

关于嘉凯城集团股份有限公司

投资风险分析的报告

根据《嘉凯城集团股份有限公司股份转让公告》，嘉凯城集团股份有限公司（以下简称“嘉凯城”或“公司”）股份将于 2023 年 9 月 25 日起在全国中小企业股份转让系统有限责任公司依托原证券公司代办股份转让系统设立并代为管理的两网公司及退市公司板块（以下简称“退市板块”）挂牌转让。依据有关规定主办券商须在公司股份在退市板块挂牌前发布分析报告，客观地揭示公司所存在的投资风险，湘财证券股份有限公司（以下简称“湘财证券”或“主办券商”）作为嘉凯城主办券商，特此发布本分析报告。

本报告依据嘉凯城披露的公司公告，对该公司的情况进行客观分析并向投资者揭示存在的主要投资风险，不构成对嘉凯城的任何投资建议。

一、嘉凯城集团股份有限公司概况

（一）公司基本情况

公司名称	嘉凯城集团股份有限公司
公司英文名称	China Calxon Group Co., Ltd.
统一社会信用代码	91430000712102806R
注册地址	浙江省杭州市惠民路 56 号 1 号楼 318 室
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
注册资本	180,419.15 万元
行业种类	房地产开发经营
法定代表人	李春皓
董事会秘书	韩飞
证券事务代表	符谥、余薇
公司网址	https://www.calxon-group.com/
经营范围	房地产投资，实业投资，营销策划，国内商品贸易及进出口业务，自有房屋出租，物业管理（以上涉及法律法规和国务院决定规定需报经有关部门审批的项目，取得批准后方可经营），房地产咨询，投资咨询服务。
所属行业	K 房地产业-70 房地产业-701 房地产开发经营-7010 房地产开发经营

（二）挂牌前的股本结构

根据中国证券登记结算有限责任公司提供的《股本结构表》和《股份登记确认书》，截至 2023 年 9 月 8 日，公司股本结构如下：

确权情况	股份性质	股份数量（股）	比例（%）
待确认股份		111,711,836	6.19%
已确认股份	无限售流通股	1,692,479,664	93.80%
	股权激励限售股		
	高管锁定股		
	个人或基金类限售股		
	机构类限售股		
合计		1,804,191,500	100.00%

（三）挂牌前的前十名股东持股情况

根据公司退市时自中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司获取的《持有人名册数据》，截至 2023 年 7 月 28 日，公司前十大股东情况如下：

序号	股东名称	股东性质	持股数量（股）	持股比例
1	深圳市华建控股有限公司	境内非国有法人	539,453,259	29.90%
2	浙江国大集团有限责任公司	国有法人	115,940,000	6.43%
3	广州市凯隆置业有限公司	境内非国有法人	98,550,797	5.46%
4	过鑫富	境内自然人	61,668,000	3.42%
5	刘自力	境内自然人	7,819,964	0.43%
6	香港中央结算有限公司	境外法人	7,372,653	0.41%
7	张民一	境内自然人	6,728,400	0.37%
8	李建南	境内自然人	6,413,904	0.36%
9	高紫芳	境内自然人	6,086,500	0.34%
10	杨列军	境内自然人	5,477,300	0.30%

1. 上述股东关联关系或一致行动的说明

根据公司说明，公司上述股东中深圳市华建控股有限公司为公司控股股东，公司实际控制人为王忠明先生。除此之外，未知其他与公司是否构成关联关系的情形。

2. 前十名股东之间是否存在其他关联关系，或是否属于一致行动人

根据公司说明，公司未知前十名股东之间是否存在其他关联关系，或属于一致行动人的情形。

二、经营情况及财务状况分析

（一）主要会计数据和财务指标

主要会计数据和财务指标来源于公司披露的《2023 年半年度报告》（未经审计）、《2022 年年度报告》（审计报告意见类型为“带持续经营重大不确定性段落的无保留意见”）。

科目	2023 年 1-6 月 /2023.6.30	2022 年度 /2022.12.31	2021 年度 /2021.12.31
营业收入（元）	413,815,712.16	1,451,064,679.28	1,373,561,283.24
归属于上市公司股东的净利润（元）	-425,959,029.34	-983,969,154.80	-1,268,952,638.10
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	-413,654,298.14	-1,403,163,205.30	-956,362,868.70
经营活动产生的现金流量净额（元）	19,960,006.19	562,200,717.59	511,417,776.09
总资产（元）	9,861,156,432.27	10,442,348,008.18	12,794,007,709.60
归属于上市公司股东的净资产（元）	-530,989,453.36	-97,055,607.49	1,009,343,066.87
主要财务数据	2023 年 6 月 30 日	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
基本每股收益（元/股）	-0.24	-0.55	-0.70
稀释每股收益（元/股）	-0.24	-0.55	-0.70
加权平均净资产收益率	-	-190.19%	-76.11%
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率	-	-275.34%	-57.36%

（二）经营情况分析

根据 2023 年半年报披露信息，公司所处行业为房地产行业，主营业务包括房地产开发与经营业务板块，以及院线业务板块。自公司成立以来，已累计开发

逾百个项目，开发体量超 2,000 万 m²，拥有深厚的地产开发、城市更新及资产运营管理经验。

公司房地产业务主要经营区域位于长三角，经营模式包含自主开发销售以及管理输出的轻资产运营模式，在上海、杭州、南京、苏州等城市有存量住宅及商业项目。院线业务方面，截至 2023 年 6 月 30 日，公司在全国 124 个城市拥有影城 151 家，银幕数量 881 块。

