

瑞华会计师事务所（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

瑞华专函字【2018】01970007号

深圳证券交易所公司管理部：

我们收到了嘉凯城集团股份有限公司（以下简称“嘉凯城公司”或“公司”）转来的贵部于2018年5月26日对于嘉凯城集团股份有限公司2017年度报告事后审查而签发的《关于对嘉凯城集团股份有限公司的年报问询函》（深圳证券交易所公司部年报问询函（2018）第140号）（以下简称：“问询函”），瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）（以下简称：“我们”或“年审会计师”）作为嘉凯城公司的年审会计师，我们在收到嘉凯城公司转来的贵部的问询函后，本着勤勉尽责、诚实守信的原则，就问询函所提问题，我们做了认真研究和讨论，并进行了复查和核查，我们现就关注函所提问题核查后回复如下（不涉及年审会计师发表核查意见的事项不再列示）：

问询函问题 1：

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“曼荼园”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：“在上海曼荼园项目、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。

嘉凯城公司答复：

（1）2014年8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。

根据证监会《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》）的要求，我司2014年8月14日披露的《关于进一步明确重大资产重组承诺的公告》涉及的“承诺明确”内容属于对原承诺内容的重新规范，将原承诺规范为“在项目销售完成后，一年内完成实际盈利与利润预测数的差额补偿工作”，不属于承诺变更或修改，无需履行股东大会审议程序。我司已在规定期限内重新规范承诺事项，不存在《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。

一、上海曼茶园项目

上海曼茶园项目位于上海市松江区佘山镇国家4A级风景区，是上海市高端别墅居住区聚集板块。曼茶园项目产品类型为高端独立别墅，每一栋别墅都是个性化的，定位为打造佘山顶级别墅标杆。项目于2009年10月首次推售，由于奢华高端的品质受到了市场追捧，至2010年末已销售29栋，销售形势较好。但2011年开始，上海实施严格的房地产限购限贷政策，限购限贷政策大大限制了高端住宅的消费。面对房地产宏观政策的不确定性，自2012年开始，该项目的销售就转化为通过市场渠道拓展客户进行销售，这种销售模式也是高端别墅市场最常用的精准销售手段，但受限于限购限贷政策导致的目标客群大幅度减少，销售速度远远低于楼市限购之前。鉴于曼茶园项目别墅产品及销售市场环境的特殊性，项目销售周期较长，短期内难以实现清盘，我司将进一步加大销售力度，加大产品的去化。截止到报告期末，该项目销售完成率48%，剩余可售面积1.9万平方米，未达到决算条件，未达到补偿承诺的先决条件。

二、南京嘉业国际城项目

南京嘉业国际城项目位于南京建邺区河西新城区商务中心区 D、E 地块，河西中央商务区 13 大标志性建筑之一，单体量居河西 13 大建筑之首，是集中高档商务办公、酒店式公寓及各类商业服务设施为一体的综合性建筑。该项目所在的河西 CBD 板块，是新建的一个以商务办公为主的区域。我司考虑该区域如单纯的以该部分物业进行零星销售，无法体现出南京嘉业国际城商业物业的价值，为此，我司根据市场需求变化及时调整了销售策略，通过采取整体商业重新形象定位，招商成功运营后将物业价值提升再实行整体大宗销售。同时通过寻找基金投资机构或者商业运营成功的大型企业采用整体转让形式，实现整体的去化销售，以实现南京嘉业国际城商业物业的价值最大化。因为我司采取的策略是整体大宗转让，所以成交周期相对较长，目前尚在运营及寻找目标客户中。截止到报告期末，该项目销售完成率 89%，剩余可售面积 1.98 万平方米及 758 个车位，未达到决算条件，未达到补偿承诺的先决条件。

综上，上海曼茶园项目销售完成率 48%，南京嘉业国际城项目销售完成率 89%，两个项目销售均未完成。不存在任何一平米的房产未销售就属于“未完成项目销售”的情形，也不存在损害上市公司及中小股东利益的情况。我司经营层力争在 2019 年 12 月 31 日前完成该两项目的销售工作（含项目整体转让），届时，公司将敦促相关承诺履行方根据两项目的实际盈利情况并对照承诺内容履行相关承诺义务。

（3）上海及南京项目各自具体情况，包括但不限于地理位置、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 7 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。

一、上海曼茶园项目

（一）项目基本情况

项目位于上海市松江区佘山镇国家 4A 级风景区，项目地址为松江区佘山镇佘天昆公路 333 弄（上海市松江区佘山内-11 号地块）。上海曼茶园项目规划用地类型为商品住宅，产品类型为奢华独立别墅。曼茶园项目于 2001 年 7 月 19

