

证券代码：000918

证券简称：嘉凯城

公告编号：2022-040

嘉凯城集团股份有限公司

关于深圳证券交易所 2021 年年报问询函回复的公告

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。

嘉凯城集团股份有限公司（以下简称“我司”、“公司”或“本公司”）于 2022 年 5 月 16 日收到深圳证券交易所《关于对嘉凯城集团股份有限公司 2021 年年报的问询函》（公司部年报问询函（2022）第 285 号），公司对问询函所关注问题进行了认真核查和确认，并向深圳证券交易所进行了回复，现将回复内容公告如下：

1. 年报显示，你公司 2021 年营业收入 13.73 亿元，同比增加 37.37%，净利润-12.69 亿元，同比减少 0.62%。请结合房地产行业、影视行业等实际发展情况，分析说明你公司报告期内净利润与营业收入变动趋势相背离的主要原因，是否与同行业可比公司及行业平均水平存在较大差异及合理性。

回复：

公司 2021 年营业收入同比增长 37.37%，净利润同比减少 0.62%，净利润与营业收入变动趋势相背离的原因如下：

（一）盈利能力

营业收入对比：

单位：万元

分行业	2021 年		2020 年		同比增减	
	金额	占比	金额	占比	金额	比率
房地产销售	69,849.52	50.85%	60,811.77	60.82%	9,037.75	14.86%
影视放映	55,404.52	40.34%	23,796.54	23.80%	31,607.98	132.83%
其他	12,102.09	8.81%	15,383.53	15.38%	-3,281.44	-21.33%
合计	137,356.13	100%	99,991.84	100%	37,364.29	37.37%

营业成本对比：

单位：万元

分行业	2021年		2020年		同比增减	
	金额	占比	金额	占比	金额	比率
房地产销售	65,531.44	52.54%	53,624.47	51.45%	11,906.97	22.20%
影视放映	50,492.97	40.48%	34,536.23	33.14%	15,956.74	46.20%
其他	8,708.34	6.98%	16,060.25	15.41%	-7,351.91	-45.78%
合计	124,732.74	100%	104,220.95	100%	20,511.79	19.68%

毛利润及毛利率对比：

单位：万元

分行业	2021年		2020年		毛利润变动额	变动幅度
	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率		
房地产销售	4,318.08	6.18%	7,187.30	11.82%	-2,869.22	-39.92%
影视放映	4,911.55	8.86%	-10,739.69	-45.13%	15,651.24	145.73%
其他	3,393.75	28.04%	-676.72	-4.40%	4,070.47	601.50%
合计	12,623.39	9.19%	-4,229.11	-4.23%	16,852.50	398.49%

从上表可见，2021年度营业收入较上年同比增加 37,364.29 万元，毛利率增长 13.42%，毛利润增加 16,852.50 万元。具体如下：

1、房地产销售收入占比最高，收入较上年增长 14.86%，毛利率较上年下降 5.64%，毛利润减少 2,869.22 万元。收入增长但毛利率下降主要是为了缓解暂时的现金流压力，公司个别项目的销售给予了折扣，使得毛利率有所降低。

2、影视放映业务收入较上年增长 132.83%，毛利率上升 53.99%，毛利润增加 15,651.24 万元，是报告期内公司收入及毛利润主要增长来源。影视放映业务收入及毛利率增长的原因系 2021 年国内疫情形势总体平稳，院线持续复苏，根据国家电影局发布数据，2021 年中国电影总票房达 472.58 亿元，恢复至 2019 年的七成，由此可见院线行业相对于受疫情严重影响的 2020 年已逐渐恢复，但疫情对院线行业带来的影响尚未彻底消除，院线行业恢复至疫情前正常水平尚需要一定时间。

(二) 利润表其他损益项目对比及分析

2021 年利润表其他损益项目对净利润的影响-143,172.68 万元，具体如下：

单位：万元

项目	2021 年	2020 年	变动额	变动率
财务费用	43,243.85	39,366.10	3,877.75	9.85%
公允价值变动损益（损失以“-”号填列）	-22,606.97	-772.40	-21,834.57	-2,826.85%
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-1,236.94	2,686.27	-3,923.21	-146.05%
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-12,073.65	-7,169.08	-4,904.57	-68.41%
净利润（净亏损以“-”号填列）	-130,549.29	-128,245.29	-2,304.00	-1.80%

1、财务费用：较上年增加 3,877.75 万元，增幅 9.85%，主要系租赁负债-未确认融资费用摊销较上年有所增加。

2、公允价值变动损益（损失以“-”号填列）：较上年大幅减少，主要系 2021 年投资性房地产公允价值变动所致。

3、信用减值损失（损失以“-”号填列）：较上年增加 3,923.21 万元，系本报告期计提应收款项坏账准备所致。

4、资产减值损失（损失以“-”号填列）：较上年增加 4,904.57 万元，系本报告期计提长期资产减值准备所致。

（三）同行业可比公司情况

1、同行业可比公司及净利润如下表所示：

单位：万元

可比公司	收入			净利润		
	2021 年	2020 年	变动幅度	2021 年	2020 年	变动幅度
中南建设	7,921,050.59	7,860,084.83	0.78%	-330,564.92	780,406.61	-142.36%
新华联	859,878.16	708,388.42	21.39%	-381,611.60	-122,692.24	-211.03%
美好置业	355,995.74	420,671.36	-15.37%	-320,877.21	-44,735.70	-617.27%
万达电影	1,249,034.63	629,548.16	98.40%	11,617.34	-684,134.95	101.70%
金逸影视	136,242.70	58,949.13	131.12%	-35,263.30	-50,923.21	30.75%
横店影视	236,606.16	98,973.00	139.06%	1,366.75	-48,171.09	102.84%
嘉凯城	137,356.13	99,991.84	37.37%	-130,549.29	-128,245.29	-1.80%

2、可比产品及毛利率如下表所示：

单位：万元

可比公司	可比产品	收入			毛利率		
		2021年	2020年	变动幅度	2021年	2020年	变动幅度
中南建设	房地产开发	5,604,443.10	5,857,022.26	-4.31%	10.69%	19.14%	-8.45%
新华联	商品房销售	671,265.37	529,206.38	26.84%	26.46%	38.40%	-11.94%
美好置业	房地产	269,851.07	335,516.83	-19.57%	19.33%	27.28%	-7.95%
嘉凯城	房地产销售	69,849.52	60,811.77	14.86%	6.18%	11.82%	-5.64%
万达电影	观影收入	707,497.48	317,069.63	123.14%	4.87%	-41.21%	46.08%
金逸影视	电影放映收入	111,027.85	46,794.94	137.26%	-5.67%	-68.62%	62.95%
横店影视	院线放映业务	207,561.64	90,000.53	130.62%	9.86%	-34.64%	44.50%
嘉凯城	影视放映	55,404.52	23,796.54	132.83%	8.86%	-45.13%	53.99%

通过对比可以发现，公司房地产销售及影视放映业务毛利率变动趋势符合行业一般水平，收入增长但毛利率下降主要是为了缓解现金流压力，报告期内，公司个别项目的销售给予了折扣，使得毛利率有所降低；影视放映业务收入及毛利率增长的原因系2021年国内疫情形势总体平稳，院线持续复苏。根据国家电影局发布数据，2021年中国电影总票房达472.58亿元，恢复至2019年的七成，由此可见院线行业相对于受疫情严重影响的2020年已逐渐恢复，但疫情对院线行业带来的影响尚未彻底消除，院线行业恢复至疫情前正常水平尚需要一定时间。

由于公司与同行业可比公司发展阶段、公司规模、产品地理位置、融资成本等不尽相同，净利润可比性弱。

综上所述，公司营业收入增长37.37%，总体毛利率上升13.42%，其中房地产销售业务毛利率下滑5.64%，影视放映业务毛利率上升53.99%，符合实际业务情况，变动趋势与行业变动趋势一致，具有合理性。

2. 年报显示，报告期末你公司资产负债率92.01%，现金及现金等价物3,325.05万元，同比下降84.13%，短期借款、一年内到期的非流动负债、其他流动负债合计18.68亿元，一年期银行贷款平均融资成本为9.55%。请你公司列示截至目前有息负债的债务类型、具体金额、到期日、利率、偿付安排，并结合目前有息负债及到期情况、可自由支配的货币资金、可变现资产、现金流及

重要收支安排、公司融资渠道及融资能力等，说明是否具备足够债务偿付能力，是否存在流动性风险，你公司已采取或拟采取的防范应对措施。

回复：

公司年报中短期借款、一年内到期的非流动负债、其他流动负债中的有息负债的到期日和金额等情况如下：

单位：万元

序号	债务类型	报表项目	金额	到期日	利率	偿付安排
1	保理融资	短期借款	5,580.00	2022.3.17	7.125%-12%	注1
2	银行贷款	短期借款	25,299.80	2022.3.25		注2
3	信托贷款	一年内到期的非流动负债	11,900.00	2022.5.28		注3
4	信托贷款	一年内到期的非流动负债	122,688.62	2022.8.21		注4
5	融资租赁	一年内到期的非流动负债	12,377.10	2022.1.15-2022.12.15		注5
6	信托贷款	一年内到期的非流动负债	3,000.00	2022.4.6		注6
7	其他	一年内到期的非流动负债	3,920.30	2022年-2039年	0	到期支付
8	其他	其他流动负债	2,080.74	交付时结转	0	到期支付
		合计	186,846.56			

注1：已部分还款，同时双方已协商确定展期至2023年3月17日，期间通过销售回款偿付。

注2：已完成展期合同，展期至2023年9月25日，期间通过院线经营收入、销售回款偿付。

注3：双方已确定展期至2023年11月27日，期间通过销售回款偿付。

注4：已通过抵押物解押销售还款1,100万元，并积极沟通展期1-2年，期间通过销售回款偿付。

注5：已完成展期合同，展期至2023年6月15日，期间通过院线经营收入，销售回款偿付。

注 6：双方已确定展期至 2023 年 11 月 27 日，期间通过销售回款偿付。

综上所述：我司对于短期借款和一年内到期的非流动负债等有息借款的主要偿付安排是通过积极与资金方协商完成展期，通过加快存量资产的销售进度，增加院线经营收入、拓展公司新项目获取收入和融资等方法来实现偿付目标。

从上表可见，结合公司截至报告期末货币资金、可变现资产、预计经营现金净流入、重要收支安排、融资渠道及能力等，公司的预计现金流入足以补充流动性和偿还公司到期借款，具备足够的偿债能力，不存在流动性风险。具体如下：

一、截至 2021 年 12 月 31 日，公司货币资金余额 5,428.85 万元，能够用于公司 2022 年度日常运营及部分还本付息。

二、截至 2021 年 12 月 31 日，公司拥有存货及投资性房地产等可变现存量项目资产 949,597.41 万元，2022 年度公司大力推进在售项目销售工作，研究探索多种形式的销售方案，加快存量资产去化，积极补充公司流动性。

截至 2021 年 12 月 31 日，公司累计已开业影城共 166 家，银幕数 972 块，其中中国巨幕 71 块，座位数 15 万个，覆盖全国 27 个省市的 125 个市县。2021 年度各影城观影人次约 1093 万人，票房全国大盘占比约 0.9%。2022 年公司将稳步推进院线公司发展，重点提升现有影城的运营质量和盈利水平，力争获得稳定的现金流。

三、2022 年度，公司将进一步拓展新型融资渠道，盘活存量资产，一方面优化公司现有融资结构，另一方面为公司补充资金，保障日常经营资金需要。

此外，公司第七届董事会第十九次会议及 2021 年年度股东大会审议通过了《关于预计 2022 年度公司与关联方发生关联交易的议案》，预计 2022 年度公司通过银行委托贷款或资金拆借方式向华建控股及其关联方借款不超过 20 亿元用于补充公司流动性。

四、未来公司将根据新战略发展规划，重点完成存量项目赋能、不良资产项

目受托管理、新项目开发、定制项目服务四大业务模式布局，致力于成为提供城市升级、健康、养老、商业管理等全过程、一体化、集成式管理服务的“不动产开发运营输出服务商”。公司通过战略转型、新项目拓展等方式提升未来盈利能力，确保公司偿付能力。

3. 年报显示，报告期你公司影视放映业务营业收入 5.54 亿元，同比增加 132.83%，相关业务毛利率 8.86%，同比增加 53.99%。请你公司：

(1) 结合主营业务开展情况、行业发展情况、同行业可比公司情况，说明你公司收入和毛利率同比增长的主要原因及合理性，是否与同行业公司存在较大差异。

(2) 年报显示，报告期内你公司收购北京聚禾映画世纪影院管理有限公司形成商誉 3,800.84 万元，请说明相关商誉金额的计算过程，你公司是否需就上述收购事项履行的相应审议程序和披露义务。

(3) 你公司报告期对嘉凯影院发展有限公司（以下简称“嘉凯影院”）计提商誉减值准备 1,178.33 万元。请说明报告期内对嘉凯影院计提商誉减值准备的主要原因，商誉减值测试的具体过程，论证分析计提商誉减值准备的合理性。

回复：

(1) 结合主营业务开展情况、行业发展情况、同行业可比公司情况，说明你公司收入和毛利率同比增长的主要原因及合理性，是否与同行业公司存在较大差异。

公司 2021 年度影视放映收入及毛利率变动情况如下：

单位：万元

业务类别	营业收入 (万元)	营业成本 (万元)	毛利率	营业收入 比上年同 期增减	营业成本比 上年同期增 减	毛利率比 上年同期 增减
影视放映	55,404.52	50,492.97	8.86%	132.83%	46.20%	53.99%

从上表可见，公司 2021 年度实现影视放映营业收入 55,404.52 万元，同比增长 132.83%，毛利率同比上升 53.99%。

影视放映业务收入及毛利率增长的原因系 2021 年国内疫情形势总体平稳，院线持续复苏。根据国家电影局发布数据，2021 年中国电影总票房达 472.58 亿元，恢复至 2019 年的七成，由此可见院线行业相对于受疫情严重影响的 2020 年已逐渐恢复，但疫情对院线行业带来的影响尚未彻底消除，院线行业恢复至疫情前正常水平尚需要一定时间。

同行业可比公司收入及毛利率情况如下：

单位：万元

可比公司	业务类别	营业收入	营业成本	毛利率	营业收入比上年同期增减	营业成本比上年同期增减	毛利率比上年同期增减
万达电影	观影收入	707,497.48	673,018.21	4.87%	123.14%	50.31%	46.08%
金逸影视	电影放映收入	111,027.85	117,326.32	-5.67%	137.26%	48.69%	91.73%
横店影视	院线放映业务	207,561.64	187,089.03	9.86%	130.62%	54.39%	44.50%

影视放映业务收入及毛利率同比增长，符合实际业务情况，变动趋势与行业变动趋势一致，具有合理性。

(2) 年报显示，报告期内你公司收购北京聚禾映画世纪影院管理有限公司形成商誉 3,800.84 万元，请说明相关商誉金额的计算过程，你公司是否需就上述收购事项履行的相应审议程序和披露义务。

公司本次支付现金购买北京聚禾映画世纪影院管理有限公司 100% 股权的交易属于非同一控制下的企业合并，购买日购买方对合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，应当确认为商誉。

商誉金额及计算过程如下：

项目	金额（万元）

合并成本	4,046.10
减：取得的可辨认净资产公允价值份额	245.26
商誉	3,800.84

公司聘请了具有证券从业资格的中介机构对收购标的进行评估及审计，并于2020年12月17日与聚禾影画影业（北京）有限公司签订了《北京聚禾映画世纪影院管理有限公司之股权转让协议》，股权收购款为4,046.10万元。公司截至2019年末经审计归母净资产为356,734.17万元。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。

（3）你公司报告期对嘉凯影院发展有限公司（以下简称“嘉凯影院”）计提商誉减值准备1,178.33万元。请说明报告期内对嘉凯影院计提商誉减值准备的主要原因，商誉减值测试的具体过程，论证分析计提商誉减值准备的合理性。

（一）计提商誉减值准备的主要原因

受新冠疫情及相关防疫政策的持续影响，嘉凯影院发展有限公司下属院线公司单影城票房收入普遍不佳，相应加盟数字院线公司的票房分账收入情况不佳，公司拟在2022年关闭部分经营困难的影院。考虑自2019年底以来新冠疫情对电影产业的持续影响及未来的不确定性，公司后续暂无新设、并购模式等进一步扩大影城规模的计划，存在减值迹象。

公司聘请华亚正信资产评估有限公司对该商誉相关资产组进行了评估。公司根据评估机构的评估结果数字院线商誉相关资产组评估值为11.99万元，与包含商誉的资产组账面价值1,209.71万元，两者之间的差额为1,197.72万元，据此，公司计提了商誉减值准备。

（二）商誉减值测试的具体过程

商誉是不可辨认无形资产，无法单独测算其价值，因此对于商誉的减值测试需要估算与商誉相关的资产组的可收回金额来间接实现，根据《企业会计准则第

8号-资产减值》和《以财务报告为目的的评估指南》的规定，可收回金额应当根据资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

本次评估由于该项目在评估基准日不存在销售协议和资产活跃市场，相同或类似资产组交易案例，比较对象数据的获取来源有限，资产组独立的公允价值和处置费用无法可靠地估计，难以采用资产的公允价值减去处置费用后的净额的模式计算可收回金额，而本项目评估对象的未来的现金流量可预测，相关收益预测资料可收集，因此，本次采用收益法评估，以该资产组资产预计未来现金流量的现值作为其可收回金额。

(1) 资产预计未来现金流量的现值

1. 税前自由现金流折现模型的选取

资产组预计未来现金流量的现值通常采用收益法。收益法是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。

本次对于未来收益的预测是基于被并购方会计主体现状使用资产组的方式、力度以及使用能力等方面的因素，即按照目前状态，在现有管理水平、运营模式下，持续使用该资产所能产生的收益。

企业税前自由现金流折现模型即：

资产预计未来现金流量=息税前利润+折旧及摊销-资本性支出-营运资本追加额其中：

息税前利润=营业收入-营业成本-营业税金及附加-销售费用-管理费用
计算公式为：

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{R_i}{(1+r)^i} + \frac{A}{r(1+r)^n}$$

其中：P——评估基准日的资产组可收回金额

R_i——企业未来第i年预期税前自由现金流量

A——永续期预期税前自由现金流量

r——税前折现率

n——预测期

(2) 主要参数的确定

1) 收益期和预测期的确定

评估人员经调查分析，并与企业管理层沟通，根据被并购方经营状况，资产组资产类型特点，不存在影响被并购方及本次评估对象持续经营的因素和资产组资产使用年限限定的情况，故收益期按永续考虑。

根据被并购方目前经营状况、业务特点、市场供需情况，并综合分析考虑资产组所包含的主要资产的剩余可使用年限等因素，预计其在2026年进入稳定期，故预测期确定为2022年1月-2026年12月共5年。

2) 折现率的确定

按照收益额与折现率口径一致的原则，本次评估收益额口径为企业税前自由现金流，则折现率采用（所得）税前加权平均资本成本确定，计算公式如下：

税前折现率=税后折现率 r /（1-所得税率）

对税后折现率 r 采用WACC模型公式： $WACC = K_e \times \frac{E}{D+E} + K_d \times \frac{D}{D+E} \times (1 - T)$

其中： K_e ：权益资本成本

E ：权益的市场价值

K_d ：债务资本成本

D ：付息债务的市场价值

T ：所得税率

计算权益资本成本时，我们采用资本资产定价模型（CAPM）。CAPM模型公式：

$$K_e = R_f + \beta \times ERP + R_c$$

其中： R_f 为无风险报酬率

ERP 为市场风险溢价

R_c 为企业特定风险调整系数

β 为评估对象权益资本的预期市场风险系数

3、未来现金流量现值具体测算过程

数字院线资产组未来现金流量现值具体测算过程表

单位：万元

项目	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	永续期
----	-------	-------	-------	-------	-------	-----

一、营业收入	17,357.61	19,961.25	21,957.38	23,713.97	24,425.39	24,425.39
主营业务收入	17,357.61	19,961.25	21,957.38	23,713.97	24,425.39	24,425.39
减：（一）营业成本	16,963.12	19,507.59	21,458.35	23,175.01	23,870.26	23,870.26
主营业务成本	16,963.12	19,507.59	21,458.35	23,175.01	23,870.26	23,870.26
（二）销售费用	2.63	3.02	3.32	3.59	3.69	3.69
（三）管理费用	448.74	465.74	482.38	499.62	517.50	517.50
二、营业利润	-56.87	-15.10	13.33	35.75	33.93	33.93
三、利润总额	-56.87	-15.10	13.33	35.75	33.93	33.93
四、净利润	-56.87	-15.10	13.33	35.75	33.93	33.93
减：资本性支出（不含税）	4.99	0.00	0.00	0.00	0.00	0.79
减：营运资金增加额	76.02	7.53	6.49	6.15	4.31	0.00
五、资产组自由现金流量	-137.89	-21.68	7.79	30.54	30.58	34.09
折现率	15.27%	15.27%	15.27%	15.27%	15.27%	15.27%
折现系数	0.9314	0.8080	0.7010	0.6081	0.5276	3.4549
六、资产组自由现金流量折现	-128.43	-17.52	5.46	18.58	16.13	117.77
七、资产组自由现金流量折现累计	11.99					

(1) 营业收入预测

商誉所属资产组所在公司的主要经营业务包括负责向国家新闻出版广电总局电影分局办理影院合法性放映的审批；负责所供影片的票房统计和结算，包括与片方的结算等。营业收入为各院线的票房分账收入。

根据企业管理层提供的未来经营计划，其票房分账收入主要由两个部分构成。一是嘉凯影院发展有限公司下属院线公司的票房分账收入，二是加盟的院线公司的票房分账收入。

各个影城票房分账收入主要依据各院线公司未来预测期内的净票房收入，再根据北京数字院线公司与各院线公司签订的《加盟合同》、《分账合同》中的相关规定及分账比例，测算票房分账收入。

(2) 营业成本的预测

商誉所属资产组所在公司营业成本为分账成本，主要为与片方的结算的成本。

2022年及以后的票房分账成本主要依据各院线公司未来预测期内的票房收入，再根据北京数字院线公司与各院线公司签订的《加盟合同》、《分账合同》中的相关规定及分账比例，测算票房分账成本。

(3) 税金及附加的预测

根据国办发〔2018〕124号规定，电影发行企业取得的电影发行收入 2019年1月1日至2023年12月31日免征增值税，数字院线按此政策执行。

根据相关政策查阅，2014年开始企业所处的院线行业免增值税，从历史情况来看，公司认为该免税政策具有持续性，故本次不做预测。

(4) 销售费用的预测

销售费用主要为业务宣传费，参考历史销售费用占营业收入比重预测。

(5) 管理费用的预测

管理费用包括固定资产折旧、工资、办公费、租赁费、差旅费等。

其中固定资产折旧主要为电子办公设备的折旧，本次评估按照企业目前执行的折旧相关会计政策及现有固定资产规模预测；租赁费按房屋租赁合同，并参考当地租金增长率预测；职工工资根据公司未来人力资源规划预测；办公费、差旅费等其余费用参照历史水平考虑一定的增长率预测。

(6) 财务费用的预测

本次资产组范围内资产不涉及财务费用，故不做预测。

(7) 营业外收支的预测

营业外收支不是经常性项目，故不做预测。

(8) 所得税的预测

资产组所在公司执行的法定所得税率为 25%，本次评估模型是测算税前现金流，故不做预测。

(9) 折旧、摊销的预测

折旧与摊销是根据企业目前执行的折旧与摊销政策，以及现有资产情况进行预测。

(10) 资本性支出的预测

资本性支出为存量资产的更新改造支出，主要是对现有设备的更新支出。

(11) 营运资金增加额的预测

营运资金主要参照历史数据，结合预测年度收入、成本进行测算。

(12) 折现率的确定

现金流量预测使用的折现率为税前折现率 15.27%。

1) 按照收益额与折现率口径一致的原则，折现率选取加权平均资本成本估价模型(WACC)确定。

WACC 模型公式：

$$WACC = K_e \times \frac{E}{D + E} + K_d \times \frac{D}{D + E} \times (1 - T)$$

其中：Ke：权益资本成本

E：权益的市场价值

Kd：债务资本成本

D：付息债务的市场价值

T：所得税率

2) Ke 的确定

计算权益资本成本时，我们采用资本资产定价模型(CAPM)。

CAPM 模型公式：

$$K_e = R_f + \beta \times ERP + R_c$$

其中：Rf 为无风险报酬率

ERP 为市场风险溢价

Rc 为企业特定风险调整系数

β 为评估对象权益资本的预期市场风险系数

3) 模型中各有关参数的确定

① 权益资本成本 k_e 的确定

A. 无风险收益率 r_f 的确定:

国债收益率通常被认为是无风险的, 因为持有该债权到期不能兑付的风险很小, 可以忽略不计。

本次评估采用同花顺 iFinD 系统查询的, 从评估基准日到国债到期日剩余期限为 10 年期以上 (含 10 年期) 国债到期收益率作为无风险收益率, 以上述国债到期收益率的平均值 3.36% 作为本次评估的无风险收益率。

B. 市场风险溢价 RPM 的确定:

市场风险溢价是指投资者对与整体平均风险相同的股权投资所要求的预期超额报酬率, 即超过无风险利率的风险补偿。其中, 股权投资超额报酬率 R_m 借助同花顺 iFinD 数据终端, 选择中国股票市场最具有代表性的沪深 300 指数, 采用每年年底沪深 300 指数成份股年末的交易收盘价 (复权价), 以 10 年为一个周期, 采用滚动方式估算 300 只股票中每只股票 10 年的几何平均收益率。

经计算, R_m 为 11.17%。

无风险收益率 R_{f1} 选取国债到期收益率。借助同花顺 iFinD 数据终端, 选取近十年每年年末距到期剩余年限 10 年期以上 (含 10 年) 国债到期收益率平均值作为无风险收益率。

经计算, R_{f1} 为 4.08%。

则市场风险溢价 ERP 为 7.09%。

C. 企业风险系数 β

根据同花顺 iFinD 系统查询, 以评估基准日为交易日选取三家沪深 A 股可比上市公司最近 5 年有财务杠杆的 β_L 值, 然后根据可比上市公司的所得税率、资本结构换算成无财务杠杆 β_U 值, 并采用布鲁姆调整法 (Blume Adjustment) 调整, 取其平均值 0.8928 作为被评估单位的 β_U 值。采用同行业平均资本结构作为资产组组合的目标资本结构, 我们可以计算资产组组合所使用的贝塔值数据 β :

$$\beta_L = \beta_U \times [1 + (1 - T) \times D/E] = 0.9422。$$

D. R_c 企业特定风险调整系数的确定

根据公司业务规模、财务风险、管理水平等因素, 确定本次评估的个别风险

调整系数为 2.00%。

E. 权益资本成本的确定

将上述各参数代入公式计算：

$$K_e = R_f + \beta \times ERP + R_c$$
$$= 12.04\%$$

② 债务资本成本 kd 的确定

根据 2021 年 12 月 20 日中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布公告的 5 年期以上贷款市场报价利率 (LPR) 确定委估资产组的平均债务资本成本，kd 取 4.65%。

③ 加权平均资本成本的确定

$$WACC = K_e \times \frac{E}{D + E} + K_d \times \frac{D}{D + E} \times (1 - T)$$
$$= 11.45\%$$

相应税前加权平均资本成本为，

$$WACC(\text{税前}) = 11.45\% / (1 - 25\%)$$
$$= 15.27\%$$

经计算，折现率为 15.27%。

(13) 资产组可收回金额估算

经过测算，北京嘉凯数字电影院线有限公司商誉相关资产组的资产预计未来现金流量的现值为 11.99 万元，因此，评估基准日嘉凯城（上海）互联网科技有限公司并购嘉凯影院发展有限公司形成的北京嘉凯数字电影院线有限公司商誉相关资产组可收回金额不低于 11.99 万元。

(三) 计提商誉减值准备的合理性

本次资产组商誉减值测试评估结果及商誉减值准备计提过程如下：

单位：人民币万元

项目名称	北京嘉凯数字电影院线有限公司	
对资产组所在公司的持股比例	100%	
(1) 账面价值	① 对应资产组或资产组组合的账面价值	31.38
	② 商誉账面价值	1,178.33

项目名称	北京嘉凯数字电影院线有限公司	
对资产组所在公司的持股比例	100%	
	合计=①+②	1,209.71
(2) 可收回金额	①资产组的公允价值减去处 置费用后的净额	-
	②资产组预计未来现金流量 的现值	11.99
	③可收回金额取①和②中较 高者	11.99
(3) 本期计提商誉减值金额		1,178.33

根据评估结果，商誉发生减值。从测算层面分析，本次商誉测算思路符合会计准则的要求，过程严谨，各类参数的取值合理，来源可靠。预测中主要参数选取是依据公司管理层的未来经营计划，并与行业水平、公开市场信息等相比较，其参数选取依据及计算过程合理。

因此，综合判断本次商誉减值评估结论合理。

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，本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 (元)	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	5.14	注 1

项目名称	期末余额 (元)	是否评 估	评估报告号	评估价值 (亿元)	备注
			字【2022】第 A16-0005号		
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2万平方米，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
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

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
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
消防、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，我们对嘉凯城公司的上述回复无异议，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。

5. 年报显示，你公司应收账款账面余额 2.02 亿元，坏账准备 1.76 亿元，计提比例 87.25%，其中关联方组合账面余额 974.41 万元，坏账准备 964.21 万元，计提比例 98.95%。请你公司：

(1) 说明关联方组合应收账款的发生背景、发生日期、发生金额、往来资金性质、资金结算情况、坏账准备计提依据及合理性，是否构成非经营性资金占用。

(2) 结合 2021 年应收账款计提坏账准备具体过程及转回情况，说明相关坏账准备计提的充分性及合理性。

回复：

(1) 说明关联方组合应收账款的发生背景、发生日期、发生金额、往来资金性质、资金结算情况、坏账准备计提依据及合理性，是否构成非经营性资金占用。

本期本公司关联方组合账面余额 974.41 万元，明细如下表所示：

公司名称	应收账款余额（万元）	坏账准备余额（万元）
恒大地产集团下属公司(详见注1 应收账款部分)	964.21	964.21
金碧物业有限公司	10.20	
合计	974.41	964.21

本公司 2018 年开始开展影视放映业务，2019 年本公司开始租用恒大地产集团下属子公司的房产用于影院经营，同时恒大地产集团下属子公司与本公司影院签订合同购买电影票及卖品销售券作为促销商品发放给潜在购房者。在本年控股股东变更后，本公司院线公司与恒大地产集团进行了与上述业务形成的相关债权债务的确认及抵消。应收账款余额为抵消后金额（详见注 1）。

考虑恒大地产集团本年度经营状况，同时参考其他持有恒大地产集团债权的债权人的财务处理，本期本公司对于恒大地产集团下属公司的应收账款全额计提坏账。

本公司同样为恒大控股的金碧物业有限公司提供观影服务，金碧物业有限公司经营情况相对较好，同时应收款金额只有 10.20 万元，金额很小，故本期本公司按照会计政策未计提坏账。

我们认为应收关联方坏账准备计提合理，应收账款属于正常业务往来，不构成非经营性资金占用。

注 1：恒大地产集团下属公司具体单位及金额：

应收账款部分：

对方单位	抵消前金额 (万元)	抵消金额 (万元)	剩余金额 (万元)
安徽省阳光半岛文化发展有限公司	84.50	47.84	36.67
安吉穗华置业有限公司	7.50	7.50	0.00
安庆恒远置业有限公司	70.18	70.18	0.00
安庆粤恒置业有限公司	9.02	2.35	6.67
安庆粤通置业有限公司	9.00	2.33	6.67
安阳宝利丰房地产开发有限公司	11.83	11.83	0.00
安阳宝利鑫房地产开发有限公司	32.48	32.48	0.00
安阳通瑞达房地产开发有限公司	7.83	7.83	0.00
鞍山嘉宇置业有限公司	113.07	109.82	3.25
蚌埠恒通置业有限公司	1.12	1.12	0.00
蚌埠恒远置业有限公司	2.79	2.79	0.00
蚌埠恒泽置业有限公司	294.04	294.04	0.00
包头市恒大世家房地产开发有限公司	51.55	41.85	9.69
包头市恒景房地产开发有限公司	1.16	0.36	0.80
包头市恒骏房地产开发有限公司	0.36	0.00	0.36
宝鸡中集高新房地产开发有限责任公司	9.98	9.98	0.00
北海南国天堂房地产开发有限公司	162.55	153.88	8.67
北京恒兴盛房地产开发有限公司	37.92	32.50	5.42
亳州恒皖置业有限公司	42.39	42.39	0.00
亳州市时代置业有限公司	199.99	199.99	0.00
沧州恒祥房地产开发有限公司	57.50	57.50	0.00
沧州益聚房地产开发有限公司	20.00	20.00	0.00
常德恒泽置业有限公司	138.31	138.31	0.00
常德金泽置业有限公司	178.32	173.52	4.80
潮州市恒大置业有限公司	261.75	252.27	9.48
郴州金碧置业有限公司	212.42	212.42	0.00
郴州市万象源房地产开发有限公司	15.00	10.00	5.00
成都天府水城房地产开发有限公司	89.75	89.75	0.00
成都裕龙壹号房地产开发有限公司	51.96	51.96	0.00
滁州市恒滁置业有限公司	4.50	4.50	0.00
滁州市恒通置业有限公司	23.54	23.54	0.00
大连恒创房地产有限公司	36.13	26.76	9.37
大庆市雅居房地产开发有限公司	83.22	79.27	3.94
大同俊轩房地产开发有限公司	86.39	85.19	1.20
儋州恒大滨海投资有限公司	87.37	87.37	0.00
儋州市恒大逸阁公寓管理有限公司	0.30	0.00	0.30
儋州信恒旅游开发有限公司	43.39	34.93	8.46

对方单位	抵消前金额 (万元)	抵消金额 (万元)	剩余金额 (万元)
东莞恒展房地产开发有限公司	148.66	148.66	0.00
东莞市鸿钊房地产开发有限公司	1.44	0.00	1.44
东莞市凯星房地产开发有限公司	12.14	12.14	0.00
东台恒冠置业有限公司	35.71	35.71	0.00
东营恒大华府置业有限公司	316.01	316.01	0.00
东营御景置业有限公司	15.00	15.00	0.00
鄂州恒大房地产开发有限公司	10.34	0.00	10.34
鄂州恒鼎房地产开发有限公司	9.00	9.00	0.00
鄂州恒腾置业发展有限公司	30.00	30.00	0.00
恩平市鲘尚房地产开发有限公司	116.76	110.00	6.76
房车宝集团有限公司江西分公司	0.15	0.15	0.00
抚顺嘉顺置业有限公司	71.53	71.53	0.00
阜阳粤恒置业有限公司	190.14	190.14	0.00
甘肃昱盛房地产开发有限公司	91.87	91.87	0.00
赣州恒晟置业有限公司	23.76	23.76	0.00
赣州市恒臣置业有限公司	25.38	25.38	0.00
公主岭弘盛房地产开发有限公司	281.37	266.66	14.71
公主岭桐波房地产开发有限公司	76.67	76.67	0.00
广东江门船厂有限公司	11.01	11.01	0.00
广西彬晖置业有限公司	0.10	0.10	0.00
广西崇左恒胜房地产开发有限公司	30.70	26.95	3.75
广西富星居房地产有限责任公司	1.71	1.71	0.00
贵安新区恒大华鼎旅游开发有限公司	3.98	3.98	0.00
贵港市恒大华南茂置业有限公司	65.55	64.65	0.90
贵溪市恒汇房地产开发有限公司	30.87	30.87	0.00
贵阳恒大宏禄旅游开发有限公司	1.00	1.00	0.00
贵阳恒大嘉瑞房地产开发有限公司	3.00	3.00	0.00
贵阳恒大裕顺旅游开发有限公司	0.57	0.57	0.00
贵州博华置业投资有限公司	8.08	0.00	8.08
贵州恒大隼晟置业有限公司	6.00	6.00	0.00
贵州集成房地产开发有限公司	72.55	71.83	0.72
贵州永浩企业管理有限公司	6.34	6.34	0.00
桂林桂加房地产有限公司	56.83	56.83	0.00
桂林恒大房地产开发有限公司	17.28	17.28	0.00
哈尔滨高登置业有限公司	11.49	9.54	1.95
哈尔滨市恒大伟业房地产开发有限公司	161.88	154.86	7.02
哈尔滨市恒大兴业房地产开发有限公司	143.59	138.30	5.29
哈尔滨市华浣房地产开发有限公司	6.69	6.69	0.00
哈尔滨市佳业房地产开发有限公司	1.27	1.27	0.00
哈尔滨市凯业房地产开发有限公司	1.23	1.23	0.00
哈尔滨市腾业房地产开发有限公司	1.49	1.49	0.00

对方单位	抵消前金额 (万元)	抵消金额 (万元)	剩余金额 (万元)
哈尔滨市祥业房地产开发有限公司	9.92	7.21	2.72
哈尔滨市振业房地产开发有限公司	3.83	3.83	0.00
海南金萃房地产开发有限公司	10.38	10.38	0.00
海盐丰涛置业有限公司	14.17	14.17	0.00
海盐恒悦置业有限公司	17.50	17.50	0.00
海盐盛建置业有限公司	74.60	74.60	0.00
海盐穗华置业有限公司	14.17	14.17	0.00
汉中恒鼎置业有限公司	30.00	30.00	0.00
合肥粤诚置业有限公司	133.47	133.47	0.00
合肥粤泰置业有限公司	2.67	2.67	0.00
河北建投西柏坡宏越房地产开发有限公司	34.13	34.13	0.00
河源市远翔投资发展有限公司	183.89	171.33	12.55
恒大地产集团包头有限公司	259.27	250.85	8.42
恒大地产集团河源有限公司	93.77	93.77	0.00
恒大地产集团江津有限公司	386.95	386.95	0.00
恒大地产集团兰州置业有限公司	109.92	109.92	0.00
恒大地产集团梧州御湖置业有限公司	65.38	65.38	0.00
恒大地产集团银川有限公司	165.20	165.20	0.00
恒大地产集团云浮有限公司	194.69	194.69	0.00
恒大地产集团重庆有限公司	39.43	39.43	0.00
恒大海花岛旅游运营管理有限公司	3.06	3.06	0.00
恒大鑫源（沈阳）置业有限公司	225.73	222.22	3.50
衡水恒德房地产开发有限公司	79.57	79.57	0.00
衡水隆泽房地产开发有限公司	2.04	2.04	0.00
衡阳宝瑞置业有限公司	191.40	181.80	9.60
红安恒勤旅游开发有限公司	0.60	0.00	0.60
红安金碧发展有限公司	0.36	0.36	0.00
呼和浩特恒伟健康产业有限公司	53.67	53.67	0.00
呼和浩特恒源房地产开发有限公司	15.00	15.00	0.00
呼和浩特鹏欣投资置业有限公司	121.92	121.92	0.00
呼和浩特盛乐置业有限公司	9.40	9.40	0.00
呼和浩特市恒大宏泰房地产开发有限公司	88.40	88.40	0.00
呼和浩特市恒源房地产开发有限公司	23.25	8.35	14.90
呼和浩特市金碧天下房地产开发有限公司	29.25	29.25	0.00
葫芦岛嘉汕置业有限公司	103.74	98.18	5.57
湖北合瑞旅游开发有限公司	10.00	10.00	0.00
湖北恒祥旅游开发有限公司	40.00	0.00	40.00
湖北三江航天商业经营有限公司	166.58	156.84	9.74
湖北怡清雅筑房地产开发有限公司	323.91	312.37	11.54
湖南芙蓉豪庭房地产开发有限责任公司	20.02	20.02	0.00
湖南恒盛健康产业有限公司	19.00	19.00	0.00

对方单位	抵消前金额 (万元)	抵消金额 (万元)	剩余金额 (万元)
湖南周大生置业有限公司	30.00	0.00	30.00
湖南纵横置业有限公司	89.85	89.85	0.00
湖州恒跃房地产开发有限公司	2.50	2.50	0.00
湖州金碧置业有限公司	22.50	22.50	0.00
湖州景顺置业有限公司	5.00	5.00	0.00
湖州市乌虹湖置业有限公司	63.91	63.91	0.00
湖州市吴兴区锦博置业有限公司	5.00	5.00	0.00
怀化市骏达房地产开发有限公司	133.31	133.31	0.00
淮安恒悦置业有限公司	43.62	43.62	0.00
淮北粤恒置业有限公司	119.81	119.81	0.00
淮北粤泰置业有限公司	66.23	66.23	0.00
惠州市凯联达投资有限公司	14.76	0.00	14.76
惠州市上轩投资有限公司	3.99	3.99	0.00
吉安御湖郡房地产开发有限公司	72.87	72.87	0.00
吉林省隆胜房地产开发有限公司	38.91	25.00	13.91
吉林市恒大坤盛房地产开发有限公司	59.92	59.92	0.00
吉林市恒大新盛房地产开发有限公司	43.86	35.48	8.38
济南恒大金碧房地产开发有限公司	13.00	13.00	0.00
济南恒大绿洲置业有限公司	393.25	393.25	0.00
济南华府置业有限公司	5.01	5.01	0.00
济南俊汇置业有限公司	483.61	483.61	0.00
嘉兴恒大置业有限公司	103.78	103.78	0.00
嘉兴恒瑾房地产开发有限公司	17.50	17.50	0.00
江西恒耀置业有限公司	48.66	48.66	0.00
江阴恒悦置业有限公司	7.50	7.50	0.00
江阴恒泽房地产开发有限公司	25.46	25.46	0.00
江阴盛泽置业有限公司	37.50	31.50	6.00
江阴雅盛恒泰置业有限公司	65.99	65.99	0.00
焦作御昌置业有限公司	249.61	249.61	0.00
揭阳市恒大置业有限公司	14.56	6.00	8.56
荆州恒楚置业发展有限公司	32.20	28.78	3.42
荆州恒创置业发展有限公司	2.22	2.22	0.00
荆州恒大房地产开发有限公司	58.16	49.74	8.42
荆州红星广场房地产开发有限公司	122.36	117.69	4.67
荆州市广润置业有限公司	26.38	26.38	0.00
景德镇德泰房地产开发有限公司	80.67	80.67	0.00
景德镇市恒荣置业有限公司	124.40	124.40	0.00
景德镇市景兴房地产开发有限公司	81.67	81.67	0.00
句容恒瑞旅游开发有限公司	16.67	16.67	0.00
句容美高房地产开发有限公司	110.79	110.79	0.00
句容天工置业有限公司	0.07	0.07	0.00

对方单位	抵消前金额 (万元)	抵消金额 (万元)	剩余金额 (万元)
开封凯泽旅游开发有限公司	120.00	120.00	0.00
莱阳盈丰置业有限公司	6.00	6.00	0.00
辽宁恒阳健康置业有限公司	108.75	108.75	0.00
辽宁京丰置业有限公司	26.87	22.71	4.17
辽宁融涛伟业置业有限公司	18.42	18.42	0.00
临桂万鹏地产有限公司	128.65	118.07	10.58
临沂华府置业有限公司	38.33	38.33	0.00
临沂绿洲置业有限公司	107.64	107.64	0.00
浏阳金碧置业有限公司	134.98	134.98	0.00
柳江县恒大房地产开发有限公司	259.15	250.75	8.40
柳州恒大珺睿房地产开发有限公司	42.84	34.88	7.96
柳州山水韵和置业有限公司	95.79	95.79	0.00
柳州市兆福地产置业有限公司	268.83	255.63	13.20
柳州耀世恒大房地产开发有限公司	8.37	5.57	2.80
柳州御景龙恒房地产开发有限公司	62.46	62.46	0.00
六安恒昱旅游开发有限公司	240.00	240.00	0.00
六安粤通置业有限公司	224.54	224.54	0.00
泸州恒大东城置业有限公司	93.89	93.89	0.00
泸州恒大新城置业有限公司	58.66	58.66	0.00
吕梁市离石区恒煜房地产开发有限公司	76.02	64.62	11.40
马鞍山伟华置业发展有限公司	17.50	17.50	0.00
马鞍山粤恒置业有限公司	182.02	182.02	0.00
眉山隆和旅游开发有限公司	17.87	0.00	17.87
绵阳市鑫茂源商贸有限公司	24.94	24.94	0.00
绵阳市永合万益置业有限公司	43.97	43.97	0.00
南昌恒富置业有限公司	9.88	9.88	0.00
南昌恒腾置业有限公司	35.88	35.88	0.00
南昌中电投高新置业有限公司	46.01	46.01	0.00
南充鹏富房地产开发有限公司	2.10	2.10	0.00
南充市东城置业有限公司	6.46	6.46	0.00
南充鑫全置业有限公司	228.61	228.61	0.00
南京恒康置业有限公司	16.67	16.67	0.00
南宁恒大城市建设有限公司	421.13	417.45	3.68
南宁耀世龙庭房地产开发有限公司	44.06	44.06	0.00
南宁悦龙天玺房地产开发有限公司	59.21	45.00	14.21
南阳恒大置业有限公司	2.75	2.75	0.00
南阳恒飞置业有限公司	21.98	20.54	1.44
南阳义和信房地产开发有限公司	39.27	39.27	0.00
内蒙古昌盛泰房地产开发有限责任公司	59.82	57.90	1.92
内蒙古恒悦开发有限公司	11.25	11.25	0.00
内蒙古恒悦旅游开发有限公司	177.19	153.74	23.45

对方单位	抵消前金额 (万元)	抵消金额 (万元)	剩余金额 (万元)
内蒙古宏泰房地产开发有限公司	12.25	12.25	0.00
内蒙古隆基房地产开发有限公司	45.33	45.33	0.00
内蒙古鲁桥置业有限公司	386.73	386.73	0.00
内蒙古新加多房地产开发有限公司	51.80	42.09	9.71
宁夏昊天房地产开发有限公司	30.94	18.40	12.54
宁夏金海置业有限公司	52.52	52.52	0.00
宁夏金鸿海置业有限公司	90.36	90.36	0.00
宁夏润景房地产开发有限公司	120.30	120.30	0.00
濮阳恒开投置业有限公司	48.52	22.27	26.25
齐齐哈尔市恒大永华房地产开发有限公司	127.57	121.21	6.36
启东勤盛置业有限公司	15.00	15.00	0.00
钦州金棕榈商贸城投资开发有限责任公司	41.99	41.09	0.91
钦州钦廉恒大置业投资有限公司	80.66	68.16	12.50
青岛恒禄旅游开发有限公司	96.90	96.90	0.00
三亚哈达农副产品交易有限公司	32.90	32.90	0.00
三亚华创七星房地产开发有限公司	22.50	22.50	0.00
陕西金泓投资有限公司	248.08	239.56	8.52
陕西耀泽四海房地产开发有限公司	155.72	148.96	6.76
汕头市恒合置业有限公司	173.76	173.76	0.00
汕头市恒明房地产开发有限公司	12.76	0.00	12.76
上海景麒房地产开发有限公司	35.00	35.00	0.00
上饶大红鹰置业有限公司	5.91	5.91	0.00
上饶高铁经济试验区恒跃房地产开发有限公司	89.41	89.41	0.00
上饶恒骏健康产业有限公司	3.80	0.00	3.80
上饶经开区恒实房地产开发有限公司	62.52	62.52	0.00
深圳市房车宝销售有限公司广西分公司	0.75	0.75	0.00
深圳市房车宝销售有限公司黑龙江分公司	1.50	1.50	0.00
沈阳航远置业有限公司	4.17	0.00	4.17
沈阳恒达房地产开发有限公司	85.00	85.00	0.00
沈阳恒辽旅游发展有限公司	95.00	95.00	0.00
沈阳嘉汇置业有限公司	75.76	74.63	1.14
沈阳万盈置业有限公司	2.50	2.50	0.00
石家庄地益嘉房地产开发有限公司	55.29	55.29	0.00
四川若愚房地产开发有限公司	64.33	64.33	0.00
松原市恒大禹盛房地产开发有限公司	103.71	95.78	7.93
苏州恒大房产开发有限公司	3.94	3.94	0.00
苏州吴相置业有限公司	3.94	3.94	0.00
随州金碧房地产开发有限公司	60.87	59.19	1.68
随州市闽江房地产开发有限公司	4.47	4.47	0.00
随州市天信房地产开发有限公司	7.00	7.00	0.00
太仓隆泰旅游开发有限公司	13.75	13.75	0.00

对方单位	抵消前金额 (万元)	抵消金额 (万元)	剩余金额 (万元)
太原恒彬房地产开发有限公司	5.60	1.60	4.00
太原恒大鼎盛房地产开发有限公司	31.83	29.43	2.40
太原恒大鸿博房地产开发有限公司	64.52	55.52	9.00
太原恒锦润房地产开发有限公司	3.60	3.60	0.00
太原恒林房地产开发有限公司	7.66	3.66	4.00
太原恒坪房地产开发有限公司	3.68	3.68	0.00
太原恒珀房地产开发有限公司	8.00	8.00	0.00
太原恒烨房地产开发有限公司	44.91	44.91	0.00
太原恒御信置业有限公司	41.83	41.83	0.00
太原恒泽房地产开发有限公司	1.38	1.38	0.00
太原金世恒房地产开发有限公司	0.10	0.10	0.00
太原市俊恒房地产开发有限公司	8.61	8.61	0.00
泰安恒大滨河左岸置业有限公司	123.07	123.07	0.00
唐山恒瀚邑房地产开发有限公司	27.62	27.62	0.00
唐山恒伟房地产开发有限公司	20.00	20.00	0.00
唐山市福家房地产开发有限公司	23.07	23.07	0.00
天津滨侨投资有限公司	0.40	0.40	0.00
天津御景半岛投资有限公司	0.41	0.41	0.00
通辽市恒礼房地产开发有限公司	42.42	40.02	2.40
通辽市运祥房地产开发有限责任公司	9.60	9.60	0.00
铜陵粤诚置业有限公司	55.48	35.48	20.00
威海华府置业有限公司	262.99	262.99	0.00
潍坊金碧置业有限公司	10.69	10.69	0.00
潍坊龙瑞置业有限公司	393.17	393.17	0.00
渭南恒大置业有限公司	30.00	30.00	0.00
乌兰浩特恒大盛业房地产开发有限公司	42.41	42.41	0.00
乌鲁木齐盛世俊星房地产开发有限公司	63.94	63.94	0.00
芜湖粤诚置业有限公司	102.04	102.04	0.00
梧州恒美健康产业有限公司	3.40	0.90	2.50
武汉巴登城投资有限公司	50.00	50.00	0.00
武汉楚水云山农业开发有限公司	50.00	50.00	0.00
武汉三江航天盘龙城房地产开发有限公司	222.05	208.45	13.60
武威恒大房地产开发有限公司	173.28	173.28	0.00
西安恒宁健康置业有限公司	6.52	6.52	0.00
西安恒盛置业有限公司	36.60	31.36	5.24
西安瑞源旅游开发有限公司	50.00	20.00	30.00
咸宁恒阳置业有限公司	10.00	10.00	0.00
湘潭恒泽置业有限公司	33.02	33.02	0.00
湘潭名生置业有限公司	26.02	26.02	0.00
襄阳红星悦府房地产开发有限公司	66.73	64.72	2.02
襄阳市恒大金碧房地产开发有限公司	10.34	7.74	2.60

对方单位	抵消前金额 (万元)	抵消金额 (万元)	剩余金额 (万元)
新乡名都置业有限公司	0.07	0.07	0.00
新乡御景置业有限公司	276.57	276.57	0.00
新沂市鑫鸿房地产开发有限公司	1.29	1.29	0.00
信阳大阳置业有限公司	42.54	42.54	0.00
邢台恒皓房地产开发有限公司	3.52	2.52	1.00
邢台恒悦房地产开发有限公司	81.42	79.82	1.60
宿迁恒悦置业有限公司	90.86	90.86	0.00
扬州盛基房地产开发有限公司	2.70	2.40	0.30
阳江市恒凯房地产开发有限公司	158.51	158.51	0.00
阳江市壹丰实业有限公司	30.00	30.00	0.00
阳泉恒霖房地产开发有限公司	47.00	47.00	0.00
阳泉市燎原房地产开发有限公司	9.55	9.55	0.00
阳西县美居房地产置业有限公司	37.50	37.50	0.00
宜昌楚天翠林房地产有限公司	296.90	277.66	19.24
宜昌东方金亚房地产有限公司	100.62	100.62	0.00
宜昌恒创房地产开发有限公司	85.43	85.43	0.00
宜昌恒科房地产开发有限公司	24.25	16.05	8.20
宜春市汇景实业有限公司	0.60	0.60	0.00
益阳恒瑞置业有限公司	168.38	168.38	0.00
逸云房地产开发襄阳有限公司	48.23	48.23	0.00
营口嘉隆置业有限公司	150.05	144.40	5.65
永鹏生活服务（贵州）有限公司	0.75	0.75	0.00
于都恒鹏置业有限公司	1.68	1.68	0.00
榆中恒远房地产开发有限公司	1.70	1.70	0.00
玉林市恒大金碧置业有限公司	71.43	71.43	0.00
玉林市新湖投资开发有限公司	62.13	62.13	0.00
玉田泰昌旅游房地产开发有限公司	10.63	10.63	0.00
元氏县恒成房地产开发有限公司	15.00	15.00	0.00
岳阳恒骏置业有限公司	18.33	10.00	8.33
岳阳金碧置业有限公司	239.84	239.84	0.00
岳阳云扬生活服务有限公司	6.23	6.23	0.00
云浮市恒益房地产开发有限公司	115.20	115.20	0.00
湛江龙潮房地产开发有限公司	57.18	51.98	5.20
湛江市恒扬房地产开发有限公司	51.96	44.46	7.50
湛江市笙欵房地产开发经营有限公司	112.40	98.40	14.00
长春翱升房地产置业有限公司	31.18	31.18	0.00
长沙恒大童世界旅游开发有限公司	16.67	15.00	1.67
长沙鑫芙置业有限公司	443.64	437.04	6.60
长兴锦恒置业有限公司	2.50	2.50	0.00
肇东市恒超房地产开发有限公司	85.44	85.44	0.00
肇东市恒基房地产开发有限公司	141.23	111.73	29.50

对方单位	抵消前金额 (万元)	抵消金额 (万元)	剩余金额 (万元)
肇东市恒鹏房地产开发有限公司	75.60	75.60	0.00
郑州恒泓置业有限公司	33.34	13.40	19.94
郑州玖智房地产开发有限公司	96.67	0.00	96.67
中国房地产开发集团哈尔滨有限公司	1.92	1.92	0.00
中山市灏莹房地产开发有限公司	179.40	173.40	6.00
重庆恺成房地产开发有限公司	39.16	39.16	0.00
重庆市恒盈健康产业有限公司	23.13	23.13	0.00
重庆鑫坤房地产开发有限公司	250.00	250.00	0.00
重庆正扬投资有限责任公司	30.30	30.30	0.00
驻马店御邦房地产开发有限公司	188.38	188.38	0.00
驻马店御城房地产开发有限公司	0.32	0.32	0.00
自贡鑫茂置业有限公司	276.95	276.95	0.00
遵化市利恒房地产开发有限公司	5.00	5.00	0.00
遵义恒大黔贵房地产开发有限公司	43.66	43.66	0.00
合计	23,711.36	22,747.14	964.21

应付账款部分：

对方单位	抵消前金额 (万元)	抵消金额 (万元)	剩余金额 (万元)
安庆恒远置业有限公司	7.11	5.89	1.23
安阳通瑞达房地产开发有限公司	34.60	29.46	5.14
鞍山嘉宇置业有限公司	34.29	30.29	4.00
蚌埠恒远置业有限公司	12.23	7.06	5.17
北海南国天堂房地产开发有限公司	43.64	37.34	6.30
亳州恒大置业有限公司	10.04	6.04	4.00
常德鑫泽置业有限公司	37.70	34.11	3.58
潮州市恒大置业有限公司	18.90	13.81	5.09
郴州金碧置业有限公司	6.60	5.49	1.11
成都天府水城房地产开发有限公司	8.00	7.00	1.00
成都裕龙壹号房地产开发有限公司	13.85	12.85	1.00
滁州市恒通置业有限公司	6.00	4.00	2.00
大连恒科房地产有限公司	8.50	4.50	4.00
大庆市恒大永盛房地产开发有限公司	39.63	34.54	5.09
大同俊景房地产开发有限公司	36.20	32.40	3.80
儋州恒大滨海投资有限公司	50.41	46.13	4.28
东莞市深建房地产有限公司	7.24	3.80	3.44
东营恒大华府置业有限公司	12.00	9.20	2.80
佛山市南海新中建房地产发展有限公司恒大花园酒店分公司	11.05	11.05	0.00
抚顺嘉顺置业有限公司	15.17	11.17	4.00

对方单位	抵消前金额 (万元)	抵消金额 (万元)	剩余金额 (万元)
阜阳粤通置业有限公司	15.11	13.69	1.43
甘肃昱盛房地产开发有限公司	23.33	19.33	4.00
广东江门船厂有限公司	12.00	8.00	4.00
广西彬晖置业有限公司	40.19	36.09	4.10
广州市恒大酒店有限公司	2.53	2.53	0.00
广州市佳穗置业有限公司	334.39	334.39	0.00
广州市品宴餐饮企业管理有限公司	209.64	209.64	0.00
贵港市恒大华南茂置业有限公司	37.98	33.35	4.63
贵州集成房地产开发有限公司	15.16	11.16	4.00
桂林桂加房地产有限公司	18.72	16.61	2.12
哈尔滨高登置业有限公司	30.96	26.96	4.00
哈尔滨市恒大伟业房地产开发有限公司	41.98	35.98	6.00
哈尔滨市恒大兴业房地产开发有限公司	37.89	35.30	2.59
合肥粤恒置业有限公司	13.11	11.00	2.10
合肥粤泰置业有限公司	8.00	6.00	2.00
合肥粤通置业有限公司	3.73	1.73	2.00
河北高杰士房地产开发有限公司	6.40	4.40	2.00
河北龙威房地产开发有限公司	35.66	32.30	3.36
河南大有房地产开发有限公司	81.73	73.33	8.40
恒大地产集团包头有限公司	41.90	34.62	7.29
恒大地产集团河源有限公司	10.62	6.12	4.49
恒大地产集团吉安有限公司	16.82	12.29	4.53
恒大地产集团景德镇置业有限公司	25.20	16.80	8.40
恒大地产集团南充有限公司	26.87	25.87	1.00
恒大地产集团太原有限公司	152.54	133.00	19.54
恒大地产集团梧州御湖置业有限公司	4.25	2.80	1.45
恒大地产集团盐城有限公司	38.58	35.12	3.46
恒大地产集团银川有限公司	11.86	11.05	0.81
恒大地产集团云浮有限公司	7.60	6.62	0.98
恒大地产集团重庆有限公司	6.50	6.00	0.50
恒大地产集团自贡有限公司	44.35	44.07	0.28
恒大地产集团鹰潭有限公司	12.00	8.00	4.00
恒大海花岛旅游运营管理有限公司儋州欧堡酒店管理分公司	11.04	11.04	0.00
恒大世纪城（清远）酒店有限公司	3.00	3.00	0.00
恒大鑫源（沈阳）置业有限公司	67.05	60.52	6.52
衡水盛宇房地产开发有限公司	29.61	25.69	3.92
衡阳宝瑞置业有限公司	7.62	6.50	1.12
呼和浩特市恒大远鹏房地产开发有限公司	29.43	26.81	2.62
葫芦岛嘉汕置业有限公司	32.22	29.14	3.08
湖北三江航天商业经营有限公司	27.61	22.74	4.87
湖北怡清雅筑房地产开发有限公司	35.46	32.53	2.93

对方单位	抵消前金额 (万元)	抵消金额 (万元)	剩余金额 (万元)
湖南纵横置业有限公司	8.36	5.54	2.82
湖州市乌虹湖置业有限公司	12.00	8.00	4.00
怀化市骏达房地产开发有限公司	18.90	12.60	6.30
淮安恒大富丰房地产开发有限公司	49.13	43.86	5.26
淮北粤通置业有限公司	11.93	7.21	4.72
吉林市恒大永盛房地产开发有限公司	31.86	27.86	4.00
济南恒大金碧房地产开发有限公司	17.78	14.71	3.07
济南恒大绿洲置业有限公司	18.74	14.45	4.29
嘉兴恒大置业有限公司	20.85	15.62	5.23
江西宏吉投资有限公司	12.00	8.00	4.00
江西济民可信房地产开发有限公司	12.00	8.00	4.00
江西星宇置业发展有限公司	12.00	8.00	4.00
江阴盛建置业有限公司	40.34	34.04	6.30
焦作御景置业有限公司	11.40	10.35	1.05
荆州红星广场房地产开发有限公司	52.83	46.53	6.30
句容天工置业有限公司	34.02	30.02	4.00
临汾市紫旌房地产开发有限公司	8.34	5.84	2.50
临桂万鹏地产有限公司	4.25	2.31	1.94
临沂华府置业有限公司	5.00	3.00	2.00
临沂绿洲置业有限公司	7.32	5.97	1.35
浏阳金碧置业有限公司	7.41	5.95	1.45
柳江县恒大房地产开发有限公司	8.46	6.46	2.00
柳州恒大金碧置业有限公司	68.41	62.69	5.72
六安粤通置业有限公司	7.34	4.84	2.50
泸州恒大北城置业有限公司	16.90	15.90	1.00
吕梁市俊汇房地产开发有限公司	34.30	30.41	3.89
马鞍山粤通置业有限公司	10.39	5.20	5.18
绵阳市鑫茂源商贸有限公司	13.82	12.82	1.00
南昌中电投高新置业有限公司	12.00	8.00	4.00
南京恒大酒店有限公司	6.41	6.41	0.00
南宁金碧恒大置业有限公司	21.36	18.98	2.38
南宁耀世龙庭房地产开发有限公司	4.25	2.27	1.98
南阳义和信房地产开发有限公司	5.50	4.13	1.37
内蒙古昌盛泰房地产开发有限责任公司	30.03	26.03	4.00
内蒙古鲁桥置业有限公司	23.42	19.98	3.43
宁夏金海置业有限公司	30.40	26.40	4.00
宁夏金鸿海置业有限公司	23.16	21.37	1.78
濮阳御景置业有限公司	60.90	56.90	4.00
齐齐哈尔市恒大永兴房地产开发有限公司	35.70	32.49	3.21
钦州钦廉恒大置业投资有限公司	8.51	6.51	2.00
三亚哈达农副产品交易有限公司	7.74	4.07	3.67

对方单位	抵消前金额 (万元)	抵消金额 (万元)	剩余金额 (万元)
山西嘉盛房地产开发有限公司	16.86	12.58	4.28
山西兰花康宇房地产开发有限公司	45.05	39.36	5.69
陕西金泓投资有限公司	43.06	39.09	3.96
陕西耀泽四海房地产开发有限公司	47.97	43.07	4.90
汕头市恒悦置业有限公司	7.27	4.20	3.07
上饶市恒大置业有限公司	12.00	8.00	4.00
沈阳嘉汇置业有限公司	36.18	33.56	2.62
石家庄地益嘉房地产开发有限公司	12.00	8.00	4.00
石家庄盛宇房地产开发有限公司	7.50	5.50	2.00
松原市恒大禹盛房地产开发有限公司	39.04	33.62	5.42
随州市天信房地产开发有限公司	20.08	16.08	4.00
太原市俊恒房地产开发有限公司	22.28	15.36	6.92
泰安恒大滨河左岸置业有限公司	4.00	0.00	4.00
唐山兆瑞投资有限公司	12.00	8.00	4.00
天津滨侨投资有限公司	8.81	6.04	2.76
天津东丽湖恒大酒店有限公司	0.36	0.36	0.00
通辽市恒大世家房地产开发有限公司	5.50	3.50	2.00
铜陵恒大置业有限公司	7.66	5.66	2.00
威海华府置业有限公司	21.56	18.77	2.79
潍坊金碧置业有限公司	20.48	15.94	4.54
乌兰浩特恒大盛业房地产开发有限公司	7.50	5.50	2.00
乌鲁木齐盛世俊星房地产开发有限公司	8.00	4.00	4.00
芜湖恒大置业有限公司	7.95	6.11	1.84
武汉三江航天盘龙城房地产开发有限公司	9.26	7.71	1.55
武威恒大房地产开发有限公司	15.04	15.04	0.00
西安恒盛置业有限公司	5.50	3.50	2.00
襄阳市恒大翡翠房地产开发有限公司	29.05	26.52	2.53
新乡名都置业有限公司	29.60	25.60	4.00
新乡御景置业有限公司	16.15	12.92	3.23
邢台恒皓房地产开发有限公司	34.27	30.67	3.60
宿迁恒大华府置业有限公司	30.53	26.53	4.00
阳江市宇鹭房地产开发有限公司	29.94	25.94	4.00
阳泉市燎原房地产开发有限公司	55.78	48.19	7.59
宜昌楚天恒大房地产开发有限公司	47.91	43.91	4.00
宜昌东方金亚房地产有限公司	12.93	9.46	3.47
益阳恒瑞置业有限公司	17.82	13.87	3.95
营口嘉隆置业有限公司	29.05	25.05	4.00
玉林市恒大金碧置业有限公司	23.56	19.56	4.00
岳阳金碧置业有限公司	19.42	13.54	5.89
岳阳金投置业有限公司	8.84	6.67	2.18
运城市鑫万瑞房地产开发有限公司	8.00	5.50	2.50

对方单位	抵消前金额 (万元)	抵消金额 (万元)	剩余金额 (万元)
湛江龙潮房地产开发有限公司	19.00	15.44	3.56
张家港盛建置业有限公司	5.50	3.50	2.00
长春翱升房地产置业有限公司	5.50	3.56	1.94
长春隆基房地产开发有限公司	33.59	28.77	4.82
长春泰基房地产开发有限公司	31.27	27.27	4.00
长春信基房地产开发有限公司	6.50	4.00	2.50
长沙恒玺置业有限公司	55.45	49.15	6.30
长沙鑫芙置业有限公司	16.24	11.52	4.72
中山市灏莹房地产开发有限公司	6.30	5.57	0.74
重庆恺成房地产开发有限公司	0.50	0.00	0.50
驻马店御城房地产开发有限公司	84.11	79.62	4.48
资阳万诚置业有限公司	5.51	5.45	0.06
遵义恒大黔贵房地产开发有限公司	16.10	12.10	4.00
合计	3,970.61	3,446.44	524.17

综上，应收恒大地产集团下属公司款项合计抵消 22,747.14 万元，其中：与应付款项抵消金额为 3,446.44 万元，剩余金额与本公司对原控股股东广州市凯隆置业有限公司的其他应付款进行了抵消。

(2) 结合 2021 年应收账款计提坏账准备具体过程及转回情况，说明相关坏账准备计提的充分性及合理性。

公司 2021 年度计提应收账款坏账准备 2,484.87 万元，转回坏账准备 216.46 万元，期末坏账准备余额为 17,590.90 万元。

一、2021 年应收账款坏账准备计提情况

本期应收账款坏账准备情况如下表所示：

类别	期末余额		
	账面余额（万元）	坏账准备（万元）	账面价值（万元）
单项计提坏账准备的应收账款	7,930.44	7,930.44	0.00
按组合计提坏账准备的应收账款	12,234.34	9,662.46	2,571.89
其中：关联方组合	974.41	964.21	10.20
账龄组合	11,259.93	8,698.24	2,561.69
合计	20,164.79	17,592.90	2,571.89

本公司坏账准备按照 3 个方向进行考虑：单项计提、关联方组合和账龄组合。

本公司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应收账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应收账款划分为若干组合，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
账龄组合	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

①单项计提的应收账款

本期期末单项计提坏账准备的应收账款明细如下所示：

单位名称	期末余额		
	账面余额（万元）	坏账准备（万元）	计提比例（%）
湖州大宝经贸有限公司	2,579.25	2,579.25	100.00
湖州今天物资有限公司	2,284.67	2,284.67	100.00
歌山建设集团有限公司	977.87	977.87	100.00
长兴市政工程公司	787.56	787.56	100.00
唐山市弘润钢铁销售有限公司	564.78	564.78	100.00
绍兴市奇江制管有限公司	214.71	214.71	100.00
浙江华星带钢有限公司	180.22	180.22	100.00
其他金额较小的应收账款	341.39	341.39	100.00
合计	7,930.44	7,930.44	100.00

单项计提的应收账款都是账龄时间比较长，收回比较困难的款项。有部分项目虽然已提起诉讼，并胜诉，但是仍然无法收回款项，均已按照 100%计提坏账。

②关联方组合

关联方组合的坏账计提请参看回复问题（1）。

③账龄组合

账龄组合中按照不同经营类型本公司分房地产、院线和其他三个板块。按照

每个板块不同的经营特性考虑预期信用损失，计算预计损失率，按预计损失率计提坏账准备。

二、应收账款坏账准备转回情况

本期转回应收账款 216.64 万元，主要原因为：签署三方协议，应收应付款项互相抵消以及现金收回应收款项。具体如下：

债务人	收回应收账款金额（万元）	收回方式
郭绍燕	180.83	签署三方协议，应收应付款项互相抵消（注 1）
郑娟	35.19	现金收回（注 2）
其他	0.44	现金收回
合计	216.46	

注 1：郭绍燕购买本公司下属公司杭州中江置业有限公司（以下简称“杭州中江公司”）的房产，形成应收账款 228.54 万元，截至 2020 年 12 月 31 日，由于账龄较长，该应收账款已全额计提坏账准备，同时，杭州中江公司欠杭州市园林绿化股份有限公司工程款 180.83 万元。2021 年，杭州中江公司、郭绍燕、杭州市园林绿化股份有限公司三方约定，杭州中江公司用应付杭州市园林绿化股份有限公司 180.83 万元工程款抵顶应收郭绍燕的房款。款项相互抵顶后，相当于应收郭绍燕的房款 180.83 万元已收回，因此，2021 年度需将以前年度已计提的 180,83 万元坏账准备转回。

注 2：郑娟购买本公司下属公司杭州中江置业有限公司的房产，形成应收账款 35.19 万元，截至 2020 年 12 月 31 日，由于账龄较长，该应收账款已全额计提坏账准备，2021 年公司采取法律诉讼收回了该款项，因此，2021 年度需将以前年度已计提的 35.19 万元坏账准备转回。

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》，上述事项在董事会授权董事长审批权限范围内，未达到披露标准。

综上，公司已按企业会计准则及本公司的会计政策的要求充分、合理地计提了应收账款的坏账准备。

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：保证金组合为支付的各项押金、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	减值类型的使用权资产	账面余额	减值金额	备注
---	------------	------	------	----

号		(万元)	(万元)	
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

序号	影院名称	位置	影院 2021 年度收入金额 (万元)
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郗路 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
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

序号	影院名称	位置	使用权资产 (万元)	2021 年度收 入金额 (万元)
	司			
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理有限公司	北京市石景山区阜石路 300 号三层 309-1	2,112.51	1,564.03
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	哈尔滨市阿城区金都大街恒大城甲 296 号 对面	563.43	347.61

序号	影院名称	位置	使用权资产 (万元)	2021 年度收 入金额 (万元)
	大城分公司			
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
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

序号	影院名称	位置	使用权资产 (万元)	2021 年度收入金额 (万元)
	司			
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	太原市尖草坪区曲滨河东路 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有限公司临沂第一分公司	山东省临沂市经纪开发区华夏路与香港路交汇处恒大绿洲 E 号楼 3-4 层	399.42	175.87
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	山东省临沂市兰山区柳青街道成都路与	379.60	95.98

序号	影院名称	位置	使用权资产 (万元)	2021 年度收 入金额 (万元)
	理有限公司临沂第二分公司	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		
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
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

序号	影院名称	位置	使用权资产 (万元)	2021 年度收 入金额 (万元)
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
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	江西省南昌市南昌高新技术产业开发区	382.47	331.51

序号	影院名称	位置	使用权资产 (万元)	2021 年度收 入金额 (万元)
	限公司南昌名都分公司	艾溪湖北路 88 号恒大名都商业中心三、 四层		
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	鄂州市鄂城区滨湖东路恒大影城三层及 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

序号	影院名称	位置	使用权资产 (万元)	2021 年度收 入金额 (万元)
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
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

序号	影院名称	位置	使用权资产 (万元)	2021 年度收 入金额 (万元)
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三亚分公司	海南省三亚市吉阳区迎宾路三亚福瑞国际(二期)4#107 房	541.70	298.73
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

序号	影院名称	位置	使用权资产 (万元)	2021 年度收 入金额 (万元)
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限公司南充绿洲分公司	南充市顺庆区府经南路三段 26 号恒大绿洲 24 号楼三、四、五层	338.71	205.31
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

序号	影院名称	位置	使用权资产 (万元)	2021 年度收 入金额 (万元)
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	往来款	否	2016 年以前	90,736,628.71

单位名称	款项性质	是否为关	发生时间	期末余额（元）
(注 3)				
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，我们对嘉凯城公司的上述回复无异议，资产减值损失计提具有合理性，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。

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	
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，我们对嘉凯城公司的上述回复无异议，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。

8. 2021年9月14日，你公司披露《关于控股股东部分股份完成过户登记手续暨公司控制权变更的公告》，广州市凯隆置业有限公司（以下简称“广州凯隆”）通过协议转让的方式将其持有的你公司 539,453,259 股股份转让给华建控股，相关股份占你公司总股本的 29.90%，华建控股已按照《股份转让协议》向广州凯隆支付了所有股权款 27.62 亿元，相关股份全部完成过户登记手续。

(1) 你公司 2021 年 7 月 14 日披露《详式权益变动报告书（更新后）》，华建控股收购你公司资金来源于合法的自有资金及自筹资金，不存在代持的情形。

请说明你公司实际控制人与广州凯隆及其关联方是否存在关联关系，是否存在尚未披露的潜在安排，前期披露的相关内容是否真实、准确、完整。

(2) 权益变动报告书显示，王忠明控制的企业涉及一级土地开发业务及房地产业务，与你公司存在同业竞争，并出具了《关于避免同业竞争的承诺函》，在收购你公司 2 年内解决房地产业务同业竞争问题。请结合你公司一级土地开发及房地产业务情况，说明相关同业竞争事项目前解决进展。

(3) 请结合你公司与控股股东及其关联方资金往来及交易情况等，说明你公司控制权变更事项对你公司治理结构、生产经营是否造成影响，以及你公司在保持独立性、规范关联交易等方面已采取或拟采取的措施。

回复：

(1) 你公司 2021 年 7 月 14 日披露《详式权益变动报告书（更新后）》，华建控股收购你公司资金来源于合法的自有资金及自筹资金，不存在代持的情形。请说明你公司实际控制人与广州凯隆及其关联方是否存在关联关系，是否存在尚未披露的潜在安排，前期披露的相关内容是否真实、准确、完整。

答：根据公司收到的华建控股出具的告知函，华建控股实际控制人王忠明先生与广州凯隆及其关联方不存在关联关系，华建控股收购公司资金 100%来源于合法的自有资金。本次华建控股收购广州凯隆持有的嘉凯城股份事项不存在尚未披露的潜在安排，前期披露的相关内容真实、准确、完整。

(2) 权益变动报告书显示，王忠明控制的企业涉及一级土地开发业务及房地产业务，与你公司存在同业竞争，并出具了《关于避免同业竞争的承诺函》，在收购你公司 2 年内解决房地产业务同业竞争问题。请结合你公司一级土地开发及房地产业务情况，说明相关同业竞争事项目前解决进展。

自华建控股收购公司控制权以来，公司暂未实际开展土地一级开发业务。目前，公司房地产业务主要为出售存量项目，且主要的在售项目集中在长三角区域。

公司主要项目出售情况详见公司 2022 年 4 月 30 日披露于巨潮资讯网的《2021 年年度报告》“第三节 管理层讨论与分析 二、报告期内公司从事的主要业务”。

公司于 2021 年 7 月 14 日在巨潮资讯网披露了《详式权益变动报告书（更新后）》，同时，实际控制人王忠明先生出具了《关于避免同业竞争的承诺函》，承诺内容如下：

“一、本人控制的部分企业从事城市更新前期业务，仅涉及前期土地一级开发，即仅对土地进行征地、拆迁、安置等，不涉及后期项目的开发建设和运营。城市更新前期业务与嘉凯城不存在同业竞争。

二、截至本承诺函出具日，本人控制的其他企业在房地产开发方面与嘉凯城从事相同、相似业务的情况如下：

1、本人控制的企业中，部分企业的经营范围包含房地产开发，但并未实际从事房地产开发业务，该企业与嘉凯城不构成实质性同业竞争。本人承诺，于本承诺函出具之日起 6 个月内，将变更前述企业的经营范围，不再涉及房地产开发，并将未实际经营的企业予以注销。

2、本人控制的企业中，云南新金阳置地有限公司、独山恒晟房地产开发有限公司目前从事房地产开发业务，其分别开发的“云南新金阳旅游运动休闲中心”、“独山恒大农牧悦城城市综合体”项目处于正在开发或销售阶段。本人承诺，于本承诺函出具之日起 6 个月内，与上市公司签订委托管理协议，将云南新金阳置地有限公司、独山恒晟房地产开发有限公司委托给上市公司进行管理，该项托管安排自本次交易完成后开始实施；同时，在本次交易完成后 2 年内将通过加快对外销售或资产转让、重组、整体剥离等方式，解决前述两个房地产项目与上市公司同业竞争问题。

3、除上述情况外，本人控制的其他企业不存在其他与嘉凯城从事相同或相似业务而与嘉凯城构成同业竞争的情形，也不会以任何方式直接或者间接从事与

嘉凯城构成实质竞争的业务。

三、本人控制的其他企业将不投资与嘉凯城主营业务相同或相类似的行业，以避免对嘉凯城的生产经营构成直接或间接的竞争。

四、本人将不利用嘉凯城实际控制人的身份进行损害嘉凯城及其他股东利益的经营活动。

若违反上述承诺，本人将依法承担由此给嘉凯城及其他股东造成的一切损失。

除非法律另有规定，自上述避免同业竞争的承诺函出具之日起，该承诺均不可撤销；如法律另有规定，造成该承诺及保证部分内容无效或不可执行，不影响承诺人在该承诺函项下其它承诺及保证的效力。”

根据公司于 2022 年 4 月 26 日收到的实际控制人王忠明先生出具的《关于避免同业竞争承诺履行情况的告知函》，承诺的履行进展如下：

1、王忠明先生控制的企业中，部分企业此前经营范围包含房地产开发，但并未实际从事房地产开发业务，该企业与嘉凯城不构成实质性同业竞争。截至目前，前述企业已按计划通过对外股权转让、注销及营业范围变更等方式进行了处置。

2、王忠明先生此前控制的企业中，云南新金阳置地有限公司、独山恒晟房地产开发有限公司从事房地产开发业务，其分别开发的“云南新金阳旅游运动休闲中心”、“独山恒大农牧 悦城城市综合体”项目处于正在开发或销售阶段。前述企业已通过对外转让方式整体剥离，不在王忠明先生控制范围内。

3、王忠明先生将继续履行本承诺事项中其他避免同业竞争的承诺。

(3) 请结合你公司与控股股东及其关联方资金往来及交易情况等，说明你公司控制权变更事项对你公司治理结构、生产经营是否造成影响，以及你公司在保持独立性、规范关联交易等方面已采取或拟采取的措施。

报告期内，公司与控股股东华建控股及其关联方的资金往来及交易情况如下：

1、资金往来情况

单位：万元

关联方	2021年初往来资金余额	2021年度往来累计发生金额（不含利息）	2021年度往来资金的利息（如有）	2021年度偿还累计发生金额	2021年期末往来资金余额	资金往来性质
华建控股及其关联方	0	189,092.78	1,811.16	6,300.00	184,603.94	注1

注1：公司分别于2021年9月23日及2021年10月11日召开第七届董事会第十五次会议决议及2021年第二次临时股东大会，审议通过了《关于公司与控股股东及其关联方发生关联交易的议案》，并于2021年9月24日在巨潮资讯网披露了《关于公司与控股股东及其关联方发生关联交易的公告》（公告编号：2021-055）。

2021年度，深圳华建为支持公司经营发展，以4.35%/年的利率（不高于央行同期贷款利率）向公司提供了24,000万元借款。2021年度，公司累计偿还6,300万元。

截至2021年末，公司对华建控股及其关联方的往来资金余额为184,603.94万元。其中，165,092.78万元系根据华建控股与广州凯隆签订的《债权转让协议》，广州凯隆将其对公司的165,092.78万元债权转让给华建控股之后形成；剩余19,511.16万元系借款本金余额17,700万元及2021年度利息1,811.16万元。

2、交易情况

关联交易类别	关联人	关联交易内容	关联交易定价原则	2021年年发生金额
因租赁、采购等与关联方发生业务往来	华建控股及关联方	因日常经营发生的办公室租赁费、物业费、保洁费、采购等费用	以市场价为原则	14.43万元

上述交易情况，公司已于2022年4月30日披露于巨潮资讯网《关于预计

2022 年度公司与关联方发生关联交易的公告》（公告编号：2022-019）。

公司一直以来督促控股股东华建控股严格按照出具的《关于保证上市公司独立性的承诺函》、《关于规范关联交易的承诺函》的内容保证上市公司独立性、规范关联交易。

公司在资产、人员、财务、机构、业务等方面与华建控股及其关联人保持独立，符合中国证监会关于上市公司独立性的相关规定。华建控股不存在利用控股股东地位影响上市公司独立性的情形。

公司高度重视关联交易的管理，制定了《关联交易管理制度》并严格落实执行。对于与公司经营活动相关的日常关联交易，公司严格遵循有关关联交易的法律法规及规范性文件以及公司内部管理制度中关于关联交易的相关要求，履行关联交易决策程序，确保定价公允，并及时进行信息披露。公司关联交易的审议、审批、披露程序合规，相关关联股东进行了回避表决。公司关联交易均经董事会或股东大会审议，未有超额或未经审批的关联交易事项发生。

综上所述，本次控制权变更事项未对公司治理结构、生产经营造成影响。

9. 你公司 2021 年 3 月 31 日披露《关于预计 2021 年度公司与控股股东及其关联方发生关联交易的公告》，你公司原控股股东广州凯隆及其关联方为公司部分融资提供担保，预计 2021 年广州凯隆及其关联方为公司融资提供担保总额不超过 200 亿元，无担保费；公司通过银行委托贷款或资金拆借方式向广州凯隆及其关联方借款不超过 60 亿元，公司按不高于银行同期贷款利率支付贷款利息，预计 2021 年需支付利息总额不超过 26,100 万元；公司因发展院线业务，向广州凯隆及其关联方提供电影放映、广告营销、接受广州凯隆及其关联方场地租赁服务等业务，预计 2021 年发生关联交易金额不超过 33,500 万元。请你公司：

(1) 说明你公司与原控股股东及其关联方 2021 年关联交易实际发生情况，

是否存在其他尚未披露的关联交易，是否存在非经营性资金占用、违规担保等情形。

(2) 按照《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第 2 号——年度报告的内容与格式》第五十四条的要求，在年报“重大关联交易”部分补充披露你公司报告期与凯隆置业及其关联方的关联交易情况。

回复：

(1) 说明你公司与原控股股东及其关联方 2021 年关联交易实际发生情况，是否存在其他尚未披露的关联交易，是否存在非经营性资金占用、违规担保等情形。

公司与原控股股东凯隆置业及其关联方 2021 年关联交易实际发生情况如下：

单位：万元

关联交易类别	关联人	关联交易内容	实际发生金额	预计金额	实际发生额占同类业务比例(%)	实际发生额与预计金额差异(%)
向关联人提供电影放映	广州凯隆及其关联方	售卖电影票及电影院卖品	8,536.95 万元	不超过 22,600 万元	100%	62.23%
向关联人提供广告营销	广州凯隆及其关联方	向关联人提供电影映前广告放映服务或阵地广告宣传租赁等服务	5,306.41 万元	不超过 7,400 万元	100%	28.29%
接受关联方场地租赁	广州凯隆及其关联方	接受关联方场地租赁服务	1,786.24 万元	不超过 3,500 万元	100%	48.96%

详细情况，公司已于 2022 年 4 月 30 日在巨潮资讯网披露《关于预计 2022 年度公司与关联方发生关联交易的公告》（公告编号：2022-019）。公司不存在其他尚未披露的关联交易，不存在非经营性资金占用、违规担保等情形。

(2) 按照《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第 2 号——年度报告的内容与格式》第五十四条的要求，在年报“重大关联交易”部分补充披露你公司报告期与凯隆置业及其关联方的关联交易情况。

根据年度报告“第六节 重要事项 十四 重大关联交易”第 1 小节“与日常经营相关的关联交易”的填报要求，如已在临时报告披露且后续实施无进展或者无变化的，此节可选“不适用”，但需在本节的第 7 小节其他重大关联交易中披露该事项概述，并提供临时报告披露网站的相关索引。公司已经在第 7 小节披露了公司关联交易的披露索引。

公司已于 2021 年 3 月 31 日披露《关于预计 2021 年度公司与控股股东及其关联方发生关联交易的公告》，且于 2022 年 4 月 30 日在巨潮资讯网披露《关于预计 2022 年度公司与关联方发生关联交易的公告》（公告编号：2022-019）。

特此公告。

嘉凯城集团股份有限公司董事会

二〇二二年六月十六日