（上接B074版）

岳阳金投置业有限公司	8.84	6.67	2.18
运城市鑫万瑞房地产开发有限公司	8.00	5.50	2.50
湛江龙潮房地产开发有限公司	19.00	15.44	3.56
张家港盛建置业有限公司	5.50	3.50	2.00
长春翱升房地产置业有限公司	5.50	3.56	1.94
长春隆基房地产开发有限公司	33.59	28.77	4.82
长春泰基房地产开发有限公司	31.27	27.27	4.00
长春信基房地产开发有限公司	6.50	4.00	2.50
长沙恒玺置业有限公司	55.45	49.15	6.30
长沙鑫芙置业有限公司	16.24	11.52	4.72
中山市灏莹房地产开发有限公司	6.30	5.57	0.74
重庆恺成房地产开发有限公司	0.50	0.00	0.50
驻马店御城房地产开发有限公司	84.11	79.62	4.48
资阳万诚置业有限公司	5.51	5.45	0.06
遵义恒大黔贵房地产开发有限公司	16.10	12.10	4.00
合计	3,970.61	3,446.44	524.17

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

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

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

一、2021年应收账款坏账准备计提情况

本期应收账款坏账准备情况如下表所示：

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

本公司坏账准备按照3个方向进行考虑：单项计提、关联方组合和账龄组合。

本公司对在单项工具层面能以合理成本评估预期信用损失的充分证据的应收账款单独确定其信用损失。

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

组合名称	确定组合的依据	计提方法
关联方组合	应收风险较低的关联方款项	如关联方财务状况良好则不计提坏账
账龄组合	除上述组合以外的组合	按账龄与整个存续期预期信用损失率对照表计提

①单项计提的应收账款

本期期末单项计提坏账准备的应收账款明细如下所示：

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

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

②关联方组合

关联方组合的坏账计提请参看回复问题（1）。

③账龄组合

账龄组合中按照不同经营类型本公司分房地产、院线和其他三个板块。按照每个板块不同的经营特性考虑预期信用损失，计算预计损失率，按预计损失率计提坏账准备。

二、应收账款坏账准备转回情况

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

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

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

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

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

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

6.4月30日，你公司披露《关于2021年度计提资产减值准备的公告》，你公司2021年计提各类资产减值准备1.62亿元，转回、转销及核销资产减值准备3,137.42万元。年报显示，你公司使用权资产期末余额14.57亿元，报告期计提使用权资产减值准备1.10亿元，其他应收款、应收票据期末余额分别为16.27亿元、300万元，你公司未对相关科目计提减值准备。请你公司：

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

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

请年审机构核查并发表明确意见。

回复：

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

除存货、商誉、应收账款外的其他主要资产减值损失情况如下：

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

一、其他应收款坏账损失说明：

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

1、其他应收款坏账准备计提情况：

①公司其他应收款坏账计提的政策如下：

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

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

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

②按上述会计政策分类，对应的坏账准备情况如下：

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

注1：单项计提中的吉联方组合：上海吉联房地产开发经营有限公司及其关联方款项统一简称"吉联方"，应收吉联方这些款项主要为本公司下属公司与其合作开发项目而产生的经营性占款，历史久远，收回困难，基于谨慎原则，我们已经按照应收这些业务合作方款项总额减去应付这些业务合作方款项的差额全额计提坏账准备（注：这些业务合作方中的上海悦昌置业有限公司、苏州嘉吉实业有限公司为本公司联营企业，上海悦昌置业有限公司为本公司的全资子公司嘉凯城集团嘉业有限公司的参股公司，持股比例为42%；苏州嘉吉实业有限公司为本公司三级子公司苏州嘉业房地产开发有限公司的参股公司，持股比例为45%，这两家关联公司的其他应收款余额及坏账准备金额已在年度审计报告关联方中进行了披露，其余合作方及其他股东均与公司无关联关系）。计提比例计算过程见下表。应收吉联方款项坏账计提比例计算表： 单位：元

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

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

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

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

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

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

总体来看，其他应收款坏账计提是充分、合理的，符合企业会计准则的要求。

2、其他应收款坏账准备转回情况：

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

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

二、使用权资产减值准备计提说明

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

主要使用权资产减值项目如下：

序号	减值类型的使用权资产	账面余额（万元）	减值金额（万元）	备注
1	15家计划关停影院设备使用权资产	1,324.91	995.57	注1
2	17家预测未来收益较低的影院设备及场地使用权资产	8,178.68	8,178.68	注2
3	预测未来对外出租收益较低的租入使用权资产	9,655.26	1,842.26	注3
	合计	19,158.85	11,016.51	

