



海宁中国皮革城股份有限公司

Haining China Leather Market Co., Ltd

2025 年半年度 财务报告

(未经审计)

股票代码：002344

股票简称：海宁皮城

披露日期：2025 年 8 月 27 日

一、审计报告

半年度报告是否经过审计

☐是 ☒否

公司半年度财务报告未经审计。

二、财务报表

财务附注中报表的单位为：元

1、合并资产负债表

编制单位：海宁中国皮革城股份有限公司

2025 年 06 月 30 日

单位：元

项目	期末余额	期初余额
流动资产：		
货币资金	990,551,419.88	1,120,379,909.45
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产	104,500,000.00	113,167,200.00
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	35,488,422.27	45,685,541.06
应收款项融资		
预付款项	2,323,120.33	2,042,018.02
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	91,560,709.92	81,631,099.82
其中：应收利息		
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	1,014,352,695.52	1,029,109,539.06
其中：数据资源		
合同资产	378,100.00	378,100.00
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产	354,725,414.49	431,806,810.49
其他流动资产	181,356,648.50	147,095,809.38
流动资产合计	2,775,236,530.91	2,971,296,027.28
非流动资产：		
发放贷款和垫款	88,527,294.12	144,853,513.08
债权投资		
其他债权投资		

长期应收款	1,328,041,775.51	1,263,164,863.43
长期股权投资	909,377,741.74	849,334,047.84
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产	454,625,506.90	443,412,746.06
投资性房地产	6,865,503,200.06	7,024,329,401.73
固定资产	293,366,622.59	306,044,979.26
在建工程	1,687,983.42	1,300,171.16
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	16,615,861.74	21,520,148.81
无形资产	22,177,810.65	24,785,245.31
其中：数据资源		
开发支出	170,161.10	
其中：数据资源		
商誉	35,755,690.12	35,755,690.12
长期待摊费用	8,597,241.45	10,449,335.08
递延所得税资产	186,485,220.01	184,560,198.97
其他非流动资产		
非流动资产合计	10,210,932,109.41	10,309,510,340.85
资产总计	12,986,168,640.32	13,280,806,368.13
流动负债：		
短期借款	125,254,438.34	108,291,746.11
向中央银行借款		
拆入资金		
交易性金融负债		
衍生金融负债		
应付票据	25,100,000.00	130,980,000.00
应付账款	248,061,766.22	393,063,884.81
预收款项	366,100,001.77	165,958,206.52
合同负债	119,801,248.85	122,824,560.34
卖出回购金融资产款		
吸收存款及同业存放		
代理买卖证券款		
代理承销证券款		
应付职工薪酬	19,177,517.01	40,937,746.23
应交税费	34,217,724.99	76,127,549.46
其他应付款	433,276,593.32	436,257,223.38
其中：应付利息		
应付股利		
应付手续费及佣金		
应付分保账款		
持有待售负债		

一年内到期的非流动负债	447,706,919.89	110,289,650.91
其他流动负债	759,445,506.41	1,082,220,694.13
流动负债合计	2,578,141,716.80	2,666,951,261.89
非流动负债：		
保险合同准备金	30,026,161.34	30,586,776.15
长期借款	540,830,705.76	476,368,208.38
应付债券	399,805,368.80	399,766,210.90
其中：优先股		
永续债		
租赁负债	6,965,612.43	10,436,711.59
长期应付款	78,594,952.84	82,954,952.84
长期应付职工薪酬		
预计负债	21,182,232.10	19,240,740.83
递延收益	552,615,906.60	563,859,813.62
递延所得税负债	16,442,463.99	17,371,655.88
其他非流动负债	4,422,946.00	307,840,480.24
非流动负债合计	1,650,886,349.86	1,908,425,550.43
负债合计	4,229,028,066.66	4,575,376,812.32
所有者权益：		
股本	1,282,616,960.00	1,282,616,960.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	1,621,743,723.72	1,621,743,723.72
减：库存股		
其他综合收益	24,312,446.84	32,513,916.88
专项储备		
盈余公积	469,575,992.47	469,575,992.47
一般风险准备		
未分配利润	5,077,937,878.67	5,031,626,831.05
归属于母公司所有者权益合计	8,476,187,001.70	8,438,077,424.12
少数股东权益	280,953,571.96	267,352,131.69
所有者权益合计	8,757,140,573.66	8,705,429,555.81
负债和所有者权益总计	12,986,168,640.32	13,280,806,368.13

法定代表人：黄征 主管会计工作负责人：乔欣 会计机构负责人：曹琳

2、母公司资产负债表

单位：元

项目	期末余额	期初余额
流动资产：		
货币资金	462,823,917.83	591,750,958.50
交易性金融资产		20,667,200.00
衍生金融资产		
应收票据	25,196,105.00	
应收账款	6,971,266.91	19,674,083.31

应收款项融资		
预付款项	46,368.64	228,063.75
其他应收款	4,538,097,815.13	4,423,306,985.14
其中：应收利息		
应收股利		
存货		
其中：数据资源		
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	16,614,980.97	2,323,777.01
流动资产合计	5,049,750,454.48	5,057,951,067.71
非流动资产：		
债权投资		
其他债权投资		
长期应收款		
长期股权投资	2,364,601,553.18	2,364,601,553.18
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产	1,370,888.14	1,370,888.14
投资性房地产	1,716,629,582.44	1,764,738,135.67
固定资产	176,112,010.68	190,894,980.57
在建工程	316,981.13	
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	4,314,200.00	6,471,300.00
无形资产	10,757,021.46	12,046,453.60
其中：数据资源		
开发支出		
其中：数据资源		
商誉		
长期待摊费用		
递延所得税资产	89,268,159.84	89,391,888.23
其他非流动资产		
非流动资产合计	4,363,370,396.87	4,429,515,199.39
资产总计	9,413,120,851.35	9,487,466,267.10
流动负债：		
短期借款	125,254,438.34	100,080,972.22
交易性金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	20,874,353.23	21,015,012.23
预收款项	163,562,455.93	61,780,002.22

合同负债		
应付职工薪酬	4,577,124.74	6,229,939.09
应交税费	1,909,208.12	15,119,873.86
其他应付款	846,845,722.69	784,430,039.10
其中：应付利息		
应付股利		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	305,383,561.64	730,958.90
其他流动负债	619,812,997.28	919,519,284.96
流动负债合计	2,088,219,861.97	1,908,906,082.58
非流动负债：		
长期借款		
应付债券	399,805,368.80	399,766,210.90
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款	77,890,000.00	82,250,000.00
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益	107,167,342.57	109,271,899.05
递延所得税负债		
其他非流动负债		303,417,534.24
非流动负债合计	584,862,711.37	894,705,644.19
负债合计	2,673,082,573.34	2,803,611,726.77
所有者权益：		
股本	1,282,616,960.00	1,282,616,960.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	2,000,653,707.86	2,000,653,707.86
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	469,575,992.47	469,575,992.47
未分配利润	2,987,191,617.68	2,931,007,880.00
所有者权益合计	6,740,038,278.01	6,683,854,540.33
负债和所有者权益总计	9,413,120,851.35	9,487,466,267.10

3、合并利润表

单位：元

项目	2025 年半年度	2024 年半年度
一、营业总收入	489,812,710.84	502,083,940.33
其中：营业收入	469,048,837.80	469,883,516.86
利息收入	7,648,214.12	9,368,474.78
已赚保费	1,749,044.50	2,878,749.09

手续费及佣金收入	11,366,614.42	19,953,199.60
二、营业总成本	451,930,487.85	439,463,362.47
其中：营业成本	328,186,880.32	314,612,053.29
利息支出		
手续费及佣金支出		
退保金		
赔付支出净额		
提取保险责任准备金净额		
保单红利支出		
分保费用		
税金及附加	34,178,629.53	26,918,910.92
销售费用	38,075,875.24	38,734,213.36
管理费用	45,602,352.63	46,398,616.34
研发费用	405,635.88	6,102,261.19
财务费用	5,481,114.25	6,697,307.37
其中：利息费用	18,394,577.30	25,377,146.80
利息收入	13,309,357.74	19,210,156.83
加：其他收益	12,634,136.20	13,326,763.09
投资收益（损失以“—”号填列）	55,727,750.37	42,664,504.21
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	55,094,683.72	41,039,743.99
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		
汇兑收益（损失以“—”号填列）		
净敞口套期收益（损失以“—”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“—”号填列）	-509,461.66	-2,303,129.34
信用减值损失（损失以“—”号填列）	-18,880,961.43	128,777.67
资产减值损失（损失以“—”号填列）		-14,653.18
资产处置收益（损失以“—”号填列）		
三、营业利润（亏损以“—”号填列）	86,853,686.47	116,422,840.31
加：营业外收入	844,714.20	3,069,561.22
减：营业外支出	1,259,174.28	3,787,283.09
四、利润总额（亏损总额以“—”号填列）	86,439,226.39	115,705,118.44
减：所得税费用	23,636,878.50	31,075,562.19
五、净利润（净亏损以“—”号填列）	62,802,347.89	84,629,556.25
（一）按经营持续性分类		

1. 持续经营净利润（净亏损以“—”号填列）	62,812,635.99	84,639,827.56
2. 终止经营净利润（净亏损以“—”号填列）	-10,288.10	-10,271.31
（二）按所有权归属分类		
1. 归属于母公司股东的净利润（净亏损以“—”号填列）	46,311,047.62	59,299,444.40
2. 少数股东损益（净亏损以“—”号填列）	16,491,300.27	25,330,111.85
六、其他综合收益的税后净额	-8,201,470.04	
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	-8,201,470.04	
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		
1. 重新计量设定受益计划变动额		
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益		
3. 其他权益工具投资公允价值变动		
4. 企业自身信用风险公允价值变动		
5. 其他		
（二）将重分类进损益的其他综合收益	-8,201,470.04	
1. 权益法下可转损益的其他综合收益	-8,201,470.04	
2. 其他债权投资公允价值变动		
3. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
4. 其他债权投资信用减值准备		
5. 现金流量套期储备		
6. 外币财务报表折算差额		
7. 其他		
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		
七、综合收益总额	54,600,877.85	84,629,556.25
归属于母公司所有者的综合收益总额	38,109,577.58	59,299,444.40
归属于少数股东的综合收益总额	16,491,300.27	25,330,111.85
八、每股收益：		
（一）基本每股收益	0.04	0.05
（二）稀释每股收益	0.04	0.05

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：0.00 元，上期被合并方实现的净利润为：0.00 元。

法定代表人：黄征 主管会计工作负责人：乔欣 会计机构负责人：曹琳

4、母公司利润表

单位：元

项目	2025 年半年度	2024 年半年度
一、营业收入	110,401,003.84	108,084,666.59
减：营业成本	60,863,725.77	62,371,415.59
税金及附加	11,884,675.74	8,945,853.15

销售费用	6,111,639.47	9,331,103.52
管理费用	16,034,406.41	17,748,818.56
研发费用		
财务费用	10,565,343.90	15,841,288.50
其中：利息费用	17,454,660.09	22,510,291.75
利息收入	6,928,104.66	6,788,351.10
加：其他收益	2,112,058.85	2,104,556.48
投资收益（损失以“—”号填列）	50,012,216.40	37,209,197.19
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“—”号填列）		
净敞口套期收益（损失以“—”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“—”号填列）		1,239,000.00
信用减值损失（损失以“—”号填列）	1,211,768.03	617,434.07
资产减值损失（损失以“—”号填列）		
资产处置收益（损失以“—”号填列）		
二、营业利润（亏损以“—”号填列）	58,277,255.83	35,016,375.01
加：营业外收入	17,529.02	1,055,873.80
减：营业外支出	60,357.50	2,156,937.17
三、利润总额（亏损总额以“—”号填列）	58,234,427.35	33,915,311.64
减：所得税费用	2,050,689.67	-1,893,990.90
四、净利润（净亏损以“—”号填列）	56,183,737.68	35,809,302.54
（一）持续经营净利润（净亏损以“—”号填列）	56,183,737.68	35,809,302.54
（二）终止经营净利润（净亏损以“—”号填列）		
五、其他综合收益的税后净额		
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		
1. 重新计量设定受益计划变动额		
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益		
3. 其他权益工具投资公允价值变动		
4. 企业自身信用风险公允价值变动		
5. 其他		
（二）将重分类进损益的其他综		

合收益		
1. 权益法下可转损益的其他综合收益		
2. 其他债权投资公允价值变动		
3. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
4. 其他债权投资信用减值准备		
5. 现金流量套期储备		
6. 外币财务报表折算差额		
7. 其他		
六、综合收益总额	56,183,737.68	35,809,302.54
七、每股收益：		
（一）基本每股收益		
（二）稀释每股收益		

5、合并现金流量表

单位：元

项目	2025 年半年度	2024 年半年度
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	726,327,142.11	718,229,017.28
客户存款和同业存放款项净增加额		
向中央银行借款净增加额		
向其他金融机构拆入资金净增加额		
收到原保险合同保费取得的现金		
收到原担保合同保费取得的现金	1,383,606.00	2,925,983.45
收到再保业务现金净额		
保户储金及投资款净增加额		
收取利息、手续费及佣金的现金	19,203,766.31	35,770,144.16
拆入资金净增加额		
回购业务资金净增加额		
代理买卖证券收到的现金净额		
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	569,655,931.27	900,886,686.48
经营活动现金流入小计	1,316,570,445.69	1,657,811,831.37
购买商品、接受劳务支付的现金	169,034,017.49	229,903,583.95
客户贷款及垫款净增加额		
存放中央银行和同业款项净增加额		
支付原保险合同赔付款项的现金		
拆出资金净增加额		
支付利息、手续费及佣金的现金		
支付保单红利的现金		
支付给职工以及为职工支付的现金	94,741,429.50	94,909,429.39
支付的各项税费	137,701,491.17	127,270,824.48
支付其他与经营活动有关的现金	683,003,962.32	956,455,358.39
经营活动现金流出小计	1,084,480,900.48	1,408,539,196.21
经营活动产生的现金流量净额	232,089,545.21	249,272,635.16
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	199,077,777.50	288,944,444.00
取得投资收益收到的现金	3,524,638.40	1,332,838.33
处置固定资产、无形资产和其他长		

