

嘉凯城集团股份有限公司

审计报告

大华审字[2023]000529 号

大华会计师事务所(特殊普通合伙)

Da Hua Certified Public Accountants (Special General Partnership)

嘉凯城集团股份有限公司

审计报告及财务报表

(2022 年 1 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日止)

目 录	页 次
一、 审计报告	1-9
二、 已审财务报表	
合并资产负债表	1-2
合并利润表	3
合并现金流量表	4
合并股东权益变动表	5-6
母公司资产负债表	7-8
母公司利润表	9
母公司现金流量表	10
母公司股东权益变动表	11-12
财务报表附注	1-100

审 计 报 告

大华审字[2023]000529号

嘉凯城集团股份有限公司全体股东：

一、 审计意见

我们审计了嘉凯城集团股份有限公司（以下简称“嘉凯城公司”）财务报表，包括 2022 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2022 年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司股东权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了嘉凯城公司 2022 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2022 年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

二、 形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则，我们独立于嘉凯城公司，并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、与持续经营相关的重大不确定性

我们提醒财务报表使用者关注，如财务报表附注二、（二）所述，嘉凯城公司 2021 年度、2022 年度已连续两年发生亏损，亏损金额（归属母公司）分别为 126,895.26 万元、98,396.92 万元；截止 2022 年 12 月 31 日，流动负债高于流动资产 288,458.63 万元，归属于母公司股东权益为-9,705.56 万元。如财务报表附注二、（二）所述，这些事项或情况，表明存在可能导致对嘉凯城公司持续经营能力产生重大疑虑的不确定性。该事项不影响已发表的审计意见。

四、关键审计事项

关键审计事项是我们根据职业判断，认为对本期财务报表审计最为重要的事项。这些事项的应对以对财务报表整体进行审计并形成审计意见为背景，我们不对这些事项单独发表意见。

我们确定下列事项是需要在审计报告中沟通的关键审计事项。

1. 收入确认
2. 处置子公司股权
3. 存货的可变现净值的评估

（一）收入确认事项

1. 事项描述

如后附的财务报表附注三（二十九）“收入”及财务报表附注五注释 38 “营业收入和营业成本”所述，2022 年度房地产销售收入 115,320.71 万元，占嘉凯城公司 2022 年度营业收入的 79.47%；影视放映收入为 19,112.11 万元，占嘉凯城公司 2022 年度营业收入的 13.17%；由于房地产销售收入、影视放映收入对嘉凯城公司财务报告的重要性，从而存在管理层为了达到特定目标或期望而操纵收入确认时点的固有风险，因此我们将收入确认识别为关键审计事项。

2. 审计应对

针对房地产销售收入确认，我们实施的主要审计程序包括：

（1）评价、测试与房地产开发项目的收入确认相关的关键内部控制的设计和运行有效性；

（2）检查房产标准买卖合同条款，以评价嘉凯城公司有关房地产开发项目收入确认政策是否符合相关会计准则的要求；

（3）就本年确认房地产销售收入的项目，选取样本，检查买卖合同及可以证明房产已达到交付条件的支持性文件，以评价相关房地产销售收入是否符合公司收入确认政策；

（4）执行毛利率分析性复核程序，并与上期毛利率水平进行比较，以评价毛利率变动的合理性；

（5）与销售部门讨论，获取与房地产销售收入相关的、独立于财务核算的销售数据，重新计算房地产销售收入，与实际入账收入金额核对，检查收入的完整性；

（6）就资产负债表日前后确认收入的项目，选取样本，检查买卖合同、竣工验收备案表及可以证明房产已交付的支持性文件，评价相关房地产销售收入是否在恰当的期间确认；

（7）结合开发产品监盘程序，检查房屋使用状态，评价收入确认期间的恰当性。

针对影视放映收入确认，我们实施的主要审计程序包括：

（1）测试和评价与影视放映收入相关的关键内部控制，复核相关会计政策是否正确且一贯运用；

（2）根据影视放映收入的确认方式，对收入执行分析性复核程序，判断其合理性；

（3）检查全部影城账面放映收入，与售票系统数据进行核对，

并将影院票房收入与国家专资平台上的票房收入进行核对；

（4）就资产负债表日前后记录的收入交易，选取样本，核对合同及其他支持性文件，以评价收入是否被记录于恰当的会计期间。

基于已执行的审计工作，我们未发现与嘉凯城公司收入确认相关的重大不符事项。

（二）处置子公司股权事项

1. 事项描述

嘉凯城公司于 2022 年 12 月 29 日召开了第八届董事会第二次会议，审议通过了《关于转让嘉凯城（深圳）商业管理有限公司 100%股权的议案》，同意公司全资子公司嘉凯城集团商业资产管理有限公司通过协议方式向海南巨树贸易有限公司（以下简称“海南巨树”）转让其持有的嘉凯城（深圳）商业管理有限公司（以下简称“嘉凯城商管深圳公司”）100%股权。此次股权交易合计获得税前投资收益 54,274.19 万元，对于本年利润总额有重大影响。因此我们将该股权交易事项确认为关键审计事项。

2. 审计应对

我们针对嘉凯城公司股权处置实施的主要审计程序包括：

（1）对嘉凯城公司与子公司股权处置相关的内部控制制度和执行情况进行了解、评价和测试，以判断子公司股权处置内部控制制度是否合规、有效；

（2）获取并检查与子公司处置相关的董事会决议、独立董事书面意见等决策相关文件，以判断相关决策程序是否适当；

（3）与嘉凯城公司管理层进行访谈，检查交易的定价依据，通过检查相关文件核实潜在购买方的交易意向和定价的合理性；

（4）获取交易过程中的资料，对重要的购买方进行访谈，核实

交易程序和定价的合理性，并检查相关文件；

（5）获取股权交易标的资产评估报告，评价管理层聘请的外部评估机构的独立性、资质和胜任能力，对评估报告进行复核，以评价相关交易评估结果的适当性和公允性；

（6）检查对于长期股权投资处置和投资收益确认的会计处理是否符合企业会计准则及其他监管的要求，检查对于处置子公司股权交易信息披露是否充分并符合企业会计准则及其他监管的要求。

基于已执行的审计工作，我们未发现与嘉凯城公司处置子公司股权相关的重大不符事项。

（三）存货的可变现净值的评估

1. 事项描述

如后附的财务报表附注三（十五）3“存货可变现净值的确认和跌价准备的计提方法”、财务报表附注三（一）（3）“存货跌价准备”及财务报表附注五注释6“存货”所述，嘉凯城公司存货按照成本与可变现净值孰低计量。截至2022年12月31日，嘉凯城公司及其子公司已完工开发产品及开发成本（以下统称“存货”）的账面价值合计人民币420,765.50万元，占嘉凯城公司总资产的40.29%。

在确定存货可变现净值过程中，管理层需对每个开发成本和在建开发产品达到完工状态时将要发生的建造成本作出最新估计，并估算每个存货项目的预期未来净售价（参考附近地段房地产项目的最近交易价格）和未来销售费用以及相关销售税金等，该过程涉及重大的管理层判断和估计。

由于存货对嘉凯城公司资产的重要性，且估计存货项目达到完工状态时将要发生的建造成本和未来净售价存在固有风险，特别是考虑到当前的经济环境在各个城市推出的各种应对房地产市场的措施，我

们将对嘉凯城公司存货的可变现净值的评估识别为关键审计事项。

2、审计应对

针对存货的可变现净值的评估，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）结合存货盘点程序，在抽样的基础上对存货项目进行实地观察，并询问管理层这些存货项目的进度和各项目最新预测所反映的总开发成本预算；

（3）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；

（4）我们对管理层进行估值时采用的估值方法及关键假设进行复核。

基于已执行的审计工作，我们未发现嘉凯城公司存货可变现净值的确认存在重大不符事项。

五、其他信息

嘉凯城公司管理层对其他信息负责。其他信息包括 2022 年度报告中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。

我们对财务报表发表的审计意见不涵盖其他信息，我们也不对其他信息发表任何形式的鉴证结论。

结合我们对财务报表的审计，我们的责任是阅读其他信息，在此过程中，考虑其他信息是否与财务报表或我们在审计过程中了解的情况存在重大不一致或者似乎存在重大错报。

基于我们已执行的工作，如果我们确定其他信息存在重大错报，我们应当报告该事实。在这方面，我们无任何事项需要报告。

六、管理层和治理层对财务报表的责任

嘉凯城公司管理层负责按照企业会计准则的规定编制财务报表，使其实现公允反映，并设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

在编制财务报表时，嘉凯城公司管理层负责评估嘉凯城公司的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非管理层计划清算嘉凯城公司、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督嘉凯城公司的财务报告过程。

七、注册会计师对财务报表审计的责任

我们的目标是对财务报表整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证，并出具包含审计意见的审计报告。合理保证是高水平的保证，但并不能保证按照审计准则执行的审计在某一重大错报存在时总能发现。错报可能由于舞弊或错误导致，如果合理预期错报单独或汇总起来可能影响财务报表使用者依据财务报表作出的经济决策，则通常认为错报是重大的。

在按照审计准则执行审计工作的过程中，我们运用职业判断，并保持职业怀疑。同时，我们也执行以下工作：

1. 识别和评估由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险，设计和实施审计程序以应对这些风险，并获取充分、适当的审计证据，作为发表审计意见的基础。由于舞弊可能涉及串通、伪造、故意遗漏、虚假陈述或凌驾于内部控制之上，未能发现由于舞弊导致的重大错报的风险高于未能发现由于错误导致的重大错报的风险。
2. 了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序。
3. 评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披

露的合理性。

4. 对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能导致对嘉凯城公司持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报告使用者注意财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致嘉凯城公司不能持续经营。

5. 评价财务报表的总体列报、结构和内容，并评价财务报表是否公允反映相关交易和事项。

6. 就嘉凯城公司中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据，以对财务报表发表意见。

我们与治理层就计划的审计范围、时间安排和重大审计发现等事项进行沟通，包括沟通我们在审计中识别出的值得关注的内部控制缺陷。

我们还就已遵守与独立性相关的职业道德要求向治理层提供声明，并与治理层沟通可能被合理认为影响我们独立性的所有关系和其他事项，以及相关的防范措施（如适用）。

从与治理层沟通过的事项中，我们确定哪些事项对本期财务报表审计最为重要，因而构成关键审计事项。我们在审计报告中描述这些事项，除非法律法规禁止公开披露这些事项，或在极少数情形下，如果合理预期在审计报告中沟通某事项造成的负面后果超过在公众利益方面产生的益处，我们确定不应在审计报告中沟通该事项。

大华会计师事务所(特殊普通合伙)

中国注册会计师：_____

(项目合伙人) 李相繁

中国·北京

中国注册会计师：_____

李冠楠

二〇二三年四月二十六日

合并资产负债表

2022年12月31日

编制单位：嘉凯城集团股份有限公司

(除特别注明外，金额单位均为人民币元)

资 产	附注五	期末余额	上期期末余额
流动资产：			
货币资金	注释1	69,304,658.44	54,288,523.86
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据	注释2		3,000,000.00
应收账款	注释3	34,533,346.73	25,718,867.48
应收款项融资			
预付款项	注释4	10,546,113.76	11,646,481.08
其他应收款	注释5	1,604,979,034.95	1,627,128,867.61
存货	注释6	4,212,234,392.63	5,685,708,798.79
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	注释7	28,876,596.04	90,446,565.36
流动资产合计		5,960,474,142.55	7,497,938,104.18
非流动资产：			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	注释8	78,266,869.02	79,735,814.74
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产	注释9	114,022,224.19	17,650,000.00
投资性房地产	注释10	3,206,838,487.67	3,815,231,000.00
固定资产	注释11	109,734,037.11	133,477,035.90
在建工程	注释12	119,559,585.05	105,892,793.80
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产	注释13	765,823,255.15	1,048,306,456.15
无形资产	注释14	1,953,538.51	2,042,439.87
开发支出			
商誉	注释15	31,190,231.42	38,008,431.42
长期待摊费用	注释16	30,590,716.94	32,981,429.70
递延所得税资产	注释17	3,629,736.33	4,034,203.84
其他非流动资产	注释18	20,265,184.24	18,710,000.00
非流动资产合计		4,481,873,865.63	5,296,069,605.42
资产总计		10,442,348,008.18	12,794,007,709.60

(后附财务报表附注为合并财务报表的组成部分)

企业法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

合并资产负债表（续）

2022年12月31日

编制单位：嘉凯城集团股份有限公司

（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

负债和股东权益	附注五	期末余额	上期期末余额
流动负债：			
短期借款	注释19	254,392,560.45	308,798,000.00
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据	注释20	22,633,486.43	215,800,136.91
应付账款	注释21	1,156,031,329.69	1,137,199,049.40
预收款项	注释22	8,195,142.53	34,084,882.54
合同负债	注释23	115,701,305.07	284,566,927.02
应付职工薪酬	注释24	59,233,833.48	38,079,694.23
应交税费	注释25	1,315,723,324.68	1,819,889,211.34
其他应付款	注释26	4,107,908,083.75	4,331,143,314.42
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	注释27	1,800,052,814.54	1,538,860,225.89
其他流动负债	注释28	5,188,539.97	20,807,402.15
流动负债合计		8,845,060,420.59	9,729,228,843.90
非流动负债：			
长期借款	注释29	760,380,000.00	1,093,000,000.00
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债	注释30	645,591,027.93	616,844,839.58
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债	注释31		9,514,952.40
递延收益	注释32	3,303,962.43	3,326,676.69
递延所得税负债	注释17	255,474,180.36	320,352,162.08
其他非流动负债			
非流动负债合计		1,664,749,170.72	2,043,038,630.75
负债合计		10,509,809,591.31	11,772,267,474.65
股东权益：			
股本	注释33	1,804,191,500.00	1,804,191,500.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	注释34	-886,433,992.70	-890,962,584.11
减：库存股			
其他综合收益	注释35	510,173,465.53	637,131,576.50
专项储备			
盈余公积	注释36	309,605,086.29	309,605,086.29
未分配利润	注释37	-1,834,591,666.61	-850,622,511.81
归属于母公司股东权益合计		-97,055,607.49	1,009,343,066.87
少数股东权益		29,594,024.36	12,397,168.08
股东权益合计		-67,461,583.13	1,021,740,234.95
负债和股东权益合计		10,442,348,008.18	12,794,007,709.60

（后附财务报表附注为合并财务报表的组成部分）

企业法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

合并利润表

2022年度

编制单位：嘉凯城集团股份有限公司

(除特别注明外，金额单位均为人民币元)

项目	附注五	本期金额	上期金额
一、营业收入	注释38	1,451,064,679.28	1,373,561,283.24
减：营业成本	注释38	1,552,268,645.88	1,247,327,444.70
税金及附加	注释39	57,889,500.58	25,629,065.32
销售费用	注释40	83,636,873.64	79,258,785.22
管理费用	注释41	234,332,803.06	201,807,993.44
研发费用			
财务费用	注释42	380,059,767.30	432,438,524.30
其中：利息费用	注释42	483,661,944.70	545,664,061.63
利息收入	注释42	104,018,506.54	115,578,804.57
加：其他收益	注释43	23,099,813.33	9,658,153.61
投资收益（损失以“-”号填列）	注释44	549,330,033.50	-42,486,925.51
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	注释44	-3,941.06	-18,397.08
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	注释45	-28,716,377.14	-226,069,669.21
信用减值损失（损失以“-”号填列）	注释46	-103,880,260.28	-12,369,394.51
资产减值损失（损失以“-”号填列）	注释47	-404,790,821.19	-120,736,472.69
资产处置收益（损失以“-”号填列）	注释48	5,485,645.01	279,262.28
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		-816,594,877.95	-1,004,625,575.77
加：营业外收入	注释49	15,155,468.68	2,635,290.00
减：营业外支出	注释50	246,569,439.11	336,343,847.43
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-1,048,008,848.38	-1,338,334,133.20
减：所得税费用	注释51	-23,357,357.16	-32,841,236.29
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		-1,024,651,491.22	-1,305,492,896.91
其中：同一控制下企业合并被合并方在合并前实现的净利润			
（一）按经营持续性分类			
持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-1,024,651,491.22	-1,305,492,896.91
终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
（二）按所有权归属分类			
归属于母公司所有者的净利润（净亏损以“-”号填列）		-983,969,154.80	-1,268,952,638.10
少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		-40,682,336.42	-36,540,258.81
五、其他综合收益的税后净额		-127,963,402.53	-37,209,238.95
归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额		-126,958,110.97	-23,471,201.80
（一）不能重分类进损益的其他综合收益			
1. 重新计量设定受益计划净变动额			
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益			
3. 其他权益工具投资公允价值变动			
4. 企业自身信用风险公允价值变动			
5. 其他			
（二）将重分类进损益的其他综合收益		-126,958,110.97	-23,471,201.80
1. 权益法下可转损益的其他综合收益			
2. 其他债权投资公允价值变动			
3. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
4. 其他债权投资信用减值准备			
5. 现金流量套期储备			
6. 外币财务报表折算差额			
7. 一揽子处置子公司在丧失控制权之前产生的投资收益			
8. 其他资产转换为公允价值模式计量的投资性房地产			
9. 其他		-126,958,110.97	-23,471,201.80
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		-1,005,291.56	-13,738,037.15
六、综合收益总额		-1,152,614,893.75	-1,342,702,135.86
归属于母公司所有者的综合收益总额		-1,110,927,265.77	-1,292,423,839.90
归属于少数股东的综合收益总额		-41,687,627.98	-50,278,295.96
七、每股收益：			
（一）基本每股收益		-0.55	-0.70
（二）稀释每股收益		-0.55	-0.70

(后附财务报表附注为合并财务报表的组成部分)

企业法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

合并现金流量表

2022年度

编制单位：嘉凯城集团股份有限公司

(除特别注明外，金额单位均为人民币元)

项 目	附注五	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		1,121,213,630.78	1,248,239,920.57
收到的税费返还		58,549,008.29	5,301,145.32
收到其他与经营活动有关的现金	注释52	57,171,868.93	251,551,614.77
经营活动现金流入小计		1,236,934,508.00	1,505,092,680.66
购买商品、接受劳务支付的现金		196,743,407.43	426,282,546.87
支付给职工以及为职工支付的现金		213,199,890.53	263,366,932.23
支付的各项税费		90,693,313.92	63,050,809.45
支付其他与经营活动有关的现金	注释52	174,097,178.53	240,974,616.02
经营活动现金流出小计		674,733,790.41	993,674,904.57
经营活动产生的现金流量净额		562,200,717.59	511,417,776.09
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资所收到的现金			
取得投资收益收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		39,100.00	1,500.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			18,150,034.50
收到其他与投资活动有关的现金	注释52	1,591,447.74	139,775.42
投资活动现金流入小计		1,630,547.74	18,291,309.92
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		14,903,216.32	2,128,662.00
投资支付的现金		1,000,500.00	31,900,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			17,646,371.82
支付其他与投资活动有关的现金	注释52	846,681.98	1,334,094.75
投资活动现金流出小计		16,750,398.30	53,009,128.57
投资活动产生的现金流量净额		-15,119,850.56	-34,717,818.65
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			57,000,000.00
取得借款收到的现金			
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金	注释52	91,981,666.67	788,730,241.07
筹资活动现金流入小计		91,981,666.67	845,730,241.07
偿还债务支付的现金		153,488,000.00	516,952,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		205,489,420.70	267,251,197.89
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润			
支付其他与筹资活动有关的现金	注释52	255,136,013.58	714,442,308.86
筹资活动现金流出小计		614,113,434.28	1,498,645,506.75
筹资活动产生的现金流量净额		-522,131,767.61	-652,915,265.68
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		18,222.79	-9,378.75
五、现金及现金等价物净增加额	注释53	24,967,322.21	-176,224,686.99
加：期初现金及现金等价物余额	注释53	33,250,467.27	209,475,154.26
六、期末现金及现金等价物余额	注释53	58,217,789.48	33,250,467.27

(后附财务报表附注为合并财务报表的组成部分)

企业法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

合并股东权益变动表

2022年度

编制单位：嘉凯城集团股份有限公司

（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

项 目	本期金额											
	归属于母公司股东权益									少数股东权益	股东权益合计	
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积			未分配利润
	优先股	永续债	其他									
一、上年年末余额	1,804,191,500.00				-890,962,584.11		637,131,576.50		309,605,086.29	-850,622,511.81	12,397,168.08	1,021,740,234.95
加：会计政策变更												
前期差错更正												
同一控制下企业合并												
其他												
二、本年初余额	1,804,191,500.00				-890,962,584.11		637,131,576.50		309,605,086.29	-850,622,511.81	12,397,168.08	1,021,740,234.95
三、本年增减变动金额					4,528,591.41		-126,958,110.97			-983,969,154.80	17,196,856.28	-1,089,201,818.08
（一）综合收益总额							-126,958,110.97			-983,969,154.80	-41,687,627.98	-1,152,614,893.75
（二）股东投入和减少资本					4,528,591.41						58,884,484.26	63,413,075.67
1. 股东投入的普通股												
2. 其他权益工具持有者投入资本												
3. 股份支付计入股东权益的金额					4,528,591.41							4,528,591.41
4. 其他											58,884,484.26	58,884,484.26
（三）利润分配												
1. 提取盈余公积												
2. 对股东的分配												
3. 其他												
（四）股东权益内部结转												
1. 资本公积转增股本												
2. 盈余公积转增股本												
3. 盈余公积弥补亏损												
4. 设定受益计划变动额结转留存收益												
5. 其他综合收益结转留存收益												
6. 其他												
（五）专项储备												
1. 本期提取												
2. 本期使用												
（六）其他												
四、本年年末余额	1,804,191,500.00				-886,433,992.70		510,173,465.53		309,605,086.29	-1,834,591,666.61	29,594,024.36	-67,461,583.13

（后附财务报表附注为合并财务报表的组成部分）

企业法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

合并股东权益变动表

2022年度

编制单位：嘉凯城集团股份有限公司

（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

项 目	上期金额											
	归属于母公司股东权益											
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	少数股东权益	股东权益合计
		优先股	永续债	其他								
一、上年年末余额	1,804,191,500.00				-890,962,584.11		660,602,778.30		309,605,086.29	418,330,126.29	63,420,722.53	2,365,187,629.30
加：会计政策变更												
前期差错更正												
同一控制下企业合并												
其他												
二、本年初余额	1,804,191,500.00				-890,962,584.11		660,602,778.30		309,605,086.29	418,330,126.29	63,420,722.53	2,365,187,629.30
三、本年增减变动金额							-23,471,201.80			-1,268,952,638.10	-51,023,554.45	-1,343,447,394.35
（一）综合收益总额							-23,471,201.80			-1,268,952,638.10	-50,278,295.96	-1,342,702,135.86
（二）股东投入和减少资本											-745,258.49	-745,258.49
1. 股东投入的普通股												
2. 其他权益工具持有者投入资本												
3. 股份支付计入股东权益的金额												
4. 其他											-745,258.49	-745,258.49
（三）利润分配												
1. 提取盈余公积												
2. 对股东的分配												
3. 其他												
（四）股东权益内部结转												
1. 资本公积转增股本												
2. 盈余公积转增股本												
3. 盈余公积弥补亏损												
4. 设定受益计划变动额结转留存收益												
5. 其他综合收益结转留存收益												
6. 其他												
（五）专项储备												
1. 本期提取												
2. 本期使用												
（六）其他												
四、本期末余额	1,804,191,500.00				-890,962,584.11		637,131,576.50		309,605,086.29	-850,622,511.81	12,397,168.08	1,021,740,234.95

（后附财务报表附注为合并财务报表的组成部分）

企业法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

母公司资产负债表

2022年12月31日

编制单位：嘉凯城集团股份有限公司

(除特别注明外，金额单位均为人民币元)

资 产	附注十五	期末余额	上期期末余额
流动资产：			
货币资金		7,085.25	35,132.70
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			3,000,000.00
应收账款			
应收款项融资			
预付款项			
其他应收款	注释1	10,268,282,068.75	9,016,979,265.35
存货			
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		10,268,289,154.00	9,020,014,398.05
非流动资产：			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	注释2	1,765,187,100.00	4,851,197,975.31
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产			
投资性房地产			
固定资产		2,277,226.05	2,415,207.61
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产			
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产			
其他非流动资产			
非流动资产合计		1,767,464,326.05	4,853,613,182.92
资产总计		12,035,753,480.05	13,873,627,580.97

(后附财务报表附注为合并财务报表的组成部分)

企业法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

母公司资产负债表（续）

2022年12月31日

编制单位：嘉凯城集团股份有限公司

（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

负债和股东权益	附注十五	期末余额	上期期末余额
流动负债：			
短期借款		49,117,200.00	55,800,000.00
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			28,768,000.00
应付账款		40,800.00	145,800.00
预收款项			
合同负债			
应付职工薪酬		24,713.26	24,214.66
应交税费		59,566,260.39	60,330,134.32
其他应付款		8,593,545,777.69	8,566,403,229.57
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债		330,283,833.72	119,000,000.00
其他流动负债			
流动负债合计		9,032,578,585.06	8,830,471,378.55
非流动负债：			
长期借款		500,000,000.00	743,000,000.00
应付债券			
租赁负债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计		500,000,000.00	743,000,000.00
负债合计		9,532,578,585.06	9,573,471,378.55
股东权益：			
股本		1,804,191,500.00	1,804,191,500.00
其他权益工具			
资本公积		3,453,355,121.24	3,448,826,529.83
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积		233,136,474.78	233,136,474.78
未分配利润		-2,987,508,201.03	-1,185,998,302.19
股东权益合计		2,503,174,894.99	4,300,156,202.42
负债和股东权益合计		12,035,753,480.05	13,873,627,580.97

（后附财务报表附注为合并财务报表的组成部分）

企业法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

母公司利润表

2022年度

编制单位：嘉凯城集团股份有限公司

(除特别注明外，金额单位均为人民币元)

项目	附注十五	本期金额	上期金额
一、营业收入		-	-
减：营业成本			
税金及附加			321,532.71
销售费用		1,484,669.81	3,979.26
管理费用		22,733,302.17	31,189,248.26
研发费用			
财务费用		139,401,998.87	108,785,899.35
其中：利息费用		184,063,471.62	156,187,672.42
利息收入		44,662,203.75	50,171,490.59
加：其他收益		20,801.68	18,822.20
投资收益（损失以“-”号填列）	注释3	-356,064,423.26	
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
信用减值损失（损失以“-”号填列）		1,788,440.88	17,483.86
资产减值损失（损失以“-”号填列）		-1,271,003,475.31	
资产处置收益（损失以“-”号填列）			
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		-1,788,878,626.86	-140,264,353.52
加：营业外收入			0.20
减：营业外支出		12,631,271.98	66,682,544.60
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-1,801,509,898.84	-206,946,897.92
减：所得税费用			
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		-1,801,509,898.84	-206,946,897.92
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-1,801,509,898.84	-206,946,897.92
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
五、其他综合收益的税后净额			
（一）不能重分类进损益的其他综合收益			
1. 重新计量设定受益计划净变动额			
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益			
3. 其他权益工具投资公允价值变动			
4. 企业自身信用风险公允价值变动			
5. 其他			
（二）将重分类进损益的其他综合收益			
1. 权益法下可转损益的其他综合收益			
2. 其他债权投资公允价值变动			
3. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
4. 其他债权投资信用减值准备			
5. 现金流量套期储备			
6. 外币财务报表折算差额			
7. 一揽子处置子公司在丧失控制权之前产生的投资收益			
8. 其他资产转换为公允价值模式计量的投资性房地产			
9. 其他			
六、综合收益总额		-1,801,509,898.84	-206,946,897.92

(后附财务报表附注为合并财务报表的组成部分)

企业法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

母公司现金流量表

2022年度

编制单位：嘉凯城集团股份有限公司

（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

项 目	附注十五	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金			
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		4,804.00	1,080,472,489.69
经营活动现金流入小计		4,804.00	1,080,472,489.69
购买商品、接受劳务支付的现金			
支付给职工以及为职工支付的现金			1,615,123.90
支付的各项税费			7,500,000.00
支付其他与经营活动有关的现金		4,191.00	1,459,310,571.39
经营活动现金流出小计		4,191.00	1,468,425,695.29
经营活动产生的现金流量净额		613.00	-387,953,205.60
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资所收到的现金			
取得投资收益收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计			
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金			407,072.00
投资支付的现金			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计			407,072.00
投资活动产生的现金流量净额			-407,072.00
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金			57,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		3,000,000.00	514,630,037.00
筹资活动现金流入小计		3,000,000.00	571,630,037.00
偿还债务支付的现金			56,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金			52,921,069.97
支付其他与筹资活动有关的现金		3,000,613.00	80,271,000.00
筹资活动现金流出小计		3,000,613.00	189,192,069.97
筹资活动产生的现金流量净额		-613.00	382,437,967.03
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额			-5,922,310.57
加：期初现金及现金等价物余额			5,922,310.57
六、期末现金及现金等价物余额			

