证券代码:000918　　证券简称:嘉凯城　　公告编号:2020-026

嘉凯城集团股份有限公司关于深圳证券交易所2019年年报问询函回复的公告

本公司董事会及全体董事保证本公告所载资料真实、准确、完整,没有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

嘉凯城集团股份有限公司(以下简称“我司”、“公司”或“本公司”)于2020年5月25日收到深圳证券交易所《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(2020)第89号),公司对问询函所关注问题进行了认真核查和确认,并向深圳证券交易所进行了回复,现将回复内容公告如下:

1. 年报显示,你公司2019年归属于上市公司股东的净利润为11,436.98万元;归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润为-80,025.09万元,连续六年为负;非经常性损益中非流动资产处置损益金额为107,108.21万元。请你公司:

(1)说明非流动资产处置损益的具体构成、处置原因以及出售资产的定价依据,是否履行相应审议程序和披露义务,你公司非经常性损益是否具有可持续性。

(2)结合主营业务、经营情况和发展规划等,分析说明未来改善经营、提高主业盈利能力的具体措施。

答复:

(1)说明非流动资产处置损益的具体构成、处置原因以及出售资产的定价依据,是否履行相应审议程序和披露义务,你公司非经常性损益是否具有可持续性。

一、非流动资产处置损益的具体构成、处置原因

非流动资产处置损益的具体构成如下:

单位:万元

序号	列示科目	被处置事项	处置收益(损失以“-”号填列)
1	投资收益--处置长期股权投资产生的投资收益	湖州太湖温泉度假酒店有限责任公司100%股权	5,999.30
2	投资收益--处置长期股权投资产生的投资收益	嘉凯城集团物业服务有限公司100%股权	11,433.36
3	投资收益--处置长期股权投资产生的投资收益	嘉凯城城镇化建设发展(绍兴)有限公司、嘉凯城城镇化建设发展(余杭星桥)有限公司、嘉凯城城镇化建设发展(余杭闲林)有限公司、嘉凯城城镇化建设发展(常州)孟河有限公司、嘉凯城城镇化建设发展(慈溪坎墩)有限公司85%股权	6,084.32
4	投资收益--处置长期股权投资产生的投资收益	苏州嘉和欣实业有限公司100%股权	90,672.03
5	投资收益--其他	2018年转让给杭州锦蓝置业有限公司的五家公司股权后续事宜	-7,088.72
6	资产处置收益--固定资产处置利得或损失		178.81
7	营业外收入--非流动资产毁损报废利得		1.12
8	营业外支出--非流动资产毁损报废损失		-172.00
	合计		107,108.21

非流动资产处置的处置原因:

公司控股股东及实际控制人自2016年8月受让公司股份以来,公司围绕解决地产同业竞争承诺,全力改善公司管理模式、优化财务结构,提升经营基本面,通过加快销售和资产整合等方式全力推动存量资产去化。

第1项-第4项:2019年,公司在加快在售项目销售的同时,通过整体转让的方式陆续处置了部分子公司股权,具体情况如下:

2018年12月公司下属子公司与浙江盈创万德建筑科技有限公司签订《股权转让协议》,以19,000.00万元转让湖州太湖温泉度假酒店有限责任公司100%股权,并于2019年1月31日完成交割,通过此次股权转让公司获得处置收益5,999.30万元。

2019年7月公司通过浙江产权交易所公开挂牌转让所持有的嘉凯城集团物业服务有限公司100%股权,碧桂园智慧物业服务集团股份有限公司最终以19,000.00万元的价格摘得标的公司100%股权,通过此次股权转让公司获得处置收益11,433.36万元。

2019年12月公司下属子公司通过协议转让方式以21,431.16万元的价格将所持有的嘉凯城城镇化建设发展(绍兴)有限公司等6家公司股权转让给之江文旅产业股权投资(浙江)有限公司,截至2019年12月31日,公司已完成其中5家标的公司85%股权的转让手续,获得处置收益6,084.32万元。

2019年12月公司下属子公司通过浙江产权交易所公开挂牌转让所持有的苏州嘉和欣实业有限公司100%股权,佛山市新明珠实业投资有限公司最终以99,000.00万元的价格摘得标的公司100%股权,通过此次股权转让公司获得处置收益90,672.03万元。

