

阳光新业地产股份有限公司

审计报告

大华审字[2023]000538号

大华会计师事务所(特殊普通合伙)

Da Hua Certified Public Accountants (Special General Partnership)

# 阳光新业地产股份有限公司

## 审计报告及财务报表

(2022年1月1日至2022年12月31日止)

	目 录	页 次
一、	审计报告	1-7
二、	已审财务报表	
	合并资产负债表	8-9
	合并利润表	10
	合并现金流量表	11
	合并股东权益变动表	12-13
	母公司资产负债表	14-15
	母公司利润表	16
	母公司现金流量表	17
	母公司股东权益变动表	18-19
	财务报表附注	20-107

## 审计报告

大华审字[2023]000538号

阳光新业地产股份有限公司全体股东:

### 一、 审计意见

我们审计了阳光新业地产股份有限公司(以下简称阳光股份公司)财务报表,包括2022年12月31日的合并及母公司资产负债表,2022年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司股东权益变动表以及相关财务报表附注。

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

### 二、 形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则,我们独立于阳光股份公司,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审计意见为背景，我们不对这些事项单独发表意见。

我们确定下列事项是需要在审计报告中沟通的关键审计事项。

1. 房地产开发项目的收入确认
2. 投资性房地产公允价值的评估

#### (一) 房地产开发项目的收入确认

##### 1. 事项描述

阳光股份公司主要从事商业运营管理业务、物业租赁业务以及住宅、商住尾盘销售业务。

阳光股份公司对房地产开发项目的收入披露见合并财务报表附注三/（二十八）收入及附注五/注释 34. 营业收入和营业成本。2022 年度，阳光股份公司销售房地产开发项目尾盘取得的收入为 20,450.08 万元，占营业收入总额的 53.65%。

由于房地产开发项目的收入对阳光股份公司的重要性，以及单个房地产开发项目销售收入确认上的细小错误汇总起来可能对阳光股份公司的利润产生重大影响，因此，我们将房地产开发项目的收入确认识别为关键审计事项。

##### 2. 审计应对

我们对于房地产开发项目的收入确认所实施的重要审计程序包括：

(1) 评价与房地产开发项目收入确认相关的关键内部控制的设计和运行有效性；

(2) 检查阳光股份公司房产标准买卖合同条款,以评价阳光股份公司有关房地产开发项目的收入确认政策是否符合相关会计准则的要求;

(3) 就本年确认房产销售收入的项目,选取样本,检查可以证明房产已移交给客户,或被视为已移交给客户的支持性文件,以评价相关房产销售收入是否已按照阳光股份公司的收入政策确认;

(4) 就资产负债表日前后确认房产销售收入的项目,选取样本,检查可以证明房产已移交给客户,或被视为已移交给客户的支持性文件,以评价相关房产销售收入是否在恰当的期间确认。

基于已执行的审计工作,我们认为,房地产开发项目的收入确认符合收入的会计政策。

## (二) 投资性房地产公允价值的评估

### 1. 事项描述

阳光股份公司对投资性房地产的披露见合并财务报表附注三/(十七)投资性房地产及附注五/注释 8. 投资性房地产。截止 2022 年 12 月 31 日,投资性房地产期末账面价值 373,804.44 万元,占资产 77.18%。阳光股份公司采用公允价值对投资性房地产进行后续计量,评估值由阳光股份公司参考其聘请的评估师执行的评估决定。

管理层对投资性房地产公允价值进行评估时涉及重要的会计估计和判断,主要包括估值技术的确定及对应评估方法下关键输入值的选择,其中,估值技术根据物业所处发展周期及市场环境的不同通常包括直接资本化法、现金流折现法和市场比较法。直接资本化法的关键输入值包括租金水平及资本化率;现金流折现法的关键输入值包括租金水平、出租率及贴现率;市场比较法的关键输入值包括可比案例价格。

鉴于该事项涉及重要会计估计和判断，以及对合并财务报表的重大影响，我们将投资性房地产公允价值的评估确定为合并财务报表审计的关键审计事项。

## 2. 审计应对

对投资性房地产公允价值的评估，我们执行的主要审计程序如下：

(1) 我们了解、评估并测试阳光股份公司对投资性房地产公允价值评估的内部控制；

(2) 我们评估评估师的胜任能力、专业能力及客观性；

(3) 我们与阳光股份公司管理层沟通各投资性房地产选用的估值技术，取得和查看由评估师出具的投资性房地产物业评估报告，并结合公司各投资性房地产的实际开发状况，评估评估师选取的相关估值技术的相关性和合理性；

(4) 我们对投资性房地产公允价值评估时使用的关键输入值执行如下程序：将评估师所使用的出租率及租金水平核对至管理层记录；将评估师使用的贴现率及资本化率与行业水平进行比对；通过收集和比较市场可比案例的售价、楼龄、地理位置及物业面积信息，对评估师使用的可比案例价格进行了评估。

基于所实施的审计程序，我们取得的证据支持管理层在投资性房地产公允价值的评估中采用的评估方法及对关键输入值作出的重要会计估计和判断。

## 四、其他信息

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

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

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

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

## 五、管理层和治理层对财务报表的责任

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

在编制财务报表时，阳光股份公司管理层负责评估阳光股份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阳光股份公司、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督阳光股份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。错报可能由于舞弊或错误导致，如果合理预期错报单独或汇总起来可能影响财务报表使用者依据财务报表作出的经济决策，则通常认为错报是重大的。

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

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

2. 了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序。

3. 评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

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

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. 就阳光股份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，并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。

大华会计师事务所(特殊普通合伙)

中国·北京

中国注册会计师： \_\_\_\_\_  
(项目合伙人) 薛祈明

中国注册会计师： \_\_\_\_\_  
黄灿

二〇二三年三月十六日

# 合并资产负债表

2022年12月31日

编制单位：阳光新业地产股份有限公司

(除特别注明外，金额单位均为人民币元)

资 产	附注五	期末余额	期初余额
<b>流动资产：</b>			
货币资金	注释1	53,193,646.87	119,202,737.60
交易性金融资产		-	-
衍生金融资产		-	-
应收票据		-	-
应收账款	注释2	14,696,712.99	8,563,149.50
应收款项融资		-	-
预付款项	注释3	656,262.73	1,507,706.38
其他应收款	注释4	13,177,680.67	37,972,145.64
存货	注释5	5,686,819.94	5,686,819.94
合同资产		-	-
持有待售资产		-	-
一年内到期的非流动资产		-	-
其他流动资产	注释6	365,078.50	643,911.29
<b>流动资产合计</b>		<b>87,776,201.70</b>	<b>173,576,470.35</b>
<b>非流动资产：</b>			
债权投资		-	-
其他债权投资		-	-
长期应收款		-	-
长期股权投资	注释7	898,019,936.80	989,994,724.02
其他权益工具投资		-	-
其他非流动金融资产		-	-
投资性房地产	注释8	3,738,044,400.00	4,330,019,400.00
固定资产	注释9	43,682,559.39	54,285,816.01
在建工程		-	-
生产性生物资产		-	-
油气资产		-	-
使用权资产	注释10	62,349,014.67	68,451,777.17
无形资产	注释11	1,182,627.45	1,281,334.62
开发支出		-	-
商誉	注释12	-	-
长期待摊费用	注释13	1,444,536.19	1,591,867.55
递延所得税资产	注释14	10,090,252.86	-
其他非流动资产	注释15	965,180.96	2,500,352.35
<b>非流动资产合计</b>		<b>4,755,778,508.32</b>	<b>5,448,125,271.72</b>
<b>资产总计</b>		<b>4,843,554,710.02</b>	<b>5,621,701,742.07</b>

(后附财务报表附注为财务报表的组成部分)

企业法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

# 合并资产负债表（续）

2022年12月31日

编制单位：阳光新业地产股份有限公司

（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

负债和股东权益	附注五	期末余额	期初余额
<b>流动负债：</b>			
短期借款	注释16	9,911,797.50	-
交易性金融负债		-	-
衍生金融负债		-	-
应付票据		-	-
应付账款	注释17	60,245,924.40	46,385,361.82
预收款项	注释18	32,643,339.14	39,056,418.99
合同负债	注释19	1,719,285.71	13,225,348.59
应付职工薪酬	注释20	6,163,963.06	3,927,002.91
应交税费	注释21	127,158,490.00	169,269,057.96
其他应付款	注释22	423,905,848.72	280,305,669.58
持有待售负债		-	-
一年内到期的非流动负债	注释23	88,609,229.02	325,630,474.25
其他流动负债	注释24	85,714.29	661,267.43
<b>流动负债合计</b>		<b>750,443,591.84</b>	<b>878,460,601.53</b>
<b>非流动负债：</b>			
长期借款	注释25	423,840,000.00	498,040,000.00
应付债券		-	-
租赁负债	注释26	45,558,040.32	49,662,818.08
长期应付款	注释27	48,370,654.06	49,398,656.81
长期应付职工薪酬		-	-
预计负债	注释28	18,632,785.36	18,114,623.88
递延收益		-	-
递延所得税负债	注释14	371,888,134.71	465,918,065.37
其他非流动负债		-	-
<b>非流动负债合计</b>		<b>908,289,614.45</b>	<b>1,081,134,164.14</b>
<b>负债合计</b>		<b>1,658,733,206.29</b>	<b>1,959,594,765.67</b>
<b>股东权益：</b>			
股本	注释29	749,913,309.00	749,913,309.00
其他权益工具		-	-
资本公积	注释30	511,280,963.96	511,894,237.96
其他综合收益	注释31	184,948,593.90	270,165,558.92
专项储备		-	-
盈余公积	注释32	130,374,067.84	130,374,067.84
未分配利润	注释33	1,113,648,262.63	1,497,833,218.49
归属于母公司股东权益合计		2,690,165,197.33	3,160,180,392.21
少数股东权益		494,656,306.40	501,926,584.19
<b>股东权益合计</b>		<b>3,184,821,503.73</b>	<b>3,662,106,976.40</b>
<b>负债和股东权益总计</b>		<b>4,843,554,710.02</b>	<b>5,621,701,742.07</b>

（后附财务报表附注为财务报表的组成部分）

企业法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

# 合并利润表

2022年度

编制单位：阳光新业地产股份有限公司

(除特别注明外，金额单位均为人民币元)

项目	附注五	本期发生额	上期发生额
<b>一、营业总收入</b>	注释34	381,194,621.57	567,554,915.80
减：营业成本	注释34	117,811,813.76	137,713,685.25
税金及附加	注释35	61,058,353.47	90,399,912.10
销售费用	注释36	19,941,558.89	26,889,978.57
管理费用	注释37	63,402,459.17	75,640,327.04
研发费用		-	-
财务费用	注释38	65,596,250.81	79,967,393.97
其中：利息费用		66,364,926.34	80,209,716.74
利息收入		435,655.69	1,049,551.82
加：其他收益	注释39	14,139,749.01	356,706.39
投资收益（损失以“-”号填列）	注释40	-16,292,035.40	10,935,529.15
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-16,459,842.13	10,935,529.15
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		-	-
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		-	-
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	注释41	-411,840,825.95	-30,000,000.00
信用减值损失（损失以“-”号填列）	注释42	-15,191,415.67	-6,634,848.25
资产减值损失（损失以“-”号填列）	注释43	-75,514,945.09	-
资产处置收益（损失以“-”号填列）	注释44	-7,118.25	110,156.99
<b>二、营业利润（亏损以“-”号填列）</b>		<b>-451,322,405.88</b>	<b>131,711,163.15</b>
加：营业外收入	注释45	1,644,106.99	22,037,863.50
减：营业外支出	注释46	9,021,581.10	19,361,222.34
<b>三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）</b>		<b>-458,699,879.99</b>	<b>134,387,804.31</b>
减：所得税费用	注释47	-76,272,597.95	51,575,070.68
<b>四、净利润（净亏损以“-”号填列）</b>		<b>-382,427,282.04</b>	<b>82,812,733.63</b>
其中：同一控制下企业合并被合并方在合并前实现的净利润		-	-
（一）按经营持续性分类			
持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-382,427,282.04	82,812,733.63
终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-	-
（二）按所有权归属分类			
归属于母公司所有者的净利润（净亏损以“-”号填列）		-384,184,955.86	64,269,140.42
少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		1,757,673.82	18,543,593.21
<b>五、其他综合收益的税后净额</b>		<b>-85,237,733.63</b>	<b>-44,679,924.30</b>
归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额		-85,216,965.02	-44,163,603.77
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		-	-
（二）将重分类进损益的其他综合收益		-85,216,965.02	-44,163,603.77
1. 外币财务报表折算差额		-107,598.27	26,496.00
2. 其他资产转换为公允价值模式计量的投资性房地产		-85,109,366.75	-44,190,099.77
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		-20,768.61	-516,320.53
<b>六、综合收益总额</b>		<b>-467,665,015.67</b>	<b>38,132,809.33</b>
归属于母公司所有者的综合收益总额		-469,401,920.88	20,105,536.65
归属于少数股东的综合收益总额		1,736,905.21	18,027,272.68
<b>七、每股收益：</b>			
（一）基本每股收益		-0.5123	0.0857
（二）稀释每股收益		-0.5123	0.0857

(后附财务报表附注为财务报表的组成部分)

企业法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

# 合并现金流量表

2022年度

编制单位：阳光新业地产股份有限公司

(除特别注明外，金额单位均为人民币元)

项 目	附注五	本期发生额	上期发生额
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		378,125,499.15	626,700,803.27
收到的税费返还		638,407.22	-
收到其他与经营活动有关的现金	注释48	20,359,784.00	15,914,019.09
经营活动现金流入小计		399,123,690.37	642,614,822.36
购买商品、接受劳务支付的现金		33,474,184.18	29,415,703.13
支付给职工以及为职工支付的现金		47,527,495.05	56,029,724.53
支付的各项税费		124,545,364.60	210,717,796.59
支付其他与经营活动有关的现金	注释48	34,112,298.76	132,184,363.93
经营活动现金流出小计		239,659,342.59	428,347,588.18
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>		<b>159,464,347.78</b>	<b>214,267,234.18</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资所收到的现金		-	-
取得投资收益收到的现金		-	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		6,176.45	146,365.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		15,430,994.99	-
收到其他与投资活动有关的现金		-	-
投资活动现金流入小计		15,437,171.44	146,365.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		1,392,062.33	3,931,762.92
投资支付的现金		-	-
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		-	-
支付其他与投资活动有关的现金	注释48	1,000,000.00	-
投资活动现金流出小计		2,392,062.33	3,931,762.92
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>		<b>13,045,109.11</b>	<b>-3,785,397.92</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金		-	-
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		-	-
取得借款收到的现金		9,900,000.00	380,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	注释48	170,547,436.18	197,300,000.00
筹资活动现金流入小计		180,447,436.18	577,300,000.00
偿还债务支付的现金		314,780,000.00	490,180,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		46,311,227.53	65,276,157.50
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		-	-
支付其他与筹资活动有关的现金	注释48	57,715,032.49	365,043,714.19
筹资活动现金流出小计		418,806,260.02	920,499,871.69
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>		<b>-238,358,823.84</b>	<b>-343,199,871.69</b>
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>		<b>310,847.69</b>	<b>-83,471.31</b>
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		<b>-65,538,519.26</b>	<b>-132,801,506.74</b>
加：期初现金及现金等价物余额		94,280,356.15	227,081,862.89
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	注释49	<b>28,741,836.89</b>	<b>94,280,356.15</b>

(后附财务报表附注为财务报表的组成部分)

企业法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

## 合并股东权益变动表

2022年度

编制单位：阳光新业地产股份有限公司

（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

项 目	本期发生额										
	归属于母公司股东权益									少数股东权益	股东权益合计
	股本	其他权益工具			资本公积	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润		
	优先股	永续债	其他								
<b>一、上年年末余额</b>	749,913,309.00	-	-	-	511,894,237.96	270,165,558.92	-	130,374,067.84	1,497,833,218.49	501,926,584.19	3,662,106,976.40
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
同一控制下企业合并	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>二、本年初余额</b>	749,913,309.00	-	-	-	511,894,237.96	270,165,558.92	-	130,374,067.84	1,497,833,218.49	501,926,584.19	3,662,106,976.40
<b>三、本年增减变动金额</b>	-	-	-	-	-613,274.00	-85,216,965.02	-	-	-384,184,955.86	-7,270,277.79	-477,285,472.67
（一）综合收益总额	-	-	-	-	-	-85,216,965.02	-	-	-384,184,955.86	1,736,905.21	-467,665,015.67
（二）股东投入和减少资本	-	-	-	-	-613,274.00	-	-	-	-	-9,007,183.00	-9,620,457.00
1. 股东投入的普通股	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 其他权益工具持有者投入资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 股份支付计入股东权益的金额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4. 其他	-	-	-	-	-613,274.00	-	-	-	-	-9,007,183.00	-9,620,457.00
（三）利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 对股东的分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（四）股东权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 资本公积转增股本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 盈余公积转增股本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 盈余公积弥补亏损	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4. 设定受益计划变动额结转留存收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5. 其他综合收益结转留存收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（五）专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 本期提取	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 本期使用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（六）其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>四、本年年末余额</b>	749,913,309.00	-	-	-	511,280,963.96	184,948,593.90	-	130,374,067.84	1,113,648,262.63	494,656,306.40	3,184,821,503.73

（后附财务报表附注为财务报表的组成部分）

企业法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

## 合并股东权益变动表

2022年度

编制单位：阳光新业地产股份有限公司

(除特别注明外，金额单位均为人民币元)

项目	上期发生额										
	归属于母公司股东权益									少数股东权益	股东权益合计
	股本	其他权益工具			资本公积	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润		
	优先股	永续债	其他								
<b>一、上年年末余额</b>	749,913,309.00	-	-	-	511,894,237.96	314,329,162.69	-	129,370,148.53	1,434,567,997.38	483,899,311.51	3,623,974,167.07
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
同一控制下企业合并	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>二、本年初余额</b>	749,913,309.00	-	-	-	511,894,237.96	314,329,162.69	-	129,370,148.53	1,434,567,997.38	483,899,311.51	3,623,974,167.07
<b>三、本年增减变动金额</b>	-	-	-	-	-	-44,163,603.77	-	1,003,919.31	63,265,221.11	18,027,272.68	38,132,809.33
(一) 综合收益总额	-	-	-	-	-	-44,163,603.77	-	-	64,269,140.42	18,027,272.68	38,132,809.33
(二) 股东投入和减少资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 股东投入的普通股	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 其他权益工具持有者投入资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 股份支付计入股东权益的金额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(三) 利润分配	-	-	-	-	-	-	-	1,003,919.31	-1,003,919.31	-	-
1. 提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	-	1,003,919.31	-1,003,919.31	-	-
2. 对股东的分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(四) 股东权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 资本公积转增股本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 盈余公积转增股本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 盈余公积弥补亏损	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4. 设定受益计划变动额结转留存收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5. 其他综合收益结转留存收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(五) 专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 本期提取	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 本期使用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(六) 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>四、本年年末余额</b>	749,913,309.00	-	-	-	511,894,237.96	270,165,558.92	-	130,374,067.84	1,497,833,218.49	501,926,584.19	3,662,106,976.40

(后附财务报表附注为财务报表的组成部分)

企业法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

# 母公司资产负债表

2022年12月31日

编制单位：阳光新业地产股份有限公司

(除特别注明外，金额单位均为人民币元)

