

关于上海证券交易所对公司清理资金往来有关事项问询回复的公告

证券代码:601777 证券简称:力帆股份 公告编号:临 2020-061

力帆实业(集团)股份有限公司

关于上海证券交易所对公司清理资金往来有关事项问询回复的公告

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。

上海证券交易所:
根据上海证券交易所《关于对力帆实业(集团)股份有限公司清理资金往来有关事项的问询函》(上证公函[2020]0542号,以下简称《问询函》)的要求,本公司及相关中介机构对有关问题进行了认真分析和核查,现对《问询函》中提及的问题回复如下:

一、问题一:
公告显示,力帆控股全资子公司重庆润渡商贸有限公司(以下简称润渡公司)将其持有的重庆润渡房地产开发有限公司(以下简称润渡公司)150%股权作价13.70亿元,抵偿给公司全资子公司重庆力帆实业集团有限公司(以下简称力帆销售),以代力帆财务偿付13.70亿元欠款。截至评估基准日2020年2月29日,润渡公司经审计的净资产3.60亿元,净资产评估值为27.42亿元,增值率达到661.30%,润渡公司评估增值主要来自流动资产及投资性房地产。润渡公司2019年度和2020年1-2月分别实现净利润3,003.15万元和-2,211.66万元。请公司补充披露:(1)结合公司主营业务开展情况及未来经营规划,说明开展本次交易的主要原因,相关资产是否与公司业务产生协同效应。

答复:
公司主要从事乘用车(含新能源汽车)、摩托车、发动机、通用汽油机的研发、生产及销售(含出口)及投资金融。
公司将聚焦主业,加速处理闲置资产。汽车板块逐步实现从汽车制造商向出行、汽车后服务用车服务供应商的转型升级。
开展本次交易的主要目的是通过以资抵债方式,妥善化解公司与控股股东、力帆财务之间资金往来问题。

(2)结合润渡公司经营业绩,主要资产具体构成及其具体情况和可同行业公司等,说明拟用于以资抵债资产较账面净资产评估增值率高达661.30%的合理性,以及评估参数以及详细计算过程。

答复:
一、润渡公司资产评估情况
根据《资产评估报告》,润渡公司净资产评估值274,226.22万元,增值率661.30%,增值额238,205.55万元,全部来自净资产增值,负债无增减值。

科目	账面价值	评估价值	增减值	增值率
流动资产	176,547.14	252,116.76	75,569.62	42.80%
货币资金	9,581.45	9,581.45	-	-
应收账款	94.88	94.88	-	-
其他应收款	3,879.80	3,879.80	-	-
存货	161,332.22	236,901.84	75,569.62	46.84%
非流动资产	86,637.45	249,273.38	162,635.93	187.72%
投资性房地产	82,233.68	249,201.78	166,968.10	203.04%
固定资产	14.28	71.60	57.32	401.40%
资产总计	263,184.58	501,390.14	238,205.55	90.51%

二、评估参数及计算过程
本次对润渡公司的股东全部权益采用资产基础法进行评估。资产基础法,是指以被评估企业评估基准日的资产负债表为基础,合理评估企业表内及表外各项资产、负债价值,确定评估对象价值的评估方法。具体计算过程如下:
股东全部权益评估价值=Σ各项资产评估价值-Σ各项负债评估价值