公司将重点围绕城市更新业务，以提供城市升级、开发运营管理输出、商业管理、影视文化等集成式服务为落脚点，打造整体业务布局不断提升未来可持续发展能力。

2021 年度、2022 年度及 2023 年 1-6 月，公司分别实现营业总收入 137,356.13 万元、145,106.47 万元和 41,381.57 万元，2022 年较 2021 年营业收入增加了 5.64%，2023 年上半年较上年同期营业收入增长了 1.29%；公司实现归属于上市公司股东的净利润分别为-126,895.26 万元、-98,396.92 万元和-42,595.90 万元，2022 年较 2021 年归属于上市公司股东的净利润增加了 22.46%，2023 年上半年较上年同期归属于上市公司股东的净利润增长了 3.69%。

大华会计师事务所（特殊普通合伙）对公司 2022 年度财务报表出具了“带持续经营重大不确定性段落的无保留意见”的《审计报告》（大华审字[2023]000529 号）。

（三）财务状况分析

以下数据来源于公司 2023 年半年度报告，其中，本期期初指 2023 年 1 月 1 日，本期期末指 2023 年 6 月 30 日，本期指 2023 年 1 月 1 日至 2023 年 6 月 30 日。如无特殊说明，币种均为人民币，单位为元。

1. 资产状况分析

（1）货币资金

单位：元

项目	期末余额	期初余额
库存现金	168,115.17	256,867.38
银行存款	257,515,546.15	68,635,478.69

项目	期末余额	期初余额
其他货币资金	821,753.88	412,312.37
合计	258,505,415.20	69,304,658.44
因抵押、质押或冻结等对使用有限制的款项总额	10,797,725.88	11,086,856.87

(2) 应收账款

1) 应收账款分类披露

单位：元

类别	期末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	比例	
按单项计提坏账准备的应收账款	83,838,574.95	53.21%	83,838,574.95	100.00%	-
按组合计提坏账准备的应收账款	73,708,397.60	46.79%	56,381,433.21	76.49%	17,326,964.39
其中：					
关联方组合	11,603,190.97	7.36%	11,575,715.10	99.76%	27,475.87
账龄组合	62,105,206.63	39.42%	44,805,718.11	72.14%	17,299,488.52
合计	157,546,972.55	100.00%	140,220,008.16	89.00%	17,326,964.39

续：

单位：元

类别	期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	比例	
按单项计提坏账准备的应收账款	83,838,574.95	45.35%	83,838,574.95	100.00%	-
按组合计提坏账准备的应收账款	101,017,508.99	54.65%	66,484,162.26	65.81%	34,533,346.73
其中：					
关联方组合	11,266,421.75	6.09%	11,266,421.75	100.00%	-
账龄组合	89,751,087.24	48.55%	55,217,740.51	61.52%	34,533,346.73

类别	期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	比例	
合计	184,856,083.94	100.00%	150,322,737.21	81.32%	34,533,346.73

其中按单项计提坏账准备情况如下：

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%	判决败诉，无法收回
湖州今天物资有限公司	22,846,746.40	22,846,746.40	100.00%	判决败诉，无法收回
歌山建设集团有限公司	9,778,738.28	9,778,738.28	100.00%	账龄长，收回可能性较低
长兴市政工程公司	7,875,581.88	7,875,581.88	100.00%	账龄长，收回可能性较低
苏州壹元地产营销策划有限公司	5,200,100.00	5,200,100.00	100.00%	账龄长，收回可能性较低
唐山市弘润钢铁销售有限公司	5,647,750.11	5,647,750.11	100.00%	账龄长，收回可能性较低
其他金额较小的应收账款	6,697,204.68	6,697,204.68	100.00%	账龄长，收回可能性较低
合计	83,838,574.95	83,838,574.95		

2) 按账龄披露

单位：元

账龄	账面余额
1 年以内（含 1 年）	19,039,613.11
1 至 2 年	15,196,139.97
2 至 3 年	3,097,764.68
3 年以上	120,213,454.79
3 至 4 年	760,601.86
4 至 5 年	86,278.90
5 年以上	119,366,574.03
合计	157,546,972.55

3) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

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	
单项计提坏账准备的应收账款	83,838,574.95	-	-	-	-	83,838,574.95
按组合计提坏账准备的应收账款	66,484,162.26	521,744.71	6,704,473.76	3,920,000.00	-	56,381,433.21
合计	150,322,737.21	521,744.71	6,704,473.76	3,920,000.00	-	140,220,008.16

4) 本期实际核销的应收账款情况

单位：元

项目	核销金额
曹晓东	3,920,000.00

5) 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
期末余额前五名应收账款汇总	93,942,780.16	59.63%	93,942,780.16
合计	93,942,780.16	59.63%	

(3) 预付账款

1) 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	6,308,306.98	71.81%	7,933,917.06	75.23%
1 至 2 年	295,336.00	3.36%	305,659.61	2.90%
2 至 3 年	293,223.52	3.34%	319,133.52	3.03%
3 年以上	1,887,332.57	21.49%	1,987,403.57	18.84%
合计	8,784,199.07	100.00%	10,546,113.76	100.00%

2) 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

单位：元

单位名称	期末余额	占预付款项总额的比例(%)
期末余额前五名预付款项汇总	2,647,709.10	30.14%

(4) 其他应收款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
应收利息	-	-
应收股利	-	-
其他应收款	1,020,037,593.18	1,604,979,034.95
合计	1,020,037,593.18	1,604,979,034.95

1) 按账龄披露

单位：元

账龄	账面余额
1 年以内（含 1 年）	209,552,459.97
1 至 2 年	149,486,424.19
2 至 3 年	162,658,272.48
3 年以上	1,259,129,389.30
3 至 4 年	703,641,965.77
4 至 5 年	7,847,342.44
5 年以上	547,640,081.09
合计	1,780,826,545.94