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

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

（1）17家具体影院如下：

序号	影院名称	位置	影院2021年度收入金额（万元）
1	重庆市恒大嘉凯影院管理有限公司合谷分公司	重庆市九龙坡区新宏大道75号28幢	79.68
2	陕西省恒大嘉凯影城管理有限公司西安沣东新城分公司	陕西省西安市沣东新城三桥新街以南恒大都市广场项目12号楼恒大影城二、三层	140.49
3	贵州恒大嘉凯影城管理有限公司遵义第一分公司	贵州省遵义市红花岗区忠一路与忠二路交汇处恒大翡翠华庭1号商业楼二层三层	77.95
4	山西恒大嘉凯影城管理有限公司运城分公司	运城市盐湖区槐东路以东学院路以西恒大绿洲恒大影城3、4层	118.50
5	河南省恒大嘉凯影城管理有限公司郑州绿洲分公司	河南自贸试验区郑州片区（经开）第七大街经南三路交叉口恒大绿洲项目商业部分3-4层	34.55
6	河南省恒大嘉凯影城管理有限公司南阳御景湾分公司	南阳市宛城区黄河路南侧恒大御景湾影城2层	173.24
7	江西省嘉凯影院管理有限公司赣州名都分公司	江西省赣州市章贡区京九路161号恒大影城三、四层	182.93
8	山东省恒大嘉凯影城管理有限公司烟台莱阳分公司	山东省烟台市莱阳市羊郡镇恒大丁字湾世纪文化城公建区恒大嘉凯影城二层及夹层	24.38
9	河北恒凯电影院线有限公司石家庄御景半岛分公司	河北省石家庄市长安区高营大街30号御景半岛花园3号商业306	143.26
10	河北恒凯电影院线有限公司石家庄恒大绿洲分公司	河北省石家庄经济技术开发区阿里山大街15号钻石苑3号综合楼3-4层	41.09
11	河北恒凯电影院线有限公司石家庄第一分公司	河北省石家庄市裕华区方酃路178号金爵雅苑商业及剧场3-4层	25.94
12	广西恒大嘉凯影城管理有限公司钦州绿洲分公司	钦州市子材东大街88号钦州恒大绿洲独立商业楼2-3层	79.90
13	广西恒大嘉凯影城管理有限公司柳州雅苑分公司	柳州市柳江区柳邕路259号恒大雅苑恒大影城2-3层	138.62
14	黑龙江省恒大嘉凯影城管理有限公司哈尔滨国际中心分公司	哈尔滨市道里区群力大道恒大国际中心4栋2-3层	221.22
15	江苏恒大嘉凯影城管理有限公司张家港雅苑分公司	张家港市杨舍镇振兴中路1号恒大雅苑影城三四层	104.17
16	安徽省恒大嘉凯影城管理有限公司滁州江北帝景分公司	安徽省滁州市南谯区乌衣镇大同路与德盛路交叉口东南侧恒大影城2层及夹层	106.59
17	四川恒大嘉凯影院管理有限公司绵阳翡翠华庭分公司	四川省绵阳市涪城区红桥西路18号恒大翡翠华庭12栋2层	220.19
	合计		1,912.71