期资产收回的现金净额		
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金	5,250,000.00	51,176,000.00
投资活动现金流入小计	207,852,415.90	341,453,282.33
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	93,293,830.25	76,572,176.92
投资支付的现金	202,800,000.00	318,500,000.00
质押贷款净增加额		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金	18,430,000.00	31,850,000.00
投资活动现金流出小计	314,523,830.25	426,922,176.92
投资活动产生的现金流量净额	-106,671,414.35	-85,468,894.59
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	1,146,140.00	37,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	1,146,140.00	37,000.00
取得借款收到的现金	344,476,105.00	1,439,790,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	27,120,000.00	82,250,000.00
筹资活动现金流入小计	372,742,245.00	1,522,077,000.00
偿还债务支付的现金	529,468,689.14	1,394,780,404.91
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	11,963,609.11	31,264,717.62
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		11,220,000.00
支付其他与筹资活动有关的现金	32,754,213.20	98,537,853.52
筹资活动现金流出小计	574,186,511.45	1,524,582,976.05
筹资活动产生的现金流量净额	-201,444,266.45	-2,505,976.05
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-0.01	-28,137.90
五、现金及现金等价物净增加额	-76,026,135.60	161,269,626.62
加：期初现金及现金等价物余额	887,683,171.91	637,554,142.31
六、期末现金及现金等价物余额	811,657,036.31	798,823,768.93

6、母公司现金流量表

单位：元

项目	2025 年半年度	2024 年半年度
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	237,875,762.40	225,237,767.38
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	1,056,065,518.99	2,043,502,583.25
经营活动现金流入小计	1,293,941,281.39	2,268,740,350.63
购买商品、接受劳务支付的现金	5,867,012.50	10,400,732.00
支付给职工以及为职工支付的现金	13,080,061.98	14,413,269.95
支付的各项税费	52,730,547.51	46,158,278.32
支付其他与经营活动有关的现金	1,140,480,964.87	1,789,960,211.40
经营活动现金流出小计	1,212,158,586.86	1,860,932,491.67
经营活动产生的现金流量净额	81,782,694.53	407,807,858.96
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	20,000,000.00	45,000,000.00
取得投资收益收到的现金	50,679,416.40	10,786,823.31
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	8,059,686.12	

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	532,086.24	102,627.78
投资活动现金流入小计	79,271,188.76	55,889,451.09
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	430,683.29	5,301,832.06
投资支付的现金		352,000,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	430,683.29	357,301,832.06
投资活动产生的现金流量净额	78,840,505.47	-301,412,380.97
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		
取得借款收到的现金	125,196,105.00	1,320,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	1,620,000.00	82,250,000.00
筹资活动现金流入小计	126,816,105.00	1,402,250,000.00
偿还债务支付的现金	400,000,000.00	1,290,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	11,905,860.25	19,843,630.38
支付其他与筹资活动有关的现金	9,983,500.00	1,369,999.99
筹资活动现金流出小计	421,889,360.25	1,311,213,630.37
筹资活动产生的现金流量净额	-295,073,255.25	91,036,369.63
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-0.01	0.01
五、现金及现金等价物净增加额	-134,450,055.26	197,431,847.63
加：期初现金及现金等价物余额	583,559,069.67	392,198,164.49
六、期末现金及现金等价物余额	449,109,014.41	589,630,012.12

7、合并所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	2025 年半年度														
	归属于母公司所有者权益												少数 股东 权益	所有 者权 益合 计	
	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	一 般 风 险 准 备	未 分 配 利 润	其 他			小 计
优 先 股		永 续 债	其 他												
一、上年期 末余额	1,282,616,960.00				1,621,743,723.72		32,513,916.88		469,575,992.47		5,031,626,831.05		8,438,077,424.12	267,352,131.69	8,705,429,555.81
加：会 计政策变更															
前 期差错更正															
其 他															

二、本年期初余额	1,282,616.00				1,621,743.72		32,513.91		469,575.92		5,031,626.83		8,438,077.42	267,352.13	8,705,429.55
三、本期增减变动金额（减少以“—”号填列）							-8,201,470.04				46,311,047.62		38,109,577.58	13,601,447.02	51,711,017.85
（一）综合收益总额							-8,201,470.04				46,311,047.62		38,109,577.58	16,491,307.07	54,600,877.85
（二）所有者投入和减少资本														-2,889,860.00	-2,889,860.00
1. 所有者投入的普通股														-2,889,860.00	-2,889,860.00
2. 其他权益工具持有者投入资本															
3. 股份支付计入所有者权益的金额															
4. 其他															
（三）利润分配															
1. 提取盈余公积															
2. 提取一般风险准备															
3. 对所有者（或股东）的分配															
4. 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、本期期 末余额	1,2 82, 616 ,96 0.0 0				1,6 21, 743 ,72 ,3.7 2		24, 312 ,44 6.8 4		469 ,57 5,9 92. 47		5,0 77, 937 ,87 8.6 7		8,4 76, 187 ,00 1.7 0	280 ,95 3,5 71. 96	8,7 57, 140 ,57 ,3.6 6

上年金额

单位：元

项目	2024 年半年度														
	归属于母公司所有者权益												少数 股东 权益	所有 者权 益合 计	
	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	一 般 风 险 准 备	未 分 配 利 润	其 他			小 计
优 先 股		永 续 债	其 他												
一、上年期末余额	1,282,616,960.00				1,620,229,785.52				465,376,345.88		5,002,138,982.17		8,370,362,073.57	235,500.36	8,605,937,073.93
加：会计政策变更															
前期差错更正															
其他															
二、本年初余额	1,282,616,960.00				1,620,229,785.52				465,376,345.88		5,002,138,982.17		8,370,362,073.57	235,500.36	8,605,937,073.93

三、本期增减变动金额 (减少以 “—”号填 列)											59, 299 ,44 4.4 0		59, 299 ,44 4.4 0	14, 147 ,11 1.8 5	73, 446 ,55 6.2 5
(一) 综合 收益总额											59, 299 ,44 4.4 0		59, 299 ,44 4.4 0	25, 330 ,11 1.8 5	84, 629 ,55 6.2 5
(二) 所有 者投入和减 少资本														37, 000 .00	37, 000 .00
1. 所有者 投入的普通 股														37, 000 .00	37, 000 .00
2. 其他权 益工具持有 者投入资本															
3. 股份支 付计入所有 者权益的金 额															
4. 其他															
(三) 利润 分配														- 11, 220 ,00 0.0 0	- 11, 220 ,00 0.0 0
1. 提取盈 余公积															
2. 提取一 般风险准备															
3. 对所有 者(或股 东)的分配														- 11, 220 ,00 0.0 0	- 11, 220 ,00 0.0 0
4. 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、本期期末余额	1,282,616,960.00				1,620,229,785.52			465,376,345.88		5,061,438,426.57		8,429,661,517.97	249,722,112.21	8,679,383,630.18	

8、母公司所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	2025 年半年度											
	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	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他								
一、上年期末余额	1,282,616,960.00				2,000,653,707.86				469,575,992.47	2,931,007,880.00		6,683,854,540.33
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年期初余额	1,282,616,960.00				2,000,653,707.86				469,575,992.47	2,931,007,880.00		6,683,854,540.33
三、本期增减变动金额（减少以“—”号填列）										56,183,737.68		56,183,737.68
（一）综合收益总额										56,183,737		56,183,737

										. 68		. 68
（二）所有者投入和减少资本												
1. 所有者投入的普通股												
2. 其他权益工具持有者投入资本												
3. 股份支付计入所有者权益的金额												
4. 其他												
（三）利润分配												
1. 提取盈余公积												
2. 对所有者（或股东）的分配												
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、本期期	1,282,616,				2,000,653,				469,575,99	2,987,191,		6,740,038,

末余额	960.0 0				707.8 6				2.47	617.6 8		278.0 1
-----	------------	--	--	--	------------	--	--	--	------	------------	--	------------

上年金额

单位：元

项目	2024 年半年度											
	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 益合 计
		优先 股	永续 债	其他								
一、上年期末余额	1,282,616,960.00				2,000,653,707.86				465,376,345.88	2,948,363,586.53		6,697,010,600.27
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年期初余额	1,282,616,960.00				2,000,653,707.86				465,376,345.88	2,948,363,586.53		6,697,010,600.27
三、本期增减变动金额（减少以“—”号填列）										35,809,302.54		35,809,302.54
（一）综合收益总额										35,809,302.54		35,809,302.54
（二）所有者投入和减少资本												
1. 所有者投入的普通股												
2. 其他权益工具持有者投入资本												
3. 股份支付计入所有者权益的金额												
4. 其他												
（三）利润分配												
1. 提取盈余公积												
2. 对所有（或股												

东) 的分配												
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、本期期末余额	1,282,616,960.00				2,000,653,707.86				465,376,345.88	2,984,172,889.07		6,732,819,902.81

三、公司基本情况

海宁中国皮革城股份有限公司（以下简称公司或本公司）系由海宁市资产经营公司、海宁市市场开发服务中心有限公司、宏达高科控股股份有限公司、浙江卡森实业集团有限公司和任有法等 27 位自然人在原海宁中国皮革城有限责任公司基础上发起设立，于 2007 年 12 月 5 日在浙江省工商行政管理局登记注册，总部位于浙江省海宁市。公司现持有统一社会信用代码为 913300007154612490 的营业执照，注册资本 128,261.696 万元，股份总数 1,282,616,960 股（每股面值 1 元）。公司股票已于 2010 年 1 月 26 日在深圳证券交易所挂牌交易。

本公司属商务服务业。主要经营活动为市场开发及经营、金融相关服务、商品流通及服务、健康医疗服务和酒店经营等。

本财务报表业经公司 2025 年 8 月 25 日六届十二次董事会批准对外报出。

为便于表述，将编制财务报表中涉及的相关公司简称如下：

公司全称	简称	备注
海宁市资产经营公司	海宁市资产经营公司	本公司母公司

灯塔佟二堡海宁皮革城有限责任公司	灯塔佟二堡公司	本公司子公司
灯塔佟二堡电商网络科技有限公司	灯塔电商公司	灯塔佟二堡公司子公司
海宁中国皮革城进出口有限公司	皮城进出口公司	本公司子公司
海宁皮都锦江大酒店有限公司	皮都锦江公司	本公司子公司
海宁中国皮革城经营管理有限公司	皮城经管公司	本公司子公司
成都海皮商业管理有限公司	成都商管公司	皮城经管公司子公司
海宁皮城设计商业服务有限公司	皮城设计公司	本公司子公司
海皮城（灯塔）商业管理服务有限公司	皮城灯塔公司	皮城经管公司子公司
海宁中国皮革城网络科技有限公司	皮城网络科技公司	本公司子公司
浙江海宁皮城物流有限公司	皮城物流公司	皮城网络科技公司子公司
海宁皮城严选供应链有限公司	皮城严选公司	皮城网络科技公司子公司
海宁皮城佰斯特文化传媒有限公司	皮城佰斯特公司	皮城网络科技公司子公司
成都海宁皮革城有限公司	成都皮革城公司	本公司子公司
海宁皮城科创融资担保有限公司	皮革城担保公司	本公司子公司
哈尔滨海宁皮革城有限公司	哈尔滨皮革城公司	本公司子公司
济南海宁皮革城有限公司	济南皮革城公司	本公司子公司
天津海宁皮革城有限公司	天津皮革城公司	本公司子公司
郑州海宁皮革城有限公司	郑州皮革城公司	本公司子公司
郑州皮城家居有限公司	郑州皮城家居公司	郑州皮革城公司子公司
江苏沭阳海宁皮革发展有限公司	沭阳皮革城公司	本公司子公司
海宁中国皮革城投资有限公司	皮革城投资公司	本公司子公司
重庆市大渡口区海宁皮革发展有限公司	重庆皮革城公司	皮革城投资公司子公司
海宁时尚潮城文化创意有限公司	时尚潮城公司	皮革城投资公司子公司
海宁同兴智慧园区管理有限公司	海宁同兴公司	皮革城投资公司子公司
海宁皮城数据信息服务有限公司	皮城数据公司	皮革城投资公司子公司
海宁民间融资服务中心有限公司	民间融资公司	皮革城投资公司子公司
海宁皮城新能源开发有限公司	皮城新能源公司	皮革城投资公司子公司
海宁皮城光伏科技有限公司	皮城光伏公司	皮城新能源公司子公司