2) 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	1,625,029,496.75	2,212,655,171.22
代垫费用	22,949,973.52	19,956,483.75
定金及押金	108,304,058.85	102,575,290.82
其他	24,543,016.82	29,402,327.99
合计	1,780,826,545.94	2,364,589,273.78

3) 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(注)	往来款	919,669,798.90	1 年以内、1-4 年	51.64%	112,425,193.28
上海悦昌置业有限公司	往来款	228,882,713.27	3-5 年、5 年以上	12.85%	228,882,713.27
上海星火开发区建筑安装工程有限公司	往来款	90,736,628.71	5 年以上	5.10%	90,736,628.71
上海嘉正置业有限公司	往来款	56,458,156.00	2-3 年、5 年以上	3.17%	56,458,156.00
上海吉联房地产开发经营有限公司	往来款	48,161,700.00	5 年以上	2.70%	48,161,700.00
合计	-	1,343,908,996.88	-	75.47%	536,664,391.26

注：公司为保障对苏州嘉和欣实业有限公司（以下简称“嘉和欣”）债权的回收，采取了以下措施：（1）取得嘉和欣 1%股权，并委派执行董事；（2）通过受托开发管理嘉和欣苏州苏纶场项目的方式，参与嘉和欣的经营及管理，以优先获取清偿债权。

4）本期计提、收回或转回的坏账准备情况

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	759,610,238.83	1,198,713.93	20,000.00	-	-	760,788,952.76
合计	759,610,238.83	1,198,713.93	20,000.00	-	-	760,788,952.76

5）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)	
2023 年 1 月 1 日余额	713,854.82	134,435,187.32	624,461,196.69	759,610,238.83

本期计提	527,970.19	650,743.74	-	1,178,713.93
2023年6月30日余额	1,241,825.01	135,085,931.06	624,461,196.69	760,788,952.76

(5) 存货

1) 存货分类

单位：元

项目	期末余额		
	账面余额	存货跌价准备或合同履约成本减值准备	账面价值
开发成本	690,146,191.12	-	690,146,191.12
开发产品	3,634,596,832.94	261,032,779.15	3,373,564,053.79
原材料	216,054.84	-	216,054.84
库存商品	5,867,205.35	-	5,867,205.35
周转材料	10,627.74	-	10,627.74
合计	4,330,836,911.99	261,032,779.15	4,069,804,132.84

续：

单位：元

项目	期初余额		
	账面余额	存货跌价准备或合同履约成本减值准备	账面价值
开发成本	680,650,604.57		680,650,604.57
开发产品	3,789,482,356.66	262,477,981.26	3,527,004,375.40
原材料	216,054.84		216,054.84
库存商品	4,352,730.08		4,352,730.08
周转材料	10,627.74		10,627.74
合计	4,474,712,373.89	262,477,981.26	4,212,234,392.63

2) 存货跌价准备和合同履约成本减值准备

① 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		

开发产品	262,477,981.26	19,073,805.56	-	20,519,007.67	-	261,032,779.15	
合计	262,477,981.26	19,073,805.56	-	20,519,007.67	-	261,032,779.15	

② 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
		计提	其他	转回或转销	其他	
湖州龙溪翡翠项目	181,938,869.55	-	-	-	-	181,938,869.55
徐汇城市之光	2,019,364.57	-	-	-	-	2,019,364.57
桐乡崇福城市厅	10,591,700.64	-	-	8,394,562.39	-	2,197,138.25
诸暨枫桥城市厅	3,282,186.75	19,073,805.56	-	-	-	22,355,992.31
南浔双林城市厅	9,297,715.88	-	-	-	-	9,297,715.88
桐庐横村城市厅	9,555,300.54	-	-	9,555,300.54	-	-
余山曼茶园	31,416,384.32	-	-	2,569,144.74	-	28,847,239.58
嘉善阳光城	-	-	-	-	-	-
湖州太湖阳光城、阳光假日	-	-	-	-	-	-
南京嘉业国际城、阳光城	7,590,829.71	-	-	-	-	7,590,829.71
瓶窑城市客厅	-	-	-	-	-	-
温岭泽国城市厅	117,436.15	-	-	-	-	117,436.15

项目名称	期初余额	本期增加金额		本期减少金额		期末余额
		计提	其他	转回或转销	其他	
无锡财富中心	6,668,193.15	-	-	-	-	6,668,193.15
合计	262,477,981.26	19,073,805.56	-	20,519,007.67	-	261,032,779.15

其他说明：期末用于借款抵押的存货价值为 325,329.39 万元，诉讼冻结的存货价值为 36,421.03 万元。

(6) 其他流动资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
预缴或等待抵扣税金	33,674,598.30	28,756,765.69
其他	167,662.55	119,830.35
合计	33,842,260.85	28,876,596.04

(7) 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											
苏州嘉吉实业有限公司	5,387,486.06	-	-	-90.36	-	-	-	-	-	5,387,395.70	-
深圳市诚通产城合伙企业（有限合伙）	1,000,500.00	3,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	4,000,500.00	-
中瑞澳银资产管理有限公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	500,000.00
上海盛思星城企业发展有限公司	71,878,882.96	-	-	-425,611.01	-	-	-	-	-	71,453,271.95	-
上海悦昌置业有限公司（注1）	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
浙江中佳中央空调经营有限公司（注1）	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
江苏巴布洛健康养老产业发展有限公司（注2）	-	-		-	-	-	-	-	-	-	-
小计	78,266,869.02	3,000,000.00	-	-425,701.37	-	-	-	-	-	80,841,167.65	500,000.00
合计	78,266,869.02	3,000,000.00	-	-425,701.37	-	-	-	-	-	80,841,167.65	500,000.00