日拿地，2010年10月15日完工，占地面积17.45万平方米，总建筑面积6.16万平方米，项目建成后共计81栋独立别墅。

（二）项目销售情况

2009年10月首次推售，目前累计已售40栋，平均销售价格为每平方米9.13万元；未售41栋，未售建筑面积为1.9万平方米。

项目于2009年10月首次推售后，由于奢华高端的品质受到了市场的追捧，至2010年末已销售29栋，销售形势较好。但2011年开始，上海实施严格的房地产限购限贷政策，限购限贷政策大大限制了高端住宅的消费。面对房地产宏观政策的不确定性，自2012年开始，该项目的销售就转化为通过市场渠道拓展客户进行销售，这种销售模式也是高端别墅市场最常用的精准销售手段，但受限于限购限贷政策导致的目标客群大幅度减少，销售速度远远低于楼市限购之前。2016年度，上海房地产市场调控政策升级，进一步限制了非上海市户籍居民的购房资格，提高了上海市户籍居民家庭的首付比例。上海曼茶园别墅产品定位高端，每一栋别墅为个性化的，别墅面积大，总价高（单套4000万以上），在一系列房地产调控政策限制下，拥有购房资格或满足付款条件的人群大幅减少，意向客户因条件不符而暂时无法购房，推迟了购房计划，2016至2017年度该项目未实现销售。

鉴于曼茶园项目别墅产品及销售市场环境的特殊性，项目销售周期较长，短期内难以实现清盘，我司将进一步加大销售力度，加大产品的去化。

（三）项目财务状况

1、截止到报告期末，上海曼茶园项目累计已实现销售收入168,473.77万元，已实现净利润-17,246.72万元。

年度	营业收入（万元）	净利润（万元）
2008年	0.00	-891.35
2009年	0.00	-539.37
2010年	111,418.92	29,943.14
2011年	5,083.00	-4,158.33
2012年	7,600.00	-17,487.04
2013年	16,271.27	-2,685.53

2014年	23,330.28	7,831.06
2015年	4,770.30	-10,761.36
2016年	0.00	-9,609.70
2017年	0.00	-8,888.24
合计	168,473.77	-17,246.72

2、上海曼茶园项目于2010年10月15日完工后，已转入开发产品核算，截止到报告期末，开发产品账面价值168,887.33万元。

上海曼茶园别墅为个性化别墅，不同于周边的别墅产品，具有稀缺性，根据意向客户购房意愿及参考周边非个性化别墅市场成交价，该项目不存在减值的迹象。

二、南京嘉业国际城项目

（一）项目基本情况

南京嘉业国际城项目位于南京建邺区河西新城商务中心区D、E地块，河西中央商务区13大标志性建筑之一，单体量居河西13大建筑之首，是集中高档商务办公、酒店式公寓及各类商业服务设施为一体的综合性建筑。南京嘉业国际城项目于2003年5月28日拿地，2010年6月30日完工，占地面积3.23万平方米，总建筑面积24.49万平方米，项目建成后共计商业套数1426套，车位995个。

（二）项目销售情况

截至报告期末，南京嘉业国际城商业未售面积近1.98万平方米，剩余车位758个，商业历史成交均价每平方米2.86万元，车位历史成交均价每个8.8万元。

南京嘉业国际城项目自推售以来，销售完成率为89%。该项目所在的河西CBD板块，是新建的一个以商务办公为主的区域，河西CBD板块拟建设布局配套完善的教育、文化、体育和休闲娱乐等设施，已相继建成了南京奥体中心、南京国际博览中心及金陵图书新馆等重点项目，河西新城将形成以金融、信息服务等现代商务功能为主体，商贸流通、会展以及旅游休闲、居住等其他辅助功能相

配套的新型现代服务业集中区，南京嘉业国际城在该板块中具有较好的前景。鉴于此，我司考虑该区域如单纯的以该部分物业进行零星销售，无法体现出南京嘉业国际城商业物业的价值，为此，我司根据市场需求变化及时调整了销售策略，通过采取整体商业重新形象定位，招商成功运营后将物业价值提升再实行整体大宗销售。同时通过寻找基金投资机构或者商业运营成功的大型企业采用整体转让形式，实现整体的去化销售，以实现南京嘉业国际城商业物业的价值最大化。因为我司采取的策略是整体大宗转让，所以成交周期相对较长，目前尚在运营及寻找目标客户中。

（三）项目财务状况

1、截止到报告期末，南京嘉业国际城项目累计已实现销售收入 217,684.97 万元，已实现净利润 22,319.15 万元。

年度	营业收入（万元）	净利润（万元）
2008年	81,254.33	14,782.26
2009年	48,733.71	22,572.58
2010年	35,514.81	8,309.28
2011年	11,106.63	-1,680.16
2012年	35,936.05	-4,367.17
2013年	5,125.34	-1,767.74
2014年	-	-84.53
2015年	-	-13,757.47
2016年	14.10	-881.83
2017年	-	-806.07
合计	217,684.97	22,319.15

2、南京嘉业国际城项目于 2010 年 6 月 30 日完工后，已转入相关科目进行核算，截止到报告期末，开发产品账面价值 4,952.77 万元、固定资产账面价值 5,844.87 万元、投资性房地产 47,693.02 万元。

剩余车位 758 个，账列开发产品，报告期末参考周边市场车位价格，不存在减值迹象。

剩余商业 1.98 万平方米，其中投资性房地产 1.68 万平方米，投资性房地产按公允价值计量，报告期末，经评估，该部分投资性房地产公允价值为 47,693.02 万元；固定资产 0.30 万平方米，报告期末不存在减值迹象。

