

四川华信(集团)会计师事务所  
(特殊普通合伙)

SI CHUAN HUA XIN (GROUP) CPA (LLP)

地址:成都市洗面桥街18号金茂礼都南28楼  
电话:(028)85560449  
传真:(028)85560449  
邮编:610041  
电邮:schxzhb@hxcpa.com.cn

新希望五新实业集团有限公司

2023年度审计报告

川华信审(2024)第0367号

目录:

- 1、审计报告正文
- 2、财务报表
- 3、财务报表附注



**新希望五新实业集团有限公司**

自 2023 年 1 月 1 日

至 2023 年 12 月 31 日止年度财务报表



# 审计报告

川华信审(2024)第0367号

新希望五新实业集团有限公司:

## 一、审计意见

我们审计了新希望五新实业集团有限公司(以下简称“贵公司”)的财务报表,包括2023年12月31日的合并及母公司资产负债表,2023年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司股东权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为,后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制,公允反映了贵公司2023年12月31日的合并及母公司财务状况以及2023年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

## 二、形成审计意见的基础

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

## 三、管理层和治理层对财务报表的责任

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

在编制财务报表时,管理层负责评估贵公司的持续经营能力,披露与持续经营相关的事项(如适用),并运用持续经营假设,除非管理层计划清算贵公司、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督贵公司的财务报告过程。

## 四、注册会计师对财务报表审计的责任

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

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





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

(2) 了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。

(3) 评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

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

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

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

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

四川华信(集团)会计师事务所



中国注册会计师:

(项目合伙人)



中国注册会计师:



中国注册会计师:



二〇二四年四月二十五日







新希望五新实业集团有限公司

合并资产负债表

2023年12月31日

(金额单位:人民币元)

	附注	2023年	2022年
<b>资产</b>			
<b>流动资产</b>			
货币资金	五、1	8,082,590,290.17	8,203,632,542.00
应收票据	五、2	655,750.54	-
应收账款	五、3	904,979,894.07	1,138,625,965.84
预付款项	五、4	633,905,149.47	897,641,327.47
其他应收款	五、5	20,587,075,284.69	22,667,521,049.04
存货	五、6	49,245,082,226.97	71,549,664,277.57
其他流动资产	五、7	3,368,682,918.14	5,010,133,879.94
<b>流动资产合计</b>		<b>82,822,971,514.05</b>	<b>109,467,219,041.86</b>
<b>非流动资产</b>			
债权投资	五、8	273,700,000.00	307,300,000.00
长期股权投资	五、9	12,925,131,538.52	17,152,068,617.43
其他非流动金融资产	五、10	75,900,801.03	84,900,801.03
投资性房地产	五、11	5,631,650,095.50	6,693,630,576.22
固定资产	五、12	52,546,806.36	58,025,852.53
使用权资产	五、13	36,621,281.22	48,133,657.45
无形资产	五、14	34,921,569.34	41,248,274.70
商誉	五、15	-	-
长期待摊费用	五、16	18,201,205.97	26,602,420.19
递延所得税资产	五、17	304,774,397.04	411,652,299.33
其他非流动资产	五、18	90,800,000.00	90,800,000.00
<b>非流动资产合计</b>		<b>19,444,247,694.98</b>	<b>24,914,362,498.88</b>
<b>资产合计</b>		<b>102,267,219,209.03</b>	<b>134,381,581,540.74</b>

刊载于第 19 页至第 116 页的财务报表附注为本财务报表的组成部分。





新希望五新实业集团有限公司

合并资产负债表(续)

2023年12月31日

(金额单位:人民币元)

	附注	2023年	2022年
<b>负债和股东权益</b>			
<b>流动负债</b>			
短期借款	五、19	691,450,624.95	75,126,041.67
应付票据	五、20	150,948,616.86	3,442,794.68
应付账款	五、21	5,887,142,147.15	8,530,435,698.05
预收款项	五、22	79,527,977.02	118,921,268.79
合同负债	五、23	23,648,457,517.72	38,581,993,966.30
应付职工薪酬	五、24	26,652,313.48	55,354,674.13
应交税费	五、25	1,818,342,923.24	2,093,732,012.90
其他应付款	五、26	15,930,310,927.04	21,250,949,771.27
一年内到期的非流动负债	五、27	4,689,363,159.82	6,907,373,268.73
其他流动负债	五、28	2,022,874,578.84	3,881,628,817.23
<b>流动负债合计</b>		<b>54,945,070,786.12</b>	<b>81,498,958,313.75</b>
<b>非流动负债</b>			
长期借款	五、29	8,394,282,183.62	12,425,459,247.20
应付债券	五、30	3,120,000,000.00	1,180,000,000.00
租赁负债	五、31	29,053,215.20	36,278,073.34
递延所得税负债	五、17	598,673,449.89	839,672,485.76
<b>非流动负债合计</b>		<b>12,142,008,848.71</b>	<b>14,481,409,806.30</b>
<b>负债合计</b>		<b>67,087,079,634.83</b>	<b>95,980,368,120.05</b>

刊载于第 19 页至第 116 页的财务报表附注为本财务报表的组成部分。





新希望五新实业集团有限公司  
合并资产负债表(续)  
2023年12月31日  
(金额单位:人民币元)

	附注	2023年	2022年
负债和股东权益(续)			
股东权益			
实收资本	五、32	1,950,000,000.00	1,950,000,000.00
其他权益工具	五、33	3,268,273,195.62	3,268,273,195.62
其中:永续债		3,268,273,195.62	3,268,273,195.62
资本公积	五、34	2,118,783,645.99	2,654,279,504.88
其他综合收益	五、35	1,459,713,294.58	1,723,517,447.11
盈余公积	五、36	355,493,522.51	261,532,787.10
未分配利润	五、37	11,431,655,025.33	11,420,973,861.07
归属于母公司股东权益合计		20,583,918,684.03	21,278,576,795.78
少数股东权益		14,596,220,890.17	17,122,636,624.91
股东权益合计		35,180,139,574.20	38,401,213,420.69
负债和股东权益合计		102,267,219,209.03	134,381,581,540.74

此财务报表已于2024年4月25日获董事会批准。



姜孟军  
法定代表人



武敏  
主管会计工作负责人



单联晓  
会计机构负责人



(公司盖章)

刊载于第19页至第116页的财务报表附注为本财务报表的组成部分。





新希望五新实业集团有限公司

母公司资产负债表

2023年12月31日

(金额单位：人民币元)



	附注	2023年	2022年
<b>资产</b>			
<b>流动资产</b>			
货币资金		653,538,068.38	706,657,393.15
应收账款	十三、1	91,173,878.49	107,833,211.09
预付款项		11,997,848.72	7,946,132.54
其他应收款	十三、2	23,798,081,546.71	49,455,477,357.13
存货		35,424,016.86	35,424,016.86
其他流动资产		2,359,097.04	1,616,097.57
<b>流动资产合计</b>		<b>24,592,574,456.20</b>	<b>50,314,954,208.34</b>
<b>非流动资产</b>			
债权投资		273,700,000.00	307,300,000.00
长期股权投资	十三、3	3,831,513,006.21	3,456,474,872.64
其他非流动金融资产		62,200,000.00	71,200,000.00
投资性房地产		626,692,809.00	626,692,809.00
固定资产		899,466.21	888,483.20
使用权资产		988,948.04	1,358,499.12
无形资产		7,257,401.69	3,741,722.25
长期待摊费用		59,566.32	86,321.18
<b>非流动资产合计</b>		<b>4,803,311,197.47</b>	<b>4,467,742,707.39</b>
<b>资产合计</b>		<b>29,395,885,653.67</b>	<b>54,782,696,915.73</b>

刊载于第 19 页至第 116 页的财务报表附注为本财务报表的组成部分。



新希望五新实业集团有限公司

母公司资产负债表(续)

2023年12月31日

(金额单位:人民币元)



	2023年	2022年
负债和股东权益		
流动负债		
应付账款	2,680,750.43	3,441,986.52
预收款项	23,009,646.40	14,981,013.33
应付职工薪酬	5,998,725.65	9,000,000.00
应交税费	24,803,615.05	37,497,434.98
其他应付款	15,037,870,287.72	42,480,633,854.46
一年内到期的非流动负债	1,266,183,475.54	1,588,070,243.09
流动负债合计	<u>16,360,546,500.79</u>	<u>44,133,624,532.38</u>
非流动负债		
长期借款	478,000,000.00	789,000,000.00
应付债券	3,120,000,000.00	1,180,000,000.00
递延所得税负债	15,500,725.44	35,471,681.92
非流动负债合计	<u>3,613,500,725.44</u>	<u>2,004,471,681.92</u>
负债合计	<u>19,974,047,226.23</u>	<u>46,138,096,214.30</u>

刊载于第 19 页至第 116 页的财务报表附注为本财务报表的组成部分。



新希望五新实业集团有限公司

母公司资产负债表(续)

2023年12月31日

(金额单位:人民币元)



	2023年	2022年
负债和股东权益(续)		
股东权益		
实收资本	1,950,000,000.00	1,950,000,000.00
其他权益工具	3,268,273,195.62	3,268,273,195.62
其中: 永续债	3,268,273,195.62	3,268,273,195.62
资本公积	1,256,060,700.00	1,256,060,700.00
其他综合收益	273,232,998.00	273,232,998.00
盈余公积	355,493,522.51	261,532,787.10
未分配利润	2,318,778,011.31	1,635,501,020.71
股东权益合计	<u>9,421,838,427.44</u>	<u>8,644,600,701.43</u>
负债和股东权益合计	<u>29,395,885,653.67</u>	<u>54,782,696,915.73</u>

此财务报表已于2024年4月25日获董事会批准。



姜孟军  
法定代表人



武敏  
主管会计工作负责人



单联晓  
会计机构负责人



刊载于第19页至第116页的财务报表附注为本财务报表的组成部分。







新希望五新实业集团有限公司

合并利润表

2023 年度

(金额单位: 人民币元)

	附注	2023 年	2022 年
一、营业收入	五、38	33,642,516,803.45	44,617,460,185.02
二、减: 营业成本	五、38	29,473,323,444.63	39,330,752,026.97
税金及附加	五、39	699,259,034.55	406,001,269.06
销售费用	五、40	970,408,193.17	1,265,325,455.44
管理费用	五、41	506,352,543.97	766,699,877.36
财务费用	五、42	565,010,740.78	630,185,976.84
其中: 利息费用		489,040,699.44	634,752,639.10
利息收入		96,255,958.62	154,601,309.09
加: 其他收益	五、43	6,570,447.55	14,941,386.89
投资收益	五、44	965,858,692.91	540,073,446.80
其中: 对联营企业和合营企业的投资收益		223,892,796.94	379,768,991.88
公允价值变动收益	五、45	-17,693,303.37	-214,647,208.04
信用减值损失 (损失以“-”列示)	五、46	-129,139,571.18	-27,109,305.91
资产减值损失 (损失以“-”列示)	五、47	-290,998,300.97	-107,395,544.69
资产处置收益 (损失以“-”列示)	五、48	-409,807.18	485,032.64
三、营业利润		1,962,351,004.11	2,424,843,387.04
加: 营业外收入	五、49	40,758,202.45	44,082,579.96
减: 营业外支出	五、50	15,385,023.07	13,482,623.76
四、利润总额		1,987,724,183.49	2,455,443,343.24
减: 所得税费用	五、51	799,861,342.21	781,626,091.06
五、净利润(净亏损以“-”号填列)		1,187,862,841.28	1,673,817,252.18
(一)按经营持续性分类			
持续经营净利润		1,187,862,841.28	1,673,817,252.18
(二)按所有权归属分类			
归属于母公司股东的净利润		267,011,527.75	1,280,769,421.18
少数股东损益		920,851,313.53	393,047,831.00

刊载于第 19 页至第 116 页的财务报表附注为本财务报表的组成部分。





新希望五新实业集团有限公司

合并利润表(续)

2023 年度

(金额单位: 人民币元)

	附注	2023 年	2022 年
六、其他综合收益的税后净额	五、35	-263,804,152.53	-311,154,551.85
归属于母公司股东的以后将重分类进损益的其他综合收益的税后净额		-263,804,152.53	-311,154,551.85
其中: 自用房地产或作为存货的房地产转换为以公允价值计量的投资性房地产在转换日公允价值大于账面价值部分		-263,804,152.53	-311,154,551.85
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		-	-
七、综合收益总额		924,058,688.75	1,362,662,700.33
归属于母公司股东的综合收益总额		3,207,375.22	969,614,869.33
归属于少数股东的综合收益总额		920,851,313.53	393,047,831.00

此财务报表已于 2024 年 4 月 25 日获董事会批准。



姜孟军  
法定代表人



武敏  
主管会计工作负责人



单联晓  
会计机构负责人



(公司盖章)

刊载于第 19 页至第 116 页的财务报表附注为本财务报表的组成部分。



新希望五新实业集团有限公司

母公司利润表

2023 年度

(金额单位：人民币元)

随同审计报告一并  
四川华信(集团)会计师事务所

	附注	2023 年	2022 年
一、营业收入	十三、4	152,039,960.22	359,338,701.04
减：营业成本	十三、4	1,780,528.84	37,237,203.08
税金及附加		8,636,094.89	22,869,922.78
销售费用		28,926,484.37	30,770,942.74
管理费用		119,628,754.70	179,570,134.78
财务费用		266,044,788.66	319,173,158.91
其中：利息费用		221,436,003.81	404,256,794.95
利息收入		97,381,562.11	173,376,944.36
加：其他收益		907,656.58	6,461,583.86
投资收益	十三、5	1,214,984,106.21	258,977,980.87
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		39,374,004.79	67,256,979.49
公允价值变动收益		-	13,569,359.00
信用减值损失 (损失以“-”列示)		-26,868,168.57	-35,677,166.82
资产处置收益		28,909.94	-
二、营业利润		916,075,812.92	13,049,095.66
加：营业外收入		3,945,431.09	5,978,274.18
减：营业外支出		384,846.40	262,485.53
三、利润总额		919,636,397.61	18,764,884.31
减：所得税费用		-19,970,956.48	-58,767,390.31
四、净利润 (净亏损以“-”号填列)		939,607,354.09	77,532,274.62
(一) 按经营持续性分类			
持续经营净利润		939,607,354.09	77,532,274.62

刊载于第 19 页至第 116 页的财务报表附注为本财务报表的组成部分。





新希望五新实业集团有限公司  
母公司利润表(续)  
2023 年度  
(金额单位: 人民币元)



	2023 年	2022 年
五、综合收益总额	939,607,354.09	77,532,274.62

此财务报表已于 2024 年 4 月 25 日获董事会批准。



姜孟军  
法定代表人



武敏  
主管会计工作负责人



单联晓  
会计机构负责人



刊载于第 19 页至第 116 页的财务报表附注为本财务报表的组成部分。



## 新希望五新实业集团有限公司

## 合并现金流量表

2023年度

(金额单位:人民币元)

附注

随同审计报告一并列示  
四川华信(集团)会计师事务所(集团)

		2023年	2022年
一、经营活动产生的现金流量:			
销售商品、提供劳务收到的现金		19,251,048,299.05	30,214,426,288.92
收到的税费返还		823,309,876.39	1,502,697,624.38
收到其他与经营活动有关的现金	五、52(1)	4,387,977,010.41	6,653,996,698.30
经营活动现金流入小计		24,462,335,185.85	38,371,120,611.60
购买商品、接受劳务支付的现金		10,292,469,777.49	16,141,628,061.42
支付给职工以及为职工支付的现金		418,837,677.68	758,684,790.83
支付的各项税费		2,250,180,949.05	3,325,448,605.59
支付其他与经营活动有关的现金	五、52(2)	6,930,002,711.40	8,582,421,951.28
经营活动现金流出小计		19,891,491,115.62	28,808,183,409.12
经营活动产生的现金流量净额		4,570,844,070.23	9,562,937,202.48
二、投资活动产生的现金流量:			
收回投资收到的现金		660,781,657.98	495,231,758.42
取得投资收益收到的现金		50,862,226.69	56,551,705.81
处置固定资产、无形资产和其他长期资产 收回的现金净额		206,398.23	122,826.34
处置子公司及其他营业单位收到的现金 净额		1,189,601,346.62	-
收到其他与投资活动有关的现金	五、52(3)	2,923,645,897.88	5,756,005,612.97
投资活动现金流入小计		4,825,097,527.40	6,307,911,903.54
购建固定资产、无形资产和其他长期资产 支付的现金		28,787,149.93	17,499,911.98
投资支付的现金		12,744,021.00	210,000,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金 净额		25,000.00	2,242,075,743.67
支付其他与投资活动有关的现金	五、52(4)	2,109,997,123.91	1,901,146,116.46
投资活动现金流出小计		2,151,553,294.84	4,370,721,772.11
投资活动产生的现金流量净额		2,673,544,232.56	1,937,190,131.43

刊载于第 19 页至第 116 页的财务报表附注为本财务报表的组成部分。



## 新希望五新实业集团有限公司

## 合并现金流量表(续)

2023年度

(金额单位:人民币元)

随同审计报告一并使用  
四川华信(集团)会计师事务所

	附注	2023年	2022年
三、筹资活动产生的现金流量:			
吸收投资收到的现金		-	17,860,500.00
其中:子公司吸收少数股东投资收到的现金		-	17,860,500.00
取得借款收到的现金		9,160,234,800.00	11,610,905,505.26
收到其他与筹资活动有关的现金	五、52(5)	657,344,912.99	2,549,421,307.98
筹资活动现金流入小计		9,817,579,712.99	14,178,187,313.24
偿还债务支付的现金		12,611,658,497.64	25,710,206,714.94
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		1,214,093,750.55	2,285,094,836.12
其中:子公司支付给少数股东的股利、利润		-	-
支付其他与筹资活动有关的现金	五、52(6)	3,569,743,466.92	8,243,560,375.35
筹资活动现金流出小计		17,395,495,715.11	36,238,861,926.41
筹资活动产生的现金流量净额		-7,577,916,002.12	-22,060,674,613.17
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
		34,096.05	857,028.39
五、现金及现金等价物净增加额			
		-333,493,603.28	-10,559,690,250.87
加:期初现金及现金等价物余额		7,877,256,929.88	18,436,947,180.75
六、期末现金及现金等价物余额			
		7,543,763,326.60	7,877,256,929.88

此财务报表已于2024年4月25日获董事会批准。



姜孟军  
法定代表人



武敏  
主管会计工作负责人



单联晓  
会计机构负责人



(公司盖章)

刊载于第19页至第116页的财务报表附注为本财务报表的组成部分。





## 新希望五新实业集团有限公司

## 母公司现金流量表

2023年度

(金额单位：人民币元)



	2023年	2022年
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	156,634,414.47	335,629,929.32
收到其他与经营活动有关的现金	7,852,960,547.36	22,937,443,844.09
经营活动现金流入小计	8,009,594,961.83	23,273,073,773.41
购买商品、接受劳务支付的现金	811,774.36	736,169.36
支付给职工以及为职工支付的现金	87,544,874.89	145,755,209.00
支付的各项税费	21,902,405.32	50,227,562.28
支付其他与经营活动有关的现金	9,546,198,542.78	21,078,323,195.04
经营活动现金流出小计	9,656,457,597.35	21,275,042,135.68
经营活动产生的现金流量净额	-1,646,862,635.52	1,998,031,637.73
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	876,600,000.00	61,000,000.00
取得投资收益收到的现金	62,725,540.11	23,571,850.80
处置固定资产、无形资产和其他长期资产 收回的现金净额	5,760.00	-
收到其他与投资有关的现金	1,202,506,817.59	177,275,640.44
投资活动现金流入小计	2,141,838,117.70	261,847,491.24
购建固定资产、无形资产和其他长期资产 支付的现金	5,783,861.49	6,135,997.70
投资支付的现金	481,385,398.35	-
支付其他与投资有关的现金	1,065,214,306.18	191,526,879.74
投资活动现金流出小计	1,552,383,566.02	197,662,877.44
投资活动产生的现金流量净额	589,454,551.68	64,184,613.80

刊载于第 19 页至第 116 页的财务报表附注为本财务报表的组成部分。



新希望五新实业集团有限公司

母公司现金流量表(续)

2023 年度

(金额单位: 人民币元)



	2023 年	2022 年
三、筹资活动产生的现金流量:		
取得借款收到的现金	3,601,000,000.00	1,180,000,000.00
收到其他与筹资有关的现金	156,573,344.99	86,000,000.00
筹资活动现金流入小计	3,757,573,344.99	1,266,000,000.00
偿还债务支付的现金	2,310,000,000.00	5,366,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	177,363,537.55	341,237,695.82
支付其他与筹资活动有关的现金	265,811,937.56	155,893,702.38
筹资活动现金流出小计	2,753,175,475.11	5,863,131,398.20
筹资活动产生的现金流量净额	1,004,397,869.88	-4,597,131,398.20
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	31,299.38	211,553.63
五、现金及现金等价物净增加额	-52,978,914.58	-2,534,703,593.04
加: 期初现金及现金等价物余额	706,110,663.67	3,240,814,256.71
六、期末现金及现金等价物余额	653,131,749.09	706,110,663.67

此财务报表已于 2024 年 4 月 25 日获董事会批准。



姜孟军  
法定代表人



武敏  
主管会计工作负责人



单联晓  
会计机构负责人



刊载于第 19 页至第 116 页的财务报表附注为本财务报表的组成部分。



新希望五新实业集团有限公司  
合并股东权益变动表

2023 年度

(金额单位: 人民币元)

	归属于母公司股东权益					少数股东权益	股东权益合计		
	实收资本	其他权益工具	资本公积	其他综合收益	盈余公积			未分配利润	小计
一、上年年末余额	1,950,000,000.00	3,268,273,195.62	-	2,654,279,504.88	1,723,517,447.11	261,532,787.10	21,278,463,432.41	17,122,635,996.29	38,401,099,428.70
加: 会计政策变更	-	-	-	-	-	-	113,363.37	628.62	113,991.99
二、本年初余额	1,950,000,000.00	3,268,273,195.62	-	2,654,279,504.88	1,723,517,447.11	261,532,787.10	21,278,576,795.78	17,122,636,624.91	38,401,213,420.69
三、本年增减变动金额 (减少以“-”号填列)	-	-	-	-535,495,858.89	-263,804,152.53	93,960,735.41	-694,658,111.75	-2,526,415,734.74	-3,221,073,846.49
(一) 综合收益总额	-	162,369,628.08	-	-263,804,152.53	-	104,641,899.67	3,207,375.22	920,851,313.53	924,058,688.75
(二) 股东投入和减少资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 股东或其他权益工具持有者投入的资本	-	-	-	-535,495,858.89	-	-	-535,495,858.89	-2,112,220,016.69	-2,647,715,875.58
2. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-1,478,540,212.07	-1,478,540,212.07
(三) 利润分配	-	-	-	-535,495,858.89	-	-	-535,495,858.89	-633,679,804.62	-1,169,175,663.51
1. 提取盈余公积	-	-162,369,628.08	-	-	-	93,960,735.41	-93,960,735.41	-1,335,047,031.58	-1,497,416,659.66
2. 对股东或其他权益工具持有者的分配	-	-	-	-	-	93,960,735.41	-93,960,735.41	-	-
四、本年年末余额	1,950,000,000.00	3,268,273,195.62	-	2,118,783,645.99	1,459,713,294.58	355,493,522.51	20,583,918,684.03	14,596,220,890.17	35,180,139,574.20

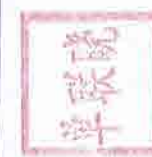
此财务报表已于 2024 年 4 月 25 日获董事会批准。



姜孟军  
法定代表人



武敏  
主管会计工作负责人



单联晓  
会计机构负责人



(公司盖章)

刊载于第 19 页至第 116 页的财务报表附注为本财务报表的组成部分。





随同审计报告一并使用  
四川华信(集团)会计师事务所

新希望五新实业集团有限公司  
合并股东权益变动表(续)

2022 年度

(金额单位: 人民币元)

	归属于母公司股东权益					少数股东权益	股东权益合计		
	实收资本	其他权益工具	资本公积	其他综合收益	盈余公积			未分配利润	小计
一、上年年末余额	1,950,000,000.00	3,268,273,195.62	2,666,957,268.43	2,034,671,998.96	253,787,103.08	253,787,103.16	20,484,001,227.25	21,164,499,613.51	41,648,500,840.76
加: 会计政策变更	-	-	-	-	-	8,090.83	-	-17,932.03	-9,841.20
二、本年年初余额	1,950,000,000.00	3,268,273,195.62	2,666,957,268.43	2,034,671,998.96	253,787,103.08	253,787,103.99	20,484,009,318.08	21,164,481,681.48	41,648,490,999.56
三、本年年增减变动金额 (减少以“-”号填列)	-	-	-12,677,763.55	-311,154,551.85	7,745,684.02	1,110,654,109.08	794,567,477.70	-4,041,845,066.57	-3,247,277,578.87
(一)综合收益总额	-	162,369,628.08	-	-311,154,551.85	-	1,118,399,793.10	969,614,869.33	393,047,831.00	1,362,662,700.33
(二)股东投入和减少资本	-	-	-8,793,741.46	-	-	-	-8,793,741.46	-4,103,208,178.00	-4,112,001,919.46
1. 股东或其他权益工具持有者投入的资本	-	-	-	-	-	-	-	17,860,500.00	17,860,500.00
2. 其他	-	-	-8,793,741.46	-	-	-	-8,793,741.46	-4,121,068,678.00	-4,129,862,419.46
(三)利润分配	-	-162,369,628.08	-	-	7,745,684.02	-7,745,684.02	-162,369,628.08	-331,684,709.57	-494,054,337.65
1. 提取盈余公积	-	-	-	-	7,745,684.02	-7,745,684.02	-	-	-
2. 对股东或其他权益工具持有者的分配	-	-162,369,628.08	-	-	-	-	-162,369,628.08	-331,684,709.57	-494,054,337.65
(四)其他	-	-	-3,884,022.09	-	-	-	-3,884,022.09	-	-3,884,022.09
四、本年年末余额	1,950,000,000.00	3,268,273,195.62	2,654,279,504.88	1,723,517,447.11	261,532,787.10	11,420,973,861.07	21,278,576,795.78	17,122,636,624.91	38,401,213,420.69

此财务报表已于2024年4月25日获董事会批准

姜孟军  
法定代表人

武敏  
主管会计工作负责人

单联晓  
会计机构负责人



刊载于第 19 页至第 116 页的财务报表附注为本财务报表的组成部分。



新希望五新实业集团有限公司  
母公司股东权益变动表

2023 年度

(金额单位: 人民币元)

