



嘉凯城 3

400193

嘉凯城集团股份有限公司



年度报告

2025

重要提示

一、董事丁玮女士对年度报告内容存在异议，无法保证年度报告的真实、准确、完整。不存在半数以上董事无法保证年度报告的真实性、准确性和完整性。除此之外，公司控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员保证本报告所载资料不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

存在异议或无法保证的详细情况（适用）

姓名	职务	董事会或监事会投票情况	异议理由
丁玮	董事	弃权	审计机构对公司财务报表出具了无法表示意见的审计报告

二、公司负责人李春皓、主管会计工作负责人周照勇及会计机构负责人（会计主管人员）王赞保证年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

三、本年度报告已经两网公司或退市公司董事会审议通过，不存在未出席审议的董事。

四、中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）对公司出具了带持续经营重大不确定性段落的无法表示意见的审计报告。

董事会就非标准审计意见的说明

公司董事会尊重会计师事务所的独立判断，并高度重视该无法表示意见的审计报告所涉及事项对公司产生的影响。公司董事会、管理层将积极采取措施，尽快消除上述事项的影响，维护公司及全体股东的利益。

五、本年度报告涉及未来计划等前瞻性陈述，不构成公司对投资者的实质承诺，投资者及相关人士均应当对此保持足够的风险认识，并且应当理解计划、预测与承诺之间的差异。

六、本年度报告已在“第二节会计数据、经营情况和管理层分析”之“五、公司面临的重大风险分析”对公司报告期内的重大风险因素进行分析，请投资者注意阅读。

目 录

第一节	公司概况	5
第二节	会计数据、经营情况和管理层分析	6
第三节	重大事件	17
第四节	股份变动、融资和利润分配	27
第五节	公司治理	31
第六节	财务会计报告	37
附件	会计信息调整及差异情况	152

备查文件目录	载有公司负责人、主管会计工作负责人、会计机构负责人（会计主管人员）签名并盖章的财务报表
	载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件（如有） 报告期内在指定信息披露平台上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿
文件备置地址	公司资本运营中心

释义

释义项目		释义
公司/本公司/嘉凯城	指	嘉凯城集团股份有限公司
主办券商/湘财证券	指	湘财证券股份有限公司
华建控股/控股股东	指	深圳市华建控股有限公司
凯隆置业/广州凯隆	指	广州市凯隆置业有限公司
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
全国股转公司	指	全国中小企业股份转让系统有限责任公司
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
报告期内	指	2025年1月1日至2025年12月31日期间
元/万元	指	人民币元/万元

第一节 公司概况

企业情况			
公司中文全称	嘉凯城集团股份有限公司		
英文名称及缩写	China Calxon Group Co.,Ltd.		
	Calxon		
法定代表人	李春皓	成立时间	1998年8月14日
控股股东	控股股东为深圳市华建控股有限公司	实际控制人及其一致行动人	实际控制人为王忠明，无一致行动人
行业（挂牌公司管理型行业分类）	K 房地产业-70 房地产业-701 房地产开发经营-7010 房地产开发经营		
主要产品与服务项目	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。		
挂牌情况			
股票交易场所	全国中小企业股份转让系统有限责任公司代为管理的两网公司及退市公司板块		
证券简称	嘉凯城 3	证券代码	400193
进入退市板块时间	2023年9月25日	分类情况	每周交易三次
普通股股票交易方式	集合竞价交易	普通股总股本（股）	1,804,191,500
主办券商（报告期内）	湘财证券股份有限公司	报告期内主办券商是否发生变化	否
主办券商办公地址	上海市浦东新区陆家嘴环路 958 号华能联合大厦 5 层		
联系方式			
董事会秘书姓名	符谙	联系地址	上海市徐汇区中山西路 1420 弄 8-12 号虹三欧天园 6 号楼 301
电话	021-52995310	电子邮箱	ir400193@calxon-group.com
传真	021-32126016		
公司办公地址	上海市徐汇区中山西路 1420 弄 8-12 号虹三欧天园 6 号楼 301	邮政编码	200030
公司网址	www.calxon-group.com		
指定信息披露平台	www.neeq.com.cn		
注册情况			
统一社会信用代码	91430000712102806R		
注册地址	浙江省杭州市上城区惠民路 56 号 1 号楼 318 室		
注册资本（元）	1,804,191,500	注册情况报告期内是否变更	否

第二节 会计数据、经营情况和管理层分析

一、业务概要

(一) 商业模式与经营计划实现情况

一、行业概述

2025年房地产行业仍旧处于调整期，行业政策延续了稳市场的主基调，整体市场萎缩，商品房价格呈持续下降趋势。

2026年1月19日国家统计局公布的《2025年全国房地产市场基本情况》显示，2025年，全国房地产开发投资82,788亿元，比上年下降17.2%（按可比口径计算）；其中，住宅投资63,514亿元，下降16.3%。2026年1月19日国家统计局公布的《2025年12月份70个大中城市商品住宅销售价格变动情况》显示，5个城市新建商品住宅销售价格同比小幅上涨，65个城市新建商品住宅销售价格同比小幅下降。

根据国家电影局发布数据，全年电影票房为518.32亿元，同比增长21.95%，城市院线观影人次为12.38亿，同比增长为22.57%，国产影片票房为412.93亿元，占比为79.67%。全年城市院线净增银幕数2,219块，银幕总数达到93,187块。全国共有开展电影公益放映的农村数字电影院线264条，放映队4.4万个。全年开展电影公益放映801万场，其中故事影片放映507万场，科教影片放映290万场；观影人次约3.94亿。影片供给方面，全年影片总产量为764部，其中故事影片511部，全年票房过亿元影片共51部，其中国产影片33部。

二、主营业务情况

公司所处行业为房地产行业，主营业务包括房地产开发与经营业务板块以及院线业务板块。

公司房地产业务主要经营区域位于长三角，经营模式包含自主开发销售以及管理输出的轻资产运营模式，在上海、南京、苏州等城市有存量住宅及商业项目。截至2025年12月31日，公司在全国46个城市拥有影城49家，银幕数量283块。

2025年全年实现营业收入2.85亿元，净利润-7.49亿元，其中归母净利润-7.03亿元。截至2025年12月底，嘉凯城集团总资产40.05亿元，净资产-36.45亿元，其中归母净资产-33.86亿元。

报告期内，公司紧紧围绕年度工作目标，重点做好了以下工作：

1、存量资产加速盘活。2025年，公司依循既定计划，持续加大销售力度，推动存量项目零售或整体出让，提升资产周转效率，为经营发展注入现金流支撑。

2、全力保障院线、商管板块运营质效。面对市场消费意愿下滑的外部挑战，公司主动优化经营策略，统筹整合内部资源，积极应对市场变化，切实提升板块运营质量与经营效益。

3、稳步推进管理输出的轻资产业务模式布局。

4、深化人力资源与组织效能建设。持续优化人员配置，精简内部机构，提升管理效率，实现运营成本的优化控制。

三、公司未来发展的展望

(一) 发展战略

2026年，公司将继续围绕“生存为先”的战略主线，把降本增效与风险防控摆在突出位置，持续优化成本结构、提升运营效能。同时，集中力量推进重点项目转化，强化有区域特色的业务发展模式，确保在复杂多变的市场环境中保持住公司未来可持续发展能力。

(二) 经营计划

1、稳步推进存量去化与重点项目转化

2026年，公司将继续加强存量资产盘活与处置，夯实经营底盘，继续集中资源推动曹路等重点项

目加速转化。

2、确保现金流安全

2026年，公司将主动加强与各债权人的沟通协调，积极构建互信关系，加快资金回笼，保障现金流安全，牢牢稳住企业生存基本盘。

3、产业板块稳效益

2026年，院线、商管等业务板块将面临宏观经济下行、消费需求趋弱的外部压力。公司将加大存量资源整合力度，提升抗风险能力，同时拓展多元创收渠道，打造综合文化消费新场景。

4、优化人力资源配置

2026年，公司将结合市场变化与业务实际，动态调整人力资源配置，持续精简组织、构建“轻量化”架构，通过优化编制与岗位整合，实现资源高效配置。

四、核心竞争力

1、深厚的行业积累

自公司成立以来，已累计开发逾百个项目，拥有深厚的地产开发、城市更新及资产运营管理经验。

2、专业化、高素质的管理团队

公司秉承奋发向上、规范诚信的原则，锻造出执行高效的管理团队，拥有完善的人才梯队。

3、完善的产品体系

根据国家产业结构升级和行业发展变革，制定了完善的产品体系。

4、合理的激励机制

公司建立了科学、合理、有效的激励机制，把公司发展与人才管理融为一体。

(二) 与创新属性相关的认定情况

适用 不适用

(三) 房地产行业经营性信息分析（适用）

1. 房地产储备情况

适用 不适用

序号	项目/区域名称	总占地面积（万m ² ）	总建筑面积（万m ² ）	剩余可开发建筑面积（万m ² ）
1	千岛湖住宅地块	2.0	-	-

2. 房地产开发情况

适用 不适用

序号	城市/区域	项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	开工时间	开发进度	完工进度	土地面积（m ² ）	规划计容建筑面积（m ² ）	本期竣工面积（m ² ）	累计竣工面积（m ² ）	预计总投资金额（万元）	累计投资总金额（万元）
1	上	奉	海湾	商	54.40%	2008	停	-	65,438	98,156	0	0	89,000	50,591.07

	海	贤海 湾项目	镇 2343 号地 块	业		年	工						
--	---	-----------	----------------------	---	--	---	---	--	--	--	--	--	--

3. 房地产销售情况

√适用 □不适用

序号	城市	项目名称	项目业态	可售面积 (m ²)	累计预售 (销售)面 积 (m ²)	本期预 售 (销 售) 面 积 (m ²)	本期预 售 (销 售) 金 额 (万 元)	累计结算面 积 (m ²)	本期结 算面积 (m ²)	本期结 算金额 (万 元)
1	上海	上海新江湾城市之光	住宅、 商铺、 车位	86,578.90	86,578.90	94.29	90.38	87493.17	94.29	86.08
2	上海	上海徐汇城市之光	住宅、 商铺、 车位	110,074.89	110,074.89	1495.82	5100.00	110744.52	1495.82	4857.00
3	江苏	无锡财富中心	办公、 公寓、 商铺、 商业	273238.53	214432.94	192.32	133.38	199800.88	34.79	26.51
合计	-	-	-	469,892.32	411,086.73	1,782.43	5,323.76	398,038.57	1,624.90	4,969.59

4. 房地产出租情况

√适用 □不适用

序号	项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	可出租面积 (m ²)	累计已出租面积 (m ²)	平均出租率
1	江西浙大中凯科技园	江西	写字楼	64.00%	32579.32	20051.79	61.55%
2	无锡国际城	无锡	商业	58.05%	15717.28	1166.59	7.42%
3	南京嘉业国际城	南京	商业	97.66%	19988.3	7013.73	35.09%
4	双林城市客厅	双林	商业	100.00%	2696.39	2696.39	100.00%
5	横村城市客厅	横村	商业	100.00%	16855.04	12508.48	74.21%
6	海盐城市客厅	海盐	商业	100.00%	46582.78	20769.40	44.59%
7	崇福城市客厅	崇福	商业	100.00%	21044.42	11884.27	56.47%
8	苏州吴门印象	苏州	商业	100.00%	10642.21	5974.76	56.14%
合计	-	-	-	-	166,105.74	82,065.41	49.41%

二、 主要会计数据和财务指标

单位：元

盈利能力	本期	上年同期	增减比例%
营业收入	285,117,659.62	328,816,267.96	-13.29%
毛利率%	15.54%	3.87%	-
归属于两网公司或退市公司股东的净利润	-703,359,938.49	-1,220,606,632.70	-42.38%
归属于两网公司或退市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	-330,273,526.74	-772,849,191.56	-57.27%
加权平均净资产收益率%（依据归属于两网公司或退市公司股东的净利润计算）	-	-	-
加权平均净资产收益率%（依据归属于两网公司或退市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润计算）	-	-	-
基本每股收益	-0.39	-0.68	-42.38%
偿债能力	本期期末	上年期末	增减比例%
资产总计	4,005,131,066.36	4,614,846,902.69	-13.21%
负债总计	7,650,463,693.30	7,505,439,042.42	1.93%
归属于两网公司或退市公司股东的	-3,385,508,291.83	-2,666,401,629.93	26.97%

净资产			
归属于两网公司或退市公司股东的每股净资产	-1.88	-1.48	27.03%
资产负债率%（母公司）	106.90%	104.22%	-
资产负债率%（合并）	191.02%	162.64%	-
流动比率	28.90%	31.36%	-
利息保障倍数	-1.84	-2.69	-
营运情况	本期	上年同期	增减比例%
经营活动产生的现金流量净额	29,226,342.56	-52,806,320.63	-155.35%
应收账款周转率	1.62	1.99	-
存货周转率	0.13	0.10	-
成长情况	本期	上年同期	增减比例%
总资产增长率%	-13.21%	-39.75%	-
营业收入增长率%	-13.29%	-56.47%	-
净利润增长率%	42.38%	7.81%	-

三、 财务状况分析

（一） 资产及负债状况分析

单位：元

项目	本期期末		上年期末		变动比例%
	金额	占总资产的比重%	金额	占总资产的比重%	
货币资金	87,691,895.24	2.19%	76,664,936.50	1.66%	14.38%
应收票据	66,104.43	0.00%	0	0.00%	0%
应收账款	5,694,983.59	0.14%	9,065,097.92	0.20%	-37.18%
存货	1,743,172,828.64	43.52%	1,894,777,564.94	41.06%	-8.00%
使用权资产	207,782,714.23	5.19%	293,051,118.12	6.35%	-29.10%
投资性房地产	1,313,732,395.69	32.80%	1,717,764,751.91	37.22%	-23.52%

项目重大变动原因

- 1、应收账款较上年减少 37.18%，主要系应收账款收回所致；
- 2、使用权资产较上年减少 29.10%，主要系本年计提使用权资产折旧和项目合约到期使用权资产终止确认所致；
- 3、投资性房地产较上年减少 23.52%，主要系本年出售部分投资性房地产及投资性房地产公允价值变动所致。

（二） 经营情况分析

1. 利润构成

单位：元

项目	本期		上年同期		本期与上年同期 金额变动比例%
	金额	占营业收入的 比重%	金额	占营业收入的 比重%	
营业收入	285,117,659.62	-	328,816,267.96	-	-13.29%
营业成本	240,822,866.74	84.46%	316,107,491.43	96.13%	-23.82%
毛利率%	15.54%	-	3.87%	-	-
税金及附加	-54,185,071.27	-19.00%	11,202,830.03	3.41%	-583.67%
其他收益	-23,277,151.76	-8.16%	-14,104,023.93	-4.29%	-65.04%
投资收益	-305,069.26	0.11%	1,505,961,346.64	457.99%	-100.02%
公允价值变动 收益	-341,418,863.98	-119.75%	-484,726,851.75	-147.42%	-29.56%
信用减值损失	1,787,727.29	0.63%	-1,640,257,913.04	-498.84%	100.11%
资产处置收益	5,899,316.55	2.07%	121,728,996.05	37.02%	-95.15%
营业外收入	33,324,419.64	11.69%	2,831,352.86	0.86%	1,076.98%
营业外支出	94,773,609.40	33.24%	67,405,617.73	20.50%	40.60%
所得税费用	-18,429,252.83	-6.46%	-69,093,483.25	-21.01%	73.33%

项目重大变动原因

1、税金及附加较上年减少 583.67%，主要系本年冲回前期多计提的土增税及部分项目土增税退税所致；
2、其他收益较上年减少 65.04%，主要系本期债务重组损益综合所致；
3、本期投资收益较上年减少 100.00%，主要系上期合并范围变化所致；
4、信用减值损失较上年减少 100.11%，主要系上期合并范围变化，应收账款、其他应收款计提坏账所致；
5、公允价值变动收益较上年减少 29.56%，主要系本年投资性房地产计提的公允价值变动损失减少所致；
5、资产处置收益较上年减少 95.15%，主要系上年使用权资产终止确认产生收益所致；
6、营业外收入较上年增加 1076.98%，主要系本年土地收储所致；
7、营业外支出较上年增加 40.60%，主要系本年欠税滞纳金增加所致。

2. 收入构成

单位：元

项目	本期金额	上期金额	变动比例%
主营业务收入	211,293,268.46	245,828,925.61	-14.05%
其他业务收入	73,824,391.16	82,987,342.35	-11.04%
主营业务成本	178,457,713.66	228,207,851.71	-21.80%
其他业务成本	62,365,153.08	87,899,639.72	-29.05%

按产品分类分析

√适用 □不适用

单位：元

类别/项目	营业收入	营业成本	毛利率%	营业收入比	营业成本	毛利率比上
-------	------	------	------	-------	------	-------

				上年同期 增减%	比上年同 期 增减%	年同期增减 百分比
房地产销售	50,244,421.37	55,963,601.74	-11.38%	-30.35%	-28.43%	-2.99%
影视放映	163,796,474.41	144,172,594.85	11.98%	7.23%	-26.90%	+23.69%
其他	71,076,763.84	40,686,670.15	42.76%	-11.28%	0.01%	-6.46%

按地区分类分析

√适用 □不适用

单位：元

类别/ 项目	营业收入	营业成本	毛利率%	营业收入比上 年同期 增减%	营业成 本比上 年同期 增减%	毛利率比 上年同期 增减百分 比
上海	66,218,667.98	21,118,487.82	68.11%	2.50%	-63.31%	57.20%
江苏	55,814,953.52	44,662,141.66	19.98%	27.20%	185.02%	-44.31%
北京	22,145,030.94	20,670,696.07	6.66%	-45.01%	-73.98%	103.94%
广西	14,710,222.08	14,302,358.62	2.77%	68.47%	59.77%	5.29%
广东	13,407,130.43	13,069,424.87	2.52%	56.89%	60.52%	-2.20%
河南	12,574,626.44	11,765,116.48	6.44%	43.20%	53.66%	-6.37%
江西	11,220,597.22	4,104,545.22	63.42%	-26.05%	-29.70%	1.90%
山西	11,009,077.45	13,418,276.44	-21.88%	-24.24%	10.49%	-38.31%
安徽	9,472,547.85	11,100,855.62	-17.19%	-4.41%	2.23%	-7.61%
山东	8,612,840.87	9,271,823.58	-7.65%	21.82%	21.48%	0.30%
湖南	8,077,766.35	9,253,613.36	-14.56%	10.69%	8.67%	2.13%
湖北	7,543,336.94	8,251,069.03	-9.38%	4.16%	13.58%	-9.07%
海南	6,093,367.41	6,278,370.60	-3.04%	24.70%	44.87%	-14.34%
河北	5,706,528.54	6,159,603.94	-7.94%	2.65%	24.62%	-19.03%
陕西	5,002,199.56	5,214,519.09	-4.24%	30.94%	49.16%	-12.73%

四川	4,921,333.12	5,986,071.10	-21.64%	3.45%	18.08%	-15.08%
贵州	4,364,046.01	5,912,765.76	-35.49%	-12.57%	48.42%	-55.68%
辽宁	4,349,686.35	6,354,664.01	-46.09%	-28.96%	-3.99%	-38.00%
黑龙江	3,973,012.42	5,284,686.42	-33.01%	-35.55%	-2.41%	-45.17%
重庆	3,212,012.92	5,284,566.91	-64.53%	73.38%	191.30%	-66.60%
内蒙古自治区	2,777,734.29	3,627,975.41	-30.61%	-36.10%	-25.37%	-18.78%
新疆	1,609,868.28	2,164,705.81	-34.46%	-17.18%	15.69%	-38.21%
吉林	1,297,532.28	2,024,519.80	-56.03%	-33.81%	-9.79%	-41.55%
宁夏回族自治区	519,445.47	695,567.62	-33.91%	-45.75%	-44.83%	-2.25%
浙江	380,952.38	3,986,504.69	-946.46%	-99.77%	-97.97%	-928.67%
天津	102,924.90	691,110.18	-571.47%	-92.65%	-54.52%	-562.99%
甘肃	217.62	168,826.63	-	-99.86%	-23.22%	-
			77,478.64%			77,434.95%

收入构成无明显变化

主要客户情况

单位：元

序号	客户	销售金额	年度销售占比%	是否存在关联关系
1	单位 1	82,726,854.29	29.01%	否
2	单位 2	28,549,620.35	10.01%	否
3	单位 3	3,072,399.10	1.08%	否
4	单位 4	2,886,510.79	1.01%	否
5	单位 5	1,985,639.09	0.70%	否

合计	119,221,023.62	41.81%	-
----	----------------	--------	---

主要供应商情况

单位：元

序号	供应商	采购金额	年度采购占比%	是否存在关联关系
1	单位 1	58,515,873.38	15.2%	否
2	单位 2	15,137,336.41	3.93%	否
3	单位 3	8,060,000.00	2.09%	否
4	单位 4	5,060,000.00	1.31%	否
5	单位 5	2,850,211.30	0.74%	否
合计		89,623,421.09	23.28%	-

(三) 现金流量分析

单位：元

项目	本期金额	上期金额	变动比例%
经营活动产生的现金流量净额	29,226,342.56	-52,806,320.63	155.35%
投资活动产生的现金流量净额	12,392,190.34	28,859,956.33	-57.06%
筹资活动产生的现金流量净额	-20,815,399.54	-58,699,534.74	64.54%

现金流量分析

- 1、经营活动产生的现金流量净额较上年同期增加 155.35%，主要系购买商品、接受劳务支付的现金和支付其他与经营活动有关的现金减少所致；
- 2、投资活动产生的现金流量净额较上年同期减少 57.06%，主要系处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额减少所致；
- 3、筹资活动产生的现金流量净额较上年增加 64.54%，主要系支付的其他与筹资活动有关的现金减少所致。

四、 投资状况分析

(一) 主要控股子公司、参股公司情况

√适用 □不适用

单位：元

公司名称	公司类型	主要业务	注册资本	总资产	净资产	营业收入	净利润
嘉凯城（上海）互联网科技有限公司	子公司	互联网业务	1,200,000,000.00	1,718,380,745.46	81,284,452.91	10,034,504.36	-85,783,442.08

上海中凯置业有限公司	子公司	房地产业务	265,600,000.00	1,332,759,829.80	-279,396,342.82	72,035,901.87	-80,689,754.81
嘉凯影院发展有限公司	子公司	影视放映业务	100,000,000.00	995,228,513.89	-966,674,208.29	175,875,176.94	-50,437,028.77

注：重要子公司的选择标准为最近一年末的净资产、最近一年的营业收入及净利润中任一指标占公司合并报表对应指标比例超过 10%的院线类公司或待售面积占比大于 30%的地产类公司及其他公司。

主要参股公司业务分析

适用 不适用

(二) 理财产品投资情况

适用 不适用

非金融机构委托理财、高风险委托理财或单项金额重大的委托理财

适用 不适用

(三) 公司控制的结构化主体情况

适用 不适用

五、 公司面临的重大风险分析

重大风险事项名称	重大风险事项简要描述
宏观经济风险	公司所处的行业与国家宏观经济紧密相关，公司业务受国内宏观经济政策及行业监管政策影响较大。
财务风险	公司的房地产行业属于资金及资本密集型行业，前期需要大量的资金投入，杠杆比率较高，受当前宏观环境及行业下行趋势影响，公司融资成本较高。
业务经营风险	房地产项目开发周期长，投资大，涉及相关行业广，合作单位多，可能导致项目开发周期延长、成本上升，造成项目预期经营目标难以如期实现。
新业务培育风险	公司在保持主营业务的稳定发展外，不断尝试新业务的培育和孵化，如果新业务的发展达不到预期，也将对公司经营业绩造成不利影响。
持续经营重大不确定性风险	中兴华会计师事务所为公司 2025 年度出具了无法表示意见的审计报告。公司 2023 年度、2024 年度及 2025 年度已连续三年发生亏损，亏损金额（归属母公司）分别为 132,394.93 万元、122,060.66 万元和-70,335.99 万元；截至 2025 年 12 月 31 日，流动负债高于流动资产 526,393.58 万元，归属于母公司股东权益为-338,550.83 万元，已呈资不抵债状态。公司存在持续经营重大不确定性风险。

本期重大风险是否发生重大变化：

本期重大风险未发生重大变化

第三节 重大事件

一、 重大事件索引

事项	是或否	索引
是否存在诉讼、仲裁事项	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	三.二.(一)
是否存在提供担保事项	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	三.二.(二)
是否对外提供借款	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	三.二.(三)
是否存在股东及其关联方占用或转移公司资金、资产及其他资源的情况	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	三.二.(四)
是否存在关联交易事项	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	三.二.(五)
是否存在经股东会审议通过的收购及出售资产、对外投资以及报告期内发生的企业合并事项	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
是否存在股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
是否存在股份回购事项	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
是否存在已披露的承诺事项	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	三.二.(六)
是否存在资产被查封、扣押、冻结或者被抵押、质押的情况	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	三.二.(七)
是否存在被调查处罚的事项	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
是否存在失信情况	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	三.二.(八)
是否存在破产重整事项	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	三.二.(九)