资 产	附注十四	期末余额	期初余额
<b>流动资产：</b>			
货币资金		26,095.32	15,048,500.58
交易性金融资产		-	-
衍生金融资产		-	-
应收票据		-	-
应收账款		-	-
应收款项融资		-	-
预付款项		-	-
其他应收款	注释1	2,138,261,493.12	1,978,491,423.12
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		63,101.78	354,465.52
<b>流动资产合计</b>		<b>2,138,350,690.22</b>	<b>1,993,894,389.22</b>
<b>非流动资产：</b>			
债权投资		-	-
其他债权投资		-	-
长期应收款		-	-
长期股权投资	注释2	355,653,744.90	560,761,177.34
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		-	-
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		-	-
<b>非流动资产合计</b>		<b>355,653,744.90</b>	<b>560,761,177.34</b>
<b>资产总计</b>		<b>2,494,004,435.12</b>	<b>2,554,655,566.56</b>

(后附财务报表附注为财务报表的组成部分)

企业法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

# 母公司资产负债表（续）

2022年12月31日

编制单位：阳光新业地产股份有限公司

（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

负债和股东权益	附注十四	期末余额	期初余额
<b>流动负债：</b>			
短期借款		-	-
交易性金融负债		-	-
衍生金融负债		-	-
应付票据		-	-
应付账款		2,100,600.00	3,415,200.00
预收款项		-	-
合同负债		-	-
应付职工薪酬		1,242.98	1,242.98
应交税费		27,286.51	30,421.16
其他应付款		450,605,254.70	508,820,391.64
持有待售负债		-	-
一年内到期的非流动负债		-	-
其他流动负债		-	-
<b>流动负债合计</b>		<b>452,734,384.19</b>	<b>512,267,255.78</b>
<b>非流动负债：</b>			
长期借款		-	-
应付债券		-	-
租赁负债		-	-
长期应付款		-	-
长期应付职工薪酬		-	-
预计负债		-	-
递延收益		-	-
递延所得税负债		-	-
其他非流动负债		-	-
<b>非流动负债合计</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>负债合计</b>		<b>452,734,384.19</b>	<b>512,267,255.78</b>
<b>股东权益：</b>			
股本		749,913,309.00	749,913,309.00
其他权益工具		-	-
资本公积		609,752,643.16	609,752,643.16
其他综合收益		-	-
专项储备		-	-
盈余公积		130,374,067.05	130,374,067.05
未分配利润		551,230,031.72	552,348,291.57
<b>股东权益合计</b>		<b>2,041,270,050.93</b>	<b>2,042,388,310.78</b>
<b>负债和股东权益总计</b>		<b>2,494,004,435.12</b>	<b>2,554,655,566.56</b>

（后附财务报表附注为财务报表的组成部分）

企业法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

# 母公司利润表

2022年度

编制单位：阳光新业地产股份有限公司

(除特别注明外，金额单位均为人民币元)

项目	附注十四	本期发生额	上期发生额
<b>一、营业收入</b>		-	-
减：营业成本		-	-
税金及附加		1,035.00	24,026.33
销售费用		3,300.00	-
管理费用		2,847,105.31	4,366,883.72
研发费用		-	-
财务费用		765.25	4,851,366.54
其中：利息费用		-	5,084,485.05
利息收入		3,041.25	244,722.73
加：其他收益		1,308.15	3,667.57
投资收益（损失以“-”号填列）	注释3	1,892,567.56	18,332,702.81
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		1,892,567.56	6,143,915.02
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		-	-
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		-	-
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		-	-
信用减值损失（损失以“-”号填列）		-159,930.00	45,097.72
资产减值损失（损失以“-”号填列）		-	-
资产处置收益（损失以“-”号填列）		-	-
<b>二、营业利润（亏损以“-”号填列）</b>		<u>-1,118,259.85</u>	<u>9,139,191.51</u>
加：营业外收入		-	900,001.61
减：营业外支出		-	-
<b>三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）</b>		<u>-1,118,259.85</u>	<u>10,039,193.12</u>
减：所得税费用		-	-
<b>四、净利润（净亏损以“-”号填列）</b>		<u>-1,118,259.85</u>	<u>10,039,193.12</u>
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-1,118,259.85	10,039,193.12
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-	-
<b>五、其他综合收益的税后净额</b>		-	-
<b>六、综合收益总额</b>		<u><u>-1,118,259.85</u></u>	<u><u>10,039,193.12</u></u>

(后附财务报表附注为财务报表的组成部分)

企业法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

# 母公司现金流量表

2022年度

编制单位：阳光新业地产股份有限公司

(除特别注明外，金额单位均为人民币元)

项 目	附注十四	本期发生额	上期发生额
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		-	-
收到的税费返还		505,035.56	-
收到其他与经营活动有关的现金		8,419,527.89	592,708,816.25
经营活动现金流入小计		8,924,563.45	592,708,816.25
购买商品、接受劳务支付的现金		-	-
支付给职工以及为职工支付的现金		-	-
支付的各项税费		1,035.00	24,234.76
支付其他与经营活动有关的现金		71,015,933.71	345,884,261.72
经营活动现金流出小计		71,016,968.71	345,908,496.48
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>		<b>-62,092,405.26</b>	<b>246,800,319.77</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资所收到的现金		47,070,000.00	2,000,000.00
取得投资收益收到的现金		-	12,188,787.79
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		-	-
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		-	-
收到其他与投资活动有关的现金		-	-
投资活动现金流入小计		47,070,000.00	14,188,787.79
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		-	-
投资支付的现金		-	-
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		-	-
支付其他与投资活动有关的现金		-	-
投资活动现金流出小计		-	-
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>		<b>47,070,000.00</b>	<b>14,188,787.79</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金		-	-
取得借款收到的现金		-	-
收到其他与筹资活动有关的现金		-	3,000,000.00
筹资活动现金流入小计		-	3,000,000.00
偿还债务支付的现金		-	110,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		-	9,104,741.25
支付其他与筹资活动有关的现金		-	130,000,000.00
筹资活动现金流出小计		-	249,104,741.25
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>		<b>-</b>	<b>-246,104,741.25</b>
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>		<b>-</b>	<b>-40.36</b>
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		<b>-15,022,405.26</b>	<b>14,884,325.95</b>
加：期初现金及现金等价物余额		15,048,500.58	164,174.63
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		<b>26,095.32</b>	<b>15,048,500.58</b>

(后附财务报表附注为财务报表的组成部分)

企业法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

## 母公司股东权益变动表

2022年度

编制单位：阳光新业地产股份有限公司

（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

项 目	本期发生额							
	股本	其他权益工具	资本公积	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	股东权益合计
<b>一、上年年末余额</b>	749,913,309.00	-	609,752,643.16	-	-	130,374,067.05	552,348,291.57	2,042,388,310.78
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>二、本年年初余额</b>	749,913,309.00	-	609,752,643.16	-	-	130,374,067.05	552,348,291.57	2,042,388,310.78
<b>三、本年增减变动金额</b>	-	-	-	-	-	-	-1,118,259.85	-1,118,259.85
（一）综合收益总额	-	-	-	-	-	-	-1,118,259.85	-1,118,259.85
（二）股东投入和减少资本	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 股东投入的普通股	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 其他权益工具持有者投入资本	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 股份支付计入股东权益的金额	-	-	-	-	-	-	-	-
4. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-
（三）利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 对股东的分配	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-
（四）股东权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 资本公积转增股本	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 盈余公积转增股本	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 盈余公积弥补亏损	-	-	-	-	-	-	-	-
4. 设定受益计划变动额结转留存收益	-	-	-	-	-	-	-	-
5. 其他综合收益结转留存收益	-	-	-	-	-	-	-	-
6. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-
（五）专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 本期提取	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 本期使用	-	-	-	-	-	-	-	-
（六）其他	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>四、本年期末余额</b>	749,913,309.00	-	609,752,643.16	-	-	130,374,067.05	551,230,031.72	2,041,270,050.93

（后附财务报表附注为财务报表的组成部分）

企业法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

## 母公司股东权益变动表

2022年度

编制单位：阳光新业地产股份有限公司

(除特别注明外，金额单位均为人民币元)

项 目	上期发生额							
	股本	其他权益工具	资本公积	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	股东权益合计
<b>一、上年年末余额</b>	749,913,309.00	-	609,752,643.16	-	-	129,370,147.74	543,313,017.76	2,032,349,117.66
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>二、本年初余额</b>	749,913,309.00	-	609,752,643.16	-	-	129,370,147.74	543,313,017.76	2,032,349,117.66
<b>三、本年增减变动金额</b>	-	-	-	-	-	1,003,919.31	9,035,273.81	10,039,193.12
(一) 综合收益总额	-	-	-	-	-	-	10,039,193.12	10,039,193.12
(二) 股东投入和减少资本	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 股东投入的普通股	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 其他权益工具持有者投入资本	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 股份支付计入股东权益的金额	-	-	-	-	-	-	-	-
4. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-
(三) 利润分配	-	-	-	-	-	1,003,919.31	-1,003,919.31	-
1. 提取盈余公积	-	-	-	-	-	1,003,919.31	-1,003,919.31	-
2. 对股东的分配	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-
(四) 股东权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 资本公积转增股本	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 盈余公积转增股本	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 盈余公积弥补亏损	-	-	-	-	-	-	-	-
4. 设定受益计划变动额结转留存收益	-	-	-	-	-	-	-	-
5. 其他综合收益结转留存收益	-	-	-	-	-	-	-	-
6. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-
(五) 专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 本期提取	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 本期使用	-	-	-	-	-	-	-	-
(六) 其他	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>四、本期末余额</b>	749,913,309.00	-	609,752,643.16	-	-	130,374,067.05	552,348,291.57	2,042,388,310.78

(后附财务报表附注为财务报表的组成部分)

企业法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

## 阳光新业地产股份有限公司

### 2022 年度财务报表附注

#### 一、公司基本情况

##### (一) 公司注册地、组织形式和总部地址

阳光新业地产股份有限公司(以下称“本公司”)的前身是广西虎威股份有限公司(以下称“广西虎威”),经中国证券监督管理委员会批准,广西虎威于 1996 年 9 月 5 日通过深圳证券交易所(以下称“深交所”)向社会公开发行人民币普通股,并于 1996 年 9 月 19 日在深交所上市并交易(股票代码 000608)。1998 年 9 月,广西虎威更名为“广西阳光股份有限公司”;2008 年 5 月,再更名为“阳光新业地产股份有限公司”,即现用名。

截止 2022 年 12 月 31 日,本公司累计发行股本总数 74,991.33 万股,注册资本为 74,991.33 万元,注册地址:广西壮族自治区南宁市江南路 230 号南宁经济技术开发区,总部地址:深圳市深南东路 5016 号京基一百大厦 A 座 6901-01A 单元,母公司为京基集团有限公司(以下称“京基集团”),最终控制人为陈华。

##### (二) 公司业务性质和主要经营活动

本公司及子公司(以下合称“本公司”或“公司”)主要从事商业运营管理业务、物业租赁业务以及住宅、商住尾盘销售业务。

##### (三) 合并财务报表范围

本公司本期纳入合并范围的子公司共 41 户,详见本附注七、在其他主体中的权益。本期纳入合并财务报表范围的主体较上期相比减少 5 户,合并范围变更主体的具体信息详见附注六、合并范围的变更。

##### (四) 财务报表的批准报出

本财务报表业经公司董事会于 2023 年 3 月 16 日批准报出。

#### 二、财务报表的编制基础

##### (一) 财务报表的编制基础

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

## **(二) 持续经营**

本公司对报告期末起 12 个月的持续经营能力进行了评价，未发现对持续经营能力产生重大怀疑的事项或情况。因此，本财务报表系在持续经营假设的基础上编制。

## **(三) 记账基础和计价原则**

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

## **三、重要会计政策、会计估计**

### **(一) 遵循企业会计准则的声明**

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

### **(二) 会计期间**

自公历 1 月 1 日至 12 月 31 日止为一个会计年度。

### **(三) 营业周期**

房地产行业的营业周期通常从购买土地起到房产开发至销售变现，一般在 12 个月以上，具体周期根据开发项目情况确定，并以其营业周期作为资产和负债的流动性划分标准；除房地产行业以外的其他经营业务，营业周期较短，以 12 个月作为资产和负债的流动性划分标准。

### **(四) 记账本位币**

采用人民币为记账本位币。

境外子公司以其经营所处的主要经济环境中的货币为记账本位币，编制财务报表时折算为人民币。

### **(五) 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法**

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

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

### **2. 同一控制下的企业合并**

本公司在企业合并中取得的资产和负债，按照合并日在被合并方资产、负债（包括最终控制方收购被合并方而形成的商誉）在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量。在

合并中取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

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

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

### 3. 非同一控制下的企业合并

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

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

本公司在购买日对作为企业合并对价付出的资产、发生或承担的负债按照公允价值计量，公允价值与其账面价值的差额，计入当期损益。

本公司对合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉；合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，经复核后，计入当期损益。

通过多次交换交易分步实现的非同一控制下企业合并，属于一揽子交易的，将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理；不属于一揽子交易的，合并日之前持有的股权投资采用权益法核算的，以购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和，作为该项投资的初始投资成本；购买日之前持有的股权投资因采用权益

法核算而确认的其他综合收益，在处置该项投资时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。合并日之前持有的股权投资采用金融工具确认和计量准则核算的，以该股权投资在合并日的公允价值加上新增投资成本之和，作为合并日的初始投资成本。原持有股权的公允价值与账面价值之间的差额以及原计入其他综合收益的累计公允价值变动应全部转入合并日当期的投资收益。

#### 4. 为合并发生的相关费用

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

### (六) 合并财务报表的编制方法

#### 1. 合并范围

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

#### 2. 合并程序

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

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

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

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

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

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

### （1）增加子公司或业务

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

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

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

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

### （2）处置子公司或业务

#### 1) 一般处理方法

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

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

## 2) 分步处置子公司

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

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

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

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

## (3) 购买子公司少数股权

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

## (4) 不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的股权投资

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

## (七) 合营安排分类及共同经营会计处理方法

### 1. 合营安排的分类

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

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

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

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

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

## 2. 共同经营会计处理方法

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

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

本公司向共同经营投出或出售资产等（该资产构成业务的除外），在该资产等由共同经营出售给第三方之前，仅确认因该交易产生的损益中归属于共同经营其他参与方的部分。投出或出售的资产发生符合《企业会计准则第 8 号——资产减值》等规定的资产减值损失的，本公司全额确认该损失。

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

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

### (八) 现金及现金等价物的确定标准

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

### (九) 外币业务和外币报表折算

#### 1. 外币业务

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

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

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

## 2. 外币财务报表的折算

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；所有者权益项目除“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，采用交易发生日的即期汇率折算。按照上述折算产生的外币财务报表折算差额计入其他综合收益。

处置境外经营时，将资产负债表中其他综合收益项目中列示的、与该境外经营相关的外币财务报表折算差额，自其他综合收益项目转入处置当期损益；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。

## (十) 金融工具

本公司在成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

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

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

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

### 1. 金融资产的分类、确认和计量

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

- (1) 以摊余成本计量的金融资产。

(2) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。

(3) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

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

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

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

(1) 分类为以摊余成本计量的金融资产

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

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

1) 对于购入或源生的已发生信用减值的金融资产，本公司自初始确认起，按照该金融资产的摊余成本和经信用调整的实际利率计算确定其利息收入。

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

(2) 分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产

金融资产的合同条款规定在特定日期产生的现金流量仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付，且管理该金融资产的业务模式既以收取合同现金流量为目标又以出售该金融资产为目标，则本公司将该金融资产分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。

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

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

投资列报为一年内到期的非流动资产，原到期日在一年以内的其他债权投资列报为其他流动资产。

(3) 指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产

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

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

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

(4) 分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

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

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

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

(5) 指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

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

混合合同包含一项或多项嵌入衍生工具，且其主合同不属于以上金融资产的，本公司可以将其整体指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融工具。但下列情况除外：

1) 嵌入衍生工具不会对混合合同的现金流量产生重大改变。

2) 在初次确定类似的混合合同是否需要分拆时，几乎不需分析就能明确其包含的嵌入衍生工具不应分拆。如嵌入贷款的提前还款权，允许持有人以接近摊余成本的金额提前偿还贷款，该提前还款权不需要分拆。

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

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

## 2. 金融负债的分类、确认和计量

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

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

金融负债的后续计量取决于其分类：

### (1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

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

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

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

1) 能够消除或显著减少会计错配。

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

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

### (2) 其他金融负债

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

- 1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。
- 2) 金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债。
- 3) 不属于本条前两类情形的财务担保合同，以及不属于本条第 1) 类情形的以低于市场利率贷款的贷款承诺。

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

### 3. 金融资产和金融负债的终止确认

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

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

#### (2) 金融负债终止确认条件

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

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

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

### 4. 金融资产转移的确认依据和计量方法

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

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

(2) 保留了金融资产所有权上几乎所有风险和报酬的，则继续确认该金融资产。

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

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

2) 保留了对该金融资产控制的，则按照其继续涉入被转移金融资产的程度继续确认有关金融资产，并相应确认相关负债。继续涉入被转移金融资产的程度，是指本公司承担的被转移金融资产价值变动风险或报酬的程度。

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

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

1) 被转移金融资产在终止确认日的账面价值。

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

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

1) 终止确认部分在终止确认日的账面价值。

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

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

## 5. 金融资产和金融负债公允价值的确定方法

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

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

不存在活跃市场的金融资产或金融负债，采用估值技术确定其公允价值。在估值时，本公司采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术，选择与

市场参与者在相关资产或负债的交易中所考虑的资产或负债特征相一致的输入值，并尽可能优先使用相关可观察输入值。在相关可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，使用不可观察输入值。

## 6. 金融工具减值

本公司对以摊余成本计量的金融资产、分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产、不属于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的贷款承诺、不属于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债以及因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金融负债的财务担保合同以预期信用损失为基础进行减值会计处理并确认损失准备。

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

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

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

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

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

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

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

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

本公司在上一会计期间已经按照相当于金融工具整个存续期内预期信用损失的金额计量了损失准备，但在当期资产负债表日，该金融工具已不再属于自初始确认后信用风险显著增加的情形的，本公司在当期资产负债表日按照相当于未来 12 个月内预期信用损失的金额计量该金融工具的损失准备，由此形成的损失准备的转回金额作为减值利得计入当期损益。

#### （1）信用风险显著增加

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

本公司在评估信用风险是否显著增加时会考虑如下因素：

- 1) 债务人经营成果实际或预期是否发生显著变化；
- 2) 债务人所处的监管、经济或技术环境是否发生显著不利变化；
- 3) 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流量义务的能力，则该金融工具被视为具有较低的信用风险。

#### （2）已发生信用减值的金融资产

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

- 1) 发行方或债务人发生重大财务困难；
- 2) 债务人违反合同，如偿付利息或本金违约或逾期等；

3) 债权人出于与债务人财务困难有关的经济或合同考虑, 给予债务人在任何其他情况下都不会做出的让步;

4) 债务人很可能破产或进行其他财务重组;

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;

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。

### (3) 预期信用损失的确定

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

本公司以共同信用风险特征为依据, 将金融工具分为不同组合。本公司采用的共同信用风险特征包括: 金融工具类型、信用风险评级、账龄组合、逾期账龄组合、合同结算周期、债务人所处行业等。相关金融工具的单项评估标准和组合信用风险特征详见相关金融工具的会计政策。

本公司按照下列方法确定相关金融工具的预期信用损失:

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

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

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

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

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

### (4) 减记金融资产

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

## 7. 金融资产及金融负债的抵销

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

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

### (十一) 应收账款

本公司对应收账款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法详见本附注（十）6. 金融工具减值。

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

组合名称	确定组合的依据	计提方法
单项计提预期信用损失组合	单项计提坏账准备的应收账款	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，单独评估预期信用损失的应收账款，将其归入相应组合计提坏账准备
应收租赁款	信用风险特征	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，编制应收账款账龄与整个存续期信用损失率对照表，计算预期信用损失
应收购房款	信用风险特征	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，编制应收账款账龄与整个存续期信用损失率对照表，计算预期信用损失
应收商业运营款	信用风险特征	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，编制应收账款账龄与整个存续期信用损失率对照表，计算预期信用损失
应收项目管理费	信用风险特征	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，编制应收账款账龄与整个存续期信用损失率对照表，计算预期信用损失

### (十二) 应收款项融资

分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的应收票据和应收账款，自初始确认日起到期期限在一年内（含一年）的，列示为应收款项融资；自初始确认日起到期期限在一年以上的，列示为其他债权投资。

### (十三) 其他应收款

本公司对其他应收款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法详见本附注（十）6. 金融工具减值。

本公司对处于第三阶段的其他应收款单独确定其信用损失。

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

组合名称	确定组合的依据	计提方法
单项计提预期信用损失组合	单项计提坏账准备的其他应收款	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，单独评估预期信用损失的应收账款，将其归入相应组合计提坏账准备
应收子公司往来款项	信用风险特征	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和未来 12 个月内或整个存续期预期信用损失率计提

组合名称	确定组合的依据	计提方法
应收关联单位往来款项	信用风险特征	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和未来 12 个月内或整个存续期预期信用损失率计提
应收资金拆借款	信用风险特征	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和未来 12 个月内或整个存续期预期信用损失率计提
应收押金、保证金及备用金	信用风险特征	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和未来 12 个月内或整个存续期预期信用损失率计提
应收代垫款项	信用风险特征	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和未来 12 个月内或整个存续期预期信用损失率计提
应收政府及相关单位款项	信用风险特征	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和未来 12 个月内或整个存续期预期信用损失率计提
应收其他款项	信用风险特征	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和未来 12 个月内或整个存续期预期信用损失率计提

#### (十四) 存货

##### 1. 存货的分类

存货是指本公司在日常活动中持有以备出售的产成品或商品、处在生产过程中的在产品、在生产过程或提供劳务过程中耗用的材料和物料等。主要包括开发产品及库存商铺。

##### 2. 存货的计价方法

存货在取得时，按成本进行初始计量，开发成本和开发产品的成本包括与房地产开发相关的土地成本、建筑成本、资本化的利息、其他直接和间接开发费用。开发成本于完工后按实际成本结转为开发产品。开发产品结转成本时按个别认定法计价。

##### 3. 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

期末对存货进行全面清查后，按存货的成本与可变现净值孰低提取或调整存货跌价准备。产成品、库存商品和用于出售的材料等直接用于出售的商品存货，在正常生产经营过程中，以该存货的估计售价减去估计的销售费用和相关税费后的金额，确定其可变现净值；需要经过加工的材料存货，在正常生产经营过程中，以所生产的产成品的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用和相关税费后的金额，确定其可变现净值；为执行销售合同或者劳务合同而持有的存货，其可变现净值以合同价格为基础计算，若持有存货的数量多于销售合同订购数量的，超出部分的存货的可变现净值以一般销售价格为基础计算。

期末按照单个存货项目计提存货跌价准备；但对于数量繁多、单价较低的存货，按照存货类别计提存货跌价准备；与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，则合并计提存货跌价准备。

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

##### 4. 存货的盘存制度

存货盘存制度为永续盘存制。

## 5. 开发用土地的核算方法

纯土地开发项目，其费用支出单独构成土地开发成本；

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

## 6. 公共配套设施费用的核算方法

不能有偿转让的公共配套设施：按受益比例确定标准分配计入商品房成本；

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

## 7. 维修基金的核算方法

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

## 8. 质量保证金的核算方法

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

## (十五) 持有待售

### 1. 划分为持有待售确认标准

本公司将同时满足下列条件的非流动资产或处置组确认为持有待售组成部分：

- (1) 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；
- (2) 出售极可能发生，即本公司已经就一项出售计划作出决议，并已获得监管部门批准，且获得确定的购买承诺，预计出售将在一年内完成。

确定的购买承诺，是指本公司与其他方签订的具有法律约束力的购买协议，该协议包含交易价格、时间和足够严厉的违约惩罚等重要条款，使协议出现重大调整或者撤销的可能性极小。

### 2. 持有待售核算方法

本公司对于持有待售的非流动资产或处置组不计提折旧或摊销，其账面价值高于公允价值减去出售费用后的净额的，应当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。

对于取得日划分为持有待售类别的非流动资产或处置组，在初始计量时比较假定其不划分为持有待售类别情况下的初始计量金额和公允价值减去出售费用后的净额，以两者孰低计量。

上述原则适用于所有非流动资产，但不包括采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产、采用公允价值减去出售费用后的净额计量的生物资产、职工薪酬形成的资产、递

延所得税资产、由金融工具相关会计准则规范的金融资产、由保险合同相关会计准则规范的保险合同所产生的权利。

## **(十六) 长期股权投资**

### **1. 初始投资成本的确定**

(1) 企业合并形成的长期股权投资，具体会计政策详见本附注（五）同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法。

(2) 其他方式取得的长期股权投资

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

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

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

通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本按照公允价值为基础确定。

### **2. 后续计量及损益确认**

(1) 成本法

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

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

(2) 权益法

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

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

本公司取得长期股权投资后，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；

并按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入所有者权益。

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

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

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

### 3. 长期股权投资核算方法的转换

#### (1) 公允价值计量转权益法核算

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

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

#### (2) 公允价值计量或权益法核算转成本法核算

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

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

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

#### （3）权益法核算转公允价值计量

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

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

#### （4）成本法转权益法

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

#### （5）成本法转公允价值计量

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

### 4. 长期股权投资的处置

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

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

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

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

（1）在个别财务报表中，对于处置的股权，其账面价值与实际取得价款之间的差额计入当期损益。处置后的剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按权益法核算，并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整；处置后的剩余股

权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》的有关规定进行会计处理，其在丧失控制之日的公允价值与账面价值间的差额计入当期损益。

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

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

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

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

## 5. 共同控制、重大影响的判断标准

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

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

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

## **(十七)投资性房地产**

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

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

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

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

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

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

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

## **(十八)固定资产**

### **1. 固定资产确认条件**

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

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

## 2. 固定资产初始计量

本公司固定资产按成本进行初始计量。

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

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

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

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

## 3. 固定资产后续计量及处置

### (1) 固定资产折旧

固定资产折旧按其入账价值减去预计净残值后在预计使用寿命内计提。对计提了减值准备的固定资产，则在未来期间按扣除减值准备后的账面价值及依据尚可使用年限确定折旧额；已提足折旧仍继续使用的固定资产不计提折旧。

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

各类固定资产的折旧方法、折旧年限和年折旧率如下：

类别	折旧方法	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋建筑物	年限平均法	10-40 年	3-5	2.4-9.7
运输工具	年限平均法	5-9 年	3-5	10.6-19.4
办公设备	年限平均法	3-9 年	5	10.6-31.67

### (2) 固定资产的后续支出

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

### (3) 固定资产处置

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

## **(十九) 借款费用**

### **1. 借款费用资本化的确认原则**

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

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

借款费用同时满足下列条件时开始资本化：

(1) 资产支出已经发生，资产支出包括为购建或者生产符合资本化条件的资产而以支付现金、转移非现金资产或者承担带息债务形式发生的支出；

(2) 借款费用已经发生；

(3) 为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

### **2. 借款费用资本化期间**

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

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

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

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

### **3. 暂停资本化期间**

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

### **4. 借款费用资本化金额的计算方法**

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

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

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

## **(二十) 使用权资产**

本公司对使用权资产按照成本进行初始计量，该成本包括：

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

在租赁期开始日后，本公司采用成本模式对使用权资产进行后续计量。

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

## **(二十一) 无形资产**

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

### **1. 无形资产的初始计量**

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

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

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

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

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

## 2. 无形资产的后续计量

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

### (1) 使用寿命有限的无形资产

对于使用寿命有限的无形资产，在为企业带来经济利益的期限内按直线法摊销。使用寿命有限的无形资产预计寿命及依据如下：

项目	预计使用寿命	依据
软件	10 年	受益期限
土地使用权	实际使用年限	土地使用权证

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

经复核，本期期末无形资产的使用寿命及摊销方法与以前估计未有不同。

## (二十二) 长期资产减值

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

资产可收回金额的估计，根据其公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

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

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

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

在对商誉进行减值测试时，将商誉的账面价值分摊至预期从企业合并的协同效应中受益的资产组或资产组组合。在对包含商誉的相关资产组或者资产组组合进行减值测试时，如与商誉相关的资产组或者资产组组合存在减值迹象的，先对不包含商誉的资产组或者资

产组组合进行减值测试，计算可收回金额，并与相关账面价值相比较，确认相应的减值损失。再对包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，比较这些相关资产组或者资产组组合的账面价值（包括所分摊的商誉的账面价值部分）与其可收回金额，如相关资产组或者资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认商誉的减值损失。

### （二十三）长期待摊费用

#### 1. 摊销方法

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

#### 2. 摊销年限

类别	摊销年限	备注
房屋装修费	5-10 年	在受益期限内平均分摊

### （二十四）合同负债

本公司将已收或应收客户对价而应向客户转让商品的义务部分确认为合同负债。

### （二十五）职工薪酬

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

#### 1. 短期薪酬

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

#### 2. 离职后福利

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

本公司的离职后福利计划分类为设定提存计划和设定受益计划。

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

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

#### 3. 辞退福利

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

## (二十六) 预计负债

### 1. 预计负债的确认标准

与或有事项相关的义务同时满足下列条件时，本公司确认为预计负债：

该义务是本公司承担的现时义务；

履行该义务很可能导致经济利益流出本公司；

该义务的金额能够可靠地计量。

### 2. 预计负债的计量方法

本公司预计负债按履行相关现时义务所需的支出的最佳估计数进行初始计量。

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

最佳估计数分别以下情况处理：

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

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

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

## (二十七) 租赁负债

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

1. 扣除租赁激励相关金额后的固定付款额及实质固定付款额；

2. 取决于指数或比率的可变租赁付款额；

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

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

5. 根据本公司提供的担保余值预计应支付的款项。

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

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

## **(二十八)收入**

本公司的收入主要来源于如下业务类型：

- (1) 销售房地产开发产品收入
- (2) 让渡资产使用权收入
- (3) 提供劳务收入
- (4) 其他业务收入

### **1. 收入确认的一般原则**

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

履约义务，是指合同中本公司向客户转让可明确区分商品或服务的承诺。

取得相关商品控制权，是指能够主导该商品的使用并从中获得几乎全部的经济利益。

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

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

### **2. 收入确认的具体方法**

#### **(1)销售房地产开发产品收入**

公司房地产开发产品销售业务属于在某一时点履行的履约义务，在同时满足以下条件时确认收入：

- ①开发产品完工并验收合格；
- ②签订具有法律约束力的销售合同，履行了销售合同规定的主要义务；
- ③价款已全部取得或虽部分取得，但其余应收款项确信能够收回；

④已按合同约定的交付期限通知买方并在规定时间内办理完商品房实物移交手续，若买方未在规定的时间内办理完成商品房实物移交手续且无正当理由的，在通知所规定的时限结束后的次日，按合同约定视同已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购买方。

#### (2) 让渡资产使用权收入

公司让渡资产使用权业务属于在某一时段内履行的履约义务，分别下列情况确定让渡资产使用权收入金额：

①利息收入金额，按照他人使用本企业货币资金的时间和实际利率计算确定。

②使用费收入金额，按照有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定。

#### (3) 提供劳务收入

公司提供建筑施工服务属于在某一时段内履行的履约义务，根据已发生成本占预计总成本的比例确定提供服务的履约进度，并按履约进度确认收入。履约进度不能合理确定时，公司已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

### (二十九) 合同成本

#### 1. 合同履约成本

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

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

(2) 该成本增加了企业未来用于履行履约义务的资源。

(3) 该成本预期能够收回。

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

#### 2. 合同取得成本

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

#### 3. 合同成本摊销

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

#### 4. 合同成本减值

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

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

### (三十) 政府补助

#### 1. 类型

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

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

#### 2. 政府补助的确认

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

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

#### 3. 会计处理方法

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

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

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

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

收到与政策性优惠贷款贴息相关的政府补助冲减相关借款费用；取得贷款银行提供的政策性优惠利率贷款的，以实际收到的借款金额作为借款的入账价值，按照借款本金和该政策性优惠利率计算相关借款费用。

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

### **(三十一) 递延所得税资产和递延所得税负债**

递延所得税资产和递延所得税负债根据资产和负债的计税基础与其账面价值的差额（暂时性差异）计算确认。于资产负债表日，递延所得税资产和递延所得税负债，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量。

#### **1. 确认递延所得税资产的依据**

本公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减的应纳税所得额为限，确认由可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产。但是，同时具有下列特征的交易中因资产或负债的初始确认所产生的递延所得税资产不予确认：

（1）该交易不是企业合并；（2）交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额或可抵扣亏损。

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

#### **2. 确认递延所得税负债的依据**

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

（1）商誉的初始确认所形成的暂时性差异；  
（2）非企业合并形成的交易或事项，且该交易或事项发生时既不影响会计利润，也不影响应纳税所得额（或可抵扣亏损）所形成的暂时性差异；

（3）对于与子公司、联营企业投资相关的应纳税暂时性差异，该暂时性差异转回的时间能够控制并且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。

#### **3. 同时满足下列条件时，将递延所得税资产及递延所得税负债以抵销后的净额列示**

（1）企业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；  
（2）递延所得税资产和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和递延所得税负债转回的期间内，涉及的纳税主体体意图以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债或是同时取得资产、清偿债务。

## (三十二) 租赁

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

### 1. 租赁合同的分拆

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

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

### 2. 租赁合同的合并

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

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

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

(3) 该两份或多份合同让渡的资产使用权合起来构成一项单独租赁。

### 3. 本公司作为承租人的会计处理

在租赁期开始日，除应用简化处理的短期租赁和低价值资产租赁外，本公司对租赁确认使用权资产和租赁负债。使用权资产和租赁负债的会计政策详见本附注（二十）和（二十七）。

### 4. 本公司作为出租人的会计处理

#### (1) 租赁的分类

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

一项租赁存在下列一种或多种情形的，本公司通常分类为融资租赁：

1) 在租赁期届满时，租赁资产的所有权转移给承租人。

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

3) 资产的所有权虽然不转移，但租赁期占租赁资产使用寿命的大部分。

4) 在租赁开始日，租赁收款额的现值几乎相当于租赁资产的公允价值。

5) 租赁资产性质特殊，如果不作较大改造，只有承租人才能使用。

一项租赁存在下列一项或多项迹象的，本公司也可能分类为融资租赁：

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

#### (2) 对融资租赁的会计处理

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

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

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

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

#### (3) 对经营租赁的会计处理

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

### **(三十三) 终止经营**

本公司将满足下列条件之一的，且该组成部分已经处置或划归为持有待售类别的、能够单独区分的组成部分确认为终止经营组成部分：

- (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) 该组成部分是专为转售而取得的子公司。

终止经营的减值损失和转回金额等经营损益及处置损益作为终止经营损益在利润表中列示。

#### (三十四)分部信息

本公司以内部组织结构、管理要求、内部报告制度为依据确定经营分部，以经营分部为基础确定报告分部并披露分部信息。

经营分部是指本公司内同时满足下列条件的组成部分：

- (1) 该组成部分能够在日常活动中产生收入、发生费用；
  - (2) 本公司管理层能够定期评价该组成部分的经营成果，以决定向其配置资源、评价其业绩；
  - (3) 本公司能够取得该组成部分的财务状况、经营成果和现金流量等有关会计信息。
- 两个或多个经营分部具有相似的经济特征，并且满足一定条件的，则可合并为一个经营分部。

#### (三十五)重要会计政策、会计估计的变更

##### 1. 会计政策变更

执行企业会计准则解释第 16 号对本公司的影响

2022 年 12 月 13 日，财政部发布了《企业会计准则解释第 16 号》（财会〔2022〕31 号，以下简称“解释 16 号”），解释 16 号三个事项的会计处理中：“关于单项交易产生的资产和负债相关的递延所得税不适用初始确认豁免的会计处理”自 2023 年 1 月 1 日起施行，允许企业自发布年度提前执行，本公司本年度未提前施行该事项相关的会计处理；“关于发行方分类为权益工具的金融工具相关股利的所得税影响的会计处理”及“关于企业将以现金结算的股份支付修改为以权益结算的股份支付的会计处理”内容自公布之日起施行。

##### 2. 会计估计变更

本报告期主要会计估计未发生变更。

#### 四、税项

##### (一)公司主要税种和税率

税种	计税依据	税率
增值税	境内销售	13%
	其他应税销售服务行为	6%
	简易计税方法	5%或 3%
城市维护建设税	实缴流转税税额	7%或 5%
企业所得税	应纳税所得额	25%、20%
土地增值税	转让房地产所取得的应纳税增值额	30%-60%
房产税	按照房产余值（或租金收入）为纳税基准	1.2%或 12%

不同纳税主体所得税税率说明：

纳税主体名称	所得税税率
深圳瑞成新业商业管理有限公司	20%

## (二) 税收优惠政策及依据

本公司下属子公司深圳瑞成新业商业管理有限公司属于小型微利企业，根据《财政部税务总局关于实施小微企业普惠性税收减免政策的通知》（财税〔2019〕13号），年应纳税所得额不超过100万元的部分，减按25%计入应纳税所得额，按20%的税率缴纳企业所得税；对年应纳税所得额超过100万元但不超过300万元的部分，减按50%计入应纳税所得额，按20%的税率缴纳企业所得税。

根据《财政部税务总局关于实施小微企业和个体工商户所得税优惠政策的公告》（2021年第12号），对小型微利企业年应纳税所得额不超过100万元的部分，在《财政部税务总局关于实施小微企业普惠性税收减免政策的通知》（财税〔2019〕13号）第二条规定的优惠政策基础上，再减半征收企业所得税。

根据《财政部税务总局关于进一步实施小微企业所得税优惠政策的公告》（2022年第13号），对小型微利企业年应纳税所得额超过100万元但不超过300万元的部分，减按25%计入应纳税所得额，按20%的税率缴纳企业所得税。

## 五、合并财务报表主要项目注释

（以下金额单位若未特别注明者均为人民币元，期末指2022年12月31日，期初指2022年1月1日）

### 注释1. 货币资金

项目	期末余额	期初余额
库存现金	---	948.53
银行存款	53,193,646.87	119,200,657.47
其他货币资金	---	1,131.60
合计	53,193,646.87	119,202,737.60
其中：存放在境外的款项总额	3,650,039.05	3,381,533.82

其中受限制的货币资金明细如下：

项目	期末余额	期初余额
按揭贷款保证金	2,799,294.69	2,793,661.26
经营活动受限保证金	500,000.00	500,000.00
资金监管账户	1,034,971.38	1,582,407.56
质押保证金	20,117,543.91	20,046,312.63
合计	24,451,809.98	24,922,381.45