其他说明：

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

注 2：公司对江苏巴布洛健康养老产业发展有限公司的股权投资为认缴出资。

（8）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	114,022,224.19	114,022,224.19
合计	114,022,224.19	114,022,224.19

其他说明：

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

（9）投资性房地产

1）采用公允价值计量模式的投资性房地产

单位：元

项目	房屋、建筑物	合计
一、期初余额	3,206,838,487.67	3,206,838,487.67
二、本期变动	-86,442,175.48	-86,442,175.48
加：外购	-	-
存货\固定资产\在建工程转入	-	-
企业合并增加	-	-
减：处置	82,615,696.83	82,615,696.83
其他转出	-	-
公允价值变动	-3,826,478.65	-3,826,478.65
三、期末余额	3,120,396,312.19	3,120,396,312.19

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	建筑面积 (m ²)	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
南京嘉业国际城	江苏省南京市建邺区庐山路 158 号嘉业国际城 5#楼	16,831.84	1,873,152.71	468,975,400.00	468,975,400.00	-	-
无锡财富中心	无锡市滨湖区太湖新城金融商务第一街区	79,854.15	294,000.00	1,010,423,800.00	1,002,478,383.57	-0.79%	-
崇福城市客厅	桐乡市崇福镇崇民大道 1053 号 1 幢	19,876.59	692,814.84	109,874,000.00	109,874,000.00	-	-
分水城市客厅	桐庐分水镇五云路 31 号	-	-	19,909,565.00	-	-100.00%	出售
枫桥城市客厅	浙江省诸暨市枫桥镇枫一村	-	503,561.39	45,009,000.00	-	-100.00%	出售
海盐城市客厅	海盐县武原街道新桥北路 231 号	62,258.33	2,779,111.56	402,676,616.00	402,676,616.00	-	-
横村城市客厅	桐庐横村镇桐千路 828 号	8,596.63	559,047.21	61,895,700.00	61,895,700.00	-	-
双林城市客厅	湖州市南浔区双林镇跳家扇村前兴桥	4,593.98	294,061.35	24,048,000.00	10,469,805.95	-56.46%	计提减值
湖州龙溪翡翠	湖州市红旗路与龙溪南路交叉口西北侧	22,220.30	-	293,891,100.00	293,891,100.00	-	-
苏州阳光假日	苏州新区珠江路 121 号	5,744.61	-	21,900,000.00	21,900,000.00	-	-
江西中凯国际大厦	南昌高新区京东大道 698 号	33,210.70	5,311,599.86	186,628,000.00	186,628,000.00	-	-

项目名称	地理位置	建筑面积 (m ²)	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
徐 汇 城 市 之 光	上 海 虹 桥 路 536 号 3-5 层	4,451.03	-	203,810,000.00	203,810,000.00	-	-
重 庆 翠 海 朗 园-翠海 朗 园 幼 儿 园、会所及车 位	重 庆 市 江 北 区 翠 海 朗 园	7,444.86	-	60,002,100.00	60,002,100.00	-	-
苏 州 吴 门 印 象	苏 州 市 姑 苏 区 盘 门 路	20,843.81	-	297,486,479.04	297,486,479.04	-	-
苏 纶 场	苏 州 市 姑 苏 区 人 民 路	29.35	-	308,727.63	308,727.63	-	-
合计		285,956.18	12,307,348.92	3,206,838,487.67	3,120,396,312.19	-2.70%	-

2) 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
无锡财富中心	998,976,110.47	已办理初始登记
重庆翠海朗园-翠海朗园幼儿园、会所及车位	60,002,090.00	尚未办理
湖州龙溪翡翠商业	293,891,100.00	尚未办理

其他说明：

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 250,979.87 万元，诉讼冻结的投资性房地产价值为 1,236.34 万元。

(10) 固定资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
固定资产	105,667,270.28	109,734,037.11
合计	105,667,270.28	109,734,037.11

1) 固定资产情况

单位：元

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输工具	电影放映设备	办公设备及其他	合计
一、账面原值：						
1.期初余额	107,687,894.13	59,080,906.89	31,898,334.15	67,466,118.02	52,790,434.19	318,923,687.38
2.本期增加金额	-	-	1,049,677.08	-	2,047,995.71	3,097,672.79
（1）购置	-	-	1,049,677.08	-	2,047,995.71	3,097,672.79
（2）在建工程转入	-	-	-	-	-	-
（3）企业合并增加	-	-	-	-	-	-
3.本期减少金额			1,559,741.50	189,999.99	7,417,340.88	9,167,082.37
（1）处置或报废	-	-	1,559,741.50	189,999.99	7,417,340.88	9,167,082.37
4.期末余额	107,687,894.13	59,080,906.89	31,388,269.73	67,276,118.03	47,421,089.02	312,854,277.80
二、累计折旧						
1.期初余额	45,692,260.98	56,763,759.25	31,850,235.13	30,784,321.16	34,829,533.02	199,920,109.54
2.本期增加金额	1,537,090.26	36,223.23	145,345.47	3,125,642.49	316,190.09	5,160,491.54
（1）计提	1,537,090.26	36,223.23	145,345.47	3,125,642.49	316,190.09	5,160,491.54
3.本期减少金额	-	-	1,489,567.36	67,899.16	5,605,667.77	7,163,134.29

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输工具	电影放映设备	办公设备及其他	合计
(1) 处置或报废	-	-	1,489,567.36	67,899.16	5,605,667.77	7,163,134.29
4.期末余额	47,229,351.24	56,799,982.48	30,506,013.24	33,842,064.49	29,540,055.34	197,917,466.79
三、减值准备						
1.期初余额	-	-	-	9,268,514.01	1,026.72	9,269,540.73
2.本期增加金额	-	-	-	-	-	-
(1) 计提	-	-	-	-	-	-
3.本期减少金额						
(1) 处置或报废	-	-	-	-	-	-
4.期末余额	-	-	-	9,268,514.01	1,026.72	9,269,540.73
四、账面价值						
1.期末账面价值	60,458,542.89	2,280,924.41	882,256.49	24,165,539.53	17,880,006.96	105,667,270.28
2.期初账面价值	61,995,633.15	2,317,147.64	48,099.02	27,413,282.85	17,959,874.45	109,734,037.11