(一) 重大事件详情（如事项存在选择以下表格填列）

(一) 诉讼、仲裁事项

1、 报告期内发生的诉讼、仲裁事项

报告期内发生的诉讼、仲裁事项涉及的累计金额是否占净资产 10%及以上

是 否

单位：元

性质	累计金额	占期末净资产比例%
作为原告/申请人	30,501,929.52	-0.90%
作为被告/被申请人	2,723,260,784.75	-80.44%
作为第三人	-	-
合计	2,753,762,714.27	-81.34%

2、 以临时公告形式披露的重大诉讼、仲裁事项

本报告期公司无重大诉讼、仲裁事项

适用 不适用

单位：元

临时公告索引	性质	案由	是否结案	涉案金额	是否形成预计负债	案件进展或执行情况
2025-002	被告/被申请人	债权转让合	否	2,374,389,428.66	否	审理中

	人	同纠纷				
2025-032	被告/被申请人	金融借款合同纠纷	否	210,868,200.00	否	审理中

重大诉讼、仲裁事项对公司的影响

由于公司部分诉讼案件尚未审理终结，其对公司本期利润或期后利润的影响存在不确定性，公司将依据有关会计准则的要求和届时的实际情况进行相应的会计处理。公司将密切关注案件的后续进展，依法主张自身合法权益，积极采取相关法律措施维护公司和股东利益。

公司将严格按照《两网公司及退市公司信息披露办法》等有关要求及时对相关诉讼、仲裁事项的进展情况履行信息披露义务。

(二) 公司发生的提供担保事项

两网公司或退市公司及合并报表范围内子公司存在违规担保事项，或者报告期内履行的及尚未履行完毕的担保累计金额超过两网公司或退市公司本年度末合并报表经审计净资产绝对值的 10%

是 否

公司提供担保分类汇总

单位：元

项目汇总	担保金额	担保余额
报告期内两网公司或退市公司提供担保（包括对表内子公司提供担保）	220,725,852.32	207,505,732.66
公司及表内子公司为两网公司或退市公司股东、实际控制人及其关联方提供担保	-	-
公司直接或间接为资产负债率超过 70%（不含本数）的被担保人提供担保	220,725,852.32	207,505,732.66
公司担保总额超过净资产 50%（不含本数）部分的金额	-	-
公司为报告期内出表公司提供担保	-	-

应当重点说明的担保情况

适用 不适用

预计担保及执行情况

适用 不适用

(三) 对外提供借款情况

报告期内对外提供借款的累计金额是否占净资产 10%及以上

是 否

对外提供借款原因、归还情况及对公司的影响

不适用

(四) 股东及其关联方占用或转移公司资金、资产及其他资源的情况

报告期公司无股东及其关联方占用或转移公司资金、资产及其他资源的情况

(五) 报告期内公司发生的关联交易情况

单位：元

日常性关联交易情况	预计金额	发生金额
购买原材料、燃料、动力，接受劳务	18,420,000.00	16,990,870.85
销售产品、商品，提供劳务	7,500,000.00	2,840,992.53
公司章程中约定适用于本公司的日常关联交易类型	-	-
其他	87,000,000.00	80,619,230.68
其他重大关联交易情况	审议金额	交易金额
收购、出售资产或股权	-	-
与关联方共同对外投资	-	-
提供财务资助	-	-
提供担保	-	-
委托理财	-	-
企业集团财务公司关联交易情况	预计金额	发生金额
存款	-	-
贷款	-	-

重大关联交易的必要性、持续性以及对公司生产经营的影响

公司向控股股东及其关联方支付的利率是根据不高于银行同期贷款利率的标准确定，且低于公司通过基金、信托等方式融资的平均水平，不存在损害公司及其他股东合法权益的情形；公司因日常经营及业务发展需要与华建控股及其关联方、广州凯隆及其关联方发生的各类关联交易均按照市场化定价为原则，有利于公司业务发展。上述关联交易定价公允，不存在损害公司利益行为，不会对公司独立性产生影响，同时，公司主要业务也不会因此类交易而对关联人形成依赖。

违规关联交易情况

适用 不适用

(六) 承诺事项的履行情况

承诺主体	承诺开始日期	承诺结束日期	承诺来源	承诺类型	承诺具体内容	承诺履行情况
实际控制人或控股	2021年8月19日	-	权益变动	关于同业竞争、	华建控股承诺：本公司不会损害嘉凯城的独立性，在资产、人员、财务、机构和业务上与嘉凯城保持分开原则，并严格遵守中国证监会关于上市公司独立性的相关规定，保持并维护上市公司的独立性。若违反上述承诺，	正在履行中

股东				关联交易、资金占用方面的承诺	本公司将依法承担由此给嘉凯城及其他股东造成的一切损失。华建控股实际控制人王忠明先生承诺：本人不会损害嘉凯城的独立性，在资产、人员、财务、机构和业务上与嘉凯城保持分开原则，并严格遵守中国证监会关于上市公司独立性的相关规定，保持并维护上市公司的独立性。若违反上述承诺，本人将依法承担由此给嘉凯城及其他股东造成的一切损失。	
实际控制人或控股股东	2021年8月19日	-	权益变动	关于同业竞争、关联交易、资金占用方面的承诺	<p>华建控股承诺：1、截至本承诺出具之日，本公司及本公司控制的其他公司与上市公司之间不存在其他关联交易或依照法律法规应披露而未披露的关联交易。2、本次权益变动完成后，本公司及本公司控制的其他公司将按法律法规及其他规范性文件规定的要求尽可能避免、减少与上市公司的关联交易；对于无法避免或有合理原因而发生的关联交易，本公司及本公司控制的其他公司将遵循市场公正、公平、公开的原则，与上市公司依法签订协议，履行合法程序，按照有关法律法规、其他规范性文件及上市公司章程等规定，依法履行相关内部决策程序并及时履行信息披露义务，保证关联交易定价公允、合理，交易条件公平，保证不利用关联交易非法转移上市公司的资金、利润，亦不利用该等交易从事任何损害上市公司及其他股东合法权益的行为。3、本承诺在本公司作为上市公司直接/间接控股股东期间持续有效。本公司保证严格履行本承诺函中各项承诺，如因违反该等承诺并因此给上市公司造成损失的，本公司将承担相应的赔偿责任。华建控股实际控制人王忠明先生承诺：</p> <p>1、截至本承诺出具之日，本人及本人控制的其他公司与上市公司之间不存在其他关联交易或依照法律法规应披露而未披露的关联交易。2、本次权益变动完成后，本人及本人控制的其他公司将按法律法规及其他规范性文件规定的要求尽可能避免、减少与上市公司的关联交易；对于无法避免或有合理原因而发生的关联交易，本人及本人控制的其他公司将遵循市场公正、公平、公开的原则，与上市公司依法签订协议，履行合法程序，按照有关法律法规、其他规范性文件及上市公司章程等规定，依法履行相关内部决策程序并及时履行信息披露义务，保证关联交易定价公允、合理，交易条件公平，保证不利用关联交易非法转移上市公司的资金、利润，亦不利用该等交易从事任何损害上市公司及其他股东合法权益的行为。3、本承诺在本人作为上市公司直接/间接控股股东期间持续有效。本公司保证严格履行本承诺函中各项承诺，如因违反该等承诺并因此给上市公司造成损失的，本公司将承担相应的赔偿责任。</p>	正在履行中
实际	2021	-	权	关于	华建控股承诺：一、截至本承诺函出具日，本公司控制	正在履行中

控制人或控股股东	年8月19日		益变动	同业竞争、关联交易、资金占用方面的承诺	的企业不存在与嘉凯城从事相同、相似业务的情况。二、本公司及本公司控制的其他企业将不投资与嘉凯城主营业务相同或相类似的行业，以避免对嘉凯城的生产经营构成直接或间接的竞争。三、本公司将不利用嘉凯城控股股东的身份进行损害嘉凯城及其他股东利益的经营。若违反上述承诺，本公司将依法承担由此给嘉凯城及其他股东造成的一切损失。除非法律另有规定，自上述避免同业竞争的承诺函出具之日起，该承诺均不可撤销；如法律另有规定，造成该承诺及保证部分内容无效或不可执行，不影响承诺人在该承诺函项下其它承诺及保证的效力。	
实际控制人或控股股东	2021年8月19日	-	权益变动	关于同业竞争、关联交易、资金占用方面的承诺	王忠明先生承诺：一、本人控制的部分企业从事城市更新前期业务，仅涉及前期土地一级开发，即仅对土地进行征地、拆迁、安置等，不涉及后期项目的开发和运营。城市更新前期业务与嘉凯城不存在同业竞争。二、截至本承诺函出具日，本人控制的其他企业在房地产开发方面与嘉凯城从事相同、相似业务的情况如下：1、本人控制的企业中，部分企业的经营范围包含房地产开发，但并未实际从事房地产开发业务，该等企业与嘉凯城不构成实质性同业竞争。本人承诺，于本承诺函出具之日起6个月内，将变更前述企业的经营范围，不再涉及房地产开发，并将未实际经营的企业予以注销。2、本人控制的企业中，云南新金阳置地有限公司、独山恒晟房地产开发有限公司目前从事房地产开发业务，其分别开发的"云南新金阳旅游运动休闲中心"、"独山恒大农牧悦城城市综合体"项目处于正在开发或销售阶段。本人承诺，于本承诺函出具之日起6个月内，与上市公司签订委托管理协议，将云南新金阳置地有限公司、独山恒晟房地产开发有限公司委托给上市公司进行管理，该项托管安排自本次交易完成后开始实施；同时，在本次交易完成后2年内将通过加快对外销售或资产转让、重组、整体剥离等方式，解决前述两个房地产项目与上市公司同业竞争问题。3、除上述情况外，本人控制的其他企业不存在其他与嘉凯城从事相同或相似业务而与嘉凯城构成同业竞争的情形，也不会以任何方式直接或者间接从事与嘉凯城构成实质竞争的业务。三、本人控制的其他企业将不投资与嘉凯城主营业务相同或相类似的行业，以避免对嘉凯城的生产经营构成直接或间接的竞争。四、本人将不利用嘉凯城实际控制人的身份进行损害嘉凯城及其他股东利益的经营。若违反上述承诺，本人将依法承担由此给嘉凯城及其他股东造成的一切损失。除非法律另有规定，自上述避免同业竞争的承诺函出具之日起，该承诺均不可撤销；如法律另有规定，造成该承诺及保证部分内容无效或不可执行，不影响承	正常履行中。1、本人控制的企业中，部分企业此前经营范围包含房地产开发，但并未实际从事房地产开发业务，该等企业与嘉凯城不构成实质性同业竞争。截至目前，前述企业已按计划通过对外股权转让、注销及营业范围变更等方式进行了处置。2、本人此前控制的企业中，云南新金阳置地有限公司、独山恒晟房地产开发有限公司从事房地产开发业务，其分别开发的"云

					诺人在该承诺函项下其它承诺及保证的效力。	南新金阳旅游运动休闲中心"、"独山恒大农牧悦城城市综合体"项目处于正在开发或销售阶段, 前述企业已通过对外转让方式整体剥离, 不在本人控制范围内。
其他股东	2008年7月26日	项目销售完成	重大资产重组	业绩补偿承诺	在上海曼荼? 园项目、南京嘉业国际城项目销售完成后, 如出现实际盈利数总额小于《资产评估报告》中相应利润预测数总额的情况, 注入资产方一年内完成实际盈利与利润预测数的差额补偿给本公司的工作。	正在履行中
实际控制人或控股股东	2021年8月19日	履行期限届满之日起三十日内	权益变动	业绩补偿承诺	于广州市凯隆置业有限公司向华建控股转让的嘉凯城股份在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司办理完毕登记过户手续后, 华建控股将承担广州市凯隆置业有限公司在 2017 年 4 月 24 日出具的《关于原控股股东未履行完毕承诺事项后续履行的函》中应履行的全部承诺, 即, 在发生需要履行上述补偿义务的前提下, 若浙商集团及其一致行动人和杭钢集团在差额补偿义务履行期限内 (即销售完成后一年内) 未能向上市公司足额支付补偿款, 则华建控股将自前述履行期限届满之日起三十日内对其未能足额支付的部分进行补足。	正在履行中
实际控制人或控股股东	2023年5月10日	2023年12月31日	权益变动	业绩补偿承诺	华建控股为支持上市公司发展, 增加上市公司净资产, 拟于 2023 年 12 月 31 日前, 根据业绩补偿项目销售完成后的实际利润数与盈利预测数的差额, 以现金按照原协议承诺约定的方式对上市公司进行补偿; 如业绩补偿项目未能在 2023 年 12 月 31 日之前销售完毕, 华建控股将基于 2023 年 6 月 30 日时点业绩补偿项目的实际利润数与盈利预测数的差额, 于 2023 年 12 月 31 日前以现金按照原协议承诺约定的方式对嘉凯城进行补偿; 待剩余部分销售完成后, 如经测算整体应补偿金额大于已补偿金额, 华建控股将按照原协议承诺约定的方式对剩余差额部分进行补足。以上补偿金额以经双方认可的第三方机构的审计或评估结果为准。	未履行

超期未履行完毕的承诺事项详细情况

2023年5月10日，华建控股出具了《关于拟履行业绩补偿承诺以支持上市公司发展的告知函》具体内容详见嘉凯城于2023年5月11日发布的《关于收到公司控股股东相关告知函的公告》（公告编号：2023-028）。

(七) 被查封、扣押、冻结或者被抵押、质押的资产情况

单位：元

资产名称	资产类别	权利受限类型	账面价值	占总资产的比例%	发生原因
货币资金	货币资金	冻结	4,698,041.82	0.12%	诉讼冻结
货币资金	货币资金	保证金及押金	233,589.23	0.01%	保证金及押金
货币资金	货币资金	其他原因限制	235,213.21	0.01%	其他原因限制
存货	存货	冻结	510,755,503.39	12.75%	诉讼冻结
存货	存货	抵押	947,817,497.82	23.67%	借款抵押
投资性房地产	投资性房地产	抵押	930,143,910.21	23.22%	借款抵押
固定资产	固定资产	抵押	44,302,959.19	1.11%	借款抵押
总计	-	-	2,438,186,714.87	60.88%	-

资产权利受限事项对公司的影响

公司受限资产主要为融资所需。

(八) 失信情况

经在中国执行信息公开网查询，公司子公司嘉凯影院发展有限公司存在3条失信被执行信息，上海中凯置业有限公司存在1条失信被执行信息，控股股东深圳市华建控股有限公司存在1条失信被执行信息。具体如下：

1、被执行人姓名/名称：嘉凯影院发展有限公司
 身份证号码/组织机构代码：91110105MA****2009
 法定代表人或者负责人姓名：
 执行法院：广州市天河区人民法院
 省份：广东
 执行依据文号：（2022）粤0106民初12750号
 立案时间：2022年10月21日
 案号：（2022）粤0106执23730号
 做出执行依据单位：广州市天河区人民法院
 生效法律文书确定的义务：被执行人一次性支付申请人共313559.4元
 被执行人的履行情况：全部未履行
 失信被执行人行为具体情形：有履行能力而拒不履行生效法律文书确定义务
 发布时间：2022年12月13日

2、被执行人姓名/名称： 嘉凯影院发展有限公司
身份证号码/组织机构代码： 91110105MA****2009
法定代表人或者负责人姓名：
执行法院： 广州市天河区人民法院
省份： 广东
执行依据文号： （2022）粤 0106 民初 22221 号
立案时间： 2023 年 08 月 15 日
案号： （2023）粤 0106 执 18653 号
做出执行依据单位： 广州市天河区人民法院
生效法律文书确定的义务： 被执行人一次性支付申请人共 423901.92 元
被执行人的履行情况： 全部未履行
失信被执行人行为具体情形： 有履行能力而拒不履行生效法律文书确定义务
发布时间： 2023 年 11 月 14 日

3、被执行人姓名/名称： 嘉凯影院发展有限公司
身份证号码/组织机构代码： 91110105MA****2009
法定代表人或者负责人姓名：
执行法院： 广州市天河区人民法院
省份： 广东
执行依据文号： （2022）粤 0106 民初 14641 号
立案时间： 2023 年 08 月 15 日
案号： （2023）粤 0106 执 18667 号
做出执行依据单位： 广州市天河区人民法院
生效法律文书确定的义务： 被执行人一次性支付申请人共 1103740.64 元
被执行人的履行情况： 全部未履行
失信被执行人行为具体情形： 有履行能力而拒不履行生效法律文书确定义务
发布时间： 2023 年 11 月 14 日

4、被执行人姓名/名称： 上海中凯置业有限公司
身份证号码/组织机构代码： 9131011770****027M
法定代表人或者负责人姓名：
执行法院： 上海市松江区人民法院
省份： 上海
执行依据文号： （2024）沪 01 民终 8624 号
立案时间： 2025 年 01 月 07 日
案号： （2025）沪 0117 执 298 号
做出执行依据单位： 上海市第一中级人民法院
生效法律文书确定的义务： 三、上海中凯置业有限公司于本判决生效之日起十日内返还王志伟定金 200 万元； 四、驳回王志伟其余诉讼请求。 如果未按判决指定的期间履行给付金钱义务，应当依照《中华人民共和国民事诉讼法》第二百六十四条之规定，加倍支付迟延履行期间的债务利息。
被执行人的履行情况： 全部未履行

失信被执行人行为具体情形： 有履行能力而拒不履行生效法律文书确定义务
发布时间： 2025 年 01 月 16 日
法定代表人： 刘晓

被执行人姓名/名称： 深圳市华建控股有限公司
身份证号码/组织机构代码： 9144030074****814Y
法定代表人或者负责人姓名：
执行法院： 沈阳市中级人民法院
省份： 辽宁
执行依据文号： (2024)辽 01 民初 1557 号
立案时间： 2025 年 01 月 23 日
案号： (2025)辽 01 执 315 号
做出执行依据单位： 沈阳市中级人民法院

生效法律文书确定的义务： 一、被告江西保基建筑工程有限公司于本判决发生法律效力之日起十日内偿还原告盛京银行股份有限公司重组前欠息 63,336,491.04 元；二、被告江西保基建筑工程有限公司于本判决发生法律效力之日起十日内偿还原告盛京银行股份有限公司借款本金 980,484,865.93 元及利息（以本金 980,484,865.93 元为基数，按年利率 5.5%，自 2022 年 6 月 29 日起计算至 2024 年 6 月 26 日止）、罚息（以本金 980,484,865.93 元为基数，按年利率 8.25%，自 2024 年 6 月 27 日起计算至实际清偿之日止）、复利（以欠付的 2022 年 6 月 29 日至 2024 年 6 月 26 日期间的利息为基数，按年利率 8.25%，自 2024 年 6 月 27 日起计算至实际清偿之日止），上述利息、罚息、复利总计以不超过年利率 24%为限；三、被告深圳市建筑工程股份有限公司在本判决第一项、第二项确认的债权范围内，对被告江西保基建筑工程有限公司的债务承担连带保证责任；被告深圳市建筑工程股份有限公司承担责任后，有权就其实际清偿部分向被告江西保基建筑工程有限公司追偿；四、被告翠林农牧集团有限公司在本判决第二项确认的债权范围内，对被告江西保基建筑工程有限公司的债务在最高额 40,699,788.19 元范围内承担连带保证责任；被告翠林农牧集团有限公司承担担保责任后，有权就其实际清偿部分向被告江西保基建筑工程有限公司追偿；五、原告盛京银行股份有限公司在本判决第二项确认的债权范围内有权就被告深圳市华建控股有限公司提供质押担保的嘉凯城集团股份有限公司 2.87 亿股股份折价或者拍卖、变卖所得价款在《借款质押合同》约定的质押担保范围内优先受偿；六、驳回原告盛京银行股份有限公司的其他诉讼请求。如果未按本判决指定的期间履行给付金钱义务，应当按照《中华人民共和国民事诉讼法》第二百六十四条之规定，加倍支付迟延履行期间的债务利息。案件受理费 5,910,634 元，保全费 5,000 元，由被告江西保基建筑工程有限公司、深圳市建筑工程股份有限公司、翠林农牧集团有限公司（在最高额 40,699,788.19 元范围内）、深圳市华建控股有限公司（在质押股权价值范围内）负担。如不服本判决，可以在判决书送达之日起十五日内，向本院递交上诉状，并按对方当事人的人数提出副本，上诉于辽宁省高级人民法院。

被执行人的履行情况： 全部未履行

失信被执行人行为具体情形： 有履行能力而拒不履行生效法律文书确定义务
发布时间： 2025 年 07 月 30 日

(九) 破产重整事项

公司控股子公司湖州嘉恒置业有限公司（以下简称“湖州嘉恒”）于 2024 年 8 月 20 日收到相关法律文书，经债权人上海电广电气安装工程有限公司申请，浙江省湖州市吴兴区人民法院决定对湖州嘉恒置业有限公司进行破产预重整，并通过摇号方式指定北京隆安（湖州）律师事务所担任临时管理

人，周桂珠为临时管理人负责人。具体内容详见公司于2024年8月22日在全国中小企业股份转让系统披露的《关于子公司被启动预重整的公告》（公告编号：2024-030）。

2025年3月17日，湖州嘉恒收到相关法律文书，浙江省湖州市吴兴区人民法院裁定受理湖州嘉恒置业有限公司破产清算一案，并于同日指定北京隆安（湖州）律师事务所担任湖州嘉恒置业有限公司管理人，具体内容详见公司于2025年3月20日在全国中小企业股份转让系统披露的《关于法院裁定受理子公司破产清算并指定管理人的公告》（公告编号：2025-006）。

2025年6月4日，湖州嘉恒收到相关法律文书，浙江省湖州市吴兴区人民法院于2025年5月13日决定解除北京隆安（湖州）律师事务所的湖州嘉恒置业有限公司管理人职务。2025年6月3日，浙江省湖州市吴兴区人民法院经竞争方式指定北京德恒（温州）律师事务所、温州诚达会计师事务所（普通合伙）为湖州嘉恒置业有限公司联合管理人，江丁库为联合管理人负责人。

第四节 股份变动、融资和利润分配

一、普通股股本情况

(二) 普通股股本结构

单位：股

股份性质		期初		本期变动	期末	
		数量	比例%		数量	比例%
无限售条件股份	无限售股份总数	1,804,191,500	100.00%	-	1,804,191,500	100.00%
	其中：控股股东、实际控制人	539,453,259	29.90%	-76,544,909	462,908,350	25.66%
	董事、监事、高管	-	-	-	-	-
	核心员工	-	-	-	-	-
有限售条件股份	有限售股份总数	-	-	-	-	-
	其中：控股股东、实际控制人	-	-	-	-	-
	董事、监事、高管	-	-	-	-	-
	核心员工	-	-	-	-	-
总股本		1,804,191,500	-	-	1,804,191,500	-
普通股股东人数						46,389

股本结构变动情况

适用 不适用

(三) 普通股前十名股东情况

单位：股

序号	股东名称	期初持股数	持股变动	期末持股数	期末持股比例%	期末持有有限售股份数量	期末持有无限售股份数量	期末持有的质押股份数量	期末持有的司法冻结股份数量
1	深圳市华建控股有限公司	539,453,259	-76,544,909	462,908,350	25.6574%	0	462,908,350	354,790,411	462,908,350

	公司								
2	浙江国大集团有限责任公司	115,940,000	0	115,940,000	6.4261%	0	115,940,000		
3	广州市凯隆置业有限公司	98,550,797	0	98,550,797	5.4623%	0	98,550,797		
4	过鑫富	61,668,000	0	61,668,000	3.4180%	0	61,668,000		
5	陈作军	4,803,682	3,681,406	8,485,088	0.4703%	0	8,485,088		
6	刘自力	7,819,964	0	7,819,964	0.4334%	0	7,819,964		
7	高伟兴	7,025,851	554,200	7,580,051	0.4201%	0	7,580,051		
8	赵承伟	2,000,000	5,000,000	7,000,000	0.3880%	0	7,000,000		
9	李建南	6,413,904	0	6,413,904	0.3555%	0	6,413,904		
10	高紫芳	6,086,500	0	6,086,500	0.3374%	0	6,086,500		
	合计	849,761,957	- 67,309,303	782,452,654	43.3685%	0	782,452,654	354,790,411	462,908,350

普通股前十名股东情况说明

√适用 □不适用

普通股前十名股东间相互关系说明：公司未知前十名普通股股东之间是否存在关联关系，也未知是否属于一致行动人。公司原持股 5%以上股东广州市凯隆置业有限公司所持有的 98,550,797 股公司股份被司法拍卖，并于 2026 年 2 月 10 日完成过户。详见公司披露于全国中小企业股份转让系统的《关于持股 5%以上股东所持公司股份被司法拍卖的提示性公告》（公告编号：2026-005）及《关于股东持股情况变动的提示性公告》（公告编号：2026-006）。

