

## 嘉凯城集团股份有限公司

### 财务资助公告

本公司及董事会全体成员保证信息披露的内容真实、准确、完整，没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

#### 一、财务资助事项概述

嘉凯城集团股份有限公司（以下简称“嘉凯城”或“本公司”或“公司”）及其子公司拟通过浙江产权交易所公开挂牌转让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（上述五家公司股权以下统称“房产项目资产包”）。

截至 2018 年 8 月 31 日，本公司及其相关方对房产项目资产包的债权款合计约 30.03 亿元（本公司及其相关方的股东债权款以实际发生额为准，以下称“股东债权款”），鉴于上述股权转让完成后，公司及其子公司将不再持有房产项目资产包所涉及公司股权，故本公司及其相关方对房产项目资产包的股东债权款构成对外提供财务资助。

股东债权款明细如下：

单位：亿元

序号	公司名称	股东债权金额
1	杭州名城博园置业有限公司	9.71
2	张家港嘉凯城房地产开发有限公司	8.94
3	杭州嘉凯城滨虹房地产开发有限公司	6.19
4	重庆华葡房地产开发有限公司	3.24
5	诸暨嘉凯城房地产开发有限公司	1.95
合计		30.03

根据挂牌条件的要求，股东债权款分两期归还，第一期偿还股东债权款的10%，由受让方于股权交易合同签订后十二个月内完成支付；第二期偿还股东债权款的剩余90%，由受让方于股权交易合同签订后二十四个月内完成支付。股东债权款未偿还期间按照银行同期贷款利率计息，利息随每期债权款偿还时一并支付。

公司2018年9月27日召开的第六届董事会第二十一次会议以9票同意，0票反对，0票弃权审议并通过了《关于向房产项目资产包涉及公司提供财务资助的议案》。该财务资助事项尚需提交公司股东大会进行审议。

## 二、被资助对象的基本情况

### 1、房产项目资产包转让前基本情况

(1) 杭州嘉凯城滨虹房地产开发有限公司

名称：杭州嘉凯城滨虹房地产开发有限公司

住所：杭州市滨江区长河街道长河路475号1幢8层801室

法定代表人：滕达

注册资本：壹亿元整

经营范围：房地产开发经营。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

股权结构为：公司全资子公司嘉凯城集团（浙江）有限公司（以下简称“浙江公司”）持股60%，公司全资子公司浙江同益投资有限公司持股40%。

杭州滨虹房地产开发有限公司（以下简称“杭州滨虹”）成立于2013年12月5日，是为开发杭州中凯城市之光项目而设立的项目公司，项目位于杭州滨江核心位置，时代大道与彩虹快速路交汇处。项目占地61.73亩，容积率2.20，项目总建筑面积13.4万m<sup>2</sup>，地上建筑面积9.3万m<sup>2</sup>，地库4.07万m<sup>2</sup>。截止2018年6月30日，项目剩余可售面积6.57万m<sup>2</sup>。

该公司不是失信被执行人。

根据瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)出具的审计报告(瑞华专审字[2018]01970066号)，杭州滨虹最近一年及最近一期主要财务数据如下：

单位：万元

科目	2018年8月31日	2017年12月31日
资产总额	277,099.99	215,996.01
负债总额	274,990.11	209,998.93
净资产	2,109.87	5,997.08
应收款项总额	72,049.33	31,031.19
	2018年1月至8月	2017年
营业收入	0.00	0.00
营业利润	-3,290.28	-897.16
净利润	-3,887.20	-903.56
经营活动产生的 现金流量净额	-22,629.40	23,363.85

根据北京华信众和资产评估有限公司以2018年8月31日为评估基准日出具的资产评估报告(华信众合评报字[2018]第1134号),杭州滨虹的股东全部权益账面价值2,109.87万元,评估价值2,494.26万元,评估增值384.39万元,增值率为18.22%。

## (2) 杭州名城博园置业有限公司

名称:杭州名城博园置业有限公司

住所:杭州市农副产品物流中心打石漾路1号(六朝名瑶商务酒店)四楼

法定代表人:滕达

注册资本:伍亿元整

经营范围:房地产开发、经营。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)。

股权结构为:公司全资子公司浙江公司持股100%。

杭州名城博园置业有限公司(以下简称“名城博园”)成立于2011年3月18日,是为开发杭州名城博园项目而设立的项目公司,项目位于杭州北侧余杭区良渚街道,距离中心城区约16公里。项目占地124.47亩,容积率2.8,项目总建筑面积31.10万m<sup>2</sup>,其中地上建筑面积23.07万m<sup>2</sup>,地下面积8.03万m<sup>2</sup>。截止2018年6月30日,项目剩余可售面积9.42万m<sup>2</sup>。

该公司不是失信被执行人。

根据瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）的审计报告（瑞华专审字 [2018] 01970068 号），名城博园最近一年及最近一期主要财务数据如下：

