

上海宝龙实业发展(集团)有限公司

审计报告

上会师报字(2024)第 6948 号

上会会计师事务所（特殊普通合伙）

中国 上海



上 会 会 计 师 事 务 所 (特 殊 普 通 合 伙)

Shanghai Certified Public Accountants (Special General Partnership)

审计报告

上会师报字(2024)第 6948 号

上海宝龙实业发展(集团)有限公司董事会:

一、保留意见

我们审计了上海宝龙实业发展(集团)有限公司(以下简称“宝龙实业”)财务报表,包括 2023 年 12 月 31 日的合并及公司资产负债表,2023 年度的合并及公司利润表、合并及公司现金流量表、合并及公司所有者权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为,除“形成保留意见的基础”部分所述事项产生的影响外,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,公允反映了宝龙实业 2023 年 12 月 31 日的合并及公司财务状况,以及 2023 年度的合并及公司经营成果和现金流量。

二、形成保留意见的基础

如财务报表附注三、2 所述,宝龙实业对天风-宝龙应收款资产支持专项计划、20 宝龙 04、19 宝龙 02、21 宝龙 MTN001、21 宝龙 03、21 宝龙 01、21 宝龙 02 等合计人民币 60.93 亿的有息债券进行了展期。虽然展期方案获通过,但仍存在可能导致对报告期末起 12 个月内的持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况。

如财务报表附注十二所述,截至 2024 年 2 月 27 日,宝龙实业未能按期足额偿付“20 宝龙 MTN001”应于 2024 年 2 月 27 日偿付的本金人民币 3,500 万元以及该部分本金自 2023 年 8 月 27 日至 2024 年 2 月 26 日期间对应的利息,构成实质性违约。同时,“20 宝龙 MTN001”的交叉保护条款被触发,原于 2024 年 5 月 27 日、7 月 27 日、8 月 27 日到期的合计债项余额人民币 6.475 亿元及其对应利息,提前至 2024 年 4 月 9 日到期;“19 宝龙 MTN002”的交叉保护条款被触发,其债项余额人民币



上海会计师事务所（特殊普通合伙）

Shanghai Certified Public Accountants (Special General Partnership)

5 亿元及其对应利息，提前至 2024 年 4 月 9 日到期。截至本报告日，上述债项均未兑付。

如财务报表附注六、19、27、30 所述，宝龙实业的银行借款、债券及其他借款总额为人民币 293.60 亿元，其中人民币 70.63 亿元将于未来十二个月内到期偿还，而宝龙实业的货币资金余额（包括受限货币资金）为人民币 42.36 亿元。

上述情况表明宝龙实业的持续经营能力存在重大不确定性。虽然宝龙实业已在附注三、2 中披露了拟采取的改善措施，但未充分披露这些改善措施的具体落实情况。

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，我们独立于宝龙实业，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，为发表保留意见提供了基础。

三、关键审计事项

关键审计事项是我们根据职业判断，认为对本期财务报表审计最为重要的事项。除“形成保留意见的基础”部分所述事项外，我们确定下列事项是需要在审计报告中沟通的关键审计事项。

1、房地产销售收入确认

(1) 事项描述

如财务报表附注六、38 所述，宝龙实业于 2023 年度实现营业收入人民币 188.39 亿元，其中房地产销售收入人民币 164.35 亿元。

营业收入是合并利润表的重要组成部分，因此，我们将房地产销售收入识别为关键审计事项。



上海会计师事务所（特殊普通合伙）

Shanghai Certified Public Accountants (Special General Partnership)

(2) 审计应对

我们针对房地产销售收入确认，主要执行了以下审计程序：

- ① 了解、评价管理层与房地产销售收入确认相关的关键内部控制的设计和运行有效性；
- ② 获取并检查商品房买卖合同，识别合同条款中有关收入结转时点的约定，复核房地产收入确认会计政策是否符合《企业会计准则》相关要求；
- ③ 针对本年度确认收入的房地产项目，检查项目竣工文件，获取并检查交房通知书等能证明相关商品控制权已转移至客户的文件；
- ④ 就主营业务收入及主营业务成本执行分析程序，将各结转项目的收入、成本、毛利率与以前年度及其他周边项目进行比较；
- ⑤ 检查与主营业务收入相关的信息是否已经在财务报表中作出恰当列报和披露。

2、存货可变现净值的评估

(1) 事项描述

如财务报表附注六、6 所述，截至 2023 年 12 月 31 日，宝龙实业的存货账面余额人民币 673.21 亿元，存货跌价准备余额人民币 51.43 亿元，账面价值为人民币 621.78 亿元。

在确定存货可变现净值的过程中，管理层需要做出大量复杂且重大的判断，包括在建项目达到可销售状态所需的成本、项目未来预计售价、项目未来需发生的费用及税费等。因此我们将存货可变现净值的评估识别为关键审计事项。

(2) 审计应对

我们针对存货可变现净值的评估，主要执行了以下审计程序：

- ① 了解、评价管理层与开发成本管理相关的关键内部控制的设计和运行有效性；
- ② 选取样本进行实地观察，了解项目开发进度；
- ③ 检查管理层的存货可变现净值估计，评价其中采用的关键假设的合理性，将关键假设的数据与现有市场数据进行比较；



上海会计师事务所（特殊普通合伙）

Shanghai Certified Public Accountants (Special General Partnership)

④ 检查项目可变现净值的计算过程，评价相关会计处理是否按照宝龙实业的会计政策执行；

⑤ 检查与存货可变现净值相关的信息是否已经在财务报表中作出恰当列报和披露。

四、其他信息

宝龙实业管理层对其他信息负责。其他信息包括宝龙实业 2023 年年度报告中涵盖的其他信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。

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

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

基于我们已执行的工作，如果我们确信其他信息存在重大错报，我们应该报告该事实。在这方面，我们无任何信息需要报告。

五、管理层和治理层对财务报表的责任

宝龙实业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，管理层负责评估宝龙实业的持续经营能力，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宝龙实业、终止运营或别无其他现实的选择。



治理层负责监督宝龙实业的财务报告过程。

六、注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

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

2、了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，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，就可能导致对宝龙实业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宝龙实业不能持续经营。



上会会计师事务所(特殊普通合伙)

Shanghai Certified Public Accountants (Special General Partnership)

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

6、就宝龙实业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。

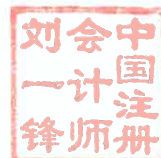
上会会计师事务所(特殊普通合伙)



中国 上海

中国注册会计师

刘一锋



中国注册会计师

陈宇



二〇二四年四月二十九日



合并资产负债表

2023年12月31日

会企01表

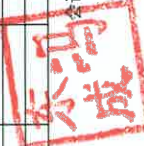
货币单位：人民币元

编制单位：上海龙风实业发展（集团）有限公司	附注	2023年12月31日	2022年12月31日	项目	附注	2023年12月31日	2022年12月31日
流动资产：				流动资产：			
货币资金	六、1	4,236,489,529.34	6,019,359,084.13	短期借款	六、20	151,500,000.00	493,080,000.00
交易性金融资产				交易性金融负债			
衍生金融资产				衍生金融负债			
应收票据	六、2		6,059,046.31	应付票据	六、21	210,111,418.49	470,908,200.24
应收账款	六、3	1,867,519,687.89	2,999,385,347.76	应付账款	六、22	11,576,641,241.93	13,410,038,884.09
应收款项融资				预收款项			
预付款项	六、4	3,085,246,198.36	4,930,777,674.57	合同负债	六、23	25,213,844,316.29	31,692,126,442.38
其他应收款	六、5	25,811,082,339.87	31,357,849,189.81	应付职工薪酬	六、24	39,487,151.57	36,189,204.92
其中：应收利息		39,677,828.88	12,476,711.61	应交税费	六、25	15,183,625,329.97	15,300,853,549.29
应收股利				其他应付款	六、26	28,344,342,961.44	32,210,595,338.35
存货	六、6	62,178,423,565.88	70,195,653,214.53	其中：应付利息		524,950,284.27	592,603,668.55
合同资产	六、7	75,384,722.63	674,163,123.74	应付股利		1,693,084,562.20	1,943,409,796.79
持有待售资产				持有待售负债			
一年内到期的非流动资产				一年内到期的非流动负债	六、27	7,064,984,877.30	9,640,726,855.21
其他流动资产	六、8	1,522,644,326.92	1,267,661,261.71	其他流动负债	六、28	1,260,204,761.20	1,999,637,931.76
流动资产合计		98,776,790,370.89	117,451,107,942.56	流动负债合计		89,044,742,058.19	105,254,156,406.24
非流动资产：				非流动负债：			
债权投资				长期借款			
其他债权投资				应付债券			
长期应收款	六、9		232,084,019.00	其中：优先股			
长期股权投资	六、10	8,057,690,271.57	8,985,688,645.17	永续债			
其他权益工具投资	六、11	352,423,835.46	372,418,409.26	租赁负债	六、31	1,721,385,568.00	1,772,398,683.00
其他非流动金融资产				长期应付款			
投资性房地产	六、12	65,119,089,420.47	65,245,287,869.03	长期应付职工薪酬			
固定资产	六、13	3,236,921,672.72	3,363,598,459.94	预计负债			
在建工程	六、14	523,461,437.40	529,186,464.43	递延收益			
生产性生物资产				递延所得税负债			
油气资产				其他非流动负债	六、16	6,605,744,875.51	7,375,994,365.85
使用权资产	六、15	9,968,441.00	18,866,809.00	非流动负债合计			
无形资产	六、16	1,409,437,626.56	1,479,455,522.62	负债合计			
开发支出							
商誉				所有者权益（或股东权益）：			
长期待摊费用				实收资本（或股本）	六、32	4,183,562,244.49	4,183,562,244.49
递延所得税资产	六、17	1,041,940,296.07	729,324,836.22	其他权益工具	六、33	500,000,000.00	500,000,000.00
其他非流动资产	六、18	550,627,691.24	663,468,738.76	其中：优先股			
非流动资产合计		80,301,560,692.49	81,619,379,773.43	永续债	六、34	500,000,000.00	500,000,000.00
				资本公积		504,995,923.56	504,995,923.56
				减：库存股			
				其他综合收益	六、35	302,964,179.79	317,960,110.13
				专项储备			
				盈余公积	六、36	568,683,704.91	533,133,324.35
				未分配利润	六、37	32,535,897,289.92	33,595,050,844.27
				归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计		38,596,103,342.67	39,634,702,446.80
				少数股东权益		20,812,826,043.53	22,681,419,530.60
				所有者权益（或股东权益）合计		59,408,929,386.20	62,316,121,977.40
资产总计		179,078,351,063.38	199,070,487,715.99	负债和所有者权益（或股东权益）总计		179,078,351,063.38	199,070,487,715.99

法定代表人：唐建友

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：





合并利润表

2023年度

编制单位：上海宝龙实业发展(集团)有限公司 项目 附注 2023年度 2022年度 项目 附注 2023年度 2022年度

会企02表 货币单位：人民币元

一、营业总收入		19,612,432,178.56	20,366,391,102.40	(二) 按所有权归属分类			
其中：营业收入	六、38	19,612,432,178.56	20,366,391,102.40	1、归属于母公司所有者(或股东)的净利润		-970,752,013.50	251,936,364.03
二、营业总成本		16,556,681,002.19	16,441,707,154.13	2、少数股东损益		564,257,873.07	1,085,637,776.53
其中：营业成本	六、38	13,588,132,731.18	13,414,430,509.90	六、其他综合收益的税后净额		-14,995,930.34	5,350,346.30
税金及附加	六、39	563,348,695.07	885,019,879.07	(一) 归属母公司所有者(或股东)的其他综合收益的税后净额		-14,995,930.34	5,350,346.30
销售费用		790,784,312.07	919,083,844.20	1、不能重分类进损益的其他综合收益			
管理费用		894,958,830.42	945,260,259.76	(1) 重新计量设定受益计划变动额			
研发费用				(2) 权益法下不能转损益的其他综合收益			
财务费用	六、40	719,456,433.45	277,912,661.20	(3) 其他权益工具投资公允价值变动			
其中：利息费用		739,107,543.86	488,819,970.82	(4) 企业自身信用风险公允价值变动			
利息收入		51,687,912.23	255,312,583.34	(5) 其他			
加：其他收益	六、41	2,268,228.09	1,756,799.33	2、将重分类进损益的其他综合收益		-14,995,930.34	5,350,346.30
投资收益	六、42	1,345,595,763.00	341,215,116.60	(1) 权益法下可转损益的其他综合收益			
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		1,414,023,740.05	535,646,890.53	(2) 其他债权投资公允价值变动			
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益				(3) 金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
净敞口套期收益(损失以“-”号填列)				(4) 其他债权投资信用减值准备			
公允价值变动收益(损失以“-”号填列)	六、43	-849,575,863.93	-76,559,933.43	(5) 现金流量套期储备			
信用减值损失(损失以“-”号填列)	六、44	-114,591,280.41	-283,616,206.01	(6) 外币财务报表折算差额			
资产减值损失(损失以“-”号填列)	六、45	-3,637,019,455.34	-1,506,077,588.31	(7) 其他		-14,995,930.34	5,350,346.30
资产处置收益(损失以“-”号填列)	六、46	158,528,445.18	8,296,473.25	(二) 归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
三、营业利润(亏损以“-”号填列)		-39,042,987.04	2,409,698,609.70	七、综合收益总额		-421,490,070.77	1,342,924,486.86
加：营业外收入	六、47	64,809,609.08	88,495,818.82	(一) 归属于母公司所有者(或股东)的综合收益总额		-985,747,943.84	257,286,710.33
减：营业外支出	六、48	453,920,941.97	145,879,607.59	(二) 归属于少数股东的综合收益总额		564,257,873.07	1,085,637,776.53
四、利润总额(亏损总额以“-”号填列)		-428,154,319.93	2,352,314,820.93	八、每股收益：			
减：所得税费用	六、49	-21,660,179.50	1,014,740,680.37	(一) 基本每股收益(元/股)		-0.23	0.06
五、净利润(净亏损以“-”号填列)		-406,494,140.43	1,337,574,140.56	(二) 稀释每股收益(元/股)		-0.23	0.06
(一) 按经营持续性分类							
1、持续经营净利润		-406,494,140.43	1,337,574,140.56				
2、终止经营净利润							

本期发生同一控制下企业合并的，被合并方在合并前实现的净利润为：元。上期被合并方实现的净利润为：元。

上述同一控制下企业合并中的被合并方于合并日前实现的净利润已包含于上表“净利润”中。

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

唐建友

东成

洪峰



合并现金流量表

2023年度

会企03表
货币单位：人民币元

项目	附注	2023年度	2022年度	项目	附注	2023年度	2022年度
一、经营活动产生的现金流量：				三、筹资活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		15,647,380,825.86	24,078,175,866.92	吸收投资收到的现金		22,509,300.00	117,175,875.00
收到的税费返还		143,263,457.46	475,704,334.14	其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		22,509,300.00	117,175,875.00
收到其他与经营活动有关的现金		1,633,354,950.30	1,695,888,684.69	取得借款收到的现金		2,139,562,000.00	4,994,702,806.31
经营活动现金流入小计		17,423,999,233.62	26,249,768,885.75	收到其他与筹资活动有关的现金		4,428,321,963.61	5,463,667,555.69
购买商品、接受劳务支付的现金		8,775,849,990.04	15,023,925,868.04	筹资活动现金流入小计		6,590,393,263.61	10,575,546,237.00
支付给职工以及为职工支付的现金		808,884,940.00	1,202,121,139.68	偿还债务支付的现金		5,334,111,968.65	11,618,744,321.43
支付的各项税费		1,792,130,017.23	2,327,555,867.36	分配股利、利润或偿付利息支付的现金		3,251,079,465.50	2,948,959,773.30
支付其他与经营活动有关的现金		4,946,382,747.58	5,266,592,339.25	其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		1,391,813,912.28	643,846,827.83
经营活动现金流出小计		16,323,247,694.85	23,820,195,214.33	支付其他与筹资活动有关的现金		815,022,070.42	735,932,496.99
经营活动产生的现金流量净额	六、50	1,100,751,538.77	2,429,573,671.42	筹资活动现金流出小计		9,400,213,504.57	15,303,636,591.72
二、投资活动产生的现金流量：				筹资活动产生的现金流量净额		-2,809,820,240.96	-4,728,090,354.72
收回投资收到的现金		37,821,363.78	451,903,925.00	四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		28,191.81	74,830.35
取得投资收益收到的现金		2,311,851.00	1,079,101.14	五、现金及现金等价物净增加额		-972,521,562.68	-6,159,993,216.45
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		1,022,080,700.65	382,295,369.00	加：期初现金及现金等价物余额		4,011,580,302.14	10,171,573,518.59
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		125,550,110.93	77,600,000.00	六、期末现金及现金等价物余额		3,039,058,739.46	4,011,580,302.14
收到其他与投资活动有关的现金		2,521,334,516.75	501,293,237.59				
投资活动现金流入小计		3,709,098,543.11	1,414,171,632.73				
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		1,468,459,913.22	996,004,439.98				
投资支付的现金		447,718,061.15	783,318,966.51				
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额							
支付其他与投资活动有关的现金		1,056,401,621.04	3,496,399,589.74				
投资活动现金流出小计		2,972,579,595.41	5,275,722,996.23				
投资活动产生的现金流量净额		736,518,947.70	-3,861,551,363.50				

法定代表人：

洪峰

主管会计工作负责人：

唐建友

会计机构负责人：

唐成



合并所有者权益变动表

2023年度

会企04表
货币单位：人民币元

	2023年度									
	归属于母公司所有者权益（或股本）权益									
	实收资本 (或股本)	优先股	其他权益工具 永续债	其他	资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润
一、上年年末余额	4,183,562,244.49		500,000,000.00		504,995,923.56		317,960,110.13		533,133,324.35	33,595,050,444.27
加：会计政策变更										
前期差错更正										
其他										
二、本年年末余额	4,183,562,244.49		500,000,000.00		504,995,923.56		317,960,110.13		533,133,324.35	33,595,050,444.27
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）							-14,995,930.34		35,550,300.56	-1,059,153,554.35
（一）综合收益总额							-14,995,930.34			-970,752,013.50
1、所有者（或股本）投入和减少资本										
2、其他权益工具持有者投入资本										
3、股份支付计入所有者权益（或股本权益）的金额										
4、其他										
（二）利润分配										
1、提取盈余公积										
2、对所有者（或股本）的分配										
3、所有者权益（或股本权益）内部结转										
4、其他										
（三）所有者权益（或股本权益）内部结转										
1、资本公积转增股本（或股本）										
2、盈余公积转增股本（或股本）										
3、盈余公积弥补亏损										
4、设定受益计划变动额结转留存收益										
5、其他综合收益结转留存收益										
6、其他										
（四）专项储备										
1、本期提取										
2、本期使用										
（六）其他										
四、本年年末余额	4,183,562,244.49		500,000,000.00		504,995,923.56		302,964,179.79		568,683,704.91	32,535,897,289.92

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

唐建友

东成马

洪峰



资产负债表

2023年12月31日

会企01表

货币单位：人民币元

编制单位：上海圣龙实业发展（集团）有限公司

项目	附注	2023年12月31日	2022年12月31日	项目	附注	2023年12月31日	2022年12月31日
流动资产：				流动负债：			
货币资金		100,474,185.36	100,202,487.10	短期借款			
交易性金融资产				交易性金融负债			
衍生金融资产				衍生金融负债			
应收票据				应付票据		82,099,035.08	101,161,688.36
应收账款	十四、1	247,429,189.93	160,950,371.21	应付账款			
应收款项融资				预收款项			
预付款项		17,236,019.20	20,165,023.03	合同负债		376,697,340.01	247,974,854.67
其他应收款	十四、2	17,921,612,880.05	19,814,608,102.97	应付职工薪酬		10,237,168.08	10,605,349.89
其中：应收利息		70,685,980.26	15,912,488.36	应交税费		53,455,018.88	46,730,658.95
应收股利		100,000,000.00	100,000,000.00	其他应付款		9,124,065,126.55	11,645,351,869.46
存货		432,504,724.97	398,597,856.13	其中：应付利息		103,291,122.25	367,339,122.71
合同资产				应付股利		988,956,982.20	936,105,821.91
持有待售资产				持有待售负债			
一年内到期的非流动资产				一年内到期的非流动负债		1,865,552,497.55	6,512,598,463.08
其他流动资产		18,719,256,999.51	20,494,523,840.44	其他流动负债			
流动资产合计				流动负债合计		11,512,106,186.15	18,564,422,884.41
非流动资产：				非流动负债：			
债权投资				长期借款		84,000,000.00	94,000,000.00
其他债权投资				应付债券		4,903,858,876.38	850,000,000.00
长期应收款				其中：优先股			
长期股权投资	十四、3	18,607,075,947.28	19,675,690,569.66	永续债			
其他权益工具投资				租赁负债			
其他非流动金融资产				长期应付款			
投资性房地产				长期应付职工薪酬			
固定资产		9,016,443.77	9,953,237.57	预计负债			
在建工程				递延收益			
生产性生物资产				递延所得税负债			
油气资产				其他非流动负债			
使用权资产				非流动负债合计		4,987,858,876.38	944,000,000.00
无形资产				负债合计		16,499,965,062.53	19,508,422,884.41
开发支出				所有者权益（或股东权益）：			
商誉				实收资本（或股本）		4,183,562,244.49	4,183,562,244.49
长期待摊费用		32,352.30	8,451.78	其他权益工具		500,000,000.00	500,000,000.00
递延所得税资产				其中：优先股			
其他非流动资产		18,616,124,743.35	19,685,652,259.01	永续债			
非流动资产合计				资本公积		500,000,000.00	500,000,000.00
				减：库存股		13,177,956,151.55	13,316,945,331.55
				其他综合收益			
				专项储备			
				盈余公积			
				未分配利润			
资产总计		37,335,381,742.86	40,180,176,099.45	所有者权益（或股东权益）合计			
				负债和所有者权益（或股东权益）总计		37,335,381,742.86	40,180,176,099.45

法定代表人：

唐建友

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：





利润表

2023年度

会企02表

货币单位：人民币元

编制单位：上海宝晟实业发展（集团）有限公司

项目	附注	2023年度	2022年度	项目	附注	2023年度	2022年度
一、营业收入	十四、4	327,002,775.65	616,295,717.39	三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		363,251,570.53	83,940,492.03
减：营业成本	十四、4	14,138,218.37	261,168,686.60	减：所得税费用		7,747,764.95	8,766,963.57
税金及附加		785,043.29	1,218,436.70	四、净利润（净亏损以“-”号填列）		355,503,805.58	75,173,528.46
销售费用				（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		355,503,805.58	75,173,528.46
管理费用				（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
研发费用				五、其他综合收益的税后净额			
财务费用				（一）不能重分类进损益的其他综合收益			
其中：利息费用				1、重新计量设定受益计划变动额			
利息收入				2、权益法下不能转损益的其他综合收益			
加：其他收益				3、其他权益工具投资公允价值变动			
投资收益（损失以“-”号填列）	十四、5	332,226,704.83	44,308,655.82	4、企业自身信用风险公允价值变动			
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-2,585,208.51	43,230,732.18	5、其他			
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益				（二）将重分类进损益的其他综合收益			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）				1、权益法下可转损益的其他综合收益			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）				2、其他债权投资公允价值变动			
信用减值损失（损失以“-”号填列）		-95,602.07	-33,582.11	3、金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
资产减值损失（损失以“-”号填列）				4、其他债权投资信用减值准备			
资产处置收益（损失以“-”号填列）				5、现金流量套期储备			
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		361,930,060.92	82,147,178.24	6、外币财务报表折算差额			
加：营业外收入		1,323,226.69	1,914,230.62	7、其他			
减：营业外支出		1,717.08	120,916.83	六、综合收益总额		355,503,805.58	75,173,528.46

法定代表人：



主管会计工作负责人：

唐建友

会计机构负责人：





现金流量表

2023年度

会企03表

货币单位：人民币元

项目	附注	2023年度	2022年度	项目	附注	2023年度	2022年度
一、经营活动产生的现金流量：				三、筹资活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		334,869,952.52	842,712,496.17	吸收投资收到的现金			
收到的税费返还				取得借款收到的现金		100,000,000.00	60,000,000.00
收到其他与经营活动有关的现金		6,740,158,977.74	4,488,869,198.17	收到其他与筹资活动有关的现金		176,729,900.11	4,004,396,630.72
经营活动现金流入小计		7,075,028,930.26	5,331,581,694.34	筹资活动现金流入小计		276,729,900.11	4,064,396,630.72
购买商品、接受劳务支付的现金		41,145,899.63	356,446,995.61	偿还债务支付的现金		758,696,000.00	4,214,702,989.60
支付给职工以及为职工支付的现金		148,648,864.28	217,366,943.73	分配股利、利润或偿付利息支付的现金		523,152,582.85	687,781,397.21
支付的各项税费		6,591,495.44	42,958,723.42	支付其他与筹资活动有关的现金		1,000,000.00	866,000.00
支付其他与经营活动有关的现金		6,192,953,034.56	4,175,357,484.71	筹资活动现金流出小计		1,282,848,582.85	4,903,350,386.81
经营活动现金流出小计		6,389,339,293.91	4,792,130,147.47	筹资活动产生的现金流量净额		-1,006,118,682.74	-838,953,756.09
经营活动产生的现金流量净额		685,689,636.35	539,451,546.87	四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		301.45	132.02
二、投资活动产生的现金流量：				五、现金及现金等价物净增加额		6,069,529.84	-297,978,806.29
收回投资收到的现金		3,305,220.00	1,000,000.00	加：期初现金及现金等价物余额		2,536,315.25	300,515,121.54
取得投资收益收到的现金		334,811,851.00	1,079,101.14	六、期末现金及现金等价物余额		8,605,845.09	2,536,315.25
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			137,064.00				
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额							
收到其他与投资活动有关的现金							
投资活动现金流入小计							
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		338,117,071.00	2,757,634.74				
投资支付的现金		8,796.23	1,089,363.83				
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		200,000.00	145,000.00				
支付其他与投资活动有关的现金							
投资活动现金流出小计		11,409,999.99					
投资活动产生的现金流量净额		11,618,796.22	1,234,363.83				
		326,498,274.78	1,523,270.91				

法定代表人：



主管会计工作负责人：

唐建友

会计机构负责人：





所有者权益变动表

2023年度

会计04表
货币单位：人民币元

货币单位：人民币											
项目		2023年度									
		实收资本 (或股本)	其他权益工具 永续债	其他	资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	其他
一、上年年末余额		4,183,562,244.49	500,000,000.00		13,316,945,331.55				533,133,324.35	2,138,112,314.65	20,671,753,215.04
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年初余额		4,183,562,244.49	500,000,000.00		13,316,945,331.55				533,133,324.35	2,138,112,314.65	20,671,753,215.04
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）					-138,989,180.00				35,550,380.56	267,102,264.73	163,663,465.29
（一）综合收益总额										355,503,805.58	355,503,805.58
（二）所有者（或股东）投入和减少资本					-138,989,180.00						-138,989,180.00
1、所有者（或股东）投入的普通股											
2、其他权益工具持有者投入资本											
3、股份支付计入所有者权益（或股东权益）的金额											
4、其他					-138,989,180.00						-138,989,180.00
（三）利润分配											
1、提取盈余公积									35,550,380.56	-88,401,540.85	-52,851,160.29
2、对所有者（或股东）的分配									35,550,380.56	-35,550,380.56	
3、其他											
（四）所有者权益内部结转											
1、资本公积转增资本（或股本）											
2、盈余公积转增资本（或股本）											
3、盈余公积弥补亏损											
4、设定受益计划变动额结转留存收益											
5、其他综合收益结转留存收益											
6、其他											
（五）专项储备											
1、本期提取											
2、本期使用											
（六）其他											
四、本年年末余额		4,183,562,244.49	500,000,000.00		13,177,956,151.55				568,683,704.91	2,405,214,579.38	20,835,416,680.33

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

法定代表人：

洪峰

唐建友

东成



所有者权益变动表(续)

2023年度

会企04表
货币单位: 人民币元

2022年度												
项目	实收资本 (或股本)	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	其他	所有者权益（或股东权益）合计
		优先股	永续债	其他								
一、上年年末余额	4,183,562,244.49		500,000,000.00		13,316,945,331.55				525,615,971.50	2,114,781,139.04		20,640,904,686.58
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年年年初余额	4,183,562,244.49		500,000,000.00		13,316,945,331.55				525,615,971.50	2,114,781,139.04		20,640,904,686.58
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）									7,517,352.85	23,331,175.61		30,848,528.46
（一）综合收益总额										75,173,528.46		75,173,528.46
（二）所有者（或股东）投入和减少资本												
1、所有者（或股东）投入的普通股												
2、其他权益工具持有者投入资本												
3、股份支付计入所有者权益（或股东权益）的金额												
4、其他												
（三）利润分配									7,517,352.85	-51,842,352.85		-44,325,000.00
1、提取盈余公积									7,517,352.85	-7,517,352.85		
2、对所有者（或股东）的分配												
3、其他												
（四）所有者权益（或股东权益）内部结转										-44,325,000.00		-44,325,000.00
1、资本公积转增资本（或股本）												
2、盈余公积转增资本（或股本）												
3、盈余公积弥补亏损												
4、设定受益计划变动额结转留存收益												
5、其他综合收益结转留存收益												
6、其他												
（五）专项储备												
1、本期提取												
2、本期使用												
（六）其他												
四、本年年末余额	4,183,562,244.49		500,000,000.00		13,316,945,331.55				533,133,324.35	2,138,112,314.65		20,671,753,215.04

法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

洪峰

唐建友

东成

一、公司基本情况

上海宝龙实业发展(集团)有限公司(以下简称“公司”或“本公司”)(原名为: 上海宝龙实业发展有限公司)系由宝龙地产(香港)控股有限公司出资设立的有限责任公司(台港澳法人独资), 于 2010 年 2 月 22 日在上海市工商行政管理局登记注册, 取得 91310000550074354L 号企业法人营业执照。公司于 2018 年 3 月 9 日变更名称为: 上海宝龙实业发展(集团)有限公司, 并完成工商变更。公司注册地: 上海市闵行区七莘路 1855 号第 1 幢 4 层 02 室。法定代表人: 洪群峰。

公司成立时注册资本人民币 11,500 万元, 均由宝龙地产(香港)控股有限公司出资。公司于 2016 年 10 月 28 日增资 6,610.44 万元, 注册资本变更为人民币 18,110.44 万元, 于 2016 年 12 月 26 日增资 400,245.7845 万元, 注册资本变更为人民币 418,356.2245 万元, 均由宝龙地产(香港)控股有限公司出资。于 2017 年 11 月 24 日增资人民币 132,069.10 万元, 均由宝龙地产(香港)控股有限公司出资, 本公司实收资本由人民币 286,287.12 万元增至人民币 418,356.2245 万元。截至本报告期末, 本公司注册资本为 418,356.2245 万元, 实收资本为 418,356.2245 万元。

本公司属房地产行业。经营范围为: 受母公司委托, 为母公司及其所投资企业或关联企业提供投资经营决策、市场营销服务、资金运作与财务管理、技术支持和研究开发、信息技术服务、员工培训和管理、承接母公司集团内部的共享服务及境外公司的服务外包; 建筑材料、装修材料、机械设备、五金交电、电子产品的进出口、批发、佣金代理(拍卖除外)(以上商品不涉及国营贸易管理商品, 涉及配额、许可证管理商品的, 按国家有关规定办理申请)。【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】。

本公司的母公司为宝龙地产(香港)控股有限公司; 本公司最终控制方为许健康。

财务报告的批准报出者和财务报告批准报出日。

二、本年度合并财务报表范围

本年度纳入合并范围分子公司共 365 家, 其中分公司 31 家, 子公司 334 家, 本期新增 45 家子公司, 本期减少 21 家子公司, 1 家分公司; 本年度纳入合并范围的主要子公司详见附注八。

三、财务报表的编制基础

1、编制基础

本公司财务报表以持续经营假设为基础, 根据实际发生的交易和事项, 按照财政部发布的《企业会计准则——基本准则》(财政部令第 33 号发布、财政部令第 76 号修订)、于 2006 年 2 月 15

日及其后颁布和修订的 41 项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定（以下合称“企业会计准则”）的规定编制。

根据企业会计准则的相关规定，本公司会计核算以权责发生制为基础。除某些金融工具和投资性房地产外，本财务报表均以历史成本为计量基础。资产如果发生减值，则按照相关规定计提相应的减值准备。

2、持续经营

本公司对下述合计 60.93 亿的有息债务展期，但仍存在可能导致对报告期末起 12 个月内的持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况。

(1) 天风-宝龙应收款资产支持专项计划

天风-宝龙应收款资产支持专项计划设置优先 A 级资产支持证券、优先 B 级资产支持证券和次级资产支持证券三种资产支持证券，分别为：PR 宝龙 A、PR 宝龙 B、20 宝龙次。“PR 宝龙 A”已完成本息清偿并摘牌。

“PR 宝龙 B”存续金额为 2.09 亿元（精确值为 208,564,000.00 元）和“20 宝龙次”存续金额 0.80 亿元，原兑付日为 2023 年 7 月 29 日，于 2023 年 7 月 4 日，本公司发布“关于召开天风-宝龙应收款资产支持专项计划 2023 年第一次有控制权的资产支持证券持有人会议的通知”，展期偿付方案为，于 2023 年 7 月 29 日兑付剩余未偿本金的约 2.50%，具体为 5,214,100.00 元；于 2024 年 1 月 29 日兑付剩余未偿本金的约 2.50%，具体为 5,214,100.00 元；于 2024 年 4 月 29 日兑付剩余未偿本金的约 2.50%，具体为 5,214,100.00 元；于 2024 年 6 月 29 日兑付剩余未偿本金的约 7.50%，具体为 15,642,300.00 元；于 2024 年 7 月 29 日兑付剩余未偿本金的约 85.00%，具体为 177,279,400.00 元。展期期间，“PR 宝龙 B”预期收益率保持不变，继续按照 6.50% 计算未偿本金的预期收益，按照上述本金兑付日兑付相应利息，利随本清。

本公司以持有的淮安宝龙建设发展有限公司 75% 的股权和宝龙地產（香港）控股有限公司持有的标的公司 25% 的股权及上述股权对应的全部收益，为“PR 宝龙 B”全部未付本息之和提供质押增信。

天风-宝龙应收款资产支持专项计划的展期方案已于 2023 年 7 月 26 日通过。

截止 2023 年 12 月 31 日，本期已兑付本金 4,434.40 万元，尚未兑付本金 20,332.00 万元。

(2) 20 宝龙 04 债券

债券“20 宝龙 04”面值 10 亿元，期限 2+1 年，附发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权，当前余额 8 亿元，票面利率 6.50%，原兑付日为 2023 年 8 月 7 日。于 2023 年 8 月 1 日，本公司发布“上海宝龙实业发展(集团)有限公司“20 宝龙 04”2023 年第一次债券持有人

会议决议的公告, 展期偿付方案为: 于 2023 年 8 月 7 日兑付本期债券剩余全部本金 (即 8 亿元) 2023 年 2 月 7 日至 2023 年 8 月 6 日期间利息、于 2023 年 9 月 7 日兑付本金 2,000 万元以及本期债券剩余全部本金 (即 8 亿元) 2023 年 8 月 7 日至 2023 年 9 月 6 日期间利息、于 2024 年 2 月 7 日兑付本金 2,000 万元以及本期债券剩余全部本金 (即 7.8 亿元) 2023 年 9 月 7 日至 2024 年 2 月 6 日期间利息、于 2024 年 5 月 7 日兑付本金 2,000 万元以及本期债券剩余全部本金 (即 7.6 亿元) 2024 年 2 月 7 日至 2024 年 5 月 6 日期间利息、于 2024 年 7 月 7 日, 兑付本金 6,000 万元以及本期债券剩余全部本金 (即 7.4 亿元) 2024 年 5 月 7 日至 2024 年 7 月 6 日期间利息、于 2024 年 8 月 7 日, 兑付本金 68,000 万元以及本期债券剩余全部本金 (即 6.8 亿元) 2024 年 7 月 7 日至 2024 年 8 月 6 日期间利息。

本公司以子公司持有的绍兴聚嵘置业有限公司 45% 股权及上述股权对应的全部收益, 为本期债券全部未付本息的兑付提供质押增信。

20 宝龙 04 的展期方案已于 2023 年 8 月 1 日通过。

截止 2023 年 12 月 31 日, 本期已兑付本金 17,000.00 万元, 尚未兑付本金 78,000.00 万元。

(3) 2019 年非公开发行债券 (第一期)

债券简称 “19 宝龙 02”, 面值 6 亿元, 期限 3 年, 当前余额 4.68 亿元, 当期票面利率 7.4%。于 2024 年 1 月 11 日, 本公司发布 “关于召开上海宝龙实业发展 (集团) 有限公司 2019 年非公开发行公司债券 (第一期) 2024 年第一次债券持有人会议的通知”, 展期偿付方案为:

① 本金兑付调整和分期偿付安排: 于 2026 年 10 月 15 日, 支付 “本金兑付金额” 兑付比例 10%; 于 2027 年 1 月 15 日, 支付 “本金兑付金额” 兑付比例 10%; 于 2027 年 4 月 15 日, 支付 “本金兑付金额” 兑付比例 10%; 于 2027 年 7 月 15 日, 支付 “本金兑付金额” 兑付比例 10%; 于 2027 年 10 月 15 日, 支付 “本金兑付金额” 兑付比例 10%; 于 2028 年 1 月 15 日, 支付 “本金兑付金额” 兑付比例 50%。

