

证券代码：603101

证券简称：汇嘉时代

公告编号：2021-072

新疆汇嘉时代百货股份有限公司

关于对上海证券交易所监管工作函的回复公告

本公司董事会及全体董事保证本公告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

重要内容提示：

截止 2021 年三季度末，公司的资产负债率为 65.44%。公司目前的货币资金不足以满足阜康市汇嘉时代广场项目和克拉玛依市汇嘉时代广场项目建设的资金需求，未来公司将通过银行贷款等融资方式缓解资金压力。因此，将有可能进一步提升资产负债率，导致公司的资金压力加剧，带来一定的资金风险，敬请广大投资者注意投资风险。

新疆汇嘉时代百货股份有限公司（以下简称“公司”）于 2021 年 11 月 3 日收到上海证券交易所《关于新疆汇嘉时代百货股份有限公司参与竞买控股股东资产相关事项的监管工作函》（上证公函[2021]2843 号）（以下简称“监管工作函”），现就监管工作函回复如下：

一、公告披露，拟竞买标的资产评估价值为 46,214.16 万元，本次关联交易价格以不高于评估值的 80%为定价依据。请公司：（1）结合周边房地产市场可比交易价格、标的资产建造成本等因素，说明本次交易价格的公允性和合理性；（2）核实并说明对本次交易价款是否设置监管账户或其他保障措施；（3）结合公司对该项目的后续规划，说明标的资产交付前和交付后上市公司预计投入的资金金额和用途。

公司回复：

(1) 结合周边房地产市场可比交易价格、标的资产建造成本等因素，说明本次交易价格的公允性和合理性；

公司全资子公司克拉玛依汇嘉时代百货有限公司（以下简称“克拉玛依汇嘉”）本次拟竞买的标的资产坐落于克拉玛依市克拉玛依区幸福路以南、胜利路以西，由地下一层、地上四层构成，建筑面积共计 88,535.16 平方米。附近 3 公里内同一商圈内的其他三处可比商业房产——“恒隆广场、都市广场和南湖美食城”的一层市场交易价格分别为 9700 元/平方米（含税）、9700 元/平方米（含税）以及 10670 元/平方米（含税）。

本次关联交易价格以不高于资产评估值 46,214.16 万元的 80%为定价依据，拟以不超过人民币 36,900 万元的价格参与竞买，标的资产单价为 4168 元/平方米（含税），价格远低于周边房地产市场可比交易价格。

标的资产的建造成本由“前期+主体”和“设备安装+外立面工程”两方面构成。其中“前期+主体”成本包含土地费用、前期费用、主体工程和主体施工阶段的管理费用，合计约为 24,047.91 万元；“设备安装+外立面工程”成本包含设备及安装工程、外立面装修和设备施工阶段的管理费用，合计约为 12,858.59 万元。按照图纸达到竣工验收环节的成本合计约为 36,906.50 万元。

综上，本次关联交易定价依据符合公允价格的要求和相关规定，且在合理范围内，不存在损害公司及中小股东利益的情形。

(2) 核实并说明对本次交易价款是否设置监管账户或其他保障措施；

本次交易价款未设置监管账户。若竞买成功，克拉玛依汇嘉将依据《拍卖须知》与克拉玛依汇嘉文化投资有限公司（以下简称“克拉玛依汇嘉文化”）拟签署的《期房竞买协议书》——“第五条 计价方式与价款”支付相关款项。具体条款如下：

“（一）签订本合同前，买受人已向出卖人支付定金人民币 1,000 万元，该定金于本合同签订时转为商品房价款。

（二）买受人根据工程进度情况采取下列分期付款付款方式付款：

1. 主体封顶后，买受人应当在 2021 年 11 月 20 日前支付该商品房总价款的 60%，首期房价款人民币 元；

2. 商品房达到合同约定交付条件后,买受人应当在 2022 年 8 月 31 日前支付总价款的 20%,人民币 元;

3. 项目竣工验收后,买受人应当在 2022 年 11 月 30 日前支付总价款的 15%,人民币 元;

4. 买受人在取得不动产权证书后的 5 日内,支付剩余总价款的 5%;

5. 出卖人需提供工程进度证明文件,包含且不仅限于照片、交接单、验收证明等。”

(3) 结合公司对该项目的后续规划,说明标的资产交付前和交付后上市公司预计投入的资金金额和用途。

本次竞买标的资产若竞买成功,公司将着手进行克拉玛依市汇嘉时代广场前期布局规划及招商工作,在资产交付前公司工程物业管理中心将对购物中心提前进行设计规划,并进行设计团队的招标。