单位：万元

科目	2018年8月31日	2017年12月31日
资产总额	254,415.09	256,152.01
负债总额	251,818.05	246,534.49
净资产	2,597.04	9,617.52
应收款项总额	3,474.19	3,314.02
	<b>2018年1月至8月</b>	<b>2017年</b>
营业收入	6,345.96	3,123.80
营业利润	-7,170.38	-10,519.67
净利润	-7,020.48	-11,587.57
经营活动产生的 现金流量净额	539.93	-62,291.68

根据北京华信众和资产评估有限公司以2018年8月31日为评估基准日出具的资产评估报告（华信众合评报字 [2018] 第 1140 号），名城博园的股东全部权益账面价值 2,597.04 万元，评估价值 5,677.19 万元，评估增值 3,080.15 万元，增值率为 118.60%。

### （3）诸暨嘉凯城房地产开发有限公司

名称：诸暨嘉凯城房地产开发有限公司

住所：诸暨市陶朱街道望云西路 77 号四楼

法定代表人：滕达

注册资本：伍仟万元整

经营范围：房地产开发经营。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

股权结构为：本公司持股 100%。

诸暨嘉凯城房地产开发有限公司（以下简称“诸暨公司”）成立于 2014 年 4

月 25 日，是为开发诸暨住宅项目而设立的项目公司，项目位于绍兴诸暨市城西工业新城。项目占地 93.29 亩，容积率 1 至 1.2，计容面积 7.46 万 m<sup>2</sup>，地下面积 2.52 万 m<sup>2</sup>，总建筑面积 9.98 万 m<sup>2</sup>。截止 2018 年 6 月 30 日，项目可售住宅(未建)面积 7.46 万 m<sup>2</sup>。

该公司不是失信被执行人。

根据经瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的审计报告（瑞华专审字 [2018] 01970065 号），诸暨公司最近一年及最近一期主要财务数据如下：

单位：万元

科目	2018 年 8 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
资产总额	22,067.16	21,970.54
负债总额	19,602.31	19,434.22
净资产	2,464.86	2,536.33
应收款项总额	0	0
	2018 年 1 月至 8 月	2017 年
营业收入	0	0
营业利润	-71.47	-954.24
净利润	-71.47	-1,000.18
经营活动产生的 现金流量净额	-33.57	588.92

根据北京华信众和资产评估有限公司以 2018 年 8 月 31 日为评估基准日出具的资产评估报告(华信众合评报字 [2018] 第 1135 号)，诸暨公司的股东全部权益账面价值 2,464.86 万元，评估价值 7,041.37 万元，评估增值 4,576.51 万元，增值率为 185.67%。

#### (4) 重庆华葡房地产开发有限公司

名称：重庆华葡房地产开发有限公司

住所：重庆市江北区杨河一村 78 号国际商会大厦 20 楼

法定代表人：马建军

注册资本：贰仟万元整

经营范围：房地产开发及物业管理（以上范围按资质证书核定项目承接业务），房屋租赁，销售建筑装饰材料（不含化学危险品）、五金、交电、化工产品 & 原料（不含化学危险品）、钢材、汽车零部件、摩托车零部件、普通机械、农副产品（不含粮食批发）、办公设备、文教用品、橡胶制品。（国家法律、行政法规禁止的不得经营；国家法律、行政法规规定取得许可后方可从事经营的，未取得许可前不得经营）。

股权结构为：公司全资子公司嘉凯城集团（上海）有限公司持股 51%，公司全资子公司上海中凯置业有限公司持股 49%。

重庆华葡房地产开发有限公司（以下简称“重庆华葡”）成立于 2001 年 10 月 24 日，由重庆华葡桥梁有限公司和周威力共同出资组建，2005 年 4 月重庆华葡桥梁有限公司和周威力将全部股份转让给上海中凯企业集团有限公司与上海中凯置业有限公司，转让后上海中凯企业集团有限公司与上海中凯置业有限公司分别持股 51% 和 49%。2011 年 4 月上海中凯企业集团有限公司企业名称变更为嘉凯城集团中凯有限公司。2014 年 8 月嘉凯城集团中凯有限公司企业名称变更为嘉凯城集团（上海）有限公司。

重庆北麓官邸项目、魔方城项目隶属于项目公司重庆华葡。两个项目都位于重庆江北区观音桥板块，毗邻三湾路与鸿恩寺公园。北麓官邸项目：建设用地总面积为 13.94 万 m<sup>2</sup>（折合 209 亩），总建筑面积 11.03 万方。魔方城项目：建设用地总面积为 2.71 万 m<sup>2</sup>（折合 40.65 亩），容积率为 4.2，地上建面 11.64 万 m<sup>2</sup>，地下建面 2.68 万 m<sup>2</sup>。截止 2018 年 6 月 30 日，项目剩余可售面积 13.6 万 m<sup>2</sup>。