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

具体资产如下：

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

注4：未计提使用权资产减值的影院情况如下：

序号	影院名称	位置	使用权资产（万元）	2021年度收入金额（万元）
1	北京明星时代影院管理有限公司大连泉水分公司	辽宁省大连市甘井子区泉水A4区43A（大连百斯德商业管理有限公司内）	1,865.85	313.10
2	上海富影影院有限公司	上海市浦东新区樱花路80弄16号地下101室	1,343.21	613.17
3	上海影翔影院有限公司	上海市嘉定区丰翔路3168号3层306/307/308	222.84	219.72
4	贵阳光影无比影城有限公司	贵州省贵阳市云岩区延安西路33-66号	1,263.03	1,041.75
5	北京聚禾映画世纪影院管理有限公司	北京市石景山区阜石路300号三层309-1	2,112.51	1,564.03
6	辽宁恒大嘉凯影城管理有限公司沈阳恒大城分公司	辽宁省沈阳市于洪区怒江北街230号3-4	554.46	668.82
7	辽宁恒大嘉凯影城管理有限公司大连甘井子分公司	辽宁省大连市甘井子区椒泊街30-1号3-4层	590.49	72.89
8	辽宁恒大嘉凯影城管理有限公司营口绿洲分公司	辽宁省营口市老边区盼盼路南64号-甲54号	375.36	349.47
9	辽宁恒大嘉凯影城管理有限公司葫芦岛御景湾分公司	辽宁省葫芦岛市龙湾大街海云路64号恒大影城三、四层	442.01	359.63
10	吉林省恒大嘉凯影城管理有限公司长春绿洲分公司	吉林省长春市高新区超然街与宜居路交汇恒大绿洲14号楼3-4层	260.04	389.04
11	吉林省恒大嘉凯影城管理有限公司长春御景分公司	吉林省长春市南关区幸福街与幸福东路交汇恒大御景（一）期20号楼3-4层	413.94	284.58
12	吉林省恒大嘉凯影城管理有限公司松原御景湾分公司	吉林省松原经济技术开发区东镇西路359号21#3-4层	393.12	434.85
13	黑龙江省恒大嘉凯影城管理有限公司齐齐哈尔翡翠华庭分公司	齐齐哈尔市龙沙区新立街恒大翡翠华庭13#3层	575.85	360.07
14	黑龙江省恒大嘉凯影城管理有限公司哈尔滨绿洲分公司	哈尔滨市松北区中源大道6611号恒大影城3-4层	336.52	249.39
15	黑龙江省恒大嘉凯影城管理有限公司哈尔滨名都分公司	哈尔滨市松北区中源大道3817号恒大影城3-4层	289.78	80.81
16	黑龙江省恒大嘉凯影城管理有限公司哈尔滨恒大城分公司	哈尔滨市阿城区金都大街恒大城甲296号对面	563.43	347.61
17	黑龙江省恒大嘉凯影城管理有限公司大庆绿洲分公司	黑龙江省大庆市龙凤区恒大绿洲住宅小区18号地下车库商服楼影院（3层）	385.07	432.36
18	内蒙古恒大嘉凯影城管理有限公司呼和浩特市第二分公司	内蒙古自治区呼和浩特市回民区成吉思汗大街99号恒大影城3-4层	339.86	304.00
19	内蒙古恒大嘉凯影城管理有限公司包头名都分公司	内蒙古自治区包头市昆都仑区白云路以东黄河大街以南恒大影城2层及夹层	513.76	331.13
20	内蒙古恒大嘉凯影城管理有限公司呼和浩特市第三分公司	内蒙古自治区呼和浩特市玉泉区巴彦淖尔南路以西恒大绿洲小区东侧影城商铺2至3层	659.79	442.32
21	内蒙古恒大嘉凯影城管理有限公司呼和浩特市第四分公司	内蒙古自治区呼和浩特市新城区防风林南街以南、展览馆东路以东恒大城四期商业及影城2-3层	258.59	567.49
22	内蒙古恒大嘉凯影城管理有限公司包头华府分公司	内蒙古自治区包头市九原区建设路北210国道东110国道南(恒大影城2层及夹层)	250.97	288.29
23	内蒙古恒大嘉凯影城管理有限公司通辽分公司	内蒙古自治区通辽市科尔沁区新建大街与道德路交汇处恒大嘉凯影城2-3层	130.49	114.88
24	北京恒大嘉凯影院管理有限公司朝阳分公司	北京市朝阳区单店西路1号院100幢-1层1001号、1007号	414.84	55.52
25	天津市恒大嘉凯影院管理有限公司天津名都分公司	天津市东丽区华明街华明新家园华一路与华七道交口处西南侧恒大影城二层三层	284.76	195.10