② 利息兑付调整和支付安排: 本期债券利率维持 7.4% 不变。

截至基准日 (不含) 利息: 本期债券剩余全部本金 (即 4.68 亿元) 2023 年 8 月 15 日 (含) 至 2024 年 7 月 15 日 (不含) 期间利息, 计入每张债券单价, 不单独派发利息;

截至基准日后第一个付息日 (2025 年 7 月 15 日, 不含) 的新增利息 (以下简称 “展期后首年利息”): 分期兑付, 具体每期兑付方案如下: 于 2026 年 1 月 15 日, 支付 “展期后首年利息” 兑付比例 50%; 于 2026 年 7 月 15 日, 支付 “展期后首年利息” 兑付比例 50%。

③ 后续新增利息: 本期债券自 2025 年 7 月 15 日 (含) 以后产生的利息不再单独付息, 每期本金兑付金额截至兑付日的应计未付利息随本金兑付金额同时支付, 利随本清。

本公司以子公司持有的无锡嘉御置业有限公司 100% 股权及上述股权对应的全收益, 为本期债券全部未付本息的兑付提供质押增信。

19 宝龙 02 的展期方案已于 2024 年 1 月 11 日通过。

截止 2023 年 12 月 31 日, 本期已兑付本金 10,200.00 万元, 尚未兑付本金 46,800.00 万元。

(4) 2021 年度第一期中期票据

债券简称“21 宝龙 MTN001”, 面值 10 亿元人民币, 期限 2+1 年, 当前余额 10 亿元人民币, 票面利率 5.80%, 原兑付日为 2023 年 6 月 7 日。于 2023 年 6 月 12 日, 本公司发布“关于上海宝龙实业发展(集团)有限公司 2021 年度 第一期中期票据要素变更的公告”, 展期偿付方案为: 于 2023 年 6 月 7 日, 支付本金 5,000 万元以及本期债券全部本金 (10 亿元) 的 2022 年 6 月 7 日至 2023 年 6 月 6 日期间利息; 于 2023 年 9 月 7 日, 支付本金 5,000 万元以及该部分本金自 2023 年 6 月 7 日至 2023 年 9 月 6 日期间对应利息; 于 2024 年 6 月 27 日, 支付本金 10,000 万元以及本期债券剩余本金 (9 亿元) 自 2023 年 6 月 7 日至 2024 年 6 月 6 日期间利息; 于 2024 年 12 月 7 日, 支付本金 10,000 万元以及该部分本金自 2024 年 6 月 7 日至 2024 年 12 月 6 日期间对应利息; 于 2025 年 6 月 7 日, 支付本金 70,000 万元以及该部分本金自 2024 年 6 月 7 日至 2025 年 6 月 6 日期间对应利息。本期债券的票面利率保持 5.80% 不变。

本公司以天津宝龙城房地产开发有限公司 100% 股权及上述股权对应的全部收益, 为本期债券提供质押增信。

21 宝龙 MTN001 的展期方案已于 2023 年 5 月 30 日通过。

截止 2023 年 12 月 31 日, 本期已兑付本金 10,000.00 万元, 尚未兑付本金 90,000.00 万元。

(5) 21 年公开发行公司债券 (第三期)

债券简称“21 宝龙 03”, 面值 4.7 亿, 期限 5 年, 当前余额为 4.7 亿元, 当前票面利率为 5.70%。于 2024 年 1 月 11 日, 本公司发布“关于召开上海宝龙实业发展 (集团) 有限公司公开发行 2021 年公司债券 (第三期) 2024 年第一次债券持有人会议结果的公告”, 展期方案如下:

① 本金兑付调整和分期偿付安排: 于 2026 年 12 月 10 日, 支付“本金兑付金额”兑付比例 10%; 于 2027 年 6 月 10 日, 支付“本金兑付金额”兑付比例 10%; 于 2027 年 12 月 10 日, 支付“本金兑付金额”兑付比例 10%; 于 2028 年 6 月 10 日, 支付“本金兑付金额”兑付比例 70%。

② 利息兑付调整和支付安排: 本期债券利率维持 5.7% 不变。截至基准日 (不含) 利息: 本期债券剩余全部本金 (即 4.7 亿元) 2023 年 6 月 10 日 (含) 至 2024 年 6 月 10 日 (不含) 期间利息, 计入每张债券单价, 不单独派发利息; 截至基准日后第一个付息日 (2025 年 6 月 10 日, 不含) 的新增利息 (以下简称“展期后首年利息”): 分期兑付, 具体每期兑付方案如下: 于 2025 年 12 月 10 日, 支付“展期后首年利息”兑付比例 50%; 于 2026 年 6 月 10 日, 支付“展期后首年利息”兑付比例 50%。

③ 后续新增利息: 本期债券自 2025 年 6 月 10 日 (含) 以后产生的利息不再单独付息, 每

期本金兑付金额截至兑付日的应计未付利息随本金兑付金额同时支付, 利随本清。

“21 宝龙 03”的展期方案已于 2024 年 1 月 10 日通过。

截止 2023 年 12 月 31 日, 尚未兑付本金 47,000.00 万元。

(6) 21 年公司债券(第一期)

债债券简称“21 宝龙 01”, 面值 10 亿元, 期限 5 年(附第 2 年末和第 4 年末投资者回售选择权和发行人调整票面利率选择权), 当前余额 9.5 亿元, 当期票面利率 6.60%。于 2023 年 12 月 11 日, 本公司发布“关于召开上海宝龙实业发展(集团)有限公司公开发行 2021 年公司债券(第一期)2023 年第三次债券持有人会议结果的公告”, 展期偿付方案为:

① 本金兑付调整和分期偿付安排: 于 2026 年 7 月 11 日, 支付“本金兑付金额”兑付比例 10%; 于 2027 年 1 月 11 日, 支付“本金兑付金额”兑付比例 10%; 于 2027 年 7 月 11 日, 支付“本金兑付金额”兑付比例 10%; 于 2028 年 1 月 11 日, 支付“本金兑付金额”兑付比例 70%。

② 利息兑付调整和支付安排: 截至基准日(不含)利息: 本期债券剩余全部本金(即 9.50 亿元)2023 年 11 月 11 日(含)至 2024 年 1 月 11 日(不含)期间利息, 将于 2024 年 1 月 11 日支付; 截至基准日后第一个付息日(2025 年 1 月 11 日, 不含)的新增利息: 计入每张债券单价, 不单独派发利息;

③ 后续新增利息: 本期债券自 2025 年 1 月 11 日(含)以后产生的利息不再单独付息, 每期本金兑付金额截至兑付日的应计未付利息随本金兑付金额同时支付, 利随本清。

“21 宝龙 01”的展期方案已于 2023 年 12 月 8 日通过。

截止 2023 年 12 月 31 日, 本期已兑付本金 5,000.00 万元, 尚未兑付本金 95,000.00 万元。

(7) 2020 年度第一期中期票据

债券“20 宝龙 MTN001”面值 10 亿元, 期限 2+1 年, 附发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权, 当前余额 7 亿元, 票面利率 6.50%, 原兑付日为 2023 年 8 月 27 日。展期方案已于 2023 年 8 月 24 日通过。2023 年 8 月 28 日, 本公司发布“关于上海宝龙实业发展(集团)有限公司 2020 年度第一期中期票据要素变更的公告, 展期偿付方案为:

于 2023 年 9 月 27 日, 本期债券剩余全部本金 70,000 元的 2022 年 8 月 27 日至 2023 年 8 月 26 日期间利息; 于 2023 年 9 月 27 日, 本金 3,500 万元以及该部分本金自 2023 年 8 月 27 日至 2023 年 9 月 26 日期间对应利息; 2023 年 11 月 27 日, 本金 1,750 万元以及该部分本金自 2023 年 8 月 27 日至 2023 年 11 月 26 日期间对应利息; 于 2024 年 2 月 27 日, 偿付本金 3,500 万元以及该部分本金自 2023 年 8 月 27 日至 2024 年 2 月 26 日期间对应利息; 于 2024 年 5 月 27 日, 偿付本金 5,250 万元以及该部分本金自 2023 年 8 月 27 日至 2024 年 5 月 26 日期间对应利息; 于 2024 年 7 月 27 日, 偿付本金 3,500 万元以及该部分本金自 2023 年 8 月 27 日至 2024 年 7 月 26 日期间对

应利息; 于 2024 年 8 月 27 日, 本金 52,500 万元以及该部分本金 2023 年 8 月 27 日至 2024 年 8 月 26 日期间对应利息。

本公司以宁波宝龙华隅置业发展有限公司 100%股权及上述股权对应的全部收益, 为本期债券全部未付本息的兑付提供质押增信。

根据公司 2024 年 3 月 4 日公告的《上海宝龙实业发展(集团)有限公司关于 19 宝龙 MTN002、20 宝龙 MTN001 和 21 宝龙 MTN001 触发交叉保护条款约定情形的公告》, 上海宝龙实业发展(集团)有限公司未能于 2024 年 2 月 27 日按期足额偿付由中国建设银行股份有限公司和交通银行股份有限公司承销的上海宝龙实业发展(集团)有限公司 2020 年度第一期中期票据(债券简称: 20 宝龙 MTN001, 债券代码: 102001657)应于 2024 年 2 月 27 日偿付本期债券本金 3,500 万元以及该部分本金自 2023 年 8 月 27 日至 2024 年 2 月 26 日期间对应利息, 已构成实质性违约。

截止 2023 年 12 月 31 日, 本期已兑付本金 15,250.00 万元, 尚未兑付本金 64,750.00 万元。

(8) 21 年公开发行公司债券(第二期)

债券简称“21 宝龙 02”, 面值 15 亿元, 期限 5 年, 当前余额 14.96 亿元, 当期票面利率 6.5%。于 2024 年 1 月 11 日, 本公司发布“关于召开上海宝龙实业发展(集团)有限公司公开发行 2021 年公司债券(第二期)2024 年第一次债券持有人会议结果的公告”展期方案如下:

① 本金兑付调整和分期偿付安排: 于 2026 年 10 月 16 日, 支付“本金兑付金额”兑付比例 10%; 于 2027 年 4 月 16 日, 支付“本金兑付金额”兑付比例 10%; 于 2027 年 10 月 16 日, 支付“本金兑付金额”兑付比例 10%; 于 2028 年 4 月 16 日, 支付“本金兑付金额”兑付比例 70%。

② 利息兑付调整和支付安排: 本期债券利率维持 6.5%不变。截至基准日(不含)利息: 本期债券剩余全部本金(即 14.96 亿元)2023 年 4 月 16 日(含)至 2024 年 4 月 16 日(不含)期间利息, 计入每张债券单价, 不单独派发利息; 截至基准日后第一个付息日(2025 年 4 月 16 日, 不含)的新增利息(以下简称“展期后首年利息”): 分期兑付, 具体每期兑付方案如下: 于 2025 年 10 月 16 日, 支付“展期后首年利息”兑付比例 50%; 于 2026 年 4 月 16 日, 支付“展期后首年利息”兑付比例 50%。

③ 后续新增利息: 本期债券自 2025 年 4 月 16 日(含)以后产生的利息不再单独付息, 每期本金兑付金额截至兑付日的应计未付利息随本金兑付金额同时支付, 利随本清。

“21 宝龙 02”的展期方案已于 2024 年 1 月 10 日通过。

截止 2023 年 12 月 31 日, 本期已兑付本金 400.00 万元, 尚未兑付本金 149,600.00 万元。

公司对上述有息负债发生违约以及予以展期, 表明存在可能导致对本公司持续经营能力产生重大疑虑的重大不确定性。在评估本公司是否有足够财务资源以持续经营为基础继续经营时, 已考虑

到未来流动性及其可用资源来源。为增强持续发展能力, 拟采取以下措施改善持续经营能力:

第一, 对于已构成违约的债务, 公司继续通过与相关债券投资人协商达成和解方案, 尽快向投资人支付本金及利息, 从根本上保障债权人权益。公司也将按照有关规定履行相关后续信息披露义务, 保持与投资者及相关中介机构密切沟通, 做好相关后续违约处置工作, 并持续披露进展。

第二, 公司正积极与若干现有金融机构、投资者磋商展期若干借贷。公司亦积极与多间金融机构磋商, 以按合理的成本获得新贷款。

第三, 公司将继续落实措施以加速开发中物业和竣工物业的预售及销售, 并加快收回尚未偿还的销售所得款项及其他应收款。有关预售要求的政策近期放宽, 有助提高买家购买意欲并刺激需求。本公司亦将继续积极调整销售及预售活动, 以更好地应对市场环境变化, 实现最新预算的销售与预售数量及金额。

第四, 公司继续物色合适买家, 并就可能出售本集团若干物业开发项目的股权或购物中心与若干潜在买家讨论, 以筹集额外资金。

第五, 公司将继续采取积极措施控制行政费用, 并维持对资本开支的控制。

公司管理层认为: 鉴于目前国家对房地产行业政策停止收紧, 监管机构和金融机构支持本公司债务展期, 以及本公司采取上述措施优化经营, 本公司以持续经营为基础编制本财务报表是合理的。

四、重要会计政策及会计估计

1、遵循企业会计准则的声明

公司财务报表及附注系按财政部颁布的《企业会计准则》、应用指南、企业会计准则解释、中国证券监督管理委员会发布的《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号—财务报告的一般规定[2014 年修订]》以及相关补充规定的要求编制, 真实、完整地反映了公司的财务状况、经营成果、股东权益变动和现金流量等有关信息。

2、会计期间

会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

3、营业周期

正常营业周期是指本公司从购买用于加工的资产起至实现现金或现金等价物的期间。本公司以 12 个月作为一个营业周期, 并以其作为资产和负债的流动性划分标准。

4、记账本位币

采用人民币为记账本位币。

5、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

企业合并,是指将两个或两个以上单独的企业合并形成一个报告主体的交易或事项。企业合并分为同一控制下企业合并和非同一控制下企业合并。

(1) 同一控制下企业合并

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。同一控制下的企业合并,在合并日取得对其他参与合并企业控制权的一方为合并方,参与合并的其他企业为被合并方。合并日,是指合并方实际取得对被合并方控制权的日期。

合并方取得的资产和负债均按合并日在被合并方的账面价值计量。合并方取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值(或发行股份面值总额)的差额,调整资本公积(股本溢价);资本公积(股本溢价)不足以冲减的,调整留存收益。

合并方为进行企业合并发生的各项直接费用,于发生时计入当期损益。

(2) 非同一控制下企业合并

(3) 参与合并的企业在合并前后不受同一方或相同的多方最终控制的,为非同一控制下的企业合并。非同一控制下的企业合并,在购买日取得对其他参与合并企业控制权的一方为购买方,参与合并的其他企业为被购买方。购买日,是指为购买方实际取得对被购买方控制权的日期。

对于非同一控制下的企业合并,合并成本包含购买日购买方为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,为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他管理费用于发生时计入当期损益。购买方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。所涉及的或有对价按其在购买日的公允价值计入合并成本,购买日后 12 个月内出现对购买日已存在情况的新的或进一步证据而需要调整或有对价的,相应调整合并商誉。购买方发生的合并成本及在合并中取得的可辨认净资产按购买日的公允价值计量。合并成本大于合并中取得的被购买方于购买日可辨认净资产公允价值份额的差额,确认为商誉。合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的,首先对取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值以及合并成本的计量进行复核,复核后合并成本仍小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的,其差额计入当期损益。

购买方取得被购买方的可抵扣暂时性差异,在购买日因不符合递延所得税资产确认条件而未予确

认的, 在购买日后 12 个月内, 如取得新的或进一步的信息表明购买日的相关情况已经存在, 预期被购买方在购买日可抵扣暂时性差异带来的经济利益能够实现的, 则确认相关的递延所得税资产, 同时减少商誉, 商誉不足冲减的, 差额部分确认为当期损益; 除上述情况以外, 确认与企业合并相关的递延所得税资产的, 计入当期损益。

在个别财务报表中, 以购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和, 作为该项投资的初始投资成本; 购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的, 在处置该项投资时将与其相关的其他综合收益采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理(即, 除了按照权益法核算的在被购买方重新计量设定受益计划净负债或净资产导致的变动中的相应份额以外, 其余转入当期投资收益)。

在合并财务报表中, 对于购买日之前持有的被购买方的股权, 按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量, 公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益; 购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的, 与其相关的其他综合收益应当采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理(即, 除了按照权益法核算的在被购买方重新计量设定受益计划净负债或净资产导致的变动中的相应份额以外, 其余转为购买日所属当期投资收益)。

6、合并财务报表的编制方法

(1) 控制的判断标准

(2) 合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定。控制是指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该回报金额。其中, 本公司享有现时权利使本公司目前有能力主导被投资方的相关活动, 而不论本公司是否实际行使该权利, 视为本公司拥有对被投资方的权力; 本公司自被投资方取得的回报可能会随着被投资方业绩而变动的, 视为享有可变回报; 本公司以主要责任人身份行使决策权的, 视为本公司有能力运用对被投资方的权力影响该回报金额。合并范围包括本公司及全部子公司。子公司, 是指被本公司控制的主体。

(3) 本公司在综合考虑所有相关事实和情况的基础上对是否控制被投资方进行判断。相关事实和情况主要包括: 被投资方的设立目的; 被投资方的相关活动以及如何对相关活动作出决策; 本公司享有的权利是否使本公司目前有能力主导被投资方的相关活动; 本公司是否通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报; 本公司是否有能力运用对被投资方的权力影响其回报金额; 本公司与其他方的关系等。一旦相关事实和情况的变化导致上述控制定义涉及的相关要素发生了变化, 本公司将进行重新评估。

(4) 合并财务报表编制的方法

(5) 从取得子公司的净资产和生产经营决策的实际控制权之日起, 本公司开始将其纳入合并范围;

从丧失实际控制权之日起停止纳入合并范围。对于处置的子公司, 处置日前的经营成果和现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中; 当期处置的子公司, 不调整合并资产负债表的期初数。非同一控制下企业合并增加的子公司, 其购买日后的经营成果及现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中, 且不调整合并财务报表的期初数和对比数。同一控制下企业合并增加的子公司及吸收合并下的被合并方, 其自合并当期期初至合并日的经营成果和现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中, 并且同时调整合并财务报表的对比数。

在编制合并财务报表时, 子公司与本公司采用的会计政策或会计期间不一致的, 按照本公司的会计政策和会计期间对子公司财务报表进行必要的调整。对于非同一控制下企业合并取得的子公司, 以购买日可辨认净资产公允价值为基础对其财务报表进行调整。

集团内所有重大往来余额、交易及未实现利润在合并财务报表编制时予以抵销。

子公司的股东权益及当期净损益中不属于本公司所拥有的部分分别作为少数股东权益及少数股东损益在合并财务报表中股东权益及净利润项下单独列示。子公司当期净损益中属于少数股东权益的份额, 在合并利润表中净利润项目下以“少数股东损益”项目列示。少数股东分担的子公司的亏损超过了少数股东在该子公司期初股东权益中所享有的份额, 仍冲减少数股东权益。

当因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控制权时, 对于剩余股权, 按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和, 减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额之间的差额, 计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益, 在丧失控制权时采用与该子公司直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。其后, 对该部分剩余股权按照《企业会计准则第 2 号——长期股权投资》或《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》等相关规定进行后续计量。

7、合营安排分类及共同经营会计处理方法

合营安排, 是指一项由两个或两个以上的参与方共同控制的安排。本集团根据在合营安排中享有的权利和承担的义务, 将合营安排分为共同经营和合营企业。共同经营, 是指本集团享有该安排相关资产且承担该安排相关负债的合营安排。合营企业, 是指本集团仅对该安排的净资产享有权利的合营安排。

本集团对合营企业的投资采用权益法核算。

本集团作为合营方对共同经营, 确认本集团单独持有的资产、单独所承担的负债, 以及按本集团份额确认共同持有的资产和共同承担的负债; 确认出售本集团享有的共同经营产出份额所产生的收入; 按本集团份额确认共同经营因出售产出所产生的收入; 确认本集团单独所发生的费用, 以及按本集团份额确认共同经营发生的费用。

当本集团作为合营方向共同经营投出或出售资产(该资产不构成业务, 下同)、或者自共同经营购买资产时, 在该等资产出售给第三方之前, 本集团仅确认因该交易产生的损益中归属于共同经营其他参与方的部分。该等资产发生符合《企业会计准则第 8 号——资产减值》等规定的资产减值损失的, 对于由本集团向共同经营投出或出售资产的情况, 本集团全额确认该损失; 对于本集团自共同经营购买资产的情况, 本集团按承担的份额确认该损失。

8、现金及现金等价物的确定标准

现金是指库存现金以及可以随时用于支付的存款。现金等价物, 是指公司持有的期限短(一般指从购买日起三个月内到期)、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。

9、外币业务和外币报表折算

(1) 发生外币交易时折算汇率的确定方法

(2) 外币交易在初始确认时, 采用交易发生当日即期汇率(通常指中国人民银行公布的当日外汇牌价的中间价, 下同)折算为人民币金额。

(3) 于资产负债表日, 按照下列方法对外币货币性项目和外币非货币性项目进行处理:

① 外币货币性项目, 采用资产负债表日中国人民银行公布的人民币外汇牌价中间价折算。因资产负债表日即期汇率与初始确认时或者前一资产负债表日即期汇率不同而产生的汇兑差额, 计入当期损益。

② 以历史成本计量的外币非货币性项目, 仍采用交易发生日的即期汇率折算, 不改变其记账本位币金额; 以公允价值计量的外币非货币性项目, 采用公允价值确定日的即期汇率折算, 折算后的记账本位币金额与原记账本位币金额的差额, 作为公允价值变动(含汇率变动)处理, 并根据非货币性项目的性质计入当期损益或其他综合收益。

货币性项目, 是指公司持有的货币资金和将以固定或可确定的金额收取的资产或者偿付的负债。非货币性项目, 是指货币性项目以外的项目。

③ 按照上述①、②折算产生的外币财务报表折算差额, 在资产负债表中所有者权益项目下单独列示。

④ 公司对处于恶性通货膨胀经济中的境外经营的财务报表, 按照下列方法进行折算:

对资产负债表项目运用一般物价指数予以重述, 对利润表项目运用一般物价指数变动予以重述, 再按照最近资产负债表日的即期汇率进行折算。

在境外经营不再处于恶性通货膨胀经济中时, 停止重述, 按照停止之日的价格水平重述的财务报

表进行折算。

⑤ 本集团在处置境外经营时, 将资产负债表中所有者权益项目下列示的、与该境外经营相关的外币财务报表折算差额, 自所有者权益项目转入处置当期损益; 部分处置境外经营的, 按处置的比例计算处置部分的外币财务报表折算差额, 转入处置当期损益。

(4) 境外经营实体的外币财务报表的折算方法:

① 资产负债表中的资产和负债项目, 采用资产负债表日的即期汇率折算, 所有者权益项目除“未分配利润”项目外, 其他项目采用发生时的即期汇率折算;

② 利润表中的收入和费用项目, 采用交易发生日的即期汇率折算;

③ 按照上述①、②折算产生的外币财务报表折算差额, 在资产负债表中所有者权益项目下单独列示。

(5) 公司对处于恶性通货膨胀经济中的境外经营的财务报表, 按照下列方法进行折算:

对资产负债表项目运用一般物价指数予以重述, 对利润表项目运用一般物价指数变动予以重述, 再按照最近资产负债表日的即期汇率进行折算。

在境外经营不再处于恶性通货膨胀经济中时, 停止重述, 按照停止之日的价格水平重述的财务报表进行折算。

(6) 公司在处置境外经营时, 将资产负债表中所有者权益项目下列示的、与该境外经营相关的外币财务报表折算差额, 自所有者权益项目转入处置当期损益; 部分处置境外经营的, 按处置的比例计算处置部分的外币财务报表折算差额, 转入处置当期损益。

10、金融工具

金融工具, 是指形成一方的金融资产并形成其他方的金融负债或权益工具的合同。当公司成为金融工具合同的一方时, 确认相关的金融资产或金融负债。

(1) 金融资产

① 分类和初始计量

公司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, 将金融资产划分为:

以摊余成本计量的金融资产;

以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产;

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

金融资产在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产, 相关交易费用直接计入当期损益; 对于其他类别的金融资产, 相关交易费用计入初始确认金额。因销售产品或提供劳务而产生的、未包含或不考虑重大融资成分的应收账款或应收票据, 公司按照预期有权收取的对价金额作为初始确认金额。

1) 债务工具

公司持有的债务工具是指从发行方角度分析符合金融负债定义的工具, 分别采用以下三种方式进行计量:

<1> 以摊余成本计量:

公司管理此类金融资产的业务模式为以收取合同现金流量为目标, 且此类金融资产的合同现金流量特征与基本借贷安排相一致, 即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。公司对于此类金融资产按照实际利率法确认利息收入。此类金融资产主要包括货币资金、应收票据及应收账款、合同资产、其他应收款、债权投资、租赁应收款和长期应收款等。公司将自资产负债表日起一年内(含一年)到期的债权投资和长期应收款, 列示为一年内到期的非流动资产; 取得时期限在一年内(含一年)的债权投资列示为其他流动资产。

<2> 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益:

公司管理此类金融资产的业务模式为既以收取合同现金流量为目标又以出售为目标, 且此类金融资产的合同现金流量特征与基本借贷安排相一致。此类金融资产按照公允价值计量且其变动计入其他综合收益, 但减值损失或利得、汇兑损益和按照实际利率法计算的利息收入计入当期损益。此类金融资产列示为其他债权投资, 自资产负债表日起一年内(含一年)到期的其他债权投资, 列示为一年内到期的非流动资产; 取得时期限在一年内(含一年)的其他债权投资列示为其他流动资产。

<3> 以公允价值计量且其变动计入当期损益:

公司将持有的未划分为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债务工具, 以公允价值计量且其变动计入当期损益, 列示为交易性金融资产。在初始确认时, 公司为了消除或显著减少会计错配, 将部分金融资产指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。自资产负债表日起超过一年到期且预期持有超过一年的, 列示为其他非流动金融资产。

2) 权益工具

公司将对其没有控制、共同控制和重大影响的权益工具投资按照公允价值计量且其变动计入当期损益, 列示为交易性金融资产; 自资产负债表日起预期持有超过一年的, 列示为其他非流动金融资产。

此外, 公司将部分非交易性权益工具投资指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产, 列示为其他权益工具投资。该类金融资产的相关股利收入计入当期损益。该指定一经做出, 不得撤销。本公司在非同一控制下的企业合并中确认的或有对价构成金融资产的, 该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。

对于非交易性权益工具投资, 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。

② 减值

公司对于以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资、租赁应收款、合同资产和财务担保合同等, 以预期信用损失为基础确认损失准备。公司考虑有关过去事项、当前状况以及对未来经济状况的预测等合理且有依据的信息, 以发生违约的风险为权重, 计算合同应收的现金流量与预期能收到的现金流量之间差额的现值的概率加权金额, 确认预期信用损失。

于每个资产负债表日, 公司对于处于不同阶段的金融工具的预期信用损失分别进行计量。金融工具自初始确认后信用风险未显著增加的, 处于第一阶段, 公司按照未来 12 个月内的预期信用损失计量损失准备; 金融工具自初始确认后信用风险已显著增加但尚未发生信用减值的, 处于第二阶段, 公司按照该工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备; 金融工具自初始确认后已经发生信用减值的, 处于第三阶段, 公司按照该工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

对于在资产负债表日具有较低信用风险的金融工具, 公司假设其信用风险自初始确认后并未显著增加, 按照未来 12 个月内的预期信用损失计量损失准备。

公司对于处于第一阶段和第二阶段、以及较低信用风险的金融工具, 按照其未扣除减值准备的账面余额和实际利率计算利息收入。对于处于第三阶段的金融工具, 按照其账面余额减已计提减值准备后的摊余成本和实际利率计算利息收入。

对于应收票据及应收账款、租赁应收款和合同资产, 无论是否存在重大融资成分, 公司均可以按照整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

1) 信用风险显著增加判断标准

公司在每个资产负债表日评估相关金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。

在确定信用风险自初始确认后是否显著增加时, 公司考虑在无须付出不必要的额外成本或努力即可获得合理且有依据的信息, 包括基于公司历史数据的定性和定量分析、外部信用风险评级以及前瞻性信息。公司以单项金融工具或者具有相似信用风险特征的金融工具组合为基础, 通过比较

金融工具在资产负债表日发生违约的风险与在初始确认日发生违约的风险, 以确定金融工具预计存续期内发生违约风险的变化情况。

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

<1> 定量标准主要为报告日剩余存续期违约概率较初始确认时上升超过一定比例。

<2> 定性标准主要为债务人经营或财务情况出现重大不利变化、预警客户清单等。

<3> 上限指标为债务人合同付款(包括本金和利息)一般逾期超过 30 天, 最长不超过 90 天。

2) 已发生信用减值资产的定义

为确定是否发生信用减值, 公司所采用的界定标准, 与内部针对相关金融工具的信用风险管理目标保持一致, 同时考虑定量、定性指标。公司评估债务人是否发生信用减值时, 主要考虑以下因素:

<1> 发行方或债务人发生重大财务困难;

<2> 债务人违反合同, 如偿付利息或本金违约或逾期等;

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

<4> 债务人很可能破产或进行其他财务重组;

<5> 发行方或债务人财务困难导致该金融资产的活跃市场消失;

<6> 以大幅折扣购买或源生一项金融资产, 该折扣反映了发生信用损失的事实。

金融资产发生信用减值, 有可能是多个事件的共同作用所致, 未必是可单独识别的事件所致。

3) 预期信用损失计量的参数

根据信用风险是否发生显著增加以及是否已发生信用减值, 公司对不同的资产分别以 12 个月或整个存续期的预期信用损失计量减值准备。预期信用损失计量的关键参数包括违约概率、违约损失率和违约风险敞口。公司考虑历史统计数据(如交易对手评级、担保方式及抵质押物类别、还款方式等)的定量分析及前瞻性信息, 建立违约概率、违约损失率及违约风险敞口模型。

相关定义如下:

<1> 违约概率是指债务人在未来 12 个月或在整个剩余存续期, 无法履行其偿付义务的可能性。

公司的违约概率以历史信用损失模型结果为基础进行调整, 加入前瞻性信息, 以反映当前宏观经济环境下债务人违约概率;

<2> 违约损失率是指公司对违约风险暴露发生损失程度作出的预期。根据交易对手的类型、追索的方式和优先级, 以及担保品的不同, 违约损失率也有所不同。违约损失率为违约发生时风险敞口损失的百分比, 以未来 12 个月内或整个存续期为基准进行计算;

<3> 违约风险敞口是指, 在未来 12 个月或在整个剩余存续期中, 在违约发生时, 公司应被偿付

的金额。

4) 前瞻性信息

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

对于划分为组合的应收票据, 公司参考历史信用损失经验, 结合当前状况以及对未来经济状况的预测, 通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率, 计算预期信用损失。

对于划分为组合的应收账款、合同资产和租赁应收款, 公司参考历史信用损失经验, 结合当前状况以及对未来经济状况的预测, 编制应收账款逾期天数与整个存续期预期信用损失率对照表, 计算预期信用损失。

对于划分为组合的其他应收款, 公司参考历史信用损失经验, 结合当前状况以及对未来经济状况的预测, 通过违约风险敞口和未来 12 个月内或整个存续期预期信用损失率, 计算预期信用损失。为反映金融工具的信用风险自初始确认后的变化, 公司及其子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, 应当作为减值损失或利得计入当期损益。按组合计量预期信用损失的应收款项及合同资产

具体组合及计量预期信用损失的方法

项目	确定组合的依据	计量预期信用损失的方法
应收银行承兑汇票	票据类型	参考历史信用损失经验, 结合当前状况以及对未来经济状况的预测, 通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率, 计算预期信用损失
应收商业承兑汇票		
应收账款—应收售楼款组合	款项性质	参考历史信用损失经验, 结合当前状况以及对未来经济状况的预测, 通过违约风险敞口和未来 12 个月内或整个存续期预期信用损失率, 计算预期信用损失
应收账款—应收第三方租金组合		
应收账款—应收关联方及其他组合		
其他应收款—应收少数股东组合	款项性质	参考历史信用损失经验, 结合当前状况以及对未来经济状况的预测, 通过违约风险敞口和未来 12 个月内或整个存续期预期信用损失率, 计算预期信用损失
其他应收款—应收关联方组合		
其他应收款—其他组合		
合同资产-资本化销售佣金组合	款项性质	参考历史信用损失经验, 结合当前状况以及对未来经济状况的预测, 通过违约风险敞口和未来 12 个月内或整个存续期预期信用损失率, 计算预期信用损失

为反映金融工具的信用风险自初始确认后的变化, 公司及其子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, 应当作为减值损失或利得计入当期损益。对于以摊余成本计量的金融资产, 损失准备抵减该金融资产在资产负债表中列示的账面价值; 对于以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债权投资, 公司及其子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。

③ 终止确认

金融资产满足下列条件之一的, 予以终止确认:

- 1) 收取该金融资产现金流量的合同权利终止;
- 2) 该金融资产已转移, 且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;
- 3) 该金融资产已转移, 虽然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, 但是放弃了对该金融资产控制。

其他权益工具投资终止确认时, 其账面价值与收到的对价以及原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和的差额, 计入留存收益; 其余金融资产终止确认时, 其账面价值与收到的对价以及原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和的差额, 计入当期损益。

④ 核销

如果公司及其子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公司及其子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, 按照公司及其子公司收回到期款项的程序, 被减记的金融资产仍可能受到执行活动的影响。

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。

(2) 金融负债

金融负债于初始确认时分类为以摊余成本计量的金融负债和以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。

除下列各项外, 公司将金融负债分类为以摊余成本计量的金融负债:

- ① 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债, 包括交易性金融负债 (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。
- ② 金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债。
- ③ 不属于本条第①项或第②项情形的财务担保合同, 以及不属于本条第①项情形的以低于市场利率贷款的贷款承诺。在非同一控制下的企业合并中, 公司作为购买方确认的或有对价形成金融负债的, 该金融负债按照以公允价值计量且其变动计入当期损益进行会计处理。

在初始确认时, 为了提供更相关的会计信息, 公司可以将金融负债指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债, 该指定满足下列条件之一:

- 1) 能够消除或显著减少会计错配。
- 2) 根据正式书面文件载明的企业风险管理或投资策略, 以公允价值为基础对金融负债组合或金融资产和金融负债组合进行管理和业绩评价, 并在公司内部以此为基础向关键管理人员报告。该指定一经做出, 不得撤销。

公司的金融负债主要为以摊余成本计量的金融负债, 包括应付票据及应付账款、其他应付款、借款及应付债券等。该类金融负债按其公允价值扣除交易费用后的金额进行初始计量, 并采用实际利率法进行后续计量。期限在一年以下(含一年)的, 列示为流动负债; 期限在一年以上但自资产负债表日起一年内(含一年)到期的, 列示为一年内到期的非流动负债; 其余列示为非流动负债。当金融负债的现时义务全部或部分已经解除时, 公司终止确认该金融负债或义务已解除的部分。终止确认部分的账面价值与支付的对价之间的差额, 计入当期损益。

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

(3) 金融工具的公允价值确定

存在活跃市场的金融工具, 以活跃市场中的报价确定其公允价值。不存在活跃市场的金融工具, 采用估值技术确定其公允价值。在估值时, 公司采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术, 选择与市场参与者在相关资产或负债的交易中所考虑的资产或负债特征相一致的输入值, 并尽可能优先使用相关可观察输入值。在相关可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下, 使用不可观察输入值。

(4) 后续计量

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

初始确认后, 公司对不同类别的金融负债, 分别以摊余成本、以公允价值计量且其变动计入当期损益或以其他适当方法进行后续计量。

金融资产或金融负债的摊余成本, 以该金融资产或金融负债的初始确认金额经下列调整后的结果确定:

- ① 扣除已偿还的本金。
- ② 加上或减去采用实际利率法将该初始确认金额与到期日金额之间的差额进行摊销形成的累计摊销额。

③ 扣除累计计提的损失准备（仅适用于金融资产）。

公司按照实际利率法确认利息收入。利息收入根据金融资产账面余额乘以实际利率计算确定，但下列情况除外：

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

2) 对于购入或源生的未发生信用减值、但在后续期间成为已发生信用减值的金融资产，公司在后续期间，按照该金融资产的摊余成本和实际利率计算确定其利息收入。公司按照上述政策对金融资产的摊余成本运用实际利率法计算利息收入的，若该金融工具在后续期间因其信用风险有所改善而不再存在信用减值，并且这一改善在客观上可与应用上述政策之后发生的某一事件相联系（如债务人的信用评级被上调），公司转按实际利率乘以该金融资产账面余额来计算确定利息收入。