二、 控股股东、实际控制人情况

是否合并披露

□是 √否

（一）控股股东情况

报告期内，公司控股股东未发生变化。

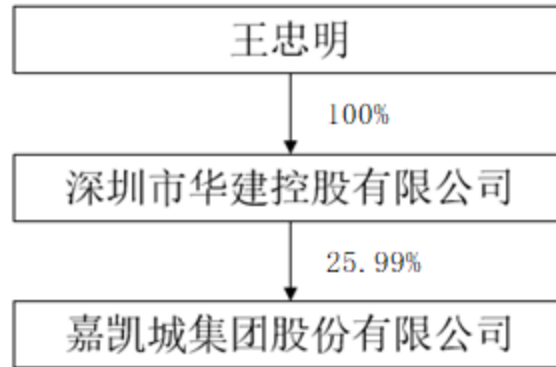
控股股东：深圳市华建控股有限公司，法定代表人为沈伟果，成立于 2002 年 12 月 26 日，注册资本 50,000 万元，统一社会信用代码：91440300745182814Y，经营范围：投资兴办实业（具体项目另行申报）；国内贸易（不含专营、专控、专卖商品）；从事工业、农业、能源、交通、旅游项目的投资（具体项目另行审批）；从事建筑工程施工；建筑材料、建筑机械的购销及其他国内贸易；物业管理、投资管理；经济信息咨询；从事进出口业务。

（二）实际控制人情况

报告期内，公司实际控制人未发生变化。

实际控制人：王忠明，中国国籍，本科学历，未取得其他国家或地区居留权。1993年创立深圳市翠林投资控股集团，并为深圳市翠林投资控股集团实控人，同时兼任深圳市黑龙江商会会长。近年来荣获“深圳市优秀施工企业家”、“全国优秀施工企业家”、“全国施工企业领军人物”、“深圳建筑业协会30周年优秀企业家”等多项荣誉称号。

公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



三、 报告期内的普通股股票发行及募集资金使用情况

（一） 报告期内的股票发行情况

适用 不适用

（二） 存续至报告期的募集资金使用情况

适用 不适用

四、 存续至本期的可转换债券情况

适用 不适用

五、 权益分派情况

（一） 报告期内的利润分配与公积金转增股本情况

适用 不适用

利润分配与公积金转增股本的执行情况

适用 不适用

（二） 权益分派预案

适用 不适用

第五节 公司治理

一、 董事、监事、高级管理人员情况

(一) 基本情况

单位：股

姓名	职务	性别	出生年月	任职起止日期		期初持普通股股数	数量变动	期末持普通股股数	期末普通股持股比例%
				起始日期	终止日期				
时守明	董事长	男	1974年4月	2021年1月25日	2025年12月20日	-	-	-	-
崔佳佳	董事	男	1984年9月	2025年5月21日	2025年12月20日	-	-	-	-
杨浩然	董事	男	1987年2月	2025年5月21日	2025年12月20日	-	-	-	-
姜忠政	董事	男	1988年7月	2022年12月21日	2025年12月20日	-	-	-	-
蒋维	董事	男	1982年9月	2021年10月11日	2025年12月20日	-	-	-	-
丁玮	董事	女	1984年9月	2023年5月12日	2025年12月20日	-	-	-	-
郭朝晖	独立董事	男	1978年10月	2019年10月31日	2025年12月20日	-	-	-	-
施平	独立董事	男	1962年4月	2022年12月21日	2025年12月20日	-	-	-	-
周俊明	独立董事	男	1975年4月	2022年12月21日	2025年12月20日	-	-	-	-
王忠奎	监事会主席	男	1965年4月	2022年12月21日	2025年12月20日	-	-	-	-
高珍妮	监事	女	1986年2月	2022年12月21日	2025年12月20日	-	-	-	-

				日	日				
宋鹏信	职工监事	男	1997年7月	2022年12月21日	2025年12月20日	-	-	-	-
李春皓	总经理	男	1978年5月	2022年5月25日	2025年12月20日	-	-	-	-
周照勇	财务总监	男	1974年8月	2022年12月21日	2025年12月20日	-	-	-	-
符谕	董事会秘书	男	1989年8月	2025年9月24日	2025年12月20日				

注：公司于2025年12月19日披露了《关于董事会、监事会及高级管理人员延期换届的公告》（公告编号：2025-043）。鉴于公司第九届董事、监事候选人提名工作尚未完成，为确保董事会、监事会工作的连续性、稳定性，公司董事会、监事会换届选举工作将适当延期进行；同时，公司高级管理人员任期亦相应顺延。公司将积极推进董事会、监事会换届工作进程，并及时履行相应的信息披露义务。在换届选举工作完成之前，公司第八届董事会、监事会全体成员及公司高级管理人员将依照法律、行政法规和《公司章程》的规定继续履行董事、监事及高管人员的义务和职责，公司董事会、监事会延期换届不会影响公司正常经营。

董事、监事、高级管理人员与股东之间的关系

公司董事、监事、高级管理人员之间无关联关系，公司董事时守明、崔佳佳、杨浩然、姜忠政、蒋维与公司控股股东存在关联关系，公司董事丁玮与公司持股5%以上股东存在关联关系，公司监事会主席王忠奎与控股股东、实际控制人存在关联关系，其余董事、监事、高级管理人员与控股股东、实际控制人之间无关联关系。

(二) 变动情况

√适用 □不适用

姓名	期初职务	变动类型	期末职务	变动原因
崔佳佳	无	新任	董事	原董事离任
杨浩然	无	新任	董事	原董事离任
张晓琴	董事	离任	无	个人原因
王道魁	董事	离任	无	个人原因
唐雅男	副总经理	离任	无	个人原因
李春光	副总经理	离任	副总经理	个人原因
谈博娴	副总经理	离任	副总经理	个人原因
李良	副总经理	离任	副总经理	个人原因
韩飞	董事会秘书	离任	无	个人原因
符谕	无	新任	董事会秘书	原董事会秘书离任

注：副总经理谈博娴女士、李春光先生及李良先生，分别于2026年2月11日、2026年3月4日及2026

年4月15日辞任，详见公司披露于全国中小企业股份转让系统的《高级管理人员辞任公告》（公告编号：2026-007）、《高级管理人员辞任公告》（公告编号：2026-010）及《高级管理人员辞任公告》（公告编号：2026-015）。

报告期内新任董事、监事、高级管理人员专业背景、主要工作经历等情况

适用 不适用

崔佳佳简历：

崔佳佳，男，1984年9月出生，本科学历，中国国籍，无境外居留权。历任翠林农牧集团有限公司地产核算组经理，深圳市翠林投资集团有限公司地产核算组经理，深圳市翠林投资控股集团有限公司财务管理中心经理，深圳市翠林投资控股集团有限公司财务管理中心总经理助理，深圳市翠林投资控股集团有限公司财务管理中心副总经理，深圳市翠林投资控股集团有限公司财务管理中心总经理，深圳市翠林投资控股集团有限公司副总裁兼财务管理中心总经理。现任深圳市翠林投资控股集团有限公司副总裁。

杨浩然简历：

杨浩然，男，1987年2月出生，本科学历，中国国籍，无境外居留权。历任深圳市翠林投资控股集团有限公司资金中心经理助理，深圳市翠林投资控股集团有限公司资金中心副经理，深圳市翠林投资控股集团有限公司资金中心总经理，深圳市翠林投资控股集团有限公司总裁助理兼资金中心总经理。现任深圳市翠林投资控股集团有限公司副总裁兼资金中心总经理。

符谙简历：

符谙，男，1989年8月出生，本科学历，中国国籍，无境外永久居住权。曾任职于浙江润丰能源工程有限公司、杭州中恒电气股份有限公司、长城影视股份有限公司。现任本公司董事会秘书。

(三) 董事、高级管理人员的股权激励情况

适用 不适用

二、 员工情况

(一) 在职员工（公司及控股子公司）情况

按工作性质分类	期初人数	本期新增	本期减少	期末人数
管理人员	112	-	30	82
生产人员	632	-	336	296
销售人员	21	-	8	13
技术人员	61	-	27	34
财务人员	45	-	8	37
行政人员	57	-	20	37
员工总计	928	-	429	499

按教育程度分类	期初人数	期末人数
博士	2	0

硕士	33	16
本科	336	216
专科	313	150
专科以下	244	117
员工总计	928	499

员工薪酬政策、培训计划以及需公司承担费用的离退休职工人数等情况

<p>1、员工薪酬政策。 按照《嘉凯城集团股份有限公司高级管理人员薪酬管理办法》《关于调整嘉凯城集团股份有限公司薪资标准的通知》执行。</p> <p>2、培训计划。 本年度无培训计划。</p> <p>3、需公司承担费用的离退休职工人数为0。</p>
--

(二) 核心员工（公司及控股子公司）情况

适用 不适用

三、 公司治理及内部控制

事项	是或否
投资机构是否派驻董事	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
内部监督机构对本年监督事项是否存在异议	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
管理层是否引入职业经理人	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
报告期内是否新增关联方	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否

(一) 公司治理基本情况

<p>公司严格按照《公司法》、《证券法》和中国证监会、全国股转公司及《公司章程》等文件要求，制定了相应的议事规则及工作制度，完善公司治理结构，规范公司运作；董事会、监事会以及董事会下设的三个专门委员会均认真履行职责，确保了公司规范运作和健康发展。</p> <p>1、关于股东与股东会： 公司已经严格按照《公司章程》和公司《股东会议事规则》的要求召集、召开股东会，并有律师出席见证；公司与股东保持了有效的沟通，确保所有股东平等、充分地行使权利。</p> <p>2、关于控股股东与公司的关系： 公司与控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面完全分开，具有独立完整的业务及自主经营能力，公司控股股东没有超越股东会直接或间接干预公司的决策和经营活动，不存在控股股东及其关联方占用公司资金或资产的情况。</p> <p>3、关于董事与董事会： 报告期内，公司严格按照相关法律法规及公司章程的规定召开董事会会议。公司设有三名独立董事，占董事会总人数的三分之一；公司各位董事能够严格按照《董事会议事规则》的要求，以认真负责的态度出席董事会和股东会，积极参加监管机构组织的相关培训。公司董事会办公室及时向董事提供经营数据和业务开展情况，公司董事对公司项目进行了实地调研，并对公司战略实施、业务发展等提出了指导意见。</p>
--

4、关于监事和监事会：

报告期内，公司严格按照相关法律法规及公司章程的规定召开监事会会议。公司目前共有三名监事，其中职工监事一名，监事会的人数及构成符合法律法规的要求。公司监事积极参加监管机构组织的培训，并能勤勉履行职责，对公司经营情况以及董事和高级管理人员履行职责的合法合规性进行监督，并独立发表意见。

5、关于绩效评价与激励约束机制：

公司已建立公正的董事、监事和高级管理人员的绩效评价标准和程序，管理人员的聘任公开、透明，符合法律法规的规定。

6、关于相关利益者：

公司具有较强的社会责任感，积极履行企业的社会责任，公司能够充分尊重和维护投资者、债权人、职工、消费者等其他利益相关者的合法权益，重视与相关利益者的积极合作，共同推动公司持续、健康地发展。

7、关于关联交易：

公司的关联交易公平合理，决策程序合法合规，交易价格均按照市场价格制定，并对定价依据予以充分披露。

8、关于信息披露与透明度：

公司指定董事会秘书负责信息披露工作、接待股东来访和资讯；来访接待工作坚持公平、公正、公开的原则，有利于保障所有投资者平等地享有知情权及其他合法权益。

(二) 内部监督机构对监督事项的意见

监事会对本年度内的监督事项无异议。

(三) 公司保持独立性、自主经营能力的说明

公司在业务、人员、资产、机构、财务等方面与控股股东完全分开，具有独立完整的业务体系及面向市场独立经营的能力。

1、业务方面：本公司在业务方面独立于控股股东，具有独立完整的业务及自主经营能力。

2、人员方面：公司建立了独立的人力资源及工资管理制度，建立了独立的人力资源部门，不存在与控制人混合经营的情况。

3、资产方面：公司与控制人产权关系明确，拥有独立的固定资产、无形资产等。

4、财务方面：公司设立了独立的财务部门并建立了独立的会计核算体系和独立的财务管理制度，公司拥有独立的银行账户，依法独立纳税。

5、机构方面：公司建立了完全独立于控股股东的生产经营和行政管理部门，拥有独立的办公机构和生产经营场所。

(四) 对重大内部管理制度的评价

公司根据《公司法》、《公司章程》等有关法律法规的规定，结合公司自身的实际情况制定内部管理制度，建立了较为健全的内部管理体系，在所有重大方面能有效执行，未发现内部管理制度存在重大缺陷。

1、会计核算体系

报告期内，公司严格按照国家法律法规关于会计核算的规定，从公司自身情况出发，制定会计核算办法，并按照要求进行独立核算，保证公司正常开展会计核算工作。

2、财务管理

报告期内，公司严格贯彻和落实各项公司财务管理制度，在国家政策及制度的指引下，做到有序工作、严格管理，继续完善公司财务管理体系。

3、风险控制

报告期内，公司紧紧围绕企业风险，在有效分析市场风险、政策风险、经营风险、法律风险等的前提下，采取事前防范、事中控制等措施，从企业规范的角度继续完善风险控制体系。

内部控制是一项长期而持续地系统工作，公司将根据所处行业、经营现状和发展情况不断调整和完善。

四、 投资者保护

(一) 实行累积投票制的情况

适用 不适用

公司在《公司章程》中规定了“股东会就选举董事、监事进行表决时，根据股东会作出特别决议或根据公司另行制订的有关累积投票制度，可以实行累积投票制。”一直以来，公司在股东会选举 2 名及 2 名以上董事或监事时，均实施了累积投票制。

(二) 提供网络投票的情况

适用 不适用

报告期内，公司召开了 1 次股东会，提供了网络投票方式。

第六节 财务会计报告

一、 审计报告

是否审计	是			
审计意见	无法表示意见			
审计报告中的特别段落	<input type="checkbox"/> 无 <input type="checkbox"/>强调事项段 <input type="checkbox"/> 其他事项段 <input checked="" type="checkbox"/>持续经营重大不确定性段落 <input type="checkbox"/> 其他信息段落中包含其他信息存在未更正重大错报说明			
审计报告编号	中兴华审字（2026）第 00009132 号			
审计机构名称	中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）			
审计机构地址	北京市丰台区丽泽路 20 号丽泽 SOHO B 座 20 层			
审计报告日期	2026 年 4 月 24 日			
签字注册会计师姓名及连续 签字年限	刘占玲	郝利峰	（姓名 3）	（姓名 4）
	3 年	2 年	年	年
会计师事务所是否变更	否			
会计师事务所连续服务年限	3 年			
会计师事务所审计报酬（万 元）	48			

嘉凯城集团股份有限公司全体股东：

一、无法表示审计意见

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 2025 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2025 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。

我们不对后附的嘉凯城公司财务报表发表审计意见。由于“形成无法表示意见的基础”部分所述事项的重要性，我们无法获取充分、适当的审计证据以作为对财务报表发表审计意见的基础。

二、形成无法表示意见的基础

1、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、2 所述，嘉凯城公司 2023 年度、2024 年度及 2025 年度已连续三年发生亏损，亏损金额（归属母公司）分别为 132,394.93 万元、122,060.66 万元和 70,335.99 万元；截至 2025 年 12 月 31 日，流动负债高于流动资产 526,393.58 万元，归属于母公司股东权益为-338,550.83 万元，已呈资不抵债状态。嘉凯城公司出现逾期支付有息负债及欠缴税费等现象及情况。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重大不确定性。虽然嘉凯城公司在财务报表附注二、2 持续经营中披露了拟采取的应对措施，但我们无法获取充分、适当的审计证据，以判断嘉凯城公司在持续经营假设的基础上编制财务报表是否恰当。

2、或有事项对于财务报表影响的重大不确定性

如财务报表附注十、2 或有事项所述，嘉凯城公司资产负债表日存在与金融机构借款逾期未支付本金及利息，金融机构提起诉讼，涉及金额约 14.91 亿元，由公司的资产提供抵押。本期嘉凯城公司借款项下部分抵押物通过法拍程序拍卖用于偿还金融机构借款，该程序尚未执行完毕，法拍获取资金用于偿还标的的分配，债权债务双方尚未达成一致。由于与融资及担保相关的或有事项的复杂性及其结果的不确定性，及抵押物法拍结果的不确定性。我们无法获取充分、适当的审计证据，以判断相关事项披露的完整性及相关会计处理是否正确，亦无法判断违约事项对于财务报表的影响。

3、函证受限

我们按照审计准则的要求，对嘉凯城公司进行了风险评估，设计并执行了函证程序。我们在审计过程中，未能对嘉凯城公司的部分银行账户、其他应收款和应付账款等科目实施有效的函证程序，对于其他应收款和应付账款等科目，我们无合适的替代审计程序可以执行，或者执行的替代审计程序仍然不能取得充分、适当的审计证据，因此我们无法对与前述函证受限事项相关的其他应收款和应付账款的列报做出准确的判断。

三、其他信息

嘉凯城公司管理层（以下简称管理层）对其他信息负责。其他信息包括嘉凯城 2025 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到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。

四、管理层和治理层对财务报表的责任

嘉凯城公司管理层（以下简称管理层）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，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。

五、注册会计师对财务报表审计的责任

我们的责任是按照中国注册会计师审计准则的规定，对嘉凯城公司财务报表执行审计工作，以出具审计报告。但由于“形成无法表示意见的基础”部分所述的事项，我们无法获取充分、适当的审计证据以作为发表审计意见的基础。

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。

二、 财务报表

（一） 合并资产负债表

单位：元

项目	附注	2025年12月31日	2024年12月31日
流动资产：			
货币资金	五、1	87,691,895.24	76,664,936.50
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据	五、2	66,104.43	
应收账款	五、3	5,694,983.59	9,065,097.92
应收款项融资			
预付款项	五、4	6,521,325.67	6,401,153.68
应收保费			

应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款	五、5	259,592,088.66	229,816,503.21
其中：应收利息			
应收股利			
买入返售金融资产			
存货	五、6	1,743,172,828.64	1,894,777,564.94
其中：数据资源			
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	五、7	36,562,860.85	25,455,792.09
流动资产合计		2,139,302,087.08	2,242,181,048.34
非流动资产：			
发放贷款及垫款			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	五、8	80,739,652.80	80,740,156.19
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产	五、9	128,552,224.19	128,552,224.19
投资性房地产	五、10	1,313,732,395.69	1,717,764,751.91
固定资产	五、11	64,577,966.89	79,156,378.69
在建工程	五、12	57,669,217.70	58,721,893.82
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产	五、13	207,782,714.23	293,051,118.12
无形资产	五、14	1,569,450.96	1,667,692.55
其中：数据资源			
开发支出			
其中：数据资源			
商誉	五、15		
长期待摊费用	五、16	10,126,059.58	11,932,341.64
递延所得税资产	五、17	1,079,297.24	1,079,297.24

其他非流动资产	五、18		
非流动资产合计		1,865,828,979.28	2,372,665,854.35
资产总计		4,005,131,066.36	4,614,846,902.69
流动负债：			
短期借款	五、20	27,085,243.33	41,000,000.00
向中央银行借款			
拆入资金			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	五、21	845,894,324.72	739,509,304.34
预收款项	五、22	4,814,843.91	4,940,503.37
合同负债	五、23	109,342,051.73	110,101,452.25
卖出回购金融资产款			
吸收存款及同业存放			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
应付职工薪酬	五、24	54,814,047.77	56,601,856.53
应交税费	五、25	908,384,191.60	876,774,605.06
其他应付款	五、26	4,154,731,481.45	3,928,868,075.40
其中：应付利息			
应付股利			
应付手续费及佣金			
应付分保账款			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	五、27	1,293,421,557.34	1,387,306,614.05
其他流动负债	五、28	4,750,123.99	5,691,809.89
流动负债合计		7,403,237,865.84	7,150,794,220.89
非流动负债：			
保险合同准备金			
长期借款	五、29		
应付债券			
其中：优先股			

永续债			
租赁负债	五、30	201,122,633.62	293,543,283.60
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益	五、31	4,366,365.67	3,822,865.67
递延所得税负债		41,736,828.17	57,278,672.26
其他非流动负债			
非流动负债合计		247,225,827.46	354,644,821.53
负债合计		7,650,463,693.30	7,505,439,042.42
所有者权益（或股东权益）：			
股本	五、32	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	五、33	-856,947,057.83	-856,947,057.83
减：库存股			
其他综合收益	五、34	440,149,681.56	455,896,404.97
专项储备			
盈余公积	五、35	309,605,086.29	309,605,086.29
一般风险准备			
未分配利润	五、36	-5,082,507,501.85	-4,379,147,563.36
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计		-3,385,508,291.83	-2,666,401,629.93
少数股东权益		-259,824,335.11	-224,190,509.80
所有者权益（或股东权益）合计		-3,645,332,626.94	-2,890,592,139.73
负债和所有者权益（或股东权益）总计		4,005,131,066.36	4,614,846,902.69

法定代表人：李春皓

主管会计工作负责人：周照勇

会计机构负责人：王赞

（二） 母公司资产负债表

单位：元

项目	附注	2025年12月31日	2024年12月31日
----	----	-------------	-------------

流动资产：			
货币资金		392,370.39	427,789.51
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款			
应收款项融资			
预付款项		481,150.00	481,150.00
其他应收款		6,705,215,034.87	6,822,916,417.62
其中：应收利息			
应收股利			
买入返售金融资产			
存货			
其中：数据资源			
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		6,706,088,555.26	6,823,825,357.13
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		565,938,900.00	546,560,000.00
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		258,032.60	2,061,657.74
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产			
其中：数据资源			
开发支出			
其中：数据资源			
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		566,196,932.60	548,621,657.74
资产总计		7,272,285,487.86	7,372,447,014.87
流动负债：			
短期借款		27,085,243.33	41,000,000.00
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款		734,950.00	734,950.00
预收款项			
卖出回购金融资产款			
应付职工薪酬		24,615.30	24,615.30
应交税费		58,022,667.82	58,228,999.01
其他应付款		6,950,726,858.40	6,831,329,345.13
其中：应付利息			
应付股利			
合同负债			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债		737,576,727.92	752,220,534.52
其他流动负债			
流动负债合计		7,774,171,062.77	7,683,538,443.96
非流动负债：			
长期借款			
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
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			
负债合计		7,774,171,062.77	7,683,538,443.96
所有者权益（或股东权益）：			
股本		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		3,448,826,529.83	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
一般风险准备			
未分配利润		-5,988,040,079.52	-5,797,245,933.70
所有者权益（或股东权益）合计		-501,885,574.91	-311,091,429.09
负债和所有者权益（或股东权益）合计		7,272,285,487.86	7,372,447,014.87

（三） 合并利润表

单位：元

项目	附注	2025 年	2024 年
一、营业总收入			
其中：营业收入	五、37	285,117,659.62	328,816,267.96
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本			
其中：营业成本	五、37	240,822,866.74	316,107,491.43
利息支出			
手续费及佣金支出			
退保金			
赔付支出净额			
提取保险责任准备金净额			

保单红利支出			
分保费用			
税金及附加	五、38	-54,185,071.27	11,202,830.03
销售费用	五、39	17,594,788.87	27,729,113.43
管理费用	五、40	113,288,782.10	149,167,592.93
研发费用			
财务费用	五、41	270,205,014.62	376,128,664.15
其中：利息费用		270,164,458.58	381,277,461.54
利息收入		223,284.77	573,607.61
加：其他收益	五、42	-23,277,151.76	-14,104,023.93
投资收益（损失以“-”号填列）	五、43	-305,069.26	1,505,961,346.64
其中：对联营企业和合营企业的投资收益（损失以“-”号填列）			
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）			
汇兑收益（损失以“-”号填列）			
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）	五、44	-341,418,863.98	-484,726,851.75
信用减值损失（损失以“-”号填列）	五、45	1,787,727.29	-1,640,257,913.04
资产减值损失（损失以“-”号填列）	五、46	-45,624,228.94	-262,667,469.72
资产处置收益（损失以“-”号填列）	五、47	5,899,316.55	121,728,996.05
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		-705,546,991.54	-1,325,585,339.76
加：营业外收入	五、48	33,324,419.64	2,831,352.86
减：营业外支出	五、49	94,773,609.40	67,405,617.73
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-766,996,181.30	-1,390,159,604.63
减：所得税费用	五、50	-18,429,252.83	-69,093,483.25
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		-748,566,928.47	-1,321,066,121.38
其中：被合并方在合并前实现的净利润			
（一）按经营持续性分类：	-	-	-
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-748,566,928.47	-1,321,066,121.38
2.终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			