26	天津市恒大嘉凯影院管理有限公司宁河分公司	天津市宁河区芦台镇桥北新区津榆公路以北恒大影城2层	352.53	318.80
27	河北恒凯电影院线有限公司衡水分公司	衡水市高新区顺兴街1499号恒大城小区2号综合楼3层	561.44	315.56
28	河北恒凯电影院线有限公司沧州恒大城分公司	河北省沧州市运河区浮阳大道西侧小金庄村北侧恒大城C3#商业楼三楼	633.40	371.23
29	河北恒凯电影院线有限公司邢台山水城分公司	河北省邢台经济开发区振兴路与英华大街交叉口恒大山水城影城三层	647.62	365.67
30	河北恒凯电影院线有限公司唐山华府分公司	河北省唐山市路北区河西路598号恒大时代都汇4层4013及5层	403.45	286.79
31	山西恒大嘉凯影城管理有限公司临汾恒大华府分公司	陕西省临汾市尧都区滨河南路南城三街	300.55	105.69
32	山西恒大嘉凯影城管理有限公司大同绿洲分公司	山西省大同市平城区永和路1645号恒大影城3-4层	342.93	338.18
33	山西恒大嘉凯影城管理有限公司阳泉帝景分公司	山西省阳泉市郊区李家庄李家庄村恒大帝景小区恒大剧场3-4层	697.26	560.15
34	山西恒大嘉凯影城管理有限公司吕梁华府分公司	吕梁市离石区临安路恒大华府综合楼2幢3、4层	343.34	363.97
35	山西恒大嘉凯影城管理有限公司太原绿洲分公司	太原市小店区真武路69号61号楼2,3,4层	930.36	895.86
36	山西恒大嘉凯影城管理有限公司太原恒大城分公司	太原市万柏林区小井峪街80号恒大影城3层	697.82	417.96
37	山西恒大嘉凯影城管理有限公司太原未来城分公司	太原市小店区龙城南街301号恒大未来城4号楼3、4层及夹层	470.30	332.72
38	山西恒大嘉凯影城管理有限公司太原御景湾分公司	太原市尖草坪曲滨河东路228号恒大影城3-4层	261.99	464.03
39	山东省恒大嘉凯影城管理有限公司临沂第一分公司	山东省临沂市经纪开发区华夏路与香港路交汇处恒大绿洲E号楼3-4层	399.42	175.87
40	山东省恒大嘉凯影城管理有限公司济南绿洲分公司	山东省济南市长清区大学路6677号恒大剧场及商业3、4层	521.09	521.96
41	山东省恒大嘉凯影城管理有限公司济南恒大城分公司	山东省济南市历城区工业北路58号恒大剧场及商业（东）3-4层	345.82	510.61
42	山东省恒大嘉凯影城管理有限公司东营经济开发区分公司	山东省东营市东营区东四路164号东营恒大黄河生态城164幢-301室	302.09	324.85
43	山东省恒大嘉凯影城管理有限公司潍坊高新分公司	山东省潍坊高新区新城街道樱前社区潍县中路5001号恒大影城3-4楼	637.08	561.34
44	山东省恒大嘉凯影城管理有限公司威海环翠区分公司	山东省威海市环翠区青岛北路279号恒大影城2层及夹层	691.10	317.61
45	山东省恒大嘉凯影城管理有限公司泰安翡翠华庭分公司	山东省泰安市岱岳区粥店泰山大街恒大翡翠华庭16号楼影城三层及夹层	254.83	170.37
46	山东省恒大嘉凯影城管理有限公司临沂第二分公司	山东省临沂市兰山区柳青街道成都路与孝河路交汇东北恒大华府11号楼商业裙房4层413商铺及5层517商铺	379.60	95.98
47	河南省恒大嘉凯影城管理有限公司驻马店名都分公司	驻马店市开源大道与金顶山路交叉口东南角恒大名都商业D影城三楼及夹层	603.55	500.57
48	河南省恒大嘉凯影城管理有限公司信阳名都分公司	信阳市羊山新区恒大名都小区1号楼剧场5、6层	593.64	563.29
49	河南省恒大嘉凯影城管理有限公司新乡雅苑分公司	新乡市文岩路299号恒大雅苑商业及剧场3层及3夹层	385.08	312.73
50	河南省恒大嘉凯影城管理有限公司濮阳悦龙台分公司	濮阳市开州路与卫都路交叉口南100米路东恒大悦龙台影城地上2层和夹层	888.96	212.46
51	河南省恒大嘉凯影城管理有限公司安阳北关分公司	安阳市北关区光明路与人民大道交叉口向西200米路北	599.51	460.39
52	河南省恒大嘉凯影城管理有限公司焦作示范区分公司	焦作市示范区碧莲路恒大商业中心2层	740.78	258.83