11、应收票据

应收票据的预期信用损失确定方法及会计处理方法详见附注四、10、金融工具。

12、应收款项

应收账款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法详见附注四、10、金融工具。

13、其他应收款

其他应收款预期信用损失的确定方法及会计处理方法详见附注四、10、金融工具。

14、存货

(1) 存货的分类

本公司的存货主要为房地产开发产品，包括已完工开发产品、在建开发产品。已完工开发产品是指已建成、待出售的物业；在建开发产品是指尚未建成、以出售为目的的物业。

(2) 发出存货的计价方法

存货按成本进行初始计量，房地产开发产品成本包括土地成本、施工成本和其他成本。符合资本化条件的借款费用，亦计入房地产开发产品成本。

(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

于资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低计量，存货成本高于其可变现净值的，应当计

提存货跌价准备, 计入当期损益。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。

(4) 存货的盘存制度

存货的盘存制度采用永续盘存制。

15、合同资产

(1) 合同资产的确认方法及标准

合同资产, 指已向客户转让商品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。向客户销售两项可明确区分的商品, 因已交付其中一项商品而有权收取款项, 但收取该款项还取决于交付另一项商品的, 该收款权利应作为合同资产。同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示, 不同合同下的合同资产和合同负债不予抵销。

(2) 合同资产预期信用损失的确定方法及会计处理方法

正常履行合同形成的合同资产, 如果合同付款逾期未超过 30 日的, 判断合同应收的现金流量与预期能收到的现金流量之间不存在差异, 不确认合同资产减值准备; 如果合同付款逾期超过(含) 30 日的, 按照该合同资产整个存续期的预期信用损失确认合同资产减值准备, 具体确定方法和会计处理方法参见金融工具。

16、合同成本

(1) 与合同成本有关的资产金额的确定方法

与合同成本有关的资产包括合同履约成本和合同取得成本。

合同履约成本, 即为履行合同发生的成本, 不属于《企业会计准则第 14 号——收入(2017 年修订)》之外的其他企业会计准则规范范围且同时满足下列条件的, 作为合同履约成本确认为一项资产:

- ①该成本与一份当前或预期取得的合同直接相关, 包括直接人工、直接材料、制造费用(或类似费用)、明确由客户承担的成本以及仅因该合同而发生的其他成本;
- ②该成本增加了企业未来用于履行履约义务的资源;
- ③该成本预期能够收回。

合同取得成本, 即为取得合同发生的增量成本预期能够收回的, 作为合同取得成本确认为一项资产。增量成本, 是指不取得合同就不会发生的成本(例如: 销售佣金等)。该资产摊销期限不超过一年的, 可以在发生时计入当期损益。

企业为取得合同发生的、除预期能够收回的增量成本之外的其他支出(例如: 无论是否取得合同均会发生的差旅费、投标费、为准备投标资料发生的相关费用等), 应当在发生时计入当期损益, 除非这些支出明确由客户承担。

(2) 与合同成本有关的资产的摊销

与合同成本有关的资产采用与该资产相关的商品收入确认相同的基础进行摊销, 计入当期损益。

(3) 与合同成本有关的资产的减值

在确定与合同成本有关的资产的减值时, 首先对按照其他相关企业会计准则确认的、与合同有关的其他资产确定减值损失; 然后根据其账面价值高于下列第①项减去第②项的差额的, 超出部分应当计提减值准备, 并确认为资产减值损失:

① 因转让与该资产相关的商品预期能够取得的剩余对价;

② 为转让该相关商品估计将要发生的成本。

以前期间减值的因素之后发生变化, 使得企业上述第①项减去第②项后的差额高于该资产账面价值的, 转回原已计提的资产减值准备, 并计入当期损益, 但转回后的资产账面价值不应超过假定不计提减值准备情况下该资产在转回日的账面价值。

17、持有待售资产

(1) 持有待售的非流动资产和处置组确认标准

公司若主要通过出售(包括具有商业实质的非货币性资产交换, 下同)而非持续使用一项非流动资产或处置组收回其账面价值的, 则将其划分为持有待售类别。具体标准为同时满足以下条件:

① 根据类似交易中出售此类资产或处置组的惯例, 在当前状况下即可立即出售;

② 出售极可能发生, 即企业已经就一项出售计划作出决议且获得确定的购买承诺, 预计出售将在一年内完成。

其中, 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。处置组所属的资产组或资产组组合按照《企业会计准则第 8 号—资产减值》分摊了企业合并中取得的商誉的, 该处置组应当包含分摊至处置组的商誉。

(2) 会计处理方法

初始计量或在资产负债表日重新计量划分为持有待售的非流动资产和处置组时, 其账面价值高于公允价值减去出售费用后的净额的, 将账面价值减记至公允价值减去出售费用后的净额, 减记的

金额确认为资产减值损失, 计入当期损益, 同时计提持有待售资产减值准备。对于处置组, 所确认的资产减值损失先抵减处置组中商誉的账面价值, 再按比例抵减该处置组内适用《企业会计准则第 42 号—持有待售的非流动资产、处置组和终止经营》(以下简称“持有待售准则”)的计量规定的各项非流动资产的账面价值。后续资产负债表日持有待售的处置组公允价值减去出售费用后的净额增加的, 以前减记的金额应当予以恢复, 并在划分为持有待售类别后适用持有待售准则计量规定的非流动资产确认的资产减值损失金额内转回, 转回金额计入当期损益, 并根据处置组中除商誉外适用持有待售准则计量规定的各项非流动资产账面价值所占比重按比例增加其账面价值; 已抵减的商誉账面价值, 以及适用持有待售准则计量规定的非流动资产在划分为持有待售类别前确认的资产减值损失不得转回。

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

非流动资产或处置组不再满足持有待售类别的划分条件时, 不再将其继续划分为持有待售类别或将非流动资产从持有待售的处置组中移除, 并按照以下两者孰低计量:

- ① 划分为持有待售类别前的账面价值, 按照假定不划分为持有待售类别情况下本应确认的折旧、摊销或减值等进行调整后的金额;
- ② 可收回金额。

18、长期股权投资

长期股权投资是指公司对被投资单位实施控制、重大影响的权益性投资, 以及对其合营企业的投资。

(1) 投资成本确定

除对外合并形成的长期股权投资以外, 其他方式取得的长期股权投资, 按照下列规定确定其初始投资成本:

- ① 以支付现金取得的长期股权投资, 按照实际支付的购买价款作为初始投资成本。初始投资成本包括与取得长期股权投资直接相关的费用、税金及其他必要支出;
- ② 以发行权益性证券取得的长期股权投资, 按照发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本;
- ③ 通过非货币性资产交换取得的长期股权投资, 其初始投资成本应当按照《企业会计准则第 7 号—非货币性资产交换》确定;
- ④ 通过债务重组取得的长期股权投资, 其初始投资成本应当按照《企业会计准则第 12 号—债务重组》确定。

(2) 后续计量及损益确认方法

① 下列长期股权投资采用成本法核算:

公司能够对被投资单位实施控制的长期股权投资。

采用成本法核算的长期股权投资按照初始投资成本计价。追加或收回投资应当调整长期股权投资的成本。被投资单位宣告分派的现金股利或利润, 确认为当期投资收益。

② 对被投资单位具有共同控制(指合营企业)或重大影响的长期股权投资, 按照采用权益法核算。

长期股权投资采用权益法核算时, 对长期股权投资的投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的, 不调整长期股权投资的投资成本; 对长期股权投资的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, 对长期股权投资的账面价值进行调整, 差额计入投资当期的损益。

在权益法核算时, 当取得长期股权投资后, 按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额, 分别确认投资损益和其他综合收益, 并调整长期股权投资的账面价值。投资企业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。投资方对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动, 应当调整长期股权投资的账面价值并计入所有者权益。

确认被投资单位发生的净亏损, 以长期股权投资的账面价值以及其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限, 公司对被投资企业负有承担额外损失义务的除外。被投资单位以后实现净利润的, 投资企业在其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。对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动, 调整长期股权投资的账面价值并计入所有者权益。

长期股权投资按照权益法核算在确认投资损益时, 先对被投资单位的净利润进行取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值、会计政策和会计期间方面的调整, 再按应享有或应分担的被投资单位的净损益份额确认当期投资损益。

与联营企业及合营企业之间发生的未实现内部交易损益按照持股比例计算归属于公司的部分, 在抵销基础上确认投资损益。

(3) 确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

共同控制, 是指按照相关约定对某项安排所共有的控制, 并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。在判断是否存在共同控制时, 首先判断所有参与方或参与方组合是否集体控制该安排, 如果所有参与方或一组参与方必须一致行动才能决定某项安排的相关活动, 则认为所有参与方或一组参与方集体控制该安排。其次再判断该安排相关活动的决策是否必须经过这些集体控制该安排的参与方一致同意。如果存在两个或两个以上的参与方组合能够集体控制某项安排的, 不构成共同控制。判断是否存在共同控制时, 不考虑享有的保护性权利。

重大影响,是指对一个企业的财务和经营政策有参与决策的权力,但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。在确定能否对被投资单位施加重大影响时,考虑投资方直接或间接持有被投资单位的表决权股份以及投资方及其他方持有的当期可执行潜在表决权在假定转换为对被投资方单位的股权后产生的影响,包括被投资单位发行的当期可转换的认股权证、股份期权及可转换公司债券等的影响。

19、投资性房地产

是指为赚取租金或资本增值,或两者兼有而持有的房地产,包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物。投资性房地产应当按照成本进行初始计量,在资产负债表日采用公允价值模式进行后续计量。

(1) 采用公允价值模式的对投资性房地产进行后续计量,不对投资性房地产计提折旧或进行摊销,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。投资性房地产的公允价值由独立评估师根据公开市场价格及其他相关信息定期评估。

(2) 自用房地产或存货转换为投资性房地产时,按照转换当日的公允价值计价,转换当日的公允价值小于原账面价值的,其差额计入当期损益;转换当日的公允价值大于原账面价值的,其差额确认为其他综合收益。投资性房地产转换为自用房地产时,以转换当日的公允价值作为自用房地产的账面价值,公允价值与原账面价值的差额计入当期损益。

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

20、固定资产

(1) 固定资产确认条件

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

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

(2) 各类固定资产折旧方法

各类固定资产采用直线法并按下列使用寿命、预计净残值率及折旧率计提折旧：

类别	折旧方法	使用年限	预计净残值率	年折旧率
房屋及建筑物	年限平均法	20 年-40 年	-	2.50%-5.00%
运输设备	年限平均法	4 年-5 年	0-5%	19.00%-25.00%
电子及其他设备	年限平均法	3 年-25 年	0-5%	3.80%-33.33%

(3) 融资租入固定资产的认定依据、计价方法

融资租入固定资产的认定依据：实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁。具体认定依据为符合下列一项或数项条件的：

- ① 在租赁期届满时，租赁资产的所有权转移给承租人；
- ② 承租人有购买租赁资产的选择权，所订立的购买价款预计将远低于行使选择权时租赁资产的公允价值，因而在租赁开始日就可以合理确定承租人会行使这种选择权；
- ③ 即使资产的所有权不转移，但租赁期占租赁资产使用寿命的大部分；
- ④ 承租人在租赁开始日的最低租赁付款额现值，几乎相当于租赁开始日租赁资产公允价值；
- ⑤ 租赁资产性质特殊，如不作较大改造只有承租人才能使用。

融资租入固定资产的计价方法：融资租入固定资产初始计价为租赁期开始日租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值较低者作为入账价值。

融资租入固定资产后续计价采用与自有固定资产相一致的折旧政策计提折旧及减值准备。

21、使用权资产

使用权资产类别主要包括房屋建筑物。

(1) 使用权资产确认条件

使用权资产是指公司作为承租人可在租赁期内使用租赁资产的权利。公司在租赁期开始日对租赁确认使用权资产。使用权资产在同时满足经济利益很可能流入、成本能够可靠计量时予以确认。

(2) 使用权资产的初始计量

使用权资产按照成本进行初始计量，该成本包括：

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

(3)使用权资产的后续计量

①采用成本模式对使用权资产进行后续计量。

②对使用权资产计提折旧。能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的, 公司在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧。无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的, 公司在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。各类使用权资产的具体折旧方法如下。

(4) 各类使用权资产折旧方法

各类固定资产采用直线法并按下列使用寿命、预计净残值率及折旧率计提折旧:

类别	折旧方法	使用年限	预计净残值率
房屋及建筑物	年限平均法	以租赁期为限	-

(5)按照变动后的租赁付款额的现值重新计量租赁负债, 并相应调整使用权资产的账面价值时, 如使用权资产账面价值已调减至零, 但租赁负债仍需进一步调减的, 将剩余金额计入当期损益。

(6)使用权资产的减值测试方法、减值准备计提方法

资产负债表日, 有迹象表明使用权资产发生减值的, 按照账面价值高于可收回金额的差额计提相应的减值准备。

22、在建工程

(1) 包括公司基建、更新改造等发生的支出, 该项支出包含工程物资;

(2) 在建工程达到预定可使用状态时转入固定资产。

23、借款费用

(1) 公司发生的借款费用, 可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的, 予以资本化, 计入相关资产成本。符合资本化条件的资产, 是指需要经过相当长的时间的(通常是指 1 年及 1 年以上)购建或者生产活动才能达到预定可使用可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。其他借款费用, 应当在发生时根据其发生额确认为费用, 计入当期损益。借款费用包括借款利息、折价或者溢价的摊销、辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额等。

(2) 借款费用同时满足下列条件的, 开始资本化:

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

② 借款费用已经发生;

③ 为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态时, 借款费用停止资本化。符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中发生非正常中断, 且中断时间连续超过 3 个月的, 暂停借款费用的资本化。在中断期间发生的借款费用确认为费用, 计入当期损益, 直至资产的购建或者生产活动重新开始。如果中断是所购建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用或可销售状态必要的程序, 借款费用的资本化则继续进行。

(3) 在资本化期间内, 每一会计期间的利息(包括折价或溢价的摊销)资本化金额, 按照下列规定确定:

① 为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入专门借款的, 以专门借款当期实际发生的利息费用, 减去尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额确定。

② 为购建或者生产符合资本化条件的资产而占用了一般借款的, 根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用的一般借款的资本化率, 计算确定一般借款应予资本化的利息金额。资本化率根据一般借款加权平均利率确定。

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

在资本化期间内, 每一会计期间的利息资本化金额, 不超过当期相关借款实际发生的利息金额。

(4) 专门借款发生的辅助费用, 在所购建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态之前发生的, 在发生时根据其发生额予以资本化, 计入符合资本化条件的资产的成本; 在所购建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态之后发生的, 在发生时根据其发生额确认为费用, 计入当期损益。一般借款发生的辅助费用, 在发生时根据其发生额确认为费用, 计入当期损益。

24、无形资产

(1) 无形资产, 是指企业拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产。无形资产按照成本进行初始计量。于取得无形资产时分析判断其使用寿命。

(2) 公司确定无形资产使用寿命通常考虑的因素:

- ① 运用该资产生产的产品通常的寿命周期、可获得的类似资产使用寿命的信息;
- ② 技术、工艺等方面的现阶段情况及对未来发展趋势的估计;
- ③ 以该资产生产的产品或提供服务的市场需求情况;

- ④ 现在或潜在的竞争者预期采取的行动;
- ⑤ 为维持该资产带来经济利益能力的预期维护支出, 以及公司预计支付有关支出的能力;
- ⑥ 对该资产控制期限的相关法律规定或类似限制, 如特许使用期、租赁期等;
- ⑦ 与企业持有其他资产使用寿命的关联性等。

无法预见无形资产为公司带来经济利益期限的, 视为使用寿命不确定的无形资产。

(3) 对于使用寿命有限的无形资产, 在使用寿命内系统合理(或者直线法)摊销。公司于每年年度终了, 对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核。无形资产的使用寿命及摊销方法与以前估计不同的, 将改变摊销期限和摊销方法。

(4) 内部研究开发

① 内部研究开发项目的支出, 包括研究阶段支出与开发阶段支出, 其中:

- 1) 研究是指为获取并理解新的科学或技术知识而进行的独创性的有计划调查。
- 2) 开发是指在进行商业性生产或使用前, 将研究成果或其他知识应用于某项计划或设计, 以生产出新的或具有实质性改进的材料、装置、产品等。

② 内部研究开发项目在研究阶段的支出于发生时计入当期损益; 开发阶段的支出, 同时满足下列条件的, 确认为无形资产:

- 1) 完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性;
- 2) 具有完成该无形资产并使用或出售的意图;
- 3) 无形资产产生经济利益的方式, 包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场, 无形资产将在内部使用的, 应当证明其有用性;
- 4) 有足够的技术、财务资源和其他资源支持, 以完成该无形资产的开发, 并有能力使用或出售该无形资产;
- 5) 归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

25、合同负债

合同负债反映已收或应收客户对价而应向客户转让商品的义务。在向客户转让商品之前, 客户已经支付了合同对价或已经取得了无条件收取合同对价权利的, 在客户实际支付款项与到期应付款项孰早时点, 按照已收或应收的金额确认合同负债。同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示, 不同合同下的合同资产和合同负债不予抵销。

26、职工薪酬

(1) 职工薪酬的范围

职工薪酬,是指公司为获得职工提供的服务或解除劳动关系而给予的各种形式的报酬或补偿。职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。公司提供给职工配偶、子女、受赡养人、已故员工遗属及其他受益人等的福利,也属于职工薪酬。

(2) 短期薪酬是指公司在职工提供相关服务的年度报告期间结束后十二个月内需要全部予以支付的职工薪酬。

短期薪酬包括职工工资、奖金、津贴和补贴,职工福利费、医疗保险费、工伤保险费和生育保险费等社会保险费,住房公积金、工会经费和职工教育经费,短期带薪缺勤、短期利润分享计划,非货币性福利以及其他短期薪酬。

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

(3) 离职后福利是指公司为获得员工提供的服务而在职工退休或与公司解除劳动关系后,提供的各种形式的报酬和福利,短期薪酬和辞退福利除外。

离职后福利计划包括设定提存计划和设定受益计划。其中,设定提存计划,是指向独立的基金缴存固定费用后,公司不再承担进一步支付义务的离职后福利计划;设定受益计划,是指除设定提存计划以外的离职后福利计划。

设定提存计划包括基本养老保险、失业保险等。在职工提供服务的会计期间,根据设定提存计划

(4) 辞退福利

是指公司在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系,或者为鼓励职工自愿接受裁减而给予职工的补偿。

公司向职工提供辞退福利的,在下列两者孰早日确认辞退福利产生的职工薪酬负债,并计入当期损益: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;公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

27、租赁负债

于租赁期开始日,除短期租赁和低价值资产租赁外,将尚未支付的租赁付款额的现值确认为租赁负债。在计算租赁付款额的现值时,采用租赁内含利率作为折现率;无法确定租赁内含利率的,采用承租人增量借款利率作为折现率。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,计入资产成本的除外。未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额于实际发生时计入当期损益,但另有规定计入相关资产成本的除外。

租赁期开始日后, 当实质固定付款额发生变动、担保余值预计的应付金额发生变化、用于确定租赁付款额的指数或比率发生变动、购买选择权、续租选择权或终止选择权的评估结果或实际行权情况发生变化时, 按照变动后的租赁付款额的现值重新计量租赁负债。

28、预计负债

与或有事项相关的义务同时满足下列条件的, 确认为预计负债:

- (1) 该义务是企业承担的现时义务;
- (2) 履行该义务很可能导致经济利益流出企业;
- (3) 该义务的金额能够可靠地计量。

预计负债应当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。并综合考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素。每个资产负债表日对预计负债的账面价值进行复核。有确凿证据表明该账面价值不能反映当前最佳估计数的, 按照当前最佳估计数对该账面价值进行调整。

29、永续债

本公司发行的永续债等金融工具, 同时符合以下条件的, 作为权益工具: (1) 该金融工具不包括交付现金或其他金融资产给其他方, 或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; (2) 如将来须用或可用企业自身权益工具结算该金融工具的, 如该金融工具为非衍生工具, 则不包括交付可变数量的自身权益工具进行结算的合同义务。归类为权益工具的永续债等金融工具, 其发行(含再融资)、回购、出售或注销时, 本公司作为权益的变动处理, 相关交易费用亦从权益中扣减。本公司对权益工具持有方的分配作为利润分配处理。本公司不确认权益工具的公允价值变动。

30、收入

(1) 收入确认原则

与客户之间的合同同时满足下列条件时, 在客户取得相关商品控制权时确认收入:

- ① 合同各方已批准该合同并承诺将履行各自义务;
- ② 合同明确了合同各方与所转让商品或提供劳务相关的权利和义务;
- ③ 合同有明确的与所转让商品相关的支付条款;
- ④ 合同具有商业实质, 即履行该合同将改变本公司未来现金流量的风险、时间分布或金额;
- ⑤ 因向客户转让商品而有权取得的对价很可能收回。

在合同开始日对合同进行评估, 识别该合同所包含的各单项履约义务, 并将交易价格按照各单项

履约义务所承诺商品的单独售价的相对比例分摊至各单项履约义务。在确定交易价格时考虑了可变对价、合同中存在的重大融资成分、非现金对价、应付客户对价等因素的影响。然后确定各单项履约义务是在某一时段内履行, 还是在某一时点履行, 并且在履行了各单项履约义务时分别确认收入。

满足下列条件之一的, 属于在某一时段内履行履约义务; 否则, 属于在某一时点履行履约义务:

- 1) 客户在企业履约的同时即取得并消耗企业履约所带来的经济利益;
- 2) 客户能够控制企业履约过程中在建的商品;
- 3) 企业履约过程中所产出的商品具有不可替代用途, 且该企业在整个合同期间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, 在该时段内按照履约进度确认收入。履约进度根据所转让商品的性质采用投入法或产出法确定, 当履约进度不能合理确定时, 已经发生的成本预计能够得到补偿的, 按照已经发生的成本金额确认收入, 直到履约进度能够合理确定为止。

如果不满足上述条件之一, 则在客户取得相关商品控制权的时点将分摊至该单项履约义务的交易价格确认收入。在判断客户是否已取得商品控制权时, 应考虑下列迹象:

- <1> 企业就该商品享有现时收款权利, 即客户就该商品负有现时付款义务;
- <2> 企业已将该商品的法定所有权转移给客户, 即客户已拥有该商品的法定所有权;
- <3> 企业已将该商品实物转移到客户, 即客户已实物占有该商品;
- <4> 企业已将该商品所有权上的主要风险和报酬转移给客户, 即客户已取得该商品所有权上的主要风险和报酬;
- <5> 客户已接受该商品;
- <6> 其他表明客户已取得商品控制权的迹象。

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:

营业收入包括物业销售收入、租金收入、物业管理收入、酒店营运收入、一级土地开发收入。

(2) 物业销售收入的确认

本公司房地产开发业务的收入在完工并验收合格, 并达到下述条件后确认收入。

- <1> 商品房在满足销售条件后与客户签订合同;
- <2> 本公司履行合同约定义务, 完成合同中约定的商品房交付手续, 客户取得相关商品房的控制权;
- <3> 与销售商品房相关的成本可以可靠计量;

(3) 租金收入的确认

经营租赁下出租物业的租金收入按租赁期采用直线法确认。

(4) 物业管理收入的确认

物业管理产生的收入于提供服务的会计期间确认。

(5) 酒店营运收入的确认

来自房租、餐饮销售及其他配套服务的酒店收入于交付商品及提供服务时确认。

(6) 一级土地开发收入的确认

在政府部门委托区域内进行土地拆迁及整理等, 待移交土地部门后在双方共同确认的基础上确认收入。

(7) 让渡资产使用权收入的确认

让渡资产使用权收入包括利息收入、使用费收入等。让渡资产使用权收入同时满足下列条件的, 才能予以确认:

- ① 相关的经济利益很可能流入企业;
- ② 收入的金额能够可靠地计量。

31、政府补助

政府补助, 是公司从政府无偿取得的货币性资产与非货币性资产。分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。

(1) 与资产相关的政府补助判断依据及会计处理方法

与资产相关的政府补助, 是指企业取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助。

与资产相关的政府补助, 应当确认为递延收益。与资产相关的政府补助确认为递延收益的, 应当在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入损益。按照名义金额计量的政府补助, 直接计入当期损益。

相关资产在使用寿命结束前被出售、转让、报废或发生毁损的, 应当将尚未分配的相关递延收益余额转入资产处置当期的损益。

与公司日常活动相关的政府补助, 应当按照经济业务实质, 计入其他收益。与公司日常活动无关的政府补助, 应当计入营业外收支。

(2) 与收益相关的政府补助判断依据及会计处理方法

与收益相关的政府补助, 是指除与资产相关的政府补助之外的政府补助。

企业对于综合性项目的政府补助, 需要将其分解为与资产相关的部分和与收益相关的部分, 分别进行会计处理; 难以区分的, 应当整体归类为与收益相关的政府补助。

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

与公司日常活动相关的政府补助, 应当按照经济业务实质, 计入其他收益。与公司日常活动无关的政府补助, 应当计入营业外收支。

(3) 政府补助的确认时点

政府补助为货币性资产的, 应当按照收到的金额计量。按照应收金额计量的政府补助, 在期末有确凿证据表明能够符合财政扶持政策规定的相关条件且预计能够收到财政扶持资金时予以确认; 政府补助为非货币性资产的, 应当按照取得非货币性资产所有权风险和报酬转移时确认政府补助实现。其中非货币性资产按公允价值计量; 公允价值不能可靠取得的, 按照名义金额计量。

已确认的政府补助需要返还时, 存在相关递延收益余额的, 冲减相关递延收益账面余额, 超出部分计入当期损益; 不存在相关递延收益的, 直接计入当期损益。

32、递延所得税资产/递延所得税负债

所得税采用资产负债表债务法进行核算。于资产负债表日, 分析比较资产、负债的账面价值与其计税基础, 两者之间存在差异的, 确认递延所得税资产、递延所得税负债及相应的递延所得税费用(或收益)。在计算确定当期所得税(即当期应交所得税)以及递延所得税费用(或收益)的基础上, 将两者之和确认为利润表中的所得税费用(或收益), 但不包括直接计入所有者权益的交易或事项的所得税影响。

资产负债表日, 对递延所得税资产的账面价值进行复核。如果未来期间很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益, 应当减记递延所得税资产的账面价值。

33、租赁

租赁是指让渡或取得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或支付对价的合同。在一项合同开始日, 评估合同是否为租赁或包含租赁。

(1) 公司作为承租人

租赁资产的类别主要为房屋建筑物。

① 初始计量

在租赁期开始日, 将可在租赁期内使用租赁资产的权利确认为使用权资产, 将尚未支付的租赁付款额的现值确认为租赁负债, 短期租赁和低价值资产租赁除外。在计算租赁付款额的现值时, 采用租赁内含利率作为折现率; 无法确定租赁内含利率的, 采用承租人增量借款利率作为折现率。

② 后续计量

参照《企业会计准则第 4 号—固定资产》有关折旧规定对使用权资产计提折旧, 能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的, 在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧。无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的, 在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。

对于租赁负债, 按照固定的周期性利率计算其在租赁期内各期间的利息费用, 计入当期损益或计入相关资产成本。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。

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

2) 短期租赁和低价值资产租赁

对于短期租赁(在租赁开始日租赁期不超过 12 个月的租赁)和低价值资产租赁, 采取简化处理方法, 不确认使用权资产和租赁负债, 而在租赁期内各个期间按照直线法或其他系统合理的方法将租赁付款额计入相关资产成本或当期损益。

(2) 公司作为出租人

在租赁开始日, 基于交易的实质, 将租赁分为融资租赁和经营租赁。融资租赁是指实质上转移了与租赁资产所有权有关的几乎全部风险和报酬的租赁。经营租赁是指除融资租赁以外的其他租赁。

① 经营租赁

采用直线法将经营租赁的租赁收款额确认为租赁期内各期间的租金收入。与经营租赁有关的未计入租赁收款额的可变租赁付款额, 于实际发生时计入当期损益。

② 融资租赁

于租赁期开始日, 确认应收融资租赁款, 并终止确认融资租赁资产。应收融资租赁款以租赁投资净额(未担保余值和租赁期开始日尚未收到的租赁收款额按照租赁内含利率折现的现值之和)进行初始计量, 并按照固定的周期性利率计算确认租赁期内的利息收入。取得的未纳入租赁投资净额计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

34、重大会计政策和会计估计的变更

(1) 会计政策变更

本集团自 2023 年起提前执行财政部颁布的《企业会计准则解释第 16 号》“关于单项交易产生的资产和负债相关的递延所得税不适用初始确认豁免的会计处理”规定, 对在首次执行该规定的财务报表列报最早期间的期初至首次执行日之间发生的适用该规定的单项交易按该规定进行调整。对在首次执行该规定的财务报表列报最早期间的期初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, 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。

该项会计政策变更对公司财务报表无影响。

本集团自 2023 年起提前执行财政部颁布的《企业会计准则解释第 17 号》“关于售后租回交易的会计处理”规定, 对 2021 年 1 月 1 日之后开展的售后租回交易进行追溯调整。

该项会计政策变更对本集团财务报表无影响。

(2) 会计估计变更

本期公司无重大会计估计变更事项。

35、重大会计判断和估计

公司在运用会计政策过程中, 由于经营活动内在的不确定性, 公司需要对无法准确计量的报表项目的账面价值进行判断、估计和假设。这些判断、估计和假设是基于公司管理层过去的历史经验, 并在考虑其他相关因素的基础上做出的。这些判断、估计和假设会影响收入、费用、资产和负债的报告金额以及资产负债表日或有负债的披露。然而, 这些估计的不确定性所导致的实际结果可能与公司管理层当前的估计存在差异, 进而造成对未来受影响的资产或负债的账面金额进行重大调整。

公司对前述判断、估计和假设在持续经营的基础上进行定期复核, 会计估计的变更仅影响变更当

期的, 其影响数在变更当期予以确认; 既影响变更当期又影响未来期间的, 其影响数在变更当期和未来期间予以确认。

于资产负债表日, 公司需对财务报表项目金额进行判断、估计和假设的重要领域如下:

(1) 公允价值计量

本公司的投资性房地产于资产负债表日由独立专业合格评估师对其公允价值进行评估, 有关评估方法及假设详见下文。如果相关的评估方法或假设发生变化, 将影响投资性房地产公允价值的估计, 该差异将对公允价值变动损益产生影响。

投资性房地产公允价值计量结果所属的层次, 由对公允价值计量整体而言具有重要意义的输入值所属的最低层次决定:

第一层次: 相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价。

第二层次: 除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值。

第三层次: 相关资产或负债的不可观察输入值。

对于已完工并且用于出租的建筑物, 能够测算其未来收益, 且相关房产可以从房地产交易市场获得与估值对象具有可比性的交易案例, 因此可以采用收益法与市场比较法进行估值, 并综合两种估值方法得出的结果确定报告期末投资性房地产公允价值。

对于持有并准备出租的未完工房屋建筑物, 由于可以获取其已经完工部分与预计达到可使用状态的未完工部分成本, 且可以从房地产交易市场获得与完工后估值对象具有可比性的交易案例, 因此可以采用假设开发法与成本法进行估值, 并综合两种估值方法得出的结果确定报告期末投资性房地产公允价值。

(2) 投资性房地产递延税项

本公司对自持商场物业采用公允价值模式进行后续计量。本公司管理层认为持有投资性房地产的商业目的是获取投资性房地产持有过程中产生的全部经济利益。在确定本公司投资性房地产递延税项时, 本公司管理层在计量投资性房地产产生的递延税项时是基于未来经济利益通过持有并使用投资性房地产来实现, 因此, 未考虑处置投资性房地产时将产生的土地增值税的影响。

(3) 存货跌价准备

公司根据存货会计政策, 按照成本与可变现净值孰低计量, 对成本高于可变现净值及陈旧和滞销的存货, 计提存货跌价准备。存货减值至可变现净值是基于评估存货的可售性及其可变现净值。鉴定存货减值要求管理层在取得确凿证据, 并且考虑持有存货的目的、资产负债表日后事项的影响等因素的基础上作出判断和估计。实际的结果与原先估计的差异将在估计被改变的期间影响存

货的账面价值及存货跌价准备的计提或转回。

(4) 长期资产减值准备

公司于资产负债表日对除金融资产之外的非流动资产判断是否存在可能发生减值的迹象。对使用寿命不确定的无形资产, 除每年进行的减值测试外, 当其存在减值迹象时, 也进行减值测试。其他除金融资产之外的非流动资产, 当存在迹象表明其账面金额不可收回时, 进行减值测试。

当资产或资产组的账面价值高于可收回金额, 即公允价值减去处置费用后的净额和预计未来现金流量的现值中的较高者, 表明发生了减值。

公允价值减去处置费用后的净额, 参考公平交易中类似资产的销售协议价格或可观察到的市场价格, 减去可直接归属于该资产处置的增量成本确定。

(5) 与租赁相关的重大会计判断和估计

①租赁的识别

公司在识别一项合同是否为租赁或包含租赁时, 需要评估是否存在一项已识别资产, 且客户控制了该资产在一定期间内的使用权。在评估时, 需要考虑资产的性质、实质性替换权、以及客户是否有权获得因在该期间使用该资产所产生的几乎全部经济利益, 并能够主导该资产的使用。

②租赁的分类

公司作为出租人时, 将租赁分类为经营租赁和融资租赁。在进行分类时, 管理层需要对是否已将与租出资产所有权有关的全部风险和报酬实质上转移给承租人作出分析和判断。

③租赁负债

公司作为承租人时, 租赁负债按照租赁期开始日尚未支付的租赁付款额的现值进行初始计量。在计量租赁付款额的现值时, 公司对使用的折现率以及存在续租选择权或终止选择权的租赁合同的租赁期进行估计。在评估租赁期时, 公司综合考虑与本公司行使选择权带来经济利益的所有相关事实和情况, 包括自租赁期开始日至选择权行使日之间的事实和情况的预期变化等。不同的判断及估计可能会影响租赁负债和使用权资产的确认, 并将影响后续期间的损益。

(6) 收入确认

本公司部分收入在一段时间内确认, 在收入确认方面取决于识别合同中的履约义务和对于履约进度的确定。本公司主要依靠过去的经验和工作作出判断, 这些重大判断和估计变更都可能对变更当期或以后期间的营业收入、营业成本, 以及期间损益产生影响, 且可能构成重大影响。

(7) 金融工具减值

公司采用预期信用损失模型对金融工具的减值进行评估, 应用预期信用损失模型需要做出重大判断和估计, 需考虑所有合理且有依据的信息, 包括前瞻性信息。在做出该等判断和估计时, 公司根据历史还款数据结合经济政策、宏观经济指标、行业风险等因素推断债务人信用风险的预期变动。

(8) 金融工具公允价值

对不存在活跃交易市场的金融工具, 公司通过各种估值方法确定其公允价值。这些估值方法包括贴现现金流模型分析等。估值时公司需对未来现金流量、信用风险、市场波动率和相关性等方面进行估计, 并选择适当的折现率。这些相关假设具有不确定性, 其变化会对金融工具的公允价值产生影响。

五、税项

1、主要税种及税率

(1) 增值税

按 5%、6%、9%、13% 的税率计缴。

(2) 土地增值税

根据《中华人民共和国土地增值税暂行条例》规定, 房地产开发企业出售普通标准住宅增值额, 未超过扣除项目金额之和 20% 的, 免缴土地增值税; 增值额超过 20% 的, 按税法规定的税率, 即按增值额与扣除项目金额的比率, 实行四级超率累进税率(30%-60%)计缴。根据国家税务总局国税发[2004]100 号文和房地产项目开发所在地地方税务局的有关规定, 从事房地产开发的控股子公司按照房地产销售收入和预收房款的一定比例计提和预缴土地增值税, 待项目符合清算条件后向税务机关申请清算。

(3) 城市维护建设税

按应交流转税税额的 1%、5%、7% 计缴。

(4) 教育费附加

按应交流转税税额的 3% 计缴。

(5) 地方教育附加

按应交流转税税额的 1%、2% 计缴。

(6) 房产税

从价计征的，按房产原值一次减除 30%后余值的 1.2%计缴；从租计征的，按租金收入的 12%计缴。

(7) 企业所得税

本公司及所属注册于中国大陆之子公司按应纳税所得额之 25%的税率计缴，所属注册于中国香港地区之子公司按 16.5%计缴企业利得税。

六、合并财务报表主要项目附注

1、货币资金

(1) 明细情况

项目	期末余额	期初余额
现金	1,154,074.66	858,902.06
银行存款	3,037,904,664.80	4,010,721,400.08
其他货币资金	<u>1,197,430,789.88</u>	<u>2,007,978,781.99</u>
合计	<u>4,236,489,529.34</u>	<u>6,019,559,084.13</u>

说明：其他货币资金包括房款监控户以及预售物业建筑款保证金 922,360,693.09 元，建筑工人工资保证金 88,645,454.45 元，银行贷款保证金 8,393,649.59 元，客户按揭贷款保证金 57,640,086.47 元，应付建筑款保证金 4,350,710.26 元，冻结资金 116,040,196.02 元。

2、应收票据

(1) 应收票据分类列示

种类	期末余额	期初余额
银行承兑票据	-	-
商业承兑汇票	=	<u>6,059,046.31</u>
合计	=	<u>6,059,046.31</u>

3、应收账款

(1) 应收账款分类披露

类别	期末余额				
	账面余额	比例	坏账准备	计提比例	账面价值
按单项计提坏账准备的应收账	165,725,521.71	7.73%	165,725,521.71	100.00%	-

上海宝龙实业发展(集团)有限公司
2023 年度合并财务报表附注
(除特别说明外, 货币单位均为人民币元)

类别	期末余额				
	账面余额	比例	坏账准备	计提比例	账面价值
款					
按组合计提坏账准备款的应收	1,977,344,961.82	92.27%	109,825,273.93	5.55%	1,867,519,687.89
账款					
合计	2,143,070,483.53	100.00%	275,550,795.64	12.86%	1,867,519,687.89

(续上表)