第5项:2018年11月7日,公司及其子公司通过公开挂牌方式以35,500万元的价格将杭州嘉凯城滨虹房地产开发有限公司100%股权、杭州名城博园置业有限公司100%股权、诸暨嘉凯城房地产开发有限公司100%股权、重庆华葡房地产开发有限公司100%股权、张家港嘉凯城房地产开发有限公司75%股权(以下简称“五家公司”)转让给杭州锦蓝置业有限公司(以下简称“杭州锦蓝”)。截止2019年12月31日,杭州锦蓝已支付股权转让款24,295.3万元,由于我司与杭州锦蓝就《股权转让协议》约定部分转让标的的未明确事项正在沟通协商之中,剩余11,204.70万元股权款杭州锦蓝尚未支付,公司依据谨慎性原则,扣除2018年度已就此事项计提的支出4,115.98万元后,补充计提了7,088.72万元。

第6项-第8项:公司根据经营需要,处置、报废了部分固定资产,产生了零星收益或损失。

二、出售资产的定价依据

(1)股权转让的挂牌项目(嘉凯城集团物业服务有限公司、苏州嘉和欣实业有限公司、房产项目资产包)的定价依据:根据独立第三方的会计师事务所出具的审计报告和评估机构出具的评估值作为基本依据,同时综合公开市场行情、考虑意向受让方的征集情况,在浙江产权交易所进行公开市场竞价,定价具有合理性。

(2)协议转让股权项目(湖州太湖温泉度假酒店有限责任公司、城市客厅资产包)的定价依据:根据独立第三方的会计师事务所出具的审计报告和评估机构出具的评估值作为基本依据,同时综合公开市场行情、考虑意向受让方的征集情况,最终交易价格由双方协商确定,具有合理性。

三、相应审议程序和披露义务

2018年9月27日,公司第六届董事会第二十一次会议审议通过了《关于转让房产项目资产包的议案》,同意公司通过浙江产权交易所公开挂牌整体转让房产项目资产包。2018年10月15日,公司2018年第二次临时股东大会审议通过了《关于转让房产项目资产包的议案》,具体内容详见《嘉凯城集团股份有限公司关于转让房产项目资产包的公告》(公告编号:2018-038)。

2019年6月24日,公司第六届董事会第三十一次会议审议通过了《关于调整转让物业资产包方案的议案》,同意通过浙江产权交易所公开挂牌整体转让嘉凯城集团物业服务有限公司100%股权,具体内容详见《嘉凯城集团股份有限公司关于转让嘉凯城集团物业服务有限公司100%股权的公告》(公告编号:2019-039)。

2019年11月29日,公司第七届董事会第二次会议审议通过了《关于协议转让城市客厅资产包的议案》及《关于拟公开挂牌转让子公司股权的议案》,同意通过协议方式转让城市客厅资产包及通过浙江产权交易所公开挂牌转让苏州嘉和欣实业有限公司100%股权,2019年12月16日,公司召开了2019年第五次临时股东大会,审议通过了《关于拟公开挂牌转让子公司股权的议案》,具体内容详见《嘉凯城集团股份有限公司关于协议转让城市客厅资产包的公告》(公告编号:2019-077)以及《嘉凯城集团股份有限公司关于拟公开挂牌转让子公司股权的公告》(公告编号:2019-078)。

2016年9月26日,我司第六届董事会第一次会议审议通过了《关于董事会授权董事长审批权限的议案》,公司董事会在其权限范围之内授权董事长行使相关审批决策权限,具体详见《嘉凯城集团股份有限公司第六届董事会第一次会议决议公告》(公告编号:2016-079)。

转让湖州太湖温泉度假酒店有限责任公司股权交易所涉及的资产总额、主营业务收入、净利润、成交金额及交易产生的利润等指标均在董事会授权董事长审批权限内,基于此,上述交易经我司总经理办公会议审议后由我司董事长审批通过。根据《深圳证券交易所股票上市规则》的相关规定,上述交易未达到应披露的标准。

公司上述因股权转让而获得的收益属于非经常性损益,不具有可持续性。

(2)结合主营业务、经营情况和发展规划等,分析说明未来改善经营、提高主业盈利能力的具体措施。

近年来,公司始终坚持一手抓存量房产去化,一手抓新业务培育。截止目前,公司未来发展战略还有待于进一步明确和完善,公司届时将按照相关法律法规及时履行信息披露义务。

2020年,公司将继续加大存量资产去化力度,不断提升经营基本面,通过资产整合提升未来可持续发展能力。同时,加快院线业务拓展,进一步培育发展第二主业,稳步推进商管业务,积极打造产业投资平台,增强公司盈利能力。

1、大力推进房地产在售项目销售工作。加强销售管理,依据产品特点制定有效的销售方案。顺应市场形势,把控销售节奏,采取灵活的价格策略,积极拓展销售渠道,加快产品去化。