辽阳风尚新能源有限公司	辽阳风尚公司	皮城新能源公司子公司
嘉兴同芯宁骧股权投资合伙企业（有限合伙）	嘉兴同芯合伙企业	皮革城投资公司子公司
海宁潮来新能源汽车城有限公司	潮来新能源公司	皮城新能源公司子公司
武汉海潮海宁皮革城有限公司	武汉皮革城公司	本公司子公司
海宁皮皮贸易有限公司	皮皮贸易公司	本公司子公司
海宁皮革城健康产业投资有限公司	健康投资公司	本公司子公司
海宁皮革城康复医疗投资管理有限公司	康复医疗公司	健康投资公司子公司
海宁皮城康复医院有限公司	康复医院公司	康复医疗公司子公司
海宁颐和医养健康管理有限公司	颐和医养公司	健康投资公司子公司
海宁皮革时尚小镇投资开发有限公司	时尚小镇公司	本公司子公司
创佳融资租赁（浙江）有限公司	创佳融资公司	时尚小镇公司子公司
海宁潮鑫股权投资合伙企业（有限合伙）	海宁潮鑫合伙企业	皮革城投资公司子公司
海宁擎朗创业投资合伙企业（有限合伙）	海宁擎朗合伙企业	海宁潮鑫合伙企业子公司
海宁擎航创业投资合伙企业（有限合伙）	海宁擎航合伙企业	海宁潮鑫合伙企业子公司
成都鸿翔莱运文体产业有限公司	鸿翔莱运公司	本公司联营企业
成都鸿翔莱运商业管理有限公司	鸿翔莱运商管公司	鸿翔莱运公司子公司
武汉荟宁商业管理有限公司	武汉荟宁公司	本公司联营企业
嘉兴银行股份有限公司	嘉兴银行	本公司联营企业
宁波中皮在线股份有限公司	宁波中皮公司	本公司联营企业

四、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为编制基础。

2、持续经营

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

五、重要会计政策及会计估计

具体会计政策和会计估计提示：

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

1、遵循企业会计准则的声明

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

2、会计期间

会计年度自公历 1 月 1 日起至 6 月 30 日止。

3、营业周期

公司市场经营管理、酒店服务、商品流通、金融相关服务及健康医疗业务服务经营周期较短，以 12 个月作为资产和负债的流动性划分标准；市场和其他房产项目的营业周期从其开发建设至实现出租、出售，一般在 12 个月以上，具体周期根据项目的情况确定，以其营业周期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、重要性标准确定方法和选择依据

☒适用 ☐不适用

项目	重要性标准
重要的账龄超过 1 年的预付款项	单项金额超过资产总额 0.5%
重要的单项计提坏账准备的其他应收款	单项金额超过资产总额 0.5%
重要的单项计提坏账准备的长期应收款	单项金额超过资产总额 0.5%
重要的在建工程项目	单项工程投资总额超过资产总额 0.5%
重要的账龄超过 1 年的应付账款	单项金额超过资产总额 0.5%
重要的账龄超过 1 年或逾期的预收款项	单项金额超过资产总额 0.5%
重要的账龄超过 1 年的合同负债	单项金额超过资产总额 0.5%
重要的账龄超过 1 年的其他应付款	单项金额超过资产总额 0.5%
重要的投资活动现金流量	单项金额超过资产总额 10%
重要的子公司、非全资子公司	利润总额超过集团利润总额的 15%
重要的联营企业	单项权益法核算的投资收益超过集团利润总额的 15%

6、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

（1）同一控制下企业合并的会计处理方法

公司在企业合并中取得的资产和负债，按照合并日被合并方在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量。公司按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值份额与支付的合并对价账面价值或发行股份面值总额的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

（2）非同一控制下企业合并的会计处理方法

公司在购买日对合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉；如果合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额，首先对取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允

价值以及合并成本的计量进行复核，经复核后合并成本仍小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益。

7、控制的判断标准和合并财务报表的编制方法

（1）控制的判断

拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响其可变回报金额的，认定为控制。

（2）合并财务报表的编制方法

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

8、合营安排分类及共同经营会计处理方法

（1）合营安排分为共同经营和合营企业。

（2）当公司为共同经营的合营方时，确认与共同经营中利益份额相关的下列项目：

- 1) 确认单独所持有的资产，以及按持有份额确认共同持有的资产；
- 2) 确认单独所承担的负债，以及按持有份额确认共同承担的负债；
- 3) 确认出售公司享有的共同经营产出份额所产生的收入；
- 4) 按公司持有份额确认共同经营因出售资产所产生的收入；
- 5) 确认单独所发生的费用，以及按公司持有份额确认共同经营发生的费用。

9、现金及现金等价物的确定标准

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

10、外币业务和外币报表折算

外币交易在初始确认时，采用交易发生日的即期汇率近似汇率折算为人民币金额。资产负债表日，外币货币性项目采用资产负债表日即期汇率折算，因汇率不同而产生的汇兑差额，除与购建符合资本化条件资产有关的外币专门借款本金及利息的汇兑差额外，计入当期损益；以历史成本计量的外币非货币性项目仍采用交易发生日的即期汇率近似汇率折算，不改变其人民币金额；以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，差额计入当期损益或其他综合收益。

11、金融工具

（1）金融资产和金融负债的分类

金融资产在初始确认时划分为以下三类：1) 以摊余成本计量的金融资产；2) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产；3) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

金融负债在初始确认时划分为以下四类：1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债；2) 金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债；3) 不属于上述 1) 或 2) 的财务担保合同，以及不属于上述 1) 并以低于市场利率贷款的贷款承诺；4) 以摊余成本计量的金融负债。

（2）金融资产和金融负债的确认依据、计量方法和终止确认条件

- 1) 金融资产和金融负债的确认依据和初始计量方法

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

2) 金融资产的后续计量方法

①以摊余成本计量的金融资产

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

②以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资

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

③以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资

采用公允价值进行后续计量。获得的股利（属于投资成本收回部分的除外）计入当期损益，其他利得或损失计入其他综合收益。终止确认时，将之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入留存收益。

④以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

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

3) 金融负债的后续计量方法

①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

此类金融负债包括交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具）和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。对于此类金融负债以公允价值进行后续计量。因公司自身信用风险变动引起的指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的公允价值变动金额计入其他综合收益，除非该处理会造成或扩大损益中的会计错配。此类金融负债产生的其他利得或损失（包括利息费用、除因公司自身信用风险变动引起的公允价值变动）计入当期损益，除非该金融负债属于套期关系的一部分。终止确认时，将之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入留存收益。

②金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债

按照《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》相关规定进行计量。

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

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

④以摊余成本计量的金融负债

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

4) 金融资产和金融负债的终止确认

①当满足下列条件之一时，终止确认金融资产：

A. 收取金融资产现金流量的合同权利已终止；

B. 金融资产已转移，且该转移满足《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》关于金融资产终止确认的规定。

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

（3）金融资产转移的确认依据和计量方法

公司转移了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，终止确认该金融资产，并将转移中产生或保留的权利和义务单独确认为资产或负债；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，继续确认所转移的金融资产。公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，分别下列情况处理：1) 未保留对该金融资产控制的，终止确认该金融资产，并将转移中产生或保留的权利和义务单独确认为资产或负债；2) 保留了对该金融资产控制的，按照继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项金额的差额计入当期损益：1) 所转移金融资产在终止确认日的账面价值；2) 因转移金融资产而收到的对价，与原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资）之和。转移了金融资产的一部分，且该被转移部分整体满足终止确认条件的，将转移前金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和继续确认部分之间，按照转移日各自的相对公允价值进行分摊，并将下列两项金额的差额计入当期损益：1) 终止确认部分的账面价值；2) 终止确认部分的对价，与原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资）之和。

（4）金融资产和金融负债的公允价值确定方法

公司采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术确定相关金融资产和金融负债的公允价值。公司将估值技术使用的输入值分以下层级，并依次使用：

- 1) 第一层次输入值是在计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价；
- 2) 第二层次输入值是除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值，包括：活跃市场中类似资产或负债的报价；非活跃市场中相同或类似资产或负债的报价；除报价以外的其他可观察输入值，如在正常报价间隔期间可观察的利率和收益率曲线等；市场验证的输入值等；
- 3) 第三层次输入值是相关资产或负债的不可观察输入值，包括不能直接观察或无法由可观察市场数据验证的利率、股票波动率、企业合并中承担的弃置义务的未来现金流量、使用自身数据作出的财务预测等。

（5）金融工具减值

公司以预期信用损失为基础，对以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资、合同资产、租赁应收款、分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债以外的贷款承诺、不属于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债或不属于金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债的财务担保合同进行减值处理并确认损失准备。

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

对于购买或源生的已发生信用减值的金融资产，公司在资产负债表日仅将自初始确认后整个存续期内预期信用损失的累计变动确认为损失准备。

对于租赁应收款、由《企业会计准则第 14 号——收入》规范的交易形成的应收款项及合同资产，公司运用简化计量方法，按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。

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

公司利用可获得的合理且有依据的信息，包括前瞻性信息，通过比较金融工具在资产负债表日发生违约的风险与在初始确认日发生违约的风险，以确定金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。

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

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

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

（6）金融资产和金融负债的抵销

金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，不相互抵销。但同时满足下列条件的，公司以相互抵销后的净额在资产负债表内列示：1) 公司具有抵销已确认金额的法定权利，且该种法定权利是当前可执行的；2) 公司计划以净额结算，

或同时变现该金融资产和清偿该金融负债。

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

12、应收款项和合同资产预期信用损失的确认标准和计提方法

(1) 按信用风险特征组合计提预期信用损失的应收款项和合同资产

组合类别	确定组合的依据	计量预期信用损失的方法
应收账款——账龄组合	账龄	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，编制应收账款账龄与预期信用损失率对照表，计算预期信用损失
其他应收款——账龄组合		
合同资产——账龄组合		
应收账款——合并范围内关联方组合	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，通过违约风险敞口与整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失
长期应收款——应收融资租赁款组合		
发放贷款和垫款组合		
其他应收款——应收代偿款组合	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
其他应收款——合并范围内关联方组合		
长期应收款——应收项目资金代垫款组合		

(2) 账龄组合的账龄与预期信用损失率对照表

账 龄	应收账款 预期信用损失率(%)	其他应收款 预期信用损失率(%)	合同资产 预期信用损失率(%)
1 年以内（含，下同）	5.00	5.00	5.00
1-2 年	15.00	15.00	15.00
2-3 年	30.00	30.00	30.00
3 年以上	100.00	100.00	100.00

应收账款/其他应收款/合同资产的账龄自初始确认日起算。

(3) 按单项计提预期信用损失的应收款项和合同资产的认定标准

对信用风险与组合信用风险显著不同的应收款项和合同资产，公司按单项计提预期信用损失。

13、应收代偿款

应收代偿款是指公司按担保合同约定到期后被担保人不能归还本息时，公司代为履行责任支付的代偿款。公司已计提了担保赔偿准备金以及一般风险准备金，用于承担代偿责任后无法收回的代偿损失。于资产负债表日，公司综合评估已计提的担保赔偿准备金、一般风险准备金以及在保业务发生代偿损失的可能性，准备金不足以覆盖代偿损失时对应收代偿款按组合计提坏账准备。

14、存货

(1) 存货的分类

存货包括在开发经营过程中为出售或耗用而持有的开发用土地、开发产品、意图出售而暂时出租的开发产品、周转房、

库存材料、库存设备和低值易耗品等，以及在开发过程中的开发成本。

（2）发出存货的计价方法

1) 从事贸易业务及健康医疗业务的控股子公司发出库存商品采用个别计价法核算；从事酒店服务业务的控股子公司发出库存材料及零售库存商品采用先进先出法核算；从事服装批发和零售业务的控股子公司发出库存商品采用月末一次加权平均法核算。

2) 项目开发时，开发用土地按开发产品占地面积计算分摊计入项目的开发成本。

3) 发出开发产品按成本系数分摊法核算。

4) 意图出售而暂时出租的开发产品和周转房按公司同类固定资产的预计使用年限分期平均摊销。

5) 如果公共配套设施早于有关开发产品完工的，在公共配套设施完工决算后，按有关开发项目的建筑面积分配计入有关开发项目的开发成本；如果公共配套设施晚于有关开发产品完工的，则先由有关开发产品预提公共配套设施费，待公共配套设施完工决算后再按实际发生数与预提数之间的差额调整有关开发产品成本。

（3）存货的盘存制度

存货的盘存制度为永续盘存制。

（4）低值易耗品和包装物的摊销方法

1) 低值易耗品

按照一次转销法进行摊销。

2) 包装物

按照一次转销法进行摊销。

（5）存货跌价准备

存货跌价准备的确认标准和计提方法

资产负债表日，存货采用成本与可变现净值孰低计量，按照成本高于可变现净值的差额计提存货跌价准备。直接用于出售的存货，在正常生产经营过程中以该存货的估计售价减去估计的销售费用和相关税费后的金额确定其可变现净值；需要经过加工的存货，在正常生产经营过程中以所生产的产成品的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用和相关税费后的金额确定其可变现净值；资产负债表日，同一项存货中一部分有合同价格约定、其他部分不存在合同价格的，分别确定其可变现净值，并与其对应的成本进行比较，分别确定存货跌价准备的计提或转回的金额。

15、划分为持有待售的非流动资产或处置组、终止经营

（1）持有待售的非流动资产或处置组的分类

公司将同时满足下列条件的非流动资产或处置组划分为持有待售类别：1) 根据类似交易中出售此类资产或处置组的惯例，在当前状况下即可立即出售；2) 出售极可能发生，即公司已经就出售计划作出决议且获得确定的购买承诺，预计出售将在一年内完成。

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

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

（2）持有待售的非流动资产或处置组的会计处理

1) 初始计量和后续计量

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

对于取得日划分为持有待售类别的非流动资产或处置组，在初始计量时比较假定其不划分为持有待售类别情况下的初始

计量金额和公允价值减去出售费用后的净额，以两者孰低计量。除企业合并中取得的非流动资产或处置组外，由非流动资产或处置组以公允价值减去出售费用后的净额作为初始计量金额而产生的差额，计入当期损益。

