

关于对嘉凯城集团股份有限公司 2021 年年报 的问询函

公司部年报问询函〔2022〕第 285 号

嘉凯城集团股份有限公司董事会：

我部在对你公司 2021 年年度报告（以下简称“年报”）进行审查的过程中，关注到如下事项：

1. 年报显示，你公司 2021 年营业收入 13.73 亿元，同比增加 37.37%，净利润-12.69 亿元，同比减少 0.62%。请结合房地产行业、影视行业等实际发展情况，分析说明你公司报告期内净利润与营业收入变动趋势相背离的主要原因，是否与同行业可比公司及行业平均水平存在较大差异及合理性。

2. 年报显示，报告期末你公司资产负债率 92.01%，现金及现金等价物 3,325.05 万元，同比下降 84.13%，短期借款、一年内到期的非流动负债、其他流动负债合计 18.68 亿元，一年期银行贷款平均融资成本为 9.55%。请你公司列示截至目前有息负债的债务类型、具体金额、到期日、利率、偿付安排，并结合目前有息负债及到期情况、可自由支配的货币资金、可变现资产、现

金流及重要收支安排、公司融资渠道及融资能力等，说明是否具备足够债务偿付能力，是否存在流动性风险，你公司已采取或拟采取的防范应对措施。

3. 年报显示，报告期你公司影视放映业务营业收入 5.54 亿元，同比增加 132.83%，相关业务毛利率 8.86%，同比增加 53.99%。请你公司：

(1) 结合主营业务开展情况、行业发展情况、同行业可比公司情况，说明你公司收入和毛利率同比增长的主要原因及合理性，是否与同行业公司存在较大差异。

(2) 年报显示，报告期内你公司收购北京聚禾映画世纪影院管理有限公司形成商誉 3,800.84 万元，请说明相关商誉金额的计算过程，你公司是否需就上述收购事项履行的相应审议程序和披露义务。

(3) 你公司报告期对嘉凯影院发展有限公司（以下简称“嘉凯影院”）计提商誉减值准备 1,178.33 万元。请说明报告期内对嘉凯影院计提商誉减值准备的主要原因，商誉减值测试的具体过程，论证分析计提商誉减值准备的合理性。

4. 年报显示，你公司存货账面价值期末余额 57.52 亿元，主要为开发产品和开发成本，其中开发产品 50.72 亿元，开发成本 6.75 亿元。相关开发产品竣工时间均早于 2017 年，你公司报告期末仅对开发产品计提存货跌价准备 6.37 万元，存货跌价准备期末余额 6,609.91 万元。请你公司结合开发成本和开发产品可变

现净值的具体确定过程，涉及的关键估计及假设，是否借鉴独立第三方的评估工作，相关项目所在区域房地产市场及周边可比项目价格变化趋势和销售情况等，说明存货跌价准备计提是否合理、充分，是否与同行业可比公司存在较大差异及合理性。请年审机构核查并发表明确意见。

5. 年报显示，你公司应收账款账面余额 2.02 亿元，坏账准备 1.76 亿元，计提比例 87.25%，其中关联方组合账面余额 974.41 万元，坏账准备 964.21 万元，计提比例 98.95%。请你公司：

(1) 说明关联方组合应收账款的发生背景、发生日期、发生金额、往来资金性质、资金结算情况、坏账准备计提依据及合理性，是否构成非经营性资金占用。

(2) 结合 2021 年应收账款计提坏账准备具体过程及转回情况，说明相关坏账准备计提的充分性及合理性。

6. 4 月 30 日，你公司披露《关于 2021 年度计提资产减值准备的公告》，你公司 2021 年计提各类资产减值准备 1.62 亿元，转回、转销及核销资产减值准备 3,137.42 万元。年报显示，你公司使用权资产期末余额 14.57 亿元，报告期计提使用权资产减值准备 1.10 亿元，其他应收款、应收票据期末余额分别为 16.27 亿元、300 万元，你公司未对相关科目计提减值准备。请你公司：