1.存货
存货主要为房地产开发项目开发成本。评估人员根据存货的完工程度进行评估,其评估方法为:对于近期需完工或正在开发的开发项目,根据假设开发完成后的预计市场售价扣除预计后续需支付的工程费用、期间费用、全部税费及适当比例税后利润作为评估值,其计算公式如下:
开发成本评估值=预计销售总额-后续所需支付的开发成本-后续所需支付的费用、管理费用、财务费用-营业税金及附加-土地增值额-企业所得税-适当比例税后利润
2.投资性房地产
对投资性房地产中的商业、办公类房地产和车位,因区域内类似房地产市场交易案例较多,能够收集到足够数量的市场案例,故采用市场法对其进行评估;对于工业类房地产,由于类似房地产市场交易案例少,租赁案例较多,故不适宜采用市场法评估,适用收益法进行评估。
市场法是在充分搜集房地产市场交易实例的基础上,进一步选取与委估房地产处于同一供需圈内,具有较强相关性、替代性且近期交易的类似房地产作为参照物,再根据估价对象与参照物经比较分析后的差异情况进行交易情况修正、市场状况调整及房地产状况调整得出委估房地产的公开市场价值。其计算公式为:
委估房地产评估值=可比实例价格×交易情况修正系数×市场状况调整系数×房地产状况调整系数
收益法是通过估算被评估房地产在未来的预期净收益,并采用适当的折现率折现计算收益现值,然后累加求和后,得出被评估房地产的评估值。
其基本计算公式为:

$$P = \frac{R}{r} \left[1 - \frac{1}{(1+r)^n} \right] + \frac{S}{(1+r)^n}$$

式中:P-房地产价格
R-收益年限
r-折现率
n-收益年限
S-期末净收益
1-折现率
t-年净收益增长率
T-建筑物残余价值

三、评估增值的合理性说明
本次评估增值主要是市场价值与历史投入成本的差异,增值主要来源于两项主要资产,其中投资性房地产增值166,968.10万元,存货增值75,569.62万元。
润渡公司投资性房地产增值原因系评估机构对投资性房地产按当前市场价值评估,本次评估经对当地房地产市场进行调查,遵循时间同变、区位条件类似、法定用途相同的原则,选择可比交易实例并进行整理与分析,依照规定进行计算得出房地产的评估值,反映其市场公允价值,与成本模式计量的投资性房地产账面价值相比存在较大增值。
润渡公司存货增值原因系其账面价值仅反映房地产开发投入成本,本次评估机构考虑了房地产市场行情,扣减适当开发利润后,确认房地产开发项目评估值,与账面价值形成一定增值。
由于润渡公司拿地时间早在2012年,土地出让楼面价3,488元/平方米,此后重庆房地产市场价格大幅明显,2019年全市土地出让楼面均价已达6,384元/平方米,项目所在渝北区金开大道板块位于核心区腹地,2019年商品房成交均价14,402元/平方米,位于重庆市各板块前列。土地使用权等分摊入存货及投资性房地产科目为历史投入成本相对较低,不能真实反映当前市场价值。因此,对于具备区位优势、住宅商业及大型购物中心而言,市场公允价值与其账面成本存在较大差异具有合理性。

(3)说明润渡公司评估增值较多资产的具体构成和形成时间等,并结合周边可比同类物业的价格情况,论证其评估增值的合理性;

答复:
一、可租售资产的具体构成
润渡公司可租售资产的具体构成如下表所示,其中四期商业用房包含持有出租物业爱琴海购物公园,计入投资性房地产科目,其余计入存货科目:

分期	业态	存货账面面积(平方米)	投资性房地产账面面积(平方米)
一期	住宅	18,601.89	-
	商业用房	8,438.96	-
	办公用房	4,184.45	-
小计		31,225.30	-
二期	住宅	-	-
	商业用房	78,124.24	-
	办公用房	-	-
小计		78,124.24	-
三期	住宅	66,720.73	-
	商业用房	23,981.41	-
	办公用房	-	-
小计		90,702.14	-
四期	住宅	38,572.31	-
	商业用房	201,182.64	104,091.96
	办公用房	4,681.09	-
小计		348,528.00	104,091.96
合计		588,579.68	104,091.96

二、周边可比物业情况
评估机构参考润渡公司周边可比物业的相关资产价格,根据区位状况、实物状况、权益状况调整确定存货及投资性房地产相关物业的最终评估价格。周边可比物业价格情况如下表所示:

序号	物业名称	用途	建筑面积(平方米)	成交价格(万元)	成交单价(万元/平方米)	
1	龙湖源著天街	商业用房	78.00	360.00	4.62	
2	鲁能六街区商业	商业用房	67.09	300.00	4.47	
3	重庆两江新区春城锦禧2	商业用房	80.00	385.00	4.81	
平均值						4.63
4	棕榈泉国际花园办公	办公用房	200.00	220.00	1.10	
5	大德金开国际	办公用房	100.00	100.00	1.00	
6	融科开中心	办公用房	221.00	235.00	1.06	
平均值						1.05
7	棕榈泉	住宅	252.00	379.99	1.51	
8	碧桂园中庭天玺	住宅	230.00	360.00	1.57	
9	龙湖湖山府	住宅	245.00	389.99	1.59	
平均值						1.56

三、历史销售情况
评估机构参考润渡公司历史销售价格验证评估价格的合理性。润渡公司可比物业2017-2019年销售情况如下表所示:

物业类型	面积(平方米)	合同总价(万元)	平均价格(万元/平方米)
商业用房	76,924.90	92,000.70	2.50
办公用房	150,394.43	164,445.87	1.09
住宅	43,053.81	63,411.30	1.47

四、评估增值的合理性
润渡公司已销售物业中,可比住宅类用房的平均单价为1.47元/平米,可比商业用房的平均单价为2.50元/平米,可比办公用房的平均单价为1.09元/平米。

润渡公司周边物业中,可比住宅类用房的平均单价为1.56元/平米,可比商业用房的平均单价为4.63元/平米,可比办公用房的平均单价为1.05元/平米。

本次评估,润渡公司住宅类用房的平均评估价格为13,648.33元/平米,商业类用房的平均评估价格为22,002.86元/平米,办公类用房的平均评估价格为10,800.00元/平米,因此其应用用途房产的评估价格与其周边可比物业及历史销售情况相比,价格略低,评估结论合理反映了市场价值,相关增值具备合理性。

(4)润渡公司主要资产是否存在司法诉讼、质押、抵押和冻结等其他影响股权转让至上市公司利益实现的情形。

答复:
一、润渡公司主要资产涉及司法诉讼、冻结情况
截至2020年5月20日,润渡公司存在诉讼10宗,涉及金额合计936.96万元,其中:润渡公司作为被告8宗,涉及金额765.77万元;作为原告1宗,涉及金额76.24万元;作为第三人1宗,涉及94.95万元。
润渡公司不存在在被查封、扣押、冻结情况。
二、润渡公司主要资产涉及质押、抵押情况
1.华夏银行股份有限公司
2017年6月,重庆润渡房地产开发有限公司与华夏银行股份有限公司签订《固定资产借款合同》(合同编号:CQ1610220170033)。
对于该笔款项,重庆润渡房地产开发有限公司与华夏银行股份有限公司签订了《最高额抵押合同》(合同编号:CQ16(抵押)20170004)。
根据重庆红美凯房地产开发有限公司、重庆力帆置业有限公司、重庆竹心投资有限公司分别与华夏银行股份有限公司签订的《最高额保证合同》(合同编号分别为:CQ16(高保)20170007;CQ16(高保)20170008;CQ16(高保)20170009),该笔贷款由重庆红美凯房地产开发有限公司、重庆力帆置业有限公司、重庆竹心投资有限公司担保。本次交易完成后,现有的质押及担保措施不变。
重庆润渡房地产开发有限公司与华夏银行股份有限公司签订的《最高额抵押合同》(合同编号:CQ16(高抵)20170002)进行抵押、抵押情况如下:

产权证号	名称	位置	套数	建筑面积(m ²)
渝(2017)两江新区不动产权第00036912号	力帆红星广场非住宅(C2)项目C12号车库	重庆市北部新区金开大道1003号	203	102,768.16

2018年5月,重庆润渡房地产开发有限公司与华夏银行股份有限公司签订《固定资产借款合同》(合同编号:CQ1610220180038),借款金额20,000.00万元,贷款期限2018年5月31日至2020年9月30日,贷款年利率为7.9990%;借款合同补充协议(CQ1610220180038补充1),对年利率进行了修改。