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

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

2) 资产减值损失转回的会计处理

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

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

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

3) 不再继续划分为持有待售类别以及终止确认的会计处理

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

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

(3) 终止经营的确认标准

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

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

(4) 终止经营的列报方法

公司在利润表中分别列示持续经营损益和终止经营损益。终止经营的减值损失和转回金额等经营损益及处置损益作为终止经营损益列报。对于当期列报的终止经营，在当期财务报表中将原来作为持续经营损益列报的信息重新作为可比期间的终止经营损益列报。终止经营不再满足持有待售类别划分条件的，在当期财务报表中将原来作为终止经营损益列报的信息重新作为可比期间的持续经营损益列报。

本公司终止经营的情况详见本财务报表附注十七 1 之说明。

16、长期股权投资

(1) 共同控制、重大影响的判断

按照相关约定对某项安排存在共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策，认定为共同控制。对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定，认定为重大影响。

(2) 投资成本的确定

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

公司通过多次交易分步实现同一控制下企业合并形成的长期股权投资，判断是否属于“一揽子交易”。属于“一揽子交易”的，把各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，在合并日，根据合并后应享

有被合并方净资产在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额确定初始投资成本。合并日长期股权投资的初始投资成本，与达到合并前的长期股权投资账面价值加上合并日进一步取得股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

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

公司通过多次交易分步实现非同一控制下企业合并形成的长期股权投资，区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理：

①在个别财务报表中，按照原持有的股权投资的账面价值加上新增投资成本之和，作为改按成本法核算的初始投资成本。

②在合并财务报表中，判断是否属于“一揽子交易”。属于“一揽子交易”的，把各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，对于购买日之前持有的被购买方的股权，按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益；购买日之前持有的被购买方的股权涉及权益法核算下的其他综合收益等的，与其相关的其他综合收益等转为购买日所属当期收益。但由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

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

(3) 后续计量及损益确认方法

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

(4) 通过多次交易分步处置对子公司投资至丧失控制权的处理方法

1) 是否属于“一揽子交易”的判断原则

通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权的，公司结合分步交易的各个步骤的交易协议条款、分别取得的处置对价、出售股权的对象、处置方式、处置时点等信息来判断分步交易是否属于“一揽子交易”。各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，通常表明多次交易事项属于“一揽子交易”：

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

2) 不属于“一揽子交易”的会计处理

①个别财务报表

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

②合并财务报表

在丧失控制权之前，处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整资本公积（资本溢价），资本溢价不足冲减的，冲减留存收益。

丧失对原子公司控制权时，对于剩余股权，按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益，同时冲减商誉。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益等，应当在丧失控制权时转为当期投资收益。

3) 属于“一揽子交易”的会计处理

①个别财务报表

将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理。但是，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的长期股权投资账面价值之间的差额，在个别财务报表中确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

②合并财务报表

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

17、投资性房地产

投资性房地产计量模式

成本法计量

折旧或摊销方法

- （1）投资性房地产包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权和已出租的建筑物。
- （2）投资性房地产按照成本进行初始计量，采用成本模式进行后续计量，并采用与固定资产和无形资产相同的方法计提折旧或进行摊销。

18、固定资产

（1） 确认条件

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

（2） 折旧方法

类别	折旧方法	折旧年限	残值率	年折旧率
房屋及建筑物	年限平均法	10-35	5	2.71-9.50
专用设备	年限平均法	5-10	5	9.50-19.00
运输工具	年限平均法	4-10	5	9.50-23.75
其他设备	年限平均法	3-5	5	19.00-31.67

19、在建工程

- （1）在建工程同时满足经济利益很可能流入、成本能够可靠计量则予以确认。在建工程按建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的实际成本计量。
- （2）在建工程达到预定可使用状态时，按工程实际成本转入固定资产。已达到预定可使用状态但尚未办理竣工决算的，先按估计价值转入固定资产，待办理竣工决算后再按实际成本调整原暂估价值，但不再调整原已计提的折旧。

类 别	在建工程结转为固定资产的标准和时点
房屋及建筑物	主体建设工程及配套工程已实质完工、达到预定设计要求并经验收
机器设备	安装调试后达到设计要求或合同规定的标准

20、借款费用

（1）借款费用资本化的确认原则

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

(2) 借款费用资本化期间

- 1) 当借款费用同时满足下列条件时，开始资本化：①资产支出已经发生；②借款费用已经发生；③为使资产达到预定可使用或可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。
- 2) 若符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中发生非正常中断，并且中断时间连续超过 3 个月，暂停借款费用的资本化；中断期间发生的借款费用确认为当期费用，直至资产的购建或者生产活动重新开始。
- 3) 当所购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或可销售状态时，借款费用停止资本化。

(3) 借款费用资本化率以及资本化金额

为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入专门借款的，以专门借款当期实际发生的利息费用（包括按照实际利率法确定的折价或溢价的摊销），减去将尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额，确定应予资本化的利息金额；为购建或者生产符合资本化条件的资产占用了一般借款的，根据累计资产支出超过专门借款的资产支出加权平均数乘以占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。

21、无形资产

(1) 无形资产包括土地使用权、管理软件等，按成本进行初始计量。

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

项 目	使用寿命及其确定依据	摊销方法
土地使用权	40、50、70 年（按产权登记期限确定使用寿命的年限）	直线法
管理软件	5、10 年	直线法
合同权益	按合同权益实现方式摊销	直线法

(3) 研发支出的归集范围

1) 人员人工费用

人员人工费用包括公司研发人员的工资薪金、基本养老保险费、基本医疗保险费、失业保险费、工伤保险费、生育保险费和住房公积金。

研发人员同时服务于多个研究开发项目的，人工费用的确认依据公司管理部门提供的各研究开发项目研发人员的工时记录，在不同研究开发项目间接比例分配。

直接从事研发活动的人员、外聘研发人员同时从事非研发活动的，公司根据研发人员在不同岗位的工时记录，将其实际发生的人员人工费用，按实际工时占比等合理方法在研发费用和生产经营费用间分配。

2) 直接投入费用

直接投入费用是指公司为实施研究开发活动而实际发生的相关支出。包括：1) 直接消耗的材料、燃料和动力费用；2) 用于中间试验和产品试制的模具、工艺装备开发及制造费，不构成固定资产的样品、样机及一般测试手段购置费，试制产品的检验费；3) 用于研究开发活动的仪器、设备的运行维护、调整、检验、检测、维修等费用。

3) 折旧费用

折旧费用是指用于研究开发活动的仪器、设备和在用建筑物的折旧费。

用于研发活动的仪器、设备及在用建筑物，同时又用于非研发活动的，对该类仪器、设备、在用建筑物使用情况做必要记录，并将其实际发生的折旧费按实际工时和使用面积等因素，采用合理方法在研发费用和生产经营费用间分配。

4) 无形资产摊销费用

无形资产摊销费用是指用于研究开发活动的软件、知识产权、非专利技术（专有技术、许可证、设计和计算方法等）的摊销费用。

5) 设计费用

设计费用是指为新产品和新工艺进行构思、开发和制造，进行工序、技术规范、规程制定、操作特性方面的设计等发生

的费用，包括为获得创新性、创意性、突破性产品进行的创意设计活动发生的相关费用。

6) 委托外部研究开发费用

委托外部研究开发费用是指公司委托境内外其他机构或个人进行研究开发活动所发生的费用（研究开发活动成果为公司所拥有，且与公司的主要经营业务紧密相关）。

7) 其他费用

其他费用是指上述费用之外与研究开发活动直接相关的其他费用，包括技术图书资料费、资料翻译费、专家咨询费、高新科技研发保险费，研发成果的检索、论证、评审、鉴定、验收费用，知识产权的申请费、注册费、代理费，会议费、差旅费、通讯费等。

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

22、部分长期资产减值

对长期股权投资、采用成本模式计量的投资性房地产、固定资产、在建工程、使用权资产和使用寿命有限的无形资产等长期资产，在资产负债表日有迹象表明发生减值的，估计其可收回金额。对因企业合并所形成的商誉和使用寿命不确定的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年都进行减值测试。商誉结合与其相关的资产组或者资产组组合进行减值测试。若上述长期资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额确认资产减值准备并计入当期损益。

23、长期待摊费用

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

24、职工薪酬

（1）短期薪酬的会计处理方法

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

（2）离职后福利的会计处理方法

离职后福利分为设定提存计划和设定受益计划。

1) 在职工为公司提供服务的会计期间，根据设定提存计划计算的应缴存金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

2) 对设定受益计划的会计处理通常包括下列步骤：

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

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

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

（3） 辞退福利的会计处理方法

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

（4） 其他长期职工福利的会计处理方法

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

25、维修基金核算方法

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

26、质量保证金核算方法

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

27、担保合同准备金

（1）未到期责任准备金

未到期责任准备金是指担保公司为尚未终止的担保责任提取的准备金。资产负债表日，对上期末提取的未到期责任准备金予以转回，按当期融资性担保保费收入 50%重新提取未到期责任准备金。

（2）担保赔偿准备金

担保赔偿准备金，是指为尚未终止的融资性担保合同在被担保人到期无法偿还债务时向受益人赔付而提取的准备金。公司于资产负债表日按当期期末担保责任金额的 1%提取担保赔偿准备金。

28、风险备付金

民间融资公司计提的风险备付金包括基础风险备付金和补充风险备付金。民间融资公司按注册资本的 10%计提基础风险备付金。在确认收入的当期，按撮合收入的 1%计提补充风险备付金。

29、预计负债

（1）因对外提供担保、诉讼事项、产品质量保证、亏损合同等或有事项形成的义务成为公司承担的现时义务，履行该义务很可能导致经济利益流出公司，且该义务的金额能够可靠的计量时，公司将该项义务确认为预计负债。

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

30、优先股、永续债等其他金融工具

根据金融工具相关准则和《永续债相关会计处理的规定》（财会〔2019〕2号），对发行的优先股/永续债（例如长期限含权中期票据）/认股权/可转换公司债券等金融工具，公司依据所发行金融工具的合同条款及其所反映的经济实质而非仅以法律形式，结合金融资产、金融负债和权益工具的定义，在初始确认时将该等金融工具或其组成部分分类为金融资产、金融负债或权益工具。

在资产负债表日，对于归类为权益工具的金融工具，其利息支出或股利分配作为公司的利润分配，其回购、注销等作为权益的变动处理；对于归类为金融负债的金融工具，其利息支出或股利分配按照借款费用进行处理，其回购或赎回产生的利得或损失等计入当期损益。

31、收入

按照业务类型披露收入确认和计量所采用的会计政策

（1）收入确认原则

于合同开始日，公司对合同进行评估，识别合同所包含的各单项履约义务，并确定各单项履约义务是在某一时段内履行，还是在某一时点履行。

满足下列条件之一时，属于在某一时段内履行履约义务，否则，属于在某一时点履行履约义务：1) 客户在公司履约的同时即取得并消耗公司履约所带来的经济利益；2) 客户能够控制公司履约过程中在建商品；3) 公司履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且公司在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。

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

（2）收入计量原则

- 1) 公司按照分摊至各单项履约义务的交易价格计量收入。交易价格是公司因向客户转让商品或服务而预期有权收取的对价金额，不包括代第三方收取的款项以及预期将退还给客户的款项。
- 2) 合同中存在可变对价的，公司按照期望值或最可能发生金额确定可变对价的最佳估计数，但包含可变对价的交易价格，不超过在相关不确定性消除时累计已确认收入极可能不会发生重大转回的金额。
- 3) 合同中存在重大融资成分的，公司按照假定客户在取得商品或服务控制权时即以现金支付的应付金额确定交易价格。该交易价格与合同对价之间的差额，在合同期间内采用实际利率法摊销。
- 4) 合同中包含两项或多项履约义务的，公司于合同开始日，按照各单项履约义务所承诺商品的单独售价的相对比例，将交易价格分摊至各单项履约义务。

（3）收入确认的具体方法

公司主要从事市场开发及经营（市场商铺及配套物业、商品房销售，以及相关物业的租赁和管理服务）、金融相关服务、商品流通及服务、健康医疗服务和酒店经营等业务。

- 1) 市场商铺及配套物业、商品房销售属于在某一时点履行履约义务，收入确认需满足以下条件：①开发项目已通过必要的外部验收或达到约定的交付要求；②与客户签订了正式合规协议，取得其付款凭证或证明；③开发项目相关成本能够可靠计量；④根据协议履行相关交付手续。

2) 市场商铺及配套物业租赁收入详见下述 36 租赁之说明, 相关物业管理等服务属于在某一时段履行履约义务, 收入在服务协议生效后, 根据协议约定金额在物业管理服务期限内分期确认收入。

3) 金融相关服务包括通过融资租赁业务、民融借贷业务向客户收取利息及服务费, 以及向融资客户提供担保服务收取担保费及服务费等。利息收入在借款协议生效后, 根据协议约定金额在服务期限内分期确认收入; 担保业务收入在担保合同成立并承担相应担保责任, 与担保合同相关的经济利益能够流入, 并与担保合同相关的净收入能够可靠计量时予以确认收入; 融资租赁收入详见下述 36 租赁之说明。

4) 商品销售属于在某一时点履行履约义务, 收入确认需满足以下条件: 公司已根据合同约定将产品交付给客户且客户已接受该商品, 已经收回货款或经客户确认验收, 取得相关收款且相关的经济利益很可能流入, 商品所有权上的主要风险和报酬已转移, 商品的法定所有权已转移。

