

证券代码:000016、200016 证券简称:深康佳 A、深康佳 B 公告编号:2024-69
债券代码: 149987、133306 债券简称: 22 康佳 01、22 康佳 03
133333、133759 22 康佳 05、24 康佳 01
133782、133783 24 康佳 02、24 康佳 03

康佳集团股份有限公司

关于对中证中小投资者服务中心《股东质询建议函》 回复的公告

本公司及董事局全体成员保证公告内容真实、准确和完整，没有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

康佳集团股份有限公司（简称“本公司”）于近日收到中证中小投资者服务中心（简称“投服中心”）的《股东质询建议函》（投服中心行权函（2024）42号），对本公司近期公告拟继续按持股比例向持股 49%的参股公司滁州康鑫健康产业发展有限公司（简称“滁州康鑫公司”）提供期限不超过 3 年、金额不超过 4 亿元财务资助尚存疑问，依法行使股东质询权、建议权。本公司收到投服中心《股东质询建议函》后高度重视，立即组织人员就《股东质询建议函》所提出的问题进行了核查分析，现回复并公告如下：

问题 1：建议说明滁州康鑫公司是否具有到期还款能力：（1）2020 年至今，滁州康鑫公司负责的滁州康养项目的具体进展，如项目无进展，请详细说明原因；（2）结合最新的资产状况、行业发展状况、项目开发进展及预期收益时间等，说明滁州康鑫公司是否具有到期还款能力。

回复：

一、财务资助情况概述

滁州康鑫公司成立于 2019 年 12 月，注册资本为 3,000 万元，成立时为本公司的全资子公司。2020 年 9 月，滁州康鑫公司以 6.12 亿元（不含税）竞得滁州明湖养生科技小镇项目（简称“滁州康养项目”）480 亩商住用地（其中住宅用地约 370 亩，商业用地约 110 亩）。因滁州康鑫公司注册资本不足以支付上述地价款，本公司对滁州康鑫公司提供了股东借款。为优化公司资产配置，2020 年 12 月，本公司将滁州康鑫公司 51%股权公开挂牌转让给第三方。股转完成后，滁州康鑫公司由本公司的全资子公司变为持股 49%的参股公司，本公司在股权转让的同时收回了 51%股权所对应的股东借款，在履行相应审批程序后，剩余 49%股权所对应的股东借款继续存续。对于本公司与滁州康鑫公司其他股东一起提供的股东借款，滁州康鑫公司主要用于支付滁州康养项目 480 亩土地款及契税和项目

前期规划设计、勘测、工程管理及员工工资等。截至目前，本公司按持股比例向滁州康鑫公司提供了约 4 亿元股东借款。为了推进滁州康养项目，本公司拟继续按持股比例为滁州康鑫公司提供不超过 4 亿元财务资助，借款期限不超过 3 年，借款的年化利率为 8%。滁州康鑫公司的其他股东与本公司一起按持股比例以相同条件向滁州康鑫公司提供股东借款。本次财务资助的具体情况请见本公司于 2024 年 10 月 31 日披露的《关于按持股比例向滁州康鑫健康产业发展有限公司提供财务资助的公告》（公告编号:2024-62）。

二、滁州康养项目的进展情况

2021 年 3 月，滁州康鑫公司完成滁州康养项目 480 亩商住用地的购买手续。根据项目相关建设要求，滁州康鑫公司需要同步完成滁州康养项目 480 亩商住用地设计方案及项目周边生态用地改造建设方案，然后将两个方案一并报政府相关部门审批。在与政府相关部门沟通项目方案过程中，受到以下因素影响，进度不及预期：一是国家相关部门出台了新政策，滁州康鑫公司需要根据最新政策对项目周边生态用地改造建设方案进行调整；二是由于国内房地产市场发生较大变化，滁州康鑫公司与政府相关部门沟通调整滁州康养项目 480 亩商住用地设计方案，争取更有利的开发条件。2024 年 4 月，滁州康养项目建设方案基本框架通过了政府相关部门的审核。滁州康鑫公司开始推进项目开工建设。

在综合考虑项目周边市场环境及自身基本情况后，滁州康鑫公司正在分批引入合作方开发建设 110 亩商业用地和部分生态用地，已完成其中一块商业用地合作方的引入并已同步开工，2025 年将完成剩余商业地块和生态地块合作方的引入及分批建设运营工作，从而尽快完成住宅用地周边生态业态布局、康养设施搭建及商业配套建设。在商业与生态用地建设运营期间，滁州康鑫公司将分批次以小步快跑形式，开发建设住宅用地。

三、滁州康鑫公司还款能力分析

从行业发展状况、项目地块区位、预期收益及资产状况来看，滁州康鑫公司具备还款能力，具体如下：

（一）从行业发展状况来看，房地产行业在稳步回暖

近期中国人民银行、国家金融监督管理总局、住房和城乡建设部等各部委分别发布了一系列促进房地产市场平稳健康发展的政策，包括“优化个人住房贷款最低首付款比例”、“因城施策调整或取消限购、取消限售、取消限价、取消普通住宅和非普通住宅标准”等。随着一揽子房地产政策的推出和落实，我国房地产市场在进一步回稳向好。

