嘉凯城集团股份有限公司

2019 年年度报告

2020 年 04 月

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

第一节 重要提示、目录和释义

公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证年度报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担个别和连带的法律责任。

公司负责人钱永华、主管会计工作负责人田业及会计机构负责人(会计主管人员)田业声明：保证年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

所有董事均已出席了审议本报告的董事会会议。

公司计划不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

目录

第一节 重要提示、目录和释义 2
第二节 公司简介和主要财务指标 5
第三节 公司业务概要 9
第四节 经营情况讨论与分析 10
第五节 重要事项 32
第六节 股份变动及股东情况 50
第七节 优先股相关情况 56
第八节 可转换公司债券相关情况 57
第九节 董事、监事、高级管理人员和员工情况 58
第十节 公司治理 65
第十一节 公司债券相关情况 71
第十二节 财务报告 72
第十三节 备查文件目录 263

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

释义

释义项	指	释义内容
公司/本公司/嘉凯城	指	嘉凯城集团股份有限公司
上海公司	指	嘉凯城集团（上海）有限公司
浙江公司	指	嘉凯城集团（浙江）有限公司
中国恒大/中国恒大集团	指	注册在英属开曼群岛的 China Evergrande Group，香港联交所上市公司，股票代码为 3333.HK
超丰置业	指	广州市超丰置业有限公司
凯隆置业/广州凯隆	指	广州市凯隆置业有限公司
恒大地产	指	恒大地产集团有限公司
海南华航	指	海南华航房地产开发有限公司
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
深交所	指	深圳证券交易所
《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》
元	指	人民币元

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

第二节 公司简介和主要财务指标

一、公司信息

股票简称	嘉凯城	股票代码	000918
股票上市证券交易所	深圳证券交易所		
公司的中文名称	嘉凯城集团股份有限公司		
公司的中文简称	嘉凯城		
公司的外文名称（如有）	China Calxon Group Co., Ltd .		
公司的外文名称缩写（如有）	Calxon		
公司的法定代表人	钱永华		
注册地址	浙江省杭州市惠民路 56 号 1 号楼 318 室		
注册地址的邮政编码	310002		
办公地址	上海市徐汇区虹桥路 536 号嘉凯城集团上海办公中心		
办公地址的邮政编码	200030		
公司网址	www.calxon-group.com		
电子信箱	ir000918@evergrande.com		

二、联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	韩飞	符谙
联系地址	上海市徐汇区虹桥路 536 号嘉凯城集团上海办公中心	上海市徐汇区虹桥路 536 号嘉凯城集团上海办公中心
电话	021-24267786	021-24267786
传真	021-24267733	021-24267733
电子信箱	ir000918@evergrande.com	ir000918@evergrande.com

三、信息披露及备置地点

公司选定的信息披露媒体的名称	中国证券报、上海证券报、证券时报
登载年度报告的中国证监会指定网站的网址	www.cninfo.com.cn
公司年度报告备置地点	公司董事会办公室

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

四、注册变更情况

组织机构代码	91430000712102806R
公司上市以来主营业务的变化情况（如有）	1998 年至 2009 年 9 月，公司主营业务为农作物种子种苗及乳制品的生产与销售；2009 年 10 月起，公司主营业务变更为房地产开发与经营。
历次控股股东的变更情况（如有）	1998 年 8 月-2009 年 7 月 13 日，公司控股股东为湖南省农业集团有限公司；2009 年 7 月 14 日-2016 年 7 月 31 日，公司控股股东为浙商集团。2016 年 8 月 1 日，公司控股股东变更为恒大地产。2017 年 5 月 9 日，公司控股股东变更为凯隆置业。

五、其他有关资料

公司聘请的会计师事务所

会计师事务所名称	中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）
会计师事务所办公地址	北京市西城区阜外大街 1 号东塔楼 15 层

公司聘请的报告期内履行持续督导职责的保荐机构

□ 适用 √ 不适用

公司聘请的报告期内履行持续督导职责的财务顾问

□ 适用 √ 不适用

六、主要会计数据和财务指标

公司是否需追溯调整或重述以前年度会计数据

□ 是 √ 否

	2019 年	2018 年	本年比上年增减	2017 年
营业收入（元）	1,651,980,018.54	1,694,158,598.97	-2.49%	1,258,734,023.42
归属于上市公司股东的净利润（元）	114,369,818.83	-1,564,047,010.29	107.31%	1,987,749,618.41
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	-800,250,878.09	-1,570,225,538.06	49.04%	-1,847,310,369.04
经营活动产生的现金流量净额（元）	537,113,743.48	-779,238,425.54	168.93%	-2,663,617,861.88
基本每股收益（元/股）	0.06	-0.87	107.31%	1.10
稀释每股收益（元/股）	0.06	-0.87	107.31%	1.10
加权平均净资产收益率	3.26%	-36.60%	39.86%	48.82%
	2019 年末	2018 年末	本年末比上年末增减	2017 年末
总资产（元）	19,025,004,073.41	18,852,721,135.92	0.91%	26,119,268,136.68
归属于上市公司股东的净资产（元）	3,567,341,689.40	3,456,475,084.90	3.21%	5,058,976,492.81

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

七、境内外会计准则下会计数据差异

1、同时按照国际会计准则与按照中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况

□ 适用 √ 不适用

公司报告期不存在按照国际会计准则与按照中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况。

2、同时按照境外会计准则与按照中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况

□ 适用 √ 不适用

公司报告期不存在按照境外会计准则与按照中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况。

八、分季度主要财务指标

单位：元

	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度
营业收入	415,377,001.69	384,299,329.09	512,462,083.86	339,841,603.90
归属于上市公司股东的净利润	-102,225,532.49	-275,357,354.55	-62,400,458.43	554,353,164.30
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-126,259,909.26	-216,538,754.48	-141,376,988.70	-316,075,225.65
经营活动产生的现金流量净额	97,628,349.04	131,953,463.43	86,624,380.75	220,907,550.26

上述财务指标或其加总数是否与公司已披露季度报告、半年度报告相关财务指标存在重大差异

□ 是 √ 否

九、非经常性损益项目及金额

√ 适用 □ 不适用

单位：元

项目	2019 年金额	2018 年金额	2017 年金额	说明
非流动资产处置损益（包括已计提资产减值准备的冲销部分）	1,071,082,126.37	89,963,042.83	4,720,904,172.46	
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	11,434,224.45	1,842,886.51	5,497,439.98	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	110,048,976.56	101,416,455.56		
单独进行减值测试的应收款项、合同资产减值准备转回	4,376,203.77	736,332.68		
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	4,817,658.59	-147,058,202.44	12,017,885.66	

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-259,495,111.98	-102,487,069.67	-29,390,763.75	
减：所得税影响额	36,032,640.00	-19,358,681.78	878,088,956.60	
少数股东权益影响额（税后）	-8,389,259.16	-42,406,400.52	-4,120,209.70	
合计	914,620,696.92	6,178,527.77	3,835,059,987.45	--

对公司根据《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》定义界定的非经常性损益项目，以及把《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目，应说明原因

□ 适用 √ 不适用

公司报告期不存在将根据《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》定义、列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目的情形。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

第三节 公司业务概要

一、报告期内公司从事的主要业务

公司主营业务为房地产开发与销售，经营模式以自主开发销售为主。作为长期深耕长三角区域的上市公司，公司具备二十多年的房地产开发及商业资产管理经验，已成功开发大量中、高端房产项目。项目主要位于上海、南京、苏州等长三角区域城市。

报告期内，房地产宏观调控政策基调继续保持稳定。自恒大入主嘉凯城以来，公司借助控股股东成熟的运营模式以及世界500强企业的品牌影响力，优化管理模式、有效控制各项费用和成本，加快存量资产去化力度，第二主业院线业务发展初具规模，公司可持续发展能力得到不断增强。

二、主要资产重大变化情况

1、主要资产重大变化情况

主要资产	重大变化说明
股权资产	转让湖州太湖温泉度假酒店有限责任公司 100%股权、转让嘉凯城集团物业服务有限公司 100%股权、转让嘉凯城城镇化建设发展(绍兴)有限公司等 5 家公司全部股权（85%）、转让苏州嘉和欣实业有限公司 100%股权。
固定资产	融资租入电影放映设备一批，使固定资产大幅增加
无形资产	无重大变化
在建工程	本年因项目停建，对在建工程计提减值准备
其他应收款	本年转让部分项目，合并范围变化导致债权款增加
存货	本年转让部分项目，合并范围变化使存货大幅减少

2、主要境外资产情况

□ 适用 √ 不适用

三、核心竞争力分析

公司能借助控股股东成熟的运营管控模式以及世界500强企业的品牌影响力，进一步提升公司品牌及运营管理能力。同时，公司能利用控股股东的资源及资金优势以增强可持续发展能力。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

第四节 经营情况讨论与分析

一、概述

2019年，全国楼市总体平稳，调控取得预期效果。落实“一城一策”长效机制试点稳妥推进，坚持“房住不炒”平稳健康发展。2019年1-12月份，全国房地产开发投资132,194亿元，比上年增长9.9%；商品房销售额159,725亿元，增长6.5%。国家统计局公布的《2019年12月份70个大中城市商品住宅销售价格变动情况》显示，一线城市新建商品住宅销售价格涨幅回落；二三线城市新建商品住宅销售价格环比涨幅微扩，同比涨幅回落。从政策调控方面看，确保房地产市场平稳发展依然是调控的主要方向。

2019年，电影行业发展良好，国内票房总量已超640亿元，同比增长5.4%，银幕数量近7万张，电影银幕数量全球第一，观影人次不断攀升。国家电影局《关于加快电影院建设促进电影市场繁荣发展的意见》中明确规划，到2020年，全国加入城市电影院线的电影院银幕总数将达到8万块以上。

公司需遵守《深圳证券交易所行业信息披露指引第3号——上市公司从事房地产业务》的披露要求

报告期内，公司紧紧围绕年初制定的工作目标，克服重重困难，在处置存量资产、积极培育第二主业等方面取得了较大成效。

1、加快资产出售及存量资产去化，改善公司经营基本面。其中，公司通过浙江产权交易所公开挂牌的方式，以1.9亿元的成交价格转让了嘉凯城集团物业服务有限公司100%股权，以9.9亿元的成交价格转让了苏州嘉和欣实业有限公司100%股权。同时，公司通过协议转让的方式，以2.14亿元的价格转让了城市客厅资产包。此外，湖州太湖阳光假日、湖州龙溪翡翠、无锡财富中心等项目均取得了较好的销售业绩。

2、稳步推进第二主业发展，增加公司盈利点。院线公司2019年新增开业影城99家，累计已开业影城117家，银幕数770块，其中中国巨幕56块，座位数12.8万个，覆盖全国26个省市的95个市县。2019年院线公司影城观影人次约1444万人，票房全国大盘占比约0.78%。

3、进一步深化管理，提升效率。2019年，公司为适应业务转型及培育第二主业，全面梳理岗位编制，整合机构及部门，减员增效。同时,加强公司制度建设，提升效率。结合机构及职能调整，梳理公司各项业务，完善公司各类制度编订，进一步加强制度化管理、标准化管理，通过信息化手段提升公司管理效率，各类业务审批时效较上年同期有显著提升。

公司主要经营区域市场情况

2019年1-12月上海、杭州、南京房地产行业发展状况（面积单位：万平方米）

类别	上海		杭州		南京	
	面积	同比（%）	面积	同比（%）	面积	同比（%）
土地出让面积	500.00	22.0	1050.1	22.8	886.9	18.7
房屋施工面积	14802.97	0.9	11721	3.6	9025.76	5.2
其中：住宅施工面积	7446.43	-1.0	6072	2.5	5807.87	4.4
房屋新开工面积	3063.44	14.0	2073	-6.8	1864.81	1.3
其中：住宅新开工面积	1572.90	6.8	1125	-15.2	1285.4	6.9
房屋竣工面积	2669.67	-14.3	1130	-10.9	1160.06	24.0
其中：住宅竣工面积	1453.28	-16.0	624	-6.0	826.71	23.4
房屋销售面积	1696.34	-4.0	1283	-12.3	1152.99	5.0

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

其中：住宅销售面积	1353.70	1.5	1100	-4.6	989.05	10.1

新增土地储备项目

宗地或项目名称	所在位置	土地规划用途	土地面积（㎡）	计容建筑面积（㎡）	土地取得方式	权益比例	土地总价款（万元）	权益对价（万元）

累计土地储备情况

项目/区域名称	总占地面积（万㎡）	总建筑面积（万㎡）	剩余可开发建筑面积（万㎡）
太湖阳光假日 C4 酒店地块	2.46	0.68	-
千岛湖住宅地块	2	-	-
总计	4.46	-	-

主要项目开发情况

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（㎡）	规划计容建筑面积（㎡）	本期竣工面积（㎡）	累计竣工面积（㎡）	预计总投资金额（万元）	累计投资总金额（万元）
湖州	湖州龙溪翡翠	湖州龙溪港东岸 D 地块	住宅和商业	99.23%	2013 年 05 月 19 日	住宅竣工，商业在建	100.00%	88,299	295,702	227,554	227,554	348,300	366,780
上海	奉贤海湾项目	海湾镇 2343 号地块	商业	54.40%	2015 年 07 月 08 日	在建		65,438	98,156	0	0	84,300	32,791
常州	横林城市客厅	横林顺通路东侧、横林大道南侧	商业	100.00%	2018 年 09 月 11 日	待建		21,242	39,862	0	0	27,000	4,806
杭州	千岛湖城市客厅	淳安县千岛湖龙山后侧列岛	商业	55.00%	2018 年 04 月 13 日	待建		31,068	49,707	0	0	53,800	12,721

主要项目销售情况

城市/区域	项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	计容建筑面积	可售面积（㎡）	累计预售（销售）面积（㎡）	本期预售（销售）面积（㎡）	本期预售（销售）金额（万元）	累计结算面积（㎡）	本期结算面积（㎡）	本期结算金额（万元）
上海	上海新江湾城	上海市杨浦区	住宅、商铺、车位	100.00%	87704	86579	86579	0	480	86579	962	3649

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

	市之光	国安路789 弄										
上海	上海徐汇城市之光	上海市徐汇区南丹路377 弄	住宅、商铺、车位	100.00%	114029	110075	105010	0	711	114029	0	110
上海	上海佘山曼荼园	上海市松江区佘山镇佘天昆公路 333 弄	别墅	100.00%	37759	36182	17987	0	0	17151	0	0
浙江	塘栖城市客厅	杭州市余杭区塘栖镇文苑路80-144 号	商业	100.00%	34692	14155	7500	0	0	7500	0	0
浙江	枫桥城市客厅	浙江省诸暨市枫桥镇三贤路五号	商业	100.00%	22307	10877	3487	0	0	3175	1366	1,319
浙江	新埭城市客厅	浙江省平湖市新埭镇虹桥路669 弄	商业	100.00%	21358	12996	8520	0	0	8264	676	498
浙江	崇福城市客厅	浙江省嘉兴市桐乡市崇福镇语溪大道528 号	商业	100.00%	49612	29394	3112	0	0	3113	758	1,358
浙江	湖州龙溪翡翠	浙江省湖州市吴兴区爱山街道红旗路318 号	住宅、底商、沿河商业、下沉式商业街、商场、办公、酒店式公寓	99.23%	295702	379190	71079	19223	28,804	58687	14707	21,951

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

浙江	湖州太湖阳光假日	湖州太湖旅游度假区梅洲路 277 号	独栋、排屋、高层、小高层、洋房、商业	98.90%	262371	327018	282796	7015	9,502	247578	10950	15,316
浙江	嘉善阳光城	嘉善县晋吉路 93 号	住宅、别墅、商铺、车库、自行车库、地下车位	48.30%	285718	276178	270039	4263	1,310	276178	4266	1,733
浙江	双林城市客厅	双林镇虹凤南路 253 号	商业	100.00%	21497	12187	5249	0	0	5247	458	540
浙江	泽国城市客厅	浙江省温岭市泽国镇泽国大道 475 号	商业	100.00%	35670	17505	12122	0	0	12144	74	78
浙江	瓶窑城市客厅	杭州余杭区瓶窑镇瓶仓大道 2 号	商业	100.00%	46390	19431	1288	0	0	1137	314	267
浙江	分水城市客厅	杭州市桐庐县分水镇五云路 31 号	商业	100.00%	21287	12281	1611	0	0	1261	289	403
浙江	横村城市客厅	杭州市桐庐县横村镇横政路 299 号	商业	100.00%	21938	12930	5294	0	0	4088	200	176
江苏	无锡财富中心	无锡滨湖区太湖新城立德路与吴都路的交汇处	办公、公寓、商铺、商业	58.05%	285064	273239	138760	23499	25,632	131421	23575	24,643
江苏	苏州阳	苏州市	商铺、车	94.00%	374427	368682	356763	0	0	385618	0	1,835

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

	光假日	珠江路 121 号	位									
上海	嘉杰国际广场	上海市虹口区四川北路 1717 弄	住宅、办公、车位	55.00%	119999	107620	107620	1079	2,482	89644	1079	2,364
江苏	嘉业阳光城	南京市黄山路 128 号	商铺、会所	97.66%	166560	166309.2	166309.2	340	816	328424	0	45

主要项目出租情况

项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	可出租面积（㎡）	累计已出租面积（㎡）	平均出租率
江西浙大中凯科技园	江西	办公楼	64.00%	33047.62	30822.85	93.27%
无锡国际城	无锡	商业、办公	58.05%	67636.28	5572.36	15.40%
南京嘉业国际城	南京	商业	97.66%	37376.64	12772.68	28.57%
店口城市客厅	店口	商业	100.00%	44313.6	36585.31	82.56%
塘栖城市客厅	塘栖	商业	100.00%	24397.72	23665.81	97.10%
双林城市客厅	双林	商业	100.00%	21497.45	18007.97	84.31%
横村城市客厅	横村	商业	100.00%	21324.32	16242.73	75.42%
海盐城市客厅	海盐	商业	100.00%	45596.56	41548.92	91.66%
新埭城市客厅	新埭	商业	100.00%	20879.78	17237.86	86.66%
枫桥城市客厅	枫桥	商业	100.00%	19650.33	16305.49	82.80%
瓶窑城市客厅	瓶窑	商业	100.00%	35501.74	30093.05	84.75%
崇福城市客厅	崇福	商业	100.00%	46254.44	29912.5	64.81%
泽国城市客厅	泽国	商业	100.00%	33696.73	28974.28	86.62%
分水城市客厅	分水	商业	100.00%	20937.99	0	0.00%
苏州吴门印象	苏州	商业	41.00%	10642.21	10016.03	94.12%

土地一级开发情况

□ 适用 √ 不适用

融资途径

融资途径	期末融资余额	融资成本区间/平均融资成本	期限结构			
			1 年之内	1-2 年	2-3 年	3 年以上
银行贷款	9.50	5.225%-10.925%	6.58	2.91		
信托融资	52.29	8.8%-12%	31.88	3.50	14.91	2.00
其他	31.05	4.35%-15%	27.61	3.04	0.40	

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

合计	92.83	4.35%-15%	66.06	9.45	15.31	2.00

发展战略和未来一年经营计划

（一）公司发展战略

公司将继续加大存量资产去化力度，不断提升经营基本面，通过资产整合提升未来可持续发展能力。同时，加快院线业务拓展，进一步培育发展第二主业，稳步推进商管业务，积极打造产业投资平台，增强公司盈利能力。

（二）2020年主要经营计划

1、大力推进在售项目销售工作。加强销售管理，依据产品特点制定有效的销售方案。顺应市场形势，把控销售节奏，采取灵活的价格策略，积极拓展销售渠道，加快产品去化。

2、立足现实，对现有存量资产进行梳理分类，根据资产特点因地制宜，研究探索等多种形式的销售方案，加快存量去化。

3、继续积极探索培育第二主业，在原有基础上通过租赁自营、并购、加盟等模式进一步扩大影城规模，提升市场份额。创新影院综合体模式，积极开展影视、文化、商业、儿童、娱乐等多产业融合，建立标准化发展模式，打造影都文化产业。

4、提升产业投资能力。充分利用公司旗下子公司在基金业务等方面的经验和优势，打造集投资和资产管理业务于一体的投融资平台，为公司寻找新的利润增长点。

向商品房承购人因银行抵押贷款提供担保

□ 适用 √ 不适用

董监高与上市公司共同投资（适用于投资主体为上市公司董监高）

□ 适用 √ 不适用

二、主营业务分析

1、概述

参见“经营情况讨论与分析”中的“一、概述”相关内容。

2、收入与成本

（1）营业收入构成

单位：元

	2019 年		2018 年		同比增减
	金额	占营业收入比重	金额	占营业收入比重	
营业收入合计	1,651,980,018.54	100%	1,694,158,598.97	100%	-2.49%
分行业					
房屋销售	771,733,112.51	46.71%	1,390,234,452.67	82.06%	-44.49%
物业管理	124,349,482.64	7.53%	167,777,395.07	9.90%	-25.88%
影视放映	619,130,383.58	37.48%	31,714,953.47	1.87%	1,852.17%
其他	136,767,039.81	8.28%	104,431,797.76	6.16%	30.96%

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

分产品					
房屋销售	771,733,112.51	46.71%	1,390,234,452.67	82.06%	-44.49%
物业管理	124,349,482.64	7.53%	167,777,395.07	9.90%	-25.88%
影视放映	619,130,383.58	37.48%	31,714,953.47	1.87%	1,852.17%
其他	136,767,039.81	8.28%	104,431,797.76	6.16%	30.96%
分地区					
上海市	112,751,910.48	6.83%	755,711,818.03	44.61%	-85.08%
江苏省	349,576,453.24	21.16%	495,767,899.24	29.26%	-29.49%
浙江省	570,827,850.22	34.56%	387,101,844.21	22.85%	47.46%
山东省	31,760,754.82	1.92%	13,974,156.24	0.82%	127.28%
江西省	45,380,697.39	2.75%	10,447,580.53	0.62%	334.37%
北京市	77,938,481.63	4.72%	9,900,611.51	0.58%	687.21%
重庆市	11,136,455.21	0.68%	8,068,099.12	0.48%	38.03%
贵州省	21,715,478.87	1.31%	5,775,092.38	0.34%	276.02%
河南省	39,958,722.98	2.42%	4,158,458.65	0.25%	860.90%
辽宁省	31,956,995.41	1.93%	1,564,020.43	0.09%	1,943.26%
湖北省	37,915,408.52	2.30%	1,085,447.57	0.06%	3,393.07%
天津市	326,512.37	0.02%	384,553.95	0.02%	-15.09%
宁夏自治区	7,011,519.34	0.42%	219,017.11	0.01%	3,101.36%
安徽省	21,425,702.12	1.30%			
甘肃省	7,306,408.74	0.44%			
广东省	64,473,809.65	3.90%			
广西省	32,343,428.39	1.96%			
海南省	7,158,843.71	0.43%			
河北省	19,398,957.02	1.17%			
黑龙江省	22,719,369.35	1.38%			
湖南省	29,427,966.35	1.78%			
吉林省	15,978,770.14	0.97%			
内蒙自治区	8,664,368.51	0.52%			
山西省	42,009,016.20	2.54%			
陕西省	11,377,722.34	0.69%			
四川省	9,107,898.72	0.55%			
深圳市	22,330,516.82	1.35%			

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

（2）占公司营业收入或营业利润 10%以上的行业、产品或地区情况

√ 适用 □ 不适用

单位：元

	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
分行业						
房屋销售	771,733,112.51	492,317,711.96	36.21%	-44.49%	-49.59%	6.45%
影视放映	619,130,383.58	514,976,432.97	16.82%	1,852.17%	980.68%	67.08%
分产品						
房屋销售	771,733,112.51	492,317,711.96	36.21%	-44.49%	-49.59%	6.45%
影视放映	619,130,383.58	514,976,432.97	16.82%	1,852.17%	980.68%	67.08%
分地区						
江苏省	349,576,453.24	319,204,315.65	8.69%	-29.49%	-38.86%	13.99%
浙江省	570,827,850.22	380,606,823.88	33.32%	47.46%	11.41%	21.57%

公司主营业务数据统计口径在报告期发生调整的情况下，公司最近 1 年按报告期末口径调整后的主营业务数据

□ 适用 √ 不适用

（3）公司实物销售收入是否大于劳务收入

√ 是 □ 否

行业分类	项目	单位	2019 年	2018 年	同比增减
房地产开发	销售量	无	771,733,112.51	1,390,234,452.67	-44.49%

相关数据同比发生变动 30%以上的原因说明

√ 适用 □ 不适用

房地产开发销售收入较上年减少44.49%，主要为本年销售项目减少所致。

（4）公司已签订的重大销售合同截至本报告期的履行情况

□ 适用 √ 不适用

（5）营业成本构成

行业分类

行业分类

单位：元

行业分类	项目	2019 年		2018 年		同比增减
		金额	占营业成本比重	金额	占营业成本比重	
房屋销售	营业成本	492,317,711.96	38.62%	976,538,907.24	66.39%	-49.59%

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

物业管理	营业成本	130,268,646.73	10.22%	192,528,870.04	13.09%	-32.34%
影视放映	营业成本	514,976,432.97	40.40%	47,652,980.21	3.24%	980.68%
其他	营业成本	137,142,649.53	10.76%	254,145,973.63	17.28%	-46.04%

说明

（6）报告期内合并范围是否发生变动

√ 是 □ 否

详见第十二节“财务报告”八、“合并范围的变更”

（7）公司报告期内业务、产品或服务发生重大变化或调整有关情况

□ 适用 √ 不适用

（8）主要销售客户和主要供应商情况

公司主要销售客户情况

前五名客户合计销售金额（元）	74,508,695.26
前五名客户合计销售金额占年度销售总额比例	4.51%
前五名客户销售额中关联方销售额占年度销售总额比例	0.00%

公司前 5 大客户资料

序号	客户名称	销售额（元）	占年度销售总额比例
1	个人 1	22,705,620.95	1.37%
2	单位 2	16,684,073.34	1.01%
3	单位 3	12,169,208.59	0.74%
4	个人 4	11,876,190.48	0.72%
5	个人 5	11,073,601.90	0.67%
合计	--	74,508,695.26	4.51%

主要客户其他情况说明

□ 适用 √ 不适用

公司主要供应商情况

前五名供应商合计采购金额（元）	1,145,064,009.61
前五名供应商合计采购金额占年度采购总额比例	71.22%
前五名供应商采购额中关联方采购额占年度采购总额比例	0.00%

公司前 5 名供应商资料

序号	供应商名称	采购额（元）	占年度采购总额比例

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

1	单位 1	773,070,092.26	48.08%
2	单位 2	122,292,575.60	7.61%
3	单位 3	93,293,026.54	5.80%
4	单位 4	87,133,711.30	5.42%
5	单位 5	69,274,603.91	4.31%
合计	--	1,145,064,009.61	71.22%

主要供应商其他情况说明

□ 适用 √ 不适用

3、费用

单位：元

	2019 年	2018 年	同比增减	重大变动说明
销售费用	69,677,717.76	51,973,655.48	34.06%	本期宣传策划费、佣金等营销费用较去年同期增加
管理费用	195,803,536.93	232,724,187.02	-15.86%	
财务费用	695,891,421.43	576,094,018.17	20.79%	

4、研发投入

□ 适用 √ 不适用

5、现金流

单位：元

项目	2019 年	2018 年	同比增减
经营活动现金流入小计	2,079,640,310.13	3,565,478,726.96	-41.67%
经营活动现金流出小计	1,542,526,566.65	4,344,717,152.50	-64.50%
经营活动产生的现金流量净额	537,113,743.48	-779,238,425.54	168.93%
投资活动现金流入小计	899,269,956.44	792,853,500.45	13.42%
投资活动现金流出小计	29,083,909.69	586,090,996.83	-95.04%
投资活动产生的现金流量净额	870,186,046.75	206,762,503.62	320.86%
筹资活动现金流入小计	6,493,209,160.53	7,222,287,906.07	-10.09%
筹资活动现金流出小计	7,714,415,878.01	6,898,309,400.80	11.83%
筹资活动产生的现金流量净额	-1,221,206,717.48	323,978,505.27	-476.94%

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

现金及现金等价物净增加额	186,096,584.57	-248,487,197.30	174.89%

相关数据同比发生重大变动的主要影响因素说明

√ 适用 □ 不适用

（1）经营活动现金流入较上年同比减少41.67%，主要系本年度收到非关联单位往来款大幅减少所致；经营活动现金流出较上年同比减少64.50%，主要系本年购买商品、接受劳务支付的现金及支付非关联单位往来款减少所致；经营活动现金流出比流入减少的幅度大，导致本年经营活动产生的现金流量净额较上年同比增加。

（2）投资活动现金流入较上年同比增加13.42%，主要系本年处置子公司收到的现金净额增加所致；本期未发生重大的对外投资活动，投资活动现金流出较上年同比大幅减少95.04%；以上投资活动综合影响，导致本年投资活动产生的现金流量净额较上年同比增加320.86%。

（3）筹资活动现金流入较上年同比减少10.09%，主要系本年借款流入减少所致；筹资活动现金流出较上年同比增加11.83%，主要系本年支付其他与筹资活动有关的现金增加所致。以上筹资活动综合影响，导致本年筹资活动产生的现金流量净额较上年同比大幅减少。

（4）现金及现金等价物净增加额较上年同比增加，系经营活动、投资活动及筹资活动综合影响所致。

报告期内公司经营活动产生的现金净流量与本年度净利润存在重大差异的原因说明

□ 适用 √ 不适用

三、非主营业务分析

√ 适用 □ 不适用

单位：元

	金额	占利润总额比例	形成原因说明	是否具有可持续性
投资收益	1,070,798,919.51	877.50%	主要为本期转让多家子公司股权所产生的收益	不具有可持续性

四、资产及负债状况

1、资产构成重大变动情况

公司 2019 年起首次执行新金融工具准则、新收入准则或新租赁准则且调整执行当年年初财务报表相关项目

√ 适用 □ 不适用

单位：元

	2019 年末		2019 年初		比重增减	重大变动说明
	金额	占总资产比例	金额	占总资产比例		
货币资金	1,032,023,844.14	5.42%	747,593,046.95	3.97%	1.45%	
应收账款	93,023,159.08	0.49%	91,486,423.85	0.49%	0.00%	

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

存货	6,093,213,169.31	32.03%	9,063,295,996.46	48.07%	-16.04%	本年转让部分项目，使存货大幅减少
投资性房地产	4,583,142,600.00	24.09%	4,922,229,000.00	26.11%	-2.02%	本年处置部分资产及部分项目转让所致
长期股权投资	8,913,573.60	0.05%	9,117,463.00	0.05%	0.00%	
固定资产	851,110,536.14	4.47%	172,428,598.17	0.91%	3.56%	本年融资租入电影放映设备所致
在建工程	0.00	0.00%	17,979,604.12	0.10%	-0.10%	
短期借款	1,513,100,000.00	7.95%	1,494,604,632.58	7.93%	0.02%	
长期借款	2,332,095,000.00	12.26%	1,380,400,000.00	7.32%	4.94%	系长期借款增加所致
应收票据	18,143,190.00	0.10%	0.00	0.00%	0.10%	
其他应收款	5,952,185,594.71	31.29%	3,325,717,173.87	17.64%	13.65%	主要系本年转让部分项目，合并范围变化导致债权款增加；
其他流动资产	133,219,123.58	0.70%	37,954,292.36	0.20%	0.50%	
无形资产	3,363,498.34	0.02%	3,985,332.60	0.02%	0.00%	
商誉	81,907,378.53	0.43%	81,907,378.53	0.43%	0.00%	
长期待摊费用	117,738,202.23	0.62%	131,100,228.86	0.70%	-0.08%	
递延所得税资产	11,304,854.74	0.06%	15,696,616.26	0.08%	-0.02%	
其他非流动资产	18,710,000.00	0.10%	18,710,000.00	0.10%	0.00%	
应付票据	205,556,750.80	1.08%	0.00	0.00%	1.08%	本年开具商业承兑汇票所致
应付账款	1,147,118,455.27	6.03%	1,366,355,198.37	7.25%	-1.22%	本年通过现金或商业承兑汇票支付部分应付账款所致
预收款项	333,929,889.11	1.76%	329,437,366.26	1.75%	0.01%	
递延收益	2,307,829.16	0.01%	4,229,611.34	0.02%	-0.01%	

2、以公允价值计量的资产和负债

√ 适用 □ 不适用

单位：元

项目	期初数	本期公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变动	本期计提的减值	本期购买金额	本期出售金额	其他变动	期末数

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

金融资产								
投资性房地产	4,922,229,000.00	4,817,658.59	905,948,008.54		5,275,989.84	129,491,448.43	219,688,600.00	4,583,142,600.00
上述合计	4,922,229,000.00	4,817,658.59	905,948,008.54		5,275,989.84	129,491,448.43	219,688,600.00	4,583,142,600.00
金融负债	0.00							0.00

其他变动的内容

本年转让子公司苏州嘉和欣实业有限公司全部股权，其苏州苏纶场项目随同子公司转让。

报告期内公司主要资产计量属性是否发生重大变化

□ 是 √ 否

3、截至报告期末的资产权利受限情况

所有权或使用权受限制的资产

项　目	期末账面价值	受限原因
货币资金	11,701,268.73	三个月不能到期的保证金
货币资金	3,876,838.46	冻结资金
货币资金	929,919.76	其他受限资金
货币资金	250,000,000.00	借款保证金
其他应收款	1,919,276,710.04	注3
存货	4,309,465,356.37	注1
投资性房地产	2,997,733,936.19	注1
固定资产	78,621,438.25	注1
无形资产	363,135.83	注1
合　计	9,571,968,603.63	

注1：截至2019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	昆仑信托有限责任公司	存货	36,204.79	40,000.00	2020-5-27	中国恒大集团
		投资性房地产	8,725.06			
嘉凯城集团股份有限公司	浙商银行股份有限公司苏州分行	投资性房地产	57,733.55	58,500.00	2020-11-12	中国恒大集团
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	投资性房地产	50,552.18	32,000.00	2021-11-29	中国恒大集团
嘉凯城集团股份有限公司	山东省国际信托股份有限公司	存货	31,669.13	22,970.00	2020-3-26	中国恒大集团
湖州嘉恒置业有限公司	中国长城资产管理股份有限公司	存货	246,065.11	149,084.50	2022-8-21	中国恒大集团
		投资性房地产	29,186.63			

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

	浙江省分公司					
江西浙大中凯科技园发展有限公司	上海浦东发展银行南昌分行	固定资产	314.65	3,250.00	2021-8-30	嘉凯城集团（上海）有限公司
		无形资产	36.31			
		投资性房地产	19,230.67			
嘉凯城（上海）互联网科技有限公司	中铁信托有限责任公司	固定资产	5,490.70	24,000.00	2020-9-11	中国恒大集团、嘉凯城集团股份有限公司
		投资性房地产	45,310.46			
嘉凯城（上海）互联网科技有限公司	中诚信托有限责任公司	投资性房地产	56,822.25	27,000.00	2020-8-30	中国恒大集团
嘉凯城（上海）互联网科技有限公司	中诚信托有限责任公司	固定资产	2,056.80	18,000.00	2021-2-28	中国恒大集团
		存货	13,493.72			
		投资性房地产	17,096.82			
嘉凯城（上海）互联网科技有限公司	昆仑信托有限责任公司	存货	35,756.54	20,000.00	2024-2-25	中国恒大集团
嘉凯城（上海）互联网科技有限公司	陆家嘴国际信托有限公司	存货	58,721.75	30,000.00	2020-11-8	中国恒大集团
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	存货	9,035.52	30,700.00	2021-9-27	中国恒大集团
		投资性房地产	15,115.77			

注2：截至2019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	32,000.00	2021-11-29	中国恒大集团
嘉凯城集团股份有限公司	渤海国际信托股份有限公司	上海源丰投资发展有限公司100%股权	50,000.00	2020-12-19	恒大集团有限公司
湖州嘉恒置业有限公司	中国长城资产管理股份有限公司浙江省分公司	湖州嘉恒置业有限公司100%股权	149,084.50	2022-8-21	中国恒大集团
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	北京明星时代影院投资有限公司、艾美（北京）影院投资有限公司100%股权	30,700.00	2021-9-27	中国恒大集团

注3：公司及全资子公司嘉凯城集团（浙江）有限公司、浙江同益投资有限公司将持有约19.19亿元应收款项以不超过人民币10.68亿元的价格转让给广东粤财信托有限公司，期限不超过24个月，到期后公司按照合同约定金额回购本次转让的应收款项（回购价格按照实际转让金额加上9.05%/年的溢价款确定）。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

五、投资状况

1、总体情况

√ 适用 □ 不适用

报告期投资额（元）	上年同期投资额（元）	变动幅度
1,502,333,400.00	647,164,234.57	132.10%

2、报告期内获取的重大的股权投资情况

□ 适用 √ 不适用

3、报告期内正在进行的重大的非股权投资情况

□ 适用 √ 不适用

4、金融资产投资

（1）证券投资情况

□ 适用 √ 不适用

公司报告期不存在证券投资。

（2）衍生品投资情况

□ 适用 √ 不适用

公司报告期不存在衍生品投资。

5、募集资金使用情况

□ 适用 √ 不适用

公司报告期无募集资金使用情况。

六、重大资产和股权出售

1、出售重大资产情况

□ 适用 √ 不适用

公司报告期未出售重大资产。

2、出售重大股权情况

√ 适用 □ 不适用

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

交易对方	被出售股权	出售日	交易价格（万元）	本期初起至出售日该股权为上市公司贡献的净利润（万元）	出售对公司的影响	股权出售为上市公司贡献的净利润占净利润总额的比例	股权出售定价原则	是否为关联交易	与交易对方的关联关系	所涉及的股权是否已全部过户	是否按计划如期实施，如未按计划实施，应当说明原因及公司已采取的措施	披露日期	披露索引
碧桂园智慧物业服务集团股份有限公司	嘉凯城集团物业服务有限公司100%股权	2019 年 07 月 10 日	19,000	548.41	可加快存量资产清理、增强公司流动性，有利于公司的长远发展	99.97%	综合市场行情及意向受让方的征集情况	否	不适用	是	是	2019 年 07 月 12 日	公告编号：2019-040
佛山市新明珠实业投资有限公司	苏州嘉和欣实业有限公司	2019 年 12 月 24 日	99,000	-3,782.31	进一步加快存量去化、增强流动性，有利于公司积极培育发展第二主业，为公司下一步发展提供了较为雄厚的资金储备，并将对公司现金流产	793.24%	综合市场行情及公开市场竞价	否	不适用	是	是	2019 年 12 月 26 日	公告编号：2019-087

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

					生积极影响								
之江文旅产业股权投资(浙江)有限公司	嘉凯城城镇化建设发展（余杭星桥）有限公司85%的股权、嘉凯城城镇化建设发展（余杭闲林）有限公司85%的股权、嘉凯城城镇化建设发展（绍兴）有限公司85%的股权、嘉凯城城镇化建设发展（慈溪坎墩）有限公司85%的股权、嘉凯城城镇化建设发展（常州）孟河有限公司	2019 年 12 月 16 日	21,431.16	-917.49	进一步加快存量去化、增强流动性，为公司下一步发展提供了较为雄厚的资金储备	53.20%	独立第三方评估机构评估的评估值	否	不适用	否	原因：因嘉凯城城镇化建设发展（淳安）有限公司过户尚未完成。措施：积极与股东沟通，推进嘉凯城城镇化建设发展（淳安）有限公司55%的股权的交割。	2019 年 11 月 30 日	公告编号：2019-077

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

	85%的股权、嘉凯城城镇化建设发展（淳安）有限公司55%的股权												

七、主要控股参股公司分析

√ 适用 □ 不适用

主要子公司及对公司净利润影响达 10%以上的参股公司情况

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	营业利润	净利润
嘉凯城集团（上海）有限公司	子公司	房地产开发业务	100,000,000.00	8,377,475,363.91	1,890,546,458.22	36,449,571.83	-34,655,555.53	-111,022,968.82
嘉凯城集团嘉业有限公司	子公司	房地产开发业务	100,000,000.00	8,682,742,312.73	-977,416,757.21	700,710,620.07	206,010,431.36	172,555,105.27
嘉凯城集团（浙江）有限公司	子公司	房地产开发业务	100,000,000.00	2,762,224,586.74	1,987,399,553.18	476,190.48	510,557,163.54	435,587,206.03
上海凯思达股权投资有限公司	子公司	股权投资业务	100,000,000.00	50,176,403.24	-307,395,560.42	0.00	-1,561,879.40	-1,149,298.14
上海友舜建筑装饰工程有限公司	子公司	装饰业务	10,000,000.00	1,272,818,010.86	63,576,652.43	0.00	6,531,158.30	4,815,671.52
嘉凯城集团商业资产管理有限公司	子公司	资产管理业务	50,000,000.00	969,693,306.49	-632,987,580.54	111,664,408.98	-11,130,172.59	-8,633,257.11
嘉凯城集团城镇化建设发展有限公司	子公司	房地产开发业务	1,000,000,000.00	2,612,685,592.00	1,069,981,594.85	65,509,491.30	44,863,953.37	36,677,977.56
浙江名城实业集团有限	子公司	贸易业务	50,000,000.00	1,007,057,845.64	-9,161,943.29	14,816,330.70	-8,582,417.71	-8,585,642.42

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

公司								
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	4,744,837,832.45	729,818,985.38	666,427,395.98	-85,667,461.23	-125,689,567.50

报告期内取得和处置子公司的情况

√ 适用 □ 不适用

公司名称	报告期内取得和处置子公司方式	对整体生产经营和业绩的影响
北京恒大嘉凯影院管理有限公司	新设	加强公司产业布局，为后续第二主业的发展奠定坚实的基础
新疆恒大嘉凯影院管理有限公司	新设	加强公司产业布局，为后续第二主业的发展奠定坚实的基础
上海嘉胤企业管理咨询中心（有限合伙）	新设	加强公司产业布局，为后续第二主业的发展奠定坚实的基础
黄山衡运置业有限公司	新设	加强公司产业布局，为后续第二主业的发展奠定坚实的基础
上海京凯投资管理有限公司	注销	减少控股子公司数量，降低管理成本
嘉凯城城镇化建设发展（海宁许村）有限公司	注销	减少控股子公司数量，降低管理成本
上海城陇投资发展有限公司	注销	减少控股子公司数量，降低管理成本
北京影泽影院管理有限公司	注销	减少控股子公司数量，降低管理成本
杭州嘉雍企业管理合伙企业(有限合伙)	注销	减少控股子公司数量，降低管理成本
杭州嘉道企业管理合伙企业(有限合伙)	注销	减少控股子公司数量，降低管理成本
杭州嘉丰企业管理合伙企业(有限合伙)	注销	减少控股子公司数量，降低管理成本
杭州嘉顺企业管理合伙企业(有限合伙)	注销	减少控股子公司数量，降低管理成本
杭州嘉乾企业管理合伙企业(有限合伙)	注销	减少控股子公司数量，降低管理成本
杭州嘉绪企业管理合伙企业(有限合伙)	注销	减少控股子公司数量，降低管理成本
湖州太湖温泉度假酒店有限责任公司	转让	进一步加快存量去化、增强流动性，为公司下一步发展提供了较为雄厚的资金储备
嘉凯城集团物业服务有限公司	转让	进一步加快存量去化、增强流动性，为公司下一步发展提供了较为雄厚的资金储备
浙江嘉杭物业管理有限公司	转让	进一步加快存量去化、增强流动性，为公司下一步发展提供了较为雄厚的资金储备
郑州中凯物业管理有限公司	转让	进一步加快存量去化、增强流动性，为公司下一步发展提供了较为雄厚的资金储备
上海恒豪基业物业服务有限公司	转让	进一步加快存量去化、增强流动性，为公司下一步发展提供了较为雄厚的资金储备

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

嘉凯城城镇化建设发展（绍兴）有限公司	转让	进一步加快存量去化、增强流动性，为公司下一步发展提供了较为雄厚的资金储备
嘉凯城城镇化建设发展（余杭闲林）有限公司	转让	进一步加快存量去化、增强流动性，为公司下一步发展提供了较为雄厚的资金储备
嘉凯城城镇化建设发展（余杭星桥）有限公司	转让	进一步加快存量去化、增强流动性，为公司下一步发展提供了较为雄厚的资金储备
嘉凯城城镇化建设发展（常州）孟河有限公司	转让	进一步加快存量去化、增强流动性，为公司下一步发展提供了较为雄厚的资金储备
嘉凯城城镇化建设发展（慈溪坎墩）有限公司	转让	进一步加快存量去化、增强流动性，为公司下一步发展提供了较为雄厚的资金储备
苏州嘉和欣实业有限公司	转让	进一步加快存量去化、增强流动性，为公司下一步发展提供了较为雄厚的资金储备

主要控股参股公司情况说明

八、公司控制的结构化主体情况

□ 适用 √ 不适用

九、公司未来发展的展望

（一）公司发展战略

公司将继续加大存量资产去化力度，不断提升经营基本面，通过资产整合提升未来可持续发展能力。同时，加快院线业务拓展，进一步培育发展第二主业，稳步推进商管业务，积极打造产业投资平台，增强公司盈利能力。

（二）2020 年主要经营计划

1、大力推进在售项目销售工作。加强销售管理，依据产品特点制定有效的销售方案。顺应市场形势，把控销售节奏，采取灵活的价格策略，积极拓展销售渠道，加快产品去化。

2、立足现实，对现有存量资产进行梳理分类，根据资产特点因地制宜，研究探索等多种形式的销售方案，加快存量去化。

3、继续积极探索培育第二主业，在原有基础上通过租赁自营、并购、加盟等模式进一步扩大影城规模，提升市场份额。创新影院综合体模式，积极开展影视、文化、商业、儿童、娱乐等多产业融合，建立标准化发展模式，打造影都文化产业。

4、提升产业投资能力。充分利用公司旗下子公司在基金业务等方面的经验和优势，打造集投资和资产管理业务于一体的投融资平台，为公司寻找新的利润增长点。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

（三）可能面对风险

1、突发公共卫生事件风险

受新型冠状病毒肺炎疫情影响，全国各行各业都受到一定冲击，宏观经济呈现下行趋势。本次疫情对公司 2020 年度院线业务会带来一定影响，影响程度取决于疫情防控的进展情况、持续时间以及各地政策的实施情况。公司将密切关注新型冠状病毒肺炎疫情的发展情况，并积极采取相关措施降低运营成本，以减少疫情对公司院线业务的影响。