53	河南省恒大嘉凯影城管理有限公司新乡金碧天下分公司	新乡市平原示范区太行大道与丽江路交叉口东南角恒大商业及剧场3层及3夹层	384.98	471.72
54	安徽省恒大嘉凯影城管理有限公司蚌埠翡翠华庭分公司	安徽省蚌埠市南湖路恒大影城三层	584.79	517.74
55	安徽省恒大嘉凯影城管理有限公司芜湖市鸠江区分公司	安徽省芜湖市鸠江区赤铸山路与鸠江北路交汇处芜湖恒大华府小区商业楼3-4层	277.13	178.62
56	安徽省恒大嘉凯影城管理有限公司铜陵经开区分公司	安徽省铜陵市恒大绿洲商业中心2号楼三层	249.54	149.04
57	安徽省恒大嘉凯影城管理有限公司合肥北城分公司	长丰县双墩镇阜阳北路与泉阳路交口恒大影城三四层	250.72	146.15
58	安徽省恒大嘉凯影城管理有限公司合肥滨湖分公司	合肥市包河区成都路与衡山路交口恒大中心1号商业5-6层	294.85	131.85
59	安徽省恒大嘉凯影城管理有限公司合肥绿洲分公司	安徽省合肥市肥东县店埠镇中心社区日出路与蔚然路交口恒大影城三、四层	575.08	293.30
60	安徽省恒大嘉凯影城管理有限公司淮北分公司	濉溪县龙脊山路东侧、濉河东路北侧恒大影城三、四层	324.79	453.16
61	安徽省恒大嘉凯影城管理有限公司阜阳恒大绿洲分公司	安徽省阜阳市颍州区广颍路555号恒大绿洲小区商业中心三层四层	571.99	279.20
62	安徽省恒大嘉凯影城管理有限公司六安御景湾分公司	安徽省六安市裕安区河西景观大道与西环路交叉口恒大商业广场3-4楼	255.26	264.93
63	安徽省恒大嘉凯影城管理有限公司亳州恒大城分公司	安徽省亳州市谯城区杜仲路与西一环交汇处恒大影城3-4层	378.67	316.81
64	安徽省恒大嘉凯影城管理有限公司安庆迎江区分公司	安徽省安庆市迎江区皖江大道南侧、独秀大道东侧恒大商业广场3-4楼	455.46	176.85
65	安徽省恒大嘉凯影城管理有限公司马鞍山花山分公司	安徽省马鞍山市花山区湖南东路与霍里山大道交叉口恒大绿洲影城二层及夹层	950.54	432.15
66	江苏恒大嘉凯影城管理有限公司句容雅苑分公司	句容市宝华镇仙林东路18号恒大影城3-4楼	391.21	357.44
67	江苏恒大嘉凯影城管理有限公司江阴御景分公司	江阴市澄南路342号恒大影城三四层	521.89	348.12
68	江苏恒大嘉凯影城管理有限公司盐城名都分公司	盐城市盐都区新区新都路与神州路交汇处（B）	303.17	302.49
69	江苏恒大嘉凯影城管理有限公司淮安名都分公司	淮安市清江浦区恒大名都二期28号楼恒大影城三层	597.04	485.64
70	江苏恒大嘉凯影城管理有限公司宿迁华府分公司	宿迁市宿城区发展大道与宿支路交口恒大影城三层四层	377.59	271.85
71	江西省嘉凯影院管理有限公司景德镇名都分公司	江西省景德镇市珠山区景东大道恒大名都综合楼三、四层	462.55	599.70
72	江西省嘉凯影院管理有限公司鹰潭绿洲分公司	江西省鹰潭市信江新区滨江大道8号恒大剧场3-4层	364.78	171.71
73	江西省嘉凯影院管理有限公司南昌恒大城分公司	江西省南昌市南昌县汇仁大道1888号恒大城商业中心三、四层	382.89	215.84
74	江西省嘉凯影院管理有限公司南昌名都分公司	江西省南昌市南昌高新技术产业开发区艾溪湖北路88号恒大名都商业中心三、四层	382.47	331.51
75	江西省嘉凯影院管理有限公司宜春绿洲分公司	江西省宜春市袁州区秀江西路210号恒大影城三、四层	662.20	268.51
76	江西省嘉凯影院管理有限公司吉安帝景分公司	江西省吉安市吉州区尚德路20号恒大影城三楼（庐陵新区）	596.82	434.52
77	江西省嘉凯影院管理有限公司上饶名都分公司	江西省上饶市信州区德兴路8号上饶恒大名都恒大剧场2层（含夹层）	830.72	305.54
78	湖北省恒大嘉凯影城管理有限公司武汉龙城分公司	黄陂区盘龙城经济开发区机场路以西恒大龙城二期46、47栋/单元3-夹层商1室	534.10	203.30
79	湖北省恒大嘉凯影城管理有限公司武汉恒大城分公司	武汉市东西湖区环湖路43号恒大城影城1号楼三、四层（12）	617.46	399.63
80	湖北省恒大嘉凯影城管理有限公司宜昌山水城分公司	宜昌市伍家岗区东山大道与花溪路交汇处恒大影城三至四层	617.68	307.16