在编制现金流量表时，受限制的货币资金已从现金及现金等价物余额中扣除。

## 注释2. 应收账款

### 1. 按账龄披露应收账款

账龄	期末余额	期初余额
1 年以内	14,660,285.41	8,381,245.74
1—2 年	115,467.40	1,299,931.72
2—3 年	1,078,628.22	235,883.34
3 年以上	2,479,701.82	8,380,625.82
小计	18,334,082.85	18,297,686.62
减：坏账准备	3,637,369.86	9,734,537.12
合计	14,696,712.99	8,563,149.50

### 2. 按坏账准备计提方法分类披露

类别	期末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
单项计提坏账准备的应收账款	3,221,305.56	17.57	3,221,305.56	100.00	---
按组合计提坏账准备的应收账款	15,112,777.29	82.43	416,064.30	2.75	14,696,712.99
其中：应收租赁款	13,288,359.78	72.48	366,874.53	2.76	12,921,485.25
应收商业运营款	927,870.45	5.06	31,258.83	3.37	896,611.62
应收项目管理费	896,547.06	4.89	17,930.94	2.00	878,616.12
合计	18,334,082.85	100.00	3,637,369.86	19.84	14,696,712.99

续：

类别	期初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
单项计提坏账准备的应收账款	9,548,515.96	52.18	9,548,515.96	100.00	---
按组合计提坏账准备的应收账款	8,749,170.66	47.82	186,021.16	2.13	8,563,149.50
其中：应收租赁款	7,558,406.99	41.31	162,205.89	2.15	7,396,201.10
应收商业运营款	376,693.95	2.06	7,533.88	2.00	369,160.07
应收项目管理费	814,069.72	4.45	16,281.39	2.00	797,788.33
合计	18,297,686.62	100.00	9,734,537.12	53.20	8,563,149.50

### 3. 单项计提坏账准备的应收账款

单位名称	期末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)	计提理由
应收客户 1	826,466.88	826,466.88	100.00	预计无法收回款项
应收客户 2	777,984.63	777,984.63	100.00	预计无法收回款项
应收客户 3	640,958.20	640,958.20	100.00	预计无法收回款项

单位名称	期末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
成都黄记煌庚辰餐厅(有限合伙)	527,441.29	527,441.29	100.00	预计无法收回款项
低于 50 万客户	448,454.56	448,454.56	100.00	预计无法收回款项
合计	3,221,305.56	3,221,305.56	100.00	

#### 4. 按组合计提坏账准备的应收账款

##### (1) 应收租赁款

账龄	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	12,951,335.30	259,026.70	2.00
2—3 年	337,024.48	107,847.83	32.00
合计	13,288,359.78	366,874.53	2.76

##### (2) 应收商业运营款

账龄	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	812,403.05	16,248.07	2.00
1—2 年以内	115,467.40	15,010.76	13.00
合计	927,870.45	31,258.83	3.37

##### (3) 应收项目管理费

账龄	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	896,547.06	17,930.94	2.00
合计	896,547.06	17,930.94	2.00

#### 5. 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

类别	期初余额	本期变动情况				期末余额
		计提	收回或转回	核销	其他变动	
单项计提坏账准备的应收账款	9,548,515.96	30,900.44	558,855.93	5,799,254.91	---	3,221,305.56
按组合计提坏账准备的应收账款	186,021.16	248,439.39	18,396.25	---	---	416,064.30
其中：应收租赁款	162,205.89	223,064.89	18,396.25	---	---	366,874.53
应收商业运营款	7,533.88	23,724.95	---	---	---	31,258.83
应收项目管理费	16,281.39	1,649.55	---	---	---	17,930.94
合计	9,734,537.12	279,339.83	577,252.18	5,799,254.91	---	3,637,369.86

#### 6. 本报告期实际核销的应收账款

项目	核销金额
实际核销的应收账款	5,799,254.91

其中应收账款核销情况如下：

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	是否由关联交易产生
中食发（北京）科技发展有限公司	工程款	5,007,193.77	无法收回	管理层审批	否
应收客户 4	租赁款	540,552.21	无法收回	管理层审批	否
低于 50 万客户	租赁款	251,508.93	无法收回	管理层审批	否
合计		5,799,254.91			

#### 7. 按欠款方归集的期末余额前五名应收账款

单位名称	期末余额	占应收账款期末余额的比例 (%)	已计提坏账准备
应收客户 5	5,271,165.06	28.75	105,423.30
应收客户 6	2,105,730.59	11.49	42,114.61
应收客户 7	1,266,238.21	6.91	38,026.18
应收客户 8	994,809.12	5.43	19,896.18
应收客户 9	925,734.08	5.05	18,514.68
合计	10,563,677.06	57.63	223,974.95

8. 应收账款中关联方款项详见附注十、关联方及关联交易（五）。关联方交易 7. 关联方应收应付款项。

#### 注释3. 预付款项

##### 1. 预付款项按账龄列示

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内	656,262.73	100.00	1,396,186.79	92.60
1 至 2 年	---	---	111,519.59	7.40
合计	656,262.73	100.00	1,507,706.38	100.00

##### 2. 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

单位名称	期末余额	占预付款项总额的比例 (%)
期末余额前五名预付款项汇总	656,262.73	100.00

#### 注释4. 其他应收款

项目	期末余额	期初余额
应收利息	---	---
应收股利	---	5,494,281.97
其他应收款	13,177,680.67	32,477,863.67
合计	13,177,680.67	37,972,145.64

注：上表中其他应收款指扣除应收利息、应收股利后的其他应收款。

## (一) 应收股利

### 1. 应收股利

被投资单位	期末余额	期初余额
天津紫金新嘉商贸有限公司	5,577,951.24	5,577,951.24
合计	5,577,951.24	5,577,951.24

### 2. 重要的账龄超过 1 年的应收股利

被投资单位	期末余额	账龄	未收回的原因	是否发生减值
天津紫金新嘉商贸有限公司	5,577,951.24	3 年以上	未支付股利	是
合计	5,577,951.24			

### 3. 应收股利坏账准备计提情况

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
期初余额	83,669.27	---	---	83,669.27
期初余额在本期	---	---	---	---
—转入第二阶段	---	---	---	---
—转入第三阶段	-83,669.27	---	83,669.27	---
—转回第二阶段	---	---	---	---
—转回第一阶段	---	---	---	---
本期计提	---	---	5,494,281.97	5,494,281.97
本期转回	---	---	---	---
本期转销	---	---	---	---
本期核销	---	---	---	---
其他变动	---	---	---	---
期末余额	---	---	5,577,951.24	5,577,951.24

## (二) 其他应收款

### 1. 按账龄披露

账龄	期末余额	期初余额
1 年以内	1,484,389.12	2,341,905.12
1—2 年	1,596,714.66	1,200,000.00
2—3 年	1,200,000.00	4,950,000.00
3 年以上	34,189,603.33	39,391,592.71
小计	38,470,707.11	47,883,497.83
减：坏账准备	25,293,026.44	15,405,634.16
合计	13,177,680.67	32,477,863.67

## 2. 按款项性质分类情况

款项性质	期末余额	期初余额
应收其他单位往来款项	19,338,324.00	30,354,257.53
应收合营公司往来款项	8,350,000.00	7,350,000.00
应收代垫购房者契税、公共维修基金等款项	3,789,708.02	3,792,458.02
应收其他代垫款项	3,823,759.91	3,151,036.30
应收待退回拆迁款	2,405,275.00	2,405,275.00
应收投标保证金、诚意保证金及押金	763,640.18	830,470.98
小计	38,470,707.11	47,883,497.83
减：坏账准备	25,293,026.44	15,405,634.16
合计	13,177,680.67	32,477,863.67

## 3. 按金融资产减值三阶段披露

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值
第一阶段	13,404,024.66	226,343.99	13,177,680.67	21,209,161.61	428,074.14	20,781,087.47
第二阶段	---	---	---	---	---	---
第三阶段	25,066,682.45	25,066,682.45	---	26,674,336.22	14,977,560.02	11,696,776.20
合计	38,470,707.11	25,293,026.44	13,177,680.67	47,883,497.83	15,405,634.16	32,477,863.67

## 4. 按坏账准备计提方法分类披露

类别	期末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项计提预期信用损失的其他应收款	25,066,682.45	65.16	25,066,682.45	100.00	---
按组合计提预期信用损失的其他应收款	13,404,024.66	34.84	226,343.99	1.69	13,177,680.67
其中：应收押金、保证金及备用金	763,640.18	1.98	15,272.80	2.00	748,367.38
应收代垫款项	4,287,684.48	11.15	85,753.69	2.00	4,201,930.79
应收关联单位往来款项	8,350,000.00	21.70	125,250.00	1.50	8,224,750.00
应收其他款项	2,700.00	0.01	67.50	2.50	2,632.50
合计	38,470,707.11	100.00	25,293,026.44	65.75	13,177,680.67

续：

类别	期初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项计提预期信用损失的其他应收款	26,674,336.22	55.71	14,977,560.02	56.15	11,696,776.20
按组合计提预期信用损失的其他应收款	21,209,161.61	44.29	428,074.14	2.02	20,781,087.47
其中：应收押金、保证金及备用金	830,470.98	1.73	16,609.42	2.00	813,861.56
应收代垫款项	4,900,509.07	10.23	98,010.18	2.00	4,802,498.89
应收关联单位往来款项	7,350,000.00	15.35	110,250.00	1.50	7,239,750.00
应收其他款项	8,128,181.56	16.98	203,204.54	2.50	7,924,977.02
合计	47,883,497.83	100.00	15,405,634.16	32.17	32,477,863.67

#### 5. 单项计提坏账准备的其他应收款情况

单位名称	期末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
其他应收 1	18,244,627.00	18,244,627.00	100.00	预计回收款项困难
成都蓉建业房屋拆迁工程有限公司	2,405,275.00	2,405,275.00	100.00	预计回收款项困难
其他应收 2	2,042,985.25	2,042,985.25	100.00	预计回收款项困难
其他应收 3	1,240,202.86	1,240,202.86	100.00	预计回收款项困难
北京分钟寺阳光新生活购物广场有限公司	584,100.00	584,100.00	100.00	预计回收款项困难
北京电子控股有限责任公司	500,000.00	500,000.00	100.00	预计回收款项困难
其他小于 50 万元单位	49,492.34	49,492.34	100.00	预计回收款项困难
合计	25,066,682.45	25,066,682.45	100.00	

#### 6. 按组合计提坏账准备的其他应收款

##### (1) 应收押金、保证金及备用金

账龄	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	339,625.52	6,792.51	2.00
1—2 年	394,014.66	7,880.29	2.00
3 年以上	30,000.00	600.00	2.00
合计	763,640.18	15,272.80	2.00

##### (2) 应收代垫款

逾期天数	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	144,763.60	2,895.27	2.00
3 年以上	4,142,920.88	82,858.42	2.00
合计	4,287,684.48	85,753.69	2.00

(3) 应收关联单位往来款项

逾期天数	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	1,000,000.00	15,000.00	1.50
1—2 年	1,200,000.00	18,000.00	1.50
2—3 年	1,200,000.00	18,000.00	1.50
3 年以上	4,950,000.00	74,250.00	1.50
合计	8,350,000.00	125,250.00	1.50

(4) 应收其他款项

逾期天数	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1—2 年	2,700.00	67.50	2.50
合计	2,700.00	67.50	2.50

7. 其他应收款坏账准备计提情况

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
期初余额	428,074.14	---	14,977,560.02	15,405,634.16
期初余额在本期	---	---	---	---
—转入第二阶段	---	---	---	---
—转入第三阶段	---	---	---	---
—转回第二阶段	---	---	---	---
—转回第一阶段	---	---	---	---
本期计提	21,243.85	---	10,946,776.20	10,968,020.05
本期转回	222,974.00	---	750,000.00	972,974.00
本期转销	---	---	---	---
本期核销	---	---	107,653.77	107,653.77
其他变动	---	---	---	---
期末余额	226,343.99	---	25,066,682.45	25,293,026.44

8. 本报告期实际核销的其他应收款

项目	核销金额
实际核销的其他应收款	107,653.77

### 9. 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额的比例(%)	坏账准备期末余额
其他应收 1	应收其他单位往来款项	18,244,627.00	3 年以上	47.42	18,244,627.00
上海银河宾馆有限公司	应收合营公司往来款项	8,350,000.00	1-3 年及 3 年以上	21.70	125,250.00
成都蓉建业房屋拆迁工程有限公司	应收待退回拆迁款	2,405,275.00	3 年以上	6.25	2,405,275.00
其他应收 2	应收其他代垫款项	2,042,985.25	3 年以上	5.31	2,042,985.25
其他应收 3	应收其他代垫款项	1,240,202.86	3 年以上	3.22	1,240,202.86
合计		32,283,090.11		83.90	24,058,340.11

10. 其他应收款中关联方款项详见附注十、关联方及关联交易。(五) 关联方交易 7. 关联方应收应付款项。

#### 注释5. 存货

##### 1. 存货分类

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	存货跌价准备	账面价值	账面余额	存货跌价准备	账面价值
开发产品	5,590,819.94	---	5,590,819.94	5,590,819.94	---	5,590,819.94
其他存货	96,000.00	---	96,000.00	96,000.00	---	96,000.00
合计	5,686,819.94	---	5,686,819.94	5,686,819.94	---	5,686,819.94

##### 2. 存货期末余额含有借款费用资本化金额的说明

存货项目名称	期初余额	本期增加	本期减少		期末余额	本期确认资本化金额的资本化率(%)
			出售减少	其他减少		
北京阳光上东项目	108,195.80	---	---	---	108,195.80	不适用
合计	108,195.80	---	---	---	108,195.80	

##### 3. 开发产品

项目名称	竣工时间	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	利息资本化累计金额	其中：本期利息资本化金额
北京阳光上东项目	2004 年-2014 年	5,590,819.94	---	---	5,590,819.94	108,195.80	---
合计		5,590,819.94	---	---	5,590,819.94	108,195.80	---

#### 注释6. 其他流动资产

##### 1. 其他流动资产分项列示

项目	期末余额	期初余额
待抵扣增值税进项税额	365,078.50	643,911.29
合计	365,078.50	643,911.29

**注释7. 长期股权投资**

被投资单位	期初余额	本期增减变动							期末余额	减值准备期末余额	
		追加投资	减少投资	权益法确认的投资损益	其他综合收益调整	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											
上海银河宾馆有限公司（以下简称“上海银河宾馆”）	423,439,359.34	---	---	-1,411,063.77	---	---	---	-75,514,945.09	---	346,513,350.48	75,514,945.09
小计	423,439,359.34	---	---	-1,411,063.77	---	---	---	-75,514,945.09	---	346,513,350.48	75,514,945.09
二. 联营企业											
沈阳世达物流有限责任公司（以下称“沈阳世达”）	79,313,740.04	---	---	127,842.21	---	---	---	---	---	79,441,582.25	---
天津友谊新资商贸有限公司（以下称“友谊新资”）	96,600,953.76	---	---	-8,715,475.53	---	---	---	---	---	87,885,478.23	---
天津光明新丽商贸有限公司（以下称“光明新丽”）	143,629,816.14	---	---	-4,203,941.86	---	---	---	---	---	139,425,874.28	---
天津津汇远景贸易有限公司（以下称“津汇远景”）	83,295,089.50	---	---	-3,765,693.23	---	---	---	---	---	79,529,396.27	---
天津紫金新嘉商贸有限公司（以下称“紫金新嘉”）	84,195,936.70	---	---	-256,235.30	---	---	---	---	---	83,939,701.40	---
北京瑞景阳光物业管理有限公司（以下称“北京瑞景阳光”）	79,519,828.54	---	---	1,764,725.35	---	---	---	---	---	81,284,553.89	---
小计	566,555,364.68	---	---	-15,048,778.36	---	---	---	---	---	551,506,586.32	---
合计	989,994,724.02	---	---	-16,459,842.13	---	---	---	-75,514,945.09	---	898,019,936.80	75,514,945.09

长期股权投资说明：

(1) 本公司对友谊新资的持股比例为 10%，但由于本公司在友谊新资董事会中派有 1 名代表并参与对友谊新资财务和经营政策的决策，而友谊新资董事会由 3 名董事组成，所以本公司能够对友谊新资施加重大影响。

(2) 本公司对光明新丽的持股比例为 10%，但由于本公司在光明新丽董事会中派有 1 名代表并参与对光明新丽财务和经营政策的决策，而光明新丽董事会由 3 名董事组成，所以本公司能够对光明新丽施加重大影响。

(3) 本公司对津汇远景的持股比例为 10%，但由于本公司在津汇远景董事会中派有 1 名代表并参与对津汇远景财务和经营政策的决策，而津汇远景董事会由 3 名董事组成，所以本公司能够对津汇远景施加重大影响。

(4) 本公司对紫金新嘉的持股比例为 10%，截止本报告出具日，本公司在紫金新嘉董事会中派有 1 名代表并参与对紫金新嘉财务和经营政策的决策，而紫金新嘉董事会由 3 名董事组成，所以本公司能够对紫金新嘉施加重大影响。

(5) 本公司对北京瑞景阳光的持股比例为 10%，截止本报告出具日，本公司在北京瑞景阳光董事会中派有 1 名代表并参与对北京瑞景阳光财务和经营政策的决策，而北京瑞景阳光董事会由 4 名董事组成，所以本公司能够对北京瑞景阳光施加重大影响。

**注释8. 投资性房地产**

**1. 投资性房地产情况**

项目	房屋建筑物
一. 期初余额	4,330,019,400.00
二. 本期变动	-591,975,000.00
1. 处置减少	-182,676,800.00
2. 处置子公司	-21,290,000.00
3. 公允价值变动	-388,008,200.00
三. 期末余额	3,738,044,400.00

**2. 投资性房地产主要项目情况**

项目	地理位置	建筑面积	报告期租金收入	期末公允价值	期初公允价值	公允价值变动原因
阳光上东及橡树园出租部分	北京市朝阳区东四环北路 6 号阳光上东、北京市海淀区万柳汇通花园 A 楼阳光光华	37,799.15	8,875,104.62	305,496,000.00	488,334,400.00	部分投资性房地产处置减少、公允价值减少
通州阳光新生活广场	北京市通州区翠景北里 1 号楼	29,403.56	43,718,196.32	616,510,000.00	616,510,000.00	
建设路阳光新生活广场	四川省成都市成华区阳光新生活广场	74,612.08	48,207,095.80	592,780,000.00	592,780,000.00	

项目	地理位置	建筑面积	报告期租金收入	期末公允价值	期初公允价值	公允价值变动原因
成都阳光新业中心	四川省成都市锦江区一环路东五段 55 号	125,210.59	47,534,145.27	933,638,400.00	1,000,795,000.00	部分投资性房地产处置减少、公允价值减少
上海新业中心主楼	上海市长宁区中山西路 888 号 1 幢	45,859.87	107,509.73	1,144,700,000.00	1,440,000,000.00	公允价值减少
北辰阳光新生活	天津市北辰区京津公路西	27,470.67	10,444,086.16	144,920,000.00	160,600,000.00	公允价值减少
天津万东花园	天津市河东区顺航路	2,368.47	1,166,377.54	---	21,290,000.00	股权处置减少
阳光丽景车位	北京市西城区黄寺大街 23 号院	209.28	62,369.18	---	9,710,000.00	部分投资性房地产处置减少、公允价值减少
合计		342,933.67	160,114,884.62	3,738,044,400.00	4,330,019,400.00	