随同审计报告一并使用  
四川华信(集团)会计师事务所

	实收资本	其他权益工具	资本公积	其他综合收益	盈余公积	未分配利润	股东权益合计
一、上年年末余额	1,950,000,000.00	3,268,273,195.62	1,256,060,700.00	273,232,998.00	261,532,787.10	1,635,412,101.39	8,644,511,782.11
加: 会计政策变更	-	-	-	-	-	88,919.32	88,919.32
二、本年初余额	1,950,000,000.00	3,268,273,195.62	1,256,060,700.00	273,232,998.00	261,532,787.10	1,635,501,020.71	8,644,600,701.43
三、本年增减变动金额 (减少以“-”号填列)	-	-	-	-	93,960,735.41	683,276,990.60	777,237,726.01
(一) 综合收益总额	-	162,369,628.08	-	-	-	777,237,726.01	939,607,354.09
(二) 利润分配	-	-162,369,628.08	-	-	93,960,735.41	-93,960,735.41	-162,369,628.08
1. 提取盈余公积	-	-	-	-	93,960,735.41	-93,960,735.41	-
2. 对股东或其他权益工 具持有者的分配	-	-162,369,628.08	-	-	-	-	-162,369,628.08
四、本年年末余额	1,950,000,000.00	3,268,273,195.62	1,256,060,700.00	273,232,998.00	355,493,522.51	2,318,778,011.31	9,421,838,427.44

此财务报表已于 2024 年 4 月 25 日获董事会批准。

姜孟军  
法定代表人

武敏  
主管会计工作负责人

单联晓  
会计机构负责人



刊载于第 19 页至第 116 页的财务报表附注为本财务报表的组成部分。



随同审计报告一并使用  
四川华信(集团)会计师事务所

新希望五新实业集团有限公司  
母公司股东权益变动表 (续)

2022 年度

(金额单位: 人民币元)

	实收资本	其他权益工具	资本公积	其他综合收益	盈余公积	未分配利润	股东权益合计
一、上年年末余额	1,950,000,000.00	3,268,273,195.62	1,256,060,700.00	273,232,998.00	253,787,103.08	1,728,070,573.31	8,729,424,570.01
加: 会计政策变更	-	-	-	-	-	13,484.88	13,484.88
二、本年年初余额	1,950,000,000.00	3,268,273,195.62	1,256,060,700.00	273,232,998.00	253,787,103.08	1,728,084,058.19	8,729,438,054.89
三、本年增减变动金额 (减少以“-”号填列)	-	-	-	-	7,745,684.02	-92,583,037.48	-84,837,353.46
(一) 综合收益总额	-	162,369,628.08	-	-	-	-84,837,353.46	77,532,274.62
(二) 利润分配	-	-162,369,628.08	-	-	7,745,684.02	-7,745,684.02	-162,369,628.08
1. 提取盈余公积	-	-	-	-	7,745,684.02	-7,745,684.02	-
2. 对股东或其他权益工 具持有者的分配	-	-162,369,628.08	-	-	-	-	-162,369,628.08
四、本年年末余额	1,950,000,000.00	3,268,273,195.62	1,256,060,700.00	273,232,998.00	261,532,787.10	1,635,501,020.71	8,644,600,701.43

此财务报表已于 2024 年 4 月 25 日获董事会批准。

姜孟军  
姜孟军印

姜孟军  
法定代表人

武敏  
武敏

武敏  
主管会计工作负责人

单联晓  
单联晓

单联晓  
会计机构负责人



刊载于第 19 页至第 116 页的财务报表附注为本财务报表的组成部分。





## 新希望五新实业集团有限公司

### 财务报表附注

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

#### 一、 公司基本情况

##### (一) 公司概况

新希望五新实业集团有限公司(曾用名:四川新希望房地产开发有限公司)(以下简称“公司”或“本公司”)成立于1997年5月7日,系由新希望集团有限公司(以下简称“新希望集团”)、成都好吃街餐饮娱乐有限公司(以下简称“成都好吃街”)出资组建的有限责任公司。公司成立时的注册资本3,000.00万元,其中:新希望集团出资2,955.00万元、出资比例98.5%;成都好吃街出资45.00万元、出资比例为1.5%;该出资业经成都信达会计师事务所“成信验字(97)第106号”验资报告予以验证。

2004年8月3日,根据股东会决议,公司注册资本变更为10,353.40万元,本次增资业经四川宏信会计师事务所有限公司“川宏信验字(2004)第031号”验资报告予以验证。本次注册资本变更后的公司股权结构:新希望集团出资比例为89.91%、四川希望投资有限公司(以下简称“四川希望投资”)出资比例为9.66%、成都好吃街出资比例为0.43%。公司于2004年8月23日办妥相关工商变更登记手续。

2005年7月22日,根据股东会决议以及与四川万家实业有限公司签订的《吸收合并协议》,本公司吸收合并四川万家实业有限公司,吸收合并后公司注册资本变更为12,469.40万元。本次增资业经中审会计师事务所“中审验字(2005)第40015号”验资报告予以验证。本次注册资本变更后的公司股权结构:新希望集团出资比例为74.65%、刘畅出资比例为16.77%、四川希望投资出资比例为8.02%、成都好吃街出资比例为0.56%。公司于2006年4月20日办妥相关工商变更登记手续。

2007年10月14日,新希望集团与四川希望投资签署《合并协议》,以2007年12月10日为合并基准日,新希望集团吸收合并四川希望投资。2008年1月8日,根据股东会决议,因四川希望投资被新希望集团吸收合并,故由新希望集团承继四川希望投资持有的本公司8.02%股权。本次股东变更后的公司股权结构:新希望集团出资比例为82.67%、刘畅出资比例为16.77%、成都好吃街出资比例为0.56%。

2009 年 2 月 8 日，根据股东会决议，公司注册资本变更为 37,469.40 万元，本次增资业经四川万华会计师事务所有限公司“川万华（2009）第 008 号”验资报告予以验证。本次注册资本变更后的公司股权结构：新希望集团出资比例为 93.86%、刘畅出资比例为 5.58%、成都好吃街出资比例为 0.56%。公司于 2009 年 2 月 10 日办妥相关工商变更登记手续。

2009 年 3 月 10 日，根据股东会决议，公司注册资本变更为 60,000.00 万元，本次增资业经四川万华会计师事务所有限公司“川万华（2009）第 018 号”验资报告予以验证。本次注册资本变更后的公司股权结构：新希望集团出资比例为 95.96%、刘畅出资比例为 3.48%、成都好吃街出资比例为 0.56%。公司于 2009 年 3 月 13 日办妥相关工商变更登记手续。

2015 年 9 月 4 日，根据股东会决议，公司注册资本变更为 160,000.00 万元，新增注册资本 100,000.00 万元由各股东于 2016 年 12 月 31 日前以货币出资方式缴纳，其中：南方希望实业有限公司（以下简称“南方希望”）认缴 59,440.00 万元、宁波卓晟投资有限公司（曾用名：西藏恒业峰实业有限公司）（以下简称“宁波卓晟”）认缴 40,000.00 万元、成都好吃街认缴 560.00 万元。公司于 2015 年 9 月 30 日办妥相关工商变更登记手续。本次增资业经四川万华会计师事务所有限公司“川万华（2016）第 005 号”验资报告予以验证。本次增资后的公司股权结构：新希望集团出资比例为 35.98%、南方希望出资比例 37.15%、宁波卓晟出资比例 25%、刘畅出资比例 1.31%、成都好吃街出资比例为 0.56%。

2016 年 10 月 28 日，根据股东会决议及修改后的《公司章程》，公司注册资本变更为 170,000.00 万元，新增注册资本 10,000.00 万元由新股东新希望投资集团有限公司（原名拉萨经济技术开发区草根合创资产管理有限公司，2017 年 1 月 23 日变更为现名，以下简称“新希望投资集团”）于 2017 年 6 月 30 日前以货币出资方式缴纳，公司于 2016 年 11 月 3 日办妥相关工商变更登记手续。本次增资经四川华信（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）“川华信验（2017）118 号”验资报告予以验证。截至 2017 年 12 月 31 日，公司股权结构如下：新希望集团出资 57,573.00 万元，持股 33.87%；南方希望出资 59,440.00 万元，持股 34.96%；宁波卓晟出资 40,000.00 万元，持股 23.53%；刘畅出资 2,091.00 万元，持股 1.23%；成都好吃街出资 896.00 万元，持股 0.53%；新希望投资集团出资 10,000.00 万元，持股 5.88%。



2018 年 3 月 30 日，本公司召开股东会审议通过公司章程修订案，修订内容主要包括：

- (i) 董事会成员增至 7 名，新希望投资集团派出人数增至 4 人，宁波卓晟、新希望集团、南方希望实业仍各保持 1 人；
- (ii) 公司章程约定新希望投资集团享有股东会表决权的比例为 55%；
- (iii) 公司章程规定，如未来修改公司章程涉及新希望投资集团表决权比例、董事会构成及提名方式、股权转让条件等事项时，必须经过新希望投资集团同意方可通过。

本次公司章程修订后，新希望投资集团对本公司享有控制权。新希望投资集团与新希望集团同受实际控制人刘永好先生控制，故本次变更后本公司的实际控制人未发生变化。

2019 年 12 月 10 日，根据股东会决议及修改后的《公司章程》，公司注册资本变更为 195,000.00 万元，新增注册资本 25,000.00 万元由新希望投资集团以货币出资方式缴纳；本次增资后新希望投资集团仍享有股东会 55%表决权及向董事会派出 4 名董事，对本公司享有控制权。本次增资完成后公司的股权结构如下：新希望投资集团出资 35,000.00 万元，持股 17.9487%；新希望集团出资 57,573.00 万元，持股 29.5246%；南方希望出资 59,440.00 万元，持股 30.4821%；宁波卓晟出资 40,000.00 万元，持股 20.5128%；刘畅出资 2,091.00 万元，持股 1.0723%；成都好吃街出资 896.00 万元，持股 0.4595%。

2020 年 3 月 31 日，宁波卓晟实业有限公司将其所持 0.0676%股权转让给成都好吃街餐饮娱乐有限公司，公司于 2020 年 3 月 31 日办妥相关工商变更登记手续。本次股转完成后公司的股权结构如下：新希望投资集团出资 35,000.00 万元，持股 17.9487%；新希望集团出资 57,573.00 万元，持股 29.5246%；南方希望出资 59,440.00 万元，持股 30.4821%；宁波卓晟出资 39,868.24 万元，持股 20.4452%；刘畅出资 2,091.00 万元，持股 1.0723%；成都好吃街出资 1,027.76 万元，持股 0.5271%。

本公司统一社会信用代码：91510100633139520L；法定代表人：姜孟军；注册地址：成都市人民南路 4 段新希望集团。

本公司经营范围：一般项目：企业管理；规划设计管理；工程管理服务；工程造价咨询业务；招投标代理服务；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；市场营销策划；企业形象策划；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；社会经济咨询服务；财务咨询；企业管理咨询；劳务服务（不含劳务派遣）；日用百货销售；体育中介代理服务；文化娱乐经纪人服务；物联网应用服务；停车场服务。

（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。



## (二) 合并财务报表的范围

截至2023年12月31日，本公司纳入合并财务报表范围内的子公司共191家；与上年相比，本年合并范围新增子公司4家，本年不再纳入合并范围的子公司30家。具体情况详见“附注六、合并范围的变更”及“附注七、在其他主体中的权益”相关内容。

## 二、 财务报表的编制基础

本公司以持续经营为基础编制财务报表。

## 三、 重要会计政策及会计估计

本公司应收款项坏账准备的确认和计量、发出存货的计量、固定资产的折旧、无形资产的摊销以及收入的确认和计量的相关会计政策是根据本公司相关业务经营特点制定的，具体政策参见相关附注。

### (一) 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2023年12月31日的合并财务状况和财务状况、2023年度的合并经营成果和经营成果及合并现金流量和现金流量。

### (二) 营业周期

本公司的主要业务为开发用于出售的房地产产品，其营业周期通常从购买土地起到建成开发产品并出售且收回现金或现金等价物为止的期间，该营业周期通常大于12个月。

### (三) 会计期间

会计年度自公历1月1日起至12月31日止。

### (四) 记账本位币

本公司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。

## (五) 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

### 1、 同一控制下企业合并

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。合并方在企业合并中取得的资产和负债，按照合并日在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量。取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值(或发行股份面值总额)的差额，调整资本公积中的资本溢价；资本公积中的资本溢价不足冲减的，调整留存收益。为进行企业合并发生的直接相关费用，于发生时计入当期损益。合并日为合并方实际取得对被合并方控制权的日期。

### 2、 非同一控制企业合并

参与合并的各方在合并前后不受同一方或相同的多方最终控制的，为非同一控制下的企业合并。本公司作为购买方，为取得被购买方控制权而付出的资产(包括购买日之前所持有的被购买方的股权)、发生或承担的负债以及发行的权益工具在购买日的公允价值之和，减去合并中取得的被购买方可辨认净资产于购买日公允价值份额的差额，如为正数则确认为商誉；如为负数则计入当期损益。本公司将作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。本公司为进行企业合并发生的其他各项直接费用计入当期损益。本公司在购买日按公允价值确认所取得的被购买方符合确认条件的各项可辨认资产、负债及或有负债。购买日是指购买方实际取得对被购买方控制权的日期。

通过多次交易分步实现非同一控制企业合并时，对于购买日之前持有的被购买方的股权，本公司合并财务报表中按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益。购买日之前持有的被购买方的股权涉及的以后可重分类进损益的其他综合收益及权益法核算下的其他所有者权益变动于购买日转入当期投资收益。

## (六) 合并财务报表的编制方法

### 1、 总体原则

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定，包括本公司及本公司控制的子公司。控制，是指本公司拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响其回报金额。在判断本公司是否拥有对被投资方的权力时，本公司仅考虑与被投资方相关的实质性权利(包括本公司自身所享有的及其他方所享有的实质性权利)。



子公司少数股东应占的权益、损益和综合收益总额分别在合并资产负债表的所有者权益中和合并利润表的净利润及综合收益总额项目后单独列示。

如果子公司少数股东分担的当期亏损超过了少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有的份额的，其余额仍冲减少数股东权益。

当子公司所采用的会计期间或会计政策与本公司不一致时，合并时已按照本公司的会计期间或会计政策对子公司财务报表进行必要的调整。合并时对于内部交易及内部往来余额，包括未实现内部交易损益均已抵销。对于内部交易发生的未实现损失，有证据表明该损失是相关资产减值损失的，则全额确认该损失。

## 2、 合并取得子公司

对于通过同一控制下企业合并取得的子公司，在编制合并当期财务报表时，以被合并子公司的各项资产、负债在最终控制方财务报表中的账面价值为基础，视同被合并子公司在本公司最终控制方对其开始实施控制时纳入本公司合并范围，并对合并财务报表的期初数以及前期比较报表进行相应调整。

对于通过非同一控制下企业合并取得的子公司，在编制合并当期财务报表时，以购买日确定的被购买子公司各项可辨认资产、负债的公允价值为基础自购买日起将被购买子公司纳入本公司合并范围。

## 3、 处置子公司

本公司丧失对原有子公司控制权时，由此产生的任何处置收益或损失，计入丧失控制权当期的投资收益。

## 4、 少数股东权益变动

本公司因购买少数股权新取得的长期股权投资成本与按照新增持股比例计算应享有子公司的净资产份额之间的差额，以及在不丧失控制权的情况下因部分处置对子公司的股权投资而取得的处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司净资产的差额，均调整合并资产负债表中的资本公积(资本溢价)，资本公积(资本溢价)不足冲减的，调整留存收益。

## (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

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。以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，由此产生的汇兑差额，属于可供出售金融资产的外币非货币性项目的差额，计入其他综合收益；其他差额计入当期损益。

## (九) 金融工具

### 1、 金融工具的分类

金融工具包括金融资产和金融负债，具体包括货币资金、债权投资、除长期股权投资以外的股权投资、应收款项、应付款项、借款、应付债券及股本等。

### 2、 金融资产及金融负债的确认和初始计量

金融资产和金融负债在本公司成为相关金融工具合同条款的一方时，于资产负债表内确认。

除不具有重大融资成分的应收账款外，在初始确认时，金融资产及金融负债均以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产或金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。对于不具有重大融资成分的应收账款，本公司按照附注三、(二十三)的会计政策确定的交易价格进行初始计量。

### 3、 金融资产的分类和后续计量

#### (1) 金融资产的分类

本公司通常根据管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征，在初始确认时将金融资产分为不同类别：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及以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

除非本公司改变管理金融资产的业务模式，在此情形下，所有受影响的相关金融资产在业务模式发生变更后的首个报告期间的第一天进行重分类，否则金融资产在初始确认后不得进行重分类。

本公司将同时符合下列条件且未被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，分类为以摊余成本计量的金融资产：

- 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；
- 该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。

本公司将同时符合下列条件且未被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，分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产：

- 本公司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；
- 该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。

对于非交易性权益工具投资，本公司可在初始确认时将其不可撤销地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。该指定在单项投资的基础上作出，且相关投资从发行者的角度符合权益工具的定义。

除上述以摊余成本计量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外，本公司将其余所有的金融资产分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。在初始确认时，如果能够消除或显著减少会计错配，本公司可以将本应以摊余成本计量或以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产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。

管理金融资产的业务模式，是指本公司如何管理金融资产以产生现金流量。业务模式决定本公司所管理金融资产现金流量的来源是收取合同现金流量、出售金融资产还是两者兼有。本公司以客观事实为依据、以关键管理人员决定的对金融资产进行管理的特定业务目标为基础，确定管理金融资产的业务模式。

本公司对金融资产的合同现金流量特征进行评估，以确定相关金融资产在特定日期产生的合同现金流量是否仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。其中，本金是指金融资产在初始确认时的公允价值；利息包括对货币时间价值、与特定时期未偿付本金金额相关的信用风险、以及其他基本借贷风险、成本和利润的对价。此外，本公司对可能导致金融资产合同现金流量的时间分布或金额发生变更的合同条款进行评估，以确定其是否满足上述合同现金流量特征的要求。



(2) 金融资产的后续计量

- 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

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

- 以摊余成本计量的金融资产

初始确认后，对于该类金融资产采用实际利率法以摊余成本计量。以摊余成本计量且不属于任何套期关系的一部分的金融资产所产生的利得或损失，在终止确认、按照实际利率法摊销或确认减值时，计入当期损益。

- 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债权投资

初始确认后，对于该类金融资产以公允价值进行后续计量。采用实际利率法计算的利息、减值损失或利得及汇兑损益计入当期损益，其他利得或损失计入其他综合收益。终止确认时，将之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入当期损益。

- 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资

初始确认后，对于该类金融资产以公允价值进行后续计量。股利收入计入损益，其他利得或损失计入其他综合收益。终止确认时，将之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入留存收益。

4、 金融负债的分类和后续计量

本公司将金融负债分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债及以摊余成本计量的金融负债。

- 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

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

初始确认后，对于该类金融负债以公允价值进行后续计量，除与套期会计有关外，产生的利得或损失(包括利息费用)计入当期损益。



- 以摊余成本计量的金融负债

初始确认后，对于该类金融负债采用实际利率法以摊余成本计量。

#### 5、金融资产和金融负债的抵消

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

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

#### 6、金融资产和金融负债的终止确认

满足下列条件之一时，本公司终止确认该金融资产：

- 收取该金融资产现金流量的合同权利终止；
- 该金融资产已转移，且本公司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；
- 该金融资产已转移，虽然本公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但是未保留对该金融资产的控制。

金融资产转移整体满足终止确认条件的，本公司将下列两项金额的差额计入当期损益：

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

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

## 7、 金融资产的减值

(1) 本公司以预期信用损失为基础，对下列项目进行减值会计处理并确认损失准备：

- 以摊余成本计量的金融资产；
- 合同资产；
- 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债权投资；
- 租赁应收款

本公司持有的其他以公允价值计量的金融资产不适用预期信用损失模型，包括以公允价值计量且其变动计入当期损益的债权投资或权益工具投资，指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资，以及衍生金融资产。

(2) 预期信用损失的计量

预期信用损失，是指以发生违约的风险为权重的金融工具信用损失的加权平均值。信用损失，是指本公司按照原实际利率折现的、根据合同应收的所有合同现金流量与预期收取的所有现金流量之间的差额，即全部现金短缺的现值。

在计量预期信用损失时，本公司需考虑的最长期限为企业面临信用风险的最长合同期限(包括考虑续约选择权)。整个存续期预期信用损失，是指因金融工具整个预计存续期内所有可能发生的违约事件而导致的预期信用损失。未来 12 个月内预期信用损失，是指因资产负债表日后 12 个月内(若金融工具的预计存续期少于 12 个月，则为预计存续期)可能发生的金融工具违约事件而导致的预期信用损失，是整个存续期预期信用损失的一部分。

对于应收账款、租赁应收款和合同资产，本公司始终按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备。本公司基于历史信用损失经验、使用准备矩阵等方法计算上述金融资产的预期信用损失，相关历史经验根据资产负债表日借款人的特定因素、以及对当前状况和未来经济状况预测的评估进行调整。

除应收账款、租赁应收款和合同资产外，本公司对满足下列情形之一的金融工具按照相当于未来 12 个月内预期信用损失的金额计量其损失准备，对其他金融工具按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备：

- 金融工具在资产负债表日只具有较低的信用风险；
- 金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。



具有较低的信用风险：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，并且即便较长时期内经济形势和经营环境存在不利变化但未必一定降低借款人履行其合同现金流量义务的能力，该金融工具被视为具有较低的信用风险。

信用风险显著增加：本公司通过比较金融工具在资产负债表日发生违约的风险与在初始确认日发生违约的风险，以确定金融工具预计存续期内发生违约风险的相对变化，以评估金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。

在确定信用风险自初始确认后是否显著增加时，本公司考虑无须付出不必要的额外成本或努力即可获得的合理且有依据的信息，包括前瞻性信息。本公司考虑的信息包括：

- 债务人未能按合同到期日支付本金和利息的情况；
- 已发生的或预期的金融工具的外部或内部信用评级(如有)的严重恶化；
- 已发生的或预期的债务人经营成果的严重恶化；
- 现存的或预期的技术、市场、经济或法律环境变化，并将对债务人对本公司的还款能力产生重大不利影响。

根据金融工具的性质，本公司以单项金融工具或金融工具组合为基础评估信用风险是否显著增加。以金融工具组合为基础进行评估时，本公司可基于共同信用风险特征对金融工具进行分类。

### (3) 已发生信用减值的金融资产

本公司在资产负债表日评估以摊余成本计量的金融资产和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债权投资是否已发生信用减值。当对金融资产预期未来现金流量具有不利影响的一项或多项事件发生时，该金融资产成为已发生信用减值的金融资产。金融资产已发生信用减值的证据包括下列可观察信息：

- 发行方或债务人发生重大财务困难；
- 债务人违反合同，如偿付利息或本金违约或逾期等；
- 本公司出于与债务人财务困难有关的经济或合同考虑，给予债务人在任何其他情况下都不会做出的让步；
- 债务人很可能破产或进行其他财务重组；
- 发行方或债务人财务困难导致该金融资产的活跃市场消失。



(4) 预期信用损失准备的列报

为反映金融工具的信用风险自初始确认后的变化，本公司在每个资产负债表日重新计量预期信用损失，由此形成的损失准备的增加或转回金额，作为减值损失或利得计入当期损益。对于以摊余成本计量的金融资产，损失准备抵减该金融资产在资产负债表中列示的账面价值；对于以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债权投资，本公司在其他综合收益中确认其损失准备，不抵减该金融资产的账面价值。

(5) 核销

如果本公司不再合理预期金融资产合同现金流量能够全部或部分收回，则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。这种情况通常发生在本公司确定债务人没有资产或收入来源可产生足够的现金流量以偿还将被减记的金额。但是，被减记的金融资产仍可能受到本公司催收到期款项相关执行活动的影响。

已减记的金融资产以后又收回的，作为减值损失的转回计入收回当期的损益。

8、 权益工具

本公司发行权益工具收到的对价扣除交易费用后，计入股东权益。回购权益工具支付的对价和交易费用，减少股东权益。

回购股份时，回购的股份作为库存股管理，回购股份的全部支出转为库存股成本，同时进行备查登记。库存股不参与利润分配，在资产负债表中作为股东权益的备抵项目列示。

库存股注销时，按注销股票面值总额减少股本，库存股成本超过面值总额的部分，依次冲减资本公积(股本溢价)、盈余公积和未分配利润；库存股成本低于面值总额的，低于面值总额的部分增加资本公积(股本溢价)。

库存股转让时，转让收入高于库存股成本的部分，增加资本公积(股本溢价)；低于库存股成本的部分，依次冲减资本公积(股本溢价)、盈余公积、未分配利润。

## 9、可转换工具

### (1) 含权益成分的可转换工具

对于本公司发行的可转换为权益股份且转换时所发行的股份数量和对价的金额固定的可转换工具，本公司将其作为包含负债和权益成分的复合金融工具。

在初始确认时，本公司将相关负债和权益成分进行分拆，先确定负债成分的公允价值(包括其中可能包含的非权益性嵌入衍生工具的公允价值)，再从复合金融工具公允价值中扣除负债成分的公允价值，作为权益成分的价值，计入权益。发行复合金融工具发生的交易费用，在负债成分和权益成分之间按照各自占总发行价款的比例进行分摊。

初始确认后，对于没有指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的负债成分，采用实际利率法按摊余成本计量。权益成分在初始计量后不再重新计量。

当可转换工具进行转换时，本公司将负债成分和权益成分转至权益相关科目。当可转换工具被赎回时，赎回支付的价款以及发生的交易费用被分配至权益和负债成分。分配价款和交易费用的方法与该工具发行时采用的分配方法一致。价款和交易费用分配后，其与权益和负债成分账面价值的差异中，与权益成分相关的计入权益，与负债成分相关的计入损益。

### (2) 不含权益成分的其他可转换工具

对于本公司发行的不含权益成分的其他可转换工具，在初始确认时，可转换工具的衍生工具成分以公允价值计量，剩余部分作为主债务工具的初始确认金额。

初始确认后，衍生工具成分以公允价值计量，公允价值变动形成的利得或损失计入当期损益。对于主债务工具，采用实际利率法按摊余成本计量。

当可转换工具进行转换时，本公司将主债务工具和衍生工具成分转至权益相关科目。当可转换工具被赎回时，赎回支付的价款与主债务工具和衍生工具成分账面价值的差异计入损益。

## 10、优先股和永续债

本公司根据所发行的优先股、永续债的合同条款及其所反映的经济实质，结合金融资产、金融负债和权益工具的定义，在初始确认时将这些金融工具或其组成部分分类为金融资产、金融负债或权益工具。



本公司对于其发行的同时包含权益成分和负债成分的优先股和永续债，按照与含权益成分的可转换工具相同的会计政策进行处理。本公司对于其发行的不包含权益成分的优先股和永续债，按照与不含权益成分的其他可转换工具相同的会计政策进行处理。