2、宏观政策风险

房地产行业方面，为保持房地产行业持续、稳定、健康的发展，政府根据房地产行业发展状况利用行政、税收、金融、信贷等多种手段对房地产市场进行调控，政府出台的政策将影响房地产市场的总体供求关系与产品供应结构，对房地产市场及房地产企业的经营将造成较大影响。

院线行业方面，总体上，在我国电影市场规模的持续增长及国家鼓励影院投资建设的大背景下，我国影院规模持续扩大，影院数量呈较快增长趋势，但受新冠肺炎疫情影响，行业不确定因素增加，未来公司将面临更多的竞争和挑战。

3、资产整合风险

为解决公司与关联方房地产业务同业竞争问题，公司依据控股股东的战略布局，积极谋求资产整合和可持续发展能力的培育，将给公司在行业环境、监管政策、经营管理、资金安排、项目运营、人才储备等方面带来挑战。

4、新业务培育风险

在培育发展新业务过程中，公司面临组织机构、市场环境、渠道建设、队伍建设等多方面的挑战。公司新业务在规模和经营区域等方面的扩张，对公司在经营管理、组织协调、风险控制方面的能力也提出了更高的要求。

（四）公司应对策略与重点工作

1、加快推进存量资产去化。继续优化资产结构，推动存量资产整合，增加资产流动性，不断拓展融资渠道，探索融资新模式，增强公司整体抗风险能力，确保可持续发展。

2、继续积极探索培育第二主业，提升市场份额。加快自营影城拓展，实现标准化及精细化管理，提升盈利能力；拓展并购业务，快速提升行业市场占有率；加大项目储备，为今后高速、可持续的发展提供优质项目保障。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

3、加强管理，提升效率。公司将不断总结优化，提高管理能力，完善管理制度，坚持标准化、精细化运营路线；强化团队建设，建立人才引入和内部培养机制，为公司业务发展提供人才保障。

十、接待调研、沟通、采访等活动情况

1、报告期内接待调研、沟通、采访等活动登记表

□ 适用 √ 不适用

公司报告期内未发生接待调研、沟通、采访等活动。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

第五节 重要事项

一、公司普通股利润分配及资本公积金转增股本情况

报告期内普通股利润分配政策，特别是现金分红政策的制定、执行或调整情况

□ 适用 √ 不适用

公司近 3 年（包括本报告期）的普通股股利分配方案（预案）、资本公积金转增股本方案（预案）情况

本公司2017年度利润不分配，也不以公积金转增股本。

本公司2018年度利润不分配，也不以公积金转增股本。

本公司2019年度利润不分配，也不以公积金转增股本。

公司近三年（包括本报告期）普通股现金分红情况表

单位：元

分红年度	现金分红金额（含税）	分红年度合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润	现金分红金额占合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润的比率	以其他方式（如回购股份）现金分红的金额	以其他方式现金分红金额占合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润的比例	现金分红总额（含其他方式）	现金分红总额（含其他方式）占合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润的比率
2019 年	0.00	114,369,818.83	0.00%	0.00	0.00%	0.00	0.00%
2018 年	0.00	-1,564,047,010.29	0.00%	0.00	0.00%	0.00	0.00%
2017 年	0.00	1,987,749,618.41	0.00%	0.00	0.00%	0.00	0.00%

公司报告期内盈利且母公司可供普通股股东分配利润为正但未提出普通股现金红利分配预案

□ 适用 √ 不适用

二、本报告期利润分配及资本公积金转增股本情况

□ 适用 √ 不适用

公司计划年度不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。

三、承诺事项履行情况

1、公司实际控制人、股东、关联方、收购人以及公司等承诺相关方在报告期内履行完毕及截至报告期末尚未履行完毕的承诺事项

√ 适用 □ 不适用

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

承诺事由	承诺方	承诺类型	承诺内容	承诺时间	承诺期限	履行情况
股改承诺						
收购报告书或权益变动报告书中所作承诺	许家印;恒大地产集团有限公司	关于同业竞争、关联交易、资金占用方面的承诺	恒大地产实际控制人许家印先生于 2016 年 6 月 15 日作出以下承诺：许家印先生作为恒大地产的实际控制人， 为维护嘉凯城的独立性和可持续发展，解决同业竞争问题，本人承诺在持有嘉凯城实际控制权且嘉凯城 A 股股票在深圳证券交易所上市期间：本人承诺本次协议转让股票过户后 3 年之内，以届时法律法规允许的方式解决与嘉凯城之间的同业竞争问题。在此期间，保证本人直接或间接控制的公司（不含嘉凯城，以下同）不在新的业务领域出现与嘉凯城同业竞争的情形；本人目前未制定出解决同业竞争的具体方案，本人承诺在制定出可操作的具体方案后及时按相关法律法规要求履行公告义务；本人将严格履行已出具的《避免同业竞争的承诺函》，如有任何违反上述承诺的事项发生，本人愿承担由此给嘉凯城造成的相关损失。 恒大地产于 2016 年 6 月 15 日作出以下承诺：为维护嘉凯城的独立性和可持续发展，解决同业竞争问题，本公司承诺在持有嘉凯城控制权且嘉凯城 A 股股票在深交所上市期间：本公司承诺本次协议转让股票过户后 3 年之内，以届时法律法规允许的各种方式解决与嘉凯城之间的同业竞争问题。在此期间，本公司及下属子公司不在新的业务领域出现与嘉凯城同业竞争的情形；本公司目前未制定出解决同业竞争的具体方案，本公司承诺在制定出可操作的具体方案后及时按相关法律法规要求履行公告义务；本公司将严格履行已出具的《避免同业竞争的承诺函》，如有任何违反上述承诺的事项发生，本公司愿承担由此给嘉凯城造成的相关损失。	2016 年 06 月 15 日	2019 年 7 月 31 日	恒大地产将持有的公司 952,292,502 股股份转让给广州凯隆的过户登记手续已于 2017 年 5 月 9 日办理完成。广州凯隆系中国恒大集团全资控股公司,公司实际控制人仍为许家印先生。本次股份转让系在同一实际控制人控制的不同主体之间进行，不会导致公司实际控制人发生变化。广州凯隆承诺将继续遵守恒大地产于 2016 年 6 月 15 日做出的上述承诺，故该承诺目前由许家印先生和广州凯隆履行。
	许家印;广州市凯隆置业有	关于同业竞争、关联交易、资金	广州凯隆实际控制人许家印先生承诺在持有嘉凯城实际控制权且嘉凯城 A 股股票在深圳证券交易所上市期间：本人将继续遵守本人已于 2016 年 6 月 15 日出具的《避免同业竞争的承诺函》，并在解决同业竞争及符合相关法律法规及规范性文件的前提下，推动嘉凯城培育、发展新的业务。本人将严格履行上述承诺，如有任何违反上述承诺的事项发生，本人愿承担由此给嘉凯城造成的相关损失。广州凯隆承诺在	2017 年 02 月 06 日	2019 年 7 月 31 日	根据广州凯隆及实际控制人出具的《广州市凯隆置业有限公司关于避

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

	限公司	占用方面的承诺	作为嘉凯城控股股东且嘉凯城 A 股股票在深圳证券交易所上市期间：本公司将继续遵守恒大地产已于 2016 年 6 月 15 日出具的《避免同业竞争的承诺函》，并在解决同业竞争及符合相关法律法规及规范性文件的前提下，推动嘉凯城培育、发展新的业务。本公司将严格履行上述承诺，如有任何违反上述承诺的事项发生，本公司愿承担由此给嘉凯城造成的相关损失。			免同业竞争的补充承诺函》和《实际控制人关于避免同业竞争的补充承诺函》，并经公司 2019 年第二次临时股东大会审议通过，广州凯隆及实际控制人关于避免同业竞争承诺的履行期限延长至 2021 年 7 月 31 日。
	许家印; 广州市凯隆置业有限公司	关于同业竞争、关联交易、资金占用方面的承诺	为维护嘉凯城的独立性和可持续发展，解决同业竞争问题，广州凯隆实际控制人许家印先生承诺承诺在持有嘉凯城实际控制权且嘉凯城 A 股股票在深圳证券交易所上市期间：1、本人承诺保证嘉凯城在人员、机构、资产、财务、业务方面的独立与完整，保证嘉凯城仍将具有独立经营能力，拥有独立的知识产权；2、本人承诺自 2019 年 8 月 1 日起 2 年之内，以届时法律法规允许的方式解决与嘉凯城之间的同业竞争问题。在此期间，保证本人直接或间接控制的公司（不含嘉凯城）不在新的业务领域出现与嘉凯城同业竞争的情形。本人将严格履行上述承诺，如有任何违反上述承诺的事项发生，本人愿承担由此给嘉凯城造成的相关损失。为维护嘉凯城的独立性和可持续发展，解决同业竞争问题，广州凯隆承诺在持有嘉凯城控制权且嘉凯城 A 股股票在深交所上市期间：1、本公司承诺与嘉凯城之间保持人员独立、机构独立、财务独立、资产完整，保证嘉凯城仍将具有独立经营能力，拥有独立的采购、生产、销售体系，拥有独立的知识产权；2、本公司承诺自 2019 年 8 月 1 日起 2 年之内，以届时法律法规允许的各种方式解决与嘉凯城之间的同业竞争问题。在此期间，本公司及下属子公司不在新的业务领域出现与嘉凯城同业竞争的情形。本公司将严格履行上述承诺，如有任何违反上述承诺的事项发生，本公司愿承担由此给嘉凯城造成的相关损失。	2019 年 07 月 24 日	2021 年 7 月 31 日	正常履行中。
	许家印; 恒大地产集团有限	关于同业竞争、关联交易、资金占用	恒大地产实际控制人许家印先生于 2016 年 6 月 15 日作出以下承诺：许家印先生作为恒大地产的实际控制人， 为维护嘉凯城的独立性和可持续发展，解决同业竞争问题，本人承诺在持有嘉凯城实际控制权且嘉凯城 A 股股票在深圳证券交易所上市期间：本次协议转让股票过户后，本人承诺保证嘉凯城在人员、机构、资产、财务、业务方面的独立与完整，保证嘉凯城仍将具有独立经营能力，拥有独立的知识产权，保证嘉凯城在未来 12 个月内仍以房地产开发为主业不发生变化。恒	2016 年 06 月 15 日	长期	恒大地产将持有的公司 952,292,502 股股份转让给凯隆置业的过户登记手续已于

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

	公司	方面的承诺	大地产于 2016 年 6 月 15 日作出以下承诺：为维护嘉凯城的独立性和可持续发展，解决同业竞争问题，本公司承诺在持有嘉凯城控制权且嘉凯城 A 股股票在深交所上市期间：本次协议转让股票过户后，本公司承诺与嘉凯城之间保持人员独立、机构独立、财务独立、资产完整，保证嘉凯城仍将具有独立经营能力，拥有独立的采购、生产、销售体系，拥有独立的知识产权，保证嘉凯城在未来 12 个月内仍以房地产开发为主业不发生变化。			2017 年 5 月 9 日办理完成。凯隆置业系中国恒大集团全资控股公司,公司实际控制人仍为许家印先生。本次股份转让系在同一实际控制人控制的不同主体之间进行，不会导致公司实际控制人发生变化。凯隆置业承诺将继续遵守恒大地产于 2016 年 6 月 15 日做出的上述承诺，故该承诺目前由许家印先生和凯隆置业履行。
	许家印;广州市凯隆置业有限公司	关于同业竞争、关联交易、资金占用方面的承诺	本公司实际控制人许家印先生于 2016 年 6 月 15 日作出以下承诺：许家印先生作为恒大地产的实际控制人， 为维护嘉凯城的独立性和可持续发展，解决同业竞争问题，本人承诺在持有嘉凯城实际控制权且嘉凯城 A 股股票在深圳证券交易所上市期间：本次协议转让股票过户后，本人承诺保证嘉凯城在人员、机构、资产、财务、业务方面的独立与完整，保证嘉凯城仍将具有独立经营能力，拥有独立的知识产权，保证嘉凯城在未来 12 个月内仍以房地产开发为主业不发生变化。本公司原控股股东恒大地产于 2016 年 6 月 15 日作出以下承诺：为维护嘉凯城的独立性和可持续发展，解决同业竞争问题，本公司承诺在持有嘉凯城控制权且嘉凯城 A 股股票在深交所上市期间：本次协议转让股票过户后，本公司承诺与嘉凯城之间保持人员独立、机构独立、财务独立、资产完整，保证嘉凯城仍将具有独立经营能力，拥有独立的采购、生产、销售体系，拥有独立的知识产权，保证嘉凯城在未来 12 个月内仍以房地产开发为主业不发生变化。	2017 年 02 月 06 日	长期	正常履行中。恒大地产将持有的公司 952,292,502 股股份转让给广州凯隆的过户登记手续已于 2017 年 5 月 9 日办理完成。广州凯隆系中国恒大集团全资控股公司,公司实际控制人仍为许家印先生。本次股份

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

						转让系在同一实际控制人控制的不同主体之间进行，不会导致公司实际控制人发生变化。广州凯隆承诺将继续遵守恒大地产于 2016 年 6 月 15 日做出的上述承诺，故该承诺目前由许家印先生和广州凯隆履行。
	许家印; 广州市凯隆置业有限公司	关于同业竞争、关联交易、资金占用方面的承诺	为减少及规范与嘉凯城之间发生的关联交易，广州凯隆实际控制人许家印先生承诺在持有嘉凯城实际控制权且嘉凯城 A 股股票在深圳证券交易所上市期间：1、本人及本人控制的其他企业将尽量避免与嘉凯城之间产生关联交易事项，对于不可避免发生的关联业务往来或交易，将在平等、自愿的基础上，按照公平、公允和等价有偿的原则进行，交易价格将按照市场公认的合理价格确定。2、本人及本人控制的其他企业将严格遵守嘉凯城章程中关于关联交易事项的回避规定，所涉及的关联交易均将按照嘉凯城关联交易决策程序进行，并将履行合法程序。	2017 年 02 月 06 日	长期	正常履行中。
	广州市凯隆置业有限公司	关于同业竞争、关联交易、资金占用方面的承诺	一、自本承诺函出具之日起，本公司及本公司控股子公司（不含嘉凯城）不再新增与嘉凯城的院线业务存在同业竞争的业务；二、对恒大院线管理有限公司已开展的院线业务，本公司承诺自本承诺函出具之日起 12 个月内，通过包括但不限于以下符合相关法律法规的方式停止目前已开展的院线业务，解决对上市公司拟开展院线业务的新增同业竞争问题：1、自本承诺函出具之日起 12 个月内，恒大院线公司及其从事院线业务的分子公司将逐步停止业务并注销；2、自本承诺函出具之日起 12 个月内，逐步解散恒大院线公司及其分子公司的相关人员；3、自恒大院线公司及其分子公司全部停止院线业务并完成注销后，不再使用"恒大院线"等品牌从事院线业务。本公司将严格履行已出具的《解决同业竞争承诺函》，如有任何违反上述承诺的事项发生，本公司愿承担由此给嘉凯城造成的相关损失。	2018 年 07 月 30 日	2019 年 7 月 29 日	已履行完毕。
	许家印	关于同业竞争、	一、自本承诺函出具之日起，本人及本人控股子公司（不含嘉凯城）不再新增与嘉凯城的院线业务存在同业竞争的业务；二、对恒大院线管理有限公司已开展的院线业务，本人承诺自本承诺函出具之日起 12	2018 年 07 月 30	2019 年 7 月 29	已履行完毕。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

		关联交易、资金占用方面的承诺	个月内，通过包括但不限于以下符合相关法律法规的方式停止目前已开展的院线业务，解决对上市公司拟开展院线业务的新增同业竞争问题：1、自本承诺函出具之日起 12 个月内，恒大院线公司及其从事院线业务的分子公司将逐步停止业务并注销；2、自本承诺函出具之日起 12 个月内，逐步解散恒大院线公司及其分子公司的相关人员； 3、自恒大院线公司及其分子公司全部停止院线业务并完成注销后，不再使用"恒大院线"等品牌从事院线业务。本人将严格履行已出具的《解决同业竞争承诺函》，如有任何违反上述承诺的事项发生，本人愿承担由此给嘉凯城造成的相关损失。	日	日	
资产重组时所作承诺						
首次公开发行或再融资时所作承诺						
股权激励承诺						
其他对公司中小股东所作承诺	浙商集团及其重组关联方	业绩承诺及补偿安排	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。	2008 年 07 月 16 日	项目销售完成	受市场因素影响，上海曼荼园项目、南京嘉业国际城项目尚未销售完成，公司将尽快完成项目的销售。
	恒大地产集团有限公司	业绩承诺及补偿安排	于浙商集团、国大集团及杭钢集团向恒大地产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，在发生需要履行上述补偿义务的前提下，如果嘉凯城 2014 年 8 月 14 日披露的《关于进一步明确重大资产重组承诺的公告》中明确的承诺相关方即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）未能向嘉凯城足额支付补偿款，则恒大地产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。	2016 年 07 月 28 日	履行期限届满之日起三十日内	正常履行中。
	广州市凯隆置业有限公司	业绩承诺及补偿安排	于恒大地产向广州凯隆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，在恒大地产需要按照其于 2016 年 7 月 28 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》的相关约定履行补足义务的情况下，如果恒大地产未能在该函约定的补足义务履行期限内补足差额，广州凯隆将自前述补足义务履行期限届满之日起三十日内对恒大地产未能补足的剩余部分进行补足。	2017 年 04 月 24 日	履行期限届满之日起三十日内	正常履行中。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

承诺是否按时履行	否
如承诺超期未履行完毕的，应当详细说明未完成履行的具体原因及下一步的工作计划	公司将根据发展战略，加快项目去化，尽快完成项目的销售。2016 年 7 月 28 日，恒大地产就重大资产重组承诺后续履行事宜作出如下承诺：于浙商集团、国大集团及杭钢集团向恒大地产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，在发生需要履行上述补偿义务的前提下，如果嘉凯城 2014 年 8 月 14 日披露的《关于进一步明确重大资产重组承诺的公告》中明确的承诺相关方即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）未能向嘉凯城足额支付补偿款，则恒大地产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。2017 年 4 月 24 日，广州凯隆就重大资产重组承诺后续履行事宜作出如下承诺：在恒大地产需要按照其于 2016 年 7 月 28 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》的相关约定履行补足义务的情况下，如果恒大地产未能在该函约定的补足义务履行期限内补足差额，广州凯隆将自前述补足义务履行期限届满之日起三十日内对恒大地产未能补足的剩余部分进行补足。

2、公司资产或项目存在盈利预测，且报告期仍处在盈利预测期间，公司就资产或项目达到原盈利预测及其原因做出说明

√ 适用 □ 不适用

盈利预测资产或项目名称	预测起始时间	预测终止时间	当期预测业绩（万元）	当期实际业绩（万元）	未达预测的原因（如适用）	原预测披露日期	原预测披露索引
上海曼荼园项目	2008 年 07 月 26 日		44,824.27	-32,244.53	项目尚未销售完成	2014 年 08 月 14 日	巨潮资讯网：《关于进一步明确重大资产重组承诺的公告》（公告编号：2014-035）
南京嘉业国际城项目	2008 年 07 月 26 日		64,524.34	21,037.8	项目尚未销售完成	2014 年 08 月 14 日	巨潮资讯网：《关于进一步明确重大资产重组承诺的公告》（公告编号：2014-035）

公司股东、交易对手方在报告年度经营业绩做出的承诺情况

□ 适用 √ 不适用

业绩承诺的完成情况及其对商誉减值测试的影响

四、控股股东及其关联方对上市公司的非经营性占用资金情况

□ 适用 √ 不适用

公司报告期不存在控股股东及其关联方对上市公司的非经营性占用资金。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

五、董事会、监事会、独立董事（如有）对会计师事务所本报告期“非标准审计报告”的说明

□ 适用 √ 不适用

六、与上年度财务报告相比，会计政策、会计估计和核算方法发生变化的情况说明

√ 适用 □ 不适用

（1）会计政策变更

会计政策变更的内容和原因	审批程序	备注
财政部于 2017 年 3 月 31 日分别发布了《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量（2017 年修订）》（财会〔2017〕7 号）、《企业会计准则第 23 号——金融资产转移（2017 年修订）》（财会〔2017〕8 号）、《企业会计准则第 24 号——套期会计（2017 年修订）》（财会〔2017〕9 号），于 2017 年 5 月 2 日发布了《企业会计准则第 37 号——金融工具列报（2017 年修订）》（财会〔2017〕14 号）（上述准则统称“新金融工具准则”），要求境内上市企业自 2019 年 1 月 1 日起执行新金融工具准则。	经本公司第六届董事会第二十五次会议于 2019 年 3 月 6 日决议通过	本公司于 2019 年 1 月 1 日起开始执行前述新金融工具准则，详见“注”
2019 年 4 月 30 日，财政部印发了《关于修订印发 2019 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会【2019】6 号），要求已执行新金融工具准则但未执行新收入准则和新租赁准则的企业，或已执行新金融工具准则和新收入准则但未执行新租赁准则的企业，应当结合通知附件 1 和附件 2 的要求对财务报表项目进行调整。本公司根据通知要求对财务报表相关科目进行了列报调整。	经本公司第六届董事会第三十四次会议于 2019 年 8 月 22 日决议通过	本公司从 2019 年度中期财务报表开始根据通知要求对财务报表格式的相关内容进行相应变更。

注：

在新金融工具准则下所有已确认金融资产，其后续均按摊余成本或公允价值计量。在新金融工具准则施行日，以本公司该日既有事实和情况为基础评估管理金融资产的业务模式、以金融资产初始确认时的事实和情况为基础评估该金融资产上的合同现金流量特征，将金融资产分为三类：按摊余成本计量、按公允价值计量且其变动计入其他综合收益及按公允价值计量且其变动计入当期损益。其中，对于按公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资，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。

在新金融工具准则下，本公司以预期信用损失为基础，对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、租赁应收款、合同资产及财务担保合同计提减值准备并确认信用减值损失。

本公司追溯应用新金融工具准则，但对于分类和计量（含减值）涉及前期比较财务报表数据与新金融工具准则不一致的，本公司选择不进行重述。因此，对于首次执行该准则的累积影响数，本公司调整2019年年初留存收益或其他综合收益以及财务报表其他相关项目金额，2018年度的财务报表未予重述。

执行新金融工具准则对本公司的主要变化和影响如下：

A、首次执行日前后金融资产分类和计量对比表

a、对合并财务报表的影响

2018年12月31日（变更前）			2019年1月1日（变更后）		
项目	计量类别	账面价值	项目	计量类别	账面价值
货币资金	摊余成本	747,593,046.95	货币资金	摊余成本	747,593,046.95
应收账款	摊余成本	91,486,423.85	应收账款	摊余成本	91,486,423.85
其他应收款	摊余成本	3,325,717,173.87	其他应收款	摊余成本	3,325,717,173.87

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

可供出售金融资产	以成本计量（权益工具）	3,750,000.00	其他非流动金融资产	以公允价值计量且其变动计入当期损益	3,750,000.00

b、对公司财务报表的影响

2018年12月31日（变更前）			2019年1月1日（变更后）		
项目	计量类别	账面价值	项目	计量类别	账面价值
货币资金	摊余成本	129,279,972.91	货币资金	摊余成本	129,279,972.91
其他应收款	摊余成本	12,897,441,212.38	其他应收款	摊余成本	12,897,441,212.38

B、首次执行日，原金融资产账面价值调整为按照新金融工具准则的规定进行分类和计量的新金融资产账面价值的调节表

a、对合并报表的影响

项目	2018年12月31日（变更前）	重分类	重新计量	2019年1月1日（变更后）
摊余成本：				
应收账款	91,486,423.85			
重新计量：预计信用损失准备				
按新金融工具准则列示的余额				91,486,423.85
其他应收款	3,325,717,173.87			
重新计量：预计信用损失准备				
按新金融工具准则列示的余额				3,325,717,173.87
以公允价值计量且其变动计入当期损益：				
其他非流动金融资产				
加：自可供出售金融资产（原准则）转入		3,750,000.00		
按新金融工具准则列示的余额				3,750,000.00

b、对公司财务报表的影响

项目	2018年12月31日（变更前）	重分类	重新计量	2019年1月1日（变更后）
摊余成本：				
其他应收款	12,897,441,212.38			
重新计量：预计信用损失准备				
按新金融工具准则列示的余额				12,897,441,212.38

C、首次执行日，金融资产减值准备调节表

a、对合并报表的影响

计量类别	2018年12月31日（变更前）	重分类	重新计量	2019年1月1日（变更后）
摊余成本：				

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

应收账款减值准备	172,411,190.13			172,411,190.13
其他应收款减值准备	628,892,885.58			628,892,885.58

b、对公司财务报表的影响

计量类别	2018年12月31日（变更前）	重分类	重新计量	2019年1月1日（变更后）
摊余成本：				
其他应收款减值准备	12,303,591.56			12,303,591.56

（2）会计估计变更

本公司本年度无重要的会计估计变更。

七、报告期内发生重大会计差错更正需追溯重述的情况说明

□ 适用 √ 不适用

公司报告期无重大会计差错更正需追溯重述的情况。

八、与上年度财务报告相比，合并报表范围发生变化的情况说明

√ 适用 □ 不适用

本公司2019年度纳入合并范围的子公司共120户，详见第十二节“财务报告”、九“在其他主体中的权益”。本公司本年度合并范围比上年度增加4户、减少21户，详见第十二节“财务报告”、八“合并范围的变更”。

一、新设子公司：

公司2019年度新设立4家子公司：北京恒大嘉凯影院管理有限公司、新疆恒大嘉凯影院管理有限公司、上海嘉胤企业管理咨询中心（有限合伙）、黄山衡运置业有限公司。

二、注销子公司

公司2019年度对10家子公司进行了清算注销。如下表所示：

公司名称	公司名称
上海京凯投资管理有限公司	嘉凯城城镇化建设发展（海宁许村）有限公司
上海城陇投资发展有限公司	北京影泽影院管理有限公司
杭州嘉雍企业管理合伙企业(有限合伙)	杭州嘉道企业管理合伙企业(有限合伙)
杭州嘉丰企业管理合伙企业(有限合伙)	杭州嘉顺企业管理合伙企业(有限合伙)
杭州嘉乾企业管理合伙企业(有限合伙)	杭州嘉绪企业管理合伙企业(有限合伙)

三、转让子公司

公司2019年度转让11家子公司股权：湖州太湖温泉度假酒店有限责任公司，嘉凯城集团物业服务有限公司及下属子公司浙江嘉杭物业管理有限公司、郑州中凯物业管理有限公司及上海恒豪基业物业服务有限公司，苏州嘉和欣实业有限公司，嘉凯城城镇化建设发展（绍兴）有限公司，嘉凯城城镇化建设发展（余杭闲林）有限公司，嘉凯城城镇化建设发展（余杭星桥）有限公司，嘉凯城城镇化建设发展（常州）孟河有限公司，嘉凯城城镇化建设发展（慈溪坎墩）有限公司。

九、聘任、解聘会计师事务所情况

现聘任的会计师事务所

境内会计师事务所名称	中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

境内会计师事务所报酬（万元）	200
境内会计师事务所审计服务的连续年限	1
境内会计师事务所注册会计师姓名	刘洪跃、张琼
境内会计师事务所注册会计师审计服务的连续年限	1

当期是否改聘会计师事务所

√ 是 □ 否

是否在审计期间改聘会计师事务所

□ 是 √ 否

更换会计师事务所是否履行审批程序

√ 是 □ 否

对改聘、变更会计师事务所情况的详细说明

经公司第七届董事会第三次会议、第七届监事会第二次会议及2020年第一次临时股东大会审议通过，公司将 2019 年度财务及内部控制审计机构由瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）（以下简称“瑞华所”）变更为中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）（以下简称“中兴华所”）。公司原聘请了瑞华所为公司2019年度审计机构，为公司提供财务和内控审计服务。瑞华所已连续为我公司提供审计服务多年，在执业过程中坚持独立审计原则，勤勉尽责，客观、公正、公允地发表审计意见，切实履行了审计机构应尽的职责。考虑公司具体情况及未来业务发展需求，经公司董事会审计委员会提议更换年度审计服务的会计师事务所，聘请具备证券、期货业务资格的中兴华所为公司2019年度年报审计及内控审计机构。2019年度年报及内控审计报酬总计200万元，不含差旅费。公司此次变更会计师事务所的程序符合《公司法》、《证券法》、《深圳证券交易所股票上市规则》及《公司章程》等法律法规及公司制度的规定。

聘请内部控制审计会计师事务所、财务顾问或保荐人情况

□适用 √ 不适用

十、年度报告披露后面临暂停上市和终止上市情况

□ 适用 √ 不适用

十一、破产重整相关事项

□ 适用 √ 不适用

公司报告期未发生破产重整相关事项。

十二、重大诉讼、仲裁事项

□ 适用 √ 不适用

本报告期公司无重大诉讼、仲裁事项。

十三、处罚及整改情况

□ 适用 √ 不适用

公司报告期不存在处罚及整改情况。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

十四、公司及其控股股东、实际控制人的诚信状况

□ 适用 √ 不适用

十五、公司股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施的实施情况

□ 适用 √ 不适用

公司报告期无股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施及其实施情况。

十六、重大关联交易

1、与日常经营相关的关联交易

√ 适用 □ 不适用

关联交易方	关联关系	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价原则	关联交易价格	关联交易金额（万元）	占同类交易金额的比例	获批的交易额度（万元）	是否超过获批额度	关联交易结算方式	可获得的同类交易市价	披露日期	披露索引
广州市凯隆置业有限公司	公司控股股东	向关联人支付委托贷款利息或资金拆借利息	借款利息	根据恒大集团对下属成员企业的标准确定，且低于公司通过基金、信托等方式融资的平均水平	年利率 4.35%	9,633.52	100.00%	21,800	否	货币资金	9,633.52	2019 年 03 月 23 日	巨潮资讯网：公告编号：2019-017 嘉凯城集团股份有限公司关于预计 2019 年度公司与控股股东及其关联方发生关联交易的的公告
广州凯隆及其关联方	公司控股股东	向关联人提供电影放映	售卖电影票及电影院卖品	以市场价为原则	以市场价为原则	1,977.35	100.00%	2,880	否	货币资金	1,977.35	2019 年 03 月 23 日	巨潮资讯网：公告编号：2019-0

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

													17 嘉凯城集团股份有限公司关于预计 2019 年度公司与控股股东及其关联方发生关联交易的的公告
广州凯隆及其关联方	公司控股股东	关联人向电影院投放广告	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	以市场价为原则	以市场价为原则	137.09	100.00%	710	否	货币资金	137.09	2019 年 03 月 23 日	巨潮资讯网：公告编号：2019-017 嘉凯城集团股份有限公司关于预计 2019 年度公司与控股股东及其关联方发生关联交易的的公告
广州凯隆及其关联方	公司控股股东	向关联人租赁营业场地	租赁营业场地	以市场价为原则	以市场价为原则	1,689.19	100.00%	4,000	否	货币资金	1,689.19	2018 年 11 月 13 日	巨潮资讯网：公告编号：2018-054 嘉凯城集团股份有限公

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

													司关于公司2019年度预计新增日常关联交易的公告
合计				--	--	13,437.15	--	29,390	--	--	--	--	--
大额销货退回的详细情况	0												
按类别对本期将发生的日常关联交易进行总金额预计的，在报告期内的实际履行情况（如有）	报告期内，公司日常关联交易实际发生总金额为 13,437.15 万元，主要由于控股股东及其关联方为公司提供借款时，借款总额低于预期，以及院线业务日常经营发生的交易金额低于预期等原因所致。												
交易价格与市场参考价格差异较大的原因（如适用）	不适用												

2、资产或股权收购、出售发生的关联交易

□ 适用 √ 不适用

公司报告期未发生资产或股权收购、出售的关联交易。

3、共同对外投资的关联交易

□ 适用 √ 不适用

公司报告期未发生共同对外投资的关联交易。

4、关联债权债务往来

√ 适用 □ 不适用

是否存在非经营性关联债权债务往来

√ 是 □ 否

应收关联方债权

关联方	关联关系	形成原因	是否存在非经营性资金占用	期初余额（万元）	本期新增金额（万元）	本期收回金额（万元）	利率	本期利息（万元）	期末余额（万元）

应付关联方债务

关联方	关联关系	形成原因	期初余额（万元）	本期新增金额（万元）	本期归还金额（万元）	利率	本期利息（万元）	期末余额（万元）
南通嘉中置业有限公司	参股公司	往来款	3,093.4		59.26	0.00%		3,034.14

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

广州市凯隆置业有限公司	控股股东	借款	215,174.57	193,750	195,312	4.35%		213,612.57
关联债务对公司经营成果及财务状况的影响	公司股东及其关联方为公司提供财务支持，对公司发展有积极的影响。截止至本报告期末，不存在股东及其关联方占用公司资金的情况。							

5、其他重大关联交易

□ 适用 √ 不适用

公司报告期无其他重大关联交易。

十七、重大合同及其履行情况

1、托管、承包、租赁事项情况

（1）托管情况

□ 适用 √ 不适用

公司报告期不存在托管情况。

（2）承包情况

□ 适用 √ 不适用

公司报告期不存在承包情况。

（3）租赁情况

□ 适用 √ 不适用

公司报告期不存在租赁情况。

2、重大担保

√ 适用 □ 不适用

（1）担保情况

单位：万元

公司及其子公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）								
担保对象名称	担保额度相关公告披露日期	担保额度	实际发生日期	实际担保金额	担保类型	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保
公司对子公司的担保情况								
担保对象名称	担保额度	担保额度	实际发生日期	实际担保金	担保类型	担保期	是否履行	是否为关

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

	相关公告披露日期			额			完毕	联方担保
嘉凯城城镇化建设发展（平湖新埭）有限公司	2015 年 06 月 30 日	10,000	2015 年 10 月 26 日	2,500	连带责任保证	74 个月	否	否
嘉凯城（上海）互联网科技有限公司	2018 年 11 月 29 日	90,000	2018 年 12 月 07 日	63,326.13	连带责任保证	36 个月	否	否
嘉凯城（上海）互联网科技有限公司	2019 年 07 月 26 日	24,000	2019 年 07 月 31 日	24,000	连带责任保证	12 个月	否	否
报告期内审批对子公司担保额度合计（B1）		280,000		报告期内对子公司担保实际发生额合计（B2）		48,961.74		
报告期末已审批的对子公司担保额度合计（B3）		380,000		报告期末对子公司实际担保余额合计（B4）		89,826.13		
子公司对子公司的担保情况								
担保对象名称	担保额度相关公告披露日期	担保额度	实际发生日期	实际担保金额	担保类型	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保
江西浙大中凯科技园发展有限公司	2011 年 03 月 10 日	9,950	2011 年 08 月 20 日	3,250	连带责任保证	120 个月	否	否
报告期内审批对子公司担保额度合计（C1）		0		报告期内对子公司担保实际发生额合计（C2）		0		
报告期末已审批的对子公司担保额度合计（C3）		9,950		报告期末对子公司实际担保余额合计（C4）		3,250		
公司担保总额（即前三大项的合计）								
报告期内审批担保额度合计（A1+B1+C1）		280,000		报告期内担保实际发生额合计（A2+B2+C2）		48,961.74		
报告期末已审批的担保额度合计（A3+B3+C3）		389,950		报告期末实际担保余额合计（A4+B4+C4）		93,076.13		
实际担保总额（即 A4+B4+C4）占公司净资产的比例				26.09%				
其中：								
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的余额（D）				0				
直接或间接为资产负债率超过 70%的被担保对象提供的债务担保余额（E）				87,326.13				
担保总额超过净资产 50%部分的金额（F）				0				
上述三项担保金额合计（D+E+F）				87,326.13				

采用复合方式担保的具体情况说明

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

（2）违规对外担保情况

□ 适用 √ 不适用

公司报告期无违规对外担保情况。

3、委托他人进行现金资产管理情况

（1）委托理财情况

□ 适用 √ 不适用

公司报告期不存在委托理财。

（2）委托贷款情况

□ 适用 √ 不适用

公司报告期不存在委托贷款。

4、其他重大合同

□ 适用 √ 不适用

公司报告期不存在其他重大合同。

十八、社会责任情况

1、履行社会责任情况

公司作为一家主板上市公司，将企业的社会责任融入在公司的战略发展中，公司积极倡导对社会、顾客、股东、员工的责任，积极推行优秀企业公民建设。公司以绿色环保为己任，尽可能减少资源消耗，实现可持续发展的理念；关注员工权益保护，为员工提供良好的职业发展机会；积极支持参与地方和社区建设，投身社会公益。

2、履行精准扶贫社会责任情况

公司报告年度暂未开展精准扶贫工作,也暂无后续精准扶贫计划。

3、环境保护相关的情况

上市公司及其子公司是否属于环境保护部门公布的重点排污单位

否

本公司不属于重点排污单位。

十九、其他重大事项的说明

□ 适用 √ 不适用

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

公司报告期不存在需要说明的其他重大事项。

二十、公司子公司重大事项

□ 适用 √ 不适用

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

第六节 股份变动及股东情况

一、股份变动情况

1、股份变动情况

单位：股

	本次变动前		本次变动增减（＋，－）					本次变动后	
	数量	比例	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	数量	比例
一、有限售条件股份	0								
1、国家持股	0								
2、国有法人持股	0								
3、其他内资持股	0								
其中：境内法人持股	0								
境内自然人持股	0								
4、外资持股	0								
其中：境外法人持股	0								
境外自然人持股	0								
二、无限售条件股份	1,804,191,500	100.00%						1,804,191,500	100.00%
1、人民币普通股	1,804,191,500	100.00%						1,804,191,500	100.00%
三、股份总数	1,804,191,500	100.00%						1,804,191,500	100.00%

股份变动的原因

□ 适用 √ 不适用

股份变动的批准情况

□ 适用 √ 不适用

股份变动的过户情况

□ 适用 √ 不适用

股份回购的实施进展情况

□ 适用 √ 不适用

采用集中竞价方式减持回购股份的实施进展情况

□ 适用 √ 不适用

股份变动对最近一年和最近一期基本每股收益和稀释每股收益、归属于公司普通股股东的每股净资产等财务指标的影响

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

□ 适用 √ 不适用

公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

□ 适用 √ 不适用

2、限售股份变动情况

□ 适用 √ 不适用

二、证券发行与上市情况

1、报告期内证券发行（不含优先股）情况

□ 适用 √ 不适用

2、公司股份总数及股东结构的变动、公司资产和负债结构的变动情况说明

□ 适用 √ 不适用

3、现存的内部职工股情况

□ 适用 √ 不适用

三、股东和实际控制人情况

1、公司股东数量及持股情况

单位：股

报告期末普通股股东总数	44,545	年度报告披露日前上一月末普通股股东总数	43,921	报告期末表决权恢复的优先股股东总数（如有）（参见注 8）	0	年度报告披露日前上一月末表决权恢复的优先股股东总数（如有）（参见注 8）	0

持股 5%以上的股东或前 10 名股东持股情况								
股东名称	股东性质	持股比例	报告期末持股数量	报告期内增减变动情况	持有有限售条件的股份数量	持有无限售条件的股份数量	质押或冻结情况	
							股份状态	数量
广州市凯隆置业有限公司	境内非国有法人	57.75%	1,042,002,117	0	0	1,042,002,117	质押	800,000,000
浙江国大集团有限责任公司	国有法人	6.93%	125,040,000	-33722220	0	125,040,000	质押	86,762,200
浙江省天地实业发展有限责任公司	境内非国有法人	2.33%	41,970,000	-17702600	0	41,970,000	质押	41,970,000

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

过鑫富	境内自然人	0.92%	16,631,500	-2308500	0	16,631,500		
香港中央结算有限公司	境外法人	0.89%	16,021,428	13393579	0	16,021,428		
中信证券股份有限公司	国有法人	0.78%	14,037,221	-9113751	0	14,037,221		
邹丽俐	境内自然人	0.37%	6,720,336	3977761	0	6,720,336		
刘自力	境内自然人	0.35%	6,320,364	0	0	6,320,364		
陈宝林	境内自然人	0.33%	6,033,420	1065080	0	6,033,420		
浙江省食品有限公司	国有法人	0.32%	5,768,000	0	0	5,768,000		
战略投资者或一般法人因配售新股成为前 10 名股东的情况（如有）（参见注 3）	不适用							
上述股东关联关系或一致行动的说明	截止本报告期末，公司前十名无限售条件股东中浙江国大集团有限责任公司为浙江省商业集团有限公司控股子公司，浙江省食品有限公司的浙江省属国有股权（原浙江省商业集团有限公司持有）已通过无偿划转方式置入浙江省农村发展集团有限公司，除此之外，公司未知前十名无限售条件中其他股东之间是否存在关联关系，也未知是否属于一致行动人。							

前 10 名无限售条件股东持股情况			
股东名称	报告期末持有无限售条件股份数量	股份种类	
		股份种类	数量
广州市凯隆置业有限公司	1,042,002,117	人民币普通股	1,042,002,117
浙江国大集团有限责任公司	125,040,000	人民币普通股	125,040,000
浙江省天地实业发展有限责任公司	41,970,000	人民币普通股	41,970,000
过鑫富	16,631,500	人民币普通股	16,631,500
香港中央结算有限公司	16,021,428	人民币普通股	16,021,428
中信证券股份有限公司	14,037,221	人民币普通股	14,037,221
邹丽俐	6,720,336	人民币普通股	6,720,336
刘自力	6,320,364	人民币普通股	6,320,364
陈宝林	6,033,420	人民币普通股	6,033,420
浙江省食品有限公司	5,768,000	人民币普通股	5,768,000
前 10 名无限售流通股股东之间，以及前 10 名无限售流通股股东和前 10 名股东之间关联关系或一致行动的说明	截止本报告期末，公司前十名无限售条件股东中浙江国大集团有限责任公司为浙江省商业集团有限公司控股子公司，浙江省食品有限公司的浙江省属国有股权（原浙江省商业集团有限公司持有）已通过无偿划转方式置入浙江省农村发展集团有限公司，除此之外，公司未知前十名无限售条件中其他股东之间是否存在关联关系，也未知是否属于一致行动人。		

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

前 10 名普通股股东参与融资融券业务情况说明（如有）（参见注 4）	截至本报告期末，公司前 10 名普通股股东中，过鑫富通过信用证券账户持有公司股票 16,631,500 股，报告期内，过鑫富累计持有公司股票减少了 2,308,500 股；陈宝林通过信用证券账户持有公司股票 6,033,420 股，报告期内陈宝林累计持有公司股票增加了 1,065,080 股。

公司前 10 名普通股股东、前 10 名无限售条件普通股股东在报告期内是否进行约定购回交易

□ 是 √ 否

公司前 10 名普通股股东、前 10 名无限售条件普通股股东在报告期内未进行约定购回交易。

2、公司控股股东情况

控股股东性质：外商控股

控股股东类型：法人

控股股东名称	法定代表人/单位负责人	成立日期	组织机构代码	主要经营业务
广州市凯隆置业有限公司	韩雪	1996 年 04 月 06 日	91440101231241426C	房地产中介服务；房地产咨询服务；市场营销策划服务（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）
控股股东报告期内控股和参股的其他境内外上市公司的股权情况	报告期内，控股股东广州凯隆控股和参股的其他境内外上市公司的股权情况如下：嘉凯城集团股份有限公司（SZ.000918）持股 57.75%（直接控股），廊坊发展股份有限公司（SH.600149）持股 20.00%（广州凯隆控股子公司参股），广东梅雁吉祥水电股份有限公司（SH.600868）持股 5%（广州凯隆间接控股子公司参股），广州凯隆控股子公司恒大集团有限公司持有新疆广汇实业投资（集团）有限责任公司 40.96%股权，截至 2019 年 12 月 31 日，新疆广汇实业投资（集团）有限责任公司持有广汇汽车（SH.600297）32.73%股权、持有广汇能源（SH.600256）43.88%股权、持有广汇物流（SH.600603）45.70%股权。			

控股股东报告期内变更

□ 适用 √ 不适用

公司报告期控股股东未发生变更。

3、公司实际控制人及其一致行动人

实际控制人性质：境外自然人

实际控制人类型：自然人

实际控制人姓名	与实际控制人关系	国籍	是否取得其他国家或地区居留权
许家印	本人	中国香港	是
主要职业及职务	许家印先生，恒大集团党委书记、中国恒大（证券代码：3333.HK）董事局主席，恒大地产集团董事长。1958 年生，中共党员，本科学历，武汉科技大学管理学教授、博士生导师，第十一届全国政协委员、第十二届、第十三届全国政协常委，拥有香港永久居留权。近年来，许家印先生获得“改革开放 40 年百名杰出民营企业家”、“全国脱贫攻坚奖”、“全国劳动模范”、“优秀中国特色社会主义事业建设者”等多项国家荣誉，并连续		