2) 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
电影放映设备	12,022,073.49	4,893,304.93	2,645,272.37	4,483,496.19	

其他说明：上述固定资产中用于借款抵押的账面净值 4,873.01 万元。

(11) 在建工程

单位：元

项目	期末余额	期初余额
在建工程	124,810,168.16	119,559,585.05
合计	124,810,168.16	119,559,585.05

1) 在建工程情况

单位：元

项目	期末余额		
	账面余额	减值准备	账面价值
重庆壹捌陆贰项目	128,491,427.18	3,804,045.00	124,687,382.18
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	420,330.92	297,544.94	122,785.98
合计	146,593,817.28	21,783,649.12	124,810,168.16

续：

项目	期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值
重庆壹捌陆贰项目	123,363,630.05	3,804,045.00	119,559,585.05
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	141,343,234.17	21,783,649.12	119,559,585.05

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	工程累计投入占预算比例	工程进度	利息资本化金额	其中：本期利息资本化金额	本期利息资本化率	资金来源
重庆壹捌陆贰项目	-	123,363,630.05	5,127,797.13	-	-	128,491,427.18	-	-	-	-	-	
合计	-	123,363,630.05	5,127,797.13	-	-	128,491,427.18	-	-	-	-	-	

(12) 使用权资产

单位：元

项目	房屋及建筑物	电影放映设备	合计
一、账面原值			
1.期初余额	686,818,845.32	773,070,092.26	1,459,888,937.58
2.本期增加金额	7,325,702.67	-	7,325,702.67
租赁	7,325,702.67	-	7,325,702.67
3.本期减少金额			
4.期末余额	694,144,547.99	773,070,092.26	1,467,214,640.25
二、累计折旧			
1.期初余额	96,553,138.93	327,325,832.10	423,878,971.03
2.本期增加金额	21,825,318.66	44,308,342.32	66,133,660.98
(1) 计提	21,825,318.66	44,308,342.32	66,133,660.98
3.本期减少金额			
(1) 处置			
4.期末余额	118,378,457.59	371,634,174.42	490,012,632.01
三、减值准备			
1.期初余额	123,263,845.81	146,922,865.59	270,186,711.40
2.本期增加金额			

项目	房屋及建筑物	电影放映设备	合计
(1) 计提			
3.本期减少金额			
(1) 处置			
4.期末余额	123,263,845.81	146,922,865.59	270,186,711.40
四、账面价值			
1.期末账面价值	452,502,244.59	254,513,052.25	707,015,296.84
2.期初账面价值	467,001,860.58	298,821,394.57	765,823,255.15

(13)无形资产

单位：元

项目	土地使用权	专利权	合计
一、账面原值			
1.期初余额	7,106,469.00	7,724,519.55	14,830,988.55
2.本期增加金额			
(1) 购置			
(2) 内部研发			
(3) 企业合并增加			
3.本期减少金额			
(1) 处置			
4.期末余额	7,106,469.00	7,724,519.55	14,830,988.55
二、累计摊销			
1.期初余额	5,528,244.99	7,026,705.05	12,554,950.04
2.本期增加金额	26,214.78	55,413.33	81,628.11
(1) 计提	26,214.78	55,413.33	81,628.11
3.本期减少金额			
(1) 处置			
4.期末余额	5,554,459.77	7,082,118.38	12,636,578.15
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

项目	土地使用权	专利权	合计
四、账面价值			
1.期末账面价值	1,552,009.23	319,901.17	1,871,910.40
2.期初账面价值	1,578,224.01	375,314.50	1,953,538.51

(14) 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
嘉凯影院发展有限公司	348,556,167.94			348,556,167.94
艾美(北京)影院投资有限公司	6,769,775.11			6,769,775.11
北京聚禾映画世纪影院管理有限公司	38,008,431.42			38,008,431.42
合计	465,094,109.19			465,094,109.19

2) 商誉减值准备

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	
上海中凯置业有限公司	71,309,734.72			71,309,734.72
浙江万振能源有限公司	450,000.00			450,000.00
嘉凯影院发展有限公司	348,556,167.94			348,556,167.94
艾美(北京)影院投资有限公司	6,769,775.11			6,769,775.11
北京聚禾映画世纪影院管理有限公司	6,818,200.00			6,818,200.00
合计	433,903,877.77			433,903,877.77

(15) 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	30,590,716.94	811,638.53	1,381,551.58	-	30,020,803.89
合计	30,590,716.94	811,638.53	1,381,551.58	-	30,020,803.89

(16) 递延所得税资产/递延所得税负债

1) 未经抵消的递延所得税资产

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
信用减值准备	14,518,945.32	3,629,736.33	14,518,945.32	3,629,736.33
租赁负债	452,502,244.60	113,125,561.15	458,979,613.84	114,744,903.46
合计	467,021,189.92	116,755,297.48	473,498,559.16	118,374,639.79

2) 未经抵消的递延所得税负债

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	1,015,098,320.96	253,774,580.24	1,021,896,721.44	255,474,180.36
使用权资产	452,502,244.60	113,125,561.15	467,001,860.60	116,750,465.15
合计	1,467,600,565.56	366,900,141.39	1,488,898,582.04	372,224,645.51