2、立足现实,对现有存量资产进行梳理分类,根据资产特点因地制宜,研究探索多种形式的销售方案,加快存量去化。

3、继续积极探索培育第二主业,在原有基础上通过租赁自营、并购、加盟等模式进一步扩大影城规模,提升市场份额。同时,创新影院综合体模式,积极开展影视、文化、商业、儿童、娱乐等多产业融合,建立标准化发展模式,打造影都文化产业。截至报告期末,院线公司新增开业影城99家,累计已开业影城117家,银幕数770块,其中中国巨幕56块,座位数12.8万个,覆盖全国26个省市的95个市县。

4、提升产业投资能力。充分利用公司旗下子公司在基金业务等方面的经验和优势,打造集投资和资产管理业务于一体的投融资平台,为公司寻找新的利润增长点。

5、2020年公司相关业务一定程度上受到新型冠状病毒肺炎疫情的影响,公司将密切关注新型冠状病毒肺炎疫情的发展情况,并积极采取相关措施以减少疫情对公司相关业务的影响。

未来公司将继续加快主营业务的战略定位,努力提升主业盈利能力,更好地为股东创造价值。

2. 年报显示,2019年你公司投资收益107,079.89万元,占归属于母公司所有者的净利润936.26%。报告期内,你公司处置多家子公司股权。2018年12月,你公司下属子公司与浙江盈创万德建筑科技有限公司签订《股权转让协议》,以19,000.00万元转让湖州太湖温泉度假酒店有限责任公司100%股权。2019年7月,你公司通过浙江产权交易所公开挂牌转让所持有的嘉凯城集团物业服务有限公司100%股权,碧桂园智慧物业服务集团股份有限公司最终以19,000.00万元的价格摘得标的公司100%股权。2019年12月,你公司下属子公司通过浙江产权交易所公开挂牌转让所持有的苏州嘉和欣实业有限公司100%股权,佛山市新明珠实业投资有限公司最终以99,000.00万元的价格摘得标的公司100%股权。2019年12月,你公司通过协议转让的方式,以2.14亿元的价格转让城市客厅资产包。请详细说明上述资产出售事项对你公司2019年归属于上市公司股东的净利润的具体影响金额,并结合股权转让款项的收取比例及时间、转让资产控制权转移情况、剩余转让款项回收风险等,详细分析你公司于2019年确认股权转让损益的依据及合理性,是否符合企业会计准则的相关规定。请年审会计师对上述事项进行核查并发表明确意见。

答复:

(1)上述资产出售事项对公司2019年归属于上市公司股东的净利润的具体影响金额如下:

单位:万元

序号	处置的公司名称	转让价格	归属于上市公司股东的净利润
1	湖州太湖温泉度假酒店有限责任公司	19,000.00	5,999.30
2	嘉凯城集团物业服务有限公司	19,000.00	11,433.36
3	苏州嘉和欣实业有限公司	99,000.00	90,672.03
4	城市客厅资产包	18,681.16	6,084.32
	合计	155,681.16	114,189.00

(2)2019年确认股权转让损益的依据及合理性

①湖州太湖温泉度假酒店有限责任公司

2018年12月,公司下属子公司与浙江盈创万德建筑科技有限公司签订《股权转让协议》,以19,000.00万元转让湖州太湖温泉度假酒店有限责任公司100%股权。

根据股权转让协议约定,公司已于2019年1月底前收到了50%以上的股权转让款并完成了标的公司的资产交接工作。

2018年12月31日,公司尚未与购买方进行资产交接工作,标的公司的控制权尚未发生转移。2019年1月,公司已收取了50%以上股权转让款,并完成了控制权移交,公司据此在2019年度确认了股权转让损益,符合企业会计准则的相关规定。

②嘉凯城集团物业服务有限公司

2019年7月,公司通过浙江产权交易所公开挂牌转让所持有的嘉凯城集团物业服务有限公司100%股权,碧桂园智慧物业服务集团股份有限公司最终以19,000.00万元的价格摘得标的公司100%股权。

根据股权交易合同约定,公司已于2019年9月收到50%以上的股权转让款并完成了标的公司资产的交接工作。

公司于2019年已收取了50%以上股权转让款,并完成控制权移交,公司据此在2019年确认股权转让损益,符合企业会计准则的相关规定。

③苏州嘉和欣实业有限公司

2019年12月,公司下属子公司通过浙江产权交易所公开挂牌转让所持有的苏州嘉和欣实业有限公司100%股权,佛山市新明珠实业投资有限公司最终以99,000.00万元的价格摘得取得标的公司100%股权。