标的资产交付前,公司将根据拟签署的《期房竞买协议书》按工程进度支付相关款项,具体金额以最终成交价为准。

标的资产交付后,公司预计投入金额及用途如下:

①公司将对标的资产进行二装(室内)装饰装修、智能化工程等设计、施工,预计投入金额 9,265 万元;

②开业前期的超市货柜、冷链压缩机组、冷库设备、安检设备、微型消防车、信息化系统等项目,预计投入金额 468.50 万元。以上两项共计约 9,733.50 万元。

二、公告披露,拟竞买标的资产由地下一层、地上四层构成,建筑面积共计 88,535.16 平方米,预计 2022 年 11 月底整体竣工验收。请公司:(1)向交易对方核实该项目的最新建设进展,是否曾出现延期或停工等情形;(2)结合交易对方资金实力、项目交付标准等因素,说明该项目预计是否能够按期交付,如不能,对交易价款的处理方式及相关违约责任。

公司回复:

(1) 向交易对方核实该项目的最新建设进展,是否曾出现延期或停工等情形;

截止目前，本次拟竞买的标的资产主体结构已封顶，地下室二次结构工程已完成 80%。未出现过延期或停工情形。

（2）结合交易对方资金实力、项目交付标准等因素，说明该项目预计是否能够按期交付，如不能，对交易价款的处理方式及相关违约责任。

克拉玛依汇嘉文化投资建设的克拉玛依市汇嘉时代广场 A、B 区共计 407 间商铺以及克拉玛依汇嘉文创产业园区均已对外出租或出售。截止 2021 年 10 月底，克拉玛依汇嘉文化商铺销售收入 1,814 万元，租金收入 1,091 万元，货币资金账面余额 17.36 万元，克拉玛依汇嘉文化本年度融资 1.25 亿元，贷款余额 11,900 万元，未来一年需要偿还的贷款本金 1,200 万元，剩余未销售商铺预计后期将实现 1.5 亿元的销售收入。

《期房竞买协议书》对项目交付标准约定为：该商品房已取得建设工程竣工验收备案证明文件和房屋测绘报告；商品房相关设施设备，包括给排水、供电、供暖、燃气以及通讯设施等符合相关国家标准和行业规定。

综上，克拉玛依汇嘉文化具备将标的资产根据交付标准按期交付的条件。如逾期交付，将根据《期房竞买协议书》的约定承担相关违约责任如下：

“第十条 逾期交付责任

除不可抗力外，出卖人未按照第九条约定的时间将该商品房交付买受人的，双方同意按照下列以下方式处理：

按照逾期时间，分别处理（1 和 2 不作累加）。

1. 逾期在 30 日之内（该期限应当不多于第六条第 1（1）项中的期限），自第九条约定的交付期限届满之次日起至实际交付之日止，出卖人按日计算向买受人支付全部房价款千分之 0.1 的违约金（该违约金比率应当不低于第六条第 1（1）项中的比率）。

2. 逾期超过 30 日（该期限应当与本条第（1）项中的期限相同）后，买受人有权解除合同。买受人解除合同的，应当书面通知出卖人。出卖人应当自解除合同通知送达之日起 15 日内退还买受人已付全部房款（含已付贷款部分），并自买受人付款之日起，按照 0.1%（不低于中国人民银行公布的同期贷款基准利率）计算给付利息；同时，出卖人按照全部房价款的 0.1%向买受人支付违约金。

买受人要求继续履行合同的，合同继续履行，出卖人按日计算向买受人支付全部房价款千分之 0.1（该比率应当不低于本条第 1 项中的比率）的违约金。

三、2021 年 8 月 31 日，公司曾向控股股东关联方以 13,154 万元的价格购买阜康市汇嘉时代广场项目。同时，公司三季报披露，截至 2021 年 9 月 30 日，货币资金余额为 1.76 亿元，短期借款、长期借款余额分别为 6.08 亿元和 3.35 亿元，流动比率仅 0.39，资产负债率达 65.44%。请公司：（1）核实并说明阜康市汇嘉时代广场项目的建设进度、交付日期、开业日期、上市公司投入金额及用途，与公司前期规划是否相符；（2）结合两次交易支付方式、资金来源、公司目前可动用资金及用途等因素，说明两次现金收购以及后续投入是否会对公司日常运营造成较大资金压力和债务风险；（3）结合公司现有购物中心的经营模式和业绩情况，说明短期内两次向控股股东购买购物中心项目的原因和主要考虑。

公司回复：

（1）核实并说明阜康市汇嘉时代广场项目的建设进度、交付日期、开业日期、上市公司投入金额及用途，与公司前期规划是否相符；

截止目前，阜康市汇嘉时代广场项目已完成主体结构中检和给排水管网建设。其余工程按计划进度正常推进建设中。该项目预计于 2022 年 5 月 31 日前完成交付，于 2022 年上半年开业运营。