5) 健康医疗服务属于在某一时点履行履约义务, 收入主要包括门诊收入、病床收入和其他医疗服务收入, 在服务提供后及取得了收款凭证或证明时确认相应的收入。销售药品收入在公司将药品交付给购买方, 且药品销售金额已确定, 已经收回药款或取得了收款凭证且相关经济利益很可能流入, 药品相关成本能够可靠地计量。

6) 酒店经营属于在某一时点履行履约义务, 主要是提供住宿、餐饮、休闲娱乐、会议等综合性服务, 在上述服务提供后及取得了收款凭证或证明时确认相应的收入。

同类业务采用不同经营模式涉及不同收入确认方式及计量方法的情况

无

32、合同取得成本、合同履约成本

公司为取得合同发生的增量成本预期能够收回的, 作为合同取得成本确认为一项资产。如果合同取得成本的摊销期限不超过一年, 在发生时直接计入当期损益。

公司为履行合同发生的成本, 不适用存货、固定资产或无形资产等相关准则的规范范围且同时满足下列条件的, 作为合同履约成本确认为一项资产:

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

(2) 该成本增加了公司未来用于履行履约义务的资源;

(3) 该成本预期能够收回。

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

如果与合同成本有关的资产的账面价值高于因转让与该资产相关的商品或服务预期能够取得的剩余对价减去估计将要发生的成本, 公司对超出部分计提减值准备, 并确认为资产减值损失。以前期间减值的因素之后发生变化, 使得转让该资产相关的商品或服务预期能够取得的剩余对价减去估计将要发生的成本高于该资产账面价值的, 转回原已计提的资产减值准备, 并计入当期损益, 但转回后的资产账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该资产在转回日的账面价值。

33、合同资产、合同负债

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

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

公司将已收或应收客户对价而应向客户转让商品的义务作为合同负债列示。

34、政府补助

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

(2) 与资产相关的政府补助判断依据及会计处理方法

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

(3) 与收益相关的政府补助判断依据及会计处理方法

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

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

(5) 政策性优惠贷款贴息的会计处理方法

1) 财政将贴息资金拨付给贷款银行，由贷款银行以政策性优惠利率向公司提供贷款的，以实际收到的借款金额作为借款的入账价值，按照借款本金和该政策性优惠利率计算相关借款费用。

2) 财政将贴息资金直接拨付给公司的，将对应的贴息冲减相关借款费用。

35、递延所得税资产/递延所得税负债

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

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

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

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

(5) 同时满足下列条件时，公司将递延所得税资产及递延所得税负债以抵销后的净额列示：1) 拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利；2) 递延所得税资产和递延所得税负债是与同一税收征管部门对同一纳税主体征收的所得税相关或者对不同的纳税主体相关，但在未来每一具有重要性的递延所得税资产和递延所得税负债转回的期间内，涉及的纳税主体意图以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债或是同时取得资产、清偿债务。

36、租赁

(1) 公司作为承租人

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

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

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

1) 使用权资产

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

公司按照直线法对使用权资产计提折旧。能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，公司在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧。无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，公司在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。

2) 租赁负债

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

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

(2) 公司作为出租人

在租赁开始日，公司将实质上转移了与租赁资产所有权有关的几乎全部风险和报酬的租赁划分为融资租赁，除此之外的均为经营租赁。

1) 经营租赁

公司在租赁期内各个期间按照直线法将租赁收款额确认为租金收入，发生的初始直接费用予以资本化并按照与租金收入确认相同的基础进行分摊，分期计入当期损益。公司取得的与经营租赁有关的未计入租赁收款额的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

2) 融资租赁

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

公司取得的未纳入租赁投资净额计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

(3) 售后租回

1) 公司作为承租人

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

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

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

2) 公司作为出租人

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

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

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

37、分部报告

公司以内部组织结构、管理要求、内部报告制度等为依据确定经营分部。公司的经营分部是指同时满足下列条件的组成部分：

- （1）该组成部分能够在日常活动中产生收入、发生费用；
- （2）管理层能够定期评价该组成部分的经营成果，以决定向其配置资源、评价其业绩；
- （3）能够通过分析取得该组成部分的财务状况、经营成果和现金流量等有关会计信息。

38、重要会计政策和会计估计变更

（1）重要会计政策变更

☐适用 ☒不适用

（2）重要会计估计变更

☐适用 ☒不适用

（3）2025 年起首次执行新会计准则调整首次执行当年年初财务报表相关项目情况

☐适用 ☒不适用

六、税项

1、主要税种及税率

税种	计税依据	税率
增值税	以按税法规定计算的销售货物和应税劳务收入为基础计算销项税额，扣除当期允许抵扣的进项税额后，差额部分为应交增值税	13%、9%、6%、5%[注 1]
城市维护建设税	以按税法规定计算的销售货物和应税劳务收入为基础计算销项税额，扣除当期允许抵扣的进项税额后，差额部分为应交增值税	7%、5%
企业所得税	应纳税所得额	25%、20%、15%
土地增值税	有偿转让国有土地使用权及地上建筑物和其他附着物产权产生的增值额	[注 2]
房产税	从价计征的，按房产原值一次减除 30%后余值的 1.2%计缴；从租计征的，按租金收入的 12%计缴	1.2%、12%
教育费附加	实际缴纳的流转税税额	3%
地方教育附加	实际缴纳的流转税税额	2%
土地使用税	实际占用的土地面积	分地区每年 2-18 元/平方米

存在不同企业所得税税率纳税主体的，披露情况说明

纳税主体名称	所得税税率
皮城佰斯特公司、皮城物流公司	20%
皮城网络科技有限公司、皮城数据公司	15%
嘉兴同芯合伙企业、海宁潮鑫合伙企业、海宁擎朗合伙企业、海宁擎航合伙企业	适用于“先分后税”的征收原则，由各合伙人分别缴纳所得税

除上述以外的其他纳税主体	25%
--------------	-----

2、说明

[注 1] 公司部分房地产项目销售及租赁业务按 9% 的税率计缴；动产融资租赁按 13% 的税率计缴，不动产融资租赁按 9% 的税率计缴，融资性售后回租服务按 6% 的税率计缴；其他项目出售房产、租赁按 5% 的征收率计缴，物业服务、酒店服务和金融服务按 6% 的税率计缴，商品及电力销售按 13% 的税率计缴

[注 2] 根据公司及部分子公司经营所在地地方税务局相关规定，从事住宅及商用房开发与转让的土地增值税预缴率为 1%-5%，在达到规定的清算条件后，可向当地税务机关申请土地增值税清算

3、税收优惠

- (1) 根据《关于小微企业和个体工商户所得税优惠政策的公告》（财政部税务总局公告 2023 年第 12 号），皮城佰斯特公司和皮城物流公司 2025 年被认定为小型微利企业，按 20% 税率计缴企业所得税。
- (2) 根据《高新技术企业认定管理办法》（国科发火〔2016〕32 号）和《高新技术企业认定管理工作指引》（国科发火〔2016〕195 号），皮城网络科技有限公司 2022 年通过高新技术企业评审，皮城数据公司 2023 年通过高新技术企业评审，皮城网络科技有限公司和皮城数据公司本期按 15% 税率计缴企业所得税。
- (3) 根据财税〔2016〕36 号的规定，经人民银行、银监会或者商务部批准从事融资租赁业务的试点纳税人，提供融资租赁服务，以取得的全部价款和价外费用，扣除支付的借款利息（包括外汇借款和人民币借款利息）、发行债券利息和车辆购置税后的余额为销售额，创佳融资公司本期享受该优惠政策。
- (4) 康复医院公司、颐和医养公司根据税法规定本期免征增值税。
- (5) 根据《财政部国家税务总局国家发展和改革委员会关于公布〈公共基础设施项目企业所得税优惠目录（2008 年版）〉的通知》（财税〔2008〕116 号）以及《财政部国家税务总局关于公共基础设施项目和环境保护节能节水项目企业所得税优惠政策问题的通知》（财税〔2012〕10 号），从事港口码头、机场、铁路、公路、城市公共交通、电力、水利等项目投资经营所得，自项目取得第一笔生产经营收入所属纳税年度起，给予“三免三减半”的优惠。皮城光伏公司的光伏发电相关收入自 2023 年开始享受上述优惠政策，处于免税第三年；辽阳风尚公司自 2024 年开始享受上述优惠政策，处于免税第二年。

七、合并财务报表项目注释

1、货币资金

单位：元

项目	期末余额	期初余额
库存现金	22,095.35	62,514.27
银行存款	832,080,222.77	900,544,045.13
其他货币资金	158,449,101.76	219,773,350.05
合计	990,551,419.88	1,120,379,909.45

其他说明

期末其他货币资金包括公司及子公司持有的用于质押的定期存款本息 96,338,607.73 元、存出投资款 1,417.31 元、ETC 保证金 13,000.00 元和各支付宝、微信及抖音账户 155,709.87 元，皮革城担保公司缴存的担保业务保证金 59,391,139.41 元以及成都皮革城公司缴纳的购房按揭保证金 2,549,227.44 元。

2、交易性金融资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	104,500,000.00	113,167,200.00
其中：		
理财产品	104,500,000.00	113,167,200.00
其中：		
合计	104,500,000.00	113,167,200.00

其他说明：无

3、应收账款

（1）按账龄披露

单位：元

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1 年以内（含 1 年）	30,448,507.18	34,913,061.42
1 至 2 年	6,160,939.28	13,167,753.74
2 至 3 年	1,893,631.54	1,893,631.54
3 年以上	2,424,239.75	2,424,239.75
合计	40,927,317.75	52,398,686.45

（2）按坏账计提方法分类披露

单位：元

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例		金额	比例	金额	计提比例	
其中：										
按组合计提坏账准备的应收账款	40,927,317.75	100.00%	5,438,895.48	13.29%	35,488,422.27	52,398,686.45	100.00%	6,713,145.39	12.81%	45,685,541.06
其中：										
合计	40,927,317.75	100.00%	5,438,895.48	13.29%	35,488,422.27	52,398,686.45	100.00%	6,713,145.39	12.81%	45,685,541.06

按组合计提坏账准备类别名称：

单位：元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例

账龄 1 年以内	30,448,507.18	1,522,425.36	5.00%
账龄 1-2 年	6,160,939.28	924,140.90	15.00%
账龄 2-3 年	1,893,631.54	568,089.47	30.00%
账龄 3 年以上	2,424,239.75	2,424,239.75	100.00%
合计	40,927,317.75	5,438,895.48	

确定该组合依据的说明：无

如是按照预期信用损失一般模型计提应收账款坏账准备：

☐适用 ☒不适用

(3) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备情况：

单位：元

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	核销	其他	
单项计提坏账准备						
按组合计提坏账准备	6,713,145.39	- 1,274,249.91				5,438,895.48
合计	6,713,145.39	- 1,274,249.91				5,438,895.48

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

单位：元

单位名称	收回或转回金额	转回原因	收回方式	确定原坏账准备计提比例的依据及其合理性
------	---------	------	------	---------------------

(4) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款和合同资产情况

单位：元

单位名称	应收账款期末余额	合同资产期末余额	应收账款和合同资产期末余额	占应收账款和合同资产期末余额合计数的比例	应收账款坏账准备和合同资产减值准备期末余额
浙江杭海城际铁路有限公司	3,785,040.25		3,785,040.25	9.16%	2,485,791.85
海宁市医疗保险服务中心	3,263,562.78		3,263,562.78	7.90%	163,178.14
海宁市海昌街道双喜股份经济合作社	3,000,000.00		3,000,000.00	7.26%	450,000.00
海宁市海昌街道利民股份经济合作社	2,587,111.40		2,587,111.40	6.26%	388,066.71
海宁市市场监督管理局	1,582,000.00	398,000.00	1,980,000.00	4.79%	99,000.00
合计	14,217,714.43	398,000.00	14,615,714.43	35.37%	3,586,036.70

4、合同资产

(1) 合同资产情况

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值
应收质保金	398,000.00	19,900.00	378,100.00	398,000.00	19,900.00	378,100.00
合计	398,000.00	19,900.00	378,100.00	398,000.00	19,900.00	378,100.00

(2) 报告期内账面价值发生的重大变动金额和原因

单位：元

项目	变动金额	变动原因
----	------	------

(3) 按坏账计提方法分类披露

单位：元

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例		金额	比例	金额	计提比例	
其中：										
按组合计提坏账准备	398,000.00	100.00%	19,900.00	5.00%	378,100.00	398,000.00	100.00%	19,900.00	5.00%	378,100.00
其中：										
合计	398,000.00	100.00%	19,900.00	5.00%	378,100.00	398,000.00	100.00%	19,900.00	5.00%	378,100.00

按组合计提坏账准备类别名称：

单位：元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
账龄 1 年以内	398,000.00	19,900.00	5.00%
合计	398,000.00	19,900.00	

确定该组合依据的说明：无

按预期信用损失一般模型计提坏账准备

☐适用 ☒不适用

(4) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

单位：元

项目	本期计提	本期收回或转回	本期转销/核销	原因
单项计提减值准备				
按组合计提减值准备				

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

单位：元

单位名称	收回或转回金额	转回原因	收回方式	确定原坏账准备计提比例的依据及其合理性
------	---------	------	------	---------------------

其他说明：无

5、其他应收款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
其他应收款	91,560,709.92	81,631,099.82
合计	91,560,709.92	81,631,099.82

(1) 其他应收款

1) 其他应收款按款项性质分类情况

单位：元

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
应收暂付款（含应收代偿款）	108,804,179.12	98,321,193.08
资金拆借款（含备用金）	46,080,765.25	36,356,697.34
押金及保证金	8,797,955.67	9,018,099.20
其他	852,334.97	1,168,962.56
合计	164,535,235.01	144,864,952.18

