

# 目 录

一、审计报告	第 1—5 页
二、财务报表	第 6—13 页
(一) 合并资产负债表	第 6 页
(二) 母公司资产负债表	第 7 页
(三) 合并利润表	第 8 页
(四) 母公司利润表	第 9 页
(五) 合并现金流量表	第 10 页
(六) 母公司现金流量表	第 11 页
(七) 合并所有者权益变动表	第 12 页
(八) 母公司所有者权益变动表	第 13 页
三、财务报表附注	第 14—93 页

# 审计报告

天健审〔2023〕528号

百大集团股份有限公司全体股东：

## 一、审计意见

我们审计了百大集团股份有限公司（以下简称百大集团公司）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、合并及母公司所有者权益变动表，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，公允反映了百大集团公司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，我们独立于百大集团公司，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。

(一) 信托产品和股权配套融资形式的投资业务减值

1. 事项描述

相关信息披露详见财务报表附注三(九)、五(一)2、五(一)7、五(一)12、五(一)19、五(二)8及五(二)9。

截至2022年12月31日, 百大集团公司信托产品和股权配套融资形式的投资期末账面余额为50,461.13万元(其中与房产相关的投资业务账面余额15,093.56万元)。截至2022年末, 公司对上述投资已计提减值准备1,190.24万元, 账面价值49,270.89万元。百大集团公司管理层(以下简称管理层)以预期损失为基础, 对上述金融资产进行减值处理并确认损失准备。

由于上述投资业务金额重大, 且减值准备金额涉及重大管理层判断, 我们将信托产品和股权配套融资形式的投资减值确定为关键审计事项。

2. 审计应对

针对信托产品和股权配套融资形式的投资业务减值, 我们实施的审计程序主要包括:

(1) 了解上述投资业务相关的关键内部控制, 评价其设计和执行是否有效, 并测试相关内部控制的运行有效性;

(2) 复核以前年度该些业务的减值情况, 评价管理层过往预测的准确性;

(3) 取得该些业务的投资协议及分析底层资产的实际运营情况, 评价底层资产的实际运营是否存在异常;

(4) 取得该些业务的投资协议并分析信托管理人及理财方对于底层资产投资的风险控制措施, 评价风险控制措施是否有效;

(5) 访谈上述投资业务的信托公司或合伙企业, 了解投资的底层资产是否存在减值及相关应对措施;

(6) 检查上述投资业务期后是否按期收到相关本金或收益;

(7) 检查上述投资业务减值相关的信息是否已在财务报表中作出恰当列报。

(二) 收入确认

1. 事项描述

相关信息披露详见财务报表附注三(二十三)及五(二)1。

2022 年度，百大集团公司营业收入金额为人民币 22,713.06 万元。百大集团公司的营业收入主要来自于百货批发零售。

由于营业收入是百大集团公司关键业绩指标之一，可能存在管理层通过不恰当的收入确认以达到特定目标或预期的固有风险。因此，我们将收入确认确定为关键审计事项。

## 2. 审计应对

针对收入确认，我们实施的审计程序主要包括：

(1) 了解与收入确认相关的关键内部控制，评价这些控制的设计，确定其是否得到执行，并测试相关内部控制的运行有效性；

(2) 对营业收入及毛利率按月度和产品等实施分析程序，识别是否存在重大或异常波动，并查明波动原因；

(3) 以抽样方式检查与收入确认相关的支持性文件，包括销售小票、客户付款记录等资料；

(4) 以抽样方式对资产负债表日前后确认的收入核对至销售小票、客户付款记录等支持性文件，评价收入是否在恰当期间确认；

(5) 获取资产负债表日后的销售退回记录，检查是否存在资产负债表日不满足收入确认条件的情况；

(6) 检查与营业收入相关的信息是否已在财务报表中作出恰当列报。

## 四、其他信息

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

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

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

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

## **五、管理层和治理层对财务报表的责任**

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

在编制财务报表时，管理层负责评估百大集团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，除非计划进行清算、终止运营或别无其他现实的选择。

百大集团公司治理层（以下简称治理层）负责监督百大集团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：

（一）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。

（二）了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序。

（三）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。

(四) 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，就可能导致对百大集团公司持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致百大集团公司不能持续经营。

(五) 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。

(六) 就百大集团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，以对财务报表发表审计意见。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。

天健会计师事务所（特殊普通合伙）

中国注册会计师：  
（项目合伙人）

中国·杭州

中国注册会计师：

二〇二三年三月十六日



# 合并资产负债表

2022年12月31日

会合01表

编制单位：百大集团股份有限公司

单位：人民币元

资产	注释	期末数	上年年末数	负债和股东权益	注释号	期末数	上年年末数
流动资产：				流动负债：			
货币资金	1	88,678,393.50	138,121,982.26	短期借款			
结算备付金				向中央银行借款			
拆出资金				拆入资金			
交易性金融资产	2	962,725,777.76	714,889,331.87	交易性金融负债			
衍生金融资产				衍生金融负债			
应收票据				应付票据			
应收账款	3	27,323,297.42	22,439,406.52	应付账款	20	63,358,481.54	70,703,223.84
应收款项融资				预收款项	21	30,226,678.38	26,400,197.91
预付款项	4	2,047,484.99	1,854,139.69	合同负债	22	27,735,060.51	31,999,053.92
应收保费				卖出回购金融资产款			
应收分保账款				吸收存款及同业存放			
应收分保合同准备金				代理买卖证券款			
其他应收款	5	2,835,961.05	316,085.47	代理承销证券款			
买入返售金融资产				应付职工薪酬	23	13,045,876.02	11,171,301.24
存货	6	732,049.57	879,339.57	应交税费	24	37,206,053.44	59,820,634.40
合同资产				其他应付款	25	57,554,904.95	66,296,348.44
持有待售资产				应付手续费及佣金			
一年内到期的非流动资产	7	241,665,700.52	117,382,060.28	应付分保账款			
其他流动资产	8	1,886,966.48	134,073,688.58	持有待售负债			
流动资产合计		1,327,895,631.29	1,129,956,034.24	一年内到期的非流动负债			
				其他流动负债	26	2,839,799.00	3,232,795.31
				流动负债合计		231,966,853.84	269,623,555.06
				非流动负债：			
非流动资产：				保险合同准备金			
发放贷款和垫款				长期借款			
债权投资				应付债券			
其他债权投资	9	2,390,590.00		其中：优先股			
长期应收款				永续债			
长期股权投资	10	559,962,928.49	526,466,953.25	租赁负债			
其他权益工具投资	11	40,000,000.00	40,000,000.00	长期应付款			
其他非流动金融资产	12	511,623,310.08	309,954,083.17	长期应付职工薪酬			
投资性房地产	13	60,054,867.64	65,982,803.03	预计负债			
固定资产	14	72,844,080.45	81,443,001.36	递延收益	27	27,954,959.21	31,161,142.11
在建工程	15	6,682,322.23	2,212,858.92	递延所得税负债	18	42,504,012.84	52,044,910.17
生产性生物资产				其他非流动负债			
油气资产				非流动负债合计		70,458,972.05	83,206,052.28
使用权资产				负债合计		302,425,825.89	352,829,607.34
无形资产	16	47,476,957.07	51,437,170.27	股东权益：			
开发支出				股本	28	376,240,316.00	376,240,316.00
商誉				其他权益工具			
长期待摊费用	17	43,644,868.00	52,117,113.53	其中：优先股			
递延所得税资产	18	5,406,915.51	10,677,444.04	永续债			
其他非流动资产	19		353,316,591.44	资本公积	29	233,656,246.73	233,464,246.73
非流动资产合计		1,350,086,839.47	1,493,608,019.01	减：库存股			
资产总计		2,677,982,470.76	2,623,564,053.25	其他综合收益	30	148,937.01	
				专项储备			
				盈余公积	31	194,545,479.23	194,545,479.23
				一般风险准备			
				未分配利润	32	1,570,765,781.56	1,466,241,426.88
				归属于母公司所有者权益合计		2,375,356,760.53	2,270,491,468.84
				少数股东权益		199,884.34	242,977.07
				所有者权益合计		2,375,556,644.87	2,270,734,445.91
				负债和所有者权益总计		2,677,982,470.76	2,623,564,053.25

法定代表人：

陈夏

主管会计工作的负责人：

潘超

会计机构负责人：

陈威



# 百大集团 母公司资产负债表

2022年12月31日

会企01表

编制单位：百大集团股份有限公司

单位：人民币元

资产	注释号	期末数	上年年末数	负债和所有者权益	注释号	期末数	上年年末数
流动资产：				流动负债：			
货币资金		87,800,059.59	135,617,668.97	短期借款			
交易性金融资产		727,047,826.09	571,345,783.61	交易性金融负债			
衍生金融资产				衍生金融负债			
应收票据				应付票据			
应收账款	1	28,272,163.17	22,439,406.52	应付账款		63,324,681.54	70,703,223.84
应收款项融资				预收款项		30,200,238.24	26,319,498.83
预付款项		2,047,484.99	1,854,139.69	合同负债		27,735,060.51	31,999,053.92
其他应收款	2	52,889,461.05	316,085.47	应付职工薪酬		12,864,595.98	10,984,059.95
存货		708,367.93	879,339.57	应交税费		32,946,717.86	58,555,010.01
合同资产				其他应付款		57,532,116.78	66,194,550.88
持有待售资产				持有待售负债			
一年内到期的非流动资产		206,569,042.99		一年内到期的非流动负债			
其他流动资产		1,886,766.48	134,068,830.64	其他流动负债		2,839,799.00	3,232,795.31
流动资产合计		1,107,221,172.29	866,521,254.47	流动负债合计		227,443,209.91	267,988,192.74
				非流动负债：			
非流动资产：				长期借款			
债权投资				应付债券			
其他债权投资		2,390,590.00		其中：优先股			
长期应收款				永续债			
长期股权投资	3	755,771,627.18	752,710,000.00	租赁负债			
其他权益工具投资				长期应付款			
其他非流动金融资产		461,498,378.57	309,954,083.17	长期应付职工薪酬			
投资性房地产		60,054,867.64	65,982,803.03	预计负债			
固定资产		72,839,031.68	81,434,469.59	递延收益		27,954,959.21	31,161,142.11
在建工程		6,682,322.23	2,212,858.92	递延所得税负债		42,073,434.07	50,892,949.86
生产性生物资产				其他非流动负债			
油气资产				非流动负债合计		70,028,393.28	82,054,091.97
使用权资产				负债合计		297,471,603.19	350,042,284.71
无形资产		47,276,420.19	51,174,929.75	股东权益：			
开发支出				股本		376,240,316.00	376,240,316.00
商誉				其他权益工具			
长期待摊费用		43,644,868.00	52,117,113.53	其中：优先股			
递延所得税资产		3,698,707.61	9,714,944.04	永续债			
其他非流动资产			319,969,933.91	资本公积		208,540,141.22	208,540,141.22
非流动资产合计		1,453,856,813.10	1,645,271,135.94	减：库存股			
资产总计		2,561,077,985.39	2,511,792,390.41	其他综合收益		148,937.01	
				专项储备			
				盈余公积		194,545,479.23	194,545,479.23
				未分配利润		1,484,131,508.74	1,382,424,169.25
				所有者权益合计		2,263,606,382.20	2,161,750,105.70
				负债和所有者权益总计		2,561,077,985.39	2,511,792,390.41

法定代表人：


主管会计工作的负责人：


会计机构负责人：




# 合并利润表

2022年度

会合02表

编制单位: 百大集团股份有限公司

单位: 人民币元

项目	注释号	本期数	上年同期数
一、营业总收入	1	227,130,626.77	266,120,190.84
其中: 营业收入	1	227,130,626.77	266,120,190.84
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		130,010,503.73	153,323,258.04
其中: 营业成本	1	32,583,248.80	45,491,040.39
利息支出			
手续费及佣金支出			
退保金			
赔付支出净额			
提取保险责任准备金净额			
保单红利支出			
分保费用			
税金及附加	2	15,568,117.73	14,274,744.69
销售费用	3	31,752,658.37	32,351,570.97
管理费用	4	45,681,905.23	55,396,852.41
研发费用			
财务费用	5	4,424,573.60	5,809,049.58
其中: 利息费用	5		1,693,833.35
利息收入	5	513,251.09	716,925.27
加: 其他收益	6	34,985,294.78	18,437,891.75
投资收益(损失以“-”号填列)	7	50,088,733.97	94,126,289.58
其中: 对联营企业和合营企业的投资收益	7	-855,391.01	-7,296,054.06
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
汇兑收益(损失以“-”号填列)			
净敞口套期收益(损失以“-”号填列)			
公允价值变动收益(损失以“-”号填列)	8	23,076,194.56	-45,591,016.66
信用减值损失(损失以“-”号填列)	9	22,599,640.65	-34,882,681.79
资产减值损失(损失以“-”号填列)			
资产处置收益(损失以“-”号填列)	10	-101,889.57	-370,784.98
三、营业利润(亏损以“-”号填列)		227,768,097.43	144,516,630.70
加: 营业外收入	11	2,198,157.32	226,489.11
减: 营业外支出	12	165,318.63	210,285.13
四、利润总额(亏损总额以“-”号填列)		229,800,936.12	144,532,834.68
减: 所得税费用	13	50,279,610.97	32,056,282.14
五、净利润(净亏损以“-”号填列)		179,521,325.15	112,476,552.54
(一) 按经营持续性分类:			
1. 持续经营净利润(净亏损以“-”号填列)		179,521,325.15	112,476,552.54
2. 终止经营净利润(净亏损以“-”号填列)			
(二) 按所有权归属分类:			
1. 归属于母公司所有者的净利润(净亏损以“-”号填列)		179,772,417.88	112,709,687.97
2. 少数股东损益(净亏损以“-”号填列)		-251,092.73	-233,135.43
六、其他综合收益的税后净额		148,937.01	
归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额		148,937.01	
(一) 不能重分类进损益的其他综合收益			
1. 重新计量设定受益计划变动额			
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益			
3. 其他权益工具投资公允价值变动			
4. 企业自身信用风险公允价值变动			
5. 其他			
(二) 将重分类进损益的其他综合收益		148,937.01	
1. 权益法下可转损益的其他综合收益			
2. 其他债权投资公允价值变动		148,937.01	
3. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
4. 其他债权投资信用减值准备			
5. 现金流量套期储备			
6. 外币财务报表折算差额			
7. 其他			
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
七、综合收益总额		179,670,262.16	112,476,552.54
归属于母公司所有者的综合收益总额		179,921,354.89	112,709,687.97
归属于少数股东的综合收益总额		-251,092.73	-233,135.43
八、每股收益:			
(一) 基本每股收益		0.48	0.30
(二) 稀释每股收益		0.48	0.30

法定代表人:

主管会计工作的负责人:

会计机构负责人:

# 母公司利润表

2022年度

会企02表

编制单位：百大集团股份有限公司

单位：人民币元

项 目	注释号	本期数	上年同期数
一、营业收入	1	227,350,021.22	265,292,500.94
减：营业成本	1	32,484,174.44	45,491,040.39
税金及附加		15,546,909.95	14,249,214.47
销售费用		31,752,658.37	32,351,570.97
管理费用		44,212,734.76	53,926,749.35
研发费用			
财务费用		4,445,430.98	5,851,714.23
其中：利息费用			1,693,833.35
利息收入		488,915.51	667,799.50
加：其他收益		34,038,769.50	16,452,660.20
投资收益（损失以“-”号填列）	2	42,139,843.97	98,607,134.52
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
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）		29,157,154.65	-43,721,588.75
信用减值损失（损失以“-”号填列）		18,753,140.65	-30,986,814.35
资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）		-101,889.57	-370,784.98
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		222,895,131.92	153,402,818.17
加：营业外收入		2,197,624.92	226,115.94
减：营业外支出		165,068.63	210,285.13
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		224,927,688.21	153,418,648.98
减：所得税费用		47,972,285.52	30,092,205.45
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		176,955,402.69	123,326,443.53
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		176,955,402.69	123,326,443.53
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
五、其他综合收益的税后净额		148,937.01	
（一）不能重分类进损益的其他综合收益			
1.重新计量设定受益计划变动额			
2.权益法下不能转损益的其他综合收益			
3.其他权益工具投资公允价值变动			
4.企业自身信用风险公允价值变动			
5.其他			
（二）将重分类进损益的其他综合收益		148,937.01	
1.权益法下可转损益的其他综合收益			
2.其他债权投资公允价值变动		148,937.01	
3.金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
4.其他债权投资信用减值准备			
5.现金流量套期储备			
6.外币财务报表折算差额			
7.其他			
六、综合收益总额		177,104,339.70	123,326,443.53

法定代表人：

  
陈夏

主管会计工作的负责人：

  
潘超

会计机构负责人：

  
陈成



# 合并现金流量表

2022年度

会合03表  
单位：人民币元

编制单位：百大集团股份有限公司

项目	注释号	本期数	上年同期数
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		963,360,371.28	1,090,354,506.71
客户存款和同业存放款项净增加额			
向中央银行借款净增加额			
向其他金融机构拆入资金净增加额			
收到原保险合同保费取得的现金			
收到再保业务现金净额			
保户储金及投资款净增加额			
收取利息、手续费及佣金的现金			
拆入资金净增加额			
回购业务资金净增加额			
代理买卖证券收到的现金净额			
收到的税费返还		4,640.90	
收到其他与经营活动有关的现金	1	81,009,663.76	73,286,887.56
经营活动现金流入小计		1,044,374,675.94	1,163,641,394.27
购买商品、接受劳务支付的现金		776,525,196.95	922,904,676.64
客户贷款及垫款净增加额			
存放中央银行和同业款项净增加额			
支付原保险合同赔付款项的现金			
拆出资金净增加额			
支付利息、手续费及佣金的现金			
支付保单红利的现金			
支付给职工以及为职工支付的现金		34,869,339.42	34,193,173.77
支付的各项税费		112,833,546.61	85,765,645.06
支付其他与经营活动有关的现金	2	45,265,882.84	32,642,390.01
经营活动现金流出小计		969,493,965.82	1,075,505,885.48
经营活动产生的现金流量净额		74,880,710.12	88,135,508.79
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		2,390,043,269.08	2,535,056,950.08
取得投资收益收到的现金		130,507,138.06	163,400,886.18
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		24,668.41	4,280.00
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	3	62,500,000.00	
投资活动现金流入小计		2,583,075,075.55	2,698,462,116.26
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		23,224,614.42	9,745,879.10
投资支付的现金		2,546,826,696.81	2,789,822,669.17
质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金	4	62,500,000.00	
投资活动现金流出小计		2,632,551,311.23	2,799,568,548.27
投资活动产生的现金流量净额		-49,476,235.68	-101,106,432.01
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		400,000.00	
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		400,000.00	
取得借款收到的现金			98,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		400,000.00	98,000,000.00
偿还债务支付的现金			148,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		75,248,063.20	1,750,361.13
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			
筹资活动现金流出小计		75,248,063.20	149,750,361.13
筹资活动产生的现金流量净额		-74,848,063.20	-51,750,361.13
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-49,443,588.76	-64,721,284.35
五、现金及现金等价物净增加额		138,121,982.26	202,843,266.61
加：期初现金及现金等价物余额		88,678,393.50	138,121,982.26
六、期末现金及现金等价物余额			