根据股权交易合同约定,公司于2019年12月收到50%股权转让款并完成了标的公司资产的交接工作。

公司2019年已收取了50%股权转让款,并完成控制权移交,公司据此在2019年确认股权转让损益,符合企业会计准则的相关规定。

④城市客厅资产包

2019年12月,公司通过协议转让的方式,以21,431.16万元的价格将城市客厅资产包(6家公司)的股权转让给之江文旅产业股权投资(浙江)有限公司。

根据股权交易合同约定,公司于2019年12月收到了5家标的公司的全部股权转让款并完成了5家标的公司的资产交接工作。

公司2019年已收取了5家标的公司的全部股权转让款,并完成控制权移交,公司据此在2019年确认股权转让损益,符合企业会计准则的相关规定。

年审会计师专业意见:

我司在收到贵部《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(2020)第89号)后,立即组织公司人员对年报问询函有关事项予以说明;同时,我司立即将相关内容发送至我司2019年度年报的年审会计师事务所:中兴华会计师事务所及注册会计师。中兴华会计师事务所立即组织负责我司年审项目的注册会计师及项目组人员,对相关问题及我司的回复意见进行了认真的讨论、核查,并于2020年5月29日以中兴华会计师事务所(特殊普通合伙)对深圳证券交易所《关于对嘉凯城集团股份有限公司的年报问询函》的核查意见,对上述第六题所涉事项的我司回复意见发表了专业意见,认可了我司针对第四题的回复意见。

5. 报告期末,你公司存货账面余额为616,963.61万元,其中包括借款费用资本化金额106,863.22万元。存货跌价准备金额7,642.29万元,计提比例为1.24%。存货跌价准备本期减少18,386.48万元,同比下降70.59%,其中本期转回或转销3,236.87万元。请你公司:

(1)结合存货构成、存货跌价准备计提政策、可变现净值的计算过程等,说明你公司存货跌价准备减少、转回或转销的原因及依据,存货跌价准备计提是否充分。

(2)说明存货中借款费用资本化发生的时间及对应金额,结合同行业可比公司情况,说明借款费用资本化比例的合理性。

请年审会计师对上述事项进行核查并发表明确意见。

答复:

(1)结合存货构成、存货跌价准备计提政策、可变现净值的计算过程等,说明你公司存货跌价准备减少、转回或转销的原因及依据,存货跌价准备计提是否充分。

2019年12月31日公司存货构成如下:

单位:万元

项目	2019年12月31日余额			
	账面余额	其中:借款费用资本化金额	存货跌价准备	账面价值
原材料	109.98			109.98
库存商品	1,082.73			1,082.73
开发成本	254,400.75	56,862.70		254,400.75
开发产品	361,324.35	50,000.52	7,642.29	353,682.06
出租开发产品	19.97			19.97
周转材料	25.83			25.83
合计	616,963.61	106,863.22	7,642.29	609,321.32

公司根据存货会计政策,按照成本与可变现净值孰低计量,对成本高于可变现净值及陈旧和滞销的存货,计提存货跌价准备。存货减值至可变现净值是基于评估存货的可售性及其可变现净值。鉴定存货减值要求管理层在取得确凿证据,并且考虑持有存货的目的、资产负债表日后事项的影响等因素的基础上作出判断和估计。实际的结果与原先估计的差异将在估计被改变的期间影响存货的账面价值及存货跌价准备的计提或转回。存货跌价准备减少项目及原因:

单位:万元

项目	本期减少金额		减少原因
	转销数	其他	
城市客厅项目(慈溪坎墩)		817.30	处置公司股权转出
苏州苏纶场		14,332.32	处置公司股权转出
嘉善阳光城	111.30		销售结转
南京嘉业国际城、阳光城	81.75		销售结转
苏州阳光城、阳光假日	3,043.82		销售结转

公司存货跌价准备的大幅减少的主要原因是随处置子公司股权转出所致,同时,也有部分跌价准备,随着存货出售而转销。本年公司无转回存货跌价准备的情形。公司依据会计政策,期末对存在减值迹象的存货进行了减值测试,并相应进行了会计处理。公司对存货已充分计提了跌价准备。

(2)说明存货中借款费用资本化发生的时间及对应金额,结合同行业可比公司情况,说明借款费用资本化比例的合理性。

2019年12月31日存货中资本化利息的明细如下:

开发成本:

单位:万元

项目名称	开工时间	预计竣工时间	期末资本化利息
湖州龙溪翡翠	2012年	2016-2020年	54,512.01
湖州太湖阳光城、阳光假日	2006年	2010-2020年	1,003.68
城市客厅项目	2013年	2015-2020年	897.15
上海奉贤项目	2008年	2020年	449.86
合计			56,862.70

开发产品:

单位:万元

项目名称	开工时间	竣工时间	期末资本化利息
会山曼荼园	2008年	2010-2015年	18,268.78
湖州龙溪翡翠项目	2012年	2016年	29,512.45
嘉善阳光城	2007年	2008-2017年	371.24
南京嘉业国际城、阳光城	2006年	2007-2013年	600.12
城市客厅项目	2014年	2015-2017年	977.51
其他	2006年	2007-2016年	270.42
合计			50,000.52

公司资本化费用金额占存货金额的比例约为17.3%,同行业中中小房企的资本化利息占比各有不同,其中:天房发展14.5%、西藏城投13.87%、云南城投22.1%,公司的资本化费用占存货的比例落在上述可比公司的同类事项比例区间内。公司部分项目建设周期长、融资成本高,是导致资本化费用占存货金额比例偏高的主要原因。综合来看,本公司的借款费用资本化占比符合公司的实际情况,与同行业可比公司情况相符,是合理的。

年审会计师专业意见:

我司在收到贵部《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(2020)第89号)后,立即组织公司人员对年报问询函有关事项予以说明;同时,我司立即将相关内容发送至我司2019年度年报的年审会计师事务所:中兴华会计师事务所及注册会计师。中兴华会计师事务所立即组织负责我司年审项目的注册会计师及项目组人员,对相关问题及我司的回复意见进行了认真的讨论、核查,并于2020年5月29日以中兴华会计师事务所(特殊普通合伙)对深圳证券交易所《关于对嘉凯城集团股份有限公司的年报问询函》的核查意见,对上述第五题所涉事项的我司回复意见发表了专业意见,认可了我司针对第五题的回复意见。

6. 你公司资产减值损失本期发生额为1,841.15万元,同比减少97.40%。请你公司比较报告期及上年同期的资产减值情况,分析公司报告期内资产状况及经营前景是否产生重大变化,各项资产减值损失大幅减少的原因、各项资产可回收金额的确定依据和过程,资产减值损失计提是否充分合理。请年审会计师对上述事项进行核查并发表明确意见。

答复:

2019年4月30日,财政部印发了《关于修订印发2019年度一般企业财务报表格式的通知》(财会【2019】6号),要求已执行新金融工具准则但未执行新收入准则和新租赁准则的企业,或已执行新金融工具准则和新收入准则但未执行新租赁准则的企业,应当结合通知附件1和附件2的要求对财务报表项目进行调整。公司根据通知要求对财务报表相关科目进行了列报调整。将本期坏账损失由原来的资产减值损失科目调整至信用减值损失科目。故比较报告期及上年同期的资产减值情况应该综合考虑资产减值损失和信用减值损失。

2019年度及2018年度公司的资产减值和信用减值情况及变动原因分析如下表所示:

单位:万元

项目	本期金额	上期金额	差异金额	差异原因、确认依据及过程说明
坏账损失	3,289.35	6,124.91	-2,835.56	注1
存货跌价损失	43.19	22,983.95	-22,940.76	注2
固定资产减值损失		381.40	-381.40	2018年度公司下属一家影院停业,公司对于该影院无法拆除的固定资产计提了减值。本期无此类情况发生。
商誉减值损失		34,472.83	-34,472.83	注3
其他非流动资产减值损失		6,902.00	-6,902.00	上年公司聘请评估公司对其他非流动资产进行了评估,根据评估结果,计提了减值损失。本期根据评估公司相关评估结果测算,其他非流动资产未发生新的减值。
在建工程减值损失	1,797.96		1,797.96	本年院线公司进行战略调整,对原部分筹建影院不再继续建设,故本期对涉及资产全额计提减值损失。
合计	5,130.50	70,865.09	-65,734.59	

注1:公司2019年度加强了对应收款项的催收工作,收回了账龄长达4年以上,甚至5年以上的计提坏账准备比例较高的应收款项,从而转回这部分款项涉及计提的坏账准备。公司期末依据新金融工具准则制定的会计政策,对应收款项计提了坏账准备,由于本年新增应收款项主要为转让股权形成的应收债权款和股权款,账龄短、风险小,因此计提的坏账准备金额较小,受前述事项的综合影响,本年计提及转回的坏账准备的总额较上年减少,因此坏账损失金额较上年度减少。

注2:公司2018年聘请了具有证券资质的评估公司对出现减值迹象的苏州阳光城及阳光假日(车位)、苏州苏纶场、城市客厅项目(慈溪坎墩)等项目进行了以减值测试为目的的专项评估,并根据评估结果计提了存货跌价准备。随着公司进一步处置房地产项目,存货项目及金额较上年已大幅减少,且项目所处地区市场本年未发生重大不利变化,基本不存在新的减值迹象,2019年无需计提大额的跌价准备。