本公司对于其发行的应归类为权益工具的优先股和永续债，按照实际收到的金额，计入权益。存续期间分派股利或利息的，作为利润分配处理。按合同条款约定赎回优先股和永续债的，按赎回价格冲减权益。

## (十) 存货

### 1、 存货的分类和成本

存货主要包括房地产开发产品及开发成本、低值易耗品。

存货按成本进行初始计量。对于房地产开发业务，开发成本系尚未建成、以出售为目的的房地产项目，开发产品系已建成、待出售的房地产项目；开发成本按开发项目归集，包括土地成本、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，待完工后从开发成本转至开发产品。

### 2、 发出存货的计价方法

发出存货时，开发成本、开发产品采用个别计价法确定其实际成本；库存商品采用加权平均法确定其实际成本。

低值易耗品等周转材料采用一次转销法进行摊销，计入相关资产的成本或者当期损益。

### 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。

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。存货跌价准备按单项存货成本高于其可变现净值的差额计提。

### 4、 存货的盘存制度

本公司存货盘存制度为永续盘存制。



## (十一) 长期股权投资

### 1、 长期股权投资投资成本确定

#### (1) 通过企业合并形成的长期股权投资：

- 对于同一控制下的企业合并形成的对子公司的长期股权投资，本公司按照合并日取得的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对价账面价值之间的差额，调整资本公积中的资本溢价；资本公积中的资本溢价不足冲减时，调整留存收益。
- 对于非同一控制下企业合并形成的对子公司的长期股权投资，本公司按照购买日取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值，作为该投资的初始投资成本。

#### (2) 其他方式取得的长期股权投资

- 对于通过企业合并以外的其他方式取得的长期股权投资，在初始确认时，对于以支付现金取得的长期股权投资，本公司按照实际支付的购买价款作为初始投资成本；对于发行权益性证券取得的长期股权投资，本公司按照发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本。

### 2、 长期股权投资后续计量及损益确认方法

#### (1) 对子公司的投资

在本公司个别财务报表中，本公司采用成本法对子公司的长期股权投资进行后续计量，除非投资符合持有待售的条件。对被投资单位宣告分派的现金股利或利润由本公司享有的部分确认为当期投资收益，但取得投资时实际支付的价款或对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或利润除外。

对子公司的投资按照成本减去减值准备后在资产负债表内列示。

对子公司投资的减值测试方法及减值准备计提方法参见附注三、(十九)。

在本公司合并财务报表中，对子公司按附注三、(六)进行处理。

(2) 对合营企业和联营企业的投资

合营企业指本公司与其他合营方共同控制且仅对其净资产享有权利的一项安排。

联营企业指本公司能够对其施加重大影响的企业。

后续计量时，对合营企业和联营企业的长期股权投资采用权益法核算，除非投资符合持有待售的条件。

本公司在采用权益法核算时的具体会计处理包括：

- 对于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，以前者作为长期股权投资的成本；对于长期股权投资的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，以后者作为长期股权投资的成本，长期股权投资的成本与初始投资成本的差额计入当期损益。
- 取得对合营企业和联营企业投资后，本公司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，分别确认投资损益和其他综合收益并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分得的部分，相应减少长期股权投资的账面价值。对合营企业或联营企业除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动(以下简称“其他所有者权益变动”)，本公司按照应享有或应分担的份额计入股东权益，并同时调整长期股权投资的账面价值。
- 在计算应享有或应分担的被投资单位实现的净损益、其他综合收益及其他所有者权益变动的份额时，本公司以取得投资时被投资单位可辨认净资产公允价值为基础，按照本公司的会计政策或会计期间进行必要调整后确认投资收益和其他综合收益等。本公司与联营企业及合营企业之间内部交易产生的未实现损益按照应享有的比例计算归属于本公司的部分，在权益法核算时予以抵销。内部交易产生的未实现损失，有证据表明该损失是相关资产减值损失的，则全额确认该损失。
- 本公司对合营企业或联营企业发生的净亏损，除本公司负有承担额外损失义务外，以长期股权投资的账面价值以及其他实质上构成对合营企业或联营企业净投资的长期权益减记至零为限。合营企业或联营企业以后实现净利润的，本公司在收益分享额弥补未确认的亏损分担额后，恢复确认收益分享额。

本公司对合营企业和联营企业投资的减值测试方法及减值准备计提方法参见附注三、(十九)。



### 3、 确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的判断标准

共同控制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(即对安排的回报产生重大影响的活动)必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。

本公司在判断对被投资单位是否存在共同控制时，通常考虑下述事项：

- 是否任何一个参与方均不能单独控制被投资单位的相关活动；
- 涉及被投资单位相关活动的决策是否需要分享控制权参与方一致同意。

重大影响指本公司对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。

## (十二) 投资性房地产

本公司将持有的为赚取租金或资本增值，或两者兼有的房地产划分为投资性房地产。

外购投资性房地产按其取得时的成本进行初始计量，取得时的成本包括买价、相关税费和可直接归属于该资产的支出；自行建造的投资性房地产成本由为使投资性房地产达到预定可使用状态前所必要的支出构成。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。

本公司持有的投资性房地产同时满足下列条件，按公允价值模式进行后续计量：

- 投资性房地产所在地有活跃的房地产交易市场；
- 本公司能够从房地产交易市场上取得同类或类似房地产的市场价格及其他相关信息，从而对投资性房地产的公允价值作出合理的估计。

采用公允价值模式计量的投资性房地产，本公司不对投资性房地产计提折旧或进行摊销，以资产负债表日投资性房地产的公允价值为基础调整其账面价值，公允价值与原账面价值之间的差额计入当期损益。

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



### (十三) 固定资产

#### 1、 固定资产确认条件

固定资产指本公司为生产商品、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。

外购固定资产的初始成本包括购买价款、相关税费以及使该资产达到预定可使用状态前所发生的可归属于该项资产的支出。自行建造固定资产的初始成本包括工程用物资、直接人工、符合资本化条件的借款费用和使该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出。

对于构成固定资产的各组成部分，如果各自具有不同使用寿命或者以不同方式为本公司提供经济利益，适用不同折旧率或折旧方法的，本公司分别将各组成部分确认为单项固定资产。

对于固定资产的后续支出，包括与更换固定资产某组成部分相关的支出，在与支出相关的经济利益很可能流入本公司时资本化计入固定资产成本，同时将被替换部分的账面价值扣除；与固定资产日常维护相关的支出在发生时计入当期损益。

固定资产以成本减累计折旧及减值准备后在资产负债表内列示。

#### 2、 固定资产的折旧方法

本公司将固定资产的成本扣除预计净残值和累计减值准备后在其使用寿命内按年限平均法计提折旧，除非固定资产符合持有待售的条件。

各类固定资产的使用寿命、年折旧率和残值率分别为：

类别	折旧年限	年折旧率	残值率
房屋及建筑物	20-40年	2.38% - 4.75%	5.00%
机器设备	8-16年	5.94% - 11.88%	5.00%
运输设备	4-5年	19.00%-23.75%	5.00%
其他	3-5年	19.00%-31.67%	5.00%

本公司至少在每年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。

#### 3、 减值测试方法及减值准备计提方法参见附注三、（十九）。

#### 4、 固定资产处置

固定资产满足下述条件之一时，本公司会予以终止确认。

- 固定资产处于处置状态；
- 该固定资产预期通过使用或处置不能产生经济利益。

报废或处置固定资产项目所产生的损益为处置所得款项净额与项目账面金额之间的差额，并于报废或处置日在损益中确认。

#### (十四) 在建工程

在建工程主要包括自营工程、出包工程、设备安装工程，在建工程按实际发生的支出确定其工程成本。自营工程按直接材料、直接工资、直接施工费等计量；出包工程按应支付的工程价款等计量；设备安装工程按所安装设备的价值、安装费用、工程试运转支出等计量；在建工程成本还包括符合资本化条件的借款费用和使该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出。

自行建造的固定资产于达到预定可使用状态时转入固定资产，此前列于在建工程，且不计提折旧；对于尚未办理竣工决算的，自达到预定可使用状态之日起，根据工程预算、造价、工程实际成本等按估计的价值转入固定资产并于次月起开始计提折旧，待办理竣工决算后进行调整。

在建工程以成本减减值准备在资产负债表内列示。在建工程减值测试方法及减值准备计提方法参见附注三、（十九）。

## (十五) 借款费用

本公司发生的可直接归属于符合资本化条件的借款费用，予以资本化并计入相关资产的成本，其他借款费用均于发生当期计入损益。

在资本化期间内，本公司按照下列方法确定每一会计期间的利息资本化金额(包括折价或溢价的摊销)：

- 对于为购建符合资本化条件的资产而借入的专门借款，本公司以专门借款当期实际发生的利息费用，减去将尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额确定专门借款应予资本化的利息金额。
- 对于为购建符合资本化条件的资产而占用的一般借款，本公司根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出的加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。资本化率是根据一般借款加权平均利率计算确定。

在资本化期间内，外币专门借款本金及其利息的汇兑差额，予以资本化，计入符合资本化条件的资产的成本。而除外币专门借款之外的其他外币借款本金及其利息所产生的汇兑差额作为财务费用，计入当期损益。

资本化期间是指本公司从借款费用开始资本化时点到停止资本化时点的期间，借款费用暂停资本化的期间不包括在内。当资本支出和借款费用已经发生及为使资产达到预定可使用或可销售状态所必要的购建活动已经开始时，借款费用开始资本化。当购建符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态时，借款费用停止资本化。对于符合资本化条件的资产在购建过程中发生非正常中断且中断时间连续超过 3 个月的，本公司暂停借款费用的资本化。



## (十六) 无形资产

无形资产以成本减累计摊销(仅限于使用寿命有限的无形资产)及减值准备后在资产负债表内列示。对于使用寿命有限的无形资产,本公司将无形资产的成本扣除预计净残值和累计减值准备后按直线法或其他可以反映与无形资产有关的经济利益的预期实现方式的方法在预计使命期内摊销,除非该无形资产符合持有待售的条件。

各项无形资产的摊销年限为:

项目	摊销年限	依据
土地使用权	40 - 50年	法律规定的有效年限
商标权	10年	法律规定的有效年限
非专利技术	10年	合理估计的使用年限
软件	3年	合理估计的使用年限

无形资产减值测试方法及减值准备计提方法参见附注三、(十九)。

## (十七) 商誉

因非同一控制下企业合并形成的商誉,其初始成本是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。

本公司对商誉不摊销,以成本减累计减值准备在资产负债表内列示。商誉在其相关资产组或资产组组合处置时予以转出,计入当期损益。

## (十八) 长期待摊费用

长期待摊费用核算已经发生且摊销期限在超过 1 年的各项费用。长期待摊费用按实际发生额入账,采用直线法在受益期限内平均摊销。如果长期待摊费用项目不能使以后会计期间受益,则将尚未摊销的该项目的摊余价值全部转入当期损益。

## (十九) 除存货及金融资产外的其他资产减值

本公司在资产负债表日根据内部及外部信息以确定下列资产是否存在减值的迹象，包括：

- 固定资产
- 在建工程
- 无形资产
- 使用权资产
- 长期股权投资
- 商誉
- 长期待摊费用等

本公司对存在减值迹象的资产进行减值测试，估计资产的可收回金额。此外，无论是否存在减值迹象，本公司于每年年度终了对商誉估计其可收回金额。本公司依据相关资产组或者资产组组合能够从企业合并的协同效应中的受益情况分摊商誉账面价值，并在此基础上进行商誉减值测试。

可收回金额是指资产(或资产组、资产组组合，下同)的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者。

资产组由创造现金流入相关的资产组成，是可以认定的最小资产组合，其产生的现金流入基本上独立于其他资产或者资产组。

资产预计未来现金流量的现值，按照资产在持续使用过程中和最终处置时所产生的预计未来现金流量，选择恰当的税前折现率对其进行折现后的金额加以确定。

可收回金额的估计结果表明，资产的可收回金额低于其账面价值的，资产的账面价值会减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。与资产组或者资产组组合相关的减值损失，先抵减分摊至该资产组或者资产组组合中商誉的账面价值，再根据资产组或者资产组组合中除商誉之外的其他各项资产的账面价值所占比重，按比例抵减其他各项资产的账面价值，但抵减后的各资产的账面价值不得低于该资产的公允价值减去处置费用后的净额(如可确定的)、该资产预计未来现金流量的现值(如可确定的)和零三者之中最高者。

上述资产减值损失一经确认，在以后会计期间不会转回。

## (二十) 公允价值的计量

除特别声明外，本公司按下述原则计量公允价值：

公允价值是指市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。

本公司估计公允价值时，考虑市场参与者在计量日对相关资产或负债进行定价时考虑的特征(包括资产状况及所在位置、对资产出售或者使用的限制等)，并采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术。使用的估值技术主要包括市场法、收益法和成本法等。

## (二十一) 职工薪酬

### 1、 短期薪酬

本公司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

本公司所参与的设定提存计划是按照有关法规要求，本公司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。基本养老保险的缴费金额按国家规定的基准和比例计算。本公司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

本公司在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系，或者为鼓励职工自愿接受裁减而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：

- 本公司不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时；
- 本公司有详细、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公司将实施重组的合理预期时。



## (二十二) 预计负债

如果与或有事项相关的义务是本公司承担的现时义务，且该义务的履行很可能会导致经济利益流出本公司，以及有关金额能够可靠地计量，则本公司确认预计负债。

预计负债按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数进行初始计量。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。在确定最佳估计数时，本公司综合考虑了与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素。所需支出存在一个连续范围，且该范围内各种结果发生的可能性相同的，最佳估计数按照该范围内的中间值确定；在其他情况下，最佳估计数分别下列情况处理：

- 或有事项涉及单个项目的，按照最可能发生金额确定。
- 或有事项涉及多个项目的，按照各种可能结果及相关概率计算确定。

本公司在资产负债表日对预计负债的账面价值进行复核，并按照当前最佳估计数对该账面价值进行调整。

## (二十三) 收入

收入是本公司在日常活动中形成的、会导致所有者权益增加且与股东投入资本无关的经济利益的总流入。

本公司在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品或服务的控制权时，确认收入。

合同中包含两项或多项履约义务的，本公司在合同开始日，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，按照分摊至各单项履约义务的交易价格计量收入。单独售价，是指本公司向客户单独销售商品或提供服务的价格。单独售价无法直接观察的，本公司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。

交易价格是本公司因向客户转让商品或服务而预期有权收取的对价金额，不包括代第三方收取的款项。本公司确认的交易价格不超过在相关不确定性消除时累计已确认收入极可能不会发生重大转回的金额。有权收取的对价是非现金形式时，本公司按照非现金对价的公允价值确定交易价格。预期将退还给客户的款项作为退货负债，不计入交易价格。合同中存在重大融资成分的，本公司按照假定客户在取得商品或服务控制权时即以现金支付的应付金额确定交易价格。该交易价格与合同对价之间的差额，在合同期间内采用实际利率法摊销。

满足下列条件之一时，本公司属于在某一时段内履行履约义务，否则，属于在某一时间点履行履约义务：

- 客户在本公司履约的同时即取得并消耗本公司履约所带来的经济利益；
- 客户能够控制本公司履约过程中在建的商品；
- 本公司履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且本公司在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。

对于在某一时段内履行的履约义务，本公司在该段时间内按照履约进度确认收入。履约进度不能合理确定时，本公司已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

对于在某一时间点履行的履约义务，本公司在客户取得相关商品或服务控制权时点确认收入。在判断客户是否已取得商品或服务控制权时，本公司会考虑下列迹象：

- 本公司就该商品或服务享有现时收款权利；
- 本公司已将该商品的实物转移给客户；
- 本公司已将该商品的法定所有权或所有权上的主要风险和报酬转移给客户；
- 客户已接受该商品或服务。

本公司根据在向客户转让商品或服务前是否拥有对该商品或服务的控制权，来判断本公司从事交易时的身份是主要责任人还是代理人。本公司在向客户转让商品或服务前能够控制该商品或服务的，本公司为主要责任人，按照已收或应收对价总额确认收入；否则，本公司为代理人，按照预期有权收取的佣金或手续费的金额确认收入，该金额按照已收或应收对价总额扣除应支付给其他相关方的价款后的净额，或者按照既定的佣金金额或比例等确定。

本公司已向客户转让商品或服务而有权收取对价的权利(且该权利取决于时间流逝之外的其他因素)作为合同资产列示，合同资产以预期信用损失为基础计提减值(参见附注三、九(7))。本公司拥有的、无条件(仅取决于时间流逝)向客户收取对价的权利作为应收款项列示。本公司已收或应收客户对价而应向客户转让商品或服务的义务作为合同负债列示。



与本公司取得收入的主要活动相关的具体会计政策描述如下：

- 房地产销售合同

对于根据销售合同条款、各地的法律及监管要求，在房产完工并验收合格，达到销售合同约定的交付条件且取得买方付款证明(通常收到销售合同首期款及已确认余下房款的付款安排)，在客户取得相关商品或服务控制权时点，确认销售收入的实现。

- 物业出租

物业出租按照与承租方签定的合同或协议规定，在租赁期限内以直线法确认出租收入。

- 建造合同

本公司在履行履约义务的时段内按履约进度确认收入，本公司根据已经完成的合同工作量占合同预计总工作量的比例确定履约进度。

#### (二十四) 合同成本

合同成本包括为取得合同发生的增量成本及合同履约成本。

为取得合同发生的增量成本是指本公司不取得合同就不会发生的成本(如销售佣金等)。该成本预期能够收回的，本公司将其作为合同取得成本确认为一项资产。本公司为取得合同发生的、除预期能够收回的增量成本之外的其他支出于发生时计入当期损益。

为履行合同发生的成本，不属于存货等其他企业会计准则规范范围且同时满足下列条件的，本公司将其作为合同履约成本确认为一项资产：

- 该成本与一份当前或预期取得的合同直接相关，包括直接人工、直接材料、制造费用(或类似费用)、明确由客户承担的成本以及仅因该合同而发生的其他成本；
- 该成本增加了本公司未来用于履行履约义务的资源；
- 该成本预期能够收回。

合同取得成本确认的资产和合同履约成本确认的资产(以下简称“与合同成本有关的资产”)采用与该资产相关的商品或服务收入确认相同的基础进行摊销，计入当期损益。合同取得成本确认的资产摊销期限不超过一年的，在发生时计入当期损益。



当与合同成本有关的资产的账面价值高于下列两项的差额时，本公司对超出部分计提减值准备，并确认为资产减值损失：

- 本公司因转让与该资产相关的商品或服务预期能够取得的剩余对价；
- 为转让该相关商品或服务估计将要发生的成本。

## (二十五) 政府补助

政府补助是本公司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投入的资本。

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。

本公司取得的用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助作为与资产相关的政府补助。本公司取得的与资产相关之外的其他政府补助作为与收益相关的政府补助。与资产相关的政府补助，本公司将其确认为递延收益，并在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入其他收益或营业外收入。与收益相关的政府补助，如果用于补偿本公司以后期间的相关成本费用或损失的，本公司将其确认为递延收益，并在确认相关成本费用或损失的期间，计入其他收益或营业外收入；否则直接计入其他收益或营业外收入。

本公司对于取得的政策性优惠贷款贴息，区分财政将贴息资金拨付给贷款银行和财政将贴息资金直接拨付给本公司两种情况进行会计处理。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本公司提供贷款的，以实际收到的借款金额作为借款的入账价值，按照借款本金和该政策性优惠利率计算相关借款费用。财政将贴息资金直接拨付给本公司，则将对应的贴息冲减相关借款费用。

## (二十六) 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,本公司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,如果本公司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,本公司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,本公司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:

- 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;
- 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。



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

为确定合同是否让渡了在一定期间内控制已识别资产使用的权利，本公司进行如下评估：

- 合同是否涉及已识别资产的使用。已识别资产可能由合同明确指定或在资产可供客户使用时隐性指定，并且该资产在物理上可区分，或者如果资产的某部分产能或其他部分在物理上不可区分但实质上代表了该资产的全部产能，从而使客户获得因使用该资产所产生的几乎全部经济利益。如果资产的供应方在整个使用期间拥有对该资产的实质性替换权，则该资产不属于已识别资产；
- 承租人是否有权获得在使用期间内因使用已识别资产所产生的几乎全部经济利益；
- 承租人是否有权在该使用期间主导已识别资产的使用。

合同中同时包含多项单独租赁的，承租人和出租人将合同予以分拆，并分别各项单独租赁进行会计处理。合同中同时包含租赁和非租赁部分的，承租人和出租人将租赁和非租赁部分进行分拆。在分拆合同包含的租赁和非租赁部分时，承租人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。出租人按收入会计政策中关于交易价格分摊的规定分摊合同对价。出租人按附注三、(三十一)所述会计政策中关于交易价格分摊的规定分摊合同对价。

### 1、 本公司作为承租人

在租赁期开始日，本公司对租赁确认使用权资产和租赁负债。使用权资产按照成本进行初始计量，包括租赁负债的初始计量金额、在租赁期开始日或之前支付的租赁付款额（扣除已享受的租赁激励相关金额），发生的初始直接费用以及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。

本公司使用直线法对使用权资产计提折旧。对能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，本公司在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧。否则，租赁资产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。使用权资产按附注三、(十九)所述的会计政策计提减值准备。



租赁负债按照租赁期开始日尚未支付的租赁付款额的现值进行初始计量，折现率为租赁内含利率。无法确定租赁内含利率的，采用增量借款利率作为折现率。

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

租赁期开始日后，发生下列情形的，本公司按照变动后租赁付款额的现值重新计量租赁负债：

- 根据担保余值预计的应付金额发生变动；
- 用于确定租赁付款额的指数或比率发生变动；
- 本公司对购买选择权、续租选择权或终止租赁选择权的评估结果发生变化，或续租选择权或终止租赁选择权的实际行使情况与原评估结果不一致。

在对租赁负债进行重新计量时，本公司相应调整使用权资产的账面价值。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，本公司将剩余金额计入当期损益。

本公司已选择对短期租赁（租赁期不超过 12 个月的租赁）和低价值资产租赁不确认使用权资产和租赁负债，并将相关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。

## 2、 本公司作为出租人

在租赁开始日，本公司将租赁分为融资租赁和经营租赁。融资租赁是指无论所有权最终是否转移但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。经营租赁是指除融资租赁以外的其他租赁。

本公司作为转租出租人时，基于原租赁产生的使用权资产，而不是原租赁的标的资产，对转租进行分类。如果原租赁为短期租赁且本公司选择对原租赁应用上述短期租赁的简化处理，本公司将该转租分类为经营租赁。

融资租赁下，在租赁期开始日，本公司对融资租赁确认应收融资租赁款，并终止确认融资租赁资产。本公司对应收融资租赁款进行初始计量时，将租赁投资净额作为应收融资租赁款的入账价值。租赁投资净额为未担保余值和租赁期开始日尚未收到的租赁收款额按照租赁内含利率折现的现值之和。

本公司按照固定的周期性利率计算并确认租赁期内各个期间的利息收入。应收融资租赁款的终止确认和减值按附注三、(九)所述的会计政策进行会计处理。未纳入租赁投资净额计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

经营租赁的租赁收款额在租赁期内按直线法确认为租金收入。本公司将其发生的与经营租赁有关的初始直接费用予以资本化，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。未计入租赁收款额的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

## (二十八) 持有待售和终止经营

### 1、 持有待售

本公司主要通过出售而非持续使用一项非流动资产或处置组收回其账面价值时，将该非流动资产或处置组划分为持有待售类别。

处置组，是指在一项交易中作为整体通过出售或其他方式一并处置的一组资产，以及在该交易中转让的与这些资产直接相关的负债。

本公司将同时满足下列条件的非流动资产或处置组划分为持有待售类别：

- 根据类似交易中出售此类资产或处置组的惯例，该非流动资产或处置组在其当前状况下即可立即出售；
- 出售极可能发生，即本公司已经就一项出售计划作出决议且已与其他方签订了具有法律约束力的购买协议，预计出售将在一年内完成。

本公司按账面价值与公允价值减去出售费用后净额之孰低者对持有待售的非流动资产(不包括金融资产、递延所得税资产)或处置组进行初始计量和后续计量，账面价值高于公允价值减去出售费用后净额的差额确认为资产减值损失，计入当期损益。

### 2、 终止经营

本公司将满足下列条件之一的、能够单独区分的组成部分，且该组成部分已被本公司处置或划分为持有待售类别的界定为终止经营：

- 该组成部分代表一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区；
- 该组成部分是拟对一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区进行处置的一项相关联计划的一部分；
- 该组成部分是专为转售而取得的子公司。



本公司对于当期列报的终止经营，在当期利润表中分别列示持续经营损益和终止经营损益，并在比较期间的利润表中将原来作为持续经营损益列报的信息重新作为可比会计期间的终止经营损益列报。

## (二十) 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。

## (三十) 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，包括但不限于：

- 本公司的母公司；
- 本公司的子公司；
- 与本公司受同一母公司控制的其他企业；
- 对本公司及其子公司实施共同控制或重大影响的投资方；
- 与本公司及其子公司同受一方控制、共同控制的企业或个人；
- 本公司及其子公司的合营企业，包括合营企业的子公司；
- 本公司及其子公司的联营企业，包括联营企业的子公司；
- 本公司及其子公司的主要投资者个人及与其关系密切的家庭成员；
- 本公司及其子公司的关键管理人员及与其关系密切的家庭成员；
- 本公司母公司的关键管理人员；
- 与本公司母公司关键管理人员关系密切的家庭成员；
- 本公司及其子公司的主要投资者个人、关键管理人员或与其关系密切的家庭成员控制、共同控制的其他企业。

## (三十一) 主要会计估计及判断

编制财务报表时，本公司需要运用估计和假设，这些估计和假设会对会计政策的应用及资产、负债、收入及费用的金额产生影响。实际情况可能与这些估计不同。本公司对估计涉及的关键假设和不确定因素的判断进行持续评估，会计估计变更的影响在变更当期和未来期间予以确认。

除固定资产、无形资产的折旧及摊销<参见附注三、(十三)、(十六)>和各类资产减值<参见附注五、3、5、8、9、15>涉及的会计估计外，其他主要的会计估计如下：



- (a) 附注五、11-投资性房地产公允价值的确定;
- (b) 附注五、17-递延所得税资产的确认。

### (三十二)主要会计政策、会计估计变更

#### 1、 会计政策变更

于 2022 年 11 月 30 日, 财政部发布了《企业会计准则解释第 16 号》(财会[2022]31 号, 以下简称“解释第 16 号”), 其中“关于单项交易产生的资产和负债相关的递延所得税不适用初始确认豁免的会计处理”内容自 2023 年 1 月 1 日起施行。

根据该规定, 本公司对于不是企业合并、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)、且初始确认的资产和负债导致产生等额应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异的单项交易, 不适用《企业会计准则第 18 号——所得税》中关于豁免初始确认递延所得税负债和递延所得税资产的规定。