### 3. 投资性房地产的说明

- (1) 2022 年度，本公司因出售商铺等使投资性房地产减少 182,676,800.00 元；
- (2) 2022 年度，本公司因处置股权使投资性房地产减少 21,290,000.00 元；
- (3) 2022 年度，投资性房地产公允价值变动，对本公司当期损益的影响金额为 -388,008,200.00 元；
- (4) 2022 年 12 月 31 日，账面价值约为 2,196,860,000.00 元的房屋及土地使用权作为抵押及质押借款（附注五/注释 16、注释 25、注释 50、附注十一/（一）.2）的抵押物。

### 注释9. 固定资产

项目	期末余额	期初余额
固定资产	43,682,559.39	54,244,374.85
固定资产清理	---	41,441.16
合计	43,682,559.39	54,285,816.01

注：上表中的固定资产是指扣除固定资产清理后的固定资产。

#### （一）固定资产

##### 1. 固定资产情况

项目	房屋及建筑物	运输工具	电子及办公设备	合计
一. 账面原值				
1. 期初余额	56,019,989.69	3,537,537.01	7,358,388.38	66,915,915.08
2. 本期增加金额	1,565,638.37	395,966.27	167,264.15	2,128,868.79
购置	---	395,966.27	167,264.15	563,230.42
其他增加	1,565,638.37	---	---	1,565,638.37
3. 本期减少金额	10,019,989.69	---	1,143,563.92	11,163,553.61
处置或报废	---	---	577,561.94	577,561.94

项目	房屋及建筑物	运输工具	电子及办公设备	合计
转入存货	10,019,989.69	---	---	10,019,989.69
处置子公司	---	---	566,001.98	566,001.98
4. 期末余额	47,565,638.37	3,933,503.28	6,382,088.61	57,881,230.26
二. 累计折旧				
1. 期初余额	2,924,604.63	3,360,660.16	6,386,275.44	12,671,540.23
2. 本期增加金额	3,068,493.52	18,807.99	353,719.48	3,441,020.99
本期计提	3,068,493.52	18,807.99	353,719.48	3,441,020.99
3. 本期减少金额	834,049.23	---	1,079,841.12	1,913,890.35
处置或报废	---	---	548,683.84	548,683.84
转入存货	834,049.23	---	---	834,049.23
处置子公司	---	---	531,157.28	531,157.28
4. 期末余额	5,159,048.92	3,379,468.15	5,660,153.80	14,198,670.87
三. 减值准备				
1. 期初余额	---	---	---	---
2. 本期增加金额	---	---	---	---
3. 本期减少金额	---	---	---	---
4. 期末余额	---	---	---	---
四. 账面价值				
1. 期末账面价值	42,406,589.45	554,035.13	721,934.81	43,682,559.39
2. 期初账面价值	53,095,385.06	176,876.85	972,112.94	54,244,374.85

## 2. 通过经营租赁租出的固定资产

项目	期末账面价值
房屋及建筑物	42,406,589.45
合计	42,406,589.45

## 3. 期末未办妥产权证书的固定资产

项目	账面价值	未办妥产权证书的原因
房屋及建筑物	42,406,589.45	办理产权较困难
合计	42,406,589.45	

## (二) 固定资产清理

项目	期末余额	期初余额
电子及办公设备	---	41,441.16
合计	---	41,441.16

## 注释10. 使用权资产

项目	房屋及建筑物
一. 账面原值	
1. 期初余额	80,427,709.06

项目	房屋及建筑物
2. 本期增加金额	6,096,988.58
租赁	6,096,988.58
3. 本期减少金额	5,538,525.77
租赁到期	5,538,525.77
4. 期末余额	80,986,171.87
二. 累计折旧	
1. 期初余额	11,975,931.89
2. 本期增加金额	12,199,751.08
本期计提	12,199,751.08
3. 本期减少金额	5,538,525.77
租赁到期	5,538,525.77
4. 期末余额	18,637,157.20
三. 减值准备	
1. 期初余额	---
2. 本期增加金额	---
3. 本期减少金额	---
4. 期末余额	---
四. 账面价值	
1. 期末账面价值	62,349,014.67
2. 期初账面价值	68,451,777.17

## 注释11. 无形资产

### 1. 无形资产情况

项目	软件
一. 账面原值	
1. 期初余额	4,198,752.52
2. 本期增加金额	346,396.22
购置	346,396.22
3. 本期减少金额	---
4. 期末余额	4,545,148.74
二. 累计摊销	
1. 期初余额	2,917,417.90
2. 本期增加金额	445,103.39
本期计提	445,103.39
3. 本期减少金额	---
4. 期末余额	3,362,521.29
三. 减值准备	

项目	软件
1. 期初余额	---
2. 本期增加金额	---
3. 本期减少金额	---
4. 期末余额	---
四. 账面价值	
1. 期末账面价值	1,182,627.45
2. 期初账面价值	1,281,334.62

## 注释12. 商誉

### 1. 商誉账面原值

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初余额	本期增加		本期减少		期末余额
		企业合并形成	其他	处置	其他	
瑞阳嘉和	13,953,694.00	---	---	---	---	13,953,694.00
北京上东新业商业管理有限公司（以下称“上东新业”）	394,956.15	---	---	---	---	394,956.15
合计	14,348,650.15	---	---	---	---	14,348,650.15

### 2. 商誉减值准备

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初余额	本期增加		本期减少		期末余额
		计提	其他	处置	其他	
瑞阳嘉和	13,953,694.00	---	---	---	---	13,953,694.00
北京上东新业商业管理有限公司（以下称“上东新业”）	394,956.15	---	---	---	---	394,956.15
合计	14,348,650.15	---	---	---	---	14,348,650.15

## 注释13. 长期待摊费用

项目	期初余额	本期增加额	本期摊销额	其他减少额	期末余额
租入房屋装修费	1,591,867.55	407,194.76	554,526.12	---	1,444,536.19
合计	1,591,867.55	407,194.76	554,526.12	---	1,444,536.19

## 注释14. 递延所得税资产和递延所得税负债

### 1. 未经抵销的递延所得税资产

项目	期末余额		期初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	219,953.47	55,076.80	95,115.16	23,778.78
内部交易未实现利润	42,447,507.08	10,611,876.77	51,535,298.73	12,883,824.18
预提税金	73,673,814.84	18,418,453.71	85,011,982.70	21,252,995.68
其他	214,228.72	53,557.18	217,218.09	54,303.58
合计	116,555,504.11	29,138,964.46	136,859,614.68	34,214,902.22

## 2. 未经抵销的递延所得税负债

项目	期末余额		期初余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
非同一控制企业合并资产评估增值	88,632,688.00	22,158,172.00	88,632,688.00	22,158,172.00
资本化利息	106,767,630.00	26,691,907.50	106,767,630.00	26,691,907.50
投资性房地产公允价值计量的会计基础与计税基础差异	1,358,169,296.04	339,542,324.01	1,795,040,224.32	448,760,056.08
直线法确认租金收入	10,177,771.16	2,544,442.80	10,091,328.04	2,522,832.01
合计	1,563,747,385.20	390,936,846.31	2,000,531,870.36	500,132,967.59

## 3. 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

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	19,048,711.60	10,090,252.86	34,214,902.22	---
递延所得税负债	19,048,711.60	371,888,134.71	34,214,902.22	465,918,065.37

## 4. 未确认递延所得税资产明细

项目	期末余额	期初余额
资产减值准备	34,288,394.07	25,128,725.39
预计负债	18,632,785.36	18,114,623.88
可抵扣亏损	710,653,870.18	619,455,723.46
合计	763,575,049.61	662,699,072.73

## 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

年份	期末余额	期初余额	备注
2022 年度	---	71,690,384.86	
2023 年度	206,760,626.38	190,602,922.55	
2024 年度	138,848,498.70	112,754,176.10	
2025 年度	121,873,476.96	129,924,168.06	
2026 年度	127,261,778.52	114,484,071.89	
2027 年度	115,909,489.62	---	
合计	710,653,870.18	619,455,723.46	

## 注释15. 其他非流动资产

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
阳光丽景 9 号楼底商	---	---	---	1,565,638.37	---	1,565,638.37
预付软件款	965,180.96	---	965,180.96	934,713.98	---	934,713.98
合计	965,180.96	---	965,180.96	2,500,352.35	---	2,500,352.35

## 注释16. 短期借款

### 1. 短期借款分类

项目	期末余额	期初余额
抵押借款	9,900,000.00	---
未到期应付利息	11,797.50	---
合计	9,911,797.50	---

短期借款分类的说明：

(1) 2022 年 12 月 31 日，短期抵押借款 9,900,000.00 元，系由本公司控股子公司天津津北持有的投资性房地产（附注五/注释 8、附注十一/（一）.2）作为抵押。

## 注释17. 应付账款

项目	期末余额	期初余额
应付工程款及物业服务款	47,126,805.54	35,068,053.02
应付日常维护及其他款	13,119,118.86	11,317,308.80
合计	60,245,924.40	46,385,361.82

### 1. 应付账款说明

(1) 2022 年 12 月 31 日，账龄超过一年的应付账款为 30,259,258.09 元（2021 年 12 月 31 日：27,600,274.63 元），主要待支付的应付工程款和其他款。

(2) 应付账款中关联方款项详见附注十、关联方及关联交易（五）. 关联方交易 7. 关联方应收应付款项。

## 注释18. 预收款项

### 1. 预收款项情况

项目	期末余额	期初余额
预收租金及其他	32,643,339.14	39,056,418.99
合计	32,643,339.14	39,056,418.99

### 2. 账龄超过一年的重要预收款项

单位名称	期末余额	未偿还或结转原因
北京盛世鸿基资产管理有限公司	6,097,868.50	一次性收租金款
合计	6,097,868.50	

## 注释19. 合同负债

### 1. 合同负债情况

项目	期末余额	期初余额
开发项目预收款项	1,719,285.71	13,225,348.59
合计	1,719,285.71	13,225,348.59

## 2. 开发项目预收款项情况

项目名称	期末余额	期初余额	竣工时间	预售比例 (%)
北京阳光上东项目	1,714,285.71	13,225,348.59	2014 年	不适用
成都锦尚九眼桥项目	5,000.00	---	2014 年	不适用
合计	1,719,285.71	13,225,348.59		

## 注释20. 应付职工薪酬

### 1. 应付职工薪酬列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
短期薪酬	3,839,645.21	46,140,256.67	45,027,680.17	4,952,221.71
离职后福利-设定提存计划	87,357.70	3,560,194.89	2,435,811.24	1,211,741.35
合计	3,927,002.91	49,700,451.56	47,463,491.41	6,163,963.06

### 2. 短期薪酬列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
工资、奖金、津贴和补贴	3,755,709.56	38,860,500.87	37,908,617.40	4,707,593.03
职工福利费	---	1,842,047.26	1,842,047.26	---
社会保险费	3,616.32	2,145,462.06	1,964,435.15	184,643.23
其中：基本医疗保险费	1,222.23	2,012,408.29	1,857,292.76	156,337.76
工伤保险费	2,394.09	69,602.89	44,309.51	27,687.47
生育保险费	---	63,450.88	62,832.88	618.00
住房公积金	---	2,964,673.52	2,964,673.52	---
工会经费和职工教育经费	80,319.33	327,572.96	347,906.84	59,985.45
合计	3,839,645.21	46,140,256.67	45,027,680.17	4,952,221.71

### 3. 设定提存计划列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
基本养老保险	84,748.10	3,488,095.40	2,389,597.88	1,183,245.62
失业保险费	2,609.60	72,099.49	46,213.36	28,495.73
合计	87,357.70	3,560,194.89	2,435,811.24	1,211,741.35

## 注释21. 应交税费

税费项目	期末余额	期初余额
增值税	1,252,257.21	5,562,134.05
城市维护建设税	77,789.22	307,119.35
企业所得税	14,451,428.41	41,217,213.50
个人所得税	420,987.75	522,517.45
土地增值税	109,229,341.53	117,758,133.96
房产税	1,519,576.22	3,898,059.47
其他	207,109.66	3,880.18
合计	127,158,490.00	169,269,057.96

## 注释22. 其他应付款

项目	期末余额	期初余额
应付利息	---	---
应付股利	20,756,165.85	20,756,165.85
其他应付款	403,149,682.87	259,549,503.73
合计	423,905,848.72	280,305,669.58

注：上表中其他应付款指扣除应付利息、应付股利后的其他应付款。

### (一) 应付股利

项目	期末余额	期初余额
普通股股利	1,545,459.19	1,545,459.19
应付少数股东股利	19,210,706.66	19,210,706.66
合计	20,756,165.85	20,756,165.85

### (二) 其他应付款

#### 1. 按款项性质列示的其他应付款

款项性质	期末余额	期初余额
应付公司往来款项	42,912,389.07	43,003,107.51
应付租赁保证金	30,518,561.32	31,597,234.96
应付已代收契税、公共维修基金、产权代办费等款项	2,771,222.03	1,833,991.97
关联方借款本金及利息	316,946,805.56	181,120,833.85
其他	10,000,704.89	1,994,335.44
合计	403,149,682.87	259,549,503.73

#### 2. 其他应付款说明

(1) 截止 2022 年 12 月 31 日，账龄超过一年的其他应付款为 248,485,337.62 元（2021 年 12 月 31 日：235,953,816.23 元），主要为关联方本金及利息、应付单位往来款和应付租赁保证金。

(2) 其他应付款中关联方款项详见附注十、关联方及关联交易（五）. 关联方交易 7. 关联方应收应付款项。

## 注释23. 一年内到期的非流动负债

项目	期末余额	期初余额
一年内到期的长期借款	74,200,000.00	314,780,000.00
一年内到期的长期借款利息	4,313,948.79	1,766,910.18
一年内到期的长期应付款	1,028,002.75	954,949.14
一年内到期的租赁负债	9,067,277.48	8,128,614.93
合计	88,609,229.02	325,630,474.25

#### 注释24. 其他流动负债

项目	期末余额	期初余额
待转销项税	85,714.29	661,267.43
合计	85,714.29	661,267.43

#### 注释25. 长期借款

借款类别	期末余额	期初余额
保证+抵押+质押	364,040,000.00	623,820,000.00
抵押借款	134,000,000.00	189,000,000.00
减：一年内到期的长期借款	74,200,000.00	314,780,000.00
合计	423,840,000.00	498,040,000.00

#### 长期借款说明：

(1) 2022 年 12 月 31 日，长期抵押借款 134,000,000.00 元，系由本公司控股子公司瑞阳嘉和、成都紫瑞持有的投资性房地产（附注五/注释 8、附注十一/（一）.2）作为抵押。

(2) 2022 年 12 月 31 日，长期保证、抵押及质押借款 364,040,000.00 元，系由本公司及本公司控制子公司成都锦尚提供保证、成都锦尚持有的投资性房地产（附注五/注释 8、附注十一/（一）.2）作为抵押，并由控股子公司成都上东以保证金 2,000 万元及其孳息作为保证金提供质押。

#### 注释26. 租赁负债

项目	期末余额	期初余额
1 年以内	11,671,954.32	11,161,978.96
1-2 年	11,353,989.36	8,400,000.00
2-3 年	9,000,000.00	9,000,000.00
3-4 年	9,000,000.00	9,000,000.00
4-5 年	9,000,000.00	9,000,000.00
5 年以上	13,500,000.00	22,500,000.00
租赁付款额总额小计	63,525,943.68	69,061,978.96
减：未确认融资费用	8,900,625.88	11,270,545.95
租赁付款额现值小计	54,625,317.80	57,791,433.01
减：一年内到期的租赁负债	9,067,277.48	8,128,614.93
合计	45,558,040.32	49,662,818.08

1. 本期确认租赁负债利息费用 2,816,840.13 元。

2. 租赁负债中关联方款项详见附注十、关联方及关联交易（五）. 关联方交易 7. 关联方应收应付款项。

#### 注释27. 长期应付款

项目	期末余额	期初余额
长期应付款	48,370,654.06	49,398,656.81
专项应付款	---	---
合计	48,370,654.06	49,398,656.81

注：上表中长期应付款指扣除专项应付款后的长期应付款。

### （一）长期应付款

#### 1. 长期应付款分类

款项性质	期末余额	期初余额
应付少数股东固定利润	49,398,656.81	50,353,605.95
减：一年内到期的长期应付款	1,028,002.75	954,949.14
合计	48,370,654.06	49,398,656.81

#### 2. 长期应付款的说明

天津市宏鹏实业有限公司（以下称“天津宏鹏实业”）为持有本公司之子公司天津津北阳光新生活购物广场有限公司（以下称“津北阳光”）10%股权的少数股东，每年自津北阳光取得固定利润分成，天津宏鹏实业不参与津北阳光经营管理，也不承担因津北阳光管理不善所产生的损失。于2022年12月31日，经折现后的少数股东利润分成49,398,656.81元（2021年12月31日：50,353,605.95元）确认为长期应付款，其中一年内到期部分为1,028,002.75元（2021年12月31日：954,949.14元）。

#### 注释28. 预计负债

项目	期末余额	期初余额
诉讼赔偿款	18,632,785.36	18,114,623.88
合计	18,632,785.36	18,114,623.88

预计负债说明：诉讼赔偿款详见附注十一/（二）.1。

#### 注释29. 股本

项目	期初余额	本期变动增（+）减（-）					期末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总数	749,913,309.00	---	---	---	---	---	749,913,309.00

#### 注释30. 资本公积

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价（股本溢价）	498,861,969.00	---	613,274.00	498,248,695.00
其他资本公积	13,032,268.96	---	---	13,032,268.96
合计	511,894,237.96	---	613,274.00	511,280,963.96

资本公积的说明：本公司于2022年8月、9月分别购买子公司北京潮县风度商业管理有限公司20.00%、北京潞城新业商业管理有限公司5.00%的股权。本次交易完成后，本公司持有北京潮县风度商业管理有限公司100.00%、北京潞城新业商业管理有限公司100.00%的股权。购买成本与交易日取得的按新取得的股权比例计算确定应享有子公司自交易日开始持续计算的可辨认净资产份额的差额调减资本公积613,274.00元。

### 注释31. 其他综合收益

项目	期初余额	本期发生额									期末余额
		本期所得税前发生额	减：前期计入其他综合收益当期转入损益	减：前期计入其他综合收益当期转入以摊余成本计量的金融资产	减：套期储备转入相关资产或负债	减：所得税费用	税后归属于母公司	税后归属于少数股东	减：结转重新计量设定受益计划变动额	减：前期计入其他综合收益当期转入留存收益	
一、不能重分类进损益的其他综合收益	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
二、将重分类进损益的其他综合收益	270,165,558.92	-129,350.07	85,108,383.56	---	---	---	-85,216,965.02	-20,768.61	---	---	184,948,593.90
1. 外币报表折算差额	64,245.42	-107,598.27	---	---	---	---	-107,598.27	---	---	---	-43,352.85
2. 其他资产转换为公允价值模式计量的投资性房地产	270,101,313.50	-21,751.80	85,108,383.56	---	---	---	-85,109,366.75	-20,768.61	---	---	184,991,946.75
其他综合收益合计	270,165,558.92	-129,350.07	85,108,383.56	---	---	---	-85,216,965.02	-20,768.61	---	---	184,948,593.90

### 注释32. 盈余公积

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	130,374,067.84	---	---	130,374,067.84
合计	130,374,067.84	---	---	130,374,067.84

### 注释33. 未分配利润

项目	本期	上期
调整前上期末未分配利润	1,497,833,218.49	1,434,567,997.38
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）	---	---
调整后期初未分配利润	1,497,833,218.49	1,434,567,997.38
加：本期归属于母公司所有者的净利润	-384,184,955.86	64,269,140.42
减：提取法定盈余公积	---	1,003,919.31
期末未分配利润	1,113,648,262.63	1,497,833,218.49