2019年4月,重庆润渡房地产开发有限公司与华夏银行股份有限公司签订《固定资产借款合同》(合同编号:CQ1610220190012),借款金额4,000.00万元,贷款期限2019年4月4日至2020年9月30日,贷款年利率为8.0000%。

这两笔款项,重庆润渡房地产开发有限公司与华夏银行股份有限公司签订了《最高额抵押合同》(合同编号:CQ16(抵押)20190002)。
根据重庆红美凯房地产开发有限公司、重庆力帆置业有限公司、重庆竹心投资有限公司分别与华夏银行股份有限公司签订的《最高额保证合同》(合同编号分别为:CQ16(高保)20180003;CQ16(高保)20180002;CQ16(高保)20180001),该笔贷款由重庆红美凯房地产开发有限公司、重庆力帆置业有限公司、重庆竹心投资有限公司担保。本次交易完成后,现有的质押及担保措施不变。

重庆润渡房地产开发有限公司与华夏银行股份有限公司签订的《最高额抵押合同》(合同编号:CQ16(高抵)20180001)进行抵押、抵押情况如下:

产权证号	名称	位置	数量	建筑面积(m ²)
渝(2017)两江新区不动产权第001087410号、渝(2017)两江新区不动产权第001105807号	力帆红星广场C11项目和C3地块地下车库	重庆市北部新区金开大道42号附1号、附2号、金开大道999号附1号(1号车库)、重庆市两江新区金开大道28号附1号、附2号、金开大道999号附1号(2号车库)	8	89,110.03

2、中铁信托有限责任公司
2018年4月,重庆润渡房地产开发有限公司与中铁信托有限责任公司签订《项目借款合同》(合同编号:中中铁(2018)贷字第65号),借款金额35,000.00万元,贷款期限2018年4月25日至2020年4月24日,贷款年利率为9.5000%。

根据重庆红美凯房地产开发有限公司、重庆力帆置业有限公司、重庆竹心投资有限公司分别与中铁信托有限责任公司签订的《保证合同》(合同编号分别为:中中铁(2018)保字第65-2号;中中铁(2018)保字第65-1号;中中铁(2018)保字第65-3号),该笔贷款由重庆红美凯房地产开发有限公司、重庆力帆置业有限公司、重庆竹心投资有限公司担保。本次交易完成后,现有的质押及担保措施不变。

重庆润渡房地产开发有限公司与中铁信托有限责任公司签订的《抵押合同》(合同编号:中中铁(2018)抵字第65-1号;中中铁(2018)抵字第65-2号;中中铁(2018)抵字第65-3号)进行抵押。

产权证号	位置	套数	建筑面积(m ²)
渝(2018)两江新区不动产权第000223007号	重庆市两江新区金开大道2号附1号、金开大道999号附2号至附6号	6	8,965.27
渝(2018)两江新区不动产权第000223007号	金开大道999号附1号(3号、4号车库)	3	124,322.46

产权证号	位置	套数	建筑面积(m ²)
渝(2016)两江新区不动产权第000432510号	北部新区鸳鸯组团1标准分区16-104号地块(宗地1)	160	37,365.21
渝(2016)两江新区不动产权第000438850号	北部新区鸳鸯组团1标准分区16-104号地块(宗地2)	1	47,695.9

问题二:
评估报告显示,2019年9月,重庆红美凯房地产开发有限公司将其持有的润渡公司35%股权转让给上海睿西企业管理有限公司。请公司核实并补充披露上述交易的具体情况,并结合前次股权转让的价格等主要条款,说明是否与前次交易价格存在重大差异,是否存在利益输送、相关方潜在利益安排等损害上市公司利益的情形。