本公司对于 2022 年 1 月 1 日至首次执行日之间发生的适用该规定的单项交易按照该规定进行了追溯调整。对于 2022 年 1 月 1 日因适用该规定的单项交易而确认的租赁负债和使用权资产以及确认的弃置义务相关预计负债和对应的相关资产产生应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异的, 本公司按照该规定和《企业会计准则第 18 号——所得税》的规定, 将累积影响数调整财务报表列报最早期间的期初留存收益及其他相关财务报表项目。

(1) 执行上述规定对本公司合并财务报表的影响如下：

	2022 年 12 月 31 日/2022 年度		
	变更前	变更后	变更影响
递延所得税资产	411,626,758.97	411,652,299.33	25,540.36
非流动资产合计	24,914,336,958.52	24,914,362,498.88	25,540.36
资产合计	134,381,556,000.38	134,381,581,540.74	25,540.36
递延所得税负债	839,760,937.39	839,672,485.76	-88,451.63
非流动负债合计	14,481,498,257.93	14,481,409,806.30	-88,451.63
负债合计	95,980,456,571.68	95,980,368,120.05	-88,451.63
未分配利润	11,420,860,497.70	11,420,973,861.07	113,363.37
归属于母公司股东权益合计	21,278,463,432.41	21,278,576,795.78	113,363.37
少数股东权益	17,122,635,996.29	17,122,636,624.91	628.62
股东权益合计	38,401,212,792.07	38,401,213,420.69	628.62
负债和股东权益合计	134,381,580,912.12	134,381,581,540.74	628.62
所得税费用	781,749,924.25	781,626,091.06	-123,833.19
少数股东损益	393,029,270.35	393,047,831.00	18,560.65

(2) 执行上述规定对母公司财务报表的影响如下：

	2022 年 12 月 31 日/2022 年度		
	变更前	变更后	变更影响
递延所得税负债	35,560,601.24	35,471,681.92	-88,919.32
非流动负债合计	2,004,560,601.24	2,004,471,681.92	-88,919.32
负债合计	46,138,185,133.62	46,138,096,214.30	-88,919.32
未分配利润	1,635,412,101.39	1,635,501,020.71	88,919.32
股东权益合计	8,644,511,782.11	8,644,600,701.43	88,919.32
负债和股东权益合计	54,782,696,915.73	54,782,696,915.73	-
所得税费用	-58,691,955.87	-58,767,390.31	-75,434.44

## 2、 会计估计变更

本年无会计估计变更事项。

#### 四、 税项

##### 1、 主要税项及有关税率列示如下：

税种	计税依据	税率
增值税	按税法规定计算的销售货物和应税劳务收入为基础计算销项税额，在扣除当期允许抵扣的进项税额后，差额部分为应交增值税	3%、5% 9%、13%
城市维护建设税	按实际缴纳营业税及应交增值税计征	1%、5%、7%
土地增值税	按转让房地产所取得的增值额和规定的超率累进税率计征	30%~60%
企业所得税	按应纳税所得额计征	15%、25%

##### (1) 增值税

根据财政部、税务总局《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号）相关规定，本公司房地产销售及租赁自 2016 年 5 月 1 日起缴纳增值税，其中：房地产企业销售房地产新项目（2016 年 5 月 1 日以后开发的项目）及房地产租赁业务（出租其 2016 年 5 月 1 日以后取得的不动产）的法定税率为 9%，对于房地产企业销售或出租其 2016 年 4 月 30 日以前自行开发或取得的房地产，则按相关规定选择增值税简易计税方法，即按照 5% 的征收率计税。除前述房地产开发、物业租赁以外，本公司下属从事贸易业务的子公司增值税税率：一般纳税人 13%、小规模纳税人 3%。

##### (2) 企业所得税

根据 2010 年第 1 号文《关于深入实施西部大开发战略的若干意见》、国家发改委《产业结构调整指导目录》《西部地区鼓励类产业目录精神》，部分子公司享受税收优惠，所得税税率减按 15% 缴纳。

除上述西部大开发所得税优惠以及部分子公司按规享受小微企业所得税优惠以外，本公司及其他子公司本年度适用的企业所得税税率为 25%。



## 五、 财务报表项目注释

### 1、 货币资金

项目	2023 年	2022 年
库存现金	32,367.92	55,181.13
银行存款	7,902,371,227.60	8,034,484,591.84
其中：存放新希望财务公司款项	936,139,618.03	594,722,462.49
其他货币资金	179,888,652.77	168,938,212.78
加：应收财务公司利息	298,041.88	154,556.25
合计	<u>8,082,590,290.17</u>	<u>8,203,632,542.00</u>

于 2023 年 12 月 31 日，本公司使用受限的货币资金 538,528,921.69 元（主要包括受限的贷款保证金、解押保证金等）。

### 2、 应收票据

#### (1) 应收票据分类

项目	2023 年	2022 年
商业承兑汇票	<u>655,750.54</u>	-
合计	<u>655,750.54</u>	-

上述应收票据均为一年内到期。

(2) 于 2023 年 12 月 31 日，本公司无用于质押的应收票据（2022 年 12 月 31 日：无）。

(3) 于 2023 年 12 月 31 日，本公司无因出票人未履约而将其转应收账款的票据（2022 年 12 月 31 日：无）。



(2) 应收账款按账龄分析如下:

账龄	2023年		
	账面余额	坏账准备	计提比例
1年以内	687,289,847.17	16,629,884.54	2.42%
1-2年	152,821,840.82	38,724,023.99	25.34%
2-3年	41,680,318.01	21,294,463.03	51.09%
3年以上	13,151,657.57	13,151,657.57	100.00%
合计	894,943,663.57	89,800,029.13	

(3) 本年计提、收回或转回、核销的坏账准备情况:

	2023年	2022年
年初余额	62,139,535.05	48,160,857.49
本年计提	30,840,250.70	16,643,713.47
合并范围变化	-3,179,756.62	-2,665,035.91
年末余额	89,800,029.13	62,139,535.05

(4) 按欠款方归集的年末余额前五名的应收账款情况

本公司年末余额前五名的应收账款合计 42,928,697.40 元, 占应收账款年末余额合计数的 4.32%, 相应计提的坏账准备年末余额合计 185,443.66 元。

(5) 本公司本年无因金融资产转移而终止确认的应收账款情况。



4、 预付款项

(1) 预付款项按账龄列示如下：

账龄	2023 年		2022 年	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1 年以内	361,771,302.60	57.07	497,982,621.66	55.48
1-2 年	91,975,453.42	14.51	236,634,124.42	26.36
2-3 年	47,251,154.71	7.45	126,265,100.61	14.07
3 年以上	132,907,238.74	20.97	36,759,480.78	4.09
合计	633,905,149.47	100.00	897,641,327.47	100.00

于 2023 年 12 月 31 日，账龄超过一年的预付款项主要为预付工程及项目合作款等，因相关工程尚未完工，款项尚未结清。

(2) 按预付对象归集的年末余额前五名的预付款项情况

本公司年末余额前五名的预付款项合计 137,633,380.34 元，占预付款项年末余额合计数的 21.71%。

5、 其他应收款

	注	2023 年	2022 年
应收利息	(1)	163,415,982.17	144,172,675.29
其他	(2)	20,423,659,302.52	22,523,348,373.75
合计		20,587,075,284.69	22,667,521,049.04

(1) 应收利息分类：

项目	2023 年	2022 年
债权投资应收利息	163,415,982.17	144,172,675.29
合计	163,415,982.17	144,172,675.29

(2) 其他

(a) 其他应收款分类披露

类别	注	2023 年				2022 年					
		账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备		账面价值	
		金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)		
按组合计提坏账准备的其他应收款											
-信用风险特征组合	(b)	884,148,335.68	4.27	286,771,684.12	32.43	597,376,651.56	827,287,330.59	3.64	206,316,957.16	24.94	620,970,373.43
-关联方组合	(c)	9,333,055,200.32	45.06	-	-	9,333,055,200.32	8,341,555,790.02	96.70	-	-	8,341,555,790.02
-政府部门保证金		694,423,281.07	3.35	-	-	694,423,281.07	733,272,101.20	3.23	-	-	733,272,101.20
-合作方经营往来款		9,798,804,169.57	47.32	-	-	9,798,804,169.57	12,827,550,109.10	56.43	-	-	12,827,550,109.10
组合小计		20,710,430,986.64	100.00	286,771,684.12		20,423,659,302.52	22,729,665,330.91	100.00	206,316,957.16		22,523,348,373.75
合计		20,710,430,986.64	100.00	286,771,684.12		20,423,659,302.52	22,729,665,330.91	100.00	206,316,957.16		22,523,348,373.75

(b) 期末按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款：

账龄	2023年		
	账面余额	坏账准备	计提比例
1年以内	286,847,255.98	14,342,612.81	5.00%
1-2年	85,726,510.27	8,572,651.08	10.00%
2-3年	280,634,146.31	56,126,829.27	20.00%
3-4年	46,421,664.42	23,210,832.26	50.00%
4年以上	184,518,758.70	184,518,758.70	100.00%
合计	884,148,335.68	286,771,684.12	

(c) 关联方组合：详见“附注九、6 关联方应收款项”所述。

(d) 其他应收款按坏账准备计提方法分类披露：

坏账准备	2023年			合计	2022年
	第一阶段	第二阶段	第三阶段		
	未来12个月 预期信用损失	整个存续期 预期信用损失 -未发生信用减值	整个存续期 预期信用损失 -已发生信用减值		
年初余额	206,316,957.16	-	-	206,316,957.16	195,580,360.26
转入第三阶段	-128,134.82	-	128,134.82	-	-
本年计提	98,299,320.48	-	-	98,299,320.48	10,465,592.44
本年核销	-	-	128,134.82	128,134.82	10,239.79
合并范围变化	-17,716,458.70	-	-	-17,716,458.70	281,244.25
年末余额	286,771,684.12	-	-	286,771,684.12	206,316,957.16

(e) 其他应收款按款项性质分类情况

款项性质	2023年	2022年
代垫款	540,529,210.78	418,002,869.05
保证金及押金	965,733,421.18	1,047,780,239.56
员工借款及备用金	2,451,056.71	14,798,176.53
关联方往来	9,333,055,200.32	8,341,555,790.02
合作方经营往来	9,798,804,169.57	12,827,550,109.10
其他	69,857,928.08	79,978,146.65
小计	20,710,430,986.64	22,729,665,330.91
减：坏账准备	286,771,684.12	206,316,957.16
合计	20,423,659,302.52	22,523,348,373.75



(f) 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	占其他应收款 年末余额合计 数的比例(%)	坏账准备 年末余额
永创资本有限公司	往来款	1,500,875,000.00	7.25%	-
南京悦锦成房地产实业有限公司	往来款	1,247,015,455.51	6.02%	-
新希望投资集团有限公司	往来款	1,177,881,680.91	5.69%	-
杭州滨江房产集团股份有限公司	往来款	994,560,554.78	4.80%	-
华润置地控股有限公司	往来款	841,308,482.55	4.06%	-
合计		5,761,641,173.75	27.82%	-

6、 存货

(1) 存货分类

存货种类	2023年			2022年		
	账面余额	跌价 准备	账面价值	账面余额	跌价 准备	账面价值
低值易耗品	16,135.87	-	16,135.87	47,574.65	-	47,574.65
开发产品	6,974,174,437.04	146,802,979.96	6,827,371,457.08	9,602,528,995.46	57,762,834.44	9,544,766,161.02
开发成本	42,892,467,594.13	512,261,544.18	42,380,206,049.95	62,310,672,711.89	343,147,646.77	61,967,525,065.12
合同履约成本	37,488,584.07	-	37,488,584.07	37,325,476.78	-	37,325,476.78
合计	49,904,146,751.11	659,064,524.14	49,245,082,226.97	71,960,574,758.78	400,910,481.21	71,549,664,277.57

本年计入存货的借款费用资本化金额为人民币 725,768,740.13 元(2022年:人民币 1,876,331,317.64 元)。

(2) 存货跌价准备

存货种类	年初余额	本年计提增加	本年减少金额		其他变动*	年末余额
			转回	转销		
开发产品	57,762,834.44	78,500,470.49	-	32,844,258.04	43,383,933.07	146,802,979.96
开发成本	343,147,646.77	212,497,830.48	-	-	-43,383,933.07	512,261,544.18
合计	400,910,481.21	290,998,300.97	-	32,844,258.04	-	659,064,524.14

\*其他变动主要系开发成本转为开发产品。

(3) 开发产品

项目名称	年初余额	本年增加额	本年减少额	年末余额	年末 跌价准备
温州新锦天-玉锦麟	2,948,202,178.14	-	2,948,202,178.14	-	-
杭州保弘-澄品101	1,647,888,489.18	-	1,531,088,519.42	116,799,969.76	-
招望达-臻董园	902,288,203.61	37,412,510.34	428,444,330.23	511,256,383.72	-
苏州卓望-湖东未来	661,479,766.67	-	594,833,609.01	66,646,157.66	-
成都置业-观云名筑	602,036,684.66	-	263,922,245.64	338,114,439.02	-
昆明大商汇-观澜汇	338,089,253.29	-	177,175,216.78	160,914,036.51	-
佛山置业-锦官半岛	325,913,725.00	-	325,913,725.00	-	-
德商金泓-国宾-锦麟天玺	261,022,008.26	-	4,035,207.97	256,986,800.29	-
武汉锦官-锦麟九里	186,264,831.52	1,958,956,719.11	2,084,305,237.98	60,916,312.65	-
嘉兴新川-锦棠里	156,240,692.06	-	132,955,943.44	23,284,748.62	32,908,708.88
沈阳新裕-锦官天宸	152,919,945.28	32,301,047.20	119,165,979.80	66,055,012.68	32,867,729.63
杭州新锦-锦麟府	128,871,126.89	-	14,402,241.59	114,468,885.30	-
中万怡兴-湖岸名邸	123,018,874.28	-	10,495,848.59	112,523,025.69	-
南宁锦官-锦官城	113,801,790.61	-	27,411,740.66	86,390,049.95	-
崑崙房产-商鼎国际	94,565,276.99	-	323,487.96	94,241,789.03	-
昆明雅龙-锦麟峰荟	91,662,705.19	-	2,187,631.97	89,475,073.22	-
成都置业-锦官阁	89,872,004.37	9,988,596.32	59,279,267.74	40,581,332.95	-
大连锦官-璞石墅	85,342,281.27	-	15,215,904.07	70,126,377.20	-
万新恒锦-立体城	82,272,616.79	-	-	82,272,616.79	-
大连新川-锦麟玖玺	80,265,016.66	903,645,831.75	882,194,991.74	101,715,856.67	81,026,541.45
温州置业-白麓城	72,147,111.28	-	43,613,306.32	28,533,804.96	-
佛山正隆-金州府	64,688,988.72	-	47,953,985.79	16,735,002.93	-
南京锦逸-紫樾府	37,658,877.44	2,255,744,895.05	2,016,244,050.49	277,159,722.00	-
苏州锦官-锦麟府	33,305,174.70	-	33,305,174.70	-	-
沈阳置业-紫樾山	10,475,142.12	112,695,006.24	113,975,522.13	9,194,626.23	-
宁波康丰-江望云著	10,173,814.19	-	-	10,173,814.19	-
广西盛润-锦悦江南	4,639,291.93	-	952,608.83	3,686,683.10	-
佛山锦官-金沙公馆	1,411,666.67	3,234,664,526.46	2,270,732,488.66	965,343,704.47	-
嘉兴锦禾-锦麟澜湾	789,334.53	44,977.18	-	834,311.71	-
西安锦谦-西安锦麟天玺	-	6,419,791,493.99	4,586,044,806.72	1,833,746,687.27	-
宁波新德中河-宸芯里	-	2,952,528,116.72	2,891,092,409.10	61,435,707.62	-
越哇置业-天府锦麟壹品	-	2,318,542,509.33	2,170,862,263.89	147,680,245.44	-
南京锦华-南京宸光府	-	1,435,309,993.44	1,299,358,800.00	135,951,193.44	-
重庆耕渝-重庆D10天际	-	879,298,297.18	462,848,003.59	416,450,293.59	-
成都附巨基隆-锦麟府	-	211,258,871.04	13,658,193.56	197,600,677.48	-
杭州锦衡-锦畔云汀府	-	105,939,964.34	-	105,939,964.34	-
丽水金航-风华剑桥	-	1,989,469,547.76	1,989,469,547.76	-	-
其他	237,459,288.72	321,181,049.79	334,504,187.91	224,136,150.60	-
合计	9,544,766,161.02	25,178,773,953.24	27,896,168,657.18	6,827,371,457.08	146,802,979.96

(4) 开发成本

项目名称	预计总投资(万元)	年末余额	年初余额	跌价准备
武汉锦府-武汉 D10 天元	958,457.27	6,755,216,943.18	5,078,475,859.08	-
佛山锦宏-悦珑湾	588,555.27	4,775,147,272.01	4,582,624,131.47	171,086,325.02
招锦弘新-越江时代苑	495,296.69	4,673,141,463.57	4,244,052,996.64	-
徐州锦睿荣-和著湖山	247,342.06	2,773,307,790.86	2,467,005,595.55	-
宁波久望-董麟上府云汀	315,263.97	2,699,173,406.66	2,347,588,793.17	-
重庆耕渝-重庆 D10 天际	413,498.63	2,564,063,887.21	3,117,948,396.41	-
徐州美昆-昆仑壹品	303,905.68	2,229,101,350.82	1,920,661,977.96	-
沈阳锦裕-锦麟誉	531,604.97	2,261,750,267.58	2,869,300,016.84	89,560,336.29
成都经开-锦澜(云境)	237,038.06	2,137,547,544.16	1,611,891,222.70	-
成都英基-锦澜(湖院)	215,142.47	1,969,612,733.80	1,631,491,100.40	-
嘉兴锦川-锦麟天樾	219,846.68	1,731,362,517.10	1,570,578,466.45	-
昆明雅龙-锦麟峯荟	366,766.23	1,517,508,845.94	1,261,275,030.96	144,982,020.55
万新恒锦-立体城	824,681.66	1,416,485,562.59	1,006,641,268.64	-
成都恒基隆-长岭府	140,000.00	877,379,655.69	-	-
杭州锦棠-锦翠栖源府	85,806.54	861,109,745.03	802,849,602.04	-
昆明旅游-三家村	277,580.63	725,048,729.06	723,519,430.74	-
南宁大商汇-商贸物流中心	435,074.80	698,027,256.78	593,843,277.58	-
昆明大商汇-希望汇	123,229.65	608,088,996.00	357,124,312.22	-
大连金豪-御栖湖	244,000.00	315,116,544.60	278,803,820.94	106,632,862.32
万新商鼎-立体城	87,845.47	270,067,078.00	239,723,760.14	-
沈阳置业-紫檀山	223,000.00	149,131,752.94	126,847,179.12	-
西安锦谦-西安锦麟天玺	627,569.44	-	5,754,619,818.77	-
佛山锦官-金沙公馆	358,073.74	-	2,964,845,418.49	-
宁波新德中河-宸芯里	317,493.38	-	2,910,030,559.87	-
南京锦逸-南京·紫檀府	524,742.76	-	2,432,198,615.12	-
越陆置业-天府锦麟壹品	232,611.92	-	2,101,015,791.97	-
杭州锦衡-锦畔云汀府	229,466.08	-	1,984,623,354.57	-
丽水金航-风华剑桥	220,000.00	-	1,879,413,245.56	-
武汉锦官-武汉·锦澜(九里)	346,968.71	-	1,863,079,378.14	-
南京锦华-南京宸光府	146,700.00	-	1,334,669,786.37	-
大连承川-锦麟玖玺	227,419.94	-	898,545,148.71	-
重庆望锦-锦湖翠隐	163,870.41	-	463,817,049.62	-
成都恒基隆-锦麟府	489,976.34	-	211,260,206.00	-
其他	-	372,816,706.37	337,160,452.88	-
合计	11,218,829.45	42,380,206,049.95	61,967,525,065.12	512,261,544.18



7、 其他流动资产

项目	2023年	2022年
预缴及留抵增值税	1,339,062,694.15	2,040,565,379.95
预缴土地增值税	1,023,488,519.86	1,545,333,698.33
预缴企业所得税	489,318,941.12	880,656,280.96
预缴其他税费等	104,838,447.87	160,596,896.92
合同取得成本	411,974,315.14	382,981,623.78
合计	<u>3,368,682,918.14</u>	<u>5,010,133,879.94</u>

8、 债权投资

项目	2023年	2022年
关联方贷款	273,700,000.00	307,300,000.00
减：减值准备	-	-
合计	<u>273,700,000.00</u>	<u>307,300,000.00</u>

9、 长期股权投资

(1) 长期股权投资分类如下：

项目	2023年	2022年
按权益法核算的投资	<u>12,925,131,538.52</u>	<u>17,152,068,617.43</u>
合计	<u>12,925,131,538.52</u>	<u>17,152,068,617.43</u>

(2) 长期股权投资本年变动情况分析如下:

被投资单位	年初余额	本年增减变动							减值准备 年末余额		
		追加 投资	减少投资	权益法 下确认的 投资收益	其他综 合收益	其他 权益变动	宣告发放 现金股利 或利润	计提 减值准备		其他	
南京悦锦成房地产实业有限公司	2,974,837,387.63	-	1,500,000,000.00	-69,497,947.97	-	-	-	-	-	1,405,339,439.66	-
宁波梅山保税港区悦宁企业管理咨询有 限公司	1,469,828,491.23	-	-	42,682.94	-	-	-	-	-	1,469,871,174.17	-
云南锦博置业有限公司	1,198,532,295.72	-	-	24,346,352.36	-	-	-	-	-	1,222,878,648.08	-
苏州兴格置业有限公司	881,663,007.28	-	-	175,410,776.58	-	-	-	-	-	1,057,073,783.86	-
杭州璟慧商贸有限责任公司	694,020,472.03	-	595,055,441.67	1,228,858.44	-	-	-	-	-	100,193,888.80	-
南京悦成房地产开发有限公司	594,542,367.81	-	-	306,019.23	-	-	-	-	-	594,848,387.04	-
温州浩盛企业管理有限公司	576,665,512.77	-	-	98,907,759.08	-	-	-	-	-	675,573,271.85	-
南宁锦麟置业有限公司(注1)	559,012,629.58	-	-	5,468,886.34	-	-	-	-	-564,481,515.92	201,276,986.39	-
杭州璟琇商贸有限责任公司	531,627,217.16	-	363,775,000.00	33,424,769.23	-	-	-	-	-	437,102,637.53	-
武汉禹博房地产开发有限公司	469,403,650.89	-	-	-32,301,013.36	-	-	-	-	-	391,962,987.46	-
成都东锦仪置业有限公司	391,962,987.46	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
广西唐玺投资有限公司(注1)	391,528,509.60	-	-	-18,167,012.87	-	-	-	-	-373,361,496.73	590,028,014.48	-
苏州滨望置业有限公司	312,240,505.28	227,500,000.00	-	50,287,509.20	-	-	-	-	-	294,683,035.54	-
杭州璟昱商贸有限责任公司	299,407,138.94	-	-	-4,724,103.40	-	-	-	-	-	25,008,768.60	-
南京利盛房地产开发有限公司	297,117,840.65	-	222,000,000.00	3,890,927.95	-	-	54,000,000.00	-	-	281,103,966.90	-
苏州金宸房地产开发有限公司	281,358,902.32	-	-	-254,915.42	-	-	-	-	-	119,119,360.20	-
温州锦言商贸有限公司	262,021,054.08	-	137,907,000.00	-4,994,693.88	-	-	-	-	-	258,214,659.51	-
成都市武侯区也乐房地产开发有限公司	259,614,699.09	-	-	-1,400,039.58	-	-	-	-	-	252,146,056.48	-
西安中新瑞翔房地产开发有限责任公司	255,193,502.00	-	-	-3,047,445.52	-	-	-	-	-	-	-
广西唐欣阳光投资有限公司(注1)	249,923,327.54	-	-	-1,144,282.08	-	-	-	-	-248,779,045.46	-	-
南京锦致置业有限公司	247,770,476.28	-	157,908,601.77	-32,453,851.78	-	-	-	-	-	57,408,022.73	-
昆明新希望置业有限公司	239,800,632.39	-	-	-41,483,372.09	-	-	-	-	-	196,317,260.30	-
成都晖江置业有限公司	234,416,308.31	-	-	-2,145,006.42	-	-	25,977,447.92	-	-	206,238,854.97	-
宁波旭禾企业管理咨询有限公司	230,205,215.07	-	-	23,541,105.62	-	-	-	-	-	253,746,320.69	-
重庆央鼎置业有限公司	216,448,752.63	-	-	-5,229,318.28	-	-	-	-	-	211,219,434.35	-
成都津同置业有限公司	207,081,515.99	-	-	-1,482,123.62	-	-	-	-	-	205,599,392.37	-

(2) 长期股权投资本年变动情况分析如下 (续) :