（二）从康养产业前景来看，未来发展空间较大

公开数据显示，2023 年末我国 60 岁及以上人口达到 2.97 亿人，占总人口的 21.1%，养老需求快速增长，康养产业市场空间不断扩大。近年来，我国政府出台了一系列政策推动康养产业发展，例如《中华人民共和国国民经济和社会发

展第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要》中提出推动养老事业和养老产业协同发展，为康养产业发展提供了政策指导。鉴于滁州市环境宜居，且拥有琅琊山景区等丰富的文化旅游资源，滁州康养项目立足“康养+文旅”模式，推动项目规划及建设，拟建成全家一站式养老、休闲、生活社区，项目规划符合行业发展趋势，贴合市场需求，未来发展空间较大。

（三）从项目地块区位来看，滁州康养项目发展前景良好

首先，滁州康养项目地块位于滁州市城南新区明湖板块，根据滁州市政府公开资料，明湖板块按照 5A 级旅游景区标准打造，将构建集文化创意、国际会展、旅游度假、康体健身、商务办公和高档社区为一体的示范新城，目前紧邻项目的明湖公园和奥体中心已投入使用，后续还将完成医院、办公 CBD 等配套建设，明湖板块发展前景良好。其次，滁州明湖板块多次举办明星演唱会、知名音乐节、体育赛事等大流量活动，给项目带来流量基础，有利于提升项目市场价值。最后，滁州康养项目地块距离南京约 50 公里，距滁州高铁站直线距离约 4.5 公里，从滁州高铁站出发到南京约 18 分钟，可覆盖南京的潜在客户。综上所述，预计未来滁州康养项目具有良好的市场前景。

（四）从预期收益来看，滁州康鑫公司偿还股东借款具有保障

目前滁州康鑫公司负责的 370 亩住宅用地取得成本约为每亩 153 万元（含契税），土地成本相对周边产品具有一定优势。通过充分调研市场，该项目将以康养生活理念为基础，密切贴合国家关于生态、康养相关政策，推出符合市场需求的低密度洋房及立体园林生态住房产品，住宅项目根据土地出让容积率 1.9 计算，预计建筑面积约 47 万平方米。综合考虑土地成本优势及预计建筑面积，预计滁州康鑫公司盈利能力及销售回款能力较好。随着滁州康养项目的顺利推进，滁州康鑫公司偿还股东借款具有保障。

（五）从资产状况来看，滁州康鑫公司债务风险可控

截至 2024 年 6 月末，滁州康鑫公司总资产为 85,941.32 万元，总负债为 84,476.76 万元。滁州康鑫公司资产主要为滁州康养项目 480 亩商住用地，负债主要为应付股东借款（即本公司及滁州康鑫公司其他股东按持股比例提供的股东借款），无银行或其他金融机构借款，因此滁州康鑫公司债务风险整体可控。

综上所述，本公司提供的股东借款可从滁州康鑫公司后续项目销售回款中逐步收回，滁州康鑫公司具备还款能力，整体风险可控。

问题 2：建议说明本次财务资助的风险防范措施是否充分：本次财务资助中未采取担保措施的原因、合理性以及风险防范措施是否充分。

回复：

一、本公司已采取的风险防范措施

对于本次财务资助，本公司已采取了较为充分的风险防范措施，具体如下：

(一) 加强对滁州康鑫公司的日常管理和风险管控。对于日常管理，股转完成后，本公司在向滁州康鑫公司委派了两名董事和一名监事的同时，与滁州康鑫公司的控股股东协商委派相关人员，参与管理滁州康鑫公司业务、财务、资金等事项。目前已落实成本、财务及综合管理工作双签共管。对滁州康鑫公司的重要印鉴如公章、财务章、法人章和网银付款U盾，实现双签确认。资金方面，滁州康鑫公司每月与各股东进行本息余额核对，季度结束后以函件形式进行债权确认，确保滁州康鑫公司经营受控，资金可控。对于风险管控，本公司密切关注滁州康鑫公司资产现状、信用状况、涉诉情况、项目进展、偿债能力，如发现可能影响本公司借款安全的情况，将及时采取措施，防范风险事件发生，保证资金安全。

(二) 加强与滁州康鑫公司控股股东以及政府相关部门的沟通，积极推动加快项目进度。目前，滁州康鑫公司正在引入合作方建设商业和生态地块，一方面配合明湖板块文体活动引入流量，提升项目人气，保持项目市场热度，从而在商业与生态用地建设运营期间，分批次开发建设住宅用地，实现快速销售及回款；另一方面通过引入合作方降低商业地块开发资金压力，以便住宅开发的销售回款有结余时，可优先用于偿还股东借款。

