

# 旭辉集团股份有限公司 审计报告

2022 年度

## 目 录

	页次
一、 审计报告	1-4
二、 合并资产负债表	5-6
三、 合并利润表	7
四、 合并现金流量表	8
五、 合并股东权益变动表	9-10
六、 资产负债表	11-12
七、 利润表	13
八、 现金流量表	14
九、 股东权益变动表	15-16
十、 财务报表附注	17-125

委托单位：旭辉集团股份有限公司

审计单位：利安达会计师事务所（特殊普通合伙）

联系电话：（010）85886680

传真号码：（010）85886690

网 址：<http://www.Reanda.com>

# 审计报告

利安达审字【2023】第 2518 号

旭辉集团股份有限公司全体股东：

## 一、审计意见

我们审计了旭辉集团股份有限公司（以下简称“旭辉股份”）财务报表，包括 2022 年 12 月 31 日的合并及公司资产负债表，2022 年度的合并及公司利润表、合并及公司现金流量表、合并及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，公允反映了旭辉股份 2022 年 12 月 31 日合并及公司的财务状况以及 2022 年度合并及公司的经营成果和现金流量。

## 二、与持续经营相关的重大不确定性强调事项

我们提醒财务报表使用者关注，如财务报表附注二（二）所述，旭辉控股（集团）有限公司（旭辉集团股份有限公司的控股股东，下称旭辉控股）于 2022 年 11 月 1 日发布公告，旭辉控股已暂停支付其境外融资安排项下所有应付的本金和利息，截止该公告日，旭辉控股境外债务总额约 68.5 亿美元（约 491.83 亿人民币），暂停支付的款项（即到期未付的本金和利息总额）约 4.14 亿美元（约 29.72 亿人民币），根据优先票据协议条款及条件，旭辉控股未能支付优先票据利息已导致发生违约事件。上述事项和情况存在可能导致对旭辉股份持续经营能力产生重大疑虑的不确定性。该事项不影响已发表的审计意见。

## 三、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，我们独立于旭辉股份，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。

#### 四、其他信息

旭辉股份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

旭辉股份管理层（以下简称“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，管理层负责评估旭辉股份的持续经营能力，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旭辉股份、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督旭辉股份的财务报告过程。

#### 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，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。

(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，就可能导致对旭辉股份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旭辉股份不能持续经营。

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

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

（本页无正文）



利安达会计师事务所（特殊普通合伙）

中国·北京

中国注册会计师：



石卫红

中国注册会计师：



2023年6月28日

(承上页)

# 合并资产负债表

2022年12月31日

编制单位：旭辉集团股份有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	2022年12月31日	2021年12月31日
<b>流动资产：</b>			
货币资金	七、1	17,916,098,126.95	34,514,264,579.35
交易性金融资产	七、2	-	405,153,990.90
应收票据	七、3	70,148,620.67	78,556,323.16
应收账款	七、4	2,683,924,187.28	4,434,471,082.51
预付款项	七、5	7,359,386,801.61	9,270,922,500.36
其他应收款	七、6	81,051,007,156.51	89,387,517,985.08
存货	七、7	181,588,853,894.47	184,107,060,140.21
其他流动资产	七、8	6,364,456,451.39	5,993,116,559.61
<b>流动资产合计</b>		<b>297,033,875,238.88</b>	<b>328,191,063,161.18</b>
<b>非流动资产：</b>			
长期股权投资	七、9	25,280,745,631.64	30,520,735,779.82
其他权益工具投资	七、10	39,810,192.97	39,810,192.97
其他非流动金融资产	七、11	303,280,399.75	559,466,388.30
投资性房地产	七、12	34,206,460,721.45	28,555,016,452.00
固定资产	七、13	250,814,615.14	235,680,782.27
使用权资产	七、14	166,970,909.34	180,341,546.73
无形资产	七、15	44,223,269.08	48,655,824.14
开发支出		84,138,191.64	76,787,536.91
长期待摊费用		37,577,836.05	17,732,194.75
递延所得税资产	七、16	2,163,730,350.73	2,065,362,896.57
<b>非流动资产合计</b>		<b>62,577,752,117.79</b>	<b>62,299,589,594.46</b>
<b>资产总计</b>		<b>359,611,627,356.67</b>	<b>390,490,652,755.64</b>

载于第17页至第125页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

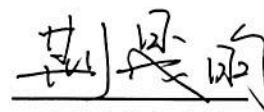
第5页至第16页的财务报表由以下负责人签署：



法定代表人



主管会计工作负责人



会计机构负责人



(承上页)

# 旭辉集团 合并资产负债表 (续)

2022年12月31日

编制单位: 旭辉集团股份有限公司

金额单位: 人民币元

项 目	注释	2022年12月31日	2021年12月31日
<b>流动负债:</b>			
短期借款	七、17	174,600,000.00	294,000,000.00
应付票据	七、18	288,242,321.99	1,179,197,036.74
应付账款	七、19	29,153,086,291.01	38,570,205,660.40
预收款项		44,771,594.82	153,788,733.88
合同负债	七、20	90,346,210,584.46	76,255,196,794.76
应付职工薪酬	七、21	15,488,167.15	96,692,681.34
应交税费	七、22	4,057,463,638.45	5,876,187,851.91
其他应付款	七、23	82,142,252,170.23	94,702,264,140.72
一年内到期的非流动负债	七、24	24,400,716,905.22	7,691,397,898.55
其他流动负债	七、25	5,132,436,217.69	3,541,058,109.79
<b>流动负债合计</b>		<b>235,755,267,891.02</b>	<b>228,359,988,908.09</b>
<b>非流动负债:</b>			
长期借款	七、26	25,920,734,987.20	41,892,216,172.96
应付债券	七、27	8,321,450,845.96	12,842,364,835.06
租赁负债	七、28	126,714,815.60	143,619,573.61
递延所得税负债	七、16	3,628,759,120.32	3,790,905,142.23
<b>非流动负债合计</b>		<b>37,997,659,769.08</b>	<b>58,669,105,723.86</b>
<b>负债合计</b>		<b>273,752,927,660.10</b>	<b>287,029,094,631.95</b>
<b>股东权益:</b>			
股本	七、29	3,500,000,000.00	3,500,000,000.00
资本公积	七、30	2,293,186,993.51	3,348,967,317.61
其他综合收益	七、31	551,408,565.83	551,408,565.83
盈余公积	七、32	3,060,870,409.39	2,468,094,711.82
未分配利润	七、33	30,249,213,043.14	39,845,021,223.58
归属于母公司股东权益合计		39,654,679,011.87	49,713,491,818.84
少数股东权益		46,204,020,684.70	53,748,066,304.85
<b>股东权益合计:</b>		<b>85,858,699,696.57</b>	<b>103,461,558,123.69</b>
<b>负债和股东权益总计</b>		<b>359,611,627,356.67</b>	<b>390,490,652,755.64</b>

## 合并利润表

### 2022年度

编制单位：旭辉集团股份有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	本年数	上年数
<b>一、营业总收入</b>		<b>40,733,828,702.67</b>	<b>97,508,526,603.56</b>
其中：营业收入	七、34	40,733,828,702.67	97,508,526,603.56
<b>二、营业总成本</b>		<b>42,178,250,150.24</b>	<b>85,219,462,306.60</b>
其中：营业成本	七、34	35,181,168,335.06	77,881,059,144.07
税金及附加	七、35	1,338,021,828.91	2,242,740,148.58
销售费用	七、36	2,201,299,634.36	2,344,705,557.67
管理费用	七、37	2,603,761,207.56	2,865,211,461.69
财务费用	七、38	853,999,144.35	-114,254,005.41
其中：利息费用		1,087,476,310.55	263,182,204.45
利息收入		261,964,878.94	402,301,765.52
加：其他收益	七、39	66,537,873.79	105,531,163.11
投资收益（损失以“-”号填列）	七、40	-1,246,922,868.76	1,324,579,329.66
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-1,448,314,520.65	764,468,739.08
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	七、41	-499,511,926.23	1,224,531,618.19
信用减值损失（损失以“-”号填列）	七、42	-2,365,611,594.73	832,199.89
资产减值损失（损失以“-”号填列）	七、43	-4,187,804,788.49	-
<b>三、营业利润（亏损以“-”号填列）</b>		<b>-9,677,734,751.99</b>	<b>14,944,538,607.81</b>
加：营业外收入	七、44	109,641,093.66	180,320,295.04
减：营业外支出	七、45	201,478,190.04	196,256,553.61
<b>四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）</b>		<b>-9,769,571,848.37</b>	<b>14,928,602,349.24</b>
减：所得税费用	七、46	-30,744,718.58	4,181,566,179.43
<b>五、净利润（净亏损以“-”号填列）</b>		<b>-9,738,827,129.79</b>	<b>10,747,036,169.81</b>
（一）按经营持续性分类		<b>-9,738,827,129.79</b>	<b>10,747,036,169.81</b>
1、持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-9,738,827,129.79	10,747,036,169.81
2、终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-	-
（二）按所有权归属分类		<b>-9,738,827,129.79</b>	<b>10,747,036,169.81</b>
1、归属于母公司股东的净利润（净亏损以“-”号填列）		-9,003,032,482.87	6,681,513,762.49
2、少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		-735,794,646.92	4,065,522,407.32
<b>六、其他综合收益的税后净额</b>		<b>-</b>	<b>1,829,150.76</b>
归属母公司股东的其他综合收益的税后净额		-	1,829,150.76
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		-	1,829,150.76
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		-	1,829,150.76
<b>七、综合收益总额</b>		<b>-9,738,827,129.79</b>	<b>10,748,865,320.57</b>
归属于母公司股东的综合收益总额		-9,003,032,482.87	6,683,342,913.25
归属于少数股东的综合收益总额		-735,794,646.92	4,065,522,407.32



(承上页)



## 合并现金流量表

### 2022年度

编制单位：旭辉集团股份有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	本年数	上年数
<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		61,483,046,891.17	112,007,354,008.14
收到的税费返还		7,867,482.86	15,853,531.50
收到其他与经营活动有关的现金		1,954,589,631.72	2,586,063,048.48
<b>经营活动现金流入小计</b>		<b>63,445,504,005.75</b>	<b>114,609,270,588.12</b>
购买商品、接受劳务支付的现金		39,148,468,004.05	83,185,469,837.56
支付给职工以及为职工支付的现金		3,106,448,520.84	3,941,474,222.16
支付的各项税费		4,394,056,624.34	8,569,316,292.84
支付其他与经营活动有关的现金		3,535,144,415.32	16,850,947,170.38
<b>经营活动现金流出小计</b>		<b>50,184,117,564.55</b>	<b>112,547,207,522.94</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>		<b>13,261,386,441.20</b>	<b>2,062,063,065.18</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金		1,227,289,195.82	2,526,665,026.25
取得投资收益收到的现金		365,151,238.97	2,138,293,336.37
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		3,284,903.54	1,432,943.02
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		-	814,456,521.30
收到其他与投资活动有关的现金		22,583,745,758.39	28,069,022,400.77
<b>投资活动现金流入小计</b>		<b>24,179,471,096.72</b>	<b>33,549,870,227.71</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		2,460,886,511.76	3,927,639,877.16
投资支付的现金		235,092,843.28	9,049,018,503.32
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		2,010,444,766.75	3,223,383,653.04
支付其他与投资活动有关的现金		19,629,039,320.98	30,245,647,686.57
<b>投资活动现金流出小计</b>		<b>24,335,463,442.77</b>	<b>46,445,689,720.09</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>		<b>-155,992,346.05</b>	<b>-12,895,819,492.38</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金		139,099,522.93	11,010,111,218.78
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		139,099,522.93	11,010,111,218.78
取得借款收到的现金		15,431,285,736.72	30,317,066,353.91
发行债券收到的现金		2,690,300,000.00	6,297,708,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		13,387,916,056.56	33,865,950,244.79
<b>筹资活动现金流入小计</b>		<b>31,648,601,316.21</b>	<b>81,490,835,817.48</b>
偿还债务支付的现金		25,389,298,148.69	33,388,087,335.94
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		4,172,580,509.78	5,462,902,399.67
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		451,925,838.44	1,826,047,469.40
支付其他与筹资活动有关的现金		31,858,162,685.17	29,858,568,210.50
<b>筹资活动现金流出小计</b>		<b>61,420,041,343.64</b>	<b>68,709,557,946.11</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>		<b>-29,771,440,027.43</b>	<b>12,781,277,871.37</b>
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		<b>-16,666,045,932.28</b>	<b>1,947,521,444.17</b>
加：期初现金及现金等价物余额		34,170,240,590.93	32,222,719,146.76
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		<b>17,504,194,658.65</b>	<b>34,170,240,590.93</b>

## 合并股东权益变动表

2022年度

金额单位：人民币元

项 目	本年数							少数股东权益	股东权益合计
	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		
一、上年年末余额	3,500,000,000.00	3,348,957,317.61	-	551,408,565.83	-	2,468,094,711.82	39,845,021,223.58	53,748,066,304.85	103,461,558,123.69
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本年初余额	3,500,000,000.00	3,348,957,317.61	-	551,408,565.83	-	2,468,094,711.82	39,845,021,223.58	53,748,066,304.85	103,461,558,123.69
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	-	-1,055,780,324.10	-	-	-	592,775,697.57	-9,595,808,180.44	-7,544,045,620.15	-17,602,858,427.12
（一）综合收益总额	-	-	-	-	-	-	-9,003,032,482.87	-735,794,646.92	-9,738,827,129.79
（二）股东投入和减少资本	-	-	-	-	-	-	-	2,707,991,168.96	2,707,991,168.96
1、股东投入的普通股	-	-	-	-	-	-	-	2,707,991,168.96	2,707,991,168.96
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	-	-	-	-	-	592,775,697.57	-592,775,697.57	-3,425,497,741.07	-3,425,497,741.07
1、提取盈余公积	-	-	-	-	-	592,775,697.57	-592,775,697.57	-	-
2、提取一般风险准备	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3、对股东的分配	-	-	-	-	-	-	-	-3,425,497,741.07	-3,425,497,741.07
4、其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（四）股东权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1、资本公积转增资本（或股本）	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2、盈余公积转增资本（或股本）	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3、盈余公积弥补亏损	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4、设定受益计划变动额结转留存收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5、其他综合收益结转留存收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6、其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（五）专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1、本期提取	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2、本期使用	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（六）其他	-	-1,055,780,324.10	-	-	-	-	-	-6,090,744,401.12	-7,146,524,725.22
四、本年年末余额	3,500,000,000.00	2,293,186,993.51	-	551,408,565.83	-	3,060,870,409.39	30,249,213,043.14	46,204,020,684.70	85,858,699,696.57



## 合并股东权益变动表 (续)

2022年度

金额单位：人民币元

项 目	上年数							少数股东权益	股东权益合计
	归属于母公司股东权益								
	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		
一、上年年末余额	3,500,000,000.00	3,887,728,537.67	-	549,579,415.07	-	1,706,829,408.72	33,924,772,764.19	35,286,302,231.29	78,855,212,356.94
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本年初余额	3,500,000,000.00	3,887,728,537.67	-	549,579,415.07	-	1,706,829,408.72	33,924,772,764.19	35,286,302,231.29	78,855,212,356.94
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	-	-538,761,220.06	-	1,829,150.76	-	761,265,303.10	5,920,248,459.39	18,461,764,073.56	24,606,345,766.75
（一）综合收益总额	-	-	-	1,829,150.76	-	-	6,681,513,762.49	4,065,522,407.32	10,748,865,320.57
（二）股东投入和减少资本	-	-	-	-	-	-	-	11,010,111,218.78	11,010,111,218.78
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	-	-	-	-	-	761,265,303.10	-761,265,303.10	-1,826,047,469.40	-1,826,047,469.40
1、提取盈余公积	-	-	-	-	-	761,265,303.10	-761,265,303.10	-	-
2、提取一般风险准备	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3、对股东的分配	-	-	-	-	-	-	-	-1,826,047,469.40	-1,826,047,469.40
4、其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（四）股东内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1、资本公积转增资本（或股本）	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2、盈余公积转增资本（或股本）	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3、盈余公积弥补亏损	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4、设定受益计划变动额结转留存收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5、其他综合收益结转留存收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6、其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（五）专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1、本期提取	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2、本期使用	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（六）其他	-	-538,761,220.06	-	-	-	-	-	5,212,177,916.86	4,673,416,696.80
四、本年年末余额	3,500,000,000.00	3,348,967,317.61	-	551,408,565.83	-	2,468,094,711.82	39,845,021,223.58	53,748,066,304.85	103,461,558,123.69

(承上页)

# 资产负债表

2022年12月31日

编制单位：旭辉集团股份有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	2022年12月31日	2021年12月31日
<b>流动资产：</b>			
货币资金		89,173,473.16	234,257,855.56
交易性金融资产		-	125,080,000.00
应收账款		10,113,000.00	-
预付款项		93,120,647.80	69,410,391.38
其他应收款	十二、1	110,967,733,058.21	133,503,034,986.83
存货		44,930,535.58	51,385,960.37
其他流动资产		116,180,000.00	125,675,710.29
<b>流动资产合计</b>		<b>111,321,250,714.75</b>	<b>134,108,844,904.43</b>
<b>非流动资产：</b>			
长期股权投资	十二、2	12,072,670,088.78	11,403,097,368.24
其他权益工具投资		39,810,192.97	39,810,192.97
其他非流动金融资产		303,280,399.75	472,091,844.96
固定资产		11,668,546.00	16,147,788.35
无形资产		40,069,147.41	42,838,603.72
开发支出		84,138,191.64	76,787,536.91
递延所得税资产		13,535,601.82	25,062,740.52
<b>非流动资产合计</b>		<b>12,565,172,168.37</b>	<b>12,075,836,075.67</b>
<b>资产总计</b>		<b>123,886,422,883.12</b>	<b>146,184,680,980.10</b>



(承上页)

## 资产负债表 (续)

2022年12月31日

编制单位: 旭辉集团股份有限公司

金额单位: 人民币元

项 目	注释	2022年12月31日	2021年12月31日
<b>流动负债:</b>			
短期借款		-	90,000,000.00
应付账款		18,087,399.48	14,551,412.40
应付职工薪酬		773,717.86	681,905.79
应交税费		88,240,105.65	75,665,627.80
其他应付款		85,710,834,743.37	118,804,898,835.04
一年内到期的非流动负债		4,809,104,923.35	832,897,522.91
<b>流动负债合计</b>		<b>90,627,040,889.71</b>	<b>119,818,695,303.94</b>
<b>非流动负债:</b>			
应付债券		8,321,450,845.96	10,368,163,636.16
租赁负债		-	-
预计负债		-	-
递延收益		-	-
递延所得税负债		-	-
<b>非流动负债合计</b>		<b>8,321,450,845.96</b>	<b>10,368,163,636.16</b>
<b>负债合计</b>		<b>98,948,491,735.67</b>	<b>130,186,858,940.10</b>
<b>股东权益:</b>			
股本		3,500,000,000.00	3,500,000,000.00
资本公积		4,000,000,000.00	4,000,000,000.00
其他综合收益		1,829,150.76	1,829,150.76
盈余公积		1,750,000,000.00	875,228,005.44
未分配利润		15,686,101,996.69	7,620,764,883.80
<b>股东权益合计</b>		<b>24,937,931,147.45</b>	<b>15,997,822,040.00</b>
<b>负债和股东权益总计</b>		<b>123,886,422,883.12</b>	<b>146,184,680,980.10</b>

(承上页)

## 利润表

2022年度

编制单位：旭辉集团股份有限公司

金额单位：人民币元

项目	注释	本年数	上年数
<b>一、营业收入</b>	十二、3	<b>212,622,795.27</b>	<b>237,780,319.64</b>
减：营业成本	十二、3	5,019,319.35	-
税金及附加		217,355.21	476,594.14
销售费用		12,035,711.96	23,815,037.54
管理费用		497,215,786.66	579,074,018.13
财务费用		555,364,551.92	451,663,265.37
其中：利息费用		826,749,252.94	654,385,958.43
利息收入		279,283,194.25	214,809,187.80
加：其他收益		853,984.09	1,519,947.02
投资收益（损失以“-”号填列）	十二、4	10,529,385,511.84	1,376,760,864.52
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-698,811.64	35,064,760.76
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		-52,415,318.54	-39,888,155.04
信用减值损失（损失以“-”号填列）		-1,001,221,106.32	-
<b>二、营业利润（亏损以“-”号填列）</b>		<b>8,619,373,141.24</b>	<b>521,144,060.96</b>
加：营业外收入		7,582,353.37	16,895,997.69
减：营业外支出		10,476,099.62	21,420,590.63
<b>三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）</b>		<b>8,616,479,394.99</b>	<b>516,619,468.02</b>
减：所得税费用		-323,629,712.46	-9,972,038.76
<b>四、净利润（净亏损以“-”号填列）</b>		<b>8,940,109,107.45</b>	<b>526,591,506.78</b>
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		8,940,109,107.45	526,591,506.78
（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>1,829,150.76</b>
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		-	<b>1,829,150.76</b>
1、重新计量设定受益计划变动额		-	-
2、权益法下不能重分类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		-	<b>1,829,150.76</b>
<b>六、综合收益总额</b>		<b>8,940,109,107.45</b>	<b>528,420,657.54</b>

(承上页)



## 现金流量表

2022年度

编制单位：旭辉集团股份有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	本年数	上年数
<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		236,014,273.52	251,871,587.23
收到的税费返还		853,864.59	1,067,610.32
收到其他与经营活动有关的现金		3,845,205,439.99	3,425,546,428.51
<b>经营活动现金流入小计</b>		<b>4,082,073,578.10</b>	<b>3,678,485,626.06</b>
购买商品、接受劳务支付的现金		92,538,273.95	141,427,600.07
支付给职工以及为职工支付的现金		287,813,910.29	327,939,956.27
支付的各项税费		1,065,720.72	42,921,756.34
支付其他与经营活动有关的现金		2,915,998,248.89	4,849,469,844.55
<b>经营活动现金流出小计</b>		<b>3,297,416,153.85</b>	<b>5,361,759,157.23</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>		<b>784,657,424.25</b>	<b>-1,683,273,531.17</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金		250,971,836.96	1,345,195,112.81
取得投资收益收到的现金		65,053,033.40	826,063,594.59
收到其他与投资活动有关的现金		52,094,562,279.60	36,604,070,836.00
<b>投资活动现金流入小计</b>		<b>52,410,587,149.96</b>	<b>38,775,329,543.40</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		18,116,702.57	71,819,854.53
投资支付的现金		-	2,294,313,067.50
支付其他与投资活动有关的现金		24,412,294,264.55	54,371,393,645.70
<b>投资活动现金流出小计</b>		<b>24,430,410,967.12</b>	<b>56,737,526,567.73</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>		<b>27,980,176,182.84</b>	<b>-17,962,197,024.33</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		-	90,000,000.00
发行债券收到的现金		2,690,300,000.00	6,297,708,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		21,407,413,838.21	68,555,246,034.81
<b>筹资活动现金流入小计</b>		<b>24,097,713,838.21</b>	<b>74,942,954,034.81</b>
偿还债务支付的现金		890,000,000.00	8,962,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		787,554,642.70	741,199,377.10
支付其他与筹资活动有关的现金		51,240,077,185.00	46,792,976,918.14
<b>筹资活动现金流出小计</b>		<b>52,917,631,827.70</b>	<b>56,496,176,295.24</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>		<b>-28,819,917,989.49</b>	<b>18,446,777,739.57</b>
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		<b>-55,084,382.40</b>	<b>-1,198,692,815.93</b>
加：期初现金及现金等价物余额		144,257,855.56	1,342,950,671.49
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		<b>89,173,473.16</b>	<b>144,257,855.56</b>



## 旭辉集团 2022年度 股东权益变动表

金额单位：人民币元

项 目	本 年 数						
	股本	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
一、上年年末余额	3,500,000,000.00	4,000,000,000.00	1,829,150.76	-	875,228,005.44	7,620,764,883.80	15,997,822,040.00
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-	-
二、本年初余额	3,500,000,000.00	4,000,000,000.00	1,829,150.76	-	875,228,005.44	7,620,764,883.80	15,997,822,040.00
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	-	-	-	-	874,771,994.56	8,065,337,112.89	8,940,109,107.45
（一）综合收益总额	-	-	-	-	-	8,940,109,107.45	8,940,109,107.45
（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	-	-	-	-	874,771,994.56	-874,771,994.56	-
1、提取盈余公积	-	-	-	-	874,771,994.56	-874,771,994.56	-
2、提取一般风险准备	-	-	-	-	-	-	-
3、对股东的分配	-	-	-	-	-	-	-
4、其他	-	-	-	-	-	-	-
（四）股东权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-
1、资本公积转增资本（或股本）	-	-	-	-	-	-	-
2、盈余公积转增资本（或股本）	-	-	-	-	-	-	-
3、盈余公积弥补亏损	-	-	-	-	-	-	-
4、设定受益计划变动额结转留存收益	-	-	-	-	-	-	-
5、其他综合收益结转留存收益	-	-	-	-	-	-	-
6、其他	-	-	-	-	-	-	-
（五）专项储备	-	-	-	-	-	-	-
1、本期提取	-	-	-	-	-	-	-
2、本期使用	-	-	-	-	-	-	-
（六）其他	-	-	-	-	-	-	-
四、本年年末余额	3,500,000,000.00	4,000,000,000.00	1,829,150.76	-	1,750,000,000.00	15,686,101,996.69	24,937,931,147.45



# 旭辉集团股份有限公司

## 股东权益变动表 (续)

2022年度

编制单位：旭辉集团股份有限公司

项 目	上年数						股本权益合计
	股本	资本公积	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	
一、上年年末余额	3,500,000,000.00	4,000,000,000.00	-	-	822,568,854.76	7,146,832,527.70	15,469,401,382.46
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-	-
二、本年初余额	3,500,000,000.00	4,000,000,000.00	-	-	822,568,854.76	7,146,832,527.70	15,469,401,382.46
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	-	-	1,829,150.76	-	52,659,150.68	473,932,356.10	528,420,657.54
（一）综合收益总额	-	-	1,829,150.76	-	-	526,591,506.78	528,420,657.54
（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	-	-	-	-	52,659,150.68	-52,659,150.68	-
1、提取盈余公积	-	-	-	-	52,659,150.68	-52,659,150.68	-
2、提取一般风险准备	-	-	-	-	-	-	-
3、对股东的分配	-	-	-	-	-	-	-
4、其他	-	-	-	-	-	-	-
（四）股东权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-
1、资本公积转增资本（或股本）	-	-	-	-	-	-	-
2、盈余公积转增资本（或股本）	-	-	-	-	-	-	-
3、盈余公积弥补亏损	-	-	-	-	-	-	-
4、设定受益计划变动额结转留存收益	-	-	-	-	-	-	-
5、其他综合收益结转留存收益	-	-	-	-	-	-	-
6、其他	-	-	-	-	-	-	-
（五）专项储备	-	-	-	-	-	-	-
1、本期提取	-	-	-	-	-	-	-
2、本期使用	-	-	-	-	-	-	-
（六）其他	-	-	-	-	-	-	-
四、本年年末余额	3,500,000,000.00	4,000,000,000.00	1,829,150.76	-	875,228,005.44	7,620,764,883.80	15,997,822,040.00

金额单位：人民币元

## 旭辉集团股份有限公司 2022 年度财务报表附注

### 一、企业的基本情况

#### (一) 公司历史沿革

旭辉集团股份有限公司(以下简称“本公司”)是一家于 2000 年 8 月 15 日在上海市注册成立的股份有限公司,本公司总部位于上海市。本公司的母公司为上海旭辉投资咨询有限公司,中间控股公司为旭辉控股(集团)有限公司。

#### (二) 公司所在行业、业务性质及主要经营活动

本公司及其子公司的主要业务是房地产开发、经营,实业投资,室内装潢,社会经济咨询,计算机软件开发,销售建材、装潢材料,建设工程项目管理,建设工程项目代理,建设工程咨询。【依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动】。

### 二、财务报表的编制基础

#### (一) 财务报表的编制基础

本公司以持续经营假设为基础,根据实际发生的交易和事项,按照财政部颁布的《企业会计准则—基本准则》和具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释以及其他相关规定(以下统称“企业会计准则”)规定编制。此外,本集团还按照《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号文-财务报告的一般规定(2014 年修订)》披露有关财务信息。

#### (二) 持续经营

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

旭辉控股(集团)有限公司(旭辉集团股份有限公司的控股股东,下称旭辉控股)于 2022 年 11 月 1 日发布公告,旭辉控股已暂停支付其境外融资安排项下所有应付的本金和利息,截止公告日,旭辉控股境外债务总额约 68.5 亿美元(约 491.83 亿人民币),暂停支付的款项(即逾期未付的本金和利息总额)约 4.14 亿美元(约 29.72 亿人民币),根据优先票据协议条款及条件,旭辉控股未能支付优先票据利息已导致发生违约事件。

在评估本公司是否有足够财务资源以持续经营为基础继续经营时,已考虑到未来流动性及其可用资金来源。为增强持续发展能力,拟采取以下措施改善持续

经营能力：

(1) 抓住市场机会，加快房地产物业的销售，并通过高销售回款率，保障现金回收；以收定支，以销定产，维持充足的经营性现金流。

(2) 充分利用资本市场融资渠道和行业政策支持，寻求外部资金支持，改善融资性现金流。

(3) 采取积极措施控制行政成本并控制资本支，合理调配人力资源；优化资产经营，降低经营成本，最大限度提高主营业务盈利水平。

(4) 已委任财务顾问，协助境外债务全面管理工作，以在实际可行情况下尽快与所有利益相关者达成一致的解决方案。

公司管理层认为以持续经营为基础编制本财务报表是合理的。

### 三、遵循企业会计准则的声明

本财务报表符合中华人民共和国财政部(以下简称“财政部”)颁布的企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司 2022 年 12 月 31 日的合并及公司财务状况，2022 年度的合并及公司经营成果和现金流量。

### 四、重要会计政策和会计估计

#### (一) 会计期间

本集团的会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

#### (二) 营业周期

本集团的会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

#### (三) 记账本位币

本集团的记账本位币为人民币，编制财务报表采用的货币为人民币。本集团及子公司选定记账本位币的依据是主要业务收支的计价和结算币种。

#### (四) 企业合并

企业合并分为同一控制下企业合并和非同一控制下企业合并。

##### 1、同一控制下的企业合并

参与合并的企业在合并前后均受同一方或相同的多方最终控制，且该控制并非暂时性的，为同一控制下的企业合并。在企业合并中取得的资产和负债，按合并日其在被合并方的账面价值计量。合并方取得的净资产账面价值与支付的合并对价的账面价值的差额，调整资本公积中的股本溢价，股本溢价不足冲减的则调整留存收益。

为进行企业合并发生的各项直接费用，于发生时计入当期损益。

## 2、非同一控制下的企业合并及商誉

参与合并的企业在合并前后不受同一方或相同的多方最终控制，为非同一控制下的企业合并。

合并成本指购买方为取得被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债和发行的权益性工具的公允价值。购买方为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，于发生时计入当期损益。购买方在合并中所取得的被购买方符合确认条件的可辨认资产、负债及或有负债在购买日以公允价值计量。

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，作为一项资产确认为商誉并按成本进行初始计量。合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，首先对取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值以及合并成本的计量进行复核，复核后合并成本仍小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，计入当期损益。

因企业合并形成的商誉在合并财务报表中单独列报，并按照成本扣除累计减值准备后的金额计量。

### （五）合并财务报表的编制方法

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定。控制是指投资方拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响其回报金额。一旦相关事实和情况的变化导致上述控制定义涉及的相关要素发生了变化，本集团将进行重新评估。

子公司的合并起始于本集团获得对该子公司的控制权时，终止于本集团丧失对该子公司的控制权时。对于本集团处置的子公司，处置日（丧失控制权的日期）前的经营成果和现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中。对于通过非同一控制下的企业合并取得的子公司，其自购买日（取得控制权的日期）起的经营成果及现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中。对于通过同一控制下的企业合并取得的子公司，无论该项企业合并发生在报告期的任一时点，视同该子公司同受最终控制方控制之日起纳入本集团的合并范围，其自报告期最早期间期初起的经营成果和现金流量已适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中。

子公司采用的主要会计政策和会计期间按照本公司统一规定的会计政策和会计期间确定。本公司与子公司及子公司相互之间发生的内部交易对合并财务报



表的影响于合并时抵销。

子公司所有者权益中不属于母公司的份额作为少数股东权益，在合并资产负债表中股东权益项目下以“少数股东权益”项目列示。子公司当期净损益中属于少数股东权益的份额，在合并利润表中净利润项目下以“少数股东损益”项目列示。少数股东分担的子公司的亏损超过了少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有的份额，其余额仍冲减少数股东权益。

对于购买子公司少数股权或因处置部分股权投资但没有丧失对该子公司控制权的交易，作为权益性交易核算，调整归属于母公司所有者权益和少数股东权益的账面价值以反映其在子公司中相关权益的变化。少数股东权益的调整额与支付/收到对价的公允价值之间的差额调整资本公积，资本公积不足冲减的，调整留存收益。

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，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，在丧失控制权时转为当期投资收益。

#### **（六）合营安排分类及共同经营会计处理方法**

合营安排分为共同经营和合营企业，该分类通过考虑该安排的结构、法律形式以及合同条款等因素根据合营方在合营安排中享有的权利和承担的义务确定。共同经营，是指合营方享有该安排相关资产且承担该安排相关负债的合营安排。合营企业是指合营方仅对该安排的净资产享有权利的合营安排。本集团对合营企业的投资采用权益法核算，具体参见“附注四、（十）3.2. 权益法核算的长期股权投资”。

本集团根据共同经营的安排确认本集团单独所持有的资产以及按本集团份额确认共同持有的资产；确认本集团单独所承担的负债以及按本集团份额确认共同承担的负债；确认出售本集团享有的共同经营产出份额所产生的收入；按本集团份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；确认本集团单独所发生的费用，以及按本集团份额确认共同经营发生的费用。本集团按照适用于特定资产、负债、收入和费用的规定核算确认的与共同经营相关的资产、负债、收入和费用。

#### **（七）现金及现金等价物的确定标准**

现金和现金等价物包括库存现金、可以随时用于支付的存款以及持有期限短、

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）外币业务和外币报表折算

本集团收到投资者以外币投入资本时按当日即期汇率折合为人民币，其他外币交易在初始确认时按交易发生日的即期汇率折合为人民币。

于资产负债表日，外币货币性项目采用该日的即期汇率折算。除与购建或者生产符合资本化条件资产有关的专门借款本金和利息的汇兑差额外，其他汇兑差额计入当期损益。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。

#### （九）存货

##### 1、存货的分类

本集团存货主要包括在建开发产品及已完工开发产品。已完工开发产品是指已建成、待出售的物业；在建开发产品是指尚未建成、以出售为目的的物业；存货按成本进行初始计量，存货成本包括土地出让金、基础配套设施支出、建筑安装工程支出、开发项目完工之前所发生的借款费用及开发过程中的其他相关费用。

##### 2、存货计价方法

房地产开发产品成本包括土地成本、施工成本和其他成本。可直接归属于符合资本化条件的房地产开发产品成本的借款费用，亦计入房地产开发产品成本。

非房地产开发产品成本包括采购成本、加工成本和使存货达到目前场所和状态所发生的其他成本。非房地产开发产品在取得时按实际成本入账。发出非房地产开发产品存货的实际成本采用加权平均法计量。除原材料采购成本外，在产品及产成品还包括直接人工和按照适当比例分配的生产制造费用。

建造合同的成本包括从合同签订开始至合同完成止所发生的、与执行合同有关的直接费用和间接费用。在建合同累计已发生的成本和累计已确认的毛利（或亏损）与在建合同已办理结算的价款金额在资产负债表中以抵销后的差额反映。在建合同累计已发生的成本和已确认的毛利（或亏损）大于已结算的价款金额，其差额在存货中列示；在建合同已结算的价款大于在建合同累计已发生的成本和已确认的毛利（或亏损），其差额在预收款项中列示。

##### 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

资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低计量。当其可变现净值低于成本时，提取存货跌价准备。

可变现净值是指在日常活动中，存货的估计售价减去至完工时估计将要发生

的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。在确定存货的可变现净值时，以取得的确凿证据为基础，同时考虑持有存货的目的以及资产负债表日后事项的影响。

存货按单个存货项目的成本高于其可变现净值的差额提取存货跌价准备。计提存货跌价准备后，如果以前减计存货价值的影响因素已经消失，导致存货的可变现净值高于其账面价值的，在原已计提的存货跌价准备金额内予以转回，转回的金额计入当期损益。

#### 4、存货的盘存制度

存货盘存制度为永续盘存制。

### （十）长期股权投资

#### 1、共同控制、重要影响的判断标准

控制是指投资方拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响其回报金额。共同控制是指按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。重大影响是指对被投资方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。在确定能否对被投资单位实施控制或施加重大影响时，已考虑投资方和其他方持有的被投资单位当期可转换公司债券、当期可执行认股权证等潜在表决权因素。

#### 2、初始投资成本的确定

对于同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在合并日按照被合并方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长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的现金、转让的非现金资产以及所承担债务账面价值之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照被合并方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长期股权投资的初始投资成本，按照发行股份的面值总额作为股本，长期股权投资初始投资成本与所发行股份面值总额之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

对于非同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在购买日按照合并成本作为长期股权投资的初始投资成本。对于非同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在购买日按照合并成本作为长期股权投资的初始投资成本。

除企业合并形成的长期股权投资外其他方式取得的长期股权投资，按成本进行初始计量。对于因追加投资能够对被投资单位实施重大影响或实施共同控制但不构成控制的，长期股权投资成本为按照《企业会计准则第 22 号—金融工具确认和计量》确定的原持有股权投资的公允价值加上新增投资成本之和。

### 3、后续计量及损益确认方法

#### 3.1 成本法核算的长期股权投资

母公司财务报表采用成本法核算对子公司的长期股权投资。子公司是指本集团能够对其实施控制的被投资主体。

采用成本法核算的长期股权投资按初始投资成本计量。追加或收回投资调整长期股权投资的成本。当期投资收益按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认。

#### 3.2 权益法核算的长期股权投资

本集团对联营企业和合营企业的投资采用权益法核算。联营企业是指本集团能够对其实施重大影响的被投资单位，合营企业是指本集团仅对该安排的净资产享有权利的合营安排。

采用权益法核算时，长期股权投资的初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，不调整长期股权投资的初始投资成本；初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益，同时调整长期股权投资的成本。

采用权益法核算时，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入资本公积。在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础，对被投资单位的净利润进行调整后确认。被投资单位采用的会计政策及会计期间与本公司不一致的，按照本公司的会计政策及会计期间对被投资单位的财务报表进行调整，并据以确认投资收益和其他综合收益。对于本集团与联营企业及合营企业之间发生的交易，投出或出售的资产不构成业务的，未实现内部交易损益按照享有的比例计算归属于本集团的部分予以抵销，在此基础上确认投资损益。但本集团与被投资单位发生的未实现内部交易损失，属



于所转让资产减值损失的，不予以抵销。

在确认应分担被投资单位发生的净亏损时，以长期股权投资的账面价值和其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限。此外，如本集团对被投资单位负有承担额外损失的义务，则按预计承担的义务确认预计负债，计入当期投资损失。被投资单位以后期间实现净利润的，本集团在收益分享额弥补未确认的亏损分担额后，恢复确认收益分享额。

#### 4、长期股权投资处置

处置长期股权投资时，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期损益。采用权益法核算的长期股权投资，处置后的剩余股权仍采用权益法核算的，原采用权益法核算而确认的其他综合收益采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理并按比例结转；因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，按比例结转入当期损益。

采用成本法核算的长期股权投资，处置后剩余股权仍采用成本法核算的，其在取得对被投资单位的控制之前因采用权益法核算或金融工具确认和计量准则核算而确认的其他综合收益，采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理并按比例结转；因采用权益法核算而确认的被投资单位净资产中除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动按比例结转当期损益。

本集团因处置部分股权投资丧失了对被投资单位的控制的，在编制个别财务报表时，处置后的剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按权益法核算，并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整；对于本集团取得对被投资单位的控制之前，因采用权益法核算或金融工具确认和计量准则核算而确认的其他综合收益，在丧失对被投资单位控制时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，因采用权益法核算而确认的被投资单位净资产中除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动在丧失对被投资单位控制时结转入当期损益。其中，处置后的剩余股权采用权益法核算的，其他综合收益和其他所有者权益按比例结转；处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则进行会计处理的，其他综合收益和其他所有者权益全部结转。

### （十一）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。投资性房地产按成本进行初始计量。与投资性房地产有关的后续支出，如果与该资产有关的经济利益很可能流入且其成本能可靠地计量，则计入投资性房地产成本。其他后续支出，在发生时计入当期损益。

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、报废或损毁的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的差额计入当期损益。

本集团投资性房地产所在地有活跃的房地产交易市场，而且本集团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，从而能够对投资性房地产的公允价值做出合理估计，因此本集团对投资性房地产采用公允价值模式进行后续计量，公允价值的变动计入当期损益。

## （十二）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，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产仅在与其有关的经济利益很可能流入本集团，且其成本能够可靠地计量时才予以确认。固定资产按成本进行初始计量。

与固定资产有关的后续支出，如果与该固定资产有关的经济利益很可能流入且其成本能可靠地计量，则计入固定资产成本，并终止确认被替换部分的账面价值。除此以外的其他后续支出，在发生时计入当期损益。

### 2、固定资产折旧方法

固定资产从达到预定可使用状态的次月起，采用年限平均法在使用寿命内计提折旧。各类固定资产的使用寿命、预计净残值和年折旧率如下：

固定资产类别	使用寿命（年）	预计净残值（%）	折旧率（%）
房屋建筑物(自用)	20-40	4-5	2.37-4.80
运输工具	5	4-5	19.00-19.20
办公、电子及其他设备	3-5	4-5	19.00-32.00

预计净残值是指假定固定资产预计使用寿命已满并处于使用寿命终了时的预期状态，本集团目前从该项资产处置中获得的扣除预计处置费用后的金额。

### 3、其他说明

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

本集团至少于年度终了对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，如发生改变则作为会计估计变更处理。

### （十三）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借款费用，在资产支出已经发生、借款费用已经发生、为使资产达到预定可使用或可销售状态所必要的购建或生产活动已经开始时，开始资本化；构建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用状态或者可销售状态时，停止资本化。如果符合资本化条件的资产在购建或生产过程中发生非正常中断、并且中断时间连续超过 3 个月的，暂停借款费用的资本化，直至资产的购建或生产活动重新开始。其余借款费用在发生当期确认为费用。

专门借款当期实际发生的利息费用，减去尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额予以资本化；一般借款根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，确定资本化金额。资本化率根据一般借款的加权平均利率计算确定。资本化期间内，外币专门借款的汇兑差额全部予以资本化；外币一般借款的汇兑差额计入当期损益。

### （十四）无形资产

本集团的无形资产为软件，无形资产按成本进行初始计量。使用寿命有限的无形资产自可供使用时起，对其原值减去预计净残值和已计提的减值准备累计金额在其预计使用寿命内采用直线法分期平均摊销。使用寿命不确定的无形资产不予摊销。本集团无形资产的摊销方法、使用寿命和预计净残值如下：

无形资产类别	摊销方法	使用寿命(年)	残值率(%)
软件	直线法	3-5	-

### （十五）长期待摊费用

长期待摊费用是指已经发生且受益期在一年以上的各项费用，在预计受益期限内平均摊销。

### （十六）金融工具

在本集团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。对于以常规方式购买或出售金融资产的，在交易日确认将收到的资产和为此将承担的负债，或者在交易日终止确认已出售的资产。金融资产和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资产和金融负债，相关的交易费用直接计入损益，对于其他类别的金融资产和金融负债，相关

交易费用计入初始确认金额。当本集团按照《企业会计准则第 14 号——收入》（“收入准则”）初始确认未包含重大融资成分或不考虑不超过一年的合同中的融资成分的应收账款时，按照收入准则定义的交易价格进行初始计量。

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、确认与计量

初始确认后，本集团对不同类别的金融资产，分别以摊余成本、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益或以公允价值计量且其变动计入当期损益进行后续计量。

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，且本集团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，则本集团将该金融资产分类为以摊余成本计量的金融资产。此类金融资产主要包括货币资金、应收账款、应收票据和其他应收款。

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，且本集团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的，则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。此类金融资产自取得起期限在一年以上的，列示为其他债权投资；自资产负债表日起一年内（含一年）到期的，列示于一年内到期的非流动资产；取得时期限在一年内（含一年）的，列示于其他流动资产。

初始确认时，本集团可以单项金融资产为基础，不可撤销地将非同一控制下的企业合并中确认的或有对价以外的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。此类金融资产作为其他权益工具投

资列示。

金融资产满足下列条件之一的，表明本集团持有该金融资产的目的是交易性的：（1）取得相关金融资产的目的，主要是为了近期出售；（2）相关金融资产在初始确认时属于集中管理的可辨认金融工具组合的一部分，且有客观证据表明近期实际存在短期获利模式；（3）相关金融资产属于衍生工具。但符合财务担保合同定义的衍生工具以及被指定为有效套期工具的衍生工具除外。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产包括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和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：（1）不符合分类为以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产条件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金融资产；（2）在初始确认时，为消除或显著减少会计错配，本集团可以将金融资产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资产。

除衍生金融资产外的以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产列示于交易性金融资产。自资产负债表日起超过一年到期（或无固定期限）且预期持有超过一年的，列示于其他非流动金融资产。

#### 1.1 以摊余成本计量的金融资产

以摊余成本计量的金融资产采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，发生减值时或终止确认产生的利得或损失，计入当期损益。本集团对以摊余成本计量的金融资产按照实际利率法确认利息收入。除下列情况外，本集团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，本集团自初始确认起，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，本集团在后续期间，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，并且这一改善可与应用上述规定之后发生的某一事件相联系，本集团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。

#### 1.2 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产

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相关的减值损失或利得、采用实际利率法计算的利息收入及汇兑损益计入当期损益，除此以

外该金融资产的公允价值变动均计入其他综合收益。该金融资产计入各期损益的金额与视同其一直按摊余成本计量而计入各期损益的金额相等。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。

指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的非交易性权益工具投资的公允价值变动在其他综合收益中进行确认，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。本集团持有该等非交易性权益工具投资期间，在本集团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集团，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。

### 1.3 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产以公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失以及与该金融资产相关的股利和利息收入计入当期损益。

## 2、金融工具减值

本集团对以摊余成本计量的金融资产、租赁应收款和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产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。本集团对由收入准则规范的交易形成的全部应收票据及应收账款，以及由《企业会计准则第 21 号——租赁》规范的交易形成的租赁应收款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。

对于其他金融工具，除购买或源生的已发生信用减值的金融资产外，本集团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的变动情况。若该金融工具的信用风险自初始确认后已显著增加，本集团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；若该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加，本集团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。信用损失准备的增加或转回金额，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，作为减值损失或利得计入当期损益。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，本集团在其他综合收益中确认其信用损失准备，并将减值损失或利得计入当期损益，且不减少该金融资产在资产负债表中列示的账面价值。

本集团在前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，本集团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。

## 2.1 信用风险显著增加

本集团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，本集团在应用金融工具减值规定时，将本集团成为做出不可撤销承诺的一方之日作为初始确认日。本集团在评估信用风险是否显著增加时会考虑如下因素：（1）信用风险变化所导致的内部价格指标是否发生显著变化；（2）若现有金融工具在资产负债表日作为新金融工具源生或发行，该金融工具的利率或其他条款是否发生显著变化（如更严格的合同条款、增加抵押品或担保物或者更高的收益率等）；（3）同一金融工具或具有相同预计存续期的类似金融工具的信用风险的外部市场指标是否发生显著变化。这些指标包括：信用利差、针对借款人的信用违约互换价格、金融资产的公允价值小于其摊余成本的时间长短和程度、与借款人相关的其他市场信息（如借款人的债务工具或权益工具的价格变动）；（4）金融工具外部信用评级实际或预期是否发生显著变化；（5）对债务人实际或预期的内部信用评级是否下调；（6）预期将导致债务人履行其偿债义务的能力发生显著变化的业务、财务或经济状况是否发生不利变化；（7）债务人经营成果实际或预期是否发生显著变化；（8）同一债务人发行的其他金融工具的信用风险是否显著增加；（9）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；（10）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；（11）预期将降低借款人按合同约定期限还款的经济动机是否发生显著变化；（12）借款合同的预期是否发生变更，包括预计违反合同的行为可能导致的合同义务的免除或修订、给予免息期、利率跳升、要求追加抵押品或担保或者对金融工具的合同框架做出其他变更；（13）债务人预期表现和还款行为是否发生显著变化。

无论经上述评估后信用风险是否显著增加，当金融工具合同付款已发生逾期超过(含)30 日，则表明该金融工具的信用风险已经显著增加。于资产负债表日，若本集团判断金融工具只具有较低的信用风险，则本集团假定该金融工具的信用

风险自初始确认后并未显著增加。如果金融工具的违约风险较低，借款人在短期内履行其合同现金流量义务的能力很强，并且即使较长时期内经济形势和经营环境存在不利变化但未必一定降低借款人履行其合同现金义务，则该金融工具被视为具有较低的信用风险。

## 2.2 已发生信用减值的金融资产

当本集团预期对金融资产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。

基于本集团内部信用风险管理，当内部建议的或外部获取的信息中表明金融工具债务人不能全额偿付包括本集团在内的债权人（不考虑本集团取得的任何担保），则本集团认为发生违约事件。无论上述评估结果如何，若金融工具合同付款已发生逾期超过（含）90 日，则本集团推定该金融工具已发生违约。

## 2.3 预期信用损失的确定

本集团对应收票据、应收账款、租赁应收款及其他应收款在组合基础上确定相关金融工具的信用损失。本集团以共同风险特征为依据，将金融工具分为不同组别。本集团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、担保物类型、初始确认日期、剩余合同期限、债务人所处行业、债务人所处地理位置、担保品相对于金融资产的价值等。

对于金融资产，信用损失应为本集团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。对于租赁应收款，信用损失为本集团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。

对于财务担保合同，信用损失为本集团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，减去本集团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。

本集团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。

#### 2.4 减记金融资产

当本集团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。

#### 3、金融资产的转移

满足下列条件之一的金融资产，予以终止确认：（1）收取该金融资产现金流量的合同权利终止；（2）该金融资产已转移，且将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方；（3）该金融资产已转移，虽然本集团既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但是未保留对该金融资产的控制。

若本集团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，且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该被转移金融资产，并相应确认相关负债。本集团按照下列方式对相关负债进行计量：（1）被转移金融资产以摊余成本计量的，相关负债的账面价值等于继续涉入被转移金融资产的账面价值减去本集团保留的权利（如果本集团因金融资产转移保留了相关权利）的摊余成本并加上本集团承担的义务（如果本集团因金融资产转移承担了相关义务）的摊余成本，相关负债不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；（2）被转移金融资产以公允价值计量的，相关负债的账面价值等于继续涉入被转移金融资产的账面价值减去本集团保留的权利（如果本集团因金融资产转移保留了相关权利）的公允价值并加上本集团承担的义务（如果本集团因金融资产转移承担了相关义务）的公允价值，该权利和义务的公允价值为按独立基础计量时的公允价值。

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产在终止确认日的账面价值及因转移金融资产而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之和的差额计入当期损益。若本集团转移的金融资产是指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的非交易性权益工具投资，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。

金融资产部分转移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，

并将终止确认部分收到的对价和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之和与终止确认部分在终止确认日的账面价值之差额计入当期损益。若本集团转移的金融资产是指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的非交易性权益工具投资，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。

金融资产整体转移未满足终止确认条件的，本集团继续确认所转移的金融资产整体，并将收到的对价确认为金融负债。

#### 4、金融负债和权益工具的分类

本集团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。

##### 4.1 金融负债的分类、确认及计量

金融负债在初始确认时划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债和其他金融负债。

##### 4.1.1 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，包括交易性金融负债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。金融负债满足下列条件之一，表明本集团承担该金融负债的目的是交易性的：（1）承担相关金融负债的目的，主要是为了近期回购；（2）相关金融负债在初始确认时属于集中管理的可辨认金融工具组合的一部分，且有客观证据表明近期实际存在短期获利模式；（3）相关金融负债属于衍生工具，但符合财务担保合同定义的衍生工具以及被指定为有效套期工具的衍生工具除外。

本集团将符合下列条件之一的金融负债，在初始确认时可以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）该指定能够消除或显著减少会计错配；（2）根据本集团正式书面文件载明的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，并在本集团内部以此为基础向关键管理人员报告；（3）符合条件的包含嵌入衍生工具的混合合同。

交易性金融负债采用公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失以及与该等金融负债相关的股利或利息支出计入当期损益。

对于被指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，该金融负

债由本集团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,其他公允价值变动计入当期损益。该金融负债终止确认时,之前计入其他综合收益的自身信用风险变动引起的其公允价值累计变动额转入留存收益。与该等金融负债相关的股利或利息支出计入当期损益。若按上述方式对该等金融负债的自身信用风险变动的影响进行处理会造成或扩大损益中的会计错配的,本集团将该金融负债的全部利得或损失(包括自身信用风险变动的影响金额)计入当期损益。

#### 4.1.2 其他金融负债

除金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债、财务担保合同外的其他金融负债分类为以摊余成本计量的金融负债,按摊余成本进行后续计量,终止确认或摊销产生的利得或损失计入当期损益。

本集团与交易对手方修改或重新议定合同,未导致按摊余成本进行后续计量的金融负债终止确认,但导致合同现金流量发生变化的,本集团重新计算该金融负债的账面价值,并将相关利得或损失计入当期损益。重新计算的该金融负债的账面价值,本集团根据将重新议定或修改的合同现金流量按金融负债的原实际利率折现的现值确定。对于修改或重新议定合同所产生的所有成本或费用,本集团调整修改后的金融负债的账面价值,并在修改后金融负债的剩余期限内进行摊销。

#### 4.2 金融负债的终止确认

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的,终止确认该金融负债或其一部分。本集团(借入方)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,本集团终止确认原金融负债,并同时确认新金融负债。金融负债全部或部分终止确认的,将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新金融负债)之间的差额,计入当期损益。

#### 4.3 权益工具

权益工具是指能证明拥有本集团在扣除所有负债后的资产中的剩余权益的合同。本集团发行(含再融资)、回购、出售或注销权益工具作为权益的变动处理。本集团不确认权益工具的公允价值变动。与权益性交易相关的交易费用从权益中扣减。本集团对权益工具持有方的分配作为利润分配处理,发放的股票股利不影响股东权益总额。

### 5、金融资产和金融负债的抵销

当本集团具有抵销已确认金融资产和金融负债的法定权利,且该种法定权利

是当前可执行的,同时本集团计划以净额结算或同时变现该金融资产和清偿该金融负债时,金融资产和金融负债以相互抵销后的金额在资产负债表内列示。除此以外,金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示,不予相互抵销。

### (十七) 长期资产减值

本集团在每一个资产负债表日检查长期股权投资、固定资产、使用权资产、开发支出及使用寿命确定的无形资产是否存在可能发生减值的迹象。如果该等资产存在减值迹象,则估计其可收回金额。使用寿命不确定的无形资产和尚未达到可使用状态的无形资产,无论是否存在减值迹象,每年均进行减值测试。

估计资产的可收回金额以单项资产为基础,如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的,则以该资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。可收回金额为资产或者资产组的公允价值减去处置费用后的净额与其预计未来现金流量的现值两者之中的较高者。如果资产的可收回金额低于其账面价值,按其差额计提资产减值准备,并计入当期损益。

上述资产减值损失一经确认,在以后会计期间不予转回。

### (十八) 职工薪酬

#### 1、短期薪酬

本集团在职工提供服务的会计期间,将实际发生或按规定的基准和比例计提的职工工资、奖金、医疗保险费、工伤保险费和生育保险费等社会保险费和住房公积金,确认为负债,并计入当期损益或相关资产成本。

#### 2、离职后福利-设定提存计划

本集团所参与的设定提存计划是按照中国有关法规要求,本集团职工参加的由政府机构设立管理的社会保障体系中的基本养老保险及失业保险。基本养老保险和失业保险的缴费金额按国家规定的基准和比例计算。本集团在职工提供服务的会计期间,将应缴存的金额确认为负债,并计入当期损益或相关资产成本。

#### 3、辞退福利

本集团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提出给予补偿的建议,在下列两者孰早日,确认辞退福利产生的负债,同时计入当期损益:(1)本集团不能单方面撤回解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时;(2)本集团有详细、正式的涉及支付辞退福利的重组计划。并且,该重组计划已开始实施,或已向受其影响的各方通告了该计划的主要内容,从而使各方形成了对本集团将实施的重组的合理预期时。



## （十九）所得税

除因企业合并和直接计入所有者权益(包括其他综合收益)的交易或者事项产生的所得税外,本集团将当期所得税和递延所得税计入当期损益。

当期所得税是按本年度应税所得额,根据税法规定的税率计算的预期应交所得税,加上以往年度应付所得税的调整。

资产负债表日,如果本集团拥有以净额结算的法定权利并且意图以净额结算或取得资产、清偿负债同时进行,那么当期所得税资产及当期所得税负债以抵销后的净额列示。

递延所得税资产与递延所得税负债分别根据可抵扣暂时性差异和应纳税暂时性差异确定。暂时性差异是指资产或负债的账面价值与其计税基础之间的差额,包括能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减。递延所得税资产的确认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。

如果不属于企业合并交易且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),则该项交易中产生的暂时性差异不会产生递延所得税。商誉的初始确认导致的暂时性差异也不产生相关的递延所得税。

资产负债表日,本集团根据递延所得税资产和负债的预期收回或结算方式,依据已颁布的税法规定,按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量该递延所得税资产和负债的账面金额。

资产负债表日,本集团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,减记的金额予以转回。

资产负债表日,递延所得税资产及递延所得税负债在同时满足以下条件时以抵销后的净额列示:(1)纳税主体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)并且递延所得税资产及递延所得税负债是与同一税收征管部门对同一纳税主体征收的所得税相关或者是对不同的纳税主体相关,但在未来每一具有重要性的递延所得税资产及负债转回的期间内,涉及的纳税主体意图以净额结算当期所得税资产和负债或是同时取得资产、清偿负债。

## （二十）预计负债

如果与或有事项相关的义务是本集团承担的现时义务,且该义务的履行很可能导致经济利益流出本集团,以及有关金额能够可靠地计量,则本集团会确认

预计负债。对于货币时间价值影响重大的，预计负债以预计未来现金流量折现后的金额确定。

## （二十一）收入

### 1、收入确认和计量所采用的会计政策

本集团的收入主要来源于物业销售及相关服务及物业出租。本集团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，是指合同中本集团向客户转让可明确区分商品或服务的承诺。交易价格，是指本集团因向客户转让商品或服务而预期有权收取的对价金额，但不包含代第三方收取的款项以及本集团预期将退还给客户的款项。满足下列条件之一的，属于在某一时间段内履行的履约义务，本集团按照履约进度，在一段时间内确认收入：（1）客户在本集团履约的同时即取得并消耗所带来的经济利益；（2）客户能够控制本集团履约过程中在建的商品；（3）本集团履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且本集团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，本集团在客户取得相关商品或服务控制权的时点确认收入。

本集团采用产出法确定履约进度，即根据已转移给客户的商品或服务对于客户的价值确定履约进度。

合同中包含两项或多项履约义务的，本集团在合同开始日，按照各单项履约义务所承诺商品或服务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。但在有确凿证据表明合同折扣或可变对价仅与合同中一项或多项（而非全部）履约义务相关的，本集团将该合同折扣或可变对价分摊至相关一项或多项履约义务。单独售价，是指本集团向客户单独销售商品或服务的价格。单独售价无法直接观察的，本集团综合考虑能够合理取得的全部相关信息，并最大限度地采用可观察的输入值估计单独售价。

合同中存在重大融资成分的，本集团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，本集团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。

本集团向客户预收商品或服务款项的，首先将该款项确认为负债，待履行了相关履约义务时再转为收入。当本集团预收款项无需退回，且客户可能会放弃其全部或部分合同权利时，本集团预期将有权获得与客户所放弃的合同权利相关的

金额的，按照客户行使合同权利的模式按比例将上述金额确认为收入；否则，本集团只有在客户要求履行剩余履约义务的可能性极低时，才将上述负债的相关余额转为收入。

## 2、取得合同的成本

本集团为取得合同发生的增量成本(即不取得合同就不会发生的成本)预期能够收回的，确认为一项资产，并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。若该项资产摊销期限不超过一年的，在发生时计入当期损益。本集团为取得合同发生的其他支出，在发生时计入当期损益，明确由客户承担的除外。

## 3、履行合同的成本

本集团为履行合同发生的成本，不属于除新收入准则外的其他企业会计准则规范范围且同时满足下列条件的，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；（2）该成本增加了本集团未来用于履行履约义务的资源；（3）该成本预期能够收回。上述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。

## （二十二）政府补助

政府补助是本集团从政府无偿取得的货币性资产或非货币性资产，但不包括政府以投资者身份向本集团投入的资本。政府拨入的投资补助等专项拨款中，国家相关文件规定作为资本公积处理的，也属于资本性投入的性质，不属于政府补助。政府补助在能够满足政府补助所附条件，并能够收到时，予以确认。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。与资产相关的政府补助，本集团将其确认为递延收益，并在相关资产使用寿命内平均分配，计入当期损益。与收益相关的政府补助，如果用于补偿本集团以后期间的相关费用或损失的，本集团将其确认为递延收益，并在确认相关费用的期间，计入当期损益；如果用于补偿本集团已发生的相关费用或损失的，则直接计入当期损益。

取得政策性优惠贷款贴息的，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企业提供贷款的，本集团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；财政将贴息资金直接拨付给企业，本集团将对应的贴息冲减相关借款费用。

已确认的政府补助需要退回的，本集团在需要退回的当期按照以下规定进行

会计处理：初始确认时冲减相关资产账面价值的，调整资产账面价值；存在相关递延收益的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益；属于其他情况的，直接计入当期损益。

### （二十三）利润分配

资产负债表日后，经审议批准的利润分配方案中拟分配的利润，不确认为资产负债表日的负债，在附注中单独披露。

### （二十四）关联方

一方控制、共同控制另一方或对另一方施加重大影响，以及两方或两方以上同受一方控制、共同控制的，构成关联方。关联方可为个人或企业。仅仅同受国家控制而不存在其他关联方关系的企业，不构成关联方。

### （二十五）租赁

租赁，是指在一定期间内，出租人将资产的使用权让与承租人以获取对价的合同。在合同开始日，本集团评估该合同是否为租赁或者包含租赁。除非合同条款和条件发生变化，本集团不重新评估合同是否为租赁或者包含租赁。

#### 1、本集团作为承租人

##### 1.1 租赁的分拆

合同中同时包含一项或多项租赁和非租赁部分的，本集团将各项单独租赁和非租赁部分进行分拆，按照各租赁部分单独价格及非租赁部分的单独价格之和的相对比例分摊合同对价。为简化处理，本集团租赁选择不分拆合同包含的租赁和非租赁部分，将各租赁部分及与其相关的非租赁部分分别合并为租赁进行会计处理。

##### 1.2 使用权资产

除短期租赁和低价值资产租赁外，本集团在租赁期开始日对租赁确认使用权资产。租赁期开始日，是指出租人提供租赁资产使其可供本集团使用的起始日期。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）本集团发生的初始直接费用；（4）本集团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，不包括属于为生产存货而发生的成本。

本集团参照《企业会计准则第4号—固定资产》有关折旧规定，对使用权资产计提折旧。本集团能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，使用权



资产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，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。

本集团按照《企业会计准则第 8 号—资产减值》的规定来确定使用权资产是否已发生减值，并对已识别的减值损失进行会计处理。

### 1.3 租赁负债

除短期租赁和低价值资产租赁外，本集团在租赁期开始日按照该日尚未支付的租赁付款额的现值对租赁负债进行初始计量。在计算租赁付款额的现值时，本集团采用租赁内含利率作为折现率，无法确定租赁内含利率的，采用增量借款利率作为折现率。租赁付款额是指本集团向出租人支付的与在租赁期内使用租赁资产的权利相关的款项，包括：（1）固定付款额及实质固定付款额，存在租赁激励的，扣除租赁激励相关金额；（2）取决于指数或比率的可变租赁付款额；（3）本集团合理确定将行使的购买选择权的行权价格；（4）租赁期反映出本集团将行使终止租赁选择权的，行使终止租赁选择权需支付的款项。

租赁期开始日后，本集团按照固定的周期性利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。

在租赁期开始日后，发生下列情形的，本集团重新计量租赁负债，并调整相应的使用权资产，若使用权资产的账面价值已调减至零，但租赁负债仍需进一步调减的，本集团将差额计入当期损益：（1）因租赁期变化或购买选择权的评估结果发生变化的，本集团按变动后租赁付款额和修订后的折现率计算的现值重新计量租赁负债；（2）根据担保余值预计的应付金额或者用于确定租赁付款额的指数或者比例发生变动，本集团按照变动后的租赁付款额和原折现率计算的现值重新计量租赁负债。

### 1.4 短期租赁和低价值资产租赁

本集团对短期租赁以及低价值资产租赁，选择不确认使用权资产和租赁负债。短期租赁，是指在租赁期开始日，租赁期不超过 12 个月且不包含购买选择权的租赁。低价值资产租赁，是指单项租赁资产为全新资产时价值较低的租赁。本集团将短期租赁和低价值资产租赁的租赁付款额，在租赁期内各个期间按照直线法计入当期损益或相关资产成本。

### 1.5 租赁变更

租赁发生变更且同时符合下列条件的，本集团将该租赁变更作为一项单独租

赁进行会计处理：（1）该租赁变更通过增加一项或多项租赁资产的使用权而扩大了租赁范围；（2）增加的对价与租赁范围扩大部分的单独价格按该合同情况调整后的金额相当。

租赁变更未作为一项单独租赁进行会计处理的，在租赁变更生效日，本集团重新分摊变更后合同的对价，重新确定租赁期，并按照变更后租赁付款额和修订后的折现率计算的现值重新计量租赁负债。

租赁变更导致租赁范围缩小或租赁期缩短的，本集团相应调减使用权资产的账面价值，并将部分终止或完全终止租赁的相关利得或损失计入当期损益。其他租赁变更导致租赁负债重新计量的，本集团相应调整使用权资产的账面价值。

## 2、本集团作为出租人

### 2.1 租赁的分拆

合同中同时包含租赁和非租赁部分的，本集团根据新收入准则关于交易价格分摊的规定分摊合同对价，分摊的基础为租赁部分和非租赁部分各自的单独价格。

### 2.2 租赁的分类

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为融资租赁。融资租赁以外的其他租赁为经营租赁。

#### 2.2.1 本集团作为出租人记录经营租赁业务

在租赁期内各个期间，本集团采用直线法，将经营租赁的租赁收款额确认为租金收入。本集团发生的与经营租赁有关的初始直接费用于发生时予以资本化，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。本集团取得的与经营租赁有关的未计入租赁收款额的可变租赁收款额，在实际发生时计入当期损益。

### 2.3 租赁变更

经营租赁发生变更的，本集团自变更生效日起将其作为一项新租赁进行会计处理，与变更前租赁有关的预收或应收租赁收款额视为新租赁的收款额。

## （二十六）分布报告

本集团以内部组织结构、管理要求、内部报告制度为依据确定经营分部。如果两个或多个经营分部存在相似经济特征且同时在各单项产品或劳务的性质、生产过程的性质、产品或劳务的客户类型、销售产品或提供劳务的方式、生产产品及提供劳务受法律及行政法规的影响等方面具有相同或相似性的，可以合并为一个经营分部。本集团以经营分部为基础考虑重要性原则后确定报告分部。

本集团在编制分部报告时，分部间交易收入按实际交易价格为基础计量。编制分部报告所采用的会计政策与编制本集团财务报表所采用的会计政策一致。

### **(二十七) 其他重要的会计政策和会计估计**

本集团将部分应收账款(“信托财产”)证券化,将资产信托给特定目的实体,由该实体向投资者发行优先级资产支持证券,本集团持有次级资产支持证券,次级资产支持证券在优先级资产支持证券本息偿付完毕前不得转让。本集团作为资产服务商,提供资产维护和日常管理、年度资产处置计划制定、制定和实施资产处置方案、签署相关资产处置协议和定期编制资产服务报告等服务;同时本集团作为流动性支持机构,在优先级资产支持证券的本金未能得到足额偿付时提供流动性支持,以补足利息或本金的差额。信托财产在支付信托税负和相关费用之后,优先用于偿付优先级资产支持证券的本息,全部本息偿付之后剩余的信托财产作为次级资产支持证券的收益,归本集团所有。本集团实际上保留了与信托财产相关几乎所有的风险和报酬,故未对信托财产终止确认。

在运用证券化金融资产的会计政策时,本集团已考虑转移至其他实体的资产的风险和报酬程度,以及本集团对该实体行使控制权的程度:当本集团已转移该金融资产所有权上几乎全部风险和报酬时,本集团予以终止确认该金融资产;当本集团保留该金融资产所有权上几乎全部风险和报酬时,本集团继续确认该金融资产;如本集团并未转移或保留该金融资产所有权上几乎全部风险和报酬,本集团考虑对该金融资产是否存在控制。如果本集团并未保留控制权,本集团终止确认该金融资产,并把在转移中产生或保留的权利及义务分别确认为资产或负债。如本集团保留控制权,则根据对金融资产的继续涉入程度确认金融资产。

### **(二十八) 运用会计政策过程中所作的重要判断和会计估计所采用的关键假设和不确定因素**

本集团在运用本附注四所描述的会计政策过程中,由于经营活动内在的不确定性,本集团需要对无法准确计量的报表项目的账面价值进行判断、估计和假设。这些判断、估计和假设是基于本集团管理层过去的历史经验,并在考虑其他相关因素的基础上作出的。实际的结果可能与本集团的估计存在差异。

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

资产负债表日,会计估计中很可能导致未来期间资产、负债账面价值做出重

大调整的关键假设和不确定性主要有：

#### 1、投资性房地产相关的递延所得税

就以公允价值计量的投资性房地产所产生递延所得税负债或者递延所得税资产而言，本公司董事已审阅本集团的投资性房地产组合并得出结论，认为本集团投资性房地产以旨在随着时间推移而消耗该等投资性房地产包含的绝大部分经济利益的业务模式持有。因此，在厘定本集团投资性房地产的递延税项时，董事认为，以公允价值计量的投资性房地产可因出售而收回的假设并不成立。因此，本集团已就投资性房地产的公允价值变动确认递延税项。

#### 2、对若干子公司的控制权

本集团仅持有若干子公司不足 50% 的股本权益。本集团透过与该等子公司其他股东订立补充协议，从而能够行使对该等子公司的控制权。本公司董事根据本集团是否有实际能力单方面主导该等子公司的相关活动，评估本集团是否对该等子公司拥有控制权。在作出判断时，本公司董事考虑了本集团于该等子公司所持有的投票权、其董事会所控制的营运及财务活动以及该等子公司管理委员会的能力（在决定对子公司相关活动的权力时，如有必要）。通过签订上述补充协议，尽管部分策略性财务及营运决策须获子公司项目管理委员会批准（视情况而定），但是所有策略性财务及营运决定必须由董事会（其中大多数董事均由本集团委任）简单大多数批准。经评估后，董事得出结论，认为本集团就指示该等子公司的相关活动具有充足的主导投票权，因此，本集团对该等附属公司拥有控制权。

#### 3、投资性房地产估值

投资性房地产根据独立合格专业评估师进行的估值按公允价值列示。确定公允价值时，评估师以涉及若干市况估计的估值法为基准计算。于依赖估值报告时，本公司董事已自行作出判断，并信纳估值所用假设能反映现时市况。该等假设的任何变动均会改变本集团投资性房地产的公允价值，并须对合并及母公司利润表所报损益金额作出相应调整。

#### 4、在建开发产品及已完工开发产品（统称“存货”）

本集团存货按成本与可变现净值两者中孰低计量。于厘定该等存货的可变现净值及该等存货竣工所需未来成本的估算时，本公司董事作出重大判断。根据本公司董事的经验及目标物业性质，本公司董事参考存货的估计市价厘定该等存货的可变现净值，当中计及多项因素，包括类似项目的类似存货种类或类似存货的近期价格，以及中国房地产市场当前及预测市况。本公司董事参考本集团其他类



似已竣工项目的实际开发成本估计物业竣工所需的未来成本及必须发生的销售费用，并按若干现时市场数据予以调整。倘若完工成本增加或销售净值减少，则可变现净值将会减少，此可能导致已完工开发产品计提存货跌价准备。有关存货跌价准备需要使用判断及估计。倘若预期与原来估计有别，则存货在有关估计改变期间的账面值及存货跌价准备会作相应调整。此外，由于物业市场波动及个别物业性质独特，实际成本及收入结果可能高于或低于报告期末作出的估计。估计出现任何增幅或减幅将会影响未来年度的损益。

#### 5、土地增值税

本集团于中国开发作销售的物业就土地增值按 30%至 60%不等的累进税率征收土地增值税，即物业销售所得款项减相关可扣税支出(包括土地成本及销售收入估计得出的估计建筑成本)。本集团在中国须缴付土地增值税，其与所使用比率的适当性高度相关。由于不确定物业销售所得款项及可扣税支出，本公司董事于估计土地增值金额时须作出重大判断。

本集团向买方交付物业后于利润表确认土地增值税。然而，整个物业项目的最终土地增值税的计算和支付汇缴需要在整个物业项目完工清算时才需完成，因此最后税务结果可能有别于最初入账金额，而该等差额将于本集团与地方税务机关落实有关税项期间对土地增值税开支及相关土地增值税计提构成影响。

#### 6、递延所得税资产

递延税项资产是否可用于抵扣未来收益要视乎未来是否有足够的应纳税所得额或应纳税暂时性差异。本集团管理层根据对未来年度的盈利预测、可抵扣税务亏损或应纳税暂时性差异的可使用年限以及已经颁布的税率，对递延所得税资产作出最佳估计。本集团管理层审阅盈利预测及相关的假设，如果未来实际利润低于预期，可能导致递延所得税资产发生重大转回，并于发生转回的期间确认损益。

#### 7、预估建筑成本确认成本

本集团的部分房地产项目根据开发及交付计划分为若干阶段。本集团于物业交付使用时确认收入，而物业销售成本(包括各阶段的建筑成本及分摊至各阶段的公共成本)是根据本集团管理层对整个项目的总开发成本及物业交付使用时分摊至各阶段的成本费用所作的最佳估计而计算。

#### 8、公允价值计量及估值流程

本集团的部分资产及负债以公允价值计量。本集团管理层就公允价值计量厘

定适用的估值技术及输入值。估计资产及负债的公允价值时，本集团使用市场可观察数据。倘若第一层次之输入数据不可用，本集团会委聘第三方合资格物业评估师进行估值。本集团管理层与第三方合资格物业评估师紧密合作，确定合适的估值技术及模型并输入数据。本公司董事会定期评估资产及负债公允价值波动的影响及原因。

本集团采用包括可观察市场数据为依据的输入数据在内的估值技术估计投资性房地产及金融工具的公允价值。详见“附注七、（四十九）”所列的关于估计资产及负债公允价值时所使用的评估方法、输入数据及主要假设。

## 五、会计政策和会计估计变更以及差错更正的说明

### 1、会计政策变更

本集团报告期内未发生会计政策变更。

### 2、会计估计变更

本集团报告期内未发生会计估计变更。

### 3、会计差错更正

本集团报告期内未发生会计差错更正。

## 六、税项

1、本集团及其子公司适用的与商品房销售和提供劳务相关的主要税费如下：

税种	计缴标准	税率
企业所得税	应纳税所得额	25%、15%
增值税	按照销项税额抵扣准予抵扣的进项税额后的差额确定，销项税额按照销售货物或提供应税劳务的销售额和规定税率计算	5%、9%、10%、11%
城市维护建设税	实际缴纳的增值税额	1%-7%
教育费附加及地方教育费附加	实际缴纳的增值税额	3%及 2%
土地增值税(注 1)	转让房地产所取得的增值额	超率累进税率 30%-60%
房产税	房产原值一次减除 10%至 30%后的余值或房产租金收入	依照房产余值计算缴纳的，税率为 1.2%；依照房产租金收入计算缴纳的，税率为 12%
城镇土地使用税(注 2)	实际占用的土地面积	注 2

注 1：本公司及房地产子公司按照各地税务机关规定的预缴比例预缴土地增值税，并按照有关规定按项目实际增值额和规定税率进行清算，对预缴的土地增值税款多退少补。

注 2：本公司及其子公司按照当地人民政府制定的适用税额标准缴纳城镇土地使用税。

## 七、合并财务报表重要项目的说明

### (一) 货币资金

项 目	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
库存现金	1,301,681.18	1,202,796.61
银行存款（注 1）	17,502,892,977.47	34,169,037,794.32
其他货币资金（注 2）	411,903,468.30	344,023,988.42
合 计	<b>17,916,098,126.95</b>	<b>34,514,264,579.35</b>

注 1：2022 年末银行存款人民币 13,893,322,837.54 元(上年年末余额：人民币 16,572,194,468.34 元) 为存放于资金监管专用账户的预收售楼款。

注 2：2022 年末其他货币资金中包含未结按揭贷款余额保证金人民币 103,415,600.87 元(上年年末余额：人民币 65,708,784.22 元)，工程及其他保证金人民币 78,127,005.01 元(上年年末余额：人民币 278,315,204.20 元)，票据及银行借款质押担保资金人民币 11,920,883.62 元(上年年末余额：无)，以及司法冻结资金人民币 218,439,978.80 元（上年年末余额：无）。

### (二) 交易性金融资产

项 目	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产	-	405,153,990.90
其中：权益工具投资（注 1）	-	280,073,990.90
其他	-	125,080,000.00
合 计	-	<b>405,153,990.90</b>

注 1：于本期间，本公司之子公司上海永磐实业有限公司卖出所持全部股票。

### (三) 应收票据

项 目	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
银行承兑汇票	-	-
商业承兑汇票	70,148,620.67	78,556,323.16
合 计	<b>70,148,620.67</b>	<b>78,556,323.16</b>

**(四) 应收账款****(1) 应收账款按账龄列示如下**

项 目	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
60 天以内	855,119,940.28	2,849,062,422.52
61 天至 180 天	227,115,964.16	553,512,068.65
181 天至 365 天	393,312,575.07	935,509,717.58
1 年至 3 年	1,190,752,786.12	79,618,610.37
3 年以上	32,184,677.71	16,881,765.16
<b>合 计</b>	<b>2,698,485,943.34</b>	<b>4,434,584,584.28</b>

**(2) 应收账款按信用损失准备计提方法分类披露**

种类	2022 年 12 月 31 日				
	账面余额		信用损失准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单项计提信用损失准备的其他应收款	-	-	-	-	-
按信用风险特征组合计提信用损失准备的应收账款					
组合一	359,598,675.92	13.33	-	-	359,598,675.92
组合二	2,338,887,267.42	86.67	14,561,756.06	0.62	2,324,325,511.36
<b>合 计</b>	<b>2,698,485,943.34</b>	<b>100.00</b>	<b>14,561,756.06</b>	<b>-</b>	<b>2,683,924,187.28</b>

(续上表)

种类	2021 年 12 月 31 日				
	账面余额		信用损失准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单项计提信用损失准备的其他应收款	-	-	-	-	-
按信用风险特征组合计提信用损失准备的应收帐款					
组合一	451,461,508.46	10.18	-	-	451,461,508.46
组合二	3,983,123,075.82	89.82	113,501.77	0.00	3,983,009,574.05
<b>合 计</b>	<b>4,434,584,584.28</b>	<b>100.00</b>	<b>113,501.77</b>	<b>0.00</b>	<b>4,434,471,082.51</b>

注：组合一主要包括应收关联方等信用风险很低且基本确定可回收的款项；组合二除组合一之外的应收款项。

组合二中，按信用损失准备计提方法计提信用损失准备的应收账款：

项目	2022 年 12 月 31 日		
	账面余额	信用损失准备	计提比例 (%)
组合二	2,338,887,267.42	14,561,756.06	0.62
合计	<b>2,338,887,267.42</b>	<b>14,561,756.06</b>	-

(续上表)

项目	2021 年 12 月 31 日		
	账面余额	信用损失准备	计提比例 (%)
组合二	3,983,123,075.82	113,501.77	0.01
合计	<b>3,983,123,075.82</b>	<b>113,501.77</b>	-

(3) 本年计提、收回或转回的信用损失准备情况

本年计提信用损失准备金额人民币 14,448,254.29 元，无转回信用损失准备。

(4) 本年无实际核销的应收账款情况

(5) 按欠款方归集的年末余额前五名的应收账款情况

2022 年 12 月 31 日，按欠款方归集的年末余额前五名应收账款汇总金额为人民币 222,727,135.54 元(2021 年 12 月 31 日:人民币 510,158,266.04 元)，占应收账款年末余额合计数的比例为 8.30%(2021 年 12 月 31 日:11.50%)。

## (五) 预付款项

### 1. 预付款项按账龄列示

项目	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
1 年以内 (含 1 年)	5,414,498,781.69	7,954,567,607.02
1 年以上	1,944,888,019.92	1,316,354,893.34
合计	<b>7,359,386,801.61</b>	<b>9,270,922,500.36</b>

注：主要为本集团预付的土地购买款及前期拆迁款，由于土地移交手续仍在办理中故尚未结算转入存货。

### 2. 按预付对象归集的年末余额前五名的预付款项情况

项目	2022 年 12 月 31 日	占年末余额合计数比例(%)
供应商一	395,153,972.00	5.37
供应商二	392,342,640.82	5.33
供应商三	297,259,409.98	4.04
供应商四	180,432,174.34	2.45
供应商五	180,000,000.00	2.45
合计	<b>1,445,188,197.14</b>	<b>19.64</b>



## (六) 其他应收款

## (1) 其他应收款分类披露

种类	2022 年 12 月 31 日				
	账面余额		信用损失准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单项计提信用损失准备的其他应收款	-	-	-	-	-
按信用风险特征组合计提信用损失准备的其他应收款					
组合一	3,065,684,496.89	3.68	-	-	3,065,684,496.89
组合二	79,725,646,662.55	95.61	2,335,719,130.61	2.93	77,389,927,531.94
组合三	595,395,127.68	0.71	-	-	595,395,127.68
合计	<b>83,386,726,287.12</b>	<b>100.00</b>	<b>2,335,719,130.61</b>	<b>2.78</b>	<b>81,051,007,156.51</b>

(续上表)

种类	2021 年 12 月 31 日				
	账面余额		信用损失准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单项计提信用损失准备的其他应收款	-	-	-	-	-
按信用风险特征组合计提信用损失准备的其他应收款					
组合一	2,305,758,681.46	2.58	-	-	2,305,758,681.46
组合二	86,429,399,989.48	96.67	17,649,575.88	0.02	86,411,750,413.60
组合三	670,008,890.02	0.75	-	-	670,008,890.02
合计	<b>89,405,167,560.96</b>	<b>100.00</b>	<b>17,649,575.88</b>	<b>0.02</b>	<b>89,387,517,985.08</b>

注：组合一主要包括应收投标及土地款保证金、工程及其他保证金、政府监管资金等不存在信用风险且基本确定可回收的款项；组合二为应收关联方、少数股东以及合作方的款项；组合三为除组合一以及组合二之外的应收款项。

注：组合二中，按信用损失准备计提方法计提信用损失准备的其他应收款：

项目	2022 年 12 月 31 日		
	账面余额	信用损失准备	计提比例 (%)
组合二	79,725,646,662.55	2,335,719,130.61	2.93
合计	<b>79,725,646,662.55</b>	<b>2,335,719,130.61</b>	<b>2.93</b>

(续上表)

项目	2021 年 12 月 31 日		
	账面余额	信用损失准备	计提比例 (%)
组合二	86,429,399,989.48	17,649,575.88	0.02
<b>合计</b>	<b>86,429,399,989.48</b>	<b>17,649,575.88</b>	<b>0.02</b>

(2) 本年计提、收回或转回的信用损失准备情况

本年计提信用损失准备金额人民币 2,318,069,554.73 元。

(3) 本年无实际核销的其他应收款情况

(4) 其他应收款按款项性质归集

项 目	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
关联方往来款	34,218,687,041.33	40,857,384,609.77
少数股东往来款	30,800,214,113.81	29,639,391,131.12
合作方往来款	14,706,745,507.40	15,932,624,248.60
投标及土地款保证金	1,390,641,439.00	1,407,181,189.97
工程及其他保证金	723,401,041.30	898,577,491.49
政府监管资金	951,642,016.59	-
其他	595,395,127.69	670,008,890.01
<b>合 计</b>	<b>83,386,726,287.12</b>	<b>89,405,167,560.96</b>

(5) 按欠款方归集的年末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	款项性质	年末余额	账龄	占期末总额比例 (%)	信用损失准备年末余额
A 有限公司	母公司往来款	4,568,286,766.50	2 年以内	5.48	-
B 有限公司	合营公司往来款	3,438,518,860.98	2 年以内	4.12	-
C 有限公司	少数股东往来款	1,985,906,414.33	2 年以内	2.38	-
D 有限公司	少数股东往来款	1,878,873,135.81	2 年以内	2.25	-
E 有限公司	联营公司往来款	1,830,133,357.50	2 年以内	2.19	-
<b>合 计</b>		<b>13,701,718,535.12</b>	-	<b>16.43</b>	-

(七) 存货

项 目	本年年末余额		
	账面余额	存货跌价准备	账面价值
在建开发产品	155,926,335,367.24	3,725,873,939.63	152,200,461,427.61
已完工开发产品	29,850,323,315.72	461,930,848.86	29,388,392,466.86
<b>合 计</b>	<b>185,776,658,682.96</b>	<b>4,187,804,788.49</b>	<b>181,588,853,894.47</b>

(续上表)

项 目	上年年末余额		
	账面余额	存货跌价准备	账面价值
在建开发产品	164,628,527,928.06	-	164,628,527,928.06
已完工开发产品	19,478,532,212.15	-	19,478,532,212.15
合 计	184,107,060,140.21	-	184,107,060,140.21

注：存货所有权受限情况详见“附注七、（四十八）”。

### （八）其他流动资产

项目名称	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
预缴税款	6,227,848,069.52	5,844,895,407.58
其他	136,608,381.87	148,221,152.03
合 计	6,364,456,451.39	5,993,116,559.61

注：其他流动资产系本集团待抵扣的增值税进项税、预缴的土地税及其他税费等。

### （九）长期股权投资

#### 1. 长期股权投资分类

项 目	2021 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2022 年 12 月 31 日
对合营企业投资	13,291,375,726.95	2,645,631,021.88	-3,650,851,462.95	12,286,155,285.88
对联营企业投资	17,229,360,052.87	1,616,236,248.06	-5,851,005,955.17	12,994,590,345.76
合 计	30,520,735,779.82	4,261,867,269.94	-9,501,857,418.12	25,280,745,631.64

#### 2、长期股权投资明细

被投资单位	2021 年 12 月 31 日	本期变动额				2022 年 12 月 31 日
		追加投资	减少投资	权益法确认下的投资损益	其他	
<b>一、合营企业</b>						
温州市美昱房地产发展有限公司	659,856,650.95	-	-	157,905,233.51	-	817,761,884.46
重庆潇湘实业有限公司	660,256,626.91	-	-	33,745,432.58	-	694,002,059.49
苏州旭嘉置业有限公司(注 1)	978,966,608.36	-	-	8,742,295.75	-322,788,782.68	664,920,121.43
苏州昌尊置业有限公司	515,499,300.22	-	-	1,040,213.81	-	516,539,514.03
杭州滨隽企业管理有限公司	476,059,601.82	-	-	-11,590,541.55	-	464,469,060.27
南京旭宝置业发展有限公司	33,474,510.74	407,074,827.60	-	-190,040.39	-	440,359,297.95

被投资单位	2021 年 12 月 31 日	本期变动额				2022 年 12 月 31 日
		追加投资	减少投资	权益法确认下的投资损益	其他	
温州市梁峯置业有限公司	411,767,184.44	-	-	3,378,230.28	-	415,145,414.72
重庆华宇盛泰房地产开发有限公司	447,218,142.70	-	-	-42,467,906.76	-	404,750,235.94
常州锦艺置业有限公司	404,759,409.47	-	-	-8,180,842.81	-	396,578,566.66
温州瓯茂置业有限公司	339,903,965.92	-	-	41,539,557.87	-	381,443,523.79
福州和卓房地产开发有限公司	319,581,813.73	-	-	-2,226,697.04	-	317,355,116.69
重庆金煜辉房地产开发有限公司	314,436,650.15	-	-	-17,278,952.33	-	297,157,697.82
成都悦湖利鑫置业有限公司	-	-	-	13,659,134.54	280,853,234.27	294,512,368.81
上海旭领湖置业有限公司	284,229,379.65	-	-	114,975.64	-	284,344,355.29
昆山兴未置业有限公司	234,480,520.98	-	-	42,018,036.07	-	276,498,557.05
成都渝瑞房地产开发有限公司	271,726,614.00	-	-	-21,977,170.08	-	249,749,443.92
洛阳建尊置业有限责任公司	249,510,242.80	-	-	-2,394,165.93	-	247,116,076.87
合肥锦顺房地产开发有限公司	268,921,813.36	-	-	-43,905,166.90	-	225,016,646.46
上海首嘉置业有限公司	215,202,729.61	-	-	-1,729,638.88	-	213,473,090.73
济宁瑞升置业有限公司	215,590,926.06	-	-	-2,694,477.25	-	212,896,448.81
常州市美辉房地产发展有限公司	216,518,141.57	-	-	-11,843,357.41	-	204,674,784.16
北京旭天恒置业有限公司	197,463,332.70	-	-	-1,340,261.11	-	196,123,071.59
重庆金奕辉房地产开发有限公司	193,623,901.43	-	-	-47,939.74	-	193,575,961.69
惠州市旭美房地产开发有限公司	197,053,318.06	-	-	-10,668,694.51	-	186,384,623.55
成都晖江置业有限公司	215,108,325.10	-	-	-31,227,864.04	-	183,880,461.06

被投资单位	2021 年 12 月 31 日	本期变动额				2022 年 12 月 31 日
		追加投资	减少投资	权益法确认下的投资损益	其他	
广西唐和投资有限公司	216,744,660.28	-	-	-39,602,083.07	-	177,142,577.21
北京旭辉永同昌置业有限公司	168,752,861.90	-	-	-2,022,067.06	-	166,730,794.84
南京旭江置业发展有限公司	191,135,626.59	-	-	-29,486,198.24	-	161,649,428.35
福州俊德辉房地产开发有限公司	162,779,584.62	-	-	-2,462,633.21	-	160,316,951.41
长春和羽房地产开发有限公司	209,565,613.13	15,000,000.00	-	-67,162,939.49	-	157,402,673.64
广东惠州睿进合能房地产开发有限公司	153,598,990.30	-	-	-7,801.39	-	153,591,188.91
徐州锦川房地产开发有限公司	153,624,782.99	-	-	-4,519,856.34	-	149,104,926.65
重庆金碧辉房地产开发有限公司	138,010,724.96	-	-	7,822,087.81	-	145,832,812.77
广东惠州合能房地产开发有限公司	141,960,216.76	-	-	-177,071.91	-	141,783,144.85
广西唐祥投资有限公司	179,842,228.32	-	-	-42,527,971.75	-	137,314,256.57
浙江均旭房地产开发有限公司	135,658,766.68	-	-	-2,860,711.42	-	132,798,055.26
徐州金工匠房地产开发有限公司	93,860,359.19	-	-	-331,875.29	-	93,528,483.90
天津梅江秋实置业有限公司(注 1)	91,468,173.31	-	-	15,639,296.90	-15,000,000.00	92,107,470.21
重庆华宇业升实业有限公司	95,551,352.13	-	-	-7,309,391.76	-	88,241,960.37
重庆市碧金辉房地产开发有限公司	92,745,857.96	-	-	-5,525,412.01	-	87,220,445.95
重庆盛资房地产开发有限公司	246,960,464.49	-	-	-162,497,619.53	-	84,462,844.96
余姚华宇业瑞房地产开发有限公司	21,815,920.67	-	-	59,009,199.49	-	80,825,120.16
太仓华瑞房地产开发有限公司	96,434,505.45	-	-	-15,676,343.77	-	80,758,161.68



被投资单位	2021 年 12 月 31 日	本期变动额				2022 年 12 月 31 日
		追加投资	减少投资	权益法确认下的投资损益	其他	
南京合垠房地产开发有限公司	80,611,304.64	-	-	-29,095.90	-	80,582,208.74
广州市保瑞房地产开发有限公司	67,268,411.33	-	-	6,930,533.87	-	74,198,945.20
徐州朗誉房地产开发有限公司	86,947,418.65	-	-	-14,127,613.78	-	72,819,804.87
重庆昌格商务信息咨询有限公司	77,594,523.09	-	-	-7,166,403.78	-	70,428,119.31
西安卓益泽置业有限公司	68,943,905.60	-	-	-223,053.62	-	68,720,851.98
广西唐鹏投资有限公司	43,227,947.08	-	-	18,550,919.91	-	61,778,866.99
济南碧荣置业有限公司(注 3)	78,456,552.48	85,000,000.00	-	-101,497,377.75	-657,547.17	61,301,627.56
徐州通旭置业有限公司	49,142,215.23	10,850,000.00	-	-2,760,557.15	-	57,231,658.08
宸龙(大连)商业房地产开发有限责任公司	46,056,266.66	-	-	8,661,436.56	-	54,717,703.22
温州隆臻商务信息咨询有限公司	73,308,392.20	-	-	-18,818,189.94	-	54,490,202.26
盐城旭邦置业有限公司	53,922,903.63	-	-	-262,125.85	-	53,660,777.78
上海玺越房地产开发有限公司(注 1)	34,918,092.57	-	-	326,971.92	-12,000,000.00	23,245,064.49
嘉兴裕荣房地产开发有限公司(注 1)	30,689,463.11	-	-	-208,126.62	-18,208,774.92	12,272,561.57
天津和隆房地产信息咨询有限公司(注 3)	-	-	-	-	9,195,087.90	9,195,087.90
嘉兴融光房地产开发有限公司(注 1)	12,737,583.23	-	-	-1,346,975.42	-3,000,000.00	8,390,607.81
无锡兴赫清企业管理有限公司	-	-	-	8,330,701.17	-	8,330,701.17
佛山雅旭房地产开发有限公司	89,173,001.17	-	-	-84,446,623.39	-	4,726,377.78
上海绿旭置业有限公司(注 1)(注 2)	157,562,036.99	-	-	-11,660,126.40	-145,901,910.59	-

被投资单位	2021 年 12 月 31 日	本期变动额				2022 年 12 月 31 日
		追加投资	减少投资	权益法确认下的投资损益	其他	
杭州临盛置业有限公司(注 1)	22,937,500.31	-	-	-1,453,890.36	-21,483,609.95	-
上海旭沃实业有限公司(注 1)(注 2)	278,672,175.69	-	-	-203,366,280.99	-75,305,894.70	-
成都碧贤置业有限公司	170,583,457.29	-	-	-5,968,174.96	-164,615,282.33	-
合肥盛哲房地产开发有限公司	138,963,978.35	76,577,010.00	-	-168,264,999.07	-47,275,989.28	-
北京昌清科技发展有限公司	62,810,367.40	614,770,991.00	-	1,886,280.64	-679,467,639.04	-
广州昌哲商务咨询有限公司(注 1)	24,615,850.72	-	-	-23,015,850.72	-1,600,000.00	-
北京兴诺咨询服务服务有限公司	18,839,525.16	-	-	-1,848,722.65	-16,990,802.51	-
北京盛智房地产有限公司	16,176,873.00	-	-	54,691,741.23	-70,868,614.23	-
杭州宸盛置业有限公司(注 1)	2,474,895.21	-	-	13,116,762.84	-15,591,658.05	-
嘉善天宸房地产开发有限公司(注 1)(注 2)	42,327,371.37	-	-	120,960.38	-42,448,331.75	-
无锡昌锋商务咨询有限公司	66,793,553.05	-	-	-66,793,553.05	-	-
济南泰鑫产业发展有限公司	50,464,284.81	-	-	-1,735,641.82	-48,728,642.99	-
上海新城旭地房地产有限公司(注 1)	20,400,261.80	-	-	454,518.37	-20,854,780.17	-
其他	413,035,214.67	1,436,358,193.27	-	-662,404,568.99	-746,464,400.71	440,524,438.24
<b>合 计</b>	<b>13,291,375,726.95</b>	<b>2,645,631,021.87</b>	<b>0.00</b>	<b>-1,471,647,124.04</b>	<b>-2,179,204,338.90</b>	<b>12,286,155,285.88</b>
<b>二、联营企业</b>						
绍兴金翎置业有限公司	1,676,283,550.91	-	-	3,530,207.86	-	1,679,813,758.77
苏州旭融商务咨询有限公司(注 3)	1,068,016,308.42	-	-	705,513.67	-8,668,100.00	1,060,053,722.09
贵州金科金辰房地产开发有限公司	857,518,567.29	-	-	-68,870.97	-	857,449,696.32

被投资单位	2021 年 12 月 31 日	本期变动额				2022 年 12 月 31 日
		追加投资	减少投资	权益法确认下的投资损益	其他	
北京金开辉泰房地产开发有限公司 (注 1、2)	766,010,635.05	-	-	53,858,654.46	-52,322,135.50	767,547,154.01
天津创达房地产开发有限公司	719,081,488.56	-	-245,000,000.00	-17,240,906.73	-	456,840,581.83
重庆睿丰致元实业有限公司	450,624,080.13	-	-	-4,671,397.00	-	445,952,683.13
北京金开旭泰房地产开发有限公司	-	431,696,630.80	-	750,535.46	-	432,447,166.26
徐州朗升房地产开发有限公司(注 3)	386,239,531.05	-	-	62,428,992.24	-22,303,501.34	426,365,021.95
北京旭辉当代置业有限公司	397,687,383.39	-	-	-34,055.90	-	397,653,327.49
北京金旭开泰房地产开发有限公司	-	325,857,866.46	-	-	-	325,857,866.46
厦门潜龙置业有限公司	191,303,920.79	100,000,000.00	-	-5,327,710.13	-	285,976,210.66
杭州旭悦置业有限公司	272,088,513.30	-	-	368,482.60	-	272,456,995.90
温州卓旭信息咨询有限公司	77,539,663.65	173,129,157.86	-	-	-	250,668,821.51
天津市远铭置业有限公司	224,497,008.31	-	-	5,221,351.48	-	229,718,359.79
温州卓益商务信息咨询有限公司	-	224,910,000.00	-	-	-	224,910,000.00
北京祥晟辉年置业有限公司	174,715,587.17	-	-	48,803,833.23	-	223,519,420.40
佛山市三水区擎美房地产有限公司	245,559,051.00	-	-	-34,127,862.43	-	211,431,188.57
北京祥鼎置业有限公司	-	206,417,628.47	-	-	-	206,417,628.47
南昌旭涛置业有限公司(注 3)	209,466,050.15	-	-	-3,934,209.59	-3,959,721.47	201,572,119.09
合肥华宇业瑞房地产开发有限公司	166,798,918.35	-	-	32,841,001.33	-	199,639,919.68
瑞安市新城亿弘房地产开发有限公司	178,129,388.62	-	-	10,266,591.86	-	188,395,980.48

被投资单位	2021 年 12 月 31 日	本期变动额				2022 年 12 月 31 日
		追加投资	减少投资	权益法确认下的投资损益	其他	
温州和承商务信息咨询有限公司	182,052,420.76	-	-	-166,731.40	-	181,885,689.36
珠海华桐房地产开发有限公司	180,375,074.93	-	-	-	-	180,375,074.93
苏州祥都置业有限公司	178,429,358.70	-	-	-7,624,872.54	-	170,804,486.16
苏州融璟宸置业有限公司	111,264,229.18	-	-	42,731,791.75	-	153,996,020.93
合肥兴裕房地产开发有限公司(注 3)	80,299,551.41	-	-	73,146,887.96	-2,597,095.19	150,849,344.18
上海坤辉置业有限公司	144,640,098.26	-	-	-43,402.17	-	144,596,696.09
重庆旭原创展房地产开发有限公司(注 1)	407,919,402.54	-	-	2,781,199.14	-270,000,000.00	140,700,601.68
南京九城兴房地产开发有限公司	136,705,687.26	-	-	1,382,497.99	-	138,088,185.25
青岛辉盛海文化产业有限公司	138,573,031.80	-	-	-1,375,591.09	-	137,197,440.71
合肥和桂房地产有限公司	181,481,199.39	-	-	-44,885,355.28	-	136,595,844.11
合肥嘉汇置业有限公司	134,736,985.92	-	-	-2,821,377.45	-	131,915,608.47
宁波上湖置业有限公司	122,266,753.61	-	-	4,432,891.37	-	126,699,644.98
南京佳运城房地产开发有限公司	127,478,067.82	-	-	-2,317,899.37	-	125,160,168.45
杭州锦和置业有限公司	117,788,604.23	-	-	2,353,913.05	-	120,142,517.28
杭州龙禧房地产开发有限公司	117,923,677.41	-	-	186,229.63	-	118,109,907.04
安徽梁泰企业管理咨询有限公司(注 3)	127,604,802.35	-	-	-9,357,381.78	-1,220,909.91	117,026,510.66
南京泰麒置业发展有限公司	121,044,222.31	-	-	-10,206,979.07	-	110,837,243.24
重庆华辉盛锦房地产开发有限公司	50,159,163.69	-	-	39,457,551.10	-	89,616,714.79

被投资单位	2021 年 12 月 31 日	本期变动额				2022 年 12 月 31 日
		追加投资	减少投资	权益法确认下的投资损益	其他	
北京城安辉泰置业有限公司	-	97,920,755.41	-	-10,257,642.52	-	87,663,112.89
北京厚泰房地产开发有限公司	89,704,795.54	-	-	-4,044,370.49	-	85,660,425.05
银川君华房地产开发有限公司	76,159,345.80	-	-	3,971,983.19	-	80,131,328.99
杭州锦繁置业有限公司	89,698,315.54	-	-	-10,490,263.29	-	79,208,052.25
天津立达房地产投资有限公司(注 3)	96,450,530.01	-	-	-14,065,262.08	-6,214,611.35	76,170,656.58
合肥辰旭房地产开发有限公司(注 1)	108,491,002.87	-	-	-6,870,672.06	-30,000,000.00	71,620,330.81
银川创华房地产开发有限公司	64,887,936.21	-	-	5,926,796.09	-	70,814,732.30
济南碧旻置业有限公司	78,348,798.06	-	-	-10,436,144.67	-	67,912,653.39
合肥永拓置业发展有限公司(注 1)	84,440,276.44	-	-	3,864,472.07	-20,400,000.00	67,904,748.51
昆明和广房地产开发有限公司	121,532,207.80	-	-	-54,573,111.02	-	66,959,096.78
南京龙合置业发展有限公司	66,014,802.42	-	-	-3,126,413.44	-	62,888,388.98
上海旭技实业有限公司	67,916,292.15	-	-	-6,811,384.13	-	61,104,908.02
安徽港丰置业有限公司(注 3)	67,090,397.06	-	-	-14,741,376.67	-577,626.79	51,771,393.60
天津旭浩房地产开发有限公司(注 1)	61,756,334.10	-	-	1,564,240.20	-15,000,000.00	48,320,574.30
合肥泽旻置业有限公司(注 1)	68,781,490.88	-	-	-525,507.96	-24,750,000.00	43,505,982.92
南京旭辰置业有限公司(注 1)	87,245,098.68	-	-	159,314.39	-44,100,000.00	43,304,413.07
无锡北辰盛阳置业有限公司(注 1)	192,958,485.08	-	-	-17,104,858.07	-147,000,000.00	28,853,627.01
济南正启置业有限公司	104,759,093.42	-	-	-94,310,150.23	-	10,448,943.19

被投资单位	2021 年 12 月 31 日	本期变动额				2022 年 12 月 31 日
		追加投资	减少投资	权益法确认下的投资损益	其他	
温州凯熠投资管理有限公司(注 1)	134,433,939.72	-	-112,200,000.00	199,074.87	-16,500,000.00	5,933,014.59
杭州滨旭置业有限公司(注 1)	71,095,042.39	-	-67,320,000.00	3,289,925.93	-3,769,018.60	3,295,949.72
杭州绿旭企业管理有限公司(注 2)	1,959,746,774.78	-	-1,911,000,000.00	-	-48,746,774.78	-
杭州骏佳房地产有限公司(注 2)	1,523,148,645.92	-	-	-	-1,523,148,645.92	-
惠州和汇置业有限公司(注 1)(注 2)	399,231,538.08	-	-	79,103,483.63	-478,335,021.71	-
长沙和汇房地产开发有限公司(注 1)	291,148,020.83	-	-	28,903,818.29	-320,051,839.12	-
上海滨奥管理咨询有限公司(注 1)	97,310,281.83	-	-	-91,401,281.83	-5,909,000.00	-
济南泰盛房地产开发有限公司(注 1)(注 2)	22,960,363.08	-	-	-41,490.39	-22,918,872.69	-
无锡兴鸿益置业有限公司	3,676,771.79	-	-	8,330,767.67	-12,007,539.46	-
苏州相茂置业有限公司	64,587,521.66	-	-	-3,067,211.10	-61,520,310.56	-
嘉善百俊房地产开发有限公司(注 2)	334,265,050.34	-	-	75,005.57	-334,340,055.91	-
其他(注 1、3)	79,218,922.68	32,971,605.65	-82,750,000.00	-11,232,661.82	43,624,825.13	61,832,691.64
<b>小计</b>	<b>17,229,360,052.87</b>	<b>1,592,903,644.65</b>	<b>-2,418,270,000.00</b>	<b>23,332,603.41</b>	<b>-3,432,735,955.17</b>	<b>12,994,590,345.76</b>
<b>总计</b>	<b>30,520,735,779.82</b>	<b>4,238,534,666.52</b>	<b>-2,418,270,000.00</b>	<b>-1,448,314,520.63</b>	<b>-5,611,940,294.07</b>	<b>25,280,745,631.64</b>

注 1：本集团本年转让全部或部分在该等公司所持股份，导致持有权益份额减少。

注 2：本集团与联营企业、合营企业之间发生的顺流交易，按权益法确认享有的净损益时，将顺流交易产生的未实现内部交易损益，按其享有比例予以抵销确认。

注 3：本集团本年通过债务抵消方式减资及转让长期股权投资金额为人民币 3,135,197,292.49 元。



**(十) 其他权益工具投资****(1) 其他权益工具投资情况**

项 目	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
上海中城联盟投资管理有限公司	39,810,192.97	39,810,192.97
<b>合 计</b>	<b>39,810,192.97</b>	<b>39,810,192.97</b>

**(2) 非交易性权益工具投资的情况**

项 目	本年确认的股利收入	累计利得/损失	本年从其他综合收益转入留存收益的金额	指定为以公允价值计量且变动计入其他综合收益的原因	本年从其他综合收益转入留存收益的原因
上海中城联盟投资管理有限公司	-	64,439,807.03	-	非交易性权益工具	不适用

**(十一) 其他非流动金融资产**

项 目	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	303,280,399.75	559,466,388.30
<b>合 计</b>	<b>303,280,399.75</b>	<b>559,466,388.30</b>

注：主要系本公司之子公司作为合伙企业的有限合伙人，合计出资人民币 297,060,000.00 元，该投资在其他非流动金融资产核算；本集团的最大风险敞口为人民币 297,060,000.00 元，以出资额为限。

**(十二) 投资性房地产****1、采用公允价值计量模式的投资性房地产**

项 目	投资性房地产	在建投资性房地产	合计
一、2021 年 12 月 31 日余额	24,140,766,452.00	4,414,250,000.00	28,555,016,452.00
二、2022 年度变动	5,741,760,355.34	-90,316,085.88	5,651,444,269.45
本年增加：	5,913,177,162.68	-90,316,085.88	5,822,861,076.79
(1) 增加	28,865,151.23	2,474,078,393.71	2,502,943,544.94
(2) 收购子公司增加	3,792,741,520.34	-	3,792,741,520.34
(3) 公允价值变动	-795,329,508.89	322,505,520.41	-472,823,988.49
(4) 待售物业转入	-	-	-
(5) 完工结转	2,886,900,000.00	-2,886,900,000.00	-
本年减少：	-171,416,807.34	-	-171,416,807.34
(1) 处置	-171,416,807.34	-	-171,416,807.34
(2) 出售子公司减少	-	-	-
三、2022 年 12 月 31 日余额	29,882,526,807.34	4,323,933,914.12	34,206,460,721.45

2、本集团除账面价值人民币 1,163,000,000.00 元的投资性房地产尚未办妥产权证外，无其他未办妥产权证书的投资性房地产。

3、投资性房地产本年增加额中，资本化的借款费用金额为人民币 113,786,288.84 元。

4、投资性房地产所有权受限情况详见“附注七、（四十八）”。

### （十三）固定资产

#### 1、固定资产情况

项目	房屋建筑物	运输设备	办公、电子及其他设备	合计
<b>一、账面原值</b>				
1. 年初余额	196,495,256.62	69,613,253.66	136,690,402.08	402,798,912.36
2. 本年增加金额	67,084,381.57	733,334.81	15,054,218.59	82,871,934.97
(1) 购置	67,084,381.57	733,334.81	14,232,565.60	82,050,281.98
(2) 收购子公司转入	-	-	821,652.99	821,652.99
3. 本年减少金额	-	17,163,950.55	11,402,210.57	28,566,161.12
(1) 处置或报废	-	14,012,855.53	4,302,093.35	18,314,948.88
(2) 出售子公司减少	-	3,151,095.02	7,100,117.22	10,251,212.24
4. 年末余额	263,579,638.19	53,182,637.92	140,342,410.10	457,104,686.21
<b>二、累计折旧</b>				
1. 年初余额	32,527,379.92	48,449,475.86	86,141,274.31	167,118,130.09
2. 本年增加金额	28,263,551.66	6,584,870.27	23,175,019.60	58,023,441.53
(1) 计提	28,263,551.66	6,584,870.27	22,588,305.65	57,436,727.58
(2) 收购子公司转入	-	-	586,713.95	586,713.95
3. 本年减少金额	-	14,263,308.20	4,588,192.35	18,851,500.55
(1) 处置或报废	-	12,908,394.95	2,948,039.57	15,856,434.52
(2) 出售子公司减少	-	1,354,913.25	1,640,152.78	2,995,066.03
4. 年末余额	60,790,931.58	40,771,037.93	104,728,101.56	206,290,071.07
<b>三、账面价值</b>				
年末余额	202,788,706.61	12,411,599.99	35,614,308.54	250,814,615.14
年初余额	163,967,876.70	21,163,777.80	50,549,127.77	235,680,782.27

2、本集团无未办妥产权证书的固定资产。

3、固定资产所有权受限情况详见“附注七、（四十八）”。

**(十四) 使用权资产**

项 目	房屋及建筑物	办公设备	合计
<b>一、账面原值</b>			
1. 本年年初余额	<b>239,713,143.36</b>	<b>2,841,233.28</b>	<b>242,554,376.64</b>
2. 本年增加金额	67,756,444.06	365,601.66	68,122,045.72
(1) 取得	67,756,444.06	365,601.66	68,122,045.72
3. 本年减少金额	-	-	-
4. 本年年末余额	<b>307,469,587.42</b>	<b>3,206,834.94</b>	<b>310,676,422.36</b>
<b>二、累计折旧</b>			
1. 本年年初余额	<b>60,933,734.23</b>	<b>1,279,095.68</b>	<b>62,212,829.91</b>
2. 本年增加金额	81,013,434.39	479,248.72	81,492,683.11
(1) 计提	81,013,434.39	479,248.72	81,492,683.11
3. 本年减少金额	-	-	-
4. 本年年末余额	<b>141,947,168.62</b>	<b>1,758,344.40</b>	<b>143,705,513.02</b>
<b>三、账面价值</b>			
1. 本年年末账面价值	<b>165,522,418.80</b>	<b>1,448,490.54</b>	<b>166,970,909.34</b>
2. 本年年初账面价值	<b>178,779,409.13</b>	<b>1,562,137.60</b>	<b>180,341,546.73</b>

注：本集团租赁了多项资产，包括房屋建筑物和办公设备，租赁期为 3 个月至 15 年的固定期限，其中，对租期大于一年的非低价值资产租赁本集团在租赁期开始日确认使用权资产。

**(十五) 无形资产**

项 目	2021 年 12 月 31 日	2022 年度增加	2022 年度减少	2022 年 12 月 31 日
<b>一、原价合计</b>	<b>101,504,727.36</b>	<b>12,018,088.69</b>	<b>796,248.33</b>	<b>112,726,567.72</b>
软件	101,504,727.36	12,018,088.69	796,248.33	112,726,567.72
<b>二、累计摊销合计</b>	<b>52,848,903.22</b>	<b>15,757,116.33</b>	<b>102,720.91</b>	<b>68,503,298.64</b>
软件	52,848,903.22	15,757,116.33	102,720.91	68,503,298.64
<b>三、账面价值合计</b>	<b>48,655,824.14</b>	<b>-3,739,027.64</b>	<b>693,527.42</b>	<b>44,223,269.08</b>
软件	48,655,824.14	-3,739,027.64	693,527.42	44,223,269.08

**(十六) 递延所得税资产和递延所得税负债****1、未经抵消的递延所得税资产**

项 目	2022 年 12 月 31 日		2021 年 12 月 31 日	
	递延所得税资产	可抵扣/应纳税暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣/应纳税暂时性差异
可抵扣亏损	4,000,371,135.28	1,000,092,783.81	3,852,599,375.21	963,149,843.80
按清算口径计提的土地增值税	4,229,901,470.03	1,057,475,367.51	4,417,734,284.03	1,104,433,571.01
内部交易未实现利润	406,671,391.48	101,667,847.87	495,893,391.54	123,973,347.89
资产减值准备	2,045,395,788.56	511,348,947.14	17,763,077.65	4,440,769.41
其他	178,094,331.68	44,523,582.92	190,498,865.45	47,624,716.36
<b>合 计</b>	<b>10,860,434,117.03</b>	<b>2,715,108,529.25</b>	<b>8,974,488,993.88</b>	<b>2,243,622,248.47</b>

**2、未经抵消的递延所得税负债**

项 目	2022 年 12 月 31 日		2021 年 12 月 31 日	
	递延所得税负债	可抵扣/应纳税暂时性差异	递延所得税负债	可抵扣/应纳税暂时性差异
公允价值变动	13,504,760,430.52	3,376,190,107.63	13,277,210,652.13	3,319,302,663.04
土地增值税	3,048,817,855.51	762,204,463.88	2,419,105,777.66	604,776,444.42
其他	166,970,909.34	41,742,727.33	180,341,546.73	45,085,386.67
<b>合 计</b>	<b>16,720,549,195.37</b>	<b>4,180,137,298.84</b>	<b>15,876,657,976.52</b>	<b>3,969,164,494.13</b>

**3、列示在资产负债表中的递延所得税资产和负债净额**

项 目	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
递延所得税资产	2,163,730,350.73	2,065,362,896.57
递延所得税负债	3,628,759,120.32	3,790,905,142.23

**(十七) 短期借款**

项 目	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
保证借款	174,600,000.00	194,000,000.00
信用借款	-	10,000,000.00
质押借款	-	90,000,000.00
<b>合 计</b>	<b>174,600,000.00</b>	<b>294,000,000.00</b>

注：保证借款由本集团提供担保，上述借款合同约定的年利率为 6.50%。

**(十八) 应付票据**

种 类	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
银行承兑汇票	-	1,100,896,881.85
商业承兑汇票	288,242,321.99	78,300,154.89
<b>合 计</b>	<b>288,242,321.99</b>	<b>1,179,197,036.74</b>

**(十九) 应付账款**

项 目	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
应付建筑工程款	29,153,086,291.01	38,570,205,660.40
<b>合 计</b>	<b>29,153,086,291.01</b>	<b>38,570,205,660.40</b>

注：本集团无账龄超过 1 年的重要应付账款。

**(二十) 合同负债**

项 目	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
预收售楼款	89,644,882,639.79	76,044,593,490.69
其他	701,327,944.67	210,603,304.07
<b>合 计</b>	<b>90,346,210,584.46</b>	<b>76,255,196,794.76</b>

**(二十一) 应付职工薪酬**

## 1、应付职工薪酬列示

项 目	2021 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2022 年 12 月 31 日
一、短期薪酬	96,956,735.50	2,841,359,393.14	2,923,754,528.63	14,561,600.01
二、离职后福利-设定提存计划	-264,054.16	183,884,613.51	182,693,992.21	926,567.14
三、辞退福利	-	-	-	-
<b>合 计</b>	<b>96,692,681.34</b>	<b>3,025,244,006.65</b>	<b>3,106,448,520.84</b>	<b>15,488,167.15</b>

## 2、短期薪酬列示

项 目	2021 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2022 年 12 月 31 日
一、工资、奖金、津贴和补贴	96,049,191.07	2,600,004,293.49	2,682,131,176.55	13,922,308.01
二、职工福利费	751,704.88	27,819,897.68	27,819,415.54	752,187.02
三、社会保险费	-91,337.84	97,596,907.39	97,341,697.41	163,872.14
其中：医疗保险费	-269,353.18	91,580,506.72	91,351,978.24	-40,824.70
工伤保险费	173,806.64	4,116,151.54	4,088,688.85	201,269.33
生育保险费	4,208.70	1,900,249.13	1,901,030.32	3,427.51
四、住房公积金	-1,949,747.21	112,286,399.70	112,008,322.83	-1,671,670.34
五、工会经费和职工教育经费	2,196,924.60	3,651,894.88	4,453,916.30	1,394,903.18
<b>合 计</b>	<b>96,956,735.50</b>	<b>2,841,359,393.14</b>	<b>2,923,754,528.63</b>	<b>14,561,600.01</b>

## 3、设定提存计划列示

项 目	2021 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2022 年 12 月 31 日
一、基本养老保险	-411,405.44	177,710,416.46	176,302,675.52	996,335.50
二、失业保险费	147,351.28	6,174,197.05	6,391,316.69	-69,768.36
<b>合 计</b>	<b>-264,054.16</b>	<b>183,884,613.51</b>	<b>182,693,992.21</b>	<b>926,567.14</b>

注：本集团按规定参加由政府机构设立的养老保险、失业保险计划，根据该等计划，本集团按照规定的标准每月向该等计划缴存费用。除上述每月缴存费用外，本集团不再承担进一步支付义务。相应的支出于发生时计入当期损益或相关资产的成本。

注：本集团本年应分别向养老保险、失业保险计划缴存费用人民币 177,710,416.46 元及人民币 6,174,197.05 元(2021 年度：养老保险、失业保险计划缴存费用人民币 182,683,763.38 元及人民币 7,229,101.50 元)。于 2022 年 12 月 31 日，本集团应缴存人民币 996,335.50 元给养老保险及预缴人民币 69,768.36 元给失业保险计划。(2021 年 12 月 31 日：预缴存人民币 411,405.44 元给养老保险及应缴人民币 147,351.28 元给失业保险计划)。

## (二十二) 应交税费

项目	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
土地增值税	356,630,988.29	68,811,352.71
企业所得税	1,986,422,919.36	4,269,323,857.97
增值税	1,481,494,891.34	1,354,153,343.64
个人所得税	20,030,003.08	37,084,380.74
其他	212,884,836.38	146,814,916.85
<b>合计</b>	<b>4,057,463,638.45</b>	<b>5,876,187,851.91</b>

## (二十三) 其他应付款

项目	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
应付利息	-	-
应付股利	-	-
其他应付款	82,142,252,170.23	94,702,264,140.72
<b>合计</b>	<b>82,142,252,170.23</b>	<b>94,702,264,140.72</b>

### 1、应付利息

注：本公司报告期内无应付利息。

### 2、应付股利

注：本公司报告期内无应付股利。

### 3、其他应付款

#### (1) 其他应付款按款项性质列示

项目	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
关联方往来款	57,263,311,998.80	65,118,071,616.10
少数股东往来款	4,894,851,947.93	10,216,591,605.96
合作方往来款	12,852,885,667.83	11,867,690,862.40



项 目	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
预提的土地增值税（注）	3,873,270,481.74	4,348,922,931.32
押金及保证金	755,300,154.23	640,999,827.13
购房意向金	787,488,279.54	832,505,430.78
代收代缴款	977,280,880.66	786,216,827.62
其他	737,862,759.50	891,265,039.41
<b>合 计</b>	<b>82,142,252,170.23</b>	<b>94,702,264,140.72</b>

注：本集团根据国家税务总局国税发(2006)187号《关于房地产开发企业土地增值税清算管理有关问题的通知》及其他规定预提土地增值税，并计入损益。

## (2) 账龄超过 1 年的重要其他应付款

项 目	2022 年 12 月 31 日	未偿还或结转的原因
A 有限公司	2,290,681,596.55	关联方垫付开发资金
B 有限公司	2,106,343,700.00	关联方垫付开发资金
C 有限公司	1,499,905,631.00	关联方垫付开发资金
D 有限公司	1,494,000,000.00	关联方垫付开发资金
E 有限公司	1,222,093,075.31	关联方垫付开发资金
F 有限公司	1,189,947,113.25	关联方垫付开发资金
G 有限公司	1,084,074,424.39	关联方垫付开发资金
H 有限公司	1,019,810,000.00	关联方垫付开发资金
<b>合 计</b>	<b>11,906,855,540.50</b>	

## (二十四) 一年内到期的非流动负债

### 1、一年内到期的非流动负债分类

项 目	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
1 年内到期的长期借款	17,065,575,720.60	6,791,019,489.74
1 年内到期的应付债券	7,283,761,668.52	853,499,116.97
1 年内到期的租赁负债	51,379,516.10	46,879,291.84
<b>合 计</b>	<b>24,400,716,905.22</b>	<b>7,691,397,898.55</b>

### 2、一年内到期的长期借款明细

单 位	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
保证借款(注 1)	897,895,137.72	2,332,210,000.00
抵押借款(注 2)	2,380,799,567.00	-
抵押和保证借款(注 3)	10,353,429,607.65	3,276,071,705.43
质押和保证借款(注 4)	1,628,278,571.45	818,300,000.00
抵押和质押借款(注 5)	93,400,000.00	-
质押、抵押和保证借款(注 6)	1,711,772,836.78	364,437,784.31
<b>合 计</b>	<b>17,065,575,720.60</b>	<b>6,791,019,489.74</b>

注 1：保证借款由本公司及本公司之子公司提供担保。

注 2：抵押借款系以本集团房地产项目开发的存货作抵押。

注 3：抵押和保证借款系以本集团房地产项目开发的存货及投资性房地产作抵押，并由本公司及本公司之子公司提供担保。

注 4：质押和保证借款系以本集团持有的子公司的股权作质押，并由本公司及其子公司提供担保。

注 5：抵押和质押借款系以本集团持有的子公司的股权作质押，并以其开发的存货作抵押。

注 6：质押、抵押和保证借款系以本集团持有的子公司的股权及应收物业租金做质押，其持有的投资性房地产及开发的存货做抵押，并由本公司及其子公司提供担保。

注：上述一年内到期的长期借款合同约定年利率区间范围为 2.80%至 8.50%。

#### （二十五）其他流动负债

项 目	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
待转销项税额	5,099,342,431.98	3,541,058,109.79
财务担保准备(注)	33,093,785.71	-
<b>合 计</b>	<b>5,132,436,217.69</b>	<b>3,541,058,109.79</b>

注：财务担保准备系本集团为关联方提供贷款担保合同计提的预期信用损失。

#### （二十六）长期借款

项 目	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
保证借款(注 1)	3,651,705,137.72	7,853,190,000.00
抵押和保证借款(注 2)	23,953,103,798.13	26,955,331,833.02
抵押借款(注 3)	5,678,459,567.00	6,386,022,260.00
抵押和质押借款(注 4)	1,822,337,180.92	349,230,000.00
质押和保证借款(注 5)	2,703,391,571.45	2,927,021,428.58
质押、抵押和保证借款(注 6)	5,177,313,452.58	4,212,440,141.10
<b>减：一年内到期的长期借款</b>	<b>17,065,575,720.60</b>	<b>6,791,019,489.74</b>
<b>合 计</b>	<b>25,920,734,987.20</b>	<b>41,892,216,172.96</b>

#### （二十七）应付债券

##### 1、应付债券

项 目	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
公司债券	15,605,212,514.48	13,695,863,952.03
<b>减：一年内到期的应付债券</b>	<b>7,283,761,668.52</b>	<b>853,499,116.97</b>
<b>合 计</b>	<b>8,321,450,845.96</b>	<b>12,842,364,835.06</b>

## 2、应付债券的增减变动

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	2021 年 12 月 31 日	本年发行
2018 年公司 债券第一期种 类 1	800,000,000.00	2018/3/22	4 年	800,000,000.00	832,897,522.91	-
2020 年公司 债券第一期种 类 1	2,120,000,000.00	2020/5/29	5 年	2,120,000,000.00	2,161,727,638.48	-
2020 年公司 债券第一期种 类 2	1,000,000,000.00	2020/5/29	5 年	1,000,000,000.00	1,023,811,701.71	-
2020 年公司 债券第二期	750,000,000.00	2020/10/25	5 年	750,000,000.00	753,479,223.42	-
2020 年资产 支持证券	2,500,000,000.00	2020/11/10	18 年	2,500,000,000.00	2,494,802,792.96	-
2021 年公司 债券第一期	1,448,000,000.00	2021/3/12	5 年	1,448,000,000.00	1,494,379,467.69	-
2021 年公司 债券第二期	3,000,000,000.00	2021/7/22	5 年	3,000,000,000.00	3,044,900,923.21	-
2021 年公司 债券第三期	750,000,000.00	2021/9/14	4 年	1,875,000,000.00	1,889,864,681.65	-
2022 年中期 票据第一期	1,000,000,000.00	2022/3/11	4 年	1,000,000,000.00	-	996,500,000.00
2022 年公司 债券第一期	500,000,000.00	2022/6/27	4 年	500,000,000.00	-	498,000,000.00
2022 年中期 票据第二期	1,200,000,000.00	2022/9/16	3 年	1,200,000,000.00	-	1,195,800,000.00
<b>合 计</b>	<b>16,193,000,000.00</b>	-	-	<b>16,193,000,000.00</b>	<b>13,695,863,952.03</b>	<b>2,690,300,000.00</b>

(续上表)

债券名称	按面值计提利息	溢折价摊销	本年偿还及支付利息	本年年末余额	其中一年内到期
2018 年公司 债券第一期 种类 1	9,293,150.68	209,326.41	842,400,000.00	-	-
2020 年公司 债券第一期 种类 1	80,560,000.00	1,667,649.96	80,560,000.00	2,163,395,288.44	2,163,395,288.44
2020 年公司 债券第一期 种类 2	45,000,000.00	784,083.03	45,000,000.00	1,024,595,784.74	-

债券名称	按面值计提利息	溢折价摊销	本年偿还及支付利息	本年年末余额	其中一年内到期
2020 年公司 债券第二期	31,725,000.00	578,675.37	31,725,000.00	754,057,898.79	754,057,898.79
2020 年资产 支持证券	117,336,408.79	574,105.92	138,056,562.50	2,474,656,745.17	2,474,656,745.17
2021 年公司 债券第一期	63,712,000.00	1,096,997.84	63,712,000.00	1,495,476,465.53	-
2021 年公司 债券第二期	126,000,000.00	2,244,643.64	126,000,000.00	3,047,145,566.85	-
2021 年公司 债券第三期	73,125,000.00	1,787,054.47	73,125,000.00	1,891,651,736.12	1,891,651,736.12
2022 年中期 票据第一期	38,000,000.00	651,099.50	-	1,035,151,099.50	-
2022 年公司 债券第一期	14,089,041.10	235,572.36	-	512,324,613.46	-
2022 年中期 票据第二期	10,586,301.37	371,014.51	-	1,206,757,315.88	-
<b>合 计</b>	<b>609,426,901.94</b>	<b>10,200,223.01</b>	<b>1,400,578,562.50</b>	<b>15,605,212,514.48</b>	<b>7,283,761,668.52</b>

注：1、于 2018 年 3 月 22 日，本公司按面值发行公司债券（“2018 年公司债券第一期种类 1”）人民币 800,000,000.00 元，每张债券面值为人民币 100 元，债券期限为 4 年，票面年利率为 6.50%。根据公司债券募集说明书，本公司有权决定在本期债券存续期的第 2 年末调整本期债券后 2 年的票面利率，若本公司未行使票面利率调整选择权，则本期债券后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。投资者有权在本期债券存续期的第 2 年末选择是否将届时持有的全部或部分本期债券按面值回售给发行人。

2、于 2020 年 3 月 22 日，本公司调整 2018 年公司债券第一期种类 1 利率，从 6.50%调整为 5.30%，该调整于 2020 年 3 月 21 日生效。

3、于 2022 年 3 月 21 日，2018 年公司债券第一期种类 1 到期，本公司悉数偿还应付债券共计 800,000,000.00 元。

4、于 2020 年 5 月 29 日，本公司按面值发行公司债券人民币 3,120,000,000.00 元，每张债券面值为人民币 100 元。根据公司债券募集说明书，本期债券分为两个种类发行：种类 1（“2020 年公司债券第一期种类 1”）发行规模 2,120,000,000.00 元，债券期限为 5 年期，附第 3 年末发行人调整票面利率选择权和投资人回售选择权，票面年利率为 3.80%；种类 2（“2020 年公司债券第一期种类 2”）发行规模 1,000,000,000.00 元，债券期限为 5 年期，票面

年利率为 4.50%。

5、于 2020 年 10 月 25 日，本公司按面值发行公司债券（“2020 年公司债券第二期”）人民币 750,000,000.00 元，每张债券面值为人民币 100 元，债券期限为 5 年期，票面年利率为 4.23%，根据公司债券募集说明书，本公司有权决定在本期债券存续期的第 3 年末调整本期债券后 2 年的票面利率，若本公司未行使票面利率调整选择权，则本期债券后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。投资者有权在本期债券存续期的第 3 年末选择是否将届时持有的全部或部分本期债券按面值回售给发行人。

6、于 2020 年 11 月 10 日，本集团于上海证券交易所按面值发行优先级资产支持证券（“2020 年资产支持证券”）人民币 2,500,000,000.00 元，每张债券面值为人民币 100 元，债券期限为 18 年，票面年利率为 4.75%。本集团同时发行零息次级资产支持证券人民币 1,000,000.00 元，本集团认购全部次级证券，且不得对外转让。

7、于本年度，本集团按照还款计划分季度偿还 2020 年资产支持证券本金人民币 20,500,000.00 元。

8、于 2021 年 3 月 12 日，本公司按面值发行公司债券（“2021 年公司债券第一期”）人民币 1,448,000,000.00 元，每张债券面值为人民币 100 元，债券期限为 5 年，票面年利率为 4.40%。根据公司债券募集说明书，本公司有权决定在本期债券存续期的第 3 年末调整本期债券后 2 年的票面利率，若本公司未行使票面利率调整选择权，则本期债券后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。投资者有权在本期债券存续期的第 3 年末选择是否将届时持有的全部或部分本期债券按面值回售给发行人。

9、于 2021 年 7 月 22 日，本公司按面值发行公司债券（“2021 年公司债券第二期”）人民币 3,000,000,000.00 元，每张债券面值为人民币 100 元，债券期限为 5 年，票面年利率为 4.20%。根据公司债券募集说明书，本公司有权决定在本期债券存续期的第 3 年末调整本期债券后 2 年的票面利率，若本公司未行使票面利率调整选择权，则本期债券后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。投资者有权在本期债券存续期的第 3 年末选择是否将届时持有的全部或部分本期债券按面值回售给发行人。

10、于 2021 年 9 月 14 日，本公司按面值发行公司债券（“2021 年公司债券第三期”）人民币 1,875,000,000.00 元，每张债券面值为人民币 100 元，债券期

限为 4 年，票面年利率为 3.90%。根据公司债券募集说明书，本公司有权决定在本期债券存续期的第 2 年末调整本期债券后 2 年的票面利率，若本公司未行使票面利率调整选择权，则本期债券后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。投资者有权在本期债券存续期的第 2 年末选择是否将届时持有的全部或部分本期债券按面值回售给发行人。

11、于 2022 年 3 月 11 日，本公司按面值发行中期票据（“2022 年中期票据第一期”）人民币 1,000,000,000.00 元，每张债券面值为人民币 100 元，债券期限为 4 年，票面年利率为 4.75%。根据公司债券募集说明书，本公司有权决定在本期债券存续期的第 2 年末调整本期票据后 2 年的票面利率，若本公司未行使票面利率调整选择权，则本期债券后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。投资者有权在本期债券存续期的第 2 年末选择是否将届时持有的全部或部分本期债券按面值回售给发行人。该选择回售权须于本公司公告关于是否上调票面利率之日起回售登记期内执行。

12、于 2022 年 6 月 27 日，本公司按面值发行公司债券（“2022 年公司债券第一期”）人民币 500,000,000.00 元，每张债券面值为人民币 100 元，债券期限为 4 年，票面年利率为 5.50%。根据公司债券募集说明书，本公司有权决定在本期债券存续期的第 2 年末调整本期票据后 2 年的票面利率，若本公司未行使票面利率调整选择权，则本期债券后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。投资者有权在本期债券存续期的第 2 年末选择是否将届时持有的全部或部分本期债券按面值回售给发行人。该选择回售权须于本公司公告关于是否上调票面利率之日起回售登记期内执行。

13、于 2022 年 9 月 16 日，本公司按面值发行中期票据（“2022 年中期票据第二期”）人民币 1,200,000,000.00 元，每张债券面值为人民币 100 元，债券期限为 3 年，票面年利率为 3.22%。由中债信用增进投资股份有限公司提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。

#### （二十八）租赁负债

项目	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
租赁付款额	193,332,168.65	210,976,582.12
未确认的融资费用	-15,237,836.95	-20,477,716.67
减：一年内到期的租赁负债	51,379,516.10	46,879,291.84
合计	126,714,815.60	143,619,573.61

## (二十九) 股本

投资者名称	2022 年 12 月 31 日		本期 增加	本期 减少	2021 年 12 月 31 日	
	投资金额	所占比例(%)			投资金额	所占比例(%)
上海旭辉投资咨 询有限公司	2,860,283,333.33	81.72	-	-	2,860,283,333.33	81.72
旭凯(上海)投资 顾问有限公司	639,716,666.67	18.28	-	-	639,716,666.67	18.28
合 计	<b>3,500,000,000.00</b>	<b>100.00</b>	-	-	<b>3,500,000,000.00</b>	<b>100.00</b>

## (三十) 资本公积

项 目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
资本溢价	3,348,967,317.61	268,955,267.83	1,324,735,591.93	2,293,186,993.51
合 计	<b>3,348,967,317.61</b>	<b>268,955,267.83</b>	<b>1,324,735,591.93</b>	<b>2,293,186,993.51</b>

注：其他资本公积本年变动主要包括本集团购买子公司少数股权、出售子公司少数股权等形成的资本公积。

## (三十一) 其他综合收益

项目	年初 余额	本年发生金额					年末 余额
		本年 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	
待重分类进损益的 其他综合收益	549,579,415.07	-	-	-	-	-	549,579,415.07
其他	549,579,415.07	-	-	-	-	-	549,579,415.07
不能重分类进损益 的其他综合收益	1,829,150.76	-	-	-	-	-	1,829,150.76
其他权益工具投资 公允价值变动	1,829,150.76	-	-	-	-	-	1,829,150.76
合 计	<b>551,408,565.83</b>	-	-	-	-	-	<b>551,408,565.83</b>



**(三十二) 盈余公积**

项 目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
法定盈余公积	2,468,094,711.82	592,775,697.57	-	3,060,870,409.39
<b>合 计</b>	<b>2,468,094,711.82</b>	<b>592,775,697.57</b>	<b>-</b>	<b>3,060,870,409.39</b>

注：本公司及其子公司根据公司章程规定按当年净利润的 10% 计提法定盈余公积，根据《中华人民共和国公司法》及本公司章程，当法定盈余公积累计额达到注册资本的 50% 以上时，可不再提取。

**(三十三) 未分配利润**

项 目	2022 年度	2021 年度
本期年初余额	39,845,021,223.58	33,924,772,764.19
增加：本期净利润转入	-9,003,032,482.87	6,681,513,762.49
减少：提取法定盈余公积	592,775,697.57	761,265,303.10
<b>本期期末余额</b>	<b>30,249,213,043.14</b>	<b>39,845,021,223.58</b>

**(三十四) 营业收入、营业成本**

项 目	2022 年	
	收入	成本
主营业务：		
物业销售及相关服务	39,911,180,732.96	34,846,327,154.68
物业出租	822,647,969.71	334,841,180.38
<b>合 计</b>	<b>40,733,828,702.67</b>	<b>35,181,168,335.06</b>

(续上表)

项 目	2021 年	
	收入	成本
主营业务：		
物业销售及相关服务	96,812,352,607.69	77,656,868,226.64
物业出租	696,173,995.87	224,190,917.43
<b>合 计</b>	<b>97,508,526,603.56</b>	<b>77,881,059,144.07</b>

注：本年度前五名客户营业收入总额为人民币 1,969,298,596.00 元(上年度：人民币 982,665,024.53 元)，占全部营业收入的比例为 4.83%(上年度：1.01%)。

**(三十五) 税金及附加**

项 目	2022 年	2021 年
土地增值税	865,391,383.16	1,619,183,876.05
城建税	97,680,579.54	179,819,044.33
教育费附加及地方教育费附加	72,949,835.49	131,328,000.14
其他	302,000,030.72	312,409,228.06
<b>合 计</b>	<b>1,338,021,828.91</b>	<b>2,242,740,148.58</b>

**(三十六) 销售费用**

项 目	2022 年	2021 年
广告宣传费	1,301,180,123.14	1,271,504,146.65
职工薪酬	794,291,174.60	1,025,353,982.79
其他	105,828,336.62	47,847,428.23
<b>合 计</b>	<b>2,201,299,634.36</b>	<b>2,344,705,557.67</b>

**(三十七) 管理费用**

项 目	2022 年	2021 年
职工薪酬	1,703,154,039.08	1,672,928,442.24
办公事务费用	334,023,579.39	465,138,314.87
咨询服务费	320,411,473.05	414,765,600.79
业务招待费	74,535,116.91	128,370,810.71
折旧及摊销	161,369,410.58	141,297,716.00
其他	10,267,588.55	42,710,577.08
<b>合 计</b>	<b>2,603,761,207.56</b>	<b>2,865,211,461.69</b>

**(三十八) 财务费用**

项 目	2022 年	2021 年
利息支出	5,083,940,373.83	5,813,149,345.63
减：利息收入	261,964,878.94	402,301,765.52
减：资本化利息	3,996,464,063.28	5,549,967,141.18
其他	28,487,712.74	24,865,555.66
<b>合 计</b>	<b>853,999,144.35</b>	<b>-114,254,005.41</b>

**(三十九) 其他收益**

项 目	2022 年	2021 年
财政扶持资金	52,038,002.56	83,062,850.40
税费返还	7,867,482.86	15,853,531.50
其他	6,632,388.37	6,614,781.21
<b>合 计</b>	<b>66,537,873.79</b>	<b>105,531,163.11</b>

**(四十) 投资收益**

产生投资收益的来源	2022 年	2021 年
权益法核算的长期股权投资收益	-1,448,314,520.65	764,468,739.08
处置长期股权投资产生的投资收益	53,191,118.91	411,874,436.38
处置子公司取得的收益	65,637,704.32	77,897,606.83
可供出售金融资产在持有期间的投资收益	27,630,276.33	28,449,315.07
处置银行理财产品的投资收益	54,932,552.33	41,889,232.30
<b>合 计</b>	<b>-1,246,922,868.76</b>	<b>1,324,579,329.66</b>

**(四十一) 公允价值变动收益**

产生公允价值变动收益的来源	2022 年	2021 年
按公允价值计量的投资性房地产	-472,823,988.49	1,271,591,432.93
按公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-26,687,937.74	-47,059,814.74
<b>合 计</b>	<b>-499,511,926.23</b>	<b>1,224,531,618.19</b>

**(四十二) 信用减值损失**

项 目	2022 年	2021 年
应收账款坏账损失	-14,448,254.29	-
其他应收款坏账损失	-2,318,069,554.73	832,199.89
财务担保合同信用损失	-33,093,785.71	-
<b>合 计</b>	<b>-2,365,611,594.73</b>	<b>832,199.89</b>

**(四十三) 资产减值损失**

项 目	2022 年	2021 年
存货跌价准备	-4,187,804,788.49	-
<b>合 计</b>	<b>-4,187,804,788.49</b>	<b>-</b>

**(四十四) 营业外收入**

项 目	2022 年	2021 年
赔偿收入	49,718,155.51	52,000,303.83
购买长期股权投资利得	-	77,439,663.65
其他	59,922,938.15	50,880,327.56
<b>合 计</b>	<b>109,641,093.66</b>	<b>180,320,295.04</b>

**(四十五) 营业外支出**

项 目	2022 年	2021 年
赔偿指出	113,668,386.50	55,555,778.99
对外捐赠	52,847,096.26	128,717,500.22
其他	34,962,707.28	11,983,274.40
<b>合 计</b>	<b>201,478,190.04</b>	<b>196,256,553.61</b>

**(四十六) 所得税费用****1、所得税费用表**

项 目	2022 年	2021 年
当期所得税费用	229,545,723.05	3,840,023,059.08
递延所得税调整	-260,290,441.63	341,543,120.35
<b>合 计</b>	<b>-30,744,718.58</b>	<b>4,181,566,179.43</b>

**2、会计利润与所得税费用调整过程**

项 目	2022 年	2021 年
利润总额	-9,769,571,848.37	14,928,602,349.24
按 25%的税率计算的所得税费用	-2,442,392,962.09	3,732,150,587.31
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	912,391,969.71	509,987,143.52
非应税收入的影响	-62,281,007.55	-239,172,864.88
本年未确认递延所得税资产的可抵扣亏损和可抵扣暂时性差异的影响	1,637,921,225.90	345,097,957.10
利用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损和可抵扣暂时性差异的影响	-14,046,709.35	-94,901,891.44
子公司适用不同税率的影响	-2,587,319.35	-49,470,093.92
调整以前期间所得税费用	-59,749,915.85	-22,124,658.26
<b>合 计</b>	<b>-30,744,718.58</b>	<b>4,181,566,179.43</b>

**(四十七) 合并现金流量表****1、按间接法将净利润调节为经营活动现金流量的信息**

补充资料	2022 年	2021 年
<b>1、将净利润调节为经营活动现金流量：</b>		
净利润	-9,738,827,129.79	10,747,036,169.81
加：资产减值准备	4,187,804,788.49	-
信用减值准备	2,365,611,594.73	-832,199.89
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	57,441,311.01	60,968,398.73
无形资产摊销	15,757,116.33	14,035,243.68
长期待摊费用摊销	6,678,300.14	3,728,276.14
使用权资产摊销	81,492,683.11	62,212,829.91
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)	-876,536.91	267,403.10
购买长期股权投资利得	-	-77,439,663.65
公允价值变动损失 (收益以“-”号填列)	499,511,926.23	-1,224,531,618.19
财务费用 (收益以“-”号填列)	1,087,476,310.55	272,952,789.46
投资收益 (收益以“-”号填列)	1,246,922,868.76	-1,324,579,329.66
递延所得税资产减少 (增加以“-”号填列)	-98,367,454.16	-247,258,379.30

补充资料	2022 年	2021 年
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	-162,146,021.91	588,801,499.65
存货的减少（增加以“-”号填列）	7,076,061,012.96	-15,967,989,865.56
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	4,143,784,511.35	-4,510,405,875.71
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	2,493,061,160.31	13,665,097,386.66
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>13,261,386,441.20</b>	<b>2,062,063,065.18</b>
2、现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	17,504,194,658.65	34,170,240,590.93
减：现金的年初余额	34,170,240,590.93	32,222,719,146.76
<b>现金及现金等价物净增加额</b>	<b>-16,666,045,932.28</b>	<b>1,947,521,444.17</b>

## 2、现金和现金等价物的构成

项 目	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
一、现金	17,504,194,658.65	34,170,240,590.93
其中：库存现金	1,301,681.18	1,202,796.61
可随时用于支付的银行存款	17,502,892,977.47	34,169,037,794.32
二、现金等价物	-	-
<b>三、期末现金及现金等价物余额</b>	<b>17,504,194,658.65</b>	<b>34,170,240,590.93</b>

## （四十八）所有权和使用权受到限制的资产

项 目	2022 年 12 月 31 日账面价值	2021 年 12 月 31 日账面价值	受限原因
存货	119,881,032,302.76	107,951,756,332.12	借款抵押
投资性房地产	30,077,010,000.00	20,076,629,800.00	借款抵押
固定资产	15,390,810.03	17,936,454.46	借款抵押
货币资金	411,903,468.30	344,023,988.42	票据借款质押、司法冻结及保证金
其他非流动金融资产	180,810,000.00	-	司法冻结
<b>合 计</b>	<b>150,566,146,581.09</b>	<b>128,390,346,575.00</b>	

## （四十九）公允价值

### 1、以公允价值计量的资产和负债的年末公允价值

#### （1）公允价值计量的层次

下表列示了本集团及本公司在每个资产负债表日持续和非持续以公允价值计量的资产和负债于本报告期末的公允价值信息及其公允价值计量的层次。公允价值计量结果所属层次取决于对公允价值计量整体而言具有重要意义的最低层次的输入值。三个层次输入值的定义如下：

第一层次输入值：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；第二层次输入值：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；第三层次输入值：相关资产或负债的不可观察输入值。

项目	第一层次	第二层次	第三层次	2021 年 12 月 31 日
投资性房地产-出租的建筑物	-	-	34,206,460,721.45	34,206,460,721.45
其他权益工具-股权投资	-	-	39,810,192.97	39,810,192.97
其他非流动金融资产	-	-	303,280,399.75	303,280,399.75
合计	-	-	34,549,551,314.17	34,549,551,314.17

(续上表)

项目	第一层次	第二层次	第三层次	2021 年 12 月 31 日
投资性房地产-出租的建筑物	-	-	28,555,016,452.00	28,555,016,452.00
交易性金融资产	280,073,990.90	-	125,080,000.00	405,153,990.90
其他权益工具-股权投资	-	-	39,810,192.97	39,810,192.97
其他非流动金融资产	-	-	559,466,388.30	559,466,388.30
合计	280,073,990.90	-	29,279,373,033.27	29,559,447,024.17

## (2) 第三层次的公允价值计量

项目	主要估值技术	主要重大不可观察输入值	2022 年 12 月 31 日的公允价值
已完工投资性房地产	收入净额资本化法(参考有关处于相同位置及条件的类似物业的市场交易价格以及现有租赁产生的资本化收入及潜力或(如适当)物业的复归收入潜力)	复归收益(复归收益越高, 公允价值越低)	29,882,526,807.53
在建投资性房地产	剩余法(参考有关可比物业及物业的位置和个别因素, 如面向和大小及可比土地交易及物业进度)	1、总发展价值(总发展价值越高, 公允价值越高) 2、开发商的利润(开发商的利润越高, 公允价值越低)	4,323,933,913.92
其他权益工具-股权投资	经调整净资产法	被投资企业经调整的净资产	39,810,192.97
其他非流动金融资产	经调整净资产法(参考有关私募基金的投资组合及持有比例)	投资组合公允价值	303,280,399.75

## 八、企业合并及合并范围的变更

## 1、企业集团的重要子公司构成

子公司名称	经营地	注册地	业务性质	持股比例		取得方式
				直接	间接	
西安地联置业有限责任公司	西安	西安	房地产业	-	100	非同一控制下的收购资产合并
上海金鸣置业有限公司	上海	上海	房地产业	-	100	非同一控制下的收购资产合并
上海平拓商务咨询有限公司	上海	上海	房地产业	-	100	非同一控制下的收购资产合并
上海信继晨叙商务服务有限公司	上海	上海	房地产业	-	100	非同一控制下的收购资产合并
上海信丝晨悉商务咨询有限公司	上海	上海	房地产业	-	100	非同一控制下的收购资产合并
乌鲁木齐新城鸿祺房地产开发有限公司	乌鲁木齐	乌鲁木齐	房地产业	-	51	非同一控制下的收购资产合并
武汉辉恒置业有限公司	武汉	武汉	房地产业	-	84	非同一控制下的收购资产合并
苏州兴格置业有限公司(注 1)	苏州	苏州	房地产业	-	46	非同一控制下的收购资产合并
成都温江鱼凫万盛轨道城市发展有限公司(注 1)	成都	成都	房地产业	-	50	非同一控制下的收购资产合并
重庆旭宇华锦房地产开发有限公司(注 1)	重庆	重庆	房地产业	-	33.4	非同一控制下的收购资产合并
武汉鸿源锦置业有限公司(注 1)	武汉	武汉	房地产业	-	50	非同一控制下的收购资产合并
如皋市鸿璟房地产有限公司(注 1)	如皋	如皋	房地产业	-	40	非同一控制下的收购资产合并
长沙恒高房地产开发有限公司(注 1)	长沙	长沙	房地产业	-	50	非同一控制下的收购资产合并
南京旭新天置业有限公司(注 2)	南京	南京	房地产业	-	17.34	非同一控制下的收购资产合并
合肥盛哲房地产开发有限公司	合肥	合肥	房地产业	-	100	非同一控制下的收购资产合并
湖南物华投资发展有限公司	长沙	长沙	房地产业	-	100	非同一控制下企业合并
北京五棵松文化体育中心有限公司(注 1)	北京	北京	房地产业	-	50	非同一控制下企业合并
山东丽丰置业有限公司(注 2)	山东	山东	房地产业	-	25.5	非同一控制下企业合并
武汉惠誉华天置业有限公司	武汉	武汉	房地产业	-	55	非同一控制下企业合并
上海丰旭置业有限公司(注 1)	上海	上海	房地产业	45	-	投资成立
北京旭兴城置业有限公司	北京	北京	房地产业	-	100	投资成立
厦门永升实业发展有限公司	厦门	厦门	房地产业	-	100	投资成立



子公司名称	经营地	注册地	业务性质	持股比例		取得方式
				直接	间接	
浙江旭辉置业有限公司	杭州	杭州	房地产业	-	100	投资成立
上海旭巨实业有限公司	上海	上海	房地产业	-	100	投资成立
上海海际房地产有限公司	上海	上海	房地产业	-	100	投资成立
沈阳昌胜置业有限公司	沈阳	沈阳	房地产业	-	100	投资成立
沈阳卓裕企业管理有限公司	沈阳	沈阳	房地产业	-	100	投资成立
成都和赫房地产开发有限公司	成都	成都	房地产业	-	78	投资成立
合肥和诺房地产开发有限公司	合肥	合肥	房地产业	-	100	投资成立
上海旭为置业有限公司	上海	上海	房地产业	-	100	投资成立
南昌兴彰置业有限公司(注 1)	南昌	南昌	房地产业	-	50	投资成立
淮安兴彰房地产开发有限公司	淮安	淮安	房地产业	-	85	投资成立
常德兴拓房地产开发有限公司	常德	常德	房地产业	-	100	投资成立
新津轨道城市发展有限公司(注 2)	成都	成都	房地产业	-	33	投资成立
六安卓锦房地产开发有限公司	六安	六安	房地产业	-	70	投资成立
上海新置建筑工程有限公司	上海	上海	建筑业	-	100	投资成立
武汉盛全置业有限公司	武汉	武汉	房地产业	-	51	投资成立
武汉旭祥置业有限公司	武汉	武汉	房地产业	-	55	投资成立
西安旭城昌泰置业有限公司	西安	西安	房地产业	-	100	投资成立
苏州兴创复置业有限公司(注 1)	苏州	苏州	房地产业	-	50	投资成立
青岛旭博置业有限公司(注 1)	青岛	青岛	房地产业	-	42.12	投资成立
合肥和卓房地产开发有限公司(注 1)	合肥	合肥	房地产业	-	50	投资成立
河南兴汇置业有限公司(注 1)	河南	河南	房地产业	-	50	投资成立
温州新里程房地产开发有限公司(注 2)	温州	温州	房地产业	-	34	投资成立
温州和盟置业有限公司(注 2)	温州	温州	房地产业	-	32	投资成立
浙江湖州宝辉房地产开发有限公司(注 1)	湖州	湖州	房地产业	-	50	投资成立
厦门兴彰房地产开发有限公司(注 1)	厦门	厦门	房地产业	-	50	投资成立
长沙兴昌房地产开发有限公司	长沙	长沙	房地产业	-	80	投资成立
上海宝展房地产开发有限公司(注 1)	上海	上海	房地产业	-	50	投资成立
太仓旭昌置业有限公司	太仓	太仓	房地产业	-	100	投资成立
天津兴卓房地产开发有限公司(注 2)	天津	天津	房地产业	-	30.55	投资成立
重庆昌赫房地产开发有限公司	重庆	重庆	房地产业	-	100	投资成立
沈阳兴裕置业有限公司	沈阳	沈阳	房地产业	-	100	投资成立
成都兴哲房地产开发有限公司(注 1)	成都	成都	房地产业	-	50	投资成立
银川旭洲房地产开发有限公司	银川	银川	房地产业	75	-	投资成立
河南昌卓房地产开发有限公司	河南	河南	房地产业	-	100	投资成立
江阴和谦置业有限公司	江阴	江阴	房地产业	-	100	投资成立
潍坊盛创房地产有限公司(注 1)	潍坊	潍坊	房地产业	-	50	投资成立
杭州兴浦置业有限公司	杭州	杭州	房地产业	-	100	投资成立

子公司名称	经营地	注册地	业务性质	持股比例		取得方式
				直接	间接	
杭州兴塘置业有限公司(注 2)	杭州	杭州	房地产业	-	30.39	投资成立
南宁兴泰房地产开发有限公司	南宁	南宁	房地产业	-	100	投资成立
长沙悦兴房地产开发有限公司	长沙	长沙	房地产业	-	80	投资成立
常德兴新房地产开发有限公司	常德	常德	房地产业	-	100	投资成立
长沙兴创房地产开发有限公司	长沙	长沙	房地产业	-	100	投资成立
长沙卓辉房地产开发有限公司	长沙	长沙	房地产业	-	65	投资成立
长沙卓乐房地产开发有限公司(注 2)	长沙	长沙	房地产业	-	35	投资成立
长沙市骏利房地产有限公司(注 1)	长沙	长沙	房地产业	-	34	投资成立
青岛辉盛置业有限公司(注 1)	青岛	青岛	房地产业	-	50	投资成立

注 1：根据公司章程，本集团在该子公司股东会及董事会超过半数表决权，对其实施控制，并作为本公司之子公司核算。

注 2：该等子公司由本公司通过多层持股控制，导致最终本公司在穿透至该等子公司时持股比例不高于 50%。

## 2、处置子公司

单次处置对子公司投资即丧失控制权的情形。

子公司名称	股权处 置价款 (人民 币百 万)	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 时点确认的 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 (人民币百万)	丧失控制权 之日剩余股 权比例 (%)	丧失控制权之 日剩余股权账 面价值 (人民币百万)	丧失控制权 日剩余股权 的公允价值 (人民币百 万)	按照公允价值 重新计量剩余 股权产生的利 得或损失 (人民币百万)
成都悦湖利鑫置业 有限公司(注 3)	-	-	表决权比 例变更	2022/1/4	股东会决议 通过	-	34	281	281	-
南阳卓华置业有限 公司(注 1)	-	51	转让股权	2022/4/15	控制权移交	-	-	-	-	-
天津旭明房地产开 发有限公司及天津 和胜房地产开发有 限公司(注 1)	85	50	转让股权	2022/5/7	控制权移交	-	-	-	-	-
苏州兴立商务咨询 有限公司(注 2)	-	50	增资扩股	2022/5/7	控制权移交	3	50	-	-	-
温州卓益商务信息 咨询有限公司(注 2)	-	70	增资扩股	2022/1/1	控制权移交	5	30	-	-	-
无锡兴赫清企业管 理有限公司(注 3)	-	-	表决权比 例变更	2022/1/1	股东会决议 通过	12	50	-	-	-
杭州兴彩商务信息 咨询有限公司(注 1)	-	100	转让股权	2022/8/25	控制权移交	-	-	-	-	-

子公司名称	股权处 置价款 (人民 币百 万)	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 时点确认的 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 (人民币百万)	丧失控制权 之日剩余股 权比例 (%)	丧失控制权之 日剩余股权账 面价值 (人民币百万)	丧失控制权 日剩余股权 的公允价值 (人民币百 万)	按照公允价值 重新计量剩余 股权产生的利 得或损失 (人民币百万)
温州长鑫投资管理 有限公司(注 1)	-	50	转让股权	2022/4/15	控制权移交	-9	-	-	-	-
惠州和煜实业有限 公司(注 1)	5	100	转让股权	2022/10/20	控制权移交	6	-	-	-	-
长沙丰拓房地产开 发有限公司(注 1)	-	69.23	转让股权	2022/10/19	控制权移交	1	-	-	-	-
蜗牛咚咚(海南)数字 科技有限公司(注 1)	30	100	转让股权	2022/10/20	控制权移交	16	-	-	-	-
上海旭美商业投资 管理有限公司(注 1)	-	100	转让股权	2022/10/16	控制权移交	30	-	-	-	-
西安邦弘置业有限 公司(注 1)	40	80	转让股权	2022/11/10	控制权移交	-	-	-	-	-
海南旭辉建设管理 有限公司(注 1)	5	65	转让股权	2022/10/12	控制权移交	-1	-	-	-	-
南京瓴旭房屋租赁 管理有限公司(注 1)	117	100	转让股权	2022/9/9	控制权移交	2	-	-	-	-
<b>合 计</b>	<b>282</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>65</b>	<b>-</b>	<b>281</b>	<b>281</b>	<b>-</b>

注 1：本年本集团将其持有该等公司的股权全部对外转让，本集团失去对该等公司的控制权。

注 2：本年合作方对该等公司增资，导致本集团对其持股比例下降。根据修订后的公司章程，本集团失去对该等公司的控制权。其中因本集团丧失对苏州兴立商务咨询有限公司的控制权，由苏州兴立商务咨询有限公司持有股份的苏州相茂置业有限公司，不再为本集团的联营企业；因本集团丧失对温州卓益商务信息咨询有限公司的控制权，由温州卓益商务信息咨询有限公司持股的杭州骏佳房地产有限公司，不再为本集团的联营企业。

注 3：本年本集团与合作方修改公司章程，导致本集团失去对该等公司的控制权。其中因成都悦湖利鑫置业有限公司章程约定股东会决议应由全体股东一致表决通过，且董事会席位共三名，本集团占一名，董事会决议须经全部董事一致表决通过方为有效，导致本集团丧失对成都悦湖利鑫置业有限公司的控制权；因无锡兴赫清企业管理有限公司章程约定股东会决议必须经代表半数以上表决权的股东通过，且董事会席位共三名，本集团占两名，董事会决议须经占全体董事三分之二以上表决权通过方为有效，导致本集团丧失对无锡兴赫清企业管理有限公司的控制权。因本集团丧失对无锡兴赫清企业管理有限公司的控制权，由无锡兴赫清企业管理有限公司持股的无锡兴鸿益置业有限公司，不再为本集团的联营企业。

## 2、其他原因的合并范围变动

(1) 本集团本年新设如下重要子公司，并将其纳入合并范围

子公司名称	主要经营地	成立方式
北京顺和仁义房地产开发有限公司	北京	投资成立
上海煜秉谦企业管理有限公司	上海	投资成立

(2) 本集团本年通过收购如下子公司购买资产，并将其纳入合并范围

子公司名称	主要经营地	成立方式	收购前持股比例 (%)	收购后持股比例 (%)	对价 (人民币元)
北京昌清科技发展有限公司(注 3)	北京	非同一控制下的收购资产合并	30	100	346,623,580.54
济南泰鑫产业发展有限公司	济南	非同一控制下的收购资产合并	50	51	1,000,000.00
上海图如商务咨询有限公司	上海	非同一控制下的收购资产合并	-	100	2,472,222.22

子公司名称	主要经营地	成立方式	收购前持股比例 (%)	收购后持股比例 (%)	对价 (人民币元)
上海夏锋企业管理有限公司及其全资子公司上海宝展房地产开发有限公司(注 1)	上海	非同一控制下的收购资产合并	50	50	-
南通创升置业有限公司(注 2)	南通	非同一控制下的收购资产合并	49	51	-
义乌卓义置业有限公司	义乌	非同一控制下的收购资产合并	-	92.3	1,156,843,342.20
上海新城旭地房地产有限公司	上海	非同一控制下的收购资产合并	50	100	5,505,608.08
合肥盛哲房地产开发有限公司	合肥	非同一控制下的收购资产合并	51	100	28,280,586.10
南昌和展置业有限公司	南昌	非同一控制下的收购资产合并	45	100	22,003,035.00
北京兴添咨询服务有限公司	北京	非同一控制下的收购资产合并	30	100	306,969,444.45
北京盛智房地产有限公司	北京	非同一控制下的收购资产合并	49	100	315,903,500.00
北京兴诺咨询服务有限公司(注 4)	北京	非同一控制下的收购资产合并	30	100	419,023,645.79
杭州宸盛置业有限公司	杭州	非同一控制下的收购资产合并	67	100	-
杭州临盛置业有限公司	杭州	非同一控制下的收购资产合并	50	100	5,000,000.00
成都碧贤置业有限公司	成都	非同一控制下的收购资产合并	33	100	234,500,000.00
长沙和汇房地产开发有限公司	长沙	非同一控制下的收购资产合并	50	100	250,000,000.00

注 1：于本年，该公司股东签订了补充协议及修订了公司章程。本集团可行使 51%表决权，董事会成员共 3 人，其中本集团 2 人，董事会决议须经超过二分之一以上通过，因此本集团对该等公司实施控制。

注 2：于本年，本集团通过增资扩股追加认缴南通创升置业有限公司 2%股权获取了 51%的股权并修订了公司章程。根据修改后的公司章程，本集团可行使 51%以上的表决权，且南通创升置业有限公司的董事会成员由 5 人组成，其中本集团占 3 个董事席位，董事会决议须经超过二分之一以上通过，因此本集团对该等公司实施控制。

注 3：于本年，本集团收购北京昌清科技发展有限公司 70%股权，收购完成

后，持有北京昌清科技发展有限公司 100%的股权，对北京昌清科技发展有限公司实施控制，由北京昌清科技发展有限公司持有 30%股份的北京城安辉泰置业有限公司作为本集团的联营企业。

注 4：于本年，本集团收购北京兴诺咨询服务有限公司 70%股权，收购完成后，持有北京兴诺咨询服务有限公司 100%的股权，对北京兴诺咨询服务有限公司实施控制，由北京兴诺咨询服务有限公司持有 25%股份的北京金旭开泰房地产开发有限公司作为本集团的联营企业。

## 九、承诺及或有事项

### 1、重要承诺事项

#### 资本承诺

项 目	本年年末余额	上年年末余额
已签约但尚未于财务报表中确认的受让土地使用权合同	273,240,000.00	424,780,000.00
<b>合 计</b>	<b>273,240,000.00</b>	<b>424,780,000.00</b>

#### 未纳入合并财务报表范围的合营企业的资本承诺中所占的份额

项 目	本年年末余额	上年年末余额
已签约但尚未于财务报表中确认的受让土地使用权合同	101,780,000.00	1,183,568,864.58
<b>合 计</b>	<b>101,780,000.00</b>	<b>1,183,568,864.58</b>

### 2、或有事项

本集团为商品房承购人提供抵押贷款阶段性担保，担保期限从《楼宇按揭合同》生效之日起，至购房人办妥正式产权证并移交贷款银行保管之日止。截至 2022 年 12 月 31 日止本集团为商品房承购人提供抵押贷款担保的未还贷款余额为人民币 26,581,832,899.57 元(2021 年 12 月 31 日:人民币 30,642,045,363.69 元)。由于借款人将房产抵押给贷款银行，因此本集团认为该担保事项将不会对本集团财务状况造成重大影响。

截至 2022 年 12 月 31 日止，除附注十一、（五）3“关联担保情况”披露已使用的关联方担保贷款金额以外，本集团为关联方以后年度可使用之贷款额度提供担保的金额为人民币 210,343 万元(2021 年 12 月 31 日:人民币 310,196 万元)。

## 十、资产负债表日后事项

于二零二三年三月九日，本集团与恒基兆业地产有限公司订立两份买卖协议，出售河北和湖企业管理有限公司 50%的股权及股东贷款，代价为人民币 948,287,896.41 元，同时收购广州昌哲商务咨询有限公司 25%的股权及股东贷款，代价为人民币 1,000,000,000.00 元。恒基兆业地产有限公司就出售而应付给本



集团的代价应与本集团就该收购事项应付恒基兆业地产有限公司的代价相抵销。本集团就收购须支付的代价为人民币 51,712,103.59 元。

## 十一、关联方关系及其交易

### (一) 本集团的母公司有关信息披露如下：

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本（万元）	母公司对本企业的持股比例（%）	母公司对本企业的表决权比例（%）
上海旭辉投资咨询有限公司	上海	投资控股	16,000.00	81.72	81.72

注：旭辉控股(集团)有限公司是本公司的中间控股公司。本公司最终控制方是林中、林伟以及林峰。

### (二) 本集团的子企业有关信息

详见附注八、企业合并及合并范围的变更关于子企业基本情况。

### (三) 本集团合营企业、联营企业有关信息

本公司的合营和联营企业情况见附注七、（九）。

### (四) 与本集团发生交易的其他关联方

其他关联方名称	关联关系
上海建浦投资管理有限公司	法定代表人为最终控制方
北京中旭天下教育科技有限公司	法定代表人为最终控制方
太原旭凰房地产开发有限公司	合营企业
河北和湖企业管理有限公司	合营企业
天津和通房地产开发有限公司	合营企业
无锡和正置业有限公司	合营企业
广州昌卓商务咨询有限公司	合营企业
宁波海曙兴勇商务信息咨询有限公司	合营企业
苏州兴立商务咨询有限公司	合营企业
石狮昌拓房地产开发有限公司	合营企业
上海辉彰实业有限公司	合营企业
济南万保盛辉房地产开发有限公司	合营企业
济宁泰荣房地产有限公司	合营企业
长沙和拓房地产开发有限公司	合营企业
北京正德丰泽房地产开发有限公司	合营企业
苏州兴资商务咨询有限公司	合营企业
天津骏友房地产信息咨询有限公司	合营企业
南通市旭高置业有限公司	合营企业
宁波海曙兴礼商务信息咨询有限公司	合营企业

其他关联方名称	关联关系
杭州滨宇房地产开发有限公司	合营企业
杭州茂辉商务咨询有限公司	合营企业
上海辉益实业有限公司	合营企业
徐州昌赫商务咨询有限公司	合营企业
宁波盛心企业管理有限公司	合营企业
宁波盛瀚房地产开发有限公司	合营企业
太原和拓房地产开发有限公司	合营企业
天津新友置业有限公司	合营企业
佛山昌彰煜房地产开发有限公司	合营企业
佛山市昌重房地产开发有限公司	合营企业
南京卓定置业有限公司	合营企业
温州蓝瑞置业有限公司	合营企业
湘潭长厦锦城房地产开发有限公司	合营企业
鹤山市雍桦园房地产发展有限公司	合营企业
济南银盛泰博盛置业有限公司	合营企业
广州卓鸿商务咨询有限公司	合营企业
沈阳中南屹盛房地产开发有限公司	合营企业
中山市远旭卓房地产开发有限公司	合营企业
苏州锦睿置业有限公司	合营企业
上海雅居睿房地产开发有限公司	合营企业
北京盛鹏置业有限公司	合营企业
舟山恺融房地产开发有限公司	合营企业
合肥昌哲房地产开发有限公司	合营企业
宁波市旭拓商务管理有限公司	合营企业
句容宝碧房地产开发有限公司	合营企业
杭州融昶房地产开发有限公司	合营企业
南通创升置业有限公司	合营企业
南京旭茂置业有限公司	合营企业
北京乐优富拓投资有限公司	合营企业
烟台泰博房地产有限公司	合营企业
苏州正丰置业发展有限公司	合营企业
太仓鹏驰房地产开发有限公司	合营企业
郑州盛清房地产开发有限公司	合营企业
许昌旭辉房地产开发有限公司	合营企业
温州卓益商务咨询有限公司	合营企业
合肥锦顺房地产开发有限公司	合营企业
宸龙（大连）商业房地产开发有限责任公司	合营企业
佛山市华祥房地产开发有限公司	合营企业

其他关联方名称	关联关系
河北和坚房地产开发有限公司	合营企业之子公司
杭州东辉置业有限公司	合营企业之子公司
济南辉明房地产开发有限公司	合营企业之子公司
杭州拓江置业有限公司	合营企业之子公司
广州兴胜房地产开发有限公司	合营企业之子公司
重庆华宇盛瑞房地产开发有限公司	合营企业之子公司
苏州盛乾房地产开发有限公司	合营企业之子公司
长春和煜房地产开发有限公司	合营企业之子公司
长春和胜房地产开发有限公司	合营企业之子公司
南京科俊房地产开发有限公司	合营企业之子公司
温州骏绅房地产有限公司	合营企业之子公司
宣城博衍置业有限公司	合营企业之子公司
广州市南沙区美泰房地产开发有限公司	合营企业之子公司
苏州长天房地产开发有限公司	合营企业之子公司
北京远创中辉房地产开发有限公司	合营企业之子公司
上海旭导实业有限公司	联营企业
北京祥之源置业有限公司	联营企业
北京达成光远置业有限公司	联营企业
长沙汇聚房地产开发有限公司	联营企业
嘉善盛泰置业有限公司	联营企业
佛山市三水区擎美房地产地产有限公司	联营企业
东莞市保汇实业投资有限公司	联营企业
太原旭凰鹏泰房地产开发有限公司	联营企业
北京卓礼咨询服务有限公司	联营企业
上海领显公寓管理有限公司	联营企业
北京正德瑞祥房地产开发有限公司	联营企业
广西悦智锦体育文化发展有限公司	联营企业
江门梁悦置业有限公司	联营企业
芜湖荣众房地产开发有限公司	联营企业
佛山市融鸿房地产有限公司	联营企业
珠海市卓新房地产有限公司	联营企业
南京龙旭置业发展有限公司	联营企业
上海绿明建筑科技有限公司	联营企业
芜湖雅旭房地产开发有限公司	联营企业
苏州市高新区和坤房地产开发有限公司	联营企业
句容市和煜实业有限公司	联营企业
连云港尚悦兴房地产开发有限公司	联营企业
昆明梁辉置业有限公司	联营企业

其他关联方名称	关联关系
苏州昌创置业有限公司	联营企业
东莞市石安房地产开发有限公司	联营企业
句容市和扬实业有限公司	联营企业
杭州龙卓房地产开发有限公司	联营企业
天津豪达房地产开发有限公司	联营企业之子公司
厦门展皓地产有限公司	联营企业之子公司
天津星华城置业有限公司	联营企业之子公司
上海辉罗置业有限公司	联营企业之子公司
张家港盛煌置业有限公司	联营企业之子公司
苏州北辰旭昭置业有限公司	联营企业之子公司
重庆至元成方房地产开发有限公司	联营企业之子公司
宁波明湖置业有限公司	联营企业之子公司
温州和朗置业有限公司	联营企业之子公司
苏州恺融宸房地产开发有限公司	联营企业之子公司
乐清信辉置业有限公司	联营企业之子公司
嘉善旭招置业有限公司	联营企业之子公司
上海旭融房地产开发有限公司	联营企业之子公司
天津辉拓房地产开发有限公司	联营企业之子公司
苏州昌明置业有限公司	联营企业之子公司
芜湖梁瑞企业管理咨询有限公司	联营企业之子公司
江阴兴煜置业有限公司	联营企业之子公司
芜湖梁旭企业管理咨询有限公司	联营企业之子公司
北京卓开旭泰房地产开发有限公司	联营企业之子公司
杭州旭开置业有限公司	受同一中间控股公司控制
永悦(上海)房地产开发有限公司	受同一中间控股公司控制
上海怡置旭辉商业物业管理有限公司	受同一中间控股公司控制
上海旭凯投资有限公司	受同一中间控股公司控制
上海汉普卡商业管理有限公司	受同一中间控股公司控制
旭辉集团(上海)教育科技有限公司	受同一中间控股公司控制
永升生活服务集团有限公司	受同一中间控股公司控制
旭凯(上海)投资顾问有限公司	受同一中间控股公司控制
旭辉控股(集团)有限公司	受同一中间控股公司控制
嘉兴旭诚置业有限公司	受同一中间控股公司控制
上海旭泾置业有限公司	受同一中间控股公司控制
苏州旭高房地产开发有限公司	受同一中间控股公司控制
苏州和明置业有限公司	受同一中间控股公司控制
重庆旭中房地产开发有限公司	受同一中间控股公司控制
苏州和汇伟圣置业有限公司	受同一中间控股公司控制

其他关联方名称	关联关系
旭光有限公司	受同一中间控股公司控制
苏州旭名置业有限公司	受同一中间控股公司控制
苏州和拓置业有限公司	受同一中间控股公司控制
苏州旭昊房地产开发有限公司	受同一中间控股公司控制
天津卓安房地产开发有限公司	受同一中间控股公司控制
烟台旭博房地产有限公司	受同一中间控股公司控制
旭辉地产 201907(香港)有限公司	受同一中间控股公司控制
上海旭弘置业有限公司	受同一中间控股公司控制
旭皇(香港)有限公司	受同一中间控股公司控制
Top Media Investment Limited	受同一中间控股公司控制
旭辉(海南)投资有限公司	受同一中间控股公司控制
Full Metro Investment Limited	受同一中间控股公司控制
天津旭滨创意产业园管理有限公司	受同一中间控股公司控制
上海家迪酒店管理有限公司	受同一中间控股公司控制
领寓酒店管理(广州)有限公司	受同一中间控股公司控制
北京领或酒店管理有限公司	受同一中间控股公司控制
领英酒店管理(杭州)有限公司	受同一中间控股公司控制
无锡领寓酒店管理有限公司	受同一中间控股公司控制

## (五) 关联交易

### 1、销售商品或提供劳务

关联方名称	交易种类	2022 年度发生额	2021 年度发生额
上海领显公寓管理有限公司	销售物业	304,140,388.49	-
上海建浦投资管理有限公司	房屋租赁	2,285,714.28	2,285,714.28
上海领显公寓管理有限公司	房屋租赁	2,498,514.48	5,163,814.52
旭辉集团(上海)教育科技有限公司	房屋租赁	711,326.31	-
无锡和正置业有限公司	建筑服务	140,835,494.13	218,305,995.48
中山市远旭卓房地产开发有限公司	建筑服务	61,787,977.00	74,446,539.19
句容市和扬实业有限公司	建筑服务	-	108,475,221.92
北京中旭天下教育科技有限公司	设计及装修服务	24,166,516.98	2,841,989.99
北京中旭天下教育科技有限公司	物业管理服务	353,562.10	-
厦门展皓地产有限公司	项目管理咨询	26,470,860.00	-
杭州滨宇房地产开发有限公司	项目管理咨询	17,688,000.00	43,464,512.43
广西悦智锦体育文化发展有限公司	项目管理咨询	4,690,125.71	54,328,948.40
浙江均旭房地产开发有限公司	项目管理咨询	1,917,836.80	56,315,634.84
宁波盛瀚房地产开发有限公司	项目管理咨询	900,000.00	43,396,226.45
苏州市高新区和坤房地产开发有限公司	项目管理咨询	758,293.49	37,120,343.40

关联方名称	交易种类	2022 年度发生额	2021 年度发生额
惠州和汇置业有限公司	项目管理咨询	6,772.12	41,459,228.42
宁波市旭拓商务管理有限公司	项目管理咨询	-	68,396,226.42
上海宝展房地产开发有限公司	项目管理咨询	-	57,824,861.37
上海安标管理咨询有限公司	项目管理咨询	-	42,524,718.98
东莞市石安房地产开发有限公司	项目管理咨询	-	41,879,361.58
杭州融晖房地产开发有限公司	项目管理咨询	-	30,962,264.15
绍兴金翎置业有限公司	项目管理咨询及 建筑服务	13,779,894.69	68,601,426.80
惠州市旭美房地产开发有限公司	项目管理咨询及 建筑服务	1,950,805.38	68,101,663.70
苏州昌尊置业有限公司	项目管理咨询及 建筑服务	-	107,960,852.30
杭州旭悦置业有限公司	项目管理咨询及 建筑服务	-	51,139,058.11
其他小额关联方	项目管理咨询及 建筑服务	160,433,228.13	955,359,964.49
<b>合 计</b>		<b>822,751,717.71</b>	<b>2,262,490,077.45</b>

## 2、采购商品或接受劳务

关联方名称	交易种类	本年发生额	上年发生额
永升生活服务集团有限公司	物业管理服务	669,432,383.41	475,924,644.18
上海绿明建筑科技有限公司	采购建筑物资	2,100,912.72	8,974,703.24
北京中旭天下教育科技有限公司	咨询服务	2,000,000.00	2,547,607.78
<b>合 计</b>		<b>673,533,296.13</b>	<b>487,446,955.20</b>

## 3、关联方担保情况

被担保方	担保金额(人民币万元)	担保是否已经履行完毕
广州兴胜房地产开发有限公司	327,000.00	否
温州骏绅房地产有限公司	87,091.99	否
河北和坚房地产开发有限公司	65,000.00	否
济南辉明房地产开发有限公司	60,000.00	否
惠州和汇置业有限公司	43,920.00	否
长春和煜房地产开发有限公司	31,500.00	否
无锡兴鸿益置业有限公司	31,499.50	否
厦门展皓地产有限公司	29,424.00	否
南京科俊房地产开发有限公司	24,755.94	否
沈阳中南屹盛房地产开发有限公司	22,800.00	否

被担保方	担保金额(人民币万元)	担保是否已经履行完毕
句容市和煜实业有限公司	20,101.21	否
天津和通房地产开发有限公司	22,012.62	否
芜湖梁瑞企业管理咨询有限公司	21,070.00	否
珠海华桐房地产开发有限公司	19,180.00	否
浙江均旭房地产开发有限公司	18,308.00	否
句容市和扬实业有限公司	16,150.00	否
宁波市旭拓商务管理有限公司	15,932.00	否
昆明和广房地产开发有限公司	13,865.16	否
合肥兴裕房地产开发有限公司	15,242.52	否
长春和胜房地产开发有限公司	14,700.00	否
昆明梁辉置业有限公司	14,520.00	否
绍兴金翎置业有限公司	14,000.00	否
佛山市昌重房地产开发有限公司	13,800.00	否
南京旭江置业发展有限公司	13,200.00	否
南昌旭涛置业有限公司	12,100.00	否
南京龙旭置业发展有限公司	10,588.45	否
重庆金煜辉房地产开发有限公司	9,753.63	否
安徽港丰置业有限公司	9,600.00	否
重庆华宇盛泰房地产开发有限公司	9,111.00	否
佛山市三水区擎美房地产有限公司	7,335.21	否
成都晖江置业有限公司	8,014.16	否
太原旭凰房地产开发有限公司	6,892.80	否
广西唐祥投资有限公司	5,145.00	否
长沙和拓房地产开发有限公司	4,973.50	否
重庆华辉盛锦房地产开发有限公司	4,662.00	否
宣城博衍置业有限公司	4,560.00	否
江阴兴煜置业有限公司	3,217.50	否
苏州恺融宸房地产开发有限公司	2,776.38	否
广州市南沙区美泰房地产开发有限公司	2,740.21	否
温州市美昱房地产发展有限公司	2,000.00	否
珠海市卓新房地产有限公司	1,777.60	否
成都悦湖利鑫置业有限公司	1,745.33	否
上海领昱公寓管理有限公司	1,722.50	否
上海家迪酒店管理有限公司	1,000.56	否
领寓酒店管理(广州)有限公司	1,000.00	否
广西唐鹏投资有限公司	439.24	否
北京领彧酒店管理有限公司	514.31	否
领英酒店管理(杭州)有限公司	394.87	否



被担保方	担保金额(人民币万元)	担保是否已经履行完毕
无锡领寓酒店管理有限公司	221.25	否
芜湖梁旭企业管理咨询有限公司	90.00	否
<b>合 计</b>	<b>1,067,448.43</b>	

## (六) 关联方余额

### 1、应收关联方款项

关联方名称	2022 年 12 月 31 日余额		2021 年 12 月 31 日余额	
	账面余额	信用损失准备	账面余额	坏账准备
<b>应收账款</b>				
无锡和正置业有限公司	54,982,954.16	-	-	-
天津星华城置业有限公司	52,494,619.07	-	43,321,873.76	-
句容市和扬实业有限公司	38,741,769.00	-	174,433,658.33	-
杭州旭悦置业有限公司	34,764,253.31	-	34,764,253.31	-
嘉善天宸房地产开发有限公司	23,336,347.52	-	20,074,565.02	-
中山市远旭卓房地产开发有限公司	23,209,721.97	-	-	-
苏州长天房地产开发有限公司	22,318,452.40	-	19,318,452.40	-
惠州市旭美房地产开发有限公司	20,664,266.57	-	26,405,763.71	-
无锡兴鸿益置业有限公司	11,379,287.00	-	2,949,684.00	-
佛山昌彰煜房地产开发有限公司	10,437,000.00	-	-	-
太仓华瑞房地产开发有限公司	8,889,087.30	-	-	-
太原旭凰房地产开发有限公司	7,962,798.32	-	31,103,449.87	-
绍兴金翎置业有限公司	3,946,735.96	-	19,532,000.00	-
上海首嘉置业有限公司	2,061,000.00	-	7,522,500.00	-
苏州昌尊置业有限公司	1,871,311.44	-	15,601,311.44	-
嘉善盛泰置业有限公司	1,324,225.05	-	1,324,225.05	-
上海辉罗置业有限公司	1,198,019.12	-	-	-
石狮昌拓房地产开发有限公司	224,020.25	-	-	-
杭州锦和置业有限公司	-	-	10,343,800.00	-
杭州锦繁置业有限公司	-	-	8,722,000.00	-
<b>小 计</b>	<b>359,598,675.92</b>		<b>451,461,508.46</b>	
<b>其他应收款</b>				
上海旭辉投资咨询有限公司	4,568,286,766.50	-	4,568,255,156.50	-
太原旭凰房地产开发有限公司	3,438,518,860.98	-	4,343,208,187.59	-
东莞市保汇实业投资有限公司	1,830,133,357.50	-	1,250,135,029.31	-
太原旭凰鹏泰房地产开发有限公司	1,760,615,091.71	-	1,818,116,419.35	-
无锡兴鸿益置业有限公司	1,236,248,031.25	-	621,248,031.25	-

关联方名称	2022 年 12 月 31 日余额		2021 年 12 月 31 日余额	
	账面余额	信用损失准备	账面余额	坏账准备
苏州旭嘉置业有限公司	1,119,058,964.53	-	449,963,762.73	-
北京卓礼咨询服务有限公司	954,782,372.95	202,462,095.25	819,725,121.82	-
上海领昱公寓管理有限公司	880,919,230.35	222,013,916.36	850,151,640.11	-
佛山市昌重房地产开发有限公司	817,179,239.77	138,706,413.68	712,595,543.30	-
河北和坚房地产开发有限公司	754,260,806.69	348,885,877.83	1,166,778,505.97	-
河北和湖企业管理有限公司	698,775,186.59	323,220,817.28	452,589,331.83	-
天津和通房地产开发有限公司	666,445,609.60	-	647,002,578.67	-
无锡和正置业有限公司	576,024,991.60	-	-	-
长春和羽房地产开发有限公司	569,967,696.88	-	258,528,803.26	-
杭州东辉置业有限公司	522,184,049.17	-	259,052,000.00	-
天津豪达房地产开发有限公司	428,700,746.04	138,043,485.25	589,924,800.00	-
北京正德瑞祥房地产开发有限公司	426,476,844.30	77,427,260.88	442,508,525.25	-
南京卓定置业有限公司	395,908,116.05	-	677,860,000.00	-
温州蓝瑞置业有限公司	377,034,035.42	-	421,484,035.42	-
北京旭天恒置业有限公司	371,850,000.00	-	362,050,000.00	-
湘潭长厦锦城房地产开发有限公司	342,132,322.56	104,904,621.70	384,904,371.21	-
鹤山市雍桦园房地产发展有限公司	315,036,144.30	214,097,465.52	381,281,504.41	-
广州昌卓商务咨询有限公司	310,390,851.53	326,947.51	84,786,854.50	-
温州卓益商务咨询有限公司	307,641,143.43	-	-	-
济南银盛泰博盛置业有限公司	290,925,500.08	-	342,910,000.00	-
广州卓鸿商务咨询有限公司	284,107,605.78	-	302,481,944.71	-
广西悦智锦体育文化发展有限公司	280,969,409.65	-	290,846,580.89	-
沈阳中南屹盛房地产开发有限公司	271,610,904.09	-	281,559,731.38	-
济南辉明房地产开发有限公司	265,026,532.55	-	-	-
洛阳建尊置业有限责任公司	257,955,000.00	-	531,705,000.00	-
永生生活服务集团有限公司	252,354,012.15	-	20,201,029.05	-
重庆华辉盛锦房地产开发有限公司	247,370,715.00	-	241,376,715.00	-
天津创达房地产开发有限公司	245,000,000.00	-	773,575,430.00	-
江门梁悦置业有限公司	226,266,335.90	21,906,899.28	284,774,431.31	-
芜湖荣众房地产开发有限公司	224,633,280.00	-	246,233,280.00	-
厦门展皓地产有限公司	218,532,710.18	-	-	-
上海旭导实业有限公司	215,167,216.00	-	238,167,216.00	-

关联方名称	2022 年 12 月 31 日余额		2021 年 12 月 31 日余额	
	账面余额	信用损失准备	账面余额	坏账准备
宁波海曙兴勇商务信息咨询有限公司	203,500,000.00	-	-	-
佛山市融鸿房地产有限公司	192,013,287.84	-	212,013,287.84	-
南京旭江置业发展有限公司	188,466,304.60	-	106,367,525.03	-
珠海市卓新房地产有限公司	181,974,158.50	-	203,008,765.24	-
济南正启置业有限公司	175,995,672.38	70,999,898.71	83,183,172.38	-
安徽梁泰企业管理咨询有限公司	172,872,457.17	-	172,872,457.17	-
济南碧荣置业有限公司	169,087,488.22	43,835,552.13	254,087,488.22	-
上海雅居睿房地产开发有限公司	166,099,088.53	-	797,649,000.00	-
重庆盛资房地产开发有限公司	163,365,933.79	-	163,365,933.79	-
苏州锦睿置业有限公司	154,945,800.00	-	178,945,800.00	-
中山市远旭卓房地产开发有限公司	154,269,865.79	110,205,589.43	257,739,956.73	-
南京龙旭置业发展有限公司	145,113,027.54	-	256,713,027.54	-
永悦(上海)房地产开发有限公司	143,333,000.00	-	165,750,000.00	-
北京盛鹏置业有限公司	143,266,885.00	-	227,387,373.00	-
苏州兴立商务咨询有限公司	138,392,283.25	693,945.18	-	-
舟山恺融房地产开发有限公司	137,347,730.00	-	193,211,452.00	-
石狮昌拓房地产开发有限公司	135,187,505.06	-	-	-
广东惠州合能房地产开发有限公司	127,824,009.60	-	116,518,009.60	-
上海绿明建筑科技有限公司	123,719,272.50	-	119,700,426.52	-
佛山雅旭房地产开发有限公司	120,693,709.53	30,404,446.56	100,693,709.53	-
盐城旭邦置业有限公司	119,427,345.00	-	117,064,845.00	-
广东惠州睿进合能房地产开发有限公司	118,428,050.00	-	116,114,050.00	-
上海辉彰实业有限公司	114,174,967.54	-	141,049,967.54	-
温州凯熠投资管理有限公司	112,200,000.00	-	-	-
上海怡置旭辉商业物业管理有限公司	110,000,000.00	-	110,000,000.00	-
济南万保盛辉房地产开发有限公司	107,163,152.57	16,986,424.79	171,118,572.61	-
北京祥鼎置业有限公司	106,198,480.90	-	-	-
徐州通旭置业有限公司	106,191,383.00	-	180,041,383.00	-
合肥昌哲房地产开发有限公司	105,178,729.21	4,404,724.20	350,706,216.89	-
南京泰麒置业发展有限公司	99,399,999.99	-	111,271,218.20	-
济宁泰荣房地产有限公司	98,060,158.69	-	98,279,140.16	-
宁波市旭拓商务管理有限公司	97,797,549.65	-	132,797,549.65	-

关联方名称	2022 年 12 月 31 日余额		2021 年 12 月 31 日余额	
	账面余额	信用损失准备	账面余额	坏账准备
南昌旭涛置业有限公司	97,276,390.68	-	327,701,555.57	-
浙江均旭房地产开发有限公司	94,650,784.00	-	94,650,784.00	-
福州俊德辉房地产开发有限公司	91,980,000.00	-	90,780,000.00	-
苏州昌明置业有限公司	87,259,535.00	-	-	-
徐州金工匠房地产开发有限公司	84,384,988.00	-	-	-
天津星华城置业有限公司	77,990,001.00	-	118,588,955.10	-
上海旭凯投资有限公司	71,037,194.79	-	-	-
长沙和拓房地产开发有限公司	67,640,265.22	17,750,844.97	67,640,265.22	-
重庆金碧辉房地产开发有限公司	66,558,147.81	-	76,458,147.81	-
北京正德丰泽房地产开发有限公司	66,299,354.79	-	71,573,593.07	-
北京祥之源置业有限公司	63,499,999.99	-	-	-
上海旭技实业有限公司	52,756,958.86	-	45,256,958.86	-
上海汉普卡商业管理有限公司	50,250,000.00	-	43,790,000.00	-
句容宝碧房地产开发有限公司	44,377,920.00	44,377,920.00	64,177,920.00	-
上海辉罗置业有限公司	41,927,278.64	-	42,385,735.71	-
苏州兴资商务咨询有限公司	41,422,171.38	-	106,976,457.31	-
天津骏友房地产信息咨询有限公司	38,882,090.84	640,875.74	44,662,204.97	-
杭州融炬房地产开发有限公司	38,463,944.28	-	42,663,258.62	-
西安卓益泽置业有限公司	37,458,000.00	-	37,458,000.00	-
长沙汇聚房地产开发有限公司	36,455,183.89	-	62,191,028.27	-
无锡昌锋商务咨询有限公司	4,941,315.20	4,941,315.20	624,000,000.00	-
上海宝展房地产开发有限公司	-	-	1,379,899,867.00	-
苏州相茂置业有限公司	-	-	892,764,566.48	-
杭州旭开置业有限公司	-	-	623,216,111.51	-
厦门潜龙置业有限公司	-	-	751,600,000.00	-
南通创升置业有限公司	-	-	732,096,465.10	-
张家港盛煌置业有限公司	-	-	702,832,420.00	-
济南泰鑫产业发展有限公司	-	-	526,931,912.41	-
宁波上湖置业有限公司	-	-	254,100,000.00	-
北京乐优富拓投资有限公司	-	-	236,533,221.92	-
南京旭宝置业发展有限公司	-	-	203,666,179.98	-
上海旭沃实业有限公司	-	-	191,497,258.49	-
杭州临盛置业有限公司	-	-	186,756,099.11	-
惠州市森辉置业有限公司	-	-	167,952,650.23	-
北京兴添咨询服务有限公司	-	-	167,089,070.38	-

关联方名称	2022 年 12 月 31 日余额		2021 年 12 月 31 日余额	
	账面余额	信用损失准备	账面余额	坏账准备
南京旭辰置业有限公司	-	-	147,000,000.00	-
北京兴诺咨询服务有限公司	-	-	144,165,473.14	-
杭州宸盛置业有限公司	-	-	119,677,170.30	-
太仓华瑞房地产开发有限公司	-	-	104,231,000.00	-
芜湖雅旭房地产开发有限公司	-	-	81,605,620.15	-
旭凯(上海)投资顾问有限公司	-	-	71,037,194.79	-
南京旭茂置业有限公司	-	-	59,156,330.11	-
苏州市高新区和坤房地产开发有限公司	-	-	45,526,308.64	-
其他小额关联方	1,582,998,540.03	67,192,666.05	853,462,937.06	-
小计	<b>34,218,687,041.33</b>	<b>2,204,430,003.50</b>	<b>40,857,384,609.77</b>	-
合计	<b>34,578,285,717.25</b>	<b>2,204,430,003.50</b>	<b>41,308,846,118.23</b>	-

## 2、应付关联方款项

关联方名称	本年年末余额	上年年末余额
<b>其他应付款</b>		
旭辉控股(集团)有限公司(注)	15,967,487,125.03	13,343,023,970.00
嘉兴旭诚置业有限公司	2,290,681,596.55	2,293,362,886.55
上海旭泾置业有限公司	2,216,343,700.00	1,370,000,000.00
苏州旭融商务咨询有限公司	1,499,905,631.00	1,499,905,631.00
苏州旭高房地产开发有限公司	1,494,443,080.91	1,486,500,000.00
苏州和明置业有限公司	1,352,960,576.37	1,458,681,260.73
重庆旭中房地产开发有限公司	1,332,027,210.84	1,401,416,817.09
烟台泰博房地产有限公司	1,222,093,075.31	1,512,842,842.22
温州市美昱房地产发展有限公司	1,130,500,000.00	859,516,255.00
苏州和汇伟圣置业有限公司	1,084,074,424.39	1,018,764,424.39
旭光有限公司	1,019,810,000.00	1,019,810,000.00
苏州昌尊置业有限公司	920,983,822.39	920,929,478.53
永升生活服务集团有限公司	894,238,720.66	-
苏州和拓置业有限公司	815,573,905.51	734,340,056.47
苏州旭名置业有限公司	793,405,826.20	821,857,323.26
苏州北辰旭昭置业有限公司	758,752,551.12	750,366,332.14
宁波海曙兴礼商务信息咨询有限公司	725,027,088.72	726,410,990.28
北京金开辉泰房地产开发有限公司	705,220,129.11	1,313,914,229.11
苏州旭吴房地产开发有限公司	667,415,777.90	651,826,138.86
天津卓安房地产开发有限公司	599,919,929.00	599,919,800.00

关联方名称	本年年末余额	上年年末余额
杭州滨宇房地产开发有限公司	579,639,724.22	588,113,944.72
温州卓旭信息咨询有限公司	554,454,845.52	319,386,024.01
绍兴金翎置业有限公司	497,127,062.22	658,002,748.38
北京达成光远置业有限公司	496,511,581.28	-
重庆潇湘实业有限公司	489,907,304.93	489,907,304.93
重庆华宇盛泰房地产开发有限公司	461,916,493.88	785,472,116.05
烟台旭博房地产有限公司	460,354,984.36	605,312,055.02
杭州拓江置业有限公司	458,877,800.00	2,295,557,800.00
温州市梁峯置业有限公司	432,841,500.00	502,441,500.00
旭辉地产 201907 (香港) 有限公司	425,750,000.00	-
重庆至元成方房地产开发有限公司	422,640,192.30	488,801,500.00
句容市和煜实业有限公司	396,844,651.61	-
北京金开旭泰房地产开发有限公司	396,756,300.00	106,756,300.00
北京卓开旭泰房地产开发有限公司	392,080,236.14	-
杭州旭开置业有限公司	369,697,046.02	-
杭州茂辉商务咨询有限公司	359,954,544.91	695,842,174.61
温州瓯茂置业有限公司	359,588,375.00	365,813,495.00
上海旭弘置业有限公司	336,173,750.00	289,675,000.00
旭皇(香港)有限公司	322,788,782.69	-
徐州锦川房地产开发有限公司	310,870,150.00	310,870,150.00
北京金旭开泰房地产开发有限公司	306,000,000.00	-
南京旭宝置业发展有限公司	293,408,647.62	-
上海旭领湖置业有限公司	288,751,147.32	279,421,147.32
余姚华宇业瑞房地产开发有限公司	284,268,368.33	293,508,577.25
上海首嘉置业有限公司	282,169,820.16	283,369,820.16
青岛辉盛海文化产业有限公司	267,675,289.52	328,061,367.85
重庆旭原创展房地产开发有限公司	264,721,640.47	636,761,250.00
合肥嘉汇置业有限公司	262,223,920.00	262,223,920.00
常州市美辉房地产发展有限公司	260,778,730.15	256,875,490.15
Top Media Investment Limited	253,097,803.64	253,597,803.64
常州锦艺置业有限公司	252,500,000.00	240,000,000.00
广州兴胜房地产开发有限公司	247,041,588.00	343,610,313.09
杭州旭悦置业有限公司	232,928,505.46	217,928,505.46
济宁瑞升置业有限公司	220,587,444.94	142,958,475.64
昆山兴未置业有限公司	217,900,043.66	35,500,043.66
成都晖江置业有限公司	213,064,386.49	210,363,484.90

关联方名称	本年年末余额	上年年末余额
苏州祥都置业有限公司	211,917,243.79	194,717,243.79
南京佳运城房地产开发有限公司	200,655,000.00	200,655,000.00
旭辉（海南）投资有限公司	196,541,538.00	-
合肥锦顺房地产开发有限公司	195,994,020.00	195,994,020.00
重庆金奕辉房地产开发有限公司	191,201,778.49	191,201,778.49
安徽港丰置业有限公司	190,468,261.60	126,266,005.60
宁波明湖置业有限公司	181,052,638.09	478,746,334.92
北京祥晟辉年置业有限公司	179,999,999.99	134,668,067.05
珠海华桐房地产开发有限公司	175,794,919.20	99,794,919.20
福州和卓房地产开发有限公司	171,711,381.93	71,266,135.28
杭州龙禧房地产开发有限公司	164,000,000.00	164,000,000.00
Full Metro Investment Limited	161,057,025.34	175,296,735.86
无锡昌锋商务咨询有限公司	160,904,919.35	-
温州和朗置业有限公司	160,647,583.66	153,272,714.53
杭州锦和置业有限公司	154,087,987.80	201,519,287.80
上海坤辉置业有限公司	149,386,286.20	149,386,286.20
苏州恺融宸房地产开发有限公司	145,710,000.00	145,710,000.00
合肥兴裕房地产开发有限公司	139,349,852.52	118,783,365.48
广西唐祥投资有限公司	138,832,373.63	124,405,963.12
北京旭辉永同昌置业有限公司	137,458,056.02	137,458,056.02
瑞安市新城亿弘房地产开发有限公司	136,831,198.72	145,781,198.72
乐清信辉置业有限公司	136,140,194.71	138,715,555.13
嘉善旭招置业有限公司	131,950,172.00	150,750,172.00
合肥华宇业瑞房地产开发有限公司	131,223,570.00	122,999,970.00
重庆华宇盛瑞房地产开发有限公司	127,593,814.00	124,194,814.00
银川君华房地产开发有限公司	119,171,764.87	109,351,764.87
广州昌哲商务咨询有限公司	118,155,584.18	119,755,584.18
上海旭融房地产开发有限公司	117,600,000.00	196,000,000.00
重庆金煜辉房地产开发有限公司	117,508,875.13	291,300,000.00
上海辉益实业有限公司	109,999,000.00	467,529,523.29
惠州市旭美房地产开发有限公司	108,374,995.86	102,000,000.00
天津旭滨创意产业园管理有限公司	103,407,186.32	95,207,186.32
徐州朗升房地产开发有限公司	98,725,965.62	154,291,965.62
合肥永拓置业发展有限公司	98,090,000.00	118,490,000.00
杭州锦繁置业有限公司	87,925,160.00	112,665,160.00
南京九城兴房地产开发有限公司	86,459,305.22	66,859,305.22

关联方名称	本年年末余额	上年年末余额
合肥和桂房地产有限公司	86,000,000.00	84,251,800.00
宸龙（大连）商业房地产开发有限责任公司	85,887,454.33	-
长春和煜房地产开发有限公司	83,432,861.89	115,056,700.01
徐州昌赫商务咨询有限公司	82,851,036.08	95,028,712.36
广州市保瑞房地产开发有限公司	82,719,996.00	82,719,975.00
天津创达房地产开发有限公司	79,496,570.00	-
宁波盛心企业管理有限公司	76,454,761.15	31,454,761.15
广西唐鹏投资有限公司	76,200,962.78	112,932,718.31
银川创华房地产开发有限公司	71,660,849.22	101,990,849.22
苏州盛乾房地产开发有限公司	67,723,435.00	61,862,461.00
宁波盛瀚房地产开发有限公司	60,000,000.00	-
北京城安辉泰置业有限公司	58,876,890.30	-
天津辉拓房地产开发有限公司	57,974,733.02	65,218,733.02
佛山市华祥房地产开发有限公司	55,459,006.82	-
北京厚泰房地产开发有限公司	53,548,150.00	62,400,000.00
连云港尚悦兴房地产开发有限公司	51,819,690.00	45,519,690.00
合肥辰旭房地产开发有限公司	51,701,273.55	87,466,672.63
昆明梁辉置业有限公司	48,034,963.78	52,800,000.00
合肥泽畅置业有限公司	47,004,740.12	71,672,240.12
无锡兴赫清企业管理有限公司	46,335,001.00	-
苏州昌创置业有限公司	44,000,000.00	37,000,000.00
苏州正丰置业发展有限公司	42,982,000.00	42,982,000.00
太原和拓房地产开发有限公司	37,341,178.90	1,002,050,062.23
南京合垠房地产开发有限公司	37,279,485.59	134,602,621.49
佛山市三水区擎美房地产有限公司	34,198,628.17	34,124,356.45
南京旭辰置业有限公司	33,232,324.00	224,332,324.00
天津新友置业有限公司	32,026,500.00	29,370,000.00
太仓鹏驰房地产开发有限公司	31,824,494.72	26,844,494.72
无锡北辰盛阳置业有限公司	23,973,354.26	109,880,681.81
无锡和正置业有限公司	-	2,514,297,268.08
石狮昌拓房地产开发有限公司	-	1,644,288,088.02
济南辉明房地产开发有限公司	-	1,312,593,762.07
苏州昌明置业有限公司	-	871,922,893.78
杭州骏佳房地产有限公司	-	558,046,545.00
惠州和汇置业有限公司	-	455,638,933.33
杭州东原致方科技有限公司	-	338,500,000.00



关联方名称	本年年末余额	上年年末余额
嘉善百俊房地产开发有限公司	-	302,159,032.92
句容市和扬实业有限公司	-	285,111,869.41
长沙和汇房地产开发有限公司	-	250,000,000.00
北京远创中辉房地产开发有限公司	-	237,420,000.01
成都碧贤置业有限公司	-	177,951,705.86
杭州龙卓房地产开发有限公司	-	147,567,474.25
佛山昌彰煜房地产开发有限公司	-	131,205,541.14
北京昌清科技发展有限公司	-	123,390,589.15
合肥盛哲房地产开发有限公司	-	119,034,902.79
厦门展皓地产有限公司	-	108,313,847.05
北京盛智房地产有限公司	-	108,250,424.66
成都渝瑞房地产开发有限公司	-	91,800,000.00
宸龙(大连)商业房地产开发有限责任公司	-	74,000,000.00
徐州金工匠房地产开发有限公司	-	61,109,072.00
许昌旭辉房地产开发有限公司	-	60,046,463.92
重庆昌格商务信息咨询有限公司	-	55,500,420.73
天津梅江秋实置业有限公司	-	44,134,688.70
其他小额关联方	224,587,174.03	685,671,379.55
<b>合计</b>	<b>57,263,311,998.80</b>	<b>65,118,071,616.10</b>

注：其他应付款中应付旭辉控股(集团)有限公司余额包含应付跨境资金往来 4,532,399,760.57 元（2021 年：5,111,596,270.00 元），计提的境外债券利息 11,435,087,364.46 元（2021 年：8,231,427,700.00 元）。

## 十二、母公司会计报表的主要项目附注

### （一）其他应收款

#### 1、其他应收款分类披露

种类	2022 年 12 月 31 日				账面价值
	账面余额		信用损失准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单项计提信用损失准备的其他应收款	-	-	-	-	-
按信用风险特征组合计提信用损失准备的其他应收款					
组合一	46,938,125.40	0.04	-	-	46,938,125.40
组合二	111,559,639,027.22	99.63	1,001,255,036.46	0.90	110,558,383,990.76

种类	2022 年 12 月 31 日				
	账面余额		信用损失准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
组合三	362,410,942.05	0.32	-	-	362,410,942.05
<b>合计</b>	<b>111,968,988,094.67</b>	<b>100.00</b>	<b>1,001,255,036.46</b>	<b>0.90</b>	<b>110,967,733,058.21</b>

(续上表)

种类	2021 年 12 月 31 日				
	账面余额		信用损失准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单项计提信用损失准备的其他应收款	-	-	-	-	-
按信用风险特征组合计提信用损失准备的其他应收款					
组合一	109,829,687.59	0.08	-	-	109,829,687.59
组合二	133,239,575,806.81	99.80	33,930.14	0.02	133,239,575,806.81
组合三	153,663,422.57	0.12	-	-	153,629,492.43
<b>合计</b>	<b>133,503,068,916.97</b>	<b>100.00</b>	<b>33,930.14</b>	<b>0.02</b>	<b>133,503,034,986.83</b>

注：组合一主要包括应收土地及其他保证金不存在信用风险且基本确定可回收的款项；组合二为应收关联方及合作方的款项；组合三为除组合一以及组合二之外的应收款项。

注：组合二中，按信用损失准备计提方法计提信用损失准备的其他应收款：

项目	2022 年 12 月 31 日		
	账面余额	信用损失准备	计提比例 (%)
组合二	111,559,639,027.22	1,001,255,036.46	0.90
<b>合计</b>	<b>111,559,639,027.22</b>	<b>1,001,255,036.46</b>	<b>0.90</b>

(续上表)

项目	2021 年 12 月 31 日		
	账面余额	信用损失准备	计提比例 (%)
组合二	133,239,575,806.81	33,930.14	0.02
<b>合计</b>	<b>133,239,575,806.81</b>	<b>33,930.14</b>	<b>0.02</b>

## (3) 本年计提、收回或转回的信用损失准备情况

本年计提信用损失准备 1,001,221,106.32 元，无转回信用损失准备。

## (4) 本年无实际核销的其他应收款情况。

## (5) 其他应收款按款项性质归集

项 目	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
关联方往来款	109,598,043,610.67	132,785,258,802.18
其中：与子公司之间的关联方往来(附注十一、6)	93,772,682,356.86	117,251,301,323.60
合作方往来款	1,961,595,416.55	454,317,004.63
应收股利	140,101,752.62	140,101,752.62
土地及其他保证金	46,938,125.40	109,829,687.59
代垫款	222,309,189.43	13,561,669.95
合 计	<b>111,968,988,094.67</b>	<b>133,503,068,916.97</b>

## (6) 按欠款方归集的年末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	款项性质	年末余额	账龄	占期末总额比例 (%)	信用损失准备年末余额
沈阳旭辉企业管理有限公司	关联方往来款	8,938,633,107.33	2 年以内	7.98	-
太原旭京企业管理有限公司	关联方往来款	5,355,690,860.75	2 年以内	4.78	-
成都旭辉企业管理有限公司	关联方往来款	5,066,147,521.12	2 年以内	4.52	-
上海旭辉投资咨询有限公司	母公司往来款	4,568,286,766.50	2 年以内	4.08	-
北京旭辉企业管理有限公司	关联方往来款	3,914,262,092.71	2 年以内	3.50	-
合 计		<b>27,843,020,348.41</b>	-	<b>24.87</b>	-

## (二) 长期股权投资

## 1. 长期股权投资分类

被投资单位	2021 年 12 月 31 日	本期变动额				2022 年 12 月 31 日
		追加投资	减少投资	权益法确认下的投资损益	其他	
<b>一、子公司</b>						
重庆旭辉房地产开发有限公司	1,604,350,000.00	-	-	-	-	1,604,350,000.00
天津卓新咨询服务 有限公司	754,000,000.00	-	-	-	-	754,000,000.00
苏州旭辉高科置业 有限公司	670,000,000.00	-	-	-	-	670,000,000.00
太仓和儒商务咨询 有限公司	522,591,900.00	-	-	-	-	522,591,900.00
太仓和华商务咨询 有限公司	499,800,000.00	-	-	-	-	499,800,000.00
洛阳兴尊企业管理 有限公司	561,020,000.00	-	-	-	-	561,020,000.00

被投资单位	2021年12月 31日	本期变动额				2022年12月 31日
		追加投资	减少投资	权益法确 认下的投 资损益	其他	
苏州旭辉兴腾置业 有限公司	197,000,000.00	-	-	-	-	197,000,000.00
上海卓泾企业管理 有限公司	169,988,700.76	-	-	-	-	169,988,700.76
苏州旭盈商务咨询 有限公司	128,211,063.00	-	-	-	-	128,211,063.00
上海旭明置业有限 公司	100,000,000.00	-	-	-	-	100,000,000.00
六安卓锦房地产开 发有限公司	100,000,000.00	-	-	-	-	100,000,000.00
上海永磐实业有限 公司	99,932,878.43	-	-	-	-	99,932,878.43
上海丰旭置业有限 公司	99,000,000.00	-	-	-	-	99,000,000.00
苏州旭阳置业有限 公司	90,353,251.00	-	-	-	-	90,353,251.00
太仓兴恩商务咨询 有限公司	-	83,500,000.00	-	-	-	83,500,000.00
太仓卓发商务咨询 有限公司	-	83,500,000.00	-	-	-	83,500,000.00
北京旭辉阳光置业 有限公司	80,000,000.00	-	-	-	-	80,000,000.00
重庆旭鹏房地产开 发有限公司	80,000,000.00	-	-	-	-	80,000,000.00
上海卓哲企业管理 有限公司	77,040,066.74	-	-	-	-	77,040,066.74
上海欣博房地产有 限公司	75,788,184.87	-	-	-	-	75,788,184.87
苏州旭邦置业有限 公司	64,763,311.22	-	-	-	-	64,763,311.22
重庆旭昌房地产开 发有限公司	20,000,000.00	-	-	-	-	20,000,000.00
海南旭辉企业管理 有限公司	15,000,000.00	-	-	-	-	15,000,000.00

被投资单位	2021年12月 31日	本期变动额				2022年12月 31日
		追加投资	减少投资	权益法确 认下的投 资损益	其他	
湖南盛创房地产开发 有限公司	14,000,000.00	-	-	-	-	14,000,000.00
厦门丰若商务咨询 有限公司	-	12,500,000.00	-	-	-	12,500,000.00
厦门丰展商务咨询 有限公司	-	12,500,000.00	-	-	-	12,500,000.00
合肥旭皖房地产开 发有限公司	10,000,000.00	-	-	-	-	10,000,000.00
青岛旭辉置业有限 公司	10,000,000.00	-	-	-	-	10,000,000.00
旭辉和瑾科技(武汉) 有限公司	10,000,000.00	-	-	-	-	10,000,000.00
上海旭奕置业有限 公司	7,500,000.00	-	-	-	-	7,500,000.00
上海艺建建筑设计 咨询有限公司	7,399,451.44	-	-	-	-	7,399,451.44
上海旭祥置业有限 公司	5,000,000.00	-	-	-	-	5,000,000.00
旭辉(海南)投资有限 公司	4,550,000.00	-	-	-	-	4,550,000.00
杭州丰惠商务信息 咨询有限公司	-	2,500,000.00	-	-	-	2,500,000.00
杭州丰麦商务信息 咨询有限公司	-	2,500,000.00	-	-	-	2,500,000.00
上海旭协酒店管理 有限公司	1,000,000.00	-	-	-	-	1,000,000.00
南京宁博投资管理 有限公司	1,000,000.00	-	-	-	-	1,000,000.00
南京宁康投资管理 有限公司	1,000,000.00	-	-	-	-	1,000,000.00
上海旭盛房地产经 纪有限公司	998,500.00	-	-	-	-	998,500.00
苏州旭强商务咨询 有限公司	500,000.00	-	-	-	-	500,000.00

被投资单位	2021年12月 31日	本期变动额				2022年12月 31日
		追加投资	减少投资	权益法确 认下的投 资损益	其他	
深圳丰哲实业有限 公司	-	500,000.00	-	-	-	500,000.00
深圳市丰煌实业有 限公司	-	500,000.00	-	-	-	500,000.00
上海旭辉企业管理 有限公司(注1)	167,000,000.00	-	-	-	-167,000,000.00	-
长沙旭辉房地产开 发有限公司	500,000,000.00	-	-	-	-	500,000,000.00
上海海际房地产有 限公司(注1)	355,458,678.58	-	-	-	-355,458,678.58	-
合肥旭远房地产开 发有限公司	282,200,000.00	-	-	-	-	282,200,000.00
合肥旭滨房地产开 发有限公司	202,551,364.38	-	-	-	-	202,551,364.38
武汉旭程置业有限 公司	191,369,226.38	-	-	-	-	191,369,226.38
沈阳旭全置业有限 公司	170,000,000.00	-	-	-	-	170,000,000.00
北京旭辉兴科置业 有限公司(注1)	100,000,000.00	-	-	-	-100,000,000.00	-
北京旭辉兴腾置业 有限公司(注1)	100,000,000.00	-	-	-	-100,000,000.00	-
上海旭邦置业有限 公司(注1)	100,000,000.00	-	-	-	-100,000,000.00	-
中石房地产开发有 限公司	100,000,000.00	-	-	-	-	100,000,000.00
浙江旭辉置业有限 公司	91,968,990.35	-	-	-	-	91,968,990.35
上海旭康置业有限 公司(注1)	86,256,885.00	-	-	-	-86,256,885.00	-
上海永汇房地产开 发有限公司(注1)	98,420,872.81	-	-	-	-98,420,872.81	-
湖南物华投资发展 有限公司	85,276,298.61	-	-	-	-	85,276,298.61
上海旭为置业有限 公司(注1)	80,720,000.00	-	-	-	-80,720,000.00	-

被投资单位	2021年12月 31日	本期变动额				2022年12月 31日
		追加投资	减少投资	权益法确 认下的投 资损益	其他	
天津旭津房地产开发 有限公司(注1)	76,409,498.91	-	-	-	-76,409,498.91	-
镇江市旭润房地 产开发有限公司	50,000,000.00	-	-	-	-	50,000,000.00
合肥旭海房地 产开发有限公司	50,000,000.00	-	-	-	-	50,000,000.00
沈阳旭辉企业 管理有限公司	50,000,000.00	-	-	-	-	50,000,000.00
天津旭辉企业 管理有限公司	30,000,000.00	-	-	-	-	30,000,000.00
蜗牛咚咚(海 南)数字科技有 限公司(注1)	30,000,000.00	-	-	-	-30,000,000.00	-
上海旭浦置 业有限公司(注1)	29,783,892.39	-	-	-	-29,783,892.39	-
厦门永升实 业发展有限公司 (注1)	29,404,111.07	-	-	-	-29,404,111.07	-
北京旭科置 业有限公司	20,000,000.00	1,480,000,000.00	-	-	-	1,500,000,000.00
上海旭美商 业投资管理有 限公司(注1)	20,000,000.00	-	-	-	-20,000,000.00	-
海南旭海文 旅投资有限公 司(注1)	12,600,000.00	-	-	-	-12,600,000.00	-
上海同硕房 地产发展有限 公司	10,000,000.00	-	-	-	-	10,000,000.00
上海旭强置 业有限公司(注1)	10,000,000.00	-	-	-	-10,000,000.00	-
长沙鼎尊房 地产开发有限 公司	10,000,000.00	-	-	-	-	10,000,000.00
上海旭辉健 康科技发展有 限公司	10,000,000.00	-	-	-	-	10,000,000.00
杭州旭辉置 业有限公司(注1)	5,000,000.00	-	-	-	-5,000,000.00	-
上海旭巨实 业有限公司	1,000,000.00	-	-	-	-	1,000,000.00
福州万诚房 地产开发有限 公司(注1)	1,000,000.00	-	-	-	-1,000,000.00	-

被投资单位	2021年12月 31日	本期变动额				2022年12月 31日
		追加投资	减少投资	权益法确 认下的投 资损益	其他	
上海平拓商务咨询 有限公司	1,000,000.00	-	-	-	-	1,000,000.00
深圳旭辉实业控股 有限公司(注1)	1,000,000.00	-	-	-	-1,000,000.00	-
上海卓卡商务咨询 有限公司	-	40,000,000.00	-	-	-	40,000,000.00
苏州卓若商务有限 公司	-	60,000,000.00	-	-	-	60,000,000.00
合肥卓正房地产开 发有限公司	-	50,000,000.00	-	-	-	50,000,000.00
上海新城旭地房地 产有限公司(注2)	-	-	-	-	20,854,780.17	20,854,780.17
<b>二、合营企业</b>						
河北和湖企业管理 有限公司	-	217,314,145.24	-	-	-	217,314,145.24
上海首嘉置业有限 公司	215,202,729.61	-	-	-1,729,638.88	-	213,473,090.73
北京旭辉永同昌置 业有限公司	168,752,861.90	-	-	-2,022,067.06	-	166,730,794.84
南通市旭高置业有 限公司	22,321,491.45	-	-	-956,914.56	-	21,364,576.89
上海新城旭地房地 产有限公司(注2)	20,400,261.80	-	-	454,518.37	-20,854,780.17	-
<b>三、联营企业</b>						
苏州旭融商务咨询 有限公司(注3)	1,107,400,000.00	-	-	705,513.67	-8,668,100.00	1,099,437,413.67
上海坤辉置业有限 公司	144,640,098.26	-	-	-43,402.17	-	144,596,696.09
天津旭浩房地产开 发有限公司(注1)	61,756,334.10	-	-	1,564,240.20	-63,320,574.30	-
上海绿明建筑科技 有限公司	24,729,081.79	-	-	1,362,994.69	-	26,092,076.48
北京旭辉当代置业 有限公司	397,687,383.39	-	-	-34,055.90	-	397,653,327.49
<b>合计</b>	<b>11,403,097,368.24</b>	<b>2,045,314,145.24</b>	<b>-</b>	<b>-698,811.64</b>	<b>-1,375,042,613.06</b>	<b>12,072,670,088.78</b>

注1：本公司本年转让全部在该等公司所持股份，导致持有权益份额减少。



注 2：本公司本年度收购该公司剩余股权，使该公司成为本公司的子公司。

注 3：本公司与联合营企业之间发生的顺流交易，按权益法确认享有的净损益时，将顺流交易产生的未实现内部交易损益，按其享有比例予以抵销确认。

### （三）营业收入、营业成本

项 目	2022 年	
	收入	成本
项目管理咨询	212,622,795.27	5,019,319.35
合 计	<b>212,622,795.27</b>	<b>5,019,319.35</b>

（续上表）

项 目	2021 年	
	收入	成本
项目管理咨询	237,780,319.64	-
合 计	<b>237,780,319.64</b>	-

### （四）投资收益

产生投资收益的来源	2022 年	2021 年
成本法核算的长期股权投资收益	10,822,874,275.31	899,716,032.14
权益法核算的长期股权投资收益	-698,811.64	35,064,760.76
处置长期股权投资产生的投资收益	-357,842,985.23	376,612,726.57
其他非流动金融资产在持有期间的投资收益	27,630,276.33	-
其他权益工具在持有期间的投资收益	-	28,449,315.07
处置银行理财产品的投资收益	37,422,757.07	36,918,029.98
合 计	<b>10,529,385,511.84</b>	<b>1,376,760,864.52</b>

### （五）关联方交易

本公司本年度与子公司之间发生关联方交易如下，与其他关联方发生的重大关联方交易已在附注十一、（五）所列的关联方交易情况中披露。

1. 本公司为关联方提供地产项目管理咨询费及资金占用费收入：

关联方	关联交易内容	本年发生额	上年发生额
西安旭城昌泰置业有限公司	项目管理咨询	93,736,864.15	-
武汉辉韵置业有限公司	资金占用	50,399,298.69	-
北京昌清科技发展有限公司	项目管理咨询	38,720,000.00	-
义乌卓义置业有限公司	项目管理咨询	30,558,186.49	-
深圳旭辉实业控股有限公司	项目管理咨询	19,415,001.65	71,244,485.25
上海新安亭置业有限公司	项目管理咨询	12,778,540.56	-
睢宁盛恩企业管理合伙企业(有限合伙)	项目管理咨询	7,534,857.58	-
徐州盛极企业管理合伙企业(有限合伙)	项目管理咨询	3,991,849.24	-
温州新里程房地产开发有限公司	项目管理咨询	2,716,981.14	2,338,869.74

关联方	关联交易内容	本年发生额	上年发生额
杭州兴泊商务信息咨询有限公司	资金占用	1,892,923.17	-
南宁兴缙商务咨询有限责任公司	资金占用	1,643,307.48	-
苏州昌恩商务咨询有限公司	资金占用	1,358,490.57	-
武汉旭辉企业管理有限公司	项目管理咨询	-	74,518,446.23
重庆旭宇华锦房地产开发有限公司	资金占用	-	33,606,680.16
义乌聚厉房地产开发有限公司	项目管理咨询	-	25,330,820.59
共青城盛恩投资管理合伙企业	资金占用	-	13,575,362.50
广州昌拓商务咨询有限公司	资金占用	-	10,428,738.17
重庆昌熙房地产开发有限公司	资金占用	-	10,283,580.29
青岛银盛泰房地产有限公司	项目管理咨询	-	9,121,282.54
上海和卓置业有限公司	资金占用	-	9,061,481.13
河南兴汇置业有限公司	项目管理咨询	-	3,283,018.88
<b>合 计</b>		<b>264,746,300.72</b>	<b>262,792,765.48</b>

## 2. 关联担保情况

本公司作为担保方：

被担保方	担保金额（人民币万元）	担保是否已经履行完毕
上海金鸣置业有限公司	147,000.00	否
武汉旭祥置业有限公司	131,000.00	否
武汉辉恒置业有限公司	117,500.00	否
南通创升置业有限公司	100,000.00	否
北京五棵松文化体育中心有限公司	95,464.07	否
沈阳卓盛置业有限公司	90,789.00	否
南昌兴彰置业有限公司	90,675.00	否
上海宝展房地产开发有限公司	88,446.86	否
义乌卓义置业有限公司	83,867.00	否
武汉旭创置业有限公司	79,900.00	否
长沙悦兴房地产开发有限公司	73,210.00	否
合肥和煜房地产开发有限公司	72,350.00	否
杭州兴塘置业有限公司	70,890.00	否
合肥卓正房地产开发有限公司	67,500.00	否
大连卓锦房地产开发有限公司	60,000.00	否
天津卓凯房地产开发有限公司	56,998.00	否
新津轨道城市发展有限公司	56,800.00	否
贵州昌行房地产开发有限公司	55,357.00	否
阜阳兴添房地产开发有限公司	54,575.00	否
无锡兴卓置业有限公司	53,547.62	否
苏州花万里酒店有限公司	50,500.00	否
常德兴新房地产开发有限公司	46,373.00	否

被担保方	担保金额（人民币万元）	担保是否已经履行完毕
东莞市卓信房地产开发有限公司	45,970.00	否
贵州昌萨房地产开发有限公司	45,600.00	否
杭州兴浦置业有限公司	44,000.00	否
长沙卓乐房地产开发有限公司	44,000.00	否
河南昌卓房地产开发有限公司	42,900.00	否
成都温江鱼凫万盛轨道城市发展有限公司	41,000.00	否
天津兴卓房地产开发有限公司	40,980.00	否
青岛音乐之岛文化产业开发有限公司	40,950.00	否
昆明和坤房地产开发有限公司	37,863.54	否
乌鲁木齐旭辉泰昌置业有限公司	37,750.00	否
长沙兴创房地产开发有限公司	37,425.44	否
临沂辉盛几木房地产有限公司	37,000.00	否
河南锦金贝置业有限公司	35,555.00	否
长沙兴昌房地产开发有限公司	34,250.00	否
西安旭城昌泰置业有限公司	33,650.00	否
太仓旭昌置业有限公司	33,000.00	否
重庆昌赫房地产开发有限公司	33,000.00	否
武汉惠誉华天置业有限公司	32,000.00	否
北京辉辰置业有限公司	30,000.00	否
德州旭恒房地产有限公司	29,878.00	否
合肥和诺房地产开发有限公司	29,850.00	否
南昌旭浩置业有限公司	29,700.00	否
沈阳兴裕置业有限公司	29,500.00	否
乌鲁木齐新城鸿祺房地产开发有限公司	28,948.26	否
六安卓锦房地产开发有限公司	26,530.00	否
成都兴哲房地产开发有限公司	25,500.00	否
沈阳和恩置业有限公司	25,500.00	否
成都和赫房地产开发有限公司	24,500.00	否
临沂辉盛实力房地产有限公司	23,983.65	否
温州新城恒裕房地产开发有限公司	22,500.00	否
惠州兴能置业有限公司	22,360.06	否
福州和极昌房地产开发有限公司	20,000.00	否
重庆卓平房地产开发有限公司	20,000.00	否
苏州兴创复置业有限公司	19,712.50	否
浙江湖州宝辉房地产开发有限公司	19,500.00	否
天津卓达房地产开发有限公司	18,900.00	否
北京盛创置业有限公司	18,000.00	否
莆田卓隆房地产开发有限公司	17,800.00	否

被担保方	担保金额（人民币万元）	担保是否已经履行完毕
上海新置建筑工程有限公司	17,460.00	否
哈尔滨卓齐置业有限公司	16,000.00	否
北京五洲医院投资有限责任公司	15,000.00	否
沈阳和汇置业有限公司	14,921.67	否
青岛旭博置业有限公司	14,500.00	否
潍坊盛创房地产有限公司	14,000.00	否
杭州昌展置业有限公司	13,000.00	否
佛山市卓泾房地产开发有限公司	12,848.00	否
福州融兴蓝房地产开发有限公司	12,024.00	否
乌鲁木齐旭辉泰和置业有限公司	11,789.51	否
济南泰鑫产业发展有限公司	10,988.00	否
宿迁兴齐房地产开发有限公司	9,750.00	否
青岛银盛泰嘉博房地产有限公司	9,600.00	否
成都和谦房地产开发有限公司	9,585.00	否
温州兴航置业有限公司	9,408.21	否
长沙市骏利房地产有限公司	9,248.00	否
福州和勇置业有限公司	9,100.00	否
青岛辉盛置业有限公司	8,000.00	否
山东融鑫置业有限公司	7,749.00	否
清镇金地昊泽房地产开发有限公司	7,425.00	否
温州新里程房地产开发有限公司	7,370.00	否
太仓兴裕置业有限公司	6,630.00	否
巩义市金耀百世置业有限公司	6,192.86	否
漳州唐美房地产开发有限公司	5,340.00	否
福州和展房地产开发有限公司	4,500.00	否
广州森烨房地产开发有限公司	3,745.31	否
惠州兴汇房地产开发有限公司	3,570.00	否
福州兴昌房地产开发有限公司	3,500.00	否
江阴和谦置业有限公司	3,200.00	否
重庆颐天展驰置业有限公司	2,907.00	否
惠州兴浩置业有限公司	2,677.50	否
淄博旭银鑫房地产有限公司	2,210.20	否
重庆卓广房地产开发有限公司	724.02	否
<b>合 计</b>	<b>3,207,262.28</b>	

### （六）关联方余额

本公司本年末与子公司之间的关联方应收应付款项余额如下，与其他关联方的应收应付款项余额，已在附注十一、（六）所列的关联方余额中披露。

## 1、应收项目

项 目	关联方	本年年末余额	上年年末余额
其他应收款	沈阳旭辉企业管理有限公司	8,938,633,107.33	9,230,386,300.24
其他应收款	成都旭辉企业管理有限公司	5,066,147,521.12	3,848,051,172.57
其他应收款	太原旭京企业管理有限公司	4,855,690,860.75	5,017,212,891.59
其他应收款	北京旭辉企业管理有限公司	3,914,262,092.71	-
其他应收款	合肥旭辉企业管理有限公司	3,568,039,010.01	2,894,250,329.45
其他应收款	昆明和坤房地产开发有限公司	2,736,833,020.20	3,072,122,547.32
其他应收款	上海昌体企业管理有限公司	2,565,287,000.00	2,565,287,000.00
其他应收款	海南旭辉企业管理有限公司	2,295,808,556.68	2,244,773,556.68
其他应收款	上海新置建筑工程有限公司	1,901,456,735.99	2,302,610,797.40
其他应收款	东莞兴美商务咨询有限公司	1,866,412,843.74	1,276,461,843.74
其他应收款	共青城盛恩投资管理合伙企业(有限合伙)	1,858,078,916.10	3,349,544,350.70
其他应收款	广西旭辉企业管理有限公司	1,631,185,140.11	-
其他应收款	浙江旭辉企业管理有限公司	1,623,208,375.33	-
其他应收款	杭州盛礼商务信息咨询有限公司	1,617,082,553.38	1,617,083,053.38
其他应收款	武汉旭辉企业管理有限公司	1,389,833,898.01	2,220,436,046.97
其他应收款	青岛旭辉置业有限公司	1,356,042,672.17	1,040,279,536.53
其他应收款	广州昌际商务咨询有限公司	1,295,846,976.61	1,304,846,976.61
其他应收款	南京旭辉企业管理有限公司	1,266,735,646.28	-
其他应收款	堆龙德庆智旭企业管理有限公司	1,256,804,717.02	1,087,296,157.02
其他应收款	郑州辉秀企业管理咨询有限公司	1,246,998,520.42	858,574,813.00
其他应收款	贵州昌萨房地产开发有限公司	1,231,998,487.90	1,186,453,487.90
其他应收款	共青城盛卓投资管理合伙企业(有限合伙)	1,214,269,679.30	1,806,921,759.00
其他应收款	睢宁盛恩企业管理合伙企业(有限合伙)	1,195,236,949.04	-
其他应收款	深圳旭辉实业控股有限公司	1,125,516,796.52	813,255,451.71
其他应收款	重庆和智齐商务信息咨询有限公司	1,043,789,350.83	987,569,940.00
其他应收款	南京和彰商务咨询有限公司	1,028,009,400.00	1,028,009,400.00
其他应收款	南京宁博投资管理有限公司	1,015,279,802.49	603,906,045.45
其他应收款	厦门昌部商务咨询有限公司	974,446,400.00	974,359,600.00
其他应收款	徐州盛极企业管理合伙企业(有限合伙)	965,231,360.18	-
其他应收款	长沙旭辉房地产开发有限公司	963,277,448.70	1,007,552,958.26
其他应收款	上海信继晨叙商务服务有限公司	961,982,775.28	965,342,496.88
其他应收款	上海信丝晨悉商务咨询有限公司	954,810,453.05	945,030,865.85
其他应收款	广州辉拓昌房地产开发有限公司	911,898,442.38	911,898,442.38
其他应收款	宁波卓鸿商务咨询有限公司	882,431,625.84	-
其他应收款	上海友筑实业有限公司	801,069,089.30	1,386,520,610.86
其他应收款	无锡兴卓置业有限公司	757,254,789.88	970,052,917.48
其他应收款	广州旭辉企业管理有限公司	726,742,366.39	790,368,841.05

项 目	关联方	本年年末余额	上年年末余额
其他应收款	佛山辉泰昌房地产开发有限公司	719,580,720.89	763,590,720.89
其他应收款	上海旭辉健康科技发展有限公司	696,750,000.00	449,800,000.00
其他应收款	重庆昌赫房地产开发有限公司	695,255,872.87	969,293,628.78
其他应收款	绍兴旭权商务信息咨询有限公司	670,313,877.71	188,296,955.00
其他应收款	合肥昌萨商务咨询有限公司	631,104,615.44	630,841,615.44
其他应收款	长沙兴创房地产开发有限公司	622,864,287.85	620,391,920.40
其他应收款	苏州盛格商务咨询有限公司	601,802,743.86	601,802,743.86
其他应收款	长沙和诺商务咨询有限公司	572,753,990.00	572,753,990.00
其他应收款	重庆和彰企业管理咨询有限公司	547,755,639.93	510,323,402.41
其他应收款	厦门旭若企业管理有限公司	535,416,674.51	-
其他应收款	广州旭辉城市更新投资发展有限公司	534,092,033.06	-
其他应收款	东莞盛泰鸿房地产开发有限公司	496,766,778.97	504,622,070.88
其他应收款	云南旭辉企业管理有限公司	490,849,383.38	455,856,326.53
其他应收款	上海海际房地产有限公司	486,768,813.92	257,031,738.92
其他应收款	重庆辉平企业管理有限公司	464,808,004.25	464,808,004.25
其他应收款	浙江旭辉置业有限公司	452,632,959.23	447,653,349.41
其他应收款	山东旭恒企业管理咨询有限公司	440,010,000.00	440,010,000.00
其他应收款	厦门昌尊商务咨询有限公司	404,685,557.50	487,497,557.50
其他应收款	杭州旭开置业有限公司	399,221,785.02	-
其他应收款	重庆旭昌房地产开发有限公司	395,419,250.72	1,103,673,510.73
其他应收款	天津旭辉企业管理有限公司	365,747,508.76	417,535,278.76
其他应收款	佛山市汇金恒天房地产开发有限公司	348,906,163.59	447,097,274.54
其他应收款	乌鲁木齐旭辉企业管理有限公司	347,741,761.42	138,976,207.42
其他应收款	温州鹿盛置业有限公司	345,118,016.16	927,006,892.32
其他应收款	郑州旭辉企业管理有限公司	335,266,027.63	-
其他应收款	上海平拓商务咨询有限公司	326,319,464.59	327,311,764.59
其他应收款	台州昌洪置业有限公司	300,000,000.00	299,535,000.00
其他应收款	北京兴添咨询服务有限公司	297,363,888.89	-
其他应收款	上海永馨实业有限公司	294,285,174.43	1,744,691,064.38
其他应收款	贵州昌行房地产开发有限公司	291,848,896.11	284,609,891.11
其他应收款	广州昌广商务咨询有限公司	283,680,000.00	55,010,000.00
其他应收款	合肥和卓房地产开发有限公司	280,000,000.00	280,006,360.00
其他应收款	深圳兴赫实业有限公司	273,986,236.40	262,698,036.40
其他应收款	深圳兴毓实业有限公司	272,682,050.00	270,381,050.00
其他应收款	上海兴彩商务咨询有限公司	272,055,000.00	279,055,000.00
其他应收款	深圳兴汇房地产开发有限公司	271,138,966.27	271,140,466.27
其他应收款	宁波海曙和益商务信息咨询有限公司	270,251,544.92	270,259,206.00
其他应收款	上海煜秉谦企业管理有限公司	262,470,399.75	-

项 目	关联方	本年年末余额	上年年末余额
其他应收款	武汉盛全置业有限公司	252,000,000.00	252,000,000.00
其他应收款	青岛山海秀都置业有限公司	248,546,951.81	248,546,951.81
其他应收款	海南兴卓投资有限责任公司	247,596,291.04	167,646,291.04
其他应收款	中山盛礼昌房地产开发有限公司	223,566,000.00	264,416,000.00
其他应收款	六安卓锦房地产开发有限公司	221,563,290.51	221,563,290.51
其他应收款	青岛银盛泰恒润房地产有限公司	219,230,000.00	219,230,000.00
其他应收款	天津昌鸿房地产信息咨询有限公司	194,410,678.00	194,410,678.00
其他应收款	上海旭奕置业有限公司	193,593,933.00	247,593,933.00
其他应收款	重庆旭辉房地产开发有限公司	191,962,190.28	65,322,707.89
其他应收款	杭州盛新商务信息咨询有限公司	191,753,600.00	191,936,800.00
其他应收款	上海旭穆商务咨询有限公司	190,049,500.00	260,053,000.00
其他应收款	广州盛德泰房地产开发有限公司	189,778,200.00	169,862,200.00
其他应收款	杭州兴浦置业有限公司	188,587,114.52	101,168,270.68
其他应收款	沈阳辉羽置业有限公司	185,500,000.00	185,500,000.00
其他应收款	合肥盛展房地产开发有限公司	180,931,242.08	260,661,985.82
其他应收款	天津和诺房地产信息咨询有限公司	162,000,000.00	162,000,000.00
其他应收款	上海兴资商务咨询有限公司	155,190,602.00	4,000.00
其他应收款	乌鲁木齐旭辉泰盛置业有限公司	152,458,502.27	521,256,175.27
其他应收款	贵州辉沛企业管理有限公司	151,026,217.57	166,612,191.57
其他应收款	济南辉泉置业有限公司	144,264,564.53	12,180,000.00
其他应收款	深圳兴珩实业有限公司	141,957,190.00	264,040,500.00
其他应收款	上海旭浦置业有限公司	134,092,928.29	112,703,298.29
其他应收款	广州盛卓隆房地产开发有限公司	125,013,248.00	178,813,248.00
其他应收款	睢宁盛力企业管理合伙企业(有限合伙)	120,665,750.00	-
其他应收款	郑州旭辉房地产开发有限公司	120,630,400.00	120,630,400.00
其他应收款	深圳辉信房地产开发有限公司	105,006,410.96	105,006,410.96
其他应收款	江门昌能房地产开发有限公司	101,173,363.55	104,653,363.55
其他应收款	宁波江北隆煊贸易有限公司	100,002,000.00	100,002,000.00
其他应收款	广州旭辉卓谦建设管理有限公司	100,000,000.00	-
其他应收款	杭州萧盛商务信息咨询有限公司	99,927,244.86	-
其他应收款	合肥和诺房地产开发有限公司	98,763,219.78	-
其他应收款	河南昌卓房地产开发有限公司	92,165,113.88	88,901,231.00
其他应收款	惠州兴能置业有限公司	90,000,000.00	90,000,000.00
其他应收款	惠州兴际商务咨询有限公司	82,962,100.00	40,010,000.00
其他应收款	成都兴尊企业管理有限公司	82,809,791.44	82,932,531.44
其他应收款	沈阳辉明置业有限公司	81,554,794.52	81,554,794.52
其他应收款	北京卓竖咨询服务服务有限公司	80,030,000.00	10,020,000.00
其他应收款	重庆旭盛创房地产经纪有限公司	76,655,029.00	48,550,000.00

项 目	关联方	本年年末余额	上年年末余额
其他应收款	苏州卓飞商务咨询有限公司	71,910,000.00	143,810,000.00
其他应收款	上海旭祥置业有限公司	69,437,588.20	154,700,958.20
其他应收款	盐城市盐南高新区卓勇企业管理有限公司	64,360,000.00	-
其他应收款	贵州旭辉房地产开发有限公司	60,006,050.00	60,006,050.00
其他应收款	沈阳卓泰企业管理有限公司	60,000,000.00	-
其他应收款	上海旭巨实业有限公司	58,360,000.00	58,210,000.00
其他应收款	淮安兴诺企业管理咨询有限公司	54,908,662.42	492,630,000.00
其他应收款	上海昌泽置业有限公司	54,682,153.00	55,012,153.00
其他应收款	青岛银盛泰恒瑞房地产有限公司	52,240,000.00	-
其他应收款	沈阳卓昌企业管理有限公司	51,954,408.00	-
其他应收款	贵州旭盛房地产开发有限公司	50,010,000.00	50,010,000.00
其他应收款	上海兴帝商务咨询有限公司	50,005,000.00	50,005,000.00
其他应收款	上海兴钧商务咨询有限公司	50,005,000.00	50,005,000.00
其他应收款	广州森烨房地产开发有限公司	50,000,000.00	50,000,000.00
其他应收款	上海旭强置业有限公司	48,977,184.25	37,101,302.10
其他应收款	重庆旭川企业管理有限公司	48,534,837.76	52,237,000.00
其他应收款	杭州昌安商务信息咨询有限公司	47,895,000.00	61,601,949.04
其他应收款	上海卓卡商务咨询有限公司	43,562,350.00	2,350.00
其他应收款	武汉旭恒管理咨询有限责任公司	41,791,000.00	41,791,000.00
其他应收款	天津和泰房地产信息咨询有限公司	41,207,000.00	-
其他应收款	珠海旭荣堂房地产开发有限公司	35,088,800.00	35,060,000.00
其他应收款	杭州兴湖置业有限公司	35,019,036.15	114,806,300.00
其他应收款	南昌旭辉企业管理有限公司	31,600,000.00	-
其他应收款	长沙盛平房地产开发有限公司	31,575,617.85	34,355,617.85
其他应收款	珠海际际实业有限公司	29,624,315.88	105,621,275.88
其他应收款	江阴昌锋置业有限公司	19,917,273.37	367,235,259.35
其他应收款	天津卓新咨询服务有限公司	19,010,000.00	75,010,000.00
其他应收款	上海昌煜置业有限公司	11,207,566.20	177,320,216.43
其他应收款	福州兴昌房地产开发有限公司	10,642,849.20	198,541,000.00
其他应收款	北京盛创置业有限公司	8,301,066.06	802,373,755.09
其他应收款	福州和勇置业有限公司	8,040,748.92	450,169,182.70
其他应收款	江阴和彩置业有限公司	6,998,250.00	321,834,102.67
其他应收款	福州和极昌房地产开发有限公司	6,080,000.00	81,796,889.30
其他应收款	杭州兴朗商务信息咨询有限公司	1,627.62	1,960,006,000.00
其他应收款	无锡和涇商务咨询有限公司	-	3,233,702,456.25
其他应收款	无锡卓通企业管理有限公司	-	1,694,660,000.00
其他应收款	北京盛拓置业有限公司	-	1,311,960,000.00
其他应收款	南京昌哲商务咨询有限公司	-	1,233,024,727.18



项 目	关联方	本年年末余额	上年年末余额
其他应收款	苏州昌恩商务咨询有限公司	-	1,200,130,000.00
其他应收款	温州和枫商务信息咨询有限公司	-	1,187,157,500.00
其他应收款	绍兴旭浩商务信息咨询有限公司	-	1,140,046,030.84
其他应收款	温州卓益商务咨询有限公司	-	969,269,181.00
其他应收款	杭州昌齐商务信息咨询有限公司	-	834,478,000.00
其他应收款	苏州旭盈商务咨询有限公司	-	832,502,094.99
其他应收款	陕西旭辉企业管理有限公司	-	823,709,648.21
其他应收款	深圳兴际实业有限公司	-	809,084,733.70
其他应收款	句容市和通置业有限公司	-	737,779,735.89
其他应收款	天津旭达房地产信息咨询有限公司	-	731,363,525.00
其他应收款	句容市和卓实业有限公司	-	683,109,345.83
其他应收款	苏州昌坚商务咨询有限公司	-	637,667,561.64
其他应收款	苏州旭谐商务咨询有限公司	-	576,150,076.50
其他应收款	无锡和哲商务咨询有限公司	-	573,149,863.40
其他应收款	北京辉辰置业有限公司	-	537,734,373.25
其他应收款	东莞兴际商务咨询有限公司	-	489,207,000.00
其他应收款	南宁盛协房地产开发有限公司	-	486,693,024.58
其他应收款	河北盛韵房地产开发有限公司	-	387,246,856.31
其他应收款	镇江市旭润房地产开发有限公司	-	366,000,000.00
其他应收款	南宁兴泰房地产开发有限公司	-	363,906,895.44
其他应收款	苏州市龙盈泰投资有限公司	-	335,035,705.22
其他应收款	柳州兴昌房地产开发有限公司	-	334,967,119.05
其他应收款	江阴和谦置业有限公司	-	329,706,568.95
其他应收款	杭州旭辰投资有限公司	-	318,046,075.75
其他应收款	北京旭辉顺欣置业有限公司	-	316,708,903.33
其他应收款	北京盛高房地产有限公司	-	316,035,000.00
其他应收款	南京盛卓企业管理有限公司	-	311,049,000.00
其他应收款	天津旭同房地产开发有限公司	-	291,560,000.00
其他应收款	南京盛韵企业管理有限公司	-	289,430,000.00
其他应收款	福州和展房地产开发有限公司	-	286,790,000.00
其他应收款	南宁兴缙商务咨询有限责任公司	-	279,055,807.31
其他应收款	苏州辉哲商务咨询有限公司	-	270,613,645.87
其他应收款	南宁兴泾商务咨询有限公司	-	268,485,421.84
其他应收款	福州兴展商务咨询有限公司	-	256,035,490.00
其他应收款	福州兴卓商务咨询有限公司	-	255,050,384.00
其他应收款	南京昌卓商务咨询有限公司	-	252,690,900.00
其他应收款	大连昌置企业管理有限公司	-	249,740,000.00
其他应收款	南京昌煜商务咨询有限公司	-	244,884,833.33

项 目	关联方	本年年末余额	上年年末余额
其他应收款	南京辉阳建筑开发有限公司	-	238,620,479.51
其他应收款	苏州盛置商务咨询有限公司	-	234,413,253.72
其他应收款	福建旭辉企业管理有限公司	-	225,440,800.00
其他应收款	徐州兴卓商务咨询有限公司	-	221,190,310.00
其他应收款	宁波海曙昌正商务信息咨询有限公司	-	216,345,910.85
其他应收款	杭州昌诺商务信息咨询有限公司	-	201,270,563.34
其他应收款	惠州和煜实业有限公司	-	191,242,264.87
其他应收款	天津旭明房地产开发有限公司	-	174,500,000.00
其他应收款	无锡昌立商务咨询有限公司	-	165,288,776.68
其他应收款	常州和艾商务咨询有限公司	-	160,010,000.00
其他应收款	天津旭政兴业房地产信息咨询有限公司	-	155,251,728.09
其他应收款	东莞市和诺城市更新有限公司	-	150,001,000.00
其他应收款	苏州和萨商务咨询有限公司	-	126,344,368.00
其他应收款	苏州兴萨商务咨询有限公司	-	121,692,756.21
其他应收款	徐州昌拓商务咨询有限公司	-	117,224,908.00
其他应收款	南京和高商务咨询有限公司	-	117,004,900.00
其他应收款	南京辉煜企业管理有限公司	-	110,149,155.41
其他应收款	旭美商业投资管理有限公司	-	100,270,205.33
其他应收款	南京辉策企业管理有限公司	-	99,211,000.00
其他应收款	杭州昌汇商务信息咨询有限公司	-	92,878,779.43
其他应收款	北京旭辉兴胜置业有限公司	-	92,796,232.50
其他应收款	温州和阳商务信息咨询有限公司	-	89,399,833.56
其他应收款	北京旭辉兴腾置业有限公司	-	79,190,014.00
其他应收款	天津辉创房地产开发有限公司	-	77,252,533.31
其他应收款	南宁盛若商务咨询有限公司	-	69,924,805.72
其他应收款	福州兴勇商务咨询有限公司	-	63,068,750.88
其他应收款	上海旭辉企业管理有限公司	-	61,566,239.29
其他应收款	杭州昌明商务信息咨询有限公司	-	60,300,000.00
其他应收款	天津旭津房地产开发有限公司	-	59,487,217.31
其他应收款	南宁兴添商务咨询有限责任公司	-	56,001,000.00
其他应收款	杭州昌展置业有限公司	-	52,208,790.79
其他应收款	苏州旭阳置业有限公司	-	51,659,000.00
其他应收款	苏州兴创复置业有限公司	-	44,109,524.00
其他应收款	厦门昌创房地产开发有限公司	-	41,671,864.37
其他应收款	上海永幂实业有限公司	-	40,010,000.00
其他应收款	其他	1,430,964,041.02	577,631,042.00
<b>合 计</b>		<b>93,772,682,356.86</b>	<b>117,251,301,323.60</b>

## 2、应付项目

项 目	关联方	本年年末余额	上年年末余额
其他应付款	青岛银盛泰房地产有限公司	2,621,814,870.82	3,352,420,654.58
其他应付款	绿旭(海南)企业管理有限公司	2,088,488,630.00	3,999,000,000.00
其他应付款	杭州旭辉置业有限公司	1,693,703,802.75	3,250,433,266.94
其他应付款	杭州昌赫置业有限公司	1,327,089,037.45	1,328,144,561.36
其他应付款	厦门和际商务咨询有限公司	1,262,531,156.84	1,001,348,812.40
其他应付款	大仓和儒商务咨询有限公司	1,240,097,899.57	1,372,048,740.42
其他应付款	北京盛羽置业有限公司	1,219,990,000.00	-
其他应付款	西安旭城昌泰置业有限公司	1,193,066,986.39	238,771,987.13
其他应付款	重庆昌卓商务信息咨询有限公司	1,009,744,000.00	1,009,744,000.00
其他应付款	宁波旭辉置业有限公司	991,428,889.44	1,381,371,821.07
其他应付款	合肥卓正房地产开发有限公司	962,748,057.00	391,110,000.00
其他应付款	北京五棵松文化体育中心有限公司	945,000,000.00	754,000,000.00
其他应付款	乌鲁木齐旭辉泰昌置业有限公司	937,031,022.64	-
其他应付款	长沙旭华房地产开发有限公司	923,126,603.93	749,221,279.66
其他应付款	广州旭景房地产开发有限公司	912,885,888.35	923,484,088.35
其他应付款	上海盛姬实业有限公司	869,237,703.00	869,237,703.00
其他应付款	沈阳辉创置业有限公司	820,000,000.00	592,088,503.45
其他应付款	杭州盛锋商务信息咨询有限公司	808,452,400.00	808,452,400.00
其他应付款	成都和赫房地产开发有限公司	795,962,400.67	694,733,462.96
其他应付款	沈阳旭杰企业管理有限公司	765,990,000.00	765,990,000.00
其他应付款	银川旭洲房地产开发有限公司	738,194,290.73	787,500,000.00
其他应付款	重庆旭宇华锦房地产开发有限公司	708,130,027.80	708,130,027.80
其他应付款	温州昌瑞商务信息咨询有限公司	671,902,060.00	743,744,560.00
其他应付款	大连卓锦房地产开发有限公司	670,013,958.25	600,000,000.00
其他应付款	上海旭辉企业管理有限公司	649,197,576.34	-
其他应付款	佛山市合盈置业有限公司	612,969,499.88	624,219,179.88
其他应付款	上海旭登实业有限公司	608,560,135.41	838,772,267.23
其他应付款	惠州昌煌实业有限公司	603,591,217.78	618,606,217.78
其他应付款	杭州兴泊商务信息咨询有限公司	584,944,108.79	596,928,571.90
其他应付款	成都和飞企业管理有限公司	584,142,857.00	584,142,857.00
其他应付款	大仓和华商务咨询有限公司	582,409,200.00	618,619,200.00
其他应付款	苏州兴创复置业有限公司	555,890,476.00	600,000,000.00
其他应付款	沈阳和恩置业有限公司	541,202,782.09	545,072,570.22
其他应付款	南昌卓通置业有限公司	533,617,303.16	586,683,640.14
其他应付款	沈阳兴裕置业有限公司	531,596,271.26	537,238,116.44
其他应付款	沈阳和汇置业有限公司	516,457,858.13	516,457,858.13
其他应付款	长沙和发商务咨询有限公司	488,130,559.74	458,340,559.74
其他应付款	中石房地产开发有限公司	487,770,026.19	489,270,026.19
其他应付款	重庆旭鹏房地产开发有限公司	486,763,126.44	486,527,146.44
其他应付款	成都兴哲房地产开发有限公司	486,750,000.00	500,000,000.00

项 目	关联方	本年年末余额	上年年末余额
其他应付款	长沙兴昌房地产开发有限公司	486,633,090.87	353,763,104.78
其他应付款	天津和鸿咨询服务有限公司	468,519,039.59	1,066,555,456.15
其他应付款	天津旭科房地产开发有限公司	463,682,179.13	465,118,179.13
其他应付款	上海新安亭置业有限公司	441,930,080.00	441,930,080.00
其他应付款	沈阳昌胜置业有限公司	438,049,801.91	447,387,872.65
其他应付款	北京旭科置业有限公司	436,481,656.99	250,042,602.33
其他应付款	北京顺和仁义房地产开发有限公司	433,500,000.00	-
其他应付款	沈阳卓盛置业有限公司	432,960,575.00	-
其他应付款	杭州昌禾商务信息咨询有限公司	429,942,050.96	449,949,000.00
其他应付款	常德兴新房地产开发有限公司	423,258,155.28	402,724,412.12
其他应付款	成都昌恩企业管理有限公司	413,847,960.00	413,400,000.00
其他应付款	杭州兴语企业管理有限公司	407,245,379.53	-
其他应付款	北京旭辉兴腾置业有限公司	402,994,114.63	-
其他应付款	成都和瑾企业管理有限公司	392,000,000.00	392,000,000.00
其他应付款	上海新置建筑工程有限公司	381,744,255.96	-
其他应付款	成都和尊企业管理有限公司	363,000,000.00	363,000,000.00
其他应付款	重庆辉冲企业管理有限公司	349,476,000.00	349,476,000.00
其他应付款	金华昌仁商务信息咨询有限公司	348,962,170.79	265,997,170.79
其他应付款	苏州旭辉盛昌企业管理有限公司	339,107,789.17	3,878,804,190.44
其他应付款	宁波海曙昌明商务信息咨询有限公司	334,161,875.75	313,497,000.00
其他应付款	温州盛平商务信息咨询有限公司	331,819,400.15	329,043,100.15
其他应付款	大连和昌房地产开发有限公司	321,817,157.51	323,441,672.28
其他应付款	大仓旭昌置业有限公司	311,235,744.61	-
其他应付款	湖南物华投资发展有限公司	306,290,497.84	251,859,581.35
其他应付款	天津旭政兴业房地产信息咨询有限公司	303,492,806.67	-
其他应付款	苏州旭隆置业有限公司	285,500,000.00	255,000,000.00
其他应付款	上海永幂实业有限公司	285,140,000.00	325,150,000.00
其他应付款	南昌卓高置业有限公司	280,088,634.06	836,979,592.26
其他应付款	宁波海曙昌正商务信息咨询有限公司	278,554,089.15	-
其他应付款	宿迁兴齐房地产开发有限公司	275,000,000.00	275,000,000.00
其他应付款	上海友导实业有限公司	272,465,892.98	262,134,748.61
其他应付款	哈尔滨卓齐置业有限公司	235,254,469.73	235,464,469.73
其他应付款	北京盛湖房地产有限公司	232,748,500.00	-
其他应付款	重庆卓平房地产开发有限公司	227,216,610.00	227,640,000.00
其他应付款	合肥旭滨房地产开发有限公司	217,158,733.78	401,553,242.39
其他应付款	北京旭辉兴科置业有限公司	211,075,060.00	224,180,000.00
其他应付款	北京盛智房地产有限公司	210,000,000.00	-
其他应付款	武汉旭程置业有限公司	206,497,481.97	260,381,499.91
其他应付款	陕西旭辉企业管理有限公司	205,060,433.85	-
其他应付款	上海卓旭正商务咨询有限公司	197,995,000.00	-
其他应付款	上海旭明置业有限公司	197,791,637.42	198,040,637.42

项 目	关联方	本年年末余额	上年年末余额
其他应付款	北京盛通房地产有限公司	192,974,470.63	143,524,470.63
其他应付款	三亚海力投资置业有限公司	190,242,979.60	103,000,000.00
其他应付款	沈阳旭全置业有限公司	181,126,516.76	229,849,219.46
其他应付款	北京辉盛房地产开发有限公司	178,189,885.14	30,173,496.42
其他应付款	宁波旭鄞置业有限公司	177,670,118.99	177,670,118.99
其他应付款	东莞际商务咨询有限公司	172,093,000.00	-
其他应付款	河南和羽置业有限公司	170,969,525.00	170,969,525.00
其他应付款	北京昌清科技发展有限公司	169,928,730.99	-
其他应付款	宁波和发置业有限公司	167,980,648.00	140,104,780.00
其他应付款	合肥旭远房地产开发有限公司	164,200,000.00	711,199,199.64
其他应付款	福州融兴蓝房地产开发有限公司	159,518,400.00	159,518,400.00
其他应付款	台州和昌置业有限公司	159,216,292.68	-
其他应付款	上海艺建建筑设计咨询有限公司	159,059,449.75	159,059,449.75
其他应付款	合肥旭荣置业有限公司	157,479,357.09	571,217,113.62
其他应付款	天津旭元房地产信息咨询有限公司	149,134,688.70	149,134,688.70
其他应付款	天津旭海房地产开发有限公司	146,513,121.90	144,443,121.90
其他应付款	杭州卓德投资管理有限公司	144,043,645.75	462,089,721.50
其他应付款	上海旭通置业有限公司	134,750,839.80	136,450,839.80
其他应付款	武汉辉恒置业有限公司	132,691,361.30	760,441,684.90
其他应付款	上海旭邦置业有限公司	125,403,729.33	120,520,557.36
其他应付款	武汉惠誉华天置业有限公司	122,723,585.53	122,723,585.53
其他应付款	上海欣博房地产有限公司	122,456,876.64	173,137,110.62
其他应付款	苏州旭悦置业有限公司	119,795,949.95	119,795,949.95
其他应付款	苏州卓煌置业有限公司	116,440,000.00	116,440,000.00
其他应付款	杭州昌实商务信息咨询有限公司	111,944,459.83	111,939,970.59
其他应付款	北京旭兴城置业有限公司	96,525,188.60	-
其他应付款	长沙卓辉房地产开发有限公司	92,800,353.31	-
其他应付款	苏州旭盈商务咨询有限公司	92,003,822.00	-
其他应付款	武汉旭祥置业有限公司	89,021,336.54	359,516,988.54
其他应付款	上海丰旭置业有限公司	85,494,692.11	136,747,253.42
其他应付款	上海盛垦实业有限公司	84,898,026.40	65,948,026.40
其他应付款	上海旭麦实业有限公司	83,347,406.96	77,364,432.58
其他应付款	北京兴诺咨询服务服务有限公司	81,022,460.63	-
其他应付款	杭州昌展置业有限公司	80,952,564.00	179,147,346.58
其他应付款	长沙卓乐房地产开发有限公司	74,233,828.03	-
其他应付款	南昌兴清商务咨询有限公司	71,464,740.00	-
其他应付款	宁波鄞州壹盛商务信息咨询有限公司	64,622,426.00	11,000,000.00
其他应付款	成都昌谦房地产开发有限公司	64,452,431.48	56,878,686.15
其他应付款	杭州齐辉商务咨询有限公司	63,995,540.97	139,993,000.00
其他应付款	河南昌泽房地产开发有限公司	60,593,079.82	56,228,479.82
其他应付款	惠州兴汇房地产开发有限公司	59,021,975.00	-

项 目	关联方	本年年末余额	上年年末余额
其他应付款	宁波海曙昌诚商务信息咨询有限公司	58,491,770.82	50,089,434.00
其他应付款	广州卓扬商务咨询有限公司	58,340,823.77	-
其他应付款	常德兴拓房地产开发有限公司	56,638,514.56	-
其他应付款	沈阳旭盛企业管理有限公司	55,650,000.00	52,840,000.00
其他应付款	河北旭君房地产开发有限公司	53,577,951.25	-
其他应付款	合肥旭海房地产开发有限公司	52,140,906.14	48,560,906.14
其他应付款	杭州昌永商务信息咨询有限公司	51,502,500.00	30,000,000.00
其他应付款	上海同硕房地产发展有限公司	50,893,270.69	104,827,391.06
其他应付款	成都兴赫房地产开发有限公司	50,000,000.00	50,000,000.00
其他应付款	河北盛格房地产开发有限公司	49,739,526.31	-
其他应付款	昆明和颂商务信息咨询有限公司	48,294,101.00	89,090,300.00
其他应付款	句容市和卓实业有限公司	47,008,474.99	650,308,431.24
其他应付款	上海旭煜置业有限公司	46,326,297.91	44,226,297.91
其他应付款	武汉辉卓置业有限公司	45,448,722.57	45,465,705.89
其他应付款	佛山市汇金恒天房地产开发有限公司	44,741,870.84	-
其他应付款	合肥和煜房地产开发有限公司	41,602,312.10	-
其他应付款	苏州辉煜置业有限公司	41,000,000.00	41,000,000.00
其他应付款	昆明和良商务信息咨询有限公司	39,011,244.09	-
其他应付款	嘉善盛诚置业有限公司	38,652,410.00	-
其他应付款	长沙和高房地产开发有限公司	38,331,886.21	-
其他应付款	珠海兴汇实业有限公司	38,009,682.02	-
其他应付款	贵州和哲房地产开发有限公司	36,640,150.35	104,967,640.50
其他应付款	西安君都侨商置业有限公司	36,242,056.95	36,242,056.95
其他应付款	惠州兴浩置业有限公司	35,904,000.00	-
其他应付款	青岛银盛泰开源置业有限公司	34,926,547.95	26,776,547.95
其他应付款	宁波海曙盛创商务信息咨询有限公司	34,494,473.45	34,494,473.45
其他应付款	清镇金地昊泽房地产开发有限公司	33,072,788.50	-
其他应付款	南京宁康投资管理有限公司	33,010,419.10	250,536,791.02
其他应付款	昆明和发实业有限公司	31,532,963.78	-
其他应付款	漳州和艾房地产开发有限公司	30,274,771.11	29,013,273.38
其他应付款	北京德顺富兴置业有限公司	30,000,000.00	-
其他应付款	重庆昌御房地产开发有限公司	27,247,956.02	27,981,056.02
其他应付款	上海旭柏置业有限公司	25,609,319.65	25,609,319.65
其他应付款	厦门永升实业发展有限公司	25,018,085.79	33,020,555.07
其他应付款	上海和炜实业有限公司	24,678,011.76	10,011.76
其他应付款	乌鲁木齐旭辉泰和置业有限公司	24,240,960.70	-
其他应付款	莆田卓隆房地产开发有限公司	24,139,284.86	100,372,741.24
其他应付款	江阴和谦置业有限公司	23,692,853.10	-
其他应付款	厦门昌创房地产开发有限公司	23,490,356.05	-
其他应付款	杭州兴塘置业有限公司	21,855,000.00	89,053,403.64
其他应付款	太仓兴裕置业有限公司	21,836,672.93	-

项 目	关联方	本年年末余额	上年年末余额
其他应付款	浙江湖州宝辉房地产开发有限公司	19,646,611.96	109,407,138.92
其他应付款	东莞市昌煌实业投资有限公司	14,631,100.00	164,610,000.00
其他应付款	宁波海曙昌利商务信息咨询有限公司	13,945,984.00	65,501,984.00
其他应付款	上海旭为置业有限公司	9,803,790.83	23,040,234.09
其他应付款	上海永汇房地产开发有限公司	9,526,056.15	20,198,814.85
其他应付款	嘉兴旭领置业有限公司	339,030.00	154,700,000.00
其他应付款	天津旭政盛世房地产开发有限公司	51,420.39	303,544,227.06
其他应付款	成都和谦房地产开发有限公司	933.96	59,058,885.78
其他应付款	北京旭辉企业管理有限公司	-	3,166,401,759.48
其他应付款	共青城盛恩投资管理合伙企业(有限合伙)	-	1,476,165,434.60
其他应付款	常州和文置业有限公司	-	1,341,394,847.63
其他应付款	苏州昌恩商务咨询有限公司	-	1,225,560,000.00
其他应付款	上海永磐实业有限公司	-	1,144,017,085.80
其他应付款	苏州旭辉高科置业有限公司	-	1,079,924,526.51
其他应付款	南京辉拓企业管理有限公司	-	991,046,280.66
其他应付款	南京旭东房地产开发有限公司	-	983,633,088.54
其他应付款	杭州旭广置业有限公司	-	717,867,129.98
其他应付款	常州昌协商务咨询有限公司	-	715,357,208.29
其他应付款	天津旭达房地产信息咨询有限公司	-	711,000,000.00
其他应付款	杭州昌兴商务信息咨询有限公司	-	695,582,732.28
其他应付款	苏州和高商务咨询有限公司	-	670,000,000.00
其他应付款	佛山盛新置建筑工程有限公司	-	663,559,757.35
其他应付款	重庆旭昌房地产开发有限公司	-	635,259,014.03
其他应付款	温州昌华商务信息咨询有限公司	-	617,299,590.14
其他应付款	苏州昌坚商务咨询有限公司	-	600,000,000.00
其他应付款	常州昌煜商务咨询有限公司	-	586,960,553.83
其他应付款	无锡昌广商务咨询有限公司	-	497,440,000.00
其他应付款	苏州昌拓商务咨询有限公司	-	489,163,158.09
其他应付款	厦门和广商务咨询有限公司	-	482,987,200.00
其他应付款	苏州旭彩商务咨询有限公司	-	460,430,373.47
其他应付款	南京盛韵企业管理有限公司	-	456,800,000.00
其他应付款	南京旭辉企业管理有限公司	-	451,088,688.84
其他应付款	厦门和哲商务咨询有限公司	-	372,334,316.57
其他应付款	苏州旭阳置业有限公司	-	354,702,586.72
其他应付款	苏州旭辉兴腾置业有限公司	-	326,464,597.24
其他应付款	苏州旭峰置业有限公司	-	304,408,159.73
其他应付款	北京旭辉阳光置业有限公司	-	302,078,773.40
其他应付款	温州兴锐商务信息咨询有限公司	-	298,980,000.00
其他应付款	共青城盛卓投资管理合伙企业(有限合伙)	-	288,876,166.81
其他应付款	杭州盛飞商务信息咨询有限公司	-	259,700,621.94
其他应付款	南宁市美旭房地产开发有限公司	-	250,002,000.00

项 目	关联方	本年年末余额	上年年末余额
其他应付款	无锡兴卓置业有限公司	-	250,000,000.00
其他应付款	苏州旭辉置业有限公司	-	238,959,046.99
其他应付款	南京辉卓企业管理有限公司	-	234,738,454.00
其他应付款	杭州兴浦置业有限公司	-	228,574,813.78
其他应付款	常州昌赫置业有限公司	-	209,497,878.41
其他应付款	温州兴航置业有限公司	-	199,411,907.12
其他应付款	厦门旭若企业管理有限公司	-	193,349,581.59
其他应付款	浙江旭辉企业管理有限公司	-	191,234,301.62
其他应付款	无锡和泾商务咨询有限公司	-	190,173,978.01
其他应付款	上海盛拜实业有限公司	-	187,508,000.00
其他应付款	厦门和重商务咨询有限公司	-	180,997,200.00
其他应付款	杭州傲盛商务信息咨询有限公司	-	174,062,929.37
其他应付款	淮安兴彰房地产开发有限公司	-	154,795,375.48
其他应付款	南京卓正企业管理有限公司	-	152,995,000.00
其他应付款	深圳旭辉实业控股有限公司	-	139,479,967.99
其他应付款	厦门卓艾商务咨询有限公司	-	138,279,552.95
其他应付款	温州和玲商务信息咨询有限公司	-	138,122,253.50
其他应付款	常州和行置业有限公司	-	136,274,657.42
其他应付款	苏州辉协商务咨询有限公司	-	126,255,118.51
其他应付款	苏州盛萨商务咨询有限公司	-	118,926,100.00
其他应付款	南京盛彰企业管理有限公司	-	109,320,000.00
其他应付款	上海旭康置业有限公司	-	102,778,436.21
其他应付款	长沙悦兴房地产开发有限公司	-	101,027,467.88
其他应付款	苏州盛若商务咨询有限公司	-	93,477,015.90
其他应付款	句容市和丰实业有限公司	-	92,201,000.00
其他应付款	福州和展房地产开发有限公司	-	91,560,881.32
其他应付款	福州和勇置业有限公司	-	90,221,897.10
其他应付款	广西旭辉企业管理有限公司	-	80,091,517.22
其他应付款	杭州滨林企业管理有限公司	-	76,939,708.92
其他应付款	杭州兴湖置业有限公司	-	67,625,264.35
其他应付款	南京盛展企业管理有限公司	-	66,350,723.00
其他应付款	苏州旭苏商务咨询有限公司	-	59,007,786.27
其他应付款	苏州旭邦置业有限公司	-	56,188,119.00
其他应付款	上海旭盛房地产经纪有限公司	-	55,032,934.22
其他应付款	常州昌若商务咨询有限公司	-	39,037,427.00
其他应付款	福州和极昌房地产开发有限公司	-	32,115,034.68
其他应付款	苏州昌文商务咨询有限公司	-	26,980,000.00
其他应付款	其他	306,520,083.03	206,287,324.26
<b>合 计</b>		<b>55,639,092,461.97</b>	<b>86,788,506,838.12</b>

\*\*财务报表结束\*\*





# 营业执照

(副本)(4-1)

统一社会信用代码

91110101050805090096



扫描市场主体身份码了解更多登记、备案、许可、监管信息，体验更多应用服务。

名称 利安达会计师事务所(普通合伙)  
 类型 特殊普通合伙企业  
 法定代表人 黄锦辉

出资额 1951万元

成立日期 2013年10月22日

主要经营场所 北京市朝阳区慈云寺北里210号楼1101室

经营范围 审计业务；出具审计报告；代理记账；验资；资产评估；企业管理咨询；税务咨询；其他经营活动；法律法规规定须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。



登记机关

2023

11010101050805096  
年01月13日



# 会计师事务所 执业证书

名称：利安达会计师事务所（特殊普通合伙）  
 首席合伙人：黄锦辉  
 主任会计师：  
 经营场所：北京市朝阳区慈云寺北里210号楼1101室



组织形式：特殊普通合伙  
 执业证书编号：11000154  
 批准执业文号：京财会许可[2013]0061号  
 批准执业日期：2013年10月11日

证书序号：0000109

## 说明

- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

发证机关：北京市财政局  
 二〇一八年 十月 十日

中华人民共和国财政部制





姓 Full name 石卫红  
 性 Sex 女  
 出生 Date of birth 1967年12月07日  
 工作单位 Working unit 深圳光明会计师事务所  
 身份证 Identity card No. 610113671207044



石卫红

440300120224

深圳市注册会计师协会

440300120224

证书编号：4403A0224  
No. of Certificate

批准注册协会：深圳市注册会计师协会  
Authorized Institute of CPAs

发证日期：1999年10月01日  
Date of Issuance /y /m /d

年检历史查询

年检凭证

中国注册会计师协会

石卫红

会员编号 440300120224

最后年检时间

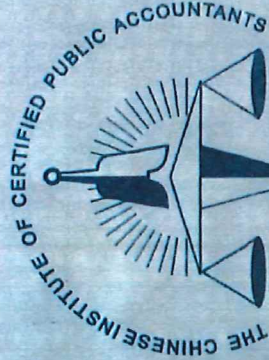
2022年07月

年检结果

年检通过

历年记录





中国注册会计师协会

姓名 张鹏

Full name

性别 男

Sex

出生日期 1979-12-10

Date of birth

工作单位 深圳皇嘉会计师事务所(普通合伙)

Working unit

身份证号码 442323197912103475

Identity card No.



张鹏 440300251144

年检历史查询

年检凭证

中国注册会计师协会

张鹏

会员编号 440300251144

最后年检时间

2023年06月

年检结果

年检通过

证书编号: 440300251144  
No. of Certificate

批准注册协会: 深圳市注册会计师协会  
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2015 年 06 月 15 日  
Date of Issuance

2017.5.25  
年检注册