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

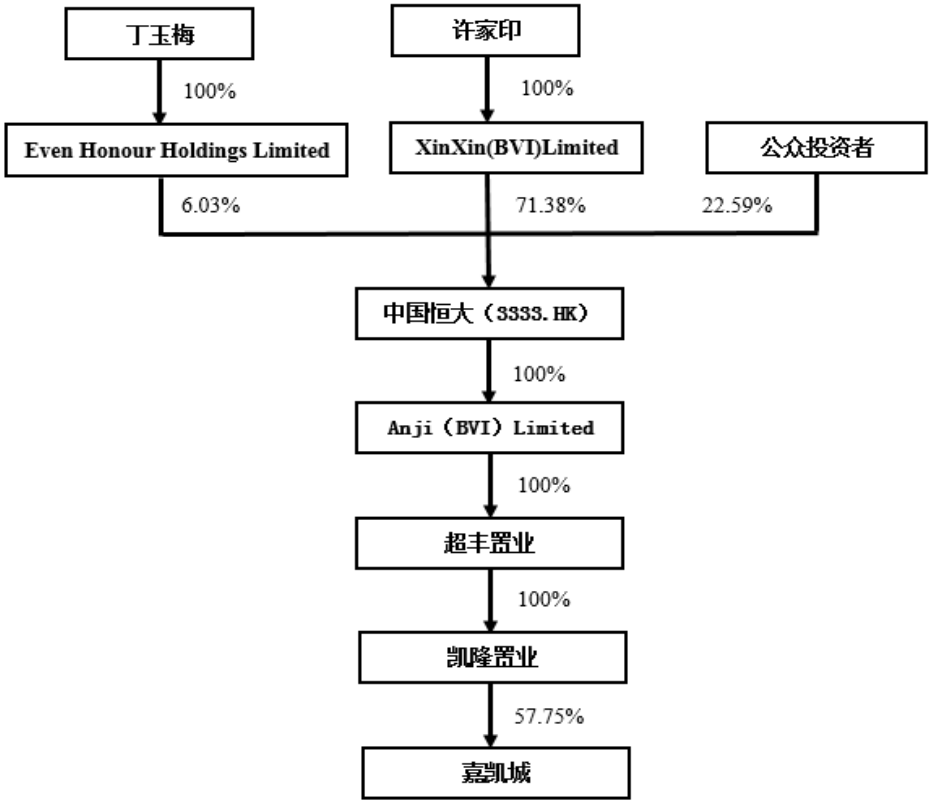
	八届荣膺“中华慈善奖”。同时兼任 B20 中国工商理事会副主席、APEC 中国工商理事会副会长、丝绸之路商务理事会中国委员会副主席、中国国际商会副会长、中国企业联合会副会长、中国企业家协会副会长、中国文化产业协会副会长、广东省工商联名誉会长、广东省扶贫基金会名誉理事长、广东省光彩事业促进会副会长等。许家印先生 1982 年毕业于武汉科技大学，先后在舞阳钢铁公司、深圳中达集团公司、深圳全达贸易有限公司、广州鹏达集团有限公司任职，并于 1996 年创办恒大地产。许家印先生在房地产投资、房地产开发及企业管理方面拥有逾 20 年经验。
过去 10 年曾控股的境内外上市公司情况	公司实际控制人许家印先生过去 10 年曾控股或间接控股的境内外上市公司情况如下：China Evergrande Group （HK.3333）持股 77.41%（截止 2019 年 6 月 30 日）；恒大健康产业集团有限公司（HK.0708）持股 74.99%；恒腾网络集团有限公司（HK.0136）持股 54.17%；嘉凯城集团股份有限公司（SZ.000918）持股 57.75%。

实际控制人报告期内变更

□ 适用 √ 不适用

公司报告期实际控制人未发生变更。

公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



实际控制人通过信托或其他资产管理方式控制公司

□ 适用 √ 不适用

4、其他持股在 10%以上的法人股东

□ 适用 √ 不适用

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

5、控股股东、实际控制人、重组方及其他承诺主体股份限制减持情况

□ 适用 √ 不适用

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

第七节 优先股相关情况

□ 适用 √ 不适用

报告期公司不存在优先股。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

第八节 可转换公司债券相关情况

□ 适用 √ 不适用

报告期公司不存在可转换公司债券。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

第九节 董事、监事、高级管理人员和员工情况

一、董事、监事和高级管理人员持股变动

姓名	职务	任职状态	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	期初持股数（股）	本期增持股份数量（股）	本期减持股份数量（股）	其他增减变动（股）	期末持股数（股）
钱永华	董事长、总经理	现任	男	57	2019 年 10 月 31 日	2022 年 10 月 31 日					
许建华	董事	现任	男	57	2019 年 10 月 31 日	2022 年 10 月 31 日					
林漫俊	董事	现任	男	49	2019 年 10 月 31 日	2022 年 10 月 31 日					
李怀彬	董事	现任	男	55	2019 年 10 月 31 日	2022 年 10 月 31 日					
黄涛	董事	现任	男	55	2019 年 10 月 31 日	2022 年 10 月 31 日					
刘仁安	董事	现任	男	49	2019 年 10 月 31 日	2022 年 10 月 31 日					
陈三联	独立董事	现任	男	55	2019 年 10 月 31 日	2022 年 10 月 31 日					
梁文昭	独立董事	现任	男	49	2019 年 10 月 31 日	2022 年 10 月 31 日					
郭朝晖	独立董事	现任	男	41	2019 年 10 月 31 日	2022 年 10 月 31 日					
鲍杰	监事会主席	现任	男	41	2019 年 10 月 31 日	2022 年 10 月 31 日					
方明义	监事	现任	男	58	2019 年 10 月 31 日	2022 年 10 月 31 日					
王仙美	职工监事	现任	女	48	2019 年 12 月 24 日	2022 年 10 月 31 日					
李贵	副总经理	现任	男	54	2019 年 10 月 31 日	2022 年 10 月 31 日					
霍东	副总经理	现任	男	47	2019 年 10 月 31 日	2022 年 10 月 31 日					
王建新	副总经理	现任	男	48	2019 年 10 月 31 日	2022 年 10 月 31 日					

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

谈博娴	副总经理	现任	女	31	2019 年 10 月 31 日	2022 年 10 月 31 日					
韩飞	董事会秘书	现任	男	38	2019 年 10 月 31 日	2022 年 10 月 31 日					
田业	财务总监	现任	男	42	2019 年 10 月 31 日	2022 年 10 月 31 日					
杨松涛	董事	离任	男	51	2016 年 09 月 26 日	2019 年 10 月 31 日					
贾生华	独立董事	离任	男	57	2016 年 09 月 26 日	2019 年 10 月 31 日					
汪承亮	职工监事	离任	男	47	2017 年 03 月 23 日	2019 年 10 月 31 日					
喻学斌	董事会秘书	离任	男	37	2019 年 03 月 06 日	2019 年 10 月 31 日					
合计	--	--	--	--	--	--	0	0	0		0

二、公司董事、监事、高级管理人员变动情况

√ 适用 □ 不适用

姓名	担任的职务	类型	日期	原因
杨松涛	董事	任期满离任	2019 年 10 月 31 日	个人原因
贾生华	独立董事	任期满离任	2019 年 10 月 31 日	个人原因
汪承亮	职工监事	解聘	2019 年 12 月 24 日	个人原因
喻学斌	董事会秘书	任期满离任	2019 年 10 月 31 日	个人原因
黄涛	董事长、总经理	任免	2019 年 04 月 26 日	工作变动原因
霍东	董事	任免	2019 年 04 月 26 日	工作变动原因

三、任职情况

公司现任董事、监事、高级管理人员专业背景、主要工作经历以及目前在公司的主要职责

钱永华，男，1962年11月出生，中共党员，天津大学硕士学历，2007年进入恒大集团。历任恒大地产集团总裁助理、区域公司总经理、董事长，恒大地产集团副总裁。现任本公司董事长、总经理。

许建华，男，1962年8月出生，中共党员，博士学历，2004年进入恒大集团。历任恒大集团副总经济师、总裁助理兼资金中心总经理，恒大地产集团副总裁，恒大集团副总裁兼资本运营中心总经理，现任本公司董事。

林漫俊，男，1970年4月出生，工程管理硕士，2003年进入恒大集团。历任研发中心设计部经理、设计中心副总经理、定标部总经理、恒大地产总裁助理，现任恒大地产副总裁、本公司董事。

李怀彬，男，1964年1月出生，中共党员，博士学历。历任湖南亚华控股集团股份有限公司总裁助理、资产管理总监、董事、副总裁、董事会秘书，本公司董事、副总经理、董事会秘书。现任恒大地产集团副总裁、本公司董事。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

黄涛，男，1964 年 5 月出生，中共党员，本科学历，历任恒大地产集团物业公司总经理、总裁助理兼恒晖建筑公司董事长、区域公司董事长、恒大地产集团副总裁兼恒大文化产业集团董事长，本公司董事长、总经理。现任本公司董事。

刘仁安，男，1970年2月出生，中共党员，浙江工商大学经济学硕士、浙江大学法律硕士。历任浙江省商业厅副主任科员、主任科员、处长助理，浙江省商业集团团工委书记、资产管理处副处长、投资发展部长、组织人事部长、纪委副书记，浙江国大集团有限责任公司董事、总经理、党委副书记，浙江省商业集团有限公司总经理助理、董事会秘书、办公室（信息中心）主任，现任浙江国大集团有限责任公司董事长、党委书记，本公司董事。

陈三联，男，1964年11月出生，法学本科学历，无党派人士。历任浙江省司法厅律师管理处干部，《律师与法制》杂志社副主编，浙江联合律师事务所第五所、浙江人地律师事务所律师，浙江省律师协会联副秘书长、秘书长，现任浙江省律师协会副会长，浙商中拓、东尼电子、恒逸石化独立董事。兼任浙江省知联会副会长，浙江省政协委员，中国国际经济贸易仲裁委员会、上海国际经济贸易仲裁委员会仲裁员，浙江工业大学法学院客座教授。现任本公司独立董事。

梁文昭，男，1970年11月出生，深圳大学经济学学士，中欧国际工商学院EMBA，曾任职安达信会计师事务所高级经理，现任深圳市友联时骏企业管理顾问有限公司执行董事，稳健医疗用品股份有限公司独立董事，深圳开立生物医疗科技股份有限公司独立董事，深圳市倍轻松科技股份有限公司独立董事，芯思杰技术（深圳）股份有限公司独立董事。现任本公司独立董事。

郭朝晖，男，1978年10月出生，中共党员，硕士学历。历任武汉科技大学助教、讲师，现任武汉科技大学副教授、硕士生导师，兼中国人力资源开发研究会理事、湖北省人力资源学会常务理事、管理科学与工程学会会员。现任本公司独立董事。

鲍杰，男，1978年8月出生，中山大学法律硕士，2009年入职恒大地产集团，历任监察中心监察员、长沙监察室主任、监察中心长沙协作组（湖南、湖北、江西、安徽、福建、河北、新疆等）组长、恒大健康产业集团监察室主任、恒大集团巡视一室主任。现任恒大集团监察中心副主任、本公司监事会主席。

方明义，男，1961年10月出生，中共党员，本科学历，高级会计师。历任杭州国际大厦财务部副经理，杭州国大雷迪森广场酒店财务总监助理，杭州国大雷迪森广场酒店财务总监，浙江国大集团有限责任公司财务总监，本公司监事。现任浙江国大集团有限责任公司总会计师，本公司监事。

李贵，男，1965年3月出生，本科学历，中国国籍，无境外永久居留权。历任恒大地产集团沈阳公司副总经理，恒大集团副总裁, 恒大地产集团资金总监。现任本公司副总经理。

霍东，男，1972年2月出生，本科学历，2007年进入恒大集团，历任武汉公司副总经理兼物业公司董事长、金碧物业集团副总经理、集团人力资源中心常务副总经理、甘肃公司常务副总经理、北京公司总经理助理，上海公司副总经理，现任本公司副总经理。

王建新，男，1971年10月出生，中共党员，本科学历，复旦大学EMBA。历任江西中凯名门置业有限公司总经理、上海聚典贸易有限公司总经理、嘉凯集团中凯有限公司副总经理、上海城路投资发展有限公司总经理、嘉凯城集团嘉业有限公司董事长兼总经理、嘉凯城集团（浙江）有限公司董事长兼总经理、嘉凯城集团（上海）有限公司董事长兼总经理、嘉凯城集团住宅开发事业部总经理、现任上海同轩置业有限公司总经理、上海城路投资发展有限公司副总经理。现任本公司副总经理。

谈博娴，女，1988年2月出生，中共党员，中国政法大学本科学历，2010年入职恒大集团。历任恒大集团总裁办公室综合管理专员、恒大地产集团华东公司营销部经理助理、苏南区域营销总监、恒大地产集团营销中心副总经理、本公司总经理助理兼商业资产管理公司总经理。现任本公司副总经理。

韩飞，男，1981年12月出生，中共党员，硕士学位。历任浙江名城房地产集团有限公司管理部、市场营销部主管；本公司党群工作中心主任助理、人力资源中心、行政管理中心总经理助理、董事长秘书、证券事务代表、董事会办公室总经理助理；现任本公司董事会秘书。

田业，男，1977年3月出生，中共党员，本科学历，2011年入职恒大地产集团财务中心，历任本公司财务中心副总经理、本公司财务中心总经理，现任本公司财务总监。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

在股东单位任职情况

√ 适用 □ 不适用

任职人员姓名	股东单位名称	在股东单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	在股东单位是否领取报酬津贴
刘仁安	浙江国大集团有限责任公司	董事长、党委书记	2016 年 05 月 25 日		是
方明义	浙江国大集团有限责任公司	总会计师	2012 年 01 月 19 日		是

在其他单位任职情况

√ 适用 □ 不适用

任职人员姓名	其他单位名称	在其他单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	在其他单位是否领取报酬津贴
许建华	恒大集团有限公司	资本运营中心总经理	2018 年 07 月 30 日	2020 年 02 月 17 日	是
许建华	恒大集团有限公司	恒大集团副总裁	2018 年 07 月 30 日	2020 年 03 月 01 日	是
林漫俊	恒大地产集团有限公司	副总裁	2009 年 06 月 11 日		是
林漫俊	深圳市恒腾网络服务有限公司	董事	2015 年 12 月 21 日	2019 年 09 月 18 日	否
林漫俊	深圳市恒腾网络科技有限公司	董事	2015 年 12 月 08 日	2019 年 09 月 20 日	否
李怀彬	恒大地产集团有限公司	副总裁	2019 年 03 月 07 日		是
陈三联	浙江省律师协会	秘书长	2008 年 10 月 17 日		是
陈三联	浙商中拓股份有限公司	独立董事	2016 年 04 月 29 日		是
陈三联	浙江东尼电子股份有限公司	独立董事	2015 年 09 月 16 日		是
陈三联	恒逸石化股份有限公司	独立董事	2016 年 11 月 25 日		是
梁文昭	深圳市友联时骏企业管理顾问有限公司	执行董事	2002 年 11 月 01 日		是
梁文昭	深圳市倍轻松科技股份有限公司	独立董事	2019 年 06 月 01 日		是
梁文昭	稳健医疗用品股份有限公司	独立董事	2015 年 05 月 18 日		是
梁文昭	深圳开立生物医疗科技股份有限公司	独立董事	2015 年 04 月 10 日		是
郭朝晖	武汉科技大学	副教授、硕士生导师	2011 年 06 月 11 日		是
郭朝晖	中国人力资源开发研究会	理事	2018 年 06 月 01 日		否
郭朝晖	湖北省人力资源学会	常务理事	2018 年 11 月 03 日		否
郭朝晖	管理科学与工程学会会员	会员	2016 年 10 月 22 日		否
鲍杰	恒大集团有限公司	监察中心副主任	2019 年 03 月 01 日		是

公司现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员近三年证券监管机构处罚的情况

□ 适用 √ 不适用

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

四、董事、监事、高级管理人员报酬情况

董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序、确定依据、实际支付情况

1、公司董事、监事的报酬依据公司2009年第四次临时股东大会审议通过的《关于公司董事长薪酬和董事津贴的议案》、《关于公司监事会主席薪酬和监事津贴的议案》确定；公司高管人员的报酬依据《嘉凯城集团股份有限公司高级管理人员薪酬管理办法》，结合嘉凯城司资字【2019】第002号《关于下发嘉凯城股份有限公司融资考核办法的通知》、嘉凯城司资字【2019】第009号《嘉凯城股份有限公司融资及资产处置考核办法》、嘉凯城司管监字【2019】第027号《嘉凯城股份有限公司融资及资产处置考核办法》、嘉凯城司管监字【2019】第021号《关于下发4月份全员营销考核结果的通知》、嘉凯城司营字【2019】第029号《关于3月份全员营销奖励发放的通知》、嘉凯城司财字【2019】第001号《关于下发银行存款收益奖励办法的通知》、嘉凯城司管监字【2019】第037号《关于下发嘉凯城集团股份有限公司2019年12月份工作计划的通知》、嘉凯城司管监字【2019】第005号《关于下发商管、预决算、预决算审计、法务12月份工作奖励的通知》、嘉凯城司营函字【2018】第020号《关于下发营销品牌中心资产运营管理2019年1月、2月考核销售任务的通知》、嘉凯城司营函字【2019】第002号《关于下发营销品牌中心资产运营管理2019年3月考核销售任务的通知》、嘉凯城司管监字【2019】第013号《关于下发商管、预决算、预决算审计、法务3月份工作奖励的通知》、嘉凯城司管监字【2019】第022号《关于下发商管、预决算、预决算审计、法务4月份工作奖励的通知》、嘉凯城司管监字【2019】第032号《关于下发嘉凯城集团应收账款清收工作考核办法的通知》等文件确定。

2、公司按月向董事、监事发放津贴；按月向高管人员发放薪酬。2019年度实际支付给公司董事、监事、高级管理人员的报酬总额（含税）为2,132万元。

公司报告期内董事、监事和高级管理人员报酬情况

单位：万元

姓名	职务	性别	年龄	任职状态	从公司获得的税前报酬总额	是否在公司关联方获取报酬
钱永华	董事长、总经理	男	57	现任	789	否
李贵	副总经理	男	54	现任	305	否
霍东	副总经理	男	47	现任	167	否
王建新	副总经理	男	48	现任	158	否
谈博娴	副总经理	女	31	现任	168	否
田业	财务总监	男	42	现任	95	否
韩飞	董事会秘书	男	38	现任	41	否
郭朝晖	独立董事	男	41	现任	2	否
陈三联	独立董事	男	55	现任	12	否
梁文昭	独立董事	男	49	现任	12	否
黄涛	董事	男	55	现任	157	否
李怀彬	董事	男	55	现任	33	是
许建华	董事	男	57	现任	0	是
林漫俊	董事	男	49	现任	0	是
刘仁安	董事	男	49	现任	0	是
鲍杰	监事	男	41	现任	0	是

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

方明义	监事	男	58	现任	0	是
王仙美	监事	女	48	现任	65	否
喻学斌	原董事会秘书	男	37	离任	53	否
汪承亮	原监事	男	47	离任	65	否
贾生华	原独立董事	男	57	离任	10	否
杨松涛	原董事	男	51	离任	0	否
合计	--	--	--	--	2,132	--

公司董事、高级管理人员报告期内被授予的股权激励情况

□ 适用 √ 不适用

五、公司员工情况

1、员工数量、专业构成及教育程度

母公司在职员工的数量（人）	8
主要子公司在职员工的数量（人）	2,323
在职员工的数量合计（人）	2,331
当期领取薪酬员工总人数（人）	2,331
母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数（人）	0
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数（人）
生产人员	1,680
销售人员	70
技术人员	393
财务人员	100
行政人员	88
合计	2,331
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
大学本科及以上	935
其他	1,396
合计	2,331

2、薪酬政策

按照《关于调整嘉凯城集团股份有限公司薪资标准的通知》（嘉凯城司人字〔2016〕22）号执行。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

3、培训计划

2019年围绕集团战略规划和重点业务工作，在企业文化、管理能力、通用素质、专业技能等方面完成专项培训38期，培训共计260.5课时，参加人数超过3466人次，累计培训天数超过67天：其中企业文化类共6期课程，超过55人次参加，累计培训天数20天；管理能力类共3期课程，超过109人次参加，累计培训天数11天；通用素质类共3期课程，超过85人次参加，累计培训天数3天；专业技能类共26期课程，超过3217人次参加，累计培训天数33天。

4、劳务外包情况

√ 适用 □ 不适用

劳务外包的工时总数（小时）	9,587
劳务外包支付的报酬总额（元）	452,829.00

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

第十节 公司治理

一、公司治理的基本状况

公司严格按照《公司法》、《证券法》和中国证监会、深圳证券交易所有关规定指引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。

1、关于股东与股东大会：

公司已经严格按照中国证监会颁布的《股东大会规范意见》的要求召集、召开股东大会，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。

2、关于控股股东与公司的关系：

公司与控股股东在资产、人员、机构等方面保持独立，没有超越股东大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。

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大会，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。

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，对公司经营情况状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。

公司治理的实际状况与中国证监会发布的有关上市公司治理的规范性文件是否存在重大差异

□ 是 √ 否

公司治理的实际状况与中国证监会发布的有关上市公司治理的规范性文件不存在重大差异。

二、公司相对于控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面的独立情况

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。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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。

三、同业竞争情况

√ 适用 □ 不适用

问题类型	控股股东名称	控股股东性质	问题成因	解决措施	工作进度及后续计划
同业竞争	凯隆置业	其他	2017 年5月9日，广州凯隆收购恒大地产持有嘉凯城 952,292,502 股股份，成为公司控股股东。恒大地产为凯隆置业控股子公司，其主营业务为房地产开发，与公司业务构成同业竞争。	协议转让股票过户后 3 年之内，以届时法律法规允许的方式解决与公司之间的同业竞争问题。广州凯隆成为公司新控股股东后，将继续遵守恒大地产已于 2016 年 6 月 15 日出具的《避免同业竞争的承诺函》，并在解决同业竞争及符合相关法律法规及规范性文件的前提下，推动嘉凯城培育、发展新的业务。	根据广州凯隆及实际控制人出具的《广州市凯隆置业有限公司关于避免同业竞争的补充承诺函》和《实际控制人关于避免同业竞争的补充承诺函》，并经公司 2019 年第二次临时股东大会审议通过，广州凯隆及实际控制人关于避免同业竞争承诺的履行期限延长至 2021 年 7 月 31 日。
同业竞争	凯隆置业	其他	报告期内，公司收购了北京明星时代影院投资有限公司和艾美（北京）影院投资有限公司 100%股权。公司控股股东凯隆置业及其控股子公司中存在电影放映等相关业务，与公司业务构成同业竞争。	公司实际控制人许家印先生及公司控股股东广州凯隆分别于 2018 年 7 月 30 日作出承诺：一、自本承诺函出具之日起，本人、本公司及控股子公司（不含嘉凯城）不再新增与嘉凯城的院线业务存在同业竞争的业务；二、对恒大院线管理有限公司已开展的院线业务，本人、本公司承诺自本承诺函出具之日起 12 个月内，通过包括但不限于以下符合相关法律法规的方式停止目前已开展的院线业务，解决对上市公司拟开展院线业务的新增同业竞争问题：1、自本承诺函出具之日起 12 个月内，恒大院线公司及其从事院线业务的分子公司将逐步停止业务并注销；2、自本承诺函出具之日起 12 个月内，逐步解散恒大院线公司及其分子公司的相关人员； 3、自恒大院线公司及其分子公司全部停止院线业务并完成注销后，不再使用"恒大院线"等品牌从事院线业务。	根据广州凯隆及实际控制人许家印先生 2019 年 7 月 30 日函告，公司控股股东及实际控制人已严格履行于 2018 年 7 月 30 日出具的《控股股东关于解决同业竞争承诺函》及《实际控制人关于解决同业竞争承诺函》，截至 2019 年 7 月 29 日，已通过符合相关法律法规的方式停止恒大院线已开展的院线业务，解决了与嘉凯城开展院线业务存在的同业竞争问题，符合上述承诺函中规定的自该承诺函出具之日起 12 个月内予以解决的要求。广州凯隆及实际控制人的上述解决同业竞争承诺已履行完毕。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

四、报告期内召开的年度股东大会和临时股东大会的有关情况

1、本报告期股东大会情况

会议届次	会议类型	投资者参与比例	召开日期	披露日期	披露索引
2018 年年度股东大会	年度股东大会	69.20%	2019 年 04 月 15 日	2019 年 04 月 16 日	巨潮资讯网:公告编号：2019-025 嘉凯城集团股份有限公司 2018 年年度股东大会决议公告
2019 年第一次临时股东大会	临时股东大会	69.49%	2019 年 05 月 15 日	2019 年 05 月 16 日	巨潮资讯网:公告编号：2019-033 嘉凯城集团股份有限公司 2019 年第一次临时股东大会决议公告
2019 年第二次临时股东大会	临时股东大会	72.63%	2019 年 08 月 14 日	2019 年 08 月 15 日	巨潮资讯网:公告编号：2019-051 嘉凯城集团股份有限公司 2019 年第二次临时股东大会决议公告
2019 年第三次临时股东大会	临时股东大会	68.69%	2019 年 09 月 27 日	2019 年 09 月 28 日	巨潮资讯网:公告编号：2019-062 嘉凯城集团股份有限公司 2019 年第三次临时股东大会决议公告
2019 年第四次临时股东大会	临时股东大会	67.43%	2019 年 10 月 31 日	2019 年 11 月 01 日	巨潮资讯网:公告编号：2019-072 嘉凯城集团股份有限公司 2019 年第四次临时股东大会决议公告
2019 年第五次临时股东大会	临时股东大会	67.46%	2019 年 12 月 16 日	2019 年 12 月 17 日	巨潮资讯网:公告编号：2019-082 嘉凯城集团股份有限公司 2019 年第四次临时股东大会决议公告

2、表决权恢复的优先股股东请求召开临时股东大会

□ 适用 √ 不适用

五、报告期内独立董事履行职责的情况

1、独立董事出席董事会及股东大会的情况

独立董事出席董事会及股东大会的情况							
独立董事姓名	本报告期应参加董事会次数	现场出席董事会次数	以通讯方式参加董事会次数	委托出席董事会次数	缺席董事会次数	是否连续两次未亲自参加董事会会议	出席股东大会次数
陈三联	17	3	14	0	0	否	2
梁文昭	17	3	14	0	0	否	2
郭朝晖	3	1	2	0	0	否	0
贾生华	14	2	12	0	0	否	1

连续两次未亲自出席董事会的说明

不适用

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

2、独立董事对公司有关事项提出异议的情况

独立董事对公司有关事项是否提出异议

□ 是 √ 否

报告期内独立董事对公司有关事项未提出异议。

3、独立董事履行职责的其他说明

独立董事对公司有关建议是否被采纳

√ 是 □ 否

独立董事对公司有关建议被采纳或未被采纳的说明

公司独立董事根据《公司法》、《证券法》、《股票上市规则》、公司《章程》及公司《独立董事工作制度》，关注公司运作，独立履行职责，对公司制度完善和日常经营决策等方面提出了很多宝贵的专业性建议，对报告期内公司发生的聘请年报审计机构、关联交易、资产出售、控股股东及其关联方非经营性资金占用情况及其他需要独立董事发表意见的事项出具了独立、公正的意见，为完善公司监督机制，维护公司和全体股东的合法权益发挥了积极的作用。

六、董事会下设专门委员会在报告期内履行职责情况

公司董事会下设战略委员会、审计委员会、提名薪酬与考核委员会三个专门委员会。各专门委员会依据公司董事会所制定的各专门委员会实施细则规定的职权范围，就专业性事项进行研究，提出意见及建议，供董事会决策参考。

1、公司董事会战略委员会履职情况

报告期内，公司董事会战略委员会根据《董事会战略委员会实施细则》认真履行职责，对增强公司核心竞争力，加强决策科学性发挥了重要作用。

2、公司董事会审计委员会履职情况

报告期内，公司审计委员会按照相关监管法规规定及《董事会审计委员会实施细则》开展工作，主要包括：审阅财务报告初稿；指导年度审计工作的安排；在年度财务报告审计期间及时与负责年审会计师沟通讨论审计计划、审计进展中的有关问题。审计委员会审阅了公司2019年度财务报表并发表了审阅意见；客观评价了负责年度审计的会计师事务所的工作，撰写了有关审计工作的总结报告，对公司续聘会计师事务所提出了建议。此外，审计委员会开展的工作还对公司内部控制规范建设等工作进行了指导。

3、董事会下设的提名、薪酬与考核委员会履职情况

董事会提名、薪酬与考核委员会依据公司主要财务指标和经营目标完成情况、公司高管人员分管工作范围及主要职责、高管人员的业务能力等情况，按照绩效评价标准和程序，对高管人员2019年度的绩效进行了评价。

七、监事会工作情况

监事会在报告期内的监督活动中发现公司是否存在风险

□ 是 √ 否

监事会对报告期内的监督事项无异议。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

八、高级管理人员的考评及激励情况

公司高级管理人员的聘任、考核与激励按《公司法》和《公司章程》等有关规定进行。报告期内，进一步完善了以财务指标、战略指标等关键绩效指标为考核内容的考核体系，管理层绩效薪酬与公司经营结果相结合，具体考核指标由董事会决定，有效地提高了公司高级管理人员的责任感和工作积极性。

九、内部控制情况

1、报告期内发现的内部控制重大缺陷的具体情况

□ 是 √ 否

2、内控自我评价报告

内部控制评价报告全文披露日期	2020 年 04 月 30 日	
内部控制评价报告全文披露索引	巨潮资讯网：2019 年度内部控制评价报告	
纳入评价范围单位资产总额占公司合并财务报表资产总额的比例	99.00%	
纳入评价范围单位营业收入占公司合并财务报表营业收入的比例	92.00%	
缺陷认定标准		
类别	财务报告	非财务报告
定性标准	重大缺陷：公司会计报表、财务报告及信息披露方面发生重大违规事件；当期财务报告存在重大错报，而内部控制在运行过程中未能发现该错报；公司审计委员会以及内部审计部门对财务报告内部控制监督无效。重要缺陷：公司会计报表、财务报告编制不完全符合企业会计准则和披露要求，导致财务报表出现重要错报；公司以前年度公告的财务报告出现重要错报需要进行追溯调整。一般缺陷：未构成重大缺陷、重要缺陷标准的其他内部控制缺陷。	重大缺陷：公司重要业务缺乏制度控制或制度体系失效；缺乏“三重一大”民主决策程序；信息系统的安全存在重大隐患；内控评价重大缺陷未在合理的时间内完成整改。重要缺陷：公司一般业务缺乏制度控制或制度体系失效；信息系统的安全存在隐患；内控评价重要缺陷未在合理的时间内完成整改。一般缺陷：未构成重大缺陷、重要缺陷标准的其他内部控制缺陷。
定量标准	重大缺陷：1、资产总额潜在错报金额≥合并会计报表资产总额 1%；2、营业收入潜在错报金额≥合并会计报表营业收入总额的 1.2%；3、利润错报金额≥合并会计报表利润总额 5%。重要缺陷：1、合并会计报表资产总额的 0.5%≤资产总额潜在错报金额<合并会计报表资产总额的 1% ；2、合并会计报表营业收入总额的 0.5%≤营业收入潜在错报金额<合并会计报表营业收入总额的 1.2%；3、合并会计报表利润	重大缺陷：直接财产损失金额≥合并会计报表资产总额 0.8%；重要缺陷：合并会计报表资产总额 0.8%>直接财产损失金额≥合并会计报表资产总额 0.3%；一般缺陷：直接财产损失金额<合并会计报表资产总额 0.3%。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

	总额的 2%<≤利润总额潜在错报金额<合并会计报表利润总额的 5%。一般缺陷：资产总额潜在错报金额<合并会计报表资产总额的 0.5%；营业收入潜在错报金额<合并会计报表营业收入总额的 0.5%；利润总额潜在错报金额<合并会计报表利润总额的 2%。	
财务报告重大缺陷数量（个）	0	
非财务报告重大缺陷数量（个）	0	
财务报告重要缺陷数量（个）	0	
非财务报告重要缺陷数量（个）	0	

十、内部控制审计报告

√ 适用 □ 不适用

内部控制审计报告中的审议意见段	
嘉凯城集团股份有限公司全体股东： 按照《企业内部控制审计指引》及中国注册会计师执业准则的相关要求，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”）2019 年 12 月 31 日的财务报告内部控制的有效性。 一、嘉凯城公司对内部控制的责任 按照《企业内部控制基本规范》、《企业内部控制应用指引》、《企业内部控制评价指引》的规定，建立健全和有效实施内部控制，并评价其有效性是嘉凯城公司董事会的责任。 二、注册会计师的责任 我们的责任是在实施审计工作的基础上，对财务报告内部控制的有效性发表审计意见，并对注意到的非财务报告内部控制的重大缺陷进行披露。 三、内部控制的固有局限性 内部控制具有固有局限性，存在不能防止和发现错报的可能性。此外，由于情况的变化可能导致内部控制变得不恰当，或对控制政策和程序遵循的程度降低，根据内部控制审计结果推测未来内部控制的有效性具有一定风险。 四、财务报告内部控制审计意见 我们认为，嘉凯城公司于 2019 年 12 月 31 日按照《企业内部控制基本规范》和相关规定在所有重大方面保持了有效的财务报告内部控制。	
内控审计报告披露情况	披露
内部控制审计报告全文披露日期	2020 年 04 月 30 日
内部控制审计报告全文披露索引	巨潮资讯网：内部控制审计报告
内控审计报告意见类型	标准无保留意见
非财务报告是否存在重大缺陷	否

会计师事务所是否出具非标准意见的内部控制审计报告

□ 是 √ 否

会计师事务所出具的内部控制审计报告与董事会的自我评价报告意见是否一致

√ 是 □ 否

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

第十一节 公司债券相关情况

公司是否存在公开发行并在证券交易所上市，且在年度报告批准报出日未到期或到期未能全额兑付的公司债券

否

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

第十二节 财务报告

一、审计报告

审计意见类型	标准的无保留意见
审计报告签署日期	2020 年 04 月 28 日
审计机构名称	中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）
审计报告文号	中兴华审字（2020）第 011015 号
注册会计师姓名	刘洪跃、张琼

审计报告正文

嘉凯城集团股份有限公司全体股东：

一、审计意见

我们审计了嘉凯城集团股份有限公司（以下简称“嘉凯城公司”）财务报表，包括2019年12月31日的合并及母公司资产负债表，2019年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司股东权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了嘉凯城公司2019年12月31日合并及母公司的财务状况以及2019年度合并及母公司的经营成果和现金流量。

二、形成审计意见的基础

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

三、关键审计事项

关键审计事项是我们根据职业判断，认为对本期财务报表审计最为重要的事项。这些事项的应对以对财务报表整体进行审计并形成意见为背景，我们不对这些事项单独发表意见。我们确定下列事项是需要在审计报告中沟通的关键审计事项。

（一）处置子公司股权

1、事项描述

本期嘉凯城公司分4次处置8家子公司股权，合计获得税前投资收益114,189.00万元人民币，对于本期利润总额有重大影响。因此我们将该股权交易事项确认为关键审计事项。

2018年12月嘉凯城公司下属子公司与浙江盈创万德建筑科技有限公司签订《股权转让协议》，以19,000.00万元转让湖州太湖温泉度假酒店有限责任公司100%股权。

2019年7月嘉凯城公司通过浙江产权交易所公开挂牌转让所持有的嘉凯城集团物业服务有限公司100%股权，碧桂园智慧物业服务集团股份有限公司最终以19,000.00万元的价格摘得标的公司100%股权。

2019年12月嘉凯城公司下属子公司通过浙江产权交易所公开挂牌转让所持有的苏州嘉和

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

欣实业有限公司100%股权，佛山市新明珠实业投资有限公司最终以99,000.00万元的价格摘得标的公司100%股权。

2019年12月嘉凯城公司下属子公司转让所持有的嘉凯城城镇化建设发展（绍兴）有限公司等5家公司85%股权，之江文旅产业股权投资（浙江）有限公司最终以18,681.16万元的价格摘得标的公司85%股权。

2、审计应对

我们针对嘉凯城公司股权处置实施的主要审计程序包括：

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

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

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

（4）获取浙江产权交易所挂牌交易过程中的资料，对重要的购买方进行访谈，核实交易程序和定价的合理性，并检查相关文件；

（5）获取股权交易标的资产评估报告，评价管理层聘请的外部评估机构的独立性、资质和胜任能力；

（6）我们对本次交易资产的评估报告进行复核，以评价相关交易资产评估报告评估结果的适当性和公允性；

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

（二）收入确认

1、事项描述

如后附的财务报表附注四、23“收入”及财务报表附注六、38“营业收入和营业成本”所述，2019年度房地产销售收入61,414.52 万元，占嘉凯城公司2019年度主营业务收入的42.46%；影视放映收入为61,911.91万元，占嘉凯城公司2019年度主营业务收入的42.81%；由于房地产销售收入、影视放映收入对嘉凯城公司财务报告的重要性，从而存在管理层为了达到特定目标或期望而操纵收入确认时点的固有风险，因此我们将收入确认识别为关键审计事项。

2、审计应对

针对房地产销售收入确认，我们实施的主要审计程序包括：

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

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

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

（4）执行毛利率分析性复核程序，并与上期毛利率水平进行比较，与同行业毛利率进行对比分析检查是否异常，以评价毛利率变动的合理性；

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

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

（7）结合开发产品监盘程序，检查房屋使用状态，评价收入确认期间的恰当性。

针对影视放映收入确认，我们实施的主要审计程序包括：

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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

（2）根据影视放映收入的确认方式，对收入执行分析性复核程序，判断其合理性；

（3）检查全部影城账面放映收入，与售票系统数据进行核对，并将影院票房收入与国家专资平台上的票房收入进行核对；

（4）对重大的客户当期发生额及年末余额执行函证程序；

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

（三）存货的可变现净值的评估

1、事项描述

如后附的财务报表附注四、11（3）“存货可变现净值的确认和跌价准备的计提方法”、财务报表附注四、29（3）“存货跌价准备”及财务报表附注六、6“存货”所述，嘉凯城公司存货按照成本与可变现净值孰低计量。截至2019 年12 月31 日，嘉凯城公司及其子公司已完工开发产品、出租开发产品及开发成本 （以下统称“存货”）的账面价值合计人民币608,102.77万元，占嘉凯城公司总资产的31.96%。

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

由于存货对嘉凯城公司资产的重要性，且估计存货项目达到完工状态时将要发生的建造成本和未来净售价存在固有风险，特别是考虑到当前的经济环境在各个城市推出的各种应对房地产市场的措施，我们将对嘉凯城公司存货的可变现净值的评估识别为关键审计事项。

2、审计应对

针对存货的可变现净值的评估，我们实施的主要程序如下：

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

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

（3）评价管理层所采用的估值方法，并将估值中采用的关键估计和假设，包括与平均净售价有关的关键估计和假设，与市场可获取数据和销售预算计划进行比较；

（4）将各存货项目的估计建造成本与最新预算进行比较，并将截止2019年12月31日发生的成本与截止2019年12月31日的预算进行比较，以评价管理层预测的准确性、恰当性；

（5）我们对管理层进行估值时采用的估值方法及关键假设进行复核。

四、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公司2019年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。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

五、管理层和治理层对财务报表的责任

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。

六、注册会计师对财务报表审计的责任

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

在按照审计准则执行审计的过程中，我们运用了职业判断，保持了职业怀疑。同时，我们也执行以下工作：

（1）识别和评估由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险，设计和实施审计程序以应对这些风险，并获取充分、适当的审计证据，作为发表审计意见的基础。由于舞弊可能涉及串通、伪造、故意遗漏、虚假陈述或凌驾于内部控制之上，未能发现由于舞弊导致的重大错报的风险高于未能发现由于错误导致的重大错报的风险。

（2）了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序。

（3）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

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

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

（6）就嘉凯城公司中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据，以对财务报表发表意见。我们负责指导、监督和执行集团审计。我们对审计意见承担全部责任。

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

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

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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

中兴华会计师事务所（特殊普通合伙） 中国注册会计师：
（项目合伙人）
中国 ·北京 中国注册会计师：
2020年4月28日

二、财务报表

财务附注中报表的单位为：元

1、合并资产负债表

编制单位：嘉凯城集团股份有限公司

2019 年 12 月 31 日

单位：元

项目	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	1,032,023,844.14	747,593,046.95
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据	18,143,190.00	
应收账款	93,023,159.08	91,486,423.85
应收款项融资		
预付款项	23,255,349.01	70,279,380.92
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

其他应收款	5,952,185,594.71	3,325,717,173.87
其中：应收利息		
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	6,093,213,169.31	9,063,295,996.46
合同资产		
持有待售资产		139,490,599.97
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	133,219,123.58	37,954,292.36
流动资产合计	13,345,063,429.83	13,475,816,914.38
非流动资产：		
发放贷款和垫款		
债权投资		
可供出售金融资产		3,750,000.00
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	8,913,573.60	9,117,463.00
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产	3,750,000.00	
投资性房地产	4,583,142,600.00	4,922,229,000.00
固定资产	851,110,536.14	172,428,598.17
在建工程	0.00	17,979,604.12
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	3,363,498.34	3,985,332.60
开发支出		
商誉	81,907,378.53	81,907,378.53
长期待摊费用	117,738,202.23	131,100,228.86
递延所得税资产	11,304,854.74	15,696,616.26
其他非流动资产	18,710,000.00	18,710,000.00
非流动资产合计	5,679,940,643.58	5,376,904,221.54
资产总计	19,025,004,073.41	18,852,721,135.92

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

流动负债：		
短期借款	1,513,100,000.00	1,494,604,632.58
向中央银行借款		
拆入资金		
交易性金融负债		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据	205,556,750.80	
应付账款	1,147,118,455.27	1,366,355,198.37
预收款项	333,929,889.11	329,437,366.26
合同负债		
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	22,418,925.65	29,545,419.64
应交税费	2,077,123,367.95	2,248,551,840.30
其他应付款	4,375,059,262.79	4,239,948,001.03
其中：应付利息	18,849,357.62	25,622,185.54
应付股利	7,663,321.22	7,663,321.22
应付手续费及佣金		
应付分保账款		
持有待售负债		8,702,496.59
一年内到期的非流动负债	2,645,382,306.60	3,838,950,000.00
其他流动负债		
流动负债合计	12,319,688,958.17	13,556,094,954.77
非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款	2,332,095,000.00	1,380,400,000.00
应付债券		
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

长期应付款	344,129,003.26	
长期应付职工薪酬		
预计负债	9,514,952.40	9,514,952.40
递延收益	2,307,829.16	4,229,611.34
递延所得税负债	372,182,442.49	380,120,598.61
其他非流动负债		
非流动负债合计	3,060,229,227.31	1,774,265,162.35
负债合计	15,379,918,185.48	15,330,360,117.12
所有者权益：		
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	-890,962,584.11	-890,962,584.11
减：库存股		
其他综合收益	665,086,248.04	666,284,538.52
专项储备		
盈余公积	309,605,086.29	309,605,086.29
一般风险准备		
未分配利润	1,679,421,439.18	1,567,356,544.20
归属于母公司所有者权益合计	3,567,341,689.40	3,456,475,084.90
少数股东权益	77,744,198.53	65,885,933.90
所有者权益合计	3,645,085,887.93	3,522,361,018.80
负债和所有者权益总计	19,025,004,073.41	18,852,721,135.92

法定代表人：钱永华　　主管会计工作负责人：田业　　会计机构负责人：田业

2、母公司资产负债表

单位：元

项目	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	4,722,840.75	129,279,972.91
交易性金融资产		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

衍生金融资产		
应收票据		
应收账款		
应收款项融资		
预付款项		750.00
其他应收款	13,116,876,548.06	12,897,441,212.38
其中：应收利息		
应收股利		
存货		
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产		
流动资产合计	13,121,599,388.81	13,026,721,935.29
非流动资产：		
债权投资		
可供出售金融资产		
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	4,802,737,975.31	3,743,151,300.94
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产		
投资性房地产		
固定资产	2,135,046.69	2,201,996.63
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产		
开发支出		
商誉		
长期待摊费用		
递延所得税资产		

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

其他非流动资产		
非流动资产合计	4,804,873,022.00	3,745,353,297.57
资产总计	17,926,472,410.81	16,772,075,232.86
流动负债：		
短期借款	729,700,000.00	1,041,310,000.00
交易性金融负债		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	10,800.00	10,800.00
预收款项		
合同负债		
应付职工薪酬	24,214.66	19,477.59
应交税费	417,971,477.73	492,815,328.45
其他应付款	9,894,087,059.67	8,225,999,287.60
其中：应付利息	8,302,466.32	14,195,791.71
应付股利		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	1,953,000,000.00	1,256,350,000.00
其他流动负债		
流动负债合计	12,994,793,552.06	11,016,504,893.64
非流动负债：		
长期借款	200,000,000.00	720,000,000.00
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		

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

非流动负债合计	200,000,000.00	720,000,000.00
负债合计	13,194,793,552.06	11,736,504,893.64
所有者权益：		
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
未分配利润	-754,475,645.86	-450,584,165.39
所有者权益合计	4,731,678,858.75	5,035,570,339.22
负债和所有者权益总计	17,926,472,410.81	16,772,075,232.86

3、合并利润表

单位：元

项目	2019 年度	2018 年度
一、营业总收入	1,651,980,018.54	1,694,158,598.97
其中：营业收入	1,651,980,018.54	1,694,158,598.97
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	2,306,281,360.25	2,465,550,839.60
其中：营业成本	1,274,705,441.19	1,470,866,731.12
利息支出		
手续费及佣金支出		
退保金		
赔付支出净额		
提取保险责任合同准备金净额		
保单红利支出		
分保费用		

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

税金及附加	70,203,242.94	133,892,247.81
销售费用	69,677,717.76	51,973,655.48
管理费用	195,803,536.93	232,724,187.02
研发费用		
财务费用	695,891,421.43	576,094,018.17
其中：利息费用	784,173,639.52	684,928,767.19
利息收入	126,776,055.50	113,337,233.67
加：其他收益	11,434,224.45	1,842,886.51
投资收益（损失以“—”号填列）	1,070,798,919.51	95,454,614.35
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-203,889.40	-71,100.27
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		
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）	4,817,658.59	-147,058,202.44
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-32,893,492.24	
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-18,411,519.68	-708,650,877.38
资产处置收益（损失以“-”号填列）	1,788,122.81	4,466,858.77
三、营业利润（亏损以“—”号填列）	383,232,571.73	-1,525,336,960.82
加：营业外收入	10,160,799.21	5,767,984.30
减：营业外支出	271,364,716.54	118,286,774.21
四、利润总额（亏损总额以“—”号填列）	122,028,654.40	-1,637,855,750.73
减：所得税费用	78,183,386.35	16,753,654.95
五、净利润（净亏损以“—”号填列）	43,845,268.05	-1,654,609,405.68
（一）按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以“—”号填列）	43,845,268.05	-1,629,912,193.15
2.终止经营净利润（净亏损以“—”号填列）		-24,697,212.53

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

（二）按所有权归属分类		
1.归属于母公司所有者的净利润	114,369,818.83	-1,564,047,010.29
2.少数股东损益	-70,524,550.78	-90,562,395.39
六、其他综合收益的税后净额	-2,038,025.19	-80,253,885.25
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	-1,198,290.48	-48,211,025.19
（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	-1,198,290.48	-48,211,025.19
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.可供出售金融资产公允价值变动损益		
4.金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
5.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
6.其他债权投资信用减值准备		
7.现金流量套期储备		
8.外币财务报表折算差额		
9.其他	-1,198,290.48	-48,211,025.19
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	-839,734.71	-32,042,860.06
七、综合收益总额	41,807,242.86	-1,734,863,290.93