类别	期初余额				
	账面余额	比例	坏账准备	计提比例	账面价值
按单项计提坏账准备的应收账	-	-	-	-	-
款					
按组合计提坏账准备款的应收	3,098,919,528.61	100.00%	99,534,180.85	3.21%	2,999,385,347.76
账款					
合计	3,098,919,528.61	100.00%	99,534,180.85	3.21%	2,999,385,347.76

(2) 坏账准备计提情况

类别	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
应收售楼款	1,262,150,419.89	48,593,812.30	3.85%
应收租金	546,085,879.10	226,287,314.97	41.44%
应收关联方及其他款项	334,834,184.54	669,668.37	0.20%
合计	2,143,070,483.53	275,550,795.64	12.86%

(3) 期末单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款

债务人名称	账面余额	坏账准备	账龄	计提比例	计提理由
洛阳春之龙商贸有限公司	165,725,521.71	165,725,521.71	3 年以上	100.00%	存在诉讼, 应收账款预计无法收回
合计	165,725,521.71	165,725,521.71		100.00%	

(4) 本期坏账准备情况

本期计提坏账准备金额 252,201,181.42 元, 转销坏账准备 76,184,566.63 元。

4、预付款项

(1) 预付款项按项目列示

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

上海宝龙实业发展(集团)有限公司
2023 年度合并财务报表附注
(除特别说明外, 货币单位均为人民币元)

	金额	比例	金额	比例
预付土地款	2,279,945,612.76	73.90%	3,135,448,983.08	63.59%
预付建筑款等	<u>805,300,585.60</u>	<u>26.10%</u>	<u>1,795,328,691.49</u>	<u>36.41%</u>
合计	<u>3,085,246,198.36</u>	<u>100.00%</u>	<u>4,930,777,674.57</u>	<u>100.00%</u>

(2) 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况:

单位名称	与本公司关系	期末余额	占总金额比例	未结算原因
佛山市公共资源交易中心南海分中心	第三方	1,619,362,299.80	52.49%	尚未办理土地证
武汉市公共资源交易监督管理局	第三方	390,508,913.62	12.66%	尚未办理土地证
厦门市庆鸿盛贸易有限公司	第三方	151,414,402.29	4.91%	滚动支付, 尚未结算
天津市规划和自然资源局	第三方	145,558,000.00	4.72%	尚未办理土地证
永泰县自然资源和规划局	第三方	<u>120,382,747.36</u>	<u>3.90%</u>	尚未办理土地证
合计		<u>2,427,226,363.07</u>	<u>78.67%</u>	

本报告期按预付对象归集的期末余额前五名预付款项汇总金额 2,427,226,363.07 元, 占预付款项期末余额合计数的比例 78.67%。

5、其他应收款

项目	期末余额	期初余额
应收利息	39,677,828.88	12,476,711.61
其他应收款	<u>25,771,404,510.99</u>	<u>31,345,372,478.20</u>
合计	<u>25,811,082,339.87</u>	<u>31,357,849,189.81</u>

(1) 应收利息

应收利息分类

项目	期末余额	期初余额
应收利息	<u>39,677,828.88</u>	<u>12,476,711.61</u>
合计	<u>39,677,828.88</u>	<u>12,476,711.61</u>

(2) 其他应收款

① 其他应收款分类披露

项目	期末账面余额	期初账面余额
应收关联方往来款项	12,914,807,598.90	14,990,285,585.81

上海宝龙实业发展(集团)有限公司
2023 年度合并财务报表附注
(除特别说明外，货币单位均为人民币元)

项目	期末账面余额	期初账面余额
应收第三方往来款项	12,932,109,923.98	16,460,382,766.71
备用金及保证金	<u>321,987,059.82</u>	<u>353,629,531.77</u>
合计	<u>26,168,904,582.70</u>	<u>31,804,297,884.29</u>

② 坏账准备计提情况

坏账准备	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)	合计
期初余额	458,925,406.09			458,925,406.09
期初余额在本期	-	-	-	-
--转入第二阶段	-	-	-	-
--转入第三阶段	-	-	-	-
--转回第二阶段	-	-	-	-
--转回第一阶段	-	-	-	-
本期计提	-	-	-	-
本期转回	61,425,334.38	-	-	61,425,334.38
本期转销	-	-	-	-
本期核销	-	-	-	-
其他变动	-	-	-	-
期末余额	397,500,071.71			397,500,071.71

6、存货

(1) 存货分类

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
在建开发产品	48,694,789,789.5		46,973,279,112.6	51,974,128,614.6	7,556,295.72	51,966,572,318.9
	8	1,721,510,676.98	0	9		7
已完工开发产 品	18,626,730,819.9		15,205,144,453.2	19,725,723,765.8	1,498,521,292.59	18,227,202,473.2
	4	3,421,586,366.66	8	6		7
其他	=	=	=	<u>1,878,422.29</u>		<u>1,878,422.29</u>
合计	<u>67,321,520,609.5</u>	<u>5,143,097,043.64</u>	<u>62,178,423,565.8</u>	<u>71,701,730,802.8</u>	<u>1,506,077,588.31</u>	<u>70,195,653,214.5</u>
	<u>2</u>		<u>8</u>	<u>4</u>		<u>3</u>

(2) 其他说明：

期末存货中用于债务担保的账面价值为 24,252,226,187.08 元，详见本财务报表附注六\51、十一

\1\2)、十一\2\2)之说明。

7、合同资产

(1) 合同资产情况

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
宁奉城际铁路金海 路站交通枢纽工程	-	-	-	661,334,543.29	-	661,334,543.29
项目						
资本化销售佣金	<u>75,384,722.63</u>	=	<u>75,384,722.63</u>	<u>12,828,580.45</u>	=	<u>12,828,580.45</u>
合计	<u>75,384,722.63</u>	=	<u>75,384,722.63</u>	<u>674,163,123.74</u>	=	<u>674,163,123.74</u>

期末公司无合同资产减值准备。

8、其他流动资产

项目	期末余额	期初余额
预缴税费	<u>1,522,644,326.92</u>	<u>1,267,661,261.71</u>
合计	<u>1,522,644,326.92</u>	<u>1,267,661,261.71</u>

9、长期应收款

(1) 长期应收款情况

项目	期末余额	期初余额
融资租赁应收款	=	<u>232,084,019.00</u>
合计	=	<u>232,084,019.00</u>

(2) 本公司于资产负债表日后将收到的未折现的租赁收款额如下：

项目	期末余额	期初余额
1 年以内（含 1 年）	-	3,367,049.88
1 年至 2 年（含 2 年）	-	3,367,049.88
2 年至 3 年（含 3 年）	-	5,723,984.76
3 年至 4 年（含 4 年）	-	8,080,919.64
4 年至 5 年（含 5 年）	-	8,080,919.64
5 年以上	=	<u>665,057,056.14</u>
合计	=	<u>693,676,979.94</u>

10、长期股权投资

上海宝龙实业发展(集团)有限公司
2023 年度合并财务报表附注
(除特别说明外，货币单位均为人民币元)

被投资单位	期初余额	本期增减变动			期末余额	减值准备期末余额
		追加投资	权益法下确认的投资损益	其他		
(1) 合营企业						
天津宝龙金骏房地产开发有限责任公司	665,491,095.43		-2,585,208.51	-	662,905,886.92	-
天津愉景城置业有限公司	221,929,008.33		-9,712.28	-221,919,296.05	-	-
宁波宝龙华洋置业发展有限公司	8,239,522.39		-854,240.26	-	7,385,282.13	-
宁波雅戈尔北城置业有限公司	441,025,210.39		-48,861,260.81	-	392,163,949.58	-
宁波雅戈尔宝龙置业有限公司	12,095,274.39		-22.55	-	12,095,251.84	-
青岛海龙衣联置业有限公司	285,880,687.13		-2,944,413.05	-	282,936,274.08	-
杭州宝龙桃源实业发展有限公司	13,411,513.88		-8,186,411.72	-	5,225,102.16	-
杭州临安龙兴房地产开发有限公司	125,349,318.65		156,884,257.86	-	282,233,576.51	-
浙江星宝地置业有限公司	95,672,405.58		-33,592,754.65	-	62,079,650.93	-
南京旭宝置业发展有限公司	558,682,571.48		7,372,140.55	-	566,054,712.03	-
张家港东峻房	-		2,064,075.50	-	2,064,075.50	-

上海宝龙实业发展(集团)有限公司
2023 年度合并财务报表附注
(除特别说明外，货币单位均为人民币元)

地产开发有限 公司					
珠海宝龙洪信 房地产开发经 营有限公司	486,385,848.42	21,268,436.99	-	507,654,285.41	-
杭州毓森企业 管理有限公司	37,163,945.50	-3,229,367.38	-	33,934,578.12	-
上海展杉实业 发展有限公司	223,281.78	-52,251.57	-	171,030.21	-
台州华懿置业 有限公司	7,473,889.72	-7,473,889.72	-	-	-
南京宝龙英聚 置业有限公司	546,287,949.93	-3,958,339.13	-	542,329,610.80	-
宁波世沁企业 管理咨询有限 公司	9,463,189.41	101,172,311.96	-110,635,501.37	-	-
南昌聚帆房地 产开发有限公 司	-	1,985,138.65	-	1,985,138.65	-
宁波市赫江置 业有限公司	187,582,713.56	203,582,871.46	-215,000,000.00	176,165,585.02	-
小计	<u>3,702,357,425.97</u>	<u>= 382,581,361.34</u>	<u>-547,554,797.42</u>	<u>3,537,383,989.89</u>	<u>=</u>
(2) 联营企业					
浙江舟山中轴 置业有限公司	204,504,488.14	-57,878,260.94	-	146,626,227.20	-
泉州世茂世悦 置业有限公司	150,572,390.13	32,123,247.88	-	182,695,638.01	-
常熟世宝房地 产开发有限公 司	261,874,599.22	71,155,017.76	-	333,029,616.98	-
南京宝茂置业 有限公司	79,820,706.34	-3,785,720.14	-	76,034,986.20	-
泉州世茂新里 程置业有限公 司	178,217,577.39	6,576,750.86	-	184,794,328.25	-
上海湖康企业 管理有限公司	183,618,621.14	-10,860,846.60	-	172,757,774.54	-
上海湖冠房地	2343360.35	1,506,707.79	-	3,850,068.14	-

上海宝龙实业发展(集团)有限公司
2023 年度合并财务报表附注
(除特别说明外，货币单位均为人民币元)

产有限公司					
苏州星龙房地	448,065,385.51	-16,913,933.17	-	431,151,452.34	-
产开发有限公					
司					
青岛宝龙资产	75,600,216.42	-	-75,600,216.42	-	-
管理有限公司					
金华市瑞麟房	178,326,352.54	-12,600,597.74	-165,725,754.80	-	-
地产开发有限					
公司					
镇江恒润房地	52,192,170.88	-683,920.69	-	51,508,250.19	-
产开发有限公					
司					
上海泉商投资	30,891,271.59	-132,143.93	-	30,759,127.66	-
股份有限公司					
上海涛峡企业	119,484,667.66	356,782,216.13	-	476,266,883.79	-
管理有限公司					
绍兴柯桥聚杭	202,641,107.72	462,182,516.23	-	664,823,623.95	-
房地产开发有					
限公司					
杭州嘉怡置业	42,035,834.31	20,765,282.41	-	62,801,116.72	-
有限公司					
天台茂龙房地	640,503,107.42	-516,967.50	-	639,986,139.92	-
产开发有限公					
司					
浙江蓝城宏逸	36836664.02	918,966.74	-37,755,630.76	-	-
有道建设管理					
有限公司					
浙江湖州宝鑫	47,962,927.62	-343,852.67	-	47,619,074.95	-
房地产开发有					
限公司					
盐城圣桦京府	-	203,664,896.13	-	203,664,896.13	-
置业有限公司					
温州中交梁辉	41,080,831.59	30,514,334.55	-	71,595,166.14	-
置业有限公司					
上海骏洛企业	1,469,876,030.35	-	-1,469,876,030.35	-	-
管理有限公司					
义乌聚厉房地	281,414,100.28	978,508.28	-	282,392,608.56	
产开发有限公					

上海宝龙实业发展(集团)有限公司
2023 年度合并财务报表附注
(除特别说明外，货币单位均为人民币元)

司

上海汀桁企业管理有限公司	489,998,839.02	-	-489,998,839.02	-	-
青岛宝龙房地产发展有限公司	62,421,823.72	-53,182,396.05	-	9,239,427.67	-
南京龙合置业发展有限公司	3,048,145.84	-134,749.52	-	2,913,396.32	
温州万聚置业有限公司	-	3,228,906.04	-3,228,906.04	-	
南通融玺房地产开发有限公司	-	447,718,061.16	-1,921,583.14	-	445,796,478.02
小计	<u>5,283,331,219.20</u>	<u>447,718,061.16</u>	<u>1,031,442,378.71</u>	<u>-2,242,185,377.39</u>	<u>4,520,306,281.68</u>
合计	<u>8,985,688,645.17</u>	<u>447,718,061.16</u>	<u>1,414,023,740.05</u>	<u>-2,789,740,174.81</u>	<u>8,057,690,271.57</u>

注：天津宝龙金骏房地产开发有限公司、杭州宝龙桃源实业发展有限公司、张家港东峻房地产开发有限公司、珠海宝龙洪信房地产开发经营有限公司、宁波世沁企业管理咨询有限公司、南昌聚帆房地产开发有限公司、青岛宝龙资产管理有限公司、温州中交梁辉置业有限公司股权已被冻结或出质。

11、其他权益工具投资

(1) 其他权益工具投资情况

项目	期末余额	期初余额
誉胜私募投资基金	4,254,825.15	4,301,816.01
绍兴柯桥聚毅房地产开发有限公司股权投资	111,089,926.49	142,137,805.71
南京龙旭置业发展有限公司股权投资	218,967,384.42	207,195,921.97
扬州宝龙房地产有限公司股权投资	18,111,699.40	18,782,865.57
合计	<u>352,423,835.46</u>	<u>372,418,409.26</u>

(2) 分项披露本期非交易性权益工具投资的情况

项目	本期确认的 股利收入	累计利得	累计损失	其他综合收益 转入留存收益 的金额	指定为以 公允价值计量 且其变动计入 其他综合收益 的原因	其他综合收益 转入留存收益 的原因
誉胜私募投资基金	-	-	145,174.85	-		

12、投资性房地产

(1) 采用公允价值计量模式的投资性房地产

项目	房屋、建筑物和土地使用权	在建投资物业	使用权投资物业	合计
①期初余额	<u>55,160,652,442.25</u>	<u>8,711,731,407.78</u>	<u>1,372,904,019.00</u>	<u>65,245,287,869.03</u>
① 本期变动				
加: 本期成本投入	-	1,395,980,837.26	292,935,183.00	1,688,916,020.26
完工转入	3,164,511,558.74	-	-	3,164,511,558.74
企业合并增加	-	-	-	-
减: 处置[注 1]	965,538,604.89	-	-	965,538,604.89
完工转出	-	3,164,511,558.74	-	3,164,511,558.74
公允价值变动	<u>-727,082,369.40</u>	<u>-23,806,279.53</u>	<u>-98,687,215.00</u>	<u>-849,575,863.93</u>
③期末余额	<u>56,632,543,026.70</u>	<u>6,919,394,406.77</u>	<u>1,567,151,987.00</u>	<u>65,119,089,420.47</u>

注 1: 完工投资性房地产本年处置系无锡玉祁宝龙置业有限公司、厦门宝龙地产管理有限公司、上海康睿房地产发展有限公司、上海宝龙富闽房地产开发有限公司、漳州宝龙英聚房地产有限公司、温州宝信房地产开发有限公司出售商场及自持物业。

(2) 期末投资性房地产中已有账面价值 41,305,170,863.69 元用于抵押担保, 详见本财务报表附注六\51、十一\1\2、十一\2\2之说明。

(3) 其他说明

本公司定期聘请专业资产评估机构对投资性房地产进行评估确定其公允价值。

13、固定资产

项目	期末余额	期初余额
固定资产	3,236,921,672.72	3,363,598,459.94
固定资产清理	=	=
合计	<u>3,236,921,672.72</u>	<u>3,363,598,459.94</u>

(1) 固定资产情况

项目	房屋及建筑物	运输工具	电子及其他设备	合计
①账面原值				
期初余额	4,521,644,310.26	38,663,911.77	201,624,120.62	4,761,932,342.65
本期增加金额	220,573,022.20	5,338,688.98	2,670,846.18	228,582,557.36

上海宝龙实业发展(集团)有限公司
2023 年度合并财务报表附注
(除特别说明外，货币单位均为人民币元)

项目	房屋及建筑物	运输工具	电子及其他设备	合计
本期减少金额	176,226,701.14	4,555,657.24	2,765,028.73	183,547,387.11
期末余额	4,565,990,631.32	39,446,943.51	201,529,938.07	4,806,967,512.90
②累计折旧				
期初余额	1,214,690,679.76	35,821,309.17	147,821,893.78	1,398,333,882.71
本期增加金额	270,148,500.94	516,008.31	8,499,014.85	279,163,524.10
本期减少金额	102,815,703.40	3,680,942.07	954,921.16	107,451,566.63
期末余额	1,382,023,477.30	32,656,375.41	155,365,987.47	1,570,045,840.18
③减值准备				
期初余额	-	-	-	-
本期增加金额	-	-	-	-
本期减少金额	-	-	-	-
期末余额	-	-	-	-
④账面价值				
期末账面价值	3,183,967,154.02	6,790,568.10	46,163,950.60	3,236,921,672.72
期初账面价值	3,306,953,630.50	2,842,602.60	53,802,226.84	3,363,598,459.94

注：

- 1 本期在建工程转入固定资产房屋建筑物 141,494,970.78 元。
- 2 期末未发现固定资产存在明显减值迹象，故未计提减值准备。
- 3 期末无经营租赁租出的固定资产。
- 4 期末用于借款抵押的固定资产价值为 1,164,099,619.96 元，详见本财务报表附注六\51、十一\1\2)、十一\2\2)之说明。

14、在建工程

项目	期末余额	期初余额
在建工程	523,461,437.40	529,186,464.43
工程物资	=	=
合计	<u>523,461,437.40</u>	<u>529,186,464.43</u>

(1)在建工程情况

工程名称	期末余额		
	账面余额	减值准备	账面价值
宁波龙信项目酒店	169,659,995.39	-	169,659,995.39
南通项目酒店	116,754,496.38	-	116,754,496.38

上海宝龙实业发展(集团)有限公司
2023 年度合并财务报表附注
(除特别说明外, 货币单位均为人民币元)

工程名称	期末余额		
	账面余额	减值准备	账面价值
常州宝龙项目酒店	63,620,256.77	-	63,620,256.77
金华御龙项目	72,919,078.28	-	72,919,078.28
南京和燕路项目	83,300,574.57	-	83,300,574.57
中山宝龙项目	<u>17,207,036.01</u>		<u>17,207,036.01</u>
合计	<u>523,461,437.40</u>	-	<u>523,461,437.40</u>

(续上表)

工程名称	期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值
宁波龙信项目酒店	169,659,995.39	-	169,659,995.39
南通项目酒店	116,754,496.38	-	116,754,496.38
舟山定海项目酒店	68,495,324.58	-	68,495,324.58
常州宝龙项目酒店	63,620,256.77	-	63,620,256.77
象山宝龙项目	62,475,633.17	-	62,475,633.17
金华御龙项目	37,056,559.53	-	37,056,559.53
中山宝龙项目	<u>11,124,198.61</u>	=	<u>11,124,198.61</u>
合计	<u>529,186,464.43</u>	=	<u>529,186,464.43</u>

(2)重要在建工程项目本年变动情况

项目名称	年初余额	本年增加金额	本年转入 固定资产金额	本年其他 减少金额	年末余额
宁波龙信项目酒店	169,659,995.39	-	-	-	169,659,995.39
南通项目酒店	116,754,496.38	-	-	-	116,754,496.38
南京和燕路项目	-	83,300,574.57	-	-	83,300,574.57
金华御龙项目	37,056,559.53	35,862,518.75	-	-	72,919,078.28
常州宝龙项目酒店	63,620,256.77	-	-	-	63,620,256.77
中山宝龙项目	11,124,198.61	6,082,837.40	-	-	17,207,036.01
舟山定海项目酒店	68,495,324.58	246,982.62	68,742,307.20	-	-
象山宝龙项目	<u>62,475,633.17</u>	<u>10,277,030.41</u>	<u>72,752,663.58</u>	=	=
合计	<u>529,186,464.43</u>	<u>135,769,943.75</u>	<u>141,494,970.78</u>	=	<u>523,461,437.40</u>

(3)本报告期计提在建工程减值准备情况:

期末未发现在建工程存在明显减值迹象, 故未计提减值准备。

(4)期末无用于抵押或担保的在建工程。

15、使用权资产

项目	房屋及建筑物	合计
①账面原值		
期初余额	60,282,087.00	60,282,087.00
本期增加金额	1,463,892.52	1,463,892.52
本期减少金额	21,306,206.52	21,306,206.52
期末余额	40,439,773.00	40,439,773.00
②累计折旧		
期初余额	41,415,278.00	41,415,278.00
本期增加金额	8,613,045.00	8,613,045.00
本期减少金额	19,556,991.00	19,556,991.00
期末余额	30,471,332.00	30,471,332.00
③减值准备		
期初余额	-	-
本期增加金额	-	-
本期减少金额	-	-
期末余额	-	-
④账面价值		
期末账面价值	9,968,441.00	9,968,441.00
期初账面价值	18,866,809.00	18,866,809.00

16、无形资产

(1)无形资产情况

项目	土地使用权	合计
①账面原值		
期初余额	1,834,265,411.40	1,834,265,411.40
本期增加金额	702,485.59	702,485.59
本期减少金额	41,059,913.61	41,059,913.61
期末余额	1,793,907,983.38	1,793,907,983.38
②累计摊销		
期初余额	354,809,888.78	354,809,888.78
本期增加金额	43,004,939.96	43,004,939.96
本期减少金额	13,344,471.92	13,344,471.92
期末余额	384,470,356.82	384,470,356.82
③减值准备		

上海宝龙实业发展(集团)有限公司
2023 年度合并财务报表附注
(除特别说明外, 货币单位均为人民币元)

项目	土地使用权	合计
期初余额	-	-
本期增加金额	-	-
本期减少金额	-	-
期末余额	-	-
④账面价值		
期末账面价值	1,409,437,626.56	1,409,437,626.56
期初账面价值	1,479,455,522.62	1,479,455,522.62

(1)期末用于抵押或担保的土地使用权为 427,894,632.51 元, 详见本财务报表附注六\51、十一\1\2)、十一\2\2)之说明。

17、递延所得税资产/递延所得税负债

(1) 未经抵销的递延所得税资产

项目	期末余额		期初余额	
	可抵扣暂时性	递延所得税	可抵扣暂时性	递延所得税
	差异	资产	差异	资产
可抵扣亏损	1,823,265,086.88	455,816,271.72	2,358,839,757.95	589,709,939.48
信用减值损失	673,050,867.36	168,262,716.84	558,459,586.94	139,614,896.74
资产减值准备	1,671,445,230.04	417,861,307.51	=	=
合计	4,167,761,184.28	1,041,940,296.07	2,917,299,344.89	729,324,836.22

(2) 未经抵销的递延所得税负债

项目	期末余额		期初余额	
	应纳税暂时性	递延所得税负债	应纳税暂时性	递延所得税负债
	差异		差异	债
投资性房地产公允价值变动	24,745,698,838.24	6,186,424,709.56	25,444,868,359.55	6,361,217,089.89
其他权益工具投资公允价值变动	-19,994,573.80	-4,998,643.45	7,130,427.24	1,782,606.81
其他	1,697,275,237.60	424,318,809.40	4,051,978,676.62	1,012,994,669.15
合计	26,422,979,502.04	6,605,744,875.51	29,503,977,463.41	7,375,994,365.85

18、其他非流动资产

项目	期末余额	期初余额
预付投资性房地产土地款	550,627,691.24	663,468,738.76

上海宝龙实业发展(集团)有限公司
2023 年度合并财务报表附注
(除特别说明外，货币单位均为人民币元)

19、借款情况

(1) 抵押借款

项目	期末余额	抵押物期末价值	抵押物性质
短期借款	63,000,000.00	536,744,527.98	土地使用权、已经完工建筑物
短期借款	8,000,000.00	18,023,295.03	存货
短期借款	3,000,000.00	2,387,084.33	存货
短期借款	50,000,000.00	143,412,915.13	存货
短期借款	7,500,000.00	432,000,000.00	投资性房地产
短期借款	20,000,000.00	133,307,643.55	存货
短期借款合计	<u>151,500,000.00</u>		
一年内到期的长期借款	84,480,000.00	124,924,756.28	存货
一年内到期的长期借款	354,000,000.00	1,063,989,989.19	土地使用权/投资性房地产
一年内到期的长期借款	250,000,000.00	1,030,793,086.02	存货
一年内到期的长期借款	30,500,000.00	717,684,371.72	存货
一年内到期的长期借款	499,400,000.00	1,547,336,795.19	存货
一年内到期的长期借款	273,080,000.00	415,382,710.30	存货
一年内到期的长期借款	242,277,227.00		
一年内到期的长期借款	161,050,000.00	1,063,513,334.93	存货
一年内到期的长期借款	320,000,000.00	889,615,230.73	存货
一年内到期的长期借款	15,000,000.00	739,359,565.04	存货
一年内到期的长期借款	15,000,000.00	233,682,007.00	存货
一年内到期的长期借款	426,000,000.00	638,823,796.52	存货
一年内到期的长期借款	320,000,000.00	573,366,738.40	存货
一年内到期的长期借款	175,960,000.00	562,132,746.28	投资性房地产
一年内到期的长期借款	198,879,315.06	522,325,346.22	存货/投资性房地产
一年内到期的长期借款	970,000,000.00	1,147,824,212.83	存货
一年内到期的长期借款（注1）	72,228,599.03	425,498,676.79	存货/投资性房地产
一年内到期的长期借款（注1）	128,609,705.06	64,757,968.74	存货
一年内到期的长期借款（注1）	41,760,000.00	277,388,764.44	投资性房地产
一年内到期的长期借款	25,000,000.00	428,786,441.28	投资性房地产
一年内到期的长期借款	25,000,000.00		投资性房地产

上海宝龙实业发展(集团)有限公司
2023 年度合并财务报表附注
(除特别说明外，货币单位均为人民币元)

一年内到期的长期借款	13,000,000.00	432,000,000.00	投资性房地产
一年内到期的长期借款	11,500,000.00		投资性房地产
一年内到期的长期借款	1,521,482.00	19,082,788.00	存货
一年内到期的长期借款	6,477,102.00	17,770,976.00	存货
一年内到期的长期借款	353,285.00	24,597,571.00	存货
一年内到期的长期借款合计	<u>4,661,076,715.15</u>		
长期借款	173,000,000.00	1,572,668,185.50	投资性房地产
长期借款	39,250,000.00	200,037,226.41	投资性房地产
长期借款	185,000,000.00	146,288,515.14	固定资产
长期借款	1,229,000,000.00	4,131,100,000.00	投资性房地产
长期借款	113,500,000.00	273,087,558.10	投资性房地产
长期借款	584,100,000.00	988,029,906.84	投资性房地产
长期借款	30,000,000.00	355,730,000.00	投资性房地产
长期借款	190,000,000.00	36,568,410.93	土地使用权
长期借款	216,000,000.00	249,814,005.93	存货
长期借款	546,030,000.00	1,309,800,000.00	投资性房地产
长期借款	607,120,000.00	4,394,146,057.26	固定资产/投资性 房地产
长期借款	1,480,000,000.00	2,539,262,785.31	存货/土地使用权/ 投资性房地产
长期借款	141,394,000.00	510,374,570.41	投资性房地产
长期借款	86,910,000.00	192,881,217.12	存货
长期借款	72,150,000.00	94,372,717.28	固定资产
长期借款	175,750,000.00	87,510,823.89	土地使用权
长期借款	255,000,000.00	1,006,906,924.64	投资性房地产
长期借款	469,880,000.00	1,137,430,603.65	投资性房地产
长期借款	211,000,000.00	264,469,436.32	固定资产/土地使 用权/投资性房地 产
长期借款	160,000,000.00	1,639,010,475.50	存货/土地使用权/ 投资性房地产
长期借款	120,000,000.00	129,775,556.29	固定资产
长期借款	182,812,500.00	575,469,630.76	投资性房地产
长期借款	405,000,000.00	232,684,642.38	投资性房地产
长期借款	641,631,733.47	2,407,600,000.00	投资性房地产
长期借款	401,019,833.53	2,407,600,000.00	投资性房地产
长期借款	94,000,000.00	186,080,060.40	存货/投资性房地 产

上海宝龙实业发展(集团)有限公司
2023 年度合并财务报表附注
(除特别说明外，货币单位均为人民币元)

长期借款	122,879,500.00	170,873,008.36	存货
长期借款	407,180,000.00	1,193,277,222.86	投资性房地产
长期借款	188,000,000.00	713,266,144.14	投资性房地产
长期借款	132,500,000.00	435,298,615.15	存货/投资性房地 产
长期借款	200,000,000.00	269,503,101.22	存货
长期借款	99,540,000.00	83,997,375.23	存货
长期借款	330,000,000.00	1,301,244,477.47	投资性房地产
长期借款	584,600,000.00	730,043,370.56	存货/投资性房地 产
长期借款	149,980,000.00	513,240,369.98	投资性房地产
长期借款	584,000,000.00	991,376,757.98	存货/投资性房地 产
长期借款	1,212,200,000.00	6,749,617,130.25	存货
长期借款	516,000,000.00	16,315,335.42	存货
长期借款	126,460,000.00	473,314,856.31	投资性房地产
长期借款	84,500,000.00	3,877,232.22	固定资产
长期借款	590,000,000.00	161,021,894.73	固定资产
长期借款	170,000,000.00	409,292,329.85	存货
长期借款	292,348,000.00	510,199,737.32	存货
长期借款	187,100,000.00		
长期借款	219,585,000.00	2,882,967,075.93	存货
长期借款	178,000,000.00	531,417,545.66	存货
长期借款	180,825,450.00	47,087,191.21	存货
长期借款	68,000,000.00	21,878,516.26	存货/投资性房地 产
长期借款	20,000,000.00	537,742,899.85	投资性房地产
长期借款	152,488,000.00		投资性房地产
长期借款	97,512,000.00		投资性房地产
长期借款	240,000,000.00	11,324,350.00	投资性房地产
长期借款	50,000,000.00	176,862,319.27	投资性房地产
长期借款	18,850,000.00	59,730,554.64	存货
长期借款	10,000,000.00	432,000,000.00	投资性房地产
长期借款	84,000,000.00	238,000,000.00	投资性房地产
长期借款合计	<u>16,106,096,017.00</u>		

注 1:一年内到期的长期借款中本公司子公司无锡英聚房地产有限公司于中国农业银行无锡梁溪支行抵押借款 152,928,599.03 元 2023 年 12 月 1 日已到期，截至报告日尚未结清；一年内到期的长期借款中本公司子公司无锡英聚房地产有限公司于平安银行无锡分行抵押借款 89,669,705.06 元

2023 年 10 月 15 日已到期，截至报告日尚未结清，涉及抵押物：存货、投资性房地产（苏（2020）无锡市不动产权第 0039884 号）、（苏（2020）无锡市不动产权第 0039885 号）、（苏（2020）无锡市不动产权第 0039882 号），涉及抵押金额：767,645,409.97 元。

(2) 质押借款

项目	期末余额	质押情况
一年内到期的长期借款	235,220,000.00	珠海宝龙房地产开发经营有限公司
一年内到期的长期借款合计	<u>235,220,000.00</u>	

20、短期借款

(1) 短期借款分类

项目	期末余额	期初余额
抵押借款	151,500,000.00	130,000,000.00
保证借款	=	<u>363,080,000.00</u>
合计	<u>151,500,000.00</u>	<u>493,080,000.00</u>

(2) 短期借款分类的说明详见本附注“六/19、借款情况”的披露。

21、应付票据

种类	期末余额	期初余额
商业承兑汇票	210,111,418.49	467,452,258.61
银行承兑票据	=	<u>3,455,941.63</u>
合计	<u>210,111,418.49</u>	<u>470,908,200.24</u>

22、应付账款

(1) 应付账款列示

项目	期末余额	期初余额
应付地价款	41,374,719.64	20,679,925.49
应付工程款	<u>11,535,266,522.29</u>	<u>13,389,358,958.60</u>
合计	<u>11,576,641,241.93</u>	<u>13,410,038,884.09</u>

注：截至 2023 年 12 月 31 日止，账龄超过一年的应付账款为 5,761,680,003.73 元，系应付工程款。
期末应付持有本公司 5%以上(含 5%)表决权股份的股东账款

单位名称	与本公司关系	持股比例	期末余额	占总金额比例
宝龙地产(香港)控股有限公司	投资方	100.00%	9,798,487.50	0.08%

23、合同负债

上海宝龙实业发展(集团)有限公司
2023 年度合并财务报表附注
(除特别说明外，货币单位均为人民币元)

项目	期末余额	期初余额
关联方	41,912,440.67	44,216,930.73
第三方	<u>25,171,931,875.62</u>	<u>31,647,909,511.65</u>
合计	<u>25,213,844,316.29</u>	<u>31,692,126,442.38</u>

[注 1] 合同负债主要指物业销售的收款。

24、应付职工薪酬

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
短期薪酬	35,609,226.44	732,821,796.59	730,654,977.82	37,776,045.21
其中：工资、奖金、津贴和补贴	34,928,267.69	598,680,223.72	596,120,262.56	37,488,228.85
职工福利费	88,489.15	10,525,938.02	10,596,063.34	18,363.83
社会保险费	175,654.15	87,743,537.60	87,783,359.18	135,832.57
住房公积金	169,270.74	35,143,599.42	35,302,006.56	10,863.60
工会经费和职工教育经费	247,544.71	728,497.83	853,286.18	122,756.36
离职后福利	<u>579,978.48</u>	<u>28,709,107.03</u>	<u>27,577,979.15</u>	<u>1,711,106.36</u>
合计	<u>36,189,204.92</u>	<u>761,530,903.62</u>	<u>758,232,956.97</u>	<u>39,487,151.57</u>

25、应交税费

项目	期末余额	期初余额
企业所得税	7,434,876,630.34	7,932,966,135.19
土地增值税	6,598,131,904.44	6,323,954,079.88
增值税	704,830,962.17	615,972,861.83
其他	<u>445,785,833.02</u>	<u>427,960,472.39</u>
合计	<u>15,183,625,329.97</u>	<u>15,300,853,549.29</u>

26、其他应付款

项目	期末余额	期初余额
应付利息	524,950,284.27	592,603,668.55
应付股利	1,693,084,562.20	1,943,409,796.79
其他应付款	<u>26,126,308,114.97</u>	<u>29,674,581,873.01</u>
合计	<u>28,344,342,961.44</u>	<u>32,210,595,338.35</u>

(1) 应付利息

项目	期末余额	期初余额
应付利息	<u>524,950,284.27</u>	<u>592,603,668.55</u>
合计	<u>524,950,284.27</u>	<u>592,603,668.55</u>

(2) 应付股利

项目	期末余额	期初余额
宝龙地产（香港）控股有限公司	1,614,127,580.23	1,854,392,244.29
上海紫迎企业管理有限公司	-	63,892,552.50
划分为权益工具的优先股\永续债股利	78,956,981.97	25,125,000.00
其中：永续债股利	<u>78,956,981.97</u>	<u>25,125,000.00</u>
合计	<u>1,693,084,562.20</u>	<u>1,943,409,796.79</u>

(3) 其他应付款

① 按款项性质列示其他应付款

项目	期末余额	期初余额
应付关联方往来款项	8,375,838,626.49	12,576,993,319.12
应付第三方往来款项	17,079,876,309.43	16,341,851,252.13
押金及保证金	<u>670,593,179.05</u>	<u>755,737,301.76</u>
合计	<u>26,126,308,114.97</u>	<u>29,674,581,873.01</u>

注：本年应付第三方往来款项中有 919,334,163.69 元系少数股东往来款。

② 期末无其他应付持有本公司 5%以上(含 5%)表决权股份的股东款项。

③ 期末其他应付关联方款项 8,375,838,626.49 元。

27、一年内到期的非流动负债

(1) 明细情况

项目	期末余额	期初余额
一年内到期的租赁负债	153,963,106.00	54,334,367.00
一年内到期的长期借款	4,896,296,715.15	2,988,389,500.08
一年内到期的应付债券	<u>2,014,725,056.15</u>	<u>6,598,002,988.13</u>
合计	<u>7,064,984,877.30</u>	<u>9,640,726,855.21</u>

(2) 一年内到期的租赁负债

项目	期末余额	期初余额
租赁负债	<u>153,963,106.00</u>	<u>54,334,367.00</u>

(3) 一年内到期的长期借款

上海宝龙实业发展(集团)有限公司
2023 年度合并财务报表附注
(除特别说明外, 货币单位均为人民币元)

① 一年内到期的长期借款分类

项目	期末余额	期初余额
抵押借款	4,661,076,715.15	2,318,389,500.08
质押借款	235,220,000.00	670,000,000.00
合计	4,896,296,715.15	2,988,389,500.08