### 注释34. 营业收入和营业成本

#### 1. 营业收入、营业成本

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	380,295,265.88	117,809,702.22	566,759,629.55	137,713,290.70
其他业务	899,355.69	2,111.54	795,286.25	394.55
合计	381,194,621.57	117,811,813.76	567,554,915.80	137,713,685.25

#### 2. 合同产生的收入情况

合同分类	本期发生额		
	开发产品销售业务	其他	合计
一、商品类型			
房地产开发产品	204,500,814.95	---	204,500,814.95
商业运营	---	26,161,332.17	26,161,332.17
其他	---	899,355.69	899,355.69
二、按商品转让的时间分类			
在某一时点转让	204,500,814.95	---	204,500,814.95
在某一时段内转让	---	27,060,687.86	27,060,687.86
合计	204,500,814.95	27,060,687.86	231,561,502.81

续：

合同分类	上期发生额		
	开发产品销售业务	其他	合计
一、商品类型			
房地产开发产品	364,064,534.16	---	364,064,534.16
商业运营	---	7,929,955.49	7,929,955.49
其他	---	795,286.25	795,286.25
二、按商品转让的时间分类			
在某一时点转让	364,064,534.16	---	364,064,534.16
在某一时段内转让	---	8,725,241.74	8,725,241.74
合计	364,064,534.16	8,725,241.74	372,789,775.90

#### 3. 履约业务的说明

销售商品合同：本公司与客户之间的销售商品合同主要为商品房销售的履约义务。本公司以控制权转移时点确认收入：开发产品完工并验收合格；签订具有法律约束力的销售合同，履行了销售合同规定的主要义务；价款已全部取得或虽部分取得，但其余应收款项确信能够收回；已按合同约定的交付期限通知买方并在规定时间内办理完商品房实物移交手续，若买方未在规定的时间内办理完成商品房实物移交手续且无正当理由的，在通知所

规定的时限结束后的次日，按合同约定视同已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购买方。

提供劳务合同：本公司与客户之间的提供服务合同主要包含商务运营等服务，由于本公司履约的同时客户即取得并消耗本公司履约所带来的经济利益，本公司将其作为在某一时段内履行的履约义务，按照履约进度确认收入，履约进度不能合理确定时，本公司已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

#### 4. 主营业务收入和主营业务成本

项目	本期发生额		上期发生额	
	主营业务收入	主营业务成本	主营业务收入	主营业务成本
开发产品销售业务	204,500,814.95	62,008,154.51	364,064,534.16	91,641,676.55
物业租赁业务	149,633,118.76	34,335,489.06	194,765,139.90	39,377,800.83
商业运营	26,161,332.17	21,466,058.65	7,929,955.49	6,693,813.32
合计	380,295,265.88	117,809,702.22	566,759,629.55	137,713,290.70

#### 5. 主营业务收入前五名项目

项目	本期发生额	上期发生额
阳光上东项目	197,869,894.11	335,091,119.45
成都九眼桥商业项目	47,190,324.70	71,057,218.00
成都 AZ-town 项目	48,207,095.80	47,594,604.26
通州瑞都商业项目	43,718,196.32	45,463,694.46
阳光丽景项目	---	32,781,571.01
北京 878 商务中心	15,733,122.89	---
合计	352,718,633.82	531,988,207.18

#### 注释35. 税金及附加

项目	本期发生额	上期发生额
房产税	18,592,415.09	24,771,313.06
土地增值税	38,695,749.14	61,339,047.63
其他	3,770,189.24	4,289,551.41
合计	61,058,353.47	90,399,912.10

#### 注释36. 销售费用

项目	本期发生额	上期发生额
物业管理及维修费	---	26,767.00
广告营销费	1,939,381.18	3,144,087.84
职工薪酬	8,447,206.34	7,769,427.41
资产折旧及摊销	6,108.48	4,531.73

项目	本期发生额	上期发生额
办公及差旅费	716,572.21	249,965.84
销售代理费	8,611,033.38	15,651,703.60
其他	221,257.30	43,495.15
合计	19,941,558.89	26,889,978.57

#### 注释37. 管理费用

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	38,615,880.16	40,577,859.34
中介机构服务费	10,864,746.97	19,107,286.45
办公及差旅费	5,535,252.85	7,898,170.55
租赁费	2,139,480.24	1,532,079.35
资产折旧及摊销	5,206,399.83	5,504,577.26
其他	1,040,699.12	1,020,354.09
合计	63,402,459.17	75,640,327.04

#### 注释38. 财务费用

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	66,364,926.34	80,209,716.74
减：利息收入	435,655.69	1,049,551.82
汇兑损益	-419,367.71	109,983.20
其他	86,347.87	697,245.85
合计	65,596,250.81	79,967,393.97

#### 注释39. 其他收益

##### 1. 其他收益明细情况

产生其他收益的来源	本期发生额	上期发生额
政府补助	12,781,585.30	236,246.32
债务重组收益	1,187,306.33	---
其他	170,857.38	120,460.07
合计	14,139,749.01	356,706.39

#### 注释40. 投资收益

##### 1. 投资收益明细情况

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	-16,459,842.13	10,935,529.15
处置子公司产生的投资收益	167,806.73	---
合计	-16,292,035.40	10,935,529.15

#### 注释41. 公允价值变动收益

产生公允价值变动收益的来源	本期发生额	上期发生额
按公允价值计量的投资性房地产	-411,840,825.95	-30,000,000.00
合计	-411,840,825.95	-30,000,000.00

#### 注释42. 信用减值损失

项目	本期发生额	上期发生额
坏账损失	-15,191,415.67	-6,634,848.25
合计	-15,191,415.67	-6,634,848.25

#### 注释43. 资产减值损失

项目	本期发生额	上期发生额
长期股权投资减值损失	-75,514,945.09	---
合计	-75,514,945.09	---

#### 注释44. 资产处置收益

项目	本期发生额	上期发生额
固定资产处置利得或损失	-7,118.25	110,156.99
合计	-7,118.25	110,156.99

#### 注释45. 营业外收入

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
处理非流动资产利得	---	55,610.31	---
无法支付的债务	---	21,556,735.54	---
罚款、违约金和补偿款项	1,533,241.90	423,186.51	1,533,241.90
其他	110,865.09	2,331.14	110,865.09
合计	1,644,106.99	22,037,863.50	1,644,106.99

#### 注释46. 营业外支出

项目	本期发生额	上期发生额	计入本期非经常性损益的金额
非流动资产清理损失合计	57,024.56	430,508.51	57,024.56
其中：固定资产清理损失	57,024.56	430,508.51	57,024.56
诉讼赔偿款	518,161.48	18,114,623.88	518,161.48
滞纳金	8,408,541.43	---	8,408,541.43
罚款支出	---	1,028.45	---
其他	37,853.63	815,061.50	37,853.63
合计	9,021,581.10	19,361,222.34	9,021,581.10

## 注释47. 所得税费用

### 1. 所得税费用表

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	9,384,128.30	7,548,159.11
递延所得税费用	-85,656,726.25	44,026,911.57
合计	-76,272,597.95	51,575,070.68

### 2. 会计利润与所得税费用调整过程

项目	本期发生额
利润总额	-458,699,879.99
按法定税率计算的所得税费用	-114,674,969.98
子公司适用不同税率的影响	-360,936.52
调整以前期间所得税的影响	-1,608,553.72
非应税收入的影响	4,114,960.54
不可抵扣的成本、费用和损失影响	2,201,917.31
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-16,145,266.29
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	50,200,250.71
所得税费用	-76,272,597.95

## 注释48. 现金流量表附注

### 1. 收到其他与经营活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
受限资金减少	---	103,140.22
收到的其他往来款	6,235,414.56	9,008,420.80
政府补助	12,942,469.27	236,246.32
利息收入	435,995.90	1,049,551.82
员工借款	40,001.00	---
其他	705,903.27	5,516,659.93
合计	20,359,784.00	15,914,019.09

### 2. 支付其他与经营活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
支付深圳市宁达往来款	---	70,000,000.00
日常付现的管理费用	15,153,602.67	33,605,570.91
日常付现的销售费用	12,672,570.05	21,716,487.60
支付的租赁押金或保证金	4,333,823.66	5,623,151.14
其他单位暂付款项	1,849,741.56	959,519.93
员工借款	96,927.39	279,634.35
其他	5,633.43	---
合计	34,112,298.76	132,184,363.93

### 3. 支付的其他与投资活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
支付其他与投资活动有关的往来款	1,000,000.00	---
合计	1,000,000.00	---

### 4. 收到其他与筹资活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
昆仑信托退回保证金	---	3,000,000.00
收到的公司往来款	170,000,000.00	194,300,000.00
受限资金减少	547,436.18	---
合计	170,547,436.18	197,300,000.00

### 5. 支付其他与筹资活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
偿付少数股东保底分成	4,838,872.50	4,608,450.00
支付的公司往来款	---	195,002,700.00
京基集团	45,000,000.00	130,000,000.00
筹资相关的受限货币资金变动额	71,231.28	21,628,720.19
关联方往来	---	1,200,000.00
租赁租金	7,804,928.71	11,410,510.00
手续费	---	1,193,334.00
合计	57,715,032.49	365,043,714.19

## 注释49. 现金流量表补充资料

### 1. 现金流量表补充资料

项目	本期金额	上期金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量		
净利润	-382,427,282.04	82,812,733.63
加：信用减值损失	15,191,415.67	6,634,848.25
资产减值准备	75,514,945.09	---
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	3,441,020.99	3,706,591.43
使用权资产折旧	12,199,751.08	11,975,931.89
无形资产摊销	445,103.39	462,223.25
长期待摊费用摊销	554,526.12	1,086,853.85
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)	7,118.25	-110,156.99
固定资产报废损失(收益以“—”号填列)	57,024.56	374,898.20
公允价值变动损失(收益以“—”号填列)	411,840,825.95	30,000,000.00
财务费用(收益以“—”号填列)	66,364,926.34	80,209,716.74
投资损失(收益以“—”号填列)	16,292,035.40	-10,935,529.15

项目	本期金额	上期金额
递延所得税资产减少（增加以“－”号填列）	-10,090,252.86	---
递延所得税负债增加（减少以“－”号填列）	-94,029,930.66	29,124,771.46
存货的减少（增加以“－”号填列）	---	67,738,628.44
经营性应收项目的减少（增加以“－”号填列）	-147,649,103.38	204,516,390.96
经营性应付项目的增加（减少以“－”号填列）	191,752,223.88	-293,330,667.78
其他	---	---
经营活动产生的现金流量净额	159,464,347.78	214,267,234.18
<b>2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动</b>		
债务转为资本	---	---
一年内到期的可转换公司债券	---	---
当期新增使用权资产	---	---
<b>3. 现金及现金等价物净变动情况</b>		
现金的期末余额	28,741,836.89	94,280,356.15
减：现金的期初余额	94,280,356.15	227,081,862.89
加：现金等价物的期末余额	---	---
减：现金等价物的期初余额	---	---
现金及现金等价物净增加额	-65,538,519.26	-132,801,506.74

## 2. 本期收到的处置子公司的现金净额

项目	本期金额
本期处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	15,879,684.43
其中：天津阳光瑞业商业管理有限公司	15,879,684.43
减：丧失控制权日子公司持有的现金及现金等价物	448,689.44
其中：天津阳光瑞业商业管理有限公司	448,689.44
处置子公司收到的现金净额	15,430,994.99

## 3. 与租赁相关的总现金流出

本期与租赁相关的总现金流出为人民币 7,804,928.71 元（上期：人民币 11,410,510.00 元）。

## 4. 现金和现金等价物的构成

项目	期末余额	期初余额
一、现金	28,741,836.89	94,280,356.15
其中：库存现金	---	948.53
可随时用于支付的银行存款	28,741,836.89	94,278,276.02
可随时用于支付的其他货币资金	---	1,131.60
二、现金等价物	---	---
其中：三个月内到期的债券投资	---	---
三、期末现金及现金等价物余额	28,741,836.89	94,280,356.15

### 注释50. 所有权或使用权受到限制的资产

项目	余额	受限原因
货币资金	24,451,809.98	其中 2,799,294.69 元为按揭贷款保证金,500,000.00 元为经营性项目保证金,1,034,971.38 元为资金监管账户,20,117,543.91 为质押保证金
投资性房地产	2,196,860,000.00	用于抵押及质押借款及一年内到期的抵押及质押借款的抵押物
合计	2,221,311,809.98	

### 注释51. 外币货币性项目

#### 1. 外币货币性项目

项目	期末外币余额	折算汇率	期末折算人民币余额
货币资金			
其中:美元	524,153.19	6.9646	3,650,517.31

### 注释52. 政府补助

#### 1. 政府补助基本情况

政府补助种类	本期发生额	计入当期损益的金额	备注
计入递延收益的政府补助	---	---	
计入其他收益的政府补助	12,781,585.30	12,781,585.30	详见附注五注释 39
合计	12,781,585.30	12,781,585.30	

## 六、合并范围的变更

### (一) 处置子公司

#### 1. 单次处置对子公司投资并丧失控制权

子公司名称	股权处置价款	股权处置比例 (%)	股权处置方式	丧失控制权的时点	丧失控制权时点的确定依据	处置价款与处置投资对应的合并财务报表层面享有该子公司净资产份额的差额
天津阳光瑞业商业管理有限公司	15,879,684.43	100.00	转让	2022/10/31	控制权转移	167,806.73

续:

子公司名称	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
天津阳光瑞业商业管理有限公司	---	---	---	---	---	3,908,284.70

#### (二) 其他原因的合并范围变动

名称	变更原因
北京新业阳光商业管理有限公司	注销
北京瑞景阳光商业管理有限公司	注销
北京新瑞新业企业管理有限公司	注销
北京涿县风度商业管理有限公司	注销

## 七、在其他主体中的权益

### (一) 在子公司中的权益

#### 1. 企业集团的主要构成

主要子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		取得方式
				直接(%)	间接(%)	
北京星泰房地产开发有限公司 (以下称“北京星泰”)	北京市	北京市	商品房销售及商业运营	56.24	43.76	设立或投资
北京首创风度房地产开发有限责任公司 (以下称“首创风度”)	北京市	北京市	物业租赁	91.67	8.33	设立或投资
北京艺力设计工程有限公司 (以下称“北京艺力”)	北京市	北京市	建筑装饰工程设计	90.00	10.00	非同一控制下企业合并
上东新业	北京市	北京市	物业租赁及商业运营	85.00	15.00	非同一控制下企业合并
瑞阳嘉和	北京市	北京市	物业租赁及商业运营	51.00	---	非同一控制下企业合并
北京瑞丰阳光投资有限公司 (以下称“瑞丰阳光”)	北京市	北京市	投资管理	100.00	---	设立或投资
津北阳光	天津市	天津市	物业租赁	---	90.00	非同一控制下企业合并
成都紫瑞新丽商贸有限公司 (以下简称“成都紫瑞”)	成都市	成都市	物业租赁及商业运营	---	55.00	设立或投资
成都锦尚置业有限公司(以下简称“成都锦尚”)	成都市	成都市	物业租赁及商业运营	---	71.00	资产购买

#### 2. 重要的非全资子公司

子公司名称	少数股东持股比例(%)	本期归属于少数股东损益	本期向少数股东宣告分派的股利	期末少数股东权益余额
成都锦尚	29.00	-13,468,937.49	---	77,658,814.07
瑞阳嘉和	49.00	5,271,193.23	---	149,399,813.09
成都紫瑞	45.00	9,955,418.08	---	259,597,679.24

#### 3. 重要非全资子公司的主要财务信息

项目	期末余额		
	成都锦尚	瑞阳嘉和	成都紫瑞
流动资产	8,842,420.81	9,019,124.08	142,080,928.67
非流动资产	980,860,213.02	657,537,630.02	593,303,558.77
资产合计	989,702,633.83	666,556,754.10	735,384,487.44
流动负债	667,655,774.72	193,175,932.29	30,786,388.92
非流动负债	54,257,844.93	168,483,242.61	127,715,270.32
负债合计	721,913,619.65	361,659,174.90	158,501,659.24
营业收入	47,190,324.70	37,850,341.04	45,528,978.28
净利润	-46,444,612.04	10,757,537.21	22,123,151.28
综合收益总额	-46,516,227.94	10,757,537.21	22,123,151.28
经营活动产生的现金流量净额	-8,486,383.39	44,242,930.77	14,091,793.77

续：

项目	期初余额		
	成都锦尚	瑞阳嘉和	成都紫瑞
流动资产	19,958,963.46	5,637,205.09	135,256,715.83
非流动资产	1,048,061,805.01	659,956,752.55	593,264,283.51
资产合计	1,068,020,768.47	665,593,957.64	728,520,999.34
流动负债	689,193,939.45	161,058,002.53	36,471,336.78
非流动负债	64,521,586.90	210,395,913.12	137,289,985.64
负债合计	753,715,526.35	371,453,915.65	173,761,322.42
营业收入	71,057,218.00	41,195,726.13	46,520,068.63
净利润	7,066,198.94	14,375,448.26	21,000,946.37
综合收益总额	6,318,424.58	14,375,448.26	21,000,946.37
经营活动产生的现金流量净额	169,787,187.15	42,978,906.99	22,185,938.75

## (二) 在合营安排或联营企业中的权益

### 1. 重要的合营企业

合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		会计处理方法
				直接	间接	
上海银河宾馆	上海市	上海市	住宿、宾馆、商场	---	50.00	权益法

### 2. 重要合营企业的主要财务信息

项目	期末余额/本期发生额	期初余额/上期发生额
	上海银河宾馆	上海银河宾馆
流动资产	839,865,552.76	839,426,744.30
其中：现金和现金等价物	2,128,780.13	1,774,151.10
非流动资产	2,338,370.76	2,339,670.91
资产合计	842,203,923.52	841,766,415.21
流动负债	30,778,474.89	28,112,794.47
非流动负债	204,003,873.10	203,409,917.67
负债合计	234,782,347.99	231,522,712.14
净资产	607,421,575.53	610,243,703.07
本公司持股比例	50.00%	50.00%
按持股比例计算的净资产份额	303,710,787.77	305,121,851.54
调整事项		
—商誉	42,802,562.23	118,317,507.32
对合营企业权益投资的账面价值	346,513,350.00	423,439,358.86
营业收入	166,540.25	170,956.88
财务费用	-3,159.85	-1,681.90
所得税费用	595,255.43	595,255.00
净利润	-2,822,127.54	-2,561,873.46
其他综合收益	---	---
综合收益总额	-2,822,127.54	-2,561,873.46
企业本期收到的来自合营企业的股利	---	---

其他说明：本公司以合营企业合并财务报表中归属于母公司的金额为基础，按持股比例计算资产份额。合营企业合并财务报表中的金额考虑了取得投资时合营企业可辨认资产和负债的公允价值以及统一会计政策的影响。

### 3. 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

项目	期末余额/本期发生额	期初余额/上期发生额
联营企业投资账面价值合计	551,506,586.32	566,555,364.68
下列各项按持股比例计算的合计数		
净利润	-151,475,655.22	97,117,158.75
其他综合收益	---	---
综合收益总额	-151,475,655.22	97,117,158.75