（后附财务报表附注为合并财务报表的组成部分）

企业法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

母公司股东权益变动表

2022年度

编制单位：嘉凯城集团股份有限公司

（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

项 目	本期金额										
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	股东权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年年末余额	1,804,191,500.00				3,448,826,529.83				233,136,474.78	-1,185,998,302.19	4,300,156,202.42
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年初余额	1,804,191,500.00				3,448,826,529.83				233,136,474.78	-1,185,998,302.19	4,300,156,202.42
三、本年增减变动金额					4,528,591.41					-1,801,509,898.84	-1,796,981,307.43
（一）综合收益总额										-1,801,509,898.84	-1,801,509,898.84
（二）股东投入和减少资本					4,528,591.41						4,528,591.41
1. 股东投入的普通股											
2. 其他权益工具持有者投入资本											
3. 股份支付计入股东权益的金额					4,528,591.41						4,528,591.41
4. 其他											
（三）利润分配											
1. 提取盈余公积											
2. 对股东的分配											
3. 其他											
（四）股东权益内部结转											
1. 资本公积转增股本											
2. 盈余公积转增股本											
3. 盈余公积弥补亏损											
4. 设定受益计划变动额结转留存收益											
5. 其他综合收益结转留存收益											
6. 其他											
（五）专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
（六）其他											
四、本年年末余额	1,804,191,500.00				3,453,355,121.24				233,136,474.78	-2,987,508,201.03	2,503,174,894.99

（后附财务报表附注为合并财务报表的组成部分）

企业法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

母公司股东权益变动表

2022年度

编制单位：嘉凯城集团股份有限公司

（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

项 目	上期金额										
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	股东权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年年末余额	1,804,191,500.00				3,448,826,529.83				233,136,474.78	-979,051,404.27	4,507,103,100.34
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年初余额	1,804,191,500.00				3,448,826,529.83				233,136,474.78	-979,051,404.27	4,507,103,100.34
三、本年增减变动金额										-206,946,897.92	-206,946,897.92
（一）综合收益总额										-206,946,897.92	-206,946,897.92
（二）股东投入和减少资本											
1. 股东投入的普通股											
2. 其他权益工具持有者投入资本											
3. 股份支付计入股东权益的金额											
4. 其他											
（三）利润分配											
1. 提取盈余公积											
2. 对股东的分配											
3. 其他											
（四）股东权益内部结转											
1. 资本公积转增股本											
2. 盈余公积转增股本											
3. 盈余公积弥补亏损											
4. 设定受益计划变动额结转留存收益											
5. 其他综合收益结转留存收益											
6. 其他											
（五）专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
（六）其他											
四、本年年末余额	1,804,191,500.00				3,448,826,529.83				233,136,474.78	-1,185,998,302.19	4,300,156,202.42

（后附财务报表附注为合并财务报表的组成部分）

企业法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

嘉凯城集团股份有限公司

2022 年度财务报表附注

一、公司基本情况

(一) 公司注册地、组织形式和总部地址

嘉凯城集团股份有限公司（原名为“湖南亚华种业股份有限公司”，2006 年 1 月 13 日名称变更为“湖南亚华控股集团股份有限公司”，2009 年 9 月 20 日变更为现名，以下简称“本公司”或“公司”），由湖南省农业集团有限公司作为主发起人，联合湖南省南山种畜牧草良种繁殖场、湖南高溪集团公司和谭载阳、李必湖共同发起，经湖南省人民政府湘政函（1998）123 号文批准而设立，并于 1998 年 8 月 14 日经湖南省工商行政管理局核准登记。注册资本 11,000.20 万元。

经中国证券监督管理委员会证监发行字[1999]63 号文批准，本公司于 1999 年 6 月 14 日向社会公开发行人民币普通股（A 股）6,000 万股，每股面值为人民币 1 元，每股发行价为人民币 7 元，并于 1999 年 10 月 15 日经湖南省工商行政管理局依法核准变更工商登记，注册资本为人民币 17,000.20 万元。

经 2003 年度股东大会批准，本公司以 2003 年末公司总股数 170,002,000 股为基数，以资本公积向全体股东每 10 股转增 6 股，共转增 10,200.12 万股，注册资本变更为人民币 27,200.32 万元。

根据本公司 2008 年第一次临时股东大会及 2008 年度股东大会决议，经中国证券监督管理委员会核准，2009 年本公司非公开发行人民币普通股（A 股）人民币 1,171,350,000 元，变更后的注册资本为人民币 1,443,353,200 元。

2010 年 3 月 9 日公司召开股东大会，决定以 2009 年 12 月 31 日公司总股数为基数，按每 10 股派送 2.5 股进行增资，本次增加股本人民币 360,838,300 元，变更后注册资本为人民币 1,804,191,500 元。

2015 年 11 月 24 日，经湖南省工商行政管理局核准，取得变更后的企业法人营业执照，统一社会信用代码为 91430000712102806R。

2016 年 4 月 26 日，浙江省商业集团有限公司、杭州钢铁集团公司、浙江国大集团有限责任公司通过公开征集受让方的方式将持有本公司合计 952,292,202 股股份（占本公司总股本的 52.78%）协议转让给恒大地产集团有限公司。国务院国资委于 2016 年 6 月 12 日出具《关于浙江省商业集团有限公司等 3 家国有股东协议转让所持嘉凯城集团股份有限公司股份有关问题的批复》（国资产权[2016]476 号）同意本次转让。

2016 年 8 月 1 日，浙江省商业集团有限公司、杭州钢铁集团公司、浙江国大集团有限责任公司将持有的本公司 952,292,202 股股份（占本公司总股本的 52.78%）转让给恒大地产集团有限公司的过户登记手续办理完成。本次证券过户登记完成后，恒大地产集团有限公司持有本公司 952,292,502 股股份，占公司总股本的 52.78%。

2017 年 2 月 6 日，恒大地产集团有限公司将持有的本公司 952,292,502 股股份（占本公司总股本的 52.78%）转让给其控股股东广州市凯隆置业有限公司（以下简称“广州凯隆”），2017 年 5 月 9 日完成股权转让工商变更手续。

2018 年广州凯隆增持本公司股份至 1,042,002,117 股（占本公司总股本的 57.75%）。

2021 年 6 月 24 日广州凯隆与深圳市华建控股有限公司（以下简称“华建控股”）签署了《广州市凯隆置业有限公司与深圳市华建控股有限公司关于嘉凯城集团股份有限公司之股份转让协议》（以下简称“《股份转让协议》”），广州凯隆通过协议转让的方式将其持有的本公司 539,453,259 股流通股股份（占本公司总股本的 29.90%）转让给华建控股。同时，广州凯隆出具《表决权放弃承诺函》，承诺无条件且不可撤销地永久放弃其持有的本公司剩余股份对应的表决权，亦不会委托任何其他方行使该等股份的表决权，该承诺终止条件为“华建控股或/及其关联方不再拥有上市公司控制权”或“广州凯隆不再持有上市公司股份”。

2021 年 9 月 10 日广州市凯隆置业有限公司将持有的本公司 539,453,259 股股份（占本公司总股本的 29.90%）转让给深圳市华建控股有限公司的过户登记手续办理完成。本公司控股股东变更为华建控股，实际控制人变更为王忠明。

公司经批准的经营范围：房地产投资，实业投资，营销策划，国内商品贸易及进出口业务，自有房屋出租，物业管理（以上涉及法律法规和国务院决定规定需报经有关部门审批的项目，取得批准后方可经营），房地产咨询，投资咨询服务（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

公司住所：杭州市上城区惠民路 56 号 1 号楼 318 室，法定代表人：李春皓。

公司的母公司为：深圳市华建控股有限公司。本公司实际控制人为王忠明先生。

本公司及各子公司主要从事房地产行业、影视放映业务。

（二）合并财务报表范围

本公司本期纳入合并范围的子公司共 128 户，详见本附注七、在其他主体中的权益。本期纳入合并财务报表范围的主体较上期相比，增加 11 户，减少 7 户，合并范围变更主体的具体信息详见附注六、合并范围的变更。

（三）财务报表的批准报出

本财务报表业经公司董事会于 2023 年 4 月 26 日决议批准报出。

二、财务报表的编制基础

(一)财务报表的编制基础

本公司根据实际发生的交易和事项，按照财政部颁布的《企业会计准则——基本准则》和具体企业会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定（以下合称“企业会计准则”）进行确认和计量，在此基础上，结合中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号——财务报告的一般规定》（2014 年修订）的规定编制财务报表。

(二)持续经营

截止 2022 年 12 月 31 日，本公司累计亏损人民币 183,459.17 万元，欠付大股东深圳市华建控股有限公司借款 191,928.06 万元；截止 2022 年 12 月 31 日，流动负债高于流动资产 288,458.63 万元，归属于母公司股东权益为-9,705.56 万元。

为保证公司持续经营能力，拟采取以下措施：

- 1、公司加速推进可售资产的销售、回款工作，制定 2023 年度销售计划及回款目标。
- 2、公司着力打造存量代建、不良资产项目管理、资金平台合作开发、定制化服务四大轻资产业务板块。轻资产业务的不断推进，将提升公司的盈利水平，有利于降低财务风险。
- 3、加快推进优质项目开发建设。
- 4、对于存量债务，公司积极与债务人沟通展期方案。
- 5、加强影院经营管理，扩大公司利润与现金流；优化影城结构，大幅提升我司影城整体盈利水平。
- 6、控股股东在遵守上市公司治理规则及相关法规情况下，将继续采取资金、提供担保等措施支持嘉凯城公司的持续经营，承诺不会在影响本公司持续经营的情况下，催收本公司所欠之款项。控股股东还将利用自身在粤港澳大湾区积累的城市更新、棚户改造、工程施工等业务优势，支持本公司主营业务发展，并将利用其在农牧、酒店、高科技等产业方面的优势，与本公司进行战略协同，提升本公司持续经营能力。

7、经公司第七届董事会第二十五次会议决议批准，公司拟通过非公开发行的方式向深圳市建轲投资有限公司发行股票不超过 539,272,839 股，价格为 1.90 元/股，募集资金总额为 102,461.84 万元，预计于 2023 年完成，此举将大幅提升公司持续经营能力。

因此本财务报表系在持续经营假设的基础上编制。

(三)记账基础和计价原则

本公司会计核算以权责发生制为记账基础。除投资性房地产及某些金融工具以公允价值计量外，本财务报表以历史成本作为计量基础。资产如果发生减值，则按照相关规定计提相

应的减值准备。

三、重要会计政策、会计估计

(一)具体会计政策和会计估计提示

1、本公司根据生产经营特点确定具体会计政策和会计估计，主要体现在存货的计价方法（附注三（十五））、应收款项预期信用损失计提的方法（附注三（十一））、固定资产折旧和无形资产摊销（附注三（十八）、附注三（二十二））、投资性房地产的计量模式（附注三（十七））、收入的确认时点（附注三（二十九））等。

2、本公司根据历史经验和其他因素，包括对未来事项的合理预期，对所采用的重要会计估计和关键假设进行持续的评价。

(1) 租赁

本公司根据《企业会计准则第 21 号——租赁》的规定，将租赁归类为经营租赁和融资租赁，在进行归类时，管理层需要对是否已将与租出资产所有权有关的全部风险和报酬实质上转移给承租人，或者本公司是否已经实质上承担与租入资产所有权有关的全部风险和报酬，作出分析和判断。

(2) 金融资产减值

本公司采用预期信用损失模型对金融工具的减值进行评估，应用预期信用损失模型需要做出重大判断和估计，需考虑所有合理且有依据的信息，包括前瞻性信息。在做出该等判断和估计时，本公司根据历史数据结合经济政策、宏观经济指标、行业风险、外部环境、技术环境、客户情况的变化等因素推断债务人信用风险的预期变动。

(3) 存货跌价准备

本公司根据存货会计政策，按照成本与可变现净值孰低计量，对成本高于可变现净值及陈旧和滞销的存货，计提存货跌价准备。存货减值至可变现净值是基于评估存货的可售性及其可变现净值。鉴定存货减值要求管理层在取得确凿证据，并且考虑持有存货的目的、资产负债表日后事项的影响等因素的基础上作出判断和估计。实际的结果与原先估计的差异将在估计被改变的期间影响存货的账面价值及存货跌价准备的计提或转回。

(4) 金融工具公允价值

对不存在活跃交易市场的金融工具，本公司通过各种估值方法确定其公允价值。这些估值方法包括贴现现金流模型分析等。估值时本公司需对未来现金流量、信用风险、市场波动率和相关性等方面进行估计，并选择适当的折现率。这些相关假设具有不确定性，其变化会对金融工具的公允价值产生影响。

(5) 长期资产减值准备

本公司于资产负债表日对除金融资产之外的非流动资产判断是否存在可能发生减值的迹象。对使用寿命不确定的无形资产，除每年进行的减值测试外，当其存在减值迹象时，也进行减值测试。其他除金融资产之外的非流动资产，当存在迹象表明其账面金额不可收回时，进行减值测试。

当资产或资产组的账面价值高于可收回金额，即公允价值减去处置费用后的净额和预计未来现金流量的现值中的较高者，表明发生了减值。

公允价值减去处置费用后的净额，参考公平交易中类似资产的销售协议价格或可观察到的市场价格，减去可直接归属于该资产处置的增量成本确定。

在预计未来现金流量现值时，需要对该资产（或资产组）的产量、售价、相关经营成本以及计算现值时使用的折现率等作出重大判断。本公司在估计可收回金额时会采用所有能够获得的相关资料，包括根据合理和可支持的假设所作出有关产量、售价和相关经营成本的预测。

本公司至少每年测试商誉是否发生减值。这要求对分配了商誉的资产组或者资产组组合的未来现金流量的现值进行预计。对未来现金流量的现值进行预计时，本公司需要预计未来资产组或者资产组组合产生的现金流量，同时选择恰当的折现率确定未来现金流量的现值。

（6）折旧和摊销

本公司对投资性房地产、固定资产和无形资产在考虑其残值后，在使用寿命内按直线法计提折旧和摊销。本公司定期复核使用寿命，以决定将计入每个报告期的折旧和摊销费用数额。使用寿命是本公司根据对同类资产的以往经验并结合预期的技术更新而确定的。如果以前的估计发生重大变化，则会在未来期间对折旧和摊销费用进行调整。

（7）递延所得税资产

在很有可能有足够的应纳税利润来抵扣亏损的限度内，本公司就所有未利用的税务亏损确认递延所得税资产。这需要本公司管理层运用大量的判断来估计未来应纳税利润发生的时间和金额，结合纳税筹划策略，以决定应确认的递延所得税资产的金额。

（8）所得税

本公司在正常的经营活动中，有部分交易其最终的税务处理和计算存在一定的不确定性。部分项目是否能够在税前列支需要税收主管机关的审批。如果这些税务事项的最终认定结果同最初估计的金额存在差异，则该差异将对其最终认定期间的当期所得税和递延所得税产生影响。

（9）预计负债

本公司根据合约条款、现有知识及历史经验，对产品质量保证、预计合同亏损、延迟交货违约金等估计并计提相应准备。在该等或有事项已经形成一项现时义务，且履行该等

现时义务很可能导致经济利益流出本公司的情况下，本公司对或有事项按履行相关现时义务所需支出的最佳估计数确认为预计负债。预计负债的确认和计量在很大程度上依赖于管理层的判断。在进行判断过程中本公司需评估该等或有事项相关的风险、不确定性及货币时间价值等因素。

（10）公允价值计量

本公司的某些资产和负债在财务报表中按公允价值计量。本公司的管理层为公允价值计量确定适当的估值技术和输入值。在对某项资产或负债的公允价值作出估计时，本公司采用可获得的可观察市场数据。如果无法获得第一层次输入值，本公司会聘用第三方有资质的评估师来执行估价。管理层与有资质的外部估价师紧密合作，以确定适当的估值技术和相关模型的输入值。财务总监每季度向本公司董事会呈报管理层的发现，以说明导致相关资产和负债的公允价值发生波动的原因。在确定各类资产和负债的公允价值的过程中所采用的估值技术和输入值的相关信息在附注九、（三）中披露。本公司在运用会计政策过程中，由于经营活动内在的不确定性，本公司需要对无法准确计量的报表项目的账面价值进行判断、估计和假设。这些判断、估计和假设是基于本公司管理层过去的历史经验，并在考虑其他相关因素的基础上做出的。这些判断、估计和假设会影响收入、费用、资产和负债的报告金额以及资产负债表日或有负债的披露。然而，这些估计的不确定性所导致的实际结果可能与本公司管理层当前的估计存在差异，进而造成对未来受影响的资产或负债的账面金额进行重大调整。

（二）遵循企业会计准则的声明

本公司所编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了报告期公司的财务状况、经营成果、现金流量等有关信息。

（三）会计期间

自公历 1 月 1 日至 12 月 31 日止为一个会计年度。

（四）营业周期

营业周期是指企业从购买用于加工的资产起至实现现金或现金等价物的期间。本公司以 12 个月作为一个营业周期，并以其作为资产和负债的流动性划分标准。本公司及部分子公司从事房地产开发行业，正常营业周期超过一年且不固定，其他子公司正常营业周期为一年，因此以 12 个月作为一个营业周期，并以其作为资产和负债的流动性划分标准。

（五）记账本位币

采用人民币为记账本位币。

（六）同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

1. 分步实现企业合并过程中的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理

- (1) 这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；
- (2) 这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；
- (3) 一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；
- (4) 一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。

2. 同一控制下的企业合并

本公司在企业合并中取得的资产和负债，按照合并日在被合并方资产、负债（包括最终控制方收购被合并方而形成的商誉）在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量。在合并中取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

如果存在或有对价并需要确认预计负债或资产，该预计负债或资产金额与后续或有对价结算金额的差额，调整资本公积（资本溢价或股本溢价），资本公积不足的，调整留存收益。

对于通过多次交易最终实现企业合并的，属于一揽子交易的，将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理；不属于一揽子交易的，在取得控制权日，长期股权投资初始投资成本，与达到合并前的长期股权投资账面价值加上合并日进一步取得股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。对于合并日之前持有的股权投资，因采用权益法核算或金融工具确认和计量准则核算而确认的其他综合收益，暂不进行会计处理，直至处置该项投资时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理；因采用权益法核算而确认的被投资单位净资产中除净损益、其他综合收益和利润分配以外的所有者权益其他变动，暂不进行会计处理，直至处置该项投资时转入当期损益。

3. 非同一控制下的企业合并

购买日是指本公司实际取得对被购买方控制权的日期，即被购买方的净资产或生产经营决策的控制权转移给本公司的日期。同时满足下列条件时，本公司一般认为实现了控制权的转移：

- ①企业合并合同或协议已获本公司内部权力机构通过。
- ②企业合并事项需要经过国家有关主管部门审批的，已获得批准。
- ③已办理了必要的财产权转移手续。
- ④本公司已支付了合并价款的大部分，并且有能力、有计划支付剩余款项。
- ⑤本公司实际上已经控制了被购买方的财务和经营政策，并享有相应的利益、承担相应的风险。

本公司在购买日对作为企业合并对价付出的资产、发生或承担的负债按照公允价值计量，

公允价值与其账面价值的差额，计入当期损益。

本公司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，确认为商誉；合并成本小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，经复核后，计入当期损益。

通过多次交换交易分步实现的非同一控制下企业合并，属于一揽子交易的，将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理；不属于一揽子交易的，合并日之前持有的股权投资采用权益法核算的，以购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和，作为该项投资的初始投资成本；购买日之前持有的股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在处置该项投资时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。合并日之前持有的股权投资采用金融工具确认和计量准则核算的，以该股权投资在合并日的公允价值加上新增投资成本之和，作为合并日的初始投资成本。原持有股权的公允价值与账面价值之间的差额以及原计入其他综合收益的累计公允价值变动应全部转入合并日当期的投资收益。

4. 为合并发生的相关费用

为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他直接相关费用，于发生时计入当期损益；为企业合并而发行权益性证券的交易费用，可直接归属于权益性交易的从权益中扣减。

(七) 合并财务报表的编制方法

1. 合并范围

本公司合并财务报表的合并范围以控制为基础确定，所有子公司（包括本公司所控制的单独主体）均纳入合并财务报表。

2. 合并程序

本公司以自身和各子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，编制合并财务报表。本公司编制合并财务报表，将整个企业集团视为一个会计主体，依据相关企业会计准则的确认、计量和列报要求，按照统一的会计政策，反映本企业集团整体财务状况、经营成果和现金流量。

所有纳入合并财务报表合并范围的子公司所采用的会计政策、会计期间与本公司一致，如子公司采用的会计政策、会计期间与本公司不一致的，在编制合并财务报表时，按本公司的会计政策、会计期间进行必要的调整。

合并财务报表时抵销本公司与各子公司、各子公司相互之间发生的内部交易对合并资产负债表、合并利润表、合并现金流量表、合并股东权益变动表的影响。如果站在企业集团合并财务报表角度与以本公司或子公司为会计主体对同一交易的认定不同时，从企业集团的角

度对该交易予以调整。

子公司所有者权益、当期净损益和当期综合收益中属于少数股东的份额分别在合并资产负债表所有者权益项目下、合并利润表中净利润项目下和综合收益总额项目下单独列示。子公司少数股东分担的当期亏损超过了少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额而形成的余额，冲减少数股东权益。

对于同一控制下企业合并取得的子公司，以其资产、负债（包括最终控制方收购该子公司而形成的商誉）在最终控制方财务报表中的账面价值为基础对其财务报表进行调整。

对于非同一控制下企业合并取得的子公司，以购买日可辨认净资产公允价值为基础对其财务报表进行调整

（1）增加子公司或业务

在报告期内，若因同一控制下企业合并增加子公司或业务的，则调整合并资产负债表的期初数；将子公司或业务合并当期期初至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表；将子公司或业务合并当期期初至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表，同时对比较报表的相关项目进行调整，视同合并后的报告主体自最终控制方开始控制时点起一直存在。

因追加投资等原因能够对同一控制下的被投资方实施控制的，视同参与合并的各方在最终控制方开始控制时即以目前的状态存在进行调整。在取得被合并方控制权之前持有的股权投资，在取得原股权之日与合并方和被合并方同处于同一控制之日孰晚日起至合并日之间已确认有关损益、其他综合收益以及其他净资产变动，分别冲减比较报表期间的期初留存收益或当期损益。

在报告期内，若因非同一控制下企业合并增加子公司或业务的，则不调整合并资产负债表期初数；将该子公司或业务自购买日至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表；该子公司或业务自购买日至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表。

因追加投资等原因能够对非同一控制下的被投资方实施控制的，对于购买日之前持有的被购买方的股权，本公司按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益。购买日之前持有的被购买方的股权涉及权益法核算下的其他综合收益以及除净损益、其他综合收益和利润分配之外的其他所有者权益变动的，与其相关的其他综合收益、其他所有者权益变动转为购买日所属当期投资收益，由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

（2）处置子公司或业务

1）一般处理方法

在报告期内，本公司处置子公司或业务，则该子公司或业务期初至处置日的收入、费用、利润纳入合并利润表；该子公司或业务期初至处置日的现金流量纳入合并现金流量表。

因处置部分股权投资或其他原因丧失了对被投资方控制权时，对于处置后的剩余股权投

资，本公司按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产的份额与商誉之和的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益或除净损益、其他综合收益及利润分配之外的其他所有者权益变动，在丧失控制权时转为当期投资收益，由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

2) 分步处置子公司

通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权的，处置对子公司股权投资的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，通常表明应将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理：

- A. 这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；
- B. 这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；
- C. 一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；
- D. 一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。

处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易属于一揽子交易的，本公司将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理；但是，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，在合并财务报表中确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易不属于一揽子交易的，在丧失控制权之前，按不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的股权投资的相关政策进行会计处理；在丧失控制权时，按处置子公司一般处理方法进行会计处理。

(3) 购买子公司少数股权

本公司因购买少数股权新取得的长期股权投资与按照新增持股比例计算应享有子公司自购买日（或合并日）开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整合并资产负债表中的资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

(4) 不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的股权投资

在不丧失控制权的情况下因部分处置对子公司的长期股权投资而取得的处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整合并资产负债表中的资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

3. 本公司按反向购买合并会计处理的说明

2009 年，本公司通过重大资产出售及通过非公开增发股票形式向浙江省商业集团有限公司及其一致行动人、杭州钢铁集团公司购买其旗下的浙江国际嘉业房地产开发有限公司等

五家房地产公司的全部或部分股权，从实质意义上是浙江商业集团有限公司及其一致行动人通过本公司的非公开增发行为取得了本公司的控制权，构成了对本公司的反向收购。由于在定向增发前本公司通过重大资产出售，已将本公司清理成了“壳公司”，因此认定为不构成业务的反向购买资产行为。

本次交易形成的反向购买中，本公司为会计上的被购买方，并将本次发行股份购买的标的资产模拟为会计上的购买方。按反向购买编制合并财务报表，购买方的资产、负债以其在合并前的账面价值进行确认和计量，并在合并被购买方时，按照权益性交易的原则进行处理，不确认商誉和当期损益，相关差额计入资本公积。

(八) 合营安排分类及共同经营会计处理方法

1. 合营安排的分类

本公司根据合营安排的结构、法律形式以及合营安排中约定的条款、其他相关事实和情况等因素，将合营安排分为共同经营和合营企业。

未通过单独主体达成的合营安排，划分为共同经营；通过单独主体达成的合营安排，通常划分为合营企业；但有确凿证据表明满足下列任一条件并且符合相关法律法规规定的合营安排划分为共同经营：

(1) 合营安排的法律形式表明，合营方对该安排中的相关资产和负债分别享有权利和承担义务。

(2) 合营安排的合同条款约定，合营方对该安排中的相关资产和负债分别享有权利和承担义务。

(3) 其他相关事实和情况表明，合营方对该安排中的相关资产和负债分别享有权利和承担义务，如合营方享有与合营安排相关的几乎所有产出，并且该安排中负债的清偿持续依赖于合营方的支持。

2. 共同经营会计处理方法

本公司确认共同经营中利益份额中与本公司相关的下列项目，并按照相关企业会计准则的规定进行会计处理：

- (1) 确认单独所持有的资产，以及按其份额确认共同持有的资产；
- (2) 确认单独所承担的负债，以及按其份额确认共同承担的负债；
- (3) 确认出售其享有的共同经营产出份额所产生的收入；
- (4) 按其份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；
- (5) 确认单独所发生的费用，以及按其份额确认共同经营发生的费用。

本公司向共同经营投出或出售资产等（该资产构成业务的除外），在该资产等由共同经营出售给第三方之前，仅确认因该交易产生的损益中归属于共同经营其他参与方的部分。投

出或出售的资产发生符合《企业会计准则第 8 号——资产减值》等规定的资产减值损失的，本公司全额确认该损失。

本公司自共同经营购买资产等（该资产构成业务的除外），在将该资产等出售给第三方之前，仅确认因该交易产生的损益中归属于共同经营其他参与方的部分。购入的资产发生符合《企业会计准则第 8 号——资产减值》等规定的资产减值损失的，本公司按承担的份额确认该部分损失。

本公司对共同经营不享有共同控制，如果本公司享有该共同经营相关资产且承担该共同经营相关负债的，仍按上述原则进行会计处理，否则，应当按照相关企业会计准则的规定进行会计处理。

(九) 现金及现金等价物的确定标准

在编制现金流量表时，将本公司库存现金以及可以随时用于支付的存款确认为现金。将同时具备期限短（一般从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额的现金、价值变动风险很小四个条件的投资，确定为现金等价物。

(十) 外币业务

外币业务交易在初始确认时，采用交易发生日的即期汇率作为折算汇率折合成人民币记账。

资产负债表日，外币货币性项目按资产负债表日即期汇率折算，由此产生的汇兑差额，除属于与购建符合资本化条件的资产相关的外币专门借款产生的汇兑差额按照借款费用资本化的原则处理外，均计入当期损益。以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日的即期汇率折算，不改变其记账本位币金额。

以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，折算后的记账本位币金额与原记账本位币金额的差额，作为公允价值变动(含汇率变动)处理，计入当期损益或确认为其他综合收益。

(十一) 金融工具

本公司在成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

实际利率法是指计算金融资产或金融负债的摊余成本以及将利息收入或利息费用分摊计入各会计期间的方法。

实际利率，是指将金融资产或金融负债在预计存续期的估计未来现金流量，折现为该金融资产账面余额或该金融负债摊余成本所使用的利率。在确定实际利率时，在考虑金融资产或金融负债所有合同条款(如提前还款、展期、看涨期权或其他类似期权等)的基础上估计预期现金流量，但不考虑预期信用损失。

金融资产或金融负债的摊余成本是以该金融资产或金融负债的初始确认金额扣除已偿还的本金,加上或减去采用实际利率法将该初始确认金额与到期日金额之间的差额进行摊销形成的累计摊销额,再扣除累计计提的损失准备(仅适用于金融资产)。

1. 金融资产的分类、确认和计量

本公司根据所管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征,将金融资产划分为以下三类:

- (1) 以摊余成本计量的金融资产。
- (2) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。
- (3) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