(17) 其他非流动资产

单位：元

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

续：

项目	期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值
华鑫定向资产管理计划	108,950,000.00	90,240,000.00	18,710,000.00
浙金信托财产权信托计划	308,900,000.00	308,900,000.00	-
预付装修款	1,555,184.24	-	1,555,184.24

项目	期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值
合计	419,405,184.24	399,140,000.00	20,265,184.24

2. 债务状况分析

(1) 短期借款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
抵押借款及其利息	46,995,000.00	254,392,560.45
合计	46,995,000.00	254,392,560.45

(2) 应付票据

单位：元

种类	期末余额	期初余额
商业承兑汇票	13,345,609.03	22,633,486.43
合计	13,345,609.03	22,633,486.43

(3) 应付账款

1) 项目列示

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	910,763,601.71	911,145,648.65
应付租金	76,763,338.57	71,749,488.28
应付服务费	58,041,382.89	60,038,424.55
应付分账款	22,365,301.09	19,126,549.48
其他	92,919,780.92	93,971,218.73
合计	1,160,853,405.18	1,156,031,329.69

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	502,392,621.04	未结算
合计	502,392,621.04	

(4) 预收账款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

预收租金	7,999,416.29	4,179,579.59
预收房款	2,984,587.25	3,128,120.28
其他	1,517,457.68	887,442.66
合计	12,501,461.22	8,195,142.53

(5) 合同负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
预收团体业务款	34,008,264.39	31,316,690.18
会员储值卡	29,521,638.54	29,678,813.06
预收房款	69,070,582.99	47,844,173.43
预收物业费及服务费	479,648.07	429,352.06
预收票房	748,229.28	640,200.15
其他	2,636,273.19	5,792,076.19
合计	136,464,636.46	115,701,305.07

预售金额前五的项目收款信息：

单位：元

项目名称	期初余额	期末余额	竣工时间	预售比例
无锡财富中心	14,318,709.45	16,677,002.80	2013-2016 年	87.35%
湖州龙溪翡翠	13,228,588.56	41,245,946.22	2016-2018 年	99.12%
湖州太湖阳光城、阳光假日	1,297,064.39	1,297,064.39	2010-2021 年	100.00%
城市客厅	717,878.56	717,878.56	2015-2019 年	71.81%
上海中凯曼荼园	17,333,333.34	8,089,761.90	2010-2015 年	80.16%
其他	948,599.13	1,042,929.12	2007-2019 年	100.00%
合计	47,844,173.43	69,070,582.99		

(6) 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	48,124,516.35	106,938,560.55	121,761,599.37	33,301,477.53
二、离职后福利-设定提存计划	8,006,793.75	11,062,682.72	7,856,970.18	11,212,506.29
三、辞退福利	3,102,523.38	2,159,955.79	2,292,655.79	2,969,823.38
合计	59,233,833.48	120,161,199.06	131,911,225.34	47,483,807.20

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、津贴和补贴	34,535,267.14	94,997,447.92	111,030,807.65	18,501,907.41
2、职工福利费	796,140.58	269,749.68	274,349.28	791,540.98
3、社会保险费	3,311,401.22	6,628,936.69	5,940,248.27	4,000,089.64
其中：医疗保险费	3,046,921.32	6,017,879.18	5,377,532.43	3,687,268.07
工伤保险费	132,419.73	269,359.38	211,483.89	190,295.22
生育保险费	132,060.17	339,806.35	349,340.17	122,526.35
其他		1,891.78	1,891.78	0.00
4、住房公积金	2,820,564.50	5,009,361.75	4,493,928.13	3,335,998.12
5、工会经费和职工教育经费	6,661,142.91	33,064.51	22,266.04	6,671,941.38
合计	48,124,516.35	106,938,560.55	121,761,599.37	33,301,477.53

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	7,704,943.40	10,697,797.43	7,591,140.34	10,811,600.49
2、失业保险费	301,850.35	364,885.29	265,829.84	400,905.80
合计	8,006,793.75	11,062,682.72	7,856,970.18	11,212,506.29

(7) 应交税费

单位：元

项目	期末余额	期初余额
增值税	77,842,687.78	94,708,906.07
企业所得税	386,308,839.80	386,798,711.41
个人所得税	1,849,552.24	2,359,408.55
城市维护建设税	6,760,770.88	7,479,816.22
营业税	7,289,567.39	7,289,567.39
房产税	5,191,469.39	7,097,084.61
教育费附加	4,598,042.44	5,283,433.82
土地使用税	1,007,534.70	2,826,612.51
土地增值税	793,835,384.77	800,815,240.62
印花税	314,007.69	624,705.16
其他	460,476.87	91,583.41

项目	期末余额	期初余额
水利建设专项资金	293,705.76	348,254.91
合计	1,285,752,039.71	1,315,723,324.68

(8) 其他应付款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
应付利息	108,897,702.28	77,605,119.37
应付股利	2,810,722.13	2,810,722.13
其他应付款	3,875,384,368.50	4,027,492,242.25
合计	3,987,092,792.91	4,107,908,083.75

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	108,897,702.28	77,605,119.37
短期借款应付利息	-	-
合计	108,897,702.28	77,605,119.37

其中重要的已逾期未支付的利息情况如下：

单位：元

借款单位	逾期金额
中国长城资产管理股份有限公司浙江省分公司	108,897,702.28
合计	108,897,702.28

2) 应付股利

单位：元

项目	期末余额	期初余额
普通股股利	2,810,722.13	2,810,722.13
合计	2,810,722.13	2,810,722.13

3) 其他应付款

① 按款项性质列示其他应付款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
往来款	2,941,872,602.36	3,053,425,034.00
保证金、押金	79,233,728.77	99,901,865.80
意向金	33,232,264.02	34,986,181.05