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

归属于母公司所有者的综合收益总额	113,171,528.35	-1,612,258,035.48
归属于少数股东的综合收益总额	-71,364,285.49	-122,605,255.45
八、每股收益：		
（一）基本每股收益	0.06	-0.87
（二）稀释每股收益	0.06	-0.87

本期发生同一控制下企业合并的，被合并方在合并前实现的净利润为：0.00 元，上期被合并方实现的净利润为：0.00 元。

法定代表人：钱永华　　主管会计工作负责人：田业　　会计机构负责人：田业

4、母公司利润表

单位：元

项目	2019 年度	2018 年度
一、营业收入	0.00	0.00
减：营业成本	0.00	0.00
税金及附加	847,652.99	933,387.69
销售费用		
管理费用	38,066,789.84	76,267,897.27
研发费用		
财务费用	283,183,551.67	81,092,086.34
其中：利息费用	396,249,997.02	149,217,114.98
利息收入	124,344,407.00	68,206,421.63
加：其他收益		30,027.17
投资收益（损失以“—”号填列）	123,311,674.37	26,661,904.17
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（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）		
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-28,228,557.47	

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

资产减值损失（损失以“-”号填列）		-1,594,308,989.68
资产处置收益（损失以“-”号填列）		
二、营业利润（亏损以“—”号填列）	-227,014,877.60	-1,725,910,429.64
加：营业外收入		
减：营业外支出	76,876,602.87	27,699,113.00
三、利润总额（亏损总额以“—”号填列）	-303,891,480.47	-1,753,609,542.64
减：所得税费用		635,999.20
四、净利润（净亏损以“—”号填列）	-303,891,480.47	-1,754,245,541.84
（一）持续经营净利润（净亏损以“—”号填列）	-303,891,480.47	-1,754,245,541.84
（二）终止经营净利润（净亏损以“—”号填列）		
五、其他综合收益的税后净额		
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		
1.重新计量设定受益计划变动额		
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.可供出售金融资产公允价值变动损益		
4.金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
5.持有至到期投资重分类		

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

为可供出售金融资产损益		
6.其他债权投资信用减值准备		
7.现金流量套期储备		
8.外币财务报表折算差额		
9.其他		
六、综合收益总额	-303,891,480.47	-1,754,245,541.84
七、每股收益：		
（一）基本每股收益		
（二）稀释每股收益		

5、合并现金流量表

单位：元

项目	2019 年度	2018 年度
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	1,682,244,110.57	1,527,572,992.63
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	637,663.55	23,917,376.43
收到其他与经营活动有关的现金	396,758,536.01	2,013,988,357.90
经营活动现金流入小计	2,079,640,310.13	3,565,478,726.96
购买商品、接受劳务支付的现金	653,648,854.65	998,900,202.06
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		

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

支付原保险合同赔付款项的现金		
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	258,635,351.30	263,945,668.62
支付的各项税费	397,285,847.91	285,380,960.54
支付其他与经营活动有关的现金	232,956,512.79	2,796,490,321.28
经营活动现金流出小计	1,542,526,566.65	4,344,717,152.50
经营活动产生的现金流量净额	537,113,743.48	-779,238,425.54
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	3,655,725.67	8,052,452.14
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	895,614,230.77	784,801,048.31
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	899,269,956.44	792,853,500.45
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	7,425,415.34	7,901,913.58
投资支付的现金	10,000,000.00	
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	1,658,494.35	262,973,317.82
支付其他与投资活动有关的现金	10,000,000.00	315,215,765.43
投资活动现金流出小计	29,083,909.69	586,090,996.83
投资活动产生的现金流量净额	870,186,046.75	206,762,503.62
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	1,444,345.00	
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	1,444,345.00	
取得借款收到的现金	3,552,319,444.45	5,374,619,999.98
收到其他与筹资活动有关的现金	2,939,445,371.08	1,847,667,906.09
筹资活动现金流入小计	6,493,209,160.53	7,222,287,906.07
偿还债务支付的现金	4,080,775,000.00	4,294,450,000.00

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

分配股利、利润或偿付利息支付的现金	670,240,164.60	773,907,929.75
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	248,095.06	
支付其他与筹资活动有关的现金	2,963,400,713.41	1,829,951,471.05
筹资活动现金流出小计	7,714,415,878.01	6,898,309,400.80
筹资活动产生的现金流量净额	-1,221,206,717.48	323,978,505.27
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	3,511.82	10,219.35
五、现金及现金等价物净增加额	186,096,584.57	-248,487,197.30
加：期初现金及现金等价物余额	579,419,232.62	827,906,429.92
六、期末现金及现金等价物余额	765,515,817.19	579,419,232.62

6、母公司现金流量表

单位：元

项目	2019 年度	2018 年度
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	13,553,948,736.08	15,796,227,598.59
经营活动现金流入小计	13,553,948,736.08	15,796,227,598.59
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	5,588,599.47	5,854,824.90
支付的各项税费	81,209,035.58	8,548,107.43
支付其他与经营活动有关的现金	12,166,699,673.01	15,626,534,816.47
经营活动现金流出小计	12,253,497,308.06	15,640,937,748.80
经营活动产生的现金流量净额	1,300,451,428.02	155,289,849.79
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	148,525,000.00	204,179,011.53
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	4,993.50	28,500.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	148,529,993.50	204,207,511.53
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	56,434.00	
投资支付的现金	1,122,300,000.00	90,900,000.00
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	1,122,356,434.00	90,900,000.00
投资活动产生的现金流量净额	-973,826,440.50	113,307,511.53
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	2,047,700,000.00	1,041,310,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	2,047,700,000.00	1,041,310,000.00
偿还债务支付的现金	2,182,660,000.00	1,607,350,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	305,808,119.68	88,256,357.54
支付其他与筹资活动有关的现金	11,214,000.00	
筹资活动现金流出小计	2,499,682,119.68	1,695,606,357.54
筹资活动产生的现金流量净额	-451,982,119.68	-654,296,357.54
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	-125,357,132.16	-385,698,996.22
加：期初现金及现金等价物余额	129,279,972.91	514,978,969.13
六、期末现金及现金等价物余额	3,922,840.75	129,279,972.91

7、合并所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	2019 年度														
	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	其他	小计		
		优先股	永续债	其他											

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

一、上年期末余额	1,804,191,500.00				-890,962,584.11		666,284,538.52		309,605,086.29		1,567,356,544.20		3,456,475,084.90	65,885,933.90	3,522,361,018.80
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				-890,962,584.11		666,284,538.52		309,605,086.29		1,567,356,544.20		3,456,475,084.90	65,885,933.90	3,522,361,018.80
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）							-1,198,290.48				112,064,894.98		110,866,604.50	11,858,264.63	122,724,869.13
（一）综合收益总额							-1,198,290.48				114,369,818.83		113,171,528.35	-71,364,285.49	41,807,242.86
（二）所有者投入和减少资本											-2,304,923.85		-2,304,923.85	83,222,550.12	80,917,626.27
1．所有者投入的普通股														1,478,120.87	1,478,120.87
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											-2,304,923.85		-2,304,923.85	81,744,429.25	79,439,505.40
（三）利润分配															
1．提取盈余公积															
2．提取一般风															

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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、本期期末余额	1,804,191,500.00				-890,962,584.11		665,086,248.04		309,605,086.29		1,679,421,439.18		3,567,341,689.40	77,744,198.53	3,645,085,887.93

上期金额

单位：元

项目	2018 年年度														
	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	其他	小计		
		优先股	永续债	其他											
一、上年期末余额	1,804,191,				-900,719,211		714,495,563.		309,605,086.		3,131,403,55		5,058,976,49	568,185,826.63	5,627,162,319.

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

	500.00				.68		71		29		4.49		2.81		44
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				-900,719,211.68		714,495,563.71		309,605,086.29		3,131,403,554.49		5,058,976,492.81	568,185,826.63	5,627,162,319.44
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）					9,756,627.57		-48,211,025.19				-1,564,047,010.29		-1,602,501,407.91	-502,299,892.73	-2,104,801,300.64
（一）综合收益总额							-48,211,025.19				-1,564,047,010.29		-1,612,258,035.48	-122,605,255.45	-1,734,863,290.93
（二）所有者投入和减少资本					9,756,627.57								9,756,627.57	-379,694,637.28	-369,938,009.71
1．所有者投入的普通股														37,500,000.00	37,500,000.00
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					9,756,627.57								9,756,627.57	-417,194,637.28	-407,438,009.71
（三）利润分配															
1．提取盈余公积															
2．提取一般风															

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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、本期期末余额	1,804,191,500.00				-890,962,584.11		666,284,538.52		309,605,086.29		1,567,356,544.20		3,456,475,084.90	65,885,933.90	3,522,361,018.80

8、母公司所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	2019 年度											
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	其他	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他								

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

一、上年期末余额	1,804,191,500.00				3,448,826,529.83				233,136,474.78	-450,584,165.39		5,035,570,339.22
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	-450,584,165.39		5,035,570,339.22
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）										-303,891,480.47		-303,891,480.47
（一）综合收益总额										-303,891,480.47		-303,891,480.47
（二）所有者投入和减少资本												
1．所有者投入的普通股												
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．对所有者（或股东）的分配												
3．其他												
（四）所有者权益内部结转												
1．资本公积转增资本（或股本）												

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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、本期期末余额	1,804,191,500.00				3,448,826,529.83				233,136,474.78	-754,475,645.86		4,731,678,858.75

上期金额

单位：元

项目	2018 年年度											
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	其他	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他								
一、上年期末余额	1,804,191,500.00				3,448,826,529.83				233,136,474.78	1,303,661,376.45		6,789,815,881.06
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	1,303,661,376.45		6,789,815,881.06
三、本期增减变动金额（减少以										-1,754,245,541.84		-1,754,245,541.84

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

“一”号填列）												
（一）综合收益总额										-1,754,245,541.84		-1,754,245,541.84
（二）所有者投入和减少资本												
1．所有者投入的普通股												
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.对所有者（或股东）的分配												
3．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												

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

2．本期使用												
（六）其他												
四、本期期末余额	1,804,191,500.00				3,448,826,529.83				233,136,474.78	-450,584,165.39		5,035,570,339.22

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

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

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

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

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

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

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

2018年广州市凯隆置业有限公司增持本公司股份至1,042,002,117股（占本公司总股本的57.75%）。

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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

项目，取得批准后方可经营），房地产咨询，投资咨询服务（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

公司住所：杭州市上城区惠民路56号1号楼318室，法定代表人：钱永华。

公司的母公司为：广州市凯隆置业有限公司。本公司最终控制方为许家印先生。

本财务报表业经本公司董事会于2020年4月28日决议批准报出。

本公司2019年度纳入合并范围的子公司共120户，详见本附注九“在其他主体中的权益”。本公司本年度合并范围比上年度增加4户、减少21户，详见本附注八“合并范围的变更”。

本公司及各子公司主要从事房地产行业、影视放映业务。

四、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》（财政部令第33号发布、财政部令第76号修订）、于2006年2月15日及其后颁布和修订的42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》（2014年修订）的披露规定编制。

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。持有待售的非流动资产，按公允价值减去预计费用后的金额，以及符合持有待售条件时的原账面价值，取两者孰低计价。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

本财务报表以持续经营为基础列报，本公司自报告期末起至少12个月具有持续经营能力。

五、重要会计政策及会计估计

具体会计政策和会计估计提示：

本公司及各子公司从事房地产开发、资产管理、餐饮服务、商品销售、影视放映等。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，对收入确认、交易和事项制定了若干项具体会计政策和会计估计，详见本附注五、39“收入”各项描述。关于管理层所作出的重大会计判断和估计的说明，请参阅附注五、45“其他”。

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2019年12月31

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

日的合并及母公司财务状况及2019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。此外，本公司的财务报表在所有重大方面符合中国证券监督管理委员会2014年修订的《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》有关财务报表及其附注的披露要求。

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

正常营业周期是指本公司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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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，根据《财政部关于印发企业会计准则解释第5号的通知》（财会〔2012〕19号）和《企业会计准则第33号——合并财务报表》第五十一条关于“一揽子交易”的判断标准（参见本附注五、6（2）），判断该多次交易是否属于“一揽子交易”。属于“一揽子交易”的，参考本部分前面各段描述及本附注五、22“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、合并财务报表的编制方法

（1）合并财务报表范围的确定原则

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。合并范围包括本公司及全部子公司。子公司，是指被本公司控制的主体。

一旦相关事实和情况的变化导致上述控制定义涉及的相关要素发生了变化，本公司将进行重新评估。

（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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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，详见本附注五、22“长期股权投资”或本附注五、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”（详见本附注五、22、（2）④）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”（详见前段）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。

（3）本公司按反向购买合并会计处理的说明

2009年，本公司通过重大资产出售及通过非公开增发股票形式向浙江省商业集团有限公司及其一致行动人、杭州钢铁集团公司购买其旗下的浙江国际嘉业房地产开发有限公司等五家房地产公司的全部或部分股权，从实质意义上是浙江商业集团有限公司及其一致行动人通过本公司的非公开增发行为取得了本公司的控制权，构成了对本公司的反向收购。由于在定向增发前本公司通过重大资产出售，已将本公司清理成了“壳公司”，因此认定为不构成业务的反向购买资产行为。

本次交易形成的反向购买中，本公司为会计上的被购买方，并将本次发行股份购买的标的资

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

产模拟为会计上的购买方。按反向购买编制合并财务报表，购买方的资产、负债以其在合并前的账面价值进行确认和计量，并在合并被购买方时，按照权益性交易的原则进行处理，不确认商誉和当期损益，相关差额计入资本公积。

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，按照本附注五、22（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

（1）外币交易的折算方法

本公司发生的外币交易在初始确认时，按交易日的即期汇率（通常指中国人民银行公布的当日外汇牌价的中间价，下同）折算为记账本位币金额，但公司发生的外币兑换业务或涉及外币兑换的交易事项，按照实际采用的汇率折算为记账本位币金额。

（2）对于外币货币性项目和外币非货币性项目的折算方法

资产负债表日，对于外币货币性项目采用资产负债表日即期汇率折算，由此产生的汇兑差额，除：①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；以及②可供出售的外币货币性项目除摊余成本之外的其他账面余额变动产生的汇兑差额计入其他综合收益之外，均计入当期损益。

编制合并财务报表涉及境外经营的，如有实质上构成对境外经营净投资的外币货币性项目，因汇率变动而产生的汇兑差额，计入其他综合收益；处置境外经营时，转入处置当期损益。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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的记账本位币金额计量。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。

（3）外币财务报表的折算方法

编制合并财务报表涉及境外经营的，如有实质上构成对境外经营净投资的外币货币性项目，因汇率变动而产生的汇兑差额，作为“外币报表折算差额”确认为其他综合收益；处置境外经营时，计入处置当期损益。

境外经营的外币财务报表按以下方法折算为人民币报表：资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算；股东权益类项目除“未分配利润”项目外，其他项目采用发生时的即期汇率折算。利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日的当期平均汇率折算。年初未分配利润为上一年折算后的年末未分配利润；期末未分配利润按折算后的利润分配各项目计算列示；折算后资产类项目与负债类项目和股东权益类项目合计数的差额，作为外币报表折算差额，确认为其他综合收益。处置境外经营并丧失控制权时，将资产负债表中股东权益项目下列示的、与该境外经营相关的外币报表折算差额，全部或按处置该境外经营的比例转入处置当期损益。

外币现金流量，采用现金流量发生日的当期平均汇率折算。汇率变动对现金的影响额作为调节项目，在现金流量表中单独列报。

年初数和上年实际数按照上年财务报表折算后的数额列示。

在处置本公司在境外经营的全部所有者权益或因处置部分股权投资或其他原因丧失了对境外经营控制权时，将资产负债表中股东权益项目下列示的、与该境外经营相关的归属于母公司所有者权益的外币报表折算差额，全部转入处置当期损益。

在处置部分股权投资或其他原因导致持有境外经营权益比例降低但不丧失对境外经营控制权时，与该境外经营处置部分相关的外币报表折算差额将归属于少数股东权益，不转入当期损益。在处置境外经营为联营企业或合营企业的部分股权时，与该境外经营相关的外币报表折算差额，按处置该境外经营的比例转入处置当期损益。

10、金融工具

一、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。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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。

（7）权益工具

权益工具是指能证明拥有本公司在扣除所有负债后的资产中的剩余权益的合同。本公司发行（含再融资）、回购、出售或注销权益工具作为权益的变动处理，与权益性交易相关的交易费用从权益中扣减。本公司不确认权益工具的公允价值变动。

本公司权益工具在存续期间分派股利（含分类为权益工具的工具所产生的“利息”）的，作为利润分配处理。

二、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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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

如果某项金融资产在资产负债表日确定的预计存续期内的违约概率显著高于在初始确认时确定的预计存续期内的违约概率，则表明该项金融资产的信用风险显著增加。除特殊情况外，本公司采用未来12个月内发生的违约风险的变化作为整个存续期内发生违约风险变化的合理估计，来确定自初始确认后信用风险是否显著增加。

通常逾期超过1年（影视放映行业超过3个月），本公司即认为该金融工具的信用风险已显著增加，除非有确凿证据证明该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。

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作为债务抵押的担保物价值或第三方提供的担保或信用增级质量是否发生显著变化，这些变化预期将降低债务人按合同规定期限还款的经济动机或者影响违约概率；

④债务人预期表现和还款行为是否发生显著变化；

⑤本公司对金融工具信用管理方法是否发生变化等。

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义务，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；

⑤发行方或债务人财务困难导致该金融资产的活跃市场消失；

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

⑥以大幅折扣购买或源生一项金融资产，该折扣反映了发生信用损失的事实。

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，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
银行承兑汇票	承兑人为信用风险较小的银行
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

对于不含重大融资成分的应收款项，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。

对于包含重大融资成分的应收款项，本公司选择始终按照相当于存续期内预期信用损失的金额计量损失准备。

除了单项评估信用风险的应收账款外，基于其信用风险特征，将其划分为不同组合：

项目	确定组合的依据
关联方组合	应收风险较低的关联方款项
账龄组合	除上述组合以外的组合

③其他应收款

本公司依据其他应收款信用风险自初始确认后是否已经显著增加，采用相当于未来12个月内、或整个存续期的预期信用损失的金额计量减值损失。除了单项评估信用风险的其他应收款外，基于其信用风险特征，将其划分为不同组合：

项目	确定组合的依据
关联方组合	应收风险较低的关联方款项
保证金类组合	押金、保证金、代垫款项、应收政府单位款项
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
其他组合	除上述组合以外的组合

④债权投资

债权投资主要核算以摊余成本计量的债券投资等。本公司依据其信用风险自初始确认后是否已经显著增加，采用相当于未来12个月内、或整个存续期的预期信用损失的金额计量减值损失。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

⑤其他债权投资

其他债权投资主要核算以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债券投资等。本公司依据其信用风险自初始确认后是否已经显著增加，采用相当于未来12个月内、或整个存续期的预期信用损失的金额计量减值损失。

⑥长期应收款（包含重大融资成分的应收款项和租赁应收款除外）

本公司依据其信用风险自初始确认后是否已经显著增加，采用相当于未来12个月内、或整个存续期的预期信用损失的金额计量长期应收款减值损失。

11、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
银行承兑汇票	承兑人为信用风险较小的银行
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

12、应收账款

对于不含重大融资成分的应收款项，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。

对于包含重大融资成分的应收款项，本公司选择始终按照相当于存续期内预期信用损失的金额计量损失准备。

除了单项评估信用风险的应收账款外，基于其信用风险特征，将其划分为不同组合：

项目	确定组合的依据
关联方组合	应收风险较低的关联方款项
账龄组合	除上述组合以外的组合

13、应收款项融资

14、其他应收款

其他应收款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法

本公司依据其他应收款信用风险自初始确认后是否已经显著增加，采用相当于未来12个月内、或整个存续期的预期信用损失的金额计量减值损失。除了单项评估信用风险的其他应收款外，基于其信用风险特征，将其划分为不同组合：

项目	确定组合的依据
关联方组合	应收风险较低的关联方款项
保证金类组合	押金、保证金、代垫款项、应收政府单位款项

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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
其他组合	除上述组合以外的组合

15、存货

（1）存货的分类

公司存货包括在开发经营过程中为出售或耗用而持有的开发用土地、开发产品、意图出售而暂时出租的开发产品、周转房、库存材料、库存设备和低值易耗品等，以及在开发过程中的开发成本。

（2）存货取得和发出的计价方法

存货按成本进行初始计量。存货主要包括库存材料、在建开发产品（开发成本）、已完工开发产品和意图出售而暂时出租的开发产品等。开发产品的成本包括土地出让金、基础配套设施支出、建筑安装工程支出、开发项目完工之前所发生的借款费用及开发过程中的其他相关费用。存货发出时，采用加权平均法确定其实际成本。

1. 购入并已验收入库材料、设备按实际成本入账，发出材料、设备采用个别计价法核算；领用低值易耗品按一次摊销法摊销。
2. 开发用土地按取得时的实际成本入账。在项目开发时，按开发产品占地面积计算分摊计入项目的开发成本。
3. 开发成本按实际成本入账，项目达到可销售状态后转入开发产品，发出开发产品分品种按可售建筑面积平均法核算。
4. 意图出售而暂时出租的开发产品和周转房按实际成本入账，按公司同类固定资产的预计使用年限采用直线法分期平均摊销，计入相关经营成本费用。对于改变房屋用途用作出售的，按相关开发产品摊余价值结转相应营业成本。
5. 公共配套设施按实际成本入账。如果公共配套设施早于有关开发产品完工的，在公共配套设施完工决算后，按有关开发项目的建筑面积分配计入有关开发项目的开发成本；如果公共配套设施晚于有关开发产品完工的，则先由有关开发产品预提公共配套设施费，待公共配套设施完工决算后再按实际发生数与预提数之间的差额调整有关开发产品成本。
6. 债务重组取得债务人用以抵债的存货，以该存货的公允价值为基础确定其入账价值。
7. 在非货币性资产交换具备商业实质和换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下，非货币性资产交换换入的存货通常以换出资产的公允价值为基础确定其入账价值，除非有确凿证据表明换入资产公允价值更加可靠；不满足上述前提的非货币性资产交换，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入存货的成本。
8. 以同一控制下的企业吸收合并方式取得的存货按被合并方的账面价值确定其入账价值；以非同一控制下的企业吸收合并方式取得的存货按公允价值确定其入账价值。

（3）存货可变现净值的确认和跌价准备的计提方法

可变现净值是指在日常活动中，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。在确定存货的可变现净值时，以取得的确凿证据为基础，同时考虑持有存货的目的以及资产负债表日后事项的影响。

在资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低计量。当其可变现净值低于成本时，提取存货跌价准备。存货跌价准备通常按单个存货项目的成本高于其可变现净值的差额提取。对于数量繁多、单价较低的存货，按存货类别计提存货跌价准备；对在同一地区生产和销售的产品系列相关、具有相同或类似最终用途或目的，且难以与其他项目分开计量的存货，可合并计提存货跌价准备。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

计提存货跌价准备后，如果以前减记存货价值的影响因素已经消失，导致存货的可变现净值高于其账面价值的，在原已计提的存货跌价准备金额内予以转回，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；包装物于领用时按一次摊销法摊销。

16、合同资产

17、合同成本

18、持有待售资产

本公司若主要通过出售（包括具有商业实质的非货币性资产交换，下同）而非持续使用一项非流动资产或处置组收回其账面价值的，则将其划分为持有待售类别。具体标准为同时满足以下条件：某项非流动资产或处置组根据类似交易中出售此类资产或处置组的惯例，在当前状况下即可立即出售；本公司已经就出售计划作出决议且获得确定的购买承诺；预计出售将在一年内完成。其中，处置组是指在一项交易中作为整体通过出售或其他方式一并处置的一组资产，以及在该交易中转让的与这些资产直接相关的负债。处置组所属的资产组或资产组组合按照《企业会计准则第8号——资产减值》分摊了企业合并中取得的商誉的，该处置组应当包含分摊至处置组的商誉。

本公司初始计量或在资产负债表日重新计量划分为持有待售的非流动资产和处置组时，其账面价值高于公允价值减去出售费用后的净额的，将账面价值减记至公允价值减去出售费用后的净额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提持有待售资产减值准备。对于处置组，所确认的资产减值损失先抵减处置组中商誉的账面价值，再按比例抵减该处置组内适用《企业会计准则第42号——持有待售的非流动资产、处置组和终止经营》（以下简称“持有待售准则”）的计量规定的各项非流动资产的账面价值。后续资产负债表日持有待售的处置组公允价值减去出售费用后的净额增加的，以前减记的金额应当予以恢复，并在划分为持有待售类别后适用持有待售准则计量规定的非流动资产确认的资产减值损失金额内转回，转回金额计入当期损益，并根据处置组中除商誉外适用持有待售准则计量规定的各项非流动资产账面价值所占比重按比例增加其账面价值；已抵减的商誉账面价值，以及适用持有待售准则计量规定的非流动资产在划分为持有待售类别前确认的资产减值损失不得转回。

持有待售的非流动资产或处置组中的非流动资产不计提折旧或摊销，持有待售的处置组中负债的利息和其他费用继续予以确认。

非流动资产或处置组不再满足持有待售类别的划分条件时，本公司不再将其继续划分为持有待售类别或将非流动资产从持有待售的处置组中移除，并按照以下两者孰低计量：（1）划分为持有待售类别前的账面价值，按照假定不划分为持有待售类别情况下本应确认的折旧、摊销或减值等进行调整后的金额；（2）可收回金额。

19、债权投资

债权投资主要核算以摊余成本计量的债券投资等。本公司依据其信用风险自初始确认后是否已经显著增加，采用相当于未来12个月内、或整个存续期的预期信用损失的金额计量减值损失。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

20、其他债权投资

其他债权投资主要核算以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债券投资等。本公司依据其信用风险自初始确认后是否已经显著增加，采用相当于未来12个月内、或整个存续期的预期信用损失的金额计量减值损失。

21、长期应收款

本公司依据其信用风险自初始确认后是否已经显著增加，采用相当于未来12个月内、或整个存续期的预期信用损失的金额计量长期应收款减值损失。

22、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四、9“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。通过多次交易分步取得同一控制下被合并方的股权，最终形成同一控制下企业合并的，应分别是否属于“一揽子交易”进行处理：属于“一揽子交易”的，将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，在合并日按照应享有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达到合并前的长期股权投资账面价值加上合并日进一步取得股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。合并日之前持有的股权投资因采用权益法核算或作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而确认的其他综合收益，暂不进行会计处理。

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。通过多次交易分步取得被购买方的股权，最终形成非同一控制下的企业合并的，应分别是否属于“一揽子交易”进行处理：属于“一揽子交易”的，将各项交易作

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，按照原持有被购买方的股权投资账面价值加上新增投资成本之和，作为改按成本法核算的长期股权投资的初始投资成本。原持有的股权采用权益法核算的，相关其他综合收益暂不进行会计处理。

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。对于因追加投资能够对被投资单位实施重大影响或实施共同控制但不构成控制的，长期股权投资成本为按照《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》确定的原持有股权投资的公允价值加上新增投资成本之和。

（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。本公司向合营企业或联营企业投出的资产构成业务的，投资方因此取得长期股权投资但未取得控制权的，以投出业务的公允价值作为新增长期股权投资的初始投资成本，初始投资成本与投出业务的账面价值之差，全额计入当期损益。本公司向合营企业或联营企业出售的资产构成业务的，取得的对价与业务的账面价值之差，全额计入当期损益。本公司自联营企业及合营企业购入的资产构成业务的，按《企业会计准则第20号——企业合并》的规定进行会计处理，全额确认与交易相关的利得或损失。

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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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。

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，按本附注五、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。

本公司因处置部分股权投资丧失了对被投资单位的共同控制或重大影响的，处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则核算，其在丧失共同控制或重大影响之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。原股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在终止采用权益法核算时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，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，在终止采用权益法时全部转入当期投资收益。

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，如果上述交易属于一揽子交易的，将各项交易作为一项处置子公司股权投资并丧失控制权的交易进行会计处理，在丧失控制权之前每一次处置价款与所处置的股权对应的长期股权投资账面价值之间的差额，先确认为其他综合收益，到丧失控制权时再一并转入丧失控制权的当期损益。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

23、投资性房地产

投资性房地产计量模式

公允价值计量

选择公允价值计量的依据

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（或类似机构）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。

本公司采用公允价值模式对所有投资性房地产进行后续计量。

本公司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。

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，并考虑交易情况、交易日期、所在区域等因素，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。

自用房地产或存货转换为投资性房地产时，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，其差额确认为其他综合收益。投资性房地产转换为自用房地产时，以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。

投资性房地产的用途改变为自用时，自改变之日起，将该投资性房地产转换为固定资产或无形资产。自用房地产的用途改变为赚取租金或资本增值时，自改变之日起，将固定资产或无形资产转换为投资性房地产。发生转换时，转换为采用成本模式计量的投资性房地产的，以转换前的账面价值作为转换后的入账价值；转换为以公允价值模式计量的投资性房地产的，以转换日的公允价值作为转换后的入账价值。

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计入当期损益。。

24、固定资产

（1）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。固定资产仅在与其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）折旧方法

类别	折旧方法	折旧年限	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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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

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。

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。

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五、31“长期资产减值”。

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。

（3）融资租入固定资产的认定依据、计价和折旧方法

融资租赁为实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁，其所有权最终可能转移，也可能不转移。以融资租赁方式租入的固定资产采用与自有固定资产一致的政策计提租赁资产折旧。能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，在租赁资产使用寿命内计提折旧；无法合理确定租赁期届满能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产使用寿命两者中较短的期间内计提折旧。

25、在建工程

在建工程成本按实际工程支出确定，包括在建期间发生的各项工程支出、工程达到预定可使用状态前的资本化的借款费用以及其他相关费用等。在建工程在达到预定可使用状态后结转为固定资产。

在建工程的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注五、31“长期资产减值”

26、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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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。

27、生物资产

28、油气资产

29、使用权资产

30、无形资产

（1）计价方法、使用寿命、减值测试

（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，对其原值减去预计净残值和已计提的减值准备累计金额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五、31“长期资产减值”

（2）内部研究开发支出会计政策

31、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、以成本模式计量的投资性房地产及对子公司、合营企业、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，

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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。

32、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等。长期待摊费用在预计受益期间按直线法摊销。

33、合同负债

34、职工薪酬

（1）短期薪酬的会计处理方法

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。

（2）离职后福利的会计处理方法

离职后福利主要包括基本养老保险、失业保险以及年金等。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。

（3）辞退福利的会计处理方法

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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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）。

（4）其他长期职工福利的会计处理方法

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。

35、租赁负债

36、预计负债

当与或有事项相关的义务同时符合以下条件，确认为预计负债：（1）该义务是本公司承担的现时义务；（2）履行该义务很可能导致经济利益流出；（3）该义务的金额能够可靠地计量。

在资产负债表日，考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素，按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数对预计负债进行计量。

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

亏损合同

亏损合同是履行合同义务不可避免会发生的成本超过预期经济利益的合同。待执行合同变成亏损合同，且该亏损合同产生的义务满足上述预计负债的确认条件的，将合同预计损失超过合同标的资产已确认的减值损失（如有）的部分，确认为预计负债。

37、股份支付

38、优先股、永续债等其他金融工具

39、收入

是否已执行新收入准则

□ 是 √ 否

（1）商品销售收入

在已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给买方，既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售商品实施有效控制，收入的金额能够可靠地计量，相关的经济利益很可能流入企业，相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时，确认商品销售收入的实现。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

（2）房地产销售收入

①开发产品

已经完工并验收合格，签订了销售合同并履行了合同规定的义务，即开发产品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方；公司不再保留通常与所有权相联系的继续管理权，也不再对已售出的商品实施有效控制；收入的金额能够可靠地计量；相关的经济利益很可能流入；并且该项目已发生或将发生的成本能够可靠地计量时，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，相关的经济利益很可能流入，并且该开发产品成本能够可靠地计量时，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

自用房屋所有权上的主要风险和报酬转移给购货方，公司不再保留通常与所有权相联系的继续管理权，也不再对已售出的商品实施有效控制，收入的金额能够可靠地计量，相关的经济利益很可能流入，并且该房屋成本能够可靠地计量时，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，与代建房屋和工程相关的经济利益能够流入企业，代建房屋和工程的完工程度能够可靠地确定，并且代建房屋和工程有关的成本能够可靠地计量时，采用完工百分比法确认营业收入的实现。

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，与交易相关的经济利益很可能流入企业，收入金额能够可靠计量，与收入相关的已发生或将发生成本能够可靠地计量时，确认其他业务收入的实现。

（3）提供劳务收入

在提供劳务交易的结果能够可靠估计的情况下，于资产负债表日按照完工百分比法确认提供的劳务收入。劳务交易的完工进度按已完工作的测量确定。

提供劳务交易的结果能够可靠估计是指同时满足：①收入的金额能够可靠地计量；②相关的经济利益很可能流入企业；③交易的完工程度能够可靠地确定；④交易中已发生和将发生的成本能够可靠地计量。

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。

本公司与其他企业签订的合同或协议包括销售商品和提供劳务时，如销售商品部分和提供劳务部分能够区分并单独计量的，将销售商品部分和提供劳务部分分别处理；如销售商品部分和提供劳务部分不能够区分，或虽能区分但不能够单独计量的，将该合同全部作为销售商品处理。

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且销售收入金额已确定，相关经济利益很可能流入，服务或产品相关成本能够可靠地计量时确认销售收入。

（4）使用费收入

根据有关合同或协议，按权责发生制确认收入。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

（5）利息收入

按照他人使用本公司货币资金的时间和实际利率计算确定。

40、政府补助

政府补助是指本公司从政府无偿取得货币性资产和非货币性资产，不包括政府以投资者身份并享有相应所有者权益而投入的资本。政府补助分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。

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，按照名义金额计量。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

与资产相关的政府补助，确认为递延收益，并在相关资产的使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入当期损益。与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关成本费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关成本费用或损失的期间计入当期损益；用于补偿已经发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益。

同时包含与资产相关部分和与收益相关部分的政府补助，区分不同部分分别进行会计处理；难以区分的，将其整体归类为与收益相关的政府补助。

与本公司日常活动相关的政府补助，按照经济业务的实质，计入其他收益；与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退回时，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；属于其他情况的，直接计入当期损益。

41、递延所得税资产/递延所得税负债

（1）当期所得税

资产负债表日，对于当期和以前期间形成的当期所得税负债（或资产），以按照税法规定计算的预期应交纳（或返还）的所得税金额计量。计算当期所得税费用所依据的应纳税所得额系根据有关税法规定对本年度税前会计利润作相应调整后计算得出。

（2）递延所得税资产及递延所得税负债

某些资产、负债项目的账面价值与其计税基础之间的差额，以及未作为资产和负债确认但按照税法规定可以确定其计税基础的项目的账面价值与计税基础之间的差额产生的暂时性差异，采用资产负债表债务法确认递延所得税资产及递延所得税负债。

与商誉的初始确认有关，以及与既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额（或可抵扣亏损）的交易中产生的资产或负债的初始确认有关的应纳税暂时性差异，不予确认有关的递延所得税负债。此外，对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的应纳税暂时性差异，如果本公司能够控制暂时性差异转回的时间，而且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回，也不予确认有关的递延所得税负债。除上述例外情况，本公司确认其他所有应纳税暂时性差异产生的递延所得税负债。

与既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额（或可抵扣亏损）的交易中产生的资产或负债的初始确认有关的可抵扣暂时性差异，不予确认有关的递延所得税资产。此外，对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，如果暂时性差异在可预见的未来不是很可能转回，或者未来不是很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额，不予确认有关的递延所得税资产。除上述例外情况，本公司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，确认其他可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

产。

对于能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，以很可能获得用来抵扣可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认相应的递延所得税资产。

资产负债表日，对于递延所得税资产和递延所得税负债，根据税法规定，按照预期收回相关资产或清偿相关负债期间的适用税率计量。

于资产负债表日，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，减记的金额予以转回。

（3）所得税费用

所得税费用包括当期所得税和递延所得税。

除确认为其他综合收益或直接计入股东权益的交易和事项相关的当期所得税和递延所得税计入其他综合收益或股东权益，以及企业合并产生的递延所得税调整商誉的账面价值外，其余当期所得税和递延所得税费用或收益计入当期损益。

（4）所得税的抵销

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、清偿负债同时进行时，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。

当拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利，且递延所得税资产及递延所得税负债是与同一税收征管部门对同一纳税主体征收的所得税相关或者是对不同的纳税主体相关，但在未来每一具有重要性的递延所得税资产及负债转回的期间内，涉及的纳税主体意图以净额结算当期所得税资产和负债或是同时取得资产、清偿负债时，本公司递延所得税资产及递延所得税负债以抵销后的净额列报。

42、租赁

（1）经营租赁的会计处理方法

融资租赁为实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁，其所有权最终可能转移，也可能不转移。融资租赁以外的其他租赁为经营租赁。

1、本公司作为承租人记录经营租赁业务

经营租赁的租金支出在租赁期内的各个期间按直线法计入相关资产成本或当期损益。初始直接费用计入当期损益。或有租金于实际发生时计入当期损益。

2、本公司作为出租人记录经营租赁业务

经营租赁的租金收入在租赁期内的各个期间按直线法确认为当期损益。对金额较大的初始直接费用于发生时予以资本化，在整个租赁期间内按照与确认租金收入相同的基础分期计入当期损益；其他金额较小的初始直接费用于发生时计入当期损益。或有租金于实际发生时计入当期损益。

（2）融资租赁的会计处理方法

1、本公司作为承租人记录融资租赁业务

于租赁期开始日，将租赁开始日租赁资产的公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

者作为租入资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认融资费用。此外，在租赁谈判和签订租赁合同过程中发生的，可归属于租赁项目的初始直接费用也计入租入资产价值。最低租赁付款额扣除未确认融资费用后的余额分别长期负债和一年内到期的长期负债列示。

未确认融资费用在租赁期内采用实际利率法计算确认当期的融资费用。或有租金于实际发生时计入当期损益。

2、本公司作为出租人记录融资租赁业务

于租赁期开始日，将租赁开始日最低租赁收款额与初始直接费用之和作为应收融资租赁款的入账价值，同时记录未担保余值；将最低租赁收款额、初始直接费用及未担保余值之和与其现值之和的差额确认为未实现融资收益。应收融资租赁款扣除未实现融资收益后的余额分别长期债权和一年内到期的长期债权列示。

未实现融资收益在租赁期内采用实际利率法计算确认当期的融资收入。或有租金于实际发生时计入当期损益。

43、其他重要的会计政策和会计估计

终止经营，是指满足下列条件之一的、能够单独区分且已被本公司处置或划分为持有待售类别的组成部分：①该组成部分代表一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区；②该组成部分是拟对一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区进行处置的一项相关联计划的一部分；③该组成部分是专为了转售而取得的子公司。

终止经营的会计处理方法参见本附注五、18“持有待售资产”相关描述

44、重要会计政策和会计估计变更

（1）重要会计政策变更

√ 适用 □ 不适用

会计政策变更的内容和原因	审批程序	备注
财政部于 2017 年 3 月 31 日分别发布了《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量（2017 年修订）》（财会〔2017〕7 号）、《企业会计准则第 23 号——金融资产转移（2017 年修订）》（财会〔2017〕8 号）、《企业会计准则第 24 号——套期会计（2017 年修订）》（财会〔2017〕9 号），于 2017 年 5 月 2 日发布了《企业会计准则第 37 号——金融工具列报（2017 年修订）》（财会〔2017〕14 号）（上述准则统称“新金融工具准则”），要求境内上市企业自 2019 年 1 月 1 日起执行新金融工具准则。	经本公司第六届董事会第二十五次会议于 2019 年 3 月 6 日决议通过	本公司于 2019 年 1 月 1 日起开始执行前述新金融工具准则，详见“注”
2019 年 4 月 30 日，财政部印发了《关于修订印发 2019 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会【2019】6 号），要求已执行新金融工具准则但未执行新收入准则和新租赁准则的企业，或已执行新金融工具准则和新收入准则但未执行新租赁准则的企业，应当结合通知附件 1 和附件 2 的要求对财务报表项目进行调整。本公司根据通知要求对财务报表相关科目进行了列报调整。	经本公司第六届董事会第三十四次会议于 2019 年 8 月 22 日决议通过	本公司从 2019 年度中期财务报表开始根据通知要求对财务报表格式的相关内容进行相应变更。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

注：

在新金融工具准则下所有已确认金融资产，其后续均按摊余成本或公允价值计量。在新金融工具准则施行日，以本公司该日既有事实和情况为基础评估管理金融资产的业务模式、以金融资产初始确认时的事实和情况为基础评估该金融资产上的合同现金流量特征，将金融资产分为三类：按摊余成本计量、按公允价值计量且其变动计入其他综合收益及按公允价值计量且其变动计入当期损益。其中，对于按公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资，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。

在新金融工具准则下，本公司以预期信用损失为基础，对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、租赁应收款、合同资产及财务担保合同计提减值准备并确认信用减值损失。

本公司追溯应用新金融工具准则，但对于分类和计量（含减值）涉及前期比较财务报表数据与新金融工具准则不一致的，本公司选择不进行重述。因此，对于首次执行该准则的累积影响数，本公司调整2019年年初留存收益或其他综合收益以及财务报表其他相关项目金额，2018年度的财务报表未予重述。

执行新金融工具准则对本公司的主要变化和影响如下：

A、首次执行日前后金融资产分类和计量对比表

a、对合并财务报表的影响

2018年12月31日（变更前）			2019年1月1日（变更后）		
项目	计量类别	账面价值	项目	计量类别	账面价值
货币资金	摊余成本	747,593,046.95	货币资金	摊余成本	747,593,046.95
应收账款	摊余成本	91,486,423.85	应收账款	摊余成本	91,486,423.85
其他应收款	摊余成本	3,325,717,173.87	其他应收款	摊余成本	3,325,717,173.87
可供出售金融资产	以成本计量（权益工具）	3,750,000.00	其他非流动金融资产	以公允价值计量且其变动计入当期损益	3,750,000.00

b、对公司财务报表的影响

2018年12月31日（变更前）			2019年1月1日（变更后）		
项目	计量类别	账面价值	项目	计量类别	账面价值
货币资金	摊余成本	129,279,972.91	货币资金	摊余成本	129,279,972.91
其他应收款	摊余成本	12,897,441,212.38	其他应收款	摊余成本	12,897,441,212.38

B、首次执行日，原金融资产账面价值调整为按照新金融工具准则的规定进行分类和计量的新金融资产账面价值的调节表

a、对合并报表的影响

项目	2018年12月31日（变更前）	重分类	重新计量	2019年1月1日（变更后）
摊余成本：				
应收账款	91,486,423.85			
重新计量：预计信用损失准备				
按新金融工具准则列示的余额				91,486,423.85
其他应收款	3,325,717,173.87			

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

重新计量：预计信用损失准备				
按新金融工具准则列示的余额				3,325,717,173.87
以公允价值计量且其变动计入当期损益：				
其他非流动金融资产				
加：自可供出售金融资产（原准则）转入		3,750,000.00		
按新金融工具准则列示的余额				3,750,000.00

b、对公司财务报表的影响

项目	2018年12月31日（变更前）	重分类	重新计量	2019年1月1日（变更后）
摊余成本：				
其他应收款	12,897,441,212.38			
重新计量：预计信用损失准备				
按新金融工具准则列示的余额				12,897,441,212.38

C、首次执行日，金融资产减值准备调节表

a、对合并报表的影响

计量类别	2018年12月31日（变更前）	重分类	重新计量	2019年1月1日（变更后）
摊余成本：				
应收账款减值准备	172,411,190.13			172,411,190.13
其他应收款减值准备	628,892,885.58			628,892,885.58

b、对公司财务报表的影响

计量类别	2018年12月31日（变更前）	重分类	重新计量	2019年1月1日（变更后）
摊余成本：				
其他应收款减值准备	12,303,591.56			12,303,591.56

（2）重要会计估计变更

□ 适用 √ 不适用

（3）2019 年起执行新金融工具准则、新收入准则或新租赁准则调整执行当年年初财务报表相关项目情况

√ 适用 □ 不适用

合并资产负债表

单位：元

项目	2018 年 12 月 31 日	2019 年 01 月 01 日	调整数

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

流动资产：			
货币资金	747,593,046.95	747,593,046.95	
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	91,486,423.85	91,486,423.85	
应收款项融资			
预付款项	70,279,380.92	70,279,380.92	
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款	3,325,717,173.87	3,325,717,173.87	
其中：应收利息			
应收股利			
买入返售金融资产			
存货	9,063,295,996.46	9,063,295,996.46	
合同资产			
持有待售资产	139,490,599.97	139,490,599.97	
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	37,954,292.36	37,954,292.36	
流动资产合计	13,475,816,914.38	13,475,816,914.38	
非流动资产：			
发放贷款和垫款			
债权投资			
可供出售金融资产	3,750,000.00		-3,750,000.00
其他债权投资			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	9,117,463.00	9,117,463.00	

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

其他权益工具投资			
其他非流动金融资产		3,750,000.00	3,750,000.00
投资性房地产	4,922,229,000.00	4,922,229,000.00	
固定资产	172,428,598.17	172,428,598.17	
在建工程	17,979,604.12	17,979,604.12	
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产	3,985,332.60	3,985,332.60	
开发支出			
商誉	81,907,378.53	81,907,378.53	
长期待摊费用	131,100,228.86	131,100,228.86	
递延所得税资产	15,696,616.26	15,696,616.26	
其他非流动资产	18,710,000.00	18,710,000.00	
非流动资产合计	5,376,904,221.54	5,376,904,221.54	
资产总计	18,852,721,135.92	18,852,721,135.92	
流动负债：			
短期借款	1,494,604,632.58	1,494,604,632.58	
向中央银行借款			
拆入资金			
交易性金融负债			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	1,366,355,198.37	1,366,355,198.37	
预收款项	329,437,366.26	329,437,366.26	
合同负债			
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	29,545,419.64	29,545,419.64	
应交税费	2,248,551,840.30	2,248,551,840.30	