法定代表人：

主管会计工作的负责人：

会计机构负责人：



# 母公司现金流量表

2022年度

会企03表

编制单位：百大集团股份有限公司

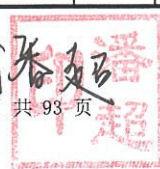
单位：人民币元

项目	注释号	本期数	上年同期数
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		962,884,229.06	1,091,010,261.44
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		79,831,452.07	122,541,014.24
经营活动现金流入小计		1,042,715,681.13	1,213,551,275.68
购买商品、接受劳务支付的现金		776,436,240.95	922,899,176.64
支付给职工以及为职工支付的现金		33,956,758.48	33,424,723.24
支付的各项税费		111,946,029.53	82,199,857.47
支付其他与经营活动有关的现金		44,619,594.30	83,966,237.68
经营活动现金流出小计		966,958,623.26	1,122,489,995.03
经营活动产生的现金流量净额		75,757,057.87	91,061,280.65
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		1,895,274,113.61	2,036,074,480.35
取得投资收益收到的现金		110,146,834.42	179,080,377.16
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		24,668.41	4,280.00
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		19,400,000.00	
投资活动现金流入小计		2,024,845,616.44	2,215,159,137.51
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		23,224,614.42	9,431,861.85
投资支付的现金		1,980,427,606.07	2,301,961,147.54
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		69,520,000.00	
投资活动现金流出小计		2,073,172,220.49	2,311,393,009.39
投资活动产生的现金流量净额		-48,326,604.05	-96,233,871.88
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金			98,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		10,000,000.00	
筹资活动现金流入小计		10,000,000.00	98,000,000.00
偿还债务支付的现金			148,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		75,248,063.20	1,750,361.13
支付其他与筹资活动有关的现金		10,000,000.00	
筹资活动现金流出小计		85,248,063.20	149,750,361.13
筹资活动产生的现金流量净额		-75,248,063.20	-51,750,361.13
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		-47,817,609.38	-56,922,952.36
加：期初现金及现金等价物余额		135,617,668.97	192,540,621.33
六、期末现金及现金等价物余额		87,800,059.59	135,617,668.97

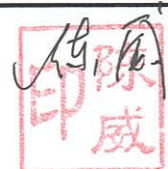
法定代表人：



主管会计工作的负责人：



会计机构负责人：





# 合并所有者权益变动表

2022年度

单位：人民币元

项 目	本期数										上年同期数												
	归属于母公司所有者权益					归属于母公司所有者权益					归属于母公司所有者权益					归属于母公司所有者权益							
	股本	其他权益工具 优先股 永续债 其他	资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	少数股东权益	所有者权益合计	股本	其他权益工具 优先股 永续债 其他	资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	少数股东权益	所有者权益合计	
一、上年年末余额	376,240,316.00		233,464,246.73				194,545,479.23	1,466,241,426.88	242,977.07	2,270,734,445.91	376,240,316.00		233,464,246.73				194,545,479.23	1,383,531,738.91	476,112.50	2,158,257,893.37			
加：会计政策变更																							
前期差错更正																							
同一控制下企业合并																							
其他																							
二、本年年初余额	376,240,316.00		233,464,246.73				194,545,479.23	1,466,241,426.88	242,977.07	2,270,734,445.91	376,240,316.00		233,464,246.73				194,545,479.23	1,383,531,738.91	476,112.50	2,158,257,893.37			
三、本期增减变动金额 (减少以“-”号填列)			192,000.00		148,937.01			104,524,354.68	-43,022.73	104,822,198.96								112,709,687.97	-233,135.43	112,476,552.54			
(一) 综合收益总额					148,937.01			179,772,417.88	-251,092.73	179,670,262.16													
(二) 所有者投入和减少资本									208,000.00	208,000.00													
1. 所有者投入的普通股									208,000.00	208,000.00													
2. 其他权益工具持有者投入资本																							
3. 股份支付计入所有者权益的金额																							
4. 其他																							
(三) 利润分配								-75,248,065.20		-75,248,065.20													
1. 提取盈余公积																							
2. 提取一般风险准备																							
3. 对股东的分配								-75,248,065.20		-75,248,065.20													
4. 其他																							
(四) 所有者权益内部结转																							
1. 资本公积转增资本																							
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			192,000.00							192,000.00													
四、本期末余额	376,240,316.00		233,556,246.73		148,937.01		194,545,479.23	1,570,765,781.56	199,884.34	2,375,556,644.87	376,240,316.00		233,464,246.73				194,545,479.23	1,496,241,426.88	242,977.07	2,270,734,445.91			

法定代表人： \_\_\_\_\_ 主管会计工作负责人： \_\_\_\_\_ 会计机构负责人： \_\_\_\_\_

  
 潘超

  
 潘超

  
 潘超



# 母公司所有者权益变动表

2022年度

单位：人民币元

编制单位：百大集团股份有限公司	本期数										上年同期数								
	项目	股本		资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计	股本		资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	普通股								其他权益工具	其他							
一、上年年末余额		376,240,316.00		208,540,141.22			194,545,479.23	1,382,424,168.25	2,161,750,105.70	376,240,316.00		208,540,141.22		194,545,479.23	1,259,097,725.72	2,038,423,662.17			
加：会计政策变更																			
前期差错更正																			
其他																			
二、本年初余额		376,240,316.00		208,540,141.22			194,545,479.23	1,382,424,168.25	2,161,750,105.70	376,240,316.00		208,540,141.22		194,545,479.23	1,259,097,725.72	2,038,423,662.17			
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)								101,707,339.49	101,856,276.50						123,326,443.53	123,326,443.53			
(一)综合收益总额								176,955,402.59	177,104,338.70						123,326,443.53	123,326,443.53			
(二)所有者投入和减少资本																			
1.所有者投入的普通股																			
2.其他权益工具持有者投入资本																			
3.股份支付计入所有者权益的金额																			
4.其他																			
(三)利润分配																			
1.提取盈余公积																			
2.对股东的分配								-75,248,063.20	-75,248,063.20										
3.其他																			
(四)所有者权益内部结转																			
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																			
四、本期期末余额		376,240,316.00		208,540,141.22			194,545,479.23	1,484,131,508.74	2,263,606,382.20	376,240,316.00		208,540,141.22		194,545,479.23	1,382,424,168.25	2,161,750,105.70			

法定代表人

主管会计工作的负责人

会计机构负责人

*(Signature)*  
陈夏

*(Signature)*  
潘超

*(Signature)*  
陈威

# 百大集团股份有限公司

## 财务报表附注

2022 年度

金额单位：人民币元

### 一、公司基本情况

百大集团股份有限公司（以下简称公司或本公司）系经浙江省股份制试点工作协调小组浙股（1992）29 号文批准，在原杭州百货大楼基础上改制设立，于 1992 年 9 月 30 日在浙江省工商行政管理局登记注册，总部位于浙江省杭州市。公司现持有统一社会信用代码为 91330000143044537B 的营业执照，注册资本 376,240,316.00 元，股份总数 376,240,316 股（每股面值 1 元），均系无限售条件的流通股份 A 股。公司股票已于 1994 年 8 月 9 日在上海证券交易所挂牌交易。

本公司属批发和零售贸易行业。主要经营活动为百货批发零售。

本财务报表业经公司 2023 年 3 月 16 日十届二十五次董事会批准对外报出。

本公司将浙江百大置业有限公司、浙江百大酒店管理有限公司、浙江百大资产管理有限公司、百大物服（杭州）物业服务有限责任公司和杭州佰粹网络科技有限公司五家子公司纳入本期合并财务报表范围，情况详见本财务报表附注七之说明。

### 二、财务报表的编制基础

#### （一）编制基础

本公司财务报表以持续经营为编制基础。

#### （二）持续经营能力评价

本公司不存在导致对报告期末起 12 个月内的持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况。

### 三、重要会计政策及会计估计

重要提示：本公司根据实际生产经营特点针对金融工具减值、固定资产折旧、无形资产摊销、收入确认等交易或事项制定了具体会计政策和会计估计。

#### （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、完整地反映了公司的财务状况、经营成果和现金流量等有关信息。

## （二）会计期间

会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

## （三）营业周期

公司经营业务的营业周期较短，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。

## （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. 同一控制下企业合并的会计处理方法

公司在企业合并中取得的资产和负债，按照合并日被合并方在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量。公司按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值份额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；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

### 2. 非同一控制下企业合并的会计处理方法

公司在购买日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；如果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，首先对取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值以及合并成本的计量进行复核，经复核后合并成本仍小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益。

## （六）合并财务报表的编制方法

母公司将其控制的所有子公司纳入合并财务报表的合并范围。合并财务报表以母公司及其子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，由母公司按照《企业会计准则第 33 号——合并财务报表》编制。

## （七）现金及现金等价物的确定标准

列示于现金流量表中的现金是指库存现金以及可以随时用于支付的存款。现金等价物是指企业持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

## （八）外币业务折算

外币交易在初始确认时，采用交易发生日即期汇率的近似汇率折算为人民币金额。资产负债表日，外币货币性项目采用资产负债表日即期汇率折算，因汇率不同而产生的汇兑差额，



除与购建符合资本化条件资产有关的外币专门借款本金及利息的汇兑差额外，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即期汇率的近似汇率折算，不改变其人民币金额；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，差额计入当期损益或其他综合收益。

## （九）金融工具

### 1. 金融资产和金融负债的分类

金融资产在初始确认时划分为以下三类：（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。

金融负债在初始确认时划分为以下四类：（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）不属于上述（1）或（2）的财务担保合同，以及不属于上述（1）并以低于市场利率贷款的贷款承诺；（4）以摊余成本计量的金融负债。

### 2. 金融资产和金融负债的确认依据、计量方法和终止确认条件

#### （1）金融资产和金融负债的确认依据和初始计量方法

公司成为金融工具合同的一方时，确认一项金融资产或金融负债。初始确认金融资产或金融负债时，按照公允价值计量；对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和金融负债，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产或金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。但是，公司初始确认的应收账款未包含重大融资成分或公司不考虑未超过一年的合同中的融资成分的，按照《企业会计准则第 14 号——收入》所定义的交易价格进行初始计量。

#### （2）金融资产的后续计量方法

##### 1) 以摊余成本计量的金融资产

采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量。以摊余成本计量且不属于任何套期关系的一部分的金融资产所产生的利得或损失，在终止确认、重分类、按照实际利率法摊销或确认减值时，计入当期损益。

##### 2) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资

采用公允价值进行后续计量。采用实际利率法计算的利息、减值损失或利得及汇兑损益计入当期损益，其他利得或损失计入其他综合收益。终止确认时，将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。

3) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资

采用公允价值进行后续计量。获得的股利（属于投资成本收回部分的除外）计入当期损益，其他利得或损失计入其他综合收益。终止确认时，将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。

4) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

采用公允价值进行后续计量，产生的利得或损失（包括利息和股利收入）计入当期损益，除非该金融资产属于套期关系的一部分。

(3) 金融负债的后续计量方法

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。对于此类金融负债以公允价值进行后续计量。因公司自身信用风险变动引起的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公允价值变动金额计入其他综合收益，除非该处理会造成或扩大损益中的会计错配。此类金融负债产生的其他利得或损失（包括利息费用、除因公司自身信用风险变动引起的公允价值变动）计入当期损益，除非该金融负债属于套期关系的一部分。终止确认时，将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。

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

按照《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》相关规定进行计量。

3) 不属于上述 1) 或 2) 的财务担保合同，以及不属于上述 1) 并以低于市场利率贷款的贷款承诺

在初始确认后按照下列两项金额之中的较高者进行后续计量：① 按照金融工具的减值规定确定的损失准备金额；② 初始确认金额扣除按照《企业会计准则第 14 号——收入》相关规定所确定的累计摊销额后的余额。

4) 以摊余成本计量的金融负债

采用实际利率法以摊余成本计量。以摊余成本计量且不属于任何套期关系的一部分的金融负债所产生的利得或损失，在终止确认、按照实际利率法摊销时计入当期损益。

(4) 金融资产和金融负债的终止确认

1) 当满足下列条件之一时，终止确认金融资产：

① 收取金融资产现金流量的合同权利已终止；

② 金融资产已转移，且该转移满足《企业会计准则第23号——金融资产转移》关于金

融资产终止确认的规定。

2) 当金融负债（或其一部分）的现时义务已经解除时，相应终止确认该金融负债（或该部分金融负债）。

### 3. 金融资产转移的确认依据和计量方法

公司转移了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，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；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，继续确认所转移的金融资产。公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，分别下列情况处理：(1) 未保留对该金融资产控制的，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，按照继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。

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) 所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债务工具投资）之和。转移了金融资产的一部分，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) 终止确认部分的账面价值；(2) 终止确认部分的对价，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债务工具投资）之和。

### 4. 金融资产和金融负债的公允价值确定方法

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确定相关金融资产和金融负债的公允价值。公司将估值技术使用的输入值分以下层级，并依次使用：

(1) 第一层次输入值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；

(2) 第二层次输入值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，包括：活跃市场中类似资产或负债的报价；非活跃市场中相同或类似资产或负债的报价；除报价以外的其他可观察输入值，如在正常报价间隔期间可观察的利率和收益率曲线等；市场验证的输入值等；

(3) 第三层次输入值是相关资产或负债的不可观察输入值，包括不能直接观察或无法由

可观察市场数据验证的利率、股票波动率、企业合并中承担的弃置义务的未来现金流量、使用自身数据作出的财务预测等。

## 5. 金融工具减值

### (1) 金融工具减值计量和会计处理

公司以预期信用损失为基础，对以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资、合同资产、租赁应收款、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以外的贷款承诺、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或不属于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的财务担保合同进行减值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，对于公司购买或源生的已发生信用减值的金融资产，按照该金融资产经信用调整的实际利率折现。

对于购买或源生的已发生信用减值的金融资产，公司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。

对于由《企业会计准则第14号——收入》规范的交易形成，且不含重大融资成分或者公司不考虑不超过一年的合同中的融资成分的应收款项及合同资产，公司运用简化计量方法，按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。

除上述计量方法以外的金融资产，公司在每个资产负债表日评估其信用风险自初始确认后是否已经显著增加。如果信用风险自初始确认后已显著增加，公司按照整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备；如果信用风险自初始确认后未显著增加，公司按照该金融工具未来12个月内预期信用损失的金额计量损失准备。

公司利用可获得的合理且有依据的信息，包括前瞻性信息，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。

于资产负债表日，若公司判断金融工具只具有较低的信用风险，则假定该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。

公司以单项金融工具或金融工具组合为基础评估预期信用风险和计量预期信用损失。当以金融工具组合为基础时，公司以共同风险特征为依据，将金融工具划分为不同组合。

公司在每个资产负债表日重新计量预期信用损失，由此形成的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。对于以摊余成本计量的金融资产，损失准备抵减该金融资产在资产负债表中列示的账面价值；对于以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债权投资，公司在其他综合收益中确认其损失准备，不抵减该金融资产的账面价值。

(2) 按组合评估预期信用风险并采用三阶段模型计量预期信用损失的金融工具

项 目	确定组合的依据	计量预期信用损失的方法
其他应收款——账龄组合	账龄	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，计算预期信用损失

(3) 采用简化计量方法，按组合计量预期信用损失的应收款项及合同资产

1) 具体组合及计量预期信用损失的方法

项 目	确定组合的依据	计量预期信用损失的方法
应收账款——账龄组合	账龄	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预期信用损失率对照表，计算预期信用损失

2) 应收账款——账龄组合的账龄与整个存续期预期信用损失率对照表

账 龄	应收账款 预期信用损失率(%)
1年以内(含,下同)	5
1-3年	20
3-5年	50
5年以上	100

6. 金融资产和金融负债的抵销

金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，不相互抵销。但同时满足下列条件的，公司以相互抵销后的净额在资产负债表内列示：(1) 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) 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。

不满足终止确认条件的金融资产转移，公司不对已转移的金融资产和相关负债进行抵销。

(十) 存货

1. 存货的分类

存货包括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。

## 2. 发出存货的计价方法

发出存货采用先进先出法。

## 3. 存货可变现净值的确定依据

资产负债表日，存货采用成本与可变现净值孰低计量，按照存货类别成本高于可变现净值的差额计提存货跌价准备。直接用于出售的存货，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；资产负债表日，同一项存货中一部分有合同价格约定、其他部分不存在合同价格的，分别确定其可变现净值，并与其对应的成本进行比较，分别确定存货跌价准备的计提或转回的金额。

## 4. 存货的盘存制度

存货的盘存制度为永续盘存制。

## 5. 低值易耗品和包装物的摊销方法

按照一次转销法进行摊销。

### (十一) 合同成本

与合同成本有关的资产包括合同取得成本和合同履约成本。

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。如果合同取得成本的摊销期限不超过一年，在发生时直接计入当期损益。

公司为履行合同发生的成本，不适用存货、固定资产或无形资产等相关准则的规范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. 该成本增加了公司未来用于履行履约义务的资源；
3. 该成本预期能够收回。

公司对于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进行摊销，计入当期损益。

如果与合同成本有关的资产的账面价值高于因转让与该资产相关的商品或服务预期能够取得的剩余对价减去估计将要发生的成本，公司对超出部分计提减值准备，并确认为资产减值损失。以前期间减值的因素之后发生变化，使得转让该资产相关的商品或服务预期能够取得的剩余对价减去估计将要发生的成本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。

## (十二) 划分为持有待售的非流动资产或处置组

### 1. 持有待售的非流动资产或处置组的分类

公司将同时满足下列条件的非流动资产或处置组划分为持有待售类别：(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，即公司已经就出售计划作出决议且获得确定的购买承诺，预计出售将在一年内完成。

公司专为转售而取得的非流动资产或处置组，在取得日满足“预计出售将在一年内完成”的条件，且短期（通常为 3 个月）内很可能满足持有待售类别的其他划分条件的，在取得日将其划分为持有待售类别。

因公司无法控制的下列原因之一，导致非关联方之间的交易未能在一年内完成，且公司仍然承诺出售非流动资产或处置组的，继续将非流动资产或处置组划分为持有待售类别：(1) 买方或其他方意外设定导致出售延期的条件，公司针对这些条件已经及时采取行动，且预计能够自设定导致出售延期的条件起一年内顺利化解延期因素；(2) 因发生罕见情况，导致持有待售的非流动资产或处置组未能在一年内完成出售，公司在最初一年内已经针对这些新情况采取必要措施且重新满足了持有待售类别的划分条件。

### 2. 持有待售的非流动资产或处置组的计量

#### (1) 初始计量和后续计量

初始计量和在资产负债表日重新计量持有待售的非流动资产或处置组时，其账面价值高于公允价值减去出售费用后的净额的，将账面价值减记至公允价值减去出售费用后的净额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提持有待售资产减值准备。

对于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。除企业合并中取得的非流动资产或处置组外，由非流动资产或处置组以公允价值减去出售费用后的净额作为初始计量金额而产生的差额，计入当期损益。

对于持有待售的处置组确认的资产减值损失金额，先抵减处置组中商誉的账面价值，再根据处置组中的各项非流动资产账面价值所占比重，按比例抵减其账面价值。

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

#### (2) 资产减值损失转回的会计处理

后续资产负债表日持有待售的非流动资产公允价值减去出售费用后的净额增加的，以前减记的金额予以恢复，并在划分为持有待售类别后确认的资产减值损失金额内转回，转回金额计入当期损益。划分为持有待售类别前确认的资产减值损失不转回。

后续资产负债表日持有待售的处置组公允价值减去出售费用后的净额增加的，以前减记的金额予以恢复，并在划分为持有待售类别后非流动资产确认的资产减值损失金额内转回，转回金额计入当期损益。已抵减的商誉账面价值，以及非流动资产在划分为持有待售类别前确认的资产减值损失不转回。

持有待售的处置组确认的资产减值损失后续转回金额，根据处置组中除商誉外各项非流动资产账面价值所占比重，按比例增加其账面价值。

### (3) 不再继续划分为持有待售类别以及终止确认的会计处理

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

终止确认持有待售的非流动资产或处置组时，将尚未确认的利得或损失计入当期损益。

## (十三) 长期股权投资

### 1. 共同控制、重大影响的判断

按照相关约定对某项安排存在共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策，认定为共同控制。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，认定为重大影响。

### 2. 投资成本的确定

(1) 同一控制下的企业合并形成的，合并方以支付现金、转让非现金资产、承担债务或发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照取得被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为其初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的合并对价的账面价值或发行股份的面值总额之间的差额调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

公司通过多次交易分步实现同一控制下企业合并形成的长期股权投资，判断是否属于“一揽子交易”。属于“一揽子交易”的，把各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，在合并日，根据合并后应享有被合并方净资产在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额确定初始投资成本。合并日长期股权投资的初始投资成



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。

(2) 非同一控制下的企业合并形成的,在购买日按照支付的合并对价的公允价值作为其初始投资成本。

公司通过多次交易分步实现非同一控制下企业合并形成的长期股权投资,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,按照原持有的股权投资的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。

2) 在合并财务报表中,判断是否属于“一揽子交易”。属于“一揽子交易”的,把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,对于购买日之前持有的被购买方的股权,按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量,公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益;购买日之前持有的被购买方的股权涉及权益法核算下的其他综合收益等的,与其相关的其他综合收益等转为购买日所属当期收益。但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。

(3) 除企业合并形成以外的:以支付现金取得的,按照实际支付的购买价款作为其初始投资成本;以发行权益性证券取得的,按照发行权益性证券的公允价值作为其初始投资成本;以债务重组方式取得的,按《企业会计准则第 12 号——债务重组》确定其初始投资成本;以非货币性资产交换取得的,按《企业会计准则第 7 号——非货币性资产交换》确定其初始投资成本。

### 3. 后续计量及损益确认方法

对被投资单位实施控制的长期股权投资采用成本法核算;对联营企业和合营企业的长期股权投资,采用权益法核算。

### 4. 通过多次交易分步处置对子公司投资至丧失控制权的处理方法

#### (1) 个别财务报表

对处置的股权,其账面价值与实际取得价款之间的差额,计入当期损益。对于剩余股权,对被投资单位仍具有重大影响或者与其他方一起实施共同控制的,转为权益法核算;不能再对被投资单位实施控制、共同控制或重大影响的,按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》的相关规定进行核算。

#### (2) 合并财务报表

1) 通过多次交易分步处置对子公司投资至丧失控制权,且不属于“一揽子交易”的

在丧失控制权之前，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，调整资本公积（资本溢价），资本溢价不足冲减的，冲减留存收益。

丧失对原子公司控制权时，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或合并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，应当在丧失控制权时转为当期投资收益。

2) 通过多次交易分步处置对子公司投资至丧失控制权，且属于“一揽子交易”的

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

#### （十四）投资性房地产

1. 投资性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和已出租的建筑物。

2. 投资性房地产按照成本进行初始计量，采用成本模式进行后续计量，并采用与固定资产和无形资产相同的方法计提折旧或进行摊销。

#### （十五）固定资产

1. 固定资产确认条件

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用年限超过一个会计年度的有形资产。固定资产在同时满足经济利益很可能流入、成本能够可靠计量时予以确认。

2. 各类固定资产的折旧方法

类别	折旧方法	折旧年限(年)	残值率(%)	年折旧率(%)
房屋及建筑物	年限平均法	20-35	3 或 5	4.750-2.771
通用设备	年限平均法	3-28	3 或 5	32.333-3.393
专用设备	年限平均法	5-20	3 或 5	19.400-4.750
运输工具	年限平均法	5-12	3 或 5	19.400-7.917

#### （十六）在建工程

1. 在建工程同时满足经济利益很可能流入、成本能够可靠计量则予以确认。在建工程按建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的实际成本计量。

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

#### (十七) 借款费用

##### 1. 借款费用资本化的确认原则

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，在发生时确认为费用，计入当期损益。

##### 2. 借款费用资本化期间

(1) 当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；2) 借款费用已经发生；3) 为使资产达到预定可使用或可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

(2) 若符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中发生非正常中断，并且中断时间连续超过 3 个月，暂停借款费用的资本化；中断期间发生的借款费用确认为当期费用，直至资产的购建或者生产活动重新开始。

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

##### 3. 借款费用资本化率以及资本化金额

为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入专门借款的，以专门借款当期实际发生的利息费用（包括按照实际利率法确定的折价或溢价的摊销），减去将尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额，确定应予资本化的利息金额；为购建或者生产符合资本化条件的资产占用了一般借款的，根据累计资产支出超过专门借款的资产支出加权平均数乘以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。

#### (十八) 无形资产

1. 无形资产包括土地使用权、专利权及非专利技术等，按成本进行初始计量。

2. 使用寿命有限的无形资产，在使用寿命内按照与该项无形资产有关的经济利益的预期实现方式系统合理地摊销，无法可靠确定预期实现方式的，采用直线法摊销。具体年限如下：

项 目	摊销年限(年)
土地使用权	40
软件	5-10

3. 内部研究开发项目研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。内部研究开发项目开发阶段的支出，同时满足下列条件的，确认为无形资产：(1) 完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；(2) 具有完成该无形资产并使用或出售的意图；(3) 无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，能证明其有用性；(4) 有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；(5) 归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

#### (十九) 部分长期资产减值

对长期股权投资、采用成本模式计量的投资性房地产、固定资产、在建工程、使用寿命有限的无形资产等长期资产，在资产负债表日有迹象表明发生减值的，估计其可收回金额。对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。商誉结合与其相关的资产组或者资产组组合进行减值测试。

若上述长期资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额确认资产减值准备并计入当期损益。

#### (二十) 长期待摊费用

长期待摊费用核算已经支出，摊销期限在1年以上（不含1年）的各项费用。长期待摊费用按实际发生额入账，在受益期或规定的期限内分期平均摊销。如果长期待摊的费用项目不能使以后会计期间受益则将尚未摊销的该项目的摊余价值全部转入当期损益。

#### (二十一) 职工薪酬

1. 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。

##### 2. 短期薪酬的会计处理方法

在职工为公司提供服务的会计期间，将实际发生的短期薪酬确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

##### 3. 离职后福利的会计处理方法

离职后福利分为设定提存计划和设定受益计划。

(1) 在职工为公司提供服务的会计期间，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。

(2) 对设定受益计划的会计处理通常包括下列步骤：

1) 根据预期累计福利单位法，采用无偏且相互一致的精算假设对有关人口统计变量和财务变量等作出估计，计量设定受益计划所产生的义务，并确定相关义务的所属期间。同时，对设定受益计划所产生的义务予以折现，以确定设定受益计划义务的现值和当期服务成本；

2) 设定受益计划存在资产的，将设定受益计划义务现值减去设定受益计划资产公允价值所形成的赤字或盈余确认为一项设定受益计划净负债或净资产。设定受益计划存在盈余的，以设定受益计划的盈余和资产上限两项的孰低者计量设定受益计划净资产；

3) 期末，将设定受益计划产生的职工薪酬成本确认为服务成本、设定受益计划净负债或净资产的利息净额以及重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动等三部分，其中服务成本和设定受益计划净负债或净资产的利息净额计入当期损益或相关资产成本，重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动计入其他综合收益，并且在后续会计期间不允许转回至损益，但可以在权益范围内转移这些在其他综合收益确认的金额。

4. 辞退福利的会计处理方法

向职工提供的辞退福利，在下列两者孰早日确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益：(1) 公司不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时；(2) 公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

5. 其他长期职工福利的会计处理方法

向职工提供的其他长期福利，符合设定提存计划条件的，按照设定提存计划的有关规定进行会计处理；除此之外的其他长期福利，按照设定受益计划的有关规定进行会计处理，为简化相关会计处理，将其产生的职工薪酬成本确认为服务成本、其他长期职工福利净负债或净资产的利息净额以及重新计量其他长期职工福利净负债或净资产所产生的变动等组成项目的总净额计入当期损益或相关资产成本。

(二十二) 预计负债

1. 因对外提供担保、诉讼事项、产品质量保证、亏损合同等或有事项形成的义务成为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公司，且该义务的金额能够可靠的计量时，公司将该项义务确认为预计负债。

2. 公司按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数对预计负债进行初始计量，并在资产负债表日对预计负债的账面价值进行复核。

(二十三) 收入

### 1. 收入确认原则

于合同开始日，公司对合同进行评估，识别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，还是在某一时点履行。

满足下列条件之一时，属于在某一时段内履行履约义务，否则，属于在某一时点履行履约义务：(1) 客户在公司履约的同时即取得并消耗公司履约所带来的经济利益；(2) 客户能够控制公司履约过程中在建商品；(3) 公司履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且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。

对于在某一时段内履行的履约义务，公司在该段时间内按照履约进度确认收入。履约进度不能合理确定时，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。对于在某一时点履行的履约义务，在客户取得相关商品或服务控制权时点确认收入。在判断客户是否已取得商品控制权时，公司考虑下列迹象：(1) 公司就该商品享有现时收款权利，即客户就该商品负有现时付款义务；(2) 公司已将该商品的法定所有权转移给客户，即客户已拥有该商品的法定所有权；(3) 公司已将该商品实物转移给客户，即客户已实物占有该商品；(4) 公司已将该商品所有权上的主要风险和报酬转移给客户，即客户已取得该商品所有权上的主要风险和报酬；(5) 客户已接受该商品；(6) 其他表明客户已取得商品控制权的迹象。

### 2. 收入计量原则

(1) 公司按照分摊至各单项履约义务的交易价格计量收入。交易价格是公司因向客户转让商品或服务而预期有权收取的对价金额，不包括代第三方收取的款项以及预期将退还给客户的款项。

(2) 合同中存在可变对价的，公司按照期望值或最可能发生金额确定可变对价的最佳估计数，但包含可变对价的交易价格，不超过在相关不确定性消除时累计已确认收入极可能不会发生重大转回的金额。

(3) 合同中存在重大融资成分的，公司按照假定客户在取得商品或服务控制权时即以现金支付的应付金额确定交易价格。该交易价格与合同对价之间的差额，在合同期间内采用实际利率法摊销。合同开始日，公司预计客户取得商品或服务控制权与客户支付价款间隔不超过一年的，不考虑合同中存在的重大融资成分。

(4) 合同中包含两项或多项履约义务的，公司于合同开始日，按照各单项履约义务所承诺商品的单独售价的相对比例，将交易价格分摊至各单项履约义务。

### 3. 收入确认的具体方法

公司以百货批发零售为主。公司销售收入主要系商品零售收入。

商品零售收入：当商品交付给客户，公司以商品控制权转移给顾客确认收入。若本公司向顾客转让商品之前控制该商品，则本公司为主要责任人，按照已收或应收顾客对价总额确认收入。若本公司的履约义务为安排另一方提供商品，则本公司为代理人，公司按预期有权收取的佣金或手续费（即净额法）确认收入。

#### （二十四）政府补助

1. 政府补助在同时满足下列条件时予以确认：(1) 公司能够满足政府补助所附的条件；(2) 公司能够收到政府补助。政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能可靠取得的，按照名义金额计量。

##### 2. 与资产相关的政府补助判断依据及会计处理方法

政府文件规定用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助划分为与资产相关的政府补助。政府文件不明确的，以取得该补助必须具备的基本条件为基础进行判断，以购建或以其他方式形成长期资产为基本条件的作为与资产相关的政府补助。与资产相关的政府补助，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，在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入损益。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。相关资产在使用寿命结束前被出售、转让、报废或发生毁损的，将尚未分配的相关递延收益余额转入资产处置当期的损益。

##### 3. 与收益相关的政府补助判断依据及会计处理方法

除与资产相关的政府补助之外的政府补助划分为与收益相关的政府补助。对于同时包含与资产相关部分和与收益相关部分的政府补助，难以区分与资产相关或与收益相关的，整体归类为与收益相关的政府补助。与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关成本费用或损失的，确认为递延收益，在确认相关成本费用或损失的期间，计入当期损益或冲减相关成本；用于补偿已发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益或冲减相关成本。

4. 与公司日常经营活动相关的政府补助，按照经济业务实质，计入其他收益或冲减相关成本费用。与公司日常活动无关的政府补助，计入营业外收支。

##### 5. 政策性优惠贷款贴息的会计处理方法

(1) 财政将贴息资金拨付给贷款银行，由贷款银行以政策性优惠利率向公司提供贷款的，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。

(2) 财政将贴息资金直接拨付给公司的，将对应的贴息冲减相关借款费用。

## （二十五）合同资产、合同负债

公司根据履行履约义务与客户付款之间的关系在资产负债表中列示合同资产或合同负债。公司将同一合同下的合同资产和合同负债相互抵销后以净额列示。

公司将拥有的、无条件(即,仅取决于时间流逝)向客户收取对价的权利作为应收款项列示,将已向客户转让商品而有权收取对价的权利(该权利取决于时间流逝之外的其他因素)作为合同资产列示。

公司将已收或应收客户对价而应向客户转让商品的义务作为合同负债列示。

## （二十六）递延所得税资产、递延所得税负债

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

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

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

4. 公司当期所得税和递延所得税作为所得税费用或收益计入当期损益,但不包括下列情况产生的所得税:(1) 企业合并;(2) 直接在所有者权益中确认的交易或者事项。

## （二十七）租赁

### 1. 公司作为承租人

在租赁期开始日,公司将租赁期不超过 12 个月,且不包含购买选择权的租赁认定为短期租赁;将单项租赁资产为全新资产时价值较低的租赁认定为低价值资产租赁。公司转租或预期转租租赁资产的,原租赁不认定为低价值资产租赁。

对于所有短期租赁和低价值资产租赁,公司在租赁期内各个期间按照直线法[将租赁付款额计入相关资产成本或当期损益。

除上述采用简化处理的短期租赁和低价值资产租赁外,在租赁期开始日,公司对租赁确认使用权资产和租赁负债。

### （1）使用权资产

使用权资产按照成本进行初始计量,该成本包括:1) 租赁负债的初始计量金额;2) 在



租赁期开始日或之前支付的租赁付款额,存在租赁激励的,扣除已享受的租赁激励相关金额;  
3) 承租人发生的初始直接费用; 4) 承租人为拆卸及移除租赁资产、复原租赁资产所在场地或将租赁资产恢复至租赁条款约定状态预计将发生的成本。

公司按照直线法对使用权资产计提折旧。能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的,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,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。

## (2) 租赁负债

在租赁期开始日,公司将尚未支付的租赁付款额的现值确认为租赁负债。计算租赁付款额现值时采用租赁内含利率作为折现率,无法确定租赁内含利率的,采用公司增量借款利率作为折现率。租赁付款额与其现值之间的差额作为未确认融资费用,在租赁期各个期间内按照确认租赁付款额现值的折现率确认利息费用,并计入当期损益。未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额于实际发生时计入当期损益。

租赁期开始日后,当实质固定付款额发生变动、担保余值预计的应付金额发生变化、用于确定租赁付款额的指数或比率发生变动、购买选择权、续租选择权或终止选择权的评估结果或实际行权情况发生变化时,公司按照变动后的租赁付款额的现值重新计量租赁负债,并相应调整使用权资产的账面价值,如使用权资产账面价值已调减至零,但租赁负债仍需进一步调减的,将剩余金额计入当期损益。

## 2. 公司作为出租人

在租赁开始日,公司将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划分为融资租赁,除此之外的均为经营租赁。

### (1) 经营租赁

公司在租赁期内各个期间按照直线法将租赁收款额确认为租金收入,发生的初始直接费用予以资本化并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。公司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。

### (2) 融资租赁

在租赁期开始日,公司按照租赁投资净额(未担保余值和租赁期开始日尚未收到的租赁收款额按照租赁内含利率折现的现值之和)确认应收融资租赁款,并终止确认融资租赁资产。在租赁期的各个期间,公司按照租赁内含利率计算并确认利息收入。

公司取得的未纳入租赁投资净额计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

## 3. 售后租回

(1) 公司作为承租人

公司按照《企业会计准则第 14 号——收入》的规定，评估确定售后租回交易中的资产转让是否属于销售。

售后租回交易中的资产转让属于销售的，公司按原资产账面价值中与租回获得的使用权有关的部分，计量售后租回所形成的使用权资产，并仅就转让至出租人的权利确认相关利得或损失。

售后租回交易中的资产转让不属于销售的，公司继续确认被转让资产，同时确认一项与转让收入等额的金融负债，并按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》对该金融负债进行会计处理。

(2) 公司作为出租人

公司按照《企业会计准则第 14 号——收入》的规定，评估确定售后租回交易中的资产转让是否属于销售。

售后租回交易中的资产转让属于销售的，公司根据其他适用的企业会计准则对资产购买进行会计处理，并根据《企业会计准则第 21 号——租赁》对资产出租进行会计处理。

售后租回交易中的资产转让不属于销售的，公司不确认被转让资产，但确认一项与转让收入等额的金融资产，并按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》对该金融资产进行会计处理。

(二十八) 分部报告

公司以内部组织结构、管理要求、内部报告制度等为依据确定经营分部。公司的经营分部是指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. 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. 能够通过分析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。

(二十九) 终止经营

满足下列条件之一的、已经被处置或划分为持有待售类别且能够单独区分的组成部分确认为终止经营：

- (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。

本公司终止经营的情况详见本财务报表附注十四(五)之说明。

(三十) 企业会计准则变化引起的会计政策变更

1. 公司自 2022 年 1 月 1 日起执行财政部颁布的《企业会计准则解释第 15 号》“关于企业将固定资产达到预定可使用状态前或者研发过程中产出的产品或副产品对外销售的会计处理”规定，该项会计政策变更对公司财务报表无影响。

2. 公司自 2022 年 1 月 1 日起执行财政部颁布的《企业会计准则解释第 15 号》“关于亏损合同的判断”规定，该项会计政策变更对公司财务报表无影响。

3. 公司自 2022 年起提前执行财政部颁布的《企业会计准则解释第 16 号》“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”规定，该项会计政策变更对公司财务报表无影响。

4. 公司自 2022 年 11 月 30 日起执行财政部颁布的《企业会计准则解释第 16 号》“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”规定，该项会计政策变更对公司财务报表无影响。

5. 公司自 2022 年 11 月 30 日起执行财政部颁布的《企业会计准则解释第 16 号》“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”规定，该项会计政策变更对公司财务报表无影响。

#### 四、税项

(一) 主要税种及税率

税 种	计税依据	税 率
增值税	以按税法规定计算的销售货物和应税劳务收入为基础计算销项税额，扣除当期允许抵扣的进项税额后，差额部分为应交增值税	13%、9%、6%、5%等
消费税	应纳税销售额（量）	黄金珠宝 5%
房产税	从价计征的，按房产原值一次减除 30%后余值的 1.2%计缴；从租计征的，按租金收入的 12%计缴	1.2%；12%
城市维护建设税	实际缴纳的流转税税额	7%
教育费附加	实际缴纳的流转税税额	3%
地方教育附加	实际缴纳的流转税税额	2%
企业所得税	应纳税所得额	25%

不同税率的纳税主体企业所得税税率说明

纳税主体名称	所得税税率
浙江百大酒店管理有限公司	20%
除上述以外的其他纳税主体	25%

## (二) 税收优惠

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》(财政部 税务总局公告〔2021〕12号)和《关于进一步实施小微企业所得税优惠政策的公告》(财政部 税务总局公告2022年第13号),对符合条件的小型微利企业的年应纳税所得额不超过100万元的部分,减按12.5%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25%计入应纳税所得额,按20%的税率缴纳企业所得税。浙江百大酒店管理有限公司本期符合小微企业的标准且盈利,适用税收优惠。

## 五、合并财务报表项目注释

### (一) 合并资产负债表项目注释

#### 1. 货币资金

项 目	期末数	期初数
库存现金	3,000.00	2,444.00
银行存款	75,561,897.08	137,493,907.59
其他货币资金	13,113,496.42	625,630.67
合 计	88,678,393.50	138,121,982.26

#### 2. 交易性金融资产

##### (1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
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	962,725,777.76	714,889,331.87
其中: 权益工具投资	400,531,987.23	338,182,921.85
理财产品投资	511,731,954.91	363,277,410.02
信托产品投资	50,461,835.62	
基金产品投资		13,429,000.00

合 计	962,725,777.76	714,889,331.87
-----	----------------	----------------

(2) 其他说明

1) 权益工具投资情况

权益工具名称	期末公允价值	期初公允价值
杭州银行股份有限公司股权投资	185,456,676.60	282,477,233.45
股票投资	215,075,310.63	55,705,688.40
小 计	400,531,987.23	338,182,921.85

2) 理财产品投资情况

协议方	产品名称	产品类型	期末公允价值（万元）	期限
中信期货有限公司	粤湾1号集合资产管理计划	非保本浮动收益型	2,013.63	每周可赎回
	粤湾2号集合资产管理计划	非保本浮动收益型	1,024.69	每周可赎回
	粤湾4号集合资产管理计划	非保本浮动收益型	2,069.05	每周可赎回
华安证券股份有限公司	华安证券月月赢8号集合资产管理计划	非保本浮动收益型	2,048.36	每月可赎回
杭州银行股份有限公司江城支行	幸福99新钱包开放式银行理财计划	非保本浮动收益型	320.00	随存随取
	单位大额存单理财[注]	保本固定收益型	10,392.08	2021/11/24-2024/10/29
	单位大额存单理财[注]	保本固定收益型	3,099.50	2022/1/25-2025/1/25
	单位大额存单理财[注]	保本固定收益型	1,018.91	2022/6/9-2025/6/9
浦发银行杭州分行	单位大额存单理财[注]	保本固定收益型	2,057.50	2022/3/1-2025/3/1
宁波银行西湖支行	单位大额存单理财[注]	保本固定收益型	10,417.25	2022/11/10-2024/10/29
招商银行杭州分行	聚益生金系列公司（45天）A款理财计划	非保本浮动收益型	1,001.73	2022/12/12-2023/1/28
	招赢朝招金多元稳健型现金管理类理财计划	非保本浮动收益型	3,520.00	随存随取
	招商银行日日鑫理财计划	非保本浮动收益型	59.00	随存随取
澳门国际银行股份有限公司杭州分行	“澳银财富”结构性存款（美元兑加元三层）第97期	保本浮动收益型	3,016.23	2022/11/3-2023/2/7
	“澳银财富”结构性存款（美元兑加元三层）第104期	保本浮动收益型	5,005.96	2022/12/19-2023/3/23
中国银行杭州西湖大道支行	中国银行挂钩型结构性存款	保本保最低收益型	4,031.91	2022/8/24-2023/2/27

协议方	产品名称	产品类型	期末公允价值（万元）	期限
中信银行杭州吴山支行	同盈象固收增强半年定开14号C	非保本浮动收益型	77.42	每半年可赎回
小计			51,173.20	

[注]持有的单位大额存单理财公司持有目的为转让，故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，报表列示交易性金融资产

### 3) 信托产品投资情况

受托单位	信托计划	期末公允价值（万元）	预期收益率	合同期限	备注
中粮信托有限责任公司	中粮信托·丰收1号集合资金信托计划	3,042.34	5.10%	2022/9/22-2023/9/17	期末本金3,000.00万元。该信托计划投资于银行存款、债券回购、银行间/交易所债券、各种债务融资工具、资产支持证券等为主的标准化资产。管控措施：①制定严格的操作流程和管理制度，设立并管理信用债券备选池、交易对手信用池；②主要投资标的为银行同业存款、货币市场工具、中高等级债券等风险较低、流动性好的标准化资产；③对所投标的进行分散投资，对仓位和可投比例进行限制；④信托计划设置预警线为0.9000元。
上海爱建信托有限责任公司	爱建长盈精英-陕建一号集合资金信托计划	2,003.85	7.80%	2022/12/23-2023/12/23	期末本金2,000.00万元。该信托计划向唐山和润房地产开发有限公司发放信托贷款，用于目标项目唐山市唐津壹号院的开发建设。管控措施：①陕西建工控股集团有限公司提供不可撤销的连带责任保证担保；②借款人唐山和润房地产开发有限公司以其持有的目标项目未售在建工程及对应土地使用权提供抵押担保；③陕西建工房地产开发有限公司以其持有的借款人唐山和润房地产开发有限公司100%股权提供质押担保。
小计		5,046.18			

### 3. 应收账款

#### (1) 明细情况

##### 1) 类别明细情况

种类	期末数		
	账面余额	坏账准备	账面价值

	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项计提坏账准备					
按组合计提坏账准备	28,839,206.36	100.00	1,515,908.94	5.26	27,323,297.42
合计	28,839,206.36	100.00	1,515,908.94	5.26	27,323,297.42

(续上表)

种类	期初数				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	1,231,392.13	4.94	1,231,392.13	100.00	
按组合计提坏账准备	23,674,394.21	95.06	1,234,987.69	5.22	22,439,406.52
合计	24,905,786.34	100.00	2,466,379.82	9.90	22,439,406.52

2) 采用账龄组合计提坏账准备的应收账款

账龄	期末数		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1年以内	28,346,215.57	1,417,310.78	5.00
1-3年	492,990.79	98,598.16	20.00
小计	28,839,206.36	1,515,908.94	5.26

(2) 坏账准备变动情况

项目	期初数	本期增加			本期减少			期末数
		计提	收回	其他	转回	核销	其他	
单项计提坏账准备	1,231,392.13				1,231,392.13			
按组合计提坏账准备	1,234,987.69	280,921.25						1,515,908.94
合计	2,466,379.82	280,921.25			1,231,392.13			1,515,908.94

(3) 本期无核销的应收账款。

(4) 应收账款金额前5名情况

单位名称	账面余额	占应收账款余额的比例 (%)	坏账准备
浙江银泰百货有限公司及其关联门店	13,002,144.92	45.08	706,431.76
浙江银泰电子商务有限公司	4,629,745.74	16.05	231,487.29
支付宝(中国)网络技术有限公司	3,776,657.47	13.10	188,832.87

单位名称	账面余额	占应收账款余额的比例 (%)	坏账准备
浙江莲荷科技有限公司	2,141,119.33	7.42	107,055.97
杭州瑾泰商贸有限公司	2,010,459.80	6.97	100,522.99
小 计	25,560,127.26	88.63	1,334,330.88

#### 4. 预付款项

##### (1) 账龄分析

账 龄	期末数				期初数			
	账面余额	比例 (%)	减值准备	账面价值	账面余额	比例 (%)	减值准备	账面价值
1年以内	1,610,491.23	78.66		1,610,491.23	1,214,458.69	65.50		1,214,458.69
1-2年	175,531.71	8.57		175,531.71	626,722.25	33.80		626,722.25
2-3年	261,462.05	12.77		261,462.05	12,958.75	0.70		12,958.75
合 计	2,047,484.99	100.00		2,047,484.99	1,854,139.69	100.00		1,854,139.69

##### (2) 预付款项金额前5名情况

期末余额前5名的预付款项合计数为973,666.86元，占预付款项期末余额合计数的比例为47.55%。

#### 5. 其他应收款

##### (1) 明细情况

##### 1) 类别明细情况

种 类	期末数				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项计提坏账准备					
按组合计提坏账准备	4,109,605.00	100.00	1,273,643.95	30.99	2,835,961.05
合 计	4,109,605.00	100.00	1,273,643.95	30.99	2,835,961.05

(续上表)

种 类	期初数		
	账面余额	坏账准备	账面价值



	金额	比例 (%)	金额	计提 比例(%)	
单项计提坏账准备	191,711.16	11.63	191,711.16	100.00	
按组合计提坏账准备	1,457,104.38	88.37	1,141,018.91	78.31	316,085.47
合计	1,648,815.54	100.00	1,332,730.07	80.83	316,085.47

2) 采用组合计提坏账准备的其他应收款

组合名称	期末数		
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
账龄组合			
其中：1年以内	2,916,641.68	145,832.08	5.00
1-3年	81,439.32	16,287.86	20.00
5年以上	1,111,524.00	1,111,524.00	100.00
小计	4,109,605.00	1,273,643.95	30.99

(2) 坏账准备变动情况

项目	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)	
期初数	13,207.05	16,287.86	1,303,235.16	1,332,730.07
期初数在本期	---	---	---	
--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	132,625.03		-191,711.16	-59,086.12
本期收回				
本期转回				
本期核销				
其他变动				
期末数	145,832.08	16,287.86	1,111,524.00	1,273,643.95

(3) 本期无其他应收款核销。

(4) 其他应收款项性质分类情况

款项性质	期末数	期初数
应收暂付款	2,793,092.97	418,881.65
押金保证金	1,232,063.32	1,192,063.32
备用金	56,140.00	10,904.30
其他	28,308.71	26,966.27
合 计	4,109,605.00	1,648,815.54

(5) 其他应收款金额前 5 名情况

单位名称	款项性质	账面余额	账龄	占其他应收款余额的比例 (%)	坏账准备
浙江银泰百货有限公司	应收暂付款	2,103,634.91	1 年以内	51.19	105,181.75
杭州市下城区百井坊地区综合改造工程指挥部	押金保证金	1,000,000.00	5 年以上	24.33	1,000,000.00
杭州海维酒店管理有限公司	应收暂付款	321,516.59	1 年以内	7.82	16,075.83
杭州天燃气有限公司	押金保证金	100,624.00	5 年以上	2.45	100,624.00
杭州余杭西子置业有限公司	押金保证金	81,439.32	1-3 年	1.98	16,287.86
小 计		3,607,214.82		87.78	1,238,169.44

6. 存货

项 目	期末数			期初数		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	45,801.98		45,801.98	44,447.98		44,447.98
库存商品	686,247.59		686,247.59	834,891.59		834,891.59
合 计	732,049.57		732,049.57	879,339.57		879,339.57

7. 一年内到期的非流动资产

(1) 明细情况

项 目	期末数		
	账面余额	减值准备	账面价值
信托产品投资	249,547,227.70	7,881,527.18	241,665,700.52
合 计	249,547,227.70	7,881,527.18	241,665,700.52

(续上表)

项 目	期初数		
	账面余额	减值准备	账面价值
信托产品投资	119,482,060.28	2,100,000.00	117,382,060.28
合 计	119,482,060.28	2,100,000.00	117,382,060.28

(2) 期末单项计提减值准备的信托产品投资

受托单位	产品名称	账面余额 (万元)	减值准备 (万元)	计提比 例 (%)	账面价值 (万元)	计提理由
中航信托股份有限公司	中航信托·天启 [2020]552号融创青岛壹号院股权投资集合资金信托计划	3,025.08	788.15	26.05%	2,236.93	标的项目融创青岛壹号院销售不及预期，项目公司存在违约风险，按预期收回金额与期限计算预计可回收金额与账面余额的差额计提减值准备
小 计		3,025.08	788.15		2,236.93	

(3) 期末信托产品明细情况

受托单位	信托计划	账面价值 (万元)	预期收 益率	合同期限	备注
长安国际信托股份有限公司	长安信托-齐翔腾达第一期员工持股集合资金信托	12,267.09	12.07%	2021/3/17- 2023/1/17	投资本金 1.0936 亿元。该信托计划通过二级市场投资淄博齐翔腾达化工股份有限公司（以下简称齐翔腾达）流通股股票（代码：002408）。管控措施：1) 在信托计划的退出机制未能实施时，受托人有权自主卖出股票直至信托专户中的现金财产足以支持优先级委托人赎回金额；2) 齐翔腾达第一大股东淄博齐翔石油化工有限公司（以下简称齐翔石油）承担信托计划约定承担资金追加义务/差额补足义务。此外，在优先级信托未获得足额信托利益分配前，齐翔石油持有的齐翔股票质押率不得超过 85%，若超过 85%则需无条件受让优先级信托份额；3) 雪松实业集团有限公司及张劲作为保证人，为本信托计划中齐翔石油应承担的资金追加义务/差额补足义务提供连带责任保证担保；4. 信托计划设立预警线 0.7500 及止损线 0.7000；5. 信托财产的 1%认购信托业保障基金。2023 年 1 月 17 日，该产品已收回全部本金及收益。
中航信托股份有限公司	中航信托·天启 [2020]552号融创青岛壹号院	2,236.93	8.50%	2021/4/16- 2023/4/16	期末本金 3,025.08 万元，已计提减值准备 788.15 万元。该信托计划通过投资北京融创嘉茂信息咨询有限公司（以下简称标的公司）间接投资青岛浩中房地产有限公司（以下简称项目公司）开发建设的融创青岛壹号院房地产项目。管控措施：1) 受让标的公司 70%股权，剩余 30%股权质押。标的公司及项

受托单位	信托计划	账面价值 (万元)	预期收益率	合同期限	备注
	股权投资集合资金信托计划				目公司增信措施：① 委派董事；② 优先转让权；③ 优先购买权；④ 查阅财务及聘请会所清算；⑤ 模拟清算对价未达成一致之股权处置；2) 工程进度等业绩对赌、成本费用控制；3) 对项目公司派驻现场监管，对证照、印鉴、账户全部监管；4) 开立销售回款监管账户，信托公司对销售回款进行监管。
	中粮信托-稳智1号集合资金信托计划	3,509.67	8.40%	2021/9/8-2023/3/8	期末本金 3,500.00 万元。该信托计划投资于上海建木投资管理有限公司发行的 2021 年定向债。管控措施：1) 抵押担保：上海世茂房地产有限公司（以下简称世茂房地产）以持有的上海世茂大厦 61,660.04 平方米办公楼、商场及地下车位提供第一顺位抵押并办理强制执行公证。2) 保证担保：上海世茂建设有限公司提供连带责任保证担保；3) 世茂集团控股有限公司提供差额补足；4) 以世茂房地产名义开立监管账户，在该账户提供不低于 1.65 亿元为信托计划提供保证金担保并办理强制执行公证；5) 每笔信托资金到期前 10 个工作日归集不低于 20%信托计划本金。2023 年 2 月 15 日，公司已提前收回全部本金及收益。
上海爱建信托有限责任公司	爱建共赢-珠江投资南京项目集合资金信托计划	6,152.88	8.10%	2021/7/23-2023/3/19	期末本金 5,947.32 万元。该信托计划通过投资南京珠江合惠壹号企业管理合伙企业（有限合伙）（以下简称合伙企业）间接投资南京鼎鸣置业有限公司、南京鼎腾置业有限公司、南京鼎跃置业有限公司、南京鼎泰置业有限公司、南京鼎瑞置业有限公司（以下简称项目企业）开发建设的南京禄口空港新城房地产项目。管控措施：1) 合伙企业层面结构化分级，优先劣后 LP 的比例不超过 1:1。优先级 LP 份额由合格投资者持有，劣后级 LP 份额由南京珠江投资管理有限公司（以下简称南京珠江）以其持有南京江宁珠江企业管理咨询有限公司（以下简称江宁珠江）49.5%股权及对应的股东债权和现金认购；2) 合伙企业受让江宁珠江 99.00%股权；3) 南京珠江对 SPV 公司（南京珠江景明企业管理咨询有限公司、江宁珠江）和项目公司做出净壳承诺；4) 南京珠江对标的项目的现状作出确认；5) 南京珠江出具承诺，若标的项目的建设若出现资金缺口，由南京珠江向项目公司提供资金，满足项目开发要求；6) 聘请三方资管机构对合伙企业、平台公司和项目公司进行全封闭监管；7) 聘请三方资管机构对标的项目的工程进度、销售进度等设定考核条件并进行考核。
小计		24,166.57			

## 8. 其他流动资产

项 目	期末数			期初数		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
预缴的税费	1,886,966.48		1,886,966.48	170,328.94		170,328.94
信托产品投资				70,341,753.42		70,341,753.42
股权配套融资形式的投资				63,561,606.22		63,561,606.22
合 计	1,886,966.48		1,886,966.48	134,073,688.58		134,073,688.58

## 9. 其他债权投资

项 目	期末数					
	初始成本	利息调整	应计利息	公允价值变动	账面价值	累计确认的信用减值准备
公司债	2,042,936.98	71,275.06	77,795.28	198,582.68	2,390,590.00	
合 计	2,042,936.98	71,275.06	77,795.28	198,582.68	2,390,590.00	

(续上表)

项 目	期初数					
	初始成本	利息调整	应计利息	公允价值变动	账面价值	累计确认的信用减值准备
公司债						
合 计						

## 10. 长期股权投资

### (1) 分类情况

项 目	期末数			期初数		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对联营企业投资	559,962,928.49		559,962,928.49	526,466,953.25		526,466,953.25
合 计	559,962,928.49		559,962,928.49	526,466,953.25		526,466,953.25

### (2) 明细情况

被投资单位	期初数	本期增减变动			
		追加投资	减少投资	权益法下确认的	其他综合收益

				投资损益	调整
联营企业					
杭州百大置业有限公司	500,057,479.92			475,427.60	
杭州源聚丰创业投资合伙企业（有限合伙）	18,561,801.38	24,000,000.00		-380,301.67	
杭州浙丰宏胜创业投资合伙企业（有限合伙）	7,847,671.95	8,000,000.00		-950,516.94	
浙江新干世业投资管理有限公司		2,160,000.00			
合 计	526,466,953.25	34,160,000.00		-855,391.01	

（续上表）

被投资单位	本期增减变动				期末数	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						
杭州百大置业有限公司				-1,010,260.93	499,522,646.59	
杭州源聚丰创业投资合伙企业（有限合伙）					42,181,499.71	
杭州浙丰宏胜创业投资合伙企业（有限合伙）					14,897,155.01	
浙江新干世业投资管理有限公司				1,201,627.18[注]	3,361,627.18	
合 计				191,366.25	559,962,928.49	

[注]公司对浙江新干世业投资管理有限公司的初始投资成本小于投资时应享有其可辨认净资产公允价值份额，应按其差额 1,201,627.18 元，借记“长期股权投资-投资成本”，贷记“营业外收入”科目

### (3) 其他说明

2013 年公司丧失对杭州百大置业有限公司的控制权，丧失控制权日剩余 30%股权按公允价值计量与原账面价值差异 61,370,625.21 元计入投资收益。本期杭州百大置业有限公司销售部分房产实现销售，相应对该实现的利润 1,010,260.93 元予以转回。

## 11. 其他权益工具投资

### (1) 明细情况

项 目	期末数	期初数	本期股利收入	本期从其他综合收益转入留存收益的累计利得和损失
-----	-----	-----	--------	-------------------------

				金额	原因
权益工具投资	40,000,000.00	40,000,000.00			
小 计	40,000,000.00	40,000,000.00			

(2) 其他说明

合伙企业名称	持股比例(%)	期末公允价值	期初公允价值
菏泽乔贝京瑞创业投资合伙企业(有限合伙)	12.46	20,000,000.00	20,000,000.00
绍兴市越芯投资合伙企业(有限合伙)	2.00	20,000,000.00	20,000,000.00
小 计		40,000,000.00	40,000,000.00

(3) 指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资的原因

公司持有上述合伙企业股权目的为财务性投资拟长期持有,公司将该些股权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,故列示于其他权益工具投资。

12. 其他非流动金融资产

(1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
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	511,623,310.08	309,954,083.17
其中: 权益工具投资	311,041,917.40	309,954,083.17
信托产品投资	200,581,392.68	
合 计	511,623,310.08	309,954,083.17

(2) 其他说明

1) 权益工具投资情况

被投资公司名称	持股比例(%)	期末公允价值	期初公允价值
杭州工商信托股份有限公司	6.2625	305,909,375.00	305,909,375.00
杭州全程国际健康医疗管理中心有限公司	12.00	3,888,692.40	2,800,858.17
浙江省富阳百货大楼股份有限公司	10.00	1,063,850.00	1,063,850.00
中原百货集团股份有限公司	0.043	180,000.00	180,000.00
小 计		311,041,917.40	309,954,083.17

2) 信托产品投资情况

受托单位	信托计划	账面价值 (万元)	预期 收益率	合同期限	备注
中航信托股份有限公司	中航信托·天启22A088号基建项目集合资金信托计划	10,020.17	6.60%	2022/7/12-2024/7/12	期末本金 10,000.00 万元。该信托计划用于对项目公司杭州富春湾宝富建设管理有限公司进行股权投资及提供股东借款，信托资金最终用于标的项目杭州富春湾新城春南片区开发项目的开发建设。管控措施：① 上海宝冶集团有限公司、浙江交工集团股份有限公司及杭州富春湾新城建设投资集团有限公司对项目资金缺口承担补足责任；② 上海宝冶集团有限公司承诺其对项目公司投资款及其他资金投入均劣后于信托资金退出。
中融国际信托有限公司	中融-岱远基建5号集合资金信托计划	5,025.48	6.20%	2022/12/2-2024/5/18	期末本金 5,000.00 万元。该信托计划用于对项目公司太原市既有居住节能改造二期项目管理有限公司出资，信托资金最终用于目标项目太原市既有居住建筑节能改造（二期）PPP 项目的开发建设。管控措施：1. 中铁十二局集团有限公司与中融国际信托有限公司签署《优先购买协议》，约定中铁十二局可优先购买中融国际信托针对目标项目持有的合伙企业铁建绿色龙城（天津）股权投资基金合伙企业（有限合伙）全部财产份额，并按照约定定期支付期权费。
中粮信托有限责任公司	中粮信托-福临汇萃1号集合资金信托计划	5,012.49	7.60%	2022/4/27-2024/4/27	期末本金 5,000.00 万元。该信托计划用于向融资人镇江新区城市建设投资有限公司发放信托贷款，信托资金最终用于融资人补充流动资金及置换金融机构借款。管控措施：① 保证担保：江苏瀚瑞投资控股有限公司对偿付信托贷款本息承担无限连带责任保证担保；② 差额补足：镇江城市建设产业集团有限公司及镇江交通产业集团有限公司提供差额补足；③ 应收款质押：融资人将其持有的对镇江兴盛绿色产业发展有限公司 22.38 亿元的应收款提供质押担保，本金质押率 67%。
小计		20,058.14			

### 13. 投资性房地产

项目	房屋及建筑物	土地使用权	合计
账面原值			
期初数	180,528,240.20	35,985,290.63	216,513,530.83
本期增加金额			



项 目	房屋及建筑物	土地使用权	合 计
本期减少金额			
期末数	180,528,240.20	35,985,290.63	216,513,530.83
累计折旧和累计摊销			
期初数	126,741,638.22	23,789,089.58	150,530,727.80
本期增加金额	5,046,063.65	881,871.74	5,927,935.39
1) 计提或摊销	5,046,063.65	881,871.74	5,927,935.39
本期减少金额			
期末数	131,787,701.87	24,670,961.32	156,458,663.19
账面价值			
期末账面价值	48,740,538.33	11,314,329.31	60,054,867.64
期初账面价值	53,786,601.98	12,196,201.05	65,982,803.03

#### 14. 固定资产

##### (1) 明细情况

项 目	房屋及建筑物	通用设备	专用设备	运输工具	合 计
账面原值					
期初数	152,873,834.12	104,882,439.72	27,162,652.28	7,206,184.59	292,125,110.71
本期增加金额		3,886,664.92			3,886,664.92
1) 购置		292,644.25			292,644.25
2) 在建工程 转入		3,594,020.67			3,594,020.67
本期减少金额		846,877.03	10,360.00		857,237.03
1) 处置 或报废		846,877.03	10,360.00		857,237.03
期末数	152,873,834.12	107,922,227.61	27,152,292.28	7,206,184.59	295,154,538.60
累计折旧					
期初数	110,983,878.76	74,885,694.56	20,119,348.77	4,693,187.26	210,682,109.35
本期增加金额	5,210,621.10	5,260,266.73	1,295,985.11	592,154.91	12,359,027.85
1) 计提	5,210,621.10	5,260,266.73	1,295,985.11	592,154.91	12,359,027.85
本期减少金额		720,837.05	9,842.00		730,679.05

项 目	房屋及建筑物	通用设备	专用设备	运输工具	合 计
1) 处置 或报废		720,837.05	9,842.00		730,679.05
期末数	116,194,499.86	79,425,124.24	21,405,491.88	5,285,342.17	222,310,458.15
账面价值					
期末账面价值	36,679,334.26	28,497,103.37	5,746,800.40	1,920,842.42	72,844,080.45
期初账面价值	41,889,955.36	29,996,745.16	7,043,303.51	2,512,997.33	81,443,001.36

(2) 经营租出固定资产

项 目	期末账面价值
房屋及建筑物	1,978,219.39
小 计	1,978,219.39

15. 在建工程

(1) 明细情况

项 目	期末数			期初数		
	账面余额	减值 准备	账面价值	账面余额	减值 准备	账面价值
杭州大酒店外立面 铝板幕墙改造项目	5,272,866.27		5,272,866.27			
零星工程	1,409,455.96		1,409,455.96	2,212,858.92		2,212,858.92
合 计	6,682,322.23		6,682,322.23	2,212,858.92		2,212,858.92

(2) 重要在建工程项目本期变动情况

工程名称	预算数 (万元)	期初数	本期增加	转入 固定资产	转入长期待摊 费用	期末数
杭州大酒店外 立面铝板幕墙 改造项目	640.00		5,272,866.27			5,272,866.27
零星工程		2,212,858.92	11,077,276.92	3,594,020.67	8,286,659.21	1,409,455.96
小 计		2,212,858.92	16,350,143.19	3,594,020.67	8,286,659.21	6,682,322.23

(续上表)

工程名称	工程累计投入 占预算比例(%)	工程 进度(%)	利息资本化 累计金额	本期利息 资本化金额	本期利息资 本化率(%)	资金来源
杭州大酒店外立面 铝板幕墙改造项目	82.39	90.00				自有资金

工程名称	工程累计投入占预算比例(%)	工程进度(%)	利息资本化累计金额	本期利息资本化金额	本期利息资本化率(%)	资金来源
零星工程						自有资金
小 计						

## 16. 无形资产

### (1) 明细情况

项 目	土地使用权	软件	合 计
账面原值			
期初数	110,480,987.57	1,563,041.10	112,044,028.67
本期增加金额		9,900.99	9,900.99
1) 购置		9,900.99	9,900.99
本期减少金额			
期末数	110,480,987.57	1,572,942.09	112,053,929.66
累计摊销			
期初数	59,638,436.93	968,421.47	60,606,858.40
本期增加金额	3,819,025.23	151,088.96	3,970,114.19
1) 计提	3,819,025.23	151,088.96	3,970,114.19
本期减少金额			
期末数	63,457,462.16	1,119,510.43	64,576,972.59
账面价值			
期末账面价值	47,023,525.41	453,431.66	47,476,957.07
期初账面价值	50,842,550.64	594,619.63	51,437,170.27

## 17. 长期待摊费用

项 目	期初数	本期增加	本期摊销	期末数
装修费	52,117,113.53	8,286,659.21	16,758,904.74	43,644,868.00
合 计	52,117,113.53	8,286,659.21	16,758,904.74	43,644,868.00

## 18. 递延所得税资产、递延所得税负债

## (1) 未经抵销的递延所得税资产

项 目	期末数		期初数	
	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
应付工资奖金等			6,326,265.00	1,581,566.25
职工辞退福利	1,376,507.65	344,126.91	424,633.78	106,158.45
应收账款坏账准备	1,515,908.94	378,977.24	2,466,379.82	616,594.96
信托产品投资、股权投资、配套融资形式的投资减值准备	11,902,413.85	2,975,603.46	33,492,497.50	8,373,124.38
金融工具公允价值变动	6,832,831.56	1,708,207.90		
合 计	21,627,662.00	5,406,915.51	42,709,776.10	10,677,444.04

## (2) 未经抵销的递延所得税负债

项 目	期末数		期初数	
	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
金融工具公允价值变动	154,403,789.81	38,600,947.45	196,953,799.36	49,238,449.84
金融资产应收利息	4,612,627.51	1,153,156.88	12,364,480.26	2,806,460.33
已确认投资收益的信托及企业债利息调整	10,999,634.02	2,749,908.51		
合 计	170,016,051.34	42,504,012.84	209,318,279.62	52,044,910.17

## (3) 未确认递延所得税资产明细

项 目	期末数	期初数
可抵扣暂时性差异（其他应收款）	1,273,643.95	1,332,730.07
可抵扣亏损	1,391,089.12	701,890.08
合 计	2,664,733.07	2,034,620.15

## (4) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

年 份	期末数	期初数	备注
2026 年	59,718.76	59,718.76	
2027 年	642,171.32	642,171.32	
2028 年	689,199.04		

年 份	期末数	期初数	备注
合 计	1,391,089.12	701,890.08	

## 19. 其他非流动资产

### (1) 明细情况

项 目	期末数			期初数		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
信托产品投资				287,446,652.21	8,468,346.10	278,978,306.11
股权配套融资形式的投资	4,020,886.67	4,020,886.67		97,262,436.73	22,924,151.40	74,338,285.33
合 计	4,020,886.67	4,020,886.67		384,709,088.94	31,392,497.50	353,316,591.44

### (2) 期末单项计提减值准备的股权配套融资形式的投资

受托单位	产品名称	账面余额	减值准备	计提比例 (%)	计提理由
杭州鸿同企业管理合伙企业（有限合伙）	花样年滨江浦乐项目	4,020,886.67	4,020,886.67	100.00	预计无法收回
小 计		4,020,886.67	4,020,886.67	100.00	

### (3) 其他说明

2021年，公司以自有资金向杭州鸿同企业管理合伙企业（有限合伙）出资人民币1亿元，间接投资于花样年集团（中国）有限公司杭州市滨江区的浦乐单元R21-21a地产项目。该地产项目于2021年11月逾期。经杭州中级人民法院一审判决、浙江省高级人民法院终审判决，截至2022年12月31日，公司累计收回投资款9,597.91万元，尚余402.09万元未收回，公司全额计提减值准备。

## 20. 应付账款

### (1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
应付暂收联营货款	58,154,708.14	60,833,721.23
应付工程款	5,203,773.40	9,869,502.61
合 计	63,358,481.54	70,703,223.84

### (2) 期末无账龄1年以上重要的应付账款。

21. 预收款项

(1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
预收租金	30,226,678.38	26,400,197.91
合 计	30,226,678.38	26,400,197.91

(2) 期末无账龄 1 年以上重要的预收款项。

22. 合同负债

项 目	期末数	期初数
预收消费卡金额	23,171,032.97	26,201,929.25
预收货款	4,564,027.54	5,797,124.67
合 计	27,735,060.51	31,999,053.92

23. 应付职工薪酬

(1) 明细情况

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
短期薪酬	9,244,127.17	32,987,228.43	33,243,593.11	8,987,762.49
离职后福利—设定提存计划	1,502,540.29	2,486,734.37	1,307,668.78	2,681,605.88
辞退福利	424,633.78	1,285,203.89	333,330.02	1,376,507.65
合 计	11,171,301.24	36,759,166.69	34,884,591.91	13,045,876.02

(2) 短期薪酬明细情况

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
工资、奖金、津贴和补贴	6,496,665.00	24,837,049.06	25,228,706.08	6,105,007.98
职工福利费		1,021,564.93	896,764.93	124,800.00
社会保险费	682,837.52	1,785,996.22	1,733,191.76	735,641.98
其中：医疗保险费	641,584.81	1,702,224.43	1,706,541.03	637,268.21
工伤保险费	7,658.95	83,771.79	26,650.73	64,780.01
生育保险费	33,593.76			33,593.76
住房公积金		2,070,077.00	2,070,077.00	

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
工会经费和职工教育经费	2,064,624.65	442,225.17	484,537.29	2,022,312.53
外部劳务费		2,830,316.05	2,830,316.05	
小 计	9,244,127.17	32,987,228.43	33,243,593.11	8,987,762.49

(3) 设定提存计划明细情况

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
基本养老保险	1,449,219.98	2,402,120.68	1,266,148.64	2,585,192.02
失业保险费	53,320.31	84,613.69	41,520.14	96,413.86
小 计	1,502,540.29	2,486,734.37	1,307,668.78	2,681,605.88

24. 应交税费

项 目	期末数	期初数
企业所得税	33,180,739.64	42,926,585.37
房产税	3,279,493.20	4,666,872.98
消费税	293,530.49	364,538.29
土地使用税	197,796.00	197,796.00
代扣代缴个人所得税	112,963.55	97,711.06
印花税	59,686.92	71,137.29
城市维护建设税	47,001.37	1,016,558.12
教育费附加	20,123.90	435,660.16
地方教育附加	13,415.93	290,439.96
增值税	1,302.44	9,753,335.17
合 计	37,206,053.44	59,820,634.40

25. 其他应付款

(1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
应付股利	1,063,461.65	1,063,461.65
其他应付款	56,491,443.30	65,232,886.79

项 目	期末数	期初数
合 计	57,554,904.95	66,296,348.44

(2) 应付股利

1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
普通股股利	1,063,461.65	1,063,461.65
小 计	1,063,461.65	1,063,461.65

2) 账龄 1 年以上重要的应付股利

项 目	未支付金额	未支付原因
杭州市金融投资集团有限公司	1,060,635.70	尚未领取
小 计	1,060,635.70	

(3) 其他应付款

1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
押金保证金	39,724,803.19	34,291,475.31
应付暂收款	8,659,293.95	13,321,641.34
其他	5,624,412.56	2,722,976.06
委托管理费	2,482,933.60	14,896,794.08
小 计	56,491,443.30	65,232,886.79

2) 账龄 1 年以上重要的其他应付款

项 目	期末数	未偿还或结转的原因
杭州海维酒店管理有限公司	5,992,483.00	履约保证金及押金
杭州大酒店预售卡	4,938,125.44	消费者未办理退款
宁波高新区玫瑰科技有限公司杭州分公司	2,000,000.00	结算保证金
小 计	12,930,608.44	

26. 其他流动负债

项 目	期末数	期初数
待转销项税额	2,839,799.00	3,232,795.31



项 目	期末数	期初数
合 计	2,839,799.00	3,232,795.31

## 27. 递延收益

### (1) 明细情况

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数	形成原因
政府补助	31,161,142.11	1,294,898.42	4,501,081.32	27,954,959.21	与资产相关的补助
合 计	31,161,142.11	1,294,898.42	4,501,081.32	27,954,959.21	

### (2) 政府补助明细情况

项 目	期初数	本期新增 补助金额	本期计入当期 损益[注]	期末数	与资产相关/ 与收益相关
丁桥仓库搬迁补偿款	30,658,064.11	579,800.00	4,213,787.40	27,024,076.71	与资产相关
照明泛光补助		715,098.42	35,754.92	679,343.50	与资产相关
供热改造项目补贴款	503,078.00		251,539.00	251,539.00	与资产相关
小 计	31,161,142.11	1,294,898.42	4,501,081.32	27,954,959.21	

[注]政府补助本期计入当期损益金额情况详见本财务报表附注五(四)2之说明

## 28. 股本

项 目	期初数	本期增减变动（减少以“—”表示）					期末数
		发行 新股	送股	公积金 转股	其他	小计	
股份总数	376,240,316						376,240,316

## 29. 资本公积

### (1) 明细情况

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
资本溢价（股本溢价）	163,487,599.29	192,000.00		163,679,599.29
其他资本公积	69,976,647.44			69,976,647.44
合 计	233,464,246.73	192,000.00		233,656,246.73

### (2) 其他说明

资本公积（股本溢价）本期增加 192,000.00 元系子公司杭州佰粹网络科技有限公司少

数股东增资，公司按持股比例计算的净资产份额的差额增加资本公积。

### 30. 其他综合收益

项 目	期 初 数	本期发生额					减：前期计 入其他综合 收益当期转 入留存收益 (税后归属 于母公司)	期 末 数
		其他综合收益的税后净额						
		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：所得税 费用	税后归属于 母公司	税后归 属于少 数股东		
将重分类进损益的 其他综合收益								
其中：其他债权投 资公允价值变动		198,582.68		49,645.67	148,937.01		148,937.01	
其他综合收益合计		198,582.68		49,645.67	148,937.01		148,937.01	

### 31. 盈余公积

#### (1) 明细情况

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
法定盈余公积	188,120,158.00			188,120,158.00
任意盈余公积	6,314,266.33			6,314,266.33
国家扶持基金	111,054.90			111,054.90
合 计	194,545,479.23			194,545,479.23

#### (2) 其他说明

公司法定盈余公积累计金额已达注册资本的 50%，根据公司法规定，法定盈余公积累计额已达注册资本的 50%时可以不再提取。

### 32. 未分配利润

#### (1) 明细情况

项 目	本期数	上年同期数
期初未分配利润	1,466,241,426.88	1,353,531,738.91
加：本期归属于母公司所有者的净利润	179,772,417.88	112,709,687.97
减：应付普通股股利	75,248,063.20	

项 目	本期数	上年同期数
期末未分配利润	1,570,765,781.56	1,466,241,426.88

(二) 合并利润表项目注释

1. 营业收入/营业成本

(1) 明细情况

项 目	本期数		上年同期数	
	收入	成本	收入	成本
主营业务收入	145,570,488.95	22,157,669.80	161,791,311.52	26,123,090.41
其他业务收入	81,560,137.82	10,425,579.00	104,328,879.32	19,367,949.98
合 计	227,130,626.77	32,583,248.80	266,120,190.84	45,491,040.39
其中：与客户之间的合同产生的收入	183,232,320.74	24,002,005.31	212,825,877.45	36,475,804.12

(2) 与客户之间的合同产生的收入按主要类别的分解信息

1) 收入按商品或服务类型分解

项 目	本期数		上年同期数	
	收入	成本	收入	成本
商品零售业务	145,570,488.95	22,157,669.80	161,770,926.40	26,123,090.41
物业管理业务	11,721,724.18	1,209,669.33	24,756,360.18	6,124,788.20
其他业务	25,940,107.61	634,666.18	26,298,590.87	4,227,925.51
小 计	183,232,320.74	24,002,005.31	212,825,877.45	36,475,804.12

2) 收入按商品或服务转让时间分解

项 目	本期数	上年同期数
商品（在某一时点转让）	145,570,488.95	169,228,659.61
服务（在某一时点转让）	37,661,831.79	43,597,217.84
小 计	183,232,320.74	212,825,877.45

(3) 在本期确认的包括在合同负债期初账面价值中的收入为 31,999,053.92 元。

2. 税金及附加

项 目	本期数	上年同期数
房产税	6,235,210.87	4,761,264.06

项 目	本期数	上年同期数
消费税	6,223,947.33	6,315,666.99
城市维护建设税	1,672,851.98	1,761,357.39
教育费附加	717,265.69	755,607.28
地方教育附加	478,177.16	503,737.93
印花税	201,105.50	137,551.84
土地使用税	39,559.20	39,559.20
合 计	15,568,117.73	14,274,744.69

### 3. 销售费用

项 目	本期数	上年同期数
职工薪酬	7,088,338.38	8,714,497.92
能源费	7,397,149.62	7,634,599.78
绿化环保费	3,230,384.80	3,114,267.19
劳务费	2,178,489.09	2,244,463.32
装修费摊销等	1,527,237.18	2,563,219.93
渠道费用	2,378,885.98	
软件服务费	3,000,000.00	
其他	4,952,173.32	8,080,522.83
合 计	31,752,658.37	32,351,570.97

### 4. 管理费用

项 目	本期数	上年同期数
职工薪酬	23,377,003.84	19,531,506.41
委托管理费	2,383,734.99	14,896,794.08
折旧费	6,754,443.32	6,791,151.26
装修费摊销等	1,580,033.13	1,778,171.44
无形资产摊销	3,951,032.52	3,925,292.94
办公费用	1,714,527.67	1,284,071.46

业务招待费	981,389.80	947,517.67
中介服务费	1,083,197.31	2,182,828.70
其他	3,856,542.65	4,059,518.45
合 计	45,681,905.23	55,396,852.41

#### 5. 财务费用

项 目	本期数	上年同期数
利息支出		1,693,833.35
减：利息收入	513,251.09	716,925.27
银行刷卡手续费等	4,937,824.69	4,832,141.50
合 计	4,424,573.60	5,809,049.58

#### 6. 其他收益

##### (1) 明细情况

项 目	本期数	上年同期数	计入本期非经常性损益的金额
与资产相关的政府补助[注]	4,501,081.32	4,422,902.00	4,501,081.32
与收益相关的政府补助[注]	30,438,932.55	13,963,420.57	30,438,932.55
代扣个人所得税手续费返还	24,662.14	51,569.18	24,662.14
增值税减免	20,618.77		20,618.77
合 计	34,985,294.78	18,437,891.75	34,985,294.78

[注]本期计入其他收益的政府补助情况详见本财务报表附注五(四)2之说明

#### 7. 投资收益

项 目	本期数	上年同期数
信托产品投资收益	34,041,521.95	40,321,002.27
权益工具投资收益	7,409,788.17	27,035,076.25
结构性存款投资收益	4,633,527.53	252,310.19
股权配套融资形式的投资收益	2,722,786.58	29,827,375.70
理财产品投资收益	2,660,164.28	1,998,976.69

项 目	本期数	上年同期数
基金产品投资收益	307,126.54	99,326.55
债券产品投资收益	149,077.64	4,476,087.44
国债逆回购投资收益	30,393.22	588.03
衍生金融资产投资收益		-2,184,300.70
权益法核算的长期股权投资收益	-855,391.01	-6,886,826.98
丧失控制权后，剩余股权按公允价值重新计量产生的利得本期部分转回	-1,010,260.93	-813,325.86
合 计	50,088,733.97	94,126,289.58

#### 8. 公允价值变动收益

##### (1) 明细情况

项 目	本期数	上年同期数
权益工具公允价值变动收益	14,207,133.70	-46,595,236.41
理财产品公允价值变动收益	7,381,934.21	575,219.75
信托产品公允价值变动收益	1,043,228.30	
基金产品公允价值变动收益	443,898.35	429,000.00
合 计	23,076,194.56	-45,591,016.66

(2) 本期权益工具公允价值变动收益主要系公司持有的杭州银行股份有限公司及其他股票投资公允价值变动所致。

#### 9. 信用减值损失

##### (1) 明细情况

项 目	本期数	上年同期数
坏账损失	1,009,557.00	-1,390,184.29
信托产品投资、股权配套融资形式的投资减值损失	21,590,083.65	-33,492,497.50
合 计	22,599,640.65	-34,882,681.79

##### (2) 信托产品投资、股权配套融资形式的投资减值损失明细

项 目	本期数	上年同期数
一年内到期的非流动资产减值准备	2,100,000.00	-2,100,000.00

项 目	本期数	上年同期数
其他非流动资产减值准备	19,490,083.65	-31,392,497.50
小 计	21,590,083.65	-33,492,497.50

#### 10. 资产处置收益

项 目	本期数	上年同期数	计入本期非经常性损益的金额
固定资产处置收益	-101,889.57	-370,784.98	-101,889.57
合 计	-101,889.57	-370,784.98	-101,889.57

#### 11. 营业外收入

项 目	本期数	上年同期数	计入本期非经常性损益的金额
无法支付款项	751,974.85	92,848.18	751,974.85
违约收入	181,606.05	6,933.00	181,606.05
保险理赔收入		61,803.08	
权益法初始投资成本小于应享有可辨认净资产公允价值份额	1,201,627.18		1,201,627.18
其他	62,949.24	64,904.85	62,949.24
合 计	2,198,157.32	226,489.11	2,198,157.32

#### 12. 营业外支出

项 目	本期数	上年同期数	计入本期非经常性损益的金额
其他	165,318.63	210,285.13	165,318.63
合 计	165,318.63	210,285.13	165,318.63

#### 13. 所得税费用

##### (1) 明细情况

项 目	本期数	上年同期数
当期所得税费用	54,599,625.44	78,399,710.62
递延所得税费用	-4,320,014.47	-46,343,428.48

项 目	本期数	上年同期数
合 计	50,279,610.97	32,056,282.14

(2) 会计利润与所得税费用调整过程

项 目	本期数	上年同期数
利润总额	229,800,936.12	144,532,834.68
按母公司适用税率计算的所得税费用	57,450,234.03	36,133,208.67
子公司适用不同税率的影响	-542,770.56	227,556.97
调整以前期间所得税的影响	-2,864,998.78	7,524.74
非应税收入的影响	-3,628,802.86	-5,579,417.76
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	78,856.82	-610,706.33
残疾人工资加计扣除的影响	-24,156.10	-35,330.42
使用前期其他可抵扣暂时性差异的影响		-12,907.14
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	-354,757.76	1,315.19
权益法核算的长期股权投资收益的影响	213,847.75	1,721,706.75
丧失控制权后，剩余股权按公允价值重新计量产生的 利得本期部分转回的影响	252,565.23	203,331.47
权益法初始投资成本小于应享有可辨认净资产公 允价值份额的影响	-300,406.80	
所得税费用	50,279,610.97	32,056,282.14

14. 其他综合收益的税后净额

其他综合收益的税后净额详见本财务报表附注五(一)30之说明。

(三) 合并现金流量表项目注释

1. 收到其他与经营活动有关的现金

项 目	本期数	上年同期数
收现的长期资产出租收入	43,898,306.03	53,294,313.39
收现的各项政府补助	31,733,830.97	13,963,420.57
收到的银行存款利息收入	513,251.09	716,925.27
其他收现增加	4,864,275.67	5,312,228.33



项 目	本期数	上年同期数
合 计	81,009,663.76	73,286,887.56

#### 2. 支付其他与经营活动有关的现金

项 目	本期数	上年同期数
支付的委托管理费	14,797,595.47	
支付的水电煤气等能源费	7,397,149.62	7,634,599.78
支付的信用卡刷卡手续费等	4,937,824.69	4,832,141.50
支付的停车场租赁费	4,035,074.48	2,977,486.32
支付的绿化环保费	3,230,384.80	3,114,267.19
支付的办公费用	1,760,492.20	1,284,071.46
支付的中介服务费	1,083,197.31	2,182,828.70
支付的广告宣传费	927,518.38	7,825,757.46
支付的业务招待费	981,389.80	947,517.67
支付的电信费	600,476.21	959,324.00
其他付现支出	5,514,779.88	884,395.93
合 计	45,265,882.84	32,642,390.01

#### 3. 收到其他与投资活动有关的现金

项 目	本期数	上年同期数
收回的股票申购保证金	62,500,000.00	
合 计	62,500,000.00	

#### 4. 支付其他与投资活动有关的现金

项 目	本期数	上年同期数
支付的股票申购保证金	62,500,000.00	
合 计	62,500,000.00	

#### 5. 现金流量表补充资料

##### (1) 现金流量表补充资料

补充资料	本期数	上年同期数
1) 将净利润调节为经营活动现金流量:		
净利润	179,521,325.15	112,476,552.54
加: 资产减值准备	-22,599,640.65	34,882,681.79
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	17,405,091.52	17,268,440.75
使用权资产折旧		
无形资产摊销	4,851,985.91	4,826,246.39
长期待摊费用摊销	16,758,904.74	19,325,186.91
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)	101,889.57	370,784.98
固定资产报废损失(收益以“-”号填列)		
公允价值变动损失(收益以“-”号填列)	-23,076,194.56	45,591,016.66
财务费用(收益以“-”号填列)		1,693,833.35
投资损失(收益以“-”号填列)	-50,088,733.97	-94,126,289.58
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)	5,270,528.53	-8,486,147.02
递延所得税负债增加(减少以“-”号填列)	-9,540,897.33	-37,857,281.46
存货的减少(增加以“-”号填列)	147,290.00	1,294.32
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	-8,304,192.32	-2,176,129.29
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	-34,365,019.29	-5,654,681.55
其他	-1,201,627.18	
经营活动产生的现金流量净额	74,880,710.12	88,135,508.79
2) 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动:		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3) 现金及现金等价物净变动情况:		
现金的期末余额	88,678,393.50	138,121,982.26
减: 现金的期初余额	138,121,982.26	202,843,266.61
加: 现金等价物的期末余额		
减: 现金等价物的期初余额		

补充资料	本期数	上年同期数
现金及现金等价物净增加额	-49,443,588.76	-64,721,284.35

(2) 本期收到的处置子公司的现金净额

项 目	本期数
本期处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	1,760,891.76
其中：杭州百大广告公司	1,760,891.76
减：丧失控制权日子公司持有的现金及现金等价物	
其中：杭州百大广告公司	
加：以前期间处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	
其中：杭州百大广告公司	
处置子公司收到的现金净额	1,760,891.76

(3) 现金和现金等价物的构成

项 目	期末数	期初数
1) 现金	88,678,393.50	138,121,982.26
其中：库存现金	3,000.00	2,444.00
可随时用于支付的银行存款	75,561,897.08	137,493,907.59
可随时用于支付的其他货币资金	13,113,496.42	625,630.67
2) 现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
3) 期末现金及现金等价物余额	88,678,393.50	138,121,982.26
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金及现金等价物		

(四) 其他

1. 截至 2022 年末，公司无所有权或使用权受到限制的资产。

2. 政府补助

(1) 明细情况

1) 与资产相关的政府补助

项 目	期初递延收益	本期新增补助	本期摊销	期末递延收益	本期摊销列报项目	说明
丁桥仓库拆迁补偿款	30,658,064.11	579,800.00	4,213,787.40	27,024,076.71	其他收益	

项目	期初递延收益	本期新增补助	本期摊销	期末递延收益	本期摊销列报项目	说明
供热改造项目补贴款	503,078.00		251,539.00	251,539.00	其他收益	
杭州市区亮化资金补贴		715,098.42	35,754.92	679,343.50	其他收益	《关于印发杭州市区亮化资金补贴政策的通知》（杭城管局〔2021〕122号）拨入
小计	31,161,142.11	1,294,898.42	4,501,081.32	27,954,959.21		

2) 与收益相关，且用于补偿公司已发生的相关成本费用或损失的政府补助

项目	金额	列报项目	说明
百井坊巷拆迁补助	29,099,781.00	其他收益	根据公司与杭州市下城区百井坊地区综合改造工程指挥部和杭州市土地储备中心签订的《房屋拆迁产权调换协议》拨入
中小企业发展资金补助	920,000.00	其他收益	根据宁波市保税区管理委员会《2020-2021年象保合作区财政扶持政策（2021）》（甬保税政〔2022〕12号）拨入
其他	419,151.55	其他收益	
小计	30,438,932.55		

(2) 本期计入当期损益的政府补助金额为 34,940,013.87 元。

## 六、合并范围的变更

### 合并范围减少

公司名称	股权处置方式	股权处置时点	处置日净资产	期初至处置日净利润
杭州百大广告公司	注销	2022/11/2	1,760,891.76	3,901.48

## 七、在其他主体中的权益

### (一) 在重要子公司中的权益

#### 重要子公司的构成

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例（%）		取得方式
				直接	间接	
浙江百大置业有限公司	浙江杭州	浙江杭州	房产开发	100.00		设立
浙江百大酒店管理有限公司	浙江杭州	浙江杭州	酒店管理	100.00		设立

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例 (%)		取得方式
				直接	间接	
浙江百大资产管理有限公司	浙江杭州	浙江宁波	资产管理	68.97	31.03	设立
百大物服(杭州)物业服务有限责任公司	浙江杭州	浙江杭州	物业管理	100.00		设立
杭州佰粹网络科技有限公司	浙江杭州	浙江杭州	技术服务	60.00		设立

(二) 在联营企业中的权益

1. 重要的联营企业

联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例 (%)		对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	
杭州百大置业有限公司	浙江杭州	浙江杭州	房产开发		30.00	权益法核算

2. 重要联营企业的主要财务信息

项目	期末数/本期数	期初数/上年同期数
	杭州百大置业有限公司	杭州百大置业有限公司
流动资产	191,540,348.92	237,331,413.08
非流动资产	2,058,695,397.85	2,129,503,977.17
资产合计	2,250,235,746.77	2,366,835,390.25
流动负债	135,797,829.08	143,416,021.88
非流动负债	500,656,944.44	610,894,666.67
负债合计	636,454,773.52	754,310,688.55
少数股东权益		
归属于母公司所有者权益	1,613,780,973.25	1,612,524,701.70
按持股比例计算的净资产份额	484,134,291.98	483,757,410.51
调整事项		
商誉		
内部交易未实现利润	-6,415,177.37	-6,513,723.50
其他	21,803,531.98	22,813,792.91
对联营企业权益投资的账面价值	499,522,646.59	500,057,479.92
存在公开报价的联营企业权益投资的公允价值		

项 目	期末数/本期数	期初数/上年同期数
	杭州百大置业有限公司	杭州百大置业有限公司
营业收入	182,909,414.63	171,324,431.41
净利润	1,256,271.55	-24,603,493.52
终止经营的净利润		
其他综合收益		
综合收益总额	1,256,271.55	-24,603,493.52
本期收到的来自联营企业的股利		

3. 公司为杭州百大置业有限公司提供担保 30,000.00 万元，公司为杭州全程医疗接持股比例担保 120 万元，详见本财务报表附注九(二)4 之说明。

## 八、与金融工具相关的风险

本公司从事风险管理的目标是在风险和收益之间取得平衡，将风险对本公司经营业绩的负面影响降至最低水平，使股东和其他权益投资者的利益最大化。基于该风险管理目标，本公司风险管理的基本策略是确认和分析本公司面临的各种风险，建立适当的风险承受底线和进行风险管理，并及时可靠地对各种风险进行监督，将风险控制在限定的范围内。

本公司在日常活动中面临各种与金融工具相关的风险，主要包括信用风险、流动性风险及市场风险。管理层已审议并批准管理这些风险的政策，概括如下。

### (一) 信用风险

信用风险，是指金融工具的一方不能履行义务，造成另一方发生财务损失的风险。

#### 1. 信用风险管理实务

##### (1) 信用风险的评价方法

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

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

1) 定量标准主要为资产负债表日剩余存续期违约概率较初始确认时上升超过一定比例；  
2) 定性标准主要为债务人经营或财务情况出现重大不利变化、现存的或预期的技术、市场、经济或法律环境变化并将对债务人对公司的还款能力产生重大不利影响等。

(2) 违约和已发生信用减值资产的定义

当金融工具符合以下一项或多项条件时，公司将该金融资产界定为已发生违约，其标准与已发生信用减值的定义一致：

- 1) 债务人发生重大财务困难；
- 2) 债务人违反合同中对债务人的约束条款；
- 3) 债务人很可能破产或进行其他财务重组；
- 4) 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。

2. 预期信用损失的计量

预期信用损失计量的关键参数包括违约概率、违约损失率和违约风险敞口。公司考虑历史统计数据(如交易对手评级、担保方式及抵质押物类别、还款方式等)的定量分析及前瞻性信息，建立违约概率、违约损失率及违约风险敞口模型。

3. 金融工具损失准备期初余额与期末余额调节表详见本财务报表五（一）3 及五（一）5 之说明。

4. 信用风险敞口及信用风险集中度

本公司的信用风险主要来自货币资金和应收款项。为控制上述相关风险，本公司分别采取了以下措施。

(1) 货币资金

本公司将银行存款和其他货币资金存放于信用评级较高的金融机构，故其信用风险较低。

(2) 应收款项

本公司持续对采用信用方式交易的客户进行信用评估。根据信用评估结果，本公司选择与经认可的且信用良好的客户进行交易，并对其应收款项余额进行监控，以确保本公司不会面临重大坏账风险。

由于本公司仅与经认可的且信用良好的第三方进行交易，所以无需担保物。信用风险集中按照客户进行管理。截至 2022 年 12 月 31 日，本公司存在一定的信用集中风险，本公司应收账款的 94.34%源于余额前五名客户。本公司对应收账款余额未持有任何担保物或其他信用增级。

本公司所承受的最大信用风险敞口为资产负债表中每项金融资产的账面价值。

## (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。流动性风险可能源于无法尽快以公允价值售出金融资产；或者源于对方无法偿还其合同债务；或者源于提前到期的债务；或者源于无法产生预期的现金流量。

为控制该项风险，本公司综合运用票据结算、银行借款等多种融资手段，并采取长、短期融资方式适当结合，优化融资结构的方法，保持融资持续性与灵活性之间的平衡。本公司已从多家商业银行取得银行授信额度以满足营运资金需求和资本开支。

### 金融负债按剩余到期日分类

项 目	期末数				
	账面价值	未折现合同金额	1 年以内	1-3 年	3 年以上
应付账款	63,358,481.54	63,358,481.54	63,358,481.54		
其他应付款	56,491,443.30	56,491,443.30	56,491,443.30		
小 计	119,849,924.84	119,849,924.84	119,849,924.84		

(续上表)

项 目	期初数				
	账面价值	未折现合同金额	1 年以内	1-3 年	3 年以上
应付账款	70,703,223.84	70,703,223.84	70,703,223.84		
其他应付款	66,296,348.44	66,296,348.44	66,296,348.44		
小 计	136,999,572.28	136,999,572.28	136,999,572.28		

## (三) 市场风险

市场风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因市场价格变动而发生波动的风险。市场风险主要包括利率风险和外汇风险。

### 1. 利率风险

利率风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因市场利率变动而发生波动的风险。固定利率的带息金融工具使本公司面临公允价值利率风险，浮动利率的带息金融工具使本公司面临现金流量利率风险。本公司根据市场环境来决定固定利率与浮动利率金融工具的比例，并通过定期审阅与监控维持适当的金融工具组合。本公司面临的现金流量利率风险主要与本公司以浮动利率计息的银行借款有关。截至 2022 年 12 月 31 日，公司无银行借款。



## 2. 外汇风险

外汇风险,是指金融工具的公允价值或未来现金流量因外汇汇率变动而发生波动的风险。公司于中国内地经营,且主要活动以人民币计价。因此,本公司所承担的外汇变动市场风险不重大。

## 九、公允价值的披露

### (一) 以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值明细情况

项 目	期末公允价值			
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	合计
持续的公允价值计量				
1. 交易性金融资产、其他非流动金融资产和其他债权投资	914,654,532.14	251,043,228.30	311,041,917.40	1,476,739,677.84
(1) 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	912,263,942.14	251,043,228.30	311,041,917.40	1,474,349,087.84
权益工具投资	400,531,987.23		311,041,917.40	711,573,904.63
理财产品投资	511,731,954.91			511,731,954.91
信托产品投资		251,043,228.30		251,043,228.30
(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	2,390,590.00			2,390,590.00
债券产品投资	2,390,590.00			2,390,590.00
2. 其他权益工具投资			40,000,000.00	40,000,000.00
持续以公允价值计量的资产总额	914,654,532.14	251,043,228.30	351,041,917.40	1,516,739,677.84

### (二) 持续和非持续第一层次公允价值计量项目市价的确定依据

持续第一层次公允价值计量项目均采用活跃市场报价作为公允价值的合理估计进行计量。

(三) 持续和非持续第二层次公允价值计量项目,采用的估值技术和重要参数的定性及定量信息

信托产品无活跃市场报价,公司按照信托产品预期收益率计算的期末价值作为公允价值的合理估计进行计量。

(四) 持续和非持续第三层次公允价值计量项目，采用的估值技术和重要参数的定性及定量信息

1. 因被投资单位杭州全程国际健康医疗管理中心有限公司财务状况发生变化，故公司按以持股比例应享有的被投资公司账面净资产的份额作为公允价值的合理估计进行计量。

2. 因被投资单位中原百货集团股份有限公司、浙江省富阳百货大楼股份有限公司及杭州工商信托股份有限公司的经营情况以及面临的市场、经济环境、财务状况未发生重大变化，故公司按投资成本作为公允价值的合理估计进行计量。

3. 因被投资单位中菏泽乔贝京瑞创业投资合伙企业（有限合伙）、绍兴市越芯投资合伙企业（有限合伙）尚处于投资初期，未形成重大的投资利得或损失，故公司按投资成本作为公允价值的合理估计进行计量。

## 十、关联方及关联交易

### (一) 关联方情况

#### 1. 本公司的母公司情况

##### (1) 本公司的母公司

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本公司的持股比例 (%)	母公司对本公司的表决权比例 (%)
西子国际控股有限公司（以下简称西子国际）	杭州	实业投资	4 亿元	40.50	40.50

(2) 2022 年 5 月，西子国际向除西子国际及其一致行动人陈夏鑫以外的其他股东所持有的无限售条件流通股发出部分要约，以进一步提升西子国际在上市公司中的持股比例。要约收购的清算过户手续于 2022 年 7 月办理完毕，西子国际及其一致行动人陈夏鑫合计持有本公司 169,309,672 股股份，占本公司已发行股份总数的 45.00%。本公司最终控制方是陈夏鑫先生。

2. 本公司的子公司情况详见本财务报表附注七之说明。

#### 3. 本公司的联营企业情况

本公司重要的联营企业详见本财务报表附注七之说明。

#### 4. 本公司的其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
---------	-------------

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
浙江银泰百货有限公司	重大资产的受托管理方
宁波保税区银泰西选进出口有限公司	浙江银泰百货有限公司之子公司
浙江银泰商贸有限公司	浙江银泰百货有限公司之关联公司
安徽银泰时尚品牌管理有限公司	浙江银泰百货有限公司之关联公司
北京银泰精品电子商务有限公司	浙江银泰百货有限公司之关联公司
浙江银泰电子商务有限公司	浙江银泰百货有限公司之关联公司
浙江莲荷科技有限公司	浙江银泰百货有限公司之关联公司
杭州瑾泰商贸有限公司	浙江银泰百货有限公司之关联公司
杭州全程健康医疗门诊部有限公司	公司参股公司杭州全程国际健康医疗管理中心有限公司之子公司
浙江绿西物业管理有限公司	同一实际控制人
杭州西奥电梯有限公司	同一实际控制人
杭州西子停车产业有限公司	同一实际控制人
杭州余杭西子置业有限公司	同一实际控制人
宁波西子太平洋商业管理有限公司	同一实际控制人
奥的斯机电电梯有限公司	持股 5%以上关联自然人之关联企业

(二) 关联交易情况

1. 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

(1) 采购商品和接受劳务的关联交易

关联方	关联交易内容	本期数	上年同期数
浙江银泰电子商务有限公司	平台手续费	1,842,293.73	1,100,315.79
奥的斯机电电梯有限公司	电梯维保费	151,886.18	327,330.79
杭州西子停车产业有限公司	停车系统维保等	113,207.54	124,294.00
浙江绿西物业管理有限公司	物业管理、能源等	109,124.28	112,493.36
杭州西奥电梯有限公司	电梯采购、维保等	28,510.80	22,740.19
浙江银泰百货有限公司	软件服务费	3,000,000.00	
	渠道费用	2,378,885.98	
	市场费用	478,971.14	701,576.02
	销售手续费		15,681.68

关联方	关联交易内容	本期数	上年同期数
小 计		8,102,879.65	2,404,431.83

(2) 出售商品和提供劳务的关联交易

关联方	关联交易内容	本期数	上年同期数
宁波西子太平洋商业管理有限公司	酒店管理服务	471,698.11	538,938.21
杭州西子停车产业有限公司	物业管理服务	371,261.61	558,680.81
杭州百大置业有限公司	管理服务	80,134.47	235,889.63
浙江银泰百货有限公司	管理服务	2,316,591.85	1,565,117.30
	会员权益	3,055,975.79	
	停车服务	2,206,667.88	
小 计		8,502,329.71	2,898,625.95

(3) 百货零售联营模式下的关联交易

关联方	关联交易内容	本期数[注]	上年同期数[注]
安徽银泰时尚品牌管理有限公司	联营采购	93,178,259.96	114,122,801.20
宁波保税区银泰西选进出口有限公司	联营采购	16,718,840.83	25,230,098.97
北京银泰精品电子商务有限公司	联营采购	3,485,723.19	6,288,658.50
浙江银泰商贸有限公司	联营采购	643,696.65	836,088.51
小 计		114,026,520.63	146,477,647.18

[注]联营业务财务报表按净额法反映

2. 关联受托管理情况

根据2008年1月本公司与浙江银泰百货有限公司（以下简称银泰百货）签订的《委托管理协议》及之后一系列补充协议，本公司将杭州百货大楼、杭州百货大楼家电商场、计算机分公司、（杭州）百货大楼维修公司及杭州百大广告公司（不含该公司对外投资的企业）（上述五个分子公司以下简称分公司）委托给银泰百货管理，管理期限自2008年3月1日至2028年2月28日，共20个管理年度。第一至第四管理年度为每年的3月1日至次年的2月底，第五管理年度区间为2012年3月1日至2012年12月31日，第六至第十九管理年度区间为每年（2013年至2026年）的1月1日至12月31日，第二十管理年度区间为2027年1月1日至2028年2月29日。

税前委托经营利润约定如下：第一个委托管理年度不低于 8,150 万元；第二个委托管理年度不低于 9,128 万元；第三个委托管理年度不低于 10,223.36 万元；第四个委托管理年度不低于 12,149.51 万元；第五个委托管理年度不低于 8,403.30 万元；第六至第十九个委托管理年度不低于 10,083.96 万元；第二十个委托管理年度不低于 11,764.63 万元。若本公司从分公司在某个管理年度分得的委托经营利润达不到上述目标，银泰百货负责对差额部分以现金方式进行补足。

分公司在完成向本公司上缴委托经营利润基数的基础上，银泰百货可获得一定的管理报酬。具体由两部分组成：

一部分为基本管理费。基本管理费为分公司委托经营收入的 2%。若分公司在完成向本公司上缴利润基数后的剩余利润不足年度委托经营收入的 2%，银泰百货可获得的该年度基本管理费则以分公司在完成向公司上缴利润基数后的剩余利润为限。

另一部分为超额管理费。如分公司在完成向公司上缴委托经营利润基数、向银泰百货支付 2% 的基本管理费后，该年度还有超额利润的，则银泰百货还可就超额利润以超额累进制方式收取超额管理费。

经公司 2022 年第一次临时股东大会审议通过，公司与银泰百货于 2022 年 9 月签署《委托管理协议补充协议（四）》，补充协议约定公司收回原委托经营管理范围的杭州百大广告公司并予以注销，委托经营管理范围调整为杭州百货大楼、杭州百货大楼家电商场、计算机分公司及（杭州）百货大楼维修公司。

经公司第十届董事会第二十四次会议审议通过，公司与银泰百货于 2022 年 11 月签署《委托管理协议补充协议（五）》，公司同意在 2022 年度的委托经营利润清算时，公司从分公司实际分得的委托经营利润低于委托经营利润基数的部分在不超过 250 万元的基础上进行豁免，超过 250 万元的的部分，银泰百货仍需补足。

2022 年度为第十五个委托管理年度，根据上述委托管理协议及补充协议的约定，公司本期管理费情况如下：

2022 年度	期初未支付 (含税)	本期应支付 (含税)	本期实际支付 (含税)	期末尚未支付 (含税)
基本管理费	14,896,794.08	2,383,734.99	14,797,595.47	2,482,933.60

### 3. 关联租赁情况

#### (1) 公司出租情况

承租方名称	租赁资产种类	本期确认的 租赁收入	上年同期确认的 租赁收入
-------	--------	---------------	-----------------

承租方名称	租赁资产种类	本期确认的 租赁收入	上年同期确认的 租赁收入
杭州西子停车产业有限公司	停车场	2,615,611.61	3,834,077.95
浙江银泰百货有限公司	外立面	1,883,692.32	1,883,692.32
	商铺	731,375.24	
小 计		5,230,679.17	5,717,770.27

(2) 公司承租情况

出租方名称	租赁资产种类	本期数			
		简化处理的短期租赁和低价值资产租赁的租金费用以及未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额	确认使用权资产的租赁		
			支付的租金(不包括未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额)	增加的租赁负债本金金额	确认的利息支出
杭州西子停车产业有限公司	车位	4,035,074.48			
杭州余杭西子置业有限公司	房产	471,830.98			
浙江绿西物业管理有限公司	车位	36,113.21			
小 计		4,543,018.67			

(续上表)

出租方名称	租赁资产种类	上年同期数			
		简化处理的短期租赁和低价值资产租赁的租金费用以及未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额	确认使用权资产的租赁		
			支付的租金(不包括未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额)	增加的租赁负债本金金额	确认的利息支出
杭州西子停车产业有限公司	车位	2,977,486.32			
杭州余杭西子置业有限公司	房产	471,830.98			
浙江绿西物业管理有限公司	车位	35,566.04			
小 计		3,484,883.34			

4. 关联担保情况

担保方	被担保方	担保金额 (万元)	担保期限	担保是否已经履行完毕	反担保
本公司	杭州百大置业有限公司	30,000.00	[注 1]	否	[注 2]

本公司	杭州全程健康医疗门诊部有限公司	120.00	[注 3]	否	[注 4]
-----	-----------------	--------	-------	---	-------

[注 1]主债权的清偿期届满之日起两年。若主债权为分期清偿，则担保期限为自担保合同生效之日起至最后一期债务履行期届满之日后两年

[注 2]2018 年 5 月 25 日，本公司与杭州百大置业有限公司签署了《反担保合同》，杭州百大置业有限公司同意为本公司上述担保行为提供反担保。截至 2022 年 12 月 31 日，杭州百大置业有限公司该担保合同项下的银行借款余额为 50,000.00 万元，该笔借款同时由本公司、绿城房地产集团有限公司和杭州大厦有限公司按照各自持股比例提供担保

[注 3]主合同约定的债务履行期限届满之日起三年，若主合同债务展期，则保证期间自展期协议约定的债务履行期限届满之日起三年，该项担保下的借款杭州全程健康医疗门诊部有限公司已于 2023 年 3 月 1 日到期归还

[注 4]公司与全程医疗于 2022 年 3 月 2 日签署《反担保合同》，全程医疗以其全部资产为公司的担保债权及实现担保债权的全部费用提供反担保，担保方式为连带责任保证。截至 2022 年 12 月 31 日，杭州全程健康医疗门诊部有限公司该担保合同项下的银行借款余额为 1,000.00 万元，该笔借款同时由杭州解百集团股份有限公司和迪安诊断技术集团股份有限公司提供担保

#### 5. 关键管理人员报酬

项 目	本期数	上年同期数
关键管理人员报酬	567.11 万元	515.72 万元

#### 6. 其他关联交易

(1) 2009 年 12 月，杭州百货大楼与银泰百货签订协议，同意各自发行的电子消费卡在对方商场消费使用。本期银泰百货及其关联企业发售的电子消费卡在杭州百货大楼消费结算金额为 115,338,161.88 元，期末应收结算款 10,543,575.33 元。本期杭州百货大楼发售的电子消费卡在银泰百货及其关联企业消费结算金额为 24,717,702.99 元，期末尚有 688,157.31 元未结清。

(2) 自 2015 年 6 月开始，杭州百货大楼（商场 B、C 馆）与银泰百货联合收银。本期杭州百货大楼结算销售代收款 23,503,955.78 元，期末应收 2,458,569.59 元未结清。本期银泰百货结算销售代收款 2,211,967.44 元，期末应付 154,314.35 元未结清。

(3) 2017 年，公司与浙江银泰电子商务有限公司签订协议，浙江银泰电子商务有限公司同意杭州百货大楼的商品在其店内建立销售专区销售商品。本期杭州百货大楼与对方结算

销售款金额为 5,873,739.80 元，期末应收结算款 4,629,745.74 元。

(4) 2021 年，杭州百货大楼与浙江莲荷科技有限公司签订代收代付协议，杭州百货大楼于“喵街 APP”平台中发放有价促销券，委托浙江莲荷科技有限公司代为收取相关收入。本期杭州百货大楼与其结算代收款 2,762,724.40 元，期末应收 2,141,119.33 元未结清。

(5) 2022 年，公司通过杭州瑾泰商贸有限公司运营的微信小程序销售商品，本期销售金额 2,010,459.80 元，期末应收销售款 2,010,459.80 元。

### (三) 关联方应收应付款项

#### 1. 应收关联方款项

项目名称	关联方	期末数		期初数	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	浙江银泰百货有限公司及其关联门店	13,002,144.92	706,431.76	4,849,942.21	278,556.32
	浙江银泰电子商务有限公司	4,629,745.74	231,487.29	3,238,425.60	161,921.28
	浙江莲荷科技有限公司	2,141,119.33	107,055.97		
	杭州瑾泰商贸有限公司	2,010,459.80	100,522.99		
小计		21,783,469.79	1,145,498.01	8,088,367.81	440,477.60
其他应收款	浙江银泰百货有限公司	2,103,634.91	105,181.75		
	杭州余杭西子置业有限公司	81,439.32	16,287.86	81,439.32	16,287.86
小计		2,185,074.23	121,469.61	81,439.32	16,287.86

#### 2. 应付关联方款项

项目名称	关联方	期末数	期初数
应付账款	安徽银泰时尚品牌管理有限公司	5,168,775.08	7,430,769.70
	宁波保税区银泰西选进出口有限公司	1,121,645.96	1,191,966.21
	杭州西子停车产业有限公司	239,314.09	327,728.50
	北京银泰精品电子商务有限公司	91,729.90	323,201.80
	浙江银泰商贸有限公司	86,537.43	66,922.59
	浙江绿西物业管理有限公司	38,280.00	
	杭州西奥电梯有限公司	25,717.95	25,717.95
	杭州余杭西子置业有限公司		471,830.98
小计		6,772,000.41	9,838,137.73
预收款项	浙江银泰百货有限公司	22,506,888.46	19,640,353.08



项目名称	关联方	期末数	期初数
	杭州西子停车产业有限公司		209,400.00
小 计		22,506,888.46	19,849,753.08
其他应付款	浙江银泰百货有限公司及其关联门店	6,081,417.16	19,503,386.94
	杭州西子停车产业有限公司		80,000.00
小 计		6,081,417.16	19,583,386.94

## 十一、承诺及或有事项

### (一) 重要承诺事项

2021年11月，浙江百大资产管理有限公司（以下简称百大资管公司）签署协议，百大资管公司拟作为有限合伙人以自有资金6,000万元投资入伙杭州源聚丰创业投资合伙企业（有限合伙），出资比例20%。杭州源聚丰创业投资合伙企业（有限合伙）投资决策委员会由7名成员组成，百大资管公司派出一人。截至2022年末，公司已实际出资人民币4,200万元。

2022年2月，百大资管公司签署协议，百大资管公司作为有限合伙人以自有资金4,000万元投资入伙杭州浙丰宏胜创业投资合伙企业（有限合伙），出资比例20%。杭州浙丰宏胜创业投资合伙企业（有限合伙）投资决策委员会由5名成员组成，百大资管公司派出一人。截至2022年末，公司已实际出资人民币1,600.00万元。

### (二) 或有事项

截至资产负债表日，本公司对外担保事项详见本财务报表附注十(二)4之说明。

## 十二、资产负债表日后事项

根据第十届董事会第二十五次会议决议，公司拟以376,240,316股为基数，向全体股东每10股派发现金红利2.50元（含税），共计派发现金红利94,060,079.00元。

## 十三、其他重要事项

### (一) 分部信息

本公司主要业务为百货批发零售。公司将此业务视作为一个整体实施管理、评估经营成果。因此，本公司无需披露分部信息。本公司收入分解信息详见本财务报表附注五(二)1之说明。

(二) 租赁

1. 公司作为承租人

(1) 公司对短期租赁和低价值资产租赁的会计政策详见本财务报表附注三(二十七)之说明。计入当期损益的短期租赁费用和低价值资产租赁费用金额如下：

项 目	本期数	上年同期数
短期租赁费用	4,764,515.75	3,663,532.52
合 计	4,764,515.75	3,663,532.52

(2) 与租赁相关的现金流

项 目	本期数	上年同期数
与租赁相关的总现金流出	4,764,515.75	3,663,532.52

(3) 租赁活动的性质

租赁资产类别	数量	租赁期	是否存在续租选择权
办公楼	714.38 平方米	2022/1/1-2022/12/31	否
停车位	不固定	2022/1/1-2022/12/31	否

2. 公司作为出租人

经营租赁

(1) 租赁收入

项 目	本期数	上年同期数
租赁收入	43,898,306.03	53,294,313.39
其中：未纳入租赁收款额计量的可变租赁付款额 相关收入		

(2) 经营租赁资产

项 目	期末数	上年年末数
投资性房地产	1,978,219.39	2,851,649.57
长期待摊费用	21,831,083.68	23,096,340.94
固定资产	60,054,867.64	65,982,803.03
小 计	83,864,170.71	91,930,793.54

经营租出固定资产详见本财务报表附注五(一)14之说明。

(3) 根据与承租人签订的租赁合同，不可撤销租赁未来将收到的未折现租赁收款额

剩余期限	期末数	上年年末数
------	-----	-------

剩余期限	期末数	上年年末数
1 年以内	21,823,345.34	21,185,777.56
1-2 年	12,645,373.78	21,823,345.34
2-3 年	11,041,705.20	12,645,373.78
3-4 年	8,785,691.80	11,041,705.20
4-5 年	5,301,277.50	8,785,691.80
5 年以后	22,978,065.40	28,279,342.90
合 计	82,575,459.03	103,761,236.59

### (三) 其他对投资者决策有影响的重要交易和事项

#### 1. 拆迁补偿事项

根据 2015 年 7 月 9 日公司与杭州市下城区百井坊地区综合改造工程指挥部等拆迁方签署的《房屋拆迁产权调换协议》，因城市建设需要，对公司位于杭州市下城区延安路 546 号的部分物业进行拆迁补偿。具体情况如下：公司同意以产权调换方式进行安置，拆迁方同意公司在百井坊综合改造地块内（即本次拆迁物业原址）安置建筑面积共计 7,706.51 平方米的房产。安置用房交付时公司须向拆迁方支付新安置房和原被拆迁房屋差价共计 20,760,000.00 元。具体结算时按朝向差价率、楼层差价率和进深、区位、形状等其他因素差价率等由评估公司根据有关政策和评估规范修正后另计，实行多补少减；超出或不足安置面积的部分按市场评估价结算差价。另停产停业损失、设施设备损失、附属物补偿、搬迁补助费等现金补偿在签订协议后按时发放，临时安置补助费按拆除建筑面积每半年发放一次。协议规定拆迁方应于 2021 年 5 月 30 日前将安置用房交付于公司，若未按时交付则自 2021 年 6 月 1 日起应双倍支付临时安置补助费，而实际截至 2022 年末，安置用房尚在建设中。本期公司收到临时安置补助费 29,099,781.00 元。

#### 2. 出租物业事项

##### (1) 杭州大酒店物业

2018 年，公司将杭州大酒店物业租赁给杭州海维酒店管理有限公司（以下简称杭州海维公司）用于酒店经营。因杭州海维公司拖欠租金等费用，公司于 2021 年 7 月向杭州中院提起诉讼，于 2021 年 12 月达成调解。根据《民事调解书》内容，杭州海维公司欠付的租赁及相关费用 2,961 万元已支付完毕。

2022 年，因酒店行业整体环境影响，杭州海维存在一定的经营困难，经公司第十届董事会第二十次会议审议通过，公司与杭州海维公司、海徕（天津）生活服务有限公司（以下

简称天津海徕公司)及龚兆庆、张晓玲于2022年8月2日在杭州签署《补充协议》。在杭州海维公司承诺“按协议分期付清欠付款项,天津海徕公司、龚兆庆、张晓玲继续为欠付款项及合同后续履行提供连带责任保证”的前提下,租赁合同项下2022年1月1日至2022年12月31日期间的租金、物业服务费、字号使用费、基础管理服务费(以下合称租赁费用)合计由3,258.80万元降至1,800.00万元,并免除已产生的逾期支付违约金139.39万元,总计减免杭州海维相关债务1,598.19万元。

2022年度,公司已确认租赁收入1,707.98(不含税)万元,截至2022年12月31日,公司已收到上述租赁费用1,647.12万元,尚余152.88万元未收到。公司已于2023年3月15日收到剩余款项。鉴于杭州海维多次逾期支付租赁费用且其担保方后续履约能力未知,存在后续因杭州海维无法支付租赁费用而导致合同提前解除的风险。

#### (2) 湖墅南路103号部分物业

2011年11月,本公司将湖墅南路103号部分物业租赁给杭州嘉祥房地产投资有限公司(以下简称嘉祥投资公司)用于商业经营。因嘉祥投资公司拖欠租金,公司于2020年8月提起诉讼,经杭州市拱墅区人民法院一审判决、杭州市中级人民法院二审判决和浙江省高级人民法院再审申请驳回后,此案已于2022年11月审查终结。根据2021年12月17日市中级人民法院法院出具的二审《民事判决书》,判令嘉祥投资公司支付逾期租金、物管费、违约金等共计1,998万元。公司已与被执行人之一的宋星星达成执行和解,宋星星同意分期承担代偿款人民币380万元。

截至2022年末,原审判决仍处于强制执行阶段,公司累计收到各类执行款465.00万元,尚余申请执行款人民币1,533.31万元未执行到位。

### 十四、母公司财务报表主要项目注释

#### (一) 母公司资产负债表项目注释

##### 1. 应收账款

##### (1) 明细情况

##### 1) 类别明细情况

种 类	期末数				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	

种 类	期末数				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项计提坏账准备	948,865.75	3.19			948,865.75
按组合计提坏账准备	28,839,206.36	96.81	1,515,908.94	5.26	27,323,297.42
合 计	29,788,072.11	100.00	1,515,908.94	5.09	28,272,163.17

(续上表)

种 类	期初数				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项计提坏账准备	1,231,392.13	4.94	1,231,392.13	100.00	
按组合计提坏账准备	23,674,394.21	95.06	1,234,987.69	5.22	22,439,406.52
合 计	24,905,786.34	100.00	2,466,379.82	9.90	22,439,406.52

2) 期末单项计提坏账准备的应收账款

单位名称	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
浙江百大酒店管理有限公司	948,865.75			全资子公司应收款项, 预计能够回收, 不计提坏账准备
小 计	948,865.75			

3) 采用账龄组合计提坏账准备的应收账款

账 龄	期末数		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1年以内	28,346,215.57	1,417,310.78	5.00
1-3年	492,990.79	98,598.16	20.00
小 计	28,839,206.36	1,515,908.94	5.26

(2) 账龄情况

账 龄	期末账面余额
1年以内	29,295,081.32
1-3年	492,990.79
合 计	29,788,072.11

(3) 坏账准备变动情况

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
-----	-----	------	------	-----

		计提	收 回	其 他	转回	核 销	其 他	
单项计提坏账准备	1,231,392.13				1,231,392.13			
按组合计提坏账准备	1,234,987.69	280,921.25						1,515,908.94
合 计	2,466,379.82	280,921.25			1,231,392.13			1,515,908.94

(4) 本期无核销的应收账款。

(5) 应收账款金额前 5 名情况

单位名称	账面余额	占应收账款余额 的比例 (%)	坏账准备
浙江银泰百货有限公司及其关联 门店	13,002,144.92	43.65	706,431.76
浙江银泰电子商务有限公司	4,629,745.74	15.54	231,487.29
支付宝(中国)网络技术有限公司	3,776,657.47	12.68	188,832.87
浙江莲荷科技有限公司	2,141,119.33	7.19	107,055.97
杭州瑾泰商贸有限公司	2,010,459.80	6.75	100,522.99
小 计	25,560,127.26	85.81	1,334,330.88

## 2. 其他应收款

(1) 明细情况

1) 类别明细情况

种 类	期末数				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提 比例 (%)	
单项计提坏账准备	50,120,000.00	92.54			50,120,000.00
按组合计提坏账准备	4,039,605.00	7.46	1,270,143.95	31.44	2,769,461.05
合 计	54,159,605.00	100.00	1,270,143.95	2.35	52,889,461.05

(续上表)

种 类	期初数				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提 比例 (%)	

种 类	期初数				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	191,711.16	11.63	191,711.16	100.00	
按组合计提坏账准备	1,457,104.38	88.37	1,141,018.91	78.31	316,085.47
合 计	1,648,815.54	100.00	1,332,730.07	80.83	316,085.47

2) 期末单项计提坏账准备的其他应收款

单位名称	账面余额	坏账准备	计提比例(%)	计提理由
浙江百大资产管理有限公司	50,120,000.00			全资子公司往来款, 预计能够回收, 不计提坏账准备
小 计	50,120,000.00			

3) 采用组合计提坏账准备的其他应收款

组合名称	期末数		
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
账龄组合			
其中: 1年以内	2,846,641.68	142,332.09	5.00
1-3年	81,439.32	16,287.86	20.00
5年以上	1,111,524.00	1,111,524.00	100.00
小 计	4,039,605.00	1,270,143.95	31.44

(2) 账龄情况

账 龄	期末账面余额
1年以内	52,966,641.68
1-3年	81,439.32
5年以上	1,111,524.00
合 计	54,159,605.00

(3) 坏账准备变动情况

项 目	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)	
期初数	13,207.05	16,287.86	1,303,235.16	1,332,730.07

项 目	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)	
期初数在本期	---	---	---	
--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	129,125.04		-191,711.16	-62,586.12
本期收回				
本期转回				
本期核销				
其他变动				
期末数	142,332.09	16,287.86	1,111,524.00	1,270,143.95

(4) 本期无其他应收款核销。

(5) 其他应收款款项性质分类情况

款项性质	期末数	期初数
子公司往来款	50,120,000.00	
应收暂付款	2,793,092.97	418,881.65
押金保证金	1,212,063.32	1,192,063.32
备用金	6,140.00	10,904.30
其他	28,308.71	26,966.27
合 计	54,159,605.00	1,648,815.54

(6) 其他应收款金额前 5 名情况

单位名称	款项性质	账面余额	账龄	占其他应收 款余额的比 例(%)	坏账准备
浙江百大资产管理有限公司	往来款	50,120,000.00	1 年以内	92.54	
浙江银泰百货有限公司	应收暂付款	2,103,634.91	1 年以内	3.88	105,181.75
杭州市下城区百井坊地区综 合改造工程指挥部	押金保证金	1,000,000.00	5 年以上	1.85	1,000,000.00



单位名称	款项性质	账面余额	账龄	占其他应收款余额的比例 (%)	坏账准备
杭州海维酒店管理有限公司	应收暂付款	321,516.59	1年以内	0.59	16,075.83
杭州天然气有限公司	押金保证金	100,624.00	5年以上	0.19	100,624.00
小 计		53,645,775.50		99.05	1,221,881.58

### 3. 长期股权投资

#### (1) 明细情况

项 目	期末数			期初数		
	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	752,410,000.00		752,410,000.00	752,710,000.00		752,710,000.00
对联营企业投资	3,361,627.18		3,361,627.18			
合 计	755,771,627.18		755,771,627.18	752,710,000.00		752,710,000.00

#### (2) 对子公司投资

被投资单位	期初数	本期增加	本期减少	期末数	本期计提减值准备	减值准备期末数
浙江百大置业有限公司	621,000,000.00			621,000,000.00		
浙江百大资产管理有限公司	100,000,000.00			100,000,000.00		
浙江百大酒店管理有限公司	30,000,000.00			30,000,000.00		
杭州佰粹网络科技有限公司	1,200,000.00			1,200,000.00		
百大物服(杭州)物业服务有限责任公司	10,000.00	200,000.00		210,000.00		
杭州百大广告公司	500,000.00		500,000.00			
小 计	752,710,000.00	200,000.00	500,000.00	752,410,000.00		

#### (3) 对联营企业投资

被投资单位	期初数	本期增减变动			
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整
联营企业					

浙江新干世业投资管理有限公司		2,160,000.00			
合 计		2,160,000.00			

(续上表)

被投资单位	本期增减变动				期末数	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[注]		
联营企业						
浙江新干世业投资管理有限公司				1,201,627.18	3,361,627.18	
合 计				1,201,627.18	3,361,627.18	

[注]公司对浙江新干世业投资管理有限公司的初始投资成本小于投资时应享有其可辨认净资产公允价值份额，应按其差额 1,201,627.18 元，借记“长期股权投资-投资成本”，贷记“营业外收入”科目

## (二) 母公司利润表项目注释

### 1. 营业收入/营业成本

#### (1) 明细情况

项 目	本期数		上年同期数	
	收入	成本	收入	成本
主营业务收入	145,570,488.95	22,157,669.80	161,648,683.30	26,123,090.41
其他业务收入	81,779,532.27	10,326,504.64	103,643,817.64	19,367,949.98
合 计	227,350,021.22	32,484,174.44	265,292,500.94	45,491,040.39
其中：与客户之间的合同产生的收入	183,716,808.41	23,902,930.95	212,493,878.59	36,475,804.12

#### (2) 与客户之间的合同产生的收入按主要类别的分解信息

##### 1) 收入按商品或服务类型分解

项 目	本期数		上年同期数	
	收入	成本	收入	成本
商品零售业务	145,570,488.95	22,157,669.80	161,770,926.40	26,123,090.41
物业管理业务	11,387,029.15	1,209,669.33	24,444,746.44	6,124,788.20
其他业务	26,759,290.31	535,591.82	26,278,205.75	4,227,925.51
小 计	183,716,808.41	23,902,930.95	212,493,878.59	36,475,804.12

2) 收入按商品或服务转让时间分解

项 目	本期数	上年同期数
在某一时点确认收入	145,570,488.95	169,228,659.61
在某一时段内确认收入	38,146,319.46	43,265,218.98
小 计	183,716,808.41	212,493,878.59

(3) 在本期确认的包括在合同负债期初账面价值中的收入为 31,999,053.92 元。

2. 投资收益

项 目	本期数	上年同期数
信托产品投资收益	24,513,480.50	28,427,411.38
权益工具投资收益	8,495,413.30	26,192,583.30
结构性存款投资收益	4,633,527.53	252,310.19
理财产品投资收益	1,432,475.17	1,580,721.24
成本法核算的长期股权投资收益	1,339,016.23	15,573,466.61
股权配套融资形式的投资收益	1,170,434.69	23,026,567.33
基金产品投资收益	384,368.32	43,347.22
债券产品投资收益	149,070.34	3,510,294.42
国债逆回购投资收益	22,057.89	432.83
合 计	42,139,843.97	98,607,134.52

**十五、其他补充资料**

(一) 非经常性损益

1. 非经常性损益明细表

(1) 明细情况

项 目	金额	说明
非流动性资产处置损益，包括已计提资产减值准备的冲销部分	-101,889.57	
越权审批，或无正式批准文件，或偶发性的税收返还、减免		
计入当期损益的政府补助（与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外）	34,960,632.64	
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	1,201,627.18	
非货币性资产交换损益		
委托他人投资或管理资产的损益	32,853,188.41	
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		
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、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生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、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债和其他债权投资取得的投资收益	32,916,111.16	
单独进行减值测试的应收款项、合同资产减值准备转回	1,423,103.29	
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		
受托经营取得的托管费收入		
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	831,211.51	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	20,604,484.86	
小 计	124,688,469.48	
减：企业所得税影响数（所得税减少以“－”表示）	29,946,119.52	
少数股东权益影响额（税后）	8,512.44	
归属于母公司所有者的非经常性损益净额	94,733,837.52	

2. 公司根据《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第1号——非经常性损益》定义界定“其他符合非经常性损益定义的损益项目”，以及把《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第1号——非经常性损益》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目的原因说明

项 目	涉及金额	原因
-----	------	----

信托产品投资和股权配套融资形式的投资预期信用损失计提与转回	21,590,083.65	信托产品投资和股权配套融资形式的投资的相关收益作为非经常性损益项目，相应的计提与转回的预期信用损失作为非经常性损益项目
丧失控制权后，剩余股权按公允价值重新计量产生的利得本期部分转回	-1,010,260.93	2013年公司丧失对杭州百大置业有限公司的控制权，丧失控制权日剩余30%股权按公允价值计量与原账面价值的差额计入投资收益并界定为非经常性损益。本期杭州百大置业有限公司销售房产实现销售，相应对该部分实现的利得予以转回，并界定为非经常性损益。
代扣个人所得税手续费返还	24,662.14	与公司正常经营业务无直接关系
小计	20,604,484.86	

## (二) 净资产收益率及每股收益

### 1. 明细情况

报告期利润	加权平均净资产收益率(%)	每股收益(元/股)	
		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	7.76	0.48	0.48
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	3.67	0.23	0.23

### 2. 加权平均净资产收益率的计算过程

项目	序号	本期数	
归属于公司普通股股东的净利润	A	179,772,417.88	
非经常性损益	B	94,733,837.52	
扣除非经常性损益后的归属于公司普通股股东的净利润	C=A-B	85,038,580.36	
归属于公司普通股股东的期初净资产	D	2,270,491,468.84	
发行新股或债转股等新增的、归属于公司普通股股东的净资产	E		
新增净资产次月起至报告期期末的累计月数	F		
回购或现金分红等减少的、归属于公司普通股股东的净资产	G	75,248,063.20	
减少净资产次月起至报告期期末的累计月数	H	7	
其他	杭州佰粹少数股东增资增加的净资产	I1	192,000.00
	增减净资产次月起至报告期期末的累计月数	J1	7
	其他综合收益增加的净资产	I2	148,937.01
	增减净资产次月起至报告期期末的累计月数	J2	1

项 目	序号	本期数
报告期月份数	K	12
加权平均净资产	$L = D + A/2 + E \times F/K - G \times H/K \pm I \times J/K$	2,316,607,385.66
加权平均净资产收益率	$M = A/L$	7.76%
扣除非经常损益加权平均净资产收益率	$N = C/L$	3.67%

### 3. 基本每股收益和稀释每股收益的计算过程

#### (1) 基本每股收益的计算过程

项 目	序号	本期数
归属于公司普通股股东的净利润	A	179,772,417.88
非经常性损益	B	94,733,837.52
扣除非经常性损益后的归属于公司普通股股东的净利润	$C = A - B$	85,038,580.36
期初股份总数	D	376,240,316
因公积金转增股本或股票股利分配等增加股份数	E	
发行新股或债转股等增加股份数	F	
增加股份次月起至报告期期末的累计月数	G	
因回购等减少股份数	H	
减少股份次月起至报告期期末的累计月数	I	
报告期缩股数	J	
报告期月份数	K	12
发行在外的普通股加权平均数	$L = D + E + F \times G/K - H \times I/K - J$	376,240,316
基本每股收益	$M = A/L$	0.48
扣除非经常损益基本每股收益	$N = C/L$	0.23

#### (2) 稀释每股收益的计算过程与基本每股收益的计算过程相同。

百大集团股份有限公司

二〇二三年三月十六日