

广东赛力克防水材料股份有限公司

关于全国中小企业股份转让系统有限责任公司挂牌公司管理一部
《关于对广东赛力克防水材料股份有限公司的问询函》（公司一部
问询函【2023】第 012 号）的回复

致：挂牌公司管理一部

我公司于 2023 年 11 月 29 日收到贵部发来的《关于对广东赛力克防水材料股份有限公司的问询函》（公司一部问询函【2023】第 012 号）（以下简称《问询函》），我司回复如下：

广东赛力克防水材料股份有限公司（赛力克）董事会：

你公司于 2023 年 11 月 28 日披露《关联交易公告》称：广州富力地产股份有限公司（以下简称富力地产）各项目通过深圳市赛力克建筑科技工程有限公司（以下简称深圳赛力克）欠公司材料款 5,548 万元，公司拟以工抵房形式购买富力地产广州富云山的住宅房产期房一套，建筑面积 123.3833 平方米，房款成交价 9,863,261 元，须以深圳赛力克名义支付 600 万元现金和抵扣 3,863,261 元工程款。你公司与深圳赛力克签订《关于富力地产工抵房协议》，深圳赛力克在本次交易过程中仅承担代收代付责任，该套房产的后续处置完全由公司决定。自公司支付给乙方购房现金之日起，该套房产的价值变动风险或收益均归属于公司。

你公司董事长兼总经理刘晖为深圳赛力克的法定代表人，且持有其 20% 的股份，董事王革新、前董事郭宝利、董事杨和飞的配偶、董事孔玲娜的配偶分别持有深圳赛力克 16% 的股份。

截至 2022 年 12 月 31 日，你公司货币资金 298,675.31 元，对深圳赛力克的应收账款账面余额 52,103,996.61 元，富力项目的商业承兑汇票有 19,053,614.13 元到期拒付，全额计提坏账准备。

请你公司：

1、说明因富力项目产生的应收账款及应收票据的金额、账龄、涉及客户名称、与你公司是否存在关联关系，说明除本次工抵房协议外，其余欠款是否有偿付安排；

回复：公司因富力项目产生的应收账款及应收票据的金额、账龄、涉及客户名



称、与公司是否存在关联关系如下表（截至 2023 年 11 月 23 日）：

金额单位：万元

| 应收款类型 | 客户名称 | 账龄金额（原值） | | | 合计 | 关联关系 |
|-------|----------------------------|----------|---------|---------|---------|------|
| | | （1 年内） | （1-2 年） | （2-3 年） | | |
| 应收账款 | 广州天力(富力直采)-富力广州萝岗笔村旧改项目融资区 | | 1.53 | 1.86 | 3.39 | - |
| | 广州天力(富力直采)-富力广州茅岗项目融资区地块项目 | | | 10.00 | 10.00 | - |
| | 广州天力(富力直采)-富力湖南湘潭湘江富力城项目 | | | 1.11 | 1.11 | - |
| | 广州天力(富力直采)-肇庆富力尚悦居项目 | | | 1.11 | 1.11 | - |
| | 深圳市赛力克建筑科技工程有限公司 | 185.67 | 3096.84 | 1701.79 | 4984.30 | 是 |
| 应收票据 | 深圳市赛力克建筑科技工程有限公司 | | 381.22 | 30.00 | 411.22 | 是 |
| | 广州天力建筑工程有限公司 | | | 10.23 | 10.23 | - |
| | 海南天力建筑工程有限公司 | | 2.25 | 4.68 | 6.93 | - |
| | 珠海市盈力商贸有限公司 | | 3.05 | | 3.05 | - |
| 合计 | - | 185.67 | 3484.89 | 1760.78 | 5431.34 | |

注：深圳赛力克持股 20%的股东、法人代表刘晖系本公司董事长；深圳赛力克持股 16%的股东王革新系本公

司董事；深圳赛力克持股 16%的股东俞岳峰系本公司董事杨和飞的配偶；深圳赛力克持股 16%的股东王鹏系本公司董事孔玲娜的配偶。

除本次工抵房协议外，其余欠款富力地产计划将逐步以工抵房方式偿付。

2、结合开发商对外销售价格说明工抵房折价的合理性，你公司在大额款项未收回的情况下继续支付 600 万元购买工抵房的合理性，600 万元现金的资金来源及对你公司财务状况的影响；

回复：开发商对外预售的均价为每平米 8 万元，给我司工抵房的单价为 79940 元，价格合理。

富力·富云山
白云·江蕙 黄石东路以北白云大道以西
现房交付 轨交房 大户型

80000元/m²
12月挂牌均价 >

3层
在售房源 >

8.0
小区评分

配套评分
户型评分

8.2
8.1

广州富力·富云山

别名：陈田融资区A、B地块,富云山,和瀚... 9.4/10分

在售 普通住宅 大平层 带装修

楼盘概况：80000元/m² (单价)

📍 变价提醒 📈 查看价格走势 📊 贷款计算器

项目目前在售建面120-180㎡户型大平层住宅，均价80000元/㎡。报价时间：2023年08月02日，价格有效期：14天 该价格为参考价格，实际价格以开发商为准