年审会计师核查程序和核查意见：

（一）、核查程序

针对上述事项，年审中我们执行的主要审计程序如下：

①获取并检查与业绩承诺相关的股东大会决议、相关公告、业绩承诺内容等相关资料进行审阅；

②与嘉凯城管理层进行访谈，了解业绩承诺涉及的上海“曼荼园”项目和南京“嘉业国际城”项目的销售状况，获取并审核项目的相关资料；

③评价上海“曼荼园”项目和南京“嘉业国际城”项目与房地产开发项目的收入确认相关的关键内部控制的设计和运行有效性；

④与上海“曼荼园”项目和南京“嘉业国际城”项目销售部门讨论，获取与主营业务收入相关的、独立于财务核算的数据，重新计算主营业务收入，与实际入账收入金额核对；

⑤走访上海“曼荼园”项目和南京“嘉业国际城”项目现场，现场检查项目的实际状态，对于账面相关资产进行盘点；

⑥检查上海“曼荼园”项目和南京“嘉业国际城”项目资产负债表日后的销售情况；等。

收到贵部问询函后，我们再次检查了相关工作底稿，与管理层再次访谈了解业绩承诺的最新安排，了解业绩承诺相关项目的最新状态、核对账目及财务报表等核查程序。

（二）、核查意见

经核查，我们对嘉凯城公司的上述回复无异议，我们认为嘉凯城公司关于业绩承诺相关的上海“曼荼园”项目和南京“嘉业国际城”项目的会计核算、收入确认及项目利润的反映符合《企业会计准则》的相关规定。

问询函问题 2：

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。

嘉凯城公司答复：

（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；

2017 年，我司收购巴登城 49%股权主要系广东恒丰投资集团有限公司和深圳启德投资有限公司投入巴登城多年，未能获得收益，希望收回前期投资顺利退出的交易背景之下实施的。我司通过产交所挂牌转让巴登城 100%股权主要系积极响应国家“去库存、防风险”的调控目标并结合我司的实际情况，加快了资产处置，全力改善管理模式、优化财务结构，盘活资产，加快转型，积极推动存量资产整合力度以提升经营基本面的背景之下实施的，交易目的是为了立足公司的长远发展，同时加快存量去化、增强流动性以优化公司财务结构的考虑。我司将巴登城 100%股权转让给关联方是通过浙江产权交易所公开挂牌转让，挂牌底价的确定是基于市场询价的结果和测算综合考虑确定的，两次交易均不存在其他利益安排，不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；

截止到 2017 年 12 月 31 日，我司前十大股东如下：

序号	股东名称	2017 年 12 月 31 日 持股比例 (%)
1	广州市凯隆置业有限公司	52.78%
2	浙江国大集团有限责任公司	8.97%
3	浙江省天地实业发展有限责任公司	3.54%
4	中国银河证券股份有限公司	1.11%
5	过鑫富	0.85%
6	中信证券股份有限公司	0.58%
7	浙商糖酒集团有限公司	0.48%
8	刘自力	0.27%
9	山西鼎晨房地产开发集团有限公司	0.23%
10	苏大楠	0.23%

经我司核查，广东恒丰投资集团有限公司和深圳启德投资有限公司与我司及我司前十大股东在产权、业务、资产、债权债务、人员等方面不存在任何关联关系以及其他可能或已经造成我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；

一、两次交易涉及评估报告的评估值情况

2017 年 4 月 18 日，我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，收购价款为 92,000 万元。该次交易是以广东中广信资产评估有限公司出具的评估报告作为交易定价的参考，根据广东中广信资产评估有限公司以 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 86,935,669.97 元，评估值为 1,895,485,683.29 元。2017 年 8 月 29 日，我司将巴登城 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。在挂牌交易时聘请了

坤元资产评估有限公司对交易标的进行了评估，根据坤元资产评估有限公司评估以 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。两次评估报告中的评估值差异主要系武汉房地产价格经历 2017 年 2 月春节的休憩期，供应、成交及房价均出现较大增长。

二、巴登城项目两次交易价格差异分析

（一）购买巴登城 49%少数股权的价格分析

我司作为巴登城的控股股东，在巴登城的经营管理中占主导地位，对项目定位、开发节奏等决策具有最终决定权。同时，巴登城后期开发需要大量资金投入，根据同股同权的原则，广东恒丰投资集团有限公司和深圳启德投资有限公司也将持续投入大量资金，两公司出于自身考虑，希望将其所持有的 49%股权转让给我司，能够收回前期投入及相关收益以求顺利退出，故而与我司达成共识，以广东中广信资产评估有限公司评估的股权价值作为 49%股权转让的对价。

（二）出售巴登城 100%股权的价值分析

1、我司为了加快存量去化、增强流动性，立足于公司的长远发展，2017 年 7 月 14 日公司第六届董事会第十次会议、2017 年 7 月 31 日我司第二次临时股东大会审议通过《关于转让武汉巴登城投资有限公司 100%股权的议案》，根据坤元资产评估有限公司出具的基准日为 2017 年 2 月 28 日的评估报告（坤元评报【2017】311 号，股权评估值 23.38 亿元）及武汉房地产市场整体发展态势，同意以不低于 30.39 亿元（即评估值*130%）的价格，通过浙江产权交易所公开挂牌转让合计持有的巴登城 100%的股权；同时基于本项目的规模及稀缺性，公司董事会和股东大会授权公司经营层可在挂牌起始价之上灵活设置挂牌底价。