截止目前，阜康汇嘉时代百货有限公司依据商品房买卖合同（预售）已向阜康市汇嘉房地产开发有限公司支付款项 11,000 万元；向设计单位支付超市设计合同首付款等 21.50 万元，共计 8,021.50 万元。《商品房买卖合同（预售）》约定：9 月 23 日前支付首付款 8,000 万元；10 月 28 日前支付 3,000 万元；11 月 18 日前支付 2,154 万元。21.50 万元为阜康市汇嘉时代广场开业前正常支付的设计费。上述款项支付与前期规划相符。

（2）结合两次交易支付方式、资金来源、公司目前可动用资金及用途等因素，说明两次现金收购以及后续投入是否会对公司日常运营造成较大资金压力和债务风险；

阜康市汇嘉时代广场项目需支付购置资产资金 13,154 万元、克拉玛依市汇嘉时代广场项目如竞买成功，预计支付资金 36,900 万元。项目建成交付后，两家购物中心将进行百货超市内装、智能化设计、装饰装修及开业前资产购置等，阜康市汇嘉时代广场项目预计投入资金 2,389 万元，克拉玛依市汇嘉时代广场项目预计投入资金 9,733.5 万元。

公司每月货币资金余额保留量约 2 亿元，存量资金与零售企业行业运营特点、商品采购支付模式、租金收取方式以及外部融资形式有紧密关联。

公司 2021 年前三个季度净利润同比 2020 年大幅提升：

单位：万元

项目	2021 年 1-9 月	2021 年 1-6 月	2021 年 1-3 月
净利润	6,702.98	6,023.57	3,678.06
同比%	1,993.39	258.33	636.30

公司目前下属三家购物中心租金收入随着公司运营能力的提升，租金、物业管理费收入带来的现金流将会逐年提升。依据合同条款，平均年租金增长 8%。

三家购物中心租金情况如下：

单位：万元

门店	2020 年	2021 年 1-10 月	预计 2021 年全年
库尔勒购物中心	3,535.14	4,476.26	5,371.51
北京路购物中心	3,102.68	3,521.66	4,225.99
昌吉购物中心	2,745.61	3,677.53	4,413.04
小计	9,383.43	11,675.45	14,010.54

三家购物中心物业费情况如下：

单位：万元

门店	2020 年	2021 年 1-10 月	预计 2021 年全年
库尔勒购物中心	1,397.65	1,814.26	2,177.12
北京路购物中心	557.18	653.81	784.57
昌吉购物中心	1,131.37	1,423.97	1,708.77
小计	3,086.20	3,892.04	4,670.46

结合公司 2021 年 1-9 月净利润及 2021 年财务预算：

①公司 2021 年预算净利润 1.05 亿元，年折旧及摊销金额 1.68 亿元。2022 年预算利润 1 亿元，年折旧及摊销金额预算为 1.71 亿元。

2021 年 1-9 月经营性现金流量表

单位：万元

报表项目	1 月	2 月	3 月	4 月	5 月	6 月	7 月	8 月	9 月
一、货币资金	39,915.54	30,169.68	21,719.86	13,998.52	23,448.88	26,679.00	10,499.68	11,471.34	17,571.02
二、短期借款	37,825.86	33,403.06	27,984.49	35,682.63	44,258.82	53,560.24	51,727.71	54,768.21	60,807.77
三、长期借款	35,724.98	22,974.10	35,756.88	35,715.61	37,062.61	35,507.48	34,479.70	33,479.70	33,452.55
四、经营活动产生的现金流量：	-	-	-	-	-	-	-	-	-
销售商品、提供劳务收到的现金	50,743.92	57,958.61	37,838.16	32,808.78	40,853.51	35,566.54	33,873.67	36,579.49	46,365.57
经营活动现金流入小计	52,637.74	58,419.54	41,100.33	34,346.36	42,939.02	39,137.92	36,345.89	36,905.20	50,388.64
购买商品、接受劳务支付的现金	51,080.06	42,755.58	28,381.84	38,052.33	36,459.17	29,859.25	40,156.17	29,731.28	33,978.09
经营活动现金流出小计	59,693.99	48,149.86	33,485.54	40,346.66	43,429.15	35,126.70	44,694.90	36,023.37	37,487.45
经营活动产生的现金流量净额	-7,056.24	10,269.69	7,614.79	-6,000.30	-490.14	4,011.22	-8,349.02	881.82	12,901.19

