合同的相关条款;3.获取控股股东企业征信报告,并与担保明细表进行核对;4.检查公司用于担保质押的定期存单,并与担保明细表进行核对;5.检查历次担保解除履行的决策程序及公司定期存单;6.获取控股股东、实际控制人持有的资产清单,复核资产净值情况,并与控股股东融资金额进行对比;7.访谈公司董事长、财务总监,了解公司用于质押的定期存单的资金来源、用途等;8.检查宋都股份公司与控股股东之间的资金往来情况,并获取关于资金拆借双方的协议。

我们认为:公司为控股股东提供的质押担保不存在风险敞口,控股股东宋都宋明显侵占上市公司利益。

2.关于担保规模:2019 年末公司对除向股东、实控人及其关联方提供 39.58 亿元担保外,直接面向提供为资产负债超过 70%的被担保对象提供担保的金额合计 79.52 亿元。请公司补充披露:(1)请核实上述担保,公司担保总额(包含对子公司的担保)占公司净资产的比例为 2.24%是否准确;(2)除控股股东外,结合担保对象的资产负债、经营情况、偿债能力和相关反担保措施,说明公司为高资产负债率公司提供大额对外担保的必要性以及是否存在风险敞口。请年审会计师事务所发表意见。

公司回复:

(1)请核实年报中所述,公司担保总额(包含对子公司的担保)占公司净资产的比例为 2.24%是否准确;

经核实,报告期末公司担保余额(包含对子公司的担保)123.65 亿元,占公司净资产的比例为 223.84%,系工作人员笔误,公司已作相应修订。

(2)除控股股东外,结合担保对象的资产负债、经营情况、偿债能力和相关反担保措施,说明公司为高资产负债率公司提供大额对外担保的必要性以及是否存在风险敞口。

除对控股股东担保外,公司对外担保,主要根据金融机构的要求,为旗下全资、控股、参股子公司开展土地房产开发经营融资获得所形成,该等担保对象为房地产开发相关企业,该等公司具有前期投入大、周期相对短、资产负债率高等特点。截至 2019 年 12 月 31 日,公司为超过 70%资产负债率的公司提供担保的金额 795.168 万元。其中,对合并报表范围外超过 70%资产负债率的公司提供担保的金额 603.058 万元,对合并报表范围内的超过 70%资产负债率的公司提供的担保为 192.110 万元(附下表)。

公司对合并报表范围外的担保对象,提供的担保具体如下:(单位:万元)

Table with 5 columns: 序号, 担保单位, 被担保单位, 期限, 担保余额. Lists external担保 instances.

公司对参股公司桐庐大奇山酒店有限公司、德清德宁置业有限公司的担保均属于房地产项目开发经营需要,且均由项目公司股东各方按持股比例提供担保。公司对厦门禹洲鸿图地产开发有限公司、绿地控股集团有限公司的担保均为房地产项目开发经营需要,合作方项目公司提供全额担保,公司持有项目公司的股权向合作方提供反担保。

由于上述担保均有房产、土地或其他资产提供质押或抵押,履约能力相对可控,且截至目前,公司对上述担保未出现过逾期情况,风险敞口可控。

会计师意见:

我们执行的主要核查程序包括:1.获取 2019 年末受限资金清单;2.获取公司与担保对象公司净资产的比例进行复核;3.获取公司对对外担保清单,对资产负债率超过 70%的担保对象的资产负债情况进行核查;其他担保事项,我们取得借款合同、反担保合同等,检查相关资料,均要求股东方对项目进行担保,如是一方股东提供全额担保,其余股东按持有项目公司股权比例提供反担保。

公司年报中披露的担保总额(包含对子公司的担保)占公司净资产的比例为公司已着手修订;公司为高资产负债率公司提供大额对外担保是必要的,不存在风险敞口。

3.关于风控措施:结合公司对外担保金额较高,占归母净资产 265.97%,且对控股股东提供存单质押担保的事实,说明公司为保障资产安全而采取的风控管理措施,以及后续为降低潜在担保风险而采取的应对措施方案。

公司回复:

截至 2019 年 12 月 31 日,公司对对外担保总额为 1,236.450 万元,公司对宋都控股及其关联方的担保金额为 395.844 万元。公司对对外担保余额中,67.99%的担保是为全资、控股、参股子公司提供的日常开发经营过程中的融资等担保提供担保,如是合作项目,根据不同金融机构要求,均要求股东方对项目进行担保,如是一方股东提供全额担保,其余股东按持有项目公司股权比例提供反担保。

公司对外担保公司以定期存单为控股股东提供担保,公司要求实际控制人和控股股东提供反担保,上述担保和反担保的情况,已履行相应董事会、董事会专业委员会、监事会、股东大会决策程序。年度审计时,公司与年审会计师对控股股东和实际控制人拥有的固定资产及股权投资资产进行核查,其拥有的资产于期末公允价值合计大于其为其担保的债务总额,可以覆盖其自身的借款余额,即具备反担保能力。

公司或下属子公司为控股股东提供质押担保的定期存款始终大于公司及其子公司银行账户中,已通过获取银行定期存单,对照、验证等方式对其权属予以确认。存单质押融资是逐笔发生,不存在集中到期的偿付风险,逐步通过资产变现,变更融资渠道和方式等,可以化解相关风险,保障上市公司和中小投资者的权益,防范担保风险。截至本函回复之日,未发生因承担担保责任而存款被银行强制划转的情形。

鉴于 2019 年初资本市场流动性降低,金融机构融资政策及监管力度普遍收紧的客观情况,2020 年初突发新冠疫情的客观影响,以及考虑到存单质押担保收款的主债务人存在违约情形,也未发生借款和担保涉诉事项,并考虑宋都控股及其下属子公司生产经营逐步恢复等因素,为保障降低担保风险,我司与控股股东的协商后,实际控制人和宋都控股共同采取如下风控方案:

①实际控制人和宋都控股共同采取可变现资产、拓宽融资渠道、优化融资结构,加强存单风控管理的相关措施;

1)拟通过融资方式的拓展,增加贸易融资、供应链融资等,最终达到调整融资结构的目的,增加筹资活动现金流净流入;

2)提高运营能力,降低原拟投资业务投资比例,聚焦现有业务的发展,开拓市场,降低次贷,提高经营现金流结余;

3)处置部分可变现的非生产性资产或生产关联度较低的投资性资产,收回资金以抵偿负债水平。

②控股股东和实际控制人解决存单质押方式的具体安排和承诺如下:

1)通过处置可变现资产,因处置资产分期回收与主业经营产生现金流,实物资产变现金额部分按股权比例在宋都控股和实际控制人之间进行分配;3.检查宋都控股或基金管理人协商,尽快出清与主业无关的股权、基金资产等,尽可能以公允价值寻求资金合作方式,以共同发展业务的形式引入优质合作方;通过与合作机构协商,争取获得贷款展期、延期还款、开展股权质押回质押等融资方式,继续发挥金融机构支持,以优先解除即期到期的存单质押担保,减少续质押担保的发生。

力争 6 个月内完成全部解除,自解除解除日为控股股东提供存单质押担保的期限。2)上述事项进展,是鉴于目前控股股东和实际控制人解决有关问题的意愿,且基于现有资产价值和经营情况,不存在尚未了结或可预见的重大诉讼、仲裁及行政处罚情况,在金融机构授信额度内,不存在逾期,亦不存在逾期违约的情形,故做出上述承诺,宋都控股和实际控制人和控股股东承诺在出现重大疫情影响或相关环境恶化等因素的情况下如约履行,并及时通知上市公司做好持续性的信息披露工作,接受广大投资者的监督,同时宋都控股承诺向上市公司提供担保的全部资金占用费。

尽管控股股东及实际控制人已向公司做出上述承诺,但公司将持续扩大中小投资者的利益,与控股股东和实际控制人建立降低存单质押担保管理机制,督促其切实、严格的执行上述承诺予以进展披露。

二、公司资金管理使用情况

年报告显示,公司 2019 年末资产负债率 85.34%,全年有息融资余额 81.92 亿元,其中应付债券 10.40 亿元,全部为报告期内新增;长期借款 48.79 亿元,同比增长 80.58%;短期借款 5.02 亿元,同比增长 67.43%;仅一年以内到期非受限资金有所下降为 5.70 亿元,降幅 48.09%。

