

关于对嘉凯城集团股份有限公司的年报问询函

公司部年报问询函（2018）第 140 号

嘉凯城集团股份有限公司董事会：

我部在对你公司 2017 年年度报告（以下简称“年报”）事后审查中关注如下事项：

1. 年报及相关公告显示，公司于 2008 年 4 月披露重组方案，重组工作于 2009 年 9 月实施完成。重组过程中，公司原控股股东浙商集团及其重组关联方承诺：公司重组实施完毕后 3 个会计年度内，若经本公司聘请的会计师事务所专项审核后，出现采用假设开发法评估作价的注入资产，达到项目决算条件下 3 年的实际盈利数总额小于《资产评估报告》中相应利润预测数总额的情况，注入资产方将对此利润差额给予本公司等额补偿。相关盈利预测起始时间为 2008 年 07 月 26 日，2013 年年报显示的预测终止时间 2012 年 12 月 31 日，2014 年及之后的年报中预测终止时间均显示为空白。2014 年 3 月 14 日，公司披露《承诺事项修改进展情况公告》称：“目前，距承诺时间已经超过 3 个会计年度，除“中凯华府”项目、“东方天韵”一期工程项目完成承诺外，上海“曼茶园”项目、南京“嘉业国际城”项目（以下简称上海及南京项目）尚未销售完毕，未达到决算条件。因此，上述承诺履行的条件出现了相冲突的情形。根据相关规定，公司须对上述承诺的内容进行修改完善。目前，公司正在与相关股东协商承诺修改完善的方案，待完善后将尽快提交股东大会审议并披露。” 2014 年

08月14日，公司披露《关于进一步明确重大资产重组承诺的公告》，明确原承诺内容如下：“在上海曼茶园项目、南京嘉业国际城项目销售完成后，一年内完成实际盈利与利润预测数的差额补偿工作。”2017年年报显示，上海及南京项目未达预测的原因仍为“尚未销售完成”。

请公司补充披露：（1）2014年08月14日，公司披露的《关于进一步明确重大资产重组承诺的公告》涉及“承诺明确”内容是否属于承诺变更或修改，是否履行了股东大会的审议程序，是否属于《上市公司监管指引第4号——上市公司实际控制人、股东、关联方、收购人以及上市公司承诺及履行》（以下简称《4号指引》）规定的“超过期限未重新规范承诺事项或未通过股东大会审议的，视同超期未履行承诺”情形。（2）将上海及南京项目“销售完成”作为履行承诺的前提条件是否符合《4号指引》关于“各项承诺事项必须有明确的履约时限”的要求，如是，请说明具体理由并结合行业惯例说明“项目销售完成”的判断标准，是否存在任何一平米的房产未销售就属于“未完成项目销售”，如上海及南京项目一直未能“销售完成”，则浙商集团及其重组关联方是否可无限期不履行补偿承诺，从而损害上市公司及中小股东利益；如否，请公司及相关股东确定明确可执行的履约时限。（3）上海及南京项目各自具体情况，包括不限于地理位置、规划用地类型、拿地时间、完工时间、占地面积、总建筑面积及套数、待售建筑面积及套数、平均销售单价，涉及会计科目明细、账面价值、评估价值（如有）、历年计提减值情况，2008年07月26日至今每年确认的收入及利润情况，详细分析2012年至今五年多时间仍未能完成销售的原因以及拟采取的销售措施。请年审会计师发表核查意见。

2.年报显示，2017年4月18日，公司收购广东恒丰投资集团有

限公司和深圳启德投资有限公司持有的武汉巴登城投资有限公司(以下简称“巴登城”)49%股权,价款为92,000.00万元。该次交易以中广信出具的评估报告作为交易定价的参考,根据中广信以2016年12月31日为评估基准日出具的资产评估报告(中广信评报字[2017]第073号),标的公司的净资产账面值为8,693.57万元,评估值为189,548.57万元。2017年8月29日,公司将巴登城100%股权以56亿元的价格通过浙江产权交易所公开挂牌转让的方式转让给了关联方广东贸琪投资有限公司。公司2017-053号公告显示,该次标的公司100%股权交易聘请坤元评估对交易标的进行了评估,根据坤元评估以2017年2月28日为评估基准日出具的资产评估报告(坤元评报[2017]311号),标的公司的股东全部权益账面价值为85,387,271.12元,评估价值为2,338,448,720.38元。最终公司经营层以56亿元作为挂牌起始价进行挂牌。年审会计师将巴登城股权出售事项确认为关键审计事项。请公司补充披露:(1)公司在收购巴登城49%股权后短时间内又高溢价将巴登城100%转让给关联方的交易背景、交易目的,是否存在其他利益安排,是否存在向上市公司输送利益的情况;(2)广东恒丰投资集团有限公司和深圳启德投资有限公司与上市公司及上市公司前十名股东在产权、业务、资产、债权债务、人员等方面的关系以及其他可能或已经造成上市公司对其利益倾斜的其他关系;(3)结合两次交易涉及评估报告的评估值情况以及两次交易之间项目所在地房地产价格变化情况等因素,说明两次交易价格存在重大差异的原因及合理性;(4)公司处置巴登城100%股权交易事项涉及长期股权投资处置和投资收益确认的会计处理过程,是否符合《企业会计准则》的规定。请年审会计师发表核查意见。

