

# 深圳证券交易所

---

## 关于对嘉凯城集团股份有限公司的关注函

公司部关注函〔2023〕第 135 号

嘉凯城集团股份有限公司董事会：

2023 年 1 月 31 日，你公司披露的《2022 年年度业绩预告》（以下简称“业绩预告”）显示，你公司预计 2022 年实现归属于上市公司股东的净利润亏损 9.7 亿元，扣除非经常性损益后的净利润（以下简称“扣非后净利润”）亏损 13.6 亿元，亏损原因主要为公司房地产业务及影视放映业务受房地产行业环境、疫情影响较大。我部对此表示关注，请你公司就以下事项进行核实并作出说明：

1. 你公司预计 2022 年实现营业收入 166,000 万元，同比增长 20.85%，预计第四季度实现的营业收入占 2022 年全年预计的 46.71%；你公司扣非后净利润同比下降 42.21%。同时，你公司于 2022 年 8 月 12 日披露的《2022 年股票期权激励计划（草案修订稿）》显示，你公司向高管、中层管理人员及核心骨干等 67 人授予的股票期权解锁的业绩条件为公司 2022 年营业收入同比

增长率分别不低于 25%、20%、12.5%时，对应行权比例分别为 100%、80%、50%。请你公司：（1）结合行业环境、主营业务结构、公司经营情况等，说明你公司在受到行业波动及疫情较大影响的情况下，2022 年度营业收入大幅增长及第四季度预计营业收入占比较高的原因，营业收入与扣非后净利润变动趋势不一致的原因及合理性。（2）结合收入确认和信用政策及其变化（如有），分业务板块说明报告期收入确认对应的主要项目的具体情况、收入确认的合规性。（3）说明你公司是否存在通过突击大额确认收入以达到对应期权解锁条件的情形。

2. 你公司于 2022 年 12 月 30 日披露的《关于转让嘉凯城（深圳）商业管理有限公司 100%股权的公告》显示，你公司拟以 0 元将全资子公司嘉凯城集团商业资产管理有限公司持有的嘉凯城（深圳）商业管理有限公司（以下简称“嘉凯城商管”）100%股权转让给海南巨树贸易有限公司（以下简称“海南巨树”）。嘉凯城商管主要业务为住房租赁及房地产经营服务，截至 2022 年 10 月 31 日，嘉凯城商管净资产余额为-46,540.70 万元，公司预计该项交易将对其业绩产生积极影响。公开信息显示，海南巨树于 2021 年 3 月 30 日成立，所属行业为批发和零售业，主要业务为贸易进出口服务、餐饮服务等，公司注册资本为 100 万人民币，目前实缴出资为 0 万元。请你公司：

(1) 结合海南巨树的主营业务、经营情况、财务状况等，说明上述交易的背景，海南巨树跨界收购嘉凯城商管的主要考虑，是否具备商业实质，海南巨树与你公司、公司控股股东及实际控制人、董监高等是否存在关联关系，相关定价是否公允，相关审议程序是否合规，上述交易是否存在其他未披露的协议或潜在安排。

(2) 说明上述交易的实施进展，并分析相关交易对公司 2022 年财务报表的具体影响及会计处理的合规性，是否存在通过年末突击交易来减少亏损，以规避因净资产为负值导致被实施退市风险警示的情形。

3. 你公司 2022 年 8 月 31 日披露的《2022 年半年度报告》显示，截至 2022 年 6 月 30 日，公司其他应收款往来款期末账面余额为 219,574.20 万元，前五大欠款方应收往来款期末余额占其他应收款期末账面余额的比例为 88.75%，且前五大应收款项对手方主要为房地产及建筑公司。请你公司说明其他应收款——往来款的主要款项性质，交易对方与你公司、你公司控股股东、董监高是否存在关联关系，是否构成违规提供财务资助或资金占用情形，并结合交易对方所处行业环境、经营情况、资金状况等，说明交易对方信用风险情况以及报告期是否显著变化，信用减值损失计提是否充分合规。

4. 根据你公司业绩预告，你公司预计 2022 年实现非经常损益约 3.9 亿元。请你公司说明 2022 年非经常性损益相关项目的预计金额及具体情况，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，你公司是否对相关事项履行恰当的审议程序及披露义务。

5. 你公司 2022 年 10 月 31 日披露的《2022 年第三季度报告》显示，截至 2022 年三季度末，你公司净资产期末余额为 32,390.13 万元。业绩预告显示，你公司预计 2022 年第四季度较第三季度净利润亏损增加 30,859.99 万元。请你公司说明预计 2022 年末净资产情况，如考虑上述转让嘉凯城商管相关交易对报告期损益的影响，以及其他可能影响损益的情形，包括但不限于资产减值准备计提充分性、收入确认合规性、成本费用核算准确性等，是否可能导致你公司净资产为负，你公司是否存在因净资产为负导致被实施退市风险警示的风险，并作出特别风险提示。

请你公司就上述问题做出书面说明，在 2023 年 2 月 14 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。同时，提醒你公司及全体董事、监事和高级管理人员严格遵守《证券法》《公司法》等法律法规，以及本所《股票上市规则》等规定，真实、准确、完整、及时、公平地履行信息披露义务。

特此函告

深圳证券交易所  
上市公司管理一部  
2023年2月7日