2、根据公司董事会和股东大会的授权，我司于 2017 年 7 月 17 日通过浙江产权交易所对转让巴登城 100%股权一事进行了挂牌预公告，通过征集意向受让方的方式对巴登城 100%股权进行了询价，对市场情况进行了充分的了解。预公告阶段结束后，2017 年 8 月 18 日，我司经营层基于该项目万亩大盘的资源稀缺性和显著的区位优势及市场持续向好的前景，结合对市场情况的充分了解、评

估报告的估值及报告中“对评估结论产生影响的特别事项”的影响等综合因素，最终确定以 56 亿元作为挂牌起始价进行正式公告挂牌。

在浙江产权交易所正式挂牌期间，有多家单位表示了对该项目的竞买意向，浙江产权交易所按其规范的竞买程序对各个竞买人进行了严格的资格审查，并按照竞买规范要求及时缴纳竞买保证金，共有 3 家单位通过资质审查正式提交了报名表，最终广东贸琪以 56 亿元的价格竞得巴登城 100%股权。

3、评估报告的估值以外影响巴登城股权价值的因素。

①报告中“对评估结论产生影响的特别事项”的影响，即土规和控规不一致。

本次股权转让，坤元资产评估有限公司出具的评估基准日为 2017 年 2 月 28 日的评估报告（坤元评报[2017]311 号），股权评估值 23.38 亿元，评估报告第三页“九、对评估结论产生影响的特别事项”中披露：“根据《市人民政府办公厅关于武汉市新城组群控制性详细规划的批复》（武政办〔2009〕148 号）（以下简称“控规”），巴登城项目所在片区开发的土地容积率：景观性生态居住用房不高于 0.35、一类生态居住用地不高于 0.5、二类生态居住用地不高于 0.7。但是，巴登城取得的《国有建设用地使用权出让合同》中，均按国土资源部要求确定土地开发容积率（以下简称“土规”）不得低于 1.0（含 1.0）；土规和控规不一致。截止到评估报告日，武汉市江夏区规划行政主管部门尚未就巴登城项目土规和控规的容积率不一致问题出台相关解决办法。从谨慎性角度考虑，经与管理层沟通一致，本次评估以控规确定的规划设计条件为依据计算，即整个巴登城项目的计容建筑面积为 130 万平方米。”

本次评估机构根据谨慎性角度考虑，以项目控规要求的容积率进行评估，即计容建筑面积为 130 万平方米，对应整个项目建设用地 6600 亩，综合容积率只有 0.29。根据国家的政策文件规定：住宅用地的容积率指标必须不低于 1.0，后续巴登城项目要顺利开发建设，必须要解决土规和控规容积率不一致的问题。评估报告基于谨慎性角度进行估值，没有考虑调整规划可能带来的商业价值；在实际开发过程中，房地产开发企业一定会本着利益最大化的角度，去解决巴登城项目土规和控规的容积率不一致问题，且控规的容积率不符合目前国家政策的规定，而巴登城取得的《国有建设用地使用权出让合同》中，均按国土资源部要求

确定土地开发容积率不得低于 1.0（含 1.0），巴登城项目规划容积率调整至不低于 1.0（含 1.0）存在较大可能性。

A、国家政策方面的规定。

根据国务院、国土资源部及地方国土资源厅陆续出台的相关文件，限制住宅用地单次出让面积和容积率。具体如下：

2010 年 9 月 21 日国土资源部发布《住房和城乡建设部关于进一步加强房地产用地和建设管理调控的通知》规定：土地出让必须以宗地为单位提供规划条件、建设条件和土地使用标准，严格执行商品住房用地单宗出让面积规定，不得将两宗以上地块捆绑出让，不得“毛地”出让；要严格限制低密度大户型住宅项目的开发建设，住宅用地的容积率指标必须大于 1。

2012 年 5 月 23 日国土资源部发改委“关于发布实施《限制用地项目目录（2012 年本）》和《禁止用地项目目录（2012 年本）》的通知”：住宅项目，1. 宗地出让面积不得超过下列标准：小城市和建制镇 7 公顷，中等城市 14 公顷，大城市 20 公顷；2. 容积率不得低于以下标准：1.0（含 1.0）。

2014 年 4 月 24 日湖北省人民政府发布“关于实行最严格节约集约用地制度的通知”再次明确了以上两点要求，住宅用地交易市场更加趋于严格规范。

B、武汉地方政府对巴登城项目土规和控规的容积率不一致问题的意见。

巴登城项目每年都列入“武汉市重大在建项目”及“湖北省重点建设项目”中，该项目的建成将为项目所在的武汉市江夏区经济发展做出了一定的贡献，一直以来都得到江夏区政府的密切关注。关于巴登城项目的容积率问题，武汉市江夏区政府高度重视，根据区委《关于加快推进武汉巴登城项目建设的专题会议纪要》（2015 年第二十六期），会议上明确“关于项目容积率问题，巴登城项目挂牌容积率和控规不一致，由区规委会研究提出具体意见”。