(三) 滁州康鑫公司将通过提前部署，优化营销策略。结合当地房地产市场特点加大与代理公司的合作，结合已建成商业地块的人气聚集，提高渠道带客积极性，做好蓄客工作促进开盘成交。同时在销售过程中做好台账管理，当销售回款有结余时提留，优先偿还股东借款。

(四) 共同推进滁州康鑫公司融资工作，扩充项目建设资金来源，在满足项目建设资金需求的情况下，销售回款优先归还股东借款。

二、本次财务资助中未采取担保措施的原因

经过综合评估，本公司及其他股东未要求滁州康鑫公司采取担保措施，主要原因如下：

(一) 本次财务资助为本公司与滁州康鑫公司其他股东一起按持股比例以相同条件向滁州康鑫公司提供股东借款，主要用于滁州康鑫公司支付滁州康养项目480亩土地款及契税和项目前期规划设计、勘测、工程管理及员工工资等，符合行业惯例。

(二) 滁州康鑫公司的负债主要为本公司及其他股东按持股比例提供的股东借款，无银行或其他金融机构借款，整体风险可控。

(三) 本公司对于本次财务资助已采取了较为充分的风险防范措施。

综上所述，本公司在充分评估滁州康鑫公司风险与收益后，认为其收益大于潜在风险，结合已落地的管控措施，项目开发风险在可控范围内。对于本次财务资助，本公司已采取了较为充分的风险防范措施。

问题 3：建议说明如何避免再次发生财务资助逾期：是否对商住用地开发项目公司财务资助逾期的原因进行过深入分析，继续对滁州康鑫公司提供财务资助如何避免再次发生逾期。

回复：

一、商住用地开发项目公司财务资助逾期的原因

截至目前，本公司按持股比例分别为参股公司烟台康悦投资有限公司（简称“烟台康悦公司”）和重庆蓝绿摩码房地产开发有限公司（简称“重庆摩码公司”）提供的 1.29 亿元和 1.8843 亿元的财务资助出现逾期，发生财务资助逾期的主要原因如下：

（一）烟台康悦公司财务资助出现逾期的主要原因：由于本公司与烟台康悦公司的控股股东成都璟辰企业管理有限公司在烟台康悦公司的经营策略方面未能达成一致，且烟台康悦公司所属商住用地一直未开工建设，为保障资金安全，本公司决定提前收回对烟台康悦公司提供的股东借款。而烟台康悦公司收到的股东借款已用于支付土地价款、相关税费和项目前期其他资金需求，且项目用地一直未开发，烟台康悦公司无其他资金来源，导致烟台康悦公司未能按照本公司要求偿还股东借款本金及其利息，出现财务资助逾期。

（二）重庆摩码公司财务资助出现逾期主要原因：重庆摩码公司负责的项目建设体量大，开发周期长，项目回款滚动投入建设，同时受当地政策影响，销售回款全额监管，在整体交付前，无法用于归还股东借款，加之本公司与重庆摩码公司的控股股东当代绿色置业（西安）有限公司在重庆摩码公司下一步经营方案等方面未能达成一致，导致重庆摩码公司财务资助到期后无法偿还股东借款，出现财务资助逾期。

对于上述情况，本公司已成立专项工作小组，积极与当地政府相关部门及项目公司其他股东进行沟通，推动烟台康悦公司和重庆摩码公司偿还财务资助本金及利息，并通过寻找第三方收购或继续开发土地等方式，最大程度保障本公司的债权，上述事项的具体情况请见本公司于 2022 年 7 月 23 日披露的《关于对参股公司提供股东借款逾期的公告》（公告编号:2022-67）、2023 年 11 月 28 日披露的《关于对参股公司提供股东借款逾期的公告》（公告编号:2023-63）和 2024 年 8 月 17 日披露的《关于对参股公司提供股东借款逾期的进展公告》（公告编号:2024-37）。

二、为避免滁州康鑫公司财务资助发生逾期而采取的措施

为避免财务资助逾期再次发生，一方面，本公司与滁州康鑫公司的控股股东及当地政府保持密切沟通，加快推进滁州康养项目进度，进一步提升滁州康鑫公司的还款能力，滁州康鑫公司还款能力分析请见问题 1 的回复；另一方面，本公司在不断加强对滁州康鑫公司的管控，保障本公司资金安全，本公司采取的风险防范措施请见问题 2 的回复。目前，滁州康鑫公司正在推动商业和生态地块的合

作方引入，通过合作开发模式缓解商业地块开发资金压力，以便住宅开发的销售回款有结余时，可优先用于偿还股东借款。针对住宅用地的开发及回款，根据项目所在地关于预售房屋资金监管的要求，一方面将加快住宅销售回款，积极使用非重点监管资金偿还股东借款；另一方面将通过分批小步快跑的形式，缩短单批次建设周期，加速监管资金释放，从而尽快收回本公司提供的股东借款。综上所述，本公司积极采取各种措施，避免继续对滁州康鑫公司提供的财务资助发生逾期。

特此公告。

康佳集团股份有限公司

董 事 局

二〇二四年十一月十六日