被投资单位	年初余额	本年增减变动							年末余额	减值准备 年末余额	
		追加 投资	减少投资	权益法 下确认的 投资收益	其他综 合收益	其他 权益变动	宣告发放 现金股利 或利润	计提 减值准备			其他
杭州滨奇投资管理有限公司	200,350,505.24	-	-	2,959,319.99	-	-	-	-	-	203,309,825.23	-
南宁市美昕房地产开发有限公司(注1)	189,706,228.12	-	-	-36,094,927.09	-	-	-	-	-153,611,301.03	-	-
瑞安新裕恒锦置业有限公司	183,903,263.67	-	60,600,000.00	-26,852,591.63	-	-	-	-	-	96,450,672.04	-
嘉兴市锦义贸易有限责任公司	161,864,979.70	-	-	-30,839,823.92	-	-	-	-	-	131,025,155.78	-
广西润琅置业有限公司(注1)	161,495,475.12	-	-	-4,239,317.20	-	-	-	-	-157,256,157.92	-	-
南京锦新置业有限公司	157,589,994.39	-	-	1,552,455.69	-	-	-	-	-	159,142,450.08	-
杭州滨启企业管理有限公司	153,116,703.82	-	-	99,970,761.66	-	-	-	-	-	253,087,465.48	-
苏州新正美置业有限公司	147,708,841.70	-	-	-40,750,809.70	-	-	-	-	-	106,958,032.00	-
杭州火地企业管理咨询有限公司	140,455,312.47	-	-	284,720.56	-	-	-	-	-	140,740,033.03	-
杭州滨星企业管理有限公司	124,029,632.03	-	-	10,089,905.37	-	-	-	85,227,262.17	-	48,892,275.23	-
昆明和广房地产开发有限公司	116,233,211.57	-	-	-35,614,317.80	-	-	-	-	-	80,618,893.77	-
南京联悦悦房地产开发有限公司	109,770,872.64	-	-	-4,815,809.03	-	-	-	-	-	104,955,063.61	-
绍兴锦越置业有限公司	103,000,616.66	-	-	2,595,784.81	-	-	-	-	-	105,596,401.47	-
重庆锦明置业有限公司	96,682,309.80	-	-	5,309,265.78	-	-	-	-	-	101,991,575.58	-
宁波辰新置业有限公司	91,466,592.95	-	-	-1,624,673.04	-	-	-	-	-	89,841,919.91	-
苏州碧望置业有限公司	84,528,183.15	-	-	4,022,029.01	-	-	-	-	-	88,550,212.16	-
南宁鸿熙房地产开发有限公司(注1)	77,155,466.71	-	127,400,000.00	-6,998,287.76	-	-	-	-	57,242,821.05	-	-
瑞安市嘉立置业有限公司	67,107,896.55	-	24,000,000.00	-24,932,384.16	-	-	-	-	-	18,175,512.39	-
广西唐昇投资有限公司	65,119,828.01	-	-	-4,440,937.14	-	-	-	-	-	60,678,890.87	-
成都申珑房地产开发有限公司	63,335,661.48	-	-	-1,645,486.44	-	-	-	-	-	61,690,175.04	-
南宁新邕置业有限公司	54,617,555.90	-	-	-4,449,055.42	-	-	-	-	-	50,168,500.48	-
济南新绿东城置业有限公司	47,413,053.12	-	-	35,689,412.05	-	-	-	-	-	83,102,465.17	-
广西盛灿房地产开发有限公司(注1)	44,679,925.03	-	-	-216,111.95	-	-	-	-	-44,463,813.08	-	-
重庆光锦房地产开发有限公司	42,071,738.89	-	-	-55,641.87	-	-	-	-	-	42,016,097.02	-
宁波世置投资管理有限公司	33,033,588.38	-	-	483,970.64	-	-	-	26,950,000.00	-	6,567,559.02	-
南宁金鸿祥辉房地产开发有限公司(注1)	26,330,955.90	-	-	-2,375,060.89	-	-	-	-	-23,955,895.01	-	-
四川新希望实业有限公司	26,059,148.83	-	-	-26,059,148.83	-	-	-	-	-	-	-



(2) 长期股权投资本年变动情况分析如下 (续) :

被投资单位	本年增减变动										减值准 备年末 余额
	年初余额	追加 投资	减少投资	权益法 下确认的 投资收益	其他综 合收益	其他 权益变动	宣告发放 现金股利 或利润	计提 减值准 备	其他	年末余额	
成都锦城中建地产开发有限公司	14,223,036.42	-	-	686,818.71	-	-	-	-	-	14,921,855.13	-
苏州新滨园置业有限公司	12,267,296.41	-	-	-1,522,313.75	-	-	-	-	-	10,744,982.66	-
温州新希望德恒医疗投资有限公司	8,604,415.78	-	-	-	-	-	-	-	-	8,604,415.78	-
南京悦霖房地产开发有限公司	7,831,770.56	-	-	28,894,886.69	-	-	-	-	-	36,726,657.25	-
成都锦官新城物业管理有限责任公司 (注1)	6,716,917.11	-	-	-	-	-	-	-6,716,917.11	-	-	-
中山市铁新置业有限公司	4,578,249.66	5,750,000.00	-	28,645.05	-	-	-	-	-	10,356,894.71	-
嘉兴新锦置业有限公司	1,307,772.47	-	-	1,509,656.99	-	-	-	-	-	2,817,429.46	-
重庆渝悦房地产开发有限公司	758,200.11	-	-	-758,200.11	-	-	-	-	-	-	-
中山市华希城市更新有限公司	729,017.35	-	-	-315,856.03	-	-	-	-	-	413,161.32	-
重庆望锦房地产开发有限公司(注2)	-	81,600,000.00	-	-21,868.85	-	-	-	-	123,525,627.44	205,103,758.59	-
成都前路通生物科技有限公司	-	2,000,000.00	-	-100,413.19	-	-	-	-	-	1,899,586.81	-
成都双流融合健管综合门诊部有限公司	-	1,800,000.00	-	-931,372.69	-	-	-	-	-	868,627.31	-
成都维德康华生物科技有限公司	-	1,000,000.00	-	-139,342.51	-	-	-	-	-	860,657.49	-
南京鼎茂置业有限公司	-	800,000.00	-	87,383,256.33	-	-	-	-	-	88,183,256.33	-
四川毅创康华健康科技有限公司	-	750,000.00	-	-84,076.72	-	-	-	-	-	794,494.73	-
成都乐眠医疗科技有限公司	-	500,000.00	-	-232,796.37	-	-	-	-	-	267,203.63	-
合计	17,152,068,617.43	321,700,000.00	3,188,646,043.44	223,892,796.94	-	128,571.45	192,154,710.09	-	-1,391,857,693.77	12,925,131,538.52	-

(注1): 其他变动系因合并范围变化的减少。

(注2): 其他变动系因控制权变更导致长期股权投资核算方法转换的影响 (权益法与成本法之间的转换)。

10、 其他非流动金融资产

项目	2023年	2022年
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	75,900,801.03	84,900,801.03
其中：债务工具投资	61,000,000.00	70,000,000.00
权益工具投资	13,900,801.03	13,900,801.03
信托保障基金	1,000,000.00	1,000,000.00
合计	<u>75,900,801.03</u>	<u>84,900,801.03</u>

11、 投资性房地产

按公允价值计量的投资性房地产：

	房屋、建筑物
年初余额	6,693,630,576.22
本年变动	
减：处置	18,664,755.94
加：公允价值变动*	-5,315,724.78
减：合并范围变动	<u>1,038,000,000.00</u>
年末余额	<u>5,631,650,095.50</u>

\*期末投资性房地产公允价值按评估机构的估值结果进行确定，其估价方法采用市场法及收益法。市场法是将评估对象与在评估基准日近期有过交易的类似资产进行比较，对类似资产的已知价格作适当的修正，以此估算评估对象价值；收益法是预测评估对象的未来正常、合理净收益，选择适当的折现率将其折现到评估基准日后累加，以此估算评估对象价值。

12、 固定资产

(1) 固定资产情况

项目	房屋及建筑物	机器设备	办公设备 及其他设备	运输工具	合计
<b>原值</b>					
年初余额	69,142,477.25	1,724,622.17	22,529,707.40	9,322,885.70	102,719,692.52
本年增加	90,407.77	-	1,291,280.16	451,459.39	1,833,147.32
-购置	90,407.77	-	1,291,280.16	451,459.39	1,833,147.32
本年减少	77,419.93	13,805.30	1,649,704.46	2,238,977.44	3,979,907.13
-处置或报废	77,419.93	13,805.30	1,585,185.42	1,921,656.02	3,598,066.67
-合并范围减少	-	-	64,519.04	317,321.42	381,840.46
年末余额	69,155,465.09	1,710,816.87	22,171,283.10	7,535,367.65	100,572,932.71
<b>累计折旧</b>					
年初余额	18,580,267.65	956,202.65	18,003,877.52	7,153,492.17	44,693,839.99
本年增加	3,274,228.75	125,478.08	2,341,507.10	889,209.27	6,630,423.20
-本年计提	3,274,228.75	125,478.08	2,341,507.10	889,209.27	6,630,423.20
本年减少	29,113.12	5,136.78	1,420,104.48	1,843,782.46	3,298,136.84
-处置或报废	29,113.12	5,136.78	1,387,168.04	1,630,251.63	3,051,669.57
-合并范围减少	-	-	32,936.44	213,530.83	246,467.27
年末余额	21,825,383.28	1,076,543.95	18,925,280.14	6,198,918.98	48,026,126.35
<b>账面价值</b>					
年末账面价值	47,330,081.81	634,272.92	3,246,002.96	1,336,448.67	52,546,806.36
年初账面价值	50,562,209.60	768,419.52	4,525,829.88	2,169,393.53	58,025,852.53



13、 使用权资产

(1) 本公司作为承租人的租赁情况

项目	房屋建筑物及土地
账面原值：	
年初余额	76,781,298.30
本年增加	9,911,845.90
本年减少	15,234,943.88
年末余额	71,458,200.32
累计折旧：	
年初余额	28,647,640.85
本年增加	13,915,966.82
本年减少	7,726,688.57
年末余额	34,836,919.10
账面价值：	
年末账面价值	36,621,281.22
年初账面价值	48,133,657.45

14、 无形资产

(1) 无形资产情况

项目	土地使用权	商标使用权	软件	合计
账面原值				
年初余额	27,875,626.02	78,050.00	62,348,863.10	90,302,539.12
本年增加	-	-	9,912,326.14	9,912,326.14
-购置	-	-	9,912,326.14	9,912,326.14
年末余额	27,875,626.02	78,050.00	72,261,189.24	100,214,865.26
累计摊销				
年初余额	8,238,385.91	78,050.00	40,737,828.51	49,054,264.42
本年增加	611,353.34	-	15,627,678.16	16,239,031.50
-计提	611,353.34	-	15,627,678.16	16,239,031.50
年末余额	8,849,739.25	78,050.00	56,365,506.67	65,293,295.92
账面价值				
年末账面价值	19,025,886.77	-	15,895,682.57	34,921,569.34
年初账面价值	19,637,240.11	-	21,611,034.59	41,248,274.70

15、 商誉

(1) 商誉变动情况

被投资单位名称或形成商誉的事项	年初余额	本年增加	本年处置	年末余额
账面原值				
上海张江新希望企业有限公司	42,500,000.00	-	-	42,500,000.00
减值准备				
上海张江新希望企业有限公司	42,500,000.00	-	-	42,500,000.00
账面价值	-	-	-	-

16、 长期待摊费用

项目	年初余额	本年增加额	本年摊销额	其他减少额	年末余额
装修费等	26,602,420.19	297,045.78	8,698,260.00	-	18,201,205.97

17、 递延所得税资产、递延所得税负债

(1) 递延所得税资产和递延所得税负债

项目	2023 年		2022 年	
	可抵扣或应纳税暂时性差异	递延所得税资产/负债	可抵扣或应纳税暂时性差异	递延所得税资产/负债
递延所得税资产：				
资产减值准备	135,298,968.60	32,857,643.30	190,157,567.08	46,012,433.42
可抵扣亏损	2,358,823,525.76	583,756,366.54	2,556,942,915.44	637,704,465.90
预提土地增值税	141,102,733.99	35,275,683.50	188,276,706.86	47,069,176.72
租赁负债	5,124,879.44	1,277,612.99	5,416,150.60	1,354,037.65
小计	<u>2,640,350,107.79</u>	<u>653,167,306.33</u>	<u>2,940,793,339.98</u>	<u>732,140,113.69</u>
互抵金额		-348,392,909.29		-320,487,814.36
互抵后的金额		<u>304,774,397.04</u>		<u>411,652,299.33</u>
递延所得税负债：				
投资性房地产公允价值变动	3,154,133,411.58	788,533,352.90	4,073,994,894.00	1,018,498,723.50
投资性房地产折旧差异	629,071,813.72	157,267,953.44	561,686,123.80	140,421,530.96
使用权资产	5,074,399.62	1,265,052.84	4,960,182.64	1,240,045.66
小计	<u>3,788,279,624.92</u>	<u>947,066,359.18</u>	<u>4,640,641,200.44</u>	<u>1,160,160,300.12</u>
互抵金额		-348,392,909.29		-320,487,814.36
互抵后的金额		<u>598,673,449.89</u>		<u>839,672,485.76</u>

(2) 未确认递延所得税资产明细

项目	2023 年	2022 年
可抵扣暂时性差异	900,337,268.80	479,209,406.33
可抵扣亏损	2,957,577,320.33	2,062,084,015.38
合计	<u>3,857,914,589.13</u>	<u>2,541,293,421.71</u>



18、 其他非流动资产

项目	2023 年	2022 年
预付长期资产款	90,800,000.00	90,800,000.00

19、 短期借款

(1) 短期借款分类:

项目	2023 年	2022 年
质押借款*	180,000,000.00	-
保证借款*	410,000,000.00	-
信用借款	100,000,000.00	-
抵押借款	-	75,000,000.00
加: 借款应付利息	1,450,624.95	126,041.67
合计	691,450,624.95	75,126,041.67

\*质押借款 180,000,000.00 元系以子公司股权作为质押。

\*保证借款 410,000,000.00 元系本公司为子公司提供担保。

20、 应付票据

项目	2023 年	2022 年
商业承兑汇票	150,948,616.86	3,442,794.68

于 2023 年 12 月 31 日, 本公司无已到期未支付的应付票据, 上述应付票据均为一年内到期。

21、 应付账款

项目	2023 年	2022 年
应付及预提工程款	5,213,786,103.28	7,829,142,937.87
应付质保金	101,392,705.18	133,574,928.74
应付货款	532,967,782.89	541,508,122.17
其他	38,995,555.80	26,209,709.27
合计	5,887,142,147.15	8,530,435,698.05

本公司无账龄超过一年的重要应付账款。

22、 预收款项

项目	2023年	2022年
预收租金	79,527,977.02	118,921,268.79

23、 合同负债

(1) 合同负债情况如下:

项目	2023年	2022年
预收房款	23,643,412,972.56	38,578,295,644.05
预收货款	5,044,545.16	3,698,322.25
合计	23,648,457,517.72	38,581,993,966.30

(2) 房地产开发公司预收房款明细

项目	2023年	2022年	预售比例(%)
佛山锦宏-广佛悦珑湾	3,361,063,326.13	2,529,734,805.39	69.26
宁波久望-董麟上府云汀	3,172,693,856.51	1,161,629,113.39	97.91
南京招锦弘新-越江时代苑	3,044,468,936.14	1,534,671,245.78	71.67
成都经开-成都锦粼(云境)	2,654,206,688.95	1,408,124,223.68	95.00
西安锦谦-锦麟天玺	2,078,601,437.52	6,354,640,835.89	96.44
武汉锦府-武汉 D10 天元	1,897,549,445.89	226,997,382.60	46.64
万新恒锦-立体城 7 号地块	1,151,405,908.48	1,063,773,017.07	97.82
徐州美昆-昆仑壹品	1,141,393,901.80	614,487,852.27	70.94
徐州锦睿荣-和著湖山	1,034,748,985.24	459,961,754.09	54.12
昆明雅龙-昆明锦麟峯荟	905,223,238.86	152,286,884.06	57.04
杭州锦棠-锦翠栖源府	777,022,748.53	759,955,544.75	100.00
成都英基-锦粼(湖院)	621,570,078.61	37,328,411.93	33.00
重庆耕渝-重庆 D10 天际	609,369,863.29	367,475,417.99	60.44
嘉兴锦川-锦麟天樾府	417,024,795.89	280,114,762.58	25.23
昆明大商汇-希望汇	139,474,213.99	40,280,844.87	72.03
佛山锦官-金沙公馆	137,472,989.33	1,869,943,379.65	70.17
大连金豪-御栖湖	111,879,871.17	68,187,438.23	77.17
大连承川-锦麟玖玺	47,352,984.42	469,993,667.56	100.00
沈阳新希望-锦麟誉	14,011,760.52	489,619,747.76	60.31
南京锦华-长江时代	10,115,141.26	1,462,612,832.47	99.00
杭州锦衡-锦畔云汀府	8,633,170.07	2,192,476,416.15	100.00
武汉锦官-锦粼(九里)	4,459,567.03	2,014,382,781.12	99.00
成都越陆-天府锦麟壹品	3,424,526.57	1,096,673,409.87	95.00
成都置业-锦官阁	645,756.78	148,689,408.07	100.00

(2) 房地产开发公司预收房款明细 (续)

项目	2023年	2022年	预售比例(%)
宁波新德-宸芯里	-	3,043,219,377.48	-
南京锦逸-紫樾府	-	2,318,321,553.16	-
丽水金航-风华剑桥	-	2,248,582,217.43	-
杭州保泓-澄品 101	-	1,961,012,088.23	-
温州新锦天-玉锦麟	-	1,797,774,426.49	-
其他项目	299,599,779.58	405,344,804.04	-
合计	<u>23,643,412,972.56</u>	<u>38,578,295,644.05</u>	-

24、 应付职工薪酬

(1) 应付职工薪酬列示:

	注	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
短期薪酬	(2)	55,291,747.83	329,869,719.96	358,533,851.26	26,627,616.53
离职后福利 -设定提存计划	(3)	62,926.30	19,473,505.20	19,511,734.55	24,696.95
辞退福利		-	24,427,779.59	24,427,779.59	-
合计		<u>55,354,674.13</u>	<u>373,771,004.75</u>	<u>402,473,365.40</u>	<u>26,652,313.48</u>

(2) 短期薪酬

	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
工资、奖金、津贴和补贴	52,582,247.34	300,052,446.72	327,945,330.17	24,689,363.89
职工福利费	27,949.05	4,907,791.20	4,896,876.25	38,864.00
社会保险费	24,396.35	10,106,596.02	10,116,557.36	14,435.01
-医疗保险费	21,353.07	9,340,454.17	9,349,889.95	11,917.29
-工伤保险费	655.27	514,773.34	513,740.34	1,688.27
-生育保险费	2,388.01	251,368.51	252,927.07	829.45
住房公积金	23,028.00	11,301,231.99	11,321,508.99	2,751.00
工会经费和职工教育经费	2,634,127.09	3,490,833.84	4,242,758.30	1,882,202.63
其他短期薪酬	-	10820.19	10820.19	-
合计	<u>55,291,747.83</u>	<u>329,869,719.96</u>	<u>358,533,851.26</u>	<u>26,627,616.53</u>



(3) 离职后福利-设定提存计划

	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
基本养老保险	61,642.78	18,798,362.91	18,836,107.78	23,897.91
失业保险费	1,283.52	675,142.29	675,626.77	799.04
合计	62,926.30	19,473,505.20	19,511,734.55	24,696.95

25、 应交税费

项目	2023 年	2022 年
增值税	295,707,742.38	396,974,462.75
企业所得税	603,044,515.42	733,638,832.94
土地增值税	871,532,114.76	921,525,958.77
城市维护建设税	14,896,586.19	12,820,801.28
教育费附加	7,226,026.43	6,391,762.25
地方教育费附加	5,176,318.35	4,556,038.92
土地使用税	3,781,535.38	5,387,963.53
房产税	12,276,549.51	6,670,093.79
个人所得税	2,769,004.49	4,186,719.23
印花税	362,560.51	605,191.00
契税	949,498.48	-
其他	620,471.34	974,188.44
合计	1,818,342,923.24	2,093,732,012.90

26、 其他应付款

	注	2023 年	2022 年
应付股利	(1)	487,108,884.23	324,739,256.15
其他	(2)	15,443,202,042.81	20,926,210,515.12
合计		15,930,310,927.04	21,250,949,771.27

(1) 应付股利

项目	2023 年	2022 年
划分为权益工具的股利	487,108,884.23	324,739,256.15
其中：永续债股利	487,108,884.23	324,739,256.15
合计	487,108,884.23	324,739,256.15

(2) 其他

按款项性质列示其他应付款：

项目	2023 年	2022 年
往来款	14,886,676,808.43	20,323,415,579.55
暂收款	92,130,655.14	102,720,487.61
保证金及押金	423,518,456.66	442,255,313.00
其他	40,876,122.58	57,819,134.96
合计	<u>15,443,202,042.81</u>	<u>20,926,210,515.12</u>

27、 一年内到期的非流动负债

(1) 分类列示

项目	2023 年	2022 年
一年内到期的长期借款	3,399,446,388.49	5,277,883,222.55
一年内到期的应付债券	1,180,000,000.00	1,520,000,000.00
一年内到期的租赁负债	9,169,627.33	12,950,601.47
一年内到期的应付利息	100,747,144.00	96,539,444.71
合计	<u>4,689,363,159.82</u>	<u>6,907,373,268.73</u>

(2) 一年内到期的长期借款：

项目	2023 年	2022 年
抵押借款	1,472,904,084.30	3,250,493,022.55
保证借款	1,371,042,304.19	1,682,400,000.00
质押借款	555,500,000.00	344,990,200.00
合计	<u>3,399,446,388.49</u>	<u>5,277,883,222.55</u>

(3) 一年内到期的应付债券：

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	年初余额	年末余额
21 希望 01	1,520,000,000.00	2021/07/13	2+2 年	1,520,000,000.00	1,520,000,000.00	-
22 希望 01	600,000,000.00	2022/12/13	2+2 年	600,000,000.00	-	600,000,000.00
22 希望 02	110,000,000.00	2022/12/13	2+1 年	110,000,000.00	-	110,000,000.00
22 希望 03	470,000,000.00	2022/12/13	2 年	470,000,000.00	-	470,000,000.00
合计	<u>2,700,000,000.00</u>			<u>2,700,000,000.00</u>	<u>1,520,000,000.00</u>	<u>1,180,000,000.00</u>

28、 其他流动负债

项目	2023 年	2022 年
待转销项税	2,022,874,578.84	3,881,628,817.23

29、 长期借款

(1) 长期借款分类

项目	2023 年	2022 年
质押借款*1	714,000,000.00	1,758,490,200.00
抵押借款*2	7,728,236,584.30	10,766,091,948.63
保证借款*3	3,351,491,987.81	5,178,760,321.12
加：应计利息	27,836,054.44	56,120,021.82
减：一年内到期的长期借款（附注五、27）	3,399,446,388.49	5,277,883,222.55
减：一年内到期的应计利息	27,836,054.44	56,120,021.82
合计	8,394,282,183.62	12,425,459,247.20

\*1 以上质押借款由本公司的子公司提供股权及银行存单质押担保。其中本公司为子公司提供保证的借款金额为 347,700,000.00 元。

\*2 以上抵押借款由本公司及子公司提供存货（土地使用权、在建项目）抵押担保。其中本公司为子公司提供保证的借款金额为 7,076,393,925.87 元。

\*3 保证借款中由本公司为子公司提供保证的借款金额为 2,550,893,987.81 元；由其他关联方提供保证的借款金额为 99,000,000.00 元；由子公司之间提供保证的借款金额为 198,000,000.00 元；由外部公司提供保证的借款金额为 503,598,000.00 元。



30、 应付债券

项目	2023年	2022年
21 希望 01	600,000,000.00	1,520,000,000.00
22 希望 01	110,000,000.00	600,000,000.00
22 希望 02	470,000,000.00	110,000,000.00
22 希望 03	1,000,000,000.00	470,000,000.00
23 五新实业 MTN001	800,000,000.00	-
23 五新实业 MTN002	520,000,000.00	-
23 希望 01	800,000,000.00	-
23 五新实业 MTN003	72,911,089.56	-
加：应付债券利息	72,911,089.56	40,419,422.89
减：一年内到期的应付债券利息	1,180,000,000.00	40,419,422.89
减：一年内到期的应付债券	3,120,000,000.00	1,520,000,000.00
合计	3,120,000,000.00	1,180,000,000.00

(1) 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	年初余额	本年发行	按面值计提利息	折溢价摊销	本年偿还	年末余额	一年内到期部分
21 希望 01	1,520,000,000.00	2021/07/13	2+2年	1,520,000,000.00	1,557,325,806.45	-	42,474,193.55	-	1,599,800,000.00	-	-
22 希望 01	600,000,000.00	2022/12/13	2+2年	600,000,000.00	601,717,808.22	-	33,000,000.00	-	33,000,000.00	601,717,808.22	601,717,808.22
22 希望 02	110,000,000.00	2022/12/13	2+1年	110,000,000.00	110,274,849.32	-	5,280,000.00	-	5,280,000.00	110,274,849.32	110,274,849.32
22 希望 03	470,000,000.00	2022/12/13	2年	470,000,000.00	471,100,958.90	-	21,150,000.00	-	21,150,000.00	471,100,958.90	471,100,958.90
23 五新实业 MTN001	1,000,000,000.00	2023/01/12	3年	1,000,000,000.00	-	1,000,000,000.00	41,269,139.79	-	-	1,041,269,139.79	41,269,139.79
23 五新实业 MTN002	800,000,000.00	2023/05/08	3年	800,000,000.00	-	800,000,000.00	21,593,333.33	-	-	821,593,333.33	21,593,333.33
23 希望 01	520,000,000.00	2023/10/11	2年	520,000,000.00	-	520,000,000.00	6,435,000.00	-	-	526,435,000.00	6,435,000.00
23 五新实业 MTN003	800,000,000.00	2023/12/25	3年	800,000,000.00	-	800,000,000.00	520,000.00	-	-	800,520,000.00	520,000.00
合计	5,820,000,000.00			5,820,000,000.00	2,740,419,422.89	3,120,000,000.00	171,721,666.67	-	1,659,230,000.00	4,372,911,089.56	1,252,911,089.56

31、 租赁负债

项目	2023 年	2022 年
长期租赁负债	38,222,842.53	49,228,674.81
减：一年内到期的租赁负债	9,169,627.33	12,950,601.47
合计	29,053,215.20	36,278,073.34

32、 实收资本

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
新希望集团有限公司	575,730,000.00	-	-	575,730,000.00
南方希望实业有限公司	594,400,000.00	-	-	594,400,000.00
宁波卓晟投资有限公司	398,682,352.94	-	-	398,682,352.94
新希望投资集团有限公司	350,000,000.00	-	-	350,000,000.00
Liu Chang	20,910,000.00	-	-	20,910,000.00
成都好吃街餐饮娱乐有限公司	10,277,647.06	-	-	10,277,647.06
合计	1,950,000,000.00	-	-	1,950,000,000.00

33、 其他权益工具

发行在外的 金融工具	会计分类	年初金额	本年增加	期末金额
永续债	其他权益工具	3,268,273,195.62	-	3,268,273,195.62

本公司与新希望集团有限公司签订内部永续债协议，协议条款中没有包括交付现金或其他金融资产给其他方的合同义务，也没有包括在潜在不利条件下与其他方交换金融资产或金融负债的合同义务，符合《企业会计准则第 22 号—金融工具确认和计量》、《企业会计准则第 37 号—金融工具列报》以及《金融负债与权益工具的区分及相关会计处理规定》中对权益工具的定义，故本公司确认为其他权益工具。

34、 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	2,653,832,853.97	69,433,872.89	605,058,303.23	2,118,208,423.63
其他资本公积	446,650.91	128,571.45		575,222.36
合计	2,654,279,504.88	69,562,444.34	605,058,303.23	2,118,783,645.99

35、 其他综合收益

项目	归属于母公司股东的其他综合收益年初余额	本年所得税前发生额	本年发生额				归属于母公司股东的其他综合收益年末余额
			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	
以后将重分类进损益的其他综合收益							
其中：自用房地产或作为存货的房地产转换为以公允价值计量的投资性房地产在转换日公允价值大于账面价值部分	1,723,517,447.11	-	264,379,480.98	-575,328.45	-263,804,152.53	-	1,459,713,294.58
合计	1,723,517,447.11	-	264,379,480.98	-575,328.45	-263,804,152.53	-	1,459,713,294.58