②土地稀缺性的影响。

2008-2017 年上半年武汉市成交土地以 0-500 亩为居多，鲜有 1000 亩以上的地块出让，类似巴登城项目万亩体量的项目放眼武汉乃至全国均非常稀少。未

来供地计划方面，2017年6月30日武汉市国土资源规划局官网发布了武汉市住宅用地供应中期（2017-2021年）规划，2017-2021年武汉市计划供应住宅用地71475亩，年均住宅用地供应量14295亩，巴登城项目体量相当于未来5年武汉市年均住宅用地供应量的近五成。

目前国土资源部严格控制商品房用地单宗出让面积，根据前述的2010年9月21日国土资源部发布《住房和城乡建设部关于进一步加强房地产用地和建设管理调控的通知》、2012年5月23日国土资源部发改委“关于发布实施《限制用地项目目录（2012年本）》和《禁止用地项目目录（2012年本）》的通知”等文件规定，巴登城项目所在的武汉市位列宗地出让面积大城市、单次不得超过20公顷（300亩）范围内，类似巴登城项目体量的项目需至少分割二十几次进行出让，考虑土地公开市场获取的不确定性和潜在成本上涨风险，且武汉市土拍市场两宗地块不得被同一竞买人取得的新规定，开发商能够一次性取得巴登城项目如此庞大体量、开发周期长、景观资源突出的地块已无可能性。巴登城项目所在区域不受限购政策的影响，巴登城项目承接利好政策和市场等多方优势，类似巴登城项目在武汉土拍市场已为绝版地块。

表 1：2008-2016 年武汉市土地面积分段统计

单位：个数

土地面积分段 (亩)	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	总计
0-500	191	358	512	471	546	519	378	362	334	3671
500-1000	1	5	4	4	4	2	3	0	2	25
1000-1500	0	0	0	0	0	0	1	0	1	2
1500-2000	0	0	1	0	0	0	0	0	0	1
00-2500	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2500-3000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3000-3500	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3500 以上	0	1	0	0	0	0	0	0	0	1

(三) 评估报告基准日后, 武汉房地产市场持续向好。

①住宅用地市场情况。

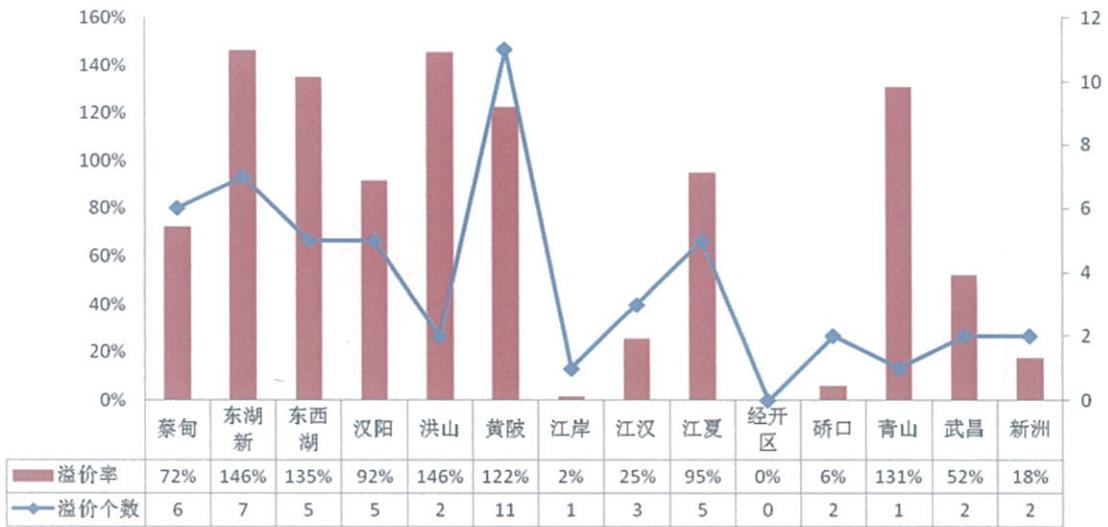
A、武汉市住宅用地市场。

2017年1-6月武汉领跑全国土地市场, 住宅用地出让金687.6亿元, 同比上涨190%, 仅次于北京, 位居全国第二名; 其中有4宗综合用地(含住宅)进入全国住宅用地成交总价榜单TOP10, 其中: 中信泰富以单宗地块总价99.20亿元竞得的武汉市江岸区二七沿江商务核心区北片商住地块, 位居全国住宅用地成交总价第一。武汉整体住宅用地市场持续向好, 截止到2017年6月武汉市上半年住宅用地成交楼面均价为6125元/m², 同比上升77%, 尤其是进入3月以后, 武汉土拍市场经历2月春节的休憩期供应和成交均出现较大增长, 2017年4月武汉市住宅用地成交楼面上涨至7802元/m², 再创历史新高, 房地产市场地价高台已经确立。