注3:公司每年期末均会对商誉进行减值测试。2018年度,本公司根据减值测试,主要对收购北京明星时代影院投资有限公司等项目所产生的商誉计提了减值准备,计提减值准备后商誉净额为8,190.74万元。公司在进行2019年度商誉减值测试时,聘请了具有证券资质的评估公司进行了以减值测试为目的的评估,并取得了评估报告。公司对评估报告进行了复核,复核的内容主要有,对资产组的划分、资产组可收回金额按照预计未来现金流量的现值计算过程,使用折现率的合理性等,经测试,2019年不需计提商誉减值准备。

综上,公司报告期内资产状况及经营前景与上年无重大变化,资产价值变化不大,因此各项资产减值损失大幅减少。各项资产可回收金额的确定依据充分,资产减值损失计提充分合理。

年审会计师专业意见:

我司在收到贵部《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(2020)第89号)后,立即组织公司人员对年报问询函有关事项予以说明;同时,我司立即将相关内容发送至我司2019年度年报的年审会计师事务所:中兴华会计师事务所及注册会计师。中兴华会计师事务所立即组织负责我司年审项目的注册会计师及项目组人员,对相关问题及我司的回复意见进行了认真的讨论、核查,并于2020年5月29日以中兴华会计师事务所(特殊普通合伙)对深圳证券交易所《关于对嘉凯城集团股份有限公司的年报问询函》的核查意见,对上述第六题所涉事项的我司回复意见发表了专业意见,认可了我司针对第六题的回复意见。

7. 年报显示,2019年末,你公司负债合计1,537,991.82万元,资产合计1,902,500.41万元,资产负债率为80.84%。流动负债1,231,968.90万元,其中短期借款151,310万元,一年内到期的非流动负债余额264,538.23万元,短期债务合计415,848.23万元。2019年末,你公司货币资金103,202.38万元,其中冻结资金387.68万元;财务费用69,589.14万元,同比增长20.79%,其中利息费用78,417.36万元,占息税前利润的86.53%。请你公司:

(1)列表说明主要有息负债的金额和到期期限,并结合货币资金、可变现资产、经营净现金流量和未来投资安排等情况,说明是否具备足够债务偿付能力,以及你公司拟采取的防范应对措施。

(2)说明受冻结资金的具体情况及冻结原因,并核实是否存在应披露未披露的事项。

答复:

(1)列表说明主要有息负债的金额和到期期限,并结合货币资金、可变现资产、经营净现金流量和未来投资安排等情况,说明是否具备足够债务偿付能力,以及你公司拟采取的防范应对措施。

截至报告期末,公司受冻结资金共计387.68万元,具体情况如下:

单位:万元

冻结原因	金额	备注
因诉讼导致账户冻结	337.77	截止目前,110.68万元资金已解除冻结。
监管账户导致资金无法使用	47.38	
账户限制导致资金无法使用	2.53	主要原因为账户久悬
合计	387.68	

如上所示,受冻结资金中337.77万元的冻结原因为诉讼,诉讼案件主要为工程款支付纠纷、采购合同纠纷等,案件标的金额小,并已按工程进度、结算进度及费用权责发生制入账至存货类、损益类科目,对当期损益没有影响,不属于重要的或有事项,不存在应披露而未披露的情况。

8. 年报显示,2019年你公司营业成本127,470.54万元,前五名供应商合计采购金额114,506.40万元,占营业成本总额的89.83%,占年度采购总额的71.22%。其中第一大供应商采购金额77,307.01万元,占营业成本总额的60.65%,占年度采购总额的48.08%。请你公司:

(1)补充说明公司前五名供应商的情况,包括交易对方名称、主营业务、交易内容及发生原因,结合交易定价依据说明向供应商采购价格的公允性。

(2)结合你公司销售政策、信用政策、经营特点等,说明你公司采购集中度较高的原因和合理性,并说明是否存在对主要供应商的重大依赖。

答复:

(1)补充说明公司前五名供应商的情况,包括交易对方名称、主营业务、交易内容及发生原因,结合交易定价依据说明向供应商采购价格的公允性。

公司前五名供应商情况如下:

单位:万元

序号	供应商	交易金额	主营业务	交易内容	发生原因
1	供应商1	77,307.01	融资租赁业务	融资租赁电影放映设备	公司为积极发展院线业务,与供应商1签订《融资租赁合同》,向其融资租入电影放映设备,本报告期共计租入电影放映设备77,307.01万元(不含税金额)。
2	供应商2	12,229.26	进口、国产影片发行	票房收入分账款	公司因院线业务需要,与供应商2签订《数字版影片分账发行放映合同》,在供应商2掌有发行权的数字版影片的发行期限内,由供应商2提供影片及密钥,由公司下属院线公司负责安排下属各影院放映,影片票房收入由双方按约定的分账比例分成。
3	供应商3	9,329.30	国内外数字影片(节目)的发行放映	票房收入分账款	公司因院线业务需要,与供应商3签订《数字版影片分账发行放映合同》,在供应商3享有发行权的数字版影片的发行期限内,由供应商3提供影片及密钥,由公司下属院线公司负责安排下属各影院放映,影片票房收入由双方按约定的分账比例分成。
4	供应商4	8,713.37	房屋建筑工程施工	工程款	公司因房产开发业务需要,与供应商4签订《建筑施工合同》,由其为公司提供房屋建筑工程施工服务。
5	供应商5	6,927.46	房屋建筑工程施工	工程款	公司因房产开发业务需要,与供应商5签订《建筑施工合同》,由其为公司提供房屋建筑工程施工服务。
	合计	114,506.40			

公司与供应商1之间签订的《融资租赁合同》的交易定价系根据融资租赁电影放映设备由出租人根据承租人对电影放映相关设备的名称、规格、型号、性能、技术等标准从公开市场购得,融资租赁的电影设备在公开市场的价格透明,同类型设备的交易价格均可从相似或相同的设备生产及销售单位获取,且该笔融资租赁的交易均在双方平等自愿的前提下完成,故价格的公允性合理。

公司与供应商2和供应商3之间签订的《数字版影片分账发行放映合同》的交易定价系根据广电总局电影局下发的指导意见执行。目前国内的主要发行公司集中度高,全国所有影院均与供应商2和供应商3签定了影片发行分账协议。影院所取得的票房收入在制片方、发行公司、院线公司、影院之间的分账比例必须按广电总局电影局下发的指导意见执行。

公司与供应商4和供应商5之间签订的《建筑施工合同》的交易定价系分别按照GB50500-2008《建设工程工程量清单计价规范》、各省市各年度《建筑工程预算定额》并结合施工企业自身情况和市场信息价确定合同价,符合市场价格水平;

综上,公司2019年度主要供应商的采购价格是合理、公允的。

(2)结合你公司销售政策、信用政策、经营特点等,说明你公司采购集中度较高的原因和合理性,并说明是否存在对主要供应商的重大依赖。

目前公司主要业务为房地产开发与销售、影视放映业务,具体为:

一、房地产开发与销售

经营模式以自主开发销售为主,在项目开发过程中主要供应商为房屋建筑工程施工单位,项目在开发阶段,所发生的施工费用按照费用类别在开发成本归集,待项目完工后结转至开发产品。

公司根据项目开发进度制定销售计划,按照项目区位、项目特点及市场情况等制定不同的销售政策,根据不同的付款条件制定不同的信用政策。

房地产项目在销售交房阶段,在符合收入确认标准时确认销售收入,同时结转销售成本,从开发产品转为营业成本。

房地产开发与销售业务因具有开发周期较长、成本集中归集、销售结转不定时等特点,导致当年采购金额与营业成本之间没有直接关联性,采购成本的金额与开发项目数量及开发进度相关。本公司房地产业务板块,不存在对主要供应商的重大依赖情形。

二、影视放映业务

公司下辖的院线公司从外部发行公司取得影片放映资源,交由加盟公司院线的电影院进行排片放映。影院所取得的票房收入按约定比例支付给院线公司,院线公司再按约定支付给发行公司作为成本支出。

目前国内的主要发行公司集中度高,全国所有影院均与供应商2和供应商3签定了影片发行分账协议。影院所取得的票房收入在制片方、发行公司、院线公司、影院之间的分账比例必须按广电总局电影局下发的指导意见执行。

票房收入作为公司影视放映行业最主要的收入来源,其成本与票房收入的高低直接相关,具有明显的占比关系,且由于行业特点,所对应的供应商较固定且单一。

此外,电影放映设备折旧费用亦是影视放映业务的主要成本之一,公司下属影城的电影放映设备系通过融资租赁取得,2019年公司为积极推进第二主业发展,融资租入电影放映设备一批,在取得设备后作为固定资产核算,并按与自有固定资产一致的政策按租赁资产预计使用年限计提当期租赁资产折旧,计入营业成本。融资租赁业务的特殊性,导致当年设备采购金额与营业成本之间没有直接关联性。

综上,2019年公司的院线业务尚处于开展初期,采购集中度较高系由行业政策决定的,符合公司业务发展的需要和行业特点,是合理的。

9. 报告期内,你公司投资额150,233.34万元,较上年增长132.10%,请详细披露你公司报告期内的主要投资情况,是否履行审议程序和信息披露义务(如适用)。