81	湖北省恒大嘉凯影城管理有限公司荆州名都分公司	荆州区 城镇楚源路与荆楚大道交汇处恒大影城三楼B1-B10号	773.22	446.74
82	湖北省恒大嘉凯影城管理有限公司鄂州首府分公司	鄂州市鄂城区滨湖东路恒大影城三层及夹层-B	678.91	465.18
83	湖北省恒大嘉凯影城管理有限公司宜昌名都分公司	宜昌市夷陵区东城试验区东城大道与东方大道交汇处恒大名都1号楼2层	829.82	330.45
84	湖北省恒大嘉凯影城管理有限公司随州名都分公司	随州市文帝大道与迎宾大道交叉口东北角恒大名都影城二层及夹层	535.81	304.34
85	湖南省恒大嘉凯影院管理有限公司浏阳淮川分公司	浏阳市淮川街道白沙东路118号恒大华府剧场3楼	168.35	241.89
86	湖南省恒大嘉凯影院管理有限公司长沙县分公司	湖南省长沙县星沙街道东四路268号恒大影城3楼以及放映夹层	719.04	316.93
87	湖南省恒大嘉凯影院管理有限公司长沙江湾分公司	湖南省长沙市芙蓉区马坡岭街道西龙村远大一路1281号恒大江湾20栋恒大影城3楼及夹层	657.52	480.23
88	湖南省恒大嘉凯影院管理有限公司怀化帝景分公司	湖南省怀化市鹤城区城北盈口北侧中坡森林公园南侧恒大剧场三、四层	773.02	359.59
89	湖南省恒大嘉凯影院管理有限公司郴州北湖分公司	湖南省郴州市北湖区骆仙街道寒溪路55号恒大华府剧场三楼	252.07	222.79
90	湖南省恒大嘉凯影院管理有限公司岳阳名都分公司	岳阳市南湖新区求索西路118号恒大名都剧场三、四层	364.28	537.30
91	湖南省恒大嘉凯影院管理有限公司岳阳绿洲分公司	岳阳经济技术开发区金凤桥南路49号（恒大绿洲影城二楼）	695.11	234.21
92	湖南省恒大嘉凯影院管理有限公司衡阳绿洲分公司	衡阳市高新区采霞街10号恒大绿洲酒店式公寓楼301室恒大绿洲影城三、四层	256.50	218.75
93	湖南省恒大嘉凯影院管理有限公司常德分公司	常德市武陵区芷兰街道荷花社区紫缘路（恒大华府影城3-4层）	570.89	425.40
94	湖南省恒大嘉凯影院管理有限公司益阳绿洲分公司	湖南省益阳市高新区康富南路113号恒大绿洲恒大影城三、四层	604.71	372.24
95	湖南省恒大嘉凯影院管理有限公司湘潭翡翠华庭分公司	湖南省湘潭市高新区晓塘路恒大影城三、四层	613.64	267.97
96	广东省恒大嘉凯影城管理有限公司东莞帝景分公司	东莞市万江街道新城社区莞穗路606号恒大影城三层A区	351.42	376.20
97	广东省恒大嘉凯影城管理有限公司河源名都分公司	河源市东城西片区永康大道西157号恒大名都恒大影城3-4层	528.88	516.85
98	广东省恒大嘉凯影城管理有限公司中山绿洲分公司	中山市南区岐关西路109号恒大剧场四楼	175.88	186.18
99	广东省恒大嘉凯影城管理有限公司云浮云城分公司	云浮市云城区环市西路286号恒大城剧场第三、四层影院	427.20	273.90
100	广东省恒大嘉凯影城管理有限公司阳江名都分公司	阳江市江城区南浦大道179号恒大名都2号商业楼3层01号铺	597.60	318.61
101	广东省恒大嘉凯影城管理有限公司汕头御景湾分公司	汕头市濠江区达南路95号恒大影城1幢三层	640.28	441.61
102	广东省恒大嘉凯影城管理有限公司潮州恒大城分公司	潮州市湘桥区金碧路88号商业楼第1栋第3层	576.90	514.84
103	广东省恒大嘉凯影城管理有限公司江门御景半岛分公司	江门市江海区文昌沙129号13幢二、三层	771.68	223.11
104	广东省恒大嘉凯影城管理有限公司湛江帝景分公司	湛江开发区龙潮路5号恒大帝景恒大影城三楼	757.63	537.43
105	广东省恒大嘉凯影城管理有限公司揭阳绿洲分公司	揭阳空港经济区渔湖片区东四直路以东、渔八路以南恒大绿洲影城2-3层	131.63	52.66
106	海南省恒大嘉凯影城管理有限公司儋州恒大名都分公司	海南省儋州市那大镇城北新区控规H05、H06地块恒大名都二期剧场3层及夹层	264.10	471.44
107	海南省恒大嘉凯影城管理有限公司三亚分公司	海南省三亚市吉阳区迎宾路三亚福瑞国际（二期）4#107房	541.70	298.73
108	海南省恒大嘉凯影城管理有限公司海花岛分公司	海南省儋州市恒大海花岛控制性详细规划1-A3-1地块（恒大影城2-3层和夹层）	94.64	135.51