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

其他应付款	4,239,948,001.03	4,239,948,001.03	
其中：应付利息	25,622,185.54	25,622,185.54	
应付股利	7,663,321.22	7,663,321.22	
应付手续费及佣金			
应付分保账款			
持有待售负债	8,702,496.59	8,702,496.59	
一年内到期的非流动负债	3,838,950,000.00	3,838,950,000.00	
其他流动负债			
流动负债合计	13,556,094,954.77	13,556,094,954.77	
非流动负债：			
保险合同准备金			
长期借款	1,380,400,000.00	1,380,400,000.00	
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	9,514,952.40	9,514,952.40	
递延收益	4,229,611.34	4,229,611.34	
递延所得税负债	380,120,598.61	380,120,598.61	
其他非流动负债			
非流动负债合计	1,774,265,162.35	1,774,265,162.35	
负债合计	15,330,360,117.12	15,330,360,117.12	
所有者权益：			
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	-890,962,584.11	-890,962,584.11	
减：库存股			
其他综合收益	666,284,538.52	666,284,538.52	
专项储备			

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

盈余公积	309,605,086.29	309,605,086.29	
一般风险准备			
未分配利润	1,567,356,544.20	1,567,356,544.20	
归属于母公司所有者权益合计	3,456,475,084.90	3,456,475,084.90	
少数股东权益	65,885,933.90	65,885,933.90	
所有者权益合计	3,522,361,018.80	3,522,361,018.80	
负债和所有者权益总计	18,852,721,135.92	18,852,721,135.92	

调整情况说明

根据新金融工具准则调整如下：

公司持有的部分股权投资原列报在“可供出售金融资产”，根据新金融工具准则，现将其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，财务报表中以“其他非流动金融资产”列报。

母公司资产负债表

单位：元

项目	2018 年 12 月 31 日	2019 年 01 月 01 日	调整数
流动资产：			
货币资金	129,279,972.91	129,279,972.91	
交易性金融资产			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款			
应收款项融资			
预付款项	750.00	750.00	
其他应收款	12,897,441,212.38	12,897,441,212.38	
其中：应收利息			
应收股利			
存货			
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

流动资产合计	13,026,721,935.29	13,026,721,935.29	
非流动资产：			
债权投资			
可供出售金融资产			
其他债权投资			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	3,743,151,300.94	3,743,151,300.94	
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产			
投资性房地产			
固定资产	2,201,996.63	2,201,996.63	
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产			
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产			
其他非流动资产			
非流动资产合计	3,745,353,297.57	3,745,353,297.57	
资产总计	16,772,075,232.86	16,772,075,232.86	
流动负债：			
短期借款	1,041,310,000.00	1,041,310,000.00	
交易性金融负债			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	10,800.00	10,800.00	
预收款项			
合同负债			

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

应付职工薪酬	19,477.59	19,477.59	
应交税费	492,815,328.45	492,815,328.45	
其他应付款	8,225,999,287.60	8,225,999,287.60	
其中：应付利息	14,195,791.71	14,195,791.71	
应付股利			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	1,256,350,000.00	1,256,350,000.00	
其他流动负债			
流动负债合计	11,016,504,893.64	11,016,504,893.64	
非流动负债：			
长期借款	720,000,000.00	720,000,000.00	
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	720,000,000.00	720,000,000.00	
负债合计	11,736,504,893.64	11,736,504,893.64	
所有者权益：			
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	

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

未分配利润	-450,584,165.39	-450,584,165.39	
所有者权益合计	5,035,570,339.22	5,035,570,339.22	
负债和所有者权益总计	16,772,075,232.86	16,772,075,232.86	

调整情况说明

（4）2019 年起执行新金融工具准则或新租赁准则追溯调整前期比较数据说明

□ 适用 √ 不适用

45、其他

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。

本公司对前述判断、估计和假设在持续经营的基础上进行定期复核，会计估计的变更仅影响变更当期的，其影响数在变更当期予以确认；既影响变更当期又影响未来期间的，其影响数在变更当期和未来期间予以确认。

于资产负债表日，本公司需对财务报表项目金额进行判断、估计和假设的重要领域如下：

（1）租赁的归类

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。权益工具投资或合同有公开报价的，本公司不将成本作为其公允价值的最佳估计。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

（5）长期资产减值准备

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

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

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

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

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

（6）折旧和摊销

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

（7）递延所得税资产

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

（8）所得税

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

（9）预计负债

本公司根据合约条款、现有知识及历史经验，对产品质量保证、预计合同亏损、延迟交货违约金等估计并计提相应准备。在该等或有事项已经形成一项现时义务，且履行该等现时义务很可能导致经济利益流出本公司的情况下，本公司对或有事项按履行相关现时义务所需支出的最佳估计数确认为预计负债。预计负债的确认和计量在很大程度上依赖于管理层的判断。在进行判断过程中本公司需评估该等或有事项相关的风险、不确定性及货币时间价值等因素。

其中，本公司会就出售、维修及改造所售商品向客户提供的售后质量维修承诺预计负债。预计负债时已考虑本公司近期的维修经验数据，但近期的维修经验可能无法反映将来的维修情况。这项准备的任何增加或减少，均可能影响未来年度的损益。

（10）公允价值计量

本公司的某些资产和负债在财务报表中按公允价值计量。本公司的管理层为公允价值计量确定适当的估值技术和输入值。在对某项资产或负债的公允价值作出估计时，本公司采用可获得的可观察市场数据。如果无法获得第一层次输入值，本公司会聘用第三方有资质的评

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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十一、4中披露。

六、税项

1、主要税种及税率

税种	计税依据	税率
增值税	应税收入按 13%、9%、6%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。简易征收的按 5%、3%的税率计算销项税。	13%、9%、6%、5%、3%
城市维护建设税	按实际缴纳的流转税的 5%、7%计缴。	5%、7%
企业所得税	按应纳税所得额的 25%计缴。	25%
教育费附加	按实际缴纳的流转税的 2%-5%计缴	2%-5%
土地增值税	预售收入的 1%-5%、房地产转让所得的增值额的 30%-60%	

存在不同企业所得税税率纳税主体的，披露情况说明

纳税主体名称	所得税税率

2、税收优惠

注1：销售商品业务增值税税率为13%，房地产业务增值税税率为9%，提供劳务增值税税率为6%，房地产简易征收税率为5%。

根据财政部财税[2016]36号文规定，自2016年5月1日起，电影放映服务可以选择按照简易计税办法计算缴纳增值税，本公司部分影院按3%简易征收率缴纳增值税。

本公司发生增值税应税销售行为或者进口货物，于2019年1～3月期间的适用税率为16%/10%，根据《财政部、国家税务总局、海关总署关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部、国家税务总局、海关总署公告[2019]39号）规定，自2019年4月1日起，适用税率调整为13%/9%。同时，本公司作为生产、生活性服务业纳税人，自2019年4月1日至2021年12月31日，可按照当期可抵扣进项税额加计10%，抵减应纳税额。

注2：本公司根据《财政部、海关总署、国家税务总局关于深入实施西部大开发战略有关税收政策问题的通知》（财税[2011]58号），自2011年1月1日至2020年12月31日，对设在西部地区的鼓励类产业企业减按15%的税率征收企业所得税。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

3、其他

七、合并财务报表项目注释

1、货币资金

单位： 元

项目	期末余额	期初余额
库存现金	840,135.62	109,764.91
银行存款	779,790,265.82	640,435,568.95
其他货币资金	251,393,442.70	107,047,713.09
合计	1,032,023,844.14	747,593,046.95
因抵押、质押或冻结等对使用有限制的款项总额	266,508,026.95	168,173,814.33

其他说明

注：银行存款、其他货币资金中含有受限使用三个月以上资金合计266,508,026.95元，详见“附注七、81、所有权或使用权受到限制的资产”。

2、交易性金融资产

单位： 元

项目	期末余额	期初余额
其中：		
其中：		

其他说明：

3、衍生金融资产

单位： 元

项目	期末余额	期初余额

其他说明：

4、应收票据

（1）应收票据分类列示

单位： 元

项目	期末余额	期初余额

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

商业承兑票据	18,143,190.00	
合计	18,143,190.00	

单位： 元

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例		金额	比例	金额	计提比例	
其中：										
其中：										

按单项计提坏账准备：不适用

单位： 元

名称	期末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例	计提理由

按单项计提坏账准备：

单位： 元

名称	期末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例	计提理由

按组合计提坏账准备：不适用

单位： 元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例

确定该组合依据的说明：

按组合计提坏账准备：

单位： 元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例

确定该组合依据的说明：

如是按照预期信用损失一般模型计提应收票据坏账准备，请参照其他应收款的披露方式披露坏账准备的相关信息：

□ 适用 √ 不适用

（2）本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备情况：

单位： 元

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	核销	其他	

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

□ 适用 √ 不适用

（3）期末公司已质押的应收票据

单位： 元

项目	期末已质押金额

（4）期末公司已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收票据

单位： 元

项目	期末终止确认金额	期末未终止确认金额
商业承兑票据		13,046,600.00
合计		13,046,600.00

（5）期末公司因出票人未履约而将其转应收账款的票据

单位： 元

项目	期末转应收账款金额

其他说明

（6）本期实际核销的应收票据情况

单位： 元

项目	核销金额

其中重要的应收票据核销情况：

单位： 元

单位名称	应收票据性质	核销金额	核销原因	履行的核销程序	款项是否由关联交易产生

应收票据核销说明：

5、应收账款

（1）应收账款分类披露

单位： 元

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例		金额	比例	金额	计提比例	
按单项计提坏账准	91,784,6	37.71%	66,134,9	72.05%	25,649,71	66,927,41	25.36%	66,927,41	100.00%	

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

备的应收账款	16.77		06.30		0.47	0.82		0.82		
其中：										
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款						48,639,200.00	18.43%	48,639,200.00	100.00%	
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款						18,288,210.82	6.93%	18,288,210.82	100.00%	
按组合计提坏账准备的应收账款	151,643,044.64	62.29%	84,269,596.03	55.57%	67,373,448.61	196,970,203.16	74.64%	105,483,779.31	53.55%	91,486,423.85
其中：										
关联方组合	27,723,094.11	11.39%			27,723,094.11					
账龄组合	123,919,950.53	50.90%	84,269,596.03	68.00%	39,650,354.50	189,460,080.08	71.79%	105,483,779.31	55.68%	83,976,300.77
低信用风险组合						7,510,123.08	2.85%			7,510,123.08
合计	243,427,661.41	100.00%	150,404,502.33	61.79%	93,023,159.08	263,897,613.98	100.00%	172,411,190.13	65.33%	91,486,423.85

按单项计提坏账准备：66,134,906.30

单位： 元

名称	期末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例	计提理由
湖州大宝经贸有限公司	25,792,453.60	25,792,453.60	100.00%	浙江万振能源有限公司（以下简称“万振能源”）分别在 2012 年 1 月 8 日、1 月 10 日、1 月 15 日与湖州今天物资有限公司（以下简称“湖州今天”）、湖州大宝经贸有限公司（以下简称“湖州大宝”）、湖州锡昌数控工业有限公司（以下简称“锡昌数控”）、湖州港城置业有限公司（以下简称“港城置业”）、浙江茂业化纤有限公司（以下简称“茂业化纤”）、丁林德签订了四份煤炭销售合同。合

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

				同约定湖州今天、湖州大宝向万振能源采购煤炭，湖州今天、湖州大宝向万振能源支付货款，锡昌数控、港城置业、茂业化纤和丁林德为湖州今天、湖州大宝按约定向万振能源支付货款及万振能源为实现债权所支出的各项费用提供连带担保责任，涉及货款金额总计48,739,200.00 元。万振能源按上述四份合同履行交货义务后，湖州今天、湖州大宝未支付货款，担保人也未履行担保义务。万振能源在2012 年 8 月 28 日就上述合同向法院提起诉讼，请求法院判支付货款48,739,200.00 元及逾期付款利息 4,145,128.80元，并承担本案律师费。截止 2019 年 12 月 31 日，已收回 100,000.00 元，尚余 48,639,200.00 元未收回。目前法院已驳回本公司的诉讼请求，本公司已重新起诉，变更被告主体为上游公司。因该款项收回难度较大，基于谨慎原则，本公司将应收账款全额计提坏账准备。
湖州今天物资有限公司	22,846,746.40	22,846,746.40	100.00%	浙江万振能源有限公司（以下简称“万振能源”）分别在 2012 年 1 月 8 日、1 月 10 日、1 月 15 日与湖州今天物资有限公司（以下简称“湖州今天”）、湖州大宝经贸有限公司（以下简称“湖州大宝”）、湖州锡昌

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

				数控工业有限公司（以下简称“锡昌数控”）、湖州港城置业有限公司（以下简称“港城置业”）、浙江茂业化纤有限公司（以下简称“茂业化纤”）、丁林德签订了四份煤炭销售合同。合同约定湖州今天、湖州大宝向万振能源采购煤炭，湖州今天、湖州大宝向万振能源支付货款，锡昌数控、港城置业、茂业化纤和丁林德为湖州今天、湖州大宝按约定向万振能源支付货款及万振能源为实现债权所支出的各项费用提供连带担保责任，涉及货款金额总计48,739,200.00 元。万振能源按上述四份合同履行交货义务后，湖州今天、湖州大宝未支付货款，担保人也未履行担保义务。万振能源在2012 年 8 月 28 日就上述合同向法院提起诉讼，请求法院判支付货款48,739,200.00 元及逾期付款利息 4,145,128.80元，并承担本案律师费。截止 2019 年 12 月 31 日，已收回 100,000.00 元，尚余 48,639,200.00 元未收回。目前法院已驳回本公司的诉讼请求，本公司已重新起诉，变更被告主体为上游公司。因该款项收回难度较大，基于谨慎原则，本公司将应收账款全额计提坏账准备。
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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

				较低
其他金额较小的应收账款	9,620,124.42	9,620,124.42	100.00%	时间较长，收回可能性较低
其他单项测试未发生信用减值的应收账款	25,649,710.47			未发生信用减值
合计	91,784,616.77	66,134,906.30	--	--

按单项计提坏账准备：

单位： 元

名称	期末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例	计提理由

按组合计提坏账准备：84,269,596.03

单位： 元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
1 年以内	38,125,321.82	1,575,363.42	4.13%
1 至 2 年	259,828.24	76,932.89	29.61%
2 至 3 年	530,793.13	139,579.50	26.30%
3 至 4 年	290,780.86	156,896.54	53.96%
4 至 5 年	8,642,922.85	6,307,571.82	72.98%
5 年以上	76,070,303.63	76,013,251.86	99.93%
合计	123,919,950.53	84,269,596.03	--

确定该组合依据的说明：

组合中，基于其信用风险特征，按账龄组合计提坏账准备的应收账款。

按组合计提坏账准备：0.00

单位： 元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
关联方组合	27,723,094.11		不计提

确定该组合依据的说明：

组合中，基于其信用风险特征，按关联方组合计提坏账准备的应收账款。

按组合计提坏账准备：

单位： 元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例

确定该组合依据的说明：

如是按照预期信用损失一般模型计提应收账款坏账准备，请参照其他应收款的披露方式披露坏账准备的相关信息：

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

□ 适用 √ 不适用

按账龄披露

单位： 元

账龄	账面余额
1 年以内（含 1 年）	75,175,369.76
1 至 2 年	1,603,297.89
2 至 3 年	530,793.13
3 年以上	166,118,200.63
3 至 4 年	318,401.16
4 至 5 年	25,672,544.16
5 年以上	140,127,255.31
合计	243,427,661.41

（2）本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备情况：

单位： 元

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	核销	其他	
按单项计提的坏账准备	66,927,410.82	1,029,121.76	1,760,000.00		61,626.28	66,134,906.30
按组合计提的坏账准备	105,483,779.31	25,869,660.98	46,960,748.27		123,095.99	84,269,596.03
合计	172,411,190.13	26,898,782.74	48,720,748.27		184,722.27	150,404,502.33

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

单位： 元

单位名称	收回或转回金额	收回方式
客户 1	12,098,590.00	资产收回
客户 2	9,048,580.00	收回现金
客户 3	8,753,300.00	收回票据
合计	29,900,470.00	--

（3）本期实际核销的应收账款情况

单位： 元

项目	核销金额

其中重要的应收账款核销情况：

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

单位： 元

单位名称	应收账款性质	核销金额	核销原因	履行的核销程序	款项是否由关联交易产生

应收账款核销说明：

本公司本年不存在应收账款核销情况。

（4）按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

单位： 元

单位名称	应收账款期末余额	占应收账款期末余额合计数的比例	坏账准备期末余额
单位 1	27,649,260.00	11.36%	27,649,260.00
单位 2	12,836,130.55	5.27%	12,836,130.55
个人 3	19,600,000.00	8.05%	19,600,000.00
单位 4	25,792,453.60	10.60%	25,792,453.60
单位 5	22,846,746.40	9.38%	22,846,746.40
合计	108,724,590.55	44.66%	

（5）因金融资产转移而终止确认的应收账款

本年无因金融资产转移而终止确认的应收账款。

（6）转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额

本年无转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额。

其他说明：

6、应收款项融资

单位： 元

项目	期末余额	期初余额

应收款项融资本期增减变动及公允价值变动情况

□ 适用 √ 不适用

如是按照预期信用损失一般模型计提应收款项融资减值准备，请参照其他应收款的披露方式披露减值准备的相关信息：

□ 适用 √ 不适用

其他说明：

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

7、预付款项

（1）预付款项按账龄列示

单位： 元

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例	金额	比例
1 年以内	6,042,079.76	25.98%	23,399,128.12	33.29%
1 至 2 年	2,413,867.95	10.38%	9,374,512.84	13.34%
2 至 3 年	233,592.79	1.01%	2,018,128.22	2.87%
3 年以上	14,565,808.51	62.63%	35,487,611.74	50.50%
合计	23,255,349.01	--	70,279,380.92	--

账龄超过 1 年且金额重要的预付款项未及时结算原因的说明：

（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9,954,065.24元，占预付账款期末余额合计数的比例为42.80%

其他说明：

8、其他应收款

单位： 元

项目	期末余额	期初余额
其他应收款	5,952,185,594.71	3,325,717,173.87
合计	5,952,185,594.71	3,325,717,173.87

（1）应收利息

1）应收利息分类

单位： 元

项目	期末余额	期初余额

2）重要逾期利息

单位： 元

借款单位	期末余额	逾期时间	逾期原因	是否发生减值及其判断依据

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

其他说明：

3）坏账准备计提情况

□ 适用 √ 不适用

（2）应收股利

1）应收股利分类

单位： 元

项目(或被投资单位)	期末余额	期初余额

2）重要的账龄超过 1 年的应收股利

单位： 元

项目(或被投资单位)	期末余额	账龄	未收回的原因	是否发生减值及其判断依据

3）坏账准备计提情况

□ 适用 √ 不适用

其他说明：

（3）其他应收款

1）其他应收款按款项性质分类情况

单位： 元

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
往来款	5,784,318,710.03	3,646,677,444.99
应收股权转让款	647,047,022.58	177,500,000.00
待摊费用	5,309,136.21	2,263,313.30
代垫费用	45,592,173.94	63,297,142.00
定金及押金	140,842,010.24	51,173,398.91
其他	10,441,427.68	13,698,760.25
坏账准备	-681,364,885.97	-628,892,885.58
合计	5,952,185,594.71	3,325,717,173.87

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

2）坏账准备计提情况

单位： 元

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)	
2019 年 1 月 1 日余额	8,492,222.58	559,192,345.55	61,208,317.45	628,892,885.58
2019 年 1 月 1 日余额在本期	——	——	——	——
--转入第二阶段	-6,777,419.04	6,777,419.04		
--转入第三阶段	-2,844.00	-535,882,288.24	535,885,132.24	
本期计提	28,211,531.03	12,963,060.14	16,157,070.37	57,331,661.54
本期转回			2,616,203.77	2,616,203.77
其他变动		940,019.06	1,303,438.32	2,243,457.38
2019 年 12 月 31 日余额	29,923,490.57	42,110,517.43	609,330,877.97	681,364,885.97

损失准备本期变动金额重大的账面余额变动情况

□ 适用 √ 不适用

按账龄披露

单位： 元

账龄	账面余额
1 年以内（含 1 年）	3,041,595,992.47
1 至 2 年	2,516,856,968.01
2 至 3 年	114,557,926.27
3 年以上	960,539,593.93
3 至 4 年	141,947,792.66
4 至 5 年	53,173,006.95
5 年以上	765,418,794.32
合计	6,633,550,480.68

3）本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备情况：

单位： 元

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	核销	其他	
其他应收款	628,892,885.58	57,331,661.54	2,616,203.77		2,243,457.38	681,364,885.97

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

合计	628,892,885.58	57,331,661.54	2,616,203.77		2,243,457.38	681,364,885.97

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

单位： 元

单位名称	转回或收回金额	收回方式

4）本期实际核销的其他应收款情况

单位： 元

项目	核销金额

其中重要的其他应收款核销情况：

单位： 元

单位名称	其他应收款性质	核销金额	核销原因	履行的核销程序	款项是否由关联交易产生

其他应收款核销说明：

本公司本年不存在其他应收款核销情况。

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： 元

单位名称	款项的性质	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	往来款	2,255,446,494.85	1 年以内	34.00%	22,554,464.95
杭州名城博园置业有限公司	往来款	909,395,570.32	1 年以内，1-2 年	13.71%	9,093,955.70
杭州嘉凯城滨虹房地产开发有限公司	往来款	897,834,117.14	1 年以内，1-2 年	13.53%	8,978,341.17
佛山市新明珠实业投资有限公司	股权款	495,000,000.00	1 年以内	7.46%	4,950,000.00
苏州嘉运实业有限公司	往来款	304,773,392.64	1 年以内，1-5 年	4.59%	22,096,070.96
合计	--	4,862,449,574.95	--	73.29%	67,672,832.78

6）涉及政府补助的应收款项

单位： 元

单位名称	政府补助项目名称	期末余额	期末账龄	预计收取的时间、金额

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

				及依据

本公司本年没有涉及政府补助的应收款项。

7）因金融资产转移而终止确认的其他应收款

本公司不存在因金融资产转移而终止确认的其他应收款。

8）转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债金额

本公司不存在转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债。

其他说明：

9、存货

是否已执行新收入准则

□ 是 √ 否

（1）存货分类

公司需遵守《深圳证券交易所行业信息披露指引第 3 号——上市公司从事房地产业务》的披露要求

按性质分类：

单位： 元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
开发成本	2,544,007,462.07		2,544,007,462.07	4,951,147,627.60	151,496,123.77	4,799,651,503.83
开发产品	3,613,243,455.62	76,422,886.52	3,536,820,569.10	4,306,611,890.41	77,921,475.11	4,228,690,415.30
出租开发产品	199,669.15		199,669.15	49,623,243.52	30,438,174.36	19,185,069.16
原材料	1,099,823.51		1,099,823.51	80,579.15		80,579.15
库存商品	10,827,343.31		10,827,343.31	15,505,152.22		15,505,152.22
周转材料	258,302.17		258,302.17	183,276.80		183,276.80
合计	6,169,636,055.83	76,422,886.52	6,093,213,169.31	9,323,151,769.70	259,855,773.24	9,063,295,996.46

按下列格式披露“开发成本”主要项目及其利息资本化情况：

单位： 元

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资	期初余额	期末余额
湖州龙溪翡翠	2012 年	2016-2020 年	3,483,000,000.00	1,703,085,717.51	1,764,915,411.04
苏州苏纶场	2009 年		5,130,000,000.00	2,258,358,276.54	

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

湖州太湖阳光城、阳光假日	2006 年	2010-2020 年	1,759,000,000.00	96,151,791.06	48,700,358.28
城市客厅项目	2013 年	2015-2020 年	5,175,000,000.00	543,494,572.59	167,606,517.77
上海城路项目	2016 年			145,465,936.60	148,350,398.14
上海奉贤项目	2008 年	2020 年	890,000,000.00	187,207,315.80	327,776,155.43
其他项目	2008-2019 年	2009-2021 年		17,384,017.50	86,658,621.41
合计	--	--	16,437,000,000.00	4,951,147,627.60	2,544,007,462.07

按下列格式项目披露“开发产品”主要项目信息：

单位： 元

项目名称	竣工时间	期初余额	期末余额
佘山曼茶园	2010-2015 年	1,689,569,516.74	1,689,569,516.74
无锡财富中心	2013-2016 年	270,149,079.75	192,197,568.24
苏州苏纶场	2009-2014 年	423,019,994.68	
湖州龙溪翡翠项目	2016 年	1,186,388,001.48	1,042,059,689.86
嘉善阳光城	2008-2017 年	52,114,936.87	46,909,397.69
南京嘉业国际城、阳光城	2007-2013 年	67,614,822.66	64,667,982.50
徐汇城市之光	2012-2013 年	28,824,936.00	27,892,236.00
城市客厅项目	2015-2017 年	499,582,284.10	481,804,336.43
其他	2007-2016 年	89,348,318.13	68,142,728.16
合计	--	4,306,611,890.41	3,613,243,455.62

按下列格式分项目披露“分期收款开发产品”、“出租开发产品”、“周转房”：

单位： 元

项目名称	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
苏州阳光城、阳光假日	49,623,243.52		49,423,574.37	199,669.15

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

合计	49,623,243.52		49,423,574.37	199,669.15

（2）存货跌价准备

按下列格式披露存货跌价准备金计提情况：

按性质分类：

单位： 元

项目	期初余额	本期增加金额		本期减少金额		期末余额	备注
		计提	其他	转回或转销	其他		
开发成本	151,496,123.77				151,496,123.77		
开发产品	77,921,475.11	431,915.56		1,930,504.15		76,422,886.52	
出租开发产品	30,438,174.36			30,438,174.36			
合计	259,855,773.24	431,915.56		32,368,678.51	151,496,123.77	76,422,886.52	--

按主要项目分类：

单位： 元

项目名称	期初余额	本期增加金额		本期减少金额		期末余额	备注
		计提	其他	转回或转销	其他		

（3）存货期末余额中利息资本化率的情况

存货2019年年末余额中含有借款费用资本化的金额为106,863.22 万元，本年借款费用资本化金额为7,347.88 万元，本年度用于借款利息费用的资本化率为9.51%。

（4）存货受限情况

按项目披露受限存货情况：

单位： 元

项目名称	期初余额	期末余额	受限原因

（5）期末建造合同形成的已完工未结算资产情况

单位：

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

项目	金额

其他说明：

注：（1）2019年存货转为投资性房地产的金额为5,275,989.84 元。

（2）年末用于借款抵押的存货价值为430,946.54 万元。详见“附注七、81、所有权或使用权受到限制的资产”。

10、合同资产

单位： 元

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

合同资产的账面价值在本期内发生的重大变动金额和原因：

单位： 元

项目	变动金额	变动原因

如是按照预期信用损失一般模型计提合同资产坏账准备，请参照其他应收款的披露方式披露坏账准备的相关信息：

□ 适用 √ 不适用

本期合同资产计提减值准备情况

单位： 元

项目	本期计提	本期转回	本期转销/核销	原因

其他说明：

11、持有待售资产

单位： 元

项目	期末账面余额	减值准备	期末账面价值	公允价值	预计处置费用	预计处置时间

其他说明：

12、一年内到期的非流动资产

单位： 元

项目	期末余额	期初余额

重要的债权投资/其他债权投资

单位： 元

债权项目	期末余额				期初余额			
	面值	票面利率	实际利率	到期日	面值	票面利率	实际利率	到期日

其他说明：

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

13、其他流动资产

是否已执行新收入准则

□ 是 √ 否

单位： 元

项目	期末余额	期初余额
预缴企业所得税	5,223,367.59	5,460,251.97
预缴及待抵扣增值税	49,844,318.76	24,717,567.78
预缴营业税	1,373,568.07	3,029,551.37
预缴土地增值税	3,604,383.77	2,452,573.46
预缴城建税	384,059.87	192,075.56
预缴教育费附加	280,020.89	185,819.31
其他	72,509,404.63	1,916,452.91
合计	133,219,123.58	37,954,292.36

其他说明：

14、债权投资

单位： 元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值

重要的债权投资

单位： 元

债权项目	期末余额				期初余额			
	面值	票面利率	实际利率	到期日	面值	票面利率	实际利率	到期日

减值准备计提情况

单位： 元

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)	
2019 年 1 月 1 日余额在本期	——	——	——	——

损失准备本期变动金额重大的账面余额变动情况

□ 适用 √ 不适用

其他说明：

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

15、其他债权投资

单位： 元

项目	期初余额	应计利息	本期公允价值变动	期末余额	成本	累计公允价值变动	累计在其他综合收益中确认的损失准备	备注

重要的其他债权投资

单位： 元

其他债权项目	期末余额				期初余额			
	面值	票面利率	实际利率	到期日	面值	票面利率	实际利率	到期日

减值准备计提情况

单位： 元

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)	
2019 年 1 月 1 日余额在本期	——	——	——	——

损失准备本期变动金额重大的账面余额变动情况

□ 适用 √ 不适用

其他说明：

16、长期应收款

（1）长期应收款情况

单位： 元

项目	期末余额			期初余额			折现率区间
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值	

坏账准备减值情况

单位： 元

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)	
2019 年 1 月 1 日余额在本期	——	——	——	——

损失准备本期变动金额重大的账面余额变动情况

□ 适用 √ 不适用

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

（2）因金融资产转移而终止确认的长期应收款

（3）转移长期应收款且继续涉入形成的资产、负债金额

其他说明

17、长期股权投资

单位： 元

被投资单位	期初余额(账面价值)	本期增减变动								期末余额(账面价值)	减值准备期末余额
		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	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
一、合营企业											
二、联营企业											
南通嘉中置业有限公司	3,115,832.79			-201,471.82						2,914,360.97	
苏州嘉吉实业有限公司	5,401,630.21			-2,417.58						5,399,212.63	
上海悦昌置业有限公司	0.00									0.00	
苏州嘉运实业有限公司	0.00									0.00	
浙江中佳中央空调经营有限公司	0.00									0.00	
上海嘉琨投资管理有限公司	100,000.00									100,000.00	
中瑞澳银资产管理有限公司	500,000.00									500,000.00	
小计	9,117,463.00			-203,889.40						8,913,573.60	
合计	9,117,463			-203,889.						8,913,573	

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

	.00			40						.60	

其他说明

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

18、其他权益工具投资

单位： 元

项目	期末余额	期初余额

分项披露本期非交易性权益工具投资

单位： 元

项目名称	确认的股利收入	累计利得	累计损失	其他综合收益转入留存收益的金额	指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的原因	其他综合收益转入留存收益的原因

其他说明：

19、其他非流动金融资产

单位： 元

项目	期末余额	期初余额
分类以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	3,750,000.00	3,750,000.00
合计	3,750,000.00	3,750,000.00

其他说明：

注：权益工具投资为未上市公司股权，由于该股权在活跃市场上没有报价，其公允价值不能可靠计量，故权益工具投资以账面价值计量。

20、投资性房地产

（1）采用成本计量模式的投资性房地产

□ 适用 √ 不适用

（2）采用公允价值计量模式的投资性房地产

√ 适用 □ 不适用

单位： 元

项目	房屋、建筑物	土地使用权	在建工程	合计
一、期初余额	4,812,066,500.00		110,162,500.00	4,922,229,000.00

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

二、本期变动	-344,264,600.00		5,178,200.00	-339,086,400.00
加：外购				
存货\固定资产\在建工程转入			5,275,989.84	5,275,989.84
企业合并增加				
减：处置	129,491,448.43			129,491,448.43
其他转出	219,688,600.00			219,688,600.00
公允价值变动	4,915,448.43		-97,789.84	4,817,658.59
三、期末余额	4,467,801,900.00		115,340,700.00	4,583,142,600.00

公司需遵守《深圳证券交易所行业信息披露指引第 3 号——上市公司从事房地产业务》的披露要求

采用公允价值计量的投资性房地产按项目披露：

单位： 元

项目名称	地理位置	竣工时间	建筑面积	报告期租金收入	期初公允价值	期末公允价值	公允价值变动幅度	公允价值变动原因及报告索引
湖州阳光假日	太湖旅游度假区梅东 14 号地块	2013 年 09 月 01 日	19,634.50	0.00	139,994,000.00	139,994,000.00	0.00%	中联评报字【2020】第 547 号
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	2009 年 04 月 17 日	16,831.84	2,485,958.48	467,925,200.00	469,608,300.00	0.36%	中联评报字【2020】第 547 号
无锡财富中心	无锡市滨湖区太湖新城金融商务第一街区	2014 年 07 月 02 日	126,573.92	7,543,353.78	1,664,610,100.00	1,516,717,400.00	-8.88%	中联评报字【2020】第 547 号
崇福城市客厅	桐乡市崇福镇崇民大道 1053 号 1 幢	2016 年 12 月 29 日	19,876.59	2,486,718.85	124,184,900.00	124,356,400.00	0.14%	中联评报字【2020】第 547 号
店口城市客厅	诸暨市店口镇中央路 291 号 1-6 号楼	2014 年 12 月 01 日	46,090.36	7,682,708.38	405,595,200.00	406,517,000.00	0.23%	中联评报字【2020】第 547 号

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

分水城市客厅	桐庐分水镇五云路 31 号	2017 年 02 月 28 日	8,656.74	0.00	54,520,200.00	55,403,200.00	1.62%	中联评报字【2020】第 547 号
枫桥城市客厅	浙江省诸暨市枫桥镇枫一村	2017 年 01 月 10 日	8,678.11	603,940.66	47,193,600.00	47,592,200.00	0.84%	中联评报字【2020】第 547 号
海盐城市客厅	海盐县武原街道新桥北路 231 号	2016 年 01 月 22 日	62,845.95	14,762,995.92	438,389,700.00	441,810,500.00	0.78%	中联评报字【2020】第 547 号
横村城市客厅	桐庐横村镇桐千路 828 号	2015 年 10 月 28 日	8,596.63	1,051,517.01	66,565,500.00	67,053,800.00	0.73%	中联评报字【2020】第 547 号
瓶窑城市客厅	余杭区瓶窑镇瓶仓大道	2017 年 01 月 23 日	25,848.18	2,622,059.10	133,893,900.00	135,525,000.00	1.22%	中联评报字【2020】第 547 号
双林城市客厅	湖州市南浔区双林镇跳家扇村前兴桥	2015 年 10 月 26 日	9,242.19	1,830,032.16	84,103,900.00	84,103,900.00	0.00%	中联评报字【2020】第 547 号
塘栖城市客厅	杭州市余杭区塘栖镇嘉凯城商业中心	2015 年 10 月 01 日	19,785.70	3,150,905.16	109,646,700.00	109,926,600.00	0.26%	中联评报字【2020】第 547 号
新埭城市客厅	平湖市新埭镇虹桥路 669 弄 1 幢	2016 年 09 月 29 日	8,569.14	1,429,062.30	49,073,900.00	49,897,000.00	1.68%	中联评报字【2020】第 547 号
泽国城市客厅	台州市泽国镇泽国大道 475 号	2016 年 09 月 21 日	17,891.12	3,627,171.82	120,638,000.00	121,483,700.00	0.70%	中联评报字【2020】第 547 号
湖州龙溪翡翠	湖州市红旗路与龙溪南路交叉口西北侧	2020 年 06 月 30 日	22,223.80	775,449.50	286,597,300.00	291,866,300.00	1.84%	中联评报字【2020】第 547 号
苏州阳光假日	苏州新区珠江路 121 号	2005 年 12 月 01 日	17,610.68	1,401,057.29	110,836,500.00	100,936,400.00	-8.93%	中联评报字【2020】第 547 号
江西中凯国际大厦	南昌高新	2006 年 01	34,340.48	10,783,20	188,804,0	192,306,700.00	1.86%	中联评报字

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

	区京东大道 698 号	月 01 日		9.99	00.00			【2020】第 547 号
浙江中江农贸市场	杭州市下城区莫衙营 122-2 号	2002 年 06 月 28 日	1,403.80	700,659.96	9,728,400.00	9,756,400.00	0.29%	中联评报字【2020】第 547 号
杭州中山大厦	中山中路 115 号	1998 年 01 月 01 日	191.61		2,364,500.00	2,412,800.00	2.04%	中联评报字【2020】第 547 号
徐汇城市之光	上海虹桥路 536 号 3-5 层	2013 年 12 月 31 日	4,451.03		210,934,300.00	215,875,000.00	2.34%	中联评报字【2020】第 547 号
小计				62,936,800.36	4,715,599,800.00	4,583,142,600.00	-2.81%	
苏州苏纶场（注）	苏州市人民路 239 号 22#幢超市	2009 年 12 月 01 日	21,981.83		206,629,200.00			
小计					206,629,200.00			
合计	——	——		62,936,800.36	4,922,229,000.00	4,583,142,600.00		——

公司是否存在当期处于建设期的投资性房地产

√ 是 □ 否

本期处于建设期的投资性房地产情况：

单位： 元

项目名称	所处位置	开工日期	预计投资总额	期初金额	期末金额	预计竣工时间
湖州龙溪翡翠	湖州市红旗路与龙溪南路交叉口西北侧	2012 年 01 月 01 日		110,162,500.00	115,340,700.00	2020 年 06 月 30 日

公司是否存在当期新增以公允价值计量的投资性房地产

□ 是 √ 否

（3）未办妥产权证书的投资性房地产情况

单位： 元

项目	账面价值	未办妥产权证书原因
湖州龙溪翡翠商业	115,340,700.00	尚未竣工
无锡财富中心	1,516,717,400.00	已办理初始登记

其他说明

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

注：苏州苏纶场项目随同子公司苏州嘉和欣实业有限公司股权转让。

上述投资性房地产中用于借款抵押的投资性房地产账面净值299,773.39万元。抵押情况详见“附注七、81、所有权或使用权受到限制的资产”。

21、固定资产

单位： 元

项目	期末余额	期初余额
固定资产	851,110,536.14	172,428,598.17
合计	851,110,536.14	172,428,598.17

（1）固定资产情况

单位： 元

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输设备	电影放映设备	办公设备及其他	合计
一、账面原值：						
1.期初余额	110,856,926.01	62,075,789.19	59,220,941.42	76,706,718.60	64,483,933.89	373,344,309.11
2.本期增加金额	620,000.00	10,100.00	3,203.88	773,302,515.39	1,165,520.76	775,101,340.03
（1）购置	620,000.00	10,100.00	3,203.88	232,423.13	1,165,520.76	2,031,247.77
（2）在建工程转入						
（3）企业合并增加						
融资租入				773,070,092.26		773,070,092.26
3.本期减少金额	1,469,031.88	1,509,420.78	19,338,698.49	9,727,795.75	7,001,685.67	39,046,632.57
（1）处置或报废	1,459,031.88	104,069.81	16,762,259.90	9,727,795.75	3,271,550.10	31,324,707.44
其他	10,000.00	1,405,350.97	2,576,438.59		3,730,135.57	7,721,925.13
4.期末余额	110,007,894.13	60,576,468.41	39,885,446.81	840,281,438.24	58,647,768.98	1,109,399,016.57
二、累计折旧						
1.期初余额	30,070,542.72	48,505,848.39	56,668,117.72	21,387,948.19	40,469,288.80	197,101,745.82
2.本期增加金额	6,505,153.38	4,641,850.83	647,990.25	76,492,402.67	3,520,244.37	91,807,641.50
（1）计提	6,505,153.38	4,641,850.83	647,990.25	76,492,402.67	3,520,244.37	91,807,641.50

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

3.本期减少金额	662,068.56	949,327.12	18,331,916.73	4,436,742.83	6,240,851.65	30,620,906.89
（1）处置或报废	658,387.62	95,666.92	16,055,604.00	4,436,742.83	3,064,818.93	24,311,220.30
其他	3,680.94	853,660.20	2,276,312.73		3,176,032.72	6,309,686.59
4.期末余额	35,913,627.54	52,198,372.10	38,984,191.24	93,443,608.03	37,748,681.52	258,288,480.43
三、减值准备						
1.期初余额				3,813,965.12		3,813,965.12
2.本期增加金额						
（1）计提						
3.本期减少金额				3,813,965.12		3,813,965.12
（1）处置或报废				3,813,965.12		3,813,965.12
4.期末余额						
四、账面价值						
1.期末账面价值	74,094,266.59	8,378,096.31	901,255.57	746,837,830.21	20,899,087.46	851,110,536.14
2.期初账面价值	80,786,383.29	13,569,940.80	2,552,823.70	51,504,805.29	24,014,645.09	172,428,598.17

（2）暂时闲置的固定资产情况

单位： 元

项目	账面原值	累计折旧	减值准备	账面价值	备注

（3）通过融资租赁租入的固定资产情况

单位： 元

项目	账面原值	累计折旧	减值准备	账面价值
电影放映设备	773,070,092.26	69,247,297.86		703,822,794.40
合 计	773,070,092.26	69,247,297.86		703,822,794.40

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

（4）通过经营租赁租出的固定资产

单位： 元

项目	期末账面价值

（5）未办妥产权证书的固定资产情况

单位： 元

项目	账面价值	未办妥产权证书的原因

其他说明

上述固定资产中用于借款抵押的账面净值7,862.14 万元。抵押情况详见“附注七、81、所有权或使用权受到限制的资产”。

（6）固定资产清理

单位： 元

项目	期末余额	期初余额

其他说明

22、在建工程

单位： 元

项目	期末余额	期初余额
在建工程		17,979,604.12
合计	0.00	17,979,604.12

（1）在建工程情况

单位： 元

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
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	17,979,604.12	17,979,604.12		17,979,604.12		17,979,604.12

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

（2）重要在建工程项目本期变动情况

单位： 元

项目名称	预算数	期初余额	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
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		17,979,604.12				17,979,604.12

（3）本期计提在建工程减值准备情况

单位： 元

项目	本期计提金额	计提原因
宁夏石嘴山影院	8,782,647.78	该项目已暂停，后续建设可能性较小。
北京孙河易事达项目	3,373,507.50	该项目已暂停，后续建设可能性较小。
上海夏都小镇项目	4,381,903.90	该项目已暂停，后续建设可能性较小。
周浦永乐项目	1,144,000.00	该项目已暂停，后续建设可能性较小。
其他	297,544.94	该项目已暂停，后续建设可能性较小。
合计	17,979,604.12	--

其他说明

（4）工程物资

单位： 元

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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

其他说明：

23、生产性生物资产

（1）采用成本计量模式的生产性生物资产

□ 适用 √ 不适用

（2）采用公允价值计量模式的生产性生物资产

□ 适用 √ 不适用

24、油气资产

□ 适用 √ 不适用

25、使用权资产

单位： 元

项目		合计

其他说明：

26、无形资产

（1）无形资产情况

单位： 元

项目	土地使用权	专利权	非专利技术	软件	合计
一、账面原值					
1.期初余额	7,106,469.00			7,642,340.78	14,748,809.78
2.本期增加金额				589,774.81	589,774.81
（1）购置				589,774.81	589,774.81
（2）内部研发					
（3）企业合并增加					
3.本期减少金额				182,681.26	182,681.26
（1）处置					
其他				182,681.26	182,681.26

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

4.期末余额	7,106,469.00			8,049,434.33	15,155,903.33
二、累计摊销					
1.期初余额	4,934,756.70			5,506,220.48	10,440,977.18
2.本期增加金额	436,199.61			607,951.65	1,044,151.26
（1）计提	436,199.61			607,951.65	1,044,151.26
3.本期减少金额				15,223.45	15,223.45
（1）处置					
其他				15,223.45	15,223.45
4.期末余额	5,370,956.31			6,098,948.68	11,469,904.99
三、减值准备					
1.期初余额				322,500.00	322,500.00
2.本期增加金额					
（1）计提					
3.本期减少金额					
（1）处置					
4.期末余额				322,500.00	322,500.00
四、账面价值					
1.期末账面价值	1,735,512.69			1,627,985.65	3,363,498.34
2.期初账面价值	2,171,712.30			1,813,620.30	3,985,332.60

本期末通过公司内部研发形成的无形资产占无形资产余额的比例 0.00%。

（2）未办妥产权证书的土地使用权情况

单位： 元

项目	账面价值	未办妥产权证书的原因

其他说明：

上述无形资产中用于借款抵押的账面净值 36.31 万元。抵押情况详见“附注七、81、所有权或使用权受到限制的资产”。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

27、开发支出

单位： 元

项目	期初余额	本期增加金额			本期减少金额			期末余额
		内部开发支出	其他		确认为无形资产	转入当期损益		
合计								

其他说明

28、商誉

（1）商誉账面原值

单位： 元

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初余额	本期增加		本期减少		期末余额
		企业合并形成的		处置		
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
北京明星时代影院投资有限公司	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
合计	427,085,677.77					427,085,677.77

（2）商誉减值准备

单位： 元

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初余额	本期增加		本期减少		期末余额
		计提		处置		
浙江万振能源有限公司	450,000.00					450,000.00
上海中凯置业有限公司	71,309,734.72					71,309,734.72
北京明星时代影院投资有限公司	266,648,789.41					266,648,789.41

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

艾美（北京）影院投资有限公司	6,769,775.11					6,769,775.11
合计	345,178,299.24					345,178,299.24

商誉所在资产组或资产组组合的相关信息

截至2019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	
上海中凯置业有限公司	71,309,734.72	71,309,734.72	
二、北京明星时代影院投资有限公司	348,556,167.94	266,648,789.41	81,907,378.53
北京明星时代数字电影院线有限公司	272,570,831.34	203,344,149.60	69,226,681.74
贵阳光影无比影城有限公司	75,985,336.60	63,304,639.81	12,680,696.79
三、艾美（北京）影院投资有限公司	6,769,775.11	6,769,775.11	
艾美（北京）影院投资有限公司	6,769,775.11	6,769,775.11	
四、浙江万振能源有限公司	450,000.00	450,000.00	

说明商誉减值测试过程、关键参数（如预计未来现金流量现值时的预测期增长率、稳定期增长率、利润率、折现率、预测期等）及商誉减值损失的确认方法：

计算上述资产组的可收回金额的关键假设及其依据如下：

收购北京明星时代影院投资有限公司形成的商誉

北京明星时代影院投资有限公司目前有盈利能力的主要经营实体为北京明星时代数字电影院线有限公司、贵阳光影无比影城有限公司，因此北京明星时代影院投资有限公司形成的商誉，以北京明星时代数字电影院线有限公司、贵阳光影无比影城有限公司为资产组进行减值测试。资产组可收回金额按照预计未来现金流量的现值计算，并使用15.37%的折现率，收益期的确定采用永续年期，其中2020年至2024年未来现金流量基于管理层所做出的未来5年现金流量预测决定，根据资产组经营状况及经营计划，收益状况处于变化中，2025年起为永续经营，假设各资产组预测期以后的现金流量维持不变。在预计未来现金流量时使用的其他关键假设还有：在现有管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与目前保持一致；经营层、业务团队人员能够满足业务需要，且人员稳定，业务能力基本保持不变等。