4.关于资金成本:2019 年度公司平均融资成本 7.35%,同比增加 1.12 个百分点;与此同时,公司购买的 2024 年期限的 750 万元棚改专项债,期限较长但利率仅为 3.32%;委托理财投资合计 36.30 亿元,年化收益率在 2.23%-4.9%,相对较低。请公司进一步说明:(1)列示公司年度新增短期借款、长期借款的融资渠道和融资成本;结合报告期内债务融资成本大幅增大的情况,说明同期利息费用下降 42.83%的合理性;(2)公司委托理财投资是否全部或部分用于为控股股东融资提供质押担保的合理性;如是,请请子公司融资成本和委托理财收益,说明控股股东是否涉嫌侵占上市公司利益。请年审会计师事务所发表意见。

(1)列示公司年度新增短期借款、长期借款的融资渠道和融资成本;结合报告期内债务融资成本大幅增大的情况,说明同期利息费用下降 42.83%的合理性;

公司 2019 年度新增短期借款 5.9 亿,新增长期借款 49.25 亿,融资渠道和融资成本如下:

Table with 4 columns: 贷款单位, 新增借款(万元), 年利率. Lists financing details for various banks and institutions.

公司 2018 年度、2019 年度发生的借款利息分别为 53,115.12 万元、66,279.90 万元,其中计入财务费用的利息分别为 31,319.14 万元、17,905.30 万元,计入财务费用的利息费用下降 42.83%,主要系:(1)2019 年度新开工项目增加,在建项目贷款余额较 2018 年度亦大幅增加,2019 年度公司为所开办的 24 个项目投入金额 114.87 亿元较 2018 年度投入金额 62.81 亿元增长了 82.87%,相应资本化利息增加;(2)2018 年公司融资向为合作项目提供配套开发资金,支付给金融机构的利息计入财务费用,随项目费用的支出及项目公司自身融资到位,公司前期提供的开发借款逐步收回,相应利息费用归集。

(2)公司委托理财投资期限自 2019 年内,且期限多为 1 年,请说明公司使用借款成本进行债务融资的同时,使用大量资金进行低利率委托理财或购买专项债的合理性;

受限资产为公司为主体评级 AA 级房地产企业,目前公司资本市场债务融资成本在近年主体评级为 AA 同行业公司中处于合理水平,且发行债券募集资金专款专用于政府要求自持住宅的住房租赁专项用途。

公司用于理财的资金系公司日常经营积累资金,并非房地产项目开发借款。公司 2019 年参与杭州市地标性建筑的投资建设,该项目投资金额较高(约 90 亿元),需要在 2022 年杭州亚运会前完工,公司为保证该项目的顺利建设,截至上半年了部分债务资金。同时,公司未来发展较快,为竞拍土地亦需具备一定的流动资金储备。公司利用该等流动资金购买银行理财产品(多系安全性高的结构性存款、定期存款)为控股股东的融资提供质押担保,控股股东同时持续向公司提供免息资金支持,截至 2020 年 4 月 30 日,控股股东提供的支持资金余额 3 亿元。按照约定公司应向控股股东按照 10%的年利率向控股股东支付资金使用利息,但实际上控股股东均给予了利息豁免。公司为控股股东担保所质押的定期存单系公司日常经营储备资金,并非非地产业务提供反担保借款。

我们认为:公司为高资产负债率公司提供大额对外担保的必要性以及是否存在风险敞口。

公司回复:

(1)获取 2019 年末受限资金清单;2.获取公司与担保对象公司净资产的比例进行复核;3.获取公司对对外担保清单,对资产负债率超过 70%的担保对象的资产负债情况进行核查;其他担保事项,我们取得借款合同、反担保合同等,检查相关资料,均要求股东方对项目进行担保,如是一方股东提供全额担保,其余股东按持有项目公司股权比例提供反担保。

我们执行的核查程序包括:1.获取 2019 年末受限资金清单;2.获取公司与担保对象公司净资产的比例进行复核;3.获取公司对对外担保清单