109	广西恒大嘉凯影城管理有限公司北海御景半岛分公司	北海市金海岸大道88号恒大御景半岛45幢301号恒大影城3层	378.89	280.35
110	广西恒大嘉凯影城管理有限公司钦州御景半岛分公司	钦州市杨帆北大道39号恒大御景半岛商业楼1-2层	662.73	343.94
111	广西恒大嘉凯影城管理有限公司桂林恒大广场分公司	桂林市叠彩区恒大广场一期29#楼四-五层恒大影城	278.49	232.92
112	广西恒大嘉凯影城管理有限公司柳州翡翠龙庭分公司	柳州市东环大道168号恒大翡翠龙庭12栋恒大影城三楼3018号	718.08	640.99
113	广西恒大嘉凯影城管理有限公司玉林恒大城分公司	玉林市玉州区二环北路1111号恒大城商业二区恒大影城三、四层	672.11	264.88
114	广西恒大嘉凯影城管理有限公司南宁恒大城分公司	南宁市那洪大道9号恒大城一期商业楼三、四层	545.04	380.35
115	广西恒大嘉凯影城管理有限公司贵港恒大城分公司	贵港市港北区布山大道1555号贵港恒大城小区（17号楼2-3层）	686.17	365.13
116	广西恒大嘉凯影城管理有限公司桂林恒大城分公司	临桂区临桂镇鲁山路88号恒大城39栋恒大影城2层及夹层	613.05	166.33
117	广西恒大嘉凯影城管理有限公司南宁华府分公司	南宁市兴宁区四夏路2号恒大华府北区6号商业楼3-4层	361.09	153.37
118	广西恒大嘉凯影城管理有限公司梧州绿洲分公司	广西壮族自治区梧州市龙圩区苍海一路6号第28-1幢2-3层	129.92	180.22
119	重庆市恒大嘉凯影院管理有限公司帝景分公司	重庆市九龙坡区恒华路1号	237.61	129.47
120	重庆市恒大嘉凯影院管理有限公司江津金碧天下分公司	重庆市江津区双福街道南北大道北段388号恒大金碧天下644幢3-4层	577.70	702.99
121	四川恒大嘉凯影院管理有限公司成都御景半岛分公司	四川省成都市金堂县赵镇金凤路423号3-4层	597.61	177.00
122	四川恒大嘉凯影院管理有限公司资阳雁江分公司	四川省资阳市雁江区书台路99号恒大影城3-4层	424.28	153.78
123	四川恒大嘉凯影院管理有限公司自贡绿洲分公司	自贡市沿滩新城时代大道1号恒大影城3-4F	322.86	467.44
124	四川恒大嘉凯影院管理有限公司南充绿洲分公司	南充市顺庆区府经南路三段26号恒大绿洲24号楼三、四、五层	338.71	206.31
125	四川恒大嘉凯影院管理有限公司成都御龙天峰分公司	四川省成都市龙泉驿区同安街道忠北路666号30栋二层、三层	547.65	249.11
126	四川恒大嘉凯影院管理有限公司泸州恒大华府分公司	四川省泸州市龙马潭区陶然路三段225号11栋201-301	536.54	217.42
127	贵州恒大嘉凯影城管理有限公司贵阳第一分公司	贵州省贵阳市云岩区甲秀北路8号43栋恒大影城三层、四层	784.58	214.28
128	陕西省恒大嘉凯影城管理有限公司西安雁塔分公司	陕西省西安市雁塔区大寨路99号恒大城二期商业楼3-4层	277.98	459.15
129	陕西省恒大嘉凯影城管理有限公司杨凌恒大城分公司	陕西省杨凌示范区西农路南段恒大影城3-4层	561.03	455.57
130	甘肃省恒大嘉凯影城管理有限公司兰州名都分公司	甘肃省兰州市七里河区南滨河中路1888号	396.85	231.24
131	甘肃省恒大嘉凯影城管理有限公司武威绿洲分公司	甘肃省武威市凉州区恒大绿洲院内恒大影城三、四层	531.54	264.07
132	宁夏恒大嘉凯影院管理有限公司银川二分公司	银川市金凤区凤翔街东侧良田渠西侧恒大名都28号楼3-4层	272.91	205.34
133	宁夏恒大嘉凯影院管理有限公司银川一分公司	宁夏银川市兴庆区北塔东路北侧恒大帝景恒大影城一、二、三层	603.05	222.21
134	宁夏恒大嘉凯影院管理有限公司吴忠分公司	吴忠市利通区文化街恒大名都恒大剧场3-4层	551.26	268.12
135	新疆恒大嘉凯影院管理有限公司乌鲁木齐市绿洲分公司	新疆乌鲁木齐市水磨沟区凤起街1616号恒大绿洲商业3号楼3层-01	264.40	135.02
	合计		69,247.04	46,354.99