36、 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	261,532,787.10	93,960,735.41	-	355,493,522.51
合计	261,532,787.10	93,960,735.41	-	355,493,522.51

37、 未分配利润

项目	2023 年	2022 年
调整前上年年末未分配利润	11,420,860,497.70	10,310,311,661.16
会计政策变更	113,363.37	8,090.83
调整后年初未分配利润	11,420,973,861.07	10,310,319,751.99
加：本年归属于母公司股东的净利润	267,011,527.75	1,280,769,421.18
减：提取法定盈余公积	93,960,735.41	7,745,684.02
应付其他权益工具股利	162,369,628.08	162,369,628.08
年末未分配利润	11,431,655,025.33	11,420,973,861.07



38、 营业收入、营业成本

(1) 营业收入、营业成本列示

项目	2023 年		2022 年	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	33,026,109,832.17	29,062,431,311.62	43,457,190,090.29	38,651,173,431.48
其他业务	616,406,971.28	410,892,133.01	1,160,270,094.73	679,578,595.49
合计	<u>33,642,516,803.45</u>	<u>29,473,323,444.63</u>	<u>44,617,460,185.02</u>	<u>39,330,752,026.97</u>

(2) 主营业务收入分行业

项目	2023 年		2022 年	
	收入	成本	收入	成本
房产销售	32,695,778,061.99	29,013,328,798.15	43,004,754,436.58	38,502,434,580.55
物业租赁	290,856,076.60	14,708,590.07	300,171,297.37	2,385,261.54
工程施工	39,475,693.58	34,393,923.40	152,264,356.34	146,353,589.39
合计	<u>33,026,109,832.17</u>	<u>29,062,431,311.62</u>	<u>43,457,190,090.29</u>	<u>38,651,173,431.48</u>

39、 税金及附加

项目	2023 年	2022 年
城市维护建设税	81,279,336.82	86,354,120.72
教育费附加	35,065,597.23	39,556,026.00
地方教育费附加	23,421,813.48	24,793,344.64
土地增值税	478,568,734.34	152,964,634.94
其他	80,923,552.68	102,333,142.76
合计	<u>699,259,034.55</u>	<u>406,001,269.06</u>

40、 销售费用

项目	2023 年	2022 年
职工薪酬	37,237,611.17	126,738,338.26
广告宣传费	80,813,441.73	125,700,332.06
销售代理费	384,359,777.89	512,812,680.19
中介策划及咨询费用	10,517,113.89	34,642,631.38
其他	457,480,248.49	465,431,473.55
合计	<u>970,408,193.17</u>	<u>1,265,325,455.44</u>

41、 管理费用

项目	2023 年	2022 年
职工薪酬	265,758,097.89	472,589,173.41
折旧费	17,684,938.59	18,464,479.04
中介机构费用	112,770,941.78	100,439,194.85
差旅费	4,250,538.63	4,366,948.61
业务招待费	14,925,057.82	25,342,178.10
其他	90,962,969.26	145,497,903.35
合计	506,352,543.97	766,699,877.36

42、 财务费用

项目	2023 年	2022 年
利息支出	1,214,809,439.57	2,511,083,956.74
减：资本化利息支出	725,768,740.13	1,876,331,317.64
利息收入	96,255,958.62	154,601,309.09
其他财务费用	172,225,999.96	150,034,646.83
合计	565,010,740.78	630,185,976.84

43、 其他收益

	2023 年	2022 年
政府补助*	6,570,447.55	14,941,386.89

\* 政府补助明细见附注八、政府补助。

44、 投资收益

项目	2023 年	2022 年
权益法核算的长期股权投资收益	223,892,796.94	379,768,991.88
处置长期股权投资产生的投资收益	703,480,710.80	17,864,522.21
债权投资在持有期间的投资收益	18,154,063.09	18,150,308.90
其他非流动金融资产在持有期间的投资收益	20,331,122.08	44,341,447.14
购买日之前原持有股权按公允价值重新计量	-	79,948,176.67
合计	965,858,692.91	540,073,446.80

45、	公允价值变动收益		
	项目	2023年	2022年
	按公允价值计量的投资性房地产	-17,693,303.37	-214,647,208.04
46、	信用减值损失 (损失以“-”号填列)		
	项目	2023年	2022年
	应收账款坏账损失	-30,840,250.70	-16,643,713.47
	其他应收款坏账损失	-98,299,320.48	-10,465,592.44
	合计	-129,139,571.18	-27,109,305.91
47、	资产减值损失 (损失以“-”号填列)		
	项目	2023年	2022年
	存货跌价损失	-290,998,300.97	-107,395,544.69
48、	资产处置收益 (损失以“-”号填列)		
	项目	2023年	2022年
	固定资产处置收益	10,513.58	19,989.27
	使用权资产处置收益	-420,320.76	465,043.37
	合计	-409,807.18	485,032.64
49、	营业外收入		
	项目	2023年	2022年
	非流动资产报废/毁损处置利得	89,631.83	18,866.64
	其中：固定资产报废/毁损处置利得	89,631.83	18,866.64
	罚没及违约金收入	38,329,910.93	30,128,798.22
	其他	2,338,659.69	13,934,915.10
	合计	40,758,202.45	44,082,579.96



50、 营业外支出

项目	2023 年	2022 年
非流动资产报废/毁损处置损失	28,060.32	11,464.36
其中：固定资产报废/毁损处置损失	28,060.32	11,464.36
对外捐赠	1,136,945.40	376,514.40
罚款支出	6,626,383.63	6,416,159.99
其他	7,593,633.72	6,678,485.01
合计	15,385,023.07	13,482,623.76

51、 所得税费用

项目	2023 年	2022 年
按税法及相关规定计算的当年所得税	709,403,521.95	910,097,487.06
递延所得税的变动	90,457,820.26	-128,471,396.00
合计	799,861,342.21	781,626,091.06

所得税费用与会计利润的关系如下：

项目	2023 年	2022 年
税前利润	1,987,724,183.49	2,455,443,343.24
按税率 25%计算的预期所得税	496,931,045.87	614,846,535.46
子公司适用不同税率的影响	4,596,162.20	-815,911.08
调整以前年度所得税的影响	-128,397,866.03	9,501,494.05
权益法核算的合营企业和联营企业损益	-55,973,199.23	-93,418,441.96
非应税收益的影响	-	-6,902,923.40
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	32,724,651.57	15,802,177.33
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-144,684,271.57	-215,611,767.47
本年未确认递延所得税资产的影响	475,723,005.31	456,647,236.76
前期已确认本期未确认递延所得税的影响	118,941,814.09	1,577,691.37
本年所得税费用	799,861,342.21	781,626,091.06

52、 现金流量表项目

(1) 收到的其他与经营活动有关的现金

项目	2023 年	2022 年
经营性往来款	3,324,406,964.33	5,677,785,170.30
代收税费等	98,597,836.21	90,954,709.23
利息收入	67,305,431.85	104,505,268.29
收诚意金及其他各类保证金	559,009,541.22	535,405,648.64
收到的补贴款	6,543,303.21	13,860,682.48
其他	332,113,933.59	231,485,219.36
合计	4,387,977,010.41	6,653,996,698.30

(2) 支付的其他与经营活动有关的现金

项目	2023 年	2022 年
经营性往来款	5,008,705,739.29	5,718,922,802.02
付现的营销费用	1,023,220,634.57	1,476,319,554.56
支付或退付各类保证金	661,733,023.15	662,419,538.31
代收代付款	59,576,381.90	545,682,475.64
财务手续费	3,660,696.95	2,378,191.91
其他	173,106,235.54	176,699,388.84
合计	6,930,002,711.40	8,582,421,951.28

(3) 收到的其他与投资活动有关的现金

项目	2023 年	2022 年
收到联营企业往来款	2,923,645,897.88	5,756,005,612.97
合计	2,923,645,897.88	5,756,005,612.97

(4) 支付的其他与投资活动有关的现金

项目	2023 年	2022 年
支付联营企业往来款	2,109,997,123.91	1,489,507,296.22
合并范围变动的现金净减少	-	411,638,820.24
合计	2,109,997,123.91	1,901,146,116.46

(5) 收到的其他与筹资活动有关的现金

项目	2023年	2022年
收回信托保障基金	-	65,980,000.00
收到项目合作方往来款	657,344,912.99	2,353,441,307.98
非关联方借款	-	130,000,000.00
合计	657,344,912.99	2,549,421,307.98

(6) 支付的其他与筹资活动有关的现金

项目	2023年	2022年
融资手续费等	73,821,171.69	68,924,523.11
使用权资产付现	20,883,994.50	19,838,606.34
用于质押借款的定期存款	170,000,000.00	-
偿还关联方借款	-	348,000,000.00
购买少数股权支付的现金	1,187,857,181.25	504,355,390.15
支付项目合作方往来款	2,117,181,119.48	7,302,441,855.75
合计	3,569,743,466.92	8,243,560,375.35

53、 现金流量表相关情况

(1) 现金流量表补充资料

(a) 将净利润调节为经营活动现金流量:

项目	2023年	2022年
净利润	1,187,862,841.28	1,673,817,252.18
加: 资产减值准备	420,137,872.15	134,504,850.60
固定资产折旧	6,630,423.20	6,060,252.85
使用权资产折旧	13,915,966.82	17,425,651.84
无形资产摊销	16,239,031.50	15,771,536.02
长期待摊费用摊销	8,698,260.00	10,312,746.35
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)	348,235.67	24,244,896.13
公允价值变动损失(收益以“-”号填列)	17,693,303.37	214,647,208.04
财务费用(收益以“-”号填列)	588,049,633.61	722,710,481.77
投资损失(收益以“-”号填列)	-965,858,692.91	-540,073,446.80
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)	78,041,750.15	-47,634,198.11
递延所得税负债增加(减少以“-”号填列)	12,416,070.11	-80,837,197.89
存货的减少(增加以“-”号填列)	22,375,702,263.49	25,706,010,240.31
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	5,365,269,296.46	4,332,236,351.09
经营性应付项目的增加	-24,554,302,184.67	-22,626,259,421.90
经营活动产生的现金流量净额	4,570,844,070.23	9,562,937,202.48



(b) 现金及现金等价物净变动情况:

项目	2023 年	2022 年
现金的年末余额	7,543,763,326.60	7,877,256,929.88
减: 现金的年初余额	7,877,256,929.88	18,436,947,180.75
现金及现金等价物净增加额	-333,493,603.28	-10,559,690,250.87

(2) 现金和现金等价物的构成

项目	2023 年	2022 年
库存现金	32,367.92	55,181.13
可随时用于支付的银行存款	7,489,463,659.71	7,857,869,122.43
可随时用于支付的其他货币资金	54,267,298.97	19,332,626.32
年末现金及现金等价物余额	7,543,763,326.60	7,877,256,929.88

54、 所有权或使用权受到限制的资产

项目	年末余额	受限原因
货币资金	538,528,921.69	质押存单、贷款及解押保证金
存货	13,397,934,329.48	抵押受限
长期股权投资	3,531,018,754.21	质押受限
投资性房地产	4,120,689,011.27	抵押受限
合计	21,588,171,016.65	

## 六、 合并范围的变更

- 1、 非同一控制下企业合并  
本年未发生非同一控制下企业合并。
- 2、 同一控制下企业合并  
本年未发生同一控制下企业合并。

### 3、 处置子公司主要事项

单位名称	注	股权处置 价款	股权处置 比例(%)	股权处置 方式	丧失 控制权的时点	丧失控制权时点 的确定依据	处置价款与处置 投资对应的合并 财务报表层面享 有该子公司净资 产份额的差额	丧失控制权 之日剩余股 权的比例(%)	丧失控制 权之日剩 余股权的 账面价值	丧失控制 权之日剩 余股权的 公允价值
温州新锦天置业有限公司	1	38,027.00	95.95	股权转让	2023/11/30	股权转让并移交 管理	34,675.49	-	-	-
南宁川望置业有限公司	2	0.0001	50	股权转让	2023/12/31	股权转让并移交 管理	9,624.98	50	-	-
新希望置业有限公司	3	86,300.00	100	股权转让	2023/08/31	股权转让并移交 管理	30,903.49	-	-	-
重庆望锦房地产开发有限公司	4	-	-	—	2023/11/30	协议生效	-	51	12,352.56	12,352.56

金额单位：万元

注 1：温州新锦天置业有限公司主要从事房地产开发业务。2023 年 11 月，本公司之子公司将其持有的温州新锦天置业有限公司 95.95%股权全部转让给四川新希望实业有限公司。

注 2：南宁川望置业有限公司主要从事房地产开发业务。2023 年 12 月，本公司之子公司将其持有的南宁川望置业有限公司 50%股权转让对外转让，根据公司章程不能对其控制，由成本法转为权益法核算。

注 3: 新希望置业有限公司主要从事住房租赁及物业管理。2023 年 8 月, 本公司将持有的新希望置业有限公司 100% 股权全部对外转让。

注 4: 由于签署表决权委托的解除协议, 自协议生效日起, 公司丧失对重庆望锦房地产开发有限公司的控制权, 由成本法转为权益法核算。

除上述主要的 4 家处置子公司外, 本公司本年另外处置子公司 1 家, 处置子公司共计 5 家。

#### 4、 其它原因的合并范围变动

##### (1) 本年新设主要子公司情况

<u>子公司名称</u>	<u>年末净资产</u>	<u>本年净利润</u>
成都新宸未来城市建设发展有限公司	-4,594,550.54	-4,594,550.54
上海谙新信息科技合伙企业(有限合伙)	480,485,454.34	55.99
成都新黍文化旅游发展有限公司	725,734.17	-274,265.83

##### (2) 本年注销子公司情况

本年注销子公司共计 25 家。

##### (3) 不构成业务的收购

本公司通过受让股权的方式新增子公司四川同协嘉房地产开发有限公司, 因不构成业务, 故未视为企业合并事项。



## 七、在其他主体中的权益

### 1、在子公司中的权益

#### (1) 企业集团的构成

于 2023 年 12 月 31 日，本公司主要子公司如下：

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	注册资本	持股比例(%)		表决权比例(%)	取得方式
					直接	间接		
成都锦阁装饰有限公司	四川成都	四川成都	服务	10,000,000.00	-	100	100	投资设立
成都锦跃玺商贸有限公司	四川成都	四川成都	房产开发	100,000.00	-	100	100	投资设立
成都经开新希望启程置业有限公司	四川成都	四川成都	房产开发	1,100,000,000.00	-	87.23	87.23	投资设立
成都岷江新希望花园房地产开发有限公司	四川成都	四川成都	房产开发	20,000,000.00	-	50	50	投资设立
成都荣澳酒店管理有限责任公司	四川成都	四川成都	酒店管理	10,000,000.00	-	100	100	投资设立
成都时盛商贸有限责任公司	四川成都	四川成都	贸易	100,000.00	-	50	51	投资设立
成都新宸未来城市建设发展有限公司	四川成都	四川成都	房屋建筑	50,000,000.00	-	100	100	投资设立
成都新泰文化旅游发展有限公司	四川成都	四川成都	旅游管理	1,000,000.00	-	100	100	投资设立
成都新希望置业有限公司	四川成都	四川成都	房产开发	606,060,700.00	100	-	100	投资设立
成都英基置业有限公司	四川成都	四川成都	房产开发	850,000,000.00	-	51	51	投资设立
成都越陆置业有限公司	四川成都	四川成都	房产开发	150,590,000.00	-	100	100	投资设立
重庆耕渝房地产开发有限公司	四川成都	四川成都	房产开发	750,000,000.00	49	50	99	投资设立
重庆新希望实业有限公司	重庆	重庆	建筑业	10,000,000.00	-	100	100	投资设立
大连承川置业有限公司	重庆	重庆	房产经纪	129,189,000.00	-	96.75	96.75	投资设立
大连新希望房地产有限公司	辽宁大连	辽宁大连	房产开发	30,000,000.00	-	100	100	投资设立
大连新希望家园房地产有限公司	辽宁大连	辽宁大连	房产开发	50,000,000.00	-	100	100	投资设立
大连新希望锦官置业有限公司	辽宁大连	辽宁大连	房产开发	110,000,000.00	-	51.82	51.82	投资设立
佛山锦官置业有限公司	广东佛山	广东佛山	房产开发	709,401,000.00	-	100	100	投资设立
广州新希望置业有限公司	广东广州	广东广州	房产开发	50,000,000.00	-	100	100	投资设立
杭州锦官置业有限公司	浙江杭州	浙江杭州	房产开发	900,000,000.00	-	100	100	投资设立
杭州锦衡置业有限公司	浙江杭州	浙江杭州	房产开发	10,000,000.00	-	100	100	投资设立
杭州锦棠置业有限公司	浙江杭州	浙江杭州	房产开发	60,000,000.00	-	100	100	投资设立
杭州新希望置业有限公司	浙江杭州	浙江杭州	房产开发	50,000,000.00	-	100	100	投资设立

(1) 企业集团的构成 (续)

于2023年12月31日, 本公司主要子公司如下(续):

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		表决权比例(%)	取得方式
				直接	间接		
嘉兴锦川置业有限公司	浙江嘉兴	浙江嘉兴	房产开发	-	100	100	投资设立
昆明大商汇实业有限公司	云南昆明	云南昆明	房产开发	-	100	100	投资设立
昆明锦官置业有限公司	云南昆明	云南昆明	房产开发	-	100	100	投资设立
拉萨恒锦商贸有限公司	西藏拉萨	西藏拉萨	贸易	-	55	55	投资设立
丽水市金航房地产开发有限公司	浙江丽水	浙江丽水	房产开发	-	100	100	投资设立
南京锦逸置业有限公司	江苏南京	江苏南京	房产开发	-	43	43	投资设立
南宁大商汇实业有限公司	广西南宁	广西南宁	房产开发	15.75	84.25	100	投资设立
南宁新畅行汽车市场管理有限公司	广西南宁	广西南宁	服务	-	100	100	投资设立
宁波锦安置业有限公司	浙江宁波	浙江宁波	房产开发	-	100	100	投资设立
宁波锦府置业有限公司	浙江宁波	浙江宁波	房产开发	-	97.37	97.37	投资设立
宁波锦官置业有限公司	浙江宁波	浙江宁波	房产开发	-	100	100	投资设立
宁波久望置业有限公司	浙江宁波	浙江宁波	房产开发	-	95.49	95.49	投资设立
宁波康丰置业有限公司	浙江宁波	浙江宁波	房产开发	-	50	51	投资设立
宁波乐野教育科技有限公司	浙江宁波	浙江宁波	推广服务	-	100	100	投资设立
宁波梅山保税港区恒锦汇德商贸有限公司	浙江宁波	浙江宁波	建材批发	-	100	100	投资设立
宁波梅山保税港区泽城投资管理合伙企业(有限合伙)	浙江宁波	浙江宁波	服务	99.99961	0.00039	100	投资设立
宁波润祥房地产开发有限公司	浙江宁波	浙江宁波	房产开发	50	-	51	投资设立
宁波新德中河置业有限公司	浙江宁波	浙江宁波	房产开发	-	100	100	投资设立
宁波新阳文化旅游发展有限公司	浙江宁波	浙江宁波	房产开发	-	81	81	投资设立
宁波新氧农业有限公司	浙江宁波	浙江宁波	推广服务	-	100	100	投资设立
宁波招望达置业有限公司	浙江宁波	浙江宁波	房产开发	-	100	100	投资设立
上海新希望新晟企业发展有限公司	上海	上海	咨询服务	100	-	100	投资设立
上海张江新希望企业有限公司	上海	上海	房产开发	60	-	60	投资设立
杭州保泓房地产开发有限公司	浙江杭州	浙江杭州	房产开发	2,564	39	39	投资设立



(1) 企业集团的构成 (续)

于2023年12月31日, 本公司主要子公司如下(续):

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	注册资本	持股比例(%)		表决权比例(%)	取得方式
					直接	间接		
沈阳新希望锦裕置业有限公司	辽宁沈阳	辽宁沈阳	房产开发	1,165,204,286.00	-	99.61	99.61	投资设立
沈阳新希望新阳置业有限公司	辽宁沈阳	辽宁沈阳	房产开发	50,000,000.00	-	100	100	投资设立
沈阳新希望新裕置业有限公司	辽宁沈阳	辽宁沈阳	房产开发	671,248,500.00	-	99.81	99.81	投资设立
沈阳新希望置业有限公司	辽宁沈阳	辽宁沈阳	房产开发	80,000,000.00	-	96	96	投资设立
四川同创新锦工程管理有限公司	四川成都	四川成都	工程管理	10,000,000.00	-	100	100	投资设立
四川新工晟飞建设工程有限公司	四川成都	四川成都	房产开发	40,000,000.00	-	100	100	投资设立
四川新希望现代农业旅游发展有限公司	四川成都	四川成都	旅游服务	50,000,000.00	100	-	100	投资设立
四川新辉贵丰实业有限公司	四川成都	四川成都	房产开发	50,000,000.00	100	-	100	投资设立
四川新致睿占实业有限公司	四川成都	四川成都	其他服务	50,000,000.00	100	-	100	投资设立
苏州锦官置业有限公司	江苏苏州	江苏苏州	房产开发	250,000,000.00	-	78.64	78.64	投资设立
苏州新锦置业有限公司	江苏苏州	江苏苏州	房产开发	50,000,000.00	-	100	100	投资设立
苏州新希望置业有限公司	江苏苏州	江苏苏州	房产开发	180,000,000.00	-	96.39	96.39	投资设立
温州诚裕置业有限公司	浙江温州	浙江温州	房产开发	100,000,000.00	-	49.688	49.688	投资设立
温州火焰企业管理咨询有限公司	浙江温州	浙江温州	服务	350,000,000.00	-	50	50	投资设立
温州玖富置业有限公司	浙江温州	浙江温州	房产开发	50,000,000.00	-	100	100	投资设立
温州新希望置业有限公司	浙江温州	浙江温州	房产开发	526,000,000.00	-	95.53	95.53	投资设立
武汉锦府置业有限公司	湖北武汉	湖北武汉	房产开发	2,000,000,000.00	-	100	100	投资设立
武汉新希望置业有限公司	湖北武汉	湖北武汉	房产开发	50,000,000.00	-	100	100	投资设立
西安锦谦置业有限公司	陕西西安	陕西西安	房产开发	387,090,000.00	-	95.84	95.84	投资设立
西安新希望产业发展有限公司	陕西西安	陕西西安	房产开发	50,000,000.00	-	100	100	投资设立
徐州锦睿置业有限公司	江苏徐州	江苏徐州	房产开发	815,200,000.00	-	34	34	投资设立
徐州美昆房地产发展有限公司	江苏徐州	江苏徐州	房产开发	608,800,000.00	-	34	34	投资设立



(1) 企业集团的构成 (续)

于2023年12月31日, 本公司主要子公司如下(续):

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	注册资本	持股比例(%)		表决权比例(%)	取得方式
					直接	间接		
永嘉万新恒锦置业有限公司	浙江温州	浙江温州	房产开发	300,000,000.00	-	40	40	投资设立
永嘉万新商鼎置业有限公司	浙江温州	浙江温州	房产开发	50,000,000.00	-	40	40	投资设立
永嘉万新尚瑞置业有限公司	浙江温州	浙江温州	房产开发	50,000,000.00	58	-	58	投资设立
云南新恒基房地产开发有限公司	云南昆明	云南昆明	房产开发	20,000,000.00	-	100	100	投资设立
成都博晟达房地产开发有限公司	四川成都	四川成都	房产开发	90,000,000.00	-	97.54	97.54	同一控制下企业合并
四川枫岚实业有限公司	四川成都	四川成都	房产开发	85,410,000.00	-	99.41	99.41	同一控制下企业合并
四川新希望南方房地产开发有限公司	四川成都	四川成都	房产开发	100,000,000.00	-	67.23	67.23	同一控制下企业合并
温州新裕置业有限公司	浙江温州	浙江温州	房产开发	300,000,000.00	-	96	96	同一控制下企业合并
成都恒基隆置业有限公司	四川成都	四川成都	房产开发	325,000,000.00	-	100	100	非同一控制下企业合并
大连金豪房地产开发有限公司	辽宁大连	辽宁大连	房产开发	268,590,000.00	-	50	51	非同一控制下企业合并
昆明泰吉美房地产开发有限公司	云南昆明	云南昆明	房产开发	160,000,000.00	-	68.75	68.75	非同一控制下企业合并
昆明雅龙房地产开发有限公司	云南昆明	云南昆明	房产开发	800,000,000.00	-	99.44	99.44	非同一控制下企业合并
南京新希望置业有限公司	江苏南京	江苏南京	房产开发	50,000,000.00	-	100	100	非同一控制下企业合并
武汉锦官置业有限公司	湖北武汉	湖北武汉	房产开发	1,398,320,000.00	-	50	51	非同一控制下企业合并
西安锦瑞天成企业管理咨询有限公司	陕西西安	陕西西安	商务服务	3,098,000,000.00	-	100	100	非同一控制下企业合并

2、 本公司的合营联营企业情况

公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	直接	间接	对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
毕节市锦拓置业有限公司	贵州毕节	贵州毕节	房产开发	-	50	权益法
成都东锦仪置业有限公司	四川成都	四川成都	房产开发	-	49	权益法
成都晖晖江置业有限公司	四川成都	四川成都	房产开发	-	51	权益法
成都津同置业有限公司	四川成都	四川成都	房产开发	-	50	权益法
成都锦城中建地产开发有限公司	四川成都	四川成都	房产开发	-	49	权益法
成都乐眠医疗科技有限公司	四川成都	四川成都	医学研究和试验发展	-	20	权益法
成都前锦通生物科技有限公司	四川成都	四川成都	生物技术推广	-	2	权益法
成都申玳房地产开发有限公司	四川成都	四川成都	房产开发	-	30	权益法
成都市武侯区也乐房地产开发有限公司	四川成都	四川成都	房产开发	-	25	权益法
成都双流融合健管综合门诊部有限公司	四川成都	四川成都	医疗门诊	-	30	权益法
成都维德康华生物科技有限公司	四川成都	四川成都	技术推广	-	20	权益法
成都万成新企业管理有限公司	四川成都	四川成都	管理服务	-	41.86	权益法
重庆光锦房地产开发有限公司	重庆	重庆	房产开发	-	51	权益法
重庆锦岷置业有限公司	重庆	重庆	房产开发	50	-	权益法
重庆望锦房地产开发有限公司	重庆	重庆	房产开发	-	51	权益法
重庆央鼎置业有限公司	重庆	重庆	房产开发	-	20	权益法
重庆渝锦悦房地产开发有限公司	重庆	重庆	房产开发	-	34	权益法
广西唐昇投资有限公司	广西南宁	广西南宁	投资服务	-	28	权益法
杭州滨奇投资管理有限公司	浙江杭州	浙江杭州	投资服务	-	30	权益法
杭州滨启企业管理有限公司	浙江杭州	浙江杭州	其他	-	40	权益法
杭州滨星企业管理有限公司	浙江杭州	浙江杭州	管理咨询	-	34	权益法
杭州火地企业管理咨询有限公司	浙江杭州	浙江杭州	管理咨询	-	40	权益法
杭州璟慧商贸有限责任公司	浙江杭州	浙江杭州	设备批发	-	49	权益法
杭州璟琇商贸有限责任公司	浙江杭州	浙江杭州	管理咨询	-	51	权益法
杭州璟昱商贸有限责任公司	浙江杭州	浙江杭州	设备批发	-	49	权益法
济南新绿东城置业有限公司	山东济南	山东济南	房产开发	49	-	权益法
嘉兴市锦义贸易有限责任公司	浙江嘉兴	浙江嘉兴	电子批发	-	49	权益法
嘉兴新锦置业有限公司	浙江嘉兴	浙江嘉兴	房产开发	-	33	权益法
昆明和广房地产开发有限公司	云南昆明	云南昆明	房产开发	-	50	权益法
昆明新希望置业有限公司	云南昆明	云南昆明	房产开发	-	46	权益法
南京鼎茂置业有限公司	江苏南京	江苏南京	房产开发	-	16	权益法
南京锦新置业有限公司	江苏南京	江苏南京	房产开发	-	20	权益法
南京锦致置业有限公司	江苏南京	江苏南京	房产开发	-	38	权益法
南京利盛房地产开发有限公司	江苏南京	江苏南京	房产开发	-	15	权益法
南京联锦悦房地产开发有限公司	江苏南京	江苏南京	房产开发	-	25	权益法