(二) 按所有权归属分类:	-	-	-
1.少数股东损益 (净亏损以“-”号填列)		-45,206,989.98	-100,459,488.68
2.归属于母公司所有者的净利润 (净亏损以“-”号填列)		-703,359,938.49	-1,220,606,632.70
六、其他综合收益的税后净额		-15,794,658.74	-32,846,868.16
(一) 归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额		-15,746,723.41	-29,604,988.43
1.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			
2.将重分类进损益的其他综合收益		-15,746,723.41	-29,604,988.43
(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) 其他		-15,746,723.41	-29,604,988.43
(二) 归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		-47,935.33	-3,241,879.73
七、综合收益总额		-764,361,587.21	-1,353,912,989.54
(一) 归属于母公司所有者的综合收益总额		-719,106,661.90	-1,250,211,621.13
(二) 归属于少数股东的综合收益总额		-45,254,925.31	-103,701,368.41
八、每股收益:			
(一) 基本每股收益 (元/股)		-0.39	-0.68
(二) 稀释每股收益 (元/股)		-0.39	-0.68

法定代表人: 李春皓

主管会计工作负责人: 周照勇

会计机构负责人: 王赞

(四) 母公司利润表

单位: 元

项目	附注	2025 年	2024 年
一、营业收入			

减：营业成本			
税金及附加		6,070.32	
销售费用			516,094.38
管理费用		7,581,366.55	14,640,506.35
研发费用			
财务费用		165,844,683.54	167,763,564.47
其中：利息费用		165,778,329.35	167,763,509.48
利息收入		289.88	706.01
加：其他收益			6,789.31
投资收益（损失以“-”号填列）			
其中：对联营企业和合营企业的投资收益（损失以“-”号填列）			
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）			
汇兑收益（损失以“-”号填列）			
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）			-17,000,000.00
信用减值损失（损失以“-”号填列）		-7,677,600.69	-2,296,167,803.80
资产减值损失（损失以“-”号填列）			-90,000,000.00
资产处置收益（损失以“-”号填列）			
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		-181,109,721.10	-2,586,081,179.69
加：营业外收入		831,298.68	
减：营业外支出		10,515,723.40	13,928,499.36
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-190,794,145.82	-2,600,009,679.05
减：所得税费用			
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		-190,794,145.82	-2,600,009,679.05
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			

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.其他			
六、综合收益总额		-190,794,145.82	-2,600,009,679.05
七、每股收益：			
(一) 基本每股收益（元/股）			
(二) 稀释每股收益（元/股）			

(五) 合并现金流量表

单位：元

项目	附注	2025 年	2024 年
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		250,118,931.70	305,952,107.80
客户存款和同业存放款项净增加额			
向中央银行借款净增加额			
向其他金融机构拆入资金净增加额			
收到原保险合同保费取得的现金			
收到再保险业务现金净额			
保户储金及投资款净增加额			
收取利息、手续费及佣金的现金			
拆入资金净增加额			
回购业务资金净增加额			
代理买卖证券收到的现金净额			
收到的税费返还		8,478,904.84	3,291,427.03

收到其他与经营活动有关的现金		36,388,848.53	32,038,218.26
经营活动现金流入小计		294,986,685.07	341,281,753.09
购买商品、接受劳务支付的现金		73,345,865.28	138,772,246.53
客户贷款及垫款净增加额			
存放中央银行和同业款项净增加额			
支付原保险合同赔付款项的现金			
为交易目的而持有的金融资产净增加额			
拆出资金净增加额			
支付利息、手续费及佣金的现金			
支付保单红利的现金			
支付给职工以及为职工支付的现金		104,712,999.14	119,341,326.41
支付的各项税费		18,280,002.65	39,890,387.72
支付其他与经营活动有关的现金		69,421,475.44	96,084,113.06
经营活动现金流出小计		265,760,342.51	394,088,073.72
经营活动产生的现金流量净额		29,226,342.56	-52,806,320.63
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		7,000,951.37	3,000,000.00
取得投资收益收到的现金		90,805.56	1,478,851.20
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		12,729,570.00	54,615,254.62
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		19,821,326.93	59,094,105.82
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		429,136.59	25,723,897.06
投资支付的现金		7,000,000.00	3,000,000.00
质押贷款净增加额			
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			1,510,252.43
投资活动现金流出小计		7,429,136.59	30,234,149.49
投资活动产生的现金流量净额		12,392,190.34	28,859,956.33
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			
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			
筹资活动现金流入小计			
偿还债务支付的现金			1,091,857.15
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		2,503,670.73	21,203,286.97
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润			810,545.97
支付其他与筹资活动有关的现金		18,311,728.81	36,404,390.62
筹资活动现金流出小计		20,815,399.54	58,699,534.74
筹资活动产生的现金流量净额		-20,815,399.54	-58,699,534.74
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			163.47
五、现金及现金等价物净增加额		20,803,133.36	-82,645,735.57
加：期初现金及现金等价物余额		61,721,917.62	144,367,653.19
六、期末现金及现金等价物余额		82,525,050.98	61,721,754.15

法定代表人：李春皓

主管会计工作负责人：周照勇

会计机构负责人：王赟

(六) 母公司现金流量表

单位：元

项目	附注	2025 年	2024 年
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		35,709.00	29,459.24
经营活动现金流入小计		35,709.00	29,459.24
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			
支付的各项税费			
支付其他与经营活动有关的现金		35,709.00	29,459.24
经营活动现金流出小计		35,709.00	29,459.24

经营活动产生的现金流量净额			
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金			
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			
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			
投资活动产生的现金流量净额			
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			
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计			
偿还债务支付的现金			
分配股利、利润或偿付利息支付的现金			
支付其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计			
筹资活动产生的现金流量净额			
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			
加：期初现金及现金等价物余额			
六、期末现金及现金等价物余额			

(七) 合并股东权益变动表

单位：元

项目	2025年												
	归属于母公司所有者权益										少数股东权益	所有者权益合计	
	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	一般风险准备			未分配利润
优先股		永续债	其他										
一、上年期末余额	1,804,191,500.00				-856,947,057.83		455,896,404.97		309,605,086.29		-4,379,147,563.36	-224,190,509.80	-2,890,592,139.73
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、本年期初余额	1,804,191,500.00			-856,947,057.83	455,896,404.97	309,605,086.29	4,379,147,563.36	-224,190,509.80	-2,890,592,139.73		
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)					-15,746,723.41		-703,359,938.49	-35,633,825.31	-754,740,487.21		
(一) 综合收益总额					-15,746,723.41		-703,359,938.49	-45,254,925.31	-764,361,587.21		
(二) 所有者								9,621,100.00	9,621,100.00		

者 投 入 和 减 少 资 本												
1. 股 东 投 入 的 普 通 股											9,621,100.00	9,621,100.00
2. 其 他 权 益 工 具 持 有 者 投 入 资 本												
3. 股 份 支 付 计 入 所 有 者 权 益 的 金 额												
4. 其 他												

(三) 利 润 分 配												
1. 提 取 盈 余 公 积												
2. 提 取 一 般 风 险 准 备												
3. 对 所 有 者 (或 股 东) 的 分 配												
4. 其 他												
(四) 所 有 者 权 益 内 部 结 转												

1.资本 公 积 转 增 资 本 (或 股 本)													
2.盈 余 公 积 转 增 资 本 (或 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				-856,947,057.83	440,149,681.56	309,605,086.29	-5,082,507,501.85	-259,824,335.11	-3,645,332,626.94		

项目	2024年											
	归属于母公司所有者权益										少数股东权益	所有者权益合计
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险		
	优	永	其									

		先 股	续 债	他		存 股		备		险 准 备			
一、上 年 末 余 额	1,804,191,500.0 0				- 856,947,057.8 3		485,501,393.4 0		309,605,086.2 9		- 3,158,540,930.6 6	- 120,489,141.3 9	- 1,536,679,150.1 9
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 年期 初余 额	1,804,191,500.0 0				- 856,947,057.8 3	485,501,393.4 0		309,605,086.2 9		- 3,158,540,930.6 6	- 120,489,141.3 9	- 1,536,679,150.1 9
三、本 期增 减变 动金 额(减 少以 “-” 号填 列)						-29,604,988.43				- 1,220,606,632.7 0	- 103,701,368.4 1	- 1,353,912,989.5 4
(一) 综合 收益 总额						-29,604,988.43				- 1,220,606,632.7 0	- 103,701,368.4 1	- 1,353,912,989.5 4
(二) 所有 者投 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 所 有 者 权 益 金 额												
4. 其 他												
(三) 利 润 分 配												
1. 提 取 盈 余 公 积												

2. 提 取 一 般 风 险 准 备												
3. 对 所 有 者 (或 股 东) 的 分 配												
4. 其 他												
(四) 所 有 者 权 内 部 结 转												
1. 资 本 公 积 转 增 资 本 (或 股 本)												
2. 盈 余												

公 积 转 增 资 本 (或 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			-856,947,057.83	455,896,404.97	309,605,086.29	4,379,147,563.36	-	224,190,509.80	-	2,890,592,139.73	-

法定代表人：李春皓

主管会计工作负责人：周照勇

会计机构负责人：王赞

(八) 母公司股东权益变动表

单位：元

项目	2025年											
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他								

						益				
一、上年期末余额	1,804,191,500.00			3,448,826,529.83			233,136,474.78		-5,797,245,933.70	-311,091,429.09
加：会计政策变更										
前期差错更正										
其他										
二、本年期初余额	1,804,191,500.00			3,448,826,529.83			233,136,474.78		-5,797,245,933.70	-311,091,429.09
三、本期增减变动金额 (减少以“-”号填列)									-190,794,145.82	- 190,794,145.82
(一) 综合收益总额									-190,794,145.82	- 190,794,145.82
(二) 所有者投入和减少资本										
1. 股东投入的普通股										
2. 其他权益工具持有者投入资本										
3. 股份支付计入所有者权益的金额										
4. 其他										
(三) 利润分配										
1. 提取盈余公积										

2. 提取一般风险准备												
3. 对所有者（或股东）的分配												
4. 其他												
（四）所有者权益内部结转												
1. 资本公积转增资本（或股本）												
2. 盈余公积转增资本（或股本）												
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				3,448,826,529.83				233,136,474.78		-5,988,040,079.52	-501,885,574.91

项目	2024年											
	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	一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计
		优	永	其								

		先	续	他								
		股	债									
一、上年期末余额	1,804,191,500.00				3,448,826,529.83				233,136,474.78		-	2,288,918,249.96
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年期初余额	1,804,191,500.00				3,448,826,529.83				233,136,474.78		-	2,288,918,249.96
三、本期增减变动金额 (减少以“-”号填列)											-	-
(一) 综合收益总额											2,600,009,679.05	2,600,009,679.05
(二) 所有者投入和减少资本											-	-
1. 股东投入的普通股												
2. 其他权益工具持有者投入资本												
3. 股份支付计入所有者权益的金额												
4. 其他												
(三) 利润分配												

1. 提取盈余公积													
2. 提取一般风险准备													
3. 对所有者（或股东）的分配													
4. 其他													
（四）所有者权益内部结转													
1.资本公积转增资本（或股本）													
2.盈余公积转增资本（或股本）													
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、本年期末余额	1,804,191,500.00				3,448,826,529.83				233,136,474.78		5,797,245,933.70	-	311,091,429.09

嘉凯城集团股份有限公司

2025 年度财务报表附注

(除特别说明外, 金额单位为人民币元)

一、公司基本情况

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。

2023年7月21日公司股票被深圳证券交易所决定终止上市，在2023年7月28日被深圳证券交易所摘牌，至此公司股票转入全国股转公司代为管理的退市板块挂牌交易。

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：浙江省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。

本公司本期纳入合并范围的子公司共124户，详见本附注六、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，注销7户，增加6户，合并范围变更主体的具体信息详见附注六、2其他原因的合并范围变更。

本财务报表业经本公司董事会于2026年4月24日决议批准报出。

二、财务报表的编制基础

1、编制基础

本公司财务报表以持续经营假设为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部发布的《企业会计准则——基本准则》和各项具体会计准则、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”），以及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》（2023年修订）的

规定编制。

根据企业会计准则的相关规定，本公司会计核算以权责发生制为基础。除某些金融工具和投资性房地产外，本财务报表均以历史成本为计量基础。资产如果发生减值，则按照相关规定计提相应的减值准备。

2、持续经营

截至 2025 年 12 月 31 日，本公司公司 2023 年度、2024 年度及 2025 年度已连续三年发生亏损，截至 2025 年 12 月 31 日，流动负债高于流动资产 526,393.58 万元，归属于母公司股东权益为- 338,550.83 万元。出现逾期支付有息负债及欠缴税费等现象及情况。

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，加强销售队伍的工作与考核。
- 2、对于存量债务，公司积极与债权人沟通展期方案。
- 3、加强影院经营管理，扩大公司利润与现金流；优化影城结构，提升我司影城整体盈利水平。

因此本财务报表系在持续经营假设的基础上编制。

三、重要会计政策和会计估计

本公司及各子公司从事房地产开发及影视放映经营。本公司及各子公司根据实际生产经营特点，依据相关企业会计准则的规定，对各项交易和事项制定了若干项具体会计政策和会计估计，详见如下各项描述。

1、遵循企业会计准则的声明

本公司编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司 2025 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况及 2025 年度的合并及母公司经营成果和合并及母公司现金流量等有关信息。

2、会计期间

本公司的会计期间分为年度和中期，会计中期指短于一个完整的会计年度的报告期间。本公司会计年度采用公历年度，即每年自 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

3、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。

4、记账本位币

人民币为本公司及境内子公司经营所处的主要经济环境中的货币，本公司及境内子公司以人民币为记账本位币。本公司编制本财务报表时所采用的货币为人民币。

5、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

企业合并，是指将两个或两个以上单独的企业合并形成一个报告主体的交易或事项。企业合并分为同一控制下企业合并和非同一控制下企业合并。

(1) 同一控制下企业合并

参与合并的企业在合并前后均受同一方或相同的多方最终控制，且该控制并非暂时性的，为同一控制下的企业合并。同一控制下的企业合并，在合并日取得对其他参与合并企业控制权的一方为合并方，参与合并的其他企业为被合并方。合并日，是指合并方实际取得对被合并方控制权的日期。

公司在企业合并中取得的资产和负债，按照合并日被合并方资产、负债（包括最终控制方收购被合并方形成的商誉）在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量；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，资本公积中股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

合并方为进行企业合并发生的各项直接费用，于发生时计入当期损益。

(2) 非同一控制下企业合并

参与合并的企业在合并前后不受同一方或相同的多方最终控制的，为非同一控制下的企业合并。非同一控制下的企业合并，在购买日取得对其他参与合并企业控制权的一方为购买方，参与合并的其他企业为被购买方。购买日，是指为购买方实际取得对被购买方控制权的日期。

对于非同一控制下的企业合并，合并成本包含购买日购买方为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值，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管理费用于发生时计入当期损益。购买方作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。所涉及的或有对价按其在购买日的公允价值计入合并成本，购买日后 12 个月内出现对购买日已存在情况的新的或进一步证据而需要调整或有对价的，相应调整合并商誉。购买方发生的合并成本及在合并中取得的可辨认净资产按购买日的公允价值计量。合并成本大于合并中取得的被购买方于购买日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，首先对取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值以及合并成本的计量进行复核，复核后合并成本仍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，其差额计入当期损益。

购买方取得被购买方的可抵扣暂时性差异，在购买日因不符合递延所得税资产确认条件而未予确认的，在购买日后 12 个月内，如取得新的或进一步的信息表明购买日的相关情况已经存在，预期被购买方在购买日可抵扣暂时性差异带来的经济利益能够实现的，则确认相关的递延所得税资产，同时减少商誉，商誉不足冲减的，差额部分确认为当期损益；除上述情况以外，确认与企业合并相关的递延所得税资产的，计入当期损益。

通过多次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，参考本部分前面各段描述及本附注三、13“长期股权投资”进行会计处理；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：

在个别财务报表中，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；购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，在处置该项投资时将与其相关的其他综合收益采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理（即，除了按照权益法核算的在被购买方重新计量设定受益计划净负债或净资产导致的变动中的相应份额以外，其余转入当期投资收益）。

在合并财务报表中，对于购买日之前持有的被购买方的股权，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其他综合收益的，与其相关的其他综合收益应当采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理（即，除了按照权益法核算的在被购买方重新计量设定受益计划净负债或净资产导致的变动中的相应份额以外，其余转为购买日所属当期投资收益）。

6、控制的判断标准和合并财务报表的编制方法

（1）控制的判断标准

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定。控制是指本公司拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响该回报金额。通常包括母公司拥有其半数以上的表决权的被投资单位和公司虽拥有其半数以下的表决权但通过与被投资单位其他投资者之间的协议，拥有被投资单位半数以上表决权；根据公司章程或协议，有权决定被投资单位的财务和经营决策；有权任免被投资单位的董事会的多数成员；在被投资单位董事会占多数表决权。

（2）合并财务报表编制的方法

从取得子公司的净资产和生产经营决策的实际控制权之日起，本公司开始将其纳入合并范围；从丧失实际控制权之日起停止纳入合并范围。对于处置的子公司，处置日前的经营成果和现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中；当期处置的子公司，不调整合并资产负债表的期初数。非同一控制下企业合并增加的子公司，其购买日后的经营成果及现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中，且不调整合并财务报表的期初数和对比数。同一控制下企业合并增加的子公司，其自合并当期期初至合并日的经营成果和现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中，并且同时调整合并财务报表的对比数。

在编制合并财务报表时，子公司与本公司采用的会计政策或会计期间不一致的，按照本公司的会计政策和会计期间对子公司财务报表进行必要的调整。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。

公司内所有重大往来余额、交易及未实现利润在合并财务报表编制时予以抵销。

子公司的股东权益及当期净损益中不属于本公司所拥有的部分分别作为少数股东权益及少数股东损益在合并财务报表中股东权益及净利润项下单独列示。子公司当期净损益中属于少数股东权益的份额，在合并利润表中净利润项目下以“少数股东损益”项目列示。少数股东分担的子公司的亏损超过了少数股东在该子公司期初股东权益中所享有的份额，仍冲减少数股东权益。

当因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控制权时，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。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益，在丧失控制权时采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理（即，除了在该原有子公司重新计量设定受益计划净负债或净资产导致的变动以外，其余一并转为当期投资收益）。其后，对该部分剩余股权按照《企业会计准则第2号——长期股权投资》或《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》等相关规定进行后续计量，详见本附注三、13“长期股权投资”或本附注三、10“金融工具”。

本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，需区分处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易是否属于一揽子交易。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：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。不属于一揽子交易的，对其中的每一项交易视情况分别按照“不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资”和“因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控制权”适用的原则进行会计处理。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。

7、合营安排分类及共同经营会计处理方法

合营安排，是指一项由两个或两个以上的参与方共同控制的安排。本公司根据在合营安排中享有的权利和承担的义务，将合营安排分为共同经营和合营企业。共同经营，是指本公司享有该安排相关资产且承担该安排相关负债的合营安排。合营企业，是指本公司仅对该安排的净资产享有权利的合营安排。

本公司对合营企业的投资采用权益法核算，按照本附注三、13（2）②“权益法核算的长期股权投资”中所述的会计政策处理。

本公司作为合营方对共同经营，确认本公司单独持有的资产、单独所承担的负债，以及按本公司份额确认共同持有的资产和共同承担的负债；确认出售本公司享有的共同经营产出份额所产生的收入；按本公司份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；确认本公司单独所发生的费用，以及按本公司份额确认共同经营发生的费用。

当本公司作为合营方向共同经营投出或出售资产（该资产不构成业务，下同）、或者自共同经营购买资产时，在该等资产出售给第三方之前，本公司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。该等资产发生符合《企业会计准则第8号——资产减值》等规定的资产减值损失的，对于由本公司向共同经营投出或出售资产的情况，本公司全额确认该损失；对于本公司自共同经营购买资产的情况，本公司按承担的份额确认该损失。

8、现金及现金等价物的确定标准

本公司现金及现金等价物包括库存现金、可以随时用于支付的存款以及本公司持有的期限短（一般为从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

9、外币业务和外币报表折算

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。

10、金融工具

在本公司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。

（1）金融资产的分类、确认和计量

本公司根据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：以摊余成本计量的金融资产；以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产；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。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；对于其他类别的金融资产，相关交易费用计入初始确认金额。因销售产品或提供劳务而产生的、未包含或不考虑重大融资成分的应收账款或应收票据，本公司按照预期有权收取的对价金额作为初始确认金额。

①以摊余成本计量的金融资产

本公司管理以摊余成本计量的金融资产的业务模式为以收取合同现金流量为目标，且此类金融资产的合同现金流量特征与基本借贷安排相一致，即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。本公司对于此类金融资产，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量，其摊销或减值产生的利得或损失，计入当期损益。

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

本公司管理此类金融资产的业务模式为既以收取合同现金流量为目标又以出售为目标，且此类金融资产的合同现金流量特征与基本借贷安排相一致。本公司对此类金融资产按照公允价值计量且其变动计入其他综合收益，但减值损失或利得、汇兑损益和按照实际利率法计算的利息收入计入当期损益。

此外，本公司将部分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。本公司将该类金融资产的相关股利收入计入当期损益，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将从其他综合收益转入留存收益，不计入当期损益。

③以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

本公司将上述以摊余成本计量的金融资产和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外的金融资产，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。此外，在初始确认时，本公司为了消除或显著减少会计错配，将部分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。对于此类金融资产，本公司采用公允价值进行后续计量，公允价值变动计入当期损益。

(2) 金融负债的分类、确认和计量

金融负债于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和其他金融负债。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，相关交易费用直接计入当期损益，其他金融负债的相关交易费用计入其初始确认金额。

①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，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。

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，公允价值变动计入当期损益。

被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，该负债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，且终止确认该负债时，计入其他综合收益的自身信用风险变动引起的其公允价值累计变动额转入留存收益。其余公允价值变动计入当期损益。若按上述方式对该等金融负债的自身信用风险变动的影响进行处理会造成或扩大损益中的会计错配的，本公司将该金融负债的全部利得或损失（包括企业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、财务担保合同外的其他金融负债分类为以摊余成本计量的金融负债, 按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。

(3) 金融资产转移的确认依据和计量方法

满足下列条件之一的金融资产, 予以终止确认: 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, 且将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方; ③ 该金融资产已转移, 虽然企业既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬, 但是放弃了对该金融资产的控制。

若企业既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬, 且未放弃对该金融资产的控制的, 则按照继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产, 并相应确认有关负债。继续涉入所转移金融资产的程度, 是指该金融资产价值变动使企业面临的风险水平。

金融资产整体转移满足终止确认条件的, 将所转移金融资产的账面价值及因转移而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之和的差额计入当期损益。

金融资产部分转移满足终止确认条件的, 将所转移金融资产的账面价值在终止确认及未终止确认部分之间按其相对的公允价值进行分摊, 并将因转移而收到的对价与应分摊至终止确认部分的原计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和与分摊的前述账面金额之差额计入当期损益。

本公司对采用附追索权方式出售的金融资产, 或将持有的金融资产背书转让, 需确定该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬是否已经转移。已将该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方的, 终止确认该金融资产; 保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的, 不终止确认该金融资产; 既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的, 则继续判断企业是否对该资产保留了控制, 并根据前面各段所述的原则进行会计处理。

(4) 金融负债的终止确认

金融负债(或其一部分)的现时义务已经解除的, 本公司终止确认该金融负债(或该部分金融负债)。本公司(借入方)与借出方签订协议, 以承担新金融负债的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, 终止确认原金融负债, 同时确认一项新金融负债。本公司对原金融负债(或其一部分)的合同条款作出实质性修改的, 终止确认原金融负债, 同时按照修改后的条款确认一项新金融负债。

金融负债(或其一部分)终止确认的, 本公司将其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。

（5）金融资产和金融负债的抵销

当本公司具有抵销已确认金额的金融资产和金融负债的法定权利，且该种法定权利是当前可执行的，同时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时，金融资产和金融负债以相互抵销后的净额在资产负债表内列示。除此以外，金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，不予相互抵销。

（6）金融资产和金融负债的公允价值确定方法

公允价值，是指市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。金融工具存在活跃市场的，本公司采用活跃市场中的报价确定其公允价值。活跃市场中的报价是指易于定期从交易所、经纪商、行业协会、定价服务机构等获得的价格，且代表了在公平交易中实际发生的市场交易的价格。金融工具不存在活跃市场的，本公司采用估值技术确定其公允价值。估值技术包括参考熟悉情况并自愿交易的各方最近进行的市场交易中使用的价格、参照实质上相同的其他金融工具当前的公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等。在估值时，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，使用不可输入值。

11、金融资产减值

本公司需确认减值损失的金融资产系以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资，主要包括应收票据、应收账款、其他应收款、债权投资、其他债权投资、长期应收款等。此外，对部分财务担保合同，也按照本部分所述会计政策计提减值准备和确认信用减值损失。

（1）减值准备的确认方法

本公司以预期信用损失为基础，对上述各项目按照其适用的预期信用损失计量方法（一般方法或简化方法）计提减值准备并确认信用减值损失。

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，对于购买或源生的已发生信用减值的金融资产，本公司按照该金融资产经信用调整的实际利率折现。