注：净利润和其他综合收益均已考虑取得投资时可辨认资产和负债的公允价值以及统一会计政策的调整影响。

## 八、与金融工具相关的风险披露

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

董事会负责规划并建立本公司的风险管理架构，制定本公司的风险管理政策和相关指引并监督风险管理措施的执行情况。本公司已制定风险管理政策以识别和分析本公司所面临的风险，这些风险管理政策对特定风险进行了明确规定，涵盖了市场风险、信用风险和流动性风险管理等诸多方面。本公司定期评估市场环境及本公司经营活动的变化以决定是否对风险管理政策及系统进行更新。本公司的风险管理由风险管理委员会按照董事会批准的政策开展。风险管理委员会通过与本公司其他业务部门的紧密合作来识别、评价和规避相关风险。本公司内部审计部门就风险管理控制及程序进行定期的审核，并将审核结果上报本公司的审计委员会。本公司通过适当的多样化投资及业务组合来分散金融工具风险，并通过制定相应的风险管理政策减少集中于单一行业、特定地区或特定交易对手的风险。

### （一）信用风险

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

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

本公司其他金融资产包括货币资金、应收账款、其他应收款等，这些金融资产的信用风险源自于交易对手违约，最大信用风险敞口为资产负债表中每项金融资产的账面金额。除附注十一、承诺及或有事项所载本公司作出的财务担保外，本公司没有提供任何其他可能令本公司承受信用风险的担保。

本公司持有的货币资金主要存放于国有控股银行和其他大中型商业银行等金融机构，管理层认为这些商业银行具备较高信誉和资产状况，不存在重大的信用风险，不会产生因对方单位违约而导致的任何重大损失。

作为本公司信用风险资产管理的一部分，本公司利用账龄来和业务性质评估应收账款和其他应收款的减值损失。本公司的应收账款和其他应收款涉及大量客户，账龄信息可以反映这些客户对于应收账款和其他应收款的偿付能力和坏账风险。本公司根据历史数据计算不同账龄期间的历史实际坏账率，并考虑了当前及未来经济状况的预测，如国家 GDP 增速、基建投资总额、国家货币政策等前瞻性信息进行调整得出预期损失率。并考虑上述前瞻性信息进行调整后对于预期信用损失进行合理评估。

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

账龄	账面余额	减值准备
应收账款	18,334,082.85	3,637,369.86
其他应收款	38,470,707.11	25,293,026.44
应收股利	5,577,951.24	5,577,951.24
预计负债	18,632,785.36	—
合计	81,015,526.56	34,508,347.54

于 2022 年 12 月 31 日，本公司对外提供财务担保的金额为 3,830.53 万元，财务担保合同的具体情况参见附注十一/（二）资产负债表日存在的重要或有事项。本公司管理层评估了担保项下相关借款的逾期情况、相关借款人的财务状况及其所处行业的经济形势，认为自该部分财务担保合同初始确认后，相关信用风险未显著增加。因此，本公司按照相当于上述财务担保合同未来 12 个月内预期信用损失的金额计量其减值准备。报告期内，本公司的评估方式与重大假设并未发生变化。根据本公司管理层的评估，相关财务担保无重大预期减值准备。

## （二）流动性风险

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

截止 2022 年 12 月 31 日，本公司金融负债和表外担保项目以未折现的合同现金流量按合同剩余期限列示如下：

项目	期末余额				合计
	一年以内	一到两年	三到五年	五年以上	
短期借款	9,911,797.50	---	---	---	9,911,797.50
应付账款	60,245,924.40	---	---	---	60,245,924.40
其他应付款	403,149,682.87	---	---	---	403,149,682.87
长期借款	78,513,948.79	78,960,000.00	67,100,000.00	277,780,000.00	502,353,948.79
租赁负债	11,671,954.32	11,353,989.36	27,000,000.00	13,500,000.00	63,525,943.68
长期应付款	4,807,000.00	4,807,000.00	14,630,000.00	73,359,000.00	97,603,000.00
合计	568,300,307.88	95,120,989.36	108,730,000.00	364,639,000.00	1,136,790,297.24

### （三）市场风险

#### 1. 汇率风险

本公司的主要经营位于中国境内，主要业务以人民币结算。本公司的外币资产仅为少量外币存款，因此本年度并无重大外汇风险。

截止 2022 年 12 月 31 日，本公司持有的外币金融资产和外币金融负债折算成人民币的金额列示如下：

项目	期末余额
	美元项目
外币金融资产：	
货币资金	3,650,517.31

敏感性分析：截止 2022 年 12 月 31 日，对于本公司美元金融资产，如果人民币对美元升值或贬值 10%，其他因素保持不变，则本公司将减少或增加净利润约 365,051.73 元（2021 年度约 338,197.16 元）。

#### 2. 利率风险

本公司的利率风险主要产生于银行借款。浮动利率的金融负债使本公司面临现金流量利率风险，固定利率的金融负债使本公司面临公允价值利率风险。本公司根据当时的市场环境来决定固定利率及浮动利率合同的相对比例。

本公司财务部门持续监控公司利率水平。利率上升会增加新增带息债务的成本以及本公司尚未付清的以浮动利率计息的带息债务的利息支出，并对本公司的财务业绩产生重大的不利影响，管理层会依据最新的市场状况及时做出调整，这些调整可能是进行利率互换的安排来降低利率风险。

本年度公司无利率互换安排。

截止 2022 年 12 月 31 日，如果以浮动利率计算的借款利率上升或下降 50 个基点，而其他因素保持不变，本公司的净利润会减少或增加约 2,322,700.00 元（2021 年度约 3,827,850.00 元）。

上述敏感性分析假定在资产负债表日已发生利率变动，并且已应用于本公司所有按浮动利率获得的借款。

## 九、公允价值

### （一）以公允价值计量的金融工具

本公司按公允价值三个层次列示了以公允价值计量的金融资产工具于 2022 年 12 月 31 日的账面价值。公允价值整体归类于三个层次时，依据的是公允价值计量时使用的各重要输入值所属三个层次中的最低层次。三个层次的定义如下：

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

第 2 层次：是除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值；

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

第 3 层次：是相关资产或负债的不可观察输入值。

### （二）期末公允价值计量

#### 1. 持续的公允价值计量

项目	期末公允价值			
	第 1 层次	第 2 层次	第 3 层次	合计
非金融资产-投资性房地产				
北京地区物业	---	---	922,006,000.00	922,006,000.00
成都地区物业	---	---	1,526,418,400.00	1,526,418,400.00
上海地区物业	---	---	1,144,700,000.00	1,144,700,000.00
天津地区物业	---	---	144,920,000.00	144,920,000.00
资产合计	---	---	3,738,044,400.00	3,738,044,400.00

本公司以导致各层次之间转换的事项发生日为确认各层次之间转换的时点。本年度无第一层次与第二层次间的转换。

1. 对于投资性房地产，本公司委托外部评估机构深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司（以下称“戴德梁行”）、北京中林资产评估有限公司（以下称“北京中林”）对其公允价值进行评估。所采用的方法主要包括市场比较法、直接资本化法和现金流折现法，所使用的输入值主要包括可比案例价格、租金水平和资本化率等。

(三) 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的敏感性分析

1. 期初与期末账面价值间的调节信息

项目	期初余额	转入第三层次	转出第三层次	当期利得或损失总额			出售	期末余额	对于在报告期末持有的资产，计入损益的当期未实现利得或损失的变动
				计入损益	计入其他综合收益	计入递延所得税负债			
投资性房地产小计	4,330,019,400.00	---	21,290,000.00	-388,008,200.00	---	---	182,676,800.00	3,738,044,400.00	-388,008,200.00
北京地区物业	1,114,554,400.00	---	---	-11,628,200.00	---	---	180,920,200.00	922,006,000.00	-11,628,200.00
成都地区物业	1,593,575,000.00	---	---	-65,400,000.00	---	---	1,756,600.00	1,526,418,400.00	-65,400,000.00
上海地区物业	1,440,000,000.00	---	---	-295,300,000.00	---	---	---	1,144,700,000.00	-295,300,000.00
天津地区物业	181,890,000.00	---	21,290,000.00	-15,680,000.00	---	---	---	144,920,000.00	-15,680,000.00

本公司委托外部独立评估机构戴德梁行、北京中林对本公司投资性房地产的公允价值进行评估。上述估值结果由本公司财务部门进行独立验证及账务处理，并基于经验证的估值结果编制与公允价值有关的披露信息。

第三层次公允价值计量的相关信息如下：

投资性房地产

项目名称	2022年12月31日公允价值	主要业务类型	地区	建筑面积(m <sup>2</sup> )	估值技术	名称	范围	与公允价值之间的关系	可观察/不可观察
天津北辰阳光新生活广场	144,920,000	商业	天津	27,470.67	市场比较法	可比案例价格	12,000-12,600 元/m <sup>2</sup>	可比案例价格越高，公允价值越高	不可观察
						修正系数	0.49-0.55	修正系数越高，公允价值越高	不可观察
						租金水平	52-57 元/m <sup>2</sup> ·月	租金水平越高，公允价值越高	不可观察
					现金流折现法	出租率	100%	出租率越高，公允价值越高	不可观察
						租金上涨幅度	3%	租金上涨幅度越高，公允价值越高	不可观察
						经营成本	年收入 23%	经营成本越高，公允价值越低	不可观察
						贴现率	9.25%	贴现率越高，公允价值越低	不可观察

阳光新业地产股份有限公司  
2022 年度  
财务报表附注

项目名称	2022年12月31日公允价值	主要业务类型	地区	建筑面积(m <sup>2</sup> )	估值技术	名称	范围	与公允价值之间的关系	可观察/不可观察
阳春光华(橡树园)	22,660,000	商业	北京	704.81	市场比较法	可比案例价格	45,351-52,000 元/m <sup>2</sup>	可比案例价格越高,公允价值越高	不可观察
						修正系数	0.92-0.95	修正系数越高,公允价值越高	不可观察
阳光上东(C2会所)	64,560,000	商业	北京	2,982.14	市场比较法	可比案例价格	30,629 -35,000 元/m <sup>2</sup>	可比案例价格越高,公允价值越高	不可观察
						修正系数	1.05-1.26	修正系数越高,公允价值越高	不可观察
阳光上东(C1、C9商业及车位)	163,736,000	商业	北京	14,950.74	市场比较法	可比案例价格	36,364-46,921 元/m <sup>2</sup>	可比案例价格越高,公允价值越高	不可观察
						修正系数	0.92-1.23	修正系数越高,公允价值越高	不可观察
		车位	北京		市场比较法	可比案例价格	300,000-320,000 元/个	可比案例价格越高,公允价值越高	不可观察
					修正系数	0.97-1.00	修正系数越高,公允价值越高	不可观察	
阳光上东(C5商业)	4,390,000	商业	北京	534.62	直接资本化法	租金水平	120-130 元/m <sup>2</sup> ·月	租金水平越高,公允价值越高	不可观察
						资本化率	5.0%	资本化率越高,公允价值越低	不可观察
阳光上东地下仓储	50,150,000	仓储	北京	18,805.18	直接资本化法	租金水平	38-61 元/m <sup>2</sup> ·月	租金水平越高,公允价值越高	不可观察
						资本化率	6.0%	资本化率越高,公允价值越低	不可观察
通州阳光新生活广场	616,510,000	商业	北京	29,403.56	直接资本化法	租金水平	散铺一层市场租金为 578-600 元/m <sup>2</sup> ·月;主力店市场租金为 94-98 元/m <sup>2</sup> ·月	租金水平越高,公允价值越高	不可观察
						资本化率	主力(租期内 6.5%、租期外 7.0%)散铺(租期内 7.0%、租期外 7.5%)	资本化率越高,公允价值越低	不可观察
					现金流折现法	租金水平	散铺一层市场租金为 578-600 元/m <sup>2</sup> ·月;主力店市场租金为 94-98 元/m <sup>2</sup> ·月	租金水平越高,公允价值越高	不可观察
						出租率	99%-100%	出租率越高,公允价值越高	不可观察
						租金上涨幅度	4.0%-2.5%	租金上涨幅度越高,公允价值越高	不可观察
						经营成本	年收入 20%	经营成本越高,公允价值越低	不可观察
贴现率	9.25%至 9.50%	贴现率越高,公允价值越低	不可观察						
成华区二环路东二段 426	592,780,000	商业	成都	74,612.08	直接资本化法	租金水平	大型主力店 72-80 元/m <sup>2</sup> ·月;散铺 300-327 元/m <sup>2</sup> ·月	租金水平越高,公允价值越高	不可观察

阳光新业地产股份有限公司  
2022 年度  
财务报表附注

项目名称	2022年12月31日公允价值	主要业务类型	地区	建筑面积(m <sup>2</sup> )	估值技术	名称	范围	与公允价值之间的关系	可观察/不可观察
号、建设路2号阳光新生活广场						资本化率	主力(租期内6.75%、租期外7.25%) 散铺(租期内7.25%、租期外7.75%)	资本化率越高,公允价值越低	不可观察
成都阳光新业中心底商及车位	90,988,400	商业	成都	24,811.45	市场比较法	可比案例价格	10,400-11,600 元/m <sup>2</sup>	可比案例价格越高,公允价值越高	不可观察
						修正系数	0.93-0.94	修正系数越高,公允价值越高	不可观察
		车位			市场比较法	可比案例价格	95,000-105,000 元/个	可比案例价格越高,公允价值越高	不可观察
						修正系数	0.96-1.01	修正系数越高,公允价值越高	不可观察
一环路东五段55号成都阳光新业中心写字楼	310,000,000	办公	成都	27,689.08	市场比较法	可比案例价格	14,167-14,381 元/m <sup>2</sup>	可比案例价格越高,公允价值越高	不可观察
						修正系数	0.99-1.03	修正系数越高,公允价值越高	不可观察
					直接资本化法	租金水平	91-96 元/m <sup>2</sup> ·月	租金水平越高,公允价值越高	不可观察
						资本化率	租期内6.5%,租期外7.00%	资本化率越高,公允价值越低	不可观察
一环路东五段55号成都阳光新业中心商场	532,650,000	商业	成都	72,710.06	市场比较法	可比案例价格	46,422-54,578 元/m <sup>2</sup>	可比案例价格越高,公允价值越高	不可观察
						修正系数	0.94-1.03	修正系数越高,公允价值越高	不可观察
					直接资本化法	租金水平	主力(61-77 元/m <sup>2</sup> ·月)散铺 (390-401 元/m <sup>2</sup> ·月)	租金水平越高,公允价值越高	不可观察
						资本化率	主力(租期内6.75%、租期外7.25%) 散铺(租期内7.25%、租期外7.75%)	资本化率越高,公允价值越低	不可观察
中山西路888号1幢新业中心主楼	1,144,700,000	办公	上海	45,859.87	市场比较法	可比案例价格	25000-28245.40 元/m <sup>2</sup>	可比案例价格越高,公允价值越高	不可观察
						修正系数	0.81-1.13	修正系数越高,公允价值越高	不可观察

## 十、关联方及关联交易

### (一) 本企业的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本 (万元)	对本公司的 持股比例 (%)	对本公司的表 决权比例 (%)
京基集团	深圳市	兴办实业, 自有物业租赁	10,000.00	29.97	29.97

#### 1. 本公司的母公司情况的说明

京基集团注册资本为 10,000.00 万元, 由陈华持股 90.00%, 陈辉持股 10.00%。

截止 2022 年 12 月 31 日, 京基集团持有本公司的 22,477.10 万股股票, 占本公司总股本的比例为 29.97%。

#### 2. 本公司最终控制方是陈华。

### (二) 本公司的子公司情况详见附注七、(一) 在子公司中的权益

### (三) 本公司的合营和联营企业情况

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

合营或联营企业名称	与本公司关系
紫金新嘉	联营企业
上海银河宾馆	合营企业

### (四) 其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司的关系
深圳市京基房地产股份有限公司 (以下简称“京基房地产”)	控股股东之子公司
深圳市京基百纳商业管理有限公司 (以下简称“京基百纳”)	控股股东之子公司
深圳市京基物业管理有限公司	控股股东之子公司
深圳市京基物业管理有限公司一百物业服务中心	控股股东之子公司
京基集团有限公司大梅沙酒店	控股股东之子公司
深圳市京基海湾酒店管理有限公司	控股股东之子公司
深圳市京基一百大厦酒店管理有限公司	控股股东之子公司
深圳市京基智农时代股份有限公司	控股股东之子公司
深圳市粤菜王府餐饮管理有限公司	控股股东之子公司
Sunrise Tongzhou Private Limited (以下称“Sunrise Tongzhou”)	控股子公司之少数股东
Sunrise Jianshe Private Limited (以下称“Sunrise Jianshe”)	控股子公司之少数股东

### (五) 关联方交易

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

## 2. 购买商品、接受劳务的关联交易

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
深圳市京基物业管理有限公司京基一百物业服务中心	物业管理费	495,981.70	509,584.78
京基房地产	日常经营费	---	40,460.00
深圳市京基海湾酒店管理有限公司	日常经营费	---	6,880.00
深圳市京基物业管理有限公司	日常经营费	19,857.50	19,557.34
深圳市京基一百大厦酒店管理有限公司	日常经营费	---	39,186.00
深圳市京基智农时代股份有限公司	日常经营费	---	3,270.00
深圳市粤菜王府餐饮管理有限公司	日常经营费	15,385.50	81,581.00
京基集团有限公司大梅沙酒店	日常经营费	358.00	---
上海银河宾馆	日常经营费	83,248.43	73,477.43
合计		614,831.13	773,996.55

## 3. 关联托管情况

### (1) 本公司受托管理情况

委托方名称	受托方名称	受托资产类型	受托起始日	受托终止日	托管收益定价依据	本期确认的托管收益
京基百纳	瑞和新业	京基百纳经营管理权	2021.9.30	至同业竞争解决之日	按托管期间经双方认可的审计机构审定后的京基百纳净利润的 5%收取托管费（含税）	845,799.11
合计						845,799.11

2021 年 8 月 26 日公司召开第八届董事会第六次会议通过《关于全资子公司签署暨关联交易的议案》，公司全资子公司瑞和新业与京基集团及其全资子公司京基百纳签署《经营托管协议》（以下简称“托管协议”），京基集团同意由京基百纳将其经营管理权委托瑞和新业行使。瑞和新业按托管期间经双方认可的审计机构审定后的京基百纳净利润的 5%收取托管费（含税），托管期限自托管协议生效后 2021 年 9 月 30 日起至同业竞争解决之日止。

## 4. 关联租赁情况

### (1) 本公司作为承租方

出租方名称	租赁资产种类	支付的租金		承担的租赁负债利息支出		增加的使用权资产	
		本期发生额	上期发生额	本期发生额	上期发生额	本期发生额	上期发生额
京基房地产	办公室租赁	3,354,788.71	3,360,510.00	172,181.12	195,258.17	6,096,988.58	5,538,525.77
合计		3,354,788.71	3,360,510.00	172,181.12	195,258.17	6,096,988.58	5,538,525.77

关联租赁情况说明：经公司第九届董事会 2022 年第二次会议审议通过，公司全资子公司深圳瑞和、深圳瑞成分别与京基房地产续签《房屋租赁合同》，承租深圳市深南东路 5016 号京基一百大厦 A 座 6901-01A 单元、6901-01E 单元作为办公场所，租赁房产建筑面积为 1,120.17 平方米，租赁期限为两年，租金为人民币 250 元/m<sup>2</sup>/月（建筑面积），月租金合计为人民币 280,042.50 元。

## 5. 关联方资金拆借

### (1) 向关联方拆入资金

关联方	拆入金额	起始日	到期日	说明
京基集团	170,000,000.00	2020.9.17	2023.9.16	5%利率
	125,000,000.00	2022.7.15	2023.7.14	3.5%利率, 拆入 1.7 亿, 已偿还 4500 万元
合计	295,000,000.00			