商誉减值测试的影响

其他说明

29、长期待摊费用

单位： 元

项目	期初余额	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	127,588,478.86	7,522,829.26	18,627,855.89		116,483,452.23
融资顾问费用	3,511,750.00		2,257,000.00		1,254,750.00

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

合计	131,100,228.86	7,522,829.26	20,884,855.89		117,738,202.23

其他说明

30、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

单位： 元

项目	期末余额		期初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	36,797,188.96	9,199,297.24	37,106,308.80	9,276,577.20
内部交易未实现利润	8,422,230.00	2,105,557.50	21,782,176.44	5,445,544.11
可抵扣亏损			3,897,979.80	974,494.95
合计	45,219,418.96	11,304,854.74	62,786,465.04	15,696,616.26

（2）未经抵销的递延所得税负债

单位： 元

项目	期末余额		期初余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
投资性房地产公允价值变动	1,488,729,769.96	372,182,442.49	1,520,482,394.44	380,120,598.61
合计	1,488,729,769.96	372,182,442.49	1,520,482,394.44	380,120,598.61

（3）以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

单位： 元

项目	递延所得税资产和负债期末互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债期末余额	递延所得税资产和负债期初互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债期初余额
递延所得税资产		11,304,854.74		15,696,616.26
递延所得税负债		372,182,442.49		380,120,598.61

（4）未确认递延所得税资产明细

单位： 元

项目	期末余额	期初余额
可抵扣暂时性差异	1,306,937,684.56	1,428,124,005.27
可抵扣亏损	2,997,370,691.21	3,293,142,663.46
合计	4,304,308,375.77	4,721,266,668.73

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

（5）未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

单位： 元

年份	期末金额	期初金额	备注
2019 年		233,541,710.50	
2020 年	716,575,426.16	841,322,113.87	
2021 年	431,794,780.83	536,287,775.75	
2022 年	562,720,157.85	682,564,199.55	
2023 年	621,440,961.29	999,426,863.79	
2024 年	664,839,365.08		
合计	2,997,370,691.21	3,293,142,663.46	--

其他说明：

31、其他非流动资产

是否已执行新收入准则

□ 是 √ 否

单位： 元

项目	期末余额	期初余额
华鑫定向资产管理计划	18,710,000.00	18,710,000.00
中海恒信专项资产管理计划		
合计	18,710,000.00	18,710,000.00

其他说明：

32、短期借款

（1）短期借款分类

单位： 元

项目	期末余额	期初余额
质押借款	750,000,000.00	
抵押借款	739,700,000.00	937,244,632.58
保证借款	23,400,000.00	557,360,000.00
合计	1,513,100,000.00	1,494,604,632.58

短期借款分类的说明：

抵押借款的抵押资产类别以及金额，参见附注七、81、所有权或使用权受到限制的资产。保证借款的保证情况详见附注十二、5、（4）关联担保情况。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

（2）已逾期未偿还的短期借款情况

本期末已逾期未偿还的短期借款总额为 0.00 元，其中重要的已逾期未偿还的短期借款情况如下：

单位： 元

借款单位	期末余额	借款利率	逾期时间	逾期利率

其他说明：

33、交易性金融负债

单位： 元

项目	期末余额	期初余额
其中：		
其中：		

其他说明：

34、衍生金融负债

单位： 元

项目	期末余额	期初余额

其他说明：

35、应付票据

单位： 元

种类	期末余额	期初余额
商业承兑汇票	205,556,750.80	
合计	205,556,750.80	

本期末已到期未支付的应付票据总额为 0.00 元。

36、应付账款

（1）应付账款列示

单位： 元

项目	期末余额	期初余额
应付工程款、暂估工程款、应付设备款	1,053,591,935.31	1,327,442,480.63
应付分账款	11,819,428.66	4,199,649.27
应付租金	29,827,789.26	16,470,256.73
应付服务费	221,157.05	2,077,583.94

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

其他	51,658,144.99	16,165,227.80
合计	1,147,118,455.27	1,366,355,198.37

（2）账龄超过 1 年的重要应付账款

单位： 元

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
应付暂估	647,598,506.84	未结算
合计	647,598,506.84	--

其他说明：

37、预收款项

是否已执行新收入准则

□ 是 √ 否

（1）预收款项列示

单位： 元

项目	期末余额	期初余额
预收房款	272,542,744.56	290,186,255.24
预收租金	15,619,400.51	14,088,078.93
预收物业费	2,677,137.34	14,620,482.74
预收票房	292,700.52	1,067,713.19
会员储值卡	21,871,803.32	4,538,468.62
预收团体业务款	12,268,953.47	
其他	8,657,149.39	4,936,367.54
合计	333,929,889.11	329,437,366.26

（2）账龄超过 1 年的重要预收款项

单位： 元

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
预收房款	39,591,282.46	未交房
合计	39,591,282.46	--

公司需遵守《深圳证券交易所行业信息披露指引第 3 号——上市公司从事房地产业务》的披露要求

预售金额前五的项目收款信息：

单位： 元

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	项目名称	期初余额	期末余额	预计竣工时间	预售比例
1	湖州太湖阳光城、阳光假日	93,578,828.60	36,475,683.80	2010-2019 年	95.81%
2	无锡财富中心	72,427,240.00	100,317,565.50	2013-2016 年	67.17%
3	湖州龙溪翡翠	65,849,946.26	127,776,595.26	2016 年	66.29%
4	城市客厅项目合计	38,156,053.89	7,194,459.00	2015-2017 年	89.60%
5	新江湾城市之光	14,957,695.00		2014 年	100.00%

（3）期末建造合同形成的已结算未完工项目情况

单位： 元

项目	金额

其他说明：

38、合同负债

单位： 元

项目	期末余额	期初余额

报告期内账面价值发生重大变动的金额和原因

单位： 元

项目	变动金额	变动原因

39、应付职工薪酬

（1）应付职工薪酬列示

单位： 元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	23,132,762.46	230,325,605.75	234,918,151.46	18,540,216.75
二、离职后福利-设定提存计划	61,884.37	22,677,941.72	22,631,998.07	107,828.02
三、辞退福利	6,350,772.81	979,284.44	3,559,176.37	3,770,880.88
合计	29,545,419.64	253,982,831.91	261,109,325.90	22,418,925.65

（2）短期薪酬列示

单位： 元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、工资、奖金、津贴和	11,072,372.17	201,731,151.29	201,988,403.23	10,815,120.23

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

补贴				
2、职工福利费	92,481.50	3,682,568.83	3,677,831.76	97,218.57
3、社会保险费	134,150.52	13,185,592.17	13,215,061.26	104,681.43
其中：医疗保险费	53,683.35	11,644,277.32	11,661,554.97	36,405.70
工伤保险费	12,809.45	385,816.85	389,506.16	9,120.14
生育保险费	15,678.77	1,155,498.00	1,164,000.13	7,176.64
其他	51,978.95			51,978.95
4、住房公积金	184,087.89	10,897,772.02	10,942,769.44	139,090.47
5、工会经费和职工教育经费	11,649,670.38	828,521.44	5,094,085.77	7,384,106.05
合计	23,132,762.46	230,325,605.75	234,918,151.46	18,540,216.75

（3）设定提存计划列示

单位： 元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、基本养老保险	55,114.98	21,928,937.63	21,893,802.82	90,249.79
2、失业保险费	6,769.39	749,004.09	738,195.25	17,578.23
合计	61,884.37	22,677,941.72	22,631,998.07	107,828.02

其他说明：

40、应交税费

单位： 元

项目	期末余额	期初余额
增值税	45,493,017.52	40,400,984.62
企业所得税	816,731,538.15	946,199,604.82
个人所得税	9,798,551.99	9,214,961.91
城市维护建设税	4,088,961.72	3,400,771.72
土地增值税	1,182,713,212.79	1,224,886,810.06
营业税	7,419,163.13	15,344,832.14
教育费附加	2,880,604.19	2,438,586.14
房产税	3,332,620.91	3,359,038.47
土地使用税	2,988,898.43	2,353,104.09
其他	429,129.60	178,058.08
水利建设专项资金	298,807.08	296,552.21

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

印花税	948,862.44	478,536.04
合计	2,077,123,367.95	2,248,551,840.30

其他说明：

41、其他应付款

单位： 元

项目	期末余额	期初余额
应付利息	18,849,357.62	25,622,185.54
应付股利	7,663,321.22	7,663,321.22
其他应付款	4,348,546,583.95	4,206,662,494.27
合计	4,375,059,262.79	4,239,948,001.03

（1）应付利息

单位： 元

项目	期末余额	期初余额
分期付息到期还本的长期借款利息	12,749,494.08	19,434,556.06
短期借款应付利息	6,099,863.54	6,187,629.48
合计	18,849,357.62	25,622,185.54

重要的已逾期未支付的利息情况：

单位： 元

借款单位	逾期金额	逾期原因

其他说明：

（2）应付股利

单位： 元

项目	期末余额	期初余额
下属公司自然人股东	7,663,321.22	7,663,321.22
合计	7,663,321.22	7,663,321.22

其他说明，包括重要的超过 1 年未支付的应付股利，应披露未支付原因：

（3）其他应付款

1）按款项性质列示其他应付款

单位： 元

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

项目	期末余额	期初余额
往来款	3,833,483,325.60	3,925,637,137.07
保证金、押金	155,152,199.36	128,508,052.78
其他	359,911,058.99	152,517,304.42
合计	4,348,546,583.95	4,206,662,494.27

2）账龄超过 1 年的重要其他应付款

单位： 元

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
广州市凯隆置业有限公司	574,659,470.02	未结算
合计	574,659,470.02	--

其他说明

42、持有待售负债

单位： 元

项目	期末余额	期初余额
持有待售的处置组--湖州太湖温泉度假酒店有限责任公司的负债：		
应付账款		1,965,858.47
预收款项		1,587,020.07
应付职工薪酬		561,045.09
应交税费		510,189.29
其他应付款		4,078,383.67
合计		8,702,496.59

其他说明：

43、一年内到期的非流动负债

单位： 元

项目	期末余额	期初余额
一年内到期的长期借款	2,356,250,000.00	3,838,950,000.00
一年内到期的长期应付款	289,132,306.60	
合计	2,645,382,306.60	3,838,950,000.00

其他说明：

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

44、其他流动负债

是否已执行新收入准则

□ 是 √ 否

单位： 元

项目	期末余额	期初余额

短期应付债券的增减变动：

单位： 元

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还		期末余额

其他说明：

45、长期借款

（1）长期借款分类

单位： 元

项目	期末余额	期初余额
质押借款	848,000,000.00	
抵押借款	3,815,345,000.00	4,533,050,000.00
保证借款	25,000,000.00	686,300,000.00
减：一年内到期的长期借款（附注七、43）	2,356,250,000.00	3,838,950,000.00
合计	2,332,095,000.00	1,380,400,000.00

长期借款分类的说明：

质押借款的质押情况见附注七、81、所有权或使用权受到限制的资产。
抵押借款的抵押资产情况见附注七、81、所有权或使用权受到限制的资产。
保证借款的保证情况详见附注十二、5、（4）关联担保情况。

其他说明，包括利率区间：

46、应付债券

（1）应付债券

单位： 元

项目	期末余额	期初余额

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

（2）应付债券的增减变动（不包括划分为金融负债的优先股、永续债等其他金融工具）

单位： 元

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还		期末余额
合计	--	--	--								

（3）可转换公司债券的转股条件、转股时间说明

（4）划分为金融负债的其他金融工具说明

期末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具基本情况

期末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况表

单位： 元

发行在外的金融工具	期初		本期增加		本期减少		期末	
	数量	账面价值	数量	账面价值	数量	账面价值	数量	账面价值

其他金融工具划分为金融负债的依据说明

其他说明

47、租赁负债

单位：

项目	期末余额	期初余额

其他说明

48、长期应付款

单位： 元

项目	期末余额	期初余额
长期应付款	344,129,003.26	
合计	344,129,003.26	

（1）按款项性质列示长期应付款

单位： 元

项目	期末余额	期初余额
融资租赁设备款-原值	684,200,884.00	
未确认融资费用	-50,939,574.14	

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

减：一年内到期部分（附注七、43）	289,132,306.60	
合　计	344,129,003.26	

其他说明：

（2）专项应付款

单位：　元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	形成原因

其他说明：

49、长期应付职工薪酬

（1）长期应付职工薪酬表

单位：　元

项目	期末余额	期初余额

（2）设定受益计划变动情况

设定受益计划义务现值：

单位：　元

项目	本期发生额	上期发生额

计划资产：

单位：　元

项目	本期发生额	上期发生额

设定受益计划净负债（净资产）

单位：　元

项目	本期发生额	上期发生额

设定受益计划的内容及与之相关风险、对公司未来现金流量、时间和不确定性的影响说明：

设定受益计划重大精算假设及敏感性分析结果说明：

其他说明：

50、预计负债

是否已执行新收入准则

□ 是 √ 否

单位：　元

项目	期末余额	期初余额	形成原因
其他	9,514,952.40	9,514,952.40	注 1

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

合计	9,514,952.40	9,514,952.40	--

其他说明，包括重要预计负债的相关重要假设、估计说明：

注1：杭州中江置业有限公司（以下简称“杭州中江”）根据杭州市政府有关文件于2007年5月拆除原东方商城的所有建筑物，但尚未与部分原东方商城经营户达成拆迁补偿协议，杭州中江为此确认了一项负债，金额1,400万元。截至2019年12月31日，已支付补偿款449万元，余额为951.50万元。

51、递延收益

单位： 元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	形成原因
政府补助	4,229,611.34		1,921,782.18	2,307,829.16	
合计	4,229,611.34		1,921,782.18	2,307,829.16	--

涉及政府补助的项目：

单位： 元

负债项目	期初余额	本期新增补助金额	本期计入营业外收入金额	本期计入其他收益金额	本期冲减成本费用金额	其他变动	期末余额	与资产相关/与收益相关
项目基础设施资金返还及补助等	313,115.16						313,115.16	与资产相关
其他	3,916,496.18			1,921,782.18			1,994,714.00	与资产相关
合 计	4,229,611.34			1,921,782.18			2,307,829.16	

其他说明：

52、其他非流动负债

是否已执行新收入准则

□ 是 √ 否

单位： 元

项目	期末余额	期初余额

其他说明：

53、股本

单位：元

	期初余额	本次变动增减（+、-）					期末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总数	1,804,191,500.						1,804,191,500.

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

	00						00

其他说明：

54、其他权益工具

（1）期末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具基本情况

（2）期末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况表

单位： 元

发行在外的金融工具	期初		本期增加		本期减少		期末	
	数量	账面价值	数量	账面价值	数量	账面价值	数量	账面价值

其他权益工具本期增减变动情况、变动原因说明，以及相关会计处理的依据：

其他说明：

55、资本公积

单位： 元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
其他资本公积	100,390,615.89			100,390,615.89
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
合计	-890,962,584.11			-890,962,584.11

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

56、库存股

单位： 元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

57、其他综合收益

单位： 元

项目	期初余额	本期发生额						期末余额
		本期所得税前发生额	减：前期计入其他综合收益当期转入	减：前期计入其他综合收益	减：所得税费用	税后归属于母公司	税后归属于少数股东	

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

			损益	当期转入留存收益				
二、将重分类进损益的其他综合收益	666,284,538.52		2,717,366.92		679,341.73	-1,198,290.48	-839,734.71	665,086,248.04
存货转为投资性房地产的其他综合收益	666,284,538.52		2,717,366.92		679,341.73	-1,198,290.48	-839,734.71	665,086,248.04
其他综合收益合计	666,284,538.52		2,717,366.92		679,341.73	-1,198,290.48	-839,734.71	665,086,248.04

其他说明，包括对现金流量套期损益的有效部分转为被套期项目初始确认金额调整：

58、专项储备

单位： 元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

59、盈余公积

单位： 元

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

盈余公积说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

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。

60、未分配利润

单位： 元

项目	本期	上期
调整前上期末未分配利润	1,567,356,544.20	3,131,403,554.49
调整后期初未分配利润	1,567,356,544.20	3,131,403,554.49
加：本期归属于母公司所有者的净利润	114,369,818.83	-1,564,047,010.29
其他（注）	2,304,923.85	
期末未分配利润	1,679,421,439.18	1,567,356,544.20

注：其他项为收购苏州名镇天下商业管理有限公司及嘉凯城城镇化建设发展（常州）横林有限公司少数股东股权所致。

调整期初未分配利润明细：

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

1)、由于《企业会计准则》及其相关新规定进行追溯调整，影响期初未分配利润 0.00 元。

2)、由于会计政策变更，影响期初未分配利润 0.00 元。

3)、由于重大会计差错更正，影响期初未分配利润 0.00 元。

4)、由于同一控制导致的合并范围变更，影响期初未分配利润 0.00 元。

5)、其他调整合计影响期初未分配利润 0.00 元。

61、营业收入和营业成本

单位： 元

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	1,446,261,994.52	1,132,386,762.27	981,392,497.31	1,011,437,876.12
其他业务	205,718,024.02	142,318,678.92	712,766,101.66	459,428,855.00
合计	1,651,980,018.54	1,274,705,441.19	1,694,158,598.97	1,470,866,731.12

是否已执行新收入准则

□ 是 √ 否

其他说明

主营业务（分行业）

行业名称	本期金额		上期金额	
	收入	成本	收入	成本
房屋销售	614,145,153.99	379,418,898.78	723,592,444.31	525,560,470.92
物业管理	144,320,184.19	130,268,646.73	204,893,587.24	192,925,732.62
影视放映	619,119,063.45	512,520,410.70	31,663,673.99	47,653,380.21
其他	103,464,625.14	144,543,506.42	111,589,064.37	266,415,622.10
小 计	1,481,049,026.77	1,166,751,462.63	1,071,738,769.91	1,032,555,205.85
减：内部抵销数	34,787,032.25	34,364,700.36	90,346,272.60	21,117,329.73
合 计	1,446,261,994.52	1,132,386,762.27	981,392,497.31	1,011,437,876.12

公司需遵守《深圳证券交易所行业信息披露指引第 3 号——上市公司从事房地产业务》的披露要求

报告期内确认收入金额前五的项目信息：

单位： 元

序号	项目名称	收入金额
1	湖州龙溪翡翠项目	219,513,732.44
2	无锡财富中心项目	253,971,419.46
3	湖州太湖阳光城项目	153,162,517.17
4	新江湾城市之光项目	36,485,444.26
5	苏州阳光城项目	18,733,332.95

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

62、税金及附加

单位： 元

项目	本期发生额	上期发生额
城市维护建设税	4,445,315.51	5,986,351.51
教育费附加	3,241,761.78	3,990,678.32
房产税	9,659,503.22	16,455,127.16
土地使用税	5,224,463.50	7,848,262.57
车船使用税	60,660.00	58,380.00
印花税	1,793,365.74	1,420,952.77
营业税	1,575,006.00	24,509,611.24
土地增值税	43,401,453.57	73,537,402.27
文化建设事业费	720,347.15	
其他	81,366.47	85,481.97
合计	70,203,242.94	133,892,247.81

其他说明：

各项税金及附加的计缴标准详见附注六、税项

63、销售费用

单位： 元

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	9,253,950.82	15,348,701.59
水电费	1,611,991.77	319,765.15
办公费用	695,085.72	187,850.27
业务招待费	2,060.00	14,254.50
广告费	3,119,416.50	1,051,117.84
宣传策划费、佣金	44,216,999.07	9,752,192.20
折旧摊销费	955,232.48	859,480.24
运输费	279,381.45	18,062.97
差旅费	730,784.48	613,825.56
其他	8,812,815.47	23,808,405.16
合计	69,677,717.76	51,973,655.48

其他说明：

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

64、管理费用

单位： 元

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	122,361,994.77	127,652,274.24
业务招待费	6,955,067.45	5,360,270.35
汽车使用费	1,542,671.68	1,918,444.62
差旅费、办公费	7,226,000.58	10,330,496.84
中介费用	28,979,209.52	36,205,776.61
折旧摊销费	10,452,137.58	13,524,094.28
水电能耗	1,878,480.11	8,593,552.76
租赁费	7,998,609.63	3,882,352.33
残疾人保障金费	1,015,449.42	1,564,930.73
其他	7,393,916.19	23,691,994.26
合计	195,803,536.93	232,724,187.02

其他说明：

65、研发费用

单位： 元

项目	本期发生额	上期发生额

其他说明：

66、财务费用

单位： 元

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	784,173,639.52	684,928,767.19
减：利息收入	126,776,055.50	113,337,233.67
汇兑损益	-3,511.82	-10,219.35
银行手续费	2,516,738.73	2,787,297.79
其他	35,980,610.50	1,725,406.21
合计	695,891,421.43	576,094,018.17

其他说明：

67、其他收益

单位： 元

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

产生其他收益的来源	本期发生额	上期发生额
税收返还及税务优惠	872,175.42	896,071.65
政府扶持资金	5,598,413.28	867,461.75
政府经营奖励金		28,217.82
电影专资返还优惠	4,963,635.75	
其他		51,135.29
合　计	11,434,224.45	1,842,886.51

68、投资收益

单位：　元

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	-203,889.40	-71,100.27
处置长期股权投资产生的投资收益	1,141,890,047.27	97,965,714.62
其他	-70,887,238.36	-2,440,000.00
合计	1,070,798,919.51	95,454,614.35

其他说明：

69、净敞口套期收益

单位：　元

项目	本期发生额	上期发生额

其他说明：

70、公允价值变动收益

单位：　元

产生公允价值变动收益的来源	本期发生额	上期发生额
按公允价值计量的投资性房地产	4,817,658.59	-147,058,202.44
合计	4,817,658.59	-147,058,202.44

其他说明：

71、信用减值损失

单位：　元

项目	本期发生额	上期发生额
其他应收款坏账损失	-54,715,457.77	
应收账款坏账损失	21,821,965.53	

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

合计	-32,893,492.24	

其他说明：

72、资产减值损失

是否已执行新收入准则

□ 是 √ 否

单位： 元

项目	本期发生额	上期发生额
一、坏账损失		-61,249,114.89
二、存货跌价损失	-431,915.56	-229,839,498.13
七、固定资产减值损失		-3,813,965.12
九、在建工程减值损失	-17,979,604.12	
十三、商誉减值损失		-344,728,299.24
十四、其他		-69,020,000.00
合计	-18,411,519.68	-708,650,877.38

其他说明：

73、资产处置收益

单位： 元

资产处置收益的来源	本期发生额	上期发生额
固定资产处置利得或损失	1,788,122.81	4,466,858.77
合 计	1,788,122.81	4,466,858.77

74、营业外收入

单位： 元

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
其他	10,149,606.13	5,767,984.30	10,149,606.13
非流动资产毁损报废利得	11,193.08		11,193.08
合计	10,160,799.21	5,767,984.30	10,160,799.21

计入当期损益的政府补助：

单位： 元

补助项目	发放主体	发放原因	性质类型	补贴是否影响当年盈亏	是否特殊补贴	本期发生金额	上期发生金额	与资产相关/与收益相关

其他说明：

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

75、营业外支出

单位： 元

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
对外捐赠	4,000.00	4,600.00	4,000.00
非流动资产毁损报废损失	1,719,998.43	10,029,530.56	1,719,998.43
水利基金、残疾人保障金		2,189.68	
滞纳金、违约金	228,301,300.13	107,896,209.27	228,301,300.13
其他支出	41,339,417.98	354,244.70	41,339,417.98
合计	271,364,716.54	118,286,774.21	271,364,716.54

其他说明：

76、所得税费用

（1）所得税费用表

单位： 元

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	76,041,495.01	7,626,866.82
递延所得税费用	2,141,891.34	9,126,788.13
合计	78,183,386.35	16,753,654.95

（2）会计利润与所得税费用调整过程

单位： 元

项目	本期发生额
利润总额	122,028,654.40
按法定/适用税率计算的所得税费用	30,507,163.60
子公司适用不同税率的影响	-4,174,905.79
调整以前期间所得税的影响	6,180,195.49
非应税收入的影响	-64,150.35
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	64,748,750.23
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-198,049,761.08
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	179,036,094.25
所得税费用	78,183,386.35

其他说明

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

77、其他综合收益

详见附注七、57。

78、现金流量表项目

（1）收到的其他与经营活动有关的现金

单位： 元

项目	本期发生额	上期发生额
收到关联单位往来款	11,684,719.57	10,758,921.25
收到非关联单位往来款	337,421,861.27	1,878,893,374.78
收到其他款项	47,651,955.17	124,336,061.87
合计	396,758,536.01	2,013,988,357.90

收到的其他与经营活动有关的现金说明：

（2）支付的其他与经营活动有关的现金

单位： 元

项目	本期发生额	上期发生额
支付关联单位往来款	19,345,323.06	2,189,805.46
支付非关联单位往来款	80,188,655.22	2,641,014,400.42
支付其他费用款项	133,422,534.51	153,286,115.40
合计	232,956,512.79	2,796,490,321.28

支付的其他与经营活动有关的现金说明：

（3）收到的其他与投资活动有关的现金

单位： 元

项目	本期发生额	上期发生额

收到的其他与投资活动有关的现金说明：

（4）支付的其他与投资活动有关的现金

单位： 元

项目	本期发生额	上期发生额
支付收购北京明星时代影院投资有限公司债权款		292,881,111.11
支付收购艾美（北京）影院投资有限公司债权款	10,000,000.00	19,894,654.32

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

注销公司损失		2,440,000.00
合计	10,000,000.00	315,215,765.43

支付的其他与投资活动有关的现金说明：

（5）收到的其他与筹资活动有关的现金

单位： 元

项目	本期发生额	上期发生额
收到广州市凯隆置业有限公司往来款	1,937,500,000.00	1,567,500,000.00
收到青岛嘉凯城房地产开发有限公司往来款		62,953,098.54
收到潍坊国大房地产开发有限公司往来款		105,961,562.42
收到海南华航房地产开发有限公司往来款		65,691,597.78
收到不丧失控制权转让子公司股权款		45,561,647.35
收到杭州浙湘七彩文旅投资管理合伙企业（有限合伙）往来款	38,363,942.09	
收到七彩小镇开发有限公司往来款	100,000,000.00	
收到之江文旅产业股权投资（浙江）有限公司往来款	39,079,582.50	
收回处置公司债权款及利息款	383,245,110.14	
收回受限资金	21,653,403.02	
收回票据保证金及利息款	101,523,333.33	
收到其他公司往来款	18,080,000.00	
收到江苏新时代造船有限公司往来款	300,000,000.00	
合计	2,939,445,371.08	1,847,667,906.09

收到的其他与筹资活动有关的现金说明：

（6）支付的其他与筹资活动有关的现金

单位： 元

项目	本期发生额	上期发生额
融资费用	33,685,519.92	1,000,000.00
质押贷款、按揭保证金受限资金		128,289,471.05
支付广州市凯隆置业有限公司往来款	1,953,120,000.00	1,700,000,000.00
支付南通嘉中置业有限公司往来款	592,560.14	662,000.00

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

支付票据保证金	250,000,000.00	
支付购买少数股权款及利息	110,168,340.00	
支付注销子公司少数股东权益	594,757.56	
支付融资租赁租赁费	286,246,535.79	
支付其他公司往来款	328,993,000.00	
合计	2,963,400,713.41	1,829,951,471.05

支付的其他与筹资活动有关的现金说明：

79、现金流量表补充资料

（1）现金流量表补充资料

单位： 元

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	43,845,268.05	-1,654,609,405.68
加：资产减值准备(注)	51,305,011.92	708,650,877.38
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	91,807,641.50	32,091,854.61
无形资产摊销	1,044,151.26	3,753,576.73
长期待摊费用摊销	20,884,855.89	22,846,843.63
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“—”号填列）	-1,788,122.81	-4,466,858.77
固定资产报废损失（收益以“—”号填列）	1,708,805.35	10,029,530.56
公允价值变动损失（收益以“—”号填列）	-4,817,658.59	147,058,202.44
财务费用（收益以“—”号填列）	820,154,250.02	686,654,173.40
投资损失（收益以“—”号填列）	-1,070,798,919.51	-95,454,614.35
递延所得税资产减少（增加以“—”号填列）	944,480.93	45,913,046.44
递延所得税负债增加（减少以“—”号填列）	1,197,410.41	-36,786,258.31
存货的减少（增加以“—”号填列）	44,925,125.11	169,390,845.69
经营性应收项目的减少（增加以“—”号填列）	-57,265,031.18	-2,609,369,480.20
经营性应付项目的增加（减少以	593,966,475.13	1,795,059,240.89

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

“—”号填列）		
经营活动产生的现金流量净额	537,113,743.48	-779,238,425.54
2．不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：	--	--
3．现金及现金等价物净变动情况：	--	--
现金的期末余额	765,515,817.19	579,419,232.62
减：现金的期初余额	579,419,232.62	827,906,429.92
现金及现金等价物净增加额	186,096,584.57	-248,487,197.30

注：本期金额含“信用减值损失”

（2）本期支付的取得子公司的现金净额

单位： 元

项目	金额
其中：	--
其中：	--
加：以前期间发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	1,658,494.35
其中：	--
杭州光影影院有限公司	1,658,494.35
取得子公司支付的现金净额	1,658,494.35

其他说明：

（3）本期收到的处置子公司的现金净额

单位： 元

项目	金额
本期处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	907,836,640.00
其中：	--
苏州嘉和欣实业有限公司	495,000,000.00
嘉凯城集团物业服务有限公司	136,025,000.00
嘉凯城集团城镇化建设发展有限公司五家子公司组合	186,811,640.00
湖州太湖温泉度假酒店有限责任公司	90,000,000.00
减：丧失控制权日子公司持有的现金及现金等价物	77,675,386.65
其中：	--
苏州嘉和欣实业有限公司	3,052,863.67
嘉凯城集团物业服务有限公司	73,285,135.35

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

嘉凯城集团城镇化建设发展有限公司五家子公司组合	1,157,321.93
湖州太湖温泉度假酒店有限责任公司	180,065.70
加：以前期间处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	65,452,977.42
其中：	--
张家港嘉凯城房地产开发有限公司	8,093,406.21
重庆华葡房地产开发有限公司	21,309,571.21
杭州名城博园置业有限公司	13,000,000.00
杭州嘉凯城滨虹房地产开发有限公司	10,550,000.00
诸暨嘉凯城房地产开发有限公司	12,500,000.00
处置子公司收到的现金净额	895,614,230.77

其他说明：

（4）现金和现金等价物的构成

单位： 元

项目	期末余额	期初余额
一、现金	765,515,817.19	579,419,232.62
其中：库存现金	840,135.62	109,764.91
可随时用于支付的银行存款	763,282,238.87	572,469,959.16
可随时用于支付的其他货币资金	1,393,442.70	6,839,508.55
三、期末现金及现金等价物余额	765,515,817.19	579,419,232.62

其他说明：

80、所有者权益变动表项目注释

说明对上年期末余额进行调整的“其他”项目名称及调整金额等事项：

81、所有权或使用权受到限制的资产

单位： 元

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	11,701,268.73	三个月不能到期的保证金
存货	4,309,465,356.37	注 1
固定资产	78,621,438.25	注 1
无形资产	363,135.83	注 1
其他应收款	1,919,276,710.04	注 3
货币资金	3,876,838.46	冻结资金

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

货币资金	929,919.76	其他受限资金
货币资金	250,000,000.00	借款保证金
投资性房地产	2,997,733,936.19	注 1
合计	9,571,968,603.63	--

其他说明：

注1：截至2019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	昆仑信托有限责任公司	存货	36,204.79	40,000.00	2020-5-27	中国恒大集团
		投资性房地产	8,725.06			
嘉凯城集团股份有限公司	浙商银行股份有限公司苏州分行	投资性房地产	57,733.55	58,500.00	2020-11-12	中国恒大集团
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	投资性房地产	50,552.18	32,000.00	2021-11-29	中国恒大集团
嘉凯城集团股份有限公司	山东省国际信托股份有限公司	存货	31,669.13	22,970.00	2020-3-26	中国恒大集团
湖州嘉恒置业有限公司	中国长城资产管理股份有限公司浙江省分公司	存货	246,065.11	149,084.50	2022-8-21	中国恒大集团
		投资性房地产	29,186.63			
江西浙大中凯科技园发展有限公司	上海浦东发展银行南昌分行	固定资产	314.65	3,250.00	2021-8-30	嘉凯城集团（上海）有限公司
		无形资产	36.31			
		投资性房地产	19,230.67			
嘉凯城（上海）互联网科技有限公司	中铁信托有限责任公司	固定资产	5,490.70	24,000.00	2020-9-11	中国恒大集团、嘉凯城集团股份有限公司
		投资性房地产	45,310.46			
嘉凯城（上海）互联网科技有限公司	中诚信托有限责任公司	投资性房地产	56,822.25	27,000.00	2020-8-30	中国恒大集团
嘉凯城（上海）互联网科技有限公司	中诚信托有限责任公司	固定资产	2,056.80	18,000.00	2021-2-28	中国恒大集团
		存货	13,493.72			
		投资性房地产	17,096.82			
嘉凯城（上海）互联网科技有限公司	昆仑信托有限责任公司	存货	35,756.54	20,000.00	2024-2-25	中国恒大集团
嘉凯城（上海）互联网科技有限公司	陆家嘴国际信托有限公司	存货	58,721.75	30,000.00	2020-11-8	中国恒大集团

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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	存货	9,035.52	30,700.00	2021-9-27	中国恒大集团
		投资性房地产	15,115.77			

注2：截至2019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	32,000.00	2021-11-29	中国恒大集团
嘉凯城集团股份有限公司	渤海国际信托股份有限公司	上海源丰投资发展有限公司100%股权	50,000.00	2020-12-19	恒大集团有限公司
湖州嘉恒置业有限公司	中国长城资产管理股份有限公司浙江省分公司	湖州嘉恒置业有限公司100%股权	149,084.50	2022-8-21	中国恒大集团
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	北京明星时代影院投资有限公司、艾美（北京）影院投资有限公司100%股权	30,700.00	2021-9-27	中国恒大集团

注3：公司及全资子公司嘉凯城集团（浙江）有限公司、浙江同益投资有限公司将持有约19.19亿元应收款项以不超过人民币10.68亿元的价格转让给广东粤财信托有限公司，期限不超过24个月，到期后公司按照合同约定金额回购本次转让的应收款项（回购价格按照实际转让金额加上9.05%/年的溢价款确定）。

82、外币货币性项目

（1）外币货币性项目

单位： 元

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	--	--	
其中：美元	31,108.66	6.9762	217,020.22
欧元			
港币			
应收账款	--	--	
其中：美元			
欧元			
港币			
长期借款	--	--	

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

其中：美元			
欧元			
港币			

其他说明：

（2）境外经营实体说明，包括对于重要的境外经营实体，应披露其境外主要经营地、记账本位币及选择依据，记账本位币发生变化的还应披露原因。

□ 适用 √ 不适用

83、套期

按照套期类别披露套期项目及相关套期工具、被套期风险的定性和定量信息：

84、政府补助

（1）政府补助基本情况

单位： 元

种类	金额	列报项目	计入当期损益的金额
税收返还及税务优惠	872,175.42	其他收益	872,175.42
政府扶持资金	5,598,413.28	其他收益	5,598,413.28
电影专资返还优惠	4,963,635.75	其他收益	4,963,635.75

（2）政府补助退回情况

□ 适用 √ 不适用

其他说明：

85、其他

八、合并范围的变更

1、非同一控制下企业合并

（1）本期发生的非同一控制下企业合并

单位： 元

被购买方名称	股权取得时点	股权取得成本	股权取得比例	股权取得方式	购买日	购买日的确定依据	购买日至期末被购买方的收入	购买日至期末被购买方的净利润

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

其他说明：

（2）合并成本及商誉

单位： 元

合并成本	

合并成本公允价值的确定方法、或有对价及其变动的说明：

大额商誉形成的主要原因：

其他说明：

（3）被购买方于购买日可辨认资产、负债

单位： 元

	购买日公允价值	购买日账面价值

可辨认资产、负债公允价值的确定方法：

企业合并中承担的被购买方的或有负债：

其他说明：

（4）购买日之前持有的股权按照公允价值重新计量产生的利得或损失

是否存在通过多次交易分步实现企业合并且在报告期内取得控制权的交易

□ 是 √ 否

（5）购买日或合并当期期末无法合理确定合并对价或被购买方可辨认资产、负债公允价值的相关说明

（6）其他说明

2、同一控制下企业合并

（1）本期发生的同一控制下企业合并

单位： 元

被合并方名称	企业合并中取得的权益比例	构成同一控制下企业合并的依据	合并日	合并日的确定依据	合并当期期初至合并日被合并方的收入	合并当期期初至合并日被合并方的净利润	比较期间被合并方的收入	比较期间被合并方的净利润

其他说明：

（2）合并成本

单位： 元

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

合并成本	

或有对价及其变动的说明：

其他说明：

（3）合并日被合并方资产、负债的账面价值

单位： 元

	合并日	上期期末

企业合并中承担的被合并方的或有负债：

其他说明：

3、反向购买

交易基本信息、交易构成反向购买的依据、上市公司保留的资产、负债是否构成业务及其依据、合并成本的确定、按照权益性交易处理时调整权益的金额及其计算：

4、处置子公司

是否存在单次处置对子公司投资即丧失控制权的情形

√ 是 □ 否

单位： 元

子公司名称	股权处置价款	股权处置比例	股权处置方式	丧失控制权的时点	丧失控制权时点的确定依据	处置价款与处置投资对应的合并财务报表层面享有该子公司净资产份额的差额	丧失控制权之日剩余股权的比例	丧失控制权之日剩余股权的账面价值	丧失控制权之日剩余股权的公允价值	按照公允价值重新计量剩余股权产生的利得或损失	丧失控制权之日剩余股权公允价值的确定方法及主要假设	与原子公司股权投资相关的其他综合收益转入投资损益的金额
湖州太湖温泉度假酒店有限责任公司	190,000,000.00	100.00%	转让	2019 年 01 月	本公司董事会授权审批通过；股权变更的法律程序完成；股	59,993,048.58						

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

					权转让款已收到100%；控制权已经移交。							
嘉凯城集团物业服务有限公司	190,000,000.00	100.00%	转让	2019 年 09 月	本公司董事会授权审批通过；股权变更的法律程序完成；股权转让款已收到 50%以上；控制权已经移交。	114,333,582.74						
嘉凯城城镇化建设发展(绍兴)有限公司、嘉凯城城镇化建设发展(余杭星桥)有限公司、嘉凯城城镇化建设发展(余杭闲林)有限公司、嘉凯城城镇化建设发展(常州)孟河有限公	186,811,640.00	85.00%	转让	2019 年 12 月	本公司董事会授权审批通过；股权变更的法律程序完成；股权转让款已收到100%；控制权已经移交。	60,843,159.96						

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

司、嘉凯城城镇化建设发展(慈溪坎墩)有限公司												
苏州嘉和欣实业有限公司	990,000,000.00	100.00%	转让	2019 年 12 月	本公司董事会授权审批通过；股权变更的法律程序完成；股权转让款已收到 50%；控制权已经移交。	906,720,255.99						501,432.24

其他说明：

是否存在通过多次交易分步处置对子公司投资且在本期丧失控制权的情形

□ 是 √ 否

5、其他原因的合并范围变动

说明其他原因导致的合并范围变动（如，新设子公司、清算子公司等）及其相关情况：

（1）新设子公司：

公司2019年度新设立4家子公司：北京恒大嘉凯影院管理有限公司、新疆恒大嘉凯影院管理有限公司、上海嘉胤企业管理咨询中心（有限合伙）、黄山衡运置业有限公司。

（2）注销子公司

公司2019年度对10家子公司进行了清算注销。如下表所示：

公司名称	公司名称
上海京凯投资管理有限公司	嘉凯城城镇化建设发展（海宁许村）有限公司
上海城陇投资发展有限公司	北京影泽影院管理有限公司
杭州嘉雍企业管理合伙企业(有限合伙)	杭州嘉道企业管理合伙企业(有限合伙)
杭州嘉丰企业管理合伙企业(有限合伙)	杭州嘉顺企业管理合伙企业(有限合伙)
杭州嘉乾企业管理合伙企业(有限合伙)	杭州嘉绪企业管理合伙企业(有限合伙)

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

6、其他

九、在其他主体中的权益

1、在子公司中的权益

（1）企业集团的构成

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		取得方式
				直接	间接	
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
嘉凯城集团（浙江）有限公司	杭州市	杭州市	房地产开发	100.00%		设立
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
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
嘉凯城集团城镇化建设发展有限公司	杭州市	杭州市	城镇化开发	100.00%		设立
嘉凯城集团商业资产管理有限公司	上海市	上海市	资产管理、投资咨询	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
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
苏州嘉业房地产开发有限公司	苏州市	苏州市	房地产开发	94.00%		设立
湖州嘉业房地产开发有限公司	湖州市	湖州市	房地产开发	98.90%		设立
常州嘉业投资有限公司	常州市	常州市	投资管理	80.00%		设立
嘉兴市嘉业阳光房地产开发有限公司	嘉兴市	嘉兴市	房地产开发	70.00%		设立
嘉善嘉业阳光房地产开发有限公司	嘉善县	嘉善县	房地产开发	48.30%		设立

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

南京嘉业房地产开发有限公司	南京市	南京市	房地产开发	97.66%		设立
上海捷胜置业有限公司	上海市	上海市	房地产开发	55.00%		设立
上海嘉吉房地产有限公司	上海市	上海市	房地产开发	60.00%		设立
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
浙江金凯物资贸易有限公司	杭州市	杭州市	商品销售	99.40%		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
苏州恒融商业经营管理有限公司	苏州市	苏州市	商品销售	94.00%		设立
南京嘉业商业管理有限公司	南京市	南京市	商业管理	97.66%		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	58.05%		设立
湖州嘉恒置业有限公司	湖州市	湖州市	房地产开发	99.23%		设立
上海嘉星置业有限公司	上海市	上海市	房地产开发	54.40%		设立
上海聚典贸易有限公司	上海市	上海市	商品销售	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
江西浙大中凯科技园发展有限公司	南昌市	南昌市	房地产开发	64.00%		设立
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
上海绎凯博才房地产代理有限公司	上海市	上海市	房产代理	100.00%		设立
上海锦地绿化苗木有限公司	上海市	上海市	种植业	70.00%		设立
上海恺凯能源科技有限公司	上海市	上海市	能源制造及维保服务	100.00%		设立
杭州中江置业有	杭州市	杭州市	房地产开发	90.00%		设立

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

限公司						
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
南京钱塘房地产开发有限公司	南京市	南京市	房地产开发	100.00%		设立
杭州新名城房地产开发有限公司	杭州市	杭州市	房地产开发	100.00%		设立
杭州名城北部置业有限公司	杭州市	杭州市	房地产开发	100.00%		设立
浙江同益投资有限公司	杭州市	杭州市	房屋出租	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
浙江名城金属材料有限公司	杭州市	杭州市	商品销售	100.00%		设立
圣诺国际（香港）有限公司	香港	香港	商品销售	100.00%		设立
上海颐嘉投资管理有限公司	上海市	上海市	资产管理，股权投资管理	100.00%		设立
宁波嘉晟投资管理有限公司	宁波市	宁波市	投资管理，实业投资等	51.00%		设立
无锡嘉盈投资管理有限公司	无锡市	无锡市	投资管理，投资咨询等	100.00%		设立
浙江名镇天下商业管理有限公司	杭州市	杭州市	商业经营管理服务等	65.00%		设立
上海名镇天下商业管理有限公司	上海市	上海市	资产管理、投资管理等	65.00%		设立
苏州名镇天下商业管理有限公司	苏州市	苏州市	资产管理、投资管理	100.00%		设立
江苏名镇天下商业管理有限公司	南京市	南京市	资产管理、投资管理	65.00%		设立
四川名镇天下商业管理有限公司	成都市	成都市	资产管理、投资管理	60.00%		设立
浙江同益物业服务有限公司	杭州市	杭州市	物业管理	100.00%		设立
诸暨市店口嘉凯城城镇化建设发展有限公司	诸暨市	诸暨市	城镇化开发	100.00%		设立
嘉凯城城镇化建	淳安县	淳安县	城镇化开发	55.00%		设立

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

设发展（淳安）有限公司						
嘉凯城城镇化建设发展（海盐）有限公司	海盐县	海盐县	城镇化开发	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	城镇化开发	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	城镇化开发	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	城镇化开发	100.00%		设立
青岛名镇天下商业管理有限公司	青岛市	青岛市	资产管理、投资管理	65.00%		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
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
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
嘉凯城城镇化建设发展（平湖新埭）有限公司	平湖市	平湖市	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	桐庐县	桐庐县	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	桐庐县	桐庐县	房地产开发	100.00%		设立
嘉凯城城镇化建	杭州市	杭州市	房地产开发	100.00%		设立

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

设发展（余杭瓶窑）有限公司						
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
嘉凯城城镇化建设发展（常州）横林有限公司	常州市	常州市	房地产开发	100.00%		设立
上海城路投资发展有限公司	上海市	上海市	房地产开发	90.00%		设立
嘉凯城（上海）互联网科技有限公司	上海市	上海市	互联网服务	100.00%		设立
杭州集买科技有限公司	杭州市	杭州市	互联网服务	51.00%		设立
北京明星时代影院投资有限公司	北京市	北京市	影院投资	100.00%		非同一控制下企业合并
北京明星时代数字电影院线有限公司	北京市	北京市	电影发行	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	电影放映	100.00%		非同一控制下企业合并
杭州光影影院有限公司	杭州市	杭州市	电影放映	100.00%		非同一控制下企业合并
诸暨星耀影院投资管理有限公司	诸暨市	诸暨市	电影放映	100.00%		非同一控制下企业合并
诸暨市太平洋影院有限公司	诸暨市	诸暨市	电影放映	100.00%		非同一控制下企业合并
阜宁大地影业有限公司	阜宁县	阜宁县	电影放映	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	电影放映	100.00%		非同一控制下企业合并
北京明星时代影院管理有限公司	北京市	北京市	电影放映	100.00%		非同一控制下企业合并
上海星茸影院有限公司	上海市	上海市	电影放映	100.00%		非同一控制下企业合并