预期信用损失计量的一般方法是指，本公司在每个资产负债表日评估金融资产的信用风险自初始确认后是否已经显著增加，如果信用风险自初始确认后已显著增加，本公司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；如果信用风险自初始确认后未显著增加，本公司按照相当于未来 12 个月内预期信用损失的金额计量损失准备。本公司在评估预期信用损失时，考虑所有合理且有依据的信息，包括前瞻性信息。

对于在资产负债表日具有较低信用风险的金融工具，本公司假设其信用风险自初始确认后并未显著增加，选择按照未来 12 个月内的预期信用损失计量损失准备。

（2）信用风险自初始确认后是否显著增加的判断标准

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。

（3）已发生信用减值的金融资产的判断标准

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。

（4）以组合为基础评估预期信用风险的组合方法

本公司对信用风险显著不同的金融资产单项评价信用风险，如：应收关联方款项；与对方存在争议或涉及诉讼、仲裁的应收款项；已有明显迹象表明债务人很可能无法履行还款义务的应收款项等。

除了单项评估信用风险的金融资产外，本公司基于共同风险特征将金融资产划分为不同的组别，本公司采用的共同信用风险特征包括：关联方组合、账龄组合、保证金组合等，在组合的基础上评估信用风险。

（5）金融资产减值的会计处理方法

期末，本公司计算各类金融资产的预计信用损失，如果该预计信用损失大于其当前减值准备的账面金额，将其差额确认为减值损失；如果小于当前减值准备的账面金额，则将

差额确认为减值利得。

(6) 各类金融资产信用损失的确定方法

① 应收票据

本公司对于应收票据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。基于应收票据的信用风险特征，将其划分为不同组合：

项 目	确定组合的依据
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
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

② 应收账款及合同资产

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上述金融工具减值。

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

③ 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上述金融工具减值。

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

12、存货

(1) 存货的分类

(a) 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。

(b) 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) 存货取得和发出的计价方法

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认和跌价准备的计提方法

(a) 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。

(b) 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) 存货的盘存制度为永续盘存制。

(5) 低值易耗品和包装物的摊销方法

低值易耗品于领用时按一次摊销法摊销；其他周转材料于领用时按一次摊销法/分次摊销法/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。

13、长期股权投资

本部分所指的长期股权投资是指本公司对被投资单位具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资。本公司对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资，作为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产核算，其中如果属于非交易性的，本公司在初始确认时可选择将其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核算，其会计政策详见附注三、10“金融工具”。

共同控制，是指本公司按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。重大影响，是指本公司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。

（1）投资成本的确定

对于同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在合并日按照被合并方股东权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的现金、转让的非现金资产以及所承担债务账面价值之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照被合并方股东权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本，按照发行股份的面值总额作为股本，长期股权投资初始投资成本与所发行股份面值总额之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

对于非同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在购买日按照合并成本作为长期股权投资的初始投资成本，合并成本包括购买方付出的资产、发生或承担的负债、发行的权益性证券的公允价值之和。

合并方或购买方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相关管理费用，于发生时计入当期损益。

除企业合并形成的长期股权投资外的其他股权投资，按成本进行初始计量，该成本视长期股权投资取得方式的不同，分别按照本公司实际支付的现金购买价款、本公司发行的权益性证券的公允价值、投资合同或协议约定的价值、非货币性资产交换交易中换出资产的公允价值或原账面价值、该项长期股权投资自身的公允价值等方式确定。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也计入投资成本。

（2）后续计量及损益确认方法

对被投资单位具有共同控制（构成共同经营者除外）或重大影响的长期股权投资，采用权益法核算。此外，公司财务报表采用成本法核算能够对被投资单位实施控制的长期股权投资。

① 成本法核算的长期股权投资

采用成本法核算时，长期股权投资按初始投资成本计价，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者对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或者利润外，当期投资收益按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认。

② 权益法核算的长期股权投资

采用权益法核算时，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，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，其差额计入当期损益，同时调整长期股权投资的成本。

采用权益法核算时，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；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资本公积。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。被投资单位采用的会计政策及会计期间与本公司不一致的，按照本公司的会计政策及会计期间对被投资单位的财务报表进行调整，并据以确认投资收益和其他综合收益。对于本公司与联营企业及合营企业之间发生的交易，投出或出售的资产不构成业务的，未实现内部交易损益按照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。但本公司与被投资单位发生的未实现内部交易损失，属于所转让资产减值

损失的，不予以抵销。

在确认应分担被投资单位发生的净亏损时，以长期股权投资的账面价值和其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限。此外，如本公司对被投资单位负有承担额外损失的义务，则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净利润的，本公司在收益分享额弥补未确认的亏损分担额后，恢复确认收益分享额。

对于本公司首次执行新会计准则之前已经持有的对联营企业和合营企业的长期股权投资，如存在与该投资相关的股权投资借方差额，按原剩余期限直线摊销的金额计入当期损益。

③ 收购少数股权

在编制合并财务报表时，因购买少数股权新增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，调整资本公积，资本公积不足冲减的，调整留存收益。

④ 处置长期股权投资

在合并财务报表中，母公司在不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资，处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司净资产的差额计入股东权益；母公司部分处置对子公司的长期股权投资导致丧失对子公司控制权的，按本附注三、6、（2）“合并财务报表编制的方法”中所述的相关会计政策处理。

其他情形下的长期股权投资处置，对于处置的股权，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期损益。

采用权益法核算的长期股权投资，处置后的剩余股权仍采用权益法核算的，在处置时将原计入股东权益的其他综合收益部分按相应的比例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。因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，按比例结转入当期损益。

采用成本法核算的长期股权投资，处置后剩余股权仍采用成本法核算的，其在取得对被投资单位的控制之前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，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，并按比例结转当期损益；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其他所有者权益变动按比例结转当期损益。

本公司因处置部分股权投资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；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，改按金融工具确认和计量准则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之间的差额计入当期损益。对于本公司

取得对被投资单位的控制之前，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，在丧失对被投资单位控制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其他所有者权益变动在丧失对被投资单位控制时结转入当期损益。其中，处置后的剩余股权采用权益法核算的，其他综合收益和其他所有者权益按比例结转；处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则进行会计处理的，其他综合收益和其他所有者权益全部结转。

14、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。

15、固定资产

(1) 固定资产确认条件

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产仅在与有关的经济利益很可能流入本公司，且其成本能够可靠地计量时才予以确认。固定资产按成本并考虑预计弃置费用因素的影响进行初始计量。

(2) 各类固定资产的折旧方法

固定资产从达到预定可使用状态的次月起，采用年限平均法在使用寿命内计提折旧。

各类固定资产的使用寿命、预计净残值和年折旧率如下：

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。

(3) 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、19“长期资产减值”。

(4) 其他说明

与固定资产有关的后续支出，如果与该固定资产有关的经济利益很可能流入且其成本能够可靠地计量，则计入固定资产成本，并终止确认被替换部分的账面价值。除此以外的其他后续支出，在发生时计入当期损益。

当固定资产处于处置状态或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差额计入当期损益。

本公司至少于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，如发生改变则作为会计估计变更处理。

16、在建工程

本公司在建工程分为自营方式建造和出包方式建造两种。在建工程在工程完工达到预定可使用状态时，结转固定资产。预定可使用状态的判断标准，应符合下列情况之一：固定资产的实体建造（包括安装）工作已经全部完成或实质上已经全部完成；已经试生产或试运行，并且其结果表明资产能够正常运行或能够稳定地生产出合格产品，或者试运行结果表明其能够正常运转或营业；该项建造的固定资产上的支出金额很少或者几乎不再发

生；所购建的固定资产已经达到设计或合同要求，或与设计或合同要求基本相符。

在建工程达到预定可使用状态时，按工程实际成本转入固定资产。已达到预定可使用状态但尚未办理竣工决算的，先按估计价值转入固定资产，待办理竣工决算后再按实际成本调整原暂估价值，但不再调整原已计提的折旧。

在建工程的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注三、19“长期资产减值”。

17、借款费用

借款费用包括借款利息、折价或溢价的摊销、辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额等。可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的借款费用，在资产支出已经发生、借款费用已经发生、为使资产达到预定可使用或可销售状态所必要的购建或生产活动已经开始时，开始资本化；构建或者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时，停止资本化。其余借款费用在发生当期确认为费用。

专门借款当期实际发生的利息费用，减去尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额予以资本化；一般借款根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，确定资本化金额。资本化率根据一般借款的加权平均利率计算确定。

资本化期间内，外币专门借款的汇兑差额全部予以资本化；外币一般借款的汇兑差额计入当期损益。

符合资本化条件的资产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可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。

如果符合资本化条件的资产在购建或生产过程中发生非正常中断、并且中断时间连续超过3个月的，暂停借款费用的资本化，直至资产的购建或生产活动重新开始。

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。

18、无形资产

(1) 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。

无形资产按成本进行初始计量。与无形资产有关的支出，如果相关的经济利益很可能流入本公司且其成本能可靠地计量，则计入无形资产成本。除此以外的其他项目的支出，在发生时计入当期损益。

取得的土地使用权通常作为无形资产核算。自行开发建造厂房等建筑物，相关的土地使用权支出和建筑物建造成本则分别作为无形资产和固定资产核算。如为外购的房屋及建筑物，则将有关价款在土地使用权和建筑物之间进行分配，难以合理分配的，全部作为固定资产处理。

使用寿命有限的无形资产自可供使用时起，对其原值在其预计使用寿命内采用直线法

分期平均摊销。使用寿命不确定的无形资产不予摊销。

期末，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命和摊销方法进行复核，如发生变更则作为会计估计变更处理。此外，还对使用寿命不确定的无形资产的使用寿命进行复核，如果有证据表明该无形资产为企业带来经济利益的期限是可预见的，则估计其使用寿命并按照使用寿命有限的无形资产的摊销政策进行摊销。

(2) 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、19“长期资产减值”。

19、长期资产减值

对于固定资产、在建工程、使用寿命有限的无形资产、使用权资产、联营企业的长期股权投资等非流动非金融资产，本公司于资产负债表日判断是否存在减值迹象。如存在减值迹象的，则估计其可收回金额，进行减值测试。商誉、使用寿命不确定的无形资产和尚未达到可使用状态的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年均进行减值测试。

减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入减值损失。可收回金额为资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间的较高者。资产的公允价值根据公平交易中销售协议价格确定；不存在销售协议但存在资产活跃市场的，公允价值按照该资产的买方出价确定；不存在销售协议和资产活跃市场的，则以可获取的最佳信息为基础估计资产的公允价值。处置费用包括与资产处置有关的法律费用、相关税费、搬运费以及为使资产达到可销售状态所发生的直接费用。资产预计未来现金流量的现值，按照资产在持续使用过程中和最终处置时所产生的预计未来现金流量，选择恰当的折现率对其进行折现后的金额加以确定。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认，如果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确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

在财务报表中单独列示的商誉，在进行减值测试时，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。测试结果表明包含分摊的商誉的资产组或资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认相应的减值损失。减值损失金额先抵减分摊至该资产组或资产组组合的商誉的账面价值，再根据资产组或资产组组合中除商誉以外的其他各项资产的账面价值所占比重，按比例抵减其他各项资产的账面价值。

上述资产减值损失一经确认，以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

20、长期待摊费用

长期待摊费用为已经发生但应由报告期和以后各期负担的分摊期限在一年以上的各项费用。本公司的长期待摊费用主要包括装修费。长期待摊费用在预计受益期间按直线法摊销。

21、合同负债

合同负债，是指本公司已收或应收客户对价而应向客户转让商品的义务。如果在本公司

向客户转让商品之前，客户已经支付了合同对价或本公司已经取得了无条件收款权，本公司在客户实际支付款项和到期应支付款项孰早时点，将该已收或应收款项列示为合同负债。同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示，不同合同下的合同资产和合同负债不予抵销。

22、职工薪酬

本公司职工薪酬主要包括短期职工薪酬、离职后福利、辞退福利。其中：

短期薪酬主要包括工资、奖金、津贴和补贴、职工福利费、医疗保险费、生育保险费、工伤保险费、住房公积金、工会经费和职工教育经费、非货币性福利等。本公司在职工为本公司提供服务的会计期间将实际发生的短期职工薪酬确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。其中非货币性福利按公允价值计量。

离职后福利主要包括基本养老保险、失业保险等。离职后福利计划包括设定提存计划。采用设定提存计划的，相应的应缴存金额于发生时计入相关资产成本或当期损益。

在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系，或为鼓励职工自愿接受裁减而提出给予补偿的建议，在本公司不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时，和本公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本两者孰早日，确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益。但辞退福利预期在年度报告期结束后十二个月不能完全支付的，按照其他长期职工薪酬处理。

职工内部退休计划采用与上述辞退福利相同的原则处理。本公司将自职工停止提供服务日至正常退休日的期间拟支付的内退人员工资和缴纳的社会保险费等，在符合预计负债确认条件时，计入当期损益（辞退福利）。

本公司向职工提供的其他长期职工福利，符合设定提存计划的，按照设定提存计划进行会计处理，除此之外按照设定受益计划进行会计处理。

23、股份支付

（1）股份支付的会计处理方法

股份支付是为了获取职工或其他方提供服务而授予权益工具或者承担以权益工具为基础确定的负债的交易。股份支付为以权益结算的股份支付。

① 以权益结算的股份支付

用以换取职工提供的服务的权益结算的股份支付，以授予职工权益工具在授予日的公允价值计量。该公允价值的金额在完成等待期内的服务或达到规定业绩条件才可行权的情况下，在等待期内以对可行权权益工具数量的最佳估计为基础，按直线法计算计入相关成本或费用，相应增加资本公积。

在等待期内每个资产负债表日，本公司根据最新取得的可行权职工人数变动等后续信息做出最佳估计，修正预计可行权的权益工具数量。上述估计的影响计入当期相关成本或费用，并相应调整资本公积。

用以换取其他方服务的权益结算的股份支付，如果其他方服务的公允价值能够可靠计

量，按照其他方服务在取得日的公允价值计量，如果其他方服务的公允价值不能可靠计量，但权益工具的公允价值能够可靠计量的，按照权益工具在服务取得日的公允价值计量，计入相关成本或费用，相应增加股东权益。

(2) 修改、终止股份支付计划的相关会计处理

本公司对股份支付计划进行修改时，若修改增加了所授予权益工具的公允价值，按照权益工具公允价值的增加相应确认取得服务的增加。权益工具公允价值的增加是指修改前后的权益工具在修改日的公允价值之间的差额。若修改减少了股份支付公允价值总额或采用了其他不利于职工的方式，则仍继续对取得的服务进行会计处理，视同该变更从未发生，除非本公司取消了部分或全部已授予的权益工具。

在等待期内，如果取消了授予的权益工具，本公司对取消所授予的权益性工具作为加速行权处理，将剩余等待期内应确认的金额立即计入当期损益，同时确认资本公积。职工或其他方能够选择满足非可行权条件但在等待期内未满足的，本公司将其作为授予权益工具的取消处理。

24、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

(a) 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。

(b) 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。

(c) 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。

(d) 使用费收入

根据有关合同或协议，按权责发生制确认收入。

(e) 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。

25、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。

26、递延所得税资产/递延所得税负债

根据资产、负债的账面价值与其计税基础之间的差额（未作为资产和负债确认的项目按照税法规定可以确定其计税基础的，该计税基础与其账面数之间的差额），按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计算确认递延所得税资产或递延所得税负债。

确认递延所得税资产以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限。资产负债表日，有确凿证据表明未来期间很可能获得足够的应纳税所得额用来抵扣可抵扣暂时性差异的，确认以前会计期间未确认的递延所得税资产。

资产负债表日，对递延所得税资产的账面价值进行复核，如果未来期间很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，则减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时，转回减记的金额。

本公司当期所得税和递延所得税作为所得税费用或收益计入当期损益，但不包括下列情况产生的所得税：企业合并；直接在所有者权益中确认的交易或者事项。

当拥有以净额结算的法定权利，且意图以净额结算或取得资产、清偿负债同时进行，本公司当期所得税资产及当期所得税负债以抵销后的净额列报。

27、租赁

（1） 本公司作为承租人

本公司租赁资产的类别主要为房屋建筑物租赁和影院放映设备租赁。

在租赁期开始日，本公司对除短期租赁和低价值资产租赁以外的租赁确认使用权资产和租赁负债，并在租赁期内分别确认折旧费用和利息费用。

本公司在租赁期内各个期间采用直线法，将短期租赁和低价值资产租赁的租赁付款额计入当期费用。

①使用权资产

使用权资产，是指承租人可在租赁期内使用租赁资产的权利。在租赁期开始日，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承租人发生的初始直接费用；④承租人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。

本公司使用权资产折旧采用年限平均法分类计提。对于能合理确定租赁期届满时将会取得租赁资产所有权的，在租赁资产预计剩余使用寿命内计提折旧；对于无法合理确定租

赁期届满时将会取得租赁资产所有权的，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。

本公司按照《企业会计准则第 8 号——资产减值》的相关规定来确定使用权资产是否已发生减值并进行会计处理。

②租赁负债

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。租赁付款额包括：①固定付款额（包括实质固定付款额），存在租赁激励的，扣除租赁激励相关金额；②取决于指数或比率的可变租赁付款额；③根据承租人提供的担保余值预计应支付的款项；④购买选择权的行权价格，前提是承租人合理确定将行使该选择权；⑤行使终止租赁选择权需支付的款项，前提是租赁期反映出承租人将行使终止租赁选择权；

本公司采用租赁内含利率作为折现率；如果无法合理确定租赁内含利率的，则采用本公司的增量借款利率作为折现率。本公司按照固定的周期性利率计算租赁负债在租赁期内各期间的利息费用，并计入财务费用。该周期性利率是指公司所采用的折现率或修订后的折现率。

未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

当本公司对续租选择权、终止租赁选择权或者购买选择权的评估结果发生变化的，则按变动后的租赁付款额和修订后的折现率计算的现值重新计量租赁负债，并相应调整使用权资产的账面价值。当实质租赁付款额、担保余值预计的应付金额或者取决于指数或比率的可变租赁付款额发生变动的，则按变动后的租赁付款额和原折现率计算的现值重新计量租赁负债，并相应调整使用权资产的账面价值。

③短期租赁和低价值资产租赁

对于短期租赁（在租赁开始日租赁期不超过 12 个月的租赁）和低价值资产租赁，本公司采取简化处理方法，不确认使用权资产和租赁负债，而在租赁期内各个期间按照直线法或其他系统合理的方法将租赁付款额计入相关资产成本或当期损益。

（2） 本公司作为出租人

① 经营租赁

本公司采用直线法将经营租赁的租赁收款额确认为租赁期内各期间的租金收入。与经营租赁有关的未计入租赁收款额的可变租赁付款额，于实际发生时计入当期损益。

② 融资租赁

于租赁期开始日，本公司确认应收融资租赁款，并终止确认融资租赁资产。应收融资租赁款以租赁投资净额（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）进行初始计量，并按照固定的周期性利率计算确认租赁期内的利息收入。本公司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。

28、其他重要的会计政策和会计估计

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、外部市场环境、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）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十、2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。

29、重要会计政策、会计估计的变更

(1) 会计政策变更

本报告期主要会计政策未发生变更。

(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

1、主要税种及税率

税种	计税依据	税率	备注
增值税	应税收入按税法规定的税率计算销项税，并按扣除当期允许抵扣的进项税额后的差额计缴增值税。	13%、9%、6%、5%、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	5%、20%或25%	
土地增值税	房地产转让所得的增值额	30%-60%	

2、税收优惠及批文

根据《财政部 税务总局关于进一步支持小微企业和个体工商户发展有关税费政策的公告》（财政部 税务总局公告2023年第12号），本公司部分子公司符合小型微利企业标准自2023年1月1日起至2027年12月31日，年应纳税所得额不超过100万元的部分，减按25%计入应纳税所得额，按20%的税率缴纳企业所得税。

根据《财政部 税务总局关于进一步实施小微企业“六税两费”减免政策的公告》（财政部 税务总局公告2023年第12号），本公司部分子公司符合小型微利企业标准自2023年1月1日起至2024年12月31日，在50%的税额幅度内减征资源税、城市维护建设税、房产税、城镇土地使用税、印花税（不含证券交易印花税）、耕地占用税和教育费附加、地方教育附加。

五、合并财务报表项目注释

以下注释项目（含公司财务报表主要项目注释）除非特别指出，“期末”指2025年12月31日，“上年年末”指2024年12月31日，“本期”指2025年度，“上期”指2024年度。

1、货币资金

项目	期末余额	上年年末余额
库存现金	183,067.32	213,888.70
银行存款	68,213,257.38	76,027,167.76
其他货币资金	19,295,570.54	423,880.04
合计	87,691,895.24	76,664,936.50

其中受限制的货币资金明细如下：

项目	期末余额	上年年末余额
由于诉讼冻结的银行存款	4,698,041.82	14,367,631.95
各类暂时无法使用的保证金	233,589.23	250,265.63
其他	235,213.21	325,121.31
合计	5,166,844.26	14,943,018.88

2、应收票据

项目	期末余额	上年年末余额
银行承兑汇票	66,104.43	
小计	66,104.43	
减：坏账准备		
合计	66,104.43	

3、应收账款

(1) 按账龄披露

账龄	期末余额	上年年末余额
1年以内	4,390,580.59	39,482,698.30
1至2年	34,594,095.04	4,575,273.17
2至3年	2,370,850.71	1,498,618.54
3至4年	277,566.99	14,542,555.89
4至5年	14,414,266.29	3,121,334.06
5年以上	117,759,749.73	114,666,945.45
小计	173,807,109.35	177,887,425.41
减：坏账准备	168,112,125.76	168,822,327.49
合计	5,694,983.59	9,065,097.92

(2) 按坏账计提方法分类列示

类别	期末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
单项计提坏账准备的应收账款	116,171,746.07	66.84	116,153,814.11	99.98	17,931.96
按组合计提坏账准备的应收账款	57,635,363.28	33.16	51,958,311.65	90.15	5,677,051.63
其中：关联方组合	9,921,827.10	5.71	9,776,282.53	98.53	145,544.57
账龄组合	47,713,536.18	27.45	42,182,029.12	88.41	5,531,507.06
合计	173,807,109.35	100.00	168,112,125.76	96.72	5,694,983.59

(续)

类别	上年年末余额				
	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	116,197,368.61	65.32	116,021,707.84	99.85	175,660.77
按组合计提坏账准备的应收账款	61,690,056.80	34.68	52,800,619.65	85.59	8,889,437.15
其中：关联方组合	14,206,587.45	7.99	10,755,680.11	75.71	3,450,907.34
账龄组合	47,483,469.35	26.69	42,044,939.54	88.55	5,438,529.81
合计	177,887,425.41	100.00	168,822,327.49	94.90	9,065,097.92

①期末单项计提坏账准备的应收账款

应收账款(按单位)	期末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例	计提依据
湖州嘉恒置业有限公司	33,863,769.39	33,863,769.39	100.00	公司破产重组
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
苏州荳元地产营销策划有限公司	5,200,100.00	5,200,100.00	100.00	时间较长,收回可能性较低
歌山建设集团有限公司	9,778,738.28	9,778,738.28	100.00	时间较长,收回可能性较低
长兴市政工程公司	7,875,581.88	7,875,581.88	100.00	时间较长,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	时间较长,收回可能性较低
其他金额较小的应收账款	5,166,606.41	5,148,674.45	99.65	时间较长,收回可能性较低
合计	116,171,746.07	116,153,814.11	99.98	

续上表

应收账款(按单位)	期初余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例	计提依据
湖州嘉恒置业有限公司	33,863,769.39	33,863,769.39	100.00	公司破产重组
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
苏州荳元地产营销策划有限公司	5,200,100.00	5,200,100.00	100.00	时间较长,收回可能性较低
歌山建设集团有限公司	9,778,738.28	9,778,738.28	100.00	时间较长,收回可能性较低
长兴市政工程公司	7,875,581.88	7,875,581.88	100.00	时间较长,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	时间较长,收回可能性较低
其他金额较小的应收账款	5,192,228.95	5,016,568.18	96.62	时间较长,收回可能性较低
合计	116,197,368.61	116,021,707.84	99.85	

②组合中，按账龄组合计提坏账准备的应收账款

账龄	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	3,743,191.64	166,453.01	4.45
1—2 年	425,238.69	115,482.18	27.16
2—3 年	2,370,234.41	1,152,571.44	48.63
3—4 年	204,291.99	163,433.59	80.00
4—5 年	439,433.05	351,546.44	80.00
5 年以上	40,531,146.40	40,232,542.46	99.26
合计	47,713,536.18	42,182,029.12	88.41

续上表

账龄	期初余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	2,100,124.87	77,025.51	3.67
1—2 年	4,120,633.19	1,235,249.51	29.98
2—3 年	283,766.24	141,883.12	50.00
3—4 年	441,722.65	353,378.12	80.00
4—5 年	424,602.02	339,681.62	80.00
5 年以上	40,112,620.36	39,897,721.66	99.46
合计	47,483,469.33	42,044,939.54	88.37