答复:

2019年度嘉凯城投资额150,233.34万元,主要包括新设立子公司以及对子公司增资等事项,具体详见下表:

序号	公司名称	投资方式	投资额(万元)
1	上海嘉胤企业管理咨询中心(有限合伙)	新设投资	100.00
2	北京恒大嘉凯影院管理有限公司	新设投资	100.00
3	新疆恒大嘉凯影院管理有限公司	新设投资	100.00
	新设投资小计		300.00
1	嘉凯城城镇化建设发展(余杭瓶窑)有限公司	增资投资	5,000.00
2	嘉凯城城镇化建设发展(海盐)有限公司	增资投资	4,100.00
3	上海中凯置业有限公司	增资投资	20,000.00
4	北京明星时代影院管理有限公司	增资投资	4,000.00
5	北京明星时代数字电影院线有限公司	增资投资	4,500.00
6	嘉凯城(上海)互联网科技有限公司	增资投资	110,000.00
7	黄山衡运置业有限公司	增资投资	2,333.34
	增资投资小计		149,933.34
	合计		150,233.34

2019年7月15日,公司第六届董事会第三十二次会议审议通过了《关于对“嘉凯城(上海)互联网科技有限公司”进行增资的议案》,同意对嘉凯城(上海)互联网科技有限公司增资110,000万元,具体内容详见《嘉凯城集团股份有限公司关于对全资子公司增资的公告》(公告编号:2019-042)

其余新设子公司、增资事项均在董事会授权董事长审批权限内,基于此,上述交易经我司总经理办公会议审议后由我司董事长审批通过。根据《深圳证券交易所股票上市规则》的相关规定,未达到应披露的标准。

10. 报告期内,你公司计入当期损益的政府补助1,143.42万元,其中,政府扶持资金559.84万元,同比增长545.38%。请详细说明政府补助发生的原因、具体的扶持项目、将该笔政府补助计入当期损益的原因和依据,是否符合企业会计准则相关规定。

答复:

一、报告期内,计入当期损益的政府补助具体如下:

单位:万元

项目	金额	备注
税收返还及税务优惠	87.22	主要为个税手续费返还、税收返还等
政府扶持资金	559.84	详见“二”
电影专资返还优惠	496.36	详见“注”
合计	1,143.42	

注:电影专资返还优惠系为推动电影事业发展,鼓励各类社会资本投资中国数字电影院建设,鼓励影院积极放映国产影片,进一步完善中国电影市场布局,各地根据《财政部、国家新闻出版广电总局关于做好中央级国家电影事业发展专项资金补充地方新旧政策衔接工作的通知》(财政[2016]71号)、《中央级国家电影事业发展专项资金预算管理办法》(财政[2016]4号)等文件的要求,对符合规定的影院按一定比例返还其上缴的电影专项资金。

二、报告期内,公司收到的政府扶持资金具体如下:

单位:万元

项目	金额	政府补助发生的原因及具体扶持项目
政府扶持资金1	456.00	详见“(1)注1”
政府扶持资金2	50.00	详见“(1)注2”
政府扶持资金3	30.00	详见“(1)注3”
政府扶持资金4	20.00	详见“(1)注4”
政府扶持资金5	3.84	详见“(1)注5”
合计	559.84	

(1)政府补助发生的原因及具体扶持项目

注1:该笔扶持资金系公司下属子公司上海嘉永实业发展有限公司从注册地财政获得的扶持资金补贴。

具体扶持项目:对企业的发展经营进行扶持。具体为:根据纳税情况进行扶持资金的发放。

注2:该笔扶持资金系公司下属子公司江西浙大中凯科技园发展有限公司从南昌高新开发区创业服务中心获得的政策扶持资金。

具体扶持项目为:现代服务业新增龙头企业和集聚区奖励。具体为:为鼓励符合现代服务业发展方向、产业特色鲜明的服务业集聚区和服务业龙头企业发展,对获得市级以上服务业集聚区和服务业龙头企业分别予以奖励,其中:获得市级以上服务业集聚区的管理机构一次性给予奖励50万元。

注3:该笔扶持资金系公司下属子公司江西浙大中凯科技园发展有限公司从南昌高新技术产业开发区管理委员会财政局获得的政策扶持资金。

具体扶持项目为:优秀科技孵化器奖励。科技局对10家单位评为南昌高新区优秀科技孵化器的奖励,奖励金额总计240万元,公司下属子公司获得奖励金额为30万元。

注4:该笔扶持资金系公司下属子公司江西浙大中凯科技园发展有限公司从南昌高新开发