② 一年内到期的长期借款分类的说明详见本附注“六/19、借款情况”的披露。

(4) 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	期初余额	应付债券转入
19 宝龙 02[注 1]	600,000,000.00	2019/7/15	8 年	600,000,000.00	569,238,910.00	-
19 宝龙 A\B\次 [注 1]	900,000,000.00	2019/9/6	18 年	900,000,000.00	808,863,758.00	-
20 宝龙 04[注 2]	1,000,000,000.00	2020/8/7	4 年	1,000,000,000.00	948,105,137.00	-
20 宝龙 MTN001[注 3]	1,000,000,000.00	2020/8/27	4 年	1,000,000,000.00	808,104,549.02	-
PR 宝龙 B[注 4]	1,360,000,000.00	2020/7/29	4 年	1,360,000,000.00	260,557,269.98	-
20 宝厦优[注 1]	1,500,000,000.00	2020/10/30	18 年	1,500,000,000.00	85,404,525.13	109,468,033.47
21 宝龙 01[注 1]	1,000,000,000.00	2021/1/11	7 年	1,000,000,000.00	149,937,736.00	-
21 宝龙 02[注 1]	1,500,000,000.00	2021/4/16	7 年	1,500,000,000.00	1,500,000,000.00	-
21 宝龙 03[注 1]	470,000,000.00	2021/6/10	7 年	470,000,000.00	470,000,000.00	-
21 宝龙 MTN001[注 1]	1,000,000,000.00	2021/6/7	4 年	1,000,000,000.00	997,791,103.00	-
合计	10,330,000,000.00			10,330,000,000.00	6,598,002,988.13	109,468,033.47

(续上表)

债券名称	一年内到期的非 流动负债转出	本期 发行	按面值计提利 息	溢折价摊销	本期偿还 其他	期末余额
19 宝龙 02[注 1]	480,363,609.00	-	21,537,041.10	34,661,740.10	102,000,000.00	-
19 宝龙 A\B\次 [注 1]	719,466,825.00	-	48,535,420.99	46,033,487.99	65,645,000.00	21,250,000.00
20 宝龙 04[注 2]	-	-	51,305,479.45	53,188,867.00	170,000,000.00	779,988,524.55
20 宝龙 MTN001[注 3]	-	-	32,883,767.12	38,231,131.10	152,500,000.00	660,951,913.00
PR 宝龙 B[注 4]	-	-	13,614,663.95	763,453.97	44,344,000.00	203,362,060.00
20 宝厦优[注 1]	-	-	-	-	45,700,000.00	149,172,558.60

上海宝龙实业发展(集团)有限公司
2023 年度合并财务报表附注
(除特别说明外, 货币单位均为人民币元)

21 宝龙 01[注 1]	99,937,736.00	-	-	-	50,000,000.00	-	-
21 宝龙 02[注 1]	1,561,692,047.00	-	28,454,606.43	94,146,653.43	4,000,000.00	-	-
21 宝龙 03[注 1]	484,277,559.38	-	11,816,958.90	26,094,518.28	-	-	-
21 宝龙	<u>700,000,000.00</u>	=	<u>55,364,178.08</u>	<u>57,573,075.08</u>	<u>100,000,000.00</u>	=	<u>200,000,000.00</u>
MTN001[注 1]							
合计	<u>4,045,737,776.38</u>	=	<u>263,512,116.02</u>	<u>350,692,926.95</u>	<u>734,189,000.00</u>	=	<u>2,014,725,056.15</u>

[注 1]以上应付债券的详见说明见本附注“六/30、应付债券”的披露。

[注 2]于 2020 年 8 月 7 日, 母公司上海宝龙实业发展(集团)有限公司按面值 100%发行本金总额为人民币 1,000,000,000.00 元的 6.50%三年期住房租赁专项公司债券。本期债券为 3 年期, 在债券存续期第 2 年末附发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。如附注三、2(2)所述, 该部分余额已在 2023 年 8 月成功展期。

[注 3]于 2020 年 8 月 27 日, 母公司上海宝龙实业发展(集团)有限公司按面值 100%发行本金总额为人民币 1,000,000,000.00 元的 6.65%两年期中期票据。如附注三、2(7)所述, 该部分余额已在 2023 年 8 月成功展期。

[注 4]于 2020 年 7 月 29 日, 母公司上海宝龙实业发展(集团)有限公司发行了本金额人民币 1,360,000,000.00 元资产支持证券, 年期为 2 年, 年利率为 6.00%, 本金分期偿还, 其中 80,000,000.00 元为母公司购买的次级证券。资产支持证券扣除发行成本及由母公司认购的 B 级证券后的所得款项净额为人民币 1,265,513,106.44 元。如附注三、2(1)所述, 该部分余额已在 2023 年 7 月成功展期。

28、其他流动负债

(1) 明细情况

项目	期末余额	期初余额
预收售楼款待转增值税	1,260,204,761.20	1,999,637,931.76
应付短期融资债券	=	=
合计	<u>1,260,204,761.20</u>	<u>1,999,637,931.76</u>

29、长期借款

(1) 长期借款分类

项目	期末余额	期初余额
抵押借款	16,106,096,017.00	19,439,784,200.80
保证借款	=	<u>693,000,000.00</u>
合计	<u>16,106,096,017.00</u>	<u>20,132,784,200.80</u>

(2) 长期借款分类的说明详见本附注“六/19、借款情况”的披露。

30、应付债券

(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	期初余额
19 宝龙 02[注 1]	600,000,000.00	2019/7/15	8 年	600,000,000.00	-
19 宝龙 A\B\次[注 2]	900,000,000.00	2019/9/6	18 年	900,000,000.00	-
20 宝厦优[注 3]	1,500,000,000.00	2020/10/30	18 年	1,500,000,000.00	1,369,032,082.70
21 宝龙 01[注 4]	1,000,000,000.00	2021/1/11	7 年	1,000,000,000.00	850,000,000.00
21 宝龙 02[注 5]	1,500,000,000.00	2021/4/16	7 年	1,500,000,000.00	-
21 宝龙 03[注 6]	470,000,000.00	2021/6/10	7 年	470,000,000.00	-
21 宝龙 MTN001[注 7]	1,000,000,000.00	2021/6/7	4 年	1,000,000,000.00	-
合计	6,970,000,000.00			6,970,000,000.00	2,219,032,082.70

(续上表)

债券名称	本期发行	本期发行费用	按面值计提利息	溢折价摊销
19 宝龙 02[注 1]	-	-	-	-
19 宝龙 A\B\次[注 2]	-	-	-	-
20 宝厦优[注 3]	-	-	106,249,407.36	134,279,640.23
21 宝龙 01[注 4]	-	-	1,989,041.10	10,110,141.10
21 宝龙 02[注 5]	-	-	-	-
21 宝龙 03[注 6]	-	-	-	-
21 宝龙 MTN001[注 7]	=	=	=	=
合计	=	=	108,238,448.46	144,389,781.33

(续上表)

债券名称	本期偿还	其他	转出至一年内到期的非流动负债	转回自一年内到期的非流动负债	期末余额
19 宝龙 02[注 1]	-	-	-	480,363,609.00	480,363,609.00
19 宝龙 A\B\次[注 2]	-	-	-	719,466,825.00	719,466,825.00
20 宝厦优[注 3]	-	=	109,468,033.47	-	1,287,594,282.10
21 宝龙 01[注 4]	-	=	-	99,937,736.00	958,058,836.00
21 宝龙 02[注 5]	-	=	-	1,561,692,047.00	1,561,692,047.00
21 宝龙 03[注 6]	-	=	-	484,277,559.38	484,277,559.38
21 宝龙 MTN001[注 7]	=	=	=	700,000,000.00	700,000,000.00
合计	=	=	109,468,033.47	4,045,737,776.38	6,191,453,158.48

[注 1]于 2019 年 7 月 15 日, 母公司上海宝龙实业发展(集团)有限公司按面值 100%发行本金总额为人民币 600,000,000.00 元的 7.40%三年期中国公司债券。如附注三、2(3)所述, 该部分余额

已在 2024 年 1 月成功展期。

[注 2]于 2019 年 9 月 6 日, 母公司上海宝龙实业发展(集团)有限公司发行了本金总额人民币 900,000,000.00 元资产支持证券, 年期为十八年, 年利率为 6.20%, 本金分期偿还, 其中 50,000,000.00 元为母公司购买的次级证券。资产支持证券扣除发行成本及由母公司认购的次级证券后的所得款项净额为人民币 842,985,250.00 元。资产支持证券以本公司收取若干租金的权利做抵押。

[注 3]于 2020 年 10 月 30 日, 子公司上海瑞龙投资管理有限公司按面值 100%发行本金总额为人民币 1,500,000,000.00 元资产支持证券, 年期为十八年, 年利率为 5.35%。

[注 4]于 2021 年 1 月 11 日, 母公司上海宝龙实业发展(集团)有限公司按面值 100%发行本金总额为人民币 1,000,000,000.00 元的 6.60%五年期公司债券, 附第 2 年末、第 4 年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。附注三、2(6) 所述, 该部分余额已在 2023 年 12 月成功展期。

[注 5]于 2021 年 4 月 16 日, 母公司上海宝龙实业发展(集团)有限公司按面值 100%发行本金总额为人民币 1,500,000,000.00 元的 6.50%五年期公司债券, 附第 2 年末、第 4 年末附发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。附注三、2(8) 所述, 该部分余额已在 2024 年 1 月成功展期。

[注 6]于 2021 年 6 月 10 日, 母公司上海宝龙实业发展(集团)有限公司按面值 100%发行本金总额为人民币 470,000,000.00 元的 5.70%五年期公司债券, 附第 2 年末、第 4 年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。如附注三、2(5) 所述, 该部分余额已在 2024 年 1 月成功展期。

[注 7]于 2021 年 6 月 7 日, 母公司上海宝龙实业发展(集团)有限公司按面值 100%发行本金总额为人民币 1,000,000,000.00 元的 5.80%三年期中期票据, 附加第 2 年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权。如附注三、2(4) 所述, 该部分余额已在 2023 年 5 月成功展期。

31、租赁负债

项目	期末余额	期初余额
租赁付款额	3,207,728,510.62	3,360,628,431.00
未确认融资费用	<u>-1,486,342,942.62</u>	<u>-1,588,229,748.00</u>
合计	<u>1,721,385,568.00</u>	<u>1,772,398,683.00</u>

32、实收资本

上海宝龙实业发展(集团)有限公司
2023 年度合并财务报表附注
(除特别说明外，货币单位均为人民币元)

投资人	期初余额	本次变动增减					期末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
宝龙地产(香港)控股有限公司	4,183,562,244.49	-	-	-	-	-	4,183,562,244.49

33、其他权益工具

(1) 期末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况表

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
永续债	500,000,000.00	-	-	500,000,000.00

注 1：永续债并无到期日，公司可酌情决定递延分派付款。因此，永续债分类为其他权益工具，并作为权益的一部分于资产负债表入账。

注 2：本公司于 2019 年发行永续债“19 宝龙 MTN002”本金人民币 50,000 万元，债权人为中国建设银行股份有限公司，借款起始日为 2019 年 6 月 26 日，无固定借款到期日。截止 2023 年 12 月 31 日，该笔永续债的本金余额为 50,000 万元。

34、资本公积

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价	504,995,923.56			504,995,923.56

35、其他综合收益

项目	期初余额	本期发生额		
		本期所得税前发生额	前期计入其他综合收益当期转入损益	所得税费用
(1)不能重分类进损益的其他综合收益	=			
其中：重新计算设定受益计划变动额	-			
权益法下不能转损益的其他综合收益	-			
(2)将重分类进损益的其他综合收益	317,960,110.13	-19,994,573.80	=	4,998,643.46
其中：权益法下可转损益的其他综合收益	-			
其他权益工具投资公允价值变动损益	-80,274,937.93	-19,994,573.80	-	4,998,643.46
存货和投资性房地产转换公允价值变动损益	398,235,048.06			
损益				
(3)其他综合收益合计	317,960,110.13	-19,994,573.80	=	4,998,643.46

(续上表)

上海宝龙实业发展(集团)有限公司
2023 年度合并财务报表附注
(除特别说明外，货币单位均为人民币元)

项目	本期发生额		期末余额
	税后归属于 母公司	税后归属于 少数股东	
(1)不能重分类进损益的其他综合收益			
其中：重新计算设定受益计划变动额			
权益法下不能转损益的其他综合收益			
(2)将重分类进损益的其他综合收益	-14,995,930.34	=	302,964,179.79
其中：权益法下可转损益的其他综合收益		-	
其他权益工具投资公允价值变动损益	-14,995,930.34	-	-95,270,868.27
存货和投资性房地产转换公允价值变动损益		-	398,235,048.06
(3)其他综合收益合计	-14,995,930.34	=	302,964,179.79

36、盈余公积

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	533,133,324.35	35,550,380.56		568,683,704.91

37、未分配利润

项目	本期	上期
调整前上期末未分配利润	33,595,050,844.27	33,373,789,357.11
会计政策变更		
调整后期初未分配利润	33,595,050,844.27	33,373,789,357.11
加：本期归属于母公司所有者的净利润	-970,752,013.50	251,936,364.03
减：提取法定盈余公积	35,550,380.56	7,517,352.85
提取任意盈余公积	-	-
提取一般风险准备	-	-
应付普通股股利	-	-
转作股本的普通股股利	-	-
永续债利息	52,851,160.29	44,325,000.00
其他转出		-21,167,475.98
期末未分配利润	32,535,897,289.92	33,595,050,844.27

38、营业收入和营业成本

(1) 主营业务

业务类别	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
出售物业收入	16,434,978,693.65	11,672,818,071.22	17,498,477,048.63	11,696,347,309.54
出租物业收入	1,498,441,816.31	357,700,198.23	1,454,732,564.64	195,964,694.28

上海宝龙实业发展(集团)有限公司
2023 年度合并财务报表附注
(除特别说明外, 货币单位均为人民币元)

酒店及其他收入	<u>906,046,092.71</u>	<u>592,075,783.59</u>	<u>1,095,575,984.64</u>	<u>836,235,926.23</u>
合计	<u>18,839,466,602.67</u>	<u>12,622,594,053.04</u>	<u>20,048,785,597.91</u>	<u>12,728,547,930.05</u>

注: 本期末已签订合同、但尚未履行或尚未履行完毕的履约义务所对应的收入金额为 25,213,844,316.29 元。

(2) 其他业务

业务类别	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
出售自持商业	<u>772,965,575.89</u>	<u>965,538,678.14</u>	<u>317,605,504.49</u>	<u>685,882,579.85</u>
合计	<u>772,965,575.89</u>	<u>965,538,678.14</u>	<u>317,605,504.49</u>	<u>685,882,579.85</u>

39、税金及附加

项目	本期发生额	上期发生额
土地增值税	487,070,477.75	702,300,958.02
城市维护建设税	36,488,839.02	88,470,105.64
教育费附加	15,717,862.20	38,109,212.76
地方教育费附加	10,448,110.34	25,332,278.31
其他	<u>13,623,405.76</u>	<u>30,807,324.34</u>
合计	<u>563,348,695.07</u>	<u>885,019,879.07</u>

40、财务费用

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	739,107,543.86	488,819,970.82
利息收入(收入以“-”号填列)	-51,687,912.23	-255,312,583.34
汇兑损益	13,343,973.72	10,424,963.13
手续费	<u>18,692,828.10</u>	<u>33,980,310.59</u>
合计	<u>719,456,433.45</u>	<u>277,912,661.20</u>

41、其他收益

项目	本期发生额	上期发生额
政府补助	-	2,604.37
增值税进项加计扣除	2,268,200.61	1,754,194.96
其他	<u>27.48</u>	-
合计	<u>2,268,228.09</u>	<u>1,756,799.33</u>

42、投资收益

(1) 明细情况

上海宝龙实业发展(集团)有限公司
2023 年度合并财务报表附注
(除特别说明外，货币单位均为人民币元)

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	1,414,023,740.05	535,646,890.53
处置子公司产生的投资收益	15,526,971.31	-81,258,552.12
处置联合营产生的投资收益	-82,432,233.77	-110,451,798.31
注销子公司产生的投资收益	872,567.28	-3,617,923.83
其他	-2,395,281.87	896,500.33
合计	<u>1,345,595,763.00</u>	<u>341,215,116.60</u>

(2) 按权益法核算的长期股权投资收益

被投资单位	本期发生额	上期发生额
绍兴柯桥聚杭房地产开发有限公司	462,182,516.23	1,156,962.70
上海涛峡企业管理有限公司	356,782,216.13	-848,434.58
盐城圣桦京府置业有限公司	203,664,896.13	-520,603.56
宁波市赫江置业有限公司	203,582,871.46	225,343,034.90
杭州临安龙兴房地产开发有限公司	156,884,257.86	-3,575,711.67
宁波世沁企业管理咨询有限公司	101,172,311.96	-2,436,810.59
常熟世宝房地产开发有限公司	71,155,017.76	-2,601,081.65
泉州世茂世悦置业有限公司	32,123,247.88	-374,806.79
温州中交梁辉置业有限公司	30,514,334.55	341,158.09
珠海宝龙洪信房地产开发经营有限公司	21,268,436.99	-9,746,547.42
杭州嘉怡置业有限公司	20,765,282.41	16,363,706.87
南京旭宝置业发展有限公司	7,372,140.55	-936,738.38
泉州世茂新里程置业有限公司	6,576,750.86	178,217,577.39
温州万聚置业有限公司	3,228,906.04	78,590,908.12
张家港东峻房地产开发有限公司	2,064,075.50	-11,628,008.76
南昌聚帆房地产开发有限公司	1,985,138.65	-
上海湖冠房地产有限公司	1,506,707.79	2,343,360.35
义乌聚厉房地产开发有限公司	978,508.28	37,958,141.33
浙江蓝城宏逸有道建设管理有限公司	918,966.74	36,836,664.02
宁波雅戈尔西城置业有限公司	-	-774.64
上海汀桁企业管理有限公司	-	-1,160.98
泉州中洛房地产开发有限公司	-	-27,488.50
上海骏洛企业管理有限公司	-	-122,989.81
台州兆汇禾企业管理有限公司	-	-173,207.19
青岛宝龙资产管理有限公司	-	-500,220.65
台州兆裕恒企业管理有限公司	-	-890,899.18
泉州市万龙置业发展有限公司	-	-1,743,092.18
舟山聚佑房地产开发有限公司	-	-2,144,500.86

上海宝龙实业发展(集团)有限公司
2023 年度合并财务报表附注
(除特别说明外, 货币单位均为人民币元)

宁波宝龙聚纳置业发展有限公司	-	-7,954,453.72
宁波雅戈尔宝龙置业有限公司	-22.55	-
天津愉景城置业有限公司	-9,712.28	20,888,134.61
上海展杉实业发展有限公司	-52,251.57	223,281.78
上海泉商投资股份有限公司	-132,143.93	-135,965.37
南京龙合置业发展有限公司	-134,749.52	-35,302.11
浙江湖州宝鑫房地产开发有限公司	-343,852.67	-131,815,155.70
天台茂龙房地产开发有限公司	-516,967.50	24,807,843.28
镇江恒润房地产开发有限公司	-683,920.69	-12,505,382.67
宁波宝龙华沣置业发展有限公司	-854,240.26	8,239,522.39
南通融玺房地产开发有限公司	-1,921,583.14	-
天津宝龙金骏房地产开发有限责任公司	-2,585,208.51	43,230,732.18
青岛海龙衣联置业有限公司	-2,944,413.05	31,359,558.55
杭州毓淼企业管理有限公司	-3,229,367.38	-2,830,611.21
南京宝茂置业有限公司	-3,785,720.14	17,665,859.02
南京宝龙英聚置业有限公司	-3,958,339.13	9,397,324.93
台州华懿置业有限公司	-7,473,889.72	7,473,889.72
杭州宝龙桃源实业发展有限公司	-8,186,411.72	-
上海湖康企业管理有限公司	-10,860,846.60	-37,223,681.28
金华市瑞麟房地产开发有限公司	-12,600,597.74	-18,643,676.03
苏州星龙房地产开发有限公司	-16,913,933.17	-16,913,933.17
浙江星宝地置业有限公司	-33,592,754.65	-14,388,006.89
宁波雅戈尔北城置业有限公司	-48,861,260.81	1,641,279.22
青岛宝龙房地产发展有限公司	-53,182,396.05	-2,767,313.45
浙江舟山中轴置业有限公司	-57,878,260.94	77,054,510.07
合计	<u>1,414,023,740.05</u>	<u>535,646,890.53</u>

43、公允价值变动损益

产生公允价值变动收益的来源	本期发生额	上期发生额
投资性房地产	-849,575,863.93	-76,559,933.43

44、信用减值损失

项目	本期发生额	上期发生额
坏账准备（损失以“-”号填列）	-114,591,280.41	-283,616,206.01
合计	<u>-114,591,280.41</u>	<u>-283,616,206.01</u>

45、资产减值损失

上海宝龙实业发展(集团)有限公司
2023 年度合并财务报表附注
(除特别说明外，货币单位均为人民币元)

项目	本期发生额	上期发生额
存货跌价准备	-3,637,019,455.34	-1,506,077,588.31
合计	-3,637,019,455.34	-1,506,077,588.31

46、资产处置收益

项目	本期发生额	上期发生额
固定资产处置收益	158,528,445.18	8,296,473.25
合计	158,528,445.18	8,296,473.25

47、营业外收入

项目	本期发生额	上期发生额
罚没及违约金收入	24,187,892.74	31,702,294.85
其他	40,621,716.34	56,793,523.97
合计	64,809,609.08	88,495,818.82

48、营业外支出

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
捐赠支出	143,206.00	24,358,230.00	143,206.00
罚款支出	44,640,247.91	4,523,165.63	44,640,247.91
违约金	343,684,443.67	98,129,273.87	343,684,443.67
滞纳金	14,226,677.48	10,252,598.14	14,226,677.48
其他	51,226,366.91	8,616,339.95	51,226,366.91
合计	453,920,941.97	145,879,607.59	453,920,941.97

49、所得税费用

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	1,054,423,520.43	1,234,339,237.92
递延所得税费用	-1,076,083,699.93	-219,598,557.55
合计	-21,660,179.50	1,014,740,680.37

50、现金流量表项目及补充资料

(1) 与经营活动有关的现金

①收到的其他与经营活动有关的现金

上海宝龙实业发展(集团)有限公司
2023 年度合并财务报表附注
(除特别说明外，货币单位均为人民币元)

项目	本期发生额	上期发生额
按政策允许收取的购房诚意金	31,323,621.29	261,945,791.70
收到其他款项	1,602,031,329.01	1,433,942,892.99
合计	<u>1,633,354,950.30</u>	<u>1,695,888,684.69</u>

②支付的其他与经营活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
支付的费用及其他	1,267,358,892.61	1,121,204,633.91
支付其他款项	3,679,023,854.97	3,679,023,854.97
合计	<u>4,946,382,747.58</u>	<u>5,266,592,339.25</u>

(2) 与投资活动有关的现金

①收到的重要的与投资活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
收到利息收入	51,687,912.23	255,312,583.34
收到联营/合营往来款	2,469,646,604.52	245,980,654.25
合计	<u>2,521,334,516.75</u>	<u>501,293,237.59</u>

②支付的重要的与投资活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
支付联营/合营往来款	964,609,510.54	3,444,536,150.86
其他资本性支出	91,792,110.50	51,863,438.88
合计	<u>1,056,401,621.04</u>	<u>3,496,399,589.74</u>

(3) 与筹资活动有关的现金

①收到的其他与筹资活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
收到其他关联公司往来款	4,428,321,963.61	5,463,667,555.69
合计	<u>4,428,321,963.61</u>	<u>5,463,667,555.69</u>

②支付的其他与筹资活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
支付其他关联公司往来款	815,022,070.42	735,932,496.99
合计	<u>815,022,070.42</u>	<u>735,932,496.99</u>

(4) 将净利润调节为经营活动现金流量的情况

项目	本期金额
①将净利润调节为经营活动现金流量:	
净利润	-406,494,140.43
信用减值损失	114,591,280.41
资产减值损失	3,637,019,455.34
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	279,163,524.10
无形资产摊销	43,004,939.96
使用权资产折旧	8,613,045.00
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)	55,168,456.25
固定资产报废损失(收益以“—”号填列)	-
公允价值变动损失(收益以“—”号填列)	849,575,863.93
财务费用(收益以“—”号填列)	739,079,352.06
投资损失(收益以“—”号填列)	-1,345,595,763.00
递延所得税资产减少(增加以“—”号填列)	-312,615,459.85
递延所得税负债增加(减少以“—”号填列)	-770,249,490.34
存货的减少(增加以“—”号填列)	4,380,210,193.31
经营性应收项目的减少(增加以“—”号填列)	5,493,192,240.25
经营性应付项目的增加(减少以“—”号填列)	-11,663,911,958.22
其他	-
经营活动产生的现金流量净额	1,100,751,538.77
②不涉及现金收支的重大投资和筹资活动:	
债务转为资本	-
1 年内到期的可转换公司债券	-
③现金及现金等价物净变动情况:	
现金的期末余额	3,039,058,739.46
减: 现金的年初余额	4,011,580,302.14
加: 现金等价物的期末余额	-
减: 现金等价物的年初余额	-
现金及现金等价物净增加额	-972,521,562.68

(5) 现金和现金等价物的构成

项目	期末余额	期初余额
① 现金	3,101,971,954.84	4,011,580,302.14
其中：库存现金	1,154,074.66	858,902.06
可随时用于支付的银行存款	3,100,817,880.18	4,010,721,400.08
可随时用于支付的其他货币资金	-	-
可用于支付的存放中央银行款项	-	-
存放同业款项	-	-
拆放同业款项	-	-
② 现金等价物	-	-
其中：3 个月内到期的债券投资	-	-
③ 期末现金及现金等价物余额	3,101,971,954.84	4,011,580,302.14

不属于现金及现金等价物的货币资金情况的说明：

2023 年 1 月至 12 月现金流量表中现金及现金等价物期末余额为 3,039,058,739.46 元，2023 年 12 月 31 日资产负债表中货币资金期末余额为 4,236,489,529.34 元，差额 1,197,430,789.88 元，系现金流量表现金及现金等价物期末余额扣除了不符合现金及现金等价物标准的预售物业建筑款保证金、银行贷款保证金、客户按揭贷款保证金、银行承兑汇票保证金、应付建筑款保证金及内保外贷信用证保证金等各类保证金及冻结银行存款。

51、所有权或使用权受到限制的资产

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	1,197,430,789.88	详见附注六、1
土地使用权	427,894,632.51	抵押
固定资产	1,164,099,619.96	抵押
存货	24,252,226,187.08	抵押
投资性房地产	41,305,170,863.69	抵押
长期股权投资	1,251,429,654.78	冻结出质
合计	69,598,251,747.90	

七、企业合并及合并财务报表

1、非同一控制下企业合并

根据子公司上海之玫企业管理有限公司和宁波市梅山美的房地产发展有限公司签订的《金华市瑞麟房地产开发有限公司股权转让协议》，故自 2023 年 7 月起金华市瑞麟房地产开发有限公司纳入合并报表范围。

2、同一控制下企业合并

无。

2、处置子公司

根据本公司子公司上海龙潜实业发展有限公司与烟台凌泽商贸有限公司、青岛北汇文化旅游有限公司于 2023 年签订的《资产收购合作合同》及相关补充协议，上海龙潜实业发展有限公司将持有的青岛宝龙英聚文化旅游开发有限公司 66.69%股权以人民币 4,600.00 万元以及承债对价 10,725.00 万元转让给青岛北汇文化旅游有限公司。本次股权转让后本公司子公司上海龙潜实业发展有限公司失去对青岛宝龙英聚文化旅游开发有限公司的控制权。

根据本公司子公司浙江宝龙星汇企业管理有限公司与上海彦粹企业管理有限公司、宁波茂旭企业管理咨询有限公司于 2023 年 8 月 31 日签订的《终止协议》，浙江宝龙星汇企业管理有限公司将持有的宁波茂沁企业管理咨询有限公司 50%股权以人民币 88,000.00 万元转让给上海彦粹企业管理有限公司、宁波茂旭企业管理咨询有限公司。本次股权转让后本公司子公司浙江宝龙星汇企业管理有限公司失去对宁波茂沁企业管理咨询有限公司及其子公司舟山世茂房地产开发有限公司的控制权，截至本期末，本公司未持有宁波茂沁企业管理咨询有限公司的股权。

3、其他原因的合并范围变动

(1)本期新设主要子公司

名称	期末净资产	本期净利润
上海康苇企业发展有限公司	-	-
上海睿苇企业管理有限公司	-	-
盐城经济技术开发区银瑞企业管理有限公司	-	-
宣城御辉企业管理有限公司	-	-
宣城御瑞企业管理有限公司	-	-
温州谦龙商贸有限公司	-465,489.75	-465,489.75
温州龙敬商贸有限公司	-274,907.13	-274,907.13
南昌聚敬企业管理有限公司	-	-
中山俊成企业管理有限公司	-	-
中山俊盛企业管理有限公司	-	-
天长宝璞企业管理有限公司	-	-
天长宝玦企业管理有限公司	-	-
灵璧宝烁企业管理有限公司	-	-
灵璧宝烨企业管理有限公司	-	-

亳州御璞企业管理有限公司

(2)本期注销主要子公司

本期注销子公司安徽宝龙御泰企业管理有限公司、杭州明拓企业管理有限公司、上海鹏潜实业发展有限公司、浙江宝龙锦城企业管理有限公司、珠海宝龙宝佳房地产开发经营有限公司、上海展尼实业发展有限公司、淮安宝龙建设发展有限公司艺悦酒店、兰溪宝龙溪西商业管理有限公司、上海泓灏实业发展有限公司、上海泓熠实业发展有限公司、上海泓昱实业发展有限公司、珠海宝龙德建房地产开发经营有限公司、宁波华朗商业发展有限公司、上海龙愜实业发展有限公司、磐安星聚商业管理有限公司。

八、在其他主体中的权益

1、在主要子公司中的权益

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		取得方式
				直接	间接	
杭州宝龙房地产开发有限公司	浙江省杭州市	浙江省杭州市	地产开发	100.00%	-	购入
上海瑞龙投资管理有限公司	上海市	上海市	商务服务业	100.00%	-	设立
福州宝龙贸易有限公司	福建省福州市	福建省福州市	商务服务业	100.00%	-	购入
上海誉龙投资管理有限公司	上海市	上海市	商务服务业	100.00%	-	设立
上海宝龙精骏房地产开发有限公司	上海市	上海市	地产开发	-	100.00%	设立
杭州华展房地产开发有限公司	浙江省杭州市	浙江省杭州市	地产开发	-	100.00%	设立
上海宝龙康骏房地产开发有限公司	上海市	上海市	地产开发	-	100.00%	设立
上海宝龙富闽房地产开发有限公司	上海市	上海市	地产开发	-	100.00%	设立
镇江宝龙置业发展有限公司	江苏省镇江市	江苏省镇江市	地产开发	-	100.00%	购入
厦门宝龙实业有限公司	福建省厦门市	福建省厦门市	地产开发	-	100.00%	购入
天津宝龙城房地产开发有限公司	天津市	天津市	地产开发	-	100.00%	设立
烟台宝龙置业发展有限公司	山东省烟台市	山东省烟台市	地产开发	-	100.00%	购入

上海宝龙实业发展(集团)有限公司
2023 年度合并财务报表附注
(除特别说明外，货币单位均为人民币元)

烟台宝龙房地产开发有限公司	山东省烟台市	山东省烟台市	地产开发	-	100.00%	购入
杭州宝晋置业有限公司	浙江省杭州市	浙江省杭州市	地产开发	-	100.00%	设立
上海康睿房地产发展有限公司	上海市	上海市	地产开发	-	100.00%	设立
上海贤通置业有限公司	上海市	上海市	地产开发	-	100.00%	设立
晋江市晋龙实业发展有限公司	福建省泉州市	福建省泉州市	地产开发	-	100.00%	设立
上海宝龙芳骏房地产开发有限公司	上海市	上海市	地产开发	-	100.00%	设立
无锡誉恒资产经营管理有限公司	江苏省无锡市	江苏省无锡市	房屋租赁	-	100.00%	购入
重庆宝龙长润置业发展有限公司	重庆市	重庆市	地产开发	-	100.00%	购入
上海嘉伟房地产开发有限公司	上海市	上海市	地产开发	-	100.00%	购入
上海之玖企业管理有限公司	上海市	上海市	商务服务业	-	100.00%	设立
温州宝信房地产开发有限公司	浙江省温州市	浙江省温州市	地产开发	-	100.00%	设立
上海靖喆企业管理有限公司	上海市	上海市	商务服务业	-	100.00%	设立
上海皓商投资管理有限公司	上海市	上海市	商务服务业	-	100.00%	设立
上海宝龙展飞房地产开发有限公司	上海市	上海市	地产开发	-	100.00%	设立
晋江市康胜置业发展有限公司	福建省泉州市	福建省泉州市	地产开发	-	100.00%	设立
宁波龙信房地产开发有限公司	浙江省宁波市	浙江省宁波市	地产开发	-	100.00%	设立
宁波龙展房地产开发有限公司	浙江省宁波市	浙江省宁波市	地产开发	-	100.00%	设立
海宁宝骏房地产开发有限公司	浙江省嘉兴市	浙江省嘉兴市	地产开发	-	100.00%	设立
常熟宝龙房地产开发有限公司	江苏省苏州市	江苏省苏州市	地产开发	-	100.00%	设立
烟台宝龙体育置业有限公司	山东省烟台市	山东省烟台市	地产开发	-	100.00%	购入
常州宝龙置业发展有限公司	江苏省常州市	江苏省常州市	地产开发	-	100.00%	购入
宁波汤仕玛置业有限公司	浙江省宁波市	浙江省宁波市	地产开发	-	100.00%	购入
青岛宝龙置业发展有限公司	山东省青岛市	山东省青岛市	地产开发	-	100.00%	购入

上海宝龙实业发展(集团)有限公司
2023 年度合并财务报表附注
(除特别说明外, 货币单位均为人民币元)

新乡市宝龙置业发展有限公司	河南省新乡市	河南省新乡市	地产开发	-	100.00%	购入
珠海宝龙房地产开发经营有限公司	广东省珠海市	广东省珠海市	地产开发	-	100.00%	设立
台州璟懿实业有限公司	浙江省台州市	浙江省台州市	商务服务业	-	100.00%	设立
磐安宝龙置业有限公司	浙江省金华市	浙江省金华市	地产开发	-	100.00%	设立
宁波奉化宝龙华和置业有限公司	浙江省宁波市	浙江省宁波市	地产开发	-	100.00%	设立
宁波奉化宝龙华昌置业有限公司	浙江省宁波市	浙江省宁波市	地产开发	-	100.00%	设立
绍兴广龙房地产开发有限公司	浙江省绍兴市	浙江省绍兴市	地产开发	-	100.00%	设立
象山宝龙聚鹏房地产开发有限公司	浙江省宁波市	浙江省宁波市	地产开发	-	100.00%	设立
绍兴聚嵘置业有限公司	浙江省绍兴市	浙江省绍兴市	地产开发	-	100.00%	设立
无锡嘉御置业有限公司	江苏省无锡市	江苏省无锡市	地产开发	-	100.00%	设立
洛阳宝龙置业发展有限公司	河南省洛阳市	河南省洛阳市	地产开发	-	100.00%	购入
上海宝龙康晟房地产发展有限公司	上海市	上海市	地产开发	-	100.00%	购入
上海宝龙华睿房地产服务有限公司	上海市	上海市	地产开发	-	100.00%	购入
盐城御龙置业有限公司	江苏省盐城市	江苏省盐城市	地产开发	-	100.00%	设立
宝龙置地发展有限公司	香港特别行政区	香港特别行政区	地产开发	-	100.00%	购入
宝龙星创实业(杭州)有限公司	浙江省杭州市	浙江省杭州市	地产开发	-	100.00%	购入
上海宝龙英聚企业发展有限公司	上海市	上海市	商务服务业	-	100.00%	购入
上海龙潜实业发展有限公司	上海市	上海市	商务服务业	-	100.00%	购入
上海宝龙瑞胜房地产开发有限公司	上海市	上海市	地产开发	-	100.00%	购入
上海宝龙睿承房地产开发有限公司	上海市	上海市	地产开发	-	100.00%	购入

上海宝龙实业发展(集团)有限公司
2023 年度合并财务报表附注
(除特别说明外, 货币单位均为人民币元)