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

上海富影影院有限公司	上海市	上海市	电影放映	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	电影放映	100.00%		非同一控制下企业合并
贵阳明星时代影院管理有限公司	贵阳市	贵阳市	电影放映	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	电影放映	100.00%		非同一控制下企业合并
北京影杰翔影院管理有限公司	北京市	北京市	电影放映	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	电影放映	100.00%		非同一控制下企业合并
艾美（北京）影院投资有限公司	北京市	北京市	电影放映	100.00%		非同一控制下企业合并
安徽省恒大嘉凯影城管理有限公司	安徽省	合肥市	电影放映	100.00%		设立
河南省恒大嘉凯影城管理有限公司	河南省	新乡市	电影放映	100.00%		设立
广西恒大嘉凯影城管理有限公司	广西省	钦州市	电影放映	100.00%		设立
甘肃省恒大嘉凯影城管理有限公司	甘肃省	武威市	电影放映	100.00%		设立
浙江恒大嘉凯影院管理有限公司	浙江省	湖州市	电影放映	100.00%		设立
福建省嘉凯影院管理有限公司	福建省	宁德市	电影放映	100.00%		设立
山东省恒大嘉凯影城管理有限公司	山东省	济南市	电影放映	100.00%		设立
贵州恒大嘉凯影城管理有限公司	贵州省	贵阳市	电影放映	100.00%		设立
上海嘉凯影院管理有限公司	上海市	上海市	电影放映	100.00%		设立
江苏恒大嘉凯影城管理有限公司	江苏省	宿迁市	电影放映	100.00%		设立
四川恒大嘉凯影	四川省	成都市	电影放映	100.00%		设立

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

院管理有限公司						
陕西省恒大嘉凯影城管理有限公司	陕西省	杨凌示范区	电影放映	100.00%		设立
湖北省恒大嘉凯影城管理有限公司	湖北省	武汉市	电影放映	100.00%		设立
江西省嘉凯影院管理有限公司	江西省	上饶市	电影放映	100.00%		设立
辽宁恒大嘉凯影城管理有限公司	辽宁省	沈阳市	电影放映	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	电影放映	100.00%		设立
广东省恒大嘉凯影城管理有限公司	广东省	云浮市	电影放映	100.00%		设立
湖南省恒大嘉凯影院管理有限公司	湖南省	长沙市	电影放映	100.00%		设立
内蒙古恒大嘉凯影城管理有限公司	内蒙古	呼和浩特市	电影放映	100.00%		设立
山西恒大嘉凯影城管理有限公司	山西省	太原市	电影放映	100.00%		设立
黑龙江省恒大嘉凯影城管理有限公司	黑龙江	哈尔滨市	电影放映	100.00%		设立
海南省恒大嘉凯影城管理有限公司	海南	儋州市	电影放映	100.00%		设立
宁夏恒大嘉凯影院管理有限公司	宁夏	银川市	电影放映	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	电影放映	100.00%		设立
吉林省恒大嘉凯影城管理有限公司	吉林省	长春市	电影放映	100.00%		设立
河北恒凯电影院	河北省	石家庄市	电影放映	100.00%		设立

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

线有限公司						
北京恒大嘉凯影院管理有限公司	北京市	北京市	电影放映	100.00%		设立
新疆恒大嘉凯影院管理有限公司	乌鲁木齐	乌鲁木齐	电影放映	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	企业管理咨询服务	100.00%		设立
黄山衡运置业有限公司	黄山市	黄山市	房地产开发	70.00%		设立
上海嘉胤企业管理咨询中心（有限合伙）	上海市	上海市	管理、信息咨询	100.00%		设立

在子公司的持股比例不同于表决权比例的说明：

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。

持有半数或以下表决权但仍控制被投资单位、以及持有半数以上表决权但不控制被投资单位的依据：

对于纳入合并范围的重要的结构化主体，控制的依据：

确定公司是代理人还是委托人的依据：

其他说明：

（2）重要的非全资子公司

单位： 元

子公司名称	少数股东持股比例	本期归属于少数股东的损益	本期向少数股东宣告分派的股利	期末少数股东权益余额
上海嘉永实业发展有限公司	45.60%	505,601.45		40,175,410.48
无锡嘉启房地产开发有限公司	41.955%	-8,765,136.10		-31,503,141.68
江西浙大中凯科技园发展有限公司	36.00%	2,977,160.72	248,095.06	61,427,199.72
上海城路投资发展有限公司	10.00%	-1,104.15		19,937,543.00
嘉凯城城镇化建设发展（淳安）有限公司	45.00%	-3,857,373.42		10,445,154.56

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

子公司少数股东的持股比例不同于表决权比例的说明：

其他说明：

（3）重要非全资子公司的主要财务信息

单位： 元

子公司名称	期末余额						期初余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
上海嘉永实业发展有限公司	439,204,533.13	6,148,493.71	445,353,026.84	357,249,056.49		357,249,056.49	207,918,778.97	6,245,036.48	214,163,815.45	127,168,620.20		127,168,620.20
无锡嘉启房地产开发有限公司	262,809,423.51	1,516,874,460.73	1,779,683,884.24	1,736,439,302.86	118,332,512.93	1,854,771,815.79	333,724,636.17	1,664,809,490.91	1,998,534,127.08	1,927,748,686.50	123,445,023.49	2,051,193,709.99
江西浙大中凯科技园发展有限公司	41,069,265.70	201,364,844.59	242,434,110.29	25,599,100.66	46,203,899.30	71,802,999.96	52,209,075.17	199,382,662.35	251,591,737.52	24,463,140.84	64,078,224.30	88,541,365.14
上海城路投资发展有限公司	200,934,117.22		200,934,117.22	1,558,687.25		1,558,687.25	201,453,960.49		201,453,960.49	2,067,489.03		2,067,489.03
嘉凯城城镇化建设发展（淳安）有限公司	129,076,947.08	7,178.88	129,084,125.96	105,872,671.36		105,872,671.36	119,328,019.85	18,611.18	119,346,631.03	87,563,235.50		87,563,235.50

单位： 元

子公司名称	本期发生额				上期发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
上海嘉永实业发展有限公司	2,452,341.88	1,108,775.10	1,108,775.10	-24,477,808.56	34,522,591.80	988,259.45	988,259.45	-34,328,211.10
无锡嘉启房	253,971,419.	-20,891,755.6	-22,428,348.6	-692,025.91	49,988,353.2	-100,025,480.	-100,043,029.	9,408,369.25

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

地产开发有限公司	46	9	4		6	48	35	
江西浙大中凯科技园发展有限公司	10,783,209.99	8,269,890.89	8,269,890.89	19,269,967.36	10,447,580.53	14,055,710.28	14,055,710.28	17,230,907.41
上海城路投资发展有限公司		-11,041.49	-11,041.49	-2,688.00		-120,613.66	-120,613.66	-9,042.68
嘉凯城城镇化建设发展（淳安）有限公司		-8,571,940.93	-8,571,940.93	-7,770.12		-11,052,545.75	-11,052,545.75	6,383.09

其他说明：

（4）使用企业集团资产和清偿企业集团债务的重大限制

（5）向纳入合并财务报表范围的结构化主体提供的财务支持或其他支持

其他说明：

2、在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易

（1）在子公司所有者权益份额发生变化的情况说明

2018年10月25日本公司全资子公司嘉凯城集团城镇化建设发展有限公司转让了持有的嘉凯城城镇化建设发展（常州）横林有限公司15%股权。转让价款金额为516.834万元，2018年本公司收到该部分股权款，由于无法完成工商变更登记，2019年买卖双方经协商解除原股权转让合同，本公司退回股权款给买方。

本公司全资子公司嘉凯城集团商业资产管理有限公司收购了苏州名镇天下商业管理有限公司35%的股权，收购后，嘉凯城集团商业资产管理有限公司持有苏州名镇天下商业管理有限公司100%的股权。

（2）交易对于少数股东权益及归属于母公司所有者权益的影响

单位： 元

	苏州名镇天下商业管理有限公司	嘉凯城城镇化建设发展（常州）横林有限公司
--现金		5,168,340.00
购买成本/处置对价合计		5,168,340.00
减：按取得/处置的股权比例计算的子公司净资产份额	-1,434,955.09	4,298,371.24

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

差额	1,434,955.09	869,968.76
调整未分配利润	-1,434,955.09	-869,968.76

其他说明

3、在合营安排或联营企业中的权益

（1）重要的合营企业或联营企业

合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	
上海悦昌置业有限公司	上海市	上海市	房地产开发	42.00%		权益法
苏州嘉运实业有限公司	江苏苏州	江苏苏州	房地产开发	41.00%		权益法

在合营企业或联营企业的持股比例不同于表决权比例的说明：

持有 20%以下表决权但具有重大影响，或者持有 20%或以上表决权但不具有重大影响的依据：

（2）重要合营企业的主要财务信息

单位： 元

	期末余额/本期发生额	期初余额/上期发生额

其他说明

（3）重要联营企业的主要财务信息

单位： 元

	期末余额/本期发生额		期初余额/上期发生额	
	上海悦昌置业有限公司	苏州嘉运实业有限公司	上海悦昌置业有限公司	苏州嘉运实业有限公司
流动资产	920,077,937.04	515,513,694.94	975,830,249.64	653,356,738.21
非流动资产	7,716.12	2,167.00	12,707.66	2,167.00
资产合计	920,085,653.16	515,515,861.94	975,842,957.30	653,358,905.21
流动负债	936,761,349.03	575,693,582.19	998,326,488.80	727,616,623.47
负债合计	936,761,349.03	575,693,582.19	998,326,488.80	727,616,623.47
归属于母公司股东权益	-16,675,695.87	-60,177,720.25	-22,483,531.50	-74,257,718.26
按持股比例计算的净资产份额	-7,003,792.27	-24,672,865.30	-9,443,083.23	-30,445,664.49
净利润	-1,916,485.76	14,079,998.01	-2,253,262.64	-2,833,683.57

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

综合收益总额	-1,916,485.76	14,079,998.01	-2,253,262.64	-2,833,683.57

其他说明

（4）不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

单位： 元

	期末余额/本期发生额	期初余额/上期发生额
合营企业：	--	--
下列各项按持股比例计算的合计数	--	--
联营企业：	--	--
投资账面价值合计	8,913,573.60	9,117,463.00
下列各项按持股比例计算的合计数	--	--
--净利润	-203,889.40	-71,100.27
--综合收益总额	-203,889.40	-71,100.27

其他说明

（5）合营企业或联营企业向本公司转移资金的能力存在重大限制的说明

（6）合营企业或联营企业发生的超额亏损

单位： 元

合营企业或联营企业名称	累积未确认前期累计认的损失	本期未确认的损失（或本期分享的净利润）	本期末累积未确认的损失
上海悦昌置业有限公司	-9,370,338.13	-804,924.02	-10,175,262.15
苏州嘉运实业有限公司	-30,445,664.49	5,772,799.18	-24,672,865.31

其他说明

（7）与合营企业投资相关的未确认承诺

（8）与合营企业或联营企业投资相关的或有负债

4、重要的共同经营

共同经营名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例/享有的份额	
				直接	间接

在共同经营中的持股比例或享有的份额不同于表决权比例的说明：

共同经营为单独主体的，分类为共同经营的依据：

其他说明

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

5、在未纳入合并财务报表范围的结构化主体中的权益

未纳入合并财务报表范围的结构化主体的相关说明：

6、其他

十、与金融工具相关的风险

（一）风险管理目标和政策

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、市场风险

本公司因利率变动引起金融工具现金流量变动的风险主要与浮动利率银行借款(详见本附注七、32,43,45)有关。本公司的政策是保持这些借款的浮动利率。

利率风险敏感性分析：

利率风险敏感性分析基于下述假设：

- 市场利率变化影响可变利率金融工具的利息收入或费用；
- 对于以公允价值计量的固定利率金融工具，市场利率变化仅仅影响其利息收入或费用；
- 对于指定为套期工具的衍生金融工具，市场利率变化影响其公允价值，并且所有利率套期预计都是高度有效的；
- 以资产负债表日市场利率采用现金流量折现法计算衍生金融工具及其他金融资产和负债的公允价值变化。

在上述假设的基础上，在其他变量不变的情况下，利率可能发生的合理变动对当期损益和股东权益的税前影响如下：

项目	利率变动	本期		上期	
		对利润的影响	对股东权益的影响	对利润的影响	对股东权益的影响
金融机构借款	增加1%	-11,709,750.00	-11,557,650.00		
金融机构借款	减少1%	11,709,750.00	11,557,650.00		

2、信用风险

本公司的信用风险主要来自货币资金、应收票据、应收账款、其他应收款等。管理层已制定适当的信用政策，并且不断监察这些信用风险的敞口。

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。

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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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。

本公司其他金融资产包括应收账款、其他应收款等，这些金融资产的信用风险源自交易对方违约，最大风险敞口等于这些工具的账面金额。本公司还因提供财务担保而面临信用风险，详见附注十二、**5**中披露。

信用风险显著增加判断标准

本公司在每个资产负债表日评估相关金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。在确定信用风险自初始确认后是否显著增加时，本公司考虑在无须付出不必要的额外成本或努力即可获得合理且有依据的信息，包括基于本公司历史数据的定性和定量分析、外部信用风险评级以及前瞻性信息。本公司以单项金融工具或者具有相似信用风险特征的金融工具组合为基础，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，以确定金融工具预计存续期内发生违约风险的变化情况。

当触发以下一个或多个定量、定性标准时，本公司认为金融工具的信用风险已发生显著增加：

·定量标准主要为报告日剩余存续期违约概率较初始确认时上升超过一定比例

·定性标准主要为债务人经营或财务情况出现重大不利变化、预警客户清单等

已发生信用减值资产的定义

为确定是否发生信用减值，本公司所采用的界定标准，与内部针对相关金融工具的信用风险管理目标保持一致，同时考虑定量、定性指标。本公司评估债务人是否发生信用减值时，主要考虑以下因素：

·发行方或债务人发生重大财务困难；

·债务人违反合同，如偿付利息或本金违约或逾期等；

·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；

·债务人很可能破产或进行其他财务重组；

·发行方或债务人财务困难导致该金融资产的活跃市场消失；

·以大幅折扣购买或源生一项金融资产，该折扣反映了发生信用损失的事实；

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。

预期信用损失计量的参数

根据信用风险是否发生显著增加以及是否已发生信用减值，本公司对不同的资产分别以12个月或整个存续期的预期信用损失计量减值准备。预期信用损失计量的关键参数包括违约概率、违约损失率和违约风险敞口。本公司考虑历史统计数据(如交易对手评级、担保方式及抵质押物类别、还款方式等)的定量分析及前瞻性信息，建立违约概率、违约损失率及违约风险敞口模型。

相关定义如下：

·违约概率是指债务人在未来12个月或在整个剩余存续期，无法履行其偿付义务的可能性。本公司的违约概率以信贷损失模型结果为基础进行调整，加入前瞻性信息，以反映当前宏观经济环境下债务人违约概率；

·违约损失率是指本公司对违约风险暴露发生损失程度作出的预期。根据交易对手的类型、追索的方式和优先级，以及担保品的不同，违约损失率也有所不同。违约损失率为违约发生时风险敞口损失的百分比，以未来12个月内或整个存续期为基准进行计算；

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

违约风险敞口是指，在未来12个月或在整个剩余存续期中，在违约发生时，本公司应被偿付的金额。

前瞻性信息

信用风险显著增加的评估及预期信用损失的计算均涉及前瞻性信息。本公司通过进行历史数据分析，识别出影响各业务类型信用风险及预期信用损失的关键经济指标。

这些经济指标对违约概率和违约损失率的影响，对不同的业务类型有所不同。本公司在此过程中应用了专家判断，根据专家判断的结果，每年对这些经济指标进行预测，并通过进行回归分析确定这些经济指标对违约概率和违约损失率的影响。

3、流动风险

管理流动风险时，本公司保持管理层认为充分的现金及现金等价物并对其进行监控，以满足本公司经营需要，并降低现金流量波动的影响。本公司管理层对银行借款的使用情况进行监控并确保遵守借款协议。

十一、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

单位： 元

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
一、持续的公允价值计量	--	--	--	--
2.出租的建筑物			4,583,142,600.00	4,583,142,600.00
持续以公允价值计量的资产总额			4,583,142,600.00	4,583,142,600.00
二、非持续的公允价值计量	--	--	--	--

2、持续和非持续第一层次公允价值计量项目市价的确定依据

3、持续和非持续第二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

4、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、假设开发法。

（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。

市场法是将估价对象与在估价时点近期有过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的已知价格作适当的修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

（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。

收益法是指预计估价对象未来的正常净收益，选用适当的资本化率将其折现到评估基准日后累加，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

（3）对于不同基准日时点尚未完工的在建投资性房地产，假设建成后持有出租，采用假设开发法进行估算。

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

公司选取的第三方评估机构为中联资产评估集团有限公司，该机构具有证券业务评估资质，并出具中联评报字【2020】第547号评估报告，2019年12月31日的投资性房地产评估价值为4,583,142,600.00元。

5、持续的第三层次公允价值计量项目，期初与期末账面价值间的调节信息及不可观察参数敏感性分析

6、持续的公允价值计量项目，本期内发生各层级之间转换的，转换的原因及确定转换时点的政策

7、本期内发生的估值技术变更及变更原因

8、不以公允价值计量的金融资产和金融负债的公允价值情况

9、其他

十二、关联方及关联交易

1、本企业的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本企业的持股比例	母公司对本企业的表决权比例
广州市凯隆置业有限公司	广州市	房地产开发	436 亿元	57.75%	57.75%

本企业的母公司情况的说明

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，2017年5月9日完成股权转让工商变更手续。2018年广州市凯隆置业有限公司增持本公司股份至1,042,002,117股（占本公司总股本的57.75%）。

本企业最终控制方是许家印先生。

其他说明：

2、本企业的子公司情况

本企业子公司的情况详见附注九、1、在子公司中的权益。

3、本企业合营和联营企业情况

本企业重要的合营或联营企业详见附注九、3、在合营安排或联营企业中的权益。

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

合营或联营企业名称	与本企业关系

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

南通嘉中置业有限公司	公司的联营企业
苏州嘉吉实业有限公司	公司的联营企业
浙江中佳中央空调经营有限公司	公司的联营企业

其他说明

4、其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
中国恒大集团	最终控股股东

其他说明

以下公司与本公司同属同一最终控制人

自贡鑫茂置业有限公司	沈阳万盈置业有限公司	呼和浩特市恒大宏泰房地产开发有限公司
驻马店御邦房地产开发有限公司	沈阳嘉汇置业有限公司	衡水盛宇房地产开发有限公司
驻马店御城房地产开发有限公司	深安生活服务(安徽)有限公司	衡水隆泽房地产开发有限公司
诸暨盛建置业有限公司	恒大鑫源（沈阳）置业有限公司	绍兴恒鑫房地产开发有限公司
上饶市恒大置业有限公司	重庆恒渝珞城房地产开发有限公司	恒大人寿保险有限公司驻马店支公司
重庆恒大鑫南置业有限公司	上海城开集团重庆德普置业有限公司	恒大金融财富管理（深圳）有限公司
重庆贝蒙世晖置地有限公司	汕头市恒悦置业有限公司	恒大地产鹰潭有限公司
中国房地产开发集团哈尔滨有限公司	汕头市恒明房地产开发有限公司	恒大地产集团自贡有限公司
郑州御邦置业有限公司	汕头市恒合置业有限公司	恒大地产集团重庆有限公司
长沙鑫芙置业有限公司	陕西耀泽四海房地产开发有限公司	恒大地产集团银川有限公司
长沙恒玺置业有限公司	陕西金泓投资有限公司	恒大地产集团阳江有限公司
长春泽涛房地产开发有限公司	山西兰花康宇房地产开发有限公司	恒大地产集团盐城有限公司
长春信基房地产开发有限公司	山西君合房地产开发有限公司	恒大地产集团太原有限公司
长春鑫茂房地产开发有限公司	钦州钦廉恒大置业投资有限公司	恒大地产集团南充有限公司
长春泰基房地产开发有限公司	钦州金棕榈商贸城投资开发有限责任公司	恒大地产集团景德镇置业有限公司
长春隆基房地产开发有限公司	齐齐哈尔市恒大永兴房地产开发有限公司	恒大地产集团江津有限公司
长春济涛房地产开发有限公司	恒大地产集团呼和浩特有限公司	恒大地产集团吉安有限公司
长春弘基房地产开发有限公司	濮阳恒荣置业有限公司	濮阳御景置业有限公司

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

湛江市恒扬房地产开发有限公司	宁夏金鸿海置业有限公司	恒大地产集团河源有限公司
湛江龙潮房地产开发有限公司	宁夏金海置业有限公司	恒大地产集团哈尔滨有限公司
岳阳金玺置业有限公司	宁夏昊天房地产开发有限公司	恒大地产集团包头有限公司
岳阳金瑞置业有限公司	内蒙古昌盛泰房地产开发有限责任公司	河源市远翔投资发展有限公司
岳阳金碧置业有限公司	南充市东城置业有限公司	河南大有房地产开发有限公司
玉林市新湖投资开发有限公司	哈尔滨万邦房地产开发有限公司	河北龙威房地产开发有限公司
玉林市恒大金碧置业有限公司	哈尔滨市振业房地产开发有限公司	河北建投西柏坡宏越房地产开发有限公司
营口嘉隆置业有限公司	哈尔滨市祥业房地产开发有限公司	南充鹏富房地产开发有限公司
逸云房地产开发襄阳有限公司	哈尔滨市坤业房地产开发有限公司	南昌中电投高新置业有限公司
益阳恒瑞置业有限公司	哈尔滨市凯业房地产开发有限公司	南昌恒腾置业有限公司
宜春市汇景实业有限公司	哈尔滨市佳业房地产开发有限公司	马鞍山粤通置业有限公司
宜昌恒科房地产开发有限公司	吕梁市俊汇房地产开发有限公司	马鞍山伟华置业发展有限公司
宜昌恒创房地产开发有限公司	泸州恒大北城置业有限公司	哈尔滨市恒大兴业房地产开发有限公司
宜昌东方金亚房地产有限公司	六安伴球置业有限公司	哈尔滨市恒大伟业房地产开发有限公司
宜昌楚天恒大房地产开发有限公司	柳州御景龙恒房地产开发有限公司	六安粤通置业有限公司
阳泉市燎原房地产开发有限公司	柳州耀世恒大房地产开发有限公司	哈尔滨高登置业有限公司
阳江市恒凯房地产开发有限公司	柳州市兆福地产置业有限公司	桂林恒大房地产开发有限公司
盐城普耀置业有限公司	柳州山水韵和置业有限公司	桂林桂加房地产有限公司
宿迁苏宁置业有限公司	柳州恒大珺睿房地产开发有限公司	贵州南润房地产开发有限公司
宿迁恒悦置业有限公司	柳州恒大金碧置业有限公司	贵州集成房地产开发有限公司
宿迁恒大华府置业有限公司	柳江县恒大房地产开发有限公司	贵州博华置业投资有限公司
邢台双达房地产开发有限公司	贵港市恒大华南茂置业有限公司	贵阳中渝置地房地产开发有限公司
邢台恒悦房地产开发有限公司	广西富星居房地产有限责任公司	广州恒大游乐管理有限公司
邢台恒皓房地产开发有限公司	辽宁融涛伟业置业有限公司	临桂万鹂地产有限公司
信阳骏景地产有限公司	公主岭铭辉房地产开发有限公司	广西彬晖置业有限公司

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

信阳大阳置业有限公司	公主岭弘盛房地产开发有限公司	广东江门船厂有限公司
新乡御景置业有限公司	景德镇市恒宸置业有限公司	句容天工置业有限公司
新乡名都置业有限公司	荆州市广润置业有限公司	景德镇市恒景置业有限公司
金碧物业有限公司	荆州红星广场房地产开发有限公司	赣州恒鹏置业有限公司
江阴云龙置业有限公司	荆州恒大房地产开发有限公司	赣州恒大地产有限公司
西充辰合置业有限公司	襄阳市恒大金碧房地产开发有限公司	甘肃昱盛房地产开发有限公司
西安君诚科技投资有限公司	襄阳市恒大翡翠房地产开发有限公司	东营御景置业有限公司
武威恒大房地产开发有限公司	襄阳红星悦府房地产开发有限公司	东营恒大华府置业有限公司
大庆市雅居房地产开发有限公司	东莞市凯星房地产开发有限公司	东莞市深建房地产有限公司
潍坊金碧置业有限公司	江阴盛建置业有限公司	江阴雅盛恒泰置业有限公司
威海华府置业有限公司	江阴恒泽房地产开发有限公司	儋州信恒旅游开发有限公司
通化中恒房地产开发有限公司	武汉市金碧翡翠房地产开发有限公司	儋州恒大滨海投资有限公司
唐山兆瑞投资有限公司	大庆市恒大永盛房地产开发有限公司	大同俊轩房地产开发有限公司
唐山恒瀚邑房地产开发有限公司	江西济民可信房地产开发有限公司	大同俊景房地产开发有限公司
泰安恒大滨河左岸置业有限公司	江西宏吉投资有限公司	江西星宇置业发展有限公司
太原市俊恒房地产开发有限公司	嘉兴恒大置业有限公司	大庆世纪玉峰房地产开发有限公司
太原恒泽房地产开发有限公司	济南俊汇置业有限公司	潮州市恒大置业有限公司
太原恒御信置业有限公司	济南恒大绿洲置业有限公司	潮州市恒宸置业有限公司
太原恒林房地产开发有限公司	济南恒大金碧房地产开发有限公司	常德鑫泽置业有限公司
太原恒珺房地产开发有限公司	吉林市恒大永盛房地产开发有限公司	常德金泽置业有限公司
淮北粤诚置业有限公司	吉林市恒大坤盛房地产开发有限公司	常德恒泽置业有限公司
太原恒大德盛房地产开发有限公司	吉林市恒大宏盛房地产开发有限公司	沧州恒祥房地产开发有限公司
太原恒彬房地产开发有限公司	吉林省中报房地产开发有限公司	亳州市时代置业有限公司
随州市天信房地产开发有限公司	吉林诺达房地产开发有限公司	亳州恒皖置业有限公司
随州市闽江房地产开发有限公司	吉安恒熙房地产开发有限公司	亳州恒大置业有限公司
随州金碧房地产开发有限公司	淮北粤通置业有限公司	北海南国天堂房地产开发有限公司
松原市恒大禹盛房地产开发有限公司	淮北粤泰置业有限公司	北海君海旅游文化有限公司

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

湖北怡清雅筑房地产开发有限公司	淮北粤恒置业有限公司	北海福达投资有限公司
湖北三江航天商业经营有限公司	太原恒大鸿博房地产开发有限公司	蚌埠粤通置业有限公司
安阳宝利丰房地产开发有限公司	淮安恒大富丰房地产开发有限公司	蚌埠恒泽置业有限公司
呼和浩特市恒大远鹏房地产开发有限公司	怀化市骏达房地产开发有限公司	蚌埠恒远置业有限公司
石家庄地益嘉房地产开发有限公司	湖州市乌虹湖置业有限公司	蚌埠恒通置业有限公司
安阳通瑞达房地产开发有限公司	湖南芙蓉豪廷房地产开发有限责任公司	鞍山嘉宇置业有限公司
葫芦岛嘉汕置业有限公司		

5、关联交易情况

（1）购销商品、提供和接受劳务的关联交易

采购商品/接受劳务情况表

单位： 元

关联方	关联交易内容	本期发生额	获批的交易额度	是否超过交易额度	上期发生额

出售商品/提供劳务情况表

单位： 元

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
安阳宝利丰房地产开发有限公司	观影服务	93,349.51	
安阳通瑞达房地产开发有限公司	观影服务	39,878.64	
蚌埠恒通置业有限公司	观影服务	17,378.64	
蚌埠恒远置业有限公司	观影服务	15,776.70	
蚌埠恒泽置业有限公司	观影服务	48,021.36	
北海福达投资有限公司	观影服务	83,131.07	
北海君海旅游文化有限公司	观影服务	38,834.95	
北海南国天堂房地产开发有限公司	观影服务	41,504.85	
亳州恒皖置业有限公司	观影服务	658,569.90	
亳州市时代置业有限公司	观影服务	35,208.74	
沧州恒祥房地产开发有限公司	观影服务	60,975.73	
常德恒泽置业有限公司	观影服务	101,067.96	

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

常德金泽置业有限公司	观影服务	104,708.74	
常德鑫泽置业有限公司	观影服务	145,631.07	
潮州市恒宸置业有限公司	观影服务	47,640.78	
潮州市恒大置业有限公司	观影服务	181,305.83	
大庆世纪玉峰房地产开发有限公司	观影服务	14,563.11	
大庆市恒大永盛房地产开发有限公司	观影服务	7,281.55	
大庆市雅居房地产开发有限公司	观影服务	9,684.47	
大同俊轩房地产开发有限公司	观影服务	95,941.75	
儋州信恒旅游开发有限公司	观影服务	39,344.66	
东莞市凯星房地产开发有限公司	观影服务	25,339.81	
东营恒大华府置业有限公司	观影服务	234,563.11	
东营御景置业有限公司	观影服务	157,281.55	
赣州恒大地产有限公司	观影服务	800.97	
赣州恒鹏置业有限公司	观影服务	29,126.21	
公主岭弘盛房地产开发有限公司	观影服务	152,208.74	
公主岭铭辉房地产开发有限公司	观影服务	242.72	
广东江门船厂有限公司	观影服务	191,699.03	
广西彬晖置业有限公司	观影服务	167,961.17	
广西富星居房地产有限责任公司	观影服务	133,223.30	
广州恒大游乐管理有限公司	观影服务	1,941.75	
贵港市恒大华南茂置业有限公司	观影服务	241,012.82	
贵阳中渝置地房地产开发有限公司	观影服务	12,936.89	
贵州博华置业投资有限公司	观影服务	63,844.66	
贵州集成房地产开发有限公司	观影服务	20,776.70	
贵州南润房地产开发有限公司	观影服务	14,912.62	
桂林桂加房地产有限公司	观影服务	15,728.16	
桂林恒大房地产开发有限公司	观影服务	83,519.42	

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

哈尔滨高登置业有限公司	观影服务	51,674.76	
哈尔滨市坤业房地产开发有限公司	观影服务	14,563.11	
哈尔滨市恒大兴业房地产开发有限公司	观影服务	40,101.94	
哈尔滨市佳业房地产开发有限公司	观影服务	18,543.69	
哈尔滨市凯业房地产开发有限公司	观影服务	17,475.73	
哈尔滨市祥业房地产开发有限公司	观影服务	25,436.89	
哈尔滨市振业房地产开发有限公司	观影服务	39,805.82	
哈尔滨万邦房地产开发有限公司	观影服务	24,271.84	
河北建投西柏坡宏越房地产开发有限公司	观影服务	14,247.57	
河源市远翔投资发展有限公司	观影服务	24,271.84	
恒大地产集团包头有限公司	观影服务	501,322.33	
恒大地产集团哈尔滨有限公司	观影服务	2,912.62	
恒大地产集团河源有限公司	观影服务	369,825.24	
恒大地产集团呼和浩特有限公司	观影服务	14,563.11	
恒大地产集团吉安有限公司	观影服务	83,980.58	
恒大地产集团江津有限公司	观影服务	33,823.30	
恒大地产集团景德镇置业有限公司	观影服务	126,213.59	
恒大地产集团银川有限公司	观影服务	97.09	
恒大地产鹰潭有限公司	观影服务	18,203.88	
恒大人寿保险有限公司驻马店支公司	观影服务	12,893.20	
衡水隆泽房地产开发有限公司	观影服务	105,679.61	
衡水盛宇房地产开发有限公司	观影服务	69,388.35	
呼和浩特市恒大宏泰房地产开发有限公司	观影服务	9,572.82	
呼和浩特市恒大远鹏房地产开发有限公司	观影服务	387,000.00	

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

湖北三江航天商业经营有限公司	观影服务	216,655.34	
湖北怡清雅筑房地产开发有限公司	观影服务	35,796.12	
湖南芙蓉豪廷房地产开发有限责任公司	观影服务	178,427.18	
湖州市乌虹湖置业有限公司	观影服务	14,174.76	
怀化市骏达房地产开发有限公司	观影服务	121,213.59	
淮安恒大富丰房地产开发有限公司	观影服务	1,650.49	
淮北粤诚置业有限公司	观影服务	32,038.83	
淮北粤恒置业有限公司	观影服务	64,713.59	
淮北粤泰置业有限公司	观影服务	182,873.79	
淮北粤通置业有限公司	观影服务	1,213.59	
吉林诺达房地产开发有限公司	观影服务	699.03	
吉林省中报房地产开发有限公司	观影服务	4,936.89	
吉林市恒大宏盛房地产开发有限公司	观影服务	29,126.21	
吉林市恒大坤盛房地产开发有限公司	观影服务	5,825.24	
济南恒大金碧房地产开发有限公司	观影服务	126,213.59	
济南恒大绿洲置业有限公司	观影服务	539,320.39	
济南俊汇置业有限公司	观影服务	680,194.17	
江西宏吉投资有限公司	观影服务	89,320.39	
江西济民可信房地产开发有限公司	观影服务	510,519.42	
江西星宇置业发展有限公司	观影服务	41,553.40	
江阴恒泽房地产开发有限公司	观影服务	97,087.38	
江阴雅盛恒泰置业有限公司	观影服务	152,490.29	
江阴云龙置业有限公司	观影服务	51,165.05	
金碧物业有限公司	观影服务	520,300.96	
荆州恒大房地产开发有限公司	观影服务	553.40	
荆州红星广场房地产开发有限公司	观影服务	5,650.49	

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

荆州市广润置业有限公司	观影服务	49,941.75	
景德镇市恒宸置业有限公司	观影服务	457,985.44	
景德镇市恒景置业有限公司	观影服务	524,271.84	
句容天工置业有限公司	观影服务	48.54	
辽宁融涛伟业置业有限公司	观影服务	4,854.37	
临桂万鹂地产有限公司	观影服务	85,985.44	
柳江县恒大房地产开发有限公司	观影服务	26,703.88	
柳州恒大金碧置业有限公司	观影服务	6,189.32	
柳州恒大珺睿房地产开发有限公司	观影服务	85,631.07	
柳州山水韵和置业有限公司	观影服务	230,266.99	
柳州市兆福地产置业有限公司	观影服务	272,611.65	
柳州耀世恒大房地产开发有限公司	观影服务	247,169.90	
柳州御景龙恒房地产开发有限公司	观影服务	353,121.36	
六安伴球置业有限公司	观影服务	23,737.86	
六安粤通置业有限公司	观影服务	440,000.00	
泸州恒大北城置业有限公司	观影服务	56,699.03	
马鞍山伟华置业发展有限公司	观影服务	7,475.73	
南昌恒腾置业有限公司	观影服务	5,825.24	
南昌中电投高新置业有限公司	观影服务	485,713.59	
南充市东城置业有限公司	观影服务	9,927.18	
宁夏昊天房地产开发有限公司	观影服务	6,407.77	
宁夏金海置业有限公司	观影服务	2,888.35	
宁夏金鸿海置业有限公司	观影服务	69,747.57	
濮阳恒荣置业有限公司	观影服务	81,868.93	
齐齐哈尔市恒大永兴房地产开发有限公司	观影服务	42,135.92	
钦州金棕榈商贸城投资开发有限责任公司	观影服务	147,048.54	
钦州钦廉恒大置业投资有限公司	观影服务	58,504.85	
山西君合房地产开发有限公司	观影服务	46,834.95	
汕头市恒合置业有限公司	观影服务	43,689.32	

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

汕头市恒明房地产开发有限公司	观影服务	109,101.94	
汕头市恒悦置业有限公司	观影服务	34,951.46	
上海城开集团重庆德普置业有限公司	观影服务	3,009.71	
上饶市恒大置业有限公司	观影服务	639,592.23	
绍兴恒鑫房地产开发有限公司	观影服务	12,621.36	
深安生活服务(安徽)有限公司	观影服务	53,300.97	
沈阳万盈置业有限公司	观影服务	24,271.84	
石家庄地益嘉房地产开发有限公司	观影服务	313,985.44	
松原市恒大禹盛房地产开发有限公司	观影服务	11,650.49	
随州金碧房地产开发有限公司	观影服务	77,504.85	
随州市闽江房地产开发有限公司	观影服务	30,330.10	
随州市天信房地产开发有限公司	观影服务	23,009.71	
太原恒彬房地产开发有限公司	观影服务	8,737.86	
太原恒大德盛房地产开发有限公司	观影服务	14,563.11	
太原恒大鸿博房地产开发有限公司	观影服务	4,776.70	
太原恒林房地产开发有限公司	观影服务	38,524.27	
太原恒御信置业有限公司	观影服务	179,718.45	
太原市俊恒房地产开发有限公司	观影服务	59,150.49	
泰安恒大滨河左岸置业有限公司	观影服务	2,475.73	
唐山恒瀚邑房地产开发有限公司	观影服务	1,038.83	
唐山兆瑞投资有限公司	观影服务	261,650.49	
威海华府置业有限公司	观影服务	145,242.72	
潍坊金碧置业有限公司	观影服务	415,072.82	
武汉市金碧翡翠房地产开发有限公司	观影服务	116.50	
武威恒大房地产开发有限公司	观影服务	256,323.70	

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

西安君诚科技投资有限公司	观影服务	3,398.06	
西充辰合置业有限公司	观影服务	1,058.25	
襄阳红星悦府房地产开发有限公司	观影服务	449,582.52	
襄阳市恒大翡翠房地产开发有限公司	观影服务	4,271.84	
襄阳市恒大金碧房地产开发有限公司	观影服务	129,121.36	
新乡御景置业有限公司	观影服务	239,398.06	
信阳大阳置业有限公司	观影服务	14,538.83	
信阳骏景地产有限公司	观影服务	1,941.75	
邢台恒皓房地产开发有限公司	观影服务	34,533.98	
邢台恒悦房地产开发有限公司	观影服务	78,966.02	
邢台双达房地产开发有限公司	观影服务	2,135.92	
宿迁恒大华府置业有限公司	观影服务	11,067.96	
宿迁恒悦置业有限公司	观影服务	28,470.87	
宿迁苏宁置业有限公司	观影服务	14,563.11	
盐城普耀置业有限公司	观影服务	89,538.83	
阳江市恒凯房地产开发有限公司	观影服务	74,320.39	
阳泉市燎原房地产开发有限公司	观影服务	43,398.06	
宜昌东方金亚房地产有限公司	观影服务	817,543.69	
宜昌恒创房地产开发有限公司	观影服务	70,995.15	
宜昌恒科房地产开发有限公司	观影服务	72,194.17	
宜春市汇景实业有限公司	观影服务	67,961.16	
益阳恒瑞置业有限公司	观影服务	1,941.75	
逸云房地产开发襄阳有限公司	观影服务	54,825.24	
营口嘉隆置业有限公司	观影服务	1,456.31	
玉林市恒大金碧置业有限公司	观影服务	294,631.07	
玉林市新湖投资开发有限公司	观影服务	257,849.51	
岳阳金碧置业有限公司	观影服务	4,893.20	
岳阳金瑞置业有限公司	观影服务	260,407.77	
岳阳金玺置业有限公司	观影服务	35,533.98	
湛江龙潮房地产开发有限公司	观影服务	358,757.28	

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

湛江市恒扬房地产开发有限公司	观影服务	311,242.72	
长春弘基房地产开发有限公司	观影服务	5,883.50	
长春信基房地产开发有限公司	观影服务	2,912.62	
长春泽涛房地产开发有限公司	观影服务	1,271.84	
长沙鑫芙置业有限公司	观影服务	58,252.43	
中国房地产开发集团哈尔滨有限公司	观影服务	18,009.71	
重庆恒渝珞城房地产开发有限公司	观影服务	728.16	
诸暨盛建置业有限公司	观影服务	12,621.36	
驻马店御邦房地产开发有限公司	观影服务	87,140.78	
自贡鑫茂置业有限公司	观影服务	25,655.34	
亳州恒皖置业有限公司	广告服务	388,349.51	
广东江门船厂有限公司	广告服务	161,811.65	
柳州恒大珺睿房地产开发有限公司	广告服务	8,737.86	
马鞍山伟华置业发展有限公司	广告服务	194,174.76	
松原市恒大禹盛房地产开发有限公司	广告服务	2,912.62	
太原恒大鸿博房地产开发有限公司	广告服务	28,301.89	
太原恒御信置业有限公司	广告服务	150,382.86	
太原恒泽房地产开发有限公司	广告服务	55,094.34	
武威恒大房地产开发有限公司	广告服务	97,087.38	
阳江市恒凯房地产开发有限公司	广告服务	129,452.43	
宜昌东方金亚房地产有限公司	广告服务	27,184.47	
宜春市汇景实业有限公司	广告服务	11,650.49	
玉林市恒大金碧置业有限公司	广告服务	12,427.18	
玉林市新湖投资开发有限公司	广告服务	6,213.59	
湛江市恒扬房地产开发有限公司	广告服务	97,089.32	

购销商品、提供和接受劳务的关联交易说明

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

（2）关联受托管理/承包及委托管理/出包情况

本公司受托管理/承包情况表：

单位： 元

委托方/出包方名称	受托方/承包方名称	受托/承包资产类型	受托/承包起始日	受托/承包终止日	托管收益/承包收益定价依据	本期确认的托管收益/承包收益

关联托管/承包情况说明

本公司委托管理/出包情况表：

单位： 元

委托方/出包方名称	受托方/承包方名称	委托/出包资产类型	委托/出包起始日	委托/出包终止日	托管费/出包费定价依据	本期确认的托管费/出包费

关联管理/出包情况说明

（3）关联租赁情况

本公司作为出租方：

单位： 元

承租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁收入	上期确认的租赁收入

本公司作为承租方：

单位： 元

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
安阳通瑞达房地产开发有限公司	接受场地租赁服务	223,287.26	
鞍山嘉宇置业有限公司	接受场地租赁服务	170,454.92	
蚌埠恒远置业有限公司	接受场地租赁服务	248,141.76	
北海南国天堂房地产开发有限公司	接受场地租赁服务	196,739.46	
亳州恒大置业有限公司	接受场地租赁服务	136,820.43	
潮州市恒大置业有限公司	接受场地租赁服务	308,219.91	
大同俊景房地产开发有限公司	接受场地租赁服务	184,915.55	
儋州恒大滨海投资有限公司	接受场地租赁服务	256,725.74	
东莞市深建房地产有限公司	接受场地租赁服务	210,903.35	
东营恒大华府置业有限公司	接受场地租赁服务	129,753.73	
甘肃昱盛房地产开发有限公司	接受场地租赁服务	53,309.49	
广东江门船厂有限公司	接受场地租赁服务	110,000.00	
广西彬晖置业有限公司	接受场地租赁服务	209,034.17	

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

贵港市恒大华南茂置业有限公司	接受场地租赁服务	198,616.88	
桂林桂加房地产有限公司	接受场地租赁服务	115,461.36	
河北龙威房地产开发有限公司	接受场地租赁服务	161,045.14	
河南大有房地产开发有限公司	接受场地租赁服务	428,494.86	
恒大地产集团包头有限公司	接受场地租赁服务	139,031.33	
恒大地产集团河源有限公司	接受场地租赁服务	243,018.87	
恒大地产集团太原有限公司	接受场地租赁服务	836,440.82	
恒大地产集团阳江有限公司	接受场地租赁服务	131,602.28	
恒大鑫源（沈阳）置业有限公司	接受场地租赁服务	256,168.84	
衡水盛宇房地产开发有限公司	接受场地租赁服务	204,903.98	
呼和浩特市恒大远鹏房地产开发有限公司	接受场地租赁服务	83,300.46	
葫芦岛嘉汕置业有限公司	接受场地租赁服务	148,264.49	
湖北三江航天商业经营有限公司	接受场地租赁服务	213,041.93	
湖北怡清雅筑房地产开发有限公司	接受场地租赁服务	231,695.06	
淮北粤通置业有限公司	接受场地租赁服务	189,373.96	
吉林市恒大永盛房地产开发有限公司	接受场地租赁服务	124,061.57	
济南恒大金碧房地产开发有限公司	接受场地租赁服务	191,023.63	
济南恒大绿洲置业有限公司	接受场地租赁服务	235,394.54	
荆州红星广场房地产开发有限公司	接受场地租赁服务	246,194.27	
柳州恒大金碧置业有限公司	接受场地租赁服务	292,555.61	
六安粤通置业有限公司	接受场地租赁服务	130,957.61	
泸州恒大北城置业有限公司	接受场地租赁服务	20,000.00	
吕梁市俊汇房地产开发有限公司	接受场地租赁服务	152,910.37	
马鞍山粤通置业有限公司	接受场地租赁服务	51,447.56	
内蒙古昌盛泰房地产开发有	接受场地租赁服务	120,000.00	

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

限责任公司			
宁夏金海置业有限公司	接受场地租赁服务	123,677.29	
宁夏金鸿海置业有限公司	接受场地租赁服务	110,123.56	
濮阳御景置业有限公司	接受场地租赁服务	176,835.22	
山西兰花康宇房地产开发有限公司	接受场地租赁服务	233,735.14	
汕头市恒悦置业有限公司	接受场地租赁服务	183,542.88	
沈阳嘉汇置业有限公司	接受场地租赁服务	280,159.95	
石家庄地益嘉房地产开发有限公司	接受场地租赁服务	80,000.00	
松原市恒大禹盛房地产开发有限公司	接受场地租赁服务	190,216.19	
随州市天信房地产开发有限公司	接受场地租赁服务	70,308.80	
泰安恒大滨河左岸置业有限公司	接受场地租赁服务	167.33	
唐山兆瑞投资有限公司	接受场地租赁服务	80,000.00	
威海华府置业有限公司	接受场地租赁服务	41,237.19	
潍坊金碧置业有限公司	接受场地租赁服务	214,285.28	
武威恒大房地产开发有限公司	接受场地租赁服务	104,415.18	
襄阳市恒大翡翠房地产开发有限公司	接受场地租赁服务	119,893.02	
新乡名都置业有限公司	接受场地租赁服务	115,680.39	
新乡御景置业有限公司	接受场地租赁服务	146,658.50	
邢台恒皓房地产开发有限公司	接受场地租赁服务	193,972.57	
阳泉市燎原房地产开发有限公司	接受场地租赁服务	310,708.29	
宜昌楚天恒大房地产开发有限公司	接受场地租赁服务	173,526.85	
宜昌东方金亚房地产有限公司	接受场地租赁服务	132,650.98	
营口嘉隆置业有限公司	接受场地租赁服务	120,000.00	
玉林市恒大金碧置业有限公司	接受场地租赁服务	174,326.92	
湛江龙潮房地产开发有限公	接受场地租赁服务	257,415.65	

