证券代码：000615　　证券简称：奥园美谷　　公告编号：2022-055

奥园美谷科技股份有限公司
关于对深圳证券交易所 2021 年年报问询函的回复公告

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

特别提示：

1、关于公司为京汉置业定向融资计划债务提供的担保事项，若公司最终为此承担担保责任，则可能会因为控股股东关联方承担担保责任而形成控股股东非经营性占用公司资金的情形，公司存在可能触及《深圳证券交易所股票上市规则》第 9.8.1 条、第 9.8.2 条规定情形的风险。

2、公司及相关中介机构对本次问询函问题进行了认真研究及讨论，本问询函回复内容对公司及标的公司未来业绩情况可能含有前瞻性描述，该类描述不构成对未来业绩的承诺，可能与最终的经营成果存在不一致的情形。

奥园美谷科技股份有限公司（以下简称“公司”）于 2022 年 5 月 20 日收到深圳证券交易所下发的《关于对奥园美谷科技股份有限公司 2021 年年报的问询函》（公司部年报问询函[2022]第 356 号，以下简称“问询函”），公司董事会高度重视，公司及时组织相关人员对问询函提出的问题进行了认真的核查及落实，现回复如下：

1、报告期内，你公司向关联方深圳市凯弦投资有限责任公司（以下简称“凯弦投资”）出售了京汉置业集团有限责任公司（以下简称“京汉置业”）100%股权、北京养嘉健康管理有限公司 100%股权、蓬莱华录京汉养老服务有限公司 35%股权，从房地产业务转型医疗美容、医美原材料制造业务。年报显示，你公司 2021 年实现营业收入 15.39 亿元，归属于上市公司股东的净利润（以下简称“净利润”）-2.53 亿元，归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（以下简称“扣非净利润”）-6.71 亿元，同比变动分别为 -22.58%、-88.03%、-234.01%，其中因前述股权出售确认投资收益 602,764,546.23 元。2022 年 1 月 29 日，你公司披露《2021 年度业绩预告》，预计 2021 年度净利润为亏损 850-1,150 万元、扣非净利润为亏损 14,000 万元 -19,000 万元。你公司于 2022 年 4 月 27 日披露的《2021 年度业绩预告修正公告》显示，业绩修正的主要原因为公司重新审视了公司控股股东及其关联公司的信用状况和所属行业情况、调整了应收凯弦投资股权转让尾款减值准备和补充计提或有担保责任准备金。截止财务报表批准报出日，凯弦投资尚有股权转让款 4.08 亿元逾期未支付，你公司对京汉置业的担保 165,215.13 万元尚未解除，由奥园集团（广东）有限公司提供反担保，其中已逾期金额为 14,225.50 万元，主要为京汉置业发行的定向融资计划产品。截至报告期末，你公司对应收凯弦投资股权转让款计提坏账准备 32,640.16 万元，对或有担保责任计提预计负债 187,276,292.21 元。你公司已就前述股权转让纠纷提起仲裁，案件正在审理中。

（1）请结合前述股权转让的价款支付、过户情况、剩余款项收回安排及可能性等，说明你公司管理层判断丧失相关股权控制权的时点及合理性，相关投资收益的具体计算过程及会计处理依据，是否审慎合规。

回复：

一、股权转让的价款支付情况

所述股权转让事项于 2021 年 6 月 23 日至 7 月 13 日在北京产权交易所公开挂牌，挂牌期满后出征集 1 名符合条件的意向受让方凯弦投资，凯弦投资于 2021 年 7 月 14 日与公司、公司控股股东深圳奥园科星投资有限公司（以下简称“奥园科星”）签订了附条件生效的《产权交易合同》。公司于 2021 年 8 月 27 日召开的 2021 年第三次临时股东大会，审议通过了《关于〈奥园美谷科技股份有限公司重大资产出售暨关联交易报告书（草案）〉及其摘要的议案》《关于与交易对方等签署附生效条件的＜产权交易合同＞的议案》等议案，经公司股东大会批准后，《产权交易合同》于 2021 年 8 月 27 日正式生效，根据前述合同约定，交易标的转让价格为 102,000 万元，具体付款安排为“（1）已支付的保证金作为转让价款的一部分；（2）在合同生效后十个工作日内，累计支付价款达到转让价款的 40%，（3）在资产交割完成后十个工作日内，累计支付价款达到转让价款的 60%；（4）在资产交割完成后三个月内，支付完毕剩余的转让价款。”根据前述草案，交割日是出让方将标的资产过户至受让方名下，并完成标的公司的工商变更之日。

凯弦投资已按照上述付款安排，于 2021 年 9 月 7 日支付 37,740 万元，于 2021 年 9 月 16 日支付 20,400 万元，累计支付 61,200 万元（即转让价款的 60%）。在股权转让资产交割完成后三个月内以及至问询函回复日，凯弦投资尚未向公司支付 40,800 万元（即剩余 40%的转让价款）。

二、股权转让的过户情况

根据北京市石景山区市场监督管理局于 2021 年 8 月 30 日出具的工商变更登记文件，京汉置业已经办理完毕本次股权转让的工商变更登记手续；根据北京市石景山市场监督管理局于 2021 年 8 月 30 日出具的工商变更登记文件，北京养嘉健康管理有限公司（以下简称“北京养嘉”）已经办理完毕本次股权转让的工商变更登记手续；根据烟台市蓬莱区行政审批服务局于 2021 年 11 月 5 日出具的《企业变更情况》，蓬莱华录京汉养老服务有限公司（以下简称“蓬莱养老”）已于 2021 年 11 月 4 日办理完毕本次股权转让的工商变更登记手续。

三、剩余款项收回安排及可能性

2021 年 11 月 26 日，凯弦投资向公司发送了《关于延期支付剩余股权转让款的函》，函称受宏观经济环境影响，房地产市场整体降温下行，凯弦投资及股东方地产项目销售回款的金额和速度都不及预期，现阶段资金使用限制较多，因此，无法按期支付剩余股权转让价款，希望延长剩余股权转让价款的支付期限。

为维护公司和股东合法权益，收到上述函件后，公司管理层已就重大资产出售尾款（即转让总价款的 40%，简称“尾款”、“剩余款”）的归还问题积极与凯弦投资及关联方进行了多次协商，并就清偿方案加快落实、对尾款事项提请仲裁并申请保全措施，增加担保措施、替代性方案等相关具体事项进行了详细沟通。因此，针对剩余款项目前的进展，公司在 2021 年度计提了 80%的坏账准备，判断预期收回的概率为 20%。

四、管理层判断丧失相关股权控制权的时点

根据公司决策机构的审批流程以及《产权交易合同》的约定，公司对该笔股权转让的确认条件及条件分析如下：

条件	分析
1、企业股权转让协议已获股东大会等内部权力机构通过。	2021 年 8 月 27 日经公司股东大会审议批准。
2、按照规定，股权转让如需要经过国家有关主管部门审批的，应获得相关部门的批准。	相关股权转让无需国家有关主管部门审批。
3、参与合并各方已办理了必要的财产权交接手续。	2021 年 8 月 30 日，公司与凯弦投资办理完毕公司章程变更以及工商变更登记手续；资产权利证书、公章、财务章等全部资料清点完毕并交付凯旋投资指定人员，完成转让标的资产的交割手续。
4、购买方已支付了购买价款的大部分(一般应超过 50%)	2021 年 8 月 31 日，北京产权交易所将股权转让价款保证金 3,060 万元汇入公司； 2021 年 9 月 7 日，凯弦投资支付 37,740 万元，累计支付比例至 40%； 2021 年 9 月 16 日，凯弦投资支付 20,400 万元，累计支付比例至 60%。
5、购买方实际上已经控制了被购买方的财务和经营政策，享有相应的收益并承担相应的风险。	如前所述，相关股权的控制权已转移至凯弦投资。

综上所述，2021 年 7 月 14 日，凯弦投资在北京产权交易所成功竞买相关标的公司股权并与公司签订了《产权交易合同》；2021 年 8 月 27 日，公司召开 2021 年第三次临时股东大会通过相关标的公司股权转让交易方案后，《产权交易合同》正式生效；2021 年 8 月 30 日，公司与凯弦投资办理完毕京汉置业及北京养嘉的公司章程变更以及工商变更登记手续。截至 2021 年 9 月 16 日，凯弦投资已支付了股权转让总价款的 60%。根据上述事项的具体进展，公司判断丧失京汉置业、北京养嘉控制权的时点具体时点为 2021 年 8 月 30 日，具有合理性。

五、相关投资收益的具体计算过程及会计处理依据

1、相关投资收益的具体计算过程

单位：元

项目	京汉置业	北京养嘉
股权处置价款	1,008,498,000.00	2,000.00
股权处置比例	100.00%	100.00%
股权处置方式	出售	出售
合并财务报表层面享有该子公司净资产份额	410,205,235.68	-4,469,781.91
处置价款与处置投资对应的合并财务报表层面享有该子公司净资产份额的差额	598,292,764.32	4,471,781.91

上述子公司（京汉置业、北京养嘉）股权出售确认投资收益 602,764,546.23 元，另外处置联营公司蓬莱养老确认投资收益 108,261.09 元。公司处置标的公司股权，处置价款与公司相应的长期股权投资账面价值的差额，在公司个别财务报表中确认为当期投资收益；处置价款与公司享有的标的公司净资产份额的差额，在合并财务报表中确认为当期投资收益。

2、会计处理依据

根据《企业会计准则第 2 号 -- 长期股权投资》第十七条相关规定，“处置长期股权投资，其账面价值与实际取得价款之间的差额，应当计入当期损益。”

根据《企业会计准则第 33 号 -- 合并财务报表》第三十九条，“母公司在报告期内处置子公司以及业务，应当将该子公司以及业务期初至处置日的收入、费用、利润纳入合并利润表；第四十四条，母公司在报告期内处置子公司以及业务，应当将该子公司以及业务期初至处置日的现金流量纳入合并现金流量表。”

公司应当将标的公司在 2021 年 1 月 1 日至丧失控制权日或交割日之间（包含过渡期间）的收入、费用、利润纳入公司的合并利润表，现金流量纳入公司合并现金流量表；拟出售资产在交割日之后的损益、现金流量不再纳入公司的合并财务报表。

会计师核查意见：

我们按照中国注册会计师审计准则的要求，设计和执行了相关程序，针对上述问题我们执行的主要程序如下：

1、获取补检查与子公司处置相关的董事会决议、独立董事书面意见等决策相关文件，以判断相关决策程序是否适当；

2、获取北京产权交易所挂牌交易过程中的资料，进一步检查核实交易程序和定价的合理性及依据的充分性；

3、对处置子公司的交易对手进行了访谈，了解本次处置股权交易的相关情况，了解股权处置交易是否在合理的商业实质，交易对手是否与公司存在关联方关系等；

4、结合股权转让协议、股权转让对价支付情况、股权交割手续等复核管理层对股权处置日判断的准确性；

5、获取股权交易标的资产评估报告，评价管理层聘请的外部评估机构的独立性、资质和胜任能力，并对评估报告进行分析，以评价评估结果的适当性和公允性；

6、审计了被处置子公司 2021 年初至处置日的利润表、现金流量表，复核公司管理层对被处置子公司处置日净资产的金额认定；

7、结合股权转让对价及公司于处置日享有被处置子公司的净资产份额，重新计算处置损益金额是否准确。

基于已执行的审计程序，我们认为公司丧失相关股权控制权的确认时点、相关投资收益计算过程及会计处理依据具备合理性，符合《企业会计准则》的相关规定。

（2）请结合你公司控股股东及其关联公司的经营数据、信用状况、股权转让相关仲裁进展等，说明你公司报告期末对应收凯弦投资股权转让款计提坏账准备的具体测算过程、依据及合理性。

回复：

公司控股股东及其关联公司的经营数据、信用状况、股权转让相关仲裁进展等情况 1、公司控股股东及其关联公司的基本情况

奥园科星最近一年的财务数据（未经审计）：

单位：万元

项目	2021 年 12 月 31 日
总资产	123,013.42
净资产	-953.94
项目	2021 年度
主营业务收入	-
净利润	-814.44

奥园科星之唯一控股股东为奥园集团（广东）有限公司（以下简称“奥园广东”），其股权归属于中国奥园集团股份有限公司（以下简称“中国奥园”，香港上市的房地产企业，代码为 3883.HK）。由于公司控股股东奥园科星为持股平台公司，其自身无实质性经营业务，因此，控股股东及其关联公司的经营情况主要在于中国奥园相关的房地产开发业务。2022 年 4 月 1 日，中国奥园发布公告称 2021 年度财务报表的编制工作有所推迟，及中国奥园管理层需要更多时间评估潜在减值准备。至问询函回复日，中国奥园仍处于延迟刊发 2021 年度业绩的状况。同时，根据中国奥园于 2022 年 5 月 12 日公告披露的 2022 年 4 月未经审核销售数据。2022 年 4 月单月，中国奥园及其附属公司（合称“本集团”）物业合同销售额约 15.6 亿元，同比降低 85.88%，环比降低 65.02%。2022 年 1-4 月，本集团物业合同销售额 95.2 亿元，同比降低 76.81%。

2、信用情况：2021 年 12 月 6 日，国际评级机构标普宣布将中国奥园长期发行人信用评级从“CCC”下调至“SD”（选择性违约），未偿高级无抵押票据评级从“CCC-”下调至“CC”。

2022 年 1 月 25 日，联合资信发布公告称，决定将奥园集团有限公司（以下简称“奥园集团”）主体和“19 奥园 02”“20 奥园 01”“20 奥园 02”“21 奥园债”信用等级下调至 A，同时确定评级展望为负面。

2022 年 5 月 18 日，惠誉报告称，由于中国奥园已选择不再参与评级，惠誉将不再有足够的信息维持相关评级，故惠誉决定撤销其“RD”长期外币发行人违约评级、“C”高级无抵押评级和未偿高级无抵押票据评级以及“RR6”回收率评级。

3、股权转让相关仲裁进展情况：公司就上述尾款事项向中国广州仲裁委员会（以下简称“广州仲裁委”）提请仲裁并申请保全措施，山东省烟台市蓬莱区人民法院裁定查封凯弦投资持有的蓬莱养老的 2,100 万元股权，查封期限为三年。广州仲裁委于 2022 年 4 月 13 日开庭审理了该尾款事项案件，公司于 2022 年 6 月 14 日收到广州仲裁委出具的（2021）穗仲案字第 19526 号裁决书。

根据上述控股股东关联公司的经营状况及信用情况，公司综合考虑中国奥园的整体清偿能力。由于中国奥园 2021 年度的财务报表尚未对外发布，因此无法确定中国奥园合理准确的财务基础数据。公司结合按照中国奥园及其下属公司发行的境外优先票据及境内公司债券的二级市场价格作为参考进行分析。由于相关债券的市场价格是众多投资者基于已收集的信息做出的理性判断，反应了投资者对中国奥园未来整体偿债能力的估计，相对其他证据而言，更为公允及合理。公司通过收集离报告日最近一个月内中国奥园存量海外美元债的市场价格，多只美元债产品的价格在 17-23 美元左右，相对于发行价 100 美元，折价率为 80%，可以推测为投资者判断的中国奥园清偿能力预期仅有本金的 20%。公司最终判断上市公司应收凯弦投资股权支付款尾款应该参照中国奥园目前的信用等级水平，按照 80%比例计提坏账准备。

综上所述，针对报告期末对应收凯弦投资股权转让款计提坏账准备的具体测算过程、依据是充分及合理的。

会计师核查意见：

我们按照中国注册会计师审计准则的要求，设计和执行了相关程序，针对上述问题我们执行的主要程序如下：

1、了解、测试并评价了公司对于其他应收款预期信用损失计量相关的内部控制设计和运行有效性；

2、复核了公司对其他应收款进行减值测试的相关考虑及客观证据，评价是否充分识别发生信用风险显著增加和已发生信用减值的项目；

3、对余额实施了函证程序，并将函证结果与公司账面记录的金额进行核对；

4、复核奥园美谷公司提供的关联方清单，与从其他公开渠道获取的信息进行核对；

5、对中国奥园集团股份有限公司（以下简称“中国奥园”）高级管理人员进行访谈，了解中国奥园资金来源以及支付能力；

6、查阅了 2021 年 12 月 31 日及报告日最近一个月内中国奥园及其下属公司发行的境外优先票据及境内公司债券的二级市场价格；

7、获取公司 2021 年期末坏账准备计算表，重新计算金额是否正确。

基于已执行的审计程序，我们认为公司期末对应收凯弦投资股权转让款计提坏账准备具有合理性，符合《企业会计准则》的相关规定。

（3）请结合你公司担保发行的京汉置业定向融资计划产品具体情况，包括但不限于融资用途、到期时间、还款来源、已逾期金额、涉诉情况、已达成的和解或抵偿安排、反担保方信用状况及偿债能力等，说明你公司报告期末测算相关预计负债金额的依据，是否审慎合理，你公司拟采取的应对措施及可行性，并充分提示相关风险。

回复：

一、京汉置业定向融资计划产品具体情况

京汉置业定向融资计划产品主要用于京汉置业及其附属子公司房地产开发业务用途；到期时间根据产品募集到账日期开始后 180 日或 365 日，主要集中于 2021 年 12 月至 2022 年 5 月；还款来源主要为项目开发后通过项目交付使用后收取的房产销售回款。

截至 2022 年 6 月 16 日，公司为京汉置业定向融资计划债务提供担保的总额为 36,241.00 万元，其中已现金兑付金额为 6,824.75 万元，通过抵偿安排方式抵付的金额为 2,515.52 万元，剩余未兑付金额为 26,900.73 万元，公司为京汉置业定向融资计划债务提供担保的担保余额为 26,900.73 万元。

截至 2022 年 6 月 16 日，京汉置业到期未兑付本金金额合计 19,959.73 万元，已逾期兑付的产品情况如下：

序号	债务人/发行人	债权人	合同到期还款时间	担保到期日	发行人到期未兑付本金金额(万元)(注)
1	京汉置业	2020 年定向融资计划二期	2021/12/9	2023/12/9	17.55
2	京汉置业	2020 年直接融资工具三期	2021/12/3-2022/2/26	2023/12/3-2024/2/26	2,999.06
3	京汉置业	2020 年定向融资计划四期	2021/12/3-2022/5/20	2023/12/3-2024/5/20	5,500.95
4	京汉置业	2020 年定向融资计划五期	2021/12/24 -2022/5/20	2023/12/24 -2024/5/20	412.19
5	京汉置业	2020 年定向融资计划六期	2021/12/10-2022/6/3	2023/12/10-2024/6/3	710.56
6	京汉置业	2021 年定向融资计划一期	2021/12/17 -2022/2/26	2023/12/17 -2024/2/26	5.13
7	京汉置业	2021 年定向融资计划三期	2021/12/11 -2022/4/15	2023/12/11 -2024/4/15	10,314.29
合计			-	-	19,959.73

注：包括产品到期后虽签署了和解、展期或者其他抵偿协议，但是需要履行或者正在履行相关手续，尚未达到法律关系上完全解除兑付义务的这部分金额。

根据已收到的法院诉讼文件，截至 2022 年 6 月 16 日，公司对京汉置业定向融资计划债务担保涉诉金额为 6,335.91 万元，诉讼均尚未开庭审理。

上述公司为京汉置业定向融资计划债务提供的担保，由凯弦投资向公司支付相应的担保费，凯弦投资之唯一股东奥园广东向公司提供相应的反担保。奥园广东及下属房地产开发项目仍在正常的经营阶段，相关公司无异常经营状况，如前述兑付及抵偿安排可以证明，奥园广东仍在持续提供资金支持，为京汉置业进行相应定融产品的兑付工作。

二、计提相关预计负债金额的说明

公司为已经出售给凯弦投资（属于中国奥园控制的附属公司）的京汉置业对外债务提供的担保为重大资产出售后被动形成的关联担保，出现或有损失问题。其中京汉置业发行的短期定向融资产品，由于以上产品主要的信用增级手段为公司提供的担保，而且主要的投资人是个人投资者。对于这些定融产品，公司在分析具体投资人情况后，剔除了其中已经在期后兑付的个人投资者购买金额 6,022 万元（截止 2022 年 2 月 28 日），以及由公司的第二大股东京汉控股集团有限公司购买剩余部分 9,200 万元后，剩余个人投资者购买的定融产品余额为 21,019.00 万元。上述部分个人投资者购买的定融产品在发生逾期之后已提起诉讼，使公司直接面临连带担保责任的风险，因此针对这部分进行预计损失测算。如前述针对公司股权尾款尚未收回，追溯至控股股东奥园科星所属上市主体中国奥园的公开经营情况及信用状况综合估计。公司判断预期需要承担的对外担保损失，同样参照中国奥园现阶段的信用等级水平，按照预期损失率 80%计提或有负债及营业外支出 1.68 亿元。

综上所述，公司认为，针对报告期末测算相关预计负债金额的依据是审慎及合理的。

三、公司拟采取的应对措施

若最终司法程序认定由公司对京汉置业定向融资计划逾期债务履行担保责任，将对公司本年度的经营业绩产生不利影响。但考虑到目前宏观环境较为低迷，且房地产行业销售市场的冷淡，公司亦将采取积极措施，要求奥园广东切实履行反担保承诺，维护公司和全体股东的利益，同时必要时进行追偿，包括通过协商及司法途径等。

四、相关风险提示

若公司最终为此承担担保责任，则可能会因为控股股东关联方承担担保责任而形成控股股东非经营性占用公司资金的情形，公司存在可能触及《深圳证券交易所股票上市规则》第 9.8.1 条、第 9.8.2 条规定情形的风险。

会计师核查意见：

我们按照中国注册会计师审计准则的要求，设计和执行了相关程序，针对上述问题我们执行的主要程序如下：

1、获取公司提供的担保明细、担保合同及相关诉讼台账；

2、对截止 2021 年 12 月 31 日公司对外担保余额进行函证；

3、查询与公司提供担保事项相关的外部公开信息；

4、与专门负责该项诉讼的法律顾问，就因担保产生的诉讼进度、金额、担保责任的情况进行了访谈，并获取了法律意见书；

5、与管理层和治理层就计提预计负债的依据和结果进行了讨论；

6、检查被担保方部分期后还款单据，核实被担保公司还款的真实情况；

7、复核了公司预计负债计算表，重新计算金额是否正确；

8、检查财务报表中预计负债相关信息列报和披露。

基于已执行的审计程序，我们认为公司报告期内对外担保的或有损失进行了合理预计，预计负债计提充分。

（4）对比前期业绩预告，请说明导致你公司大幅增加计提前述减值金额的事项及发生时点，你公司是否及时、充分披露可能影响业绩预告准确性的不确定性因素及其影响范围。

回复：

一、公司 2021 年度业绩预告与修正差异情况如下：

项目	2021 年度	
	业绩预告	业绩预告修正
归属于上市公司股东的净利润	亏损：850 万元-1,150 万元	亏损：25,000 万元-30,000 万元
扣除非经常性损益后的净利润	亏损：14,000 万元-19,000 万元	亏损：60,000 万元-69,000 万元
基本每股收益	亏损：0.0109 元/股-0.0147 元/股	亏损：0.3200 元/股-0.3840 元/股
营业收入	150,000 万元-190,000 万元	153,000 万元-155,000 万元
扣除后营业收入	150,000 万元-190,000 万元	153,000 万元-155,000 万元

业绩变动的主要原因为公司根据控股股东及其关联公司的信用状况，调整应收股权转让尾款减值准备和补充计提或有担保责任准备金。

二、导致公司大幅增加计提前述减值金额和补充计提或有担保责任准备金的事项及发生时点

公司业绩变动的主要原因为问题一中提及的应收凯弦投资股权尾款 4.08 亿元的可回收性以及公司为前述地产置出标的公司提供的关联担保的预计需承担担保责任的概率，该两个事项在业绩预告披露后因下列事项和因素持续不断更新：

1、市场信息与宏观政策持续不断更新：2021 年下半年以来，境外评级机构轮番下调国内房企评级，金融机构强化监管使得房企资产融资增速放缓，导致房地产行业整体出现流动性紧张的局面；房地产市场面临着较大去化压力，土地成交金额和成交量同比下滑，新开工和竣工面积增长放缓。因受此多重因素影响，国内房企面临着流动性资金紧张、销售整体遇冷等一系列问题，市场信息与宏观政策持续不断更新。

2、控股股东关联方业绩延迟发布：如上所述，公司控股股东所属中国奥园为房地产企业，其于 2022 年 4 月 1 日发布了公告称中国奥园将延迟刊发 2021 年度业绩，主要原因为财务报表的编制工作有所推迟，及中国奥园管理层需要更多时间评估潜在减值准备。中国奥园为香港上市公司，其公告业绩延迟刊发前，公司无全面信息评估控股股东信用情况。

3、公司提请仲裁进展：公司于 2021 年 12 月中旬就上述尾款事项提请了仲裁，并按要求补充重大资产重组相关材料及提请仲裁延协助办理保全措施，公司于 2022 年 3 月下旬收到广州仲裁委的开庭通知书，该尾款事项案件于 2022 年 4 月 13 日开庭审理，公司就其进展情况已履行披露。直至业绩预告修正日，该仲裁尚在审理中，执行情况尚存在不确定性。

4、2021 年度年审工作的开展程度：公司业绩预告时会计师事务所的审计工作尚未全面开展。同时，2022 年初受新冠疫情影响，公司主要经营地点如杭州、襄阳、广州均受封控较大的管控限制。因此最终完成年报审计工作后，基于审慎原则，针对公司本期股权处置结果和应收凯弦投资的股权转让尾款可收回性，以及可能承担或有担保责任的预计损失，公司与会计师多次深入沟通，并最终于 2022 年 4 月 26 日完成 2021 年度业绩预告修正的公告，修订公告中披露的可能影响业绩预告的主要事项，最终为影响公司 2021 年度业绩的相关事项。

5、公司在 2022 年 1 月 29 日披露 2021 年业绩预告时，已做的说明及提示：

（1）公司最终可收回的剩余股权转让款受仲裁程序结果及届时交易对方履约能力影响，存在无法全额收回的风险。

（2）被担保方京汉置业的定向融资计划已出现违约，若最终司法程序认定由公司履行担保责任，将对公司 2021 年度经营业绩产生不利影响。

（3）应收款项可回收性的会计估计金额重大且存在重大不确定性，若 2021 年年度报告披露日前上述两事项有实质性重大进展，将会影响以上根据截止本业绩预告公告日可利用信息为基础所做的会计估计判断，如后续款项收回进展顺利，存在盈亏性质发生变化的风险。

（4）若前述事项在 2021 年年度报告披露前有实质性进展或情况变化，将对公司于 2021 年度确认的股权处置收益金额、预计负债计提金额、信用减值损失金额产生一定影响，公司 2021 年度归属于上市公司股东的净利润存在由亏损转为盈利即盈亏性质发生变化的风险。

综上所述，基于上述事项及发生时点的综合影响，公司于 2021 年度的业绩预告已及时、充分披露可能影响业绩预告准确性的不确定性因素及其影响范围。

会计师核查意见：

我们按照中国注册会计师审计准则的要求，设计和执行了相关程序，针对上述问题我们执行的主要程序如下：

1、了解、测试并评价了公司对财务报告流程、业绩预告修订流程相关的内部控制设计和运行的有效性；

2、查询控股股东中国奥园相关外部公开信息；

3、对中国奥园高级管理人员进行访谈，了解购买方资金来源以及支付能力；

4、查阅奥园美谷公司对外发布的相关公告。

基于已执行的审计程序，公司回复上述的相关内容符合实际情况。

2、年报显示，报告期内控股股东关联方凯弦投资对你公司发生 3 笔非经营性资金占用，合计 4.74 亿元，至报告期末已全额归还。而你公司董事会认为，公司已按照企业内部控制规范体系和相关规定的要求在所有重大方面保持了有效的财务报告内部控制，报告期内未发现内部控制重大缺陷。年审机构对你公司内部控制出具了带强调事项段的无保留意见。

（1）请逐笔核实并说明前述非经营性资金占用的具体情况，包括但不限于发生日期、占用形式及金额、资金划拨流程及决策程序、资金用途、归还情况、相关责任人追究情况等，并提供相关证明材料。

回复：

1、公司 2021 年非经营性资金占用的具体情况

经公司自查，存在公司间接控股股东财务中心负责人口头要求上市公司将资金汇入指定主体以及主动调拨资金，形成控股股东非经营性占用上市公司资金的情况。具体情况如下：

序号	占用股东关联方名称	发生日期(注)	占用形式	金额(万元)	资金用途	归还情况
1	凯弦投资	2021 年 8 月 20 日	资金占用	15,000.00	资金周转	已于 2021 年 9 月 30 日全额归还
2	凯弦投资	2021 年 9 月 14 日	资金占用	12,000.00	资金周转	
3	凯弦投资	2021 年 9 月 16 日	资金占用	20,400.00	资金周转	
4	凯弦投资	2021 年 10 月 1 日	资金占用	15,000.00	资金周转	已于 2021 年 11 月 1 日和 11 月 10 日合计全额归还
5	凯弦投资	2021 年 10 月 1 日	资金占用	32,400.00	资金周转	

注：依据银行对账单。

序号第 1、第 2 和第 3 为中国奥园财务中心负责人口头要求公司进行资金划拨，用于支付地产置出股权转让款和支付地产项目所欠公司债务款，前述款项于 2021 年 9 月 30 日分两笔合计全额调拨归还至公司。

序号第 4、第 5 在未经公司授权下发生被动调拨资金流出，公司于 2021 年 11 月 1 日收到三笔资金和 2021 年 11 月 10 日收到 1 笔资金，合计全额收到前述被动调拨的资金。

2、主要责任人及责任追究情况

在监管机构及交易所知悉上述资金占用情况前，公司已主动发现问题，本着对全体股东高度负责的态度，立即开展全面自查，积极采取行正措施，持续督促并主动发函要求控股股东马上协调尽快偿还占用资金，以消除对公司的影响。截止 2021 年 11 月 10 日，公司累计收到全部被占用的资金，非经营性资金占用情形已消除，未给公司造成实质性经济损失。公司亦主动采取补救、纠正措施消除影响。

对于违规事项公司深感愧疚并引以为戒。公司将继续加强内控管理，分别定期或不定期检查公司及相关方与控股股东及关联方非经营性资金往来情况，杜绝控股股东及关联方的非经营性资金占用情况的再次发生。公司将不定期组织董事、监事、高级管理人员、财务负责人等人员对《公司法》《证券法》《上市公司监管指引第 8 号 -- 上市公司资金往来、对外担保的监管要求》《上市公司信息披露管理办法》、《深圳证券交易所股票上市规则》《深圳证券交易所上市公司自律监管指引第 1 号 -- 主板上市公司规范运作》等相关法律法规、规范性文件进行学习，强化风险责任意识，提高规范运作水平，切实按照监管规则和公司制度规范运作，更好的维护和保障投资者权益。

会计师核查意见：

我们按照中国注册会计师审计准则的要求，设计和执行了相关程序，针对上述问题我们执行的主要程序如下：

1、获取公司提供的实际控制人及其关联方资金占用明细表；

2、获取银行账户的开户清单，通过执行检查开户清单和账薄记录等程序，是否存在频繁开立和注销银行账户，以及突然注销当期交易较为活跃的银行账户等异常情形；

3、选取交易频繁及大额流水的银行账户，双向检查对账单及账面流水记录，检查资金流水记录的完整性以及准确性，是否存在未被记录的异常资金往来交易；

4、抽样检查凭证及附件，包括相应审批情况、支付日期、支付单位、流水号、挂账单位、银行回单摘要或用途等信息；

5、对截至 2021 年 12 月 31 日公司全部银行账户进行函证，执行独立函证程序，确认公司各银行账户的余额、存储状况及是否受限等信息的真实性及准确性。

基于已执行的审计程序，我们认为公司上述关于实控控制人及其关联方非经营性资金占用相关内容符合实际情况。

独立董事核查意见：

我们于 2022 年 4 月 27 日从年审会计师《与治理层的沟通函》中获悉本年度存在股东资金占用问题，在 2022 年 4 月 29 日公司召开的第十届董事会第二十八次会议上，通过审议 2021 年年度报告等议案时才明确上述控股股东及其关联方非经营性资金占用事项的具体情况。

经核查，上述资金占用事项的发生时间、占用形式、金额及归还情况符合实际情况。

（2）请核查你公司报告期内与关联方各项交易往来及其公允性、合理性、必要性，分析说明是否存在关联方变相占用你公司资金的情形。

回复：

一、报告期内关联交易情况

1、报告期内日常关联交易实际发生情况

关联人	关联交易内容	发生金额(万元)	披露索引（巨潮资讯网，www.cninfo.com.cn）
奥园健康生活（广州）集团有限公司	物业管理	143.23	2021 年 4 月 29 日披露的《关于预计公司 2021 年度日常关联交易的公告》，2022 年 4 月 30 日披露的《关于确认 2021 年度日常关联交易及 2022 年度日常关联交易预计的公告》。
广州市万贝投资管理有限公司	租金	331.21	
乐生活智慧社区服务集团股份有限公司	租金	102.33	

2、报告期内非日常关联交易实际发生情况

关联人	关联交易内容	发生金额(万元)	披露索引(巨潮资讯网，www.cninfo.com.cn)
凯弦投资	股权出售	102,000.00	2021 年 7 月 28 日披露的《关于在北京产权交易所以公开挂牌转让的方式出售标的公司股权暨关联交易的公告》。
广州市万贝投资管理有限公司	购买商铺	5,307.80	2021 年 11 月 23 日披露的《关于购买商铺暨关联交易的公告》。
广州奥誉房地产开发有限公司	购买商铺	2,638.70	2021 年 11 月 23 日披露的《关于购买商铺暨关联交易的公告》。
奥园健康生活（广州）集团有限公司	股权收购	900.00	2021 年 10 月 19 日披露的《关于购买广东奥若拉健康管理咨询有限公司全部股权暨关联交易的公告》。
京汉控股集团有限公司、田汉、李莉	担保费	723.96	2021 年 4 月 29 日披露的《关于向持股 5%以上股东支付融资担保费的关联交易公告》，2021 年 6 月 9 日披露的《关于支付融资担保费暨关联交易的公告》。
广州奥盈投资有限公司	咨询服务	554.72	2020 年 12 月 24 日披露《关于签署合作协议暨关联交易的公告》。
京汉置业	担保服务	75.53	2021 年 12 月 15 日披露的《关于重大资产重组完成后被动形成关联担保并收取融资担保费的公告》。
奥园集团（广东）有限公司及其他	销售商品	43.33	2021 年 4 月 30 日披露的《2021 年年度报告》。
乐生活智慧社区服务集团股份有限公司	车辆租赁	0.7964	2021 年 4 月 30 日披露的《2021 年年度报告》。

二、关联交易的公允性、合理性

公司发生的关联交易是遵循市场原则，以市场公允价格为依据，自愿、公平、公正、合理地进行，其中日常关联交易和重大的关联交易事项均经过相应的董事会或股东大会审议，并得到审批和授权后执行。同时，部分交易事项还聘请第三方机构进行资产或股权评估：

1、公司实施重大资产出售是通过公开挂牌的形式进行，形成的关联交易是基于挂牌结果。针对重大资产出售，国众联资产评估土地房地产估价有限公司出具了评估报告，公司于 2021 年 7 月 23 日召开的第十届董事会第十七次会议和 2021 年 8 月 27 日召开的 2021 年第三次临时股东大会审议通过了《关于评估机构的独立性、评估假设前提的合理性、评估方法与评估目的相关性以及评估定价公允性的议案》。

2、针对公司向关联方购买商铺资产，公司于 2021 年 11 月 22 日召开第十届董事会第二十二次会议，审议通过了《关于购买商铺暨关联交易的议案》。在报告期末，经国众联资产评估土地房地产估价有限公司出具的国众联评报字（2022）第 3-0110 号资产评估报告，评估结论具体包括番禺区南村镇万惠一路 36 号（二期 2 栋）401 房、番禺区桥南街南华路 365 号 101 房、番禺区桥南街南华路 367 号 101 房，建筑面积共计 2,651.71 ㎡。资产账面原值合计为 79,465,045.00 元，账面净值合计为 79,243,886.67 元。采用公允价值减去处置费用后的净额对其可收回金额的评估值为 80,629,100.00 元，评估值较账面价值增值 1,385,213.33 元，增值率为 1.75%。

三、关联交易的必要性

1、关于日常关联交易：关联方拥有公司经营所需的资源和渠道优势，公司日常经营中不可避免与其发生业务往来，奥园健康生活（广州）集团有限公司主要从事物业管理业务，公司在租用广州市万贝投资管理有限公司拥有产权的办公楼作为日常经营，需要由奥园健康生活（广州）集团有限公司持续为公司提供物业管理服务。公司由于经营需要每年度会发生一定的差旅住宿管理费用，广州奥美家酒店管理有限公司旗下酒店靠近公司办公场所，便于公司相关业务开展，与该酒店签