司						
漳州宝龙英聚房地产有限公司	福建省漳州市	福建省漳州市	地产开发	-	100.00%	购入
阜阳宝龙展耀置业有限公司	安徽省阜阳市	安徽省阜阳市	地产开发	-	100.00%	购入
宁波宝龙华隅置业发展有限公司	浙江省宁波市	浙江省宁波市	地产开发	-	100.00%	购入
浙江舟山宝龙房地产开发有限公司	浙江省舟山市	浙江省舟山市	地产开发	-	100.00%	购入
宁波奉化宝龙华祥置业有限公司	浙江省宁波市	浙江省宁波市	地产开发	-	100.00%	购入
浙江宝龙星聚企业管理发展有限公司	浙江省杭州市	浙江省杭州市	商务服务业	-	100.00%	购入
永康中梁宝龙置业有限公司	浙江省金华市	浙江省金华市	地产开发	-	100.00%	设立
东营宝龙房地产开发有限公司	山东省东营市	山东省东营市	地产开发	-	100.00%	购入
杭州富阳翔龙房地产有限公司	浙江省杭州市	浙江省杭州市	地产开发	-	100.00%	购入
南京宝龙康浚置业发展有限公司	江苏省南京市	江苏省南京市	地产开发	-	100.00%	购入
上海聚凯企业管理有限公司	上海市	上海市	商务服务业	-	95.00%	设立
上海鹏烨企业管理有限公司	上海市	上海市	商务服务业	-	95.00%	设立
浙江宝龙星汇企业管理有限公司	浙江省杭州市	浙江省杭州市	商务服务业	-	95.00%	设立
宁波远大实业投资有限公司	浙江省宁波市	浙江省宁波市	地产开发	-	100.00%	购入
安溪宝龙置业发展有限公司	福建省泉州市	福建省泉州市	地产开发	-	85.00%	购入
徐州宝信房地产开发有限公司	江苏省徐州市	江苏省徐州市	地产开发	-	80.00%	购入
无锡宝龙房地产发展有限公司	江苏省无锡市	江苏省无锡市	地产开发	-	80.00%	购入
漳州宝龙置业有限公司	福建省漳州市	福建省漳州市	地产开发	-	75.00%	购入
蚌埠宝龙置业有限公司	安徽省蚌埠市	安徽省蚌埠市	地产开发	-	75.00%	购入
蚌埠宝龙资产经营管理有限公司	安徽省蚌埠市	安徽省蚌埠市	投资管理	-	75.00%	购入

上海宝龙实业发展(集团)有限公司
2023 年度合并财务报表附注
(除特别说明外, 货币单位均为人民币元)

巴中泉商房地产开发有限公司	四川省巴中市	四川省巴中市	地产开发	-	75.00%	购入
郑州宝龙房屋租赁有限公司	河南省郑州市	河南省郑州市	房屋租赁	-	70.00%	购入
宁波宝龙华展置业发展有限公司	浙江省宁波市	浙江省宁波市	地产开发	-	70.00%	购入
福鼎宝龙英聚房地产有限公司	福建省宁德市	福建省宁德市	地产开发	-	67.00%	设立
义乌龙瑞房地产开发有限公司	浙江省金华市	浙江省金华市	地产开发	-	65.00%	设立
泰州宝龙房地产有限公司	江苏省泰州市	江苏省泰州市	地产开发	-	60.00%	购入
无锡玉祁宝龙置业有限公司	江苏省无锡市	江苏省无锡市	地产开发	-	60.00%	购入
宜兴宝明房地产开发有限公司	江苏省无锡市	江苏省无锡市	地产开发	-	51.00%	设立
上海龙愆实业发展有限公司	上海市	上海市	商务服务业	-	51.00%	设立
长影粤海(海南)房地产开发有限公司	海南省海口市	海南省海口市	地产开发	-	51.00%	购入
长影滨海(海南)房地产开发有限公司	海南省海口市	海南省海口市	地产开发	-	51.00%	购入
长影长流(海南)房地产开发有限公司	海南省海口市	海南省海口市	地产开发	-	51.00%	购入
长影通达(海南)房地产开发有限公司	海南省海口市	海南省海口市	地产开发	-	51.00%	购入
长影椰海(海南)房地产开发有限公司	海南省海口市	海南省海口市	地产开发	-	51.00%	购入
绍兴豪湖房地产开发有限公司	浙江省绍兴市	浙江省绍兴市	地产开发	-	51.00%	购入
永春宝龙房地产开发有限公司	福建省泉州市	福建省泉州市	地产开发	-	51.00%	购入
淮安德百信置业有限公司	江苏省淮安市	江苏省淮安市	地产开发	-	50.98%	购入
南通星龙房地产开发有限公司	江苏省南通市	江苏省南通市	地产开发	-	50.00%	购入
[注]						
无锡英聚房地产有限公司[注]	江苏省无锡市	江苏省无锡市	地产开发	-	49.00%	设立

上海宝龙实业发展(集团)有限公司
2023 年度合并财务报表附注
(除特别说明外，货币单位均为人民币元)

诸暨润龙置业有限公司[注]	浙江省绍兴市	浙江省绍兴市	地产开发	-	46.70%	设立
山东宝龙实业发展有限公司[注]	山东省泰安市	山东省泰安市	物业管理	-	46.67%	购入
杭州美生美置业有限公司[注]	浙江省杭州市	浙江省杭州市	地产开发	-	34.00%	设立
义乌美龙置业有限公司[注]	浙江省义乌市	浙江省义乌市	地产开发	-	49.40%	购入
常州诚远置业发展有限公司[注]	江苏省常州市	江苏省常州市	地产开发	-	26.87%	购入
台州鹏森房地产开发有限公司	浙江省台州市	浙江省台州市	地产开发	-	77.90%	购入
宁波融辉置业有限公司[注]	浙江省宁波市	浙江省宁波市	地产开发	-	39.73%	购入
兰溪龙瑞房地产开发有限公司	浙江省金华市	浙江省金华市	地产开发	-	57.00%	购入

注：本公司对该等公司的持股比例虽然未超过 50%，但根据合作协议、章程及其他相关法律文件，本公司对该等公司拥有控制权。

2、在合营安排或联营企业中的权益

(1) 主要的合营企业或联营企业

合营企业或 联营企业名称	主要经营 地	注册地	业务性质	持股比例	表决权 比例	对合营企 业或联营 企业投资 会计处理 方法
上海丰杰企业管理有限公司	上海	上海	商务服务业	50.00%	50.00%	权益法
浙江星宝地置业有限公司	杭州	杭州	房地产业	50.00%	50.00%	权益法
绍兴柯桥聚杭房地产开发有限公司	绍兴	绍兴	房地产业	49.00%	49.00%	权益法
义乌聚厉房地产开发有限公司	义乌	义乌	房地产业	33.00%	33.00%	权益法

(2) 主要合营企业的财务信息

项目	期末余额/本期发生额	
	上海丰杰企业管理有限公司	浙江星宝地置业有限公司
流动资产	1,640,809,840.85	7,143,869,226.97
其中：现金和现金等价物	85,891,075.03	444,433,236.18
非流动资产	396,170,973.78	171,334,938.14

上海宝龙实业发展(集团)有限公司
2023 年度合并财务报表附注
(除特别说明外，货币单位均为人民币元)

资产合计	2,036,980,814.63	7,315,204,165.11
流动负债	2,056,462,382.10	6,010,724,928.30
非流动负债	9,784,762.30	1,329,599,960.00
负债合计	2,066,247,144.40	7,340,324,888.30
所有者权益合计	-29,266,329.77	-25,120,723.19
按持股比例计算的净资产份额	-14,633,164.89	-12,560,361.60
对合营企业权益投资收益的账面价值	-	-33,592,754.65
营业收入	254,841,789.98	1,770,185.29
财务费用	-462,632.93	52,845,913.53
所得税费用	-1,715,736.88	5,471,292.80
净利润	-5,533,229.86	-67,185,509.29
综合收益总额	-5,533,229.86	-67,185,509.29
本年度收到的来自合营企业的股利	-	-

(续上表)

项目	期初余额/上期发生额	
	上海半杰企业管理有限公司 浙江星宝地置业有限公司	
流动资产	2,079,197,835.06	7,685,661,686.66
其中：现金和现金等价物	65,893,830.13	930,823,098.55
非流动资产	411,070,676.32	138,519.72
资产合计	2,490,268,511.38	7,685,800,206.38
流动负债	2,484,623,138.49	6,085,510,318.95
非流动负债	6,722,948.67	1,527,599,960.00
负债合计	2,491,346,087.16	7,613,110,278.95
所有者权益合计	-1,077,575.78	72,689,927.43
按持股比例计算的净资产份额	-538,787.89	36,344,963.72
对合营企业权益投资收益的账面价值	-	-14,388,006.89
营业收入	367,329,120.63	1,643,720.60
财务费用	-17,312.26	-9,469,613.89
所得税费用	-734,353.62	-
净利润	-2,212,009.02	-7,810,329.51
综合收益总额	-2,212,009.02	-7,810,329.51
本年度收到的来自合营企业的股利	-	-

(3) 重要联营企业的主要财务信息

项目	期末余额/本期发生额
绍兴柯桥聚杭房地产开发有限 义乌聚厉房地产开发有限公司	

上海宝龙实业发展(集团)有限公司
2023 年度合并财务报表附注
(除特别说明外，货币单位均为人民币元)

	公司	
流动资产	1,525,978,070.78	1,375,450,801.38
非流动资产	51,798.73	26,536.16
资产合计	1,526,029,869.51	1,375,477,337.54
流动负债	621,211,409.06	1,104,038,220.40
非流动负债	4,663,394.00	-
负债合计	625,874,803.06	1,104,038,220.40
所有者权益合计	900,155,066.45	271,439,117.14
按持股比例计算的净资产份额	441,075,982.56	89,574,908.66
对联营企业权益投资收益的账面价值	462,182,516.23	978,508.28
营业收入	2,875,864,561.94	11,056,983.81
净利润	927,402,673.39	2,965,176.62
综合收益总额	927,402,673.39	2,965,176.62
本年度收到的来自联营企业的股利	-	-

(续上表)

项目	期初余额/上期发生额	
	绍兴柯桥聚杭房地产开发有限	义乌聚厉房地产开发有限公司
	公司	
流动资产	3,285,651,471.41	1,404,463,298.11
非流动资产	90,647.77	56,801.03
资产合计	3,285,742,119.18	1,404,520,099.14
流动负债	2,882,989,726.12	1,136,046,158.62
非流动负债	-	-
负债合计	2,882,989,726.12	1,136,046,158.62
所有者权益合计	402,752,393.06	268,473,940.52
按持股比例计算的净资产份额	197,348,672.60	88,596,400.37
对联营企业权益投资收益的账面价值	1,156,962.70	281,414,100.28
营业收入	9,229,163.48	616,080,913.69
净利润	3,930,185.33	153,991,358.20
综合收益总额	3,930,185.33	153,991,358.20
本年度收到的来自联营企业的股利	-	-

九、关联方关系及其交易

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	母公司对本公 司的持股比例	母公司对本公 司表决权比例
-------	-----	------	------	------------------	------------------

上海宝龙实业发展(集团)有限公司
2023 年度合并财务报表附注
(除特别说明外，货币单位均为人民币元)

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本公 司的持股比例	母公司对本公 司表决权比例
宝龙地产(香港)控股有限公司	香港	地产开发	1.00 港元	100.00%	100.00%

2、本公司的子公司情况

本企业子公司的情况详见附注八、1。

3、本公司的重要合营和联营企业情况

本企业重要的合营或联营企业详见附注八、2。

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

合营或联营企业名称	与本企业关系
上海湖康企业管理有限公司	本公司之联营企业
镇江恒润房地产开发有限公司	本公司之联营企业
绍兴柯桥聚杭房地产开发有限公司	本公司之联营企业
杭州嘉怡置业有限公司	本公司之联营企业
天台茂龙房地产开发有限公司	本公司之联营企业
浙江湖州宝鑫房地产开发有限公司	本公司之联营企业
温州万聚置业有限公司	本公司之联营企业
浙江舟山中轴置业有限公司	本公司之联营企业
常熟世宝房地产开发有限公司	本公司之联营企业
泉州世茂世悦置业有限公司	本公司之联营企业
泉州世茂新里程置业有限公司	本公司之联营企业
南京宝茂置业有限公司	本公司之联营企业
上海泉商投资股份有限公司	本公司之联营企业
上海涛峡企业管理有限公司	本公司之联营企业
浙江蓝城宏逸有道建设管理有限公司	本公司之联营企业
徐州金碧房地产开发有限公司	本公司之联营企业
南通富劳迹贸易有限公司	本公司之联营企业
杭州聚厉企业管理有限公司	本公司之联营企业
盐城圣桦京府置业有限公司	本公司之联营企业
宁波市赫江置业有限公司	本公司之联营企业
温州中交梁辉置业有限公司	本公司之联营企业
杭州绿临房地产开发有限公司	本公司之联营企业
苏州星龙房地产开发有限公司	本公司之联营企业

浙江湖州宝辉房地产开发有限公司	本公司之联营企业
天津宏耀装修工程有限公司	本公司之联营企业
杭州聚佑企业管理有限责任公司	本公司之联营企业
舟山聚佑房地产开发有限公司	本公司之联营企业
义乌聚厉房地产开发有限公司	本公司之联营企业
泉州市上泉实业发展有限公司	本公司之联营企业
上海都绚企业管理有限公司	本公司之联营企业
上海湖邦房地产有限公司	本公司之联营企业
杭州聚纳实业发展有限公司	本公司之联营企业
宁波宝龙聚纳置业发展有限公司	本公司之联营企业
杭州天谕置业有限公司	本公司之联营企业
上海椿山万树皓春养老院有限责任公司	本公司之联营企业
上海湖冠房地产有限公司	本公司之联营企业
景德镇宝龙聚锐房地产开发有限公司	本公司之联营企业
泉州市万龙置业发展有限公司	本公司之联营企业
泉州中洛房地产开发有限公司	本公司之联营企业
天津宝龙金骏房地产开发有限责任公司	本公司之合营企业
天津愉景城置业有限公司	本公司之合营企业
上海宝展房地产开发有限公司	本公司之合营企业
宁波宝龙华洋置业发展有限公司	本公司之合营企业
温岭新城恒祥房地产开发有限公司	本公司之合营企业
衢州亿佳企业管理有限公司	本公司之合营企业
上海半杰企业管理有限公司	本公司之合营企业
青岛海龙衣联置业有限公司	本公司之合营企业
杭州宝龙桃源实业发展有限公司	本公司之合营企业
宁波雅戈尔宝龙置业有限公司	本公司之合营企业
杭州临安龙兴房地产开发有限公司	本公司之合营企业
浙江星宝地置业有限公司	本公司之合营企业
南京旭宝置业发展有限公司	本公司之合营企业
张家港东峻房地产开发有限公司	本公司之合营企业
台州华懿置业有限公司	本公司之合营企业
天津顺集置业有限公司	本公司之合营企业
舟山龙宇商业投资有限公司	本公司之合营企业
上海夏锋企业管理有限公司	本公司之合营企业
台州天衢置业有限公司	本公司之合营企业
上海展杉实业发展有限公司	本公司之合营企业
上海冠舫实业发展有限公司	本公司之合营企业
台州新城鸿盛企业管理有限公司	本公司之合营企业

杭州毓淼企业管理有限公司	本公司之合营企业
武义家茂宝宏置业有限公司	本公司之合营企业
杭州桂悦实业发展有限公司	本公司之合营企业
瑞安市瑞悦置业有限公司	本公司之合营企业
南京兴美智装饰有限公司	本公司之合营企业

4、其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
许健康先生	最终控股股东、本公司董事
控股股东包括黄丽真女士、许华芳先生、许华芬女士、许健满女士、许华琳女士	最终控股股东的直系家属成员、许华芳先生、许华芬女士为本公司董事
施思妮	最终控股股东董事
澳门聚融发展有限公司	同一家族控股企业
福建平安报警网络有限公司	同一家族控股企业
厦门诚睿投资管理有限公司	同一家族控股企业
无锡玉龙资产管理有限公司	同一家族控股企业
上海悦商信息科技有限公司	控股股东具有重大影响的企业
上海宝龙华韵艺术发展有限公司	同一家族控股企业
福州宝龙乐园游乐有限公司	同一家族控股企业
杭州萧山宝龙置业有限公司	最终控制方之合营企业
南京威润房地产开发有限公司	最终控制方之合营企业
海南宝长物业管理有限公司	最终控制方之合营企业
宝龙地产(香港)控股有限公司	受同一最终控制方控制
宝龙地产控股有限公司	受同一最终控制方控制
宝龙地产(维京)控股有限公司	受同一最终控制方控制
EverlandDevelopmentLimited	受同一最终控制方控制
苏州太仓宝龙大酒店有限公司	受同一最终控制方控制
山东泰安瑞龙大酒店有限公司	受同一最终控制方控制
青岛宝龙房地产发展有限公司	受同一最终控制方控制
烟台宝龙金骏房地产有限公司	受同一最终控制方控制
珠海鹏桦置业有限公司	受同一最终控制方控制
珠海宝龙置业有限公司	受同一最终控制方控制
扬州宝龙房地产有限公司	受同一最终控制方控制
珠海鹏湾置业有限公司	受同一最终控制方控制
南京润龙置业发展有限公司	受同一最终控制方控制
绍兴柯桥聚毅房地产开发有限公司	受同一最终控制方控制
南京龙旭置业发展有限公司	受同一最终控制方控制
无锡宝投置业发展有限公司	受同一最终控制方控制

84

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
上海华浔融资租赁有限公司	受同一最终控制方控制
上海赫臻实业有限公司	受同一最终控制方控制
萍乡合众创智广告有限公司	受同一最终控制方控制
萍乡优浦建筑设计有限公司	受同一最终控制方控制
萍乡纳迪通建筑工程有限公司	受同一最终控制方控制
上海致展文化发展有限公司	受同一最终控制方控制
萍乡宝创房地产置业有限公司	受同一最终控制方控制
上海凝艳实业有限公司	受同一最终控制方控制
上海致韵文化发展有限公司	受同一最终控制方控制
上海鹏炽实业发展有限公司	受同一最终控制方控制
上海茂建实业发展有限公司	受同一最终控制方控制
上海楚浩建筑工程有限公司	受同一最终控制方控制
常州隆腾贸易有限公司	受同一最终控制方控制
南京龙谦实业发展有限公司	受同一最终控制方控制
海口联康企业管理有限公司	受同一最终控制方控制
海口玖康企业管理有限公司	受同一最终控制方控制
无锡龙晖实业发展有限公司	受同一最终控制方控制
南京晋龙实业发展有限公司	受同一最终控制方控制
上海寰亚建筑设计有限公司	受同一最终控制方控制
上海韵诩企业管理有限公司	受同一最终控制方控制
上海宝镌商业经营管理有限公司	受同一最终控制方控制
扬州广陵宝龙房地产开发有限公司	受同一最终控制方控制
洛阳龙潜商业管理有限公司	受同一最终控制方控制
萍乡喆远建筑工程有限公司	受同一最终控制方控制
萍乡喆盛建筑工程有限公司	受同一最终控制方控制
萍乡多辉营销策划有限公司	受同一最终控制方控制
厦门言展文化艺术有限公司	受同一最终控制方控制
厦门言午至艺文化艺术有限公司	受同一最终控制方控制
上海华潜商业经营管理有限公司	受同一最终控制方控制
青岛宝龙英聚置地发展有限公司	受同一最终控制方控制
上海康谦商业经营管理有限公司	受同一最终控制方控制
上海致景文化发展有限公司	受同一最终控制方控制
太仓宝华物业管理有限公司	受同一最终控制方控制
杭州言午至艺文化艺术有限公司	受同一最终控制方控制
上海致和文化发展有限公司	受同一最终控制方控制
杭州龙耀实业有限公司	受同一最终控制方控制
上海木及酒店管理有限公司	受同一最终控制方控制

上海宝龙实业发展(集团)有限公司
2023 年度合并财务报表附注
(除特别说明外, 货币单位均为人民币元)

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
青岛宝龙大酒店管理有限公司	受同一最终控制方控制
宿迁宝龙置业发展有限公司	受同一最终控制方控制
盐城宝龙置业发展有限公司	受同一最终控制方控制
重庆宝龙艺悦酒店有限公司	受同一最终控制方控制
嘉瑞投资(集团)有限公司	受同一最终控制方控制
上海宝霏商业经营管理有限公司	受同一最终控制方控制
浙江湖州宝鑫房地产开发有限公司	受同一最终控制方控制
新乡龙潜企业管理有限公司	受同一最终控制方控制
上海贤通企业发展有限公司	受同一最终控制方控制

5、主要关联交易情况

(1)购销商品、提供和接受劳务的关联交易

①采购商品/接受劳务情况表:

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
上海楚浩建筑工程有限公司	工程款	426,991,965.57	832,236,410.56
上海宝龙商业地产管理有限公司	招商费、物业管理费、开办费、咨询费、代理费	197,727,007.52	212,050,189.43
厦门联商物流有限公司	设备物资采购、工程款	56,561,690.64	211,095,952.75
上海宝龙物业管理有限公司	物业管理费、招商费、开办费、代理费	46,822,073.70	63,732,040.68
萍乡宝创房地产置业有限公司	代理服务费	42,592,228.92	15,395,520.81
上海寰亚建筑设计有限公司	设计费	39,729,763.18	45,404,053.22
福建平安报警网络有限公司	设备物资采购、工程款	39,372,993.42	45,910,233.68
上海宝创龙耀房地产置业咨询有限公司	咨询费	24,491,435.42	-
上海凝艳实业有限公司	物业管理费	9,110,153.40	6,373,404.78
上海龙熠广告有限公司	营销宣传费	8,230,377.39	
上海悦商信息科技有限公司	咨询费	7,040,792.45	10,295,212.46
上海泾龙企业管理有限公司	企划费、租金管理费	6,741,387.59	
上海镌新企业管理有限公司	招商费、物业管理费	6,584,033.05	7,128,637.81
上海宝镌商业经营管理有限公司	招商费、物业管理费	6,011,290.28	2,700,937.36
上海宝谦商业经营管理有限公司	物业管理费	5,485,537.21	12,553,008.02
上海华瞻商业经营管理有限公司	开办费、物业管理费	5,136,897.24	3,662,826.20
上海致展文化发展有限公司	营销服务费	4,853,893.38	8,959,312.07
萍乡合众创智广告有限公司	广告服务、策划费	4,494,341.97	11,967,358.58
上海韵诤企业管理有限公司	招商费、咨询服务费	3,978,553.77	33,682,742.03

上海宝龙实业发展(集团)有限公司
2023 年度合并财务报表附注
(除特别说明外, 货币单位均为人民币元)

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
上海宝龙艺境酒店管理有限公司	资产管理费、咨询费	3,908,296.48	425,384.21
上海商盛投资管理咨询有限公司	招商费、开办费	3,773,584.88	2,857,355.32
上海华潜商业经营管理有限公司	管理费	1,228,955.76	734,775.22
上海宝霖商业经营管理有限公司	管理费	1,012,959.44	153,744.71
上海致景文化发展有限公司	物资采购、营销宣传费	562,710.92	1,235,234.28
上海康谦商业经营管理有限公司	物业管理费	548,303.59	394,657.16
厦门言午至艺文化艺术有限公司	物资采购、营销宣传费	227,694.17	1,306,502.83
上海煦新贸易有限公司	工程款、设备物资采购款	218,461.51	299,635.17
上海致韵文化发展有限公司	业务招待费	91,908.46	698,177.80
太仓宝华物业管理有限公司	物业管理费	85,738.25	60,255.55
上海宝瞻商业经营管理有限公司	代理费、物业管理费	50,922.69	13,531.01
杭州言午至艺文化艺术有限公司	物资采购、营销宣传费	34,874.20	5,346.00
厦门华龙物业管理有限公司	物业管理费、代理费	32,237.01	136,868.50
青岛即墨宝龙商业物业管理有限公司	物业管理费	20,009.48	12,527.73
嘉瑞投资(集团)有限公司	管理费	-	909,000.01
上海致和文化发展有限公司	物资采购	-	17,000.00

②出售商品/提供劳务情况表:

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
上海宝龙商业地产管理有限公司	物业费收入、租赁收入、停车场收入、其他收入	102,532,801.63	98,380,473.98
厦门联商物流有限公司	咨询服务费收入	26,674,110.39	64,344,258.10
上海宝霖商业经营管理有限公司	其他收入	14,241,233.21	441,269.84
宿迁宝龙置业发展有限公司	其他收入	12,453,280.02	3,010,000.00
南京龙谦实业发展有限公司	工程收入、其他收入	7,265,711.41	24,379,061.61
青岛宝龙房地产发展有限公司	策划费	6,478,940.00	-
上海镔新企业管理有限公司	物业费收入、租赁收入	5,802,462.84	5,963,078.65
扬州宝龙房地产有限公司	其他收入	5,684,220.00	3,212,601.24
上海华瞻商业经营管理有限公司	物业费收入、租赁收入	5,554,094.84	5,039,151.36
上海煦新企业管理有限公司	物业费收入、租赁收入	3,616,744.78	2,885,802.76
盐城宝龙置业发展有限公司	其他收入	3,386,603.77	-
上海康谦商业经营管理有限公司	租赁收入	3,355,545.19	3,037,887.78
南京润龙置业发展有限公司	其他收入	3,260,997.68	14,818,564.27
上海宝龙物业管理有限公司	租赁收入、其他收入	3,042,013.27	1,186,557.77
珠海宝龙置业有限公司	其他收入	2,860,309.84	7,192,513.33
上海宝镔商业经营管理有限公司	其他收入	2,477,637.60	5,776,599.96
上海宝龙艺境酒店管理有限公司	咨询服务收入	2,160,332.83	452,637.00

上海宝龙实业发展(集团)有限公司
2023 年度合并财务报表附注
(除特别说明外, 货币单位均为人民币元)

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
杭州龙耀实业有限公司	工程费收入、咨询服务费收入	2,051,183.00	-
上海宝谦商业经营管理有限公司	其他收入	2,040,694.21	3,753,687.18
绍兴柯桥聚毅房地产开发有限公司	工程收入	1,615,021.00	6,057,021.75
南京龙旭置业发展有限公司	咨询服务费收入	1,516,583.02	6,883,392.48
上海华潜商业经营管理有限公司	其他收入	1,497,979.25	1,866,666.67
上海泾龙企业管理有限公司	租赁收入	1,469,777.49	552,775.27
舟山世茂房地产开发有限公司	咨询服务费	936,604.00	-
珠海鹏湾置业有限公司	工程收入、咨询服务费收入	758,869.48	13,319,779.87
浙江湖州宝鑫房地产开发有限公司	其他收入	249,127.48	31,402,933.38
青岛宝龙英聚置地发展有限公司	咨询服务收入	201,358.49	6,299,950.00
上海楚浩建筑工程有限公司	其他收入	58,227.10	921,506.20
扬州广陵宝龙房地产开发有限公司	工程费收入、咨询服务费收入	-	8,557,283.59
新乡龙潜企业管理有限公司	咨询服务收入	-	6,433,962.08
上海贤通企业发展有限公司	咨询服务收入	-	6,415,094.16
景德镇宝龙聚锐房地产开发有限公司	工程费收入、咨询服务费收入	-	5,184,156.97
烟台宝龙金骏房地产有限公司	工程收入、咨询服务费收入	-	1,445,022.17
上海致展文化发展有限公司	其他收入	-	835,628.57
上海凝艳实业有限公司	咨询服务费收入	-	312,229.03

(2)关联担保情况

1)保证担保

① 本公司作为担保方

担保方	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
上海宝龙实业发展有限公 司	山东泰安瑞龙大酒店 有限公司	84,500,000.00	2016/7/26	2026/7/25	否
上海宝龙实业发展(集团) 有限公司	扬州宝龙房地产有限 公司	127,880,000.00	2021/1/8	2024/1/7	否
上海宝龙实业发展(集团) 有限公司	扬州广陵宝龙房地产 开发有限公司	98,750,000.00	2021/10/28	2024/5/31	否
上海宝龙实业发展(集团) 有限公司	扬州广陵宝龙房地产 开发有限公司	47,400,000.00	2021/11/30	2024/5/31	否
许健康、许华芳、上海宝龙 实业发展(集团)有限公司	安溪宝龙资产经营管 理有限公司	284,000,000.00	2019/11/25	2032/11/25	否
上海宝龙实业发展(集团)	宿迁宝龙置业发展有 限公司	226,000,000.00	2020/5/29	2030/5/26	否

上海宝龙实业发展(集团)有限公司
2023 年度合并财务报表附注
(除特别说明外, 货币单位均为人民币元)

有限公司	有限公司					
上海宝龙实业发展(集团)有限公司	盐城宝龙置业发展有限公司	235,940,000.00	2019/6/13	2029/6/10	否	
上海宝龙实业发展(集团)有限公司	杭州龙耀实业有限公司	218,000,000.00	2022/3/21	2027/1/1	否	
上海宝龙实业发展(集团)有限公司/洛阳御龙置业发展有限公司	珠海宝龙置业有限公司	69,320,000.00	2020/7/13	2024/6/22	否	
上海宝龙实业发展(集团)有限公司/洛阳御龙置业发展有限公司	珠海宝龙置业有限公司	12,455,500.00	2020/8/25	2024/6/22	否	
上海宝龙实业发展(集团)有限公司/洛阳御龙置业发展有限公司	珠海宝龙置业有限公司	11,224,500.00	2021/4/23	2024/6/22	否	
上海宝龙实业发展(集团)有限公司	珠海鹏湾置业有限公司	490,000,000.00	2021/7/24	2024/7/24	否	
上海宝龙实业发展(集团)有限公司	南京润龙置业发展有限公司	565,264,580.00	2021/3/22	2026/3/21	否	
上海宝龙实业发展(集团)有限公司	南京润龙置业发展有限公司	276,589,900.00	2021/3/22	2026/3/21	否	
上海宝龙实业发展(集团)有限公司	南京润龙置业发展有限公司	178,357,905.00	2021/3/22	2026/3/21	否	
上海宝龙实业发展(集团)有限公司	南京润龙置业发展有限公司	313,092,615.00	2021/3/22	2026/3/21	否	
上海宝龙实业发展(集团)有限公司	南京润龙置业发展有限公司	70,000,000.00	2021/7/27	2026/3/21	否	
上海宝龙实业发展(集团)有限公司	景德镇宝龙聚锐房地产开发有限公司	248,000,000.00	2021/7/30	2024/7/25	否	
上海宝龙实业发展(集团)有限公司	南京宝龙英聚置业有限公司	225,000,000.00	2022/1/1	2025/12/21	否	
上海宝龙实业发展(集团)有限公司	南京龙谦实业发展有限公司	435,541,278.42	2020/12/25	2025/11/18	否	
上海宝龙实业发展(集团)有限公司、宝龙地产控股有限公司	南京龙谦实业发展有限公司	97,000,000.00	2021/9/29	2023/6/25	否	
上海宝龙实业发展(集团)有限公司	浙江湖州宝鑫房地产开发有限公司	92,500,000.00	2021/1/1	2024/10/27	否	
上海宝龙实业发展(集团)有限公司	浙江湖州宝鑫房地产开发有限公司	40,000,000.00	2021/5/14	2024/10/27	否	

上海宝龙实业发展(集团)有限公司
2023 年度合并财务报表附注
(除特别说明外, 货币单位均为人民币元)

有限公司	开发有限公司				
上海宝龙实业发展(集团)有限公司	上海致燊网络科技有限公司	13,500,000.00	2023/6/1	2026/6/1	否
上海宝龙实业发展(集团)有限公司	上海霖黎信息科技有限公司	10,500,000.00	2023/6/1	2026/6/1	否
珠海宝龙洪兴置业有限公司、上海宝龙实业发展(集团)有限公司	珠海宝龙置业有限公司	169,700,000.00	2023/9/13	2025/9/13	否
上海宝龙实业发展有限公司	苏州太仓宝龙大酒店有限公司	414,240,000.00	2023/10/12	2028/10/11	否

② 本公司作为被担保方

被担保方	担保方	担保方式	担保金额	担保起始日	担保到期日
晋江市晋龙实业发展有限公司	许健康、黄丽真、许华芳、施思妮、晋江御龙商业物业管理有限公司、上海宝龙实业发展(集团)有限公司	连带责任担保	173,000,000.00	2015/12/30	2025/12/20
福州宝龙贸易有限公司	上海宝龙实业发展(集团)有限公司、许健康、黄丽真、许华芳、施思妮、福州宝龙商业经营管理有限公司	连带责任担保	584,100,000.00	2018/12/20	2031/12/19
宝龙集团(青岛)置业发展有限公司	宝龙地产控股有限公司/上海宝龙实业发展有限公司	连带责任担保	39,250,000.00	2016/6/30	2026/5/10
上海靖喆企业管理有限公司	上海宝龙实业发展(集团)有限公司; 许健康; 上海宝龙康骏房地产开发有限公司; 上海华瞻商业经营管理有限公司;	连带保证责任	1,521,482.00	2022/3/14	2024/1/15
上海悦筱企业管理有限公司	上海宝龙实业发展(集团)有限公司、许健康、上海宝龙康骏房地产开发有限公司、上海华瞻商业经营管理有限公司\上海市闵行区书藏楼画廊	连带保证责任	10,000,000.00	2023/6/1	2025/5/26
上海宝龙实业发展(集团)有限公司	宝龙地产控股有限公司	连带保证责任担保	84,000,000.00	2020/3/13	2025/3/13
常州宝龙置业发展有限公司	宝龙地产控股有限公司	连带保证责任	354,000,000.00	2019/12/6	2024/11/30

上海宝龙实业发展(集团)有限公司
2023 年度合并财务报表附注
(除特别说明外, 货币单位均为人民币元)

常州宝龙置业发展有限公司	南京宝敬置业发展有限公司, 连带保证责任 徐州宝龙置业发展有限公司, 上海宝龙实业发展(集团)有限公司	198,879,315.06	2022/7/24	2024/11/30
厦门宝龙实业有限公司	许华芳、上海宝龙实业发展(集团)有限公司 一般责任担保	607,120,000.00	2019/3/25	2026/7/1
杭州富阳翔龙房地产有限公司	富阳宝龙房地产开发有限公司 连带责任担保 司艺悦酒店、上海宝龙实业发展(集团)有限公司	211,000,000.00	2020/3/31	2030/3/31
杭州宝晋置业有限公司	宝龙地产控股有限公司 连带责任担保	180,825,450.00	2023/6/28	2028/6/28
南京和燕通途置业有限公司	上海宝龙实业发展(集团)有限公司、宿迁宝龙置业发展有限公司 连带责任担保	132,500,000.00	2020/12/22	2025/9/22
福州龙与锋房地产有限公司	上海宝龙实业、江苏云程林投资有限公司、林锋、陈芳 连带责任担保	15,000,000.00	2021/9/20	2024/9/20
福州龙与锋房地产有限公司	上海宝龙实业、江苏云程林投资有限公司、林锋、陈芳 连带责任担保	15,000,000.00	2021/9/20	2024/9/20
上海奈盾企业管理有限公司	上海宝龙实业发展(集团)有限公司、许健康、许华芳 连带责任担保	13,000,000.00	2023/6/1	2024/6/1
上海龙旖实业有限公司	上海宝龙实业发展(集团)有限公司、许健康、上海宝龙康骏房地产开发有限公司、上海华瞻商业经营管理有限公司\上海市闵行区书藏楼画廊 连带保证责任	6,477,102.00	2022/3/14	2024/1/15
上海龙缙实业有限公司	上海宝龙实业发展(集团)有限公司、许健康、上海宝龙康骏房地产开发有限公司、上海华瞻商业经营管理有限公司\上海市闵行区书藏楼画廊 连带保证责任	353,285.00	2022/3/14	2024/1/15
上海泮众企业管理有限公司	上海宝龙实业发展(集团)有限公司、许健康、上海宝龙康骏房地产开发有限公司、上海华瞻商业经营管理有限公司\上海市闵行区书藏楼画廊 连带保证责任	7,500,000.00	2023/5/26	2024/5/26
上海恒捷企业管理有限公司	上海宝龙实业发展(集团)有限公司、许健康、许华芳 连带责任担保	11,500,000.00	2023/6/9	2024/6/9
蚌埠宝龙置业有限	宝龙地产(香港)控股有限公司 连带责任担保	20,000,000.00	2023/10/12	2028/9/22

上海宝龙实业发展(集团)有限公司
2023 年度合并财务报表附注
(除特别说明外, 货币单位均为人民币元)

公司	司					
蚌埠宝龙资产经营管理有限公司	宝龙地产(香港)控股有限公司	连带责任担保	152,488,000.00	2023/10/12	2028/9/22	
蚌埠宝龙资产经营管理有限公司	宝龙地产(香港)控股有限公司	连带责任担保	97,512,000.00	2023/10/8	2028/9/22	
杭州聚毅企业管理有限公司	上海宝龙实业发展(集团)有限公司、许健康	连带责任担保	25,000,000.00	2023/10/7	2024/10/28	
杭州聚玺企业管理有限公司	上海宝龙实业发展(集团)有限公司、许健康	连带责任担保	25,000,000.00	2023/10/7	2024/10/28	

2)抵押担保

① 本公司作为担保方

担保人	被担保单位	抵押权人	抵押标的物	抵押物价值	担保借款金额	借款到期日
安溪宝龙资产经营管理有限公司	安溪宝龙资产经营管理有限公司	中国民生银行股份有限公司泉州安溪支行	投资性房地产	986,065,400.00	284,000,000.00	2032/11/25
上海贤通置业有限公司	浙江湖州宝鑫房地产开发有限公司	中国建设银行股份有限公司长兴支行	存货	157,264,725.09	132,500,000.00	2024/10/27
南京宝龙鑫晟房地产开发有限公司	南京龙谦实业发展有限公司	交银国际信托有限公司	存货	162,094,768.43	97,000,000.00	2023/6/25
洛阳宝龙置业发展有限公司	厦门联商物流有限公司	中国农业银行股份有限公司厦门思明支行	存货	57,664,495.18	35,000,000.00	2023/12/31
蚌埠宝龙资产经营管理有限公司	厦门联商物流有限公司	中国民生银行股份有限公司厦门分行	投资性房地产	315,058,620.05	26,500,000.00	2024/12/9
晋江市晋龙实业发展有限公司	厦门联商物流有限公司	中国民生银行股份有限公司厦门分行	投资性房地产	1,572,668,185.50	98,000,000.00	2024/12/9
漳州展泰置业有限公司	厦门联商物流有限公司	光大兴陇信托有限责任公司	存货	406,998,050.82	250,000,000.00	2024/12/16
上海康睿房地产发展有限公司	厦门联商物流有限公司	厦门国际银行股份有限公司厦门分行	存货	58,167,196.50	85,000,000.00	2024/9/24
苏州太仓宝龙大酒店有限公司	苏州太仓宝龙大酒店有限公司	东亚银行(中国)有限公司苏州分行	存货	75,655,498.8	34,142,400.00	2028/10/11