答复:
一、上海睿西企业管理有限公司(以下简称“上海睿西”)在2019年9月时系重庆红美凯房地产开发有限公司(以下简称“红美凯”)控制的子公司,因此红美凯将其持有的润渡公司35%股权转让给上海睿西的交易,属于红美凯内部股权转让,交易价格不具有参考性。同时,考虑到转让价格涉及其内部商业机密,在红美凯未授权公司披露相关信息的情况下,公司无法对相关细节予以披露。
本次交易不存在利益输送、相关方潜在利益安排等损害上市公司利益的情形。
问题三:
公告显示,润渡公司将其持有的润渡公司50%股权,为力帆销售对重庆两江新区置业发展有限公司(以下简称“两江置业”)13亿元债务提供担保,且上述股权已被司法冻结。两江置业将在本次以资抵债交易前申请冻结上述股权的质押,向法院申请解除对上述股权的冻结,并在以资抵债交易完成后重新取得上述股权的质押权,同时对上述股权重新办理冻结。请公司核实并补充披露:
(1)结合润渡公司经营与资产评估等方面的情况,说明在润渡公司50%股权评估值远高于力帆销售欠款的情况下,仍然用润渡公司50%股权为上述欠款提供担保的主要原因及其合理性;
(2)经营方面,润渡公司主要从事力帆红星国际广场项目的开发运营,目前业务正常开展、经营状况良好,最近三年实现连续盈利。资产评估方面,截至评估基准日2020年2月29日,润渡公司股东全部权益的评估值为274,226.22万元。
2018年12月26日,重庆力帆汽车销售有限公司(以下简称“力帆汽车销售”)与上海红美凯商业保理有限公司(以下简称“红美凯保理”)签署了《保理合同》,将力帆汽车销售享有的应收账款转让给红美凯保理。为支持公司子公司力帆汽车销售发展,缓解力帆汽车销售短期流动性问题,在短期间内满足其融资需求,尽管润渡公司50%股权价值远高于其融资需求,公司控股股东仍与红美凯保理签订了《股权质押协议》,无偿以润渡公司50%股权为力帆汽车销售对红美凯保理的债务提供了质押担保。
因力帆汽车销售无力偿还红美凯保理的债务,2019年5月9日,红美凯保理向上海国际经济贸易仲裁委员会提出仲裁申请。
2019年12月17日,上海国际经济贸易仲裁委员会作出[2019]沪贸仲裁字第1181号《裁决书》,裁决力帆汽车销售向红美凯保理支付应付未付的保理费用、违约金、律师费、财产保全担保服务费、财产保全费等合计人民币258,930,437.34元。如力帆汽车销售不履行相关付款义务,则红美凯保理有权就力帆汽车销售持有的润渡公司全部股权转让所得价款,在人民币2.5亿元范围内优先受偿。
2020年5月10日,红美凯保理依据上述《裁决书》享有的股权转让给两江置业。
2020年5月11日,重庆市第一中级人民法院作出(2020)渝01执异122号《执行裁定书》,确认红美凯保理已在本案中享有的债权全部转让给两江置业,并裁定变更两江置业为本案(2020)渝01执异122号案件的申请执行人。
两江置业在接收上述全部债权后同时享有对润渡公司50%股权的质押权,并已在执行案件中申请对润渡公司50%股权实施司法冻结。因此,在润渡公司50%股权过户前即已经存在质押及被司法冻结的情况。
在此情况下,为保证顺利过户至力帆销售,需债权人两江置业先行协助办理解除质押担保及解除司法冻结措施的相关工作。为此,经过力帆销售及润渡公司与两江置业多次沟通,两江置业同意就过户事宜提供协助,即在过户前申请冻结上述股权的质押以及向法院申请解除上述股权的冻结,其同时要求在过户后上述股权为其提供的担保措施不能解除解除质押之前,在两江置业的要求下,为顺利完成股权转让工作,并为充分保障债权人权益,拟以润渡公司50%股权为力帆汽车销售对两江置业的债务重新提供担保。
鉴于除两江置业外,上述股权不存在为其他债权人提供担保或被其他债权人申请司法冻结的情形,公司以润渡公司50%股权向两江置业重新提供担保并未导致上述股权存在权利限制情况重于受让该股权前,也不存在损害其他债权人利益的情况。此外,若两江置业行使权利导致上述股权被处置,超出润渡公司优先受偿债权范围的处理措施将用于润渡公司销售正常运营、偿还对外负债等其他用途,不会造成两江置业或其他关联方获得额外利益。
基于上述考虑,公司认为以润渡公司50%股权为上述欠款重新提供担保是顺利完成过户的必要前提,且具有合理性。
(2)说明公司在取得润渡公司50%股权后即被质押和冻结的情况下,仍然选择与控股股东进行上述以资抵债交易的主要原因及其合理性,是否存在向控股股东及实际控制人利益倾斜的情形,控股股东及实际控制人是否存在利用控制地位侵害上市公司利益的情形。
答复:
一、公司在取得润渡公司50%股权后即被质押和冻结的情况下,仍然选择与控股股东进行上述以资抵债交易的主要原因及其合理性,是否存在向控股股东及实际控制人利益倾斜的情形,控股股东及实际控制人是否存在利用控制地位侵害上市公司利益的情形。
答复:
一、公司在取得润渡公司50%股权后即被质押和冻结的情况下,仍然选择与控股股东进行上述以资抵债交易的主要原因及其合理性,是否存在向控股股东及实际控制人利益倾斜的情形,控股股东及实际控制人是否存在利用控制地位侵害上市公司利益的情形。
问题四:
公告显示,润渡公司以1.59亿元的价格,收购公司对方力帆财务同金额债权,抵偿润渡公司对力帆控股同金额债务,并由此形成公司对润渡公司1.59亿元债务。请公司补充披露:
(1)润渡公司对力帆控股形成欠款的具体情况,包括但不限于欠款金额、利率、期限等主要条款,以及欠款形成时间和原因等;