(3) 坏账准备的情况

类别	上年年末余额	本期变动金额			期末余额
		计提	收回或转回	其他减少	
单项计提坏账准备的应收账款	116,021,707.84	132,106.27			116,153,814.11
按组合计提坏账准备的应收账款	52,800,619.65	-842,308.00			51,958,311.65
合计	168,822,327.49	-710,201.73			168,112,125.76

(4) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

本公司按欠款方归集的期末余额前五名应收账款汇总金额为 119,930,967.67 元，占应收账款期末余额合计数的比例为 67.42%，相应计提的坏账准备期末余额汇总金额为 119,930,967.67 元。

4、预付款项

(1) 预付款项按账龄列示

账 龄	期末余额		上年年末余额	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内	2,102,333.76	32.24	3,131,065.18	48.92
1 至 2 年	1,520,144.61	23.31	807,378.54	12.61
2 至 3 年	540,642.16	8.29	657,461.97	10.27
3 年以上	2,358,205.14	36.16	1,805,247.99	28.20
合 计	6,521,325.67	100.00	6,401,153.68	100.00

(2) 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

本公司按预付对象归集的期末余额前五名预付账款汇总金额为 2,266,371.91 元，占预付账款期末余额合计数的比例为 34.75%。

5、其他应收款

项 目	期末余额	上年年末余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款	259,592,088.66	229,816,503.21
合 计	259,592,088.66	229,816,503.21

其他应收款

①按账龄披露

账 龄	期末余额	上年年末余额
1 年以内	30,101,413.53	1,601,787,938.26
1 至 2 年	1,601,499,736.64	100,181,702.57
2 至 3 年	100,139,900.72	41,417,054.80
3 至 4 年	40,765,569.26	3,126,277.07
4 至 5 年	3,125,401.15	13,103,893.42
5 年以上	722,676,765.86	709,993,861.55
小 计	2,498,308,787.16	2,469,610,727.67
减：坏账准备	2,238,716,698.50	2,239,794,224.46
合 计	259,592,088.66	229,816,503.21

②按款项性质分类情况

款项性质	期末账面余额	上年年末账面余额
往来款	2,391,192,691.63	2,370,529,508.56
代垫费用	15,480,781.36	15,101,243.61
定金及押金	71,569,241.04	72,766,089.74

款项性质	期末账面余额	上年年末账面余额
其他	20,066,073.13	11,213,885.76
小 计	2,498,308,787.16	2,469,610,727.67
减：坏账准备	2,238,716,698.50	2,239,794,224.46
合 计	259,592,088.66	229,816,503.21

③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）	
上年年末余额	102,708.33	27,091,267.42	2,212,600,248.71	2,239,794,224.46
上年年末其他应收款账面余额在本期：				
——转入第二阶段	-102,708.33	102,708.33		
——转入第三阶段				
——转回第二阶段				
——转回第一阶段				
本期计提	58,079.18	376,633.36	-1,512,238.50	-1,077,525.96
本期转回				
本期转销				
本期核销				
期末余额	58,079.18	27,570,609.11	2,211,088,010.21	2,238,716,698.50

④坏账准备的情况

类 别	上年年末余额	本期变动金额			期末余额
		计提	收回或转回	其他转出	
其他应收款	2,239,794,224.46	-1,077,525.96			2,238,716,698.50
合 计	2,239,794,224.46	-1,077,525.96			2,238,716,698.50

⑤按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例（%）	坏账准备期末余额
湖州嘉恒置业有限公司	往来款	1,550,535,367.39	1 年以内	62.06	1,550,535,367.39
上海悦昌置业有限公司	往来款	228,882,713.27	5 年以上	9.16	199,288,178.45

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款 期末余额合计 数的比例 (%)	坏账准备 期末余额
苏州嘉和欣实业有限公司(注)	往来款	97,826,611.25	2-3年	3.92	55,105,681.25
上海星火开发区建筑安装工程有限公司	往来款	90,736,628.71	5年以上	3.63	79,004,382.62
上海嘉正置业有限公司	往来款	56,458,156.00	5年以上	2.26	49,158,116.43
合计		2,024,439,476.62		81.03	1,933,091,726.14

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（期末余额97,826,611.25元）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北区部分房屋抵押权。

6、存货

（1）存货分类

项 目	期末余额		
	账面余额	存货跌价准备	账面价值
库存商品	5,608,221.38		5,608,221.38
周转材料	10,627.74		10,627.74
低值易耗品	245,633.50		245,633.50
开发成本	680,353,496.54	1,750,706.78	678,602,789.76
开发产品	1,180,741,441.15	122,035,884.89	1,058,705,556.26
合计	1,866,959,420.31	123,786,591.67	1,743,172,828.64

（续）

项 目	上年年末余额		
	账面余额	存货跌价准备	账面价值
库存商品	6,180,032.56		6,180,032.56
周转材料	10,627.74		10,627.74
低值易耗品	243,996.10		243,996.10
开发成本	685,147,635.87	1,750,706.78	683,396,929.09
开发产品	1,287,741,750.05	82,795,770.60	1,204,945,979.45
合计	1,979,324,042.32	84,546,477.38	1,894,777,564.94

（2）存货跌价准备/合同履约成本减值准备

项 目	上年年末余额	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	
开发成本	1,750,706.78					1,750,706.78
开发产品	82,795,770.60	45,624,228.94		6,384,114.65		122,035,884.89
合 计	84,546,477.38	45,624,228.94		6,384,114.65		123,786,591.67

(3) 存货期末余额中含有借款费用资本化金额为 113,790,987.94 元。

(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	2010-2026 年		4,800,000.00		
上海城路项目	2016 年	2024-2026 年		157,052,911.59	5,860.67	
上海奉贤项目（注）	2008 年	2026 年	8.90	505,910,706.78		
其他项目	2008-2019 年	2009-2026 年		17,384,017.50		
合计				685,147,635.87	5,860.67	

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		157,058,772.26		
上海奉贤项目		505,910,706.78	4,498,560.50	
其他项目		17,384,017.50		
合计	4,800,000.00	680,353,496.54	4,498,560.50	

注：该项目因诉讼冻结查封，详情见附注十二、或有事项。

(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
上海中凯曼茶园	2010-2015 年	1,111,709,895.96		103,507,507.67	1,008,202,388.29
无锡财富中心	2013-2016 年	23,038,088.59			23,038,088.59
南京嘉业国际城、阳光 城	2007-2013 年	64,473,877.73			64,473,877.73
徐汇城市之光	2012-2013 年	17,943,436.00		3,109,000.00	14,834,436.00
城市客厅项目	2015-2017 年	54,072,395.60		274,901.23	53,797,494.37

项目名称	竣工时间	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
其他	2007-2016年	16,504,056.17		108,900.00	16,395,156.17
合计		1,287,741,750.05		107,000,308.90	1,180,741,441.15

(6) 年末受到限制的存货情况详见“附注五、18 所有权或使用权受限制的资产”。

7、其他流动资产

项 目	期末余额	上年年末余额
预缴或待抵扣税金	36,501,096.23	25,350,043.21
其他	61,764.62	105,748.88
合 计	36,562,860.85	25,455,792.09

8、长期股权投资

被投资单位	上年年末余额	本期增减变动				
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动
联营企业						
苏州嘉吉实业有限公司	5,386,996.88			-455.41		
深圳市诚通产城合伙企业（有限合伙）	3,999,824.62			-47.98		
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	71,353,334.69					
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）						
上海鑫欣融企业管理有限公司						
合 计	81,240,156.19			-503.39		

(续)

被投资单位	本期增减变动			期末余额	减值准备期末余额
	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
联营企业					
苏州嘉吉实业有限公司				5,386,541.47	
深圳市诚通产城合伙企业（有限合伙）				3,999,776.64	
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				71,353,334.69	

被投资单位	本期增减变动			期末余额	减值准备期末余额
	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
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)					
上海鑫欣融企业管理有限公司（注1）					
合 计				81,239,652.80	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、上海鑫欣融企业管理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。

9、非流动金融资产

项 目	期末余额	上年年末余额
分类以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
其中：权益工具投资	128,552,224.19	128,552,224.19
合 计	128,552,224.19	128,552,224.19

本公司之子公司常州嘉业投资有限公司 2022 年被司法清算，由常州市钟楼区人民法院指派的机构及人员成立清算组，本公司不再将其纳入合并范围，对其投资转为其他非流动金融资产核算，截至 2025 年 12 月 31 日清算尚未完全结束。期末该资产账面金额为 99,863,983.58 元。

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、上年年末余额	1,717,764,751.91	1,717,764,751.91
二、本期变动	-404,032,356.22	-404,032,356.22
加：外购		
减：处置	62,613,492.24	62,613,492.24
其他转出		
公允价值变动	-341,418,863.98	-341,418,863.98
三、期末余额	1,313,732,395.69	1,313,732,395.69

（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
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	672,900.00	297,586,931.20	322,859,200.00	-7.83	
无锡财富中心	无锡市滨湖区太湖新城金融商务第一街区	73,360.48	421,700.00	432,723,122.61	515,859,847.61	-16.12	部分出售
苏州阳光假日	苏州新区珠江路 121 号	5,744.61	-	16,410,000.00	16,410,000.00	0.00	
苏州吴门印象	苏州市姑苏区盘门路	15,347.61	4,117,000.00	109,523,809.52	183,041,900.00	-40.16	法拍价格确定
江西中凯国际大厦	南昌高新区京东大道 698 号	33,210.70	7,382,400.00	97,657,667.00	97,657,667.00	0.00	
徐汇城市之光	上海虹桥路 536 号 3-5 层	1,495.82	-	-	62,209,774.15	-100.00	已出售
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	643,600.00	53,155,000.00	53,155,000.00	0.00	
崇福城市客厅	桐乡市崇福镇崇民大道 1053 号 1 幢	19,876.59	2,285,500.00	66,427,500.00	78,518,000.00	-15.40	
海盐城市客厅	海盐县武原街道新桥北路 231 号	62,258.33	4,791,600.00	182,946,300.60	316,849,700.00	-42.26	
横村城市客厅	桐庐横村镇桐千路 828 号	8,596.63	1,505,300.00	45,630,500.00	59,532,100.00	-23.35	
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	-	11,671,563.15	11,671,563.15	0.00	
合计		248,761.45	21,820,000.00	1,313,732,395.69	1,717,764,751.91		

(3) 未办妥产权证书的投资性房地产金额及原因

项 目	账面价值	未办妥产权证书原因
无锡财富中心	433,123,097.61	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	53,155,000.00	尚未办理
合计	486,278,097.61	

(4) 上述投资性房地产的抵押情况详见“附注五、18 所有权或使用权受限制的资产”。

11、固定资产

项 目	期末余额	上年年末余额
固定资产	73,510,316.30	88,088,728.10
减：减值准备	8,932,349.41	8,932,349.41
合 计	64,577,966.89	79,156,378.69

(1) 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、上年年末余额	95,500,075.73	14,181,888.88	18,855,535.23	62,055,877.76	15,125,083.20	205,718,460.80
2、本期增加金额				3,932,679.33	2,612,726.65	6,545,405.98
(1) 购置				3,932,679.33	2,612,726.65	6,545,405.98
3、本期减少金额		215,559.55	3,914,012.25	19,131,746.03	5,288,892.58	28,550,210.41
(1) 处置或报废		215,559.55	3,914,012.25	19,131,746.03	5,288,892.58	28,550,210.41
4、期末余额	95,500,075.73	13,966,329.33	14,941,522.98	46,856,811.06	12,448,917.27	183,713,656.37
二、累计折旧						
1、上年年末余额	42,040,174.45	12,893,804.45	17,588,548.51	34,468,464.66	10,638,740.63	117,629,732.70
2、本期增加金额	2,299,683.36	631,262.05	237,109.29	4,311,092.78	2,972,173.94	10,451,321.42
(1) 计提	2,299,683.36	631,262.05	237,109.29	4,311,092.78	2,972,173.94	10,451,321.42
3、本期减少金额		185,490.16	3,724,173.55	10,459,352.21	3,508,698.13	17,877,714.05
(1) 处置或报废		185,490.16	3,724,173.55	10,459,352.21	3,508,698.13	17,877,714.05
4、期末余额	44,339,857.81	13,339,576.34	14,101,484.25	28,320,205.23	10,102,216.44	110,203,340.07
三、减值准备						
1、上年年末余额				8,932,349.41		8,932,349.41
2、本期增加金额						
3、本期减少金额						
处置						
4、期末余额				8,932,349.41		8,932,349.41
四、账面价值						
1、期末账面价值	51,160,217.92	626,752.99	840,038.73	9,604,256.42	2,346,700.83	64,577,966.89
2、上年年末账面价值	53,459,901.28	1,288,084.43	1,266,986.72	18,655,063.69	4,486,342.57	79,156,378.69

②暂时闲置的固定资产情况

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	29,962,495.99	16,556,209.81	7,750,790.09	5,655,496.09	影院关停
合 计	29,962,495.99	16,556,209.81	7,750,790.09	5,655,496.09	

③固定资产的其他情况

上述固定资产中用于借款抵押的情况详见“附注五、19 所有权或使用权受限制的资产”。

12、在建工程

项 目	期末余额	上年年末余额
在建工程	169,619,867.19	178,519,962.29
减：减值准备	111,950,649.49	119,798,068.47
合 计	57,669,217.70	58,721,893.82

(1) 在建工程

①在建工程情况

项 目	期末余额			上年年末余额		
	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	151,640,263.07	93,971,045.37	57,669,217.70	160,540,358.17	101,818,464.35	58,721,893.82
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	169,619,867.19	111,950,649.49	57,669,217.70	178,519,962.29	119,798,068.47	58,721,893.82

②重要在建工程项目本期变动情况

项目名称	上年年末余额	本期增加 金额	本期转入固定资 产金额	本期其他减少金额	期末余额
重庆壹捌陆贰项目	160,540,358.17			8,900,095.10	151,640,263.07
合 计	160,540,358.17			8,900,095.10	151,640,263.07

③本期计提在建工程减值准备情况

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
重庆壹捌陆贰项目	101,818,464.35		7,847,418.98	93,971,045.37
宁夏石嘴山影院	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
上海夏都小镇项目	4,381,903.90			4,381,903.90
周浦永乐项目	1,144,000.00			1,144,000.00
其他	297,544.94			297,544.94
合 计	119,798,068.47		7,847,418.98	111,950,649.49

13、使用权资产

项 目	房屋及建筑物	影视放映设备	合 计
一、账面原值			
1、上年年末余额	352,282,278.16	773,070,092.26	1,125,352,370.42

项 目	房屋及建筑物	影视放映设备	合 计
2、本年增加金额	978,588.14		978,588.14
(1) 租赁	978,588.14		978,588.14
3、本年减少金额	56,305,668.69		56,305,668.69
(1) 租赁到期	56,305,668.69		56,305,668.69
4、年末余额	296,955,197.61	773,070,092.26	1,070,025,289.87
二、累计折旧			
1、上年年末余额	70,932,551.59	438,812,449.41	509,745,001.00
2、本年增加金额	17,268,111.96	26,268,422.21	43,536,534.17
(1) 计提	17,268,111.96	26,268,422.21	43,536,534.17
3、本年减少金额	13,595,210.83		13,595,210.83
(1) 租赁到期	13,595,210.83		13,595,210.83
4、年末余额	74,605,452.72	465,080,871.62	539,686,324.34
三、减值准备			
1、上年年末余额	114,211,139.68	208,345,111.62	322,556,251.30
2、本年增加金额			
(1) 计提			
3、本年减少金额			
(1) 租赁到期			
4、年末余额	114,211,139.68	208,345,111.62	322,556,251.30
四、账面价值			
1、年末账面价值	108,138,605.21	99,644,109.02	207,782,714.23
2、上年年末账面价值	167,138,586.89	125,912,531.23	293,051,118.12

14、无形资产

(1) 无形资产情况

项目	土地使用权	软件	合计
一、账面原值			
1、上年年末余额	6,919,711.00	5,414,658.48	12,334,369.48
2、本期增加金额			
3、本期减少金额		52,250.00	52,250.00
处置		52,250.00	52,250.00
4、期末余额	6,919,711.00	5,362,408.48	12,282,119.48
二、累计摊销			

项目	土地使用权	软件	合计
1、上年年末余额	5,440,606.05	5,226,070.88	10,666,676.93
2、本期增加金额	41,662.25	56,579.34	98,241.59
计提	41,662.25	56,579.34	98,241.59
3、本期减少金额		52,250.00	52,250.00
处置		52,250.00	52,250.00
4、期末余额			
三、减值准备			
四、账面价值			
1、期末账面价值	1,437,442.70	132,008.26	1,569,450.96
2、上年年末账面价值	1,479,104.95	188,587.60	1,667,692.55

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	上年年末余额	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	上年年末余额	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

(3) 商誉所属资产组或资产组组合的相关信息

截至 2025 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
一、上海中凯置业有限公司	71,309,734.72	71,309,734.72	
二、嘉凯影院发展有限公司	348,556,167.94	348,556,167.94	
其中：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	
三、北京聚禾映画世纪影院管理有限公司	38,008,431.42	38,008,431.42	
四、艾美（北京）影院投资有限公司	6,769,775.11	6,769,775.11	
五、浙江万振能源有限公司	450,000.00	450,000.00	
合计	465,094,109.19	465,094,109.19	

16、长期待摊费用

项 目	上年年末余额	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	期末余额
装修费和改造费	11,932,341.64	5,379.05	18,232.49	1,793,428.62	10,126,059.58
合 计	11,932,341.64	5,379.05	18,232.49	1,793,428.62	10,126,059.58

17、递延所得税资产/递延所得税负债

(1) 未经抵销的递延所得税资产明细

项 目	期末余额		上年年末余额	
	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	4,317,188.96	1,079,297.24	4,317,188.96	1,079,297.24
合 计	4,317,188.96	1,079,297.24	4,317,188.96	1,079,297.24

(1) 未经抵销的递延所得税负债明细

项 目	期末余额		上年年末余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税负债	可抵扣暂时性差异	递延所得税负债
投资性房地产公允价值变动	166,947,312.68	41,736,828.17	229,114,689.04	57,278,672.26
合 计	166,947,312.68	41,736,828.17	229,114,689.04	57,278,672.26

(3) 未确认递延所得税资产明细

项 目	期末余额	上年年末余额
可抵扣暂时性差异	3,713,887,798.68	3,570,436,166.97
可抵扣亏损	5,986,467,868.96	5,610,226,028.88
合 计	9,700,355,667.64	9,180,662,195.85

(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	上年年末余额	备注
2025 年	469,103,935.99	469,276,876.69	
2026 年	383,267,263.68	383,520,638.37	

年份	期末余额	上年年末余额	备注
2027年	3,128,027,775.72	3,130,456,817.35	
2028年	1,063,420,735.79	1,063,912,392.11	
2029年	534,389,825.86	563,059,304.36	
2030年	408,258,331.92		
合计	5,986,467,263.02	5,610,226,028.88	

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	108,950,000.00		108,950,000.00	90,240,000.00	
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	
合计	417,850,000.00	417,850,000.00		417,850,000.00	417,850,000.00	

19、所有权或使用权受限制的资产

项目	期末账面价值	期初账面价值	受限原因
货币资金	4,698,041.82	14,367,631.95	诉讼冻结
货币资金	233,589.23	250,265.63	保证金及押金
货币资金	235,213.21	325,121.31	其他原因限制
存货	510,755,503.39	510,755,503.39	诉讼冻结
存货	947,817,497.82	1,102,578,814.49	注1
投资性房地产	930,143,910.21	1,593,860,699.80	注1
固定资产	44,302,959.19	45,769,471.32	注1
合计	2,438,186,714.87	3,267,907,507.89	

注1：截至2025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	29,393.42	21,560.00	2024-5-29	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

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	福州兴禹资产管理咨询合伙企业(有限合伙)	存货	7,269.50	3,452.57	2025-12-27	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	中国东方资产管理集团有限公司	固定资产	4,430.30	48,745.10	2024-6-15	
		存货	36,249.67			
		投资性房地产	28,712.87			
嘉凯城集团股份有限公司	安信融资担保有限公司	存货	7,730.77	2,708.52	2024-5-28	
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	23,095.45	16,742.24	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	福州兴禹资产管理咨询合伙企业(有限合伙)	存货	13,699.21	8,851.83	2025-12-27	中国恒大集团、广州市凯隆置业有限公司、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	6,737.15	18,600.00	2025-9-25	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	23,955.72			
嘉凯城(上海)互联网科技有限公司	顾春龙	投资性房地产	10,952.38	8,000.00	2025-5-19	

注 2: 截至 2025 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	21,560.00	2024-5-29	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	上海源丰投资发展有限公司 100% 股	48,745.10	2024-6-15	

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
	公司	权			
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	18,600.00	2025-9-25	中国恒大集团、 深圳市翠林投资 控股有限公司

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2025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626.67万元，浙江名城实业集团有限公司100%股权（净值为0.00元）由于诉讼被冻结。

20、短期借款

（1）短期借款分类

项 目	期末余额	上年年末余额
抵押借款及其利息	27,085,243.33	41,000,000.00
合 计	27,085,243.33	41,000,000.00

抵押借款的抵押资产类别以及金额，参见附注18。

21、应付账款

（1）应付账款列示

项 目	期末余额	上年年末余额
应付工程款、暂估工程款、应付设备款	538,069,386.64	534,820,840.07
应付租金	200,791,972.86	76,126,589.91
应付服务费	40,497,464.06	54,441,746.19
应付分账款	21,150,536.42	24,332,299.12
其他	45,384,964.74	49,787,829.05
合 计	845,894,324.72	739,509,304.34

(2) 账龄超过 1 年的重要应付账款

项 目	期末余额	未偿还或未结转的原因
应付暂估	199,988,120.04	未结算
合 计	199,988,120.04	

22、预收款项

项 目	期末余额	上年年末余额
预收租金	3,353,042.21	3,604,540.76
预收房款	343,499.60	217,662.61
其他	1,118,302.10	1,118,300.00
合 计	4,814,843.91	4,940,503.37

23、合同负债

(1) 合同负债情况

项 目	期末余额	上年年末余额
预收团体业务款	48,141,454.26	29,863,391.79
会员储值卡	12,386,828.74	28,749,542.28
预收房款	39,892,091.46	38,886,900.03
预收物业费及服务费	3,924,141.87	1,183,578.73
预收票房	345,496.25	546,704.93
其他	4,652,039.15	10,871,334.49
合 计	109,342,051.73	110,101,452.25

(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	17,541,029.47	16,535,838.04	2013-2016 年	98.12%
湖州太湖阳光城、阳光假日	523,241.53	523,241.53	2010-2021 年	100.00%
城市客厅	21,637,344.27	21,637,344.27	2015-2019 年	83.03%
上海中凯曼茶园	190,476.19	190,476.19	2010-2015 年	80.16%
合计	39,892,091.46	38,886,900.03		

24、应付职工薪酬

(1) 应付职工薪酬列示

项目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	38,788,793.97	85,488,465.59	88,553,718.52	35,723,541.04
二、离职后福利-设定提存计划	14,958,837.18	11,675,665.48	10,398,221.31	16,236,281.35
三、辞退福利	2,854,225.38	2,779,985.28	2,779,985.28	2,854,225.38

项目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
合计	56,601,856.53	99,944,116.35	101,731,925.11	54,814,047.77

(2) 短期薪酬列示

项目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、工资、奖金、津贴和补贴	27,670,807.88	75,361,011.46	79,636,724.34	23,395,095.00
2、职工福利费	6,998.47	255,933.95	255,333.95	7,598.47
3、社会保险费	3,640,074.55	5,583,035.38	4,784,719.91	4,438,390.02
其中：医疗保险费	3,232,800.83	5,271,798.97	4,514,395.06	3,990,204.74
工伤保险费	220,560.16	222,004.62	187,531.29	255,033.49
生育保险费	186,713.56	89,231.79	82,793.56	193,151.79
4、住房公积金	2,663,764.34	4,285,986.11	3,846,549.23	3,103,201.22
5、工会经费和职工教育经费	4,807,148.73	2,498.69	30,391.09	4,779,256.33
合计	38,788,793.97	85,488,465.59	88,553,718.52	35,723,541.04

(3) 设定提存计划列示

项目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、基本养老保险	14,454,355.34	11,241,339.34	10,076,991.66	15,618,703.02
2、失业保险费	504,481.84	434,326.14	321,229.65	617,578.33
合计	14,958,837.18	11,675,665.48	10,398,221.31	16,236,281.35

25、应交税费

项目	期末余额	上年年末余额
土地增值税	807,292,469.32	770,647,859.41
企业所得税	8,797,514.53	10,213,005.41
增值税	67,021,796.55	69,961,219.01
城市维护建设税	5,605,236.92	5,937,248.78
营业税	7,114,512.14	7,114,512.14
房产税	5,539,331.17	6,005,776.63
教育费附加	4,246,270.92	4,186,047.40
土地使用税	1,781,441.88	1,774,060.79
个人所得税	421,347.12	363,513.96
印花税	214,048.44	304,040.42
水利建设专项资金	91,087.72	91,089.93
其他	259,134.89	176,231.18
合计	908,384,191.60	876,774,605.06