② 本公司作为被担保方

被担保单位	担保人	抵押权人	抵押标的物	抵押物价值	担保借款金额	借款到期日
-------	-----	------	-------	-------	--------	-------

上海宝龙实业发展(集团)有限公司
2023 年度合并财务报表附注
(除特别说明外, 货币单位均为人民币元)

常州宝龙置业发展有 限公司	南京宝敬置业发 展有限公司	中国东方资产管理股 份有限公司	存货	522,325,346.198,879,315.0	2024/11/3
				22	6
杭州聚毅企业管理有 限公司	景德镇宝龙聚锐 房地产开发有限 公司	广东盈峰普惠互联小 额贷款股份有限公 司	投资性房地 产	428,786,441.25,000,000.00	2024/10/2
				28	8
郑州宝龙房屋租赁有 限公司	洛阳龙潜商业管 理有限公司	国民信托有限公司	投资性房地 产	548,200,000.330,000,000.0	2026/6/20
				00	0

(3)关联方应收应付款项

①应收项目

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	南京润龙置业发展有限公司	78,445,344.49	156,773.21	74,988,686.96	149,865.07
应收账款	上海宝龙商业地产管理有限公 司	40,065,160.40	80,070.32	28,452,053.91	56,861.50
应收账款	厦门联商物流有限公司	28,274,557.01	56,506.77	-	-
应收账款	珠海鹏湾置业有限公司	18,283,566.06	36,539.75	17,511,010.32	34,995.80
应收账款	上海楚浩建筑工程有限公司	15,006,032.74	29,989.59	-	-
应收账款	宿迁宝龙置业发展有限公司	14,518,917.27	29,016.09	1,735,637.27	3,468.68
应收账款	张家港东峻房地产开发有限公 司	11,695,441.76	23,373.37	-	-
应收账款	扬州宝龙房地产有限公司	8,069,689.99	16,127.30	2,498,504.48	4,993.27
应收账款	杭州龙耀实业有限公司	7,737,968.57	15,464.35	5,453,952.65	10,899.74
应收账款	上海贤通企业发展有限公司	6,649,000.00	13,288.04	6,649,000.00	13,288.04
应收账款	青岛宝龙英聚置地发展有限公 司	6,602,301.43	13,194.72	6,388,861.43	12,768.16
应收账款	青岛宝龙房地产发展有限公司	6,512,112.60	13,014.47	-	-
应收账款	上海华潜商业经营管理有限公司	4,635,834.83	9,264.73	1,960,000.00	3,917.06
应收账款	洛阳龙潜商业管理有限公司	4,420,000.00	8,833.38	5,870,000.00	11,731.21
应收账款	浙江湖州宝鑫房地产开发有限公 司	4,055,702.38	8,105.33	4,183,084.63	8,359.90
应收账款	盐城宝龙置业发展有限公司	3,589,800.00	7,174.22	-	-
应收账款	浙江舟山中轴置业有限公司	3,100,000.00	6,195.36	3,100,000.00	6,195.36
应收账款	杭州萧山宝龙置业有限公司	3,082,042.32	6,159.47	2,218,589.52	4,433.86
应收账款	天津宝龙金骏房地产开发有限	2,965,277.62	5,926.11	2,691,436.23	5,378.84

上海宝龙实业发展(集团)有限公司
2023 年度合并财务报表附注
(除特别说明外, 货币单位均为人民币元)

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
	责任公司				
应收账款	上海龙熠广告有限公司	2,925,130.56	5,845.88	-	-
应收账款	扬州广陵宝龙房地产开发有限 公司	2,896,405.90	5,788.47	726,237.92	1,451.39
应收账款	上海宝谦商业经营管理有限公 司	2,842,071.98	5,679.89	3,934,403.67	7,862.92
应收账款	徐州金碧房地产开发有限公司	2,465,615.54	4,927.54	3,465,615.54	6,926.04
应收账款	绍兴柯桥聚毅房地产开发有限 公司	2,339,801.41	4,676.10	3,884,029.12	7,762.24
应收账款	南京龙谦实业发展有限公司	1,710,360.99	3,418.16	1,727,587.16	3,452.59
应收账款	南京龙合置业发展有限公司	1,559,949.50	3,117.56	936,000.00	1,870.60
应收账款	珠海宝龙洪信房地产开发经营 有限公司	1,549,145.47	3,095.97	4,813,670.37	9,620.13
应收账款	上海致展文化发展有限公司	1,316,118.00	2,630.27	1,347,038.00	2,692.06
应收账款	上海宝龙物业管理有限公司	1,295,355.31	2,588.77	1,034,847.09	2,068.14
应收账款	上海凝艳实业有限公司	947,919.19	1,894.42	307,843.50	615.23
应收账款	温岭新城恒祥房地产开发有限 公司	629,807.07	1,258.67	1,662,502.58	3,322.52
应收账款	温岭新城恒悦房地产开发有限 公司	622,271.40	1,243.61	-	-
应收账款	南昌平拓房地产有限公司	483,425.14	966.13	483,425.14	966.13
应收账款	烟台宝龙金骏房地产有限公司	417,842.32	835.06	417,842.32	835.06
应收账款	景德镇宝龙聚锐房地产开发有 限公司	402,277.30	803.95	1,437,925.30	2,873.70
应收账款	上海宝霖商业经营管理有限公 司	398,560.43	796.52	463,333.34	925.97
应收账款	上海寰亚建筑设计有限公司	361,078.00	721.62	361,078.00	721.62
应收账款	宁波宝龙华洋置业发展有限公 司	352,595.12	704.66	352,595.12	704.66
应收账款	上海木及酒店管理有限公司	256,206.18	512.03	-	-
应收账款	磐安宝龙星汇商业管理有限公 司	235,000.00	469.65	200,000.00	399.70
应收账款	上海悦商信息科技有限公司	195,405.60	390.52	-	-
应收账款	天台茂龙房地产开发有限公司	164,200.00	328.15	129,100.00	258.01
应收账款	萍乡宝创房地产置业有限公司 上海分公司	152,478.00	304.73	152,478.00	304.73

上海宝龙实业发展(集团)有限公司
2023 年度合并财务报表附注
(除特别说明外, 货币单位均为人民币元)

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	上海宝敬公寓管理有限公司	150,076.80	299.93	-	-
应收账款	义乌聚厉房地产开发有限公司	147,702.96	295.18	147,702.96	295.18
应收账款	泉州市万龙置业发展有限公司	143,978.28	287.74	999,921.04	1,998.34
应收账款	扬州金轮宝龙置业有限公司	82,355.15	164.59	-	-
应收账款	珠海宝龙置业有限公司	37,475.69	74.90	1,381,776.45	2,761.48
应收账款	绍兴柯桥聚杭房地产开发有限公司	24,950.01	49.86	0.01	-
应收账款	上海宝龙艺境酒店管理有限公司	2,657.14	5.31	3,224,049.15	6,443.27
应收账款	上海宝瞻商业经营管理有限公司	900.00	1.80	-	-
应收账款	上海盈捷贸易有限公司	-	-	350,000,000.00	699,475.85
应收账款	福州宝龙乐园游乐有限公司	-	-	20,569,339.59	41,107.88
应收账款	新乡龙潜企业管理有限公司	-	-	6,820,000.00	13,629.79
应收账款	天津宏耀装修工程有限公司	-	-	6,600,000.00	13,190.12
应收账款	上海宝龙商业地产管理有限公司郑州分公司	-	-	4,002,616.00	7,999.24
应收账款	厦门诚睿投资管理有限公司	-	-	2,486,890.09	4,970.06
应收账款	金华市瑞麟房地产开发有限公司	-	-	2,467,500.00	4,931.30
应收账款	上海商盛投资管理咨询有限公司	-	-	2,003,114.00	4,003.23
应收账款	上海宝龙商业地产管理有限公司烟台莱山分公司	-	-	1,058,192.46	2,114.80
应收账款	萍乡合众创智广告有限公司	-	-	404,910.00	809.21
应收账款	上海康谦商业经营管理有限公司	-	-	744,311.93	1,487.51
应收账款	上海煦新企业管理有限公司	-	-	2,231,100.92	4,458.86
应收账款	上海华瞻商业经营管理有限公司	-	-	2,651,784.20	5,299.60
应收账款	上海镌新企业管理有限公司	-	-	6,320,353.22	12,631.24
应收账款	上海宝镌商业经营管理有限公司	-	-	1,077,767.86	2,153.92
预付账款	上海楚浩建筑工程有限公司	43,975,156.76	-	18,866,349.02	-
预付账款	上海盈捷贸易有限公司	23,404,975.12	-	23,406,049.22	-
预付账款	上海宝龙商业地产管理有限公司	13,230,703.99	-	2,300,000.00	-

上海宝龙实业发展(集团)有限公司
2023 年度合并财务报表附注
(除特别说明外, 货币单位均为人民币元)

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
	司				
预付账款	上海寰亚建筑设计有限公司	6,880,747.50	-	1,194,325.15	-
预付账款	厦门联商物流有限公司	3,491,592.89	-	8,473,755.40	-
预付账款	萍乡宝创房地产置业有限公司	1,057,764.90	-	-	-
预付账款	上海致展文化发展有限公司	425,140.00	-	-	-
预付账款	上海宝申数字科技有限公司	193,802.00	-	193,802.00	-
预付账款	上海煦新贸易有限公司	156,060.76	-	136,193.44	-
预付账款	上海康谦商业经营管理有限公司	121,562.56	-	-	-
	司				
预付账款	上海龙熠广告有限公司	120,000.00	-	-	-
预付账款	上海宝铸商业经营管理有限公司	39,632.71	-	10,050.00	-
	司				
预付账款	上海宝创龙耀房地产置业咨询有限公司	30,789.31	-	-	-
	有限公司				
预付账款	上海悦商信息科技有限公司	11,500.00	-	99,400.00	-
预付账款	福建平安报警网络有限公司	1,353.14	-	-	-
预付账款	上海宝龙物业管理有限公司	205.98	-	-	-
预付账款	义乌聚厉房地产开发有限公司	-	-	390,782,878.00	-
预付账款	泉州世茂新里程置业有限公司	-	-	2,600,000.00	-
预付账款	上海韵诩企业管理有限公司	-	-	2,000,000.00	-
预付账款	上海凝艳实业有限公司	-	-	583,081.69	-
其他应收款	宝龙地产控股有限公司	1,845,623,072.33	11,073,738.43	750,000.00	4,500.00
其他应收款	珠海宝龙洪信房地产开发经营有限公司	1,415,881,982.99	8,495,291.90	1,763,707,347.12	10,582,244.08
	有限公司				
其他应收款	上海夏锋企业管理有限公司	1,403,693,500.00	8,422,161.00	1,953,693,500.00	11,722,161.00
其他应收款	瑞安市瑞悦置业有限公司	948,250,767.38	5,689,504.60	-	-
其他应收款	江西平创置业有限公司	831,110,573.00	4,986,663.44	657,586,747.27	3,945,520.48
其他应收款	上海宝展房地产开发有限公司	755,480,000.00	4,532,880.00	723,600,000.00	4,341,600.00
其他应收款	上海半杰企业管理有限公司	545,187,323.41	3,271,123.94	690,187,323.41	4,145,576.61
其他应收款	南京威润房地产开发有限公司	487,925,952.60	2,927,555.72	487,925,952.60	2,927,555.72
其他应收款	南京宝茂置业有限公司	410,000,000.00	2,460,000.00	427,024,682.61	2,562,148.10
其他应收款	天津宝龙金骏房地产开发有限责任公司	367,800,653.21	2,206,803.92	710,987,956.91	4,265,927.74
	责任公司				
其他应收款	杭州宝龙桃源置业发展有限公司	365,568,000.00	2,193,408.00	365,568,000.00	2,193,408.00
	司				
其他应收款	杭州聚帆企业管理有限公司	301,983,379.98	1,811,900.28	301,983,379.98	1,811,900.28

上海宝龙实业发展(集团)有限公司
2023 年度合并财务报表附注
(除特别说明外, 货币单位均为人民币元)

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款	南京旭宝置业发展有限公司	293,693,441.39	1,762,160.65	293,693,441.39	1,762,160.65
其他应收款	杭州桂悦实业发展有限公司	288,622,500.00	1,731,735.00	336,260,000.00	2,017,560.00
其他应收款	上海都绚企业管理有限公司	288,150,854.00	1,728,905.12	288,150,854.00	1,728,905.12
其他应收款	义乌聚厉房地产开发有限公司	270,732,145.75	1,624,392.87	536,038,641.11	3,216,231.85
其他应收款	衢州亿佳企业管理有限公司	236,195,850.00	1,417,175.10	227,138,709.79	1,362,832.26
其他应收款	天津顺集置业有限公司	219,123,964.00	1,314,743.78	242,667,556.00	1,456,005.34
其他应收款	厦门弘宝融投资管理有限公司	217,404,130.55	1,304,424.78	-	-
其他应收款	台州天衢置业有限公司	202,782,090.25	1,216,692.54	157,748,000.00	946,488.00
其他应收款	杭州天谕置业有限公司	192,340,000.00	1,154,040.00	192,340,000.00	1,154,040.00
其他应收款	天津愉景城置业有限公司	135,586,003.90	813,516.02	300,916,003.90	1,805,496.02
其他应收款	台州新城鸿盛企业管理有限公司	133,200,000.00	799,200.00	162,500,000.00	975,000.00
其他应收款	张家港东峻房地产开发有限公司	112,117,191.45	672,703.15	121,686,941.45	730,121.65
其他应收款	温岭新城恒祥房地产开发有限公司	93,321,631.33	559,929.79	144,539,300.00	867,235.80
其他应收款	浙江舟山中轴置业有限公司	73,946,393.85	443,678.36	175,979,510.53	1,055,877.06
其他应收款	镇江恒润房地产开发有限公司	60,313,593.00	361,881.56	51,813,593.00	310,881.56
其他应收款	舟山龙宇商业投资有限公司	50,028,302.62	300,169.82	-	-
其他应收款	浙江湖州宝辉房地产开发有限公司	32,831,956.89	196,991.74	41,755,555.56	250,533.33
其他应收款	泉州市万龙置业发展有限公司	30,484,637.50	182,907.83	35,067,207.86	210,403.25
其他应收款	杭州聚佑企业管理有限责任公司	30,085,234.47	180,511.41	29,535,234.47	177,211.41
其他应收款	宝汇地产(香港)控股有限公司	29,116,188.00	174,697.13	29,116,188.00	174,697.13
其他应收款	南昌平越置业有限公司	28,700,000.00	172,200.00	28,700,000.00	172,200.00
其他应收款	泉州中洛房地产开发有限公司	28,170,575.00	169,023.45	28,170,575.00	169,023.45
其他应收款	南京龙合置业发展有限公司	26,118,496.15	156,710.98	48,575,595.00	291,453.57
其他应收款	杭州聚纳实业发展有限公司	14,581,908.00	87,491.45	146,531,908.00	879,191.45
其他应收款	雅戈尔置业控股有限公司	10,476,300.28	62,857.80	-	-
其他应收款	澳门长源(实业)集团有限公司	7,472,087.32	44,832.52	-	-
其他应收款	杭州宝龙桃源实业发展有限公司	6,000,000.10	36,000.00	6,000,000.10	36,000.00
其他应收款	温岭新城恒悦房地产开发有限公司	-	-	142,500,000.00	855,000.00

上海宝龙实业发展(集团)有限公司
2023 年度合并财务报表附注
(除特别说明外, 货币单位均为人民币元)

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
	公司				
其他应收款	宁波宝龙华洋置业发展有限公司	-	-	46,429,754.41	278,578.53
	司				
其他应收款	上海宝龙商业地产管理有限公司	-	-	346,246,430.20	2,077,478.58
	司				
其他应收款	宁波雅戈尔西城置业有限公司	-	-	25,003,240.00	150,019.44
其他应收款	晋江宝龙大酒店有限公司	-	-	16,000,000.00	96,000.00
其他应收款	宁波市赫江置业有限公司	-	-	824,576,977.40	4,947,461.86
其他应收款	南通融玺房地产开发有限公司	-	-	672,606,036.28	4,035,636.22

②应付项目

项目名称	关联方	期末余额	期初余额
应付账款	上海楚浩建筑工程有限公司	345,388,813.85	141,204,181.41
应付账款	厦门联商物流有限公司	118,475,472.68	105,857,170.11
应付账款	上海宝龙商业地产管理有限公司	116,901,192.63	75,304,550.67
应付账款	上海宝龙物业管理有限公司	51,376,258.85	28,241,402.31
应付账款	杭州龙耀实业有限公司	20,911,244.99	20,911,244.99
应付账款	上海宝镌商业经营管理有限公司	19,731,537.03	16,942,426.35
应付账款	福建平安报警网络有限公司	15,405,374.98	24,736,258.82
应付账款	上海韵翎企业管理有限公司	12,213,528.68	12,130,188.68
应付账款	盐城宝龙置业发展有限公司	10,900,000.00	10,900,000.00
应付账款	上海凝艳实业有限公司	10,894,354.48	4,631,015.69
应付账款	宝龙地产(香港)控股有限公司	9,798,487.50	24,498,089.79
应付账款	上海宝谦商业经营管理有限公司	8,927,569.22	6,117,841.38
应付账款	上海寰亚建筑设计有限公司	5,360,397.16	379.24
应付账款	宁波鄞州骏龙商业地产管理有限公司	5,300,000.00	-
应付账款	上海煦新贸易有限公司	5,102,361.10	5,262,782.08
应付账款	上海宝龙艺境酒店管理有限公司	4,917,066.31	8,201,806.84
应付账款	上海宝创龙耀房地产置业咨询有限公司	3,500,200.00	-
应付账款	上海盈捷贸易有限公司	2,279,155.46	2,279,155.46
应付账款	上海华瞻商业经营管理有限公司	1,889,968.45	4,022,561.63
应付账款	珠海宝龙置业有限公司	1,528,483.00	-
应付账款	上海致展文化发展有限公司	1,353,667.38	2,262,397.92
应付账款	上海华潜商业经营管理有限公司	1,180,730.72	1,237,299.77
应付账款	上海镌新企业管理有限公司	1,041,007.20	4,955,739.78
应付账款	上海悦商信息科技有限公司	645,650.00	2,609,878.13

上海宝龙实业发展(集团)有限公司
2023 年度合并财务报表附注
(除特别说明外，货币单位均为人民币元)

项目名称	关联方	期末余额	期初余额
应付账款	上海宝瞻商业经营管理有限公司	565,690.92	511,712.87
应付账款	萍乡宝创房地产置业有限公司上海分公司	484,409.57	2,916,349.33
应付账款	上海龙熠广告有限公司	460,000.00	-
应付账款	萍乡合众创智广告有限公司	440,000.00	3,313,000.00
应付账款	上海宝申数字科技有限公司	430,375.29	540,375.29
应付账款	厦门宝龙大酒店有限公司	320,067.91	132,170.84
应付账款	上海宝需商业经营管理有限公司	171,527.26	187,625.29
应付账款	太仓宝华物业管理有限公司	147,375.59	56,493.05
应付账款	上海致韵文化发展有限公司	132,250.59	235,425.79
应付账款	上海致景文化发展有限公司	67,938.02	-
应付账款	磐安宝龙星汇商业管理有限公司	52,389.68	100,000.00
应付账款	苏州太仓宝龙大酒店有限公司	41,643.00	1,169.91
应付账款	山东泰安瑞龙大酒店有限公司	31,582.01	19,491.82
应付账款	青岛即墨宝龙商业物业管理有限公司	21,210.05	-
应付账款	厦门华龙物业管理有限公司	11,877.42	113,345.90
应付账款	晋江宝龙大酒店有限公司	4,937.00	201,912.60
应付账款	上海宝龙华韵艺术发展有限公司	3,844.86	3,844.86
应付账款	厦门言午至艺文化艺术有限公司	3,140.01	19,057.01
应付账款	绍兴柯桥聚毅房地产开发有限公司	2,389.38	-
应付账款	宝龙地产控股有限公司	1,503.33	-
应付账款	上海康谦商业经营管理有限公司	-	588,968.39
应付账款	青岛宝龙英聚置地发展有限公司	-	65,000,000.00
合同负债	珠海鹏湾置业有限公司	23,641,156.06	22,034,983.35
合同负债	上海宝龙商业地产管理有限公司	4,381,002.53	-
合同负债	景德镇宝龙聚锐房地产开发有限公司	4,027,827.10	2,088,449.23
合同负债	扬州广陵宝龙房地产开发有限公司	3,306,089.37	3,306,089.37
合同负债	扬州宝龙房地产有限公司	2,032,051.02	3,530,518.13
合同负债	珠海宝龙置业有限公司	1,381,914.40	-
合同负债	张家港东峻房地产开发有限公司	990,000.00	-
合同负债	南京龙谦实业发展有限公司	627,006.40	8,372,226.58
合同负债	舟山聚佑房地产开发有限公司	550,000.00	-
合同负债	杭州聚佑企业管理有限责任公司	550,000.00	-
合同负债	南京龙合置业发展有限公司	219,179.21	219,179.21
合同负债	上海木及酒店管理有限公司	52,629.72	-
合同负债	泉州世茂新里程置业有限公司	52,149.42	-
合同负债	宁波市赫江置业有限公司	18,200.00	18,200.00
合同负债	上海宝敬公寓管理有限公司	7,423.49	-

上海宝龙实业发展(集团)有限公司
2023 年度合并财务报表附注
(除特别说明外，货币单位均为人民币元)

项目名称	关联方	期末余额	期初余额
合同负债	上海盈捷贸易有限公司	16.60	16.60
合同负债	天津宝龙金骏房地产开发有限责任公司	-	449,128.00
合同负债	上海宝龙商业地产管理有限公司台州温岭分公司	-	4,120,000.00
合同负债	上海凝艳实业有限公司	-	78,140.00
其他应付款	天台茂龙房地产开发有限公司	872,090,188.48	890,775,038.98
其他应付款	上海涛峡企业管理有限公司	560,882,641.27	560,882,641.27
其他应付款	绍兴柯桥聚杭房地产开发有限公司	544,233,982.62	758,803,982.62
其他应付款	苏州红星美凯龙房地产开发有限公司	487,608,315.53	487,608,315.53
其他应付款	南京旭宝置业发展有限公司	458,189,038.41	356,489,038.41
其他应付款	义乌聚厉房地产开发有限公司	441,447,735.96	50,890,000.00
其他应付款	宁波雅戈尔北城置业有限公司	333,500,000.00	461,500,000.00
其他应付款	南昌聚帆房地产开发有限公司	310,131,003.34	258,194,209.34
其他应付款	南通融玺房地产开发有限公司	303,447,792.26	-
其他应付款	浙江星宝地置业有限公司	297,500,000.00	908,117,926.30
其他应付款	常州御龙房地产开发有限公司	297,358,919.13	278,358,919.13
其他应付款	杭州聚厉企业管理有限公司	278,897,432.78	80,520,000.00
其他应付款	青岛海龙衣联置业有限公司	274,056,158.45	274,081,735.25
其他应付款	宁波市赫江置业有限公司	253,403,508.87	982,877,021.62
其他应付款	盐城圣桦京府置业有限公司	250,089,283.83	250,053,283.83
其他应付款	泉州世茂新里程置业有限公司	215,035,827.39	168,800,000.00
其他应付款	宁波雅戈尔宝龙置业有限公司	212,865,997.50	212,865,997.50
其他应付款	杭州萧山宝龙置业有限公司	204,649,716.22	212,850,168.27
其他应付款	许华琳	200,000,000.00	-
其他应付款	南昌平拓房地产有限公司	153,036,012.98	89,136,012.98
其他应付款	宝龙集团发展有限公司	126,918,553.50	847,922,306.73
其他应付款	温岭新城恒悦房地产开发有限公司	118,650,000.00	-
其他应付款	杭州临安龙兴房地产开发有限公司	114,882,602.60	115,099,406.60
其他应付款	泉州世茂世悦置业有限公司	113,994,044.86	102,894,044.86
其他应付款	浙江舟山中轴置业有限公司	98,644,850.45	-
其他应付款	常熟世宝房地产开发有限公司	93,307,645.72	95,874,751.00
其他应付款	扬州金轮宝龙置业有限公司	90,113,723.73	88,867,216.58
其他应付款	宝龙地产管理有限公司	80,300,538.75	-
其他应付款	厦门诚睿投资管理有限公司	57,222,420.31	-
其他应付款	共青城星聚宝龙投资管理合伙企业（有限合伙）	49,790,000.00	49,790,000.00
其他应付款	上海湖邦房地产有限公司	46,640,000.00	46,640,000.00

上海宝龙实业发展(集团)有限公司
2023 年度合并财务报表附注
(除特别说明外, 货币单位均为人民币元)

项目名称	关联方	期末余额	期初余额
其他应付款	杭州嘉怡置业有限公司	43,260,804.65	28,960,804.65
其他应付款	上海湖康企业管理有限公司	42,172,261.00	42,172,261.00
其他应付款	南京龙合置业发展有限公司	41,412,412.76	40,694,443.85
其他应付款	武义家茂宝宏置业有限公司	40,000,000.00	39,872,536.69
其他应付款	南京宝茂置业有限公司	38,250,000.00	-
其他应付款	宁波雅戈尔西城置业有限公司	34,996,760.00	-
其他应付款	温州中交梁辉置业有限公司	31,360,000.00	31,360,000.00
其他应付款	台州华懿置业有限公司	25,014,525.09	25,680,000.00
其他应付款	徐州金碧房地产开发有限公司	19,515,144.76	19,515,144.76
其他应付款	厦门宝龙集团	18,000,000.00	-
其他应付款	温州万聚置业有限公司	16,000,000.00	-
其他应付款	许健满	14,500,000.00	28,500,000.00
其他应付款	许华芬	11,500,000.00	11,500,000.00
其他应付款	杭州绿临房地产开发有限公司	10,000,000.00	10,000,000.00
其他应付款	共青城宏远投资管理合伙企业(有限合伙)	7,965,648.00	-
其他应付款	施思妮	7,000,000.00	7,000,000.00
其他应付款	上海展杉实业发展有限公司	4,993,500.00	-
其他应付款	浙江蓝城宏逸有道建设管理有限公司	4,742,037.00	10,742,037.00
其他应付款	宁波宝龙聚纳置业发展有限公司	4,104,616.46	-
其他应付款	宁波宝创企业管理合伙企业(有限合伙)	2,893,000.00	-
其他应付款	上海合立道建筑设计有限公司	2,600,000.00	-
其他应付款	青岛锦隆地产开发有限公司	1,515,564.79	-
其他应付款	天津宝龙金骏房地产开发有限责任公司	840,000.00	-
其他应付款	宁波沪骏企业管理合伙企业(有限合伙)	600,000.00	-
其他应付款	宁波宝龙华洋置业发展有限公司	587,281.47	-
其他应付款	瑞安市瑞悦置业有限公司	-	77,118,049.18
其他应付款	上海商盛投资管理咨询有限公司	-	873,955,001.21
其他应付款	上海盈捷贸易有限公司	-	591,214,065.51
其他应付款	天津滨辉置业有限公司	-	144,540,000.00
其他应付款	宁波世沁企业管理咨询有限公司	-	85,146,740.02
其他应付款	上海贵铂投资管理咨询有限公司	-	50,663,800.00
其他应付款	上海宝龙商业地产管理有限公司	-	36,006,954.57
其他应付款	无锡宝龙商业物业管理有限公司	-	35,530,000.00
其他应付款	宝龙地产(香港)控股有限公司	-	31,360,000.00
其他应付款	天津宏耀装饰工程有限公司	-	26,730,000.00
其他应付款	绍兴世茂新启航置业有限公司	-	18,553,259.98
其他应付款	STARLONG(HK)5LIMITED	-	11,687,800.00

上海宝龙实业发展(集团)有限公司
2023 年度合并财务报表附注
(除特别说明外, 货币单位均为人民币元)

项目名称	关联方	期末余额	期初余额
其他应付款	上海宝龙物业管理有限公司	-	675,149.14

十、财务担保合同

本公司发出的财务担保如下:

项目	2023 年度	2022 年度
向授予本公司物业买家按揭贷款的银行发出担保	14,996,210,298.89	22,916,057,776.76
对联合营公司的借款保证担保	1,373,057,234.63	866,465,800.00
合计	16,369,267,533.52	23,782,523,576.76

十一、承诺及或有事项

1、重大承诺事项

资产负债表日存在的重要承诺:

(1) 本公司为合并范围以外的关联方提供担保情况详见本财务报表附注九\5\2之说明; 合并范围内公司之间的财产抵押、质押担保情况, 详见本财务报表附注十一\2\2之说明。

(2) 截至 2023 年 12 月 31 日合并范围内公司为自身对外借款进行的财产抵押担保情况

抵押权人	抵押单位	抵押标的物	抵押物价值	担保借款金额	借款到期日
中国民生银行厦门分行营业部	晋江市晋龙实业发展有限公司	投资性房地产	1,572,668,185.50	173,000,000.00	2025/12/20
齐鲁银行青岛即墨支行	宝龙集团(青岛)置业发展有限公司	投资性房地产	200,037,226.41	39,250,000.00	2026/5/10
华夏银行股份有限公司青岛分行		土地使用权	87,510,823.89	175,750,000.00	2029/11/21
华夏银行青岛分行		固定资产	94,372,717.28	72,150,000.00	2030/2/21
中国农业银行青浦城中支行	上海宝龙富嘉房地产开发有限公司	投资性房地产	273,087,558.10	113,500,000.00	2031/7/16
民生银行厦门集美支行	福州宝龙贸易有限公司	投资性房地产	988,029,906.84	584,100,000.00	2031/12/19
北京银行股份有限公司上海分行	上海宝龙精骏房地产开发有限公司	存货	249,814,005.93	216,000,000.00	2025/9/26
中信银行股份有限公司杭州分行	杭州华展房地产开发有限公司	投资性房地产	4,131,100,000.00	1,229,000,000.00	2032/9/12
工商银行虹桥万象城支行	上海宝龙康骏房地产开发有限公司	投资性房地产	1,309,800,000.00	546,030,000.00	2034/5/15

上海宝龙实业发展(集团)有限公司
2023 年度合并财务报表附注
(除特别说明外, 货币单位均为人民币元)

商业抵押证券	厦门宝龙实业有限公司	投资性房地产	3,787,400,000.00	1,436,766,840.70	2038/11/1
15.03 亿元-光大司					
兴珑信托					
交通银行厦门同安支行		固定资产	606,746,057.26	607,120,000.00	2026/7/1
交通银行上海长宁支行	上海宝龙展飞房地产开发有限公司	投资性房地产	3,787,400,000.00		
		存货	95,036,928.39	1,480,000,000.00	2033/12/1
		土地使用权	274,325,856.92		
		投资性房地产	2,169,900,000.00		
中国邮政储蓄银行股份有限公司	武汉宝龙聚扬房地产开发有限公司	投资性房地产	163,986,599.69	584,000,000.00	2026/2/4
		存货	827,390,158.28		
武汉新洲区支行					
中国建设银行福州金融街支行	永泰宝龙房地产开发有限公司	存货	269,503,101.22	200,000,000.00	2026/6/10
农行闸北支行-3	上海宝龙瑞胜房地产开发有限公司	投资性房地产	355,730,000.00	30,000,000.00	2033/12/19
农行闸北支行-2	开发有限公司	土地使用权	36,568,410.93	190,000,000.00	2033/12/19
东亚银行上海分行	常州宝龙置业发展有限公司	投资性房地产	1,054,222,435.93	354,000,000.00	2024/11/30
		土地使用权	9,767,553.26		
韩亚银行青岛分行	青岛宝龙置业发展有限公司	投资性房地产	1,006,906,924.64	255,000,000.00	2032/5/28
中国工商银行股份有限公司上海虹桥开发区支行	上海康睿房地产发展有限公司	投资性房地产	1,137,430,603.65	469,880,000.00	2035/2/15
浙商银行杭州朝晖支行	杭州富阳翔龙房地产开发有限公司	固定资产	25,894,879.26	211,000,000.00	2030/3/31
		土地使用权	19,721,987.51		
		投资性房地产	218,852,569.56		
交通银行台州分行	台州璟懿实业有限公司	存货	50,163,173.64	55,980,000.00	2026/12/15
交通银行台州分行		投资性房地产	1,588,847,301.82	104,020,000.00	2026/12/15
江苏银行丹徒支行	镇江宝龙置业发展有限公司	投资性房地产	575,469,630.76	182,812,500.00	2028/3/29
平安银行	上海贤通置业有限公司	投资性房地产	232,684,642.38	405,000,000.00	2030/7/21
交通银行股份有限公司上海宝山支行	上海宝龙富闽房地产开发有限公司	投资性房地产	2,407,600,000.00	641,631,733.47	2035/6/7
上海农村商业银行股份有限公司		投资性房地产	2,407,600,000.00	401,019,833.53	2035/6/7

上海宝龙实业发展(集团)有限公司
2023 年度合并财务报表附注
(除特别说明外, 货币单位均为人民币元)

闵行支行

中国建设银行宁	宁波宝龙华泓置业发	存货	28,532,010.06	94,000,000.00	2039/12/10
波分行	展有限公司	投资性房地产	157,548,050.34		

中国工商银行股	宁波奉化聚鄞房地产	存货	170,873,008.36	122,879,500.00	2025/6/25
份有限公司上海	开发有限公司				
市虹桥开发区支					
行					

中国农业银行宁	宁波汤仕玛置业有限	投资性房地产	1,193,277,222.86	407,180,000.00	2030/6/28
波鄞州分行	公司				

中国农业银行股	南京宝龙康浚置业发	投资性房地产	713,266,144.14	188,000,000.00	2035/8/5
份有限公司江苏	展有限公司				
省分行南京高淳					
支行					

中国银行南京中	南京和燕通途置业有	存货	379,434,390.16	132,500,000.00	2025/9/22
山北路支行	限公司	投资性房地产	55,864,224.99		

无锡太湖国际科	无锡英聚房地产有限	投资性房地产	6,190,417.42	68,000,000.00	2025/9/19
技园投资开发有	公司				
限公司					

农行无锡梁溪支		投资性房地产	397,066,549.47	77,228,599.03	2023/12/31
行		存货	28,432,127.33		
		投资性房地产	277,388,764.44	41,760,000.00	2023/12/31

中国农业银行大	台州珑德置业有限公	存货	1,030,793,086.02	250,000,000.00	2024/6/15
溪支行	司				

中国工商银行虹	上海嘉伟房地产开发	存货	192,881,217.12	86,910,000.00	2029/11/1
桥开发区支行营	有限公司				
业厅					

中国工商银行虹		投资性房地产	510,374,570.41	141,394,000.00	2029/11/1
桥开发区支行营					
业厅					

中国农业银行股	象山宝龙聚鹏房地产	存货	83,997,375.23	99,540,000.00	2025/6/27
份有限公司象山	开发有限公司				

县支行					
-----	--	--	--	--	--

中国建设银行股	武夷山宝龙置业发展	存货	717,684,371.72	30,500,000.00	2024/6/30
份有限公司武夷	有限公司				

山支行					
-----	--	--	--	--	--

中信银行百丈支	宁波融辉置业有限公	投资性房地产	562,132,746.28	175,960,000.00	2024/4/14
行	司				

国民信托有限公	郑州宝龙房屋租赁有	投资性房地产	753,044,477.47	330,000,000.00	2026/6/20
---------	-----------	--------	----------------	----------------	-----------

上海宝龙实业发展(集团)有限公司
2023 年度合并财务报表附注
(除特别说明外，货币单位均为人民币元)

司	限公司					
交通银行上海松	上海贤顺房地产开发	存货	190,362,111.09	584,600,000.00	2026/1/26	
江支行	有限公司	投资性房地产	539,681,259.47			
中国农业银行股	金华市御龙房地产开	存货	415,382,710.30	515,357,227.00	2024/7/4	
份有限公司金华	发有限公司					
分行						
中国工商银行股		存货	510,199,737.32	479,448,000.00	2025/3/27	
份有限公司浙江						
自贸区金华金义						
新区支行						
中国工商银行股	上海宝龙芳骏房地产	投资性房地产	513,240,369.98	149,980,000.00	2036/7/28	
份有限公司虹桥	开发有限公司					
支行						
平安银行股份有	宁波云弧宝龙房地产	存货	1,547,336,795.19	499,400,000.00	2024/4/15	
限公司宁波支行	开发有限公司					
中国工商银行股	亳州聚谦房地产开发	存货	1,063,513,334.93	161,050,000.00	2024/10/1	
份有限公司亳州	有限公司					
分行						
浙商银行绍兴分	绍兴明石置业有限公	存货	889,615,230.73	320,000,000.00	2024/9/6	
行营业部	司					
中国建设银行连	福州龙与锋房地产有	存货	739,359,565.04	15,000,000.00	2024/9/20	
江支行	限公司					
中国银行福州师		存货	233,682,007.00	15,000,000.00	2024/9/20	
大支行						
交通银行厦门分	厦门展皓地产有限公	存货	6,749,617,130.25	1,212,200,000.00	2026/1/29	
行营业部	司					
农业银行宁波江	宁波宝龙聚行置业有	存货	638,823,796.52	426,000,000.00	2024/9/5	
北分行	限公司					
平安银行宁波市		存货	573,366,738.40	320,000,000.00	2024/8/23	
分行						
中国建设股份有	常熟宝龙房地产开发	存货	16,315,335.42	262,365,800.00	2026/12/20	
限公司常熟支行	有限公司					
中国工商银行股				131,188,900.00	2026/12/20	
份有限公司常熟						
支行						
江苏银行股份有				122,445,300.00	2026/12/20	
限公司常熟支行						
交通银行海南省	长影金岛(海南)房	存货	409,292,329.85	170,000,000.00	2025/4/27	