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

司			
长春隆基房地产开发有限公司	接受场地租赁服务	141,342.82	
长春泰基房地产开发有限公司	接受场地租赁服务	126,172.35	
驻马店御城房地产开发有限公司	接受场地租赁服务	264,989.23	
哈尔滨市恒大伟业房地产开发有限公司	接受场地租赁服务	173,652.07	
哈尔滨高登置业有限公司	接受场地租赁服务	132,062.83	
大庆市恒大永盛房地产开发有限公司	接受场地租赁服务	187,976.37	
哈尔滨市恒大兴业房地产开发有限公司	接受场地租赁服务	191,911.26	
齐齐哈尔市恒大永兴房地产开发有限公司	接受场地租赁服务	177,721.17	
句容天工置业有限公司	接受场地租赁服务	159,872.23	
宿迁恒大华府置业有限公司	接受场地租赁服务	125,704.97	
江阴盛建置业有限公司	接受场地租赁服务	103,591.18	
淮安恒大富丰房地产开发有限公司	接受场地租赁服务	260,540.21	
恒大地产集团盐城有限公司	接受场地租赁服务	206,173.85	
嘉兴恒大置业有限公司	接受场地租赁服务	54,971.31	
恒大地产集团景德镇置业有限公司	接受场地租赁服务	275,334.73	
恒大地产鹰潭有限公司	接受场地租赁服务	153,007.27	
江西宏吉投资有限公司	接受场地租赁服务	61,652.44	
南昌中电投高新置业有限公司	接受场地租赁服务	151,507.52	
江西济民可信房地产开发有限公司	接受场地租赁服务	170,438.28	
江西星宇置业发展有限公司	接受场地租赁服务	109,042.98	
恒大地产集团吉安有限公司	接受场地租赁服务	234,025.51	
上饶市恒大置业有限公司	接受场地租赁服务	126,938.57	
长沙恒玺置业有限公司	接受场地租赁服务	146,347.29	
长沙鑫芙置业有限公司	接受场地租赁服务	161,159.47	
怀化市骏达房地产开发有限	接受场地租赁服务	174,179.55	

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

公司			
岳阳金碧置业有限公司	接受场地租赁服务	282,282.45	
常德鑫泽置业有限公司	接受场地租赁服务	190,437.18	
益阳恒瑞置业有限公司	接受场地租赁服务	175,423.49	
恒大地产集团江津有限公司	接受场地租赁服务	242,986.87	
恒大地产集团自贡有限公司	接受场地租赁服务	225,800.57	
恒大地产集团南充有限公司	接受场地租赁服务	96,701.44	
陕西金泓投资有限公司	接受场地租赁服务	168,671.76	
陕西耀泽四海房地产开发有限公司	接受场地租赁服务	221,675.67	
湖州市乌虹湖置业有限公司	接受场地租赁服务	743.50	
合　计		16,891,886.76	

关联租赁情况说明

（4）关联担保情况

本公司作为担保方

单位：　元

被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
江西浙大中凯科技园发展有限公司	32,500,000.00	2011 年 10 月 24 日	2021 年 08 月 30 日	否
嘉凯城城镇化建设发展（平湖新埭）有限公司	25,000,000.00	2015 年 11 月 27 日	2021 年 12 月 31 日	否
嘉凯城（上海）互联网科技有限公司	633,261,309.86	2018 年 12 月 07 日	2022 年 07 月 15 日	否
嘉凯城（上海）互联网科技有限公司	240,000,000.00	2019 年 07 月 31 日	2020 年 09 月 11 日	否

本公司作为被担保方

单位：　元

担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
中国恒大集团	400,000,000.00	2017 年 05 月 27 日	2020 年 05 月 27 日	否
中国恒大集团	320,000,000.00	2018 年 11 月 29 日	2021 年 11 月 29 日	否
恒大集团有限公司	500,000,000.00	2018 年 12 月 20 日	2020 年 12 月 19 日	否
中国恒大集团	229,700,000.00	2019 年 01 月 25 日	2020 年 03 月 26 日	否
中国恒大集团	585,000,000.00	2019 年 01 月 30 日	2020 年 11 月 12 日	否
中国恒大集团	848,000,000.00	2019 年 05 月 07 日	2020 年 11 月 13 日	否
中国恒大集团	307,000,000.00	2018 年 09 月 28 日	2021 年 09 月 27 日	否

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

中国恒大集团	633,261,309.86	2018 年 12 月 07 日	2022 年 07 月 15 日	否
中国恒大集团	200,000,000.00	2019 年 02 月 25 日	2024 年 02 月 25 日	否
中国恒大集团	300,000,000.00	2019 年 04 月 18 日	2020 年 11 月 08 日	否
中国恒大集团	240,000,000.00	2019 年 07 月 31 日	2020 年 09 月 11 日	否
中国恒大集团	270,000,000.00	2019 年 08 月 30 日	2020 年 08 月 30 日	否
中国恒大集团	180,000,000.00	2019 年 11 月 01 日	2021 年 02 月 28 日	否
中国恒大集团	1,490,845,000.00	2019 年 08 月 22 日	2022 年 08 月 21 日	否
中国恒大集团	23,400,000.00	2019 年 09 月 26 日	2020 年 03 月 26 日	否

关联担保情况说明

（5）关联方资金拆借

单位： 元

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
拆入				
广州市凯隆置业有限公司	1,937,500,000.00	2018 年 12 月 27 日	2020 年 10 月 11 日	
拆出				

（6）关联方资产转让、债务重组情况

单位： 元

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额

（7）关键管理人员报酬

单位： 元

项目	本期发生额	上期发生额
关键管理人员报酬	21,320,000.00	12,712,000.00

（8）其他关联交易

6、关联方应收应付款项

（1）应收项目

单位： 元

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

应收账款	蚌埠恒远置业有限公司	16,250.00			
应收账款	蚌埠粤通置业有限公司	23,020.00			
应收账款	蚌埠恒泽置业有限公司	95,223.00			
应收账款	亳州恒皖置业有限公司	1,051,880.00			
应收账款	亳州市时代置业有限公司	179,312.00			
应收账款	淮北粤通置业有限公司	1,250.00			
应收账款	淮北粤恒置业有限公司	88,250.00			
应收账款	淮北粤诚置业有限公司	33,000.00			
应收账款	淮北粤泰置业有限公司	209,460.00			
应收账款	六安粤通置业有限公司	506,770.00			
应收账款	六安伴球置业有限公司	25,000.00			
应收账款	深安生活服务（安徽）有限公司	99,000.00			
应收账款	马鞍山伟华置业发展有限公司	231,025.00			
应收账款	武威恒大房地产开发有限公司	430,958.01			
应收账款	广东江门船厂有限公司	517,516.00			
应收账款	湛江市恒扬房地产开发有限公司	502,752.00			
应收账款	阳江市恒凯房地产开发有限公司	369,336.00			
应收账款	恒大地产集团河源有限公司	339,490.00			
应收账款	汕头市恒明房地产开发有限公司	277,000.00			

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

应收账款	湛江龙潮房地产开发有限公司	248,440.90			
应收账款	潮州市恒大置业有限公司	234,680.00			
应收账款	东莞市凯星房地产开发有限公司	57,500.00			
应收账款	汕头市恒悦置业有限公司	52,000.00			
应收账款	河源市远翔投资发展有限公司	36,500.00			
应收账款	潮州市恒宸置业有限公司	25,000.00			
应收账款	汕头市恒合置业有限公司	18,000.00			
应收账款	柳州御景龙恒房地产开发有限公司	360,896.10			
应收账款	柳州耀世恒大房地产开发有限公司	285,410.00			
应收账款	玉林市新湖投资开发有限公司	276,545.00			
应收账款	柳州市兆福地产置业有限公司	268,451.80			
应收账款	贵港市恒大华南茂置业有限公司	227,800.00			
应收账款	柳州山水韵和置业有限公司	186,650.00			
应收账款	钦州金棕榈商贸城投资开发有限责任公司	155,000.00			
应收账款	广西彬晖置业有限公司	150,950.00			
应收账款	柳州恒大珺睿房地产开发有限公司	124,363.40			
应收账款	玉林市恒大金碧置业有限公司	119,010.00			
应收账款	广西富星居房地产有限责任公司	112,500.00			
应收账款	北海福达投资有限公司	91,700.00			

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

应收账款	临桂万鹂地产有限公司	79,640.00			
应收账款	钦州钦廉恒大置业投资有限公司	78,800.00			
应收账款	桂林恒大房地产开发有限公司	77,550.00			
应收账款	桂林桂加房地产有限公司	53,700.00			
应收账款	北海南国天堂房地产开发有限公司	43,880.90			
应收账款	柳江县恒大房地产开发有限公司	41,850.00			
应收账款	柳州恒大金碧置业有限公司	8,000.00			
应收账款	贵州博华置业投资有限公司	115,615.00			
应收账款	贵州集成房地产开发有限公司	26,900.00			
应收账款	儋州恒大滨海投资有限公司	2,490.00			
应收账款	儋州信恒旅游开发有限公司	37,790.00			
应收账款	衡水盛宇房地产开发有限公司	87,540.00			
应收账款	衡水隆泽房地产开发有限公司	139,215.00			
应收账款	沧州恒祥房地产开发有限公司	65,710.00			
应收账款	邢台恒皓房地产开发有限公司	41,520.00			
应收账款	邢台恒悦房地产开发有限公司	79,985.00			
应收账款	邢台双达房地产开发有限公司	2,200.00			
应收账款	石家庄地益嘉房地产开发有限公司	377,070.00			
应收账款	河北建投西柏坡宏越房地产开发有限公司	14,675.00			

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

应收账款	唐山兆瑞投资有限公司	282,500.00			
应收账款	唐山恒瀚邑房地产开发有限公司	41,670.00			
应收账款	新乡御景置业有限公司	256,000.00			
应收账款	安阳通瑞达房地产开发有限公司	105,500.00			
应收账款	驻马店御城房地产开发有限公司	10,000.00			
应收账款	驻马店御邦房地产开发有限公司	232,415.00			
应收账款	信阳骏景地产有限公司	2,000.00			
应收账款	信阳大阳置业有限公司	80,500.00			
应收账款	濮阳恒荣置业有限公司	114,830.00			
应收账款	郑州御邦置业有限公司	4,970.00			
应收账款	大庆市恒大永盛房地产开发有限公司	13,500.00			
应收账款	大庆世纪玉峰房地产开发有限公司	15,000.00			
应收账款	大庆市雅居房地产开发有限公司	20,500.00			
应收账款	哈尔滨高登置业有限公司	65,800.00			
应收账款	哈尔滨市坤业房地产开发有限公司	18,000.00			
应收账款	哈尔滨市祥业房地产开发有限公司	63,000.00			
应收账款	哈尔滨市佳业房地产开发有限公司	40,000.00			
应收账款	哈尔滨市凯业房地产开发有限公司	31,000.00			
应收账款	哈尔滨市恒大兴业房地产开发有限公司	56,530.00			

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

应收账款	哈尔滨市振业房地产开发有限公司	20,000.00			
应收账款	哈尔滨万邦房地产开发有限公司	13,000.00			
应收账款	齐齐哈尔市恒大永兴房地产开发有限公司	75,160.00			
应收账款	中国房地产开发集团哈尔滨有限公司	30,000.00			
应收账款	湖北怡清雅筑房地产开发有限公司	72,390.00			
应收账款	武汉市金碧翡翠房地产开发有限公司	2,400.00			
应收账款	宜昌恒创房地产开发有限公司	112,915.00			
应收账款	宜昌恒科房地产开发有限公司	118,300.00			
应收账款	荆州恒大房地产开发有限公司	4,800.00			
应收账款	湖北三江航天商业经营有限公司	283,725.00			
应收账款	襄阳市恒大翡翠房地产开发有限公司	30,600.00			
应收账款	襄阳市恒大金碧房地产开发有限公司	201,200.00			
应收账款	逸云房地产开发襄阳有限公司	78,850.00			
应收账款	襄阳红星悦府房地产开发有限公司	654,800.00			
应收账款	宜昌东方金亚房地产有限公司	775,255.00			
应收账款	随州市天信房地产开发有限公司	44,815.00			
应收账款	随州金碧房地产开发有限公司	94,950.00			
应收账款	荆州市广润置业有限公司	56,000.00			
应收账款	随州市闽江房地产开发有限公司	38,230.00			

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

应收账款	荆州红星广场房地产开发有限公司	8,850.00			
应收账款	常德鑫泽置业有限公司	330,000.00			
应收账款	常德恒泽置业有限公司	345,000.00			
应收账款	怀化市骏达房地产开发有限公司	155,000.00			
应收账款	岳阳金碧置业有限公司	40,000.00			
应收账款	岳阳金瑞置业有限公司	199,600.00			
应收账款	长沙鑫芙置业有限公司	60,000.00			
应收账款	湖南芙蓉豪廷房地产开发有限责任公司	225,000.00			
应收账款	长春泽涛房地产开发有限公司	27,200.00			
应收账款	公主岭弘盛房地产开发有限公司	240,000.00			
应收账款	公主岭铭辉房地产开发有限公司	5,000.00			
应收账款	通化中恒房地产开发有限公司	140,800.00			
应收账款	恒大金融财富管理（深圳）有限公司	980.00			
应收账款	江阴雅盛恒泰置业有限公司	40,010.00			
应收账款	江阴恒泽房地产开发有限公司	100,000.00			
应收账款	宿迁恒大华府置业有限公司	10,000.00			
应收账款	宿迁恒悦置业有限公司	125,000.00			
应收账款	江阴云龙置业有限公司	75,000.00			
应收账款	金碧物业有限公司	639,410.00			

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

应收账款	盐城普耀置业有限公司	220,000.00			
应收账款	宿迁苏宁置业有限公司	15,000.00			
应收账款	赣州恒鹏置业有限公司	40,000.00			
应收账款	赣州恒大地产有限公司	108,950.00			
应收账款	吉安恒熙房地产开发有限公司	290,995.00			
应收账款	恒大地产集团景德镇置业有限公司	132,500.00			
应收账款	景德镇市恒宸置业有限公司	1,436,400.00			
应收账款	江西宏吉投资有限公司	158,000.00			
应收账款	上饶市恒大置业有限公司	1,262,630.00			
应收账款	江西济民可信房地产开发有限公司	1,259,500.00			
应收账款	恒大地产鹰潭有限公司	34,500.00			
应收账款	南昌中电投高新置业有限公司	818,820.00			
应收账款	宜春市汇景实业有限公司	56,000.00			
应收账款	呼和浩特市恒大远鹏房地产开发有限公司	237,600.00			
应收账款	恒大地产集团包头有限公司	280,735.00			
应收账款	宁夏金鸿海置业有限公司	298,790.00			
应收账款	宁夏昊天房地产开发有限公司	9,350.00			
应收账款	恒大地产集团银川有限公司	10,000.00			
应收账款	宁夏金海置业有限公司	71,765.00			

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

应收账款	济南俊汇置业有限公司	627,500.00			
应收账款	济南恒大绿洲置业有限公司	625,000.00			
应收账款	威海华府置业有限公司	500,884.00			
应收账款	潍坊金碧置业有限公司	475,100.00			
应收账款	东营恒大华府置业有限公司	368,500.00			
应收账款	东营御景置业有限公司	162,000.00			
应收账款	济南恒大金碧房地产开发有限公司	130,000.00			
应收账款	恒大地产集团太原有限公司	1,000.00			
应收账款	太原市俊恒房地产开发有限公司	61,575.00			
应收账款	太原恒大德盛房地产开发有限公司	45,000.00			
应收账款	太原恒御信置业有限公司	354,790.00			
应收账款	太原恒大鸿博房地产开发有限公司	60,165.00			
应收账款	太原恒彬房地产开发有限公司	9,000.00			
应收账款	山西君合房地产开发有限公司	84,120.00			
应收账款	太原恒珺房地产开发有限公司	6,900.00			
应收账款	太原恒林房地产开发有限公司	47,720.00			
应收账款	大同俊轩房地产开发有限公司	107,185.00			
应收账款	阳泉市燎原房地产开发有限公司	66,000.00			
应收账款	太原恒泽房地产开发有限公司	58,400.00			

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

应收账款	西安君诚科技投资有限公司	3,500.00			
应收账款	自贡鑫茂置业有限公司	48,000.00			
应收账款	西充辰合置业有限公司	20,000.00			
应收账款	南充市东城置业有限公司	193,155.00			
应收账款	南充鹏富房地产开发有限公司	5,000.00			
应收账款	泸州恒大北城置业有限公司	214,500.00			
应收账款	湖州市乌虹湖置业有限公司	180,290.00			
应收账款	恒大地产集团江津有限公司	65,300.00			
应收账款	重庆恒大鑫南置业有限公司	15,000.00			
应收账款	重庆贝蒙世晖置地有限公司	15,000.00			
应收账款	上海城开集团重庆德普置业有限公司	15,000.00			
应收账款	重庆恒渝珞城房地产开发有限公司	60,000.00			
应收账款	诸暨盛建置业有限公司	13,000.00			
应收账款	绍兴恒鑫房地产开发有限公司	13,000.00			
	小　计	27,723,094.11			
其他应收款	浙江中佳中央空调经营有限公司	20,272,238.41	20,272,238.41	19,276,238.41	19,276,238.41
其他应收款	苏州嘉运实业有限公司	304,773,392.64	22,096,070.96	306,215,378.44	156,906,539.96
其他应收款	上海悦昌置业有限公司	228,882,713.27	191,506,166.19	221,607,011.39	126,194,101.21
其他应收款	苏州嘉吉实业有限公司	38,695,348.04	32,376,397.71	38,695,348.04	29,890,379.56
	小　计	592,623,692.36	266,250,873.27	585,793,976.28	332,267,259.14

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

	合　计	620,346,786.47	266,250,873.27	585,793,976.28	332,267,259.14

（2）应付项目

单位：　元

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
应付账款	安阳通瑞达房地产开发有限公司	223,287.26	
应付账款	鞍山嘉宇置业有限公司	170,454.92	
应付账款	蚌埠恒远置业有限公司	248,141.76	
应付账款	北海南国天堂房地产开发有限公司	196,739.46	
应付账款	亳州恒大置业有限公司	136,820.43	
应付账款	潮州市恒大置业有限公司	308,219.91	
应付账款	大同俊景房地产开发有限公司	184,915.55	
应付账款	儋州恒大滨海投资有限公司	256,725.74	
应付账款	东莞市深建房地产有限公司	210,903.35	
应付账款	东营恒大华府置业有限公司	129,753.73	
应付账款	甘肃昱盛房地产开发有限公司	53,309.49	
应付账款	广东江门船厂有限公司	110,000.00	
应付账款	广西彬晖置业有限公司	209,034.17	
应付账款	贵港市恒大华南茂置业有限公司	198,616.88	
应付账款	桂林桂加房地产有限公司	115,461.36	
应付账款	河北龙威房地产开发有限公司	161,045.14	
应付账款	河南大有房地产开发有限公司	428,494.86	
应付账款	恒大地产集团包头有限公司	139,031.33	
应付账款	恒大地产集团河源有限公司	243,018.87	
应付账款	恒大地产集团太原有限公司	836,440.82	
应付账款	恒大地产集团阳江有限公司	131,602.28	
应付账款	恒大鑫源（沈阳）置业有限公司	256,168.84	
应付账款	衡水盛宇房地产开发有限公	204,903.98	

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

	司		
应付账款	呼和浩特市恒大远鹏房地产开发有限公司	83,300.46	
应付账款	葫芦岛嘉汕置业有限公司	148,264.49	
应付账款	湖北三江航天商业经营有限公司	213,041.93	
应付账款	湖北怡清雅筑房地产开发有限公司	231,695.06	
应付账款	淮北粤通置业有限公司	189,373.96	
应付账款	吉林市恒大永盛房地产开发有限公司	124,061.57	
应付账款	济南恒大金碧房地产开发有限公司	191,023.63	
应付账款	济南恒大绿洲置业有限公司	235,394.54	
应付账款	荆州红星广场房地产开发有限公司	246,194.27	
应付账款	柳州恒大金碧置业有限公司	292,555.61	
应付账款	六安粤通置业有限公司	130,957.61	
应付账款	泸州恒大北城置业有限公司	20,000.00	
应付账款	吕梁市俊汇房地产开发有限公司	152,910.37	
应付账款	马鞍山粤通置业有限公司	51,447.56	
应付账款	内蒙古昌盛泰房地产开发有限责任公司	120,000.00	
应付账款	宁夏金海置业有限公司	123,677.29	
应付账款	宁夏金鸿海置业有限公司	110,123.56	
应付账款	濮阳御景置业有限公司	176,835.22	
应付账款	山西兰花康宇房地产开发有限公司	233,735.14	
应付账款	汕头市恒悦置业有限公司	183,542.88	
应付账款	沈阳嘉汇置业有限公司	280,159.95	
应付账款	石家庄地益嘉房地产开发有限公司	80,000.00	
应付账款	松原市恒大禹盛房地产开发有限公司	190,216.19	
应付账款	随州市天信房地产开发有限公司	70,308.80	

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

应付账款	泰安恒大滨河左岸置业有限公司	167.33	
应付账款	唐山兆瑞投资有限公司	80,000.00	
应付账款	威海华府置业有限公司	41,237.19	
应付账款	潍坊金碧置业有限公司	214,285.28	
应付账款	武威恒大房地产开发有限公司	104,415.18	
应付账款	襄阳市恒大翡翠房地产开发有限公司	119,893.02	
应付账款	新乡名都置业有限公司	115,680.39	
应付账款	新乡御景置业有限公司	146,658.50	
应付账款	邢台恒皓房地产开发有限公司	193,972.57	
应付账款	阳泉市燎原房地产开发有限公司	310,708.29	
应付账款	宜昌楚天恒大房地产开发有限公司	173,526.85	
应付账款	宜昌东方金亚房地产有限公司	132,650.98	
应付账款	营口嘉隆置业有限公司	120,000.00	
应付账款	玉林市恒大金碧置业有限公司	174,326.92	
应付账款	湛江龙潮房地产开发有限公司	257,415.65	
应付账款	长春隆基房地产开发有限公司	141,342.82	
应付账款	长春泰基房地产开发有限公司	126,172.35	
应付账款	驻马店御城房地产开发有限公司	264,989.23	
应付账款	哈尔滨市恒大伟业房地产开发有限公司	173,652.07	
应付账款	哈尔滨高登置业有限公司	132,062.83	
应付账款	大庆市恒大永盛房地产开发有限公司	187,976.37	
应付账款	哈尔滨市恒大兴业房地产开发有限公司	191,911.26	
应付账款	齐齐哈尔市恒大永兴房地产	177,721.17	

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

	开发有限公司		
应付账款	句容天工置业有限公司	159,872.23	
应付账款	宿迁恒大华府置业有限公司	125,704.97	
应付账款	江阴盛建置业有限公司	103,591.18	
应付账款	淮安恒大富丰房地产开发有限公司	260,540.21	
应付账款	恒大地产集团盐城有限公司	206,173.85	
应付账款	嘉兴恒大置业有限公司	54,971.31	
应付账款	恒大地产集团景德镇置业有限公司	275,334.73	
应付账款	恒大地产鹰潭有限公司	153,007.27	
应付账款	江西宏吉投资有限公司	61,652.44	
应付账款	南昌中电投高新置业有限公司	151,507.52	
应付账款	江西济民可信房地产开发有限公司	170,438.28	
应付账款	江西星宇置业发展有限公司	109,042.98	
应付账款	恒大地产集团吉安有限公司	234,025.51	
应付账款	上饶市恒大置业有限公司	126,938.57	
应付账款	长沙恒玺置业有限公司	146,347.29	
应付账款	长沙鑫芙置业有限公司	161,159.47	
应付账款	怀化市骏达房地产开发有限公司	174,179.55	
应付账款	岳阳金碧置业有限公司	282,282.45	
应付账款	常德鑫泽置业有限公司	190,437.18	
应付账款	益阳恒瑞置业有限公司	175,423.49	
应付账款	恒大地产集团江津有限公司	242,986.87	
应付账款	恒大地产集团自贡有限公司	225,800.57	
应付账款	恒大地产集团南充有限公司	96,701.44	
应付账款	陕西金泓投资有限公司	168,671.76	
应付账款	陕西耀泽四海房地产开发有限公司	221,675.67	
应付账款	湖州市乌虹湖置业有限公司	743.50	
小　计		16,891,886.76	
预收账款	岳阳金玺置业有限公司	15,965.00	
预收账款	蚌埠恒通置业有限公司	4,000.00	

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

预收账款	蚌埠恒泽置业有限公司	42,650.00	
预收账款	亳州恒皖置业有限公司	62,125.00	
预收账款	亳州市时代置业有限公司	49,175.00	
预收账款	淮北粤恒置业有限公司	17,995.00	
预收账款	淮北粤泰置业有限公司	21,100.00	
预收账款	金碧物业有限公司	210,775.00	
预收账款	六安粤通置业有限公司	50,100.00	
预收账款	六安伴球置业有限公司	7,050.00	
预收账款	深安生活服务(安徽)有限公司	37,600.00	
预收账款	武威恒大房地产开发有限公司	35,375.00	
预收账款	潮州市恒大置业有限公司	74,000.00	
预收账款	潮州市恒宸置业有限公司	17,175.00	
预收账款	东莞市凯星房地产开发有限公司	31,400.00	
预收账款	恒大地产集团河源有限公司	133,725.00	
预收账款	河源市远翔投资发展有限公司	7,500.00	
预收账款	广东江门船厂有限公司	149,550.00	
预收账款	汕头市恒明房地产开发有限公司	172,225.00	
预收账款	阳江市恒凯房地产开发有限公司	159,450.00	
预收账款	湛江市恒扬房地产开发有限公司	41,080.00	
预收账款	北海南国天堂房地产开发有限公司	5,950.00	
预收账款	北海福达投资有限公司	31,075.00	
预收账款	贵港市恒大华南茂置业有限公司	5,100.00	
预收账款	桂林恒大房地产开发有限公司	24,225.00	
预收账款	柳州恒大金碧置业有限公司	3,125.00	
预收账款	柳州市兆福地产置业有限公司	34,800.00	
预收账款	柳州御景龙恒房地产开发有限公司	56,425.00	

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

预收账款	柳州耀世恒大房地产开发有限公司	30,825.00	
预收账款	柳州山水韵和置业有限公司	29,575.00	
预收账款	柳江县恒大房地产开发有限公司	14,900.00	
预收账款	柳州恒大珺睿房地产开发有限公司	4,650.00	
预收账款	广西彬晖置业有限公司	7,350.00	
预收账款	钦州金棕榈商贸城投资开发有限责任公司	42,540.00	
预收账款	钦州钦廉恒大置业投资有限公司	21,540.00	
预收账款	玉林市恒大金碧置业有限公司	43,890.00	
预收账款	广西富星居房地产有限责任公司	9,780.00	
预收账款	玉林市新湖投资开发有限公司	36,060.00	
预收账款	贵州南润房地产开发有限公司	11,640.00	
预收账款	儋州恒大滨海投资有限公司	2,490.00	
预收账款	儋州信恒旅游开发有限公司	11,475.00	
预收账款	沧州恒祥房地产开发有限公司	2,905.00	
预收账款	衡水盛宇房地产开发有限公司	15,070.00	
预收账款	衡水隆泽房地产开发有限公司	5,820.00	
预收账款	石家庄地益嘉房地产开发有限公司	26,940.00	
预收账款	邢台恒悦房地产开发有限公司	6,100.00	
预收账款	安阳通瑞达房地产开发有限公司	19,925.00	
预收账款	安阳宝利丰房地产开发有限公司	19,825.00	
预收账款	濮阳恒荣置业有限公司	29,575.00	
预收账款	新乡御景置业有限公司	11,430.00	

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

预收账款	信阳大阳置业有限公司	42,525.00	
预收账款	驻马店御邦房地产开发有限公司	77,085.00	
预收账款	大庆市雅居房地产开发有限公司	16,025.00	
预收账款	哈尔滨高登置业有限公司	1,575.00	
预收账款	哈尔滨市恒大兴业房地产开发有限公司	8,225.00	
预收账款	哈尔滨市祥业房地产开发有限公司	18,800.00	
预收账款	中国房地产开发集团哈尔滨有限公司	11,450.00	
预收账款	哈尔滨市佳业房地产开发有限公司	8,900.00	
预收账款	哈尔滨市凯业房地产开发有限公司	5,000.00	
预收账款	齐齐哈尔市恒大永兴房地产开发有限公司	21,600.00	
预收账款	湖北三江航天商业经营有限公司	60,570.00	
预收账款	荆州红星广场房地产开发有限公司	3,030.00	
预收账款	荆州恒大房地产开发有限公司	4,230.00	
预收账款	荆州市广润置业有限公司	4,560.00	
预收账款	随州市天信房地产开发有限公司	23,700.00	
预收账款	随州金碧房地产开发有限公司	15,120.00	
预收账款	随州市闽江房地产开发有限公司	6,990.00	
预收账款	湖北怡清雅筑房地产开发有限公司	35,520.00	
预收账款	武汉市金碧翡翠房地产开发有限公司	2,280.00	
预收账款	逸云房地产开发襄阳有限公司	22,380.00	
预收账款	襄阳市恒大金碧房地产开发	95,205.00	

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

	有限公司		
预收账款	襄阳红星悦府房地产开发有限公司	246,330.00	
预收账款	宜昌东方金亚房地产有限公司	282,725.00	
预收账款	宜昌恒科房地产开发有限公司	49,940.00	
预收账款	宜昌恒创房地产开发有限公司	39,110.00	
预收账款	常德金泽置业有限公司	72,150.00	
预收账款	常德恒泽置业有限公司	180,900.00	
预收账款	怀化市骏达房地产开发有限公司	30,150.00	
预收账款	岳阳金碧置业有限公司	9,960.00	
预收账款	岳阳金瑞置业有限公司	48,380.00	
预收账款	湖南芙蓉豪廷房地产开发有限责任公司	44,220.00	
预收账款	吉林省中报房地产开发有限公司	9,815.00	
预收账款	长春济涛房地产开发有限公司	6,000.00	
预收账款	吉林诺达房地产开发有限公司	2,280.00	
预收账款	长春鑫茂房地产开发有限公司	3,000.00	
预收账款	长春泽涛房地产开发有限公司	34,890.00	
预收账款	长春弘基房地产开发有限公司	2,940.00	
预收账款	公主岭弘盛房地产开发有限公司	66,525.00	
预收账款	江阴云龙置业有限公司	22,300.00	
预收账款	江阴雅盛恒泰置业有限公司	19,850.00	
预收账款	句容天工置业有限公司	5,450.00	
预收账款	宿迁恒悦置业有限公司	70,675.00	
预收账款	盐城普耀置业有限公司	127,775.00	
预收账款	江西星宇置业发展有限公司	26,150.00	

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

预收账款	赣州恒大地产有限公司	39,175.00	
预收账款	恒大地产集团吉安有限公司	214,500.00	
预收账款	景德镇市恒宸置业有限公司	425,975.00	
预收账款	江西宏吉投资有限公司	63,000.00	
预收账款	南昌中电投高新置业有限公司	323,865.00	
预收账款	上饶市恒大置业有限公司	444,210.00	
预收账款	江西济民可信房地产开发有限公司	733,665.00	
预收账款	恒大地产鹰潭有限公司	10,250.00	
预收账款	恒大地产集团包头有限公司	131,850.00	
预收账款	呼和浩特市恒大宏泰房地产开发有限公司	25,140.00	
预收账款	宁夏金鸿海置业有限公司	29,970.00	
预收账款	东营恒大华府置业有限公司	27,400.00	
预收账款	济南俊汇置业有限公司	56,900.00	
预收账款	济南恒大绿洲置业有限公司	32,000.00	
预收账款	威海华府置业有限公司	71,900.00	
预收账款	潍坊金碧置业有限公司	41,825.00	
预收账款	大同俊轩房地产开发有限公司	9,675.00	
预收账款	太原恒大鸿博房地产开发有限公司	5,070.00	
预收账款	太原恒御信置业有限公司	14,880.00	
预收账款	太原恒林房地产开发有限公司	8,040.00	
预收账款	山西君合房地产开发有限公司	23,430.00	
预收账款	太原市俊恒房地产开发有限公司	7,650.00	
预收账款	阳泉市燎原房地产开发有限公司	24,540.00	
预收账款	泸州恒大北城置业有限公司	41,975.00	
预收账款	西充辰合置业有限公司	18,910.00	
预收账款	南充市东城置业有限公司	49,150.00	
预收账款	自贡鑫茂置业有限公司	30,075.00	

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

预收账款	恒大地产集团江津有限公司	29,362.00	
预收账款	重庆恒大鑫南置业有限公司	15,000.00	
预收账款	重庆贝蒙世晖置地有限公司	15,000.00	
预收账款	上海城开集团重庆德普置业有限公司	11,900.00	
预收账款	重庆恒渝珞城房地产开发有限公司	59,250.00	
预收账款	贵州博华置业投资有限公司	62,540.00	
预收账款	公主岭铭辉房地产开发有限公司	4,750.00	
预收账款	贵阳中渝置地房地产开发有限公司	39,310.00	
预收账款	马鞍山伟华置业发展有限公司	21,800.00	
小　计		6,955,237.00	
其他应付款	广州市凯隆置业有限公司	2,608,494,672.75	2,536,813,167.41
其他应付款	南通嘉中置业有限公司	30,341,401.06	30,933,961.20
其他应付款	恒大地产集团重庆有限公司	4,346.45	
小　计		2,638,840,420.26	2,567,747,128.61
合　计		2,662,687,544.02	2,567,747,128.61

7、关联方承诺

8、其他

十三、股份支付

1、股份支付总体情况

□ 适用 √ 不适用

2、以权益结算的股份支付情况

□ 适用 √ 不适用

3、以现金结算的股份支付情况

□ 适用 √ 不适用

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

4、股份支付的修改、终止情况

5、其他

十四、承诺及或有事项

1、重要承诺事项

资产负债表日存在的重要承诺

经营租赁承诺

至资产负债表日止，本公司对外签订的不可撤销的经营租赁合约情况如下：

项目	期末余额	上年年末余额
不可撤销经营租赁的最低租赁付款额：		
资产负债表日后第1年	71,995,307.98	40,357,985.54
资产负债表日后第2年	50,493,040.48	41,303,583.81
资产负债表日后第3年	52,915,488.16	43,083,532.93
以后年度	618,430,222.34	417,343,916.82
合　计	793,834,058.96	542,089,019.10

2、或有事项

（1）资产负债表日存在的重要或有事项

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

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

本公司已上诉至江苏省高级人民法院，目前尚未开庭审理。

（2）公司没有需要披露的重要或有事项，也应予以说明

公司不存在需要披露的重要或有事项。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

3、其他

十五、资产负债表日后事项

1、重要的非调整事项

单位： 元

项目	内容	对财务状况和经营成果的影响数	无法估计影响数的原因

2、利润分配情况

单位： 元

3、销售退回

4、其他资产负债表日后事项说明

新型冠状病毒肺炎疫情的影响

受新型冠状病毒肺炎疫情影响，2020年春节档所有计划上映影片全部撤档，本公司旗下影院已于2020年1月24日起全部暂停营业，恢复运营时间将根据疫情情况以及政府部门要求进一步确定。

本次疫情对本公司2019年度财务状况及经营成果不产生影响，对本公司2020年度会带来一定影响，影响程度取决于疫情防控的进展情况、持续时间以及各地政策的实施情况。本公司将持续关注新型冠状病毒肺炎疫情的发展情况，并评估和积极应对其对本公司财务状况、经营成果等方面的影响。截至本财务报表批准日，该评估工作尚在进行当中。

十六、其他重要事项

1、前期会计差错更正

（1）追溯重述法

单位： 元

会计差错更正的内容	处理程序	受影响的各个比较期间报表项目名称	累积影响数

（2）未来适用法

会计差错更正的内容	批准程序	采用未来适用法的原因

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

2、债务重组

3、资产置换

（1）非货币性资产交换

（2）其他资产置换

4、年金计划

5、终止经营

单位： 元

项目	收入	费用	利润总额	所得税费用	净利润	归属于母公司所有者的终止经营利润

其他说明

6、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、物业管理分部和影视放映分部。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，物业管理分部是向业主提供各项物业服务，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

单位： 元

项目	房地产分部	物业管理分部	影视放映分部	其他	分部间抵销	合计
主营业务收入	614,145,153.99	144,320,184.19	619,119,063.45	103,464,625.14	-34,787,032.25	1,446,261,994.52
主营业务成本	379,418,898.78	130,268,646.73	512,520,410.70	144,543,506.42	-34,364,700.36	1,132,386,762.27
资产总额	20,283,762,185.86	15,629,398.17	1,596,049,558.11	38,552,926,516.43	-41,423,363,585.16	19,025,004,073.41
负债总额	14,480,889,995.47	55,022,958.73	1,644,464,055.65	31,607,392,041.15	-32,407,850,865.52	15,379,918,185.48

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

（3）公司无报告分部的，或者不能披露各报告分部的资产总额和负债总额的，应说明原因

（4）其他说明

7、其他对投资者决策有影响的重要交易和事项

本期无需要披露的其他重要事项

8、其他

十七、母公司财务报表主要项目注释

1、应收账款

（1）应收账款分类披露

单位： 元

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例		金额	比例	金额	计提比例	
其中：										
其中：										
合计										

按单项计提坏账准备：

单位： 元

名称	期末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例	计提理由

按组合计提坏账准备：

单位： 元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例

确定该组合依据的说明：

如是按照预期信用损失一般模型计提应收账款坏账准备，请参照其他应收款的披露方式披露坏账准备的相关信息：

□ 适用 √ 不适用

按账龄披露

单位： 元

账龄	账面余额
1 年以内（含 1 年）	

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

1 至 2 年	
2 至 3 年	
3 年以上	
3 至 4 年	
4 至 5 年	
5 年以上	
合计	

（2）本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备情况：

单位： 元

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	核销	其他	

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

单位： 元

单位名称	收回或转回金额	收回方式

（3）本期实际核销的应收账款情况

单位： 元

项目	核销金额

其中重要的应收账款核销情况：

单位： 元

单位名称	应收账款性质	核销金额	核销原因	履行的核销程序	款项是否由关联交易产生

应收账款核销说明：

（4）按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

单位： 元

单位名称	应收账款期末余额	占应收账款期末余额合计数的比例	坏账准备期末余额

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

（5）因金融资产转移而终止确认的应收账款

（6）转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额

其他说明：

2、其他应收款

单位： 元

项目	期末余额	期初余额
其他应收款	13,116,876,548.06	12,897,441,212.38
合计	13,116,876,548.06	12,897,441,212.38

（1）应收利息

1）应收利息分类

单位： 元

项目	期末余额	期初余额

2）重要逾期利息

借款单位	期末余额	逾期时间	逾期原因	是否发生减值及其判断依据

其他说明：

3）坏账准备计提情况

□ 适用 √ 不适用

（2）应收股利

1）应收股利分类

单位： 元

项目(或被投资单位)	期末余额	期初余额

2）重要的账龄超过 1 年的应收股利

单位： 元

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

项目(或被投资单位)	期末余额	账龄	未收回的原因	是否发生减值及其判断依据

3）坏账准备计提情况

□ 适用 √ 不适用

其他说明：

（3）其他应收款

1）其他应收款按款项性质分类情况

单位： 元

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
往来款	13,116,779,878.13	12,879,020,662.54
定金及押金	628,818.96	25,398,418.96
股权转让款	40,000,000.00	
其他		5,325,722.44
减：坏账准备	40,532,149.03	12,303,591.56
合计	13,116,876,548.06	12,897,441,212.38

2）坏账准备计提情况

单位： 元

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)	
2019 年 1 月 1 日余额	6,719,045.73	403,837.57	5,180,708.26	12,303,591.56
2019 年 1 月 1 日余额在本期	——	——	——	——
--转入第二阶段	-6,716,666.12	6,716,666.12		0.00
--转入第三阶段	-2,379.61	-403,837.57	406,217.18	0.00
本期计提	11,323,566.60	16,921,163.17	-16,172.30	28,228,557.47
2019 年 12 月 31 日余额	11,323,566.60	23,637,829.29	5,570,753.14	40,532,149.03

损失准备本期变动金额重大的账面余额变动情况

□ 适用 √ 不适用

按账龄披露

单位： 元

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

账龄	账面余额
1 年以内（含 1 年）	5,048,784,637.22
1 至 2 年	4,987,666,688.85
2 至 3 年	1,417,258,608.47
3 年以上	1,703,698,762.55
3 至 4 年	1,237,137,014.53
4 至 5 年	425,679,805.85
5 年以上	40,881,942.17
合计	13,157,408,697.09

3）本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备情况：

单位： 元

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	核销	其他	
其他应收款	12,303,591.56	28,228,557.47				40,532,149.03
合计	12,303,591.56	28,228,557.47				40,532,149.03

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

单位： 元

单位名称	转回或收回金额	收回方式

4）本期实际核销的其他应收款情况

单位： 元

项目	核销金额

其中重要的其他应收款核销情况：

单位： 元

单位名称	其他应收款性质	核销金额	核销原因	履行的核销程序	款项是否由关联交易产生

其他应收款核销说明：

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： 元

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末	坏账准备期末余额

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

				余额合计数的比例	
嘉凯城集团嘉业有限公司	往来款	3,157,895,942.01	1 年以内、1-5 年	24.00%	
上海中凯置业有限公司	往来款	1,758,149,587.48	1 年以内、1-4 年	13.36%	
嘉凯城集团资产管理有限公司	往来款	1,397,834,656.17	1 年以内、1-2 年	10.62%	
嘉凯城(上海)互联网科技有限公司	往来款	1,024,244,953.87	1 年以内、1-5 年	7.78%	
苏州嘉和欣实业有限公司	往来款	986,942,241.25	1 年以内	7.50%	9,869,422.41
合计	--	8,325,067,380.78	--	63.26%	9,869,422.41

6）涉及政府补助的应收款项

单位： 元

单位名称	政府补助项目名称	期末余额	期末账龄	预计收取的时间、金额及依据

7）因金融资产转移而终止确认的其他应收款

8）转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债金额

其他说明：

3、长期股权投资

单位： 元

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
对子公司投资	6,841,243,442.81	2,038,505,467.50	4,802,737,975.31	5,781,656,768.44	2,038,505,467.50	3,743,151,300.94
合计	6,841,243,442.81	2,038,505,467.50	4,802,737,975.31	5,781,656,768.44	2,038,505,467.50	3,743,151,300.94

（1）对子公司投资

单位： 元

被投资单位	期初余额(账面价值)	本期增减变动				期末余额(账面价值)	减值准备期末余额
		追加投资	减少投资	计提减值准备	其他		
嘉凯城集团嘉业有限公司	0.00					0.00	1,890,005,467.50

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

嘉凯城集团物业服务有限公司	52,713,325.63		52,713,325.63				
嘉凯城集团（上海）有限公司	1,815,007,400.00					1,815,007,400.00	
嘉凯城集团（浙江）有限公司	674,427,100.00					674,427,100.00	
浙江名城实业集团有限公司	71,003,475.31					71,003,475.31	
上海凯思达股权投资有限公司	0.00					0.00	99,000,000.00
嘉凯城集团商业资产管理有限公司	0.00					0.00	49,500,000.00
上海友舜建筑装饰工程有限公司	10,000,000.00					10,000,000.00	
嘉凯城集团城镇化建设发展有限公司	990,000,000.00					990,000,000.00	
嘉凯城城镇化建设发展(海盐)有限公司	15,000,000.00	12,300,000.00				27,300,000.00	
嘉凯城城镇化建设发展（南浔双林）有限公司	15,000,000.00					15,000,000.00	
嘉凯城(上海)互联网科技有限公司	100,000,000.00	1,100,000,000.00				1,200,000,000.00	
合计	3,743,151,300.94	1,112,300,000.00	52,713,325.63			4,802,737,975.31	2,038,505,467.50

（2）对联营、合营企业投资

单位： 元

投资单位	期初余额(账面价值)	本期增减变动								期末余额(账面价值)	减值准备期末余额
		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	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

一、合营企业
二、联营企业

（3）其他说明

4、营业收入和营业成本

单位： 元

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本

是否已执行新收入准则

□ 是 √ 否

其他说明：

5、投资收益

单位： 元

项目	本期发生额	上期发生额
处置长期股权投资产生的投资收益	123,311,674.37	26,661,904.17
合计	123,311,674.37	26,661,904.17

6、其他

十八、补充资料

1、当期非经常性损益明细表

√ 适用 □ 不适用

单位： 元

项目	金额	说明
非流动资产处置损益	1,071,082,126.37	
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	11,434,224.45	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	110,048,976.56	
单独进行减值测试的应收款项、合同资产减值准备转回	4,376,203.77	
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	4,817,658.59	

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-259,495,111.98	
减：所得税影响额	36,032,640.00	
少数股东权益影响额	-8,389,259.16	
合计	914,620,696.92	--

对公司根据《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》定义界定的非经常性损益项目，以及把《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目，应说明原因。

□ 适用 √ 不适用

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（元/股）	稀释每股收益（元/股）
归属于公司普通股股东的净利润	3.26%	0.06	0.06
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	-22.80%	-0.44	-0.44

3、境内外会计准则下会计数据差异

（1）同时按照国际会计准则与按中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况

□ 适用 √ 不适用

（2）同时按照境外会计准则与按中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况

□ 适用 √ 不适用

（3）境内外会计准则下会计数据差异原因说明，对已经境外审计机构审计的数据进行差异调节的，应注明该境外机构的名称

4、其他

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

第十三节 备查文件目录

一、载有法定代表人、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；

二、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；

三、报告期内在中国证监会指定报纸上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿。

嘉凯城集团股份有限公司

法定代表人： 钱永华

2020年4月28日

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn