证券日报 制作 闫亮
2022 年 11 月 30 日 星期三 电话:010-83251716 E-mail:zqrb9@zqrb.sina.net

证券代码:600589 证券简称:ST 榕泰 公告编号:2022-142

广东榕泰实业股份有限公司关于 2022 年三季度报告的信息披露问询函的回复公告

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法律责任。

重要内容提示:

●根据 2022 年三季度报告(修订版),公司 2022 年第三季度归属于上市公司股东的净资产将调整为 -62,488,195.70 元。若公司 2022 年度经审计的期末净资产为负值,根据《上海证券交易所股票上市规则(2022 年 1 月修订)》第 9.3.2 条第二项,公司股票可能存在退市风险警示,敬请广大投资者谨慎决策,注意投资风险。

广东榕泰实业股份有限公司(以下简称"公司")于 2022 年 11 月 1 日收到上海证券交易所《关于广东榕泰实业股份有限公司 2022 年三季度报告的信息披露问询函》(上证公函【2022】2610 号)(以下简称"《问询函》")。根据上海证券交易所的要求,现就问询函中的问题回复如下:

1、三季报显示,公司前三季度营业收入为 3.04 亿元,比上年同期减少 61.95%;扣非归母净利润为 -8,807 万元,比上年同期减少 221.18%。其中,第三季度实现营业收入 -1,400 万元,比上年同期减少 105.92%;扣非归母净利润为 -4,691 万元,比上年同期减少 35.15%。请公司补充披露:(1)报告期内公司主要产品及市场环境是否发生较大变化,结合分业务、产品销售单价、销售数量等因素,定量分析营业收入及扣非归母净利润大幅下降的原因及合理性;(2)结合第三季度业务开展、产品退回等情况,说明本季度营业收入为负的原因及合理性。涉及销售退回的,请说明退回收入对应的交易背景,退回收入的销售产品、销售数量及金额,交易对手方信息、是否为公司关联方,相关交易是否具有商业实质;(3)上述收入前期的确认依据、确认时点是否充分合理,是否涉及前期提前确认收入、虚增收入等情况,是否属于会计差错更正,相关会计处理是否符合《企业会计准则》的规定。

公司回复:

(一)报告期内公司主要产品及市场环境是否发生较大变化,结合分业务、产品销售单价、销售数量等因素,定量分析营业收入及扣非归母净利润大幅下降的原因及合理性;

报告期内公司营业收入分行业构成及同比变动情况如下:

单位:万元

项目	本报告期	上年同期	本报告期比上年同期增减变动幅度	年初至报告期末	上年年初至报告期末	年初至报告期末比上年同期增减变动幅度
互联网综合服务	9,052.14	8,942.36	1.23%	24,172.82	24,123.59	0.20%
化工材料	-10,885.13	14,701.25	-174.04%	5,026.52	55,537.81	-90.95%
其他业务	430.98	29.60	1356.01%	1,182.53	186.40	534.40%
合计	-1,402.01	23,673.21	-105.92%	30,381.87	79,847.80	-61.95%

报告期内,公司营业收入按行业类别列示如下:

单位:万元

项目	2022 年 1-9 月		2021 年 1-9 月		变动率
	金额	比例	金额	比例	
互联网综合服务	24,172.82	79.56%	24,123.59	30.21%	0.20%
化工材料	5,026.52	16.54%	55,537.81	69.55%	-90.95%
其他	1,182.53	3.89%	186.40	0.23%	534.40%
合计	30,381.87	100.00%	79,847.80	100.00%	-61.95%

由上表可见,2022 年 1-9 月公司营业收入为 30,381.87 万元,上年同期营业收入为 79,847.80 万元,同比下降 61.95%,主要系化工材料业务收入大幅减少所致。公司化工材料业务所在行业受疫情、国内经济结构调整、行业产能过剩、经济环境与国外政局动荡等多重因素影响,行业固定资产投资速度放缓,发展面临严峻的挑战。上市公司化工材料业务主要为氨基复合材料(新材料)、苯酐及增塑剂等化工材料的生产和销售,下游产品主要为餐具制品、娱乐制品(桥牌、麻将、色子等)、卫生洁具、插排插座等,客户主要为出口导向型企业,在新冠疫情影响及国际贸易形势不利的大背景下,公司承担着上游原材料成本上涨、下游客户需求减少的双重压力,化工材料业务经营艰难。2022 年 1-9 月化工材料业务营业收入为 5,026.52 万元,上年同期营业收入为 55,537.81 万元,同比下降 90.95%,一方面是由于下游客户多为出口供货企业,受上述市场环境影响,客户对原料需求明显下降,导致化工材料销量明显下降;另一方面是由于客户以第一季度销售的产品存在色差、质量不稳定、出现杂质等为由进行投诉并拒绝付款,经协商同意退货导致第三季度出现较多销售退回冲减了本期营业收入。综合造成本期化工材料业务营业收入大幅下降。

报告期内,化工材料业务销售收入、数量、单价、毛利率情况列示如下:

单位:万元

项目	产品系列	销售收入(万元)	销售数量(吨)	销售单价(元/吨)	毛利率
2022 年 1-9 月	ML 复合材料	2,627.70	4,017.02	6,541.42	3.09%
	苯酐	332.91	515.63	6,456.37	13.36%
	二辛脂及改性 PVC	2,065.91	2,279.44	9,063.23	3.81%
	合计	5,026.52	6,812.09	-	4.07%
2021 年 1-9 月	ML 复合材料	24,386.76	34,208.76	7,128.81	0.16%
	苯酐	2,766.01	5,039.08	5,489.12	10.64%
	二辛脂及改性 PVC	28,385.04	32,131.71	8,833.96	7.19%
	合计	55,537.81	71,379.55	-	4.27%

由于化工材料业务受新冠疫情及国际贸易形势等不利因素影响,2022 年 1-9 月综合毛利率为 4.07%,上年同期为 4.27%,虽然毛利水平与上年相差不大,但由于销量大幅下降,边际贡献的利润也大幅下降,而公司的固定支出费用仍保持在一定水平,造成归母营业利润同比下降。公司已于 2022 年 10 月 29 日发布公告(公告编号:2022-124),决定关停化工材料业务,抑制化工材料业务持续亏损的态势。

报告期内公司扣非归母净利润主要影响因素及同比情况如下:

单位:万元

项目	年初至报告期末	上年年初至报告期末	年初至报告期末比上年同期增减变动幅度	备注说明
信用减值损失(损失以"-"号填列)	651.54	5,394.08	87.92%	上年同期由于收回关联方资金占用及中止向关联方出售子公司预收款抵消其他应收款导致信用减值损失大额冲回增加了经营利润
资产减值损失(损失以"-"号填列)	-5,364.95	0.00		本期由于产品退货计提了减值损失造成本期损失较大属于经营性成本
投资收益(损失以"-"号填列)	32.84	-266.00	112.35%	本期大额投资收益转回,只有子公司理财收益,上期处置子公司产生损失属于非经常性损益
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-13,694.93	-2,742.11	-399.43%	

本报告期对比上年同期,由于化工材料业务经营情况恶化及销售退货,造成营业收入大幅下降,同时由于近两年化工材料业务原材料波动较大、市场需求萎缩,销售毛利率明显下降造成化工业务难以维持,经营性利润均较低。上年同期因收回关联方资金占用及中止向关联方出售子公司预收款抵消其他应收款项导致信用减值损失大额冲回增加了经营性利润,而本期并无同类业务且本期同比下降,同时本期因销售退回存在质量瑕疵的存货而计提减值准备属于经营性成本增加,综合导致本期扣非归母净利润大幅下降,两期相比差异具备合理性。

(二)结合第三季度业务开展、产品退回等情况,说明本季度营业收入为负的原因及合理性。涉及销售退回的,请说明退回收入对应的交易背景,退回收入的销售产品、销售数量及金额,交易对手方信息、是否为公司关联方,相关交易是否具有商业实质;

公司第三季度分业务销售及退回情况如下:

单位:万元

项目	本报告期收入	本报告期收入(扣除退回金额前)	退货金额
互联网综合服务	9,052.14	9,052.14	0.00
化工材料	-10,885.13	1,248.54	-12,133.67
其他业务	430.98	430.98	0.00
合计	-1,402.01	10,731.66	-12,133.67

公司第三季度互联网综合服务业务经营正常,未出现退回及冲减的情形;其他业务主要为公司开展场地出租业务及对外处置销售废旧物资产生的收入,未出现退货情况;由于化工材料业务在第三季度出现较多销售退回情况,从而造成第三季度营业收入出现负值。

公司第三季度化工材料业务销售退货具体情况如下:

退货时间	销售时间	交易背景	退货品种	规格型号	交易对手	是否关联方	退货数量(吨)	退货金额(不含税)(万元)
2022-07	2022-02	按合同销售产品	ML 复合材料	光粉	东莞市 **** 公司	否	-86.00	-91.33
2022-07	2022-02	按合同销售产品	ML 复合材料	618#	宁波 **** 公司	否	-66.00	-40.15
2022-07	2022-02	按合同销售产品	ML 复合材料	1071#	揭阳市 **** 公司	否	-154.00	-88.58
2022-07	2022-02	按合同销售产品	ML 复合材料	1071#	东莞 **** 公司	否	-117.00	-67.30
2022-07	2022-02	按合同销售产品	ML 复合材料	328#	佛山市 **** 公司	否	-58.00	-33.36
2022-07	2022-02	按合同销售产品	ML 复合材料	328#	揭阳市 **** 公司	否	-200.00	-115.04
2022-07	2022-02	按合同销售产品	ML 复合材料	328#	揭阳市 **** 公司	否	-280.00	-161.06
2022-07	2022-02	按合同销售产品	ML 复合材料	328#	揭阳市 **** 公司	否	-250.00	-141.59
2022-07	2022-02	按合同销售产品	ML 复合材料	328#	揭阳市 **** 公司	否	-260.00	-149.56
2022-07	2022-02	按合同销售产品	ML 复合材料	6095#	广东 **** 公司	否	-162.50	-92.04
2022-07	2022-02	按合同销售产品	ML 复合材料	13226#	揭阳市 **** 公司	否	-55.00	-29.20
2022-07	2022-02	按合同销售产品	ML 复合材料	13226#	泉州市 **** 公司	否	-86.00	-45.66
2022-07	2022-02	按合同销售产品	ML 复合材料	13226#	东莞市 **** 公司	否	-91.50	-47.54
2022-07	2022-02	按合同销售产品	ML 复合材料	291#	顺德区 **** 制品厂	否	-70.60	-34.99
2022-07	2022-02	按合同销售产品	ML 复合材料	291#	佛山市 **** 公司	否	-45.60	-22.60
2022-07	2022-02	按合同销售产品	ML 复合材料	11581#	东莞慧 **** 公司	否	-85.00	-42.12
2022-07	2022-02	按合同销售产品	ML 复合材料	11581#	广州市 **** 公司	否	-60.50	-29.98
2022-07	2022-02	按合同销售产品	ML 复合材料	11581#	广州 **** 公司	否	-125.10	-62.00
2022-07	2022-02	按合同销售产品	ML 复合材料	GX-1071#	揭阳市 **** 公司	否	-300.00	-167.26
2022-07	2022-02	按合同销售产品	ML 复合材料	GX-1071#	揭阳市 **** 公司	否	-500.00	-287.61
2022-07	2022-02	按合同销售产品	ML 复合材料	A5	福建省 **** 公司	否	-260.00	-186.37
2022-07	2022-02	按合同销售产品	ML 复合材料	A5	广州 **** 公司	否	-150.00	-107.52
2022-07	2022-02	按合同销售产品	ML 复合材料	A5	泉州市 **** 公司	否	-160.00	-114.69
2022-07	2022-02	按合同销售产品	ML 复合材料	A5	东莞市 **** 制品厂	否	-140.00	-101.59
2022-07	2022-02	按合同销售产品	ML 复合材料	A5	东莞市 **** 公司	否	-80.00	-58.05
2022-07	2022-02	按合同销售产品	ML 复合材料	1073#	揭阳市 **** 公司	否	-200.00	-113.27
2022-07	2022-02	按合同销售产品	ML 复合材料	1071#	深圳市 **** 公司	否	-300.00	-169.91
2022-07	2022-02	按合同销售产品	ML 复合材料	11871#	广东 **** 公司	否	-170.00	-120.35
2022-07	2022-02	按合同销售产品	ML 复合材料	1071#	揭阳市 **** 公司	否	-250.00	-143.81
2022-07	2022-02	按合同销售产品	ML 复合材料	1071#	揭阳市 **** 公司	否	-230.00	-132.30
2022-07	2022-02	按合同销售产品	ML 复合材料	1071#	揭阳市 **** 公司	否	-180.00	-103.54
2022-07	2022-02	按合同销售产品	ML 复合材料	1071#	揭阳市 **** 公司	否	-280.00	-161.06
2022-07	2022-02	按合同销售产品	ML 复合材料	1071#	揭阳市 **** 公司	否	-220.00	-126.55
2022-07	2022-02	按合同销售产品	ML 复合材料	13704#	东莞市 **** 制品厂	否	-90.00	-64.51
2022-07	2022-02	按合同销售产品	ML 复合材料	2067#	揭阳市 **** 公司	否	-260.00	-149.56
2022-07	2022-02	按合同销售产品	ML 复合材料	2067#	揭阳市 **** 公司	否	-250.00	-143.81
2022-07	2022-02	按合同销售产品	ML 复合材料	2067#	揭阳市 **** 公司	否	-280.00	-161.06
2022-07	2022-02	按合同销售产品	ML 复合材料	2067#	揭阳市 **** 公司	否	-220.00	-126.55
2022-07	2022-02	按合同销售产品	ML 复合材料	2067#	揭阳市 **** 公司	否	-280.00	-161.06
2022-07	2022-02	按合同销售产品	ML 复合材料	2067#	揭阳市 **** 公司	否	-180.00	-103.54
2022-07	2022-02	按合同销售产品	ML 复合材料	2067#	揭阳市 **** 公司	否	-200.00	-115.04
2022-07	2022-02	按合同销售产品	ML 复合材料	13226#	揭阳市 **** 公司	否	-230.00	-134.34
2022-07	2022-02	按合同销售产品	ML 复合材料	13226#	揭阳市 **** 公司	否	-270.00	-157.70
2022-07	2022-02	按合同销售产品	ML 复合材料	13226#	揭阳市 **** 公司	否	-200.00	-116.81
2022-07	2022-02	按合同销售产品	ML 复合材料	11581#	揭阳市 **** 公司	否	-250.00	-146.02
2022-07	2022-02	按合同销售产品	ML 复合材料	11581#	揭阳市 **** 公司	否	-240.00	-140.18
2022-07	2022-02	按合同销售产品	ML 复合材料	11581#	揭阳市 **** 公司	否	-220.00	-128.50
2022-07	2022-02	按合同销售产品	ML 复合材料	328#	揭阳市 **** 公司	否	-220.00	-124.60
2022-07	2022-02	按合同销售产品	ML 复合材料	328#	揭阳 **** 公司	否	-200.00	-113.27
2022-07	2022-02	按合同销售产品	ML 复合材料	328#	揭阳市 **** 公司	否	-300.00	-169.91
2022-07	2022-02	按合同销售产品	ML 复合材料	328#	广东 **** 公司	否	-260.00	-147.26
2022-07	2022-02	按合同销售产品	ML 复合材料	A5	佛山市 **** 公司	否	-210.00	-148.67
2022-07	2022-02	按合同销售产品	ML 复合材料	A5	泉州市 **** 公司	否	-200.00	-141.59
2022-07	2022-02	按合同销售产品	ML 复合材料	A5	东莞 **** 公司	否	-220.00	-155.75
2022-07	2022-02	按合同销售产品	ML 复合材料	A5	泉州 **** 公司	否	-180.00	-129.03
2022-07	2022-02	按合同销售产品	ML 复合材料	A5	中山市 **** 公司	否	-100.00	-71.68
2022-07	2022-02	按合同销售产品	改性聚氯乙烯	GX-800	揭阳市 **** 公司	否	-100.00	-75.22
2022-07	2022-02	按合同销售产品	改性聚氯乙烯	GX-800	揭阳市 **** 公司	否	-120.00	-90.27
2022-07	2022-02	按合同销售产品	改性聚氯乙烯	GX-800	揭阳市 **** 公司	否	-100.00	-76.11
2022-07	2022-03	按合同销售产品	改性聚氯乙烯	GX-800	揭阳市 **** 公司	否	-540.00	-379.91
2022-07	2022-03	按合同销售产品	改性聚氯乙烯	GX-800	揭阳市 **** 公司	否	-150.00	-111.50
2022-07	2022-03	按合同销售产品	改性聚氯乙烯	GX-800	揭阳市 **** 公司	否	-100.00	-76.11
2022-07	2022-03	按合同销售产品	改性聚氯乙烯	GX-800	揭阳市 **** 公司	否	-60.00	-45.13
2022-07	2022-03	按合同销售产品	ML 复合材料	A5	福建省 **** 公司	否	-180.00	-129.03
2022-07	2022-03	按合同销售产品	ML 复合材料	A5	广东 **** 公司	否	-150.00	-107.52
2022-07	2022-03	按合同销售产品	ML 复合材料	A5	佛山市 **** 公司	否	-190.00	-136.19
2022-07	2022-03	按合同销售产品	ML 复合材料	A5	泉州市 **** 公司	否	-160.00	-114.69
2022-07	2022-03	按合同销售产品	ML 复合材料	A5	广州 **** 公司	否	-170.00	-121.86
2022-07	2022-03	按合同销售产品	ML 复合材料	A5	泉州市 **** 公司	否	-180.00	-127.43
2022-07	2022-03	按合同销售产品	ML 复合材料	A5	东莞市 **** 制品厂	否	-130.00	-93.19
2022-07	2022-03	按合同销售产品	ML 复合材料	A5	泉州 **** 公司	否	-140.00	-100.35
2022-07	2022-03	按合同销售产品	ML 复合材料	A5	东莞市 **** 制品厂	否	-70.00	-50.18
2022-07	2022-03	按合同销售产品	ML 复合材料	A5	中山市 **** 公司	否	-60.00	-43.01
2022-07	2022-03	按合同销售产品	ML 复合材料	1071#	揭阳市 **** 公司	否	-200.00	-115.04
2022-07	2022-03	按合同销售产品	ML 复合材料	1071#	揭阳市 **** 公司	否	-240.00	-138.05
2022-07	2022-03	按合同销售产品	ML 复合材料	1071#	揭阳市 **** 公司	否	-250.00	-143.81
2022-07	2022-03	按合同销售产品	ML 复合材料	1071#	揭阳市 **** 公司	否	-260.00	-149.56
2022-07	2022-03	按合同销售产品	ML 复合材料	1071#	揭阳市 **** 公司	否	-150.00	-86.28
2022-07	2022-03	按合同销售产品	ML 复合材料	1071#	揭阳市 **** 公司	否	-160.00	-92.04
2022-07	2022-03	按合同销售产品	ML 复合材料	1071#	揭阳市 **** 公司	否	-320.00	-184.07
2022-07	2022-03	按合同销售产品	ML 复合材料	1071#	揭阳市 **** 公司	否	-200.00	-115.04
2022-07	2022-03	按合同销售产品	ML 复合材料	1071#	揭阳市 **** 公司	否	-230.00	-132.30
2022-07	2022-03	按合同销售产品	ML 复合材料	1071#	揭阳市 **** 公司	否	-270.00	-155.31
2022-07	2022-03	按合同销售产品	ML 复合材料	11581#	揭阳市 **** 公司	否	-240.00	-140.18
2022-07	2022-03	按合同销售产品	ML 复合材料	11581#	揭阳市 **** 公司	否	-220.00	-128.50
2022-07	2022-03	按合同销售产品	ML 复合材料	11581#	揭阳市 **** 公司	否	-250.00	-141.59
2022-07	2022-03	按合同销售产品	ML 复合材料	11581#	广东 **** 公司	否	-210.00	-120.80
2022-07	2022-03	按合同销售产品	ML 复合材料	11581#	深圳市 **** 公司	否	-280.00	-161.06
2022-07	2022-03	按合同销售产品	ML 复合材料	13226#	揭阳市 **** 公司	否	-250.00	-143.81
2022-07	2022-03	按合同销售产品	ML 复合材料	328#	揭阳市 **** 公司	否	-260.00	-149.56
2022-07	2022-03	按合同销售产品	ML 复合材料	328#	揭阳市 **** 公司	否	-220.00	-126.55
2022-07	2022-03	按合同销售产品	ML 复合材料	328#	揭阳市 **** 公司	否	-280.00	-161.06
2022-07	2022-03	按合同销售产品	ML 复合材料	328#	揭阳市 **** 公司	否	-310.00	-178.32
2022-07	2022-03	按合同销售产品	ML 复合材料	328#	揭阳市 **** 公司	否	-270.00	-155.31
2022-07	2022-03	按合同销售产品	ML 复合材料	328#	揭阳市 **** 公司	否	-220.00	-126.55
2022-07	2022-03	按合同销售产品	ML 复合材料	291#	揭阳市 ***** 公司	否	-300.00	-169.91
2022-07	2022-03	按合同销售产品	ML 复合材料	291#	揭阳市 **** 公司	否	-260.00	-147.26
2022-07	2022-03	按合同销售产品	ML 复合材料	291#	揭阳市 **** 公司	否	-200.00	-113.27
2022-07	2022-03	按合同销售产品	ML 复合材料	6095#	揭阳市 **** 公司	否	-250.00	-141.59
2022-07	2022-03	按合同销售产品	ML 复合材料	618#	东莞 **** 公司	否	-200.00	-143.36
2022-07	2022-03	按合同销售产品	ML 复合材料	618#	东莞市 **** 公司	否	-80.00	-57.35
				合计			-19,912.80	-12,133.67

近几年来,公司化工材料业务经营状况不理想,生产人员积极性较差,产品质量把控不严;受疫情及国际贸易形势较差等因素影响,下游客户需求不足且回款困难。公司本年 2-3 月份按合同销售产品,客户正常提货,在合同约定验收期内均未提出异议并正常确认收货,但期后部分客户先后提出公司所销产品存在色差、质量不稳定、出现杂质等问题并进行投诉,并依此拒不回款,经公司多方协商无果,公司在 7 月份同意对该类客户进行退货处理,冲减当期营业收入,导致第三季度营业收入为负数,经公司核查,所涉交易背景清晰,所有发生退货的交易对手方均非公司关联方,相关交易手续完整,具有商业实质。

(三)上述收入前期的确认依据、确认时点是否充分合理,是否涉及前期提前确认收入、虚增收入等情况,是否属于会计差错更正,相关会计处理是否符合《企业会计准则》的规定。

依上题表格所示,上述退货交易发生销售时间均发生在 2022 年 2-3 月份,业务发生时按合同约定,客户正常提货,在合同约定验收期内均未提出异议并正常确认收货,公司已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方,公司既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权,也没有对已售出的商品继续实施控制,收入的金额能够可靠地计量,相关的经济利益很可能流入企业,相关已发生或将发生的成本能够可靠地计量,故公司按规定确认收入入账,发生退货行为系因质量瑕疵争议造成,并不存在前期提前确认收入、虚增收入的情况,该行为不属于会计差错更正,相关会计处理符合《企业会计准则》的规定。

2.三季报显示,公司报告期末存货账面价值为 1.53 亿元,比年初增加 66.09%,公司解释系本期化工业务明显收缩,收到客户退货所致。请公司补充披露:(1)报告期内集中退货的原因及合理性,退回存货对应的交易背景、种类、数量及金额等情况,交易对手方的信息、是否为公司关联方,相关交易是否具有商业实质;(2)相关存货具体存储地点、存货品类及金额,是否已经发生减值,相关存货跌价准备计提是否充分、审慎。

公司回复:

(一)报告期内集中退货的原因及合理性,退回存货对应的交易背景、种类、数量及金额等情况,交易对手方的信息、是否为公司关联方,相关交易是否具有商业实质;

报告期内集中退货是由于客户收货确认后,因对产品质量存在瑕疵争议要求退货所造成,公司本年 2-3 月份按合同销售产品,客户正常提货,在合同约定验收期内均未提出异议并正常确认收货,但期后部分客户提出公司所销产品存在色差、质量不稳定、出现杂质等问题并进行投诉,并依此拒不回款,经公司多方协商无果,公司在 7 月份同意对该类客户进行退货处理,退回存货对应的交易背景、种类、数量及金额明确,销售退货的具体情况已列示于前述第 1 题第(二)问回复,交易对手方并非公司关联方,交易具备商业实质。

(二)相关存货具体存储地点、存货品类及金额,是否已经发生减值,相关存货跌价准备计提是否充分、审慎。

相关存货退回后,公司已按规定进行了相关验收及检验手续,其中除了 366 吨 ML 复合材料经检测质量合格用于再次销售外,剩余退货产品目前存放于公司仓库内,存货品类及金额明细如下:

单位:万元

存货品种	数量(吨)	账面余额	减值准备	账面价值	存放地点
ML 复合材料	18,376.80	10,692.88	4,460.96	6,231.92	公司仓库
改性聚氯乙烯	1,170.00	905.52	323.36	582.16	公司仓库
合计	19,546.80	11,598.40	4,784.32	6,814.08	

经公司自查,退回的存货部分存在色差、压样成型后硬度不稳定、带有少量杂质造成纯度不足等现象。公司收到退货后,随即组织相关销售、技术、生产、仓库、质检、财务等部门成立了退货产品质量问题协调处理小组,对退回产品分类别、型号逐个进行检查,检验并分析质量瑕疵情况。经认真调查分析,确认了退回产品由于存放于客户处时间较久,销售及退回过程中未能进行有效的质量控制,导致公司收到后确实存在色差、质量不稳定、出现杂质或甲醛含量超标等问题。根据技术部门的技术意见及公司对质量瑕疵产品的处理经验,我们认为:退回产品本身的化学属性不存在较大变化,但需通过重新回炉进行物理加工(如提纯、调色、除醛、混配等)后可二次销售。产品质量问题协调处理小组据此对退货产品分品类、型号制订了详细的返工加工方案,根据该方案,期末公司从审慎角度出发,按规定对存货进行了减值测试,依据退货产品成本加上回炉加工所需投入的成本费用与可变现净值进行对比,对退货相关存货计提相应存货跌价准备 4,784.32 万元,同时公司在期末还对其他存货(包括产成品、原材料、在产品等)也进行了认真的质量排查和减值测试,期末存货跌价准备余额合计 6,696.25 万元,存货跌价准备计提充分、审慎。

3.三季报显示,公司第三季度新增交易性金融资产 1.52 亿元,公司解释系本期收回实控人非经营性资金占用款后,部分资金用于购买理财产品所致。请公司补充披露:(1)理财产品投资明细,包括产品名称、产品类型、风险级别、理财机构名称、投资期限、购买金额、收益率及实际到账情况、违约条款等,说明是否包含高风险理财产品及风险控制措施;(2)结合所购买理财产品的合同现金流量特征和管理的业务模式,补充披露将其计入交易性金融资产的原因,是否符合《企业会计准则》的有关规定;(3)相关交易前期是否已履行相应的决策和披露程序,是否存在信息披露不及时的情况。

公司回复:

(一)理财产品投资明细,包括产品名称、产品类型、风险级别、理财机构名称、投资期限、购买金额、收益率及实际到账情况、违约条款等,说明是否包含高风险理财产品及风险控制措施。

为提高闲置资金使用效率并提高股东回报率,公司在满足日常经营业务所需并严格保证流动性与安全性的前提下,将部分闲置资金投资于安全性较高、风险等级较低的现金管理产品,截至 2022 年 9 月末,公司交易性金融资产账面余额为 15,161 万元,相关理财产品的具体情况如下:

单位:万元

机构名称	产品类型	金额	购买日	起息日	到期日	预期年化收益率	风险等级	本金收益是否全额收回
中国光大银行股份有限公司北京丰台支行	固定收益类,非保本浮动收益型	1	2022 年 6 月 28 日	2022 年 6 月 28 日	持续运作	2.098%-2.632%	较低风险	是
招商银行股份有限公司海淀黄庄支行	固定收益类,非保本浮动收益型	2,040	2022 年 7 月 21 日	2022 年 7 月 22 日	持续运作	2.35%-3.35%	较低风险(R2)	是
招商银行股份有限公司海淀黄庄支行	固定收益类	13,100	2022 年 7 月 14 日	2022 年 7 月 14 日	随时赎回	1.57%	R2 稳健型	是
招商银行股份有限公司海淀黄庄支行	固定收益类	20	2022 年 8 月 3 日	2022 年 8 月 3 日	随时赎回	1.98%	R2 稳健型	是
合计		15,161						

由上表可见,公司购买的理财产品为招商银行股份有限公司及中国光大银行股份有限公司发行的固定收益、非保本浮动收益类,随时可赎回的理财产品,产品投资方向主要为银行间同业拆借,产品安全性较高、风险等级较低且流动性较好,上述产品均不存在质押或权利受限的情况,相关产品均于 2022 年 11 月 14 日之前收回,未发生到期无法兑付的情况。

综上,公司购买上述产品仅为在充分满足流动性的前提下提高资金使用效率,并非为获取投资收益开展的财务性投资。

(二)结合所购买理财产品的合同现金流量特征和管理的业务模式,补充披露将其计入交易性金融资产的原因,是否符合《企业会计准则》的有关规定;

公司所购买理财产品的产品说明书以及购买合同中,约定了"本产品投资于具有良好流动性的货币市场工具","本产品拟投资于债权类资产,并适当配置优先股等权益类资产和金融衍生品类资产",投资收益在业绩比较基准上下浮动,合同现金流量特征不属于《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》第十七条、第十八条规定的"在特定日期产生的现金流量仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付";同时,公司购买银行理财产品的目的是为获取出售收益。因此,公司按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》第十九条的规定将购买的固定收益、非保本浮动收益类的货币型理财产品分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产,确认为交易性金融资产,符合《企业会计准则》相关规定。

(三)相关交易前期是否已履行相应的决策和披露程序,是否存在信息披露不及时的情况。

公司购买的上述产品不属于高风险产品、证券投资类产品,而属于风险较低、流动性较好,安全性较高的现金管理类产品。为利于提高资金使用效率,后期如公司结合自身实际情况,合理安排资金,适当投资理财类产品,管理层将根据《上海证券交易所股票上市规则》等有关规定履行相应的决策和披露程序。

4.三季报显示,公司报告期内确认子公司股权转让收益 6,080.19 万元,主要是因为本季度完成全资子公司和富新材料 100%股权的转让。和富新材料为新成立公司,尚未有相关业务、资产及设备,协议约定,本次交易后续将把 8 号地块于 2022 年 12 月 31 日之前变更至和富新材料名下。上述交易标的的股权转让价格以 8 号地块土地使用权及地上房屋建筑物所有权的评估值为基础,账面价值约 820 万元,评估值约 6,845 万元,评估增值率约 735%。截至报告期末,8 号地块的权属尚未变更至和富新材料。请公司补充披露:(1)8 号地块目前存在抵押及其他权利负担相关抵押的权利人、抵押事由及明细情况,其他权利负担的种类及明细情况,以及是否存在涉及有关资产的重大争议、诉讼或仲裁事项的情况,是否存在查封、冻结等司法措施的情况,是否存在妨碍权属转移的其他情况;(2)公司关于解除抵押及其他权利负担的具体方案,本次交易在 2022 年 12 月 31 日之前完成 8 号地块的权属变更是否存在重大障碍,后续交易安排如何开展;(3)8 号地块截止目前权属变更进展情况,结合公司报告期末尚未完成 8 号地块权属变更的情况,说明报告期内即确认大额资产处置损益的原因及合理性,是否符合《企业会计准则》的相关规定;(4)请公司结合评估方法、主要评估参数的选取,说明评估增值率较高的合理性。

公司回复:

(一)8 号地块目前存在抵押及其他权利负担相关抵押的权利人、抵押事由及明细情况,其他权利负担的种类及明细情况,以及是否存在涉及有关资产的重大争议、诉讼或仲裁事项的情况,是否存在查封、冻结等司法措施的情况,是否存在妨碍权属转移的其他情况。

8 号地块目前存在地上建筑物和土地所有权受限制的情况,其中,土地价值为 6,065.60 万元,地上建筑物价值为 742.99 万元,受限原因主要是为公司流动资金贷款提供资产抵押,2021 年 9 月公司对金融机构的债务逾期未偿还,8 号地块对应房地产因此被查封,抵押查封情况如下:

1、8 号地块上土地使用权抵押情况如下:

序号	土地使用权证编号	取得日期	宗地用途	面积(M2)	抵押权人	抵押期限	抵押事由	备注
1	揭东国用(1999)第 *** 号	1999 年 12 月	商住楼配套	15,000.00	中国银行股份有限公司揭阳分行	2017/1/1——2021/10/30	提供公司流动资金贷款	最高额抵押
2	揭东国用(2004)字第 *** 号	2004 年 9 月	商贸	12,019.00	中国工商银行股份有限公司揭阳分行	2018/71/10——2022/7/10	提供公司流动资金贷款	最高额抵押

2、8 号地块上房屋建筑物抵押情况如下:

序号	房屋权证编号	建筑物名称	建成年月	建筑面积	抵押权人	抵押期限	抵押事由	备注
1	粤房地产证字第 *** 号	榕泰科研中心-厂房(办公楼)	2000/07	912.82	中国银行股份有限公司揭阳分行	2017/1/1——2021/10/30	提供公司流动资金贷款	最高额抵押
2	粤房地产证字第 *** 号	榕泰科研中心-厂房(厂房 D 幢)	2005/07	307.04	中国银行股份有限公司揭阳分行	2017/1/1——2021/10/30	提供公司流动资金贷款	最高额抵押
3	粤房地产证字第 *** 号	榕泰科研中心-厂房(生产车间 B2)	2000/07	1,165.64	中国银行股份有限公司揭阳分行	2017/1/1——2021/10/30	提供公司流动资金贷款	最高额抵押
4	粤房地产证字第 *** 号	榕泰科研中心-厂房(产品陈列室 1 号)	2005/07	226.32	中国银行股份有限公司揭阳分行	2017/1/1——2021/10/30	提供公司流动资金贷款	最高额抵押
5	粤房地产证字第 *** 号	配电房	2000/07	135.35	中国工商银行股份有限公司揭阳分行	2018/71/10——2022/7/10	提供公司流动资金贷款	最高额抵押
6	粤房地产证字第 *** 号	榕泰科研中心-厂房(生产车间 B1)	2000/07	1,165.64	中国银行股份有限公司揭阳分行	2017/1/1——2021/10/30	提供公司流动资金贷款	最高额抵押
7	粤房地产证字第 *** 号	榕泰科研中心-厂房(生产车间 B2)	2000/07	1,165.64	中国银行股份有限公司揭阳分行	2017/1/1——2021/10/30	提供公司流动资金贷款	最高额抵押
8	粤房地产证字第 *** 号	榕泰科研中心-厂房(生产车间 A1)	2000/07	1,889.64	中国银行股份有限公司揭阳分行	2017/1/1——2021/10/30	提供公司流动资金贷款	最高额抵押
9	粤房地产证字第 *** 号	榕泰科研中心-厂房(招待所)	2005/07	226.32	中国银行股份有限公司揭阳分行	2017/1/1——2021/10/30	提供公司流动资金贷款	最高额抵押

3、由于广东榕泰公司金融机构债务逾期,8 号地块对应房地产因诉讼被查封资产情况如下:

序号	权证编号	查封文号	查封开始时间	查封终止时间	查封单位	申请执行人	被告
1	粤房地产证字第 *** 号	(2021)冀 07 执保 26 号之二	2021/9/26	2024/9/25	河北省张家口市中级人民法院	河北银行股份有限公司张家口分行	广东榕泰实业股份有限公司
2	粤房地产证字第 *** 号	(2021)冀 07 执保 26 号一	2021/9/26	2024/9/25	河北省张家口市中级人民法院	河北银行股份有限公司张家口分行	广东榕泰实业股份有限公司
3	粤房地产证字第 *** 号	(2021)冀 07 执保 26 号七	2021/9/26	2024/9/25	河北省张家口市中级人民法院	河北银行股份有限公司张家口分行	广东榕泰实业股份有限公司
4	粤房地产证字第 *** 号	(2021)冀 07 执保 26 号之六	2021/9/26	2024/9/25	河北省张家口市中级人民法院	河北银行股份有限公司张家口分行	广东榕泰实业股份有限公司
5	粤房地产证字第 *** 号	(2021)冀 07 执保 26 号之二	2021/9/26	2024/9/25	河北省张家口市中级人民法院	河北银行股份有限公司张家口分行	广东榕泰实业股份有限公司
6	粤房地产证字第 *** 号	(2021)冀 07 执保 26 号	2021/9/26	2024/9/25	河北省张家口市中级人民法院	河北银行股份有些公司张家口分行	广东榕泰实业股份有限公司
7	粤房地产证字第 *** 号	(2021)粤 52 执保 51 号之二	2021/11/19	2024/11/18	广东省揭阳市中级人民法院	中国银行股份有限公司揭阳分行	广东榕泰实业股份有限公司
8	粤房地产证字第 *** 号	(2021)冀 07 执保 26 号之九	2021/9/26	2024/9/25	河北省张家口市中级人民法院	河北银行股份有限公司张家口分行	广东榕泰实业股份有限公司
9	粤房地产证字第 *** 号	(2021)冀 07 执保 26 号之二	2021/9/26	2024/9/25	河北省张家口市中级人民法院	河北银行股份有限公司张家口分行	广东榕泰实业股份有限公司
10	粤房地产证字第 *** 号	(2021)冀 07 执保 26 号之二	2021/9/26	2024/9/25	河北省张家口市中级人民法院	河北银行股份有限公司张家口分行	广东榕泰实业股份有限公司
11	粤房地产证字第 *** 号	(2021)冀 07 执保 26 号之二	2021/9/26	2024/9/25	河北省张家口市中级人民法院	河北银行股份有限公司张家口分行	广东榕泰实业股份有限公司
12	粤房地产证字第 *** 号	(2021)冀 07 执保 26 号	2021/9/26	2024/9/25	河北省张家口市中级人民法院	河北银行股份有限公司张家口分行	广东榕泰实业股份有限公司
13	揭东国用(1999)第 *** 号	(2021)冀 07 执保 26 号之七	2021/9/26	2024/9/25	河北省张家口市中级人民法院	河北银行股份有限公司张家口分行	广东榕泰实业股份有限公司
14	揭东国用(2004)字第 *** 号	(2021)冀 07 执保 26 号之二	2021/9/26	2024/9/25	河北省张家口市中级人民法院	河北银行股份有限公司张家口分行	广东榕泰实业股份有限公司
15	揭东国用(1999)第 *** 号	(2021)冀 07 执保 26 号之七	2021/9/26	2024/9/25	河北省张家口市中级人民法院	河北银行股份有限公司张家口分行	广东榕泰实业股份有限公司

(二)公司关于解除抵押及其他权利负担的具体方案,本次交易在 2022 年 12 月 31 日之前完成 8 号地块的权属变更是否存在重大障碍,后续交易安排如何开展。

公司在 8 号地块相关的贷款主合同项下存在银行债务共计 3.65 亿元,其中,欠中国银行 2.58 亿元,欠工商银行 1.07 亿元,债务额远高于抵押资产价值。公司向银行提出的解除抵押方案为:按 8 号地块评估价值偿还银行等额债务后将 8 号地块解押,经与银行多次洽谈两家银行均表示,基于其内部风控要求和管理制度,偿还部分债务的解押流程尚需银行商讨审批。考虑到公司目前的财务状况,一次性全额偿还两家银行共计 3.65 亿元的债务有一定的难度,故银行提出的方案对公司而言不具有可操作性。因债权银行各自持有立场,彼此之间缺乏协调,公司通过分批处置土地资产的方式偿还银行债务的纾困目的遇到了阻力,解除 8 号地块抵押的相关工作面临较大障碍,预计在 2022 年 12 月 31 日之前无法完成 8 号地块的解押和权属变更,故公司在 2022 年 11 月 29 日与广州嘉欣服装有限公司各方协商,同意解除《股权转让协议》并签署《解除协议》,协议约定公司三日内退回广州嘉欣公司支付的保证金 100 万元,保证金不计利息,自协议解除之日起,《股权转让协议》中约定的各方权利义务终止。

(三)8 号地块截止目前权属变更进展情况,结合公司报告期末尚未完成 8 号地块权属变更的情况,说明报告期内即确认大额资产处置损益的原因及合理性,是否符合《企业会计准则》的相关规定。

2022 年 9 月 9 日,公司召开第九届董事会第五次(临时)会议和第九届监事会第五次(临时)会议并审议通过了《关于转让全资子公司 100%股权的议案》,同日,公司与广州嘉欣服装有限公司(简称"广州嘉欣公司")签订《股权转让协议》,协议约定,公司将持有揭阳市和富新材料有限公司(以下简称"和富公司")100%股权转让给广州嘉欣公司,交易价格以"8 号地块土地使用权及地上建筑物所有权"的评估价值 6,845.39 万元为基础,双方协商转让价格为人民币 6,900 万元。《股权转让协议》约定,协议签署之日起 3 日内,广州嘉欣公司向公司支付 100.00 万元保证金,经相关会议审议通过后双方共同前往工商登记机关办理工商变更登记手续,本次股权转让的交割于标的股权的工商变更登记完成时发生,标的股权的权利和风险自交割日起发生转移。

《股权转让协议》签订后,广州嘉欣公司支付保证金,和富公司于 2022 年 9 月 27 日完成相关工商变更登记手续并修改章程,广州嘉欣公司已派出董事和高级管理人员进驻和富公司履行职责,并对和富公司的组织架构、业务职能等进行重组,事实上,广州嘉欣公司已完全控制和富公司。

公司 2022 年 11 月 29 日与广州嘉欣公司签署《解除协议》。自协议解除之日起,《股权转让协议》中约定的各方权利义务终止,据此,公司对 2022 年三季度报告中确认的投资收益进行更正。

(四)请公司结合评估方法、主要评估参数的选取,说明评估增值率较高的合理性。

公司本次评估增值主要是由 8 号地块的房屋建筑物和土地使用权增值造成,评估前资产账面价值 819.81 万元,评估值 6,845.39 万元,评估增值 6,025.58 万元,增值率为 735.00%。

一、评估方法的选取

根据本次评估目的所对应的经济行为的特性,资产未来的使用方式及方法难以确定,其未来收益预测具有不确定性,不符合采用收益法的前提条件。

对于无形资产土地,因待估宗地所处的相同或类似的区域范围内可以搜集到多宗工业用地的交易实例,故适宜选择市场比较法。

成本法的评估结果主要是以评估基准日企业各项资产的更新重置成本为基础确定的,具有较高的可靠性,且本次评估不存在难以识别和评估的资产,因此本项目适宜对房屋建筑物采用成本法评估。

一、房屋建筑物资产评估方法及主要参数

本次评估范围的房屋建筑物资产位于揭东试验区 8 号地块,共计 11 项,总建筑面积约为 9,600.18 ㎡,构筑物主要为场内平整、围墙等生产配套设施共计 2 项,合计 13 项。项目主要的房屋建(构)筑物建成于 2000 年至 2005 年之间。

(一)评估方法 - 成本法

成本法,是指首先估测被评估资产的重置成本,然后估测被评估资产已存在的各种贬值因素,并将其从重置成本中予以扣除而得到被评估资产价值的评估方法。

评估价值 = 重置成本 × 综合成新率

1、重置成本的确定

重置成本 = 建安综合造价 + 工程建设其他费用 + 资金成本 + 利润 + 销售税费

(1)建安工程造价

对大型、价值高、重要的建(构)筑物,重置成本的计算主要采用"重编预算法"。"重编预算法"是根据图纸及实地的测量计算或原竣工资料确定各分部分项工程量,以工程量为依据按当地现行定额计算定额直接费,然后计算各项取费,材料差价,参考当地实际情况,考虑合理的开发利润,确定工程造价。

(2)前期及其它费用

建设工程前期费用参考国家规定,结合建设工程所在地实际情况,根据企业固定资产的投资规模确定。以建安工程造价为计算基础,本次评估取费标准如下:

前期及其他费用表

序号	费用项目名称	取费基础	取费标准(%)
1	建设单位管理费	建安工程造价	1.31
2	建设工程监理费	建安工程造价	2.09
3	勘察设计费	建安工程造价	2.96
4	招投标代理费	建安工程造价	0.18
5	环境影响评价费	建安工程造价	0.09
6	可行性研究费	建安工程造价	0.24
	取费合计	含税前期费用及其他费用=6.87%×建安造价;	

(3)资金成本

资金成本是指房屋建造过程中所耗用资金的利息或机会成本。贷款利率按评估基准日适用的全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率(LPR)确定,结合委估资产建设规模,确定合理的建设工期,建造期资金按照均匀投入计算。

资金成本=[建安工程造价(含税)+前期及其他费用(含税)]× 贷款利率 × 合理建设工期 ×1/2

(4)利润

利润主要根据行业情况及资产所在地区的平均利润水平来确定。

(5)销售税费

销售税费主要是以增值税为计税基础,根据当地的附加费税率计算。

2、成新率的确定

以现场勘查结果,结合房屋建筑物的具体情况,分别按年限法和勘察法的不同权重加权平均后加总求和,确定综合成新率。

(1)年限法成新率的确定

年限法成新率 =(经济寿命年限 - 已使用年限)/ 经济寿命年限 ×100%

经济寿命年限参照《资产评估常用数据与参数手册》确定。

(2)勘查法成新率的确定

主要依据《房屋完损等级评定标准》,根据现场勘查记录的各分部分项工程完好分值测算出结构、装修、设备三部分的完好分值,然后与这三部分的标准分值比较,求得三部分成新率,按不同权重折算,加总确定成新率。计算公式:

勘查法成新率 = 结构部分成新率 ×G+ 装修部分成新率 ×S+ 设备部分成新率 ×B

式中:G、S、B 分别为结构、装修、设备评分修正系数。

两种方法计算出的成新率按不同权重折算,加总求和确定。

(3)综合成新率的确定

综合成新率 = 年限法成新率 ×40%+ 勘察法成新率 ×60%

(二)评估结论

经以上方法和参数评估,固定资产 - 建筑物类账面原值 12,211,339.23 元,账面净值 3,715,827.59 元;评估原值 14,004,904.00 元,评估净值 7,797,890.32 元;原值增值 1,793,564.77 元,原值增值率 14.69%;净值增值 4,082,062.73 元,净值增值率 109.86%。

二、土地使用权评估方法及主要参数

本次评估范围的 3 宗土地使用权面积合计 28,831.00 平方米。根据现场勘查索取资料和资产评估专业人员掌握的市场地价资料,经过实地勘察和分析,结合待估宗地的区位、用地性质、利用条件及当地土地市场状况,考虑到近年来揭阳市土地市场相对较为活跃,与待估宗地所处的相同或类似的区域范围内可以搜集到多宗工业用地的交易实例,故适宜选择市场比较法。待估宗地所处位置属于揭阳市规划用地范围内,虽然待估宗地当地有已经公布的征地成本统计资料,但由于公布时间较早,待估宗地周边土地资源紧张,价格变化较大,因此已有征收成本不能反映待估宗地正常市场价值,故不适宜选择成本逼近法。待估宗地虽位于揭阳市基准地价覆盖范围内,但未能收集到完整的基准地价修正体系,故本次评估不采用基准地价系数修正法评估。虽然待估宗地为商业用地,但地上建筑物目前为工业用途,土地收益难以准确确定,故不适宜选择收益还原法。同时宗地上有建筑物,目前为正常使用状态后期开发未定,故不适宜选择剩余法。

故,本次无形资产 - 土地使用权评估选择市场法。最终将评估结果与当地市场上同类用地的地价水平进行分析,比较求取土地评估价值。

(一)市场比较法技术模型

市场比较法是根据替代原理,将待估宗地与具有替代性的,且在估价期日近期市场上交易的类似宗地进行比较,并对类似宗地的成交价格进行差异修正,以此估算待估宗地价格的方法。其计算公式为:

公式:$V=VB\times A\times B\times C\times D\times E$

其中:

V—待估宗地价格;

VB—比较实例价格;

A—待估宗地交易情况指数 / 比较实例交易情况指数;

B—待估宗地估价期日地价指数 / 比较实例交易日期地价指数;

C—待估宗地区域因素条件指数 / 比较实例区域因素条件指数;

D—待估宗地个别因素条件指数 / 比较实例个别因素条件指数;

E—待估宗地使用年期修正指数 / 比较实例使用年期修正指数。

(二)市场法评定过程

评定过程案例 - 待估宗地—揭东国用(1999)第 0539 号

1、选择比较案例:

通过查询中国土地市场网选取与待估宗地在相同或相近地段、相似规划用途的三个交易实例进行比较。

案例 1:电子监管号为 4452002021B00128,位于揭阳仙桥街道东南路以南、潮兴路以西。净用地面积为 9859 平方米,用地性质为商业用地。出让商业用地的土地使用年期为 40 年,容积率为 4。2021 年 8 月 31 日,揭阳利佳冰雪文化有限公司以挂牌出让方式取得该宗国有建设用地使用权,出让建设用地使用权单位面积价格为 2,459.68 元 / 平方米(163.98 万元 / 亩),交易情况正常,据调查宗地外"五通"(即通路、通电、通讯、上水、下水),宗地内"场地平整"。

案例 2:电子监管号为 4452002020B00090,位于湖心路以南、仙彭路以东。净用地面积为 19738 平方米,用地性质为商业用地。出让商业用地的土地使用年期为 40 年,容积率为 3.1。2020 年 2 月 28 日,揭阳骏瑞房地产开发有限公司以挂牌出让方式取得该宗国有建设用地使用权,出让建设用地使用权单位面积价格为 2,979.03 元 / 平方米(198.60 万元 / 亩),交易情况正常,据调查宗地外"五通"(即通路、通电、通讯、上水、下水),宗地内"场地平整"。

案例 3:电子监管号为 4452002019B00314,位于揭阳市榕江新城环岛路以东、南厝路以北。净用地面积为 36625 平方米,用地性质为商业用地。出让商业用地的土地使用年期为 40 年,容积率为 3.8。2019 年 7 月 1 日,揭阳万金置业有限公司以挂牌出让方式取得该宗国有建设用地使用权,出让建设用地使用权单位面积价格为 2,850.51 元 / 平方米(190.04 万元 / 亩),交易情况正常,据调查宗地外"五通"(即通路、通电、通讯、上水、下水),宗地内"场地平整"。

2、因素选择

交易时间:根据地价指数研究成果,分别确定待估宗地与比较实例交易期日修正指数,将比较实例在其成交日期的价格调整为评估期日的价格。

交易情况:判断比较实例是否为正常、客观、公正的交易,对有特殊交易情况的比较实例进行修正,排除交易行为中的一些特殊因素所造成的价格偏差,将其成交价格修正为正常市场价格。

交易方式:主要指交易实例的具体成交方式,如拍卖、招标、挂牌、协议出让、转让、作价出资、授权经营、企业改制等,对可能引起交易价格偏离正常市场的交易方式进行修正,使其达到正常市场价格水平。

土地使用年限:指待估宗地和比较实例的具体土地使用年期,将各比较实例的不同使用年期修正到待估宗地使用年期,以消除因土地使用年期不同而对价格带来的影响。

土地用途:判断比较实例与待估宗地土地用途是否相同或相近,分析不同比较实例与待估宗地土地用途的差异性并进行差异修正。

区域因素:将比较实例在其外部区域环境状况下的价格调整为评估对象外部区域环境状况下的价格。针对待估宗地作为工业用地,主要选择交通条件、市场配合、自然条件状况、环境质量、总体规划等;分别将各选定的区域因素对地价的影响程度进行打分,然后进行汇总及统计分析,得到各因素对地价的权重值及在不同区域上调或下调的幅度,将宗地地价修正幅度划分成不同档次,建立区域因素与地价的相关关系。

个别因素:将比较实例在其个别状况下的价格调整为评估对象个体状况下的价格。主要指评估对象和比较实例的形状、面积、地质状况与地基承载力、周围土地利用类型等。分别将各选定的个别因素对地价的影响程度进行打分,然后进行汇总及统计分析,得到各因素对地价的权重值及在不同区域上调或下调的幅度,将宗地地价修正幅度划分成不同档次,建立个别因素与地价的相关关系。

3、因素条件说明

待估宗地与比较案例的比较因素具体情况见下表:

比较案例 / 修正因素		估价对象	实例 A	实例 B	实例 C
宗地位置		揭东试验区 8 号地块	揭阳仙桥街道东南路以南、潮兴路以西	湖心路以南、仙彭路以东	揭阳市榕江新城环岛路以东、南厝路以北
交易价格(元/㎡)		待估	2,459.68	2,979.03	2,850.51
用途		商业	商业	商业	商业
交易情况		正常	正常	正常	正常
土地使用权年限		21.49	40	40	40
交易类型		出让	出让	出让	出让
交易时间		2022 年 6 月 30 日	2021 年 8 月 31 日	2020 年 2 月 28 日	2019 年 7 月 1 日
区域因素	商业繁华度	一般	较好	较好	较好
	临街道路类型	次主干道	主干道	主干道	主干道
	距火车站距离(高铁站)	7.8km	6.5km	10.9km	4.2km
	距汽车站距离(揭东汽车客运总站)	1km	3m	3.6km	4.6km
	距城市出入口距离(收费站)	6km	6.2km	8.5km	5.6km
	宗地外基础设施状况	五通	五通	五通	五通
	环境质量	较好	较好	较好	较好
	规划条件	基本无限制	基本无限制	基本无限制	基本无限制
个别因素	容积率	3	4	3.1	3.8
	宗地形状	较规则	较规则	较规则	较规则
	临路条件	两面临路	两面临路	两面临路	两面临路

4、编制比较因素条件指数表

根据待估宗地与比较实例各项因素具体情况,编制比较因素条件指数表。比较因素指数确定如下:

A:土地用途修正

待估宗地土地用途与比较实例进行比较时,是以同一用途进行比较,无需进行土地用途修正。

B:交易情况修正

根据对比较实例交易情况分析,由评估专业人员判断交易情况是否正常,并判断其对地价的影响指数。由于三个实例为正常、客观、公正的交易行为,因此交易情况指数为 100。

C:土地使用权年期修正系数

土地使用年限修正系数的公式为:

$A=[1-1/(1+R)^n]/[1-1/(1+R)^N]$

式中:A- 土地使用年限修正系数; R- 土地还原率为 7.7%;

N- 法定最高使用年限; n- 比较实例或待估宗地土地使用年限

经计算,确定待估宗地的土地使用权年期修正系数为 100 ,比较实例 A、B、C 的土地使用权年期修正系数为 84.01。交易时间修正(地价指数)

D:交易类型修正

待估宗地的交易类型为市场价值,评估价格为其正常市场价格;比较实例的交易类型为出让,对应的土地价格均为正常市场价格,故本次评估对交易类型不予修正,确定待估宗地和比较实例的交易类型修正指数均为 100。

E:交易时间修正(地价指数)

根据《中国地价监测网》公布的汕头地区的地价指数,本次评估采用线性趋势预测法和内插法分别确定比较实例 A、B、C 及待估宗地商业用地的地价指数为:316.13 、322.89 、323.00 、325.02。

常州商业地价指数情况一览表

年度	2017	2018	2019	2020
地价指数	325	320	322	328

F:商业繁华度修正

将待估宗地所处区域的繁华程度分为好、较好、一般、较低、低五个等级,将待估宗地条件指数定为 100,比较实例商服繁华度每增加或减少一个等级,因素修正指数相应增加或减少 7。

G:临街道路类型指数修正

将临街道路类型划分为混合型和交通型主干道、混合型和生活型主干道、混合型主干道、交通型主干道、生活型主干道、交通型次干道、生活型次干道、支路,以待估宗地道路类型指数定为 100,比较实例临街道路类型每上升或下降一级,因素修正指数上升或下降 5。

H:距高铁站距离指数修正

将距火车站距离划分为 1-5 公里、5-10 公里、10-15 公里、≥15 公里,以待估宗地距火车距离指数为 100,比较实例距火车站距离每上升或下降一级,距火车站距离因素修正指数上升或下降 2。

I:距汽车客运总站距离指数修正

将距客运站距离划分为 1-3 公里、3-6 公里、6-11 公里、11-15 公里、≥15 公里,以待估宗地距汽车站距离指数为 100,比较实例距汽车站距离每上升或下降一级,距汽车站距离因素修正指数上升或下降 2。

J:距离收费站距离指数修正

将距收费站距离划分为 0-1 公里、1-3 公里、3-7 公里、7-15 公里、≥15 公里,以待估宗地距汽车站距离指数为 100,比较实例距汽车站距离每上升或下降一级,距汽车站距离因素修正指数上升或下降 2。

K:宗地外基础设施状况

将待估宗地外基础设施指数定为 100,比较实例每增加或减少一通,因素修正指数增加或减少 2。

L:环境质量指数

将环境质量分为好、较好、一般、较差、差五个等级,将待估宗地环境指数定为 100,比较实例环境质量条件每增加或减少一个等级,因素修正指数增加或减少 2。

M:规划条件指数

将规划条件分为无限制、基本无限制、有一定限制、限制较大、严格限制五个等级,将待估宗地条件指数定为 100,每增加或减少一个等级,因素指数增加或减少 2。

N:容积率指数修正

容积率是指宗地上的总建筑面积与用地面积之比值,其对商业用地的地价影响较大。参考商服用地容积率修正系数表,对待估宗地与可比案例 A.B.C 进行修正:

区域商业用地容积率修正系数表

容积率	≤0.5	0.6	0.7	0.8	0.9	1	1.1	1.2
修正系数	2.362	2.109	1.917	1.765	1.641	1.537	1.449	1.373
容积率	1.3	1.4	1.5	1.6	1.7	1.8	1.9	2
修正系数	1.306	1.247	1.195	1.148	1.106	1.067	1.032	1
容积率	2.1	2.2	2.3	2.4	2.5	2.6	2.7	2.8
修正系数	0.984	0.969	0.955	0.942	0.929	0.917	0.906	0.895
容积率	2.9	3	3.1	3.2	3.3	3.4	3.5	3.6
修正系数	0.885	0.875	0.865	0.856	0.848	0.839	0.831	0.824
容积率	3.7	3.8	3.9	4	4.1	4.2	4.3	4.4
修正系数	0.816	0.809	0.802	0.796	0.789	0.783	0.777	0.771
容积率	4.5	4.6	4.7	4.8	4.9	5	5.1	5.2
修正系数	0.765	0.76	0.754	0.749	0.744	0.739	0.734	0.73
容积率	5.3	5.4	5.5	5.6	5.7	5.8	5.9	6
修正系数	0.725	0.721	0.716	0.712	0.708	0.704	0.7	0.696
容积率	6.1	6.2	6.3	6.4	6.5	6.6	6.7	6.8
修正系数	0.692	0.688	0.685	0.681	0.678	0.674	0.671	0.668
容积率	6.9	7	7.1	7.2	7.3	7.4	7.5	7.6
修正系数	0.665	0.661	0.658	0.655	0.652	0.649	0.646	0.644
容积率	7.7	7.8	7.9	8	8.1	8.2	8.3	8.4
修正系数	0.641	0.638	0.636	0.633	0.63	0.628	0.625	0.623
容积率	8.5	8.6	8.7	8.8	8.9	9	9.1	9.2
修正系数	0.62	0.618	0.616	0.613	0.611	0.609	0.607	0.604
容积率	9.3	9.4	9.5	9.6	9.7	9.8	9.9	10
修正系数	0.602	0.6	0.598	0.596	0.594	0.592	0.59	0.588

根据上表,可确定待估宗地和比较实例 A、B、C 的容积率修正指数分别为 0.875、0.796、0.865、0.809。

O:地块形状指数修正

将地块形状分为规则、较规则、一般规则、较不规则、不规则五个等级,比较实例地块形状条件每上升或下降一个等级,因素修正指数上升或下降 2。

P:临路条件指数修正

将宗地临路条件分为四面临路、三面临街、两面临街、一面临街、不临街五个等级,比较实例临路条件每上升或下降一个等级,因素修正指数上升或下降 1。待估宗地比较因素条件指数表

宗地位置		估价对象	实例 A	实例 B	实例 C
宗地位置		揭东试验区 8 号地块	揭阳仙桥街道东南路以南、潮兴路以西	湖心路以南、仙彭路以东	揭阳市榕江新城环岛路以东、南厝路以北
交易价格(元/㎡)		待估	2,459.68	2,979.03	2,850.51
用途		100	100	100	100
交易情况		100	100	100	100
土地使用权年限		100	84.01	84.01	84.01
交易类型		100	100	100	100
交易时间		316.13	322.89	323.00	325.02
区域因素	商业繁华度	100	107	107	107
	临街道路类型	100	105	105	105
	距火车站距离(高铁站)	100	100	98	102
	距汽车站距离(揭东汽车客运总站)	100	98	98	98
	距城市出入口距离(收费站)	100	100	98	100
	宗地外基础设施状况	100	100	100	100
	环境质量	100	100	100	100
	规划条件	100	100	100	100
个别因素	容积率	0.875	0.796	0.865	0.809
	宗地形状	100	100	100	100
	临路条件	100	100	100	100

待估宗地因素比较修正系数表

计算过程		实例 A	实例 B	实例 C
交易价格(元/㎡)		2459.68	2979.03	2850.51
用途		1.0000	1.0000	1.0000
交易情况		1.0000	1.0000	1.0000
土地使用权年限		0.8401	0.8401	0.8401
交易类型		1.0000	1.0000	1.0000
交易时间		0.9791	0.9787	0.9727
区域因素	商业繁华度	0.9346	0.9346	0.9346
	临街道路类型	0.9524	0.9524	0.9524
	距火车站距离(高铁站)	1.0000	1.0204	0.9804
	距汽车站距离(揭东汽车客运总站)	1.0204	1.0204	1.0204
	距城市出入口距离(收费站)	1.0000	1.0204	1.0000
	宗地外基础设施状况	1.0000	1.0000	1.0000
	环境质量	1.0000	1.0000	1.0000
	规划条件	1.0000	1.0000	1.0000
个别因素	容积率	1.0992	1.0116	1.0816
	宗地形状	1.0000	1.0000	1.0000
	临路条件	1.0000	1.0000	1.0000
比准价格(元/平方米)		2019.82	2343.2	2243.24
市场法评估结果(元/平方米)		2202		

4、市场比较法评估结果

将待估宗地各项影响因素与比较案例的各项影响因素相比较,按市场比较法计算公式得到修正后评估对象的三个比准价格具体见上表,待估宗地及可比案例的实际情况,本次采用加权平均值确定作为评估对象单位面积出让土地使用权单价及价格。

待估宗地 1 土地使用权单价 =(2019.82+2343.2+2243.24)÷3=2,202.00 元 / 平方米(取整)

4、地价的确定

则待估宗地在评估设定用途、使用年限、开发程度和现状利用条件下,于评估基准日 2022 年 6 月 30 日正常市场条件下的出让用地使用权价格为:

待估宗地总地价 =2,202.00 元 / 平方米 ×15,000.00 平方米

= 33,030,000.00 元(取整)

通过实施上述评估方法,得出以下评估结果:

金额单位:人民币元

内容或名称	原始入账价值	账面价值	评估价值	增减值额	增值率%
土地使用权	9,060,000.00	4,482,233.91	60,656,000.00	56,173,766.09	1,253.25
合计	9,060,000.00	4,482,233.91	60,656,000.00	56,173,766.09	1,253.25

三、评估增值率较高的原因

通过实施了上述的评估方法后,评估结果与账面价值比较变动情况及原因主要为:

1、固定资产—房屋建筑物评估增值:由于房屋建筑物建成年月较早,近年来我国物价持续上涨,建材市场的价格呈现上升态势,建设工程直接费、人材机价格同步上涨,导致资产重置成本评估增值;企业采用的折旧年限与评估采用的经济寿命年限存在差异,一般评估采用的经济寿命年限长于折旧年限,导致评估净值增值。

2、土地使用权评估增值:产权持有人取得土地时间早,近年来土地市场发展及土地征地成本提高等因素,造成土地增值较大。随着区域基础设施配套的完善和区域商业产业的集聚和发展,区域土地市场土地不断减少,供需矛盾加大,也是导致宗地所在区域土地价格上涨的重要原因。

综上所述,公司认为本次对 8 号地块的评估增值具有合理性。

特此公告。

广东榕泰实业股份有限公司董事会

2022 年 11 月 30 日

证券代码:600589 证券简称:ST 榕泰 公告编号:2022-143

广东榕泰实业股份有限公司关于 2022 年第三季度化工主要经营数据公告的更正公告

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法律责任。

广东榕泰实业股份有限公司(以下简称"公司")于 2022 年 10 月 26 日在上海证券交易所网站(www.sse.com.cn)上披露了《2022 年第三季度化工主要经营数据公告》。经事后核查发现该公告存在差错,具体更正如下:

一、主要产品的产品、销量及收入实现情况

更正前内容:

主要产品	2022 年 1-9 月生产量(吨)	2022 年 1-9 月销售量(吨)	2022 年 1-9 月销售金额(万元)
ML 复合材料	28523.95	6267.02	4103.28
苯酐	580.00	515.63	332.91
二辛脂及改性 PVC	2450.00	2279.44	2065.91

更正后内容:

主要产品	2022 年 1-9 月生产量(吨)	2022 年 1-9 月销售量(吨)	2022 年 1-9 月销售金额(万元)
ML 复合材料	28523.95	4017.02	2627.70
苯酐	580.00	515.63	332.91
二辛脂及改性 PVC	2450.00	2279.44	2065.91

二、主要产品的价格变动情况(不含税)

更正前内容:

主要产品	2021 年 1-9 月平均价格(元/吨)	2022 年 1-9 月平均价格(元/吨)	变动比率(%)
ML 复合材料	7128.81	6547.42	-8.16
苯酐	5489.12	6456.37	17.62
二辛脂及改性 PVC	8833.96	9063.24	2.60

更正后内容:

主要产品	2021 年 1-9 月平均价格(元/吨)	2022 年 1-9 月平均价格(元/吨)	变动比率(%)
ML 复合材料	7128.81	6541.42	-8.23
苯酐	5489.12	6456.37	17.62
二辛脂及改性 PVC	8833.96	9063.24	2.60

除上述更正的内容外,公司《2022 年第三季度化工主要经营数据公告》的其他内容未发生变化。修订后的公司《2022 年第三季度化工主要经营数据公告》(修订版)全文详见上海证券交易所网站(www.sse.com.cn),由此给投资者带来的不便,公司深表歉意,敬请谅解。

特此公告。

广东榕泰实业股份有限公司董事会

2022 年 11 月 30 日

证券代码:600589 证券简称:ST 榕泰 公告编号:2022-145

广东榕泰实业股份有限公司关于终止转让全资子公司 100%股权的公告

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。

重要内容提示:

广东榕泰实业股份有限公司(以下简称"公司"或"广东榕泰"或"转让方")与广州嘉欣服装有限公司(以下简称"受让方")协商一致,决定终止全资子公司揭阳市和富新材料有限公司(以下简称"和富新材料")100%股权转让事项,涉及金额 69,000,000.00 元。

一、交易概述

公司于 2022 年 9 月 9 日召开第九届董事会第五次(临时)会议和第九届监事会第五次(临时)会议,审议通过了《关于转让全资子公司 100%股权的议案》。同时,公司与广州嘉欣服装有限公司签署了《关于揭阳市和富新材料有限公司之股权转让协议》(以下简称"股权转让协议"),将持有全资子公司和富新材料 100%股权转让给广州嘉欣服装有限公司,股权转让价格以"8 号地块土地使用权及地上建筑物所有权"的评估值为基础。

以上事项具体详见公司分别于 2022 年 9 月 10 和 2022 年 9 月 29 日在《中国证券报》《上海证券报》《证券时报》《证券日报》及上海证券交易所网站(www.sse.com.cn)披露的相关公告(公告编号:2022-107 和 2022-113)。

二、终止本次交易的原因及影响

上述《股权转让协议》签署后,公司与受让方积极按照协议约定的条款履行相关义务,分别与政府、银行等其他相关方进行了持续的沟通和密切的洽谈,为推进股权转让事项的具体落实做了大量基础工作和协调沟通。根据《股权转让协议》约定:如 2022 年 12 月 31 日之前转让方未能完成 8 号地块的权属变更,则受让方有权解除本协议。

由于 8 号地块目前存在抵押及其他权利负担,公司不能确保在 2022 年 12 月 31 日之前完成地块的权属变更。经交易双方协商一致,双方同意终止本次股权转让事项并签署《解除协议》。

《解除协议》约定各方一致同意自解除协议生效之日起原《股权转让协议》中的权利义务终止,不再有法律约束力。三个工作日内,转让方退回保证金 100 万元,不计利息。公司将对和富新材料的工商信息及时进行变更,还原为公司持股 100%,公司已根据《企业会计准则》相关规定,对终止本次交易进行会计处理。

目前公司生产经营正常,敬请广大投资者谨慎决策,注意投资风险。

三、备查文件

《关于揭阳市和富新材料有限公司之股权转让协议之解除协议》

特此公告。

广东榕泰实业股份有限公司董事会

2022 年 11 月 30 日

证券代码:600589 证券简称:ST 榕泰 公告编号:2022-141

广东榕泰实业股份有限公司关于使用闲置自有资金进行委托理财的公告

本公司董事会及全体董事保证本公告内容不存在虚假记载、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法律责任。

重要内容提示:

● 投资种类:广东榕泰实业股份有限公司(以下简称"公司")及合并报表范围内的子公司拟购买流动性高的低风险理财产品。

● 投资金额:不超过人民币 3 亿元,资金额度可滚动使用。

● 履行的审议程序:公司于 2022 年 11 月 29 日召开第九届董事会第十次(临时)会议,审议通过了《关于使用闲置自有资金进行委托理财的议案》,本议案尚需提交股东大会审议。

● 特别风险提示:金融市场可能受宏观经济的影响有一定的波动性,不排除本次委托理财受到市场风险、政策风险、流动性风险、不可抗力风险等因素影响而导致实际收益存在较大的不确定性,敬请广大投资者注意投资风险。

公司于 2022 年 11 月 29 日召开第九届董事会第十次(临时)会议,审议通过了《关于使用闲置自有资金进行委托理财的议案》。为提高资金利用效率,合理利用闲置资金,创造更大的经营效益,在保证正常经营所需流动资金的情况下,公司拟滚动使用不超过人民币 30,000 万元的闲置自有资金购买流动性高的低风险理财产品。相关情况如下:

一、委托理财情况概述

1、投资目的

提高资金使用效率,合理利用自有闲置资金,增加公司收益。

2、投资额度

公司使用部分自有闲置资金进行委托理财,资金使用额度不超过人民币 3 亿元。在上述额度内,资金可以滚动使用,且任意时点进行投资理财的总金额不超过 3 亿元,实际购买理财产品及投资业务金额将根据公司资金实际情况增减。

3、投资品种

为控制风险,公司将投资流动性好、风险等级较低的理财产品,包括但不限于金融机构理财产品、国债逆回购、结构性存款、收益凭证等。

4、投资期限

自股东大会审议通过之日起至 2022 年年度股东大会召开之日止。

5、关联关系

公司与提供理财产品的金融机构均不存在关联关系。

6、实施方式

经公司股东大会批准后,公司授权管理层在额度范围内行使该项投资决策权并签署相关合同文件,包括但不限于:选择合格专业理财机构作为受托方、明确委托理财金额、期间、选择委托理财产品品种、签署合同及协议等。具体事项按照公司有关审批流程及审批权限实施。

二、投资风险分析及风险控制措施

1、投资风险

(1)公司购买的理财产品属于低风险投资品种,但金融市场受宏观经济影响,不排除该项投资受到市场波动的影响。

(2)公司将根据经济形势以及金融市场的变化适时适量介入,因此投资的实际收益不可预期。

(3)购买理财产品过程中的潜在操作风险。

2、风险控制措施

公司财务部将及时分析和跟踪理财产品等投资业务的投向、项目进展情况,一旦发现或判断有不利因素,将及时采取相应的保全措施,控制投资风险;公司董事会审计委员会以核查为主;独立董事、监事会有权对公司资金使用和购买理财等投资情况进行监督与检查;公司将依据上海证券交易所的相关规定,在定期报告中披露报告期内理财等投资业务的购买以及收益情况。

三、对公司日常经营的影响

公司使用自有资金购买短期银行理财产品是在保障正常经营资金需求下实施的,不会影响日常资金正常周转需要,不会影响公司主营业务的正常开展。通过对暂时闲置的自有资金进行适度、适时的委托理财,能获得一定的投资收益,降低财务费用,符合公司和全体股东的利益。

四、独立董事的意见

独立董事认为:在保证公司正常经营所需流动资金的情况下,公司拟滚动使用额度不超过人民币 3 亿元闲置自有资金进行委托理财,不影响公司日常资金周转需要,不会影响公司主营业务的正常开展,有利于提高资金使用效率,能获得一定的投资收益,符合公司和全体股东的利益。

特此公告。

广东榕泰实业股份有限公司

董事会

2022 年 11 月 30 日