2、 本公司的合营联营企业情况 (续)

公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	直接	间接	对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
南京悦成房地产开发有限公司	江苏南京	江苏南京	房产开发	-	33	权益法
南京悦锦成房地产实业有限公司	江苏南京	江苏南京	房产开发	-	50	权益法
南京悦霖房地产开发有限公司	江苏南京	江苏南京	房产开发	-	20	权益法
南宁川望置业有限公司	广西南宁	广西南宁	房产租赁	-	50	权益法
南宁新邕置业有限公司	广西南宁	广西南宁	房产开发	-	48	权益法
宁波辰新置业有限公司	浙江宁波	浙江宁波	房产开发	47	-	权益法
宁波梅山保税港区悦宁企业管理咨询咨询有限公司	浙江宁波	浙江宁波	商务服务	-	49	权益法
宁波世章投资管理有限公司	浙江宁波	浙江宁波	投资管理	-	25	权益法
宁波旭禾企业管理咨询咨询有限公司	浙江宁波	浙江宁波	商务服务	-	49	权益法
瑞安市嘉立置业有限公司	浙江温州	浙江温州	房产开发	-	25	权益法
瑞安新裕恒锦置业有限公司	浙江温州	浙江温州	房产开发	-	33	权益法
绍兴锦越置业有限公司	浙江绍兴	浙江绍兴	房产开发	-	15	权益法
四川新希望实业有限公司	四川成都	四川成都	房产开发	-	46	权益法
四川毅创康华健康科技有限公司	四川成都	四川成都	技术推广	-	15	权益法
苏州碧望置业有限公司	江苏苏州	江苏苏州	房产开发	-	30	权益法
苏州滨望置业有限公司	江苏苏州	江苏苏州	房产开发	-	50	权益法
苏州金宸房地产开发有限公司	江苏苏州	江苏苏州	房产开发	-	33	权益法
苏州新滨园置业有限公司	江苏苏州	江苏苏州	房产开发	-	33	权益法
苏州新正美置业有限公司	江苏苏州	江苏苏州	房产开发	-	33	权益法
苏州兴格置业有限公司	江苏苏州	江苏苏州	房产开发	-	44	权益法
温州浩盛企业管理有限公司	浙江温州	浙江温州	商务服务	-	49	权益法
温州锦官商贸有限公司	浙江温州	浙江温州	设备批发	-	33	权益法
温州市鸿壹置业有限公司	浙江温州	浙江温州	房产开发	-	33	权益法
温州新希望德恒医疗投资有限公司	浙江温州	浙江温州	医疗投资	-	40	权益法
武汉禹博房地产开发有限公司	湖北武汉	湖北武汉	房产开发	-	49	权益法
西安中新瑞翔房地产开发有限责任公司	陕西西安	陕西西安	房产开发	-	40	权益法
云南锦博置业有限公司	云南昆明	云南昆明	房产开发	-	45	权益法
中山市华希城市更新有限公司	广东中山	广东中山	房产开发	-	50	权益法
中山市铎新置业有限公司	广东中山	广东中山	房产开发	-	50	权益法



## 八、 政府补助

1、 报告期末按应收金额确认的政府补助  
本报告期末无按照应收金额确认的政府补助。

2、 涉及政府补助的负债项目  
本报告期末无及政府补助的负债项目。

(1) 与资产相关的政府补助：

无

(2) 与收益相关的政府补助：

无

3、 计入当期损益的政府补助

	<u>2023 年</u>	<u>2022 年</u>
与收益相关的政府补助		
其中：稳岗补贴	140,541.61	1,676,861.57
税费返还/增值税加计扣除	1,148,967.94	2,523,774.66
项目资金补助	5,274,765.00	9,628,874.82
其他	6,173.00	1,111,875.84
合计	<u>6,570,447.55</u>	<u>14,941,386.89</u>

本公司 2023 年度取得与收益相关的政府补助 6,570,447.55 元，均是用于补偿日常活动中已发生的相关成本、费用或损失。

## 九、 关联方及关联交易

1、 本公司的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本 (万元)	母公司对本企 业的直接持股 比例(%)	母公司对本企 业的表决权 比例(%)
新希望投资集团有限公司	西藏拉萨	投资管理	70,000.00	17.9487	55

2、 子公司情况

本公司主要子公司的情况详见附注七、1。

3、 合营和联营企业情况

本公司的合营和联营企业详见附注五、8 及附注七、2。

4、 其他关联方情况

其他关联方名称	关联关系
新希望集团有限公司	本公司股东
南方希望实业有限公司	本公司股东
新希望亚太投资控股有限公司	母公司之母公司
四川新网银行股份有限公司	新希望集团之联营企业
中国民生银行股份有限公司	新希望集团之联营企业
New Hope VIMG Pty Limited	同受实际控制人最终控制
北京百谦科技有限公司	同受实际控制人最终控制
北京创升科技有限公司及子公司	同受实际控制人最终控制
草根知本集团有限公司及子公司	同受实际控制人最终控制
成都锦江晓康之家综合门诊部有限公司	同受实际控制人最终控制
成都晓康之家健康管理有限公司	同受实际控制人最终控制
成都新丽美医疗美容医院有限公司	同受实际控制人最终控制
成都新络永智科技有限公司	同受实际控制人最终控制
成都新望康华健康管理有限公司	同受实际控制人最终控制
成都新希望菁卉房地产开发有限公司	同受实际控制人最终控制
成都新希望实业投资有限公司	同受实际控制人最终控制
成都新希望文旅投资管理有限公司	同受实际控制人最终控制
德阳新希望六和食品有限公司及子公司	同受实际控制人最终控制
广州慧新互联网小额贷款有限公司	同受实际控制人最终控制
昆山坤瑞投资中心（有限合伙）	同受实际控制人最终控制
拉萨经济技术开发区新望投资有限公司	同受实际控制人最终控制
绿领空间（北京）科技有限公司	同受实际控制人最终控制
南宁新畅检机动车检测有限责任公司	同受实际控制人最终控制
四川畅行数智科技有限公司	同受实际控制人最终控制
四川华西国兴置业有限公司	同受实际控制人最终控制
四川佑康医疗管理有限责任公司	同受实际控制人最终控制
四川新畅检车检科技有限责任公司	同受实际控制人最终控制
四川新望康华医疗管理集团有限公司	同受实际控制人最终控制
新井物产贸易有限公司	同受实际控制人最终控制
新腾数致网络科技有限公司	同受实际控制人最终控制
新希望（天津）商业保理有限公司	同受实际控制人最终控制
新希望财务有限公司	同受实际控制人最终控制
新希望化工投资有限公司	同受实际控制人最终控制
新希望六和股份有限公司及子公司	同受实际控制人最终控制
新希望物业服务集团有限公司及子公司	同受实际控制人最终控制
新希望资产管理有限公司	同受实际控制人最终控制
兴源环境科技股份有限公司及子公司	同受实际控制人最终控制
永创资本有限公司	同受实际控制人最终控制



4、 其他关联方情况 (续)

其他关联方名称	关联关系
成都天府兴新鑫农牧科技有限公司及子公司	新希望六和之联营企业
四川新建国投资发展有限公司及子公司	参股企业
南宁鸿熙房地产开发有限公司	原联营企业
杭州滨宏房地产开发有限公司	原联营企业

5、 关联交易情况

(1) 本公司年度内与关联方之间的股权转让交易情况, 详见“附注六、3 处置子公司的主要事项”所述。

(2) 采购商品/接受劳务

关联方	关联交易内容	2023 年	2022 年
新井物产贸易有限公司	采购商品	370,607,032.66	279,407,180.50
新希望物业服务集团有限公司及子公司	采购商品		
新希望集团有限公司	接受劳务	173,387,810.81	219,870,401.20
新希望(天津)商业保理有限公司	接受劳务	112,984,935.64	121,969,021.60
广州慧新互联网小额贷款有限公司	接受劳务	12,752,722.23	22,405.66
南方希望实业有限公司	接受劳务	4,267,251.92	-
四川新望康华医疗管理集团有限公司	接受劳务	2,313,174.00	253,775.40
成都新望康华健康管理集团有限公司	接受劳务	652,311.82	291,262.14
新希望六和股份有限公司及子公司	接受劳务	150,000.00	-
新腾数致网络科技有限公司	采购商品	19,047.73	57,777.54
新希望化工投资有限公司	接受劳务	1,051.89	-
绿领空间(北京)科技有限公司	采购商品	-	5,772,908.83
兴源环境科技股份有限公司及子公司	接受劳务	-	1,348,753.77
合计		677,135,338.70	629,010,849.47

(3) 出售商品/提供劳务

关联方	关联交易内容	2023 年	2022 年
新井物产贸易有限公司	出售商品	348,574,932.16	540,315,512.02
新希望六和股份有限公司及子公司	提供劳务	13,098,045.68	50,374,954.02
四川新希望实业有限公司及子公司	出售商品	9,479,014.82	154,087,872.21
四川华西国兴置业有限公司	提供劳务	5,123,855.08	2,724,327.40
毕节市锦拓置业有限公司	出售商品	1,684,468.53	-
四川畅行数智科技有限公司	提供劳务	-	459,434.76
合计		377,960,316.27	747,962,100.41



(4) 关联租赁

出租：

承租方名称	租赁资产种类	2023 年 确认的租赁收入	2022 年 确认的租赁收入
四川新网银行股份有限公司	房产	22,919,222.42	14,754,327.66
新希望财务有限公司	房产	1,109,779.44	1,109,779.44
新希望资产管理有限公司	房产	194,568.00	330,000.00
合计		24,223,569.86	16,194,107.10

承租：

出租方名称	租赁资产种类	2023 年 确认的租赁费	2022 年 确认的租赁费
四川华西国兴置业有限公司	房产	5,016,212.61	6,205,509.94
合计		5,016,212.61	6,205,509.94

(5) 关联担保

(a) 本公司作为担保方为子公司提供担保

被担保方	担保金额	担保 起始日	担保 到期日	担保是否已 经履行完毕
成都恒基隆置业有限公司	210,000,000.00	2023/11/27	2026/11/26	否
成都恒基隆置业有限公司	5,000,000.00	2023/11/27	2024/05/26	否
成都恒基隆置业有限公司	45,000,000.00	2023/11/27	2024/11/26	否
成都锦创辉房地产开发有限公司	390,000,000.00	2023/04/28	2024/04/27	否
成都经开新希望启程置业有限公司	432,383,925.87	2022/03/21	2024/03/21	否
成都经开新希望启程置业有限公司	114,333,750.00	2022/03/21	2024/09/21	否
成都经开新希望启程置业有限公司	311,366,250.00	2022/03/21	2025/03/29	否
成都新希望置业有限公司	19,620,000.00	2022/07/14	2024/01/12	否
成都新希望置业有限公司	19,620,000.00	2022/07/14	2024/07/12	否
成都新希望置业有限公司	26,160,000.00	2022/07/14	2025/07/12	否
成都新希望置业有限公司	26,160,000.00	2022/07/14	2025/01/12	否
成都英基置业有限公司	672,000,000.00	2023/10/22	2026/10/22	否
成都英基置业有限公司	168,000,000.00	2023/10/22	2024/10/21	否
重庆耕渝房地产开发有限公司	937,000,000.00	2023/05/11	2026/05/10	否
重庆耕渝房地产开发有限公司	260,000,000.00	2021/06/09	2024/06/08	否
重庆新希望实业有限公司	163,000,000.00	2023/08/09	2026/08/09	否
佛山锦宏置业有限公司	214,200,000.00	2021/06/25	2024/06/24	否
杭州新希望置业有限公司	33,500,000.00	2022/10/19	2024/09/09	否

(a) 本公司作为担保方为子公司提供担保 (续)

被担保方	担保金额	担保 起始日	担保 到期日	担保是否已 经履行完毕
嘉兴锦川置业有限公司	297,000,000.00	2021/03/30	2024/03/30	否
嘉兴锦川置业有限公司	150,000,000.00	2021/03/30	2025/05/30	否
昆明大商汇实业有限公司	20,000,000.00	2023/04/14	2024/04/30	否
昆明大商汇实业有限公司	21,000,000.00	2023/04/14	2024/10/31	否
昆明大商汇实业有限公司	539,000,000.00	2023/04/14	2035/04/13	否
昆明泰吉美房地产开发有限责任公司	100,000,000.00	2020/09/28	2024/09/27	否
昆明雅龙房地产开发有限公司	400,500,000.00	2023/07/06	2025/07/05	否
昆明雅龙房地产开发有限公司	4,500,000.00	2023/07/06	2024/01/05	否
昆明雅龙房地产开发有限公司	45,000,000.00	2023/07/06	2024/07/05	否
南宁大商汇实业有限公司	250,000,000.00	2023/10/31	2028/10/30	否
宁波久望置业有限公司	355,350,000.00	2022/05/18	2025/05/17	否
宁波乐野教育科技有限公司	4,831,582.89	2021/01/18	2026/07/17	否
宁波乐野教育科技有限公司	2,254,297.42	2021/02/08	2027/01/18	否
宁波乐野教育科技有限公司	3,461,407.18	2021/04/22	2027/07/16	否
宁波乐野教育科技有限公司	4,924,754.28	2021/05/26	2028/07/17	否
宁波乐野教育科技有限公司	4,497,629.34	2021/06/28	2029/01/16	否
宁波乐野教育科技有限公司	4,335,258.72	2021/08/03	2029/07/17	否
宁波乐野教育科技有限公司	1,919,850.00	2021/08/13	2029/07/17	否
宁波乐野教育科技有限公司	1,851,253.01	2021/12/08	2030/01/16	否
宁波乐野教育科技有限公司	3,919,288.28	2022/03/30	2030/01/16	否
宁波招望达置业有限公司	80,532,000.00	2022/09/06	2024/10/21	否
沈阳新希望锦裕置业有限公司	500,000,000.00	2023/10/11	2028/10/11	否
沈阳新希望锦裕置业有限公司	185,500,000.00	2021/12/31	2025/06/29	否
沈阳新希望锦裕置业有限公司	1,000,000.00	2021/12/31	2024/06/29	否
沈阳新希望锦裕置业有限公司	1,000,000.00	2021/12/31	2024/12/29	否
沈阳新希望锦裕置业有限公司	197,000,000.00	2022/07/04	2024/06/30	否
四川新工晟飞建设工程有限公司	6,000,000.00	2023/03/29	2024/03/28	否
四川新工晟飞建设工程有限公司	4,000,000.00	2023/03/29	2024/03/28	否
四川新工晟飞建设工程有限公司	10,000,000.00	2023/06/08	2024/06/07	否
武汉锦府置业有限公司	1,534,400,000.00	2022/07/13	2025/07/13	否
徐州锦睿荣置业有限公司	20,863,624.00	2022/02/19	2025/02/01	否
徐州锦睿荣置业有限公司	18,545,470.00	2022/02/19	2024/02/01	否
徐州锦睿荣置业有限公司	20,090,906.00	2022/02/19	2024/08/01	否
徐州锦睿荣置业有限公司	5,841,799.25	2022/12/29	2025/02/01	否
徐州锦睿荣置业有限公司	5,192,743.50	2022/02/19	2024/02/01	否
徐州锦睿荣置业有限公司	5,625,457.25	2022/02/19	2024/08/01	否
徐州锦睿荣置业有限公司	6,676,342.00	2022/09/30	2025/02/01	否
徐州锦睿荣置业有限公司	5,934,564.00	2022/02/19	2024/02/01	否
徐州锦睿荣置业有限公司	6,429,094.00	2022/02/19	2024/08/01	否
徐州锦睿荣置业有限公司	9,272,718.00	2022/02/25	2025/02/01	否
徐州锦睿荣置业有限公司	44,509,094.00	2022/02/19	2024/02/01	否
徐州锦睿荣置业有限公司	48,218,188.00	2022/02/19	2024/08/01	否
徐州美昆房地产发展有限公司	266,666,666.67	2022/01/07	2024/12/27	否
徐州美昆房地产发展有限公司	66,666,666.67	2022/03/29	2024/12/27	否
徐州美昆房地产发展有限公司	66,666,666.67	2022/02/24	2024/12/27	否
徐州美昆房地产发展有限公司	33,333,333.34	2022/04/28	2024/12/27	否
徐州美昆房地产发展有限公司	33,333,333.34	2022/06/29	2024/12/27	否
永嘉万新恒锦置业有限公司	940,000,000.00	2021/01/29	2025/12/03	否
合计	10,384,987,913.68			



(b) 本公司作为担保方为关联方提供担保

被担保方	担保金额	担保 起始日	担保 到期日	担保是否已 经履行完毕
毕节市锦拓置业有限公司	197,600,000.00	2021/08/31	2025/08/30	否
成都津同置业有限公司	253,000,000.00	2021/01/28	2024/04/28	否
重庆渝锦悦房地产开发有限公司	69,542,926.01	2019/04/25	2024/08/17	否
南宁川望置业有限公司及子公司	67,691,720.28	2022/09/30	2024/04/29	否
昆明和广房地产开发有限公司	258,250,000.00	2021/03/11	2026/09/11	否
温州市鸿壹置业有限公司及子公司	180,680,000.00	2021/07/27	2024/07/21	否
南宁金鸿祥辉房地产开发有限公司	50,000,000.00	2021/09/30	2024/09/25	否
南京联锦悦房地产开发有限公司	187,500,000.00	2021/10/28	2024/10/21	否
南京悦成房地产开发有限公司	105,000,000.00	2021/11/12	2024/11/01	否
南宁川望置业有限公司及子公司	800,000,000.00	2020/06/30	2024/12/30	否
苏州兴格置业有限公司	220,000,000.00	2021/08/27	2025/07/31	否
温州锦官商贸有限公司及子公司	50,000,000.00	2021/05/28	2024/05/23	否
武汉禹博房地产开发有限公司	735,000,000.00	2021/05/26	2026/09/26	否
四川新希望实业有限公司及子公司	438,750,000.00	2023/03/20	2033/03/07	否
云南锦博置业有限公司	225,000,000.00	2023/04/19	2025/04/19	否
温州浩盛企业管理有限公司及子公司	274,690,000.00	2020/09/18	2024/09/07	否
嘉兴市锦义贸易有限责任公司及子公司	165,375,000.00	2023/11/20	2025/10/16	否
新井物产贸易有限公司	20,000,000.00	2023/06/30	2024/06/29	否
新井物产贸易有限公司	10,000,000.00	2023/09/21	2024/09/14	否
合计	<u>4,308,079,646.29</u>			

(c) 关联方为本公司及下属子公司提供担保

担保方	担保金额	担保 起始日	担保 到期日	担保是否已 经履行完毕
新希望集团有限公司	600,000,000.00	2022/12/13	2026/12/13	否
新希望集团有限公司	520,000,000.00	2023/10/11	2025/10/11	否
新希望集团有限公司	470,000,000.00	2022/12/13	2024/12/13	否
新希望集团有限公司	163,000,000.00	2023/08/09	2026/08/09	否
新希望集团有限公司	110,000,000.00	2022/12/13	2025/12/13	否
新希望集团有限公司	99,000,000.00	2023/03/17	2025/03/17	否
合计	<u>1,962,000,000.00</u>			



(d) 其他事项

新希望集团为本公司及下属企业与生命保险资产管理有限公司的债权投资计划按约定承担差额补足责任；同时，为本公司与西部信托有限公司的 2023 年度第一期定向资产支持票据信托承担差额补足责任。

新希望集团为本公司 2023 年发行的中期票据提供反担保责任。

(6) 关联方资金拆借

关联方	拆借余额	类别	本年计息	上年计息
拆入方				
New Hope VIMG Pty Limited	273,700,000.00	委托贷款	18,154,063.09	19,239,327.43

(7) 关联方存款

关联方	期末存款余额	期初存款余额	本期利息收入	上年利息收入
新希望财务有限公司	936,139,618.03	594,722,462.49	7,667,120.94	14,360,353.39
中国民生银行股份有限公司	88,876,178.33	24,009,693.65	88,388.41	535,722.68

(8) 关联方贷款

关联方	期末贷款余额	期初贷款余额
新希望财务有限公司	866,495,321.12	421,195,321.12
中国民生银行股份有限公司	2,017,000,000.00	-

(9) 关联方贷款利息

关联方	本期利息支出	上年利息支出	年末应计利息	年初应计利息
新希望财务有限公司	29,524,089.62	28,837,763.34	1,245,267.52	154,556.25
中国民生银行股份有限公司	53,232,384.18	64,821,011.10	2,916,306.68	-

6、 关联方应收应付款项

应收关联方款项

项目名称	关联方	年末余额		年初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	杭州璟昱商贸有限责任公司及子公司	12,536,313.09	-	12,536,313.09	-
应收账款	杭州火地企业管理咨询有限公司及子公司	7,664,000.00	-	-	-
应收账款	新希望六和股份有限公司及子公司	7,606,960.31	-	3,178,171.56	-
应收账款	宁波旭禾企业管理咨询有限公司及子公司	7,525,137.00	-	7,525,137.00	-
应收账款	南京联锦悦房地产开发有限公司	7,330,000.00	-	-	-
应收账款	成都万成新企业管理有限公司及子公司	6,840,000.00	-	-	-
应收账款	成都津同置业有限公司	5,796,352.21	-	1,240,774.23	-
应收账款	成都市武侯区也乐房地产开发有限公司	5,226,816.92	-	9,671,261.36	-
应收账款	杭州滨启企业管理有限公司及子公司	4,745,386.15	-	4,745,386.15	-
应收账款	四川新网银行股份有限公司	4,635,915.67	-	5,294,734.27	-
应收账款	重庆锦岷置业有限公司	3,637,200.00	-	-	-
应收账款	宁波世章投资管理有限公司及子公司	3,441,126.24	-	3,441,126.24	-
应收账款	草根知本集团有限公司及子公司	2,830,592.99	-	4,057,720.00	-
应收账款	温州市鸿壹置业有限公司及子公司	2,761,192.38	-	-	-
应收账款	四川新希望实业有限公司及子公司	2,360,651.81	-	174,127,271.14	-
应收账款	四川华西国兴置业有限公司	2,294,248.76	-	2,177,299.06	-
应收账款	成都晖江置业有限公司	2,285,596.49	-	2,655,708.27	-
应收账款	南宁川望置业有限公司及子公司	2,131,292.19	-	17,473,346.56	-
应收账款	瑞安市嘉立置业有限公司	1,920,000.00	-	1,920,000.00	-
应收账款	新希望物业服务集团有限公司及子公司	1,040,950.00	-	-	-
应收账款	杭州滨奇投资管理有限公司及子公司	1,000,000.00	-	1,000,000.00	-
应收账款	南京悦锦成房地产实业有限公司	621,582.67	-	-	-
应收账款	苏州新正美置业有限公司	568,590.46	-	905,118.57	-
应收账款	毕节市锦拓置业有限公司	549,030.66	-	-	-
应收账款	南京利盛房地产开发有限公司	498,163.88	-	-	-
应收账款	成都天府兴新鑫农牧科技有限公司及子公司	471,590.23	-	1,200,000.00	-
应收账款	南京悦成房地产开发有限公司	439,000.00	-	-	-
应收账款	苏州新滨园置业有限公司	422,775.99	-	450,368.46	-
应收账款	嘉兴市锦义贸易有限责任公司及子公司	201,357.62	-	-	-
应收账款	南京鼎茂置业有限公司	100,605.31	-	-	-
应收账款	昆明新希望置业有限公司	98,825.60	-	13,206.93	-
应收账款	南京锦致置业有限公司	77,630.00	-	-	-
应收账款	温州锦官商贸有限公司及子公司	72,000.00	-	72,000.00	-
应收账款	重庆央鼎置业有限公司	55,375.00	-	1,597,500.00	-
应收账款	瑞安新裕恒锦置业有限公司	50,000.00	-	50,000.00	-
应收账款	云南锦博置业有限公司	-	-	20,819,193.00	-
应收账款	重庆光锦房地产开发有限公司	-	-	1,253,500.00	-
应收账款	南宁鸿熙房地产开发有限公司	-	-	1,093,920.56	-
合计		99,836,259.63	-	278,499,056.45	-
应收票据	新希望六和股份有限公司及子公司	655,750.54	-	-	-
合计		655,750.54	-	-	-

应收关联方款项 (续)