金融资产在初始确认时以公允价值计量,但是因销售商品或提供服务等产生的应收账款或应收票据未包含重大融资成分或不考虑不超过一年的融资成分的,按照交易价格进行初始计量。

对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产,相关交易费用直接计入当期损益,其他类别的金融资产相关交易费用计入其初始确认金额。

金融资产的后续计量取决于其分类,当且仅当本公司改变管理金融资产的业务模式时,才对所有受影响的相关金融资产进行重分类。

(1) 分类为以摊余成本计量的金融资产

金融资产的合同条款规定在特定日期产生的现金流量仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付,且管理该金融资产的业务模式是以收取合同现金流量为目标,则本公司将该金融资产分类为以摊余成本计量的金融资产。本公司分类为以摊余成本计量的金融资产包括货币资金、应收票据、应收账款、其他应收款等。

本公司对此类金融资产采用实际利率法确认利息收入,按摊余成本进行后续计量,其发生减值时或终止确认、修改产生的利得或损失,计入当期损益。除下列情况外,本公司根据金融资产账面余额乘以实际利率计算确定利息收入:

- 1) 对于购入或源生的已发生信用减值的金融资产,本公司自初始确认起,按照该金融资产的摊余成本和经信用调整的实际利率计算确定其利息收入。
- 2) 对于购入或源生的未发生信用减值、但在后续期间成为已发生信用减值的金融资产,本公司在后续期间,按照该金融资产的摊余成本和实际利率计算确定其利息收入。若该金融工具在后续期间因其信用风险有所改善而不再存在信用减值,本公司转按实际利率乘以该金融资产账面余额来计算确定利息收入。

(2) 分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产

金融资产的合同条款规定在特定日期产生的现金流量仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付,且管理该金融资产的业务模式既以收取合同现金流量为目标又以出售

该金融资产为目标，则本公司将该金融资产分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。

本公司对此类金融资产采用实际利率法确认利息收入。除利息收入、减值损失及汇兑差额确认为当期损益外，其余公允价值变动计入其他综合收益。当该金融资产终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入当期损益。

以公允价值计量且变动计入其他综合收益的应收票据及应收账款列报为应收款项融资，其他此类金融资产列报为其他债权投资，其中：自资产负债表日起一年内到期的其他债权投资列报为一年内到期的非流动资产，原到期日在一年以内的其他债权投资列报为其他流动资产。

（3）指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产

在初始确认时，本公司可以单项金融资产为基础不可撤销地将非交易性权益工具投资指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。

此类金融资产的公允价值变动计入其他综合收益，不需计提减值准备。该金融资产终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入留存收益。本公司持有该权益工具投资期间，在本公司收取股利的权利已经确立，与股利相关的经济利益很可能流入本公司，且股利的金额能够可靠计量时，确认股利收入并计入当期损益。本公司对此类金融资产在其他权益工具投资项目下列报。

权益工具投资满足下列条件之一的，属于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产：取得该金融资产的目的主要是为了近期出售；初始确认时属于集中管理的可辨认金融资产工具组合的一部分，且有客观证据表明近期实际存在短期获利模式；属于衍生工具（符合财务担保合同定义的以及被指定为有效套期工具的衍生工具除外）。

（4）分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

不符合分类为以摊余成本计量或以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产条件、亦不指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产均分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

本公司对此类金融资产采用公允价值进行后续计量，将公允价值变动形成的利得或损失以及与此类金融资产相关的股利和利息收入计入当期损益。

本公司对此类金融资产根据其流动性在交易性金融资产、其他非流动金融资产项目列报。

（5）指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

在初始确认时，本公司为了消除或显著减少会计错配，可以单项金融资产为基础不可撤销地将金融资产指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

2. 金融负债的分类、确认和计量

本公司根据所发行金融工具的合同条款及其所反映的经济实质而非仅以法律形式，结合金融负债和权益工具的定义，在初始确认时将该金融工具或其组成部分分类为金融负债或权益工具。金融负债在初始确认时分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债、其他金融负债、被指定为有效套期工具的衍生工具。

金融负债在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，相关的交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。

金融负债的后续计量取决于其分类：

（1）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

此类金融负债包括交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具）和初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。

满足下列条件之一的，属于交易性金融负债：承担相关金融负债的目的主要是为了在近期内出售或回购；属于集中管理的可辨认金融工具组合的一部分，且有客观证据表明企业近期采用短期获利方式模式；属于衍生工具，但是，被指定且为有效套期工具的衍生工具、符合财务担保合同的衍生工具除外。交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具），按照公允价值进行后续计量，除与套期会计有关外，所有公允价值变动均计入当期损益。

在初始确认时，为了提供更相关的会计信息，本公司将满足下列条件之一的金融负债不可撤销地指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债：

1）能够消除或显著减少会计错配。

2）根据正式书面文件载明的企业风险管理或投资策略，以公允价值为基础对金融负债组合或金融资产和金融负债组合进行管理和业绩评价，并在企业内部以此为基础向关键管理人员报告。

本公司对此类金融负债采用公允价值进行后续计量，除由本公司自身信用风险变动引起的公允价值变动计入其他综合收益之外，其他公允价值变动计入当期损益。除非由本公司自身信用风险变动引起的公允价值变动计入其他综合收益会造成或扩大损益中的会计错配，本公司将所有公允价值变动（包括自身信用风险变动的影响金额）计入当期损益。

（2）其他金融负债

除下列各项外，公司将金融负债分类为以摊余成本计量的金融负债，对此类金融负债采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量，终止确认或摊销产生的利得或损失计入当期损益：

1）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。

2）金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债。

3）不属于本条前两类情形的财务担保合同，以及不属于本条第 1）类情形的以低于市

场利率贷款的贷款承诺。

财务担保合同是指当特定债务人到期不能按照最初或修改后的债务工具条款偿付债务时，要求发行方向蒙受损失的合同持有人赔付特定金额的合同。不属于指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的财务担保合同，在初始确认后按照损失准备金额以及初始确认金额扣除担保期内的累计摊销额后的余额孰高进行计量。

3. 金融资产和金融负债的终止确认

（1）金融资产满足下列条件之一的，终止确认金融资产，即从其账户和资产负债表内予以转销：

- 1）收取该金融资产现金流量的合同权利终止。
- 2）该金融资产已转移，且该转移满足金融资产终止确认的规定。

（2）金融负债终止确认条件

金融负债（或其一部分）的现时义务已经解除的，则终止确认该金融负债（或该部分金融负债）。

本公司与借出方之间签订协议，以承担新金融负债方式替换原金融负债，且新金融负债与原金融负债的合同条款实质上不同的，或对原金融负债（或其一部分）的合同条款做出实质性修改的，则终止确认原金融负债，同时确认一项新金融负债，账面价值与支付的对价（包括转出的非现金资产或承担的负债）之间的差额，计入当期损益。

本公司回购金融负债一部分的，按照继续确认部分和终止确认部分在回购日各自的公允价值占整体公允价值的比例，对该金融负债整体的账面价值进行分配。分配给终止确认部分的账面价值与支付的对价（包括转出的非现金资产或承担的负债）之间的差额，应当计入当期损益。

4. 金融资产转移的确认依据和计量方法

本公司在发生金融资产转移时，评估其保留金融资产所有权上的风险和报酬的程度，并分别下列情形处理：

（1）转移了金融资产所有权上几乎所有风险和报酬的，则终止确认该金融资产，并将转移中产生或保留的权利和义务单独确认为资产或负债。

（2）保留了金融资产所有权上几乎所有风险和报酬的，则继续确认该金融资产。

（3）既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有风险和报酬的（即除本条（1）、（2）之外的其他情形），则根据其是否保留了对金融资产的控制，分别下列情形处理：

1）未保留对该金融资产控制的，则终止确认该金融资产，并将转移中产生或保留的权利和义务单独确认为资产或负债。

2）保留了对该金融资产控制的，则按照其继续涉入被转移金融资产的程度继续确认有

关金融资产，并相应确认相关负债。继续涉入被转移金融资产的程度，是指本公司承担的被转移金融资产价值变动风险或报酬的程度。

在判断金融资产转移是否满足上述金融资产终止确认条件时，采用实质重于形式的原则。公司将金融资产转移区分为金融资产整体转移和部分转移。

（1）金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项金额的差额计入当期损益：

1）被转移金融资产在终止确认日的账面价值。

2）因转移金融资产而收到的对价，与原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产）之和。

（2）金融资产部分转移且该被转移部分整体满足终止确认条件的，将转移前金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和继续确认部分（在此种情形下，所保留的服务资产应当视同继续确认金融资产的一部分）之间，按照转移日各自的相对公允价值进行分摊，并将下列两项金额的差额计入当期损益：

1）终止确认部分在终止确认日的账面价值。

2）终止确认部分收到的对价，与原计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产）之和。

金融资产转移不满足终止确认条件的，继续确认该金融资产，所收到的对价确认为一项金融负债。

5. 金融资产和金融负债公允价值的确定方法

存在活跃市场的金融资产或金融负债，以活跃市场的报价确定其公允价值，除非该项金融资产存在针对资产本身的限售期。对于针对资产本身的限售的金融资产，按照活跃市场的报价扣除市场参与者因承担指定期间内无法在公开市场上出售该金融资产的风险而要求获得的补偿金额后确定。活跃市场的报价包括易于且可定期从交易所、交易商、经纪人、行业集团、定价机构或监管机构等获得相关资产或负债的报价，且能代表在公平交易基础上实际并经常发生的市场交易。

初始取得或衍生的金融资产或承担的金融负债，以市场交易价格作为确定其公允价值的基础。

不存在活跃市场的金融资产或金融负债，采用估值技术确定其公允价值。在估值时，本公司采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术，选择与市场参与者在相关资产或负债的交易中所考虑的资产或负债特征相一致的输入值，并尽可能优先使用相关可观察输入值。在相关可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，使用不可观察输入值。

6. 金融工具减值

本公司对以摊余成本计量的金融资产、分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产、租赁应收款以预期信用损失为基础进行减值会计处理并确认损失准备。

预期信用损失，是指以发生违约的风险为权重的金融工具信用损失的加权平均值。信用损失，是指本公司按照原实际利率折现的、根据合同应收的所有合同现金流量与预期收取的所有现金流量之间的差额，即全部现金短缺的现值。其中，对于本公司购买或源生的已发生信用减值的金融资产，应按照该金融资产经信用调整的实际利率折现。

对由收入准则规范的交易形成的应收款项、合同资产以及租赁应收款，本公司运用简化计量方法，按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备。

对于购买或源生的已发生信用减值的金融资产，在资产负债表日仅将自初始确认后整个存续期内预期信用损失的累计变动确认为损失准备。在每个资产负债表日，将整个存续期内预期信用损失的变动金额作为减值损失或利得计入当期损益。即使该资产负债表日确定的整个存续期内预期信用损失小于初始确认时估计现金流量所反映的预期信用损失的金额，也将预期信用损失的有利变动确认为减值利得。

除上述采用简化计量方法和购买或源生的已发生信用减值以外的其他金融资产，本公司在每个资产负债表日评估相关金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加，并按照下列情形分别计量其损失准备、确认预期信用损失及其变动：

（1）如果该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加，处于第一阶段，则按照相当于该金融工具未来 12 个月内预期信用损失的金额计量其损失准备，并按照账面余额和实际利率计算利息收入。

（2）如果该金融工具的信用风险自初始确认后已显著增加但尚未发生信用减值的，处于第二阶段，则按照相当于该金融工具整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备，并按照账面余额和实际利率计算利息收入。

（3）如果该金融工具自初始确认后已经发生信用减值的，处于第三阶段，本公司按照相当于该金融工具整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备，并按照摊余成本和实际利率计算利息收入。

金融工具信用损失准备的增加或转回金额，作为减值损失或利得计入当期损益。除分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产外，信用损失准备抵减金融资产的账面余额。对于分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产，本公司在其他综合收益中确认其信用损失准备，不减少该金融资产在资产负债表中列示的账面价值。

本公司在上一会计期间已经按照相当于金融工具整个存续期内预期信用损失的金额计量了损失准备，但在当期资产负债表日，该金融工具已不再属于自初始确认后信用风险显著增加的情形的，本公司在当期资产负债表日按照相当于未来 12 个月内预期信用损失的金额

计量该金融工具的损失准备，由此形成的损失准备的转回金额作为减值利得计入当期损益。

（1）信用风险显著增加

本公司利用可获得的合理且有依据的前瞻性信息，通过比较金融工具在资产负债表日发生违约的风险与在初始确认日发生违约的风险，以确定金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。对于财务担保合同，本公司在应用金融工具减值规定时，将本公司成为做出不可撤销承诺的一方之日作为初始确认日。

本公司在评估信用风险是否显著增加时会考虑如下因素：

- 1）债务人经营成果实际或预期是否发生显著变化；
- 2）债务人所处的监管、经济或技术环境是否发生显著不利变化；
- 3）债务人预期表现和还款行为是否发生显著变化等。

于资产负债表日，若本公司判断金融工具只具有较低的信用风险，则本公司假定该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。如果金融工具的违约风险较低，借款人在短期内履行其合同现金流量义务的能力很强，并且即使较长时期内经济形势和经营环境存在不利变化，但未必一定降低借款人履行其合同现金流量义务的能力，则该金融工具被视为具有较低的信用风险。

（2）已发生信用减值的金融资产

当对金融资产预期未来现金流量具有不利影响的一项或多项事件发生时，该金融资产成为已发生信用减值的金融资产。金融资产已发生信用减值的证据包括下列可观察信息：

- 1）发行方或债务人发生重大财务困难；
- 2）债务人违反合同，如偿付利息或本金违约或逾期等；
- 3）债权人出于与债务人财务困难有关的经济或合同考虑，给予债务人在任何其他情况下都不会做出的让步；
- 4）债务人很可能破产或进行其他财务重组。

金融资产发生信用减值，有可能是多个事件的共同作用所致，未必是可单独识别的事件所致。

（3）预期信用损失的确定

本公司基于单项和组合评估金融工具的预期信用损失，在评估预期信用损失时，考虑有关过去事项、当前状况以及未来经济状况预测的合理且有依据的信息。

本公司以共同信用风险特征为依据，将金融工具分为不同组合。本公司采用的共同信用风险特征包括：金融工具类型、信用风险评级、账龄组合等。相关金融工具的单项评估标准和组合信用风险特征详见相关金融工具的会计政策。

本公司按照下列方法确定相关金融工具的预期信用损失：

1) 对于金融资产，信用损失为本公司应收取的合同现金流量与预期收取的现金流量之间差额的现值。

2) 对于租赁应收款项，信用损失为本公司应收取的合同现金流量与预期收取的现金流量之间差额的现值。

3) 对于财务担保合同，信用损失为本公司就该合同持有人发生的信用损失向其做出赔付的预计付款额，减去本公司预期向该合同持有人、债务人或任何其他方收取的金额之间差额的现值。

4) 对于资产负债表日已发生信用减值但并非购买或源生已发生信用减值的金融资产，信用损失为该金融资产账面余额与按原实际利率折现的估计未来现金流量的现值之间的差额。

本公司计量金融工具预期信用损失的方法反映的因素包括：通过评价一系列可能的结果而确定的无偏概率加权平均金额；货币时间价值；在资产负债表日无须付出不必要的额外成本或努力即可获得的有关过去事项、当前状况以及未来经济状况预测的合理且有依据的信息。

(4) 减记金融资产

当本公司不再合理预期金融资产合同现金流量能够全部或部分收回的，直接减记该金融资产的账面余额。这种减记构成相关金融资产的终止确认。

7. 金融资产及金融负债的抵销

金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，没有相互抵销。但是，同时满足下列条件的，以相互抵销后的净额在资产负债表内列示：

- (1) 本公司具有抵销已确认金额的法定权利，且该种法定权利是当前可执行的；
- (2) 本公司计划以净额结算，或同时变现该金融资产和清偿该金融负债。

(十二) 应收票据

本公司对应收票据的预期信用损失的确定方法及会计处理方法详见本附注（十一）6.金融工具减值。

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票据划分为若干组合，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
银行承兑票据组合	出票人具有较高的信用评级，历史上未发生票据违约，信用损失风险极低，在短期内履行其支付合同现金流量义务的能力很强	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预期计量坏账准备

组合名称	确定组合的依据	计提方法
商业承兑汇票	本公司按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。承兑人为信用风险较高的公司	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预期计量坏账准备

(十三) 应收账款

本公司对应收账款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法详见本附注（十一）6.金融工具减值。

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

(十四) 其他应收款

本公司对其他应收款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法详见本附注（十一）6.金融工具减值。

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	按账龄与整个存续期预期信用损失率对照表计提
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

(十五) 存货

1. 存货的分类

（1）除房地产以外其他行业：

存货是指本公司在日常活动中持有以备出售的产成品或商品、处在生产过程中的在产品、在生产过程或提供劳务过程中耗用的材料和物料等。主要包括原材料、周转材料、委托加工材料、在产品、自制半成品、产成品（库存商品）、发出商品等。

（2）房地产行业：

存货是指本公司在日常活动中持有以备出售的产成品或商品、处在生产过程中的在产品、在生产过程或提供劳务过程中耗用的材料和物料等。主要包括：开发成本、拟开发土地、开发产品、出租开发产品、库存商品、周转材料及其他。

开发成本是指尚未建成、以出售为目的的物业；拟开发土地是指所购入的、已决定将之发展为已完工开发产品的土地；开发产品是指已建成、待出售的物业。项目整体开发时，拟开发土地全部转入开发成本；项目分期开发时，将分期开发用地部分转入开发成本，未开发土地仍保留在拟开发土地。

出租开发产品在预计可使用年限内按年限平均法摊销。

2. 存货的计价方法

存货在取得时，按成本进行初始计量，包括采购成本、加工成本和其他成本。存货发出时，采用月末一次加权平均法确定其实际成本。

3. 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

（1）除房地产以外其他行业：

期末对存货进行全面清查后，按存货的成本与可变现净值孰低提取或调整存货跌价准备。库存商品，在正常生产经营过程中，以该存货的估计售价减去估计的销售费用和相关税费后的金额，确定其可变现净值；为执行销售合同或者劳务合同而持有的存货，其可变现净值以合同价格为基础计算，若持有存货的数量多于销售合同订购数量的，超出部分的存货的可变现净值以一般销售价格为基础计算。

以前减记存货价值的影响因素已经消失的，减记的金额予以恢复，并在原已计提的存货跌价准备金额内转回，转回的金额计入当期损益。

（2）房地产行业：

期末存货按照成本与可变现净值孰低计量。存货跌价准备按单项存货成本高于其可变现净值的差额计提。可变现净值按日常活动中，以存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额确定。

以前减记存货价值的影响因素已经消失的，减记的金额予以恢复，并在原已计提的存货跌价准备金额内转回，转回的金额计入当期损益。

4. 存货的盘存制度

采用永续盘存制。

5. 低值易耗品和包装物的摊销方法

- (1) 低值易耗品采用一次转销法摊销。
- (2) 其他周转材料采用一次转销法摊销。

6. 开发用土地的核算方法

纯土地开发项目，其费用支出单独构成土地开发成本；

连同房产整体开发的项目，其费用可分清负担对象的，一般按实际面积分摊计入商品房成本。

7. 公共配套设施费用的核算方法

不能有偿转让的公共配套设施：按受益比例确定标准分配计入商品房成本；

能有偿转让的公共配套设施：以各配套设施项目作为成本核算对象，归集所发生的成本。

8. 维修基金的核算方法

根据开发项目所在地的有关规定，维修基金在开发产品销售（预售）时，向购房人收取或由公司计提计入有关开发产品的开发成本，并统一上缴维修基金管理部门。

9. 质量保证金的核算方法

质量保证金根据施工合同规定从施工单位工程款中预留。在开发产品保修期内发生的维修费，冲减质量保证金；在开发产品约定的保修期届满，质量保证金余额退还施工单位。

(十六) 长期股权投资

1. 初始投资成本的确定

(1) 企业合并形成的长期股权投资，具体会计政策详见本附注（六）同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法。

- (2) 其他方式取得的长期股权投资

以支付现金方式取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本。初始投资成本包括与取得长期股权投资直接相关的费用、税金及其他必要支出。

以发行权益性证券取得的长期股权投资，按照发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本；发行或取得自身权益工具时发生的交易费用，可直接归属于权益性交易的从权益中扣减。

在非货币性资产交换具备商业实质和换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下，非货币性资产交换换入的长期股权投资以换出资产的公允价值为基础确定其初始投资成本，除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠；不满足上述前提的非货币性资产交换，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入长期股权投资的初始投资成本。

通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本按照公允价值为基础确定。

2. 后续计量及损益确认

（1）成本法

本公司能够对被投资单位实施控制的长期股权投资采用成本法核算，并按照初始投资成本计价，追加或收回投资调整长期股权投资的成本。

除取得投资时实际支付的价款或对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或利润外，本公司按照享有被投资单位宣告分派的现金股利或利润确认为当期投资收益。

（2）权益法

本公司对联营企业和合营企业的长期股权投资采用权益法核算；对于其中一部分通过风险投资机构、共同基金、信托公司或包括投连险基金在内的类似主体间接持有的联营企业的权益性投资，采用公允价值计量且其变动计入损益。

长期股权投资的初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的差额，不调整长期股权投资的初始投资成本；初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的差额，计入当期损益。

本公司取得长期股权投资后，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；并按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入所有者权益。

本公司在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础，对被投资单位的净利润进行调整后确认。本公司与联营企业、合营企业之间发生的未实现内部交易损益按照应享有的比例计算归属于本公司的部分予以抵销，在此基础上确认投资损益。

本公司确认应分担被投资单位发生的亏损时，按照以下顺序进行处理：首先，冲减长期股权投资的账面价值。其次，长期股权投资的账面价值不足以冲减的，以其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益账面价值为限继续确认投资损失，冲减长期应收项目等的账面价值。最后，经过上述处理，按照投资合同或协议约定企业仍承担额外义务的，按预计承担的义务确认预计负债，计入当期投资损失。

被投资单位以后期间实现盈利的，公司在扣除未确认的亏损分担额后，按与上述相反的顺序处理，减记已确认预计负债的账面余额、恢复其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益及长期股权投资的账面价值后，恢复确认投资收益。

3. 长期股权投资核算方法的转换

（1）公允价值计量转权益法核算

本公司原持有的对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响的按金融工具确认和计量准则进行会计处理的权益性投资，因追加投资等原因能够对被投资单位施加重大影响或实施共同控制但不构成控制的，按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》确定的原持有的股权投资的公允价值加上新增投资成本之和，作为改按权益法核算的初始投资成本。

按权益法核算的初始投资成本小于按照追加投资后全新的持股比例计算确定的应享有被投资单位在追加投资日可辨认净资产公允价值份额之间的差额，调整长期股权投资的账面价值，并计入当期营业外收入。

（2）公允价值计量或权益法核算转成本法核算

本公司原持有的对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响的按金融工具确认和计量准则进行会计处理的权益性投资，或原持有对联营企业、合营企业的长期股权投资，因追加投资等原因能够对非同一控制下的被投资单位实施控制的，在编制个别财务报表时，按照原持有的股权投资账面价值加上新增投资成本之和，作为改按成本法核算的初始投资成本。

购买日之前持有的股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在处置该项投资时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。

购买日之前持有的股权投资按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》的有关规定进行会计处理的，原计入其他综合收益的累计公允价值变动在改按成本法核算时转入当期损益。

（3）权益法核算转公允价值计量

本公司因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资单位的共同控制或重大影响的，处置后的剩余股权改按《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》核算，其在丧失共同控制或重大影响之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。

原股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在终止采用权益法核算时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。

（4）成本法转权益法

本公司因处置部分权益性投资等原因丧失了对被投资单位的控制的，在编制个别财务报表时，处置后的剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按权益法核算，并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整。

（5）成本法转公允价值计量

本公司因处置部分权益性投资等原因丧失了对被投资单位的控制的，在编制个别财务报表时，处置后的剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》的有关规定进行会计处理，其在丧失控制之日的

公允价值与账面价值间的差额计入当期损益。

4. 长期股权投资的处置

处置长期股权投资，其账面价值与实际取得价款之间的差额，应当计入当期损益。采用权益法核算的长期股权投资，在处置该项投资时，采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础，按相应比例对原计入其他综合收益的部分进行会计处理。

处置对子公司股权投资的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理：

- （1）这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；
- （2）这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；
- （3）一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；
- （4）一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。

因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司控制权的，不属于一揽子交易的，区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理：

1）在个别财务报表中，对于处置的股权，其账面价值与实际取得价款之间的差额计入当期损益。处置后的剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按权益法核算，并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整；处置后的剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》的有关规定进行会计处理，其在丧失控制之日的公允价值与账面价值间的差额计入当期损益。

2）在合并财务报表中，对于在丧失对子公司控制权以前的各项交易，处置价款与处置长期股权投资相应对享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整资本公积（股本溢价），资本公积不足冲减的，调整留存收益；在丧失对子公司控制权时，对于剩余股权，按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益，同时冲减商誉。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益等，在丧失控制权时转为当期投资收益。

处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易属于一揽子交易的，将各项交易作为一项处置子公司股权投资并丧失控制权的交易进行会计处理，区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理：

①在个别财务报表中，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置的股权对应的长期股权投资账面价值之间的差额，确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

②在合并财务报表中，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

5. 共同控制、重大影响的判断标准

如果本公司按照相关约定与其他参与方集体控制某项安排，并且对该安排回报具有重大影响的活动决策，需要经过分享控制权的参与方一致同意时才存在，则视为本公司与其他参与方共同控制某项安排，该安排即属于合营安排。

合营安排通过单独主体达成的，根据相关约定判断本公司对该单独主体的净资产享有权利时，将该单独主体作为合营企业，采用权益法核算。若根据相关约定判断本公司并非对该单独主体的净资产享有权利时，该单独主体作为共同经营，本公司确认与共同经营利益份额相关的项目，并按照相关企业会计准则的规定进行会计处理。

重大影响，是指投资方对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。本公司通过以下一种或多种情形，并综合考虑所有事实和情况后，判断对被投资单位具有重大影响：（1）在被投资单位的董事会或类似权力机构中派有代表；（2）参与被投资单位财务和经营政策制定过程；（3）与被投资单位之间发生重要交易；（4）向被投资单位派出管理人员；（5）向被投资单位提供关键技术资料。

（十七）投资性房地产

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产。包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物等。此外，对于本公司持有以备经营出租的空置建筑物，若董事会作出书面决议，明确表示将其用于经营出租且持有意图短期内不再发生变化的，也作为投资性房地产列报。

本公司的投资性房地产按其成本作为入账价值，外购投资性房地产的成本包括购买价款、相关税费和可直接归属于该资产的其他支出；自行建造投资性房地产的成本，由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成。

本公司采用公允价值模式对投资性房地产进行后续计量，不对投资性房地产计提折旧或进行摊销，在资产负债表日以投资性房地产的公允价值为基础调整其账面价值，公允价值与原账面价值之间的差额计入当期损益。

投资性房地产采用公允价值模式进行后续计量的依据为：①投资性房地产所在地有活跃的房地产交易市场。②本公司能够从房地产交易市场上取得同类或类似房地产的市场价格及其他相关信息，从而对投资性房地产的公允价值作出合理的估计。

本公司确定投资性房地产的公允价值时，参照活跃市场上同类或类似房地产的现行市场

价格；无法取得同类或类似房地产的现行市场价格的，参照活跃市场上同类或类似房地产的最近交易价格，并考虑资产状况、所在位置、交易情况、交易日期等因素，从而对投资性房地产的公允价值作出合理的估计；或基于预计未来获得的租金收益和有关现金流量的现值确定其公允价值。

本公司有确凿证据表明房地产用途发生改变，将投资性房地产转换为自用房地产时，以其转换当日的公允价值作为自用房地产的账面价值，公允价值与原账面价值的差额计入当期损益。自用房地产或存货转换为采用公允价值模式计量的投资性房地产时，投资性房地产按照转换当日的公允价值计价，转换当日的公允价值小于原账面价值的，其差额计入当期损益；转换当日的公允价值大于原账面价值的，其差额计入其他综合收益。

当投资性房地产被处置，或者永久退出使用且预计不能从其处置中取得经济利益时，终止确认该项投资性房地产。投资性房地产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的金额计入当期损益。

(十八) 固定资产

1. 固定资产确认条件

固定资产指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有，并且使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产在同时满足下列条件时予以确认：

- (1) 与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业；
- (2) 该固定资产的成本能够可靠地计量。

2. 固定资产初始计量

本公司固定资产按成本进行初始计量。

(1) 外购的固定资产的成本包括买价、进口关税等相关税费，以及为使固定资产达到预定可使用状态前所发生的可直接归属于该资产的其他支出。

(2) 自行建造固定资产的成本，由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成。

(3) 投资者投入的固定资产，按投资合同或协议约定的价值作为入账价值，但合同或协议约定价值不公允的按公允价值入账。

(4) 购买固定资产的价款超过正常信用条件延期支付，实质上具有融资性质的，固定资产的成本以购买价款的现值为基础确定。实际支付的价款与购买价款的现值之间的差额，除应予资本化的以外，在信用期间内计入当期损益。