主力户型： 三层(1) 四层(2) 全部

项目地址： 白云黄石东路以北、白云大道以西 📍 查看地图

公司在大额款项未收回的情况下继续支付 600 万元购买工抵房的行为在当前恶劣的行业形势下属于合理的自保行为。由于房地产行业债务危机、销售大幅下滑，富力地产资金非常紧张，未来以现金支付工程款的可能性微乎其微且遥遥无期，以房抵工程款都越来越困难，其最新政策是：工抵房必须由购房人先付约 50% 现金（视房子地段定现金比例）、剩余房款用工程款抵。该套房产因为地段和楼层均佳，故现金支付比例为 60.83%。鉴于此，为尽早收回应收账款、拿到地段更优的房产，公司只能支付 600 万元现金换回 9,863,261 元资产。

该 600 万元现金的资金来源为公司今年陆续收回的应收账款。支付该 600 万现金对公司目前的财务状况并无不良影响，因为去年以来公司为节约开支人员大幅减少，只接现金回款的订单，赊销订单除个别必须供货的旧项目外一律不接，销量下滑厉害的同时对资金的日常需求也大幅降低。

3、说明你公司拟购买的工抵房目前的施工状态及权属状态，是否已完成竣工验收或陷入停工状态，预计验收及交房时间，是否存在被抵押、查封、预告登记或被第三人占有使用等情形，开发商是否具备网签备案资格，是否可以办理房屋过户；

回复：公司拟购买的工抵房目前的施工状态为已经封顶、外立面完成，未处于停工状态，开发商预计 2024 年 6 月份之前交房。因目前房地产形势不容乐观，开发进度可能放缓，公司预计交房（网签）期限不会迟于 2024 年底之前。据公司所知，其权属状态不存在被抵押、查封、预告登记或被第三人占有使用等情形，该楼盘已取得预售证，且政府正切实执行保交楼政策，等到实际交房时开发商会通知公司办理网签备案和房屋过户手续。

4、说明工抵房协议的具体内容，包括但不限于深圳赛力克与开发商是否完成最终结算，是否与开发商签订工抵房协议，你公司与深圳赛克力、开发商三方抵债的具体安排，后续销售由开发商代为销售还是你公司主导，销售款项收回流程等；

回复：《关于富力地产工抵房协议》的甲方为：广东赛力克防水材料股份有限公司，乙方为：深圳市赛力克建筑科技工程有限公司，协议具体内容如下：

“1、现甲方想购买富力地产广州富云山的房产一套（住宅性质，期房），建筑面积 123.3833 平米，坐落地址：广州市白云区黄石东路以北、白云大道以西，房款成交价为 9,863,261 元，需支付现金 600 万元，剩余 3,863,261 元用应收款抵扣。因富力地产的直接债权人乙方，故只能用乙方名义支付现金和抵扣工程款。

2、因乙方账户现金短缺，甲方于 2023 年 11 月 28 日前支付 600 万元现金给乙方购买该套房产，乙方收到该笔 600 万现金后 2 个工作日内须支付给富力地产；乙方在本次交易过程中仅承担代收代付责任，该套房产的后续处置完全由甲方决定，乙方须无条件按甲方指示执行，执行完毕期限预计为 2024 年底之前。自甲方支付给乙方购房现金之日起，该套房产的价值变动风险或收益均归属于甲方。

3、本协议遵守中华人民共和国相关法律法规。因本协议订立、履行、终止等发

生的所有争议，双方友好协商解决，协商无效时，交由协议签订地仲裁委员会依法仲裁。

4、本协议需经甲方股东大会审议通过生效。本合同一式两份，甲乙双方各执一份，具有同等法律效力。”

深圳赛力克与开发商未完成最终结算，还有项目仍在施工中。当下未与开发商签订工抵房协议，待公司汇出部分房款后，开发商会和深圳赛力克签订房产认购书。

公司与深圳赛力克、开发商三方抵债的具体安排是：公司股东大会审议通过后，汇款给深圳赛力克，深圳赛力克代收代付给开发商，开发商收到款后和深圳赛力克签订房产认购书。后续该套房产的销售由公司主导，在开发商交房（网签）之前优先出售给第三方，销售款项回到深圳赛力克后，深圳赛力克汇回给我司；如果在开发商交楼（网签）之前仍未出售给第三方，则由深圳赛力克向开发商提交更名申请，直接把该套房产的产权人变更为我司，我司取得的仍是一手房。该套房产的价值变动风险或收益均归属于我司。

5、充分揭示本次交易可能面临的风险，并说明你公司为保障全体股东利益已采取或拟采取的应对措施。

回复：本次交易可能面临的风险是该套房产的贬值风险或其变现价值不确定风险，此项风险受房地产行业宏观政策影响大。但公司董事会认为一线城市广州城区地段的房产价格相对稳定，贬值风险较小。公司将努力缩短本次交易完成时间，力保交易顺利执行，同时公司此次工抵房交易，是本着对全体股东负责的原则，利益权衡之下作出的董事会决定，后续还需召开股东大会予以审议，公司认为必须进行本次交易才能更有效的保障全体股东利益，促成应收款项收回。

《关于富力地产工抵房协议》的签订就是防范深圳赛力克自行处置房产或占用卖房款的行为，书面协议的约定具有法律效力，受到法律保护，是保障全体股东利益所采取的措施。

特此回复。

广东赛力克防水材料股份有限公司