2) 按账龄披露

单位：元

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1 年以内（含 1 年）	41,193,455.60	35,554,952.11
1 至 2 年	27,118,586.73	13,990,651.27
2 至 3 年	22,876,205.03	49,226,597.88
3 年以上	73,346,987.65	46,092,750.92
合计	164,535,235.01	144,864,952.18

3) 按坏账计提方法分类披露

☒适用 ☐不适用

单位：元

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例		金额	比例	金额	计提比例	
按单项计提坏账准备	30,621,622.84	18.61%	18,372,973.70	60.00%	12,248,649.14	30,621,622.84	21.14%	18,372,973.70	60.00%	12,248,649.14

其中：										
按组合计提坏账准备	133,913,612.17	81.39%	54,601,551.39	40.77%	79,312,060.78	114,243,329.34	78.86%	44,860,878.66	39.27%	69,382,450.68
其中：										
合计	164,535,235.01	100.00%	72,974,525.09	44.35%	91,560,709.92	144,864,952.18	100.00%	63,233,852.36	43.65%	81,631,099.82

按单项计提坏账准备类别名称：

单位：元

名称	期初余额		期末余额			
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	计提比例	计提理由
天津东泰世纪投资有限公司（以下简称天津东泰公司）	30,621,622.84	18,372,973.70	30,621,622.84	18,372,973.70	60.00%	经单独减值测试预计部分可收回
合计	30,621,622.84	18,372,973.70	30,621,622.84	18,372,973.70		

按组合计提坏账准备类别名称：

单位：元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
应收代偿款组合	52,153,524.55	27,217,933.82	52.19%
账龄组合	81,760,087.62	27,383,617.57	38.54%
其中：1 年以内	34,093,696.59	1,704,684.85	5.00%
1-2 年	13,811,330.94	2,071,699.64	15.00%
2-3 年	14,639,752.88	4,391,925.87	30.00%
3 年以上	19,215,307.21	19,215,307.21	100.00%
合计	133,913,612.17	54,601,551.39	

确定该组合依据的说明：无

按预期信用损失一般模型计提坏账准备：

单位：元

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失（未发生信用减值）	整个存续期预期信用损失（已发生信用减值）	
2025 年 1 月 1 日余额	1,203,938.81	747,307.19	61,282,606.36	63,233,852.36
2025 年 1 月 1 日余额在本期				
——转入第二阶段	-690,566.55	690,566.55		
——转入第三阶段		-2,195,962.93	2,195,962.93	
本期计提	1,191,312.59	2,829,788.83	5,719,571.31	9,740,672.73
2025 年 6 月 30 日余额	1,704,684.85	2,071,699.64	69,198,140.60	72,974,525.09

各阶段划分依据和坏账准备计提比例

损失准备本期变动金额重大的账面余额变动情况

☐适用 ☒不适用

4) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位：元

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例	坏账准备期末余额
成都鸿翔莱运文体产业有限公司	应收资金拆借款	45,767,044.48	其中 1 年以内 17,133,391.03 元, 1-2 年 3,610,707.83 元, 2-3 年 13,504,435.93 元, 3 年以上 11,518,509.69 元	27.82%	16,968,116.19
天津东泰世纪投资有限公司	应收暂付款	30,621,622.84	3 年以上	18.61%	18,372,973.70
武汉荟宁公司	应收暂付款	12,294,887.72	1 年以内	7.47%	614,744.39
浙江浩鑫新材料有限公司	应收代偿款	10,015,613.48	1-2 年	6.09%	4,006,245.39
中牟县住房保障和房地产服务中心	应收暂付款	9,425,387.40	1-2 年	5.73%	1,413,808.11
合计		108,124,555.92		65.72%	41,375,887.78

6、预付款项

(1) 预付款项按账龄列示

单位：元

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例	金额	比例
1 年以内	2,266,002.39	97.54%	1,986,900.08	97.30%
1 至 2 年	6,697.36	0.29%	49,148.91	2.41%
2 至 3 年	44,383.04	1.91%	2,769.50	0.14%
3 年以上	6,037.54	0.26%	3,199.53	0.15%
合计	2,323,120.33		2,042,018.02	

账龄超过 1 年且金额重要的预付款项未及时结算原因的说明：

期末无账龄 1 年以上重要的预付款项未及时结算。

(2) 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

单位：元

单位名称	账面余额	占预付款项余额的比例 (%)
国网黑龙江省电力有限公司哈尔滨供电公司	500,000.00	21.52

国网辽宁省电力有限公司辽阳供电公司	289,400.28	12.46
浙江辉迈科技有限公司	328,000.00	14.12
上海聚水潭网络科技有限公司	206,012.16	8.87
四川万朵鸿城物业服务有限公司	117,000.00	5.04
小 计	1,440,412.44	62.01

其他说明：无

7、存货

公司是否需要遵守房地产行业的披露要求：否

(1) 存货分类

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	存货跌价准备 或合同履约成本 减值准备	账面价值	账面余额	存货跌价准备 或合同履约成本 减值准备	账面价值
原材料	325,802.63		325,802.63	374,805.65		374,805.65
库存商品	2,477,667.31		2,477,667.31	3,008,059.13		3,008,059.13
开发成本	884,261,445.52		884,261,445.52	872,228,520.29		872,228,520.29
开发产品	151,064,557.02	23,776,776.96	127,287,780.06	177,274,930.95	23,776,776.96	153,498,153.99
合计	1,038,129,472.48	23,776,776.96	1,014,352,695.52	1,052,886,316.02	23,776,776.96	1,029,109,539.06

(2) 存货跌价准备和合同履约成本减值准备

单位：元

项目	期初余额	本期增加金额		本期减少金额		期末余额
		计提	其他	转回或转销	其他	
开发产品	23,776,776.96					23,776,776.96
合计	23,776,776.96					23,776,776.96

确定可变现净值的具体依据

项 目	确定可变现净值的具体依据	本期转回存货跌价准备的原因	本期转销存货跌价准备的原因
开发产品	相关售价或合同价减去估计的销售费用以及相关税费后的金额确定可变现净值	以前期间计提了存货跌价准备的存货可变现净值上升	本期已将期初计提存货跌价准备的存货耗用/售出

按组合计提存货跌价准备

单位：元

组合名称	期末			期初		
	期末余额	跌价准备	跌价准备计提比例	期初余额	跌价准备	跌价准备计提比例

按组合计提存货跌价准备的计提标准

(3) 存货期末余额含有借款费用资本化金额的说明

期末余额中含有借款费用资本化金额 45,957.89 元。

(4) 其他说明

1) 存货——开发成本

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资(万元)	期初数(元)	期末数(元)
哈尔滨海宁皮革城配套商务楼项目	未开工	[注 1]		26,917,183.60	26,917,183.60
皮都伊尚项目	2021 年 11 月	2025 年 10 月 [注 2]	65,000.00	423,989,864.31	423,989,864.31
郑州海宁皮革城二期项目	2022 年 4 月	[注 3]	41,712.00	42,906,786.90	42,910,198.68
潮品荟项目	2022 年 10 月	2025 年 12 月	69,000.00	378,414,685.48	390,444,198.93
小 计				872,228,520.29	884,261,445.52

[注 1] 哈尔滨海宁皮革城项目包含皮革专业市场和配套商务楼，预计总投资额 100,000.00 万元。截至 2025 年 6 月 30 日，皮革专业市场已竣工，配套商务楼暂未开工建设，期末余额主要系土地成本

[注 2] 皮都伊尚项目桩基础工程受到城际铁路运营影响，延期完工

[注 3] 郑州海宁皮革城二期项目受当地市场环境影响，完成桩基工程后暂缓施工，期末余额主要系土地成本

2) 存货——开发产品

单位：元

项目名称	竣工时间	期初数	本期增加	本期减少	期末数
海宁皮革时尚小镇创意核心区一期工程	2018 年 9 月	6,897,609.27			6,897,609.27
成都皮革城二期健身中心项目	2022 年 11 月	170,377,321.68		26,210,373.93	144,166,947.75
小 计		177,274,930.95		26,210,373.93	151,064,557.02

8、一年内到期的非流动资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
一年内到期的长期应收款	354,725,414.49	431,806,810.49

合计	354,725,414.49	431,806,810.49
----	----------------	----------------

9、其他流动资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
合同取得成本	11,003.17	11,003.17
待抵扣增值税进项	156,590,821.06	137,052,390.35
预缴税金	24,754,824.27	10,032,415.86
合计	181,356,648.50	147,095,809.38

其他说明：合同取得成本

单位：元

项 目	期初数	本期增加	本期摊销	本期计提减值	期末数
房产销售佣金	11,003.17				11,003.17
小 计	11,003.17				11,003.17

10、发放贷款及垫款

(1) 按性质分类

单位：元

项 目	期末数	期初数
个人贷款	11,207,899.00	13,926,215.00
公司贷款	92,128,695.17	141,878,089.40
小 计	103,336,594.17	155,804,304.40
减：贷款损失准备	14,809,300.05	10,950,791.32
其中：单项计提数		
组合计提数	14,809,300.05	10,950,791.32
合 计	88,527,294.12	144,853,513.08

(2) 按担保方式分类

单位：元

项目	期末数	期初数
保证贷款	46,151,880.65	79,550,000.00
抵押贷款	57,184,713.52	76,254,304.40

小计	103,336,594.17	155,804,304.40
减：贷款损失准备	14,809,300.05	10,950,791.32
其中：单项计提数		
组合计提数	14,809,300.05	10,950,791.32
合计	88,527,294.12	144,853,513.08

(3) 贷款损失准备

单位：元

项 目	期初数	本期增加			本期减少			期末数
		计提	收回	其他	转回	核销	其他[注]	
单项计提坏账准备								
按组合计提坏账准备	10,950,791.32	5,800,000.00					1,941,491.27	14,809,300.05
小 计	10,950,791.32	5,800,000.00					1,941,491.27	14,809,300.05

[注]系预计负债转入

11、长期应收款

(1) 长期应收款情况

单位：元

项目	期末余额			期初余额			折现率区间
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值	
融资租赁款	1,277,044,068.91	21,996,808.80	1,255,047,260.11	1,197,736,614.09	17,857,698.56	1,179,878,915.53	
其中：未实现融资收益	455,743,665.05		455,743,665.05	419,667,741.75		419,667,741.75	
项目资金代垫款[注 1]	27,616,788.84	9,665,876.09	17,950,912.75	27,616,788.84	9,665,876.09	17,950,912.75	
资金拆借款[注 2]	64,757,179.59	9,713,576.94	55,043,602.65	76,864,747.24	11,529,712.09	65,335,035.15	
合计	1,369,418,037.34	41,376,261.83	1,328,041,775.51	1,302,218,150.17	39,053,286.74	1,263,164,863.43	

(2) 按坏账计提方法分类披露

单位：元

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例		金额	比例	金额	计提比例	

按单项 计提坏 账准备	64,757, 179.59	4.73%	9,713,5 76.94	15.00%	55,043, 602.65	76,864, 747.24	5.90%	11,529, 712.09	15.00%	65,335, 035.15
其中:										
按组合 计提坏 账准备	1,304,6 60,857. 75	94.42%	31,662, 684.89	2.43%	1,272,9 98,172. 86	1,225,3 53,402. 93	94.10%	27,523, 574.65	2.25%	1,197,8 29,828. 28
其中:										
合计	1,369,4 18,037. 34	100.00%	41,376, 261.83	3.02%	1,328,0 41,775. 51	1,302,2 18,150. 17	100.00%	39,053, 286.74	3.00%	1,263,1 64,863. 43

按单项计提坏账准备类别名称:

单位: 元

名称	期初余额		期末余额			
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	计提比例	计提理由
武汉荟宁公司	76,864,747.2 4	11,529,712.0 9	64,757,179.5 9	9,713,576.94	15.00%	经单独减值测试预计部分可收回
合计	76,864,747.2 4	11,529,712.0 9	64,757,179.5 9	9,713,576.94		

按组合计提坏账准备类别名称:

单位: 元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
项目资金代垫款组合	27,616,788.84	9,665,876.09	35.00%
融资租赁款组合	1,277,044,068.91	21,996,808.80	1.72%
合计	1,304,660,857.75	31,662,684.89	

确定该组合依据的说明: 无

按预期信用损失一般模型计提坏账准备

单位: 元

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2025 年 1 月 1 日余额			21,195,588.18	21,195,588.18
2025 年 1 月 1 日余额在本期				
本期计提			-1,816,135.15	-1,816,135.15
2025 年 6 月 30 日余额			19,379,453.03	19,379,453.03

各阶段划分依据和坏账准备计提比例

(3) 本期计提、收回或转回的坏账准备的情况

单位: 元

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他	
单项计提坏账						

准备						
按组合计提坏账准备	17,857,698.56	4,139,110.24				21,996,808.80
合计	17,857,698.56	4,139,110.24				21,996,808.80

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

单位：元

单位名称	收回或转回金额	转回原因	收回方式	确定原坏账准备计提比例的依据及其合理性
------	---------	------	------	---------------------

其他说明：

[注 1] 济南皮革城公司应向山东海那产业集团有限公司（以下简称山东海那公司）收取的项目资金代垫款，详见本财务报表附注十五 1（4）之说明

[注 2] 武汉皮革城公司对武汉荟宁公司的资金拆借款余额为 10,324.30 万元，扣减对武汉荟宁公司采用权益法核算需确认的超额亏损 3,848.58 万元后，账面余额 6,475.72 万元列报长期应收款