关联方拆入资金说明：2022 年 8 月 29 日，本公司召开第九届董事会第二次会议审议通过了《关于全资子公司向控股股东借款展期暨关联交易的议案》。根据公司实际经营的需要，全资子公司北京星泰与京基集团有限公司（以下简称“京基集团”）签署《借款展期协议》，北京星泰向京基集团申请上述 1.70 亿元人民币借款展期，展期期限为原合同借款期限顺延 12 个月，即展期后的借款到期日为 2023 年 9 月 16 日，展期借款利率维持不变，仍为年化利率 5%，利息按资金实际使用天数计算，偿还借款本金时一并偿还利息。本借款用于满足北京星泰及公司业务发展及资金周转需要。

2022 年 7 月 15 日，本公司召开第九届董事会 2022 年第三次临时会议审议通过了《关于全资子公司向控股股东借款暨关联交易的议案》。根据公司实际经营的需要，本公司全资子公司北京星泰房地产开发有限公司与京基集团签署《借款合同》，向京基集团借款不超过 1.7 亿元人民币，借款期限 12 个月，借款年化利率 3.5%，可随时偿还。本借款为信用借款，北京星泰不向京基集团及其关联方提供任何形式的担保措施。本借款用于满足北京星泰及公司业务发展及资金周转需要。截至 2022 年 12 月 31 日止，已归还借款本金 4,500.00 万元。

### (2) 向关联方拆出资金

关联方	拆出金额	起始日	到期日	说明
上海银河宾馆	8,350,000.00	无固定期限	无固定期限	不计息
合计	8,350,000.00			

关联方拆出资金说明：经本公司 2022 年 3 月 17 日第九届董事会第一次会议通过《关于公司对外提供财务资助暨关联交易的议案》，为确保合营企业上海银河宾馆维持日常存续运营，本公司控股子公司上海晟璞投资管理有限公司（以下称“上海晟璞”）按照持股比例在与上海银河宾馆其它股东同等条件下，不定期同步对上海银河宾馆提供财务资助。上海晟璞与上海银河宾馆签订借款协议，上海晟璞向上海银河宾馆提供无息借款 100 万元，用于上海银河宾馆日常合理的各项运营费用支出。截止 2022 年 12 月 31 日，本公司向上海银河宾馆提供的财务资助累计为 835 万元。

## 6. 关键管理人员薪酬

项目	本期发生额	上期发生额
关键管理人员薪酬	11,242,800.00	12,739,300.00

## 7. 关联方应收应付款项

### (1) 本公司应收关联方款项

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
应收账款					
	京基百纳	896,547.06	17,930.94	814,069.72	16,281.39
应收股利					
	紫金新嘉	5,577,951.24	5,577,951.24	5,577,951.24	83,669.27
其他应收款					
	上海银河宾馆	8,350,000.00	125,250.00	7,350,000.00	110,250.00
	京基房地产	560,085.00	11,201.70	560,085.00	11,201.70
	深圳市京基物业管理有限公司 京基一百物业服务中心	105,295.98	2,105.92	105,295.98	2,105.92

### (3) 本公司应付关联方款项

项目名称	关联方	期末余额	期初余额
应付账款			
	上海银河宾馆	16,000.00	9,009.28
应付股利			
	Sunrise Tongzhou	19,210,706.66	19,210,706.66
其他应付款			
	Sunrise Jianshe	3,593,158.78	3,593,158.78
	京基集团	316,946,805.56	181,120,833.85
一年内到期的非流动负债			
	京基房地产	3,010,851.83	2,373,273.94
租赁负债			
	京基房地产	2,301,647.89	----

## 8. 关联方承诺情况

本期未对联营企业借款提供担保及承诺。

## 十一、承诺及或有事项

### (一) 重要承诺事项

#### 1. 已签订的正在或准备履行的租赁合同及财务影响

根据已签订的不可撤销的经营性租赁合同，本公司未来最低应支付租金汇总详见附注五、注释 26. 租赁负债。

#### 2. 其他重大财务承诺事项

##### (1) 抵押资产情况

①截止 2022 年 12 月 31 日，瑞阳嘉和借款 92,000,000.00 元系以瑞阳嘉和拥有的通州阳光新生活项目提供抵押担保。

②截止 2022 年 12 月 31 日，成都紫瑞借款 42,000,000.00 元系以成都紫瑞拥有的成都 A-Z/town 项目提供抵押担保。

③截止 2022 年 12 月 31 日，成都阳光上东商业管理有限公司（以下称“成都上东”）借款 364,040,000.00 元，系以保证金 2,000 万元及其孳息作为保证金提供质押担保，并以成都锦尚拥有的成都阳光新生活广场项目及成都阳光新业大厦写字楼所有权提供抵押担保，并由本公司和成都锦尚作为保证提供全责连带保证。

④截止 2022 年 12 月 31 日，津北阳光借款 9,900,000.00 元系以津北阳光拥有的天津北辰阳光新生活项目提供抵押担保。

截止 2022 年 12 月 31 日，上述投资性房地产抵押价值共计为 2,196,860,000.00 元。

#### （2）已签订的正在执行重要合同及财务影响

2021年8月26日，本公司召开第八届董事会第六次会议，会议审议通过了《关于全资子公司签署暨关联交易的议案》，公司全资子公司瑞和新业拟与京基集团及其全资子公司京基百纳签署《经营托管协议》（以下简称“托管协议”），京基集团拟同意由京基百纳将其经营管理权委托瑞和新业行使。瑞和新业按托管期间经双方认可的审计机构审定后的京基百纳净利润的5%收取托管费（含税），托管期限自托管协议生效后2021年9月30日起至同业竞争解决之日止。

除存在上述承诺事项外，截止 2022 年 12 月 31 日，本公司无其他应披露未披露的重大承诺事项。

### （二）资产负债表日存在的重要或有事项

#### 1. 未决诉讼或仲裁形成的或有事项及其财务影响

本公司控股子公司成都锦尚因侵权赔偿纠纷，收到四川省成都市中级人民法院于 2021 年 12 月 30 日作出的（2019）川 01 民初 7127 号民事判决书，该民事判决书判决成都锦尚因拆迁成都市锦江区一环路东五段 7 栋 1-2 层房屋侵权，承担赔偿责任原告肖平华、曾贵珍、冯静军等十位自然人款项共计 1,407.00 万元及资金占用利息（利息以 1,407.00 万元为基数从 2015 年 4 月 1 日起至 2022 年 12 月 31 日按中国人民银行一年期同期贷款利率计算），赔偿款及资金利息共计 1,863.28 万元。

成都锦尚于 2022 年 1 月 20 日向人民法院提出上诉，四川省高级人民法院已受理，并于 2022 年 8 月 8 日、2022 年 9 月 28 日、2023 年 1 月 9 日分别进行三次开庭调查、审理。截止报告出具日，暂未判决。

根据 2010 年 12 月 3 日本公司与黄秀文、季秀红签署的《项目合作框架合同书》，项目并购前产生的纠纷导致的全部费用和损失均由项目转让方黄秀文和季秀红承担。

## 2. 对外提供债务担保形成的或有事项及其财务影响

本公司的客户采取银行按揭抵押贷款方式购买本公司开发的商品房时，根据银行发放个人购房抵押贷款的要求，本公司分别为银行向购房客户发放的抵押贷款提供阶段性担保。该项担保责任在购房客户完成过户登记手续并且完成按揭行抵押入库手续后解除。

截止 2022 年 12 月 31 日，本公司为商品房承购人向银行提供抵押贷款担保的情况如下：

被担保单位名称	担保事项	期末余额	期初余额	期限
北京阳光上东项目购房客户	按揭贷款	34,612,770.71	124,603,179.40	自银行贷款发放至产权过户完毕
成都锦尚中心项目购房客户	按揭贷款	3,692,483.85	4,708,800.00	自银行贷款发放至产权过户完毕
合计		38,305,254.56	129,311,979.40	

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

## 十二、资产负债表日后事项

截至财务报告批准报出日止，本公司无其他应披露未披露的重大资产负债表日后事项。

## 十三、其他重要事项说明

### (一) 分部信息

#### 1. 报告分部的确定依据与会计政策

本公司的报告分部是提供不同产品或服务的业务单元。

为满足各种业务不同的技术及市场战略需求，本公司对分部中的产品项目进行组合管理，以决定向其配置资源并评价其业绩。

于 2022 年度，本公司划分为 3 个报告分部，分别为：

- (1) 负责在北京地区主要为销售开发产品及租赁业务；
- (2) 负责成都地区主要为租赁业务及少量销售开发产品业务；

(3) 其他地区及其他业务分部，主要包括商业运营管理、项目管理、投资咨询及商业策划咨询等业务单元。

分部间转移价格参照向第三方销售所采用的价格确定。

资产根据分部的经营以及资产的所在位置进行分配，负债根据分部的经营进行分配，间接归属于各分部的费用按照收入比例在分部之间进行分配。

## 2. 报告分部的财务信息

项目	期末余额/本期发生额					合计
	开发产品销售分部		物业租赁分部	商业运营及其他业务分部	分部间抵销	
	北京	成都				
一. 营业收入	204,844,635.52	-343,820.57	165,610,606.56	28,986,093.34	17,902,893.28	381,194,621.57
二. 营业成本	60,911,779.31	1,096,375.20	34,335,489.06	29,204,439.94	7,736,269.75	117,811,813.76

(二) 截止 2022 年 12 月 31 日, 本公司之控股股东京基集团有限公司累计质押所持有的本公司股份 172, 500, 000 股, 占本公司总股本的 23%。

#### 十四、母公司财务报表主要项目注释

##### 注释1. 其他应收款

项目	期末余额	期初余额
应收利息	---	---
应收股利	781, 053, 169. 13	781, 053, 169. 13
其他应收款	1, 357, 208, 323. 99	1, 197, 438, 253. 99
合计	2, 138, 261, 493. 12	1, 978, 491, 423. 12

注: 上表中其他应收款指扣除应收利息、应收股利后的其他应收款。

##### (一) 应收股利

##### 1. 应收股利

被投资单位	期末余额	期初余额
瑞阳嘉和	61, 512, 104. 13	61, 512, 104. 13
北京星泰	365, 560, 000. 00	365, 560, 000. 00
首创风度	354, 762, 900. 00	354, 762, 900. 00
合计	781, 835, 004. 13	781, 835, 004. 13

##### 2. 重要的账龄超过 1 年的应收股利

被投资单位	期末余额	账龄	未收回的原因	是否发生减值及其原因
瑞阳嘉和	61, 512, 104. 13	2-3 年	未付	否
北京星泰	365, 560, 000. 00	3 年以上	未付	否
首创风度	354, 762, 900. 00	3 年以上	未付	否
合计	781, 835, 004. 13			

##### 3. 应收股利坏账准备计提情况

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
期初余额	781, 835. 00	---	---	781, 835. 00
期初余额在本期	---	---	---	---
—转入第二阶段	---	---	---	---
—转入第三阶段	---	---	---	---
—转回第二阶段	---	---	---	---
—转回第一阶段	---	---	---	---
本期计提	---	---	---	---
本期转回	---	---	---	---
本期转销	---	---	---	---

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)	
本期核销	---	---	---	---
其他变动	---	---	---	---
期末余额	781,835.00	---	---	781,835.00

## (二) 其他应收款

### 1. 按账龄披露其他应收款

账龄	期末余额	期初余额
1 年以内	1,358,566,890.88	1,198,636,890.88
3 年以上	500,000.00	500,000.00
小计	1,359,066,890.88	1,199,136,890.88
减：坏账准备	1,858,566.89	1,698,636.89
合计	1,357,208,323.99	1,197,438,253.99

### 2. 按款项性质分类情况

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
应收子公司往来款	1,358,566,890.88	1,198,636,890.88
应收其他单位往来款项	500,000.00	500,000.00
小计	1,359,066,890.88	1,199,136,890.88
减：坏账准备	1,858,566.89	1,698,636.89
合计	1,357,208,323.99	1,197,438,253.99

### 3. 按金融资产减值三阶段披露

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值
第一阶段	1,358,566,890.88	1,358,566.89	1,357,208,323.99	1,198,636,890.88	1,198,636.89	1,197,438,253.99
第二阶段	---	---	---	---	---	---
第三阶段	500,000.00	500,000.00	---	500,000.00	500,000.00	---
合计	1,359,066,890.88	1,858,566.89	1,357,208,323.99	1,199,136,890.88	1,698,636.89	1,197,438,253.99

### 4. 按坏账准备计提方法分类披露

类别	期末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
单项计提预期信用损失的其他应收款	500,000.00	0.04	500,000.00	100.00	---
按组合计提预期信用损失的其他应收款	1,358,566,890.88	99.96	1,358,566.89	0.1	1,357,208,323.99
其中：应收子公司往来款	1,358,566,890.88	99.96	1,358,566.89	0.1	1,357,208,323.99
合计	1,359,066,890.88	100.00	1,858,566.89	0.14	1,357,208,323.99

续：

类别	期初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
单项计提预期信用损失的其他应收款	500,000.00	0.04	500,000.00	100.00	---
按组合计提预期信用损失的其他应收款	1,198,636,890.88	99.96	1,198,636.89	0.10	1,197,438,253.99
其中：应收子公司往来款	1,198,636,890.88	99.96	1,198,636.89	0.10	1,197,438,253.99
合计	1,199,136,890.88	100.00	1,698,636.89	0.14	1,197,438,253.99

#### 5. 单项计提坏账准备的其他应收款情况

单位名称	期末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)	计提理由
北京电子控股有限责任公司	500,000.00	500,000.00	100.00	3年以上预计收不回
合计	500,000.00	500,000.00	100.00	

#### 6. 按组合计提坏账准备的其他应收款

##### (1) 应收子公司往来款

账龄	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
1年以内	204,930,000.00	204,930.00	0.10
1-2年	1,153,636,890.88	1,153,636.89	0.10
合计	1,358,566,890.88	1,358,566.89	0.10

#### 7. 其他应收款坏账准备计提情况

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
期初余额	1,198,636.89	---	500,000.00	1,698,636.89
期初余额在本期	---	---	---	---
—转入第二阶段	---	---	---	---
—转入第三阶段	---	---	---	---
—转回第二阶段	---	---	---	---
—转回第一阶段	---	---	---	---
本期计提	159,930.00	---	---	159,930.00
本期转回	---	---	---	---
本期转销	---	---	---	---
本期核销	---	---	---	---
其他变动	---	---	---	---
期末余额	1,358,566.89	---	500,000.00	1,858,566.89

## 8. 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额的比例 (%)	坏账准备期末余额
北京高华瑞丰投资有限公司	应收子公司	1,144,858,131.31	1-2 年内	84.27	1,144,858.13
北京瑞金阳光投资有限公司	应收子公司	204,930,000.00	1 年内	15.08	204,930.00
上海新尚东资产管理有限公司	应收子公司	8,778,759.57	1-2 年内	0.65	8,778.76
合计		1,358,566,890.88		100.00	1,358,566.89

## 注释2. 长期股权投资

款项性质	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	205,777,608.76	10,850,000.00	194,927,608.76	412,777,608.76	10,850,000.00	401,927,608.76
对联营、合营企业投资	160,726,136.14	---	160,726,136.14	158,833,568.58	---	158,833,568.58
合计	366,503,744.90	10,850,000.00	355,653,744.90	571,611,177.34	10,850,000.00	560,761,177.34

### 1. 对子公司投资

被投资单位	初始投资成本	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
瑞阳嘉和	88,660,608.76	88,660,608.76	---	---	88,660,608.76	---	---
北京星泰	31,035,000.00	31,035,000.00	---	---	31,035,000.00	---	---
首创风度	55,000,000.00	55,000,000.00	---	---	55,000,000.00	---	---
北京新瑞新业企业管理有限公司	207,000,000.00	207,000,000.00	---	207,000,000.00	---	---	---
北京艺力	2,232,000.00	2,232,000.00	---	---	2,232,000.00	---	---
北京宏诚展业企业管理有限公司	8,000,000.00	8,000,000.00	---	---	8,000,000.00	---	---
瑞丰阳光	10,000,000.00	10,000,000.00	---	---	10,000,000.00	---	---
上东新业	850,000.00	850,000.00	---	---	850,000.00	---	850,000.00
北京瑞金阳光投资有限公司	10,000,000.00	10,000,000.00	---	---	10,000,000.00	---	10,000,000.00
合计	412,777,608.76	412,777,608.76	---	207,000,000.00	205,777,608.76	---	10,850,000.00

### 2. 对联营、合营企业投资

被投资单位	期初余额	本期增减变动			
		追加投资	减少投资	权益法确认的投资损益	其他综合收益调整
联营企业					
北京瑞景阳光	79,519,828.54	---	---	1,764,725.35	---
沈阳世达	79,313,740.04	---	---	127,842.21	---
合计	158,833,568.58	---	---	1,892,567.56	---

续：

被投资单位	本期增减变动				期末余额	减值准备 期末余额
	其他权益变动	宣告发放现金股利 或利润	计提减值准备	其他		
联营企业						
北京瑞景阳光	---	---	---	---	81,284,553.89	---
沈阳世达	---	---	---	---	79,441,582.25	---
合计	---	---	---	---	160,726,136.14	---

### 注释3. 投资收益

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	1,892,567.56	6,143,915.02
子公司分红取得的投资收益	---	11,188,787.79
处置长期股权投资产生的投资收益	---	1,000,000.00
合计	1,892,567.56	18,332,702.81

## 十五、补充资料

### (一) 当期非经常性损益明细表

项目	金额	说明
非流动资产处置损益	103,663.92	
越权审批或无正式批准文件的税收返还、减免	---	
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	12,808,075.25	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	---	
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益	---	
非货币性资产交换损益	---	
委托他人投资或管理资产的损益	---	
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备	---	
债务重组损益	1,187,306.33	
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等	---	
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益	---	
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益	---	
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益	---	
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债、债权投资和其他债权投资取得的投资收益	---	
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	1,308,855.93	
对外委托贷款取得的损益	---	
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	---	
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响	---	

项目	金额	说明
受托经营取得的托管费收入	845,799.11	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-7,320,449.55	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	---	
减：所得税影响额	3,262,365.72	
少数股东权益影响额（税后）	-1,705,277.17	
合计	7,376,162.44	

注：（1）根据中国证券监督管理委员会《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【2008】》的规定，非经常性损益是指与公司正常经营业务无直接关系，以及虽与正常经营业务相关，但由于其性质特殊和偶发性，影响报表使用人对公司经营业绩和盈利能力作出正确判断的各项交易和事项产生的损益。

（2）本公司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-41,184.08万元(2021年度：-3,000.00万元)(附注五/注释41.公允价值变动收益)，未作为非经常性损益列示。

本公司管理层认为，投资性房地产的运营管理是本公司的主营业务，本公司致力于投资性房地产的运营和管理，提升其价值，获取资本利得。所持有投资性房地产的公允价值变动属于公司主营业务的经营结果，体现了公司管理层的经营业绩，属于持续发生的事项，因此，本公司将由此产生的公允价值变动损益作为经常性损益-41,184.08万元列示，并将在以后年度一贯应用。

## （二）净资产收益率及每股收益

报告期利润	加权平均净资产收益率（%）	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	-12.9439	-0.5123	-0.5123
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	-13.1924	-0.5221	-0.5221

阳光新业地产股份有限公司

（公章）

二〇二三年三月十六日