该公司不是失信被执行人。

根据瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的审计报告（瑞华专审字[2018]01970069 号），重庆华葡最近一年及最近一期主要财务数据如下：

单位：万元

科目	2018 年 8 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
资产总额	70,403.14	70,466.27
负债总额	66,028.67	64,880.36
净资产	4,374.47	5,585.91
应收款项总额	509.86	534.60

	2018年1月至8月	2017年
营业收入	32.67	449.06
营业利润	-1,205.87	-2,496.93
净利润	-1,211.44	-2,488.68
经营活动产生的 现金流量净额	1,399.35	-13,308.28

根据北京华信众和资产评估有限公司以2018年8月31日为评估基准日出具的资产评估报告(华信众合评报字[2018]第1137号),重庆华葡的股东全部权益账面价值4,374.47万元,评估价值15,758.07万元,评估增值11,383.60万元,增值率为260.23%。

(5) 张家港嘉凯城房地产开发有限公司

名称: 张家港嘉凯城房地产开发有限公司

住所: 张家港经济技术开发区张杨公路悦丰大厦602室

法定代表人: 王建新

注册资本: 40000万元整

经营范围: 房地产开发和经营。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)。

股权结构为: 公司全资子公司嘉凯城集团嘉业有限公司持股75%,华芳集团有限公司持股15%,上海中凯房地产开发管理有限公司持股10%。

张家港嘉凯城房地产开发有限公司(以下简称“张家港公司”)成立于2014年3月20日,是为开发张家港城市之光项目而设立的项目公司,项目位于张家港张杨公路以北、港城大道以西,项目距离中心城区约2公里。项目占地287.69亩,容积率2.45,项目总建筑面积61.42万m<sup>2</sup>,其中住宅41.21万m<sup>2</sup>,商业1.82万m<sup>2</sup>,地库12.34万m<sup>2</sup>。截止2018年6月30日,项目剩余可售面积34.01万m<sup>2</sup>。

该公司不是失信被执行人。

根据瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)出具的审计报告(瑞华专审字[2018]01970067号),张家港公司最近一年及最近一期主要财务数据如下:

单位: 万元

科目	2018年8月31日	2017年12月31日
资产总额	305,352.19	321530.46
负债总额	273,475.65	287731.46
净资产	31,876.54	33799.00
应收款项总额	118,675.59	117,334.62
	2018年1月至8月	2017年
营业收入	39,745.57	0.00
营业利润	-243.15	-1,836.80
净利润	-1,922.46	-1,971.70
经营活动产生的 现金流量净额	-35,100.38	-67,065.12

根据北京华信众和资产评估有限公司以2018年8月31日为评估基准日出具的资产评估报告(华信众合评报字[2018]第1138号),张家港公司75%的股东权益账面价值23,907.40万元,评估价值29,050.93万元,评估增值5,143.52万元,增值率为21.51%。

## 2、股权转让后基本情况

公司拟以整体挂牌起始价不低于审计净资产3.55亿元的价格通过浙江产权交易所公开挂牌转让房产项目资产包,受让方须根据具体摘牌情况方可确定。此次转让房产项目资产包后,公司将不再持有上述五家公司股权。

## 三、所采取的风险防范措施

自股权工商变更登记完成之日起至股东债权债务关系解除之日,房产项目资产包受让方应提供公司认可的担保方为股东债权款提供担保。担保期间如股东债权款发生违约情形,则由担保方承担担保责任。

## 四、董事会意见

董事会认为公司为房产项目资产包提供约30.03亿元(本公司及其相关方的股东债权款以实际发生额为准)的对外财务资助,不影响公司正常经营,按照银行同期贷款利率结算资金占用费,定价公允,公司在向其提供财务资助的同时,



将密切关注房产项目资产包的经营管理状况，控制资金风险。

## 五、独立董事意见

公司独立董事贾生华、陈三联、梁文昭对本次财务资助发表意见如下：

1、目前公司及关联方对房产项目资产包的债权款合计约 30.03 亿元均已经履行了公司内部审批程序，符合国家法律、法规及公司章程的规定；

2、公司拟公开挂牌转让房产项目资产包，并要求受让方分两期归还股东债权款，第一期偿还股东债权款的 10%，由受让方于股权交易合同签订后十二个月内完成支付；第二期偿还股东债权款的剩余 90%，由受让方于股权交易合同签订后二十四个月内完成支付。股东债权款未偿还期间按照银行同期贷款利率计息，利息随每期债权款偿还时一并支付。该财务资助是在股权转让过程中形成的，利息定价合理，上述财务资助符合有关政策法规和公司章程规定。

3、同意公司上述财务资助事项，并同意提交公司股东大会审议。

## 六、累计对外提供财务资助金额及逾期未收回的金额

截止目前，公司累计对外提供财务资助金额为0，不存在逾期未收回等情形。

嘉凯城集团股份有限公司董事会

二〇一八年九月二十九日