B、江夏区住宅用地市场。

2017年上半年武汉市各区住宅用地供应量主要集中江岸、洪山、东湖新区三个传统热门区域, 以上三个区域的土地供应量接近全市总供应量的1/2, 而巴登城项目所在的江夏区2017年上半年住宅用地供应量仅为18.63万m², 区域土地供应非常稀缺。2016-2017年上半年武汉市52宗住宅用地溢价成交, 平均溢价率达76%, 其中: 黄陂、东湖新区、蔡甸区和江夏区住宅用地溢价成交的宗数最多, 江夏区2016-2017年上半年共推出7宗住宅用地, 有5宗住宅用地溢价成交, 平均溢价率高达95%; 由此可见江夏区住宅用地市场资源稀缺且成交火爆。

2016年-2017年上半年各区住宅用地溢价情况



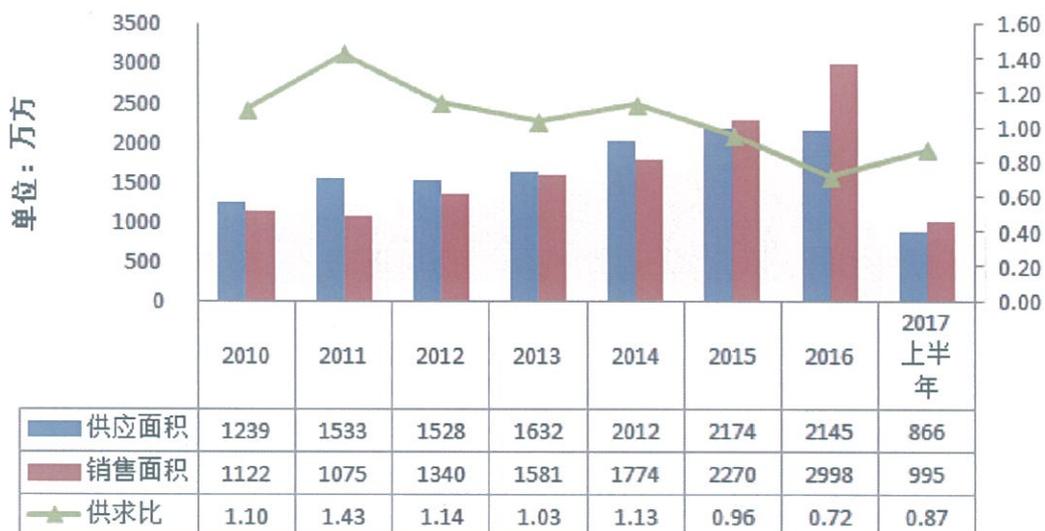
数据来源: CREIS 中指数据房地产数据信息系统

②住宅市场情况分析

A、武汉市住宅市场情况

自 2015 年至今武汉持续处于供不应求的态势, 2017 上半年商品住宅供应面积 866 万平方米, 同比下降 22%; 商品住宅销售面积 995 万平方米, 同比增加 32.07%。目前武汉市商品住宅的供需比为 0.87, 随着未来武汉市住宅用地供应的逐步收紧, 武汉商品住宅供应紧张的局面将难以改变。

2010-2017年上半年武汉商品住宅供销情况



数据来源: CREIS 中指数据房地产数据信息系统

商品住宅市场供应的减少导致住宅市场成交量的下滑，市场内刚需置业需求得不到有效释放，促使商品住宅价格逐年攀升。2017年上半年武汉商品住宅成交均价 9333 元/m²，商品住宅（不含保障性住房）成交均价 10054 元/m²，而 2017 年上半年武汉土地市场地王频出，单价屡破 8000-10000 元/m²，武汉市房地产市场“面粉比面包贵”已成常态。