12、长期股权投资

单位：元

被投资单位	期初余额（账面价值）	减值准备期初余额	本期增减变动								期末余额（账面价值）	减值准备期末余额
			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	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
一、合营企业												
二、联营企业												
海宁市弄潮儿股权投资合伙企业（有限合伙）	20,265,961.72				1,270,025.40			2,224,530.75			19,311,456.37	
宁波中皮公司		7,930,595.21										7,930,595.21
浙江海宁国爱文化传媒股份有限公司		22,132,420.00										22,132,420.00
鸿翔莱运	1,539,576.				18,397,062					-162,5	19,774,082	

公司 [注 1]	33				. 64					56. 68	. 29	
海宁 高质 创拓 股权 投资 合伙 企业 (有 限合 伙)	102, 4 56, 42 4. 10				- 1, 247 , 336. 86						101, 2 09, 08 7. 24	
武汉 荟宁 公司 [注 2]					- 15, 53 7, 567 . 65					15, 53 7, 567 . 65		
嘉兴 银行	725, 0 72, 08 5. 69				52, 21 2, 500 . 19	- 8, 201 , 470. 04					769, 0 83, 11 5. 84	
小计	849, 3 34, 04 7. 84	30, 06 3, 015 . 21			55, 09 4, 683 . 72	- 8, 201 , 470. 04		2, 224 , 530. 75		15, 37 5, 010 . 97	909, 3 77, 74 1. 74	30, 06 3, 015 . 21
合计	849, 3 34, 04 7. 84	30, 06 3, 015 . 21			55, 09 4, 683 . 72	- 8, 201 , 470. 04		2, 224 , 530. 75		15, 37 5, 010 . 97	909, 3 77, 74 1. 74	30, 06 3, 015 . 21

可收回金额按公允价值减去处置费用后的净额确定
☐适用 ☒不适用
可收回金额按预计未来现金流量的现值确定
☐适用 ☒不适用
前述信息与以前年度减值测试采用的信息或外部信息明显不一致的差异原因：无
公司以前年度减值测试采用信息与当年实际情况明显不一致的差异原因：无
其他说明

[注 1] 其他变动系未实现损益调整
[注 2] 其他变动系超额亏损冲减长期应收款

13、其他非流动金融资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
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	454, 625, 506. 90	443, 412, 746. 06
合计	454, 625, 506. 90	443, 412, 746. 06

其他说明：无

14、投资性房地产

(1) 采用成本计量模式的投资性房地产

☑适用 ☐不适用

单位：元

项目	房屋、建筑物	土地使用权	在建工程	合计
一、账面原值				
1. 期初余额	8,333,060,038.46	1,647,752,691.19	1,942,997.84	9,982,755,727.49
2. 本期增加金额				
(1) 外购				
(2) 存货\固定资产\在建工程转入				
(3) 企业合并增加				
3. 本期减少金额				
(1) 处置				
(2) 其他转出				
4. 期末余额	8,333,060,038.46	1,647,752,691.19	1,942,997.84	9,982,755,727.49
二、累计折旧和累计摊销				
1. 期初余额	2,510,692,373.89	444,345,836.42		2,955,038,210.31
2. 本期增加金额	138,022,803.49	20,803,398.18		158,826,201.67
(1) 计提或摊销	138,022,803.49	20,803,398.18		158,826,201.67
3. 本期减少金额				
(1) 处置				
(2) 其他转出				
4. 期末余额	2,648,715,177.38	465,149,234.60		3,113,864,411.98
三、减值准备				
1. 期初余额	3,388,115.45			3,388,115.45
2. 本期增加金额				
(1) 计提				
3. 本期减少金额				
(1) 处置				
(2) 其他转出				

4. 期末余额	3,388,115.45			3,388,115.45
四、账面价值				
1. 期末账面价值	5,680,956,745.63	1,182,603,456.59	1,942,997.84	6,865,503,200.06
2. 期初账面价值	5,818,979,549.12	1,203,406,854.77	1,942,997.84	7,024,329,401.73

可收回金额按公允价值减去处置费用后的净额确定

☐适用 ☒不适用

可收回金额按预计未来现金流量的现值确定

☐适用 ☒不适用

前述信息与以前年度减值测试采用的信息或外部信息明显不一致的差异原因：无

公司以前年度减值测试采用信息与当年实际情况明显不一致的差异原因：无

其他说明：无

(2) 采用公允价值计量模式的投资性房地产

☐适用 ☒不适用

(3) 未办妥产权证书的投资性房地产情况

单位：元

项目	账面价值	未办妥产权证书原因
房屋建筑物	822,711,429.99	正在办理
小 计	822,711,429.99	

其他说明：无

15、固定资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
固定资产	293,366,622.59	306,044,979.26
合计	293,366,622.59	306,044,979.26

(1) 固定资产情况

单位：元

项目	房屋及建筑物	专用设备	运输工具	其他设备	合计
一、账面原值：					
1. 期初余额	409,954,419.71	344,605,333.25	8,301,073.14	35,226,390.75	798,087,216.85
2. 本期增加 金额		369,296.68		154,638.74	523,935.42
(1) 购 置		369,296.68		154,638.74	523,935.42
(2) 在 建工程转入					
(3) 企 业合并增加					

3. 本期减少 金额		42,650.55		65,809.77	108,460.32
(1) 处 置或报废		42,650.55		65,809.77	108,460.32
4. 期末余额	409,954,419.71	344,931,979.38	8,301,073.14	35,315,219.72	798,502,691.95
二、累计折旧					
1. 期初余额	206,932,931.58	246,156,355.67	7,779,958.21	31,172,992.13	492,042,237.59
2. 本期增加 金额	6,954,829.34	5,669,444.23	60,554.72	512,226.78	13,197,055.07
(1) 计 提	6,954,829.34	5,669,444.23	60,554.72	512,226.78	13,197,055.07
3. 本期减少 金额		40,518.02		62,705.28	103,223.30
(1) 处 置或报废		40,518.02		62,705.28	103,223.30
4. 期末余额	213,887,760.92	251,785,281.88	7,840,512.93	31,622,513.63	505,136,069.36
三、减值准备					
1. 期初余额					
2. 本期增加 金额					
(1) 计 提					
3. 本期减少 金额					
(1) 处 置或报废					
4. 期末余额					
四、账面价值					
1. 期末账面 价值	196,066,658.79	93,142,378.92	460,560.21	3,697,024.67	293,366,622.59
2. 期初账面 价值	203,021,488.13	98,448,977.58	521,114.93	4,053,398.62	306,044,979.26

(2) 未办妥产权证书的固定资产情况

单位：元

项目	账面价值	未办妥产权证书的原因
房屋建筑物	20,878,542.26	正在办理
小 计	20,878,542.26	

其他说明：无

16、在建工程

单位：元

项目	期末余额	期初余额
在建工程	1,687,983.42	1,300,171.16
合计	1,687,983.42	1,300,171.16

(1) 在建工程情况

单位：元

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
皮革城生态重塑项目	1,687,983.42		1,687,983.42	1,300,171.16		1,300,171.16
合计	1,687,983.42		1,687,983.42	1,300,171.16		1,300,171.16

(2) 重要在建工程项目本期变动情况

单位：元

项目名称	预算数	期初余额	本期增加金额	本期转入固定资产金额	本期其他减少金额	期末余额	工程累计投入占预算比例	工程进度	利息资本化累计金额	其中：本期利息资本化金额	本期利息资本化率	资金来源
皮革城生态重塑项目	68,000,000.00	1,300,171.16	387,812.26			1,687,983.42	2.48%	暂未开工建设，期末余额系工程设计款				其他
合计	68,000,000.00	1,300,171.16	387,812.26			1,687,983.42						

(3) 在建工程的减值测试情况

☐适用 ☒不适用

17、使用权资产

(1) 使用权资产情况

单位：元

项目	房屋及建筑物	合计
一、账面原值		

1. 期初余额	35,482,896.97	35,482,896.97
2. 本期增加金额		
3. 本期减少金额		
4. 期末余额		
二、累计折旧		
1. 期初余额	13,962,748.16	13,962,748.16
2. 本期增加金额	4,904,287.07	4,904,287.07
(1) 计提	4,904,287.07	4,904,287.07
3. 本期减少金额		
(1) 处置		
4. 期末余额	18,867,035.23	18,867,035.23
三、减值准备		
1. 期初余额		
2. 本期增加金额		
(1) 计提		
3. 本期减少金额		
(1) 处置		
4. 期末余额		
四、账面价值		
1. 期末账面价值	16,615,861.74	16,615,861.74
2. 期初账面价值	21,520,148.81	21,520,148.81

18、无形资产

(1) 无形资产情况

单位：元

项目	土地使用权	专利权	非专利技术	管理软件	合同权益	合计
一、账面原值						
1. 期初余额	24,240,370.50			7,944,995.27	33,041,777.25	65,227,143.02
2. 本期增加金额				50,209.63		50,209.63
(1) 购置						
(2) 内部研发				50,209.63		50,209.63
(3) 企业合并增加						

3. 本期减少金额						
(1)						
) 处置						
4. 期末余额	24,240,370.50			7,995,204.90	33,041,777.25	65,277,352.65
二、累计摊销						
1. 期初余额	7,963,906.06			4,922,209.23	27,555,782.42	40,441,897.71
2. 本期增加金额	290,764.11			649,420.32	1,717,459.86	2,657,644.29
(1)	290,764.11			649,420.32	1,717,459.86	2,657,644.29
) 计提						
3. 本期减少金额						
(1)						
) 处置						
4. 期末余额	8,254,670.17			5,571,629.55	29,273,242.28	43,099,542.00
三、减值准备						
1. 期初余额						
2. 本期增加金额						
(1)						
) 计提						
3. 本期减少金额						
(1)						
) 处置						
4. 期末余额						
四、账面价值						
1. 期末账面价值	15,985,700.33			2,423,575.35	3,768,534.97	22,177,810.65
2. 期初账面价值	16,276,464.44			3,022,786.04	5,485,994.83	24,785,245.31

本期末通过公司内部研发形成的无形资产占无形资产余额的比例 0.00%

19、商誉

(1) 商誉账面原值

单位：元

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初余额	本期增加		本期减少		期末余额
		企业合并形成的		处置		
民间融资公司	1,568,799.23					1,568,799.23
创佳融资公司	34,186,890.89					34,186,890.89
合计	35,755,690.12					35,755,690.12

(2) 商誉所在资产组或资产组组合的相关信息

名称	所属资产组或组合的构成及依据	所属经营分部及依据	是否与以前年度保持一致
民间融资公司资产组	与民间融资公司购买日相关的资产组	经营的业务属于金融相关服务	是
创佳融资公司资产组	与创佳融资公司购买日相关的资产组	经营的业务属于金融相关服务	是

资产组或资产组组合发生变化

名称	变化前的构成	变化后的构成	导致变化的客观事实及依据
----	--------	--------	--------------

其他说明：无

(3) 可收回金额的具体确定方法

可收回金额按公允价值减去处置费用后的净额确定

☐适用 ☒不适用

可收回金额按预计未来现金流量的现值确定

☒适用 ☐不适用

单位：元

项目	账面价值	可收回金额	减值金额	预测期的年限	预测期的关键参数	稳定期的关键参数	稳定期的关键参数的确定依据
民间融资公司资产组	242,245,772.10	406,206,698.46		五年	增长率 0%，确定依据为民间融资公司历史经营统计资料、经营情况和经营发展规划，综合考虑公司自身发展、市场的发展趋势	增长率 0%，确定依据为民间融资公司历史经营统计资料、经营情况和经营发展规划，综合考虑公司自身发展情况、市场的发展趋势进行预测	8.82%，依据为加权平均资本成本计算模型
创佳融资公	394,951,36	618,134,91		五年	增长率-	增长率 0%，	8.82%，依

司资产组	2.87	5.11			2%，确定依据为创佳融资公司历史经营统计资料、经营情况和经营发展规划，综合考虑公司自身发展、市场的发展趋势	确定依据为创佳融资公司历史经营统计资料、经营情况和经营发展规划，综合考虑公司自身发展情况、市场的发展趋势进行预测	据为加权平均资本成本计算模型
合计	637,197,134.97	1,024,341,613.57					

前述信息与以前年度减值测试采用的信息或外部信息明显不一致的差异原因：无

公司以前年度减值测试采用信息与当年实际情况明显不一致的差异原因：无

20、长期待摊费用

单位：元

项目	期初余额	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	期末余额
经营租入固定资产改良支出	8,435,788.17		1,650,738.94		6,785,049.23
市场维修改造	2,013,546.91		201,354.69		1,812,192.22
合计	10,449,335.08		1,852,093.63		8,597,241.45

其他说明：无

21、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

单位：元

项目	期末余额		期初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	74,368,914.09	18,553,730.66	65,542,528.25	16,298,683.74
内部交易未实现利润	8,930,318.46	2,232,579.61	10,391,241.37	2,597,810.34
预提土地增值税	477,849,958.81	119,462,489.71	477,849,958.81	119,462,489.71
其他非流动资产公允价值变动损失	11,484,006.80	2,871,001.70	10,974,545.14	2,743,636.30
预提费用	5,004,785.07	1,251,196.27	5,004,785.07	1,251,196.27
租赁负债计税基础差异	11,704,633.48	2,926,158.37	11,704,633.48	2,926,158.36
预计负债计税基础差异	21,182,232.10	5,295,558.03	19,240,740.83	4,810,185.21
担保赔偿准备金	26,011,136.43	6,502,784.11	26,011,136.43	6,502,784.11
递延收益计税基础差异	82,204,046.50	20,551,011.63	83,382,566.52	20,845,641.63
未弥补亏损	55,228,460.87	13,807,115.21	57,027,274.39	14,256,818.59
合计	773,968,492.61	193,453,625.30	767,129,410.29	191,695,404.26