3.年报中按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况显示，公司对融创（青岛）置地有限公司等五家公司存在其他应收款，请公司补充披露相关应收事项涉及的具体内容、回款可能性、履行临时信息披露义务的情况、交易对手是否属于公司的关联人、是否构成非经营性资金占用。

4.年报显示，2017年公司的销售费用为5,906.7万元，同比减少59.48%，原因为本年严格控制销售费用及本年销售收入大幅减少所致。请公司结合上述项目的具体明细情况说明销售费用大幅下降的具体原因及合理性。

5.年报显示，公司的主要存货项目是开发成本和开发产品，期末账面余额分别是1,024,814.11万元和728,005.05万元，本年借款费用资本化金额为23,353.53万元，本年度用于确定借款利息费用的资本化率为8.39%。请公司补充披露：（1）存货减值测试过程、关键估计和假设、测试结果，并结合开发成本及开发产品涉及的房地产项目所在城市房地产调控政策情况、项目预期销售情况、项目完工以来的销售情况等因素，说明本期末计提存货跌价准备的原因及合理性。（2）结合同行业上市公司情况说明公司借款利息资本化率的合理性。

6.年报显示，无锡财富中心、城市客厅项目，未办妥产权证书，未办妥产权证书原因为暂未办理。请公司补充披露上述两项目预计办毕产权证书的时间、是否存在实质法律障碍及应对措施。

7.公司将持有的潍坊国大房地产开发有限公司83.158%股权转让给山东恒天阳光置业投资有限公司，转让价款为人民币4,228.25万元。2017年12月6日，公司收购了浙江名城实业集团有限公司10.00%的少数股权，收购10.00%股权价款为628.79元。请公司补充披露对

上述两交易事项履行审议程序和临时信息披露义务的情况。

8.年报显示，公司对关联方浙江中佳中央空调经营有限公司、苏州嘉运实业有限公司、上海悦昌置业有限公司、苏州嘉吉实业有限公司存在其他应收款。请公司补充披露上述其他应收事项涉及的具体交易内容、未能及时回收款项的原因、后续回款可能性大小、与公司具体关联关系情况、是否构成非经营性资金占用、履行审议程序和临时信息披露义务的情况、以及计提坏账准备的充分性。

9.年报显示，截止报告期末，公司货币资金期末余额为 8.76 亿元，期初余额为 21.47 亿元，应收账款期末期初余额分别是 1.1 亿元和 1.59 亿元，其他应收款的期末期初余额分别是 11.75 亿元和 51.1 亿元。请公司结合现金流量表情况说明报告期初与期末相比货币资金、应收账款、其他应收款金额发生重大变化的原因及合理性。

10.年报显示，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款、其他应收款对应账龄分别在 1 至 2 年、2 至 3 年、3 至 4 年、4 至 5 年 5 年以上计提坏账准备的计提比例分别为 10.00%、30.00%、50.00%、50.00%、80.00%。请公司对比同行业司情况公说明计提比例的充分性。

11.年报显示，公司按预付对象归集的年末余额前五名预付账款汇总金额为 3,552.42 万元，占预付账款年末余额合计数的比例为 48.40%。公司本年按欠款方归集的年末余额前五名应收账款汇总金额为 12,019.71 万元，占应收账款年末余额合计数的比例为 43.31 %，相应计提的坏账准备年末余额汇总金额为 7,854.02 万元。请公司补充披露预付账款、应收账款各自金额前五名涉及的主体名称、是否属于公司的关联人、对应金额、坏账准备计提情况、预付相应款项或者未能

及时回款的原因。

12.年报显示，公司年末单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款涉及的对象分别是中信清壳结算款、杭州大江联业总行、杭州丰年物资有限公司、深圳市新东方投资有限公司及其他，账面余额为 1,656.01 万元，全部计提坏账准备，计提理由是收回困难。请公司说明收回困难涉及的具体内容，公司已采取的收款措施。

请你公司就上述问题做出书面说明，涉及需披露的，请及时履行披露义务，并在 6 月 1 日前将有关说明材料报送我部，同时抄送派出机构。

特此函告

深圳证券交易所

公司管理部

2018 年 5 月 26 日