项目名称	关联方	年末余额		年初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款	永创资本有限公司	1,500,875,000.00	-	2,500,875,000.00	-
其他应收款	南宁川望置业有限公司及子公司	1,257,134,971.68	-	539,318,319.94	-
其他应收款	南京悦锦成房地产实业有限公司	1,247,015,455.51	-	1,258,500,000.00	-
其他应收款	新希望投资集团有限公司	1,177,881,680.91	-	1,571,121,680.91	-
其他应收款	四川新希望实业有限公司及子公司	899,997,640.48	-	155,848,630.93	-
其他应收款	武汉再博房地产开发有限公司	684,013,909.96	-	677,643,909.96	-
其他应收款	温州市鸿壹置业有限公司及子公司	555,591,630.00	-	559,347,030.00	-
其他应收款	昆明新希望置业有限公司	531,217,753.68	-	-	-
其他应收款	杭州璟琇商贸有限责任公司及子公司	363,775,000.00	-	-	-
其他应收款	杭州滨星企业管理有限公司及子公司	249,700,168.17	-	164,479,706.00	-
其他应收款	绍兴锦越置业有限公司	139,853,491.74	-	102,215,685.00	-
其他应收款	杭州滨奇投资管理有限公司及子公司	120,918,750.00	-	113,118,750.00	-
其他应收款	南京锦致置业有限公司	119,205,832.11	-	194,076,088.78	-
其他应收款	重庆渝锦悦房地产开发有限公司	69,117,251.03	-	69,096,625.03	-
其他应收款	瑞安新裕恒锦置业有限公司	60,882,771.63	-	60,882,771.63	-
其他应收款	拉萨经济技术开发区新望投资有限公司	58,726,885.74	-	57,548,521.29	-
其他应收款	成都锦城中建地产开发有限公司	49,078,419.73	-	48,942,605.98	-
其他应收款	重庆望锦房地产开发有限公司	44,679,224.80	-	-	-
其他应收款	嘉兴市锦义贸易有限责任公司及子公司	40,791,365.00	-	36,195,360.00	-
其他应收款	四川新建国投资发展有限公司及子公司	36,571,000.00	-	36,571,000.00	-
其他应收款	杭州璟昱商贸有限责任公司及子公司	22,803,000.00	-	22,803,000.00	-
其他应收款	南方希望实业有限公司	19,652,260.04	-	19,652,260.04	-
其他应收款	重庆光锦房地产开发有限公司	18,570,290.90	-	18,570,290.90	-
其他应收款	毕节市锦拓置业有限公司	15,385,111.40	-	51,074.00	-
其他应收款	瑞安市嘉立置业有限公司	14,688,019.28	-	14,688,019.28	-
其他应收款	北京创升科技有限公司及子公司	7,254,500.00	-	7,254,500.00	-
其他应收款	南宁新邕置业有限公司及子公司	7,039,558.44	-	5,005,000.00	-
其他应收款	杭州璟慧商贸有限责任公司及子公司	3,699,516.00	-	3,394,216.00	-
其他应收款	新希望物业服务集团有限公司及子公司	3,090,108.24	-	848,248.26	-
其他应收款	四川华西国兴置业有限公司	3,014,703.22	-	-	-
其他应收款	南京悦霖房地产开发有限公司	2,597,917.09	-	2,597,917.09	-
其他应收款	温州锦官商贸有限公司及子公司	2,100,274.00	-	1,980,000.00	-
其他应收款	成都新希望实业投资有限公司	1,984,947.48	-	-	-
其他应收款	四川新畅检车检科技有限责任公司	1,060,000.00	-	1,060,000.00	-
其他应收款	New Hope VIMG Pty Limited	835,982.66	-	838,182.66	-
其他应收款	温州浩盛企业管理有限公司及子公司	661,601.86	-	861,486.33	-
其他应收款	宁波世章投资管理有限公司及子公司	306,504.08	-	78,811.77	-
其他应收款	苏州新滨园置业有限公司	279,658.80	-	-	-
其他应收款	宁波梅山保税港区悦宁企业管理咨询有限公司	183,750.00	-	183,750.00	-



应收关联方款项 (续)

项目名称	关联方	年末余额		年初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款	宁波辰新置业有限公司	145,783.90	-	134,647.91	-
其他应收款	重庆锦岷置业有限公司	110,000.00	-	-	-
其他应收款	新希望亚太投资控股有限公司	97,150.00	-	-	-
其他应收款	兴源环境科技股份有限公司及子公司	92,102.68	-	85,884.85	-
其他应收款	成都晓康之家健康管理有限公司	80,000.00	-	80,000.00	-
其他应收款	新希望资产管理有限公司	70,307.64	-	70,307.64	-
其他应收款	温州新希望德恒医疗投资有限公司	61,811.40	-	-	-
其他应收款	成都东锦仪置业有限公司	49,000.00	-	-	-
其他应收款	四川畅行数智科技有限公司	36,727.20	-	36,727.20	-
其他应收款	西安中新瑞翔房地产开发有限责任公司	23,534.72	-	10,534.72	-
其他应收款	新井物产贸易有限公司	21,180.16	-	19,485,347.71	-
其他应收款	成都锦江晓康之家综合门诊部有限公司	11,984.00	-	-	-
其他应收款	嘉兴新锦置业有限公司	10,141.96	-	10,141.96	-
其他应收款	新希望六和股份有限公司及子公司	5,000.00	-	-	-
其他应收款	昆明和广房地产开发有限公司	4,571.00	-	6,894,413.00	-
其他应收款	广西唐昇投资有限公司	-	-	33,289,968.98	-
其他应收款	南京联锦悦房地产开发有限公司	-	-	30,276,156.25	-
其他应收款	中山市铎新置业有限公司	-	-	5,400,000.00	-
其他应收款	南宁新畅检机动车检测有限责任公司	-	-	100,050.00	-
其他应收款	成都申珑房地产开发有限公司	-	-	18,155.02	-
其他应收款	成都晖江置业有限公司	-	-	8,243.00	-
其他应收款	杭州火地企业管理咨询有限公司及子公司	-	-	6,770.00	-
合计		9,333,055,200.32	-	8,341,555,790.02	-
预付账款	新井物产贸易有限公司	12,322,244.90	-	21,277.91	-
预付账款	新希望物业服务集团有限公司及子公司	7,506,172.33	-	27,702,286.58	-
预付款项	新希望六和股份有限公司及子公司	2,608,529.53	-	-	-
预付账款	新希望化工投资有限公司	71,952.00	-	71,952.00	-
预付账款	四川华西国兴置业有限公司	45,794.48	-	45,794.48	-
预付款项	德阳新希望六和食品有限公司及子公司	350.00	-	350.00	-
预付账款	新希望(天津)商业保理有限公司	-	-	4,137,690.84	-
合计		22,555,043.24	-	31,979,351.81	-
应收利息	New Hope VIMG Pty Limited	163,415,982.17	-	144,172,675.29	-
合计		163,415,982.17	-	144,172,675.29	-
债权投资	New Hope VIMG Pty Limited	273,700,000.00	-	307,300,000.00	-
合计		273,700,000.00	-	307,300,000.00	-

应付关联方款项

项目名称	关联方	年末余额	年初余额
短期借款	广州慧新互联网小额贷款有限公司	100,541,166.61	-
合计		100,541,166.61	-
应付账款	新井物产贸易有限公司	21,066,489.28	2,118,267.94
应付账款	新希望物业服务集团有限公司及子公司	16,066,175.13	12,540,733.01
应付账款	四川华西国兴置业有限公司	576,115.43	-
应付账款	兴源环境科技股份有限公司及子公司	419,910.47	-
应付账款	南方希望实业有限公司	253,775.40	253,775.40
应付账款	德阳新希望六和食品有限公司及子公司	20,000.00	20,000.00
应付账款	新希望化工投资有限公司	-	1,446,388.89
应付账款	新希望（天津）商业保理有限公司	-	149,353.70
合计		38,402,465.71	16,528,518.94
其他应付款	苏州兴格置业有限公司	1,276,052,766.30	1,328,252,766.30
其他应付款	南京锦新置业有限公司	1,100,000,000.00	1,100,000,000.00
其他应付款	四川新希望实业有限公司及子公司	896,982,054.57	43,872,310.14
其他应付款	四川华西国兴置业有限公司	682,593,619.15	726,635,522.53
其他应付款	温州浩盛企业管理有限公司及子公司	661,257,261.92	579,917,261.92
其他应付款	南京悦成房地产开发有限公司	589,875,081.83	578,023,898.99
其他应付款	杭州滨星企业管理有限公司及子公司	561,227,262.17	561,234,062.17
其他应付款	杭州璟琇商贸有限责任公司及子公司	506,103,090.00	506,103,090.00
其他应付款	温州市鸿壹置业有限公司及子公司	366,300,000.00	366,300,000.00
其他应付款	新井物产贸易有限公司	329,818,659.53	671,015,558.85
其他应付款	杭州璟昱商贸有限责任公司及子公司	295,298,000.00	295,298,000.00
其他应付款	济南新绿东城置业有限公司	280,404,687.20	281,373,420.34
其他应付款	苏州金宸房地产开发有限公司	273,640,377.23	272,695,377.23
其他应付款	苏州滨望置业有限公司	269,010,232.95	66,510,232.95
其他应付款	成都市武侯区也乐房地产开发有限公司	266,699,590.60	-
其他应付款	宁波旭禾企业管理咨询有限公司及子公司	264,235,800.35	292,655,800.35
其他应付款	云南锦博置业有限公司	256,225,440.21	35,365,440.21
其他应付款	成都津同置业有限公司	224,778,858.15	375,152,233.44
其他应付款	成都晖江置业有限公司	188,504,391.11	227,142,675.75
其他应付款	瑞安新裕恒锦置业有限公司	173,128,649.70	296,426,519.74
其他应付款	温州锦官商贸有限公司及子公司	166,320,000.00	304,227,000.00
其他应付款	苏州碧望置业有限公司	154,087,826.20	149,124,939.20
其他应付款	新希望集团有限公司	152,874,329.54	483,705,422.55
其他应付款	西安中新瑞翔房地产开发有限责任公司	148,616,514.94	148,616,514.94
其他应付款	杭州火地企业管理咨询有限公司及子公司	144,327,822.55	135,100,004.36
其他应付款	杭州滨启企业管理有限公司及子公司	134,300,000.00	134,300,000.00
其他应付款	重庆央鼎置业有限公司	119,215,351.36	119,215,351.36
其他应付款	苏州新正美置业有限公司	116,971,232.56	118,471,232.56



应付关联方款项 (续)

项目名称	关联方	年末余额	年初余额
其他应付款	瑞安市嘉立置业有限公司	94,633,840.35	113,633,840.35
其他应付款	昆山坤瑞投资中心 (有限合伙)	77,088,545.06	77,088,545.06
其他应付款	杭州璟慧商贸有限责任公司及子公司	70,495,500.00	769,469,277.89
其他应付款	成都申珑房地产开发有限公司	59,478,174.43	59,478,174.43
其他应付款	成都万成新企业管理有限公司及子公司	54,586,000.00	4,186,000.00
其他应付款	宁波辰新置业有限公司	54,248,765.00	89,448,765.00
其他应付款	南京锦致置业有限公司	54,091,398.23	274,870,256.67
其他应付款	南京鼎茂置业有限公司	51,300,605.31	50,500,605.31
其他应付款	南宁新崑置业有限公司及子公司	49,833,422.90	49,833,422.90
其他应付款	成都新丽美医疗美容医院有限公司	45,476,672.35	61,274,889.02
其他应付款	南京锦官悦建筑装饰工程有限公司及子公司	45,000,000.00	-
其他应付款	重庆锦岷置业有限公司	26,759,400.00	25,959,400.00
其他应付款	南京悦霖房地产开发有限公司	25,000,000.00	25,000,000.00
其他应付款	苏州新滨园置业有限公司	7,738,500.00	47,137,200.00
其他应付款	新希望物业服务集团有限公司及子公司	7,617,997.34	11,120,203.63
其他应付款	重庆渝悦悦房地产开发有限公司	6,800,000.00	6,800,000.00
其他应付款	四川新建国投资发展有限公司及子公司	5,500,000.00	5,500,000.00
其他应付款	南京联锦悦房地产开发有限公司	4,723,843.75	-
其他应付款	广西唐昇投资有限公司	4,676,787.02	-
其他应付款	昆明和广房地产开发有限公司	4,180,575.00	11,070,417.00
其他应付款	南京利盛房地产开发有限公司	3,215,771.46	279,215,771.46
其他应付款	宁波世章投资管理有限公司及子公司	2,463,180.78	178,875,193.78
其他应付款	成都新希望菁卉房地产开发有限公司	1,588,980.42	1,589,130.42
其他应付款	毕节市锦拓置业有限公司	284,072.11	37,382,214.64
其他应付款	南宁川望置业有限公司及子公司	147,532.52	944,658,790.70
其他应付款	北京百谦科技有限公司	98,567.46	98,567.46
其他应付款	成都新络永智科技有限公司	8,900.00	8,900.00
其他应付款	昆明新希望置业有限公司	7,648.42	571,224,613.78
其他应付款	四川佑康医疗管理有限责任公司	6,077.40	-
其他应付款	温州新希望德恒医疗投资有限公司	2,350.00	2,350.00
其他应付款	嘉兴市锦义贸易有限责任公司及子公司	1.17	1.17
其他应付款	南京悦锦成房地产实业有限公司	-	1,228,984,544.49
其他应付款	南宁鸿熙房地产开发有限公司	-	125,725,698.50
其他应付款	成都锦江晓康之家综合门诊部有限公司	-	5,038,002.11
其他应付款	新希望六和股份有限公司及子公司	-	1,905,053.18
其他应付款	杭州滨宏房地产开发有限公司	-	1,435,500.00
其他应付款	新希望化工投资有限公司	-	292,306.67
其他应付款	成都新希望文旅投资管理有限公司	-	90,022.46
合计		11,355,902,008.60	15,255,632,293.96



应付关联方款项 (续)

项目名称	关联方	年末余额	年初余额
应付股利	新希望集团有限公司	487,108,884.23	324,739,256.15
合计		487,108,884.23	324,739,256.15
合同负债	杭州璟琇商贸有限责任公司及子公司	4,036,385.55	-
合计		4,036,385.55	-

十、 承诺及或有事项

1、 重要承诺事项

截止 2023 年 12 月 31 日，公司无应披露的重要对外承诺事项。

2、 或有事项

截止 2023 年 12 月 31 日，除“附注九、5 (4)”所披露的关联担保事项以外，公司不存在其他应披露的重要或有事项。

十一、 资产负债表日后事项

截止 2024 年 4 月 25 日，公司无重大需要披露的资产负债表日后事项。

十二、 其他重要事项

截止 2024 年 4 月 25 日，公司无需要披露的其他重要事项。

### 十三、 母公司财务报表主要项目注释

#### 1、 应收账款

##### (1) 应收账款分类披露

类别	2023 年				2022 年					
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)		金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
按组合计提坏账准备的应收账款										
-信用风险特征组合	9,937,817.24	10.87	242,482.74	2.44	9,695,334.50	2,161,495.04	2.00	52,740.48	2.44	2,108,754.56
-关联方组合	81,478,543.99	89.13	-	-	81,478,543.99	105,724,456.53	98.00	-	-	105,724,456.53
组合小计	91,416,361.23	100.00	242,482.74	0.27	91,173,878.49	107,885,951.57	100.00	52,740.48	0.05	107,833,211.09
合计	91,416,361.23	100.00	242,482.74	0.27	91,173,878.49	107,885,951.57	100.00	52,740.48	0.05	107,833,211.09

##### (2) 年末按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款：

账龄	2023 年		
	账面余额	坏账准备	计提比例
1 年以内	9,937,817.24	242,482.74	2.44%
合计	9,937,817.24	242,482.74	

##### (3) 本年计提、收回或转回、核销的坏账准备情况：

	2023 年	2022 年
年初余额	52,740.48	45,536.63
本年计提	189,742.26	7,203.85
年末余额	242,482.74	52,740.48

##### (4) 按欠款方归集的年末余额前五名的应收账款情况

本公司年末余额前五名的应收账款合计 69,052,952.56 元，占应收账款年末余额合计数的 75.54%，未相应计提的坏账准备。

2、 其他应收款

	注	2023 年	2022 年
应收利息	(1)	163,415,982.17	144,172,675.29
应收股利	(2)	150,000,000.00	150,000,000.00
其他	(3)	23,484,665,564.54	49,161,304,681.84
合计		<u>23,798,081,546.71</u>	<u>49,455,477,357.13</u>

(1) 应收利息

项目	2023 年	2022 年
债权投资应计利息	163,415,982.17	144,172,675.29
合计	<u>163,415,982.17</u>	<u>144,172,675.29</u>

(2) 应收股利

项目	2023 年	2022 年
成都新希望置业有限公司	150,000,000.00	150,000,000.00
合计	<u>150,000,000.00</u>	<u>150,000,000.00</u>



(3) 其他

(a) 其他应收款分类披露

类别	2023 年				2022 年					
	账面余额		坏账准备		账面价值		坏账准备		账面价值	
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	金额	
按组合计提坏账准备的其 他应收款										
-信用风险特征组合	468,066,668.76	1.99	108,599,568.28	23.20	359,467,100.48	0.91	81,987,247.42	18.39	363,774,089.92	
-关联方组合	22,579,365,522.73	95.70	-	-	22,579,365,522.73	97.96	-	-	48,242,691,868.64	
-合作方经营往来款	545,812,941.33	2.31	-	-	545,812,941.33	1.13	-	-	554,838,723.28	
组合小计	23,593,265,132.82	100.00	108,599,568.28		23,484,665,564.54	100.00	81,987,247.42		49,161,304,681.84	
合计	23,593,265,132.82	100.00	108,599,568.28		23,484,665,564.54	100.00	81,987,247.42		49,161,304,681.84	

(b) 期末按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款：

账龄	2023 年		
	账面余额	坏账准备	计提比例
1 年以内	30,080,132.17	1,504,006.61	5.00%
1-2 年	367,671,836.27	36,767,183.67	10.00%
2-3 年	20.00	4.00	20.00%
3-4 年	12,612.64	6,306.32	50.00%
4 年以上	70,322,067.68	70,322,067.68	100.00%
合计	468,086,668.76	108,599,568.28	

(c) 本年计提、收回或转回的坏账准备情况：

坏账准备	2023 年			合计	2022 年
	第一阶段 未来 12 个月 预期信用损失	第二阶段 整个存续期 预期信用损失 -未发生信用减值	第三阶段 整个存续期 预期信用损失 -已发生信用减值		
年初余额	81,987,247.42	-	-	81,987,247.42	46,317,284.45
转入第三阶段	-66,105.45	-	66,105.45	-	-
本年计提	26,678,426.31	-	-	26,678,426.31	35,669,962.97
本年核销	-	-	66,105.45	66,105.45	-
年末余额	108,599,568.28	-	-	108,599,568.28	81,987,247.42

(d) 其他应收款按款项性质分类情况

款项性质	2023 年	2022 年
备用金	202,255.88	95,867.00
保证金	600.00	500,698.69
其他	79,488.81	1,979,772.46
往来款	23,047,169,846.80	48,685,876,867.83
合作方经营往来款	545,812,941.33	554,838,723.28
小计	23,593,265,132.82	49,243,291,929.26
减：坏账准备	108,599,568.28	81,987,247.42
合计	23,484,665,564.54	49,161,304,681.84

(4) 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	占其他应收款 年末余额合计 数的比例(%)	坏账准备 年末余额
西安新希望产业发展有限公司	往来款	4,329,170,254.46	1年以内	18.35	-
成都锦跃玺商贸有限公司	往来款	4,051,175,845.96	1年以内	17.17	-
成都新希望置业有限公司	往来款	2,243,514,080.40	1年以内	9.51	-
南京新希望置业有限公司	往来款	1,813,216,299.89	1年以内	7.69	-
永创资本有限公司	往来款	1,500,875,000.00	1年以内	6.36	-
合计		13,937,951,480.71		59.08	-

3、长期股权投资

(1) 长期股权投资分类如下:

项目	2023年			2022年		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	3,566,577,045.55	-	3,566,577,045.55	3,220,912,916.77	-	3,220,912,916.77
对联营、合营企业投资	274,935,960.66	-	274,935,960.66	235,561,955.87	-	235,561,955.87
合计	3,831,513,006.21	-	3,831,513,006.21	3,456,474,872.64	-	3,456,474,872.64

(2) 对子公司投资

单位名称	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额	本年计提 减值准备	减值准备 年末余额
成都新希望置业有限公司	1,966,301,800.01	-	-	1,966,301,800.01	-	-
上海谙新信息科技有限公司(有限合伙)	-	480,385,398.35	-	480,385,398.35	-	-
重庆耕渝房地产开发有限公司	375,000,000.00	-	7,462,000.00	367,538,000.00	-	-
宁波梅山保税港区泽珑投资管理合伙企业(有限合伙)	256,000,000.00	-	-	256,000,000.00	-	-
宁波润祥房地产开发有限公司	250,970,000.00	-	-	250,970,000.00	-	-
上海张江新希望企业有限公司	105,681,847.19	-	-	105,681,847.19	-	-
上海新希望新晟企业发展有限公司	55,000,000.00	-	-	55,000,000.00	-	-
南宁大商汇实业有限公司	38,000,000.00	-	-	38,000,000.00	-	-
永嘉万新尚瑞置业有限公司	20,000,000.00	9,000,000.00	-	29,000,000.00	-	-
四川新桦贵丰实业有限公司	5,500,000.00	-	-	5,500,000.00	-	-
成都君泰商贸有限责任公司	1,000,000.00	-	-	1,000,000.00	-	-
成都同新商贸有限责任公司	700,000.00	-	-	700,000.00	-	-
宁波梅山保税港区新锦发展投资管理有限公司	500,000.00	-	-	500,000.00	-	-
成都新伟裕实业有限公司	50,000,000.00	-	50,000,000.00	-	-	-
新希望置业有限公司	96,259,269.57	145,000,000.00	241,259,269.57	-	-	-
合计	3,220,912,916.77	634,385,398.35	298,721,269.57	3,566,577,045.55	-	-



(3) 联营、合营企业投资：

投资单位	年初余额	本年增减变动							减值准备 年末余额		
		追加投资	减少投资	权益法 下确认的 投资收益	其他 综合收益	其他 权益变动	宣告 发放现金 股利或利润	计提 减值准备		其他	
重庆锦明置业有限公司	96,682,309.80	-	-	5,309,265.78	-	-	-	-	-	101,991,575.58	-
宁波辰新置业有限公司	91,466,592.95	-	-	-1,624,673.04	-	-	-	-	-	89,841,919.91	-
济南新绿东城置业有限公司	47,413,053.12	-	-	35,689,412.05	-	-	-	-	-	83,102,465.17	-
小计	235,561,955.87	-	-	39,374,004.79	-	-	-	-	-	274,935,960.66	-
合计	235,561,955.87	-	-	39,374,004.79	-	-	-	-	-	274,935,960.66	-

4、 营业收入、营业成本

(1) 营业收入、营业成本

项目	2023年		2022年	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	56,993,409.48	1,780,528.84	148,457,198.13	36,991,828.52
其他业务	95,046,550.74	-	210,881,502.91	245,374.56
合计	152,039,960.22	1,780,528.84	359,338,701.04	37,237,203.08

(2) 主营业务收入分行业营业收入明细

	2023年	2022年
主营业务收入		
-房产销售	-	84,509,924.66
-物业租赁	56,993,409.48	63,947,273.47
小计	56,993,409.48	148,457,198.13

5、 投资收益(损失以“-”号填列)

项目	2023年	2022年
成本法核算的长期股权投资收益	516,118,311.77	150,000,000.00
权益法核算的长期股权投资收益	39,374,004.79	67,256,979.49
处置长期股权投资产生的投资收益	621,720,604.48	-1,158.32
债权投资在持有期间的投资收益	18,154,063.09	18,150,308.90
其他非流动金融资产在持有期间的投资收益	19,617,122.08	23,571,850.80
合计	1,214,984,106.21	258,977,980.87



# 营业执照

(副本)

统一社会信用代码

91510500083391472Y



扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、监管信息。

名称 四川华信(集团)会计师事务所(特殊普通合伙)

出资额 壹仟叁佰万元整

类型 特殊普通合伙企业

成立日期 2013年11月27日

执行事务合伙人 李武林(委派代表:李武林)

主要经营场所 泸州市江阳中路28号楼3单元2号

经营范围

审查企业会计报表,出具审计报告;验证企业资本,出具验资报告;办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务,出具相关报告;基本建设年度财务决算审计;代理记账;会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训;法律、法规规定的其他业务。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)。

登记机关

2023

年11月10日



市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家企业信用信息公示系统网址: <http://www.gsxt.gov.cn>

国家市场监督管理总局监制





# 会计师事务所 执业证书

名称：四川华信（集团）会计师事务所（  
特殊普通合伙）  
首席合伙人：李武林  
主任会计师：  
经营场所：泸州市江阳中路28号楼3单元2号  
组织形式：特殊普通合伙  
执业证书编号：51010003  
批准执业文号：川财审批（2013）34号  
批准执业日期：2013年11月11日

## 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》。

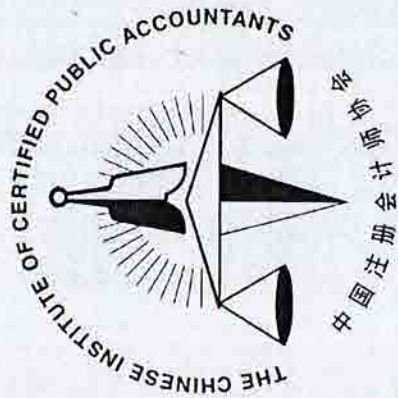


发证机关：四川省财政厅

2022年4月20日



中华人民共和国财政部制



唐辉 474701500001

证书编号：474701500001  
No. of Certificate

批准注册协会：四川省注册会计师协会  
Authorized Institute of CPAs

发证日期：2007年1月31日  
Date of Issuance      /y      /m      /d



姓 Full Name 唐辉  
性 Sex 男

出生日期 Date of birth 1973年4月28日  
工作单位 Working unit 四川华信(集团)会计师事务所(普通合伙)  
标记号码 Marking unit code 512927197304280033  
身份证号码 ID card No.

### 年度检验登记 Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。  
This certificate is valid for another year after this renewal.

年 月 日  
/y      /m      /d





姓名 (Name) 伍丹 女  
 Sex 女  
 出生日期 (Date of birth) 1989年8月1日  
 Date of birth 1989年8月1日  
 工作单位 (Working unit) 四川华信(集团)会计师事务所(普通合伙)  
 Working unit 四川华信(集团)会计师事务所(普通合伙)  
 身份证号码 (Identity card No.) 510132198908011627  
 Identity card No. 510132198908011627



伍丹 510100030012

证书编号：510100030012  
 No. of Certificate

批准注册协会：四川省注册会计师协会  
 Authorized Institute of CPAs

发证日期：2018年6月28日  
 Date of Issuance /y /m /d

年 月 日  
 /y /m /d

### 年度检验登记 Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。  
 This certificate is valid for another year after this renewal.





刘娅 110101300271

证书编号：110101300271  
No. of Certificate

批准注册协会：四川省注册会计师协会  
Authorized Institute of CPAs

发证日期：2014年5月16日  
Date of Issuance /y /m /d



姓名 刘娅  
Sex 女  
Full Name 刘娅

出生日期 1985年4月24日  
Date of Birth 1985年4月24日

工作单位 四川华信(集团)会计师事务所(普通合伙)  
Working Unit 四川华信(集团)会计师事务所(普通合伙)

身份证号码 500240198504243409  
Identity card No. 500240198504243409



### 年度检验登记 Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。  
This certificate is valid for another year after this renewal.

年 月 日  
/y /m /d