3. 固定资产后续计量及处置

(1) 固定资产折旧

固定资产折旧按其入账价值减去预计净残值后在预计使用寿命内计提。对计提了减值准

备的固定资产，则在未来期间按扣除减值准备后的账面价值及依据尚可使用年限确定折旧额；已提足折旧仍继续使用的固定资产不计提折旧。

本公司根据固定资产的性质和使用情况，确定固定资产的使用寿命和预计净残值。并在年度终了，对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，如与原先估计数存在差异的，进行相应的调整。

各类固定资产的折旧方法、折旧年限和年折旧率如下：

类别	折旧方法	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋、建筑物	年限平均法	20-50	原值的 3-5	4.85-1.90
机器设备	年限平均法	5-12	原值的 3-5	19.40-7.92
运输工具	年限平均法	8-10	原值的 3-5	12.125-9.50
电影放映设备	年限平均法	10	原值的 3	9.70
办公设备及其他	年限平均法	5-10	原值的 3-5	19.40-9.50

预计净残值是指假定固定资产预计使用寿命已满并处于使用寿命终了时的预期状态，本公司目前从该项资产处置中获得的扣除预计处置费用后的金额。

（2）固定资产的后续支出

与固定资产有关的后续支出，符合固定资产确认条件的，计入固定资产成本；不符合固定资产确认条件的，在发生时计入当期损益。

（3）固定资产处置

当固定资产被处置、或者预期通过使用或处置不能产生经济利益时，终止确认该固定资产。固定资产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的金额计入当期损益。

（4）固定资产的减值测试方法及减值准备计提方法

固定资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注三（二十三）“长期资产减值”。

（十九）在建工程

1. 在建工程初始计量

本公司自行建造的在建工程按实际成本计价，实际成本由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成。

2. 在建工程结转为固定资产的标准和时点

在建工程项目按建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的全部支出，作为固定资产的入账价值。所建造的在建工程已达到预定可使用状态，但尚未办理竣工决算的，自达到预定可使用状态之日起，根据工程预算、造价或者工程实际成本等，按估计的价值转入固定资产，并按本公司固定资产折旧政策计提固定资产的折旧，待办理竣工决算后，再按实际成本

调整原来的暂估价值，但不调整原已计提的折旧额。

(二十) 借款费用

1. 借款费用资本化的确认原则

本公司发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，予以资本化，计入相关资产成本；其他借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。

符合资本化条件的资产，是指需要经过相当长时间的购建或者生产活动才能达到预定可使用或者可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。

借款费用同时满足下列条件时开始资本化：

- (1) 资产支出已经发生，资产支出包括为购建或者生产符合资本化条件的资产而以支付现金、转移非现金资产或者承担带息债务形式发生的支出；
- (2) 借款费用已经发生；
- (3) 为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

2. 借款费用资本化期间

资本化期间，指从借款费用开始资本化时点到停止资本化时点的期间，借款费用暂停资本化的期间不包括在内。

当购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态时，借款费用停止资本化。

当购建或者生产符合资本化条件的资产中部分项目分别完工且可单独使用时，该部分资产借款费用停止资本化。

购建或者生产的资产的各部分分别完工，但必须等到整体完工后才可使用或可对外销售的，在该资产整体完工时停止借款费用资本化。

3. 暂停资本化期间

符合资本化条件的资产在购建或生产过程中发生的非正常中断、且中断时间连续超过 3 个月的，则借款费用暂停资本化；该项中断如是所购建或生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用状态或者可销售状态必要的程序，则借款费用继续资本化。在中断期间发生的借款费用确认为当期损益，直至资产的购建或者生产活动重新开始后借款费用继续资本化。

4. 借款费用资本化金额的计算方法

专门借款的利息费用(扣除尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或者进行暂时性投资取得的投资收益)及其辅助费用在所购建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态前，予以资本化。

根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出按年初期末平均数乘以所占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。

借款存在折价或者溢价的，按照实际利率法确定每一会计期间应摊销的折价或者溢价金额，调整每期利息金额。

(二十一) 使用权资产

本公司对使用权资产按照成本进行初始计量，该成本包括：

1. 租赁负债的初始计量金额；
2. 在租赁期开始日或之前支付的租赁付款额，存在租赁激励的，扣除已享受的租赁激励相关金额；
3. 本公司发生的初始直接费用；
4. 本公司为拆卸及移除租赁资产、复原租赁资产所在场地或将租赁资产恢复至租赁条款约定状态预计将发生的成本（不包括为生产存货而发生的成本）。

在租赁期开始日后，本公司采用成本模式对使用权资产进行后续计量。

能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，本公司在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧。无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，本公司在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。对计提了减值准备的使用权资产，则在未来期间按扣除减值准备后的账面价值参照上述原则计提折旧。

(二十二) 无形资产

无形资产是指本公司拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产，包括土地使用权、软件等。

1. 无形资产的初始计量

外购无形资产的成本，包括购买价款、相关税费以及直接归属于使该项资产达到预定用途所发生的其他支出。购买无形资产的价款超过正常信用条件延期支付，实质上具有融资性质的，无形资产的成本以购买价款的现值为基础确定。

债务重组取得债务人用以抵债的无形资产，以该无形资产的公允价值为基础确定其入账价值，并将重组债务的账面价值与该用以抵债的无形资产公允价值之间的差额，计入当期损益。

在非货币性资产交换具备商业实质且换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下，非货币性资产交换换入的无形资产以换出资产的公允价值为基础确定其入账价值，除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠；不满足上述前提的非货币性资产交换，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入无形资产的成本，不确认损益。

以同一控制下的企业吸收合并方式取得的无形资产按被合并方的账面价值确定其入账价值；以非同一控制下的企业吸收合并方式取得的无形资产按公允价值确定其入账价值。

内部自行开发的无形资产，其成本包括：开发该无形资产时耗用的材料、劳务成本、注册费、在开发过程中使用的其他专利权和特许权的摊销以及满足资本化条件的利息费用，以及为使该无形资产达到预定用途前所发生的其他直接费用。

2. 无形资产的后续计量

本公司在取得无形资产时分析判断其使用寿命，划分为使用寿命有限和使用寿命不确定的无形资产。

(1) 使用寿命有限的无形资产

对于使用寿命有限的无形资产，在为企业带来经济利益的期限内按直线法摊销。

每期末，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核，如与原先估计数存在差异的，进行相应的调整。

经复核，本期期末无形资产的使用寿命及摊销方法与以前估计未有不同。

(2) 使用寿命不确定的无形资产

无法预见无形资产为企业带来经济利益期限的，视为使用寿命不确定的无形资产。对于使用寿命不确定的无形资产，在持有期间内不摊销，每期末对无形资产的寿命进行复核。如果期末重新复核后仍为不确定的，在每个会计期间继续进行减值测试。

3. 无形资产的减值测试方法及减值准备计提方法

无形资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注三(二十三)“长期资产减值”。

(二十三)长期资产减值

本公司在资产负债表日判断长期资产是否存在可能发生减值的迹象。如果长期资产存在减值迹象的，以单项资产为基础估计其可收回金额；难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。

资产可收回金额的估计，根据其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。

可收回金额的计量结果表明，长期资产的可收回金额低于其账面价值的，将长期资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。资产减值损失一经确认，在以后会计期间不得转回。

资产减值损失确认后，减值资产的折旧或者摊销费用在未来期间作相应调整，以使该资产在剩余使用寿命内，系统地分摊调整后的资产账面价值（扣除预计净残值）。

因企业合并所形成的商誉和使用寿命不确定的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年都进行减值测试。

在对商誉进行减值测试时，将商誉的账面价值分摊至预期从企业合并的协同效应中受益的资产组或资产组组合。在对包含商誉的相关资产组或者资产组组合进行减值测试时，如与商誉相关的资产组或者资产组组合存在减值迹象的，先对不包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，计算可收回金额，并与相关账面价值相比较，确认相应的减值损失。再对包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，比较这些相关资产组或者资产组组合的账面价值（包括所分摊的商誉的账面价值部分）与其可收回金额，如相关资产组或者资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认商誉的减值损失。

(二十四) 长期待摊费用

长期待摊费用，是指本公司已经发生但应由本期和以后各期负担的分摊期限在 1 年以上的各项费用。长期待摊费用在受益期内按直线法分期摊销。

(二十五) 合同负债

本公司将已收或应收客户对价而应向客户转让商品的义务部分确认为合同负债。

(二十六) 职工薪酬

职工薪酬，是指本公司为获得职工提供的服务或解除劳动关系而给予的各种形式的报酬或补偿。职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。

1. 短期薪酬

短期薪酬是指本公司在职工提供相关服务的年度报告期间结束后十二个月内需要全部予以支付的职工薪酬，离职后福利和辞退福利除外。本公司在职工提供服务的会计期间，将应付的短期薪酬确认为负债，并根据职工提供服务的受益对象计入相关资产成本和费用。

2. 离职后福利

离职后福利是指本公司为获得职工提供的服务而在职工退休或与企业解除劳动关系后，提供的各种形式的报酬和福利，短期薪酬和辞退福利除外。

本公司的离职后福利计划分类为设定提存计划和设定受益计划。离职后福利设定提存计划主要为参加由各地劳动及社会保障机构组织实施的社会基本养老保险、失业保险等；在职工为本公司提供服务的会计期间，将根据设定提存计划计算的应缴存金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

本公司按照国家规定的标准和年金计划定期缴付上述款项后，不再有其他的支付义务。

3. 辞退福利

辞退福利是指本公司在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系，或者为鼓励职工自愿接受裁减而给予职工的补偿，在本公司不能单方面撤回解除劳动关系计划或裁减建议时和确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本费用时两者孰早日，确认因解除与职工的劳动

关系给予补偿而产生的负债，同时计入当期损益。

本公司向接受内部退休安排的职工提供内退福利。内退福利是指，向未达到国家规定的退休年龄、经本公司管理层批准自愿退出工作岗位的职工支付的工资及为其缴纳的社会保险费等。本公司自内部退休安排开始之日起至职工达到正常退休年龄止，向内退职工支付内部退养福利。对于内退福利，本公司比照辞退福利进行会计处理，在符合辞退福利相关确认条件时，将自职工停止提供服务日至正常退休日期间拟支付的内退职工工资和缴纳的社会保险费等，确认为负债，一次性计入当期损益。内退福利的精算假设变化及福利标准调整引起的差异于发生时计入当期损益。

(二十七) 预计负债

1. 预计负债的确认标准

与或有事项相关的义务同时满足下列条件时，本公司确认为预计负债：

该义务是本公司承担的现时义务；

履行该义务很可能导致经济利益流出本公司；

该义务的金额能够可靠地计量。

2. 预计负债的计量方法

本公司预计负债按履行相关现时义务所需的支出的最佳估计数进行初始计量。

本公司在确定最佳估计数时，综合考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素。对于货币时间价值影响重大的，通过对相关未来现金流出进行折现后确定最佳估计数。

最佳估计数分别以下情况处理：

所需支出存在一个连续范围（或区间），且该范围内各种结果发生的可能性相同的，则最佳估计数按照该范围的中间值即上下限金额的平均数确定。

所需支出不存在一个连续范围（或区间），或虽然存在一个连续范围但该范围内各种结果发生的可能性不相同的，如或有事项涉及单个项目的，则最佳估计数按照最可能发生金额确定；如或有事项涉及多个项目的，则最佳估计数按各种可能结果及相关概率计算确定。

本公司清偿预计负债所需支出全部或部分预期由第三方补偿的，补偿金额在基本确定能够收到时，作为资产单独确认，确认的补偿金额不超过预计负债的账面价值。

(二十八) 租赁负债

本公司对租赁负债按照租赁期开始日尚未支付的租赁付款额的现值进行初始计量。在计算租赁付款额的现值时，本公司采用租赁内含利率作为折现率；无法确定租赁内含利率的，采用本公司增量借款利率作为折现率。租赁付款额包括：

1. 扣除租赁激励相关金额后的固定付款额及实质固定付款额；

2. 取决于指数或比率的可变租赁付款额；

3. 在本公司合理确定将行使该选择权的情况下，租赁付款额包括购买选择权的行权价格；

4. 在租赁期反映出本公司将行使终止租赁选择权的情况下，租赁付款额包括行使终止租赁选择权需支付的款项；

5. 根据本公司提供的担保余值预计应支付的款项。

本公司按照固定的折现率计算租赁负债在租赁期内各期间的利息费用，并计入当期损益或相关资产成本。

未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额应当在实际发生时计入当期损益或相关资产成本。

(二十九) 收入

本公司的收入主要来源于如下业务类型：

(1) 房地产销售收入

(2) 提供影视放映服务收入

1. 收入确认的一般原则

本公司在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品或服务控制权时，按照分摊至该项履约义务的交易价格确认收入。

履约义务，是指合同中本公司向客户转让可明确区分商品或服务的承诺。

取得相关商品控制权，是指能够主导该商品的使用并从中获得几乎全部的经济利益。

本公司在合同开始日即对合同进行评估，识别该合同所包含的各单项履约义务，并确定各单项履约义务是在某一时段内履行，还是某一时点履行。满足下列条件之一的，属于在某一时段内履行的履约义务，本公司按照履约进度，在一段时间内确认收入：(1)客户在本公司履约的同时即取得并消耗本公司履约所带来的经济利益；(2)客户能够控制本公司履约过程中在建的商品；(3)本公司履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且本公司在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。否则，本公司在客户取得相关商品或服务控制权的时点确认收入。

对于在某一时段内履行的履约义务，本公司根据商品和劳务的性质，采用产出法/投入法确定恰当的履约进度。产出法是根据已转移给客户的商品对于客户的价值确定履约进度（投入法是根据公司为履行履约义务的投入确定履约进度）。当履约进度不能合理确定时，公司已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

2. 收入确认的具体方法

（1）商品销售收入

已将商品的法定所有权转移给客户，已将该商品实物转移给客户，已将该商品所有权上的主要风险和报酬转移给客户，客户已接受该商品，公司已就该商品享有现时收款权利及其他表明客户已取得商品的控制权时，确认商品销售收入的实现。

（2）房地产销售收入

①开发产品

已经完工并验收合格，签订了销售合同并履行了合同规定的义务，即已将开发产品所有权上的主要风险和报酬转移给客户，客户已接受开发产品，公司已享有现时收款权利及其他表明客户已取得开发产品的控制权时，确认销售收入的实现。

②分期收款销售

在开发产品已经完工并验收合格，签订了分期收款销售合同并履行了合同规定的义务，客户已取得开发产品的控制权时，按照应收的合同或协议价款的公允价值确定收入金额；应收的合同或协议价款与其公允价值间的差额，在合同或协议期间内采用实际利率法进行摊销，计入当期损益。

③出售自用房屋

已将自用房屋所有权上的主要风险和报酬转移给客户，客户已接受房屋，公司已享有现时收款权利及其他表明客户已取得房屋的控制权时，确认销售收入的实现。

④代建房屋和工程业务

代建房屋和工程签订有不可撤销的建造合同，公司在履行履约义务的时段内按履约进度确认收入，公司根据已经完成的合同工作量占合同预计总工作量的比例确定履约进度。

⑤出租物业收入确认方法

按租赁合同、协议约定的承租日期（有免租期的考虑免租期）与租金额，在相关租金已经收到或取得了收款的证据时确认出租物业收入的实现。

⑥其他业务收入确认方法

按相关合同、协议的约定，公司在履行了合同或协议中的履约义务，即在客户取得相关商品或服务控制权时，确认其他业务收入的实现。

（3）提供劳务收入

在提供劳务交易的结果能够可靠估计的情况下，公司在履行履约义务的时段内按履约进度确认收入，公司根据已经完成的合同工作量占合同预计总工作量的比例确定履约进度。如果提供劳务交易的结果不能够可靠估计，则按已经发生并预计能够得到补偿的劳务成本金额确认提供的劳务收入，并将已发生的劳务成本作为当期费用。已经发生的劳务成本如预计不能得到补偿的，则不确认收入。

①票房收入：与影片发行公司签订影片发行放映分账合同，票务系统完成出票，影片放

映完毕后确认票房收入的实现。

②广告收入：在相关的广告或商业行为开始出现于公众面前，公司已享有现时收款权力时，确认销售收入的实现。

（4）使用费收入

根据有关合同或协议，按权责发生制确认收入。

（5）利息收入

按照他人使用本公司货币资金的时间和实际利率计算确定。

（三十）合同成本

1. 合同履约成本

本公司对于为履行合同发生的成本，不属于除收入准则外的其他企业会计准则范围且同时满足下列条件的作为合同履约成本确认为一项资产：

（1）该成本与一份当前或预期取得的合同直接相关，包括直接人工、直接材料、制造费用（或类似费用）、明确由客户承担的成本以及仅因该合同而发生的其他成本；

（2）该成本增加了企业未来用于履行履约义务的资源。

（3）该成本预期能够收回。

该资产根据其初始确认时摊销期限是否超过一个正常营业周期在存货或其他非流动资产中列报。

2. 合同取得成本

本公司为取得合同发生的增量成本预期能够收回的，作为合同取得成本确认为一项资产。增量成本是指本公司不取得合同就不会发生的成本，如销售佣金等。对于摊销期限不超过一年的，在发生时计入当期损益。

3. 合同成本摊销

上述与合同成本有关的资产，采用与该资产相关的商品或服务收入确认相同的基础，在履约义务履行的时点或按照履约义务的履约进度进行摊销，计入当期损益。

4. 合同成本减值

上述与合同成本有关的资产，账面价值高于本公司因转让与该资产相关的商品预期能够取得剩余对价与为转让该相关商品估计将要发生的成本的差额的，超出部分应当计提减值准备，并确认为资产减值损失。

计提减值准备后，如果以前期间减值的因素发生变化，使得上述两项差额高于该资产账面价值的，转回原已计提的资产减值准备，并计入当期损益，但转回后的资产账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该资产在转回日的账面价值。

(三十一)政府补助

1. 类型

政府补助，是本公司从政府无偿取得的货币性资产与非货币性资产。根据相关政府文件规定的补助对象，将政府补助划分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。

对于政府文件未明确补助对象的政府补助，公司根据实际补助对象划分为与资产相关的政府补助或与收益相关的政府补助，相关判断依据说明详见本财务报表附注五、注释 32.递延收益/注释 49.营业外收入。

与资产相关的政府补助，是指本公司取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助。与收益相关的政府补助，是指除与资产相关的政府补助之外的政府补助。

2. 政府补助的确认

对期末有证据表明公司能够符合财政扶持政策规定的相关条件且预计能够收到财政扶持资金的，按应收金额确认政府补助。除此之外，政府补助均在实际收到时确认。

政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能够可靠取得的，按照名义金额（人民币 1 元）计量。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

3. 会计处理方法

本公司根据经济业务的实质，确定某一类政府补助业务应当采用总额法还是净额法进行会计处理。通常情况下，本公司对于同类或类似政府补助业务只选用一种方法，且对该业务一贯地运用该方法。

与资产相关的政府补助，应当冲减相关资产的账面价值或确认为递延收益。与资产相关的政府补助确认为递延收益的，在所建造或购买资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入损益。

与收益相关的政府补助，用于补偿企业以后期间的相关费用或损失的，确认为递延收益，在确认相关费用或损失的期间计入当期损益或冲减相关成本；用于补偿企业已发生的相关费用或损失的，取得时直接计入当期损益或冲减相关成本。

与企业日常活动相关的政府补助计入其他收益或冲减相关成本费用；与企业日常活动无关的政府补助计入营业外收支。

已确认的政府补助需要返还时，初始确认时冲减相关资产账面价值的，调整资产账面价值；存在相关递延收益余额的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益；不存在相关递延收益的，直接计入当期损益。

(三十二)递延所得税资产和递延所得税负债

递延所得税资产和递延所得税负债根据资产和负债的计税基础与其账面价值的差额(暂

时性差异)计算确认。于资产负债表日，递延所得税资产和递延所得税负债，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量。

1. 确认递延所得税资产的依据

本公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减的应纳税所得额为限，确认由可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产。但是，同时具有下列特征的交易中因资产或负债的初始确认所产生的递延所得税资产不予确认：（1）该交易不是企业合并；（2）交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额或可抵扣亏损。

对于与联营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，同时满足下列条件的，确认相应的递延所得税资产：暂时性差异在可预见的未来很可能转回，且未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额。

2. 确认递延所得税负债的依据

公司将当期与以前期间应交未交的应纳税暂时性差异确认为递延所得税负债。但不包括：

- （1）商誉的初始确认所形成的暂时性差异；
- （2）非企业合并形成的交易或事项，且该交易或事项发生时既不影响会计利润，也不影响应纳税所得额（或可抵扣亏损）所形成的暂时性差异；
- （3）对于与子公司、联营企业投资相关的应纳税暂时性差异，该暂时性差异转回的时间能够控制并且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。

(三十三) 租赁

在合同开始日，本公司评估合同是否为租赁或者包含租赁。如果合同中一方让渡了在一定期间内控制一项或多项已识别资产使用的权利以换取对价，则该合同为租赁或者包含租赁。

1. 租赁合同的分拆

当合同中同时包含多项单独租赁的，本公司将合同予以分拆，并分别各项单独租赁进行会计处理。

当合同中同时包含租赁和非租赁部分的，本公司将租赁和非租赁部分进行分拆，租赁部分按照租赁准则进行会计处理，非租赁部分应当按照其他适用的企业会计准则进行会计处理。

2. 租赁合同的合并

本公司与同一交易方或其关联方在同一时间或相近时间订立的两份或多份包含租赁的合同符合下列条件之一时，合并为一份合同进行会计处理：

(1) 该两份或多份合同基于总体商业目的而订立并构成一揽子交易，若不作为整体考虑则无法理解其总体商业目的。

(2) 该两份或多份合同中的某份合同的对价金额取决于其他合同的定价或履行情况。

(3) 该两份或多份合同让渡的资产使用权合起来构成一项单独租赁。

3. 本公司作为承租人的会计处理

在租赁期开始日，除应用简化处理的短期租赁和低价值资产租赁外，本公司对租赁确认使用权资产和租赁负债。

(1) 短期租赁和低价值资产租赁

短期租赁是指不包含购买选择权且租赁期不超过 12 个月的租赁。低价值资产租赁是指单项租赁资产为全新资产时价值较低的租赁。

本公司对以下短期租赁和低价值资产租赁不确认使用权资产和租赁负债，相关租赁付款额在租赁期内各个期间按照直线法或其他系统合理的方法计入相关资产成本或当期损益。

项目	采用简化处理的租赁资产类别
短期租赁	不包含购买选择权且租赁期不超过 12 个月的租赁
低价值资产租赁	单项租赁资产为全新资产时价值较低的租赁

本公司对除上述以外的短期租赁和低价值资产租赁确认使用权资产和租赁负债。

(2) 使用权资产和租赁负债的会计政策详见本附注三（二十一）使用权资产和四（二十八）租赁负债。

4. 本公司作为出租人的会计处理

(1) 租赁的分类

本公司在租赁开始日将租赁分为融资租赁和经营租赁。融资租赁是指实质上转移了与租赁资产所有权有关的几乎全部风险和报酬的租赁，其所有权最终可能转移，也可能不转移。经营租赁是指除融资租赁以外的其他租赁。

一项租赁存在下列一种或多种情形的，本公司通常分类为融资租赁：

1) 在租赁期届满时，租赁资产的所有权转移给承租人。

2) 承租人有购买租赁资产的选择权，所订立的购买价款与预计行使选择权时租赁资产的公允价值相比足够低，因而在租赁开始日就可以合理确定承租人将行使该选择权。

3) 资产的所有权虽然不转移，但租赁期占租赁资产使用寿命的大部分。

4) 在租赁开始日，租赁收款额的现值几乎相当于租赁资产的公允价值。

5) 租赁资产性质特殊，如果不作较大改造，只有承租人才能使用。

一项租赁存在下列一项或多项迹象的，本公司也可能分类为融资租赁：

- 1) 若承租人撤销租赁，撤销租赁对出租人造成的损失由承租人承担。
- 2) 资产余值的公允价值波动所产生的利得或损失归属于承租人。
- 3) 承租人有能力以远低于市场水平的租金继续租赁至下一期间。

(2) 对融资租赁的会计处理

在租赁期开始日，本公司对融资租赁确认应收融资租赁款，并终止确认融资租赁资产。

应收融资租赁款初始计量时，以未担保余值和租赁期开始日尚未收到的租赁收款额按照租赁内含利率折现的现值之和作为应收融资租赁款的入账价值。租赁收款额包括：

- 1) 扣除租赁激励相关金额后的固定付款额及实质固定付款额；
- 2) 取决于指数或比率的可变租赁付款额；
- 3) 合理确定承租人将行使购买选择权的情况下，租赁收款额包括购买选择权的行权价格；
- 4) 租赁期反映出承租人将行使终止租赁选择权的情况下，租赁收款额包括承租人行使终止租赁选择权需支付的款项；
- 5) 由承租人、与承租人有关的一方以及有经济能力履行担保义务的独立第三方向出租人提供的担保余值。

本公司按照固定的租赁内含利率计算并确认租赁期内各个期间的利息收入，所取得的未纳入租赁投资净额计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

(3) 对经营租赁的会计处理

本公司在租赁期内各个期间采用直线法或其他系统合理的方法，将经营租赁的租赁收款额确认为租金收入；发生的与经营租赁有关的初始直接费用资本化，在租赁期内按照与租金收入确认相同的基础进行分摊，分期计入当期损益；取得的与经营租赁有关的未计入租赁收款额的可变租赁付款额，在实际发生时计入当期损益。

(三十四)重要会计政策、会计估计的变更

1. 会计政策变更

(1) 执行企业会计准则解释第 15 号对本公司的影响

2021 年 12 月 31 日，财政部发布了《企业会计准则解释第 15 号》（财会〔2021〕35 号，以下简称“解释 15 号”），解释 15 号“关于企业将固定资产达到预定可使用状态前或者研发过程中产出的产品或副产品对外销售的会计处理”和“关于亏损合同的判断”内容自 2022 年 1 月 1 日起施行。

该项会计政策变更对本公司财务报表无重大影响。

(2) 执行企业会计准则解释第 16 号对本公司的影响

2022 年 12 月 13 日，财政部发布了《企业会计准则解释第 16 号》（财会〔2022〕31 号，以下简称“解释 16 号”），解释 16 号三个事项的会计处理中：“关于单项交易产生的资产和负债相关的递延所得税不适用初始确认豁免的会计处理”自 2023 年 1 月 1 日起施行，允许企业自发布年度提前执行，本公司本年度未提前施行该事项相关的会计处理；

“关于发行方分类为权益工具的金融工具相关股利的所得税影响的会计处理”及“关于企业将以现金结算的股份支付修改为以权益结算的股份支付的会计处理”内容自公布之日起施行。

该项会计政策变更对本公司财务报表无重大影响。

2. 会计估计变更

本报告期主要会计估计未发生变更。

四、税项

(一) 公司主要税种和税率

税种	计税依据/收入类型	税率	备注
增值税	销售商品业务	13%	
	房地产业务	9%	
	提供劳务及其他应税销售服务行为	6%	
	房地产行业及影视放映行业简易计税方法	5%或 3%	
城市维护建设税	实缴流转税税额	5%或 7%	
企业所得税	应纳税所得额	15%或 25%	
土地增值税	房地产转让所得的增值额	30%-60%	

(二) 税收优惠政策及依据

1、本公司根据《财政部、海关总署、国家税务总局关于深入实施西部大开发战略有关税收政策问题的通知》（财税[2011]58 号），部分子、分公司享受企业所得税西部大开发优惠政策。

2、本公司部分子公司根据财政部《国家税务总局关于继续实施支持文化企业发展增值税政策的通知》财税[2019]17 号第一条：

对电影主管部门（包括中央、省、地市及县级）按照各自职能权限批准从事电影制片、发行、放映的电影集团公司（含成员企业）、电影制片厂及其他电影企业取得的销售电影拷贝（含数字拷贝）收入、转让电影版权（包括转让和许可使用）收入、电影发行收入以及在农村取得的电影放映收入，免征增值税。

五、合并财务报表主要项目注释

（以下金额单位若未特别注明均为人民币元，期末指 2022 年 12 月 31 日，期初指 2022 年 1 月 1 日，上期期末指 2021 年 12 月 31 日，本期指 2022 年度，上期指 2021 年度）

注释1. 货币资金

项目	期末余额	期初余额
库存现金	256,867.38	193,384.00
银行存款	68,635,478.69	53,047,653.49
其他货币资金	412,312.37	1,047,486.37
合计	69,304,658.44	54,288,523.86

其中受限制的货币资金明细如下：

项目	期末余额	期初余额
由于诉讼冻结的银行存款	10,399,433.43	19,258,451.15
各类暂时无法使用的保证金	293,642.30	1,266,402.70
其他	393,781.14	513,202.74
合计	11,086,856.87	21,038,056.59

注释2. 应收票据

1. 应收票据分类列示

项目	期末余额	期初余额
银行承兑汇票		3,000,000.00
商业承兑汇票		
小计		3,000,000.00
减：坏账准备		
合计		3,000,000.00