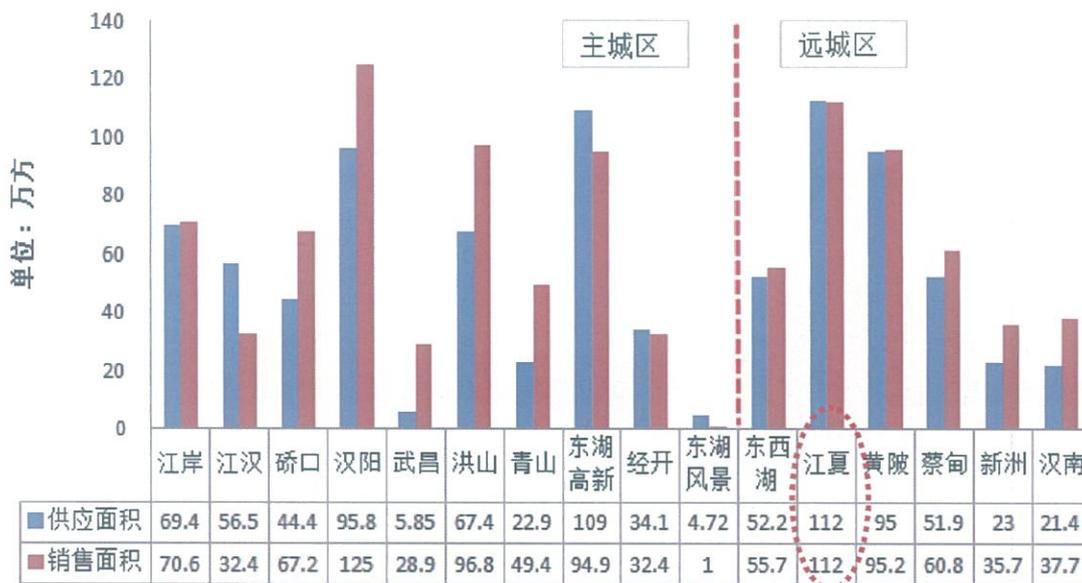


数据来源: CREIS中指数据房地产数据信息系统

B、武汉市各区住宅市场情况

2017年上半年主城区商品住宅供应量为 510.21 万平方米，同比下降 34%，而远城区商品住宅供应量为 355.89 万平方米，同比上涨 6%。武汉市主城区商品住宅供应正逐年减少，而远城区逐步成为住宅市场供应的主战场。2017年上半年武汉商品住宅成交量为 995.15 万平方米，同比下降 37%。其中：江夏区上半年商品住宅成交 112 万方平方米，占全市住宅成交量的 11.26%，销量位居全市第二，远城区第一。

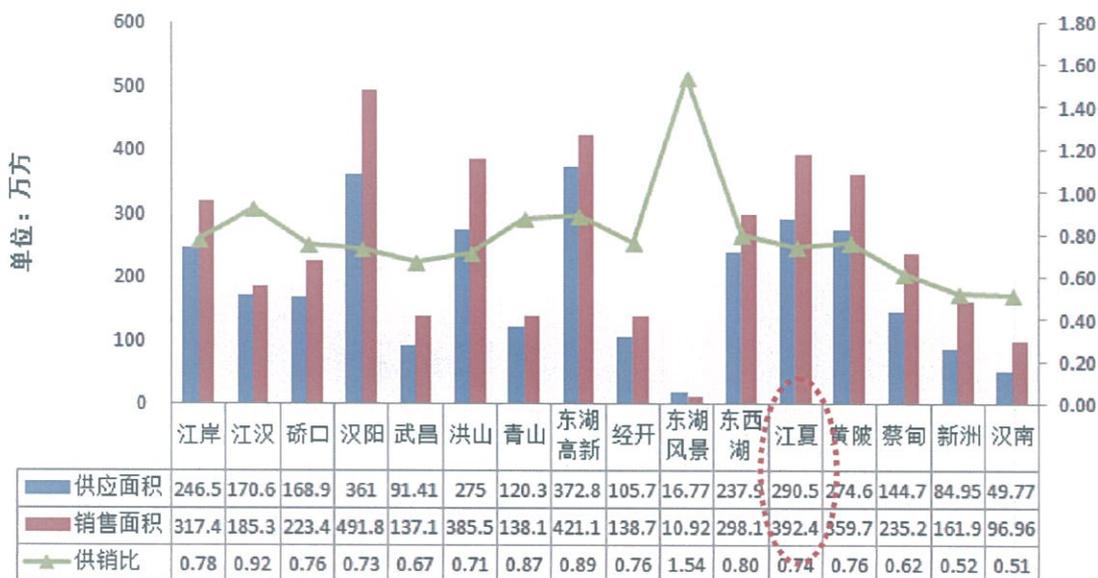
2017年上半年武汉各区域商品住宅供销情况



数据来源: CREIS 中指数据房地产数据信息系统

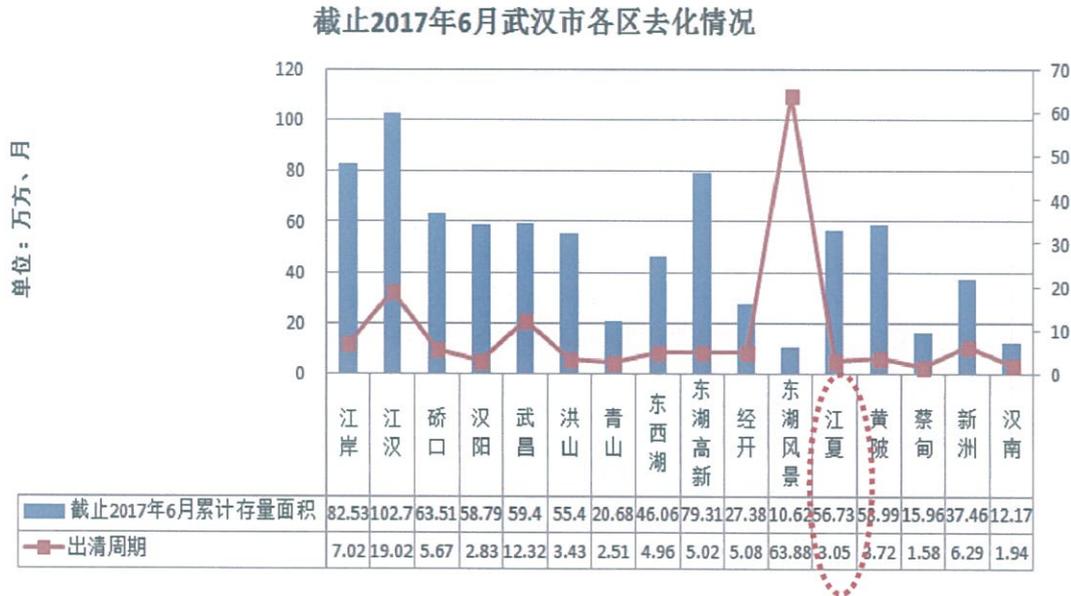
2016年-2017年上半年全市各区供销比基本小于1, 其中:江夏区目前供销比为0.74。目前江夏区纸坊、藏龙岛等区域已接近“无房可卖”的状况, 后续土地市场供应在逐年收紧, 供应量无法满足区域置业的需求, 因此未来商品住宅供需失衡将更加凸显。