上海宝龙实业发展(集团)有限公司
2023 年度合并财务报表附注
(除特别说明外, 货币单位均为人民币元)

分行	地产开发有限公司					
交通银行股份有限公司中山分行	中山宝龙岐江置业有限公司	存货	2,882,967,075.93	71,980,000.00		2025/1/21
中国光大银行股份有限公司中山分行				39,635,000.00		2025/1/21
中国工商银行股份有限公司中山分行				107,970,000.00		2025/1/21
上海农村商业银行股份有限公司静安支行	上海宝龙华睿房地产服务有限公司	固定资产	161,021,894.73	590,000,000.00		2037/10/12
东亚银行(中国)有限公司杭州分行	杭州宝晋置业有限公司	存货	47,087,191.21	180,825,450.00		2028/6/28
浙江农村商业银行永康支行	永康龙新企业管理有限公司	投资性房地产	11,324,350.00	240,000,000.00		2032/7/20
杭州炜珑企业管理咨询有限公司	杭州金焕企业管理咨询有限公司(有限合伙) 0.5 亿; 杭州萍顺房地产营销策划有限公司 0.2 亿; 衢州浙信企壹企业管理咨询合伙企业(有限合伙)/渤海国际信托股份有限公司 2.4 亿; 稠州银行股份有限公司义乌梅湖支行 6.6 亿	存货	1,147,824,212.83	970,000,000.00		2024/6/30
浙江炳炳典当有限公司	宁波奉化宝龙华祥置业有限公司	存货	133,307,643.55	20,000,000.00		2024/6/25
浙江炳炳典当有限公司	宝龙星创实业(杭州)有限公司	投资性房地产	536,744,527.98	63,000,000.00		2024/2/6
东亚银行(中国)有限公司合肥分行	蚌埠宝龙资产经营管理有限公司	投资性房地产	537,742,899.85	250,000,000.00		2028/9/22
江苏联徐资产管理有限公司	徐州宝龙置业发展有限公司	存货	143,412,915.13	50,000,000.00		2024/10/20

上海宝龙实业发展(集团)有限公司
2023 年度合并财务报表附注
(除特别说明外, 货币单位均为人民币元)

理有限公司	限公司				
东亚银行上海分	上海宝龙实业发展	投资性房地产	238,000,000.00	84,000,000.00	2024/10/21
行	(集团)有限公司				

(3) 报告期内已签订尚未履行的重大合同

<u>资本承诺</u>	<u>金额</u>
物业开发业务	6,819,283,091.72
收购土地使用权	1,476,172,455.00
合计	<u>8,295,455,546.72</u>

(4) 经营租赁的承诺

不可注销经营租赁下的未来最低租赁付款总额如下:

<u>项目</u>	<u>2023 年度</u>	<u>2022 年度</u>
1 年以内	6,574,421.00	11,493,146.00
1-2 年	3,813,374.00	5,288,591.00
2-3 年及 3 年以上	<u>1,311,930.00</u>	<u>4,925,304.00</u>
合计	<u>11,699,725.00</u>	<u>21,707,041.00</u>

2、或有事项

资产负债表日存在的重要或有事项:

(1) 本公司为合并范围以外的关联方提供担保情况详见本财务报表附注九\5\2之说明; 合并范围内各公司为自身对外借款进行的财产抵押担保详见本财务报表附注十一\1\2、十一\2\2之说明。

(2) 本公司合并范围内公司之间的担保情况

截止 2023 年 12 月 31 日, 本公司合并范围内公司之间的财产抵押担保情况

<u>担保人</u>	<u>被担保单位</u>	<u>抵押权人</u>	<u>抵押标的物</u>	<u>抵押物价值</u>	<u>担保借款金额</u>	<u>借款到期日</u>
上海宝龙康晟房	上海瑞龙投资	中信银行上海静	固定资产	146,288,515.14	185,000,000.00	2032/3/21
地产发展有限公	管理有限公司	安支行				
司						
上海宝龙富闽房	温州宝信房地	上海二三五商业	存货	531,417,545.66	178,000,000.00	2025/4/20
地产开发有限公	产开发有限公	保理有限公司				
司	司					
阜阳宝龙展耀置	阜阳宝龙展耀	阜阳颍淮农村商	固定资产	129,775,556.29	120,000,000.00	2026/5/9

上海宝龙实业发展(集团)有限公司
2023 年度合并财务报表附注
(除特别说明外, 货币单位均为人民币元)

业有限公司	置业有限公司	业银行股份有限				
	温德姆至尊豪	公司文峰支行				
	廷大酒店					
烟台宝龙房地产	宁波龙展房地	中国建设银行股	存货	124,924,756.28	84,480,000.00	2024/9/26
开发有限公司	产开发有限公	份有限公司余姚				
	司	支行				
无锡英聚房地产	无锡英聚房地	农行无锡梁溪支	存货	64,757,968.74	38,940,000.00	2023/12/31
有限公司	产有限公司	行				
苏州宝龙房地产		无锡太湖国际科	存货	15,688,098.84	68,000,000.00	2025/9/19
发展有限公司		技园投资开发有				
		限公司				
无锡誉恒资产经	上海宝龙实业	东亚前海-商业	投资性房地	977,561,322.16	740,716,825.00	2037/9/6
营管理有限公司	发展(集团)	一号 ABS9 亿	产			
	有限公司					
中山宝龙岐江置	广东宝龙洪信	广东华兴银行广	投资性房地	473,314,856.31	126,460,000.00	2029/9/17
业有限公司	产业投资有限	州分行	产			
	公司					
杭州华展房地产	杭州宝龙房地	浙江兴合小额贷	存货	18,023,295.03	8,000,000.00	2024/3/19
开发有限公司	产开发有限公	款有限公司				
	司					
上海宝龙富闽房	台州鹏森房地	创程商业保理	投资性房地	176,862,319.27	50,000,000.00	2025/9/28
地产开发有限公	产开发有限公	(天津)有限公	产			
司	司	司				
上海康睿房地产	温州谦龙商贸	温州市亿兆小额	存货	59,730,554.64	10,000,000.00	2028/11/2
发展有限公司	有限公司	贷款股份有限公				
		司				
杭州宝龙房地产	杭州珪之商业	浙江兴合小额贷	存货	2,387,084.33	3,000,000.00	2024/3/19
开发有限公司	发展有限公司	款有限公司				
上海宝龙康骏房	上海龙旆实业	广东盈峰普惠互	存货	17,770,976.00	6,477,102.00	2024/1/15
地产开发有限公	有限公司	联小额贷款股份				
司		有限公司				
上海宝龙康骏房	上海龙緡实业	广东盈峰普惠互	存货	24,597,571.00	353,285.00	2024/1/15
地产开发有限公	有限公司	联小额贷款股份				
司		有限公司				
上海宝龙康骏房	上海靖喆企业	广东盈峰普惠互	存货	19,082,788.00	1,521,482.00	2024/1/15
地产开发有限公	管理有限公司	联小额贷款股份				
司		有限公司				
上海全赢实业发	上海恒捷企业	广东盈峰普惠互	投资性房地	432,000,000.00	11,500,000.00	2024/6/9

展有限公司天津 管理有限公司 联小额贷款股份 产			
分公司	有限公司		
上海全赢实业发 上海奈盾企业 广东盈峰普惠互 投资性房地		13,000,000.00	2024/6/1
展有限公司天津 管理有限公司 联小额贷款股份 产			
分公司	有限公司		
上海全赢实业发 上海洋众企业 广东盈峰普惠互 投资性房地		7,500,000.00	2024/5/26
展有限公司天津 管理有限公司 联小额贷款股份 产			
分公司	有限公司		
上海全赢实业发 上海悦筱企业 广东盈峰普惠互 投资性房地		10,000,000.00	2025/5/26
展有限公司天津 管理有限公司 联小额贷款股份 产			
分公司	有限公司		
蚌埠宝龙资产经 蚌埠宝龙置业 东亚银行(中国) 投资性房地	537,742,899.85	20,000,000.00	2028/9/22
营管理有限公司 有限公司 有限公司合肥分 产			
行			

(3) 本公司合并范围内公司的未决诉讼情况

本公司及下属子公司涉及的未决诉讼涉及金额人民币 22.49 亿元。

十二、 资产负债表日后非调整事项

截止财务报告批准报出日, 根据本公司 2024 年 3 月 4 日公告的《上海宝龙实业发展(集团)有限公司关于 19 宝龙 MTN002、20 宝龙 MTN001 和 21 宝龙 MTN001 触发交叉保护条款约定情形的公告》, 上海宝龙实业发展(集团)有限公司未能于 2024 年 2 月 27 日按期足额偿付由中国建设银行股份有限公司和交通银行股份有限公司承销的上海宝龙实业发展(集团)有限公司 2020 年度第一期中期票据(债券简称: 20 宝龙 MTN001, 债券代码: 102001657)应于 2024 年 2 月 27 日偿付本期债券本金 3,500 万元以及该部分本金自 2023 年 8 月 27 日至 2024 年 2 月 26 日期间对应利息, 已构成实质性违约。该部分债务违约及交叉违约金额共计 20.61 亿元。

本公司子公司无锡英聚房地产有限公司于中国农业银行无锡梁溪支行抵押借款 152,928,599.03 元于 2023 年 12 月 1 日已到期, 截至报告日尚未结清; 本公司子公司无锡英聚房地产有限公司于平安银行无锡分行抵押借款 89,669,705.06 元于 2023 年 10 月 15 日已到期, 截至报告日尚未结清。

除以上事项外, 本公司无应披露的重大资产负债表日后非调整事项。

十三、 其他重要事项

截止财务报告批准报出日, 本公司无应披露的其他重要事项。

十四、 母公司财务报表主要项目附注

1、应收账款

(1) 应收账款分类披露

类别	期末余额				
	账面余额	比例	坏账准备	计提比例	账面价值
按单项计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-	-
按组合计提坏账准备的应收账款	247,558,599.11	100.00%	129,409.18	0.05%	247,429,189.93
合计	247,558,599.11	100.00%	129,409.18	0.05%	247,429,189.93

(续上表)

类别	期初余额				
	账面余额	比例	坏账准备	计提比例	账面价值
按单项计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-	-
按组合计提坏账准备的应收账款	160,984,178.32	100.00%	33,807.11	0.02%	160,950,371.21
合计	160,984,178.32	100.00%	33,807.11	0.02%	160,950,371.21

采用组合法计提坏账准备的应收账款：

组合	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例
关联方	234,114,327.02	102,126.06	0.04%
其他	13,444,272.09	27,283.12	0.20%
合计	247,558,599.11	129,409.18	0.05%

(2) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备金额 95,602.07 元，无核销坏账准备。

(3) 本报告期实际核销的应收账款情况

无。

(4) 因金融资产转移而终止确认的应收账款

无。

(5) 转移应收账款且继续涉入的，分项列示继续涉入形成的资产、负债的金额

无。

(6) 应收关联方主要款项

关联方名称	期末余额	期初余额
-------	------	------

上海宝龙实业发展(集团)有限公司
2023 年度合并财务报表附注
(除特别说明外，货币单位均为人民币元)

	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
厦门联商物流有限公司	28,274,557.01	46,486.42	-	-
宁波宝龙聚行置业有限公司	15,837,179.01	-	8,405,500.00	-
杭州宝晋置业有限公司	13,708,253.72	-	8,719,124.98	-
金华市御龙房地产开发有限公司	13,141,210.42	-	6,891,988.71	-
上海康睿房地产发展有限公司	12,785,375.59	-	4,224,279.77	-
临海聚祥房地产开发有限公司	9,877,335.49	-	5,109,200.00	-
上海宝龙富闽房地产开发有限公司	9,601,664.36	-	-	-
宁波云弘宝龙房地产开发有限公司	9,335,009.19	-	4,512,784.88	-
亳州聚谦房地产开发有限公司	7,815,540.75	-	4,353,210.72	-
扬州宝龙房地产有限公司	7,522,632.29	12,368.02	1,951,446.67	3,338.98
宿迁宝龙置业发展有限公司	6,953,280.00	11,431.94	135,637.27	232.08
温州宝信房地产开发有限公司	6,930,363.49	-	12,342,112.98	-
青岛宝龙房地产发展有限公司	6,478,940.00	10,652.08	37,772.60	64.63
宁波远大实业投资有限公司	6,174,356.30	-	6,034,731.06	-
常熟宝龙房地产开发有限公司	5,467,652.86	-	-	-
台州珑德置业有限公司	5,369,276.65	-	2,090,200.00	-
诸暨润龙置业有限公司	5,097,003.83	-	3,830,565.54	-
灵璧宝龙泰熠房地产开发有限公司	4,508,065.72	-	1,686,682.52	-
台州璟懿实业有限公司	3,973,440.81	-	12,518,561.49	-
上海嘉伟房地产开发有限公司	3,626,151.40	-	3,006,240.51	-
宁波宝龙华隅置业发展有限公司	3,289,498.83	-	6,024,435.91	-
天长宝龙泰丰房地产开发有限公司	3,238,258.41	-	-	-
上海龙熠广告有限公司	2,925,130.56	4,809.23	-	-
浙江湖州宝鑫房地产开发有限公司	2,915,920.36	4,794.09	4,183,084.63	7,157.37
扬州广陵宝龙房地产开发有限公司	2,896,405.90	4,762.00	726,237.92	1,242.61
宁波融辉置业有限公司	2,872,246.86	-	1,776,150.00	-
无锡英聚房地产有限公司	2,577,095.01	-	2,514,212.94	-
兰溪龙瑞房地产开发有限公司	2,405,639.18	-	-	-
无锡嘉御置业有限公司	2,338,870.71	-	1,171,567.01	-
宁波奉化宝龙华祥置业有限公司	1,805,100.00	-	987,200.00	-
象山宝龙聚鹏房地产开发有限公司	1,785,353.75	-	1,776,713.45	-
南京宝龙康浚置业发展有限公司	1,745,417.63	-	920,280.12	-
绍兴柯桥聚毅房地产开发有限公司	1,585,419.81	2,606.60	1,942,014.56	3,322.84
南京龙合置业发展有限公司	1,559,949.50	2,564.73	936,000.00	1,601.52
宁波奉化宝龙华和置业有限公司	1,469,349.57	-	4,275,123.47	-
新乡宝龙置业发展有限公司	1,419,304.21	-	1,968,253.08	-
宁波龙展房地产开发有限公司	1,393,134.90	-	1,702,554.67	-

上海宝龙实业发展(集团)有限公司
2023 年度合并财务报表附注
(除特别说明外, 货币单位均为人民币元)

关联方名称	期末余额		期初余额	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
上海宝龙康骏房地产开发有限公司	1,217,231.70	-	156,803.55	-
上海贤通置业有限公司	1,145,590.32	-	395,676.36	-
珠海宝龙洪信房地产开发经营有限公司	1,124,145.47	1,848.22	4,388,670.37	7,509.13
宁波奉化聚鄞房地产开发有限公司	946,305.58	-	3,593,600.00	-
上海宝龙展飞房地产开发有限公司	945,600.00	-	-	-
宁波奉化宝龙华昌置业有限公司	889,700.00	-	3,632,664.49	-
宁波龙信房地产开发有限公司	845,200.00	-	825,600.00	-
南京龙谦实业发展有限公司	763,314.26	1,254.97	1,722,618.58	2,947.45
永康中梁宝龙置业有限公司	762,164.22	-	-	-
镇江宝龙置业发展有限公司	751,037.45	-	604,546.75	-
常州宝龙置业发展有限公司	719,048.11	-	1,269,237.94	-
天津宝龙金骏房地产开发有限责任公司	625,446.67	1,028.30	351,605.28	-
景德镇宝龙聚锐房地产开发有限公司	402,277.30	661.39	1,437,925.30	2,460.33
宁波宝龙华泮置业发展有限公司	352,595.12	579.70	352,595.12	603.30
巴中泉商房地产开发有限公司	281,000.00	-	-	-
杭州龙耀实业有限公司	260,158.14	427.73	-	-
杭州萧山宝龙置业有限公司	219,329.52	360.60	5,889.52	10.08
浙江舟山宝龙房地产开发有限公司	217,754.47	-	114,300.00	-
无锡玉祁宝龙置业有限公司	177,480.10	-	140,491.91	-
永春宝龙房地产开发有限公司	166,483.20	-	105,020.99	-
天台茂龙房地产开发有限公司	164,200.00	269.96	129,100.00	220.89
武汉宝龙聚扬房地产开发有限公司	91,400.00	-	91,400.00	-
扬州金轮宝龙置业有限公司	82,355.15	135.40	82,355.15	140.91
青岛宝龙英聚置地发展有限公司	79,950.00	131.45	168,861.43	288.93
晋江市康胜置业发展有限公司	67,513.03	-	93,400.00	-
上海宝龙睿承房地产开发有限公司	26,423.87	-	150,630.43	-
烟台宝龙房地产开发有限公司	21,153.46	-	8,553.46	-
山东宝龙实业发展有限公司	20,012.84	-	9,336.06	-
洛阳宝龙置业发展有限公司	8,500.00	-	118,790.99	-
东营宝龙房地产开发有限公司	4,700.00	-	56,345.68	-
徐州宝信房地产开发有限公司	3,411.36	-	295,125.13	-
天津宝龙城房地产开发有限公司	3,138.64	-	318,950.32	-
珠海宝龙置业有限公司	-	-	1,344,300.76	2,300.13
厦门宝龙实业有限公司	-	-	943,966.68	-
绍兴豪湖房地产开发有限公司	-	-	435,497.11	-
晋江市睿龙置业发展有限公司	-	-	361,844.12	-

上海宝龙实业发展(集团)有限公司
2023 年度合并财务报表附注
(除特别说明外, 货币单位均为人民币元)

关联方名称	期末余额		期初余额	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
宁波宝龙华展置业发展有限公司	-	-	245,666.57	-
上海宝龙华睿房地产服务有限公司	-	-	201,875.59	-
上海宝龙精骏房地产开发有限公司	-	-	150,086.95	-
青岛宝龙英聚文化旅游开发有限公司	-	-	89,611.99	-
珠海鹏湾置业有限公司	-	-	81,114.07	138.79
杭州宝龙房地产开发有限公司	-	-	26,442.88	-
杭州华展房地产开发有限公司	-	-	25,974.07	-
上海宝龙富嘉房地产开发有限公司	-	-	18,195.68	-
烟台宝龙体育置业有限公司	-	-	7,572.10	-

2、其他应收款

项目	期末余额	期初余额
应收利息	70,685,980.26	15,912,488.36
应收股利	100,000,000.00	100,000,000.00
其他应收款	17,750,926,899.79	19,698,695,614.61
合计	17,921,612,880.05	19,814,608,102.97

(1) 应收利息

应收利息分类

项目	年末余额	年初余额
应收利息	70,685,980.26	15,912,488.36
合计	70,685,980.26	15,912,488.36

(2) 应收股利

项目	期末余额	期初余额
上海瑞龙投资管理有限公司	100,000,000.00	100,000,000.00
合计	100,000,000.00	100,000,000.00

(3) 其他应收款

① 其他应收款分类披露

类别	期末余额			
	账面余额	比例	坏账准备	计提比例
按单项计提坏账准备的	-	-	-	-
其他应收款				
按组合计提坏账准备的	17,750,926,899.79	100.00%	=	=
				17,750,926,899.79

上海宝龙实业发展(集团)有限公司
2023 年度合并财务报表附注
(除特别说明外, 货币单位均为人民币元)

类别	期末余额			
	账面余额	比例	坏账准备	计提比例
其他应收款				
合计	<u>17,750,926,899.79</u>	<u>100.00%</u>	=	<u>17,750,926,899.79</u>

(续上表)

类别	期初余额			
	账面余额	比例	坏账准备	计提比例
按单项计提坏账准备的	-	-	-	-
其他应收款				
按组合计提坏账准备的	<u>19,698,695,614.61</u>	<u>100.00%</u>	=	=
其他应收款				
合计	<u>19,698,695,614.61</u>	<u>100.00%</u>	=	<u>19,698,695,614.61</u>

② 其他应收款分类披露

项目	期末余额
应收关联方往来款项	17,601,798,321.46
应收第三方往来款项	<u>149,128,578.33</u>
合计	<u>17,750,926,899.79</u>

③ 本报告期实际核销的其他应收款情况

无。

④ 涉及政府补助的应收款项

无。

⑤ 因金融资产转移而终止确认的其他应收款

无。

⑥ 应收关联方主要款项

项目及关联方名称	期末数		期初数	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
宝龙地产控股有限公司	2,594,354,580.58	-	2,594,232,886.84	-
上海康睿房地产发展有限公司	1,408,406,424.58	-	1,458,542,424.58	-
上海宝龙富闽房地产开发有限公司	1,301,044,714.64	-	1,367,043,811.64	-
上海煦新贸易有限公司	1,041,355,995.74	-	896,355,995.74	-

上海宝龙实业发展(集团)有限公司
2023 年度合并财务报表附注
(除特别说明外，货币单位均为人民币元)

项目及关联方名称	期末数		期初数	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
洛阳宝龙置业发展有限公司	921,094,905.94	-	921,133,100.40	-
杭州聚行实业发展有限公司	896,560,000.00	-	896,560,000.00	-
厦门宝龙实业有限公司	745,716,892.02	-	697,796,892.02	-
上海鹏隋实业发展有限公司	690,000,000.00	-	-	-
宁波宝龙轨交金海综合开发有限公司	637,536,991.00	-	637,536,991.00	-
洛阳御龙置业发展有限公司	600,000,000.00	-	600,000,000.00	-
扬州广陵宝龙房地产开发有限公司	551,255,839.75	-	551,255,839.75	-
亳州聚谦房地产开发有限公司	550,000,000.00	-	680,000,000.00	-
厦门联商物流有限公司	509,403,061.95	-	505,993,694.55	-
常熟宝龙房地产开发有限公司	500,000,000.00	-	748,285,000.00	-
杭州宝晋置业有限公司	318,115,579.19	-	451,630,223.39	-
苏州太仓宝龙大酒店有限公司	310,620,000.00	-	378,460,000.00	-
金华市御龙房地产开发有限公司	290,000,000.00	-	290,000,000.00	-
上海展熵实业发展有限公司	288,055,046.42	-	288,055,046.42	-
徐州宝龙置业发展有限公司	270,000,000.00	-	270,000,000.00	-
宁波宝龙华展置业发展有限公司	237,250,000.00	-	237,250,000.00	-
上海龙潜实业发展有限公司	227,420,000.00	-	227,420,000.00	-
重庆宝龙长润置业发展有限公司	205,218,968.42	-	205,054,829.86	-
扬州宝龙房地产有限公司	201,905,100.04	-	201,905,100.04	-
临海聚祥房地产开发有限公司	200,000,000.00	-	200,000,000.00	-
珠海宝龙置业有限公司	199,070,671.42	-	311,689,675.42	-
台州璟懿实业有限公司	183,300,000.00	-	183,300,000.00	-
宝龙集团（青岛）置业发展有限公司	156,000,000.00	-	156,000,000.00	-
珠海宝龙洪信房地产开发经营有限公司	150,000,000.00	-	150,000,000.00	-
宁波远大实业投资有限公司	124,862,138.13	-	124,862,138.13	-
上海宝龙展飞房地产开发有限公司（租赁业务）	123,580,000.00	-	-	-
南京之玖企业管理咨询有限公司	121,060,000.00	-	121,060,000.00	-
南京和燕通途置业有限公司	112,200,000.00	-	112,200,000.00	-
象山宝龙聚鹏房地产开发有限公司	96,746,978.82	-	107,210,078.82	-
山东泰安宝龙房屋租赁有限公司	77,360,628.00	-	77,360,628.00	-
安溪艺筑酒店有限公司	76,078,431.00	-	76,078,431.00	-
上海宝龙精骏房地产开发有限公司	73,665,460.86	-	73,665,460.86	-
宝龙星创实业（杭州）有限公司	70,000,000.00	-	-	-
上海之玖企业管理有限公司	47,067,894.92	-	-	-
上海皓商投资管理有限公司	39,917,327.55	-	39,917,327.55	-
宁波宝龙华洋置业发展有限公司	37,500,000.00	-	37,500,000.00	-

上海宝龙实业发展(集团)有限公司
2023 年度合并财务报表附注
(除特别说明外，货币单位均为人民币元)

项目及关联方名称	期末数		期初数	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
淮安宝龙建设发展有限公司	35,906,971.02	-	36,053,971.02	-
珠海宝龙房地产开发经营有限公司	30,000,000.00	-	-	-
南京宝龙康浚置业发展有限公司	29,925,958.75	-	52,925,958.75	-
温州宝信房地产开发有限公司	27,940,347.82	-	27,835,347.82	-
宁波奉化宝龙华和置业有限公司	26,753,274.74	-	26,753,274.74	-
上海嘉伟房地产开发有限公司	25,993,271.04	-	25,797,253.89	-
天津宝龙园房地产开发有限公司	24,565,000.00	-	24,565,000.00	-
青岛宝龙置业发展有限公司	22,260,649.01	-	22,260,649.01	-
杭州龙耀实业有限公司	20,806,586.09	-	20,806,586.09	-
杭州富阳翔龙房地产有限公司	19,747,000.00	-	19,747,000.00	-
上海宝龙展飞大酒店有限公司	18,900,000.00	-	-	-
上海宝龙芳骏房地产开发有限公司	18,431,590.09	-	18,431,590.09	-
上海聚凯企业管理有限公司	17,087,500.00	-	22,087,500.00	-
宁波奉化宝龙华祥置业有限公司	12,375,161.03	-	11,475,161.03	-
天津宝龙城房地产开发有限公司	10,660,000.00	-	10,660,000.00	-
丰县常丰能源有限公司	10,298,043.47	-	10,298,043.47	-
宁波奉化聚鄞房地产开发有限公司	6,481,522.63	-	6,481,522.63	-
台州珑德置业有限公司	6,182,330.72	-	6,182,330.72	-
淮安德百信置业有限公司	5,321,996.79	-	5,321,996.79	-
浙江宝龙星聚企业管理发展有限公司	4,339,686.57	-	-	-
上海锦新企业管理有限公司	4,090,000.00	-	-	-
上海愜悦实业发展有限公司	4,000,000.00	-	-	-
山东宝龙实业发展有限公司	3,990,663.94	-	3,990,663.94	-
宁波龙展房地产开发有限公司	3,409,755.03	-	3,409,755.03	-
烟台宝龙置业发展有限公司	3,343,424.14	-	-	-
巴中泉商房地产开发有限公司	3,200,000.00	-	-	-
晋江市康胜置业发展有限公司	2,757,383.56	-	-	-
海宁宝骏房地产开发有限公司	2,150,645.92	-	2,150,645.92	-
常州宝龙置业发展有限公司（租赁业务）	1,720,000.00	-	-	-
上海茂建实业发展有限公司	1,500,000.00	-	1,500,000.00	-
烟台宝龙体育置业有限公司	1,337,095.77	-	1,000,000.00	-
杭州华展房地产开发有限公司	600,000.00	-	-	-
东营宝龙房地产开发有限公司	543,530.16	-	-	-
安溪宝龙置业发展有限公司	482,013.88	-	-	-
诸暨润龙置业有限公司	430,710.17	-	-	-
宝龙地产（香港）控股有限公司	285,930.88	-	-	-

上海宝龙实业发展(集团)有限公司
2023 年度合并财务报表附注
(除特别说明外，货币单位均为人民币元)

项目及关联方名称	期末数		期初数	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
景德镇宝龙聚锐房地产开发有限公司	248,025.81	-	-	-
嘉瑞投资（集团）有限公司	134,500.00	-	-	-
上海鹏烨企业管理有限公司	129,300.00	-	-	-
无锡玉龙资产管理有限公司	118,460.71	-	-	-
上海泮众企业管理有限公司	112,500.00	-	-	-
上海龙旖实业有限公司	112,500.00	-	-	-
上海恒捷企业管理有限公司	112,500.00	-	-	-
上海展佩实业发展有限公司	112,500.00	-	-	-
上海煌腾企业管理有限公司	100,000.00	-	-	-
上海靖喆企业管理有限公司	100,000.00	-	-	-
上海悦筱企业管理有限公司	100,000.00	-	-	-
上海龙翔实业有限公司	100,000.00	-	-	-
上海奈盾企业管理有限公司	100,000.00	-	-	-
上海赫臻实业有限公司	87,500.00	-	-	-
宁波奉化宝龙华昌置业有限公司	86,705.46	-	86,705.46	-
常州诚远置业发展有限公司	62,500.00	-	-	-
台州鹏森房地产开发有限公司	43,750.00	-	-	-
杭州垚之商业发展有限公司	100.00	-	-	-
良声有限公司	50.00	-	-	-
福建宝龙两岸地产开发有限公司	-	-	333,303,347.95	-
厦门展皓地产有限公司	-	-	150,000,000.00	-
南京宝龙鑫晟房地产开发有限公司	-	-	100,000,000.00	-
上海宝龙展飞房地产开发有限公司	-	-	98,270,000.00	-
广东宝龙洪信产业投资有限公司	-	-	30,000,000.00	-
上海宝龙皓丰企业发展有限公司	-	-	9,502,222.72	-
宁波宝龙华隅置业发展有限公司	-	-	4,339,686.57	-

3、长期股权投资

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	17,944,170,060.36	-	17,944,170,060.36	19,010,199,474.23	-	19,010,199,474.23
对联营、合营企业投资	662,905,886.92	=	662,905,886.92	665,491,095.43	=	665,491,095.43
合计	18,607,075,947.28	=	18,607,075,947.28	19,675,690,569.66	=	19,675,690,569.66

(1) 对子公司投资

上海宝龙实业发展(集团)有限公司
2023 年度合并财务报表附注
(除特别说明外，货币单位均为人民币元)

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
福州宝龙贸易有限公司	8,046,519,592.80	-	8,046,519,592.80	-	-	-
上海瑞龙投资管理有限公司	2,875,528,340.49	-	-	2,875,528,340.49	-	-
杭州宝龙房地产开发有限公司	1,320,691,004.00	-	-	1,320,691,004.00	-	-
无锡宝龙房地产发展有限公司	1,054,758,635.14	-	-	1,054,758,635.14	-	-
青岛宝龙置业发展有限公司	1,017,951,809.76	-	-	1,017,951,809.76	-	-
新乡宝龙置业发展有限公司	847,609,966.50	-	-	847,609,966.50	-	-
盐城宝龙置业发展有限公司	662,731,620.48	-	-	662,731,620.48	-	-
重庆宝龙长润置业发展有限公司	611,684,911.54	-	-	611,684,911.54	-	-
上海龙横企业管理有限公司	510,000,000.00	-	509,935,013.87	64,986.13	-	-
常州宝龙置业发展有限公司	499,385,161.80	-	-	499,385,161.80	-	-
上海汀桁企业管理有限公司	490,000,000.00	-	490,000,000.00	-	-	-
宁波宝龙轨交金海综合开发有限公司	95,000,000.00	-	-	95,000,000.00	-	-
镇江宝龙置业发展有限公司	211,137,419.93	-	-	211,137,419.93	-	-
厦门宝龙地产管理有限公司	204,894,645.55	-	-	204,894,645.55	-	-
无锡誉恒资产经营管理有限	176,444,670.79	-	-	176,444,670.79	-	-

上海宝龙实业发展(集团)有限公司
2023 年度合并财务报表附注
(除特别说明外，货币单位均为人民币元)

公司						
烟台宝龙房地 产开发有限公司	164,168,970.88	-	-	164,168,970.88	-	-
烟台宝龙置 业发展有限公司	105,774,065.41	-	-	105,774,065.41	-	-
淮安宝龙建设 发展有限公司	99,325,703.11	-	-	99,325,703.11	-	-
上海誉龙投资 管理有限公司	10,000,000.00	-	-	10,000,000.00	-	-
上海宝龙皓丰 企业发展有限 公司	5,000,000.00	-	-	5,000,000.00	-	-
盐城宝城商业 发展有限公司	1,040,000.00	-	-	1,040,000.00	-	-
SmartLineDevel opmentLimited	407,956.05	-	-	407,956.05	-	-
福州市台江沐 光企业管理有 限公司	-	7,980,515,192.80	95,000.00	7,980,420,192.80	-	-
洛阳隆启企业 管理有限公司	-	100,000.00	95,000.00	5,000.00	-	-
上海贵铂实业 有限公司	<u>145,000.00</u>	=	=	<u>145,000.00</u>	=	=
合计	<u>19,010,199,474.23</u>	<u>7,980,615,192.80</u>	<u>9,046,644,606.67</u>	<u>17,944,170,060.36</u>	=	=

(2) 对联营、合营公司投资

被投资单位	期初余额	本期增减变动				
		追加投资	减少投资	权益法下确认 的投资损益	其他综合 收益调整	其他权益变动
合营企业						
天津宝龙金骏 房地产开发有 限责任公司	665,491,095.43	-	-	-2,585,208.51	-	-

(续上表)

被投资单位	本期增减变动	期末余额	减值准备
-------	--------	------	------

上海宝龙实业发展(集团)有限公司
2023 年度合并财务报表附注
(除特别说明外，货币单位均为人民币元)

	宣告发放现金 股利或利润	计提减值准备	其他	期末余额
合营企业				
天津宝龙金骏房地产开发有限 责任公司	-	-	- 662,905,886.92	-

4、营业收入和营业成本

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	327,002,775.65	14,138,218.37	616,295,717.39	261,168,686.60
合计	<u>327,002,775.65</u>	<u>14,138,218.37</u>	<u>616,295,717.39</u>	<u>261,168,686.60</u>

5、投资收益

项目	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益	332,500,000.00	-
权益法核算的长期股权投资收益	-2,585,208.51	43,230,732.18
其他	<u>2,311,913.34</u>	<u>1,077,923.64</u>
合计	<u>332,226,704.83</u>	<u>44,308,655.82</u>

十五、 财务报表的批准

本财务报告经公司董事会批准报出。

上海宝龙实业发展(集团)有限公司
二〇二四年四月二十九日

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from

希格玛会计师事务所
事务所 CPAs
印章
Stamp of the Institute of CPAs
日期
/m /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

上会

希格玛会计师事务所
事务所 CPAs
印章
Stamp of the Institute of CPAs
日期
/m /d

姓名 Full name 刘一锋
性别 Sex 男
出生日期 Date of birth 1988-09-14
工作单位 Working unit 希格玛会计师事务所(特殊普通合伙)上海分所
身份证号码 Identity card No. 429001198809147410



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.



刘一锋年检二维码

证书编号: 110101300450
No. of Certificate

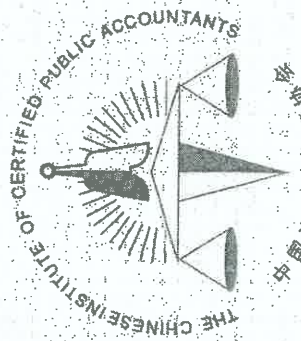
批准注册协会: 湖北省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2014 年 12 月 18 日
Date of Issuance

年 /y 月 /m 日 /d

本复印件已审核与原件一致





姓名	陈宇
Sex	男
Date of birth	1987-09-04
Working unit	上海会计师事务所(特殊普通合伙)
Identity card No.	440105198709045114



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.

证书编号: 310000080234
No. of Certificate

批准注册协会: 上海市注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2023 年 04 月 28 日
Date of Issuance

年 月 日

本复印件已审核与原件一致



证书序号: 0001116

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》。



二〇一七年十二月十八日

中华人民共和国财政部制

会计师事务所

执业证书

名称: 上海会计师事务所 (特殊普通合伙)

合伙人: 张晓荣

注册会计师

场所: 上海市静安区威海路755号25层

组织形式: 特殊普通合伙制

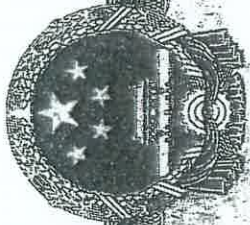
执业证书编号: 310000008

批准执业文号: 沪财会〔98〕160号 (转制批文 沪财会〔2013〕71号)

批准执业日期: 1998年12月28日 (转制日期 2013年12月11日)

本复印件已审核与原件一致





营业执照

统一社会信用代码

91310106086242261L

证照编号: 06000000202311210048

市场主体
了解更多
信息, 请
扫描以下
二维码, 或
登录国家
企业信用
信息公示
系统



(副本)

名称 上海会计师事务所(特殊普通合伙)

出资额 人民币3240.0000万元整

类型 特殊普通合伙企业

成立日期 2013年12月27日

执行事务合伙人 张德, 张瑞荣, 耿福, 巢序, 宋清滨, 杨澄, 江燕

主要经营场所 上海市静安区威海路75号25层

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, 出具有关报告; 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21日