2. 期末公司已背书或贴现且资产负债表日尚未到期的应收票据

本公司期末无已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收票据。

注释3. 应收账款

1. 按账龄披露应收账款

账龄	期末余额	期初余额
1 年以内	19,728,015.06	31,446,015.45
1—2 年	15,501,395.11	7,963,269.35

账龄	期末余额	期初余额
2—3 年	3,989,914.98	1,336,855.87
3—4 年	776,934.86	94,498.90
4—5 年	86,998.90	58,307.39
5 年以上	144,772,825.03	160,748,915.93
小计	184,856,083.94	201,647,862.89
减：坏账准备	150,322,737.21	175,928,995.41
合计	34,533,346.73	25,718,867.48

2. 按坏账准备计提方法分类披露

类别	期末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项计提坏账准备的应收账款	83,838,574.95	45.35	83,838,574.95	100.00	
按组合计提坏账准备的应收账款	101,017,508.99	54.65	66,484,162.26	65.81	34,533,346.73
其中：关联方组合	11,266,421.75	6.09	11,266,421.75	100.00	
账龄组合	89,751,087.24	48.55	55,217,740.51	61.52	34,533,346.73
合计	184,856,083.94	100.00	150,322,737.21	81.32	34,533,346.73

续：

类别	期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项计提坏账准备的应收账款	79,304,429.04	39.33	79,304,429.04	100.00	
按组合计提坏账准备的应收账款	122,343,433.85	60.67	96,624,566.37	78.98	25,718,867.48
其中：关联方组合	9,744,116.05	4.83	9,642,142.05	98.95	101,974.00
账龄组合	112,599,317.80	55.84	86,982,424.32	77.25	25,616,893.48
合计	201,647,862.89	100.00	175,928,995.41	87.25	25,718,867.48

3. 单项计提坏账准备的应收账款

单位名称	期末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
湖州大宝经贸有限公司	25,792,453.60	25,792,453.60	100.00	判决败诉，无法收回
湖州今天物资有限公司	22,846,746.40	22,846,746.40	100.00	判决败诉，无法收回
歌山建设集团有限公司	9,778,738.28	9,778,738.28	100.00	账龄长，收回可能性较低

单位名称	期末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
长兴市政工程公司	7,875,581.88	7,875,581.88	100.00	账龄长, 收回可能性较低
苏州壹元地产营销策划有限公司	5,200,100.00	5,200,100.00	100.00	账龄长, 收回可能性较低
唐山市弘润钢铁销售有限公司	5,647,750.11	5,647,750.11	100.00	账龄长, 收回可能性较低
其他金额较小的应收账款	6,697,204.68	6,697,204.68	100.00	账龄长, 收回可能性较低
合计	83,838,574.95	83,838,574.95	100.00	

4. 按组合计提坏账准备的应收账款

(1) 账龄组合

账龄	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	17,585,650.27	405,490.50	2.31
1—2 年	1,062,737.87	292,240.96	27.50
2—3 年	1,298,497.98	648,248.99	49.92
3—4 年	766,934.86	596,649.03	77.80
4—5 年	136,998.90	109,599.12	80.00
5 年以上	68,900,267.36	53,165,511.90	77.16
合计	89,751,087.24	55,217,740.51	61.52

5. 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

类别	期初余额	本期变动情况				期末余额
		计提	收回或转回	核销	其他变动	
单项计提坏账准备的应收账款	79,304,429.04	4,382,482.82			151,663.09	83,838,574.95
按组合计提坏账准备的应收账款	96,624,566.37	-14,460,404.11	15,680,000.00			66,484,162.26
合计	175,928,995.41	-10,077,921.29	15,680,000.00		151,663.09	150,322,737.21

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的:

单位名称	转回或收回金额	转回或收回方式	备注
曹晓冬	15,680,000.00	和解协议	注
合计	15,680,000.00		

注: 本期坏账准备转回或收回金额重要的情况说明:

曹晓东欠付本公司之子公司上海中凯置业有限公司购房款 1960 万元, 账龄 5 年以上, 已于以前年度全额计提坏账准备, 公司于 2022 年加强催收工作, 并于 2023 年 2 月达成和解协议, 当月收回购房款 1568 万元。

6. 本期无实际核销的应收账款

7. 按欠款方归集的期末余额前五名应收账款

单位名称	期末余额	占应收账款期末余额的比例(%)	已计提坏账准备
期末余额前五名应收账款汇总	108,483,660.00	58.69	80,460,364.00

注释4. 预付款项

1. 预付款项按账龄列示

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1 年以内	7,933,917.06	75.23	3,597,741.58	30.89
1 至 2 年	305,659.61	2.90	323,973.09	2.78
2 至 3 年	319,133.52	3.03	87,031.00	0.75
3 年以上	1,987,403.57	18.84	7,637,735.41	65.58
合计	10,546,113.76	100.00	11,646,481.08	100.00

2. 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

单位名称	期末余额	占预付款项总额的比例(%)
期末余额前五名预付款项汇总	7,764,895.05	73.63

注释5. 其他应收款

项目	期末余额	期初余额
其他应收款	1,604,979,034.95	1,627,128,867.61
合计	1,604,979,034.95	1,627,128,867.61

(一) 其他应收款

1. 按账龄披露

账龄	期末余额	期初余额
1 年以内	142,700,918.95	170,150,560.49
1—2 年	150,642,026.02	173,867,808.65
2—3 年	168,192,660.86	1,342,478,881.23
3—4 年	1,337,136,967.86	10,222,828.89
4—5 年	8,546,368.01	23,863,352.46
5 年以上	557,370,332.08	547,282,587.56
小计	2,364,589,273.78	2,267,866,019.28

账龄	期末余额	期初余额
减：坏账准备	759,610,238.83	640,737,151.67
合计	1,604,979,034.95	1,627,128,867.61

2. 按款项性质分类情况

款项性质	期末余额	期初余额
往来款	2,212,655,171.22	2,116,939,229.17
代垫费用	19,956,483.75	16,900,696.31
定金及押金	102,575,290.82	86,998,283.10
其他	29,402,327.99	47,027,810.70
小计	2,364,589,273.78	2,267,866,019.28
减：坏账准备	759,610,238.83	640,737,151.67
合计	1,604,979,034.95	1,627,128,867.61

3. 按金融资产减值三阶段披露

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值
第一阶段	140,190,907.27	713,854.82	139,477,052.45	156,354,159.64	1,438,973.12	154,915,186.52
第二阶段	1,532,318,136.83	134,435,187.32	1,397,882,949.51	1,408,477,733.40	34,915,685.78	1,373,562,047.62
第三阶段	692,080,229.68	624,461,196.69	67,619,032.99	703,034,126.24	604,382,492.77	98,651,633.47
合计	2,364,589,273.78	759,610,238.83	1,604,979,034.95	2,267,866,019.28	640,737,151.67	1,627,128,867.61

4. 其他应收款坏账准备计提情况

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
期初余额	1,438,973.12	34,915,685.78	604,382,492.77	640,737,151.67
期初余额在本期	——	——	——	——
—转入第二阶段				
—转入第三阶段				
—转回第二阶段				
—转回第一阶段				
本期计提	-725,118.3	99,519,501.5	20,078,703.92	118,873,087.16
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动				

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
期末余额	713,854.82	134,435,187.32	624,461,196.69	759,610,238.83

5. 本期无实际核销的其他应收款

6. 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额的比例(%)	坏账准备期末余额
苏州嘉和欣实业有限公司(注)	往来款	1,499,002,577.04	1 年以内、1-4 年	63.39	112,425,193.28
上海悦昌置业有限公司	往来款	228,882,713.27	3-5 年、5 年以上	9.68	228,882,713.27
上海星火开发区建筑安装工程有限公	往来款	90,736,628.71	5 年以上	3.84	90,736,628.71
上海嘉正置业有限公司	往来款	56,458,156.00	2-3 年、5 年以上	2.39	56,458,156.00
上海吉联房地产开发经营有限公司	往来款	48,161,700.00	5 年以上	2.04	48,161,700.00
合计		1,923,241,775.02		81.34	536,664,391.26

注：本公司为保障对苏州嘉和欣实业有限公司（以下简称“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。

注释6. 存货

1. 存货分类

项 目	期末余额			
	账面余额	其中：借款费用资本化金额	存货跌价准备	账面价值
原材料	216,054.84			216,054.84
库存商品	4,352,730.08			4,352,730.08
周转材料	10,627.74			10,627.74
开发成本	680,650,604.57	4,498,560.50		680,650,604.57
开发产品	3,789,482,356.66	807,372,247.85	262,477,981.26	3,527,004,375.40
合 计	4,474,712,373.89	811,870,808.35	262,477,981.26	4,212,234,392.63

续：

项 目	期初余额			
	账面余额	其中：借款费用资本化金额	存货跌价准备	账面价值
原材料	216,054.84			216,054.84
库存商品	4,738,985.42			4,738,985.42
周转材料	10,627.74			10,627.74
开发成本	674,657,839.94	4,498,560.50		674,657,839.94
开发产品	5,072,184,380.47	930,906,999.21	66,099,089.62	5,006,085,290.85
合 计	5,751,807,888.41	935,405,559.71	66,099,089.62	5,685,708,798.79

2. 存货跌价准备

项目	期初余额	本期增加金额		本期减少金额		期末余额
		计提	其他	转回或转销	其他	
开发产品	66,099,089.62	223,470,767.23		27,091,875.59		262,477,981.26
合计	66,099,089.62	223,470,767.23		27,091,875.59		262,477,981.26

3. 存货期末余额含有借款费用资本化金额的说明

存货项目名称	期初余额	本期增加	本期减少		期末余额
			出售减少	其他减少	
开发成本	4,498,560.50				4,498,560.50
开发产品	930,906,999.21		122,943,191.15	591,560.21	807,372,247.85
合计	935,405,559.71		122,943,191.15	591,560.21	811,870,808.35

4. 开发成本

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计投资总额（亿元）	期初余额	本期增加	本期转入开发产品
湖州太湖阳光城、阳光假日	2006 年	2010-2023 年		4,800,000.00		
上海城路项目	2016 年	2024-2026 年		152,297,334.46	4,755,577.13	
上海奉贤项目	2008 年	2024 年	8.90	500,176,487.98	1,237,187.50	
其他项目	2008-2019 年	2009-2023 年		17,384,017.50		
合计				674,657,839.94	5,992,764.63	

续：

项目名称	本期其他减少金额	期末余额	利息资本化累计金额	其中：本期利息资本化金额
湖州太湖阳光城、阳光假日		4,800,000.00		
上海城路项目		157,052,911.59		
上海奉贤项目		501,413,675.48	4,498,560.50	
其他项目		17,384,017.50		

项目名称	本期其他减少金额	期末余额	利息资本化累计金额	其中：本期利息资本化金额
合计		680,650,604.57	4,498,560.50	

5. 开发产品

项目名称	竣工时间	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
上海中凯曼荼园	2010-2015 年	1,689,569,516.74		504,142,825.95	1,185,426,690.79
无锡财富中心	2013-2016 年	69,096,383.10		39,073,295.65	30,023,087.45
湖州龙溪翡翠项目	2016-2020 年	2,483,944,643.34		175,622,776.92	2,308,321,866.42
嘉善阳光城	2008-2017 年	36,234,447.15		36,234,447.15	
南京嘉业国际城、阳光城	2007-2013 年	64,473,877.73			64,473,877.73
苏州吴门印象	2013 年	287,283,362.03		287,283,362.03	
徐汇城市之光	2012-2013 年	25,715,936.00		310,900.00	25,405,036.00
城市客厅项目	2015-2017 年	351,833,629.85	4,664,708.71	197,625,934.68	158,872,403.88
其他	2007-2016 年	64,032,584.53		47,073,190.14	16,959,394.39
合计		5,072,184,380.47	4,664,708.71	1,287,366,732.52	3,789,482,356.66

6. 年末受到限制的存货情况详见“附注五、注释 54 所有权或使用权受限制的资产”

注释7. 其他流动资产

项目	期末余额	期初余额
预缴或待抵扣税金	28,756,765.69	90,390,554.35
其他	119,830.35	56,011.01
合计	28,876,596.04	90,446,565.36

注释8. 长期股权投资

被投资单位	期初余额	本期增减变动			
		增加投资	减少投资	权益法确认的投资损益	其他综合收益调整
联营企业					
南通嘉中置业有限公司	1,965,504.66		1,965,504.66		
苏州嘉吉实业有限公司	5,390,253.50			-2,767.44	
深圳市诚通产城合伙企业（有限合伙）		1,000,500.00			
中瑞澳银资产管理有限公司	500,000.00				
上海盛思星城企业发展有限公司	71,880,056.58			-1,173.62	
上海悦昌置业有限公司（注1）					

被投资单位	期初余额	本期增减变动			
		增加投资	减少投资	权益法确认的投资损益	其他综合收益调整
浙江中佳中央空调经营有限公司（注 1）					
江苏巴布洛健康养老产业发展有限公司（注 2）					
合计	79,735,814.74	1,000,500.00	1,965,504.66	-3,941.06	

续：

被投资单位	本期增减变动				期末余额	减值准备期末余额
	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
联营企业						
南通嘉中置业有限公司						
苏州嘉吉实业有限公司					5,387,486.06	
深圳市诚通产城合伙企业（有限合伙）					1,000,500.00	
中瑞澳银资产管理有限公司			500,000.00			500,000.00
上海盛思星城企业发展有限公司					71,878,882.96	
上海悦昌置业有限公司（注 1）						
浙江中佳中央空调经营有限公司（注 1）						
江苏巴布洛健康养老产业发展有限公司（注 2）						
合计			500,000.00		78,266,869.02	500,000.00

注 1：上海悦昌置业有限公司、浙江中佳中央空调经营有限公司均已发生超额亏损，长期股权投资账面价值为零。

注 2：本公司对江苏巴布洛健康养老产业发展有限公司的股权投资为认缴出资。

注释9. 其他非流动金融资产

项目	期末余额	期初余额
分类以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	114,022,224.19	17,650,000.00
其中：权益工具投资	114,022,224.19	17,650,000.00
合计	114,022,224.19	17,650,000.00

本公司之子公司常州嘉业投资有限公司被司法清算，由常州市钟楼区人民法院指派的机构及人员成立清算组，本公司本年未将其纳入合并范围，对其投资转为其他非流动金融资产核算，期末公允价值为 99,863,983.58 元。

注释10. 投资性房地产

1. 投资性房地产情况

项目	房屋建筑物	合计
一. 期初余额	3,815,231,000.00	3,815,231,000.00
二. 本期变动	-608,392,512.33	-608,392,512.33
1. 外购	308,727.63	308,727.63
2. 存货\固定资产\在建工程转入	297,486,479.04	297,486,479.04
3. 处置减少	880,974,975.52	880,974,975.52
4. 公允价值变动	-25,212,743.48	-25,212,743.48
三. 期末余额	3,206,838,487.67	3,206,838,487.67

2. 投资性房地产主要项目情况

项目	地理位置	建筑面积	报告期 租金收入	期末公允价值	期初公允价值	公允价值 变动幅度 (%)	公允价值变动 原因
湖州阳光假日	太湖旅游度假区梅东14号地块				65,037,200.00	-100.00	已全部出售
南京嘉业国际城	江苏省南京市建邺区庐山路158号嘉业国际城5#楼	16,831.84	3,161,005.62	468,975,400.00	469,112,600.00	-0.03	
无锡财富中心	无锡市滨湖区太湖新城金融商务第一街区	80,581.86	5,756,320.78	1,010,423,800.00	1,075,747,800.00	-6.07	
崇福城市客厅	桐乡市崇福镇崇民大道1053号1幢	19,876.59	2,837,775.77	109,874,000.00	113,198,000.00	-2.94	
店口城市客厅	诸暨市店口镇中央路291号1-6号楼				384,082,900.00	-100.00	处置子公司
分水城市客厅	桐庐分水镇五云路31号	7,147.25		19,909,565.00	56,044,600.00	-64.48	部分出售
枫桥城市客厅	浙江省诸暨市枫桥镇枫一村	8,678.11	1,184,701.24	45,009,000.00	45,921,200.00	-1.99	
海盐城市客厅	海盐县武原街道新桥北路231号	62,258.33	6,695,970.61	402,676,616.00	444,162,500.00	-9.34	
横村城市客厅	桐庐横村镇桐千路828号	8,596.63	1,045,789.07	61,895,700.00	64,474,800.00	-4.00	
瓶窑城市客厅	余杭区瓶窑镇瓶仓大道				69,499,500.00	-100.00	已全部出售
双林城市客厅	湖州市南浔区双林镇跳家庙村前兴桥	4,593.98	645,746.04	24,048,000.00	78,023,000.00	-69.18	部分出售
塘栖城市客厅	杭州市余杭区塘栖镇嘉凯城商业中心				14,285,700.00	-100.00	已全部出售
新埭城市客厅	平湖市新埭镇虹桥路669弄1幢				46,501,000.00	-100.00	处置子公司
泽国城市客厅	台州市泽国镇泽国大道475号				115,790,300.00	-100.00	已全部出售
湖州龙溪翡翠	湖州市红旗路与龙溪南路交叉口西北侧	22,220.30		293,891,100.00	293,891,100.00	0.00	
苏州阳光假日	苏州新区珠江路121号	5,744.61		21,900,000.00	21,698,000.00	0.93	
江西中凯国际大厦	南昌高新区京东大道698号	33,210.70	10,687,516.38	186,628,000.00	189,987,000.00	-1.77	
徐汇城市之光	上海虹桥路536号3-5层	4451.03		203,810,000.00	206,790,000.00	-1.44	
重庆翠海朗园-翠海朗园幼儿园、会所及车位	重庆市江北区翠海朗园	7,444.86		60,002,100.00	60,983,800.00	-1.61	
苏州吴门印象	苏州市姑苏区盘门路	20,843.81		297,486,479.04			

项目	地理位置	建筑面积	报告期 租金收入	期末公允价值	期初公允价值	公允价值 变动幅度 (%)	公允价值变动 原因
苏纶场	苏州市姑苏区人民路	29.35		308,727.63			
合计		302,509.25	32,014,825.51	3,206,838,487.67	3,815,231,000.00	-15.95	

3. 本期新增采用公允价值计量的投资性房地产情况

项目	原会计核算	原账面价值	入账公允价值	期末公允价值	差额处理
吴门印象（中地块）	存货	287,283,362.03	297,486,479.04	297,486,479.04	计入其他综合收益
合计		287,283,362.03	297,486,479.04	297,486,479.04	计入其他综合收益

4. 未办妥产权证书的投资性房地产情况

项目	账面价值	未办妥产权证书原因
无锡财富中心	1,010,423,800.00	已办理初始登记
重庆翠海朗园-翠海朗园幼儿园、会所及车位	60,002,100.00	尚未办理
湖州龙溪翡翠商业	293,891,100.00	尚未办理
合计	1,364,317,000.00	

5. 上述投资性房地产的抵押情况详见“附注五、54 所有权或使用权受限制的资产”。

注释11. 固定资产

项目	期末余额	期初余额
固定资产	109,734,037.11	133,477,035.90
合计	109,734,037.11	133,477,035.90

注：上表中的固定资产是指扣除固定资产清理后的固定资产。

1. 固定资产情况

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输工具	电影放映设备	办公设备及其他	合计
一. 账面原值						
1. 期初余额	107,687,894.13	59,100,053.25	36,353,753.97	77,363,089.16	54,068,673.87	334,573,464.38
2. 本期增加 金额		46,964.64	386,851.33	6,611.66	519,966.09	960,393.72
购置		46,964.64	386,851.33	6,611.66	242,027.14	682,454.77
企业合并 增加					277,938.95	277,938.95
3. 本期减少 金额		66,111.00	4,842,271.15	9,903,582.80	1,798,205.77	16,610,170.72
处置或报 废		66,111.00	4,044,229.91	9,903,582.80	1,491,777.59	15,505,701.30
其他减少			798,041.24		306,428.18	1,104,469.42

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输工具	电影放映设备	办公设备及其他	合计
4. 期末余额	107,687,894.13	59,080,906.89	31,898,334.15	67,466,118.02	52,790,434.19	318,923,687.38
二. 累计折旧						
1. 期初余额	42,670,537.39	56,435,466.64	36,118,533.76	27,983,289.92	34,893,572.78	198,101,400.49
2. 本期增加金额	3,021,723.59	392,420.27	246,069.92	7,273,484.54	1,635,563.51	12,569,261.83
本期计提	3,021,723.59	392,420.27	246,069.92	7,273,484.54	1,436,278.09	12,369,976.41
企业合并增加					199,285.42	199,285.42
3. 本期减少金额		64,127.66	4,514,368.55	4,472,453.30	1,699,603.27	10,750,552.78
处置或报废		64,127.66	3,853,483.06	4,472,453.30	1,417,262.89	9,807,326.91
其他减少			660,885.49		282,340.38	943,225.87
4. 期末余额	45,692,260.98	56,763,759.25	31,850,235.13	30,784,321.16	34,829,533.02	199,920,109.54
三. 减值准备						
1. 期初余额				2,994,001.27	1,026.72	2,995,027.99
2. 本期增加金额				6,274,512.74		6,274,512.74
本期计提				6,274,512.74		6,274,512.74
3. 本期减少金额						
4. 期末余额				9,268,514.01	1,026.72	9,269,540.73
四. 账面价值						
1. 期末账面价值	61,995,633.15	2,317,147.64	48,099.02	27,413,282.85	17,959,874.45	109,734,037.11
2. 期初账面价值	65,017,356.74	2,664,586.61	235,220.21	46,385,797.97	19,174,074.37	133,477,035.90

2. 期末暂时闲置的固定资产

项目	账面原值	累计折旧	减值准备	账面价值	备注
电影放映设备	12,022,073.49	4,293,901.07	2,645,272.37	5,082,900.05	影院关停
合计	12,022,073.49	4,293,901.07	2,645,272.37	5,082,900.05	

3. 固定资产的其他说明

上述固定资产中用于借款抵押的情况详见“附注五、54 所有权或使用权受限制的资产”。

注释12. 在建工程

项目	期末余额	期初余额
在建工程	119,559,585.05	105,892,793.80
合计	119,559,585.05	105,892,793.80

注：上表中的在建工程是指扣除工程物资后的在建工程。

1. 在建工程情况

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
重庆壹捌陆贰项目	123,363,630.05	3,804,045.00	119,559,585.05	105,892,793.80		105,892,793.80
宁夏石嘴山影院	8,782,647.78	8,782,647.78		8,782,647.78	8,782,647.78	
北京孙河易事达项目	3,373,507.50	3,373,507.50		3,373,507.50	3,373,507.50	
上海夏都小镇项目	4,381,903.90	4,381,903.90		4,381,903.90	4,381,903.90	
周浦永乐项目	1,144,000.00	1,144,000.00		1,144,000.00	1,144,000.00	
其他	297,544.94	297,544.94		297,544.94	297,544.94	
合计	141,343,234.17	21,783,649.12	119,559,585.05	123,872,397.92	17,979,604.12	105,892,793.80

2. 重要在建工程项目本期变动情况

工程项目名称	期初余额	本期增加	本期转入固定资产	本期其他减少	期末余额
重庆壹捌陆贰项目	105,892,793.80	17,470,836.25			123,363,630.05
合计	105,892,793.80	17,470,836.25			123,363,630.05

3. 本报告期计提在建工程减值准备情况

项目名称	本期计提金额	计提原因
重庆壹捌陆贰项目	3,804,045.00	测算可回收金额低于账面
合计	3,804,045.00	

注释13. 使用权资产

项目	房屋及建筑物	电影放映设备	合计
一. 账面原值			
1. 期初余额	683,969,649.45	773,070,092.26	1,457,039,741.71
2. 本期增加金额	53,626,524.18		53,626,524.18
租赁	53,626,524.18		53,626,524.18
3. 本期减少金额	50,777,328.31		50,777,328.31
租赁到期	50,777,328.31		50,777,328.31
4. 期末余额	686,818,845.32	773,070,092.26	1,459,888,937.58
二. 累计折旧			
1. 期初余额	52,087,502.41	246,480,667.14	298,568,169.55
2. 本期增加金额	56,287,196.40	80,845,164.96	137,132,361.36
本期计提	56,287,196.40	80,845,164.96	137,132,361.36

项目	房屋及建筑物	电影放映设备	合计
3. 本期减少金额	11,821,559.88		11,821,559.88
租赁到期	11,821,559.88		11,821,559.88
4. 期末余额	96,553,138.93	327,325,832.10	423,878,971.03
三. 减值准备			
1. 期初余额	50,640,016.74	59,525,099.27	110,165,116.01
2. 本期增加金额	76,525,529.90	87,397,766.32	163,923,296.22
本期计提	76,525,529.90	87,397,766.32	163,923,296.22
3. 本期减少金额	3,901,700.83		3,901,700.83
4. 期末余额	123,263,845.81	146,922,865.59	270,186,711.40
四. 账面价值			
1. 期末账面价值	467,001,860.58	298,821,394.57	765,823,255.15
2. 期初账面价值	581,242,130.30	467,064,325.85	1,048,306,456.15

注释14. 无形资产

项目	土地使用权	软件	合计
一. 账面原值			
1. 期初余额	7,106,469.00	7,451,103.80	14,557,572.80
2. 本期增加金额		309,160.30	309,160.30
非同一控制下企业合并		309,160.30	309,160.30
3. 本期减少金额		35,744.55	35,744.55
处置		35,744.55	35,744.55
4. 期末余额	7,106,469.00	7,724,519.55	14,830,988.55
二. 累计摊销			
1. 期初余额	5,475,815.43	6,716,817.50	12,192,632.93
2. 本期增加金额	52,429.56	317,632.17	370,061.73
本期计提	52,429.56	191,123.37	243,552.93
非同一控制下企业合并		126,508.80	126,508.80
3. 本期减少金额		7,744.62	7,744.62
处置		7,744.62	7,744.62
4. 期末余额	5,528,244.99	7,026,705.05	12,554,950.04
三. 减值准备			
1. 期初余额		322,500.00	322,500.00
2. 本期增加金额			
3. 本期减少金额			
4. 期末余额		322,500.00	322,500.00
四. 账面价值			

项目	土地使用权	软件	合计
1. 期末账面价值	1,578,224.01	375,314.50	1,953,538.51
2. 期初账面价值	1,630,653.57	411,786.30	2,042,439.87

注释15. 商誉

1. 商誉账面原值

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
上海中凯置业有限公司	71,309,734.72			71,309,734.72
浙江万振能源有限公司	450,000.00			450,000.00
嘉凯影院发展有限公司	348,556,167.94			348,556,167.94
艾美（北京）影院投资有限公司	6,769,775.11			6,769,775.11
北京聚禾映画世纪影院管理有限公司	38,008,431.42			38,008,431.42
合计	465,094,109.19			465,094,109.19

2. 商誉减值准备

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
上海中凯置业有限公司	71,309,734.72			71,309,734.72
浙江万振能源有限公司	450,000.00			450,000.00
嘉凯影院发展有限公司	348,556,167.94			348,556,167.94
艾美（北京）影院投资有限公司	6,769,775.11			6,769,775.11
北京聚禾映画世纪影院管理有限公司		6,818,200.00		6,818,200.00
合计	427,085,677.77	6,818,200.00		433,903,877.77

3. 商誉所在资产组或资产组组合的相关信息

截至 2022 年 12 月 31 日，各商誉涉及的资产组及其分摊商誉的账面价值及相关减值准备如下：

被投资单位名称或形成商誉的事项	商誉的账面价值	商誉减值准备	商誉净额
上海中凯置业有限公司	71,309,734.72	71,309,734.72	
嘉凯影院发展有限公司	348,556,167.94	348,556,167.94	
北京嘉凯数字电影院线有限公司	272,570,831.34	272,570,831.34	
贵阳光影无比影城有限公司	75,985,336.60	75,985,336.60	
北京聚禾映画世纪影院管理有限公司	38,008,431.42	6,818,200.00	31,190,231.42
艾美（北京）影院投资有限公司	6,769,775.11	6,769,775.11	
浙江万振能源有限公司	450,000.00	450,000.00	
合计	813,650,277.13	782,460,045.71	31,190,231.42

4. 商誉的减值准备过程

计算上述资产组的可收回金额的关键假设及其依据如下：

收购北京聚禾映画世纪影院管理有限公司形成的商誉

北京聚禾映画世纪影院管理有限公司主要的盈利方式为向公众提供影视放映服务，因此北京聚禾映画世纪影院管理有限公司形成的商誉以该公司为资产组进行减值测试。资产组可收回金额按照预计未来现金流量的现值计算，并使用 15.28% 的折现率，收益期的确定采用永续年期，其中 2023 年至 2026 年未来现金流量基于管理层所做出的未来 5 年现金流量预测决定，根据资产组经营状况及经营计划，收益状况处于变化中，2028 年起为永续经营，假设各资产组预测期以后的现金流量维持不变。在预计未来现金流量时使用的其他关键假设还有：在现有管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与目前保持一致；经营层、业务团队人员能够满足业务需要，且人员稳定，业务能力基本保持不变等。