其他	821,045,773.35	839,179,161.40
合计	3,875,384,368.50	4,027,492,242.25

② 其中账龄超过 1 年的重要其他应付款如下：

单位：元

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
深圳市华建控股有限公司	1,959,105,830.65	未结算
上海盛思星城企业发展有限公司	172,000,000.00	未结算
济南祺和装饰工程有限公司	151,150,352.65	未结算
合计	2,282,256,183.30	

(9) 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	2,109,937,205.49	1,706,420,791.23
一年内到期的租赁负债	126,866,853.08	93,632,023.31
合计	2,236,804,058.57	1,800,052,814.54

(10) 其他流动负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
待转销项税	5,841,526.88	5,188,539.97
合计	5,841,526.88	5,188,539.97

(11) 长期借款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
抵押/质押借款	2,562,359,605.49	2,466,800,791.23
减：一年内到期的长期借款	2,109,937,205.49	1,706,420,791.23
合计	452,422,400.00	760,380,000.00

(12) 租赁负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
房屋及建筑物	640,219,833.44	607,149,492.28
放映设备	102,326,552.69	132,073,558.96
减：一年内到期的租赁负债	126,866,853.08	93,632,023.31
合计	615,679,533.05	645,591,027.93

（13）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	3,303,962.43	200,000.00	36,996.96	3,466,965.47	-
合计	3,303,962.43	200,000.00	36,996.96	3,466,965.47	-

三、嘉凯城集团股份有限公司重大事项分析

（一）对外担保情况分析

1、公司对外担保余额合计，担保总额占公司净资产的比例

根据公司披露的《2023 年半年度报告》，截至 2023 年 6 月 30 日，公司担保余额合计 22,072.59 万元；因本报告期期末公司净资产为负，归属于公司股东的净资产金额是-530,989,453.36 元，担保总额占公司净资产比例不适用。

2、对子公司的担保金额、为股东和实际控制人及其关联方提供担保金额、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金额、担保总额超过净资产 50%部分的金额

根据公司披露的《2023 年半年度报告》，截至 2023 年 6 月 30 日，公司存在对全资子公司的担保，担保金额为 50,000 万元；公司不存在为股东和实际控制人及其关联方提供担保的情形；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金额为 50,000 万元；由于公司净资产为负，公司担保总额超过净资产 50%部分的金额不具有实际意义。

3、公司对外担保情况汇总表

根据公司公开披露的信息，截至 2023 年 6 月 30 日，公司对外担保情况如下：

单位：元

序号	被担保人	担保金额	实际履行担保责任的金额	担保余额	担保期间	责任类型	被担保人是是否为两网公司或退市公司控股	是否履行必要的决策程序
----	------	------	-------------	------	------	------	---------------------	-------------

					起始	终止		股东、实际控制人及其控制的企业	
1	嘉凯城（上海）互联网科技有限公司	500,000,000.00	124,651,732.32	124,651,732.32	2018年11月1日	2027年12月15日	连带责任担保	否	已事前及时履行
2	嘉凯城（上海）互联网科技有限公司	500,000,000.00	96,074,120.00	96,074,120.00	2021年4月6日	2026年11月27日	连带责任担保	否	已事前及时履行
总计	-	500,000,000.00	220,725,852.32	220,725,852.32	-	-	-	-	-

（二）控股股东占用资金情况分析

根据公司《2022 年年度报告》《2023 年半年度报告》以及大华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《嘉凯城集团股份有限公司控股股东及其他关联方资金占用情况的专项说明》（大华核字[2023]0011181 号），报告期内，公司不存在被控股股东及其关联方占用或转移公司资金、资产及其他资源的情况。

（三）涉诉情况分析

根据公司于 2023 年 8 月 31 日在全国中小企业股份转让系统披露的《关于公司累计诉讼、仲裁情况的公告》（公告编号：2023-006），嘉凯城对公司及下属公司连续十二个月累计发生的诉讼（仲裁）事项进行了统计，具体情况如下：

1.金额在 970.56 万元以上的诉讼仲裁案件（十二个月内累计金额占最近经审计净资产绝对值的 10%）

序号	原告/申请人	被告/被申请人	案由	涉及金额（万元）	诉讼或仲裁机构	案件进展或执行情况
----	--------	---------	----	----------	---------	-----------

1	上海盛思星城企业发展有限公司	上海嘉永实业发展有限公司、嘉凯城集团（上海）有限公司	项目转让合同纠纷	25,406.14	上海市奉贤区人民法院	审理中
2	重庆信怡商业管理有限公司	嘉凯城集团股份有限公司	股权转让纠纷	4,384.35	重庆市江北区人民法院	已调解
3	江苏问津控股集团有限公司	嘉凯城集团股份有限公司、时守明	民间借贷纠纷	3,767.56	南京市鼓楼区人民法院	已调解
4	安信融资担保有限公司	嘉凯城集团股份有限公司、上海中凯置业有限公司	合同纠纷	4,764.69	广州仲裁委员会	已调解
5	苏州工业园区呼啦教育投资有限公司	苏州嘉业房地产开发有限公司	与公司有关的纠纷	2,200.00	苏州市虎丘区人民法院	审理中
6	浙江环宇建设集团有限公司	嘉凯城城镇化建设发展（余杭瓶窑）有限公司	建设工程施工合同纠纷	1,245.52	杭州仲裁委员会	审理中

以上涉诉情况分析，系根据嘉凯城的公告材料整理得出，鉴于无法保证嘉凯城既往均如实履行公告义务，且可能发生公告期后涉诉事项，因而本涉诉情况分析可能无法反映嘉凯城涉诉的完整信息，敬请投资者注意。