借款公司	年份	借款金额	还款金额	借款净额
力帆控股	2012	50,000.00	23,000.00	27,000.00
力帆控股	2013	36,000.00	-	63,000.00
力帆控股	2015	48,500.00	46,500.00	65,000.00
力帆控股	2016	4,613.33	3,200.00	66,413.33
力帆控股	2017	6,000.00	35,650.00	36,763.33
力帆控股	2018	7,300.00	13,800.00	30,263.33
力帆控股	2019	5,000.00	-	35,263.33
力帆置业	2014	1,000.00	17,000.00	12,761.98
力帆置业	2015	5,100.00	-	17,861.98
力帆置业	2016	30,500.00	33,500.00	14,861.98
力帆置业	2017	1,500.00	3,500.00	12,861.98
力帆置业	2018	4,200.00	1,200.00	15,861.98
合计		199,713.33	183,851.35	15,861.98

证券代码:601777 证券简称:力帆股份 公告编号:临 2020-062

力帆实业(集团)股份有限公司

关于控股股东以债务重组、以资抵债化解资金往来问题暨关联交易的风险提示公告

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。

重要内容提示:
● 本次用于抵偿上市公司的标的资产评估增值率较高,可比交易转让价格无法披露提供参考,润渡公司未来可能存在由于宏观政策、市场环境、企业经营、股权结构等变化导致收益不确定,存在无法与上市公司产生业务协同的风险。润渡公司50%股权转让后将继续质押并重新实施司法冻结,且润渡公司主要资产均已抵押、相关股权、资产存在被处置风险。

● 因力帆财务逾期未兑付相关票面,导致公司需承担连带兑付责任,虽控股股东通过债务重组、以资抵债等方式化解资金往来,但公司存在被票据持有人追索的风险。

● 上市公司持续亏损,乘用车业务下降较大,负债率较高,已出现债券违约,涉及诉讼(仲裁)较多。

● 请投资者审慎考虑上述风险,理性决策。

2020年5月18日,公司召开第四届董事会第三十三次会议及第四届监事会第三十三次会议,审议通过了《关于股权转让暨关联交易的议案》、《关于控股股东以资抵债暨关联交易的议案》等2个议案,公司于2020年5月29日召开年度股东大会对上述事项进行审议,就相关情况提示风险如下:

一、关于控股股东以债务重组、以资抵债化解资金往来问题暨关联交易的提示
1.本次用于抵偿上市公司的标的资产评估增值率较高,根据重庆华银资产评估土地房地产估价有限责任公司对润渡公司进行评估的结果,截至评估基准日2020年2月29日,润渡公司经审计的净资产3.60亿元,净资产评估值为27.42亿元,增值率高达661.30%,增值原因系拿地时间较早,存货及投资类房地产历史入账成本低于评估值所反映的当前市场价值。

2.2019年9月,重庆红美凯房地产开发有限公司将其持有的润渡公司35%股权转让给上海睿西企业管理有限公司。上海睿西企业管理有限公司在2019年9

月时系重庆红美凯房地产开发有限公司控制的子公司,上述交易属于集团公司内部股权转让,转让价格涉及其内部商业机密,公司未获授权,存在无法披露相关信息以提供参考的风险。

3.润渡公司未来可能存在由于宏观政策、市场环境、企业经营、股权结构等的变化导致收益不确定的风险:

(1)政策风险:房地产行业受政府政策影响较大,中央定调“稳地价、稳房价、稳预期”,“房住不炒”、“因城施策”继续贯彻落实,调控“大紧”将成为常态。作为房地产企业,公司可能面临项目融资等方面难度增大的风险;

(2)市场风险:受疫情等因素影响,外部环境不确定性增加,国内经济下行压力进一步加大。作为和宏观经济息息相关的行业,房地产可能会产生房价及租金波动的风险;

(3)经营风险:房地产项目开发具有周期长、投资大、涉及相关行业多等特点,项目建设环节繁多,公司在经营过程中可能面临市场环境变化、产品与租金价格波动等外部因素,导致房地产项目开发、销售、出租难度增大,项目盈利空间缩小等业务经营风险。

(4)股东变动导致经营治理风险:2020年4月7日,润渡公司持股35%的股东上海睿西企业管理有限公司股东由红美凯凯控集团(集团)有限公司下属重庆力帆企业管理咨询有限公司变更为金科地产集团股份有限公司下属重庆诺奕商业管理有限公司。相关股东变化可能对润渡公司的公司治理稳定性、房地产项目经营策略连续性等产生一定风险。

4.上市公司主营业务为乘用车(含新能源汽车)、摩托车、发动机、通用汽油机的研发、生产及销售(含出口)及投资金融,润渡公司为房地产项目公司。润渡公司股权注入上市公司主要目的为通过以资抵债方式,妥善化解公司与控股股东、力帆财务之间资金往来问题,存在无法与上市公司主营业务产生协同效应的风险。

5.重庆两江新区置业发展有限公司(以下简称“两江置业”)将在本次以资抵债交易前申请冻结润渡公司50%股权的质押,向法院申请解除对上述股权的冻结,并

答复:
上海睿西企业管理有限公司(以下简称“上海睿西”)在2019年9月时系重庆红美凯房地产开发有限公司(以下简称“红美凯”)控制的子公司,因此红美凯将其持有的润渡公司35%股权转让给上海睿西的交易,属于红美凯内部股权转让,交易价格不具有参考性。同时,考虑到转让价格涉及其内部商业机密,在红美凯未授权公司披露相关信息的情况下,公司无法对相关细节予以披露。

本次交易不存在利益输送、相关方潜在利益安排等损害上市公司利益的情形。
问题三:
公告显示,润渡公司将其持有的润渡公司50%股权,为力帆销售对重庆两江新区置业发展有限公司(以下简称“两江置业”)13亿元债务提供担保,且上述股权已被司法冻结。两江置业将在本次以资抵债交易前申请冻结上述股权的质押,向法院申请解除对上述股权的冻结,并在以资抵债交易完成后重新取得上述股权的质押权,同时对上述股权重新办理冻结。请公司核实并补充披露:
(1)结合润渡公司经营与资产评估等方面的情况,说明在润渡公司50%股权评估值远高于力帆销售欠款的情况下,仍然用润渡公司50%股权为上述欠款提供担保的主要原因及其合理性;