(1) 请补充披露除存货、商誉、应收账款外的其他主要资产减值准备的主要测算过程，相关减值准备计提是否充分、合理，是否符合企业会计准则的要求。

(2) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款的发生背景、款项性质、交易对象、是否为关联方、发生时间、涉及事项、支付安排,是否构成非经营性资金占用或对外提供财务资助,是否履行恰当的审议程序及披露义务(如适用)。

请年审机构核查并发表明确意见。

7. 年报显示,你公司报告期内产生的非经常性损益金额为-3.12亿元,其中计入当期损益的政府补助965.82万元,计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费1.33亿元,采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益-2.26亿元,除上述各项之外的其他营业外收入和支出-3.29亿元。请你公司:

(1) 列示采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益、其他营业外收入和支出的具体内容,相关损益确认时点、依据及主要计算过程,是否符合企业会计准则的规定,是否对相关事项及时履行披露义务。

(2) 结合相关投资性房地产项目所在区域房地产市场及周边可比项目价格变化趋势和销售情况,说明报告期内投资性房地产公允价值变动的主要原因及合理性,是否与当地房地产发展趋势及可比项目存在较大差异。

(3) 你公司向其他企业提供资金具体情况,资金占用费的主要计算过程,你公司针对相关事项履行的披露义务和审议程序(如有)。

请年审机构核查并发表明确意见。

8. 2021年9月14日，你公司披露《关于控股股东部分股份完成过户登记手续暨公司控制权变更的公告》，广州市凯隆置业有限公司（以下简称“广州凯隆”）通过协议转让的方式将其持有的你公司539,453,259股股份转让给华建控股，相关股份占你公司总股本的29.90%，华建控股已按照《股份转让协议》向广州凯隆支付了所有股权款27.62亿元，相关股份全部完成过户登记手续。

（1）你公司2021年7月14日披露《详式权益变动报告书（更新后）》，华建控股收购你公司资金来源于合法的自有资金及自筹资金，不存在代持的情形。请说明你公司实际控制人与广州凯隆及其关联方是否存在关联关系，是否存在尚未披露的潜在安排，前期披露的相关内容是否真实、准确、完整。

（2）权益变动报告书显示，王忠明控制的企业涉及一级土地开发业务及房地产业务，与你公司存在同业竞争，并出具了《关于避免同业竞争的承诺函》，在收购你公司2年内解决房地产业务同业竞争问题。请结合你公司一级土地开发及房地产业务情况，说明相关同业竞争事项目前解决进展。

（3）请结合你公司与控股股东及其关联方资金往来及交易情况等，说明你公司控制权变更事项对你公司治理结构、生产经营是否造成影响，以及你公司在保持独立性、规范关联交易等方面已采取或拟采取的措施。

9. 你公司 2021 年 3 月 31 日披露《关于预计 2021 年度公司与控股股东及其关联方发生关联交易的公告》，你公司原控股股东广州凯隆及其关联方为公司部分融资提供担保，预计 2021 年广州凯隆及其关联方为公司融资提供担保总额不超过 200 亿元，无担保费；公司通过银行委托贷款或资金拆借方式向广州凯隆及其关联方借款不超过 60 亿元，公司按不高于银行同期贷款利率支付贷款利息，预计 2021 年需支付利息总额不超过 26,100 万元；公司因发展院线业务，向广州凯隆及其关联方提供电影放映、广告营销、接受广州凯隆及其关联方场地租赁服务等业务，预计 2021 年发生关联交易金额不超过 33,500 万元。请你公司：

(1) 说明你公司与原控股股东及其关联方 2021 年关联交易实际发生情况，是否存在其他尚未披露的关联交易，是否存在非经营性资金占用、违规担保等情形。

(2) 按照《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第 2 号——年度报告的内容与格式》第五十四条的要求，在年报“重大关联交易”部分补充披露你公司报告期与凯隆置业及其关联方的关联交易情况。

请你公司就上述问题做出书面说明，在 2022 年 5 月 27 日前将有关说明材料报送我部并对外披露，同时抄送派出机构。

特此函告

深圳证券交易所
上市公司管理一部
2022年5月16日