注释16. 长期待摊费用

项目	期初余额	本期增加额	本期摊销额	其他减少额	期末余额
装修费和改造费	32,981,429.70	3,619,173.17	6,009,885.93		30,590,716.94
合计	32,981,429.70	3,619,173.17	6,009,885.93		30,590,716.94

注释17. 递延所得税资产和递延所得税负债

1. 未经抵销的递延所得税资产

项目	期末余额		期初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
信用减值准备	14,518,945.32	3,629,736.33	16,136,815.36	4,034,203.84
合计	14,518,945.32	3,629,736.33	16,136,815.36	4,034,203.84

2. 未经抵销的递延所得税负债

项目	期末余额		期初余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
投资性房地产公允价值变动	1,021,896,721.44	255,474,180.36	1,281,408,648.32	320,352,162.08
合计	1,021,896,721.44	255,474,180.36	1,281,408,648.32	320,352,162.08

3. 未确认递延所得税资产明细

项目	期末余额	期初余额
可抵扣暂时性差异	1,460,454,413.23	1,162,096,997.88
可抵扣亏损	3,632,099,348.45	3,213,155,771.86
合计	5,208,752,848.77	4,375,252,769.74

4. 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

年份	期末余额	期初余额	备注
2022 年		549,185,775.43	
2023 年	444,735,865.06	444,735,865.06	
2024 年	592,667,365.33	592,667,365.33	
2025 年	732,189,691.40	732,189,691.40	
2026 年	894,377,074.64	894,377,074.64	
2027 年	968,129,352.02		
合计	3,632,099,348.45	3,213,155,771.86	

注释18. 其他非流动资产

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
华鑫定向资产管理计划	108,950,000.00	90,240,000.00	18,710,000.00	108,950,000.00	90,240,000.00	18,710,000.00
浙金信托财产权信托计划	308,900,000.00	308,900,000.00		308,900,000.00	308,900,000.00	
预付装修款	1,555,184.24		1,555,184.24			
合计	419,405,184.24	399,140,000.00	20,265,184.24	417,850,000.00	399,140,000.00	18,710,000.00

注释19. 短期借款

1. 短期借款分类

项目	期末余额	期初余额
抵押借款及其利息	254,392,560.45	308,798,000.00

项目	期末余额	期初余额
合计	254,392,560.45	308,798,000.00

2. 已逾期未偿还的短期借款

本公司期末无已逾期未偿还的短期借款。

注释20. 应付票据

种类	期末余额	期初余额
银行承兑汇票		
商业承兑汇票	22,633,486.43	215,800,136.91
合计	22,633,486.43	215,800,136.91

注释21. 应付账款

项目	期末余额	期初余额
应付工程款、暂估工程款、应付设备款	911,145,648.65	1,002,466,852.44
应付租金	71,749,488.28	34,184,144.01
应付服务费	60,038,424.55	17,823,401.08
应付分账款	19,126,549.48	44,689,990.64
其他	93,971,218.73	38,034,661.23
合计	1,156,031,329.69	1,137,199,049.40

账龄超过一年的重要应付账款

单位名称	期末余额	未偿还或结转原因
应付暂估	506,422,445.41	未结算
合计	506,422,445.41	

注释22. 预收款项

1. 预收款项情况

项目	期末余额	期初余额
预收租金	4,179,579.59	8,527,172.01
预收房款	3,128,120.28	25,095,814.46
其他	887,442.66	461,896.07
合计	8,195,142.53	34,084,882.54

2. 账龄超过一年的重要预收款项

本公司期末无账龄超过 1 年的重要预收款项。

注释23. 合同负债

1. 合同负债情况

项目	期末余额	期初余额
预收团体业务款	31,316,690.18	30,378,038.60
会员储值卡	29,678,813.06	29,696,388.18
预收房款	47,844,173.43	217,914,231.29
预收物业费及服务费	429,352.06	
预收票房	640,200.15	935,853.03
其他	5,792,076.19	5,642,415.92
合计	115,701,305.07	284,566,927.02

2. 预售房产收款情况

项目名称	期末余额	期初余额	竣工时间	预售比例(%)
无锡财富中心	14,318,709.45	29,523,352.80	2013-2016 年	87.35%
湖州龙溪翡翠	13,228,588.56	33,570,260.88	2016-2018 年	99.12%
湖州太湖阳光城、阳光假日	1,297,064.39	55,100,034.06	2010-2021 年	100.00%
城市客厅	717,878.56	95,474,746.45	2015-2019 年	71.81%
上海中凯曼茶园	17,333,333.34		2010-2015 年	80.16%
其他	948,599.13	4,245,837.10	2007-2019 年	100.00%
合计	47,844,173.43	217,914,231.29		

注释24. 应付职工薪酬

1. 应付职工薪酬列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
短期薪酬	31,734,162.73	213,741,364.69	197,351,011.07	48,124,516.35
离职后福利-设定提存计划	3,335,708.12	23,703,874.71	19,032,789.08	8,006,793.75
辞退福利	3,009,823.38	4,332,862.78	4,240,162.78	3,102,523.38
合计	38,079,694.23	241,778,102.18	220,623,962.93	59,233,833.48

2. 短期薪酬列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
工资、奖金、津贴和补贴	20,233,713.01	187,556,369.64	173,254,815.51	34,535,267.14
职工福利费	793,025.18	2,200,372.86	2,197,257.46	796,140.58
社会保险费	1,708,075.92	13,481,322.28	11,877,996.98	3,311,401.22
其中：基本医疗保险费	1,594,458.05	12,330,630.89	10,878,167.62	3,046,921.32
工伤保险费	59,636.19	440,410.18	367,626.64	132,419.73

生育保险费	53,981.68	701,617.50	623,539.01	132,060.17
其他		8,663.71	8,663.71	
住房公积金	1,554,800.79	10,372,039.30	9,106,275.59	2,820,564.50
工会经费和职工教育经费	7,444,547.83	131,260.61	914,665.53	6,661,142.91
合计	31,734,162.73	213,741,364.69	197,351,011.07	48,124,516.35

3. 设定提存计划列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
基本养老保险	3,190,780.89	22,878,212.23	18,364,049.72	7,704,943.40
失业保险费	144,927.23	825,662.48	668,739.36	301,850.35
合计	3,335,708.12	23,703,874.71	19,032,789.08	8,006,793.75

注释25. 应交税费

税费项目	期末余额	期初余额
土地增值税	800,815,240.62	1,319,008,323.54
企业所得税	386,798,711.41	386,427,986.10
增值税	94,708,906.07	79,983,053.67
城市维护建设税	7,479,816.22	7,282,819.24
营业税	7,289,567.39	7,419,163.13
房产税	7,097,084.61	6,758,683.47
教育费附加	5,283,433.82	4,835,982.17
土地使用税	2,826,612.51	3,645,815.20
个人所得税	2,359,408.55	3,018,445.65
印花税	624,705.16	290,881.41
其他	91,583.41	918,060.31
水利建设专项资金	348,254.91	299,997.45
合计	1,315,723,324.68	1,819,889,211.34

注释26. 其他应付款

项目	期末余额	期初余额
应付利息	77,605,119.37	54,545,902.45
应付股利	2,810,722.13	7,663,321.22
其他应付款	4,027,492,242.25	4,268,934,090.75
合计	4,107,908,083.75	4,331,143,314.42

(一) 应付利息

项目	期末余额	期初余额
分期付息到期还本的长期借款利息	77,605,119.37	53,720,078.71
短期借款应付利息		825,823.74
合计	77,605,119.37	54,545,902.45

重要的已逾期未支付的利息情况：

借款单位	逾期金额
中国长城资产管理股份有限公司浙江省分公司	77,605,119.37
合计	77,605,119.37

（二）应付股利

项目	期末余额	期初余额	超过一年未支付原因
普通股股利	2,810,722.13	7,663,321.22	
合计	2,810,722.13	7,663,321.22	

（三）其他应付款

1. 按款项性质列示的其他应付款

款项性质	期末余额	期初余额
往来款	3,053,425,034.00	3,014,078,822.46
保证金、押金	99,901,865.80	112,326,351.54
意向金	34,986,181.05	133,147,033.00
其他	839,179,161.40	1,009,381,883.75
合计	4,027,492,242.25	4,268,934,090.75

2. 账龄超过一年的重要其他应付款

单位名称	期末余额	未偿还或结转的原因
深圳市华建控股有限公司	1,828,871,038.20	未结算
上海盛思星城企业发展有限公司	172,000,000.00	未结算
沙凌云	141,365,224.68	注
济南祺和装饰工程有限公司	127,216,252.10	未结算
常州嘉业投资有限公司	124,092,502.49	未结算
合计	2,393,545,017.47	

注：截至 2022 年 12 月 31 日，本公司欠付沙凌云款项本息合计 1.65 亿元，该款项已于 2023 年 2 月全部偿还。

注释27. 一年内到期的非流动负债

项目	期末余额	期初余额
一年内到期的长期借款	1,706,420,791.23	1,375,886,230.56
一年内到期的租赁负债	93,632,023.31	162,973,995.33
合计	1,800,052,814.54	1,538,860,225.89

注释28. 其他流动负债

项目	期末余额	期初余额
待转销项税	5,188,539.97	20,807,402.15
合计	5,188,539.97	20,807,402.15

注释29. 长期借款

借款类别	期末余额	期初余额
抵押/质押借款	2,466,800,791.23	2,468,886,230.56
减：一年内到期的长期借款	1,706,420,791.23	1,375,886,230.56
合计	760,380,000.00	1,093,000,000.00

抵押借款的抵押资产情况见附注五、注释 54 所有权或使用权受限制的资产。

保证借款的保证情况详见附注十、（五）、5 关联方担保情况。

注释30. 租赁负债

项目	期末余额	期初余额
房屋及建筑物	615,398,275.60	656,047,823.10
放映设备	123,824,775.64	123,771,011.81
小计	739,223,051.24	779,818,834.91
减：一年内到期的租赁负债	93,632,023.31	162,973,995.33
合计	645,591,027.93	616,844,839.58

注释31. 预计负债

项目	期末余额	期初余额
其他		9,514,952.40
合计		9,514,952.40

注释32. 递延收益

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
与资产相关政府补助	3,326,676.69	33,954.00	56,668.26	3,303,962.43

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
合计	3,326,676.69	33,954.00	56,668.26	3,303,962.43

注释33. 股本

项目	期初余额	本期变动增（+）减（-）					期末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总数	1,804,191,500.00						1,804,191,500.00

注释34. 资本公积

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
模拟嘉凯城股权结构及数量产生的资本公积	-984,969,804.43			-984,969,804.43
反向发行股份冲减的资本公积	-6,383,395.57			-6,383,395.57
其他资本公积	100,390,615.89	4,528,591.41		104,919,207.30
合计	-890,962,584.11	4,528,591.41		-886,433,992.70

公司本年因实施股权激励计划，导致其他资本公积增加 4,528,591.41 元。

注释35. 其他综合收益

项目	期初余额	本期发生额					期末余额
		本期所得税前发生额	减：前期计入其他综合收益当期转入损益	减：所得税费用	税后归属于母公司	税后归属于少数股东	
一、不能重分类进损益的其他综合收益							
二、将重分类进损益的其他综合收益	637,131,576.50	-52,657,013.19	86,233,411.78	-10,927,022.44	-126,958,110.97	-1,005,291.56	510,173,465.53
存货转为投资性房地产的其他综合收益	637,131,576.50	-52,657,013.19	86,233,411.78	-10,927,022.44	-126,958,110.97	-1,005,291.56	510,173,465.53
其他综合收益合计	637,131,576.50	-52,657,013.19	86,233,411.78	-10,927,022.44	-126,958,110.97	-1,005,291.56	510,173,465.53

注释36. 盈余公积

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	309,605,086.29			309,605,086.29
合计	309,605,086.29			309,605,086.29

注：根据《公司法》、公司章程的规定，本公司按净利润的 10%提取法定盈余公积。法定盈余公积累计额达到本公司注册资本 50%以上的，不再提取。

本公司在提取法定盈余公积金后，可提取任意盈余公积金。经批准，任意盈余公积金可

用于弥补以前年度亏损或增加股本。

注释37. 未分配利润

项目	本期	上期
调整前上期期末未分配利润	-850,622,511.81	418,330,126.29
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）		
调整后期初未分配利润	-850,622,511.81	418,330,126.29
加：本期归属于母公司所有者的净利润	-983,969,154.80	-1,268,952,638.10
减：提取法定盈余公积		
加：盈余公积弥补亏损		
其他综合收益结转留存收益		
所有者权益其他内部结转		
期末未分配利润	-1,834,591,666.61	-850,622,511.81

注释38. 营业收入和营业成本

1. 营业收入、营业成本

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	1,169,623,426.46	1,156,505,737.90	966,124,314.06	866,194,511.60
其他业务	281,441,252.82	395,762,907.98	407,436,969.18	381,132,933.10
合计	1,451,064,679.28	1,552,268,645.88	1,373,561,283.24	1,247,327,444.70

2. 合同产生的收入情况

合同分类	本期发生额	上期发生额
商品类型		
房地产销售	1,153,207,122.75	698,495,200.32
影视放映	191,121,127.06	554,045,152.89
其他	106,736,429.47	121,020,930.03
合计	1,451,064,679.28	1,373,561,283.24

3. 履约义务的说明

本公司在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品或服务控制权时，按照分摊至各单项履约义务的交易价格计量收入。

取得相关商品或服务控制权，是指能够主导该商品的使用并从中获得几乎全部的经济利益。履约义务是指合同中本公司向客户转让可明确区分商品的承诺。

交易价格是指本公司因向客户转让商品或提供服务而预期有权收取的对价金额，不包括

代第三方收取的款项以及本公司预期将退还给客户的款项。

履约义务是在某一时段内履行、还是在某一时点履行，取决于合同条款及相关法律法规规定。如果履约义务是在某一时段内履行的，则本公司按照履约进度确认收入。否则，本公司于客户取得相关商品或服务控制权的某一时点确认收入。

4. 分摊至剩余履约义务的说明

本期末已签订合同、但尚未履行或尚未履行完毕的履约义务所对应的收入金额为 11,905.37 万元，预计将于未来 1-3 年度确认收入。

5. 业务收入前五名

项目	本期发生额	上期发生额
上海中凯曼茶园项目	514,888,576.03	
湖州龙溪翡翠项目	166,867,258.39	53,289,552.54
桐乡崇福城市客厅项目	72,837,106.67	
无锡财富中心项目	94,558,267.05	396,312,133.88
湖州太湖阳光城项目	100,836,852.48	59,952,390.46
余杭瓶窑城市客厅项目		103,699,516.19
余杭塘栖城市客厅项目		69,290,716.12
合计	949,988,060.62	682,544,309.19

注释39. 税金及附加

项目	本期发生额	上期发生额
土地增值税	38,687,469.02	7,116,695.74
房产税	5,084,412.58	7,403,272.84
城市维护建设税	4,256,690.64	3,868,472.19
教育费附加（含地方）	3,492,547.69	2,750,980.66
土地使用税	2,828,267.96	3,310,288.76
印花税	826,310.21	507,107.44
车船使用税	368,366.50	27,000.00
营业税	221,528.70	45,040.35
文化建设事业费	70,221.36	10,465.42
其他	2,053,685.92	589,741.92
合计	57,889,500.58	25,629,065.32

注释40. 销售费用

项目	本期发生额	上期发生额
宣传策划费、佣金	39,701,941.87	40,418,161.22
物业费	14,458,541.18	12,478,217.37
维修维保费	8,926,752.00	4,387,230.34
职工薪酬	7,960,916.76	12,062,152.56
折旧摊销费	2,139,284.97	1,657,094.41
邮电通讯费	1,217,633.93	1,655,157.92
办公费用	399,483.66	901,705.33
中介费	216,255.55	28,701.88
差旅费	94,808.92	1,138,693.09
其他	8,521,254.80	4,531,671.10
合计	83,636,873.64	79,258,785.22

注释41. 管理费用

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	150,156,203.55	130,975,004.00
中介费用	17,105,864.70	18,278,120.57
折旧摊销费	17,081,795.46	20,634,148.32
差旅费、办公费	10,610,446.75	8,958,826.63
物业管理费	10,325,972.93	3,781,219.82
修理费	6,116,395.10	35,037.88
租赁费	5,122,899.55	3,124,080.15
股权激励	4,528,591.41	
业务招待费	3,738,413.37	6,625,809.30
汽车使用费	2,776,801.81	1,977,300.83
其他	6,769,418.43	7,418,445.94
合计	234,332,803.06	201,807,993.44

注释42. 财务费用

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	483,661,944.70	545,664,061.63
减：利息收入	104,018,506.54	115,578,804.57
汇兑损益	-18,239.15	4,612.99
银行手续费	338,720.26	1,325,986.36
其他	95,848.03	1,022,667.89

项目	本期发生额	上期发生额
合计	380,059,767.30	432,438,524.30

注释43. 其他收益

1. 其他收益明细情况

产生其他收益的来源	本期发生额	上期发生额
政府补助	17,325,301.90	9,658,153.61
债务重组损益	4,857,684.11	
进项税额加计抵减	916,827.32	
合计	23,099,813.33	9,658,153.61

2. 计入其他收益的政府补助

项目	本期发生额	上期发生额	与资产相关/ 与收益相关
电影专资返还优惠	9,035,211.87	36,805.00	与收益相关
行业发展专项补贴	4,364,865.65	40,000.00	与收益相关
政府扶持资金	1,450,181.80	6,037,854.67	与收益相关
民营载体减免租金补贴	1,019,788.24		与收益相关
收到的税费返还	793,114.00		与收益相关
稳岗补贴	635,640.34	659,582.58	与收益相关
收到一次性留工培训补贴	26,500.00		与收益相关
其他		2,883,911.36	与收益相关
合计	17,325,301.90	9,658,153.61	

注释44. 投资收益

项目	本期发生额	上期发生额
处置长期股权投资产生的投资收益	549,333,974.56	
权益法核算的长期股权投资收益	-3,941.06	-18,397.08
其他		-42,468,528.43
合计	549,330,033.50	-42,486,925.51

注释45. 公允价值变动收益

产生公允价值变动收益的来源	本期发生额	上期发生额
按公允价值计量的投资性房地产	-25,212,743.48	-226,069,669.21
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-3,503,633.66	
合计	-28,716,377.14	-226,069,669.21

注释46. 信用减值损失

项目	本期发生额	上期发生额
应收账款坏账损失	19,991,126.29	-22,717,994.88
其他应收款坏账损失	-123,871,386.57	10,348,600.37
合计	-103,880,260.28	-12,369,394.51

注释47. 资产减值损失

项目	本期发生额	上期发生额
存货跌价损失	-223,470,767.23	2,640,227.41
使用权资产减值损失	-163,923,296.22	-110,165,116.01
商誉减值损失	-6,818,200.00	-11,783,300.00
固定资产减值损失	-6,274,512.74	-1,428,284.09
在建工程减值损失	-3,804,045.00	
长期股权投资减值损失	-500,000.00	
合计	-404,790,821.19	-120,736,472.69

注释48. 资产处置收益

项目	本期发生额	上期发生额
使用权资产终止确认利得	5,360,873.52	262,432.81
固定资产处置利得或损失	124,771.49	16,829.47
合计	5,485,645.01	279,262.28

注释49. 营业外收入

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
违约赔偿收入	5,599,913.26		5,599,913.26
罚没利得	455,712.66		455,712.66
债务重组利得	449,187.68		449,187.68
非流动资产毁损报废利得	225,172.82	346.00	225,172.82
其中：固定资产	225,172.82	346.00	225,172.82
盘盈利得	3,713.00		3,713.00
其他	8,421,769.26	2,634,944.00	8,421,769.26
合计	15,155,468.68	2,635,290.00	15,155,468.68

注释50. 营业外支出

项目	本期发生额	上期发生额	计入本期非经常性损益的金额
滞纳金、违约金	239,980,535.58	284,640,061.89	239,980,535.58
非流动资产毁损报废损失	2,018,094.42	390,358.09	2,018,094.42
其中：固定资产	1,990,094.49	390,358.09	1,990,094.49
无形资产	27,999.93		27,999.93
其他	4,570,809.11	51,313,427.45	4,570,809.11
合计	246,569,439.11	336,343,847.43	246,569,439.11

注释51. 所得税费用

1. 所得税费用表

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	2,049,671.21	801,296.53
递延所得税费用	-25,407,028.37	-33,642,532.82
合计	-23,357,357.16	-32,841,236.29

2. 会计利润与所得税费用调整过程

项目	本期发生额
利润总额	-1,048,008,848.38
按法定/适用税率计算的所得税费用	-262,002,212.10
子公司适用不同税率的影响	
调整以前期间所得税的影响	
不可抵扣的成本、费用和损失影响	134,584,487.73
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-137,971,970.80
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	242,032,338.01
所得税费用	-23,357,357.16

注释52. 现金流量表附注

1. 收到其他与经营活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
收到关联单位往来款	454,700.00	81,029,006.90
收到非关联单位往来款	17,929,647.39	142,455,236.98
收到其他款项	38,787,521.54	28,067,370.89
合计	57,171,868.93	251,551,614.77

2. 支付其他与经营活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
支付关联单位往来款	1,062,186.24	14,968,047.85
支付非关联单位往来款	32,510,663.71	105,648,715.02
支付其他费用款项	140,524,328.58	120,357,853.15
合计	174,097,178.53	240,974,616.02

3. 收到其他与投资活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
收购浙江同益物业服务有限公司产生的现金净额	1,591,447.74	
收购苏州嘉运实业有限公司产生的现金净额		139,775.42
合计	1,591,447.74	139,775.42

4. 支付其他与投资活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
处置青岛名镇天下商业管理有限公司产生的现金净额	807,109.24	
处置嘉凯城城镇化建设发展（平湖新埭）有限公司产生的现金净额	13,928.25	
处置杭州中江置业有限公司产生的现金净额	10,530.20	
处置嘉凯城（深圳）商业管理有限公司产生的现金净损失	8,202.20	
处置诸暨市店口嘉凯城城镇化建设发展有限公司产生的现金净额	5,577.12	
处置江苏名镇天下商业管理有限公司产生的现金净额	1,334.97	
其他		1,334,094.75
合计	846,681.98	1,334,094.75

5. 收到其他与筹资活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
个人借款（顾春龙）	75,000,000.00	
收回保证金	13,981,666.67	
常州孟河利息收入	3,000,000.00	
收到广州市凯隆置业有限公司往来款		210,000,000.00
收回处置公司债权及利息款		6,249,607.66
收到深圳市华建控股有限公司		170,000,000.00
收到济南祺和装饰工程有限公司		225,000,000.00
收到江苏问津控股集团有限公司		50,000,000.00
收到深圳市建汇投资有限公司		80,000,000.00
收到其他公司往来款		47,480,633.41
合计	91,981,666.67	788,730,241.07

6. 支付其他与筹资活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
支付济南祺和装饰工程有限公司往来款	119,200,000.00	8,000,000.00
融资费用	51,642,958.90	3,916,241.10
支付融资租赁租赁费	33,362,441.68	236,196,400.75
支付江苏问津控股集团有限公司往来款	13,000,000.00	5,000,000.00
支付上海嘉沪实业有限责任公司往来款	10,930,000.00	
支付沙凌云往来款	9,000,000.00	210,698,877.17
支付广州市凯隆置业有限公司往来款		80,271,000.00
支付深圳市建汇投资有限公司往来款		63,000,000.00
支付上海和合首创投资管理有限公司往来款		30,000,000.00
支付其他公司往来款	18,000,613.00	77,359,789.84
合计	255,136,013.58	714,442,308.86

注释53. 现金流量表补充资料

1. 现金流量表补充资料

项目	本期金额	上期金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量		
净利润	-1,024,651,491.22	-1,305,492,896.91
加：信用减值损失	103,880,260.28	12,369,394.51
资产减值准备	404,790,821.19	120,736,472.69
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	12,369,976.41	14,762,332.00
使用权资产折旧	137,132,361.36	142,287,268.63
无形资产摊销	243,552.93	376,134.31
长期待摊费用摊销	6,009,885.93	6,290,494.12
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失 （收益以“-”号填列）	-5,485,645.01	-279,262.28
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	1,764,921.67	390,012.09
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	28,716,377.14	226,069,669.21
财务费用（收益以“-”号填列）	483,643,721.91	432,335,514.48
投资损失（收益以“-”号填列）	-549,330,033.50	42,486,925.51
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	404,467.51	822,001.30
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	-53,950,959.28	-38,893,882.16
存货的减少（增加以“-”号填列）	-866,332,721.00	192,686,671.19
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	17,435,720.73	77,325,965.55
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	1,865,559,500.54	587,144,961.85
经营活动产生的现金流量净额	562,200,717.59	511,417,776.09

项目	本期金额	上期金额
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
当期新增使用权资产		
3. 现金及现金等价物净变动情况		
现金的期末余额	58,217,789.48	33,250,467.27
减：现金的期初余额	33,250,467.27	209,475,154.26
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	24,967,322.21	-176,224,686.99

2. 现金和现金等价物的构成

项目	期末余额	期初余额
一、现金	58,217,789.48	33,250,467.27
其中：库存现金	256,867.38	193,384.00
可随时用于支付的银行存款	57,686,833.65	32,286,168.44
可随时用于支付的其他货币资金	274,088.45	770,914.83
二、现金等价物		
三、现金及现金等价物	58,217,789.48	33,250,467.27

注释54. 所有权或使用权受到限制的资产

项目	余额	受限原因
存货	3,432,583,293.39	注 1
存货	133,999,449.14	诉讼冻结
投资性房地产	2,777,479,555.36	注 1
投资性房地产	12,363,371.66	诉讼冻结
固定资产	60,540,788.40	注 1
货币资金	10,399,433.43	诉讼冻结
货币资金	293,642.30	保证金及押金
货币资金	393,781.14	其他原因限制
合计	6,428,053,314.82	

注 1：截至 2022 年 12 月 31 日，公司部分固定资产、开发项目及土地使用权用于借款抵押：

（单位：万元）

被担保单位	抵押权人	抵押物类型	抵押物账面净值	抵押借款金额	借款到期日	保证担保人
嘉凯城集团股份有限公司	中国华融资产管理有限责任公司北京分公司	投资性房地产	46,168.33	22,300.00	2023-5-29	中国恒大集团、深圳市华建控股有限公司、深圳市翠林控股集团有限公司
嘉凯城集团股份有限公司	上海国有资产经营有限公司	存货	10,367.95	8,100.00	2023-11-27	中国恒大集团、深圳市华建控股有限公司
嘉凯城集团股份有限公司	中国东方资产管理有限责任公司	固定资产	4,353.62	50,000.00	2024-6-15	
		存货	42,961.15			
		投资性房地产	45,249.40			
嘉凯城集团股份有限公司	安信融资担保有限公司	存货	14,838.05	4,959.50	2022-3-17	
湖州嘉恒置业有限公司	中国长城资产管理股份有限公司浙江省分公司	存货	215,444.15	122,688.62	2022-8-21	中国恒大集团、深圳市华建控股有限公司、深圳市翠林控股集团有限公司
		投资性房地产	29,389.11			
嘉凯城（上海）互联网科技有限公司	上海兴德资产管理有限公司	存货	27,108.68	18,038.00	2025-11-30	中国恒大集团、深圳市华建控股有限公司
嘉凯城（上海）互联网科技有限公司	上海国有资产经营有限公司	存货	25,035.62	15,800.00	2023-11-27	中国恒大集团、深圳市华建控股有限公司
嘉凯城（上海）互联网科技有限公司	浙商银行苏州分行	存货	7,502.73	20,500.00	2023-9-25	中国恒大集团 深圳市翠林投资控股有限公司
		投资性房地产	53,010.62			
嘉凯城集团（上海）有限公司	沙凌云	固定资产	1,700.46	15,137.02	2021-4-20	
		投资性房地产	21,676.52			
嘉凯城（上海）互联网科技有限公司	顾春龙	存货	28,728.34	80,000.00	2025-5-19	
嘉凯城集团（上海）有限公司	济南祺和装饰工程有限公司	投资性房地产	53,009.37	13,517.29	2022-12-8	深圳市翠林投资控股有限公司

注 2：截至 2022 年 12 月 31 日，公司部分子公司股权投资用于借款质押：

（单位：万元）

被担保单位	质押权人	质押物	质押借款 金额	借款到期 日	保证担保人
嘉凯城集团股 份有限公司	中国华融资产管理股 份有限公司北京市分 公司	上海中凯置业有限 公司 100%股权	22,300.00	2023/5/29	中国恒大集团、 深圳市华建控股 有限公司、深圳 市翠林控股集团 有限公司
嘉凯城集团股 份有限公司	中国东方资产管理股 份有限公司天津市分 公司	上海源丰投资发展 有限公司 100%股权	50,000.00	2024/6/15	
湖州嘉恒置业 有限公司	中国长城资产管理股 份有限公司浙江省分 公司	湖州嘉恒置业有限 公司 100%股权	121,743.62	2022/8/21	中国恒大集团、 深圳市华建控股 有限公司
嘉凯城（上 海）互联网科 技有限公司	浙商银行股份有限公 司苏州分行	恒大嘉凯影院发展 有限公司、艾美 （北京）影院投资 有限公司 100%股权	20,500.00	2023/9/25	中国恒大集团、 深圳市翠林投资 控股有限公司
嘉凯城（上 海）互联网科 技有限公司	顾春龙	苏州嘉运实业有限 公司 100%股权	80,000.00	2025/5/19	