答复:
一、上海睿西企业管理有限公司(以下简称“上海睿西”)在2019年9月时系重庆红美凯房地产开发有限公司(以下简称“红美凯”)控制的子公司,因此红美凯将其持有的润渡公司35%股权转让给上海睿西的交易,属于红美凯内部股权转让,交易价格不具有参考性。同时,考虑到转让价格涉及其内部商业机密,在红美凯未授权公司披露相关信息的情况下,公司无法对相关细节予以披露。

本次交易不存在利益输送、相关方潜在利益安排等损害上市公司利益的情形。
问题三:
公告显示,润渡公司将其持有的润渡公司50%股权,为力帆销售对重庆两江新区置业发展有限公司(以下简称“两江置业”)13亿元债务提供担保,且上述股权已被司法冻结。两江置业将在本次以资抵债交易前申请冻结上述股权的质押,向法院申请解除对上述股权的冻结,并在以资抵债交易完成后重新取得上述股权的质押权,同时对上述股权重新办理冻结。请公司核实并补充披露:
(1)结合润渡公司经营与资产评估等方面的情况,说明在润渡公司50%股权评估值远高于力帆销售欠款的情况下,仍然用润渡公司50%股权为上述欠款提供担保的主要原因及其合理性;

答复:
一、上海睿西企业管理有限公司(以下简称“上海睿西”)在2019年9月时系重庆红美凯房地产开发有限公司(以下简称“红美凯”)控制的子公司,因此红美凯将其持有的润渡公司35%股权转让给上海睿西的交易,属于红美凯内部股权转让,交易价格不具有参考性。同时,考虑到转让价格涉及其内部商业机密,在红美凯未授权公司披露相关信息的情况下,公司无法对相关细节予以披露。

本次交易不存在利益输送、相关方潜在利益安排等损害上市公司利益的情形。
问题三:
公告显示,润渡公司将其持有的润渡公司50%股权,为力帆销售对重庆两江新区置业发展有限公司(以下简称“两江置业”)13亿元债务提供担保,且上述股权已被司法冻结。两江置业将在本次以资抵债交易前申请冻结上述股权的质押,向法院申请解除对上述股权的冻结,并在以资抵债交易完成后重新取得上述股权的质押权,同时对上述股权重新办理冻结。请公司核实并补充披露:
(1)结合润渡公司经营与资产评估等方面的情况,说明在润渡公司50%股权评估值远高于力帆销售欠款的情况下,仍然用润渡公司50%股权为上述欠款提供担保的主要原因及其合理性;

答复:
一、上海睿西企业管理有限公司(以下简称“上海睿西”)在2019年9月时系重庆红美凯房地产开发有限公司(以下简称“红美凯”)控制的子公司,因此红美凯将其持有的润渡公司35%股权转让给上海睿西的交易,属于红美凯内部股权转让,交易价格不具有参考性。同时,考虑到转让价格涉及其内部商业机密,在红美凯未授权公司披露相关信息的情况下,公司无法对相关细节予以披露。

本次交易不存在利益输送、相关方潜在利益安排等损害上市公司利益的情形。
问题三:
公告显示,润渡公司将其持有的润渡公司50%股权,为力帆销售对重庆两江新区置业发展有限公司(以下简称“两江置业”)13亿元债务提供担保,且上述股权已被司法冻结。两江置业将在本次以资抵债交易前申请冻结上述股权的质押,向法院申请解除对上述股权的冻结,并在以资抵债交易完成后重新取得上述股权的质押权,同时对上述股权重新办理冻结。请公司核实并补充披露:
(1)结合润渡公司经营与资产评估等方面的情况,说明在润渡公司50%股权评估值远高于力帆销售欠款的情况下,仍然用润渡公司50%股权为上述欠款提供担保的主要原因及其合理性;

答复:
一、上海睿西企业管理有限公司(以下简称“上海睿西”)在20