

大华会计师事务所（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 2021 年
年报的问询函》核查意见

大华核字[2022]0010868 号

大华会计师事务所（特殊普通合伙）

Da Hua Certified Public Accountants (Special General Partnership)

大华会计师事务所（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 2021 年年报的问询函》核查意见

	目 录	页 次
一、	核查意见	1-30

大华会计师事务所（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 2021 年年报的问询函》核查意见

大华核字[2022] 0010868 号

深圳证券交易所上市公司管理一部：

根据嘉凯城集团股份有限公司（以下简称“嘉凯城公司”或“公司”）转来的贵部出具的《关于对嘉凯城集团股份有限公司 2021 年年报的问询函》（公司部年报问询函（2022）第 285 号）（以下简称“问询函”），我们就贵部问询函中需由会计师核查并说明的事项进行审慎核查，现说明如下：

问题 4. 年报显示，你公司存货账面价值期末余额 57.52 亿元，主要为开发产品和开发成本，其中开发产品 50.72 亿元，开发成本 6.75 亿元。相关开发产品竣工时间均早于 2017 年，你公司报告期仅对开发产品计提存货跌价准备 6.37 万元，存货跌价准备期末余额 6,609.91 万元。请你公司结合开发成本和开发产品可变现净值的具体确定过程，涉及的关键估计及假设，是否借鉴独立第三方的评估工作，相关项目所在区域房地产市场及周边可比项目价格变化趋势和销售情况等，说明存货跌价准备计提是否合理、充分，是否与同行业可比公司存在较大差异及合理性。请年审机构核查并发表明确意见。

回复：

2016 年，公司的控股股东由浙江省商业集团有限公司变更为恒大地产集

团有限公司（以下简称“恒大地产”），此后恒大地产又通过同一控制下协议转让将持有的公司股份转让予其关联方广州市凯隆置业有限公司，为解决与实际控制人的同业竞争问题，从2016年开始本公司未再增加新的土地储备，从2017年至2021年期间，公司逐步将存量项目整体处置或销售去化，至2021年末存货余额缩小为57.52亿元（其中：开发成本6.75亿元，开发产品50.72亿元）。为公司融资安排需要，已抵押的存货为42.40亿元，暂未销售。期末，公司按企业会计准则的要求，对存在减值迹象的存货项目进行了减值测试，并进行了相应的会计处理，保证了公司存货跌价准备计提的合理性与充分性，具体情况如下：

一、存货可变现净值的确定

公司在资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低计量。当其可变现净值低于成本时，提取存货跌价准备。存货跌价准备通常按单个存货项目的成本高于其可变现净值的差额提取。

可变现净值的主要确定过程：

存货可变现净值=存货估计售价-至完工估计将发生的成本-估计销售费用-相关税金

关键估计部分：

开发产品的估计售价：如果公司存在近期类似销售价格，公司采用近期类似销售价格测算；若不存在且存货金额所占比重大，则聘请评估师进行以减值测试为目的的评估，评估师以市场法进行评估，在对周边类似已成交的房地产状况和成交价格进行调查分析的基础上，参考企业实际销售定价及销售情况，确定销售价格。

开发成本的售价：首先在对周边类似已成交的房地产状况和成交价格进行调查分析的基础上，参考企业实际销售定价及销售情况，确定存货估计售价。

至完工估计将要发生的成本是以公司的工程预算为基础测算，销售费用及税费是以公司相同项目或类似项目销售费用及税费水平进行测算。

二、本期开发成本明细及可变现净值的确定过程

本期开发成本明细如下所示：

项目名称	期末余额	是否评估	评估报告号	评估价值 (亿元)	备注
上海奉贤项目	500,176,487.98	是	华亚正信评报字 【2022】第 A16-0005号	5.14	注1
上海城路项目	152,297,334.46	否			注2
湖州太湖阳光城、阳光假日	4,800,000.00	否			注3
千岛湖项目	17,384,017.50	否			注4
合计	674,657,839.94				

注 1：该项目为商业项目。本公司于 2022 年初聘请了北京华亚正信资产评估有限公司对于该项目 2021 年 12 月 31 日的可变现净值进行评估。经评估，该项目不减值。

注 2：上海城路项目是上海城中村改造项目，目前处于暂停开发阶段。期末成本主要为前期支付的安置补助款和拆迁补偿费。该项目发展可观，现阶段不存在减值迹象。

注 3：湖州太湖阳光城项目的开发成本是土地成本，该项目陆续开发后，现在有一小块地块尚待开发。土地面积 26,180.68 平方米，期末余额 480 万元，单平方米土地价格约为 183.35 元，不存在减值迹象。

注 4：千岛湖项目开发成本为土地出让金及相关税费。该项目暂未开发，项目面积约 2 万平米，土地单价为 869.20 元/平方米，不存在减值迹象。

三、本期开发产品明细及可变现净值的确定过程

项目名称	期末余额（元）	期末存货跌价准备（元）	是否评估	本期是否有销售	备注
湖州龙溪翡翠项目	2,483,944,643.34		是	是	注1
佘山曼茶园	1,689,569,516.74	47,905,200.00	是		注2
苏州吴门印象	287,283,362.03		是		注3
无锡财富中心	69,096,383.10			是	注4
南京嘉业国际城、阳光城	64,473,877.73	7,590,829.71			注5
嘉善阳光城	36,234,447.15	10,539,409.06		是	注4

项目名称	期末余额（元）	期末存货跌价准备（元）	是否评估	本期是否有销售	备注
徐汇城市之光	25,715,936.00			是	注4
余杭塘栖城市客厅	460,164.05			是	注6
桐乡崇福城市客厅	138,048,713.00				注6
诸暨枫桥城市客厅	41,762,011.17				注6
平湖新埭城市客厅	22,708,845.87				注6
南浔双林城市客厅	35,520,629.86				注6
桐庐横村城市客厅	32,522,572.47			是	注6
桐庐分水城市客厅	47,614,305.79				注6
余杭瓶窑城市客厅	5,095,059.90	63,650.85		是	注6
温岭泽国城市客厅	28,101,327.74				注6
杭州东方红街	21,529,388.35				注4
湖州太湖阳光城、阳光假日	25,065,458.25			是	注4
其他	17,437,737.93			是	注4
合计	5,072,184,380.47	66,099,089.62			

注1：湖州龙溪翡翠项目是住宅和商业混合体，截止2021年12月31日住宅部分剩余面积约15.35万平方米，期末余额约6.46亿元，商业面积约12.84万平方米，期末余额约18.38亿元。对于住宅部分，本期有对外销售，参照本期销售合同，该项目住宅部分不存在减值迹象。对于商业部分，本公司聘请华亚正信资产评估有限公司对于商业部分的可变现净值进行评估。经评估，该项目不减值。

注2：上海曼荼园项目是位于上海松江区佘山脚下的高档别墅住宅区。本期剩余建筑面积约1.9万平方米，本期存货余额约为16.90亿元，存货平均单方成本为8.89万元，上海曼荼园项目物业类型为独栋别墅，以前年度累计销售40套，目前剩余41套，别墅整体坐北朝南、或朝东南方向。本期本公司聘请华亚正信资产评估有限公司对于该项目期末可变现净值进行评估。

存货可变现净值=存货估计售价-估计销售费用-后续管理费用-相关税金，由于商品房已进行销售备案登记，本次参考备案价及周边类似房地产状况和成交或挂牌价格进行调查分析，确定存货估计售价，扣除管理费用、销售费用、销售相关税金后评估价值为17.51亿元，评估单价约为9.21万元。经评估，该项目本

期不存在减值。

其中：周边可比物业价格信息如下：

序号	项目	物业类型	单价（元）	备注
1	曼茶园	独栋别墅	99,101.00	以前年度销售过的别墅，现业主二手房挂牌价格
2	余山东紫园	独栋别墅	111,764.00	
3	金臣颐墅	独栋别墅	105,769.00	

曼茶园项目价格与周边项目基本接近。

注 3：苏州吴门印象项目是本期本公司收购的苏州嘉运实业有限公司所持有的项目。该项目为商业综合体。本期剩余建筑面积约 1.53 万平方米，本期存货余额约为 2.87 亿元，单价约为 1.88 万元/平方米。项目具体情况为：

项目	层次	朝向	面积（平方米）
商铺：			
南门路 1588 号 6 幢	1-2 层	东西朝向	420.91
南门路 1588 号 7 幢	1-2 层	南北朝向	1,915.39
南门路 1588 号 8 幢	1-2 层	南北朝向	2,331.03
南门路 1588 号 9 幢	1-2 层	东西朝向	935.87
南门路 1588 号 11 幢	1-2 层	南北朝向	2,123.67
南门路 1588 号 12 幢	1-2 层	南北朝向	1,297.74
南门路 1588 号 15 幢	1-2 层	南北朝向	806.45
小计			9,831.06
车位			4,890.69
消控、架空等			625.86
合计			15,347.61

本期本公司聘请华亚正信资产评估有限公司对于该项目期末可变现净值进行评估。

项目所在地苏州姑苏区 2021 年房价区间在 28,000 元/m²-29,000 元/m² 之间，姑苏区 2 月二手房均价 27,980 元/m²，姑苏区 1 月二手房均价 27,596 元/m²，环比上月上涨 1.39%，同比去年同期上涨 0.47%。

周边可比物业信息：

物业名称	平江悦商铺	苏州人民商场商铺	双虹路商铺
不含税交易价格(元/M ²)	40,000.00	38,400.00	40,700.00

经对可比价格进行修正并考虑楼层差异后，用于本项目的评估。

存货可变现净值=存货估计售价-估计销售费用-后续管理费用-相关税金，采用市场法，对周边类似房地产状况和成交或挂牌价格进行调查分析，确定存货估计售价，扣除管理费用、销售费用、销售相关税金后评估价值为 2.9 亿元，评估单价约为 1.9 万元/平方米。经评估，该项目本期不存在减值。

注 4：注 4 所涵盖的项目本期均发生销售。本公司参考销售售价及已预售的合同，对于剩余存货进行测算，均不存在减值迹象。

注 5：南京嘉业国际城及阳光城剩余存货为 952 个车位。车位单位成本为 6.47-6.53 万元之间，经网上查询该区域车位出售信息显示，当前南京建邺区车位销售价格在每个 19-28 万之间，远高于南京嘉业车位成本价格，不存在减值迹象。

注 6：注 6 所涵盖的为本公司城市客厅系列项目，均为在杭州周边建设的综合商业体。这些商业体中，以销售为目的部分商铺计入存货，以出租为目的商铺计入投资性房地产，本公司定期聘请评估机构对于投资性房地产的公允价值进行评估。

对于城市客厅系列项目中的存货减值测试主要通过两种方式进行。首先，如果本期该系列项目中的存货被销售，本公司参考销售合同的单价及已预售合同为依据，判断是否存在减值迹象，对存在减值迹象的剩余存货进行测算，判定其是否存在减值及其金额。余杭瓶窑城市客厅本期减值 6.36 万元，系根据该方法测算计提；其次，如果本期项目未产生销售和签约，本公司将参考投资性房地产公允价值评估结果对于相对应的存货进行判断，若存在减值迹象，则进行相应的减值测试并根据结果计提减值存货跌价减值准备。

按以上两种方法的实施存货减值判断及测试后，本期城市客厅系列项目中，除余杭瓶窑城市客厅项目外，其他项目不存在减值。

年审会计师核查程序和核查意见：

（一）核查程序

（1）评价、测试管理层与编制和监督管理预算及预测各存货项目的建造和其他成本相关的关键内部控制的设计和运行有效性；

（2）检查期末存货，尤其是长期持有的存货，是否存在减值迹象，核查对存货减值测试的范围是否完整；

（3）评价管理层在对存货进行减值测试时所采用的估值方法，并将估值中采用的关键估计和假设，包括与平均净售价有关的关键估计和假设，与市场可获取数据进行比较；

（4）对于企业聘请评估机构进行以存货减值测试为目的的评估的情况，我们除取得资产评估机构的评估报告之外，实施的工作程序主要包括：评价评估机构的专业胜任能力，包括考虑是否具有适当职业专业资格或执业许可证、专业胜任能力、独立性等；考虑评估机构选择估值方法的合理性、假设和方法的适当性，及与企业运用估值方法一致性等；复核或测试评估报告使用的数据等。

（5）复核存货减值测试相关的可变现净值的测算过程，检查所涉及要素的合理性及计算的正确性；

（6）检查已计提的存货跌价准备的转销、转回依据是否充分，会计处理是否正确；

（7）针对上述事项，在审计过程中，我们按审计准则的要求，还实施了其他必要的审计程序。

（二）核查意见

经核查，我们认为嘉凯城公司会计处理符合《企业会计准则》的相关规定。

问题 6.4 月 30 日，你公司披露《关于 2021 年度计提资产减值准备的公告》，

你公司 2021 年计提各类资产减值准备 1.62 亿元，转回、转销及核销资产减值准备 3,137.42 万元。年报显示，你公司使用权资产期末余额 14.57 亿元，报告期计提使用权资产减值准备 1.10 亿元，其他应收款、应收票据期末余额分别为 16.27 亿元、300 万元，你公司未对相关科目计提减值准备。请你公司：

(1) 请补充披露除存货、商誉、应收账款外的其他主要资产减值准备的主要测算过程，相关减值准备计提是否充分、合理，是否符合企业会计准则的要求。

(2) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款的发生背景、款项性质、交易对象、是否为关联方、发生时间、涉及事项、支付安排，是否构成非经营性资金占用或对外提供财务资助，是否履行恰当的审议程序及披露义务（如适用）。

请年审机构核查并发表明确意见。

回复：

(1) 请补充披露除存货、商誉、应收账款外的其他主要资产减值准备的主要测算过程，相关减值准备计提是否充分、合理，是否符合企业会计准则的要求。

除存货、商誉、应收账款外的其他主要资产减值损失情况如下：

减值项目	本期金额（万元）	备注
其他应收款坏账损失	-1,034.86	
使用权资产减值损失	11,016.51	

一、其他应收款坏账损失说明：

2021 年度公司计提其他应收款坏账准备 1,483.82 万元，转回其他应收款坏账准备 2,518.68 万元，合计 2021 年度坏账损失-1,034.86 万元。

1、其他应收款坏账准备计提情况：

①公司其他应收款坏账计提的政策如下：

对在单项工具层面能以合理成本评估预期信用损失的充分证据的其他应收款单独确定其信用损失。

当在单项工具层面无法以合理成本评估预期信用损失的充分证据时，本公司参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的判断，依据信用风险特征将其他应收款划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失。确定组合的依据如下：

组合名称	确定组合的依据	计提方法
关联方组合	应收风险较低的关联方款项	如关联方财务状况良好则不计提坏账
保证金类组合	押金、保证金、代垫款项、应收政府单位款项	不计提坏账
信用风险极低款项组合	根据预期信用损失测算，信用风险极低的其他应收款	按 1%比例计提
其他组合	除上述组合以外的组合	按账龄与整个存续期预期信用损失率对照表计提，采用账龄迁徙率计算预计损失率

②按上述会计政策分类，对应的坏账准备情况如下：

组合名称	账面原值（万元）	坏账准备（万元）	净值（万元）	计提比例
单项计提	70,129.29	60,545.40	9,878.44	86.33%
其中：吉联方组合（注 1）	58,686.05	49,284.54	9,401.50	83.98%
其他单项计提（注 2）	11,443.24	11,260.86	476.94	98.41%
信用风险极低款项组合（注 3）	139,552.76	1,395.53	138,193.87	1.00%
保证金类组合（注 4）	14,551.26		14,551.26	
其他组合（账龄组合）（注 5）	2,553.28	2,132.79	420.50	83.53%
其中：按账龄组合—房产板块	2,327.19	2,126.50	200.69	91.38%
按账龄组合—院线板块	226.09	6.28	219.81	2.78%
合计	226,786.60	64,073.72	163,044.08	28.25%

注 1：单项计提中的吉联方组合：上海吉联房地产开发经营有限公司及其关联方款项统一简称“吉联方”，应收吉联方这些款项主要为本公司下属公司与其合作开发项目而产生的经营性占款，历史久远，收回困难，基于谨慎原则，我们已经按照应收这些业务合作方款项总额减去应付这些业务合作方款项的差额全额计提坏账准备（注：这些业务合作方中的上海悦昌置业有限公司、苏州嘉吉实业有限公司为本公司联营企业，上海悦昌置业有限公司为本公司的全资子公司嘉

凯城集团嘉业有限公司的参股公司，持股比例为 42%；苏州嘉吉实业有限公司为本公司三级子公司苏州嘉业房地产开发有限公司的参股公司，持股比例为 45%，这两家关联公司的其他应收款余额及坏账准备金额已在年度审计报告关联方中进行了披露，其余合作方及其他股东均与公司无关联关系。计提比例计算过程见下表。

应收吉联方款项坏账计提比例计算表：

单位：元

应收吉联方金额合计(1)	应付吉联方金额合计(2)	应收净额(3)=(1)-(2)	计提坏账比例=(3)/(4)
586,860,482.89	94,015,049.36	492,845,433.53	83.98%

注 2：其他单项计提坏账准备的款项基本属于账龄较长或对方单位已破产清算，收回困难，因此基本相当于全额计提了坏账准备。

注 3：低信用风险组合主要为应收苏州嘉和欣实业有限公司（以下简称“嘉和欣”）款项，此款项系转让项目公司股权时尚未回收的对项目公司债权，已收回 50%，目前为剩余的 50%款项及利息。本公司为保障对嘉和欣债权的回收，采取了以下措施：（1）取得嘉和欣 1%股权，并委派执行董事；（2）通过受托开发管理嘉和欣苏州苏纶场项目的方式，参与嘉和欣的经营及管理，以优先获取清偿债权；（3）取得嘉和欣苏州苏纶场项目南区土地抵押权。

通过以上措施，公司判断应收嘉和欣的债权有充分的保障。因此，按低风险组合会计政策计提了 1%的坏账准备。

注 4：保证金组合为支付各类押金、保证金、代垫款项、应收政府单位款项等，这类款项依据历史经验来看，基本都能收回，因此不计提坏账准备。

注 5：其他组合（账龄组合）按最近几年平均账龄迁徙率作为预计损失率，计提坏账准备。

总体来看，其他应收款坏账计提是充分、合理的，符合企业会计准则的要求。

2、其他应收款坏账准备转回情况：

2021 年度转回其他应收款坏账准备 2,518.68 万元，主要原因为：苏州嘉运实业有限公司（以下简称“嘉运公司”）原为本公司全资子公司嘉凯城集团嘉业有限公司的参股公司，持股比例为 41%，以前年度嘉运公司进行房地产项目开发，本公司按约定进行资金投入，挂账其他应收款，并对其他应收款计提坏账准备。2021 年 4 月，本公司以 2 元价格分别向嘉运公司其余两家股东收购了嘉运公司 59% 的股权，收购后嘉运公司成为嘉凯城集团嘉业有限公司全资子公司，纳入本公司的期末合并报表范围，需要抵消内部往来及坏账准备，因此需将对嘉运公司的其他应收款已计提的坏账准备在本期予以转回，转回金额为 2,256.07 万元，转回金额减少信用减值损失及坏账准备。公司收购嘉运公司产生投资收益 -4,113.15 万元，同时转回已计提的坏账准备 2,256.07 万元，因此本次收购事项对公司利润影响额为 -1,857.08 万元。

根据《深圳证券交易所股票上市规则》、《公司章程》的规定以及第七届董事会第一次会议审议通过的《关于董事会授权董事长审批权限的议案》，上述收购事项在董事会授权董事长审批权限范围内，未达到董事会审议及披露标准。

二、使用权资产减值准备计提说明

嘉凯城公司为对使用权资产进行减值测试，聘请了具有证券资质的评估公司进行了以减值测试为目的的评估，其中部分影城的场地租赁、设备租赁对应的使用权资产、资产管理公司租入的部分商铺对应的使用权资产，经评估产生了减值，减值主要原因为：（1）收入较低且未来预计收入很难短时期内产生较大变化的影院对应的使用权资产减值；（2）租赁取得房屋后对外再次租赁产生的收益不能覆盖所支付的租金或者租赁期内预计收益难以覆盖租赁成本的使用权资产。公司参照评估结果计提了减值准备。

主要使用权资产减值项目如下：

序号	减值类型的使用权资产	账面余额 (万元)	减值金额 (万元)	备注
1	15 家计划关停影院设备使用权资产	1,324.91	995.57	注 1

2	17家预测未来收益较低的影院设备及场地使用权资产	8,178.68	8,178.68	注2
3	预测未来对外出租收益较低的租入使用权资产	9,655.26	1,842.26	注3
合计		19,158.85	11,016.51	

注1：对于15家目前收益较差的影院计划予以关停，因此对不能进行拆卸转移的租赁设备使用权资产全额计提减值损失，对于可以转移到其他影院继续使用的设备，按照预计拆卸及重新安装的估计费用比例计提减值准备。

注2：对于17家目前财务状况不佳但仍将继续营业的影院，采用预计未来现金流量的现值作为其可收回金额，参照估值结果计提减值准备。

(1) 17家具体影院如下：

序号	影院名称	位置	影院2021年度收入金额(万元)
1	重庆市恒大嘉凯影院管理有限公司含谷分公司	重庆市九龙坡区新宏大道75号28幢	79.68
2	陕西省恒大嘉凯影城管理有限公司西安沣东新城分公司	陕西省西安市沣东新城三桥南街以南恒大都市广场项目12号楼恒大影城二、三层	140.49
3	贵州恒大嘉凯影城管理有限公司遵义第一分公司	贵州省遵义市红花岗区忠一路与忠二路交汇处恒大翡翠华庭1号商业楼二层三层	77.95
4	山西恒大嘉凯影城管理有限公司运城分公司	运城市盐湖区槐东路以东学院路以西恒大绿洲恒大影城3、4层	118.50
5	河南省恒大嘉凯影城管理有限公司郑州绿洲分公司	河南自贸试验区郑州片区(经开)第七大街经南三路交叉口恒大绿洲项目商业部分3-4层	34.55
6	河南省恒大嘉凯影城管理有限公司南阳御景湾分公司	南阳市宛城区黄河路南侧恒大御景湾影城2层	173.24
7	江西省嘉凯影院管理有限公司赣州名都分公司	江西省赣州市章贡区京九路161号恒大影城三、四层	182.93
8	山东省恒大嘉凯影城管理有限公司烟台莱阳分公司	山东省烟台市莱阳市羊郡镇恒大丁字湾世纪文化城公建区恒大嘉凯影城二层及夹层	24.38
9	河北恒凯电影院线有限公司石家庄御景半岛分公司	河北省石家庄市长安区高营大街30号御景半岛花园3号商业306	143.26
10	河北恒凯电影院线有限公司石家庄恒大绿洲分公司	河北省石家庄经济技术开发区阿里山大街15号钻石苑3号综合楼3-4层	41.09
11	河北恒凯电影院线有限公司石家庄第一分公司	河北省石家庄市裕华区方郝路178号金碧雅苑商业及剧场3-4层	25.94
12	广西恒大嘉凯影城管理有限公司钦州绿洲分公司	钦州市子材东大街88号钦州恒大绿洲独立商业楼2-3层	79.90

序号	影院名称	位置	影院 2021 年度收入金额 (万元)
13	广西恒大嘉凯影城管理有限公司柳州雅苑分公司	柳州市柳江区柳邕路 259 号恒大雅苑恒大影城 2-3 层	138.62
14	黑龙江省恒大嘉凯影城管理有限公司哈尔滨国际中心分公司	哈尔滨市道里区群力大道恒大国际中心 4 栋 2-3 层	221.22
15	江苏恒大嘉凯影城管理有限公司张家港雅苑分公司	张家港市杨舍镇振兴中路 1 号恒大雅苑影城三四层	104.17
16	安徽省恒大嘉凯影城管理有限公司滁州江北帝景分公司	安徽省滁州市南谯区乌衣镇大同路与德盛路交叉口东南侧恒大影城 2 层及夹层	106.59
17	四川恒大嘉凯影院管理有限公司绵阳翡翠华庭分公司	四川省绵阳市涪城区红桥西路 18 号恒大翡翠华庭 12 栋 2 层	220.19
合计			1,912.71

注 3：对于存在减值迹象的租入使用权资产，采用收益法对资产预计未来现金流量现值进行测算，如果预计未来现金流量现值的评估结果低于使用权资产的账面价值，参照估值结果计提减值准备。

具体资产如下：

序号	使用权资产名称	所在位置	建筑面积 (平方米)	减值金额 (万元)
1	国际城 5#楼商铺	江苏南京	1,025.80	346.91
2	双林城市客厅	浙江湖州	3,457.96	441.58
3	新埭城市客厅	浙江嘉兴	634.13	56.81
4	苏纶场 22 号楼(一、二层)	江苏苏州	9,260.65	996.96

注 4：未计提使用权资产减值的影院情况如下：

序号	影院名称	位置	使用权资产 (万元)	2021 年度收入金额 (万元)
1	北京明星时代影院管理有限公司大连泉水分公司	辽宁省大连市甘井子区泉水 A4 区 43A (大连百斯德商业管理有限公司内)	1,865.85	313.10
2	上海富影影院有限公司	上海市浦东新区樱花路 80 弄 16 号地下 101 室	1,343.21	613.17
3	上海影翔影院有限公司	上海市嘉定区丰翔路 3168 号 3 层 306/307/308	222.84	219.72
4	贵阳光影无比影城有限公司	贵州省贵阳市云岩区延安西路 33-66 号	1,263.03	1,041.75
5	北京聚禾映画世纪影院管	北京市石景山区阜石路 300 号三层	2,112.51	1,564.03

序号	影院名称	位置	使用权资产 (万元)	2021 年度收 入金额 (万 元)
	理有限公司	309-1		
6	辽宁恒大嘉凯影城管理有限公司沈阳恒大城分公司	辽宁省沈阳市于洪区怒江北街 230 号 3-4	554.46	668.82
7	辽宁恒大嘉凯影城管理有限公司大连甘井子分公司	辽宁省大连市甘井子区俪泊街 30-1 号 3-4 层	590.49	72.89
8	辽宁恒大嘉凯影城管理有限公司营口绿洲分公司	辽宁省营口市老边区盼盼路南 64 号-甲 54 号	375.36	349.47
9	辽宁恒大嘉凯影城管理有限公司葫芦岛御景湾分公司	辽宁省葫芦岛市龙湾大街海云路 64 号 恒大影城三、四层	442.01	359.63
10	吉林省恒大嘉凯影城管理有限公司长春绿洲分公司	吉林省长春市高新区超然街与宜居路 交汇恒大绿洲 14 号楼 3-4 层	260.04	389.04
11	吉林省恒大嘉凯影城管理有限公司长春御景分公司	吉林省长春市南关区幸福街与幸福东 路交汇恒大御景（一）期 20 号楼 3-4 层	413.94	284.58
12	吉林省恒大嘉凯影城管理有限公司松原御景湾分公司	吉林省松原经济技术开发区东镇西路 359 号 21#3-4 层	393.12	434.85
13	黑龙江省恒大嘉凯影城管理有限公司齐齐哈尔翡翠华庭分公司	齐齐哈尔市龙沙区新立街恒大翡翠华 庭 13#3 层	575.85	360.07
14	黑龙江省恒大嘉凯影城管理有限公司哈尔滨绿洲分公司	哈尔滨市松北区中源大道 6611 号恒大 影城 3-4 层	336.52	249.39
15	黑龙江省恒大嘉凯影城管理有限公司哈尔滨名都分公司	哈尔滨市松北区中源大道 3817 号恒大 影城 3-4 层	289.78	80.81
16	黑龙江省恒大嘉凯影城管理有限公司哈尔滨恒大城分公司	哈尔滨市阿城区金都大街恒大城甲 296 号对面	563.43	347.61
17	黑龙江省恒大嘉凯影城管理有限公司大庆绿洲分公司	黑龙江省大庆市龙凤区恒大绿洲住宅 小区 18 号地下车库商服楼影院（3 层）	385.07	432.36
18	内蒙古恒大嘉凯影城管理有限公司呼和浩特市第二分公司	内蒙古自治区呼和浩特市回民区成吉 思汗大街 99 号恒大影城 3-4 层	339.86	304.00
19	内蒙古恒大嘉凯影城管理有限公司包头名都分公司	内蒙古自治区包头市昆都仑区白云路 以东黄河大街以南恒大影城 2 层及夹层	513.76	331.13
20	内蒙古恒大嘉凯影城管理有限公司呼和浩特市第三分公司	内蒙古自治区呼和浩特市玉泉区巴彦 淖尔南路以西恒大绿洲小区东侧影城 商铺 2 至 3 层	659.79	442.32

序号	影院名称	位置	使用权资产 (万元)	2021 年度收 入金额 (万 元)
21	内蒙古恒大嘉凯影城管理有限公司呼和浩特市第四分公司	内蒙古自治区呼和浩特市新城区防风林南街以南、展览馆东路以东恒大城四期商业及影城 2-3 层	258.59	567.49
22	内蒙古恒大嘉凯影城管理有限公司包头华府分公司	内蒙古自治区包头市九原区建设路北 210 国道东 110 国道南(恒大影城 2 层及夹层)	250.97	288.29
23	内蒙古恒大嘉凯影城管理有限公司通辽分公司	内蒙古自治区通辽市科尔沁区新建大街与道德路交汇处恒大嘉凯影城 2-3 层	130.49	114.88
24	北京恒大嘉凯影院管理有限公司朝阳分公司	北京市朝阳区单店西路 1 号院 100 幢-1 层 1001 号、1007 号	414.84	55.52
25	天津市恒大嘉凯影院管理有限公司名都分公司	天津市东丽区华明街华明新家园华一路与华七道交口处西南侧恒大影城二层三层	284.76	195.10
26	天津市恒大嘉凯影院管理有限公司宁河分公司	天津市宁河区芦台镇桥北新区津榆公路以北恒大影城 2 层	352.53	318.80
27	河北恒凯电影院线有限公司衡水分公司	衡水市高新区顺兴街 1499 号恒大城小区 2 号综合楼 3 层	561.44	315.56
28	河北恒凯电影院线有限公司沧州恒大城分公司	河北省沧州市运河区浮阳大道西侧小金庄村北侧恒大城 C3#商业楼三楼	633.40	371.23
29	河北恒凯电影院线有限公司邢台山水城分公司	河北省邢台经济开发区振兴路与英华大街交叉口恒大山水城影城三层	647.62	365.67
30	河北恒凯电影院线有限公司唐山华府分公司	河北省唐山市路北区河西路 598 号恒大时代都汇 4 层 4013 及 5 层	403.45	286.79
31	山西恒大嘉凯影城管理有限公司临汾恒大华府分公司	陕西省临汾市尧都区滨河南路南城三街	300.55	105.69
32	山西恒大嘉凯影城管理有限公司大同绿洲分公司	山西省大同市平城区永和路 1645 号恒大影城 3-4 层	342.93	338.18
33	山西恒大嘉凯影城管理有限公司阳泉帝景分公司	山西省阳泉市郊区李家庄李家庄村恒大帝景小区恒大剧场 3-4 层	697.26	560.15
34	山西恒大嘉凯影城管理有限公司吕梁华府分公司	吕梁市离石区临安路恒大华府综合楼 2 幢 3、4 层	343.34	363.97
35	山西恒大嘉凯影城管理有限公司太原绿洲分公司	太原市小店区真武路 69 号 61 号楼 2、3、4 层	930.36	895.86
36	山西恒大嘉凯影城管理有限公司太原恒大城分公司	太原市万柏林区小井峪街 80 号恒大影城 3 层	697.82	417.96
37	山西恒大嘉凯影城管理有限公司太原未来城分公司	太原市小店区龙城南街 301 号恒大未来城 4 号楼 3、4 层及夹层	470.30	332.72
38	山西恒大嘉凯影城管理有限公司太原御景湾分公司	太原市尖草坪曲滨河东路 228 号恒大影城 3-4 层	261.99	464.03
39	山东省恒大嘉凯影城管理	山东省临沂市经纪开发区华夏路与香	399.42	175.87

序号	影院名称	位置	使用权资产 (万元)	2021 年度收入 金额 (万 元)
	有限公司临沂第一分公司	港路交汇处恒大绿洲 E 号楼 3-4 层		
40	山东省恒大嘉凯影城管理有限公司济南绿洲分公司	山东省济南市长清区大学路 6677 号恒大剧场及商业 3、4 层	521.09	521.96
41	山东省恒大嘉凯影城管理有限公司济南恒大城分公司	山东省济南市历城区工业北路 58 号恒大剧场及商业 (东) 3-4 层	345.82	510.61
42	山东省恒大嘉凯影城管理有限公司东营经济开发区分公司	山东省东营市东营区东四路 164 号东营恒大黄河生态城 164 幢-301 室	302.09	324.85
43	山东省恒大嘉凯影城管理有限公司潍坊高新分公司	山东省潍坊高新区新城街道樱前社区潍县中路 5001 号恒大影城 3-4 楼	637.08	561.34
44	山东省恒大嘉凯影城管理有限公司威海环翠区分公司	山东省威海市环翠区青岛北路 279 号恒大影城 2 层及夹层	691.10	317.61
45	山东省恒大嘉凯影城管理有限公司泰安翡翠华庭分公司	山东省泰安市岱岳区粥店泰山大街恒大翡翠华庭 16 号楼影城三层及夹层	254.83	170.37
46	山东省恒大嘉凯影城管理有限公司临沂第二分公司	山东省临沂市兰山区柳青街道成都路与孝河路交汇东北恒大华府 11 号楼商业裙房 4 层 413 商铺及 5 层 517 商铺	379.60	95.98
47	河南省恒大嘉凯影城管理有限公司驻马店名都分公司	驻马店市开源大道与金顶山路交叉口东南角恒大名都商业 D 影城三楼及夹层	603.55	500.57
48	河南省恒大嘉凯影城管理有限公司信阳名都分公司	信阳市羊山新区恒大名都小区 1 号楼剧场 5、6 层	593.64	563.29
49	河南省恒大嘉凯影城管理有限公司新乡雅苑分公司	新乡市文岩路 299 号恒大雅苑商业及剧场 3 层及 3 夹层	385.08	312.73
50	河南省恒大嘉凯影城管理有限公司濮阳悦龙台分公司	濮阳市开州路与卫都路交叉口南 100 米路东恒大悦龙台影城地上 2 层和夹层	888.96	212.46
51	河南省恒大嘉凯影城管理有限公司安阳北关分公司	安阳市北关区光明路与人民大道交叉口向西 200 米路北	599.51	460.39
52	河南省恒大嘉凯影城管理有限公司焦作示范区分公司	焦作市示范区碧莲路恒大商业中心 2 层	740.78	258.83
53	河南省恒大嘉凯影城管理有限公司新乡金碧天下分公司	新乡市平原示范区太行大道与丽江路交叉口东南角恒大商业及剧场 3 层及 3 夹层	384.98	471.72
54	安徽省恒大嘉凯影城管理有限公司蚌埠翡翠华庭分公司	安徽省蚌埠市南湖路恒大影城三层	584.79	517.74

序号	影院名称	位置	使用权资产 (万元)	2021 年度收 入金额 (万 元)
55	安徽省恒大嘉凯影城管理有限公司芜湖市鸠江区分公司	安徽省芜湖市鸠江区赤铸山路与鸠江北路交汇处芜湖恒大华府小区商业楼 3-4 层	277.13	178.62
56	安徽省恒大嘉凯影城管理有限公司铜陵经开区分公司	安徽省铜陵市恒大绿洲商业中心 2 号楼三层	249.54	149.04
57	安徽省恒大嘉凯影城管理有限公司合肥北城分公司	长丰县双墩镇阜阳北路与泉阳路交口恒大影城三四层	250.72	146.15
58	安徽省恒大嘉凯影城管理有限公司合肥滨湖分公司	合肥市包河区成都路与衡山路交口恒大中心 1 号商业 5-6 层	294.85	131.85
59	安徽省恒大嘉凯影城管理有限公司合肥绿洲分公司	安徽省合肥市肥东县店埠镇中心社区日出路与蔚然路交口恒大影城三、四层	575.08	293.30
60	安徽省恒大嘉凯影城管理有限公司淮北分公司	濉溪县龙脊山路东侧、濉河东路北侧恒大影城三、四层	324.79	453.16
61	安徽省恒大嘉凯影城管理有限公司阜阳恒大绿洲分公司	安徽省阜阳市颍州区广颍路 555 号恒大绿洲小区商业中心三层四层	571.99	279.20
62	安徽省恒大嘉凯影城管理有限公司六安御景湾分公司	安徽省六安市裕安区河西景观大道与西环路交叉口恒大商业广场 3-4 楼	255.26	264.93
63	安徽省恒大嘉凯影城管理有限公司亳州恒大城分公司	安徽省亳州市谯城区杜仲路与西一环交汇处恒大影城 3-4 层	378.67	316.81
64	安徽省恒大嘉凯影城管理有限公司安庆迎江区分公司	安徽省安庆市迎江区皖江大道南侧、独秀大道东侧恒大商业广场 3-4 楼	455.46	176.85
65	安徽省恒大嘉凯影城管理有限公司马鞍山花山分公司	安徽省马鞍山市花山区湖南东路与霍里山大道交叉口恒大绿洲影城二层及夹层	950.54	432.15
66	江苏恒大嘉凯影城管理有限公司句容雅苑分公司	句容市宝华镇仙林东路 18 号恒大影城 3-4 楼	391.21	357.44
67	江苏恒大嘉凯影城管理有限公司江阴御景分公司	江阴市澄南路 342 号恒大影城三四层	521.89	348.12
68	江苏恒大嘉凯影城管理有限公司盐城名都分公司	盐城市盐都区新区新都路与神州路交汇处 (B)	303.17	302.49
69	江苏恒大嘉凯影城管理有限公司淮安名都分公司	淮安市清江浦区恒大名都二期 28 号楼恒大影城三层	597.04	485.64
70	江苏恒大嘉凯影城管理有限公司宿迁华府分公司	宿迁市宿城区发展大道与宿支路交口恒大影城三层四层	377.59	271.85
71	江西省嘉凯影院管理有限公司景德镇名都分公司	江西省景德镇市珠山区景东大道恒大名都综合楼三、四层	462.55	599.70

序号	影院名称	位置	使用权资产 (万元)	2021 年度收 入金额 (万 元)
72	江西省嘉凯影院管理有限 公司鹰潭绿洲分公司	江西省鹰潭市信江新区滨江大道 8 号恒 大剧场 3-4 层	364.78	171.71
73	江西省嘉凯影院管理有限 公司南昌恒大城分公司	江西省南昌市南昌县汇仁大道 1888 号 恒大城商业中心三、四层	382.89	215.84
74	江西省嘉凯影院管理有限 公司南昌名都分公司	江西省南昌市南昌高新技术产业开发区 艾溪湖北路 88 号恒大名都商业中心 三、四层	382.47	331.51
75	江西省嘉凯影院管理有限 公司宜春绿洲分公司	江西省宜春市袁州区秀江西路 210 号 恒大影城三、四层	662.20	268.51
76	江西省嘉凯影院管理有限 公司吉安帝景分公司	江西省吉安市吉州区尚德路 20 号恒大 影城三楼 (庐陵新区)	596.82	434.52
77	江西省嘉凯影院管理有限 公司上饶名都分公司	江西省上饶市信州区德兴路 8 号上饶恒 大名都恒大剧场 2 层 (含夹层)	830.72	305.54
78	湖北省恒大嘉凯影城管理 有限公司武汉龙城分公司	黄陂区盘龙城经济开发区机场路以西 恒大龙城二期 46、47 栋/单元 3-夹层商 1 室	534.10	203.30
79	湖北省恒大嘉凯影城管理 有限公司武汉恒大城分公 司	武汉市东西湖区环湖路 43 号恒大城影 城 1 号楼三、四层 (12)	617.46	399.63
80	湖北省恒大嘉凯影城管理 有限公司宜昌山水城分公 司	宜昌市伍家岗区东山大道与花溪路交 汇处恒大影城三至四层	617.68	307.16
81	湖北省恒大嘉凯影城管理 有限公司荆州名都分公司	荆州区 城镇楚源路与荆楚大道交汇处 恒大影城三楼 B1-B10 号	773.22	446.74
82	湖北省恒大嘉凯影城管理 有限公司鄂州首府分公司	鄂州市鄂城区滨湖北路恒大影城三层 及夹层-B	678.91	465.18
83	湖北省恒大嘉凯影城管理 有限公司宜昌名都分公司	宜昌市夷陵区东城试验区东城大道与 东方大道交汇处恒大名都 1 号楼 2 层	829.82	330.45
84	湖北省恒大嘉凯影城管理 有限公司随州名都分公司	随州市文帝大道与迎宾大道交叉口东 北角恒大名都影城二层及夹层	535.81	304.34
85	湖南省恒大嘉凯影院管理 有限公司浏阳淮川分公司	浏阳市淮川街道白沙东路 118 号恒大 华府剧场 3 楼	168.35	241.89
86	湖南省恒大嘉凯影院管理 有限公司长沙县分公司	湖南省长沙县星沙街道东四路 268 号 恒大影城 3 楼以及放映夹层	719.04	316.93
87	湖南省恒大嘉凯影院管理 有限公司长沙江湾分公司	湖南省长沙市芙蓉区马坡岭街道西龙 村远大一路 1281 号恒大江湾 20 栋恒大 影城 3 楼及夹层	657.52	480.23
88	湖南省恒大嘉凯影院管理 有限公司怀化帝景分公司	湖南省怀化市鹤城区城北盈口北侧中 坡森林公园南侧恒大剧场三、四层	773.02	359.59
89	湖南省恒大嘉凯影院管理 有限公司郴州北湖分公司	湖南省郴州市北湖区骆仙街道寒溪路 55 号恒大华府剧场三楼	252.07	222.79

序号	影院名称	位置	使用权资产 (万元)	2021 年度收 入金额 (万 元)
90	湖南省恒大嘉凯影院管理有限公司岳阳名都分公司	岳阳市南湖新区求索西路 118 号恒大名都剧场三、四层	364.28	537.30
91	湖南省恒大嘉凯影院管理有限公司岳阳绿洲分公司	岳阳经济技术开发区金凤桥南路 49 号 (恒大绿洲影城二楼)	695.11	234.21
92	湖南省恒大嘉凯影院管理有限公司衡阳绿洲分公司	衡阳市高新区采霞街 10 号恒大绿洲酒店式公寓楼 301 室恒大绿洲影城三、四层	256.50	218.75
93	湖南省恒大嘉凯影院管理有限公司常德分公司	常德市武陵区芷兰街道荷花社区紫缘路(恒大华府影城 3-4 层)	570.89	425.40
94	湖南省恒大嘉凯影院管理有限公司益阳绿洲分公司	湖南省益阳市高新区康富南路 113 号恒大绿洲恒大影城三、四层	604.71	372.24
95	湖南省恒大嘉凯影院管理有限公司湘潭翡翠华庭分公司	湖南省湘潭市高新区晓塘路恒大影城三、四层	613.64	267.97
96	广东省恒大嘉凯影城管理有限公司东莞帝景分公司	东莞市万江街道新城社区莞穗路 606 号恒大影城三层 A 区	351.42	376.20
97	广东省恒大嘉凯影城管理有限公司河源名都分公司	河源市东城西片区永康大道西 157 号恒大名都恒大影城 3-4 层	528.88	516.85
98	广东省恒大嘉凯影城管理有限公司中山绿洲分公司	中山市南区岐关西路 109 号恒大剧场四楼	175.88	186.18
99	广东省恒大嘉凯影城管理有限公司云浮云城分公司	云浮市市区环市西路 286 号恒大城剧场第三、四层影院	427.20	273.90
100	广东省恒大嘉凯影城管理有限公司阳江名都分公司	阳江市江城区南浦大道 179 号恒大名都 2 号商业楼 3 层 01 号铺	597.60	318.61
101	广东省恒大嘉凯影城管理有限公司汕头御景湾分公司	汕头市濠江区达南路 95 号恒大影城 1 幢三层	640.28	441.61
102	广东省恒大嘉凯影城管理有限公司潮州恒大城分公司	潮州市湘桥区金碧路 88 号商业楼第 1 栋第 3 层	576.90	514.84
103	广东省恒大嘉凯影城管理有限公司江门御景半岛分公司	江门市江海区文昌沙 129 号 13 幢二、三层	771.68	223.11
104	广东省恒大嘉凯影城管理有限公司湛江帝景分公司	湛江开发区龙潮路 5 号恒大帝景恒大影城三楼	757.63	537.43
105	广东省恒大嘉凯影城管理有限公司揭阳绿洲分公司	揭阳空港经济区渔湖片区东四直路以东、渔八路以南恒大绿洲影城 2-3 层	131.63	52.66
106	海南省恒大嘉凯影城管理有限公司儋州恒大名都分公司	海南省儋州市那大镇城北新区控规 H05、H06 地块恒大名都二期剧场 3 层及夹层	264.10	471.44
107	海南省恒大嘉凯影城管理有限公司	海南省三亚市吉阳区迎宾路三亚福瑞	541.70	298.73

序号	影院名称	位置	使用权资产 (万元)	2021 年度收 入金额 (万 元)
	有限公司三亚分公司	国际（二期）4#107 房		
108	海南省恒大嘉凯影城管理 有限公司海花岛分公司	海南省儋州市恒大海花岛控制性详细 规划 1-A3-1 地块（恒大影城 2-3 层和 夹层）	94.64	135.51
109	广西恒大嘉凯影城管理有 限公司北海御景半岛分公 司	北海市金海岸大道 88 号恒大御景半岛 45 幢 301 号恒大影城 3 层	378.89	280.35
110	广西恒大嘉凯影城管理有 限公司钦州御景半岛分公 司	钦州市杨帆北大道 39 号恒大御景半岛 商业楼 1-2 层	662.73	343.94
111	广西恒大嘉凯影城管理有 限公司桂林恒大广场分公 司	桂林市叠彩区恒大广场一期 29#楼四- 五层恒大影城	278.49	232.92
112	广西恒大嘉凯影城管理有 限公司柳州翡翠龙庭分公 司	柳州市东环大道 168 号恒大翡翠龙庭 12 栋恒大影城三楼 3018 号	718.08	640.99
113	广西恒大嘉凯影城管理有 限公司玉林恒大城分公 司	玉林市玉州区二环北路 1111 号恒大城 商业二区恒大影城三、四层	672.11	264.88
114	广西恒大嘉凯影城管理有 限公司南宁恒大城分公 司	南宁市那洪大道 9 号恒大城一期商业楼 三、四层	545.04	380.35
115	广西恒大嘉凯影城管理有 限公司贵港恒大城分公 司	贵港市港北区布山大道 1555 号贵港恒 大城小区（17 号楼 2-3 层）	686.17	365.13
116	广西恒大嘉凯影城管理有 限公司桂林恒大城分公 司	临桂区临桂镇鲁山路 88 号恒大城 39 栋 恒大影城 2 层及夹层	613.05	166.33
117	广西恒大嘉凯影城管理有 限公司南宁华府分公 司	南宁市兴宁区四夏路 2 号恒大华府北区 6 号商业楼 3-4 层	361.09	153.37
118	广西恒大嘉凯影城管理有 限公司梧州绿洲分公 司	广西壮族自治区梧州市龙圩区苍海一 路 6 号第 28-1 幢 2-3 层	129.92	180.22
119	重庆市恒大嘉凯影院管理 有限公司帝景分公 司	重庆市九龙坡区恒华路 1 号	237.61	129.47
120	重庆市恒大嘉凯影院管理 有限公司江津金碧天下分 公司	重庆市江津区双福街道南北大道北段 388 号恒大金碧天下 644 幢 3-4 层	577.70	702.99
121	四川恒大嘉凯影院管理有 限公司成都御景半岛分公 司	四川省成都市金堂县赵镇金凤路 423 号 3-4 层	597.61	177.00
122	四川恒大嘉凯影院管理有 限公司资阳雁江分公 司	四川省资阳市雁江区书台路 99 号恒大 影城 3-4 层	424.28	153.78
123	四川恒大嘉凯影院管理有 限公司自贡绿洲分公 司	自贡市沿滩新城时代大道 1 号恒大影城 3-4F	322.86	467.44
124	四川恒大嘉凯影院管理有	南充市顺庆区府经南路三段 26 号恒大	338.71	205.31

序号	影院名称	位置	使用权资产 (万元)	2021 年度收 入金额 (万 元)
	限公司南充绿洲分公司	绿洲 24 号楼三、四、五层		
125	四川恒大嘉凯影院管理有限公司成都御龙天峰分公司	四川省成都市龙泉驿区同安街道忠北路 666 号 30 栋二层、三层	547.65	249.11
126	四川恒大嘉凯影院管理有限公司泸州恒大华府分公司	四川省泸州市龙马潭区陶然路三段 225 号 11 栋 201-301	536.54	217.42
127	贵州恒大嘉凯影城管理有限公司贵阳第一分公司	贵州省贵阳市云岩区甲秀北路 8 号 43 栋恒大影城三层、四层	784.58	214.28
128	陕西省恒大嘉凯影城管理有限公司西安雁塔分公司	陕西省西安市雁塔区大寨路 99 号恒大城二期商业楼 3-4 层	277.98	459.15
129	陕西省恒大嘉凯影城管理有限公司杨凌恒大城分公司	陕西省杨凌示范区西农路南段恒大影城 3-4 层	561.03	455.57
130	甘肃省恒大嘉凯影城管理有限公司兰州名都分公司	甘肃省兰州市七里河区南滨河中路 1888 号	396.85	231.24
131	甘肃省恒大嘉凯影城管理有限公司武威绿洲分公司	甘肃省武威市凉州区恒大绿洲院内恒大影城三、四层	531.54	264.07
132	宁夏恒大嘉凯影院管理有限公司银川二分公司	银川市金凤区凤翔街东侧良田渠西侧恒大名都 28 号楼 3-4 层	272.91	205.34
133	宁夏恒大嘉凯影院管理有限公司银川一分公司	宁夏银川市兴庆区北塔东路北侧恒大帝景恒大影城一、二、三层	603.05	222.21
134	宁夏恒大嘉凯影院管理有限公司吴忠分公司	吴忠市利通区文化街恒大名都恒大剧场 3-4 层	551.26	268.12
135	新疆恒大嘉凯影院管理有限公司乌鲁木齐市绿洲分公司	新疆乌鲁木齐市水磨沟区凤起街 1616 号恒大绿洲商业 3 号楼 3 层-01	264.40	135.02
合计			69,247.04	46,354.99

公司通过执行以上的测试及会计处理，已充分、合理地计提了使用权资产减值准备，符合企业会计准则的要求。

三、应收票据未计提减值准备的原因

公司期末应收票据金额为 300 万元，系银行承兑汇票，结合历史经验看，银行承兑汇票发生损失的概率极低，因此本期不计提减值准备。

(2) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款的发生背景、款项性质、

交易对象、是否为关联方、发生时间、涉及事项、支付安排，是否构成非经营性资金占用或对外提供财务资助，是否履行恰当的审议程序及披露义务（如适用）。

其他应收款前五名情况：

单位名称	款项性质	是否为关联方	发生时间	期末余额（元）
苏州嘉和欣实业有限公司（注1）	往来款	否	2019年	1,395,527,607.99
上海悦昌置业有限公司（注2）	往来款	是	2016年以前	228,882,713.27
上海星火开发区建筑安装工程有限公司（注3）	往来款	否	2016年以前	90,736,628.71
上海嘉正置业有限公司（注3）	往来款	否	2016年以前	56,458,156.00
上海吉联房地产开发经营有限公司（注3）	往来款	否	2016年以前	48,161,700.00
合计				1,819,766,805.97

注1：详见本文6. 回复（1）一、1、②注3的说明。

注2：上海悦昌置业有限公司为本公司的全资子公司嘉凯城集团嘉业有限公司的参股公司，持股比例为42%，该应收款项为对参股公司开发项目的资金投入款。由于参股公司的财务状况较差，依谨慎原则，将该款项按83.98%比例计提坏账准备（计提依据见本事项回复（1）一、1、②注1）。

注3：上海星火开发区建筑安装工程有限公司、上海嘉正置业有限公司、上海吉联房地产开发经营有限公司为关联方（统称“吉联方”），其中上海吉联房地产开发经营有限公司为上海捷胜置业有限公司（本公司全资子公司嘉凯城集团嘉业公司的控股子公司，持股比例为55%）的参股股东、嘉兴市嘉业阳光房地产开发有限公司（本公司全资子公司嘉凯城集团嘉业公司的控股子公司，持股比例为70%）的原参股股东，上海捷胜置业有限公司、嘉兴市嘉业阳光房地产开发有限公司及其他有吉联方参股的公司，以前年度项目销售回款后，对各股东（包括本公司下属各相关投资主体）进行了资金预分配，各股东通过自身及其关联方

先行收回款项。依谨慎原则，将该款项按 83.98%比例计提坏账准备（计提依据见本事项回复（1）一、1、②注 1）。

公司对苏州嘉和欣的财务资助事项系 2019 年股权转让形成，该事项已经公司第七届董事会第二次会议及 2019 年第五次临时股东大会审议通过并披露。

上海悦昌置业有限公司、上海星火开发区建筑安装工程有限公司、上海嘉正置业有限公司及上海吉联房地产开发经营有限公司的应收款系公司重组上市前的历史遗留问题而形成，且是根据当时公司决定对上述项目进行投资时完成的相关内部审议决议执行，根据房地产行业特点，公司在历年定期报告中已对上述应收款项履行了信息披露义务。

年审会计师核查程序和核查意见：

（一）核查程序

针对其他应收款坏账准备的计提，我们执行的主要审计程序如下：

（1）了解嘉凯城公司的信用政策，识别关键内部控制的设计，并评价其运行有效性；

（2）对其他应收款的明细，按类别进行分析，获取包括合同、协议、回款记录等依据，检查其他应收款的会计处理、金额的确定是否正确。尤其对金额重大、性质特殊的明细项目重点实施检查；

（3）获取其他应收款账龄分析表，测试账龄划分的适当性。根据嘉凯城公司制定的评价信用损失基础，测试坏账预期损失率的依据及计算的准确性，同时，根据嘉凯城公司制定的会计政策，测算按信用损失基础的不同组合计算的信用减值损失是否正确；

（4）检查其他应收款的收回情况，复核对坏账准备的转回或收回的依据是否充分、会计处理是否正确；

(5) 对其他应收款进行函证，并根据函证结果，决定实施追加替代程序的性质、范围、和数量；

(6) 针对其他应收款项，在审计过程中，我们按审计准则的要求，实施了其他必要的审计程序。

针对使用权资产减值准备，我们执行的主要审计程序如下：

(1) 评价、测试管理层与编制和监督使用权资产减值准备相关的关键内部控制的设计和运行有效性；

(2) 获取使用权资产减值损失明细表：复核加计是否正确，并与报表数、总账数和明细账合计数核对；同时与其对应的报表项目相比对；

(3) 对涉及使用权资产减值损失的测试范围是否完整进行检查，根据资产的状况的检查，确定是否将有减值迹象的资产均进行了减值测试；

(4) 对管理层依据的估值技术，包括利用外部专业机构进行评估而采用的估值方法、关键参数，关键估计和假设，与市场可获取数据进行比较，检查是否合理；

(5) 针对上述事项，在审计过程中，我们按审计准则的要求，还实施了其他必要的审计程序。

(二) 核查意见

经核查，我们认为嘉凯城公司资产减值损失计提具有合理性，嘉凯城公司会计处理符合《企业会计准则》的相关规定。

7. 年报显示，你公司报告期内产生的非经常性损益金额为-3.12 亿元，其中计入当期损益的政府补助 965.82 万元，计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费 1.33 亿元，采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益-2.26 亿元，除上述各项之外的其他营业外收入和支出-3.29 亿元。请你公司：

(1) 列示采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益、其他营业外收入和支出的具体内容，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，是否对相关事项及时履行披露义务。

(2) 结合相关投资性房地产项目所在区域房地产市场及周边可比项目价格变化趋势和销售情况，说明报告期内投资性房地产公允价值变动的主要原因及合理性，是否与当地房地产发展趋势及可比项目存在较大差异。

(3) 你公司向其他企业提供资金具体情况，资金占用费的主要计算过程，你公司针对相关事项履行的披露义务和审议程序（如有）。

请年审机构核查并发表明确意见。

回复：

(1) 列示采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益、其他营业外收入和支出的具体内容，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，是否对相关事项及时履行披露义务。

一、投资性房地产公允价值变动损益

2021 年度公司投资性房地产除个别项目外，大部分项目的公允价值变动损益比例在 8%以下，公允价值变动损益主要如下：

项目	地理位置	公允价值变动损益（万元）	备注
无锡财富中心	无锡市滨湖区太湖新城金融商务第一街区	-5,640.35	注 1
瓶窑城市客厅	余杭区瓶窑镇瓶仓大道	-4,524.03	注 2
塘栖城市客厅	杭州市余杭区塘栖镇嘉凯城商业中心	-6,588.23	注 3
其他公允价值变动幅度较小的项目小计		-5,854.36	

项目	地理位置	公允价值变动损益(万元)	备注
合计		-22,606.97	

投资性房地产项目公允价值变动损益变动幅度较大的项目为无锡财富中心项目、瓶窑城市客厅项目、塘栖城市客厅项目，具体变动原因如下：

注 1：无锡财富中心：该项目业态为办公、商业，项目盈利方式为获取租金以及对外进行销售，本年销售了部分投资性房地产，依据会计准则的要求，需要转回这部分投资性房地产 2016-2021 年度累计确认的公允价值变动损益，这部分转回的公允价值变动损益为-4,717.11 万元，其余-923.24 万元为当期公允价值变动损益。整体来看，公允价值变动比率很小。

注 2：瓶窑城市客厅：该项目业态为商业，项目盈利方式为获取租金以及对外进行销售，为缓解暂时现金流压力，2021 年 11 月公司已签订物业转让协议，约定瓶窑城市客厅投资性房地产全部剩余的物业转让价款为 7,297.44 万元。由于销售价格已锁定，本次按照实际不含税转让价确定瓶窑城市客厅公允价值，公允价值与账面价值的差异-4,524.03 万元计入当期损益。

注 3：塘栖城市客厅：该项目业态为商业，项目盈利方式为获取租金以及对外进行销售，为缓解暂时现金流压力，2021 年 12 月公司已签订物业转让协议，约定塘栖城市客厅投资性房地产全部剩余的物业转让价款为 1,500 万元。由于销售价格已锁定，本次按照实际不含税转让价确定瓶窑城市客厅公允价值，公允价值与账面价值的差异-6,588.23 万元计入当期损益。

二、其他营业外收入和支出的具体内容：

项目	金额(万元)	备注
营业外支出-税收滞纳金	-21,419.64	注 1
营业外支出-违约金	-11,684.91	注 2
其他(营业外收入-营业外支出)	232.15	
合计	-32,872.40	

注 1：税收滞纳金详见下表：

税金类型	未交税金金额(万元)	2021 年滞纳金(万元)
企业所得税	37,515.26	6,846.54
增值税	5,777.87	1,016.94
土地增值税	73,722.50	13,160.36
其他		395.8
合计	117,015.63	21,419.64

注 2：违约金主要项目为由于延期偿还借款及工程款，需要计提或支付的违约金，主要为：

1) 债务计提违约金 5,100 万元

2020 年 12 月 25 日，中国东方资产管理股份有限公司天津市分公司（以下简称“东方资产公司”）收购了渤海国际信托股份有限公司持有的对本公司的 5 亿债权。2021 年 6 月本公司与东方资产公司签订了协议：本笔债权本金为 4.49 亿元，期限 3 年，固定年化利率 10.30%。若公司及担保人发生违约情形，公司需要于期限届满之日一次性补偿 5,100 万元及相关收益。2022 年 3 月，受新冠肺炎疫情疫情影响，公司部分利息未及时归还，基于谨慎性原则考虑，本公司计提了 5,100 万元预计违约金。

2) 其他违约金 6,584.91 万元

主要为依据诉讼事项的判决计提了违约金 5,086.55 万元，延期偿还债务已支付的违约金及其他违约金合计 1,498.35 万元。

上述事项符合企业会计准则的规定。

上述事项均已在公司定期报告中披露。

(2) 结合相关投资性房地产项目所在区域房地产市场及周边可比项目价格变化趋势和销售情况，说明报告期内投资性房地产公允价值变动的主要原因及合理性，是否与当地房地产发展趋势及可比项目存在较大差异。

公司持有的投资性房地产位于上海、南京、杭州、重庆、无锡等一线城市及核心二线城市的人口和消费力成熟区域。公开市场资料显示，2021 年房地产市场总体稳定，房地产销售仍保持增长，房地产投资仍在扩大，房地产价格总体平稳。

从 2021 年全国 70 个大中城市房地产价格指数来看，上述地区房地产价格总体平稳，具体如下：

序号	地区	2021 新房价格变动指数	2021 二手房价格变动指数
1	上海	106.1	109.8
2	南京	105.9	106.1
3	杭州	106.5	108.4
4	重庆	110.1	104.8
5	无锡	106.4	106.6

基于以上原因，公司投资性房地产公允价值的确定，符合相关项目所在区域房地产市场及周边可比项目价格变化趋势和销售情况。

总体来说，公司投资性房地产所在地区房地产市场行情波动不大，公允价值变动损益变动的主要原因为：1) 销售投资性房地产转回以前年度的计入损益的公允价值变动；2) 个别项目已签订整体销售协议，销售价格锁定，因此产生了较大的公允价值变动。

(3) 你公司向其他企业提供资金具体情况，资金占用费的主要计算过程，你公司针对相关事项履行的披露义务和审议程序（如有）。

公司无向其他企业提供资金，非经常性损益“计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费”为股权转让形成的应收嘉和欣实业有限公司债权款，该款项原始金额 22.55 亿元，2020 年收回 50%，2021 年度剩余金额为 13.95 亿元，按协议约定年利率 10%计提的利息。对于因股权转让而形成的对苏州嘉和欣财务资助，相关事项已经公司第七届董事会第二次会议及 2019 年第五次临时股东大会审议通过并披露。

年审会计师核查程序和核查意见：

（一）核查程序

针对投资性房地产的公允价值变动损益的检查，我们实施的主要程序如下：

（1）评价、测试管理层与编制和监督管理投资性房地产公允价值计量的关键内部控制的设计和运行有效性；

（2）结合投资性房地产盘点程序，对投资性房地产项目进行实地观察，询问周边市场行情；

（3）逐项检查公允价值的确定依据是否充分，评价管理层所采用的估值方法，并将估值中采用的关键估计和假设，包括与平均净售价有关的关键估计和假设，与市场可获取数据和销售预算计划进行比较；检查公允价值变动损益计算是否正确，会计处理是否正确。

（4）由于企业每年期末均对投资性房地产的公允价值进行评估，因此我们取得资产评估机构的评估报告，实施以下工作程序：

评价评估机构的专业胜任能力，包括考虑：是否具有适当职业专业资格或执业许可证、专业胜任能力、独立性等；考虑评估机构选择估值方法的合理性、假设和方法的适当性，及与企业运用估值方法一致性等；复核或测试评估报告使用的数据等。

针对其他营业外收入和支出的具体内容，我们实施的主要程序如下：

（1）获取或编制营业外收入及营业外支出明细表，实施复核，并结合其他账项的审计，检查列支完整性，然后根据发生的具体事项，分别进行检查；

（2）获取企业的纳税申报资料等，根据税法要求，重新计算税收滞纳金，并与账面金额核对，验证是否足额计提；

（3）获取诉讼的相关的判决书、起诉状、答辩状、和解协议等相关资料，听取公司法务部和经办案件律师的专业意见及判断，判断是否足额计提相关预计损失；

(4) 检查相关记账凭证及原始凭证，获取其他相关资料，就具体事项的会计处理进行进一步检查、复核等。

(二) 核查意见

经核查，我们认为嘉凯城公司会计处理符合《企业会计准则》的相关规定。

大华会计师事务所(特殊普通合伙)

中国注册会计师：_____

李相繁

中国·北京

中国注册会计师：_____

张琼

二〇二二年六月十三日