注 3：2020 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本公司 5 亿债权。2021 年 6 月本公司与东方资产公司签订债务重组协议：本笔债权本金为 4.49 亿元，期限 3 年，固定年化利率 10.30%。为此，本公司全资子公司嘉凯城集团（上海）有限公司以持有的上海源丰投资发展有限公司 100%股权作为质押保证，本公司子公司上海中凯置业有限公司和南京嘉业房地产开发有限公司分别以持有的中凯曼茶园 11 套别墅及南京嘉业国际城 41 套商铺作为抵押保证。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。

注 4：截至 2022 年 12 月 31 日，公司全资控股子公司上海友舜建筑装饰工程有限公司股权 1,000 万元及嘉凯城城镇建设发展（南浔双林）有限公司股权 1,000 万元由于诉讼被冻结。

注释55. 外币货币性项目

项目	期末外币余额	折算汇率	期末折算人民币余额
货币资金	29,403.31	6.9646	204,782.29
其中：美元	29,403.31	6.9646	204,782.29

注释56. 政府补助

政府补助种类	本期发生额	计入当期损益的金额	备注
计入递延收益的政府补助	33,954.00	56,668.26	见附注五、注释 32
计入其他收益的政府补助	16,475,519.64	16,475,519.64	见附注五、注释 43
合计	16,509,473.64	16,532,187.90	

六、合并范围的变更

(一) 非同一控制下企业合并

1. 本期发生的非同一控制下企业合并

被购买方名称	股权取得时点	股权取得成本	股权取得比例(%)	股权取得方式	购买日	购买日的确定依据	购买日至期末被购买方的收入	购买日至期末被购买方的净利润
浙江同益物业服务有限公司	2022-1-1	8,000.00	100%	购买	2022-1-1	取得控制权	8,016,696.90	1,675,053.56

2. 合并成本及商誉

合并成本	浙江同益物业服务有限公司
现金	8,000.00
合并成本合计	8,000.00
减：取得的可辨认净资产公允价值份额	15,427.69
合并成本小于取得的可辨认净资产公允价值份额的金额	7,427.69

注：本次收购股权成本小于购买日被收购方可辨认净资产公允价值份额的金额为 7,427.69 元，计入营业外收入。

3. 被购买方于购买日可辨认资产、负债

项目	浙江同益物业服务有限公司	
	购买日公允价值	购买日账面价值
流动资产	15,458,954.74	15,458,954.74
非流动资产	335,639.12	335,639.12
减：流动负债	15,779,166.17	15,779,166.17
非流动负债		
净资产	15,427.69	15,427.69

项目	浙江同益物业服务有限公司	
	购买日公允价值	购买日账面价值
取得的净资产	15,427.69	15,427.69

(二) 处置子公司

1. 单次处置对子公司投资并丧失控制权

子公司名称	股权处置价款	股权处置比例 (%)	股权处置方式	丧失控制权的时点	丧失控制权时点的确定依据	处置价款与处置投资对应的合并财务报表层面享有该子公司净资产份额的差额	与原子公司股权投资相关的其他综合收益转入投资损益的金额
海口市嘉凯城城镇化建设发展有限公司	136,965,124.37	100.00	出售	2022-12-30	控制权转移	10,167,534.92	102,774,762.13
嘉凯城城镇化建设发展(平湖新埭)有限公司	45,664,538.81	100.00	出售	2022-12-30	控制权转移	1,144,479.85	622,547.79
杭州中江置业有限公司		90.00	出售	2022-12-30	控制权转移	427,809,601.20	
嘉凯城(深圳)商业管理有限公司		100.00	出售	2022-12-30	控制权转移	222,924.28	

(三) 其他原因的合并范围变动

(1) 新设子公司

公司于 2022 年新设子公司 10 户，如下表所示：

序号	公司名称
1	广州南粤产城合伙企业(有限合伙)
2	广州南粤城市发展建设有限公司
3	嘉凯城集团企业管理有限公司
4	四川嘉凯城健康科技有限公司
5	四川嘉凯城城市建设发展有限公司
6	四川嘉凯城文化发展有限公司
7	四川嘉凯城商业管理有限公司
8	苏州市嘉鹏物业管理有限公司
9	浙江嘉琛贸易有限公司
10	成都嘉凯万巷企业管理有限公司

(2) 司法清算及司法冻结导致丧失控制权的子公司

本公司之子公司常州嘉业投资有限公司被司法清算，由常州市钟楼区人民法院指派的结构人员成立清算组，本公司本年未将其纳入合并范围，对其投资转为金融资产核算，详见附注五、注释 9 “其他非流动金融资产”。

本年公司之子公司江苏名镇天下商业管理有限公司、青岛名镇天下商业管理有限公司因股权遭冻结，本公司对其丧失了控制权，本年不再将其纳入合并范围。

七、在其他主体中的权益

(一)在子公司中的权益

1. 企业集团的构成

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例 (%)	取得方式
嘉凯城集团嘉业有限公司	浙江省杭州市	浙江省杭州市	房地产开发	100.00	设立
苏州嘉业房地产开发有限公司	江苏省苏州市	江苏省苏州市	房地产开发	94.00	设立
苏州恒融商业经营管理有限公司	江苏省苏州市	江苏省苏州市	商品销售	96.10	设立
湖州嘉业房地产开发有限公司	浙江省湖州市	浙江省湖州市	房地产开发	98.90	设立
嘉兴市嘉业阳光房地产开发有限公司	浙江省嘉兴市	浙江省嘉兴市	房地产开发	70.00	设立
嘉善嘉业阳光房地产开发有限公司	浙江省嘉善县	浙江省嘉善县	房地产开发	48.30	设立
南京嘉业房地产开发有限公司	江苏省南京市	江苏省南京市	房地产开发	97.66	设立
南京嘉业商业管理有限公司	江苏省南京市	江苏省南京市	商业管理	97.66	设立
浙江金凯物资贸易有限公司	浙江省杭州市	浙江省杭州市	商品销售	99.40	设立
浙江嘉业投资发展有限公司	浙江省杭州市	浙江省杭州市	房地产开发	60.00	设立
上海嘉永实业发展有限公司	上海市	上海市	物业管理	54.40	设立
上海捷胜置业有限公司	上海市	上海市	房地产开发	55.00	设立
上海嘉吉房地产有限公司	上海市	上海市	房地产开发	60.00	设立
无锡嘉启房地产开发有限公司	江苏省无锡市	江苏省无锡市	房地产开发	58.50	设立
湖州嘉恒置业有限公司	浙江省湖州市	浙江省湖州市	房地产开发	99.23	设立
上海嘉星置业有限公司	上海市	上海市	房地产开发	54.40	设立
苏州嘉运实业有限公司	江苏省苏州市	江苏省苏州市	房地产开发	100.00	设立
苏州嘉名咨询有限责任公司	江苏省苏州市	江苏省苏州市	企业管理咨询	94.00	设立
嘉凯城集团（上海）有限公司	上海市	上海市	房地产开发	100.00	设立
上海中凯置业有限公司	上海市	上海市	房地产开发	100.00	非同一控制下企业合并
郑州中凯置业有限公司	河南省郑州市	河南省郑州市	房地产开发	100.00	设立
登封凯明置业有限公司	河南省登封市	河南省登封市	房地产开发	49.00	设立
上海恺凯能源科技有限公司	上海市	上海市	能源制造及维保服务	100.00	设立
上海绎凯博才房地产代理有限公司	上海市	上海市	房地产开发	100.00	设立
江西浙大中凯科技园发展有限公司	江西省南昌市	江西省南昌市	房产代理	64.00	设立
上海源丰投资发展有限公司	上海市	上海市	房地产开发	100.00	注 1
厦门立信伟业房地产开发有限公司	福建省厦门市	厦门市	房地产开发	100.00	非同一控制下企业合并
上海同轩置业有限公司	上海市	上海市	房地产开发	100.00	非同一控制下企业合并
浙江中江房地产开发有限公司	浙江杭州市	浙江杭州市	房地产开发	100.00	设立
上海城路投资发展有限公司	上海市	上海市	房地产开发	70.00	设立

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例 (%)	取得方式
嘉凯城集团（上海）科技有限公司	上海市	上海市	科技推广和应用服务业	100.00	设立
中凯城市发展（深圳）有限公司	广东省深圳市	广东省深圳市	房地产业	100.00	设立
嘉凯城集团（浙江）有限公司	浙江杭州市	浙江杭州市	房地产开发	100.00	设立
杭州新名城房地产开发有限公司	浙江杭州市	浙江杭州市	房地产开发	100.00	设立
浙江同益投资有限公司	浙江杭州市	浙江杭州市	房地产开发	100.00	设立
南京钱塘房地产开发有限公司	江苏省南京市	江苏省南京市	房地产开发	100.00	设立
杭州名城北部置业有限公司	浙江杭州市	浙江杭州市	房地产开发	100.00	设立
上海凯思达股权投资有限公司	上海市	上海市	股权投资、资产管理	100.00	设立
上海颐嘉投资管理有限公司	上海市	上海市	资产管理，股权投资	100.00	设立
无锡嘉盈投资管理有限公司	江苏省无锡市	江苏省无锡市	资产管理，股权投资	100.00	设立
上海嘉胤企业管理咨询中心（有限合伙）	上海市	上海市	资产管理，股权投资	100.00	设立
上海嘉琨投资管理有限公司	上海市	上海市	资产管理，股权投资	100.00	非同一控制下企业合并
上海凯颐嘉股权投资基金管理有限公司	上海市	上海市	管理、信息咨询	100.00	设立
上海嘉冀企业管理咨询中心（有限合伙）	上海市	上海市	资产管理，股权投资	100.00	设立
共青城凯零壹投资有限公司	江西省九江市	江西省九江市	资产管理，股权投资	100.00	设立
嘉凯城集团商业资产管理有限公司	上海市	上海市	企业管理咨询	100.00	设立
上海名镇天下商业管理有限公司	上海市	上海市	项目投资，实业投资	65.00	设立
浙江名镇天下商业管理有限公司	浙江省杭州市	浙江省杭州市	资产管理、投资咨询	65.00	设立
无锡嘉凯城商业经营管理有限公司	江苏省无锡市	江苏省无锡市	商业经营管理服务	100.00	设立
嘉凯城集团城镇化建设发展有限公司	浙江省杭州市	浙江省杭州市	房地产开发	100.00	设立
嘉凯城城镇化建设发展（海盐）有限公司	浙江省杭州市	浙江省杭州市	房地产开发	100.00	设立
嘉凯城城镇化建设发展（余杭塘栖）有限公司	浙江省杭州市	浙江省杭州市	房地产开发	100.00	设立
嘉凯城城镇化建设发展（桐乡崇福）有限公司	浙江省桐乡市	浙江省桐乡市	房地产开发	100.00	设立
诸暨市枫桥嘉凯城城镇化建设发展有限公司	浙江省诸暨市	浙江省诸暨市	房地产开发	100.00	设立
嘉凯城城镇化建设发展（南浔双林）有限公司	浙江省湖州市	浙江省湖州市	房地产开发	100.00	设立
嘉凯城城镇化建设发展（桐庐分水）有限公司	浙江省杭州市	浙江省杭州市	房地产开发	100.00	设立
嘉凯城城镇化建设发展（桐庐横村）有限公司	浙江省杭州市	浙江省杭州市	房地产开发	100.00	设立
嘉凯城城镇化建设发展（余杭瓶窑）有限公司	浙江省杭州市	浙江省杭州市	房地产开发	100.00	设立
嘉凯城城镇化建设发展（温岭泽国）有限公司	浙江省温岭市	浙江省温岭市	房地产开发	100.00	设立
嘉凯城城镇化建设发展（常熟）有限公司	江苏省常熟市	江苏省常熟市	房地产开发	100.00	设立

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例 (%)	取得方式
浙江名城实业集团有限公司	浙江省杭州市	浙江省杭州市	商品销售	100.00	设立
浙江商达物资有限公司	浙江省杭州市	浙江省杭州市	商品销售	100.00	设立
浙江万振能源有限公司	浙江省杭州市	浙江省杭州市	商品销售	100.00	非同一控制下企业合并
圣诺国际（香港）有限公司	香港	香港	商品销售	100.00	设立
嘉凯城（上海）互联网科技有限公司	上海市	上海市	互联网服务	100.00	设立
杭州集买科技有限公司	浙江省杭州市	浙江省杭州市	互联网服务	51.00	设立
上海聚典贸易有限公司	上海市	上海市	商品销售	100.00	设立
上海锦地绿化苗木有限公司	上海市	上海市	绿化种植	70.00	设立
艾美（北京）影院投资有限公司	北京市	北京市	影视放映	100.00	非同一控制下企业合并
嘉凯影院发展有限公司	北京市	北京市	影视放映	100.00	非同一控制下企业合并
北京嘉凯数字电影院线有限公司	北京市	北京市	影视放映	100.00	非同一控制下企业合并
杭州光影影院有限公司	浙江省杭州市	浙江省杭州市	影视放映	100.00	非同一控制下企业合并
诸暨星耀影院投资管理有限公司	浙江省诸暨市	浙江省诸暨市	影视放映	100.00	非同一控制下企业合并
诸暨市太平洋影院有限公司	浙江省诸暨市	浙江省诸暨市	影视放映	100.00	非同一控制下企业合并
贵阳光影无比影城有限公司	贵州省贵阳市	贵州省贵阳市	影视放映	100.00	非同一控制下企业合并
上海影翔影院有限公司	上海市	上海市	影视放映	100.00	非同一控制下企业合并
嘉凯星辰影院管理有限公司	北京市	北京市	影视放映	100.00	非同一控制下企业合并
上海淞星影院有限公司	上海市	上海市	影视放映	100.00	非同一控制下企业合并
上海证星影院有限公司	上海市	上海市	影视放映	100.00	非同一控制下企业合并
上海影盈影院有限公司	上海市	上海市	影视放映	100.00	非同一控制下企业合并
上海富影影院有限公司	上海市	上海市	影视放映	100.00	非同一控制下企业合并
上海星茸文化传媒有限公司	上海市	上海市	影视放映	100.00	非同一控制下企业合并
贵阳明星时代影院管理有限公司	贵州省贵阳市	贵州省贵阳市	影视放映	100.00	非同一控制下企业合并
安徽省恒大嘉凯影城管理有限公司	安徽省合肥市	安徽省合肥市	影视放映	100.00	设立
福建省嘉凯影院管理有限公司	福建省宁德市	福建省宁德市	影视放映	100.00	设立
甘肃省恒大嘉凯影城管理有限公司	甘肃省武威市	甘肃省武威市	影视放映	100.00	设立
广东省恒大嘉凯影城管理有限公司	广东省云浮市	广东省云浮市	影视放映	100.00	设立
广西恒大嘉凯影城管理有限公司	广西省钦州市	广西省钦州市	影视放映	100.00	设立
贵州恒大嘉凯影城管理有限公司	贵州省贵阳市	贵州省贵阳市	影视放映	100.00	设立
海南省恒大嘉凯影城管理有限公司	海南省儋州市	海南省儋州市	影视放映	100.00	设立
河北恒凯电影院线有限公司	河北省太原市	河北省太原市	影视放映	100.00	设立

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例 (%)	取得方式
河南省恒大嘉凯影城管理有限公司	河南省新乡市	河南省新乡市	影视放映	100.00	设立
黑龙江省恒大嘉凯影城管理有限公司	黑龙江省哈尔滨市	黑龙江省哈尔滨市	影视放映	100.00	设立
湖北省恒大嘉凯影城管理有限公司	湖北省武汉市	湖北省武汉市	影视放映	100.00	设立
湖南省恒大嘉凯影院管理有限公司	湖南省长沙市	湖南省长沙市	影视放映	100.00	设立
吉林省恒大嘉凯影城管理有限公司	吉林省长春市	吉林省长春市	影视放映	100.00	设立
江苏恒大嘉凯影城管理有限公司	江苏省宿迁市	江苏省宿迁市	影视放映	100.00	设立
江西省嘉凯影院管理有限公司	江西省上饶市	江西省上饶市	影视放映	100.00	设立
辽宁恒大嘉凯影城管理有限公司	辽宁省沈阳市	辽宁省沈阳市	影视放映	100.00	设立
内蒙古恒大嘉凯影城管理有限公司	呼和浩特市	呼和浩特市	影视放映	100.00	设立
宁夏恒大嘉凯影院管理有限公司	银川市	银川市	影视放映	100.00	设立
山东省恒大嘉凯影城管理有限公司	山东省济南市	山东省济南市	影视放映	100.00	设立
山西恒大嘉凯影城管理有限公司	山西省太原市	山西省太原市	影视放映	100.00	设立
陕西省恒大嘉凯影城管理有限公司	陕西省西安市	陕西省西安市	影视放映	100.00	设立
上海嘉凯影院管理有限公司	上海市	上海市	影视放映	100.00	设立
四川恒大嘉凯影院管理有限公司	四川省成都市	四川省成都市	影视放映	100.00	设立
天津市恒大嘉凯影院管理有限公司	天津市	天津市	影视放映	100.00	设立
浙江恒大嘉凯影院管理有限公司	浙江省湖州市	浙江省湖州市	影视放映	100.00	设立
重庆市恒大嘉凯影院管理有限公司	重庆市	重庆市	影视放映	100.00	设立
北京恒大嘉凯影院管理有限公司	北京市	北京市	影视放映	100.00	设立
新疆恒大嘉凯影院管理有限公司	乌鲁木齐市	乌鲁木齐市	影视放映	100.00	设立
北京聚禾映画世纪影院管理有限公司	北京市	北京市	影视放映	100.00	设立
上海友舜建筑装饰工程有限公司	上海市	上海市	建筑装饰装修	100.00	设立
重庆壹捌陆贰商业管理有限公司	重庆市	重庆市	商业管理	70.00	非同一控制下企业合并
嘉凯城（深圳）城市更新有限公司	广东	广东	市场营销策划	100.00	设立
嘉凯城（珠海）城市更新有限公司	广东省珠海市	广东省珠海市	企业管理咨询	100.00	设立
嘉凯城城市建设发展（上海）有限公司	上海市	上海市	房地产开发	100.00	设立
广州南粤产城合伙企业（有限合伙）	广东省广州市	广东省广州市	商务服务业	99.90	设立
广州南粤城市发展建设有限公司	广东省广州市	广东省广州市	商业管理	89.91	设立
嘉凯城集团企业管理有限公司	四川省成都市	四川省成都市	商业管理	100.00	设立
四川嘉凯城健康科技有限公司	四川省成都市	四川省成都市	科技推广和应用服务业	100.00	设立
四川嘉凯城城市建设发展有限公司	四川省成都市	四川省成都市	房地产	100.00	设立
四川嘉凯城文化发展有限公司	四川省成都市	四川省成都市	文化传媒	100.00	设立
四川嘉凯城商业管理有限公司	四川省成都市	四川省成都市	商业管理	100.00	设立
苏州市嘉鹏物业管理有限公司	江苏省苏州市	江苏省苏州市	物业管理	100.00	设立

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例 (%)	取得方式
浙江嘉琛贸易有限公司	浙江省绍兴市诸暨市	浙江省绍兴市诸暨市	商品贸易	100.00	设立
成都嘉凯万巷企业管理有限公司	四川省成都市	四川省成都市	商业管理	100.00	设立
浙江同益物业服务有限公司	浙江省杭州市	浙江省杭州市	物业管理	100.00	非同一控制下企业合并

注 1：2009 年嘉凯城集团（上海）有限公司收购上海源丰投资发展有限公司原股东 49% 的股权，通过追加投资，2010 年 9 月嘉凯城集团（上海）有限公司已取得上海源丰投资发展有限公司 100% 的股权。但根据《股权转让及合作协议》，与该公司所拥有的“汇贤雅居”项目一期土地相关的资产及负债并非公司实施控制之资产或需承担之债务，且与之相关的收益和风险亦与公司无关。因此将与“汇贤雅居”项目一期之外的上海源丰投资发展有限公司“汇贤雅居”项目二期有关的资产、负债、权益、损益作为特殊目的主体纳入合并范围。

2. 重要的非全资子公司

子公司名称	少数股东持股比例 (%)	本期归属于少数股东损益	本期向少数股东宣告分派的股利	期末少数股东权益余额
上海嘉永实业发展有限公司	45.60	-9,511,929.11		12,252,676.74
无锡嘉启房地产开发有限公司	41.955	-16,882,250.58		-90,388,968.06
江西浙大中凯科技园发展有限公司	36.00	1,653,318.19		60,885,571.74
上海城路投资发展有限公司	30.00	-136,501.61		59,786,980.06

3. 重要非全资子公司的主要财务信息

这些子公司的主要财务信息为本公司内各企业之间相互抵消前的金额，但经过了合并日公允价值及统一会计政策的调整：

项目	期末余额			
	上海嘉永实业发展有限公司	无锡嘉启房地产开发有限公司	江西浙大中凯科技园发展有限公司	上海城路投资发展有限公司
流动资产	546,295,099.81	241,662,428.04	11,926,761.63	205,210,174.59
非流动资产	5,910,354.32	1,010,414,591.72	195,141,072.59	
资产合计	552,205,454.13	1,252,077,019.76	207,067,834.22	205,210,174.59
流动负债	487,304,294.30	1,375,033,580.10	6,432,105.01	6,430,363.25
非流动负债		87,659,357.96	31,509,141.03	
负债合计	487,304,294.30	1,462,692,938.06	37,941,246.04	6,430,363.25
营业收入		100,314,587.82	10,687,516.38	
净利润	-20,859,493.67	-40,243,743.93	4,592,550.53	-455,005.38
综合收益总额	-20,859,493.67	-2,374,468.54	4,592,550.53	-455,005.38
经营活动现金流量	1,230,021.12	3,197.00	3,614,535.42	90,984.58

续：

项目	期初余额			
	上海嘉永实业发展 有限公司	无锡嘉启房地产开 发有限公司	江西浙大中凯科技 园发展有限公司	上海城路投资发展 有限公司
流动资产	544,908,048.78	248,348,661.07	18,844,060.15	201,781,779.86
非流动资产	5,781,591.49	1,075,847,266.40	196,165,275.33	
资产合计	550,689,640.27	1,324,195,927.47	215,009,335.48	201,781,779.86
流动负债	464,928,986.77	1,400,673,817.67	6,943,561.53	2,546,963.14
非流动负债		91,519,815.63	31,765,574.30	
负债合计	464,928,986.77	1,492,193,633.30	38,709,135.83	2,546,963.14
营业收入		396,312,133.88	11,358,771.95	
净利润	-958,441.25	-43,983,620.50	5,333,862.05	-65,753.97
综合收益总额	-958,441.25	-76,655,322.22	5,333,862.05	-65,753.97
经营活动现金流量	-22,704,265.22	-2,108,094.14	7,434,331.50	-26,097.69

(二)在合营安排或联营企业中的权益

1. 重要的合营企业或联营企业

合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		会计处理方法
				直接	间接	
上海悦昌置业有限公司	上海市	上海市	房地产开发	42.00		权益法
上海盛思星城企业发展有限公司	上海市	上海市	房地产开发	30.00		权益法

2. 重要联营企业的主要财务信息

项目	期末余额/本期发生额	
	上海悦昌置业有限公司	上海盛思星城企业发展有限公司
流动资产	930,874,763.80	172,046,282.74
非流动资产	5,253.39	
资产合计	930,880,017.19	172,046,282.74
流动负债	949,521,857.93	
非流动负债		
负债合计	949,521,857.93	
少数股东权益		
归属于母公司股东权益	-18,641,840.74	172,046,282.74
按持股比例计算的净资产份额	-7,829,573.11	51,613,884.82
调整事项		
—商誉		
—内部交易未实现利润		

项目	期末余额/本期发生额	
	上海悦昌置业有限公司	上海盛思星城企业发展有限公司
—其他		20,264,998.14
对联营企业权益投资的账面价值		71,878,882.96
存在公开报价的权益投资的公允价值		
营业收入		
净利润	-600,025.87	-3,912.07
终止经营的净利润		
其他综合收益		
综合收益总额	-600,025.87	-3,912.07
企业本期收到的来自联营企业的股利		

续：

项目	期初余额/上期发生额	
	上海悦昌置业有限公司	上海盛思星城企业发展有限公司
流动资产	932,493,181.93	172,052,938.63
非流动资产	5,253.39	
资产合计	932,498,435.32	172,052,938.63
流动负债	950,540,250.19	2,750.00
非流动负债		
负债合计	950,540,250.19	2,750.00
少数股东权益		
归属于母公司股东权益	-18,041,814.87	172,050,188.63
按持股比例计算的净资产份额	-7,577,562.25	51,615,056.59
调整事项		
—商誉		
—内部交易未实现利润		
—其他		20,264,999.99
对联营企业权益投资的账面价值		71,880,056.58
存在公开报价的权益投资的公允价值		
营业收入		
净利润	-608,607.94	-6,258.65
终止经营的净利润		
其他综合收益		
综合收益总额	-608,607.94	-6,258.65
企业本期收到的来自联营企业的股利		

3. 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

项目	期末余额/本期发生额	期初余额/上期发生额
联营企业投资账面价值合计	6,387,986.06	7,355,758.16
下列各项按持股比例计算的合计数	—	—
净利润	-140,786.64	-18,397.08
其他综合收益		
综合收益总额	-140,786.64	-18,397.08

4. 合营企业或联营企业发生的超额亏损

合营企业或联营企业名称	前期累积未确认的损失	本期未确认的损失 (或本期分享的净利润)	本期末累积未确认的损失
上海悦昌置业有限公司	-7,577,562.25	-252,010.87	-7,829,573.12
浙江中佳中央空调经营有限公司	-10,189,369.32	-138,019.20	-10,327,388.52
合计	-17,766,931.57	-390,030.07	-18,156,961.64

八、与金融工具相关的风险披露

本公司的主要金融工具包括货币资金、股权投资、借款、应收款项、应付款项等。在日常活动中面临各种金融工具的风险，主要包括信用风险、流动性风险、市场风险。与这些金融工具相关的风险，以及本公司为降低这些风险所采取的风险管理政策如下所述：

本公司从事风险管理的目标是在风险和收益之间取得适当的平衡，将风险对本公司经营业绩的负面影响降低到最低水平，使股东及其他权益投资者的利益最大化。基于该风险管理目标，本公司风险管理的基本策略是确定和分析本公司所面临的各种风险，建立适当的风险承受底线和进行风险管理，并及时可靠地对各种风险进行监督，将风险控制在限定的范围之内。

（一）信用风险

信用风险是指交易对手未能履行合同义务而导致本公司产生财务损失的风险，管理层已制定适当的信用政策，并且不断监察信用风险的敞口。

本公司已采取政策只与信用良好的交易对手进行交易。另外，本公司基于对客户的财务状况、从第三方获取担保的可能性、信用记录及其它因素诸如目前市场状况等评估客户的信用资质并设置相应信用期。本公司对应收票据、应收账款余额及收回情况进行持续监控，对于信用记录不良的客户，本公司会采用书面催款、缩短信用期或取消信用期等方式，以确保本公司不致面临重大信用损失。此外，本公司于每个资产负债表日审核金融资产的回收情况，以确保相关金融资产计提了充分的预期信用损失准备。

本公司其他金融资产包括货币资金、其他应收款等，这些金融资产的信用风险源自于交易对手违约，最大信用风险敞口为资产负债表中每项金融资产的账面金额。除对本公司子公

司提供担保外，本公司没有提供任何其他可能令本公司承受信用风险的担保。

本公司持有的货币资金主要存放于国有控股银行和其他大中型商业银行等金融机构，管理层认为这些商业银行具备较高信誉和资产状况，不存在重大的信用风险，不会产生因对方单位违约而导致的任何重大损失。本公司的政策是根据各知名金融机构的市场信誉、经营规模及财务背景来控制存放当中的存款金额，以限制对任何单个金融机构的信用风险金额。

对于应收账款、其他应收款和应收票据，本公司设定相关政策以控制信用风险敞口。本公司基于对客户的财务状况、从第三方获取担保的可能性、信用记录及其它因素诸如目前市场状况等评估客户的信用资质并设置相应信用期。本公司会定期对客户信用记录进行监控，对于信用记录不良的客户，本公司会采用书面催款、缩短信用期或取消信用期等方式，以确保本公司的整体信用风险在可控的范围内。

本公司仅与经认可的、信誉良好的第三方进行交易。按照本公司的政策，需对所有要求采用信用方式进行交易的客户进行信用审核。另外，本公司对应收账款余额进行持续监控，以确保本公司不致面临重大坏账风险。