26、其他应付款

项 目	期末余额	上年年末余额
应付利息	335,307,140.95	217,775,210.38
其他应付款	3,819,424,340.50	3,711,092,865.02
合 计	4,154,731,481.45	3,928,868,075.40

(1) 应付利息

项 目	期末余额	上年年末余额
分期付息到期还本的长期借款利息	334,467,498.41	215,171,827.05
分期付息到期还本的短期借款利息	839,642.54	2,603,383.33
合 计	335,307,140.95	217,775,210.38

重要的已逾期未支付的利息情况

贷款单位	逾期金额	逾期原因
中国华融资产管理股份有限公司北京市分公司	90,825,662.63	尚未缴纳
中国东方资产管理股份有限公司天津市分公司	142,787,605.41	尚未缴纳
上海兴德资产管理有限公司	32,613,883.52	尚未缴纳
浙商银行苏州分行	38,916,250.00	尚未缴纳
福州兴禹资产管理咨询合伙企业（有限合伙）	6,750,995.89	尚未缴纳
中诚信托有限责任公司	22,550,919.33	尚未缴纳
安信融资担保有限公司	839,642.54	尚未缴纳
合 计	335,284,959.32	

(2) 其他应付款

①按款项性质列示

项 目	期末余额	上年年末余额
往来款	3,190,728,550.22	2,889,247,339.40
保证金、押金	52,939,169.95	52,165,332.54
意向金	25,363,641.00	36,231,033.00
其他	550,392,979.33	733,449,160.08
合 计	3,819,424,340.50	3,711,092,865.02

②账龄超过 1 年的重要其他应付款

项 目	期末余额	未偿还或未结转的原因
深圳市华建控股有限公司	2,149,580,281.37	未结算
上海盛思星城企业发展有限公司	172,000,000.00	未结算
济南祺和装饰工程有限公司	157,870,119.00	未结算

项 目	期末余额	未偿还或未结转的原因
常州嘉业投资有限公司	124,092,502.49	未结算
合 计	2,603,542,902.86	

27、一年内到期的非流动负债

项 目	期末余额	上年年末余额
1年内到期的长期借款（附注五、28）	1,259,517,378.48	1,281,717,054.52
1年内到期的租赁负债（附注五、29）	33,904,178.86	105,589,559.53
合 计	1,293,421,557.34	1,387,306,614.05

28、其他流动负债

项 目	期末余额	上年年末余额
待转销项税	4,750,123.99	5,691,809.89
合 计	4,750,123.99	5,691,809.89

29、长期借款

项 目	期末余额	上年年末余额
抵押借款	1,259,517,378.48	1,281,717,054.52
减：一年内到期的长期借款（附注五、27）	1,259,517,378.48	1,281,717,054.52
合 计		

注 1：截至 2025 年 12 月 31 日，余额 1,259,517,378.48 元长期借款已逾期。

注 2：抵押借款的抵押资产类别以及金额,参见附注 18。

30、租赁负债

项 目	年末余额	上年年末余额
房屋及建筑物	235,026,812.48	306,469,749.34
放映设备		92,663,093.79
减：一年内到期的租赁负债（附注五、27）	33,904,178.86	105,589,559.53
合 计	201,122,633.62	293,543,283.60

31、递延收益

项 目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
与资产相关政府补助	3,822,865.67	550,000.00	6,500.00	4,366,365.67
合 计	3,822,865.67	550,000.00	6,500.00	4,366,365.67

32、股本

项目	上年年末余额	本期增减变动 (+、-)					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

33、资本公积

项目	上年年末余额	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	134,406,142.17			134,406,142.17
合计	-856,947,057.83			-856,947,057.83

34、其他综合收益

项目	年初余额	本年发生金额		
		本年所得税前发生额	减：前期计入其他综合收益当期转入损益	减：所得税费用
一、以后不能重分类进损益的其他综合收益				
二、以后将重分类进损益的其他综合收益	455,896,404.97	-15,746,723.41	-21,495,092.50	-5,748,369.09
存货转为投资性房地产的其他综合收益	455,896,404.97	-15,746,723.41	-21,495,092.50	-5,748,369.09
其他综合收益合计	455,896,404.97	-15,746,723.41	-21,495,092.50	-5,748,369.09

(续)

项目	本年发生金额		年末余额
	税后归属于母公司	税后归属于少数股东	
一、以后不能重分类进损益的其他综合收益			
二、以后将重分类进损益的其他综合收益	-15,746,723.41	-47,935.33	440,149,681.56
存货转为投资性房地产的其他综合收益	-15,746,723.41	-47,935.33	440,149,681.56
其他综合收益合计	-15,746,723.41	-47,935.33	440,149,681.56

35、盈余公积

项目	上年年末余额	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。

36、未分配利润

项 目	本 期	上 期
调整前上年末未分配利润	-4,379,147,563.36	-3,158,540,930.66
调整上年年末未分配利润合计数（调增+，调减-）		
调整后上年年末未分配利润	-4,379,147,563.36	-3,158,540,930.66
加：本期归属于母公司股东的净利润	-703,359,938.49	-1,220,606,632.70
减：提取法定盈余公积		
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
应付普通股股利		
转作股本的普通股股利		
期末未分配利润	-5,082,507,501.85	-4,379,147,563.36

37、营业收入和营业成本

（1）营业收入和营业成本情况

项 目	本期金额		上期金额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	211,293,268.46	178,457,713.66	245,828,925.61	228,207,851.71
其他业务	73,824,391.16	62,365,153.08	82,987,342.35	87,899,639.72
合 计	285,117,659.62	240,822,866.74	328,816,267.96	316,107,491.43

（2）本期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	50,244,421.37	72,141,752.77
影视放映	163,796,474.41	176,564,533.55
其他	71,076,763.84	80,109,981.64
合计	285,117,659.62	328,816,267.96

（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10,934.21万元，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
徐汇城市之光项目	45,066,666.67	53,525,714.29
无锡财富中心项目		7,860,826.66
苏州嘉启租赁收入	7,994,736.93	16,457,092.91
绍兴嘉鹏租赁收入	7,185,246.82	8,645,089.17
苏州嘉鹏租赁收入	3,296,648.43	
江西浙大租赁收入	8,054,722.02	9,894,926.37
合计	71,598,020.87	96,383,649.40

38、税金及附加

项目	本期金额	上期金额
营业税	151,300.35	
土地增值税	-59,013,615.96	2,330,264.39
房产税	1,859,796.05	3,535,352.70
城市维护建设税	685,010.93	860,725.15
教育费附加（含地方）	555,693.91	511,089.26
土地使用税	1,200,723.44	1,136,322.06
印花税	224,474.06	255,072.41
车船使用税	6,180.00	11,640.00
文化建设事业费	12,692.42	34,582.49
其他	132,673.53	2,527,781.57
合计	-54,185,071.27	11,202,830.03

注：各项税金及附加的计缴标准详见附注四、税项。

39、销售费用

项 目	本期金额	上期金额
宣传策划费、佣金	145,296.45	1,240,081.15
物业费	7,335,349.28	8,033,527.68
维修维保费	3,260,601.54	6,105,203.83
职工薪酬	607,284.56	1,169,836.29
折旧摊销费	439,696.43	442,681.69
邮电通讯费	377,515.29	860,808.68
办公费用	203,681.73	737,618.71
中介费	547,097.08	3,453,386.07
差旅费	198,127.31	262,175.54
其他	4,480,139.20	5,423,793.79
合 计	17,594,788.87	27,729,113.43

40、管理费用

项 目	本期金额	上期金额
职工薪酬	72,127,524.34	106,028,204.55
中介费用	16,198,514.97	6,117,223.85
折旧摊销费	4,146,011.14	7,045,764.93
差旅费、办公费	3,193,473.06	3,721,872.67
物业管理费	2,815,995.61	4,105,686.87
修理费	40,079.18	672,445.74
租赁费	3,478,976.36	5,064,088.85
业务招待费	5,770,751.82	5,858,826.45
汽车使用费	864,235.49	923,618.66
邮电通信技术费	523,598.51	2,165,385.79
诉讼费	2,067,068.81	2,778,659.31
其他	2,062,552.81	4,685,815.26
合 计	113,288,782.10	149,167,592.93

41、财务费用

项 目	本期金额	上期金额
利息支出	270,164,458.58	376,464,519.84
减：利息收入	223,284.77	573,627.88
汇兑损益	230.72	-18,996.31
银行手续费	261,410.09	236,405.19

项 目	本期金额	上期金额
其他	2,200.00	20,363.31
合 计	270,205,014.62	376,128,664.15

42、其他收益

项 目	本期金额	上期金额	计入本期非经常性损益的金额
政府补助	1,810,339.39	4,888,019.72	1,810,339.39
债务重组损益	-25,087,491.15	-18,992,043.65	-25,087,491.15
合 计	-23,277,151.76	-14,104,023.93	-23,277,151.76

其中，政府补助明细如下：

补助项目	本期金额	上期金额	与资产相关/与收益相关
电影专资返还优惠	946,470.00	2,236,438.14	与收益相关
行业发展专项补贴		1,043,804.19	与收益/资产相关
政府扶持资金	551,853.06	1,415,778.84	与收益相关
收到的税费返还	20,088.07	28,622.08	与收益相关
稳岗补贴	8,611.91	163,376.47	与收益相关
其他	283,316.35		与收益相关
合计	1,810,339.39	4,888,019.72	

43、投资收益

项 目	本期金额	上期金额
权益法核算的长期股权投资收益	-503.39	-471.38
处置长期股权投资产生的投资收益		1,505,952,937.44
其他	-304,565.87	8,880.58
合 计	-305,069.26	1,505,961,346.64

44、公允价值变动收益

产生公允价值变动收益的来源	本期金额	上期金额
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		-24,608,728.27
按公允价值计量的投资性房地产	-341,418,863.98	-460,118,123.48
合 计	-341,418,863.98	-484,726,851.75

45、信用减值损失

项 目	本期金额	上期金额
应收账款坏账损失	710,201.33	-30,479,012.96
其他应收款坏账损失	1,077,525.96	-1,609,778,900.08

项 目	本期金额	上期金额
合 计	1,787,727.29	-1,640,257,913.04

46、资产减值损失

项 目	本期金额	上期金额
存货跌价损失	-45,624,228.94	-122,306,360.60
使用权资产减值损失		-52,488,925.88
在建工程减值损失		-37,971,951.82
商誉减值损失		-31,190,231.42
其他资产减值损失		-18,710,000.00
合 计	-45,624,228.94	-262,667,469.72

47、资产处置收益

项 目	本期金额	上期金额	计入本期非经常性损益的金额
固定资产处置利得或损失	6,881,291.71	25,178,352.84	6,881,291.71
使用权资产终止确认利得	-981,975.16	96,550,643.21	-981,975.16
合 计	5,899,316.55	121,728,996.05	5,899,316.55

48、营业外收入

项 目	本期金额	上期金额	计入本期非经常性损益的金额
非流动资产毁损报废利得	837,984.69	365.38	837,984.69
其中：固定资产	837,984.69	365.38	837,984.69
土地收储补偿款	31,828,434.00		31,828,434.00
违约赔偿收入	133,009.67	599,315.19	133,009.67
罚没利得	86,496.50	160,887.00	86,496.50
其他	438,494.78	2,070,785.29	438,494.78
合 计	33,324,419.64	2,831,352.86	33,324,419.64

49、营业外支出

项 目	本期金额	上期金额	计入本期非经常性损益的金额
非流动资产毁损报废损失	82,674.46	6,720.62	82,674.46
其中：固定资产	82,674.46	6,720.62	82,674.46
滞纳金、违约金	93,708,603.00	65,663,785.59	93,708,603.00
其他	982,331.94	1,735,111.52	982,331.94

项 目	本期金额	上期金额	计入本期非经常性损益的金额
合 计	94,773,609.40	67,405,617.73	94,773,609.40

50、所得税费用

(1) 所得税费用表

项 目	本期金额	上期金额
当期所得税费用	-2,887,408.74	4,000,409.29
递延所得税费用	-15,541,844.09	-73,093,892.54
合 计	-18,429,252.83	-69,093,483.25

(2) 会计利润与所得税费用调整过程

项 目	本期金额
利润总额	-766,996,181.30
按法定/适用税率计算的所得税费用	-191,749,045.33
子公司适用不同税率的影响	-93,728.49
调整以前期间所得税的影响	-5,180,710.93
非应税收入的影响	-8,996,056.16
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	23,427,150.75
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-23,906,148.96
本年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及其他的影响	188,069,286.29
税率调整导致上年年末递延所得税资产/负债余额的变化	
所得税费用	-18,429,252.83

51、其他综合收益

详见附注五、34。

52、现金流量表项目

(1) 收到其他与经营活动有关的现金

项 目	本期金额	上期金额
收到关联单位往来款	6,554,958.82	10,640,803.62
收到非关联单位往来款	14,429,634.90	12,251,609.37
收到其他款项	15,404,254.81	9,145,805.27
合 计	36,388,848.53	32,038,218.26

(2) 支付其他与经营活动有关的现金

项 目	本期金额	上期金额
支付关联单位往来款	18,744,779.60	17,647,713.42

项 目	本期金额	上期金额
支付非关联单位往来款	21,200,138.34	9,266,204.30
支付其他费用款项	29,476,557.50	69,170,195.34
合 计	69,421,475.44	96,084,113.06

(3) 支付其他与投资活动有关的现金

项 目	本期金额	上期金额
不合并湖州嘉恒置业公司产生的现金净额		1,510,252.43
合 计		1,510,252.43

(4) 支付其他与筹资活动有关的现金

项 目	本期金额	上期金额
支付租赁费用	18,311,728.81	25,569,590.62
支付其他公司往来款		10,834,800.00
合 计	18,311,728.81	36,404,390.62

53、现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料

补充资料	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	-748,566,928.47	-1,321,066,121.38
加：资产减值准备	45,624,228.94	262,667,469.72
信用减值损失	-1,787,727.29	1,640,257,913.04
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	10,154,109.50	8,243,760.81
使用权资产折旧	43,536,534.17	79,043,565.72
无形资产摊销	98,241.59	110,140.44
长期待摊费用摊销		4,293,404.59
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失(收益以“一”号填列)	-5,899,316.55	-121,728,996.05
固定资产报废损失(收益以“一”号填列)	-755,310.23	6,355.24
公允价值变动损失(收益以“一”号填列)	341,418,863.98	484,726,851.75
财务费用(收益以“一”号填列)	270,164,458.58	376,464,519.84
投资损失(收益以“一”号填列)	305,069.26	-1,505,961,346.64
递延所得税资产减少(增加以“一”号填列)		-238.34
递延所得税负债增加(减少以“一”号填列)	-5,873,373.85	-69,186,037.69
存货的减少(增加以“一”号填列)	100,659,249.18	-20,022,407.11

补充资料	本期金额	上期金额
经营性应收项目的减少（增加以“一”号填列）	86,219,950.76	-34,592,071.28
经营性应付项目的增加（减少以“一”号填列）	-106,071,707.01	164,360,701.67
经营活动产生的现金流量净额	29,226,342.56	-52,382,535.67
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		
融资租入固定资产		
3、现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	82,525,050.98	61,721,917.62
减：现金的上年年末余额	61,721,917.62	144,367,653.19
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的上年年末余额		
现金及现金等价物净增加额	20,803,133.36	-82,645,735.57

（2）现金及现金等价物的构成

项 目	期末余额	上年年末余额
一、现金	82,525,050.98	61,721,917.62
其中：库存现金	167,395.06	213,888.70
可随时用于支付的银行存款	66,230,248.04	61,252,853.65
可随时用于支付的其他货币资金	16,127,407.88	255,175.27
二、现金等价物		
三、期末现金及现金等价物余额	82,525,050.98	61,721,917.62

54、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	26.38	7.0288	185.42
其中：美元	26.38	7.0288	185.42

55、租赁

（1）本公司作为承租人

①使用权资产、租赁负债情况参见本附注五、13、30。

②计入本年损益情况

项 目	计入本年损益	
	列报项目	金额
租赁负债的利息	财务费用	21,093,925.43
短期租赁费用（适用简化处理）	管理费用	3,478,976.36

注：上表中“短期租赁费用”不包含租赁期在1个月以内的租赁相关费用；“低价值资产租赁费用”不包含包括在“短期租赁费用”中的低价值资产短期租赁费用。

③与租赁相关的现金流量流出情况

项 目	现金流量类别	本年金额
偿还租赁负债本金和利息所支付的现金	筹资活动现金流出	18,311,728.81
对短期租赁和低价值资产支付的付款额（适用于简化处理）	经营活动现金流出	3,478,976.36
合 计		21,790,705.17

(2) 本公司作为出租人

②与经营租赁有关的信息

A、计入本年损益的情况

项 目	计入本年损益	
	列报项目	金额
租赁收入	营业收入	46,327,569.78
合 计		46,327,569.78

B、租赁收款额的收款情况

期 间	将收到的未折现租赁收款额
资产负债表日后第1年	32,336,012.51
资产负债表日后第2年	29,444,917.50
资产负债表日后第3年	26,940,378.03
资产负债表日后第4年	24,409,188.15
资产负债表日后第5年	21,730,849.42
剩余年度	39,355,063.10
合 计	174,216,408.71

六、在其他主体中的权益

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	杭州市	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	杭州市	杭州市	房地产开发	94.00	设立
苏州恒融商业经营管理有限公司	苏州市	苏州市	资产管理	96.10	设立
湖州嘉业房地产开发有限公司	苏州市	苏州市	房地产开发	98.90	设立
湖州嘉恒置业有限公司(注2)	湖州市	湖州市	房地产开发	99.23	设立
无锡嘉启房地产开发有限公司	无锡市	无锡市	房地产开发	58.045	设立
嘉兴市嘉业阳光房地产开发有限公司	湖州市	湖州市	房地产开发	70.00	设立
嘉善嘉业阳光房地产开发有限公司	嘉兴市	嘉兴市	房地产开发	48.30	设立
南京嘉业房地产开发有限公司	嘉善县	嘉善县	房地产开发	97.66	设立
南京嘉业商业管理有限公司	南京市	南京市	资产管理	97.66	设立
浙江金凯物资贸易有限公司	南京市	南京市	贸易	99.40	设立
上海捷胜置业有限公司	杭州市	杭州市	房地产开发	60.00	设立
上海嘉吉房地产有限公司	上海市	上海市	房地产开发	54.40	设立
苏州嘉运实业有限公司	上海市	上海市	房地产开发	100.00	设立
苏州嘉名咨询有限责任公司	苏州市	苏州市	咨询管理	100.00	设立
嘉凯城集团城镇化建设发展有限公司	杭州市	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	杭州市	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	杭州市	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	桐乡市	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	诸暨市	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	湖州市	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	杭州市	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	杭州市	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	杭州市	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	温岭市	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	常熟市	常熟市	房地产开发	100.00	设立
浙江嘉业投资发展有限公司	杭州市	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
上海嘉星置业有限公司	上海市	上海市	房地产开发	54.40	设立
浙江名城实业集团有限公司	杭州市	杭州市	商品销售	100.00	设立
浙江商达物资有限公司	杭州市	杭州市	商品销售	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
浙江万振能源有限公司	杭州市	杭州市	商品销售	90.00	非同一控制下企业合并
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	杭州市	杭州市	互联网服务	51<.00	设立
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
贵阳光影无比影城有限公司	贵阳市	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
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	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	合肥市	合肥市	影视放映	100.00	设立
福建省嘉凯影院管理有限公司	宁德市	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	武威市	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	云浮市	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	钦州市	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	贵阳市	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	儋州市	儋州市	影视放映	100.00	设立
河北恒凯电影院线有限公司	太原市	太原市	影视放映	100.00	设立
河南省恒大嘉凯影城管理有限公司	新乡市	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	哈尔滨市	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	武汉市	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	长沙市	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	长春市	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	宿迁市	宿迁市	影视放映	100.00	设立
江西省嘉凯影院管理有限公司	上饶市	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	沈阳市	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	呼和浩特	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
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	济南市	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	太原市	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	西安市	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	成都市	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	湖州市	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
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
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
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
郑州中凯置业有限公司	郑州市	郑州市	房地产开发	100.00	设立
登封凯明置业有限公司	登封市	登封市	房地产开发	49.00	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	南昌市	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	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	杭州市	杭州市	房地产开发	100.00	设立
中凯城市发展（深圳）有限公司	深圳市	深圳市	房地产业	100.00	设立
广州南粤产城合伙企业（有限合伙）	广州市	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	广州市	广州市	商业管理	89.91	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
上海城路投资发展有限公司	上海市	上海市	房地产开发	62.87	设立
嘉凯城集团企业管理有限公司	成都市	成都市	商业管理	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
四川嘉凯城健康科技有限公司	成都市	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	成都市	成都市	房地产	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
上海就是谜文化传媒有限公司	上海市	上海市	文化传媒	100.00	设立
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
苏州市嘉鹏物业管理有限公司	苏州市	苏州市	物业管理	100.00	设立
无锡嘉凯城商业经营管理有限公司	无锡市	无锡市	商业经营管理 服务	100.00	设立
杭州桐庐嘉鹏商业管理有限公司	杭州市	杭州市	企业管理咨询	100.00	设立
嘉兴新埭嘉鹏商业管理有限公司	平湖市	平湖市	企业管理咨询	100.00	设立
苏州嘉启产业园开发有限公司	苏州市	苏州市	企业管理咨询	100.00	设立
浙江同益物业服务服务有限公司	杭州市	杭州市	物业管理	100.00	非同一控制下企业合并
绍兴嘉鹏商业管理有限公司	绍兴市	绍兴市	企业管理咨询	100.00	设立
桐乡崇福嘉鹏商业管理有限公司	桐乡市	桐乡市	企业管理咨询	100.00	设立
嘉兴嘉启商业管理有限公司	嘉兴市	嘉兴市	企业管理咨询	100.00	设立
重庆同益物业服务服务有限公司	重庆市	重庆市	企业管理咨询	100.00	设立
苏州嘉鹏商业管理有限公司	苏州市	苏州市	企业管理咨询	100.00	设立
无锡嘉鹏商业管理有限公司	无锡市	无锡市	企业管理咨询	100.00	设立
南京嘉鹏商业管理有限公司	南京市	南京市	企业管理咨询	100.00	设立
嘉兴鑫帆商业管理有限公司	嘉兴市	嘉兴市	企业管理咨询	100.00	设立
绍兴鑫帆商业管理有限公司	绍兴市	绍兴市	企业管理咨询	100.00	设立
苏州嘉颂商业管理有限公司	苏州市	苏州市	企业管理咨询	100.00	设立
苏州嘉颂商业管理有限公司	苏州市	苏州市	企业管理咨询	100.00	设立
苏州联辰悦商业管理有限公司	苏州市	苏州市	企业管理咨询	100.00	设立
上海嘉凯慧企业管理有限公司	上海市	上海市	企业管理咨询	100.00	设立
重庆凯潮荟企业管理有限公司	重庆市	重庆市	企业管理咨询	100.00	设立
海南嘉凯慧运营管理有限公司	海口市	海口市	电影发行	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

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
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	无锡市	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

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、其他原因的合并范围变动

(1) 本期新设立公司 6 家:

公司名称	公司名称	公司名称
海南嘉凯慧运营管理有限公司	嘉兴鑫帆商业管理有限公司	绍兴鑫帆商业管理有限公司
苏州嘉颂商业管理有限公司	绍兴泛晖际商业管理有限公司	苏州联辰悦商业管理有限公司

截至 2025 年 12 月 31 日, 上述公司均未缴纳注册资本金。

(2) 本期注销公司 7 家:

公司名称	公司名称	公司名称
四川嘉凯城文化发展有限公司	四川嘉凯城商业管理有限公司	共青城凯零壹投资有限公司
上海嘉翼企业管理咨询中心(有限合伙)	浙江嘉琛贸易有限公司	圣诺国际(香港)有限公司
嘉凯城(珠海)城市更新有限公司		

3、子公司少数股东持有的权益:

(1) 重要的非全资子公司

子公司名称	少数股东的持股比例 (%)	本期归属于少数股东的损益	本期向少数股东分派的股利	期末少数股东权益余额
上海嘉永实业发展有限公司	45.60	-280,493.70		-3,269,765.77
无锡嘉启房地产开发有限公司	41.955	-35,481,437.24		-289,540,598.77
江西浙大中凯科技园发展有限公司	36.00	1,371,709.66		35,122,243.03
上海城路投资发展有限公司	37.13	-2,422,260.57		61,378,193.87

(2) 子公司（划分为持有待售的除外）的重要财务信息

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	548,821,094.61	49,446,765.52	8,629,490.75	204,396,281.24
非流动资产	1,950,369.81	432,746,831.28	104,724,205.27	66,679.62
资产合计	550,771,464.42	482,193,596.80	113,353,696.02	204,462,960.86
流动负债	519,910,748.70	1,159,913,678.34	6,809,172.54	38,844,520.85
非流动负债			9,936,462.88	
负债合计	519,910,748.70	1,159,913,678.34	16,745,635.42	38,844,520.85
营业收入		265,066.67	8,054,722.02	
净利润	-615,117.77	-79,374,517.17	2,856,579.01	-6,536,051.18
综合收益总额	-615,117.77	-79,488,771.33	2,856,579.01	-6,536,051.18
经营活动现金流量	1,238,872.54		3,382,871.95	-4,042,049.16

(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	550,103,572.12	249,205,340.04	4,773,186.59	204,420,859.15
非流动资产	1,951,077.21	515,883,523.47	104,929,791.68	95,094.90
资产合计	552,054,649.33	765,088,863.51	109,702,978.27	204,515,954.05
流动负债	520,578,815.84	1,363,320,173.72	6,558,533.80	32,361,462.86
非流动负债			9,392,962.88	
负债合计	520,578,815.84	1,363,320,173.72	15,951,496.68	32,361,462.86
营业收入		9,866,116.18	9,901,058.46	
净利润	-18,083,176.44	-58,656,484.74	-57,490,254.11	-9,899,687.08
综合收益总额	-18,083,176.44	-75,961,329.41	-57,490,254.11	-9,899,687.08

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
经营活动现金流量			4,902,222.83	-45,990,118.60

4、在联营企业中的权益

(1) 重要的联营企业

联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例 (%)	对联营企业投资的会 计处理方法
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
上海鑫欣融企业管理有限公司	上海市	上海市	投资管理	49.00	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	上海鑫欣融企业管 理有限公司
流动资产	792,361,884.46	172,046,187.17	720,411,469.98
非流动资产	5,253.39		64,248,509.56
资产合计	792,367,137.85	172,046,187.17	784,659,979.54
流动负债	891,982,464.02	1,751,732.00	966,257,175.58
非流动负债			80,608,946.40
负债合计	891,982,464.02	1,751,732.00	1,046,866,121.98
少数股东权益			-6,569,039.65
归属于母公司股东权益	-99,615,326.17	170,294,455.17	-255,637,102.79
按持股比例计算的净资产份额	-41,838,436.99	51,088,336.55	-125,262,180.37
调整事项			
—商誉			
—内部交易未实现利润			
—其他		20,265,000.12	
对联营企业权益投资的账面价值		71,353,336.67	
存在公开报价的权益投资的公允价值			
营业收入			17,448,470.47
净利润	-118,027.61	-1,751,827.57	-22,973,839.70
终止经营的净利润			

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	上海鑫欣融企业管理有限公司
其他综合收益			
综合收益总额	-118,027.61	-1,751,827.57	-22,973,839.70
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	上海鑫欣融企业管理有限公司
流动资产	463,000,222.68	172,046,187.17	893,367,611.54
非流动资产	5,253.39		69,391,550.44
资产合计	463,005,476.07	172,046,187.17	962,759,161.98
流动负债	562,502,774.63	1,751,732.00	1,118,051,677.72
非流动负债			83,068,625.98
负债合计	562,502,774.63	1,751,732.00	1,201,120,303.70
少数股东权益			-5,639,434.75
归属于母公司股东权益	-99,497,298.56	170,294,455.17	-232,721,706.97
按持股比例计算的净资产份额	-41,788,865.39	51,088,336.55	-114,033,636.41
调整事项			
—商誉			
—内部交易未实现利润			
—其他		20,265,000.12	
对联营企业权益投资的账面价值		71,353,336.67	
存在公开报价的权益投资的公允价值			
营业收入	379,400,987.17		32,604,263.10
净利润	-80,334,297.39	-1,751,827.57	-30,521,380.90
终止经营的净利润			
其他综合收益			
综合收益总额	-80,334,297.39	-1,751,827.57	-30,521,380.90
企业本期收到的来自联营企业的股利			

(3) 不重要的联营企业的汇总财务信息

项 目	期末余额/本期金额	上年年末余额/上期金额
联营企业：		
投资账面价值合计	9,886,318.11	9,886,821.50
下列各项按持股比例计算的合计数		
—净利润	-503.39	-471.38
—其他综合收益		
—综合收益总额	-503.39	-471.38

(4) 联营企业发生的超额亏损未予确认情况

联营企业名称	上年年末累积未确认的损失	本期未确认的损失	本期末累积未确认的损失
上海悦昌置业有限公司	-41,788,865.39	-49,571.60	-41,838,436.99
浙江中佳中央空调经营有限公司	-10,327,593.49		-10,327,593.49
上海鑫欣融企业管理有限公司	-114,033,636.41	-11,228,543.96	-125,262,180.37
合计	-166,150,095.29	-11,278,115.56	-177,428,210.85

七、与金融工具相关的风险

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。

1、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。

截至 2025 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	173,807,109.35	168,112,125.76
其他应收款	2,498,308,787.16	2,238,716,698.50
合计	2,672,115,896.51	2,406,828,824.26

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。

2、流动风险

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。

八、公允价值的披露

1、以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

项 目	期末公允价值			
	第一层次公允价值计 量	第二层次公允价 值计量	第三层次公允价 值计量	合计
投资性房地产				
出租及待出租的建筑物			1,313,732,395.69	1,313,732,395.69
持续以公允价值计量的资产总额			1,313,732,395.69	1,313,732,395.69

2、持续和非持续第三层次公允价值计量项目，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。

针对公司的投资性房地产已签订销售合同的部分，按照销售合同（不含税）金额确认当期公允价值。

其他未签订销售合同的部分，公司管理层对比周边市场价格进行评估，2025年12月31日的投资性房地产公允价值为1,313,732,395.69元。

九、关联方及关联交易

1、本公司的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本（万 元）	母公司对本公 司的持股比例 （%）	母公司对本公 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	25.6574	25.6574

注：本公司的最终控制人是王忠明。

2、本公司的子公司情况

详见附注六、1、企业集团的构成。

3、本公司的合营和联营企业情况

本公司重要的合营和联营企业详见附注六、4 在联营企业中的权益。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	与本公司的关系
浙江中佳中央空调经营有限公司	本公司的联营企业
苏州嘉吉实业有限公司	本公司的联营企业
深圳市诚通产城合伙企业（有限合伙）	本公司的联营企业
上海悦昌置业有限公司	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
上海鑫欣融企业管理有限公司	本公司的联营企业
嘉凯城集团（浙江）有限公司	联营企业子公司
杭州新名城房地产开发有限公司	联营企业子公司

4、其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
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，持股 5.46%
恒大地产集团有限公司	广州市凯隆置业有限公司子公司
金碧物业有限公司	中国恒大集团子公司
深圳市翠林投资控股有限公司	同一最终控制人
深圳市翠林物业管理有限公司	同一最终控制人
深圳市翠林滋味餐饮管理有限公司	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
深圳市翠林投资控股有限公司	同一最终控制人
深圳市诚开置业有限公司	联营企业子公司
湖州嘉恒置业有限公司	未纳入合并范围子公司

5、关联方交易情况

（1）购销商品、提供和接受劳务的关联交易

①采购商品/接受劳务情况

关联方	关联交易内容	本期金额	上期金额
深圳市华建控股有限公司	接受服务	542,353.33	
金碧物业有限公司及其子公司	接受物业服务	8,673,158.45	10,115,656.04

②出售商品/提供劳务情况

关联方	关联交易内容	本期金额	上期金额
中国恒大集团及其关联方	观影服务	2,840,992.53	403,499.90

(2) 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
恒大地产集团及其子公司	接受场地租赁服务	7,775,359.07	18,695,676.30

(3) 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	担保责任到期日	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、中国恒大集团	嘉凯城集团股份有限公司	21,560.00	2018/11/29	2027/5/29	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	3,452.57	2020/5/28	2028/12/27	否
中国恒大集团、嘉凯城集团股份有限公司、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	9,266.31	2018/12/7	2027/12/15	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	16,742.24	2019/2/25	2028/11/30	否
中国恒大集团、深圳市华建控股有限公司、广州市凯隆置业有限公司	嘉凯城(上海)互联网科技有限公司	8,851.83	2020/3/31	2028/12/27	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	18,600.00	2018/9/28	2028/9/25	否

(4) 关联方资金拆借

单位：万元

出借方	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	206,971.08		7,986.95			214,958.03
深圳市建汇投资有限公司	1,941.98		74.98			2,016.96

(5) 关键管理人员报酬

单位：万元

项 目	本期金额	上期金额
关键管理人员报酬	550.17	823.77

6、关联方应收应付款项

(1) 应收项目

项目名称	期末余额		上年年末余额	
	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	9,776,282.53	9,776,282.53	10,755,680.11	10,755,680.11
湖州嘉恒置业有限公司	33,863,769.39	33,863,769.39	33,863,769.39	33,863,769.39
合 计	43,640,051.92	43,640,051.92	44,619,449.50	44,619,449.50
预付款项：				
中国恒大集团及其关联方	1,380,233.47		1,466,308.19	
合 计	1,380,233.47		1,466,308.19	
其他应收款：				
浙江中佳中央空调经营有限公司	22,622,238.41	22,622,238.41	22,622,238.41	22,622,238.41
上海悦昌置业有限公司	228,612,713.27	199,288,178.45	228,612,713.27	199,288,178.45
苏州嘉吉实业有限公司	38,700,348.04	33,695,914.26	38,700,348.04	33,695,914.26
深圳市诚通产城合伙企业(有限合伙)	2,850,500.00		2,850,500.00	
深圳市诚开置业有限公司	3,501,000.00			
湖州嘉恒置业有限公司	1,550,565,221.88	1,550,565,221.88	1,515,754,181.96	1,515,754,181.96
中国恒大集团及其关联方	84,064.28			
合 计	1,846,936,085.88	1,806,171,553.00	1,808,539,981.68	1,771,360,513.08

(2) 应付项目

项目名称	期末余额	上年年末余额
应付账款：		
翠林农牧集团有限公司	450,547.89	450,547.89
中国恒大集团及其关联方	89,050,155.54	57,170,072.93
上海嘉凯城商业管理有限公司		2,263,622.55
深圳市翠林物业管理有限公司	42,018.33	45,000.00
深圳市翠林滋味餐饮管理有限公司		68,145.00
深圳市华超金都投资有限公司	164,127.60	
合 计	89,706,849.36	59,997,388.37
其他应付款：		

项目名称	期末余额	上年年末余额
深圳市华建控股有限公司	2,149,580,281.37	2,069,710,821.53
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	20,169,579.16	19,419,808.33
翠林农牧集团有限公司	236,512.00	209,363.31
中国恒大集团及其关联方	39,644.60	8,398.92
嘉凯城集团（浙江）有限公司	34,014,221.72	47,103,862.29
杭州名城北部置业有限公司	1,233,000.00	1,233,000.00
湖州嘉恒置业有限公司	12,543,181.73	12,543,181.73
深圳市诚开置业有限公司	1,500.00	
合计	2,389,817,920.58	2,322,228,436.11

十、承诺及或有事项

1、重大承诺事项

截至 2025 年 12 月 31 日，本公司无需要披露的重大承诺事项。

2、或有事项

（1）未决诉讼仲裁形成的或有负债及其财务影响

本期发生如下未决诉讼：

序号	主要未决诉讼事项	涉案金额
1	浙江国大集团有限责任公司、杭州钢铁集团有限公司与嘉凯城集团嘉业有限公司、嘉凯城集团股份有限公司债权人代位权纠纷	18,613,875.38
2	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	8,213,536.16
3	中国东方资产管理股份有限公司天津市分公司与嘉凯城集团股份有限公司、上海中凯置业有限公司、南京嘉业房地产开发有限公司、嘉凯城城市建设发展（上海）有限公司公证债权文书纠纷	630,238,639.93
4	上海兴德资产管理有限公司与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、上海中凯置业有限公司、深圳市华建控股有限公司公证执行债权证文书纠纷	200,036,283.52
5	中国华融资产管理股份有限公司北京市分公司与嘉凯城集团股份有限公司、无锡嘉启房地产开发有限公司、嘉凯城城镇化建设发展(桐乡崇福)有限公司、浙江中江房地产开发有限公司、嘉凯城集团(上海)有限公司、深圳市华建控股有限公司、深圳市翠林投资控股集团有限公司金融不良债权追偿纠纷	306,425,662.63
6	福州兴禹资产管理咨询合伙企业(有限合伙)与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、上海中凯置业有限公司、公证债权文书纠纷	129,794,939.85
7	广州晟佳投资咨询合伙企业（有限合伙）与嘉凯城集团股份有限公司、上海中凯置业有限公司	27,924,885.87

序号	主要未决诉讼事项	涉案金额
	司金融不良债权追偿纠纷	
8	浙商银行股份有限公司苏州分行与嘉凯城（上海）互联网科技有限公司、上海中凯置业有限公司、嘉凯城城镇化（桐庐横村）有限公司、嘉凯城城镇化（海盐）有限公司金融借款合同纠纷	224,916,250.00

（1）浙江国大集团有限责任公司（以下简称“国大集团”）为常州嘉业投资有限公司（以下简称“常州嘉业”）股东，持股比例 7.5%，该公司于 2022 年被国大集团及其他非控股股东联合发起强制清算程序，2022 年常州嘉业进行清算，2023 年公司完成清算，由于常州嘉业账面除应收其控股股东嘉凯城集团嘉业有限公司往来款外，无其他可支付资产。国大集团向法院诉讼请求嘉凯城集团嘉业有限公司支付其应得权益额 9,306,937.69 元及逾期付款损失。2024 年 5 月 20 日，常州市钟楼区法院做出一审判决，要求嘉凯城集团嘉业有限公司向国大集团支付 9,306,937.69 元及逾期付款利息。后嘉业公司上诉，二审维持原判。国大集团已申请强制执行。

杭州钢铁集团有限公司（以下简称“杭钢集团”）为常州嘉业投资有限公司（以下简称“常州嘉业”）股东，持股比例 7.5%，该公司于 2022 年被杭钢集团及其他非控股股东联合发起强制清算程序，2022 年常州嘉业进行清算，2023 年公司完成清算，由于常州嘉业账面除应收其控股股东嘉凯城集团嘉业有限公司往来款外，无其他可支付资产。杭钢集团向法院诉讼请求嘉凯城集团嘉业有限公司支付其应得权益额 9,306,937.69 元及逾期付款损失。2024 年 11 月 7 日，常州市钟楼区法院做出一审判决，要求嘉凯城集团嘉业有限公司向杭钢集团支付 9,306,937.69 元及资金占用利息。该判决已生效，杭钢集团已申请强制执行。

（2）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 2025 年向法院提起诉讼：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约 8,210,000.00 元，无锡市滨湖区 2025 年 5 月已作出一审判决，判令无锡嘉启支付 2024 年的物业费 8,213,536.16 元及违约金。嘉杭物业已申请强制执行。

（3）中国东方资产管理股份有限公司天津市分公司因本公司借款逾期及未能按时支付本息，于 2024 年向上海金融法院要求本公司履行（2023）津渤海证字第 3041 号公证文书确定的义务并支付执行费。案件正在强制执行中，执行案号为（2024）沪 74 执 910 号。

（4）上海兴德资产管理有限公司因本公司借款逾期及未能按时支付利息 2024 年向上海市张江公证处出具执行公证文书要求本公司履行《还款协议》的义务并支付执行费。2025 年公司收到上海市松江区人民法院（2025）沪 0117 执 1181 号《执行通知书》、《执行裁定书》及《报告财产令》责令本公司归还借款及利息，强制处置该协议下抵押物。

（5）中国中信金融资产管理股份有限公司北京市分公司（原称：中国华融资产管理股份有限公司北京市分公司）因本公司借款逾期及未能按时支付利息 2024 年向北京金融法院

要求本公司归还借款，并按协议支付利息及违约金。该案于 2024 年 7 月达成调解，因我司未按民事调解书履行付款义务，对方已向法院申请强制执行，执行案号为（2025）京 74 执 160 号。

（6）福州兴禹资产管理咨询合伙企业（有限合伙）因本公司及子公司借款逾期及未能按时支付利息，于 2024 年向上海市松江区人民法院申请强制执行，要求本公司履行（2024）闽厦开证民字第 48 号公证书确定的义务并承担执行费。案件正在强制执行中，执行案号分别为（2024）沪 0117 执 6775 号、6776 号。本公司该项下抵押物被法拍，法拍金额用于偿还借款本金及利息。截至 2025 年 12 月 31 日，法拍程序尚未完成。

（7）安信融资担保有限公司与本公司签订借款合同，该笔借款逾期及未能按时支付利息，安信公司与本公司进行仲裁，并签订了（2023）穗仲案字第 8626 号调解书。2024 年 11 月 12 日，广州晟佳与安信融资签订债权转让协议，约定由安信融资将其在（2023）穗仲案字第 8626 号调解书项下所享有的主债权、担保债权及其他全部相关权利均依法转让给广州晟佳。同日，广州晟佳向安信融资支付债权转让价款。双方已将上述债权转让事宜书面告知本公司，本公司出具书面回执愿意向广州晟佳履行上述调解书项下全部义务。上海金融法院对该事项进行执行裁定书变更。2025 年，本公司该项下抵押物被法拍，法拍金额用于偿还借款本金及利息。截至 2025 年 12 月 31 日，法拍程序尚未完成。

（8）浙商银行股份有限公司因本公司子公司嘉凯城（上海）互联网科技有限公司借款逾期及未能按时支付利息 2025 年向江苏省苏州市中级人民法院提起诉讼要求本公司归还借款，并按协议支付利息及违约金。该案于 2025 年 12 月一审判决：嘉凯城（上海）互联网科技有限公司支付本金及利息 2.18 亿元，并按实际支付日期计算利息。如互联网公司未按时支付款项，该合同项下抵押物可强制执行。公司提起上诉，目前二审审理中。

（2）其他或有事项

除存在上述或有事项外，截至 2025 年 12 月 31 日，本公司无其他应披露未披露的重要或有事项。

十一、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。

十二、其他重要事项

分部信息

（1）报告分部的确定依据与会计政策

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。

(2) 报告分部的财务信息

项 目	房地产分部	影视放映分部	其他分部	分部间抵销	合计
主营业务收入	80,492,896.99	174,144,782.90	30,767,680.92	-74,112,092.35	211,293,268.46
主营业务成本	100,661,898.57	181,739,963.18	22,754,030.20	-126,698,178.29	178,457,713.66
资产总额	7,601,920,955.08	1,001,776,669.72	20,529,087,327.03	-24,517,938,049.14	4,614,846,902.69
负债总额	8,370,879,791.62	1,992,312,847.37	17,893,490,038.23	-20,751,243,634.80	7,505,439,042.42

十三、公司财务报表主要项目注释

1、其他应收款

项 目	期末余额	上年年末余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款	6,705,215,034.87	6,822,916,417.62
合 计	6,705,215,034.87	6,822,916,417.62

其他应收款

①按账龄披露

账 龄	期末余额	上年年末余额
1 年以内	174,796,632.38	641,946,869.55
1 至 2 年	641,896,869.55	975,490,671.92
2 至 3 年	971,112,797.48	2,613,631,286.15
3 至 4 年	2,599,024,570.52	570,978,481.90
4 至 5 年	435,798,387.60	969,351,781.84
5 年以上	4,191,667,209.10	3,994,195,612.33
小 计	9,014,296,466.63	9,124,320,248.69
减：坏账准备	2,309,081,431.76	2,301,403,831.07
合 计	6,705,215,034.87	6,822,916,417.62

②按款项性质分类情况

款项性质	期末账面余额	上年年末账面余额
往来款	9,003,032,841.89	9,113,199,375.99

定金及押金		10,650,818.96	10,650,818.96
代收代付款项		612,805.78	470,053.74
小 计		9,014,296,466.63	9,124,320,248.69
减：坏账准备		2,309,081,431.76	2,301,403,831.07
合 计		6,705,215,034.87	6,822,916,417.62

③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）	
上年年末余额	10,000.00	80,328.00	2,301,313,503.07	2,301,403,831.07
上年年末其他应收款账面余额在本期：				
——转入第二阶段	-10,000.00	10,000.00		
本期计提		60,776.64	7,616,824.05	7,677,600.69
本期转回				
期末余额		151,104.64	2,308,930,327.12	2,309,081,431.76

④坏账准备的情况

类 别	上年年末余额	本期变动金额			期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	
其他应收款	2,301,403,831.07	7,677,600.69			2,309,081,431.76
合 计	2,301,403,831.07	7,677,600.69			2,309,081,431.76

⑤按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例（%）	坏账准备期末余额
嘉凯城集团嘉业有限公司	往来款	2,699,260,141.08	3-5 年，5 年以上	29.94	485,962,336.42
上海中凯置业有限公司	往来款	1,534,718,619.40	4-5 年，5 年以上	17.03	300,274,169.78
无锡嘉启房地产开发有限公司	往来款	1,000,015,921.61	3-5 年，5 年以上	11.09	229,787,560.54
湖州嘉恒置业有限公司	往来款	641,274,455.00	1-2 年以	7.11	641,274,455.00
嘉凯城集团(上海)有限公司	往来款	545,953,256.43	2-4 年	6.06	102,751,012.84
合 计		6,421,222,393.52		71.23	1,760,049,534.58

2、长期股权投资

(1) 长期股权投资分类

项 目	期末余额			上年年末余额		
	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	4,371,147,842.81	3,805,208,942.81	565,938,900.00	4,351,768,942.81	3,805,208,942.81	546,560,000.00
合 计	4,371,147,842.81	3,805,208,942.81	565,938,900.00	4,351,768,942.81	3,805,208,942.81	546,560,000.00

(2) 对子公司投资

被投资单位	上年年末余额	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 0
浙江名城实业集团有限公司	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
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		490,000,000.00
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		5,740,000.00
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 0
重庆壹捌贰商业管理有限公司	48,460,000.00	19,378,900.00		67,838,900.00		48,460,000.00
合 计	4,351,768,942.81	19,378,900.00		4,371,147,842.81		3,805,208,942.81 1

十四、补充资料

1、本期非经常性损益明细表

项 目	金 额	说 明
1、非流动性资产处置损益，包括已计提资产减值准备的冲销部分；	6,654,626.78	
2、计入当期损益的政府补助，但与公司正常经营业务密切相关、符合国家政策规定、按照确定的标准享有、对公司损益产生持续影响的政府补助除外；	1,790,979.83	
3、除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外,非金融企业持有金融资产和金融负债产生的公允价值变动损益以及处置金融资产和金融负债产生的损益；		
4、计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费；		
5、委托他人投资或管理资产的损益；		
6、对外委托贷款取得的损益		
7、因不可抗力因素，如遭受自然灾害而产生的各项财产损失；		
8、单独进行减值测试的应收款项减值准备转回；	9,133,386.84	
9、企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益		
10、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；		
11、非货币性资产交换损益；		
12、债务重组损益；	-25,087,491.15	
13、企业因相关经营活动不再持续而发生的一次性费用，如安置职工的支出等；		
14、因税收、会计等法律法规的调整对当期损益产生的一次性影响；		
15、因取消、修改股权激励计划一次性确认的股份支付费；		
16、对于现金结算的股份支付，在可行权日之后，应付职工薪酬的公允价值变动产生的损益；		
17、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；	-341,418,863.98	
18、交易价格显失公允的交易产生的收益；		
19、与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益；		
20、受托经营取得的托管费收入；		
21、除上述各项之外的其他营业外收入和支出。	-62,204,500.01	
22、其他符合非经常性损益定义的损益项目		
扣除所得税前非经常性损益合计	-411,131,861.69	
减：所得税影响金额	361,466.08	
扣除所得税后非经常性损益合计	-411,493,327.77	
少数股东损益影响数（亏损以“-”表示）	-38,406,916.02	

项 目	金额	说明
归属于母公司所有者的非经常性损益净利润额	-373,086,411.75	

2、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		-0.39	-0.68
扣除非经常损益后归属于普通股股东的净利润		-0.18	-0.43

附件 会计信息调整及差异情况

一、 会计政策变更、会计估计变更或重大差错更正等情况

(一) 会计数据追溯调整或重述情况

会计政策变更 会计差错更正 其他原因 请填写具体原因 不适用

(二) 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正的原因及影响

适用 不适用

二、 非经常性损益项目及金额

单位：元

项目	金额
非流动性资产处置损益，包括已计提资产减值准备的冲销部分	6,654,626.78
计入当期损益的政府补助，但与公司正常经营业务密切相关、符合国家政策规定、按照确定的标准享有、对公司损益产生持续影响的政府补助除外	1,790,979.83
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	9,133,386.84
债务重组损益	-25,087,491.15
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	-341,418,863.98
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-62,204,500.01
非经常性损益合计	-411,131,861.69
减：所得税影响数	361,466.08
少数股东权益影响额（税后）	-38,406,916.02
非经常性损益净额	-373,086,411.75

三、 境内外会计准则下会计数据差异

适用 不适用