2021 年 1-9 月月均货币资金余额近 2 亿元。2021 年 1-9 月经营性净现金流入 1.38 亿元，10-12 月为零售企业销售旺季，同时各购物中心开始收取下个租赁期租金及物业费用预估经营性现金净流量增加至 1.5 亿。

2022 年预计经营性现金流动持续增加。

②目前公司还有未使用银行授信近 1.4 亿元，可随时用于流动资金的补充。

③阜康市汇嘉时代广场项目计划开业时间为 2022 年上半年，克拉玛依市汇嘉时代广场项目预计完成交付时间为 2023 年上半年，其余资金缺口将使用银行融资解决。在资产负债率不超过 70%的情况下，不考虑新增两家购物中心资产，公司预计融资规模可弥补资金缺口。

截止 2021 年三季度末，公司的资产负债率为 65.44%。公司目前的货币资金不足以满足阜康市汇嘉时代广场项目和克拉玛依市汇嘉时代广场项目建设的资金需求，未来公司将通过银行贷款等融资方式缓解资金压力。因此，将有可能进一步提升资产负债率，导致公司的资金压力加剧，带来一定的资金风险，敬请广大投资者注意投资风险。

(3) 结合公司现有购物中心的经营模式和业绩情况，说明短期内两次向控股股东购买购物中心项目的原因和主要考虑。

截至目前，公司在新疆地区拥有 3 家购物中心，分别为：库尔勒购物中心、乌鲁木齐北京路购物中心、昌吉购物中心，主要采用联营、自营和租赁三种经营模式。最近一年及一期，上述三家购物中心的经营业绩情况如下：

单位：万元

	库尔勒购物中心		北京路购物中心		昌吉购物中心	
	2020 年度	2021 年 1-9 月	2020 年度	2021 年 1-9 月	2020 年度	2021 年 1-9 月
营业收入	24,651.95	20,061.82	415,592.11	39,604.36	18,111.35	15,102.66
净利润	2,833.15	3,958.77	6,997.33	9,340.68	-2,730.80	-688.46

昌吉购物中心于 2018 年年底开业运营，目前仍处于培育期。

公司投资建设“阜康市汇嘉时代广场”和“克拉玛依市汇嘉时代广场”目的主要出于以下几方面考虑：

①符合公司发展战略及经营规划

按照新疆领先、区域做强的总体战略，根据阜康市和克拉玛依市的区域发展特点，在前期布局规划的基础上，公司投资建设两家购物中心，旨在发挥规模竞争优势，进一步占据重要战略要地，抢占市场份额，获得优先定价权。在强化当地零售市场优势地位的基础上，积极寻求契机拓展新的发展领域。

②符合零售业发展模式需要

购物中心以其多元化的经营模式、多种业态优化组合的运营方式和丰富的购物体验，已成为最重要的零售经营方式之一，而且已远远突破商品零售的界限，它对一个城市的商业环境改善、消费与休闲方式的改变、投资结构的优化、对经济繁荣的贡献等越来越显示出它的重要性和生命力。消费体验升级当今已成为实体零售形成聚客效应并带动客流的重要因素。大型综合购物中心以其特有的体验式消费丰富了消费者的购物场景，不仅吸引消费者到店以增加到店频次与客流量，同时可以拉长顾客的驻店时间，把握潜在的多样化消费需求，全方面推动销售额的稳步提升。

③调整经营布局的需要

克拉玛依店为克拉玛依汇嘉下属经营的传统百货门店，于 2009 年开业运营至今，其传统百货业态已无法满足以大型零售综合体为主的实体零售业发展趋势。克拉玛依店目前存在物业设施老旧，购物环境低下，停车位匮乏，客流减少等现状。为扭转经营不利的局面，公司本次竞买标的资产投建的大型综合购物中心——克拉玛依市汇嘉时代广场的建成，将利用多业态组合，有效改善购物环境，增强停车便利性，提升顾客体验度，巩固并提升公司在克拉玛依区域的竞争优势。

综上，公司综合考察新疆地区城市中心区域零售市场空白点，建造适宜区域特点的综合购物中心，符合公司战略发展要求和零售业发展趋势，两家购物中心的建成未来将成为公司新的业绩增长点，给公司和全体股东创造更好地业绩回报。

四、公司控股股东暨实际控制人应当核实是否存在不当交易、资金占用、违规担保等情形，不得以任何形式侵占上市公司利益。

公司回复：

公司控股股东暨实际控制人潘锦海先生不存在不当交易、资金占用、违规担保等

侵害上市公司利益的情形。

特此公告。

新疆汇嘉时代百货股份有限公司

董事会

二〇二一年十一月十三日