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

三、应收票据未计提减值准备的原因

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

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

其他应收款前五名情况：

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

注1：详见本文6. 回复（1）一、1、②注3的说明。

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

注3：上海星火开发区建筑安装工程有限公司 、上海嘉正置业有限公司 、上海吉联房地产开发经营有限公司为关联方（统称"吉联方"），其中上海吉联房地产开发经营有限公司为上海捷胜置业有限公司（本公司全资子公司嘉凯城集团嘉业公司的控股子公司，持股比例为55%）的参股股东、嘉兴市嘉业阳光房地产开发有限公司（本公司全资子公司嘉凯城集团嘉业公司的控股子公司，持股比例为70%）的原参股股东，上海捷胜置业有限公司、嘉兴市嘉业阳光房地产开发有限公司及其他有吉联方参股的公司，以前年度项目销售回款后，对各股东（包括本公司下属各相关投资主体）进行了资金预分配，各股东通过自身及其关联方先行收回款项。依谨慎原则，将该款项按83.98%比例计提坏账准备（计提依据见本事项回复（1）一、1、②注1）。

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

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

年审会计师核查程序和核查意见：

（一）核查程序

针对其他应收款坏账准备的计提，我们执行的主要审计程序如下：

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

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

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

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

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

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

针对使用权资产减值准备，我们执行的主要审计程序如下：

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

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

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

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

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

（二）核查意见

经核查，我们对嘉凯城公司的上述回复无异议，资产减值损失计提具有合理性，我们认为嘉凯城公司会计处理符合《企业会计准则》的相关规定。

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

（1）列示采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益、其他营业外收入和支出的具体内容，相关损益确认时点、依据及主要计算过程，是否符合企业会计准则的规定，是否对相关事项及时履行披露义务。

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

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

请年审机构核查并发表明确意见。

回复：

（1）列示采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益、其他营业外收入和支出的具体内容，相关损益确认时点、依据及主要计算过程，是否符合企业会计准则的规定，是否对相关事项及时履行披露义务。

一、投资性房地产公允价值变动损益

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

项目	地理位置	公允价值变动损益（万元）	备注
无锡财富中心	无锡市滨湖区太湖新城金融商务第一街区	-5,640.35	注1
瓶窑城市客厅	余杭区瓶窑镇瓶仓大道	-4,524.03	注2
塘栖城市客厅	杭州市余杭区塘栖镇嘉凯城商业中心	-6,588.23	注3
其他公允价值变动幅度较小的项目小计		-5,854.36	
合计		-22,606.97	

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

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

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

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

二、其他营业外收入和支出的具体内容为：

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

注1：税收滞纳金详见下表：

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

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

1）债务计提违约金5,100万元

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

2）其他违约金6,584.91 万元

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

上述事项符合企业会计准则的规定。

上述事项均已在公司定期报告中披露。

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

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

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

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

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

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

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

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

年审会计师核查程序和核查意见：

（一）核查程序

针对投资性房地产的公允价值变动损益的检查，我们实施的主要程序如下：

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

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

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

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

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

针对其他营业外收入和支出的具体内容，我们实施的主要程序如下：

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

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

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

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

（二）核查意见

经核查，我们对嘉凯城公司的上述回复无异议，我们认为嘉凯城公司会计处理符合《企业会计准则》的相关规定。

8.2021年9月14日，你公司披露《关于控股股东部分股份完成过户登记手续暨公司控制权变更的公告》，广州市凯隆置业有限公司（以下简称"广州凯隆"）通过协议转让的方式将其持有的你公司539,453,259股股份转让给华建控股，相关股份占你公司总股本的29.90%，华建控股已按照《股份转让协议》向广州凯隆支付了所有股权款27.62亿元，相关股份全部完成过户登记手续。

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

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

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

回复：

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

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

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

自华建控股收购公司控制权以来，公司暂未实际开展土地一级开发业务。目前，公司房地产业务主要为出售存量项目，且主要的在售项目集中在长三角区域。公司主要项目出售情况详见公司2022年4月30日披露于巨潮资讯网的《2021年年度报告》"第三节 管理层讨论与分析 二、报告期内公司从事的主要业务"。

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

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

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

1、本人控制的企业中，部分企业的经营范围包含房地产开发，但并未实际从事房地产开发业务，该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活动。

若违反上述承诺，本人将依法承担由此给嘉凯城及其他股东造成的一切损失。

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

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

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

3、王忠明先生将继续履行本承诺事项中其他避免同业竞争的承诺。

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

报告期内，公司与控股股东华建控股及其关联方的资金往来及交易情况如下：

1、资金往来情况

单位：万元

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

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

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

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

2、交易情况

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

上述交易情况，公司已于2022年4月30日披露于巨潮资讯网《关于预计2022年度公司与关联方发生关联交易的公告》（公告编号：2022-019）。

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

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

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

综上所述，本次控制权变更事项未对公司治理结构、生产经营造成影响。

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

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

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

回复：

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

公司与原控股股东凯隆置业及其关联方2021年关联交易实际发生情况如下：

单位：万元

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

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

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

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

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

特此公告。

嘉凯城集团股份有限公司董事会

二〇二二年六月十六日