2.金额在 970.56 万元以下的小额诉讼仲裁案件（十二个月内累计金额占最近经审计净资产绝对值的 10%）

截至 2023 年 8 月 30 日，公司及下属公司连续十二个月累计发生的诉讼（仲裁）金额合计 18,434.37 万元，具体如下：

案件类型	涉案金额（万元）
近十二个月内我方作为被告/被申请人的小额诉讼仲裁案件	13,991.25
近十二个月内我方作为原告/申请人的小额诉讼仲裁案件	4,443.12
合计	18,434.37

（四）前十大股东所持公司股份被质押、冻结情况

根据公司退市时自中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司获取的《证券质押、司法冻结及轮候冻结明细表》，截至 2023 年 7 月 28 日，公司前十大股东股份被质押、冻结情况如下：

股东名称	期末持股数	质押或冻结情况	
		股份状态	数量
深圳市华建控股有限公司	539,453,259	质押	431,335,320
		冻结	539,453,259
浙江国大集团有限责任公司	115,940,000	质押	89,040,000
广州市凯隆置业有限公司	98,550,797	冻结	98,550,797

（五）退市公司曾被纳入深股通标的范围，存在境外投资者，境外投资者的股票存在不能转让的风险。

经查询公司退市时自中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司获取的《股东名册》，公司曾被纳入深股通标的范围，存在境外投资者，境外投资者的股票存在不能转让的风险。

（六）退市公司股东中存在 QFII/RQFII/公募基金，根据《两网公司及退市公司股票转让办法》，其只能卖出所持有的股票，不得买入。

经查询公司退市时自中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司获取的《股东名册》，退市公司股东中存在 QFII/RQFII/公募基金，根据《两网公司及退市公司股票转让办法》第十四条，公募基金、合格境外机构投资者（QFII）、人民币合格境外机构投资者（RQFII）只能卖出其持有的公司股票，不得买入。

四、提请投资者注意的投资风险

（一）最近年度和半年度财务报告的审计意见

公司 2022 年度财务报表经大华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，出具了大华审字[2023]000529 号审计报告，审计意见类型为“带持续经营重大不确定性段落的无保留意见”，详见公司披露的 2022 年年度报告，请投资者留意相关情况。

公司披露的 2023 年半年度报告未经审计。

（二）公司的持续经营存在的重大不确定性

根据公司披露的《2022 年年度报告》和大华会计师事务所（特殊普通合伙）

审计，出具了大华审字[2023]000529号审计报告，审计机构关于公司持续经营能力产生重大疑虑的重大不确定性持续经营相关的重大不确定性表述如下：

“我们提醒财务报表使用者关注，如财务报表附注二、（二）所述，如财务报表所述，嘉凯城公司 2021 年度、2022 年度已连续两年发生亏损，亏损金额（归属母公司）分别为 126,895.26 万元、98,396.92 万元；截止 2022 年 12 月 31 日，流动负债高于流动资产 288,458.63 万元，归属于母公司股东权益为-9,705.56 万元。”

公司 2021 年度、2022 年度已连续两年发生亏损，亏损金额（归属母公司）分别为 126,895.26 万元、98,396.92 万元；且截至 2023 年 6 月 30 日亏损金额（归属母公司）为 42,595.90 万元。截止 2023 年 6 月 30 日，流动负债高于流动资产 352,494.17 万元，归属于母公司股东权益为-53,098.95 万元。

上述事项或情况表明存在可能导致对嘉凯城持续经营能力产生重大疑虑的重大不确定性。

（三）破产重整计划执行及公司破产清算风险

根据公司披露的 2022 年年度报告、2023 年半年度报告及相关公告，截至本报告出具日，未发现公司涉及破产重组相关事项，但不排除未来公司经营恶化，进入破产重整及破产清算程序的可能，敬请投资者注意。

（四）法律风险

公司存在重大未决诉讼，涉案情况请详见上文“三、（三）涉诉情况分析”。有关上述案件或者新案件的进展情况等，请投资者持续关注公司披露的公告。

（五）其他风险

1、政策风险

房地产行业是国家政策调控的重点关注领域，与国家宏观经济紧密相关，受到国家宏观调控政策影响较大。

2、融资风险

房地产行业属于资金及资本密集型行业，前期需要大量的资金投入，杠杆比率较高，受当前宏观环境及行业下行趋势影响，公司融资成本较高。

3、管理风险

面对政策调控、市场环境不断发生的变化，对企业的研判力、决策力与执行力提出更高的要求，倘若公司未能持续完善规范有效的控制机制，公司将面临一定的管理风险。

4、新业务培育风险

公司在保持主营业务的稳定发展外，不断尝试新业务的培育和孵化，如果新业务的发展达不到预期，也将对公司经营业绩造成不利影响。

5、股票交易风险

根据《两网公司及退市公司股票转让办法》第七条的规定：“全国股转公司根据下列情形，确定公司分类转让频次：.....（二）披露经审计的年度报告、股东权益和净利润均为负值，或最近年度财务报告被注册会计师出具否定意见或无法表示意见的公司，其股票每周转让三次（每星期一、三、五各转让一次），其股票简称最后一个字符为阿拉伯数字‘3’。”因公司披露经审计的年度报告、股东权益和净利润均为负值，若存在经营状况的恶化或其他情况，可能会导致其股票交易时间进一步限制的风险。

以上关于嘉凯城的投资风险分析，系根据嘉凯城的公告资料及公开网站查询结果整理得出，鉴于无法保证嘉凯城既往均如实履行公告义务，且可能发生公告期后事项，因而本投资风险分析的报告可能无法反映嘉凯城投资风险的完整信息，提请广大投资者注意。

（以下无正文）

（此页无正文，为《关于嘉凯城集团股份有限公司投资风险分析的报告》之盖章页）