由于货币资金、应收银行承兑汇票的交易对手是声誉良好并拥有较高信用评级的银行，这些金融工具信用风险较低。

截止 2022 年 12 月 31 日，相关资产的账面余额与预期信用减值损失情况如下：

项目	账面余额	减值准备
应收账款	184,856,083.94	150,322,737.21
其他应收款	2,364,589,273.78	759,610,238.83
合计	2,549,445,357.72	909,932,976.04

本公司的主要客户为个人，主要销售方式为先收款再提供服务或交房。故相对信用风险较低。

（二）流动性风险

流动性风险是指本公司在履行以交付现金或其他金融资产的方式结算的义务时发生资金短缺的风险。本公司下属成员企业各自负责其现金流量预测。公司下属财务部门基于各成员企业的现金流量预测结果，在公司层面持续监控公司短期和长期的资金需求，以确保维持充裕的现金储备；同时持续监控是否符合借款协议的规定，从主要金融机构获得提供足够备用资金的承诺，以满足短期和长期的资金需求。

九、公允价值

（一）以公允价值计量的金融工具

本公司按公允价值三个层次列示了以公允价值计量的金融资产工具于 2022 年 12 月 31

日的账面价值。公允价值整体归类于三个层次时，依据的是公允价值计量时使用的各重要输入值所属三个层次中的最低层次。三个层次的定义如下：

第 1 层次：是在计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价；

第 2 层次：是除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值；

第二层次输入值包括：1) 活跃市场中类似资产或负债的报价；2) 非活跃市场中相同或类似资产或负债的报价；3) 除报价以外的其他可观察输入值，包括在正常报价间隔期间可观察的利率和收益率曲线、隐含波动率和信用利差等；4) 市场验证的输入值等。

第 3 层次：是相关资产或负债的不可观察输入值。

(二) 期末公允价值计量

持续的公允价值计量

项目	期末公允价值			
	第 1 层次	第 2 层次	第 3 层次	合计
投资性房地产				
出租及待出租的建筑物			3,206,838,487.67	3,206,838,487.67
资产合计			3,206,838,487.67	3,206,838,487.67

(三) 持续和非持续第三层次公允价值计量的项目，采用的估值技术和重要参数的定性及定量信息

投资性房地产，持续第三层次公允价值计量的出租建筑物，本公司采用的估值技术主要为：市场法、收益法。

(1) 如果委估房产周边有可供参考的成交案例和信息，采用市场法进行评估。

市场法是指在求取待估房地产价格时，将待估房地产与在接近评估基准日时期内已经成交的类似房地产实例加以比较，依照这些已经成交的房地产价格，参照该房地产的交易情况、期日、区域以及个别因素等多项因素的修正，而得出待估房地产价格的一种估价方法。

(2) 如果委估房产可供参考的交易案例相对较少，但房产有租约或正在招租，未来租金能够合理预测，采用收益法进行评估。

收益法是指通过估算评估房地产未来预期收益，采用适当的折现率，折算成现值，得出待估房地产价格的一种估价方法。

其计算公式为：评估价值=开发完成后的房地产价值—续建成本—续建管理费用—投资利息—投资利润。

公司选取的第三方评估机构为北京华亚正信资产评估有限公司，该机构具有证券业务评估资质，并出具华亚正信评报字[2023]第 A01-0004 号。

2022 年 12 月 31 日的投资性房地产评估价值为 3,206,838,487.67 元

十、关联方及关联交易

(一) 本企业的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本 (万元)	对本公司的 持股比例 (%)	对本公司的 表决权比例 (%)
深圳市华建控股有限公司	深圳市	国内贸易、投资实业	50,000.00	29.90	29.90

本公司最终控制人是王忠明。

(二) 本公司的子公司情况详见附注七（一）在子公司中的权益

(三) 本公司的合营和联营企业情况

本公司重要的合营或联营企业详见附注七（二）在合营安排或联营企业中的权益。

本期与本公司发生关联方交易，或前期与本公司发生关联方交易形成余额的其他合营或联营企业情况如下：

合营或联营企业名称	与本公司关系
浙江中佳中央空调经营有限公司	本公司的联营企业
上海盛思星城企业发展有限公司	本公司的联营企业

(四) 其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司的关系
中国恒大集团	广州市凯隆置业有限公司的控股股东
广州市凯隆置业有限公司	公司原控股股东，现股东
深圳市翠林投资控股有限公司	同一最终控制人
深圳市建汇投资有限公司	控股股东关联方
翠林农牧集团有限公司	同一最终控制人

(五) 关联方交易

1. 存在控制关系且已纳入本公司合并财务报表范围的子公司，其相互间交易及母子公司交易已作抵销。

2. 购买商品、接受劳务的关联交易

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
中国恒大集团及其关联方	接受物业服务	12,445,699.68	6,015,709.73
合计		12,445,699.68	6,015,709.73

3. 销售商品、提供劳务的关联交易

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
中国恒大集团及其关联方	观影服务	1,401,285.00	68,859,672.62
中国恒大集团及其关联方	广告服务	109,223.30	31,476,054.60
中国恒大集团及其关联方	销售商品	40,000.00	16,305,245.78
合计		1,550,508.30	116,640,973.00

4. 关联租赁情况

本公司作为承租方

出租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁费	上期确认的租赁费
中国恒大集团及其关联方	接受场地租赁服务	18,027,967.51	20,841,085.87
合计		18,027,967.51	20,841,085.87

5. 关联担保情况

本公司作为被担保方

(单位: 万元)

担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
深圳市华建控股有限公司、深圳市翠林控股集团有限公司	嘉凯城集团股份有限公司	22,300.00	2018/11/29	2023/5/29	否
中国恒大集团、深圳市华建控股有限公司	嘉凯城集团股份有限公司	8,100.00	2020/5/28	2023/11/27	否
嘉凯城城市建设发展(上海)有限公司、上海源丰投资发展有限公司	嘉凯城集团股份有限公司	50,000.00	2020/12/25	2024/6/15	否
中国恒大集团	湖州嘉恒置业有限公司	122,688.62	2019/8/22	2022/8/21	否
中国恒大集团、嘉凯城集团股份有限公司	嘉凯城(上海)互联网科技有限公司	12,377.10	2018/12/7	2024/7/15	否
中国恒大集团	嘉凯城(上海)互联网科技有限公司	18,038.00	2019/2/25	2025/11/30	否
中国恒大集团、深圳市华建控股有限公司	嘉凯城(上海)互联网科技有限公司	18,000.00	2020/3/31	2023/4/6	否
中国恒大集团 深圳市翠林投资控股有限公司	嘉凯城(上海)互联网科技有限公司	25,299.80	2018/9/28	2023/9/25	否
深圳市翠林投资控股有限公司	嘉凯城集团(上海)有限公司	23,838.33	2021/5/19	2023/9/25	否
时守明	嘉凯城集团股份有限公司	4,500.00	2021/8/30	2021/9/30	否
合计		305,141.86			

6. 关联方资金拆借

(单位: 万元)

出借方	拆入方	年初余额	本年增加		本年减少		年末余额
			拆入本金	计提利息	归还本金	支付利息	
深圳市华建控股有限公司	嘉凯城集团股份有限公司	183,897.01		8,031.05			191,928.06
深圳市建汇投资有限公司	嘉凯城集团股份有限公司	1,716.84		74.98			1,791.82

7. 关键管理人员薪酬

(单位: 万元)

项目	本期发生额	上期发生额
关键管理人员薪酬	1,842.00	1,406.00

8. 关联方应收应付款项

(1) 本公司应收关联方款项

项目名称	期末余额		期初余额	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款:				
中国恒大集团及其关联方	11,266,421.75	11,266,421.75	10,047,476.05	9,744,116.05
小 计	11,266,421.75	11,266,421.75	10,047,476.05	9,744,116.05
预付款项:				
中国恒大集团及其关联方	276,535.45		1,522,697.79	
小 计	276,535.45		1,522,697.79	
其他应收款:				
浙江中佳中央空调经营有限公司	23,043,238.41	22,879,438.41	22,549,238.41	22,549,238.41
上海悦昌置业有限公司	228,882,713.27	192,215,702.60	228,882,713.27	192,215,702.60
苏州嘉吉实业有限公司	38,700,348.04	32,496,353.28	38,695,348.04	32,496,353.28
小 计	290,626,299.72	247,591,494.29	290,127,299.72	247,261,294.29
合 计	302,169,256.92	258,857,916.04	301,697,473.56	257,005,410.34

(2) 本公司应付关联方款项

项目名称	期末余额	期初余额
应付账款:		
中国恒大集团及其关联方	52,296,586.64	9,115,427.28
小 计	52,296,586.64	9,115,427.28
预收款项:		
中国恒大集团及其关联方	230,206.00	230,206.00
小 计	230,206.00	230,206.00
其他应付款:		
深圳市华建控股有限公司	1,919,280,623.06	1,838,970,121.53
上海盛思星城企业发展有限公司	172,000,000.00	172,000,000.00
深圳市建汇投资有限公司	17,918,212.50	17,168,441.67
翠林农牧集团有限公司	236,512.00	236,512.00
中国恒大集团及其关联方	11,272.45	1,852,542.19
小 计	2,109,446,620.01	2,020,128,534.06
合 计	2,161,973,412.65	2,029,474,167.34

十一、股份支付

（一）股份支付总体情况

公司本期授予的各项权益工具总额	157,200,000.00
公司本期行权的各项权益工具总额	
公司本期失效的各项权益工具总额	66,180,000.00（见注释）
公司期末发行在外的股票期权行权价格的范围和合同剩余期限	2.32 元，30 个月

（二）以权益结算的股份支付情况

授予日权益工具公允价值的确定方法	Black-Scholes 模型
可行权权益工具数量的确定依据	见注释
本期估计与上期估计有重大差异的原因	无
以权益结算的股份支付计入资本公积的累计金额	4,528,591.41
本期以权益结算的股份支付确认的费用总额	4,528,591.41

本公司因员工离职，导致本期失效的权益工具为 5,500,000.00 股，因收入业绩未达到可行权条件，导致本期失效的权益工具为 60,680,000.00 股。

本公司资产负债表日对可行权权益工具数量根据本公司管理层的最佳估计作出，在确定该估计时，考虑了人员离职等相关因素的影响。

十二、承诺及或有事项

（一）重要承诺事项

1. 已签订的正在或准备履行的租赁合同及财务影响

本公司已签订的正在或准备履行的租赁合同及财务影响情况详见附注五、注释 13 使用权资产，注释 30 租赁负债。

2. 其他重大财务承诺事项

本公司抵押资产情况详见附注五、注释 54。

（二）资产负债表日存在的重要或有事项

1. 未决诉讼或仲裁形成的或有事项及其财务影响

本期发生如下未决诉讼：

序号	主要未决诉讼事项
1	深圳启恒投资有限公司对无锡嘉启房地产开发有限公司与关联方关联交易诉讼
2	嘉杰（上海）商业发展有限公司与嘉凯城集团城镇化建设发展有限公司股权转让纠纷

序号	主要未决诉讼事项
3	聚禾映画影业（北京）有限公司与嘉凯影院发展有限公司股权转让纠纷
4	上海柏申建筑有限公司与上海嘉永实业发展有限公司建设工程施工合同纠纷
5	浙江嘉杭物业管理有限公司与无锡嘉启房地产开发有限公司物业服务合同纠纷

（1）深圳启恒投资有限公司（持有无锡嘉启房地产开发有限公司 33.25%股权的股东，以下简称“启恒公司”）将本公司、苏州嘉业房地产开发有限公司（以下简称“苏州嘉业公司”）、嘉凯城集团嘉业有限公司（以下简称“嘉业公司”）与无锡嘉启房地产开发有限公司（以下简称“无锡嘉启公司”）关联交易纠纷诉讼至无锡市中级人民法院，诉讼请求如下：1、本公司、苏州嘉业公司、嘉业公司向无锡嘉启公司支付 2011 年度至 2016 年度的资金占用利息 13,365.67 万元；2、本公司、苏州嘉业公司、嘉业公司向无锡嘉启公司支付关联交易损失金额 2,335.013 万元；3、诉讼费用由本公司、苏州嘉业公司、嘉业公司承担。

2019 年无锡市中级人民法院作出一审判决：1、本公司、苏州嘉业公司、嘉业公司向无锡嘉启公司支付资金占用利息 11,061.17 万元；2、本公司、苏州嘉业公司、嘉业公司向无锡嘉启公司支付关联交易损失金额 2,335.013 万元。

本公司已上诉至江苏省高级人民法院，2020 年 6 月 4 日江苏省高级人民法院进行了首次开庭审理，2021 年 11 月本公司收到判决书，判决撤销江苏省无锡市中级人民法院 2019 年作出的一审判决，并发回江苏省无锡市中级人民法院重审。2022 年启恒公司重新进行诉讼，2022 年 8 月无锡市中级人民法院做出一审判决，判决驳回启恒公司的诉讼请求。启恒公司不服判决已进行上诉，二审正在审理过程中。

（2）嘉杰（上海）商业发展有限公司（以下简称“嘉杰商业”）与嘉凯城集团城镇化建设发展有限公司（以下简称“嘉凯城城镇化”）因股权转让产生纠纷，嘉杰商业于 2021 年 9 月向法院提起诉讼，2022 年 2 月法院作出判决：嘉凯城城镇化向嘉杰商业返还借款 13,231,252 元、并承担逾期利息和违约金。嘉凯城城镇化对判决中将股权转让款视为借款、违约金、本息计算等事项不服，于 2022 年 3 月向上一级人民法院提起上诉。2022 年 9 月上海是第二中级人民法院判决：撤销上海市虹口区人民法院（2021）沪 0109 民初 14656 号民事判决并将本案发回上海市虹口区人民法院重审。2023 年嘉杰商业重新开始进行诉讼，目前案件正在审理中。

（3）聚禾映画影业（北京）有限公司（以下简称“映画影业”）与嘉凯影院发展有限公司（以下简称“嘉凯影院”）因股权转让款支付发生纠纷，映画影业于 2021 年 9 月提起诉讼，1、要求判令嘉凯影院支付第三期股权转让价款 7,596,674.61 元及对应违约金 733,079.10 元；2、要求判令嘉凯影院支付第四期股权款 1,434,589.83 元及对应违约金 32,995.57 元；3、要求判令嘉凯影院支付股利 2,810,722.13 元及对应违约金 64,646.61 元；4、要求判令嘉凯影

院承担原告为本案所支出的律师费 15 万元、本案诉讼费用及财产保全费。2022 年 9 月上海市徐汇区人民法院做出判决要求嘉凯影院支付股权转让款、股利款及相应的违约金合计约 1200 万元，嘉凯城影院不服判决，已提起上诉。目前案件正在审理中。

(4) 上海柏申建筑有限公司（以下简称：“柏申建筑”）与被告上海嘉永实业发展有限公司（以下简称“嘉永实业”）因建设施工合同产生纠纷，2021 年 10 月柏申建筑提起诉讼请求：判令嘉永实业向柏申建筑支付案涉工程已确认结算部分拖欠的工程款本金及利息、支付嘉永实业开具的已到期未兑付商票对应的工程款、准许柏申建筑退回嘉永实业已开具的商票并判令被告向原告支付对应的工程款及利息等，共计 166,574,319.92 元；要求判令柏申建筑在嘉永实业应付工程款范围内，就案涉工程折价、拍卖所得价款享有优先受偿权。2022 年 10 月上海市奉贤区人民法院做出一审判决：要求嘉永实业支付柏申建筑立即支付所欠工程款 157,008,414 元及相关逾期利息，嘉永实业不服判决提起上诉。目前案件正在审理中。

(5) 原告浙江嘉杭物业管理有限公司（以下简称“嘉杭物业”）与无锡嘉启房地产开发有限公司（以下简称“无锡嘉启”）因物业服务合同纠纷，原告于 2021 年 7 月向法院提起诉讼：请求法院判令被告支付原告欠缴的物业服务费、车位服务费、案场服务费及相关违约金。2022 年无锡市滨湖区人民法院判决要求无锡嘉启支付嘉杭物业欠缴物业服务费、车位服务费、案场服务费合计 11,012,083.54 元及相应违约金，诉讼费由被告承担。无锡嘉启不服判决进行上诉，目前案件正在审理中。

2. 其他或有事项

除存在上述或有事项外，截止 2022 年 12 月 31 日，本公司无其他应披露未披露的重要或有事项。

十三、资产负债表日后事项

截至财务报告批准报出日止，本公司无应披露未披露的重大资产负债表日后事项。

十四、其他重要事项说明

1. 债务人披露情况

(1) 债务重组情况

债务重组方式	债务账面价值	债务重组利得金额
以非现金资产清偿债务（房产）	82,554,502.00	4,857,684.11

债务重组方式	债务账面价值	债务重组利得金额
合计	82,554,502.00	4,857,684.11

(2) 公允价值的确定方法及依据

项目	公允价值金额	确定方法及依据
非现金资产（房产）	82,554,502.00	销售市价

(一) 分部信息

1. 报告分部的确定依据与会计政策

本公司以内部组织结构、管理要求、内部报告制度为依据确定经营分部。本公司的经营分部是指同时满足下列条件的组成部分：

- (1) 该组成部分能够在日常活动中产生收入、发生费用；
- (2) 管理层能够定期评价该组成部分的经营成果，以决定向其配置资源、评价其业绩；
- (3) 能够取得该组成部分的财务状况、经营成果和现金流量等有关会计信息。

本公司以经营分部为基础确定报告分部，满足下列条件之一的经营分部确定为报告分部：

- (1) 该经营分部的分部收入占所有分部收入合计的 10%或者以上；
- (2) 该分部的分部利润（亏损）的绝对额，占所有盈利分部利润合计额或者所有亏损分部亏损合计额的绝对额两者中较大者的 10%或者以上。

按上述会计政策确定的报告分部的经营分部的对外交易收入合计额占合并总收入的比重未达到 75%时，增加报告分部的数量，按下述规定将其他未作为报告分部的经营分部纳入报告分部的范围，直到该比重达到 75%：

- (1) 将管理层认为披露该经营分部信息对会计信息使用者有用的经营分部确定为报告分部；
- (2) 将该经营分部与一个或一个以上的具有相似经济特征、满足经营分部合并条件的其他经营分部合并，作为一个报告分部。

分部间转移价格参照市场价格确定，与各分部共同使用的资产、相关的费用按照收入比例在不同的分部之间分配。

2. 本公司确定报告分部考虑的因素、报告分部的产品和劳务的类型

根据本公司的内部组织结构、管理要求及内部报告制度，本公司的经营业务划分为三个经营分部，本公司的管理层定期评价这些分部的经营成果，以决定向其分配资源及评价其业绩。在经营分部的基础上本公司确定了三个报告分部，分别为房地产分部、影视放映分部、其他分部。这些报告分部是以行业类别为基础确定的。本公司各个报告分部提供的主要产品及劳务分别为房地产分部主要产品是自建房屋的销售，影视放映分部是提供影视作品的放映。

分部报告信息根据各分部向管理层报告时采用的会计政策及计量标准披露,这些计量基础与编制财务报表时的会计与计量基础保持一致。

3. 报告分部的财务信息

金额单位: 元

项目	期末余额/本期发生额				
	房地产分部	影视放映分部	其他	抵销	合计
一.营业收入	1,298,009,439.18	191,121,127.06	76,515,732.79	-114,581,619.75	1,451,064,679.28
二.营业成本	1,260,282,306.57	305,140,659.00	60,357,102.58	-73,511,422.27	1,552,268,645.88
三.利润总额	-630,114,066.36	-261,977,874.74	-1,103,989,216.19	948,072,308.91	-1,048,008,848.38
四.所得税费用	-23,525,412.87	-95,279.77	791,985.14	-528,649.66	-23,357,357.16
五.净利润	-606,588,653.49	-261,882,594.97	-1,104,781,201.33	948,600,958.57	-1,024,651,491.22
六.资产总额	15,753,902,241.82	1,285,645,180.66	24,501,470,327.12	-31,098,669,741.42	10,442,348,008.18
七.负债总额	12,696,989,971.04	2,065,739,836.66	21,188,559,278.55	-25,441,479,494.94	10,509,809,591.31

十五、母公司财务报表主要项目注释

注释1. 其他应收款

1. 按账龄披露其他应收款

账龄	期末余额	期初余额
1 年以内	2,691,987,508.21	734,254,518.40
1—2 年	600,221,352.54	1,158,010,849.23
2—3 年	1,072,905,381.60	2,764,117,526.41
3—4 年	2,560,432,647.25	2,779,400,147.54
4—5 年	2,170,832,338.86	1,142,893,888.32
5 年以上	1,181,029,988.67	449,217,924.71
小计	10,277,409,217.13	9,027,894,854.61
减: 坏账准备	9,127,148.38	10,915,589.26
合计	10,268,282,068.75	9,016,979,265.35

2. 按款项性质分类情况

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
往来款	10,266,613,127.23	9,027,131,828.44
定金及押金	10,650,818.96	628,818.96
代收代付款项	145,270.94	134,207.21
小计	10,277,409,217.13	9,027,894,854.61

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
减：坏账准备	9,127,148.38	10,915,589.26
合计	10,268,282,068.75	9,016,979,265.35

3. 按金融资产减值三阶段披露

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值
第一阶段	2,691,987,508.21	41,683.48	2,691,945,824.73	8,449,226,046.51	473,367.61	8,448,752,678.90
第二阶段	7,580,241,000.66	3,904,756.64	7,576,336,244.02	573,488,099.84	5,261,513.39	568,226,586.45
第三阶段	5,180,708.26	5,180,708.26		5,180,708.26	5,180,708.26	
合计	10,277,409,217.13	9,127,148.38	10,268,282,068.75	9,027,894,854.61	10,915,589.26	9,016,979,265.35

4. 其他应收款坏账准备计提情况

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
期初余额	473,367.61	5,261,513.39	5,180,708.26	10,915,589.26
期初余额在本期	——	——	——	——
—转入第二阶段				
—转入第三阶段				
—转回第二阶段				
—转回第一阶段				
本期计提	-431,684.13	-1,356,756.75		-1,788,440.88
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动				
期末余额	41,683.48	3,904,756.64	5,180,708.26	9,127,148.38

5. 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额的比例(%)	坏账准备期末余额
嘉凯城集团嘉业有限公司	往来款	3,257,417,746.18	1 年以内, 1 至 5 年, 5 年以上	31.73	
上海中凯置业有限公司	往来款	1,623,852,087.65	1 年以内, 1 至 5 年	15.82	
无锡嘉启房地产开发有限公司	往来款	1,210,128,013.38	1 年以内, 1 至 5 年, 5 年以上	11.79	
嘉凯城集团资产管理有限公司	往来款	1,194,992,935.61	1 年以内, 1 至 5 年	11.64	
湖州嘉恒置业有限公司	往来款	641,274,255.00	1 年以内, 1 至 5 年	6.25	

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额的比例(%)	坏账准备期末余额
合计		7,927,665,037.82		77.23	

注释2. 长期股权投资

款项性质	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	5,075,696,042.81	3,310,508,942.81	1,765,187,100.00	6,890,703,442.81	2,039,505,467.50	4,851,197,975.31
对联营、合营企业投资						
合计	5,075,696,042.81	3,310,508,942.81	1,765,187,100.00	6,890,703,442.81	2,039,505,467.50	4,851,197,975.31

1. 对子公司投资

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
嘉凯城集团嘉业有限公司	1,890,005,467.50			1,890,005,467.50		1,890,005,467.50
嘉凯城集团（上海）有限公司	1,815,007,400.00		1,815,007,400.00			
嘉凯城集团（浙江）有限公司	674,427,100.00			674,427,100.00		
浙江名城实业集团有限公司	71,003,475.31			71,003,475.31	71,003,475.31	71,003,475.31
上海凯思达股权投资有限公司	100,000,000.00			100,000,000.00		100,000,000.00
嘉凯城集团商业资产管理有限公司	49,500,000.00			49,500,000.00		49,500,000.00
上海友舜建筑装饰工程有限公司	10,000,000.00			10,000,000.00		
嘉凯城集团城镇化建设发展有限公司	990,000,000.00			990,000,000.00		
嘉凯城城镇化建设发展（海盐）有限公司	27,300,000.00			27,300,000.00		
嘉凯城城镇化建设发展（南浔双林）有限公司	15,000,000.00			15,000,000.00		
嘉凯城（上海）互联网科技有限公司	1,200,000,000.00			1,200,000,000.00	1,200,000,000.00	1,200,000,000.00
重庆壹捌陆贰商业管理有限	48,460,000.00			48,460,000.00		

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
公司						
合计	6,890,703,442.81		1,815,007,400.00	5,075,696,042.81	1,271,003,475.31	3,310,508,942.81

注释3. 投资收益

项目	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益	1,400,042,976.74	
处置长期股权投资产生的投资收益	-1,756,107,400.00	
合计	-356,064,423.26	

十六、补充资料

(一) 当期非经常性损益明细表

项目	金额	说明
非流动资产处置损益	553,026,697.97	
越权审批或无正式批准文件的税收返还、减免		
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	17,325,301.90	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	103,361,093.78	
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备		
债务重组损益	4,857,684.11	
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等		
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益		
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益		
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益		
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回		
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回（不包含应收账款）		
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	-25,212,743.48	
其他非流动金融资产的公允价值变动	-3,503,633.66	
受托经营取得的托管费收入		
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-229,621,048.83	
其他符合非经常性损益定义的损益项目		
减：所得税影响额	-929,227.53	
少数股东权益影响额（税后）	1,968,528.82	
合计	419,194,050.50	

(二) 净资产收益率及每股收益

报告期利润	加权平均 净资产收益率 (%)	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	-190.19	-0.55	-0.55
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	-271.22	-0.78	-0.78

嘉凯城集团股份有限公司
(公章)
二〇二三年四月二十六日



营业执照

(副本) (7-1)

统一社会信用代码

91110108590676050Q



扫描市场主体身份码，了解更多登记、备案、许可、监管信息，体验更多应用服务。

名称 大华会计师事务所(特殊普通合伙)
类型 特殊普通合伙企业
出资人 梁春、高晓

出资额 2880万元
成立日期 2012年02月09日
主要经营场所 北京市海淀区西四环中路16号院7号楼1101

经营范围 审查企业会计报表、出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关报告；基本建设年度审计；代理记账；会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训；法律、法规规定的其他业务；(市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。)

此件仅用于业务报告专用，复印无效。



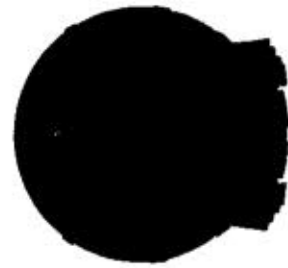
登记机关

2023年01月09日

国家企业信用信息公示系统网址：
<http://www.gsxt.gov.cn>

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过
国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制



证书序号: 0000093

说明

- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

会计师事务所 执业证书



名称: 大华会计师事务所(特殊普通合伙)

首席合伙人: 梁春

主任会计师:

经营场所: 北京市海淀区西四环中路16号院7号楼12层

组织形式: 特殊普通合伙

执业证书编号: 11010148

批准执业文号: 京财会许可[2011]0101号

批准执业日期: 2011年11月03日

此件仅用于业务报告专用，复印无效。



发证机关:

二〇一七年七月七日

中华人民共和国财政部制



证书编号:
No. of Certificate
北京注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs
2004-12-01
发证日期:
Date of Issuance

110002540036



姓名
Full name
性别
Sex
出生日期
Date of Birth
工作单位
Working unit
身份证号码
Identity card No.

李相繁

男

1973-09-24

北京中兴新世纪会计师事务所

37232519730924323X



年度检验登
Annual Renewal Re

姓名: 李相繁
证书编号: 110002540036



2007年度年检合格

2008年3月20日

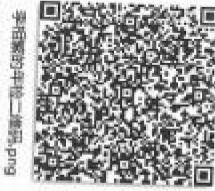
本证书合格, 继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2017年1月12日



注册税务师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA
2017.8.18



本证书合格, 继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

2009年3月20日

1. When practicing, the CPA shall report to the competent Institute of CPAs immediately and go through the procedure of resume after making an announcement of loss for the new paper.
2. This certificate shall be exclusively used by the holder. No transfer, alienation shall be allowed.
3. The CPA shall return the certificate to the competent Institute of CPAs when the CPA stops conducting statutory business.
4. In case of loss, the CPA shall report to the competent Institute of CPAs immediately and go through the procedure of resume after making an announcement of loss for the new paper.



姓名 Full name 李冠楠
性别 Sex 男
出生日期 Date of birth 1991-06-10
工作单位 Working unit 信永中和会计师事务所(特
殊普通合伙)
身份证号码 Identity card No. 37148119910610009X



证书编号 No. of Certificate 110101360990

批准注册协会: 北京注册会计师协会
发证日期: 2022 年 03 月 21 日
Date of Issuance

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格, 继续有效一年。
This certificate is valid for another year after
this renewal.

年 月 日

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调入
Agree the holder to be transferred to



注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调入
Agree the holder to be transferred to