2006-2017年上半年武汉市各区供销情况



数据来源: CREIS中指数据房地产数据信息系统

截止到 2017 年 6 月全市累计住宅存量面积 787.67 万平方米, 去化周期为 4.7 个月。其中: 江夏区累计住宅存量面积 56.73 万平方米, 按照近 6 个月平均销售情况, 江夏区目前的库存量只需 3.05 个月便可消化完毕, 如若后续没有新项目及时入市, 整个江夏区都将无房可售。



数据来源: CREIS中指数据房地产数据信息系统

C、项目周边楼盘调研分析

据中国指数研究院统计: 2017 上半年武汉市住宅开盘数为 143 次, 日光盘达到 90 余个, 超过 2016 年全年日光盘数量。截止到 2017 年 6 月 30 日, 武汉市住宅出清周期为 4.7 个月。2017 年 5 月 22 日武汉正式实施“户籍新政”, 放宽落户条件, 大大降低外地户籍买房门槛。宽松的落户政策激发了武汉市场的活力, 吸引更多人才落户武汉, 购房需求进一步加大。在这样“僧多粥少”的整体环境下, 武汉供需失衡将难以改变。

巴登城项目位于武汉市重点打造大光谷板块, 该区域集聚了 42 所高等院校、20 多万专业技术人员和 80 多万在校大学生, 受“落户新政”影响未来会带动该区域更多人才导入, 置业需求将进一步加大。而江夏区作为大光谷板块重要组

成部分，受到光谷人口红利影响，住宅市场需求也会激增，整个板块将进入全盛期。在大光谷区域虽然房企扎堆，但是在售住宅项目并不多，片区供应量几乎全面沦陷，目前在售楼盘以别墅产品为主，且多集中于江夏区域。

综上所述，第一次交易我司通过协议的方式收购巴登城 49%少数股权，第二次交易我司基于该项目万亩大盘的资源稀缺性和显著的区位优势及市场持续向好的前景，通过在浙江产权交易所挂牌，以公开征集意向受让方的方式，对巴登城 100%股权进行了询价，确定挂牌底价，最终广东贸琪以 56 亿元的价格竞买取得巴登城 100%股权。两次交易涉及的巴登城股权对应的价值合理，转让巴登城 100%股权及关联交易程序的决策流程符合《深圳证券交易所股票上市规则》等相关法律法规的规定，且已充分履行了相关信息披露义务。

(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。

我司出售巴登城 100%股权于 2017 年 12 月 18 日完成工商变更登记手续并丧失了对巴登城的控制，判断依据为：公司股东大会决议批准、股权变更的法律程序完成、股权转让款已收到 100%、控制权已经转移。因此 2017 年 12 月我司进行账务处理，转销长期股权投资，将收到的价款和账面价值的差额部分确认为投资收益，并自 2017 年 12 月 18 日起不再将其纳入合并报表范围。

年审会计师核查程序和核查意见：

(一)、核查程序

2017 年报审计中，我们将公司巴登城股权出售事项确认为关键审计事项，我们针对公司处置巴登城 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，我们执行的主要审计程序如下：

- ①对嘉凯城公司与本次关联交易相关的内部控制制度和执行情况进行了解、评价和测试，以判断关联交易内部控制制度是否合规、有效；
- ②获取并检查本次交易相关董事会决议、独立董事书面意见等决策相关文件，以判断相关决策程序是否适当；
- ③与嘉凯城管理层进行访谈，检查交易的定价依据，通过检查相关文件核实



潜在购买方的交易意向和定价的合理性；

④获取浙江产权交易所挂牌交易过程中的资料，并与浙江产权交易所及潜在购买方等相关方进行访谈，核实交易意向和定价的合理性，并检查相关文件；

⑤获取本次交易标的资产评估报告，评价管理层聘请的外部评估机构的独立性、资质和胜任能力；

⑥我们邀请内部评估专家对本次交易资产的评估报告进行复核，以评价本次交易资产评估报告评估结果的适当性和公允性；

⑦检查对于长期股权投资处置和投资收益确认的会计处理是否符合《企业会计准则》及其他监管的要求，检查对于此次涉及关联交易的股权交易信息披露是否充分并符合《企业会计准则》及其他监管的要求。等

收到贵部问询函后，我们再次检查了相关工作底稿，并进行公开信息查询、与管理层再次访谈了解确认交易的背景和交易的目的及交易过程的相关情况，了解巴登城项目建设最新进展情况等核查程序。

（二）、核查意见

经核查，我们对嘉凯城公司的上述回复无异议，我们认为嘉凯城公司处置巴登城 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符合《企业会计准则》的相关规定。



中国注册会计师：



中国注册会计师：



2018年6月1日