(2) 未经抵销的递延所得税负债

单位：元

项目	期末余额		期初余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
交易性金融资产公允价值变动收益			667,200.00	166,800.00
长期资产计税基础差异	76,725,972.20	19,181,493.05	78,725,279.88	19,681,319.97
非同一控制下企业合并无形资产评估增值	3,768,534.96	942,133.74	5,485,994.84	1,371,498.71
使用权资产计税基础差异	11,640,369.24	2,910,092.31	11,640,369.24	2,910,092.31
联营合伙企业公允价值变动收益	1,508,600.72	377,150.18	1,508,600.72	377,150.18
合计	93,643,477.12	23,410,869.28	98,027,444.68	24,506,861.17

(3) 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

单位：元

项目	递延所得税资产和负债期末互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债期末余额	递延所得税资产和负债期初互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债期初余额
递延所得税资产	6,968,405.29	186,485,220.01	7,135,205.29	184,560,198.97
递延所得税负债	6,968,405.29	16,442,463.99	7,135,205.29	17,371,655.88

22、所有权或使用权受到限制的资产

单位：元

项目	期末				期初			
	账面余额	账面价值	受限类型	受限情况	账面余额	账面价值	受限类型	受限情况
货币资金	96,338,607.73	96,338,607.73	质押	开具银行承兑汇票和借款质押的存单本金及利息	143,625,135.54	143,625,135.54	质押	开具银行承兑汇票和借款质押的存单本金及利息
货币资金	59,391,139.41	59,391,139.41	质押	担保业务保证金	73,369,407.37	73,369,407.37	质押	担保业务保证金
货币资金	2,562,227.44	2,562,227.44	质押	ETC 及按揭业务保证金等	2,561,150.19	2,561,150.19	质押	ETC 及按揭业务保证金等
长期应收款、一年内到期的非流动资产	1,113,734,393.45	804,356,913.92	质押	子公司以应收融资租赁款用于银行贷款的质押，同时以部分融资租赁物提供抵押	936,492,672.45	662,577,471.78	质押	子公司以应收融资租赁款用于银行贷款的质押，同时以部分融资租赁物提供抵押
合计	1,272,026,368.03	962,648,888.50			1,156,048,365.55	882,133,164.88		

其他说明：无

23、短期借款

（1）短期借款分类

单位：元

项目	期末余额	期初余额
保证借款		8,210,773.89
信用借款	125,254,438.34	100,080,972.22
合计	125,254,438.34	108,291,746.11

短期借款分类的说明：无

24、应付票据

单位：元

种类	期末余额	期初余额
银行承兑汇票	25,100,000.00	130,980,000.00
合计	25,100,000.00	130,980,000.00

本期末已到期未支付的应付票据总额为 0.00 元，到期未付的原因为无。

25、应付账款

（1）应付账款列示

单位：元

项目	期末余额	期初余额
应付工程款	205,765,598.53	333,171,432.60
应付商品及材料款	23,387,510.71	38,790,635.95
应付融资租赁设备款	18,908,656.98	21,101,816.26
合计	248,061,766.22	393,063,884.81

（2）账龄超过 1 年或逾期的重要应付账款

单位：元

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
----	------	-----------

其他说明：

账龄超过 1 年的重要应付账款主要系本公司及子公司根据工程合同和项目建设进度暂估的应付工程款等。

26、其他应付款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
其他应付款	433,276,593.32	436,257,223.38
合计	433,276,593.32	436,257,223.38

(1) 其他应付款

1) 按款项性质列示其他应付款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
经营保证金及购房订金[注]	175,439,660.16	182,581,728.44
融资租赁保证金	140,914,209.37	155,655,780.37
应付暂收款	17,454,259.63	16,304,456.98
未支付的经营款项	25,160,077.53	17,890,525.10
维修基金	25,623,386.91	26,110,471.10
暂借款	32,374,466.67	21,248,088.04
应付融资供应方利息	7,094,310.69	6,569,846.76
工程保证金	3,725,185.46	3,789,477.31
其 他	5,491,036.90	6,106,849.28
合计	433,276,593.32	436,257,223.38

2) 账龄超过 1 年或逾期的重要其他应付款

单位：元

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
无		

其他说明

[注]本公司及子公司收到客户缴纳的商铺经营保证金、担保保证金及购房订金等

27、预收款项

(1) 预收款项列示

单位：元

项目	期末余额	期初余额
预收租赁合同款	365,936,951.77	165,740,756.52
预收担保合同款	163,050.00	217,450.00
合计	366,100,001.77	165,958,206.52

(2) 账龄超过 1 年或逾期的重要预收款项

单位：元

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
无		

单位：元

项目	变动金额	变动原因
----	------	------

其他说明：无

28、合同负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
预售商铺及配套物业	90,003,439.83	93,454,712.31
物业、酒店和金融相关服务	22,835,539.85	26,449,385.19
其 他	6,962,269.17	2,920,462.84
合计	119,801,248.85	122,824,560.34

账龄超过 1 年的重要合同负债

单位：元

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
无		

报告期内账面价值发生重大变动的金额和原因

单位：元

项目	变动金 额	变动原因
----	----------	------

29、应付职工薪酬

（1）应付职工薪酬列示

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	40,400,589.09	64,566,693.17	86,365,709.39	18,601,572.87
二、离职后福利-设定提存计划	482,811.46	6,844,070.09	6,805,283.09	521,598.46
三、辞退福利	54,345.68	513,540.85	513,540.85	54,345.68
合计	40,937,746.23	71,924,304.11	93,684,533.33	19,177,517.01

（2）短期薪酬列示

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、工资、奖金、津贴和补贴	38,820,304.58	49,930,615.36	70,943,825.20	17,807,094.74
2、职工福利费	608,746.00	7,308,429.48	7,894,301.48	22,874.00
3、社会保险费	306,805.18	4,062,459.76	4,052,348.17	316,916.77
其中：医疗保险费	280,492.45	3,665,320.10	3,661,038.63	284,773.92
工伤保险费	26,312.73	390,651.02	384,820.90	32,142.85
生育保险费		6,488.64	6,488.64	
4、住房公积金	293,794.00	2,799,677.30	2,837,788.30	255,683.00
5、工会经费和职工教育经费	370,939.33	465,511.27	637,446.24	199,004.36
合计	40,400,589.09	64,566,693.17	86,365,709.39	18,601,572.87

(3) 设定提存计划列示

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、基本养老保险	466,604.09	6,635,734.43	6,597,299.50	505,039.02
2、失业保险费	16,207.37	208,335.66	207,983.59	16,559.44
合计	482,811.46	6,844,070.09	6,805,283.09	521,598.46

其他说明：无

30、应交税费

单位：元

项目	期末余额	期初余额
增值税	1,929,444.01	7,030,118.96
企业所得税	28,544,636.68	43,075,367.22
个人所得税	196,635.46	1,253,531.63
城市维护建设税	283,711.82	627,357.38
房产税	1,599,770.45	17,332,572.71
土地使用税	759,028.21	4,946,119.57
印花税	210,257.27	360,526.72
土地增值税	488,540.18	1,032,691.93
教育费附加	122,080.93	280,218.37
地方教育附加	81,387.23	186,812.22
其 他	2,232.75	2,232.75
合计	34,217,724.99	76,127,549.46

其他说明：无

31、一年内到期的非流动负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
一年内到期的长期借款	136,772,486.08	103,222,265.38
一年内到期的租赁负债	5,550,872.17	6,336,426.63
一年内到期的中期票据	300,090,410.96	
一年内到期的应付债券利息	5,293,150.68	730,958.90
合计	447,706,919.89	110,289,650.91

其他说明：无

32、其他流动负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
短期应付债券	273,578,424.65	573,284,712.33
预提土地增值税	480,203,992.66	480,203,992.66
待转销项税额	5,663,089.10	5,831,989.14
应付“信E链”融资款		22,900,000.00
合计	759,445,506.41	1,082,220,694.13

短期应付债券的增减变动：

单位：元

债券名称	面值	票面利率	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还		期末余额	是否违约
2024年度第二期超短期融资券	300,000,000.00	1.85%	2024年07月15日	270日	300,000,000.00	302,584,931.51		1,520,547.94		304,105,479.45			否
2024年度第三期超短期融资券	270,000,000.00	2.15%	2024年11月18日	270日	270,000,000.00	270,699,780.82		2,878,643.83				273,578,424.65	否
合计						573,284,712.33		4,399,191.77		304,105,479.45		273,578,424.65	

其他说明：无

33、担保合同准备金

单位：元

项 目	期末数	期初数
担保赔偿准备	28,847,549.19	28,847,549.19
未到期责任准备	1,178,612.15	1,739,226.96
合 计	30,026,161.34	30,586,776.15

34、长期借款

(1) 长期借款分类

单位：元

项目	期末余额	期初余额
质押借款	497,011,265.42	448,114,054.82
保证借款	3,023,607.22	1,802,200.00
抵押及质押借款	40,795,833.12	26,451,953.56
合计	540,830,705.76	476,368,208.38

长期借款分类的说明：无

其他说明，包括利率区间：无

35、应付债券

(1) 应付债券

单位：元

项目	期末余额	期初余额
24 皮城 01	405,098,519.48	400,497,169.80
减：一年内的非流动负债	-5,293,150.68	-730,958.90
合计	399,805,368.80	399,766,210.90

(2) 应付债券的增减变动（不包括划分为金融负债的优先股、永续债等其他金融工具）

单位：元

债券名称	面值	票面利率	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还		期末余额	是否违约
24 皮城 01	100.00	2.30%	2024 年 12 月 03 日	3 年	400,000,000.00	400,497,169.80		4,601,349.68				405,098,519.48	否
合计					400,000,000.00	400,497,169.80		4,601,349.68				405,098,519.48	

36、租赁负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
应付租金	7,112,342.63	10,878,445.03
减：未确认融资费用	-146,730.20	-441,733.44
合计	6,965,612.43	10,436,711.59

其他说明：无

37、长期应付款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
长期应付款	78,594,952.84	82,954,952.84
合计	78,594,952.84	82,954,952.84

(1) 按款项性质列示长期应付款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
扶贫增收项目专项借款[注 1]	77,890,000.00	82,250,000.00
受托管理福利中心待结算款项[注 2]	704,952.84	704,952.84
合 计	78,594,952.84	82,954,952.84

其他说明：

[注 1]系根据公司与海宁市袁花镇双丰股份经济合作社等 84 家合作社的借款协议，公司向上述经济合作社（作为海宁市低收入家庭受托贷款方）借入的扶贫项目专项贷款本金

[注 2]系健康投资公司受托经营管理海宁市社会福利中心待结算款项，详见本财务报表附注十七 3（2）之说明

38、预计负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额	形成原因
未决诉讼	3,717,547.65	3,717,547.65	未决诉讼
风险备付金	17,464,684.45	15,523,193.18	民融资金撮合业务
合计	21,182,232.10	19,240,740.83	

其他说明，包括重要预计负债的相关重要假设、估计说明：无

39、递延收益

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	形成原因
政府补助	563,859,813.62		11,243,907.02	552,615,906.60	待结转政府补助
合计	563,859,813.62		11,243,907.02	552,615,906.60	

其他说明：无

40、其他非流动负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
中期票据		303,417,534.24
郑州二期项目合作款	4,422,946.00	4,422,946.00
合计	4,422,946.00	307,840,480.24

其他说明：

中期票据本期增减变动

单位：元

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额
2024 年度第一期中期票据	300,000,000.00	2024/6/26	2 年	300,000,000.00
小 计	300,000,000.00			300,000,000.00

（续上表）

债券名称	期初数	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	其他变动[注]	期末数
2024 年度第一期中期票据	303,417,534.24		3,272,876.71			306,690,410.95	
小 计	303,417,534.24		3,272,876.71			306,690,410.95	

[注]系根据其流动性期末金额列报于一年内到期非流动负债

41、股本

单位：元

	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	
股份总数	1,282,616,960.00						1,282,616,960.00

其他说明：无

42、资本公积

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价（股本溢价）	1,619,872,386.19			1,619,872,386.19
其他资本公积	1,871,337.53			1,871,337.53
合计	1,621,743,723.72			1,621,743,723.72

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：无

43、其他综合收益

单位：元

项目	期初余额	本期发生额						期末余额
		本期所得税前发生额	减：前期计入其他综合收益当期转入损益	减：前期计入其他综合收益当期转入留存收益	减：所得税费用	税后归属于母公司	税后归属于少数股东	
二、将重分类进损益的其他综合收益	32,513,916.88	-8,201,470.04				-8,201,470.04		24,312,446.84
其中：权益法下可转损益的其他综合收益	32,513,916.88	-8,201,470.04				-8,201,470.04		24,312,446.84
其他综合收益合计	32,513,916.88	-8,201,470.04				-8,201,470.04		24,312,446.84

其他说明，包括对现金流量套期损益的有效部分转为被套期项目初始确认金额调整：

时尚小镇公司持有嘉兴银行股权采用权益法核算，对嘉兴银行因其他综合收益而产生的所有者权益的变动，按照享有的份额确认其他综合收益-8,201,470.04 元。

44、盈余公积

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
----	------	------	------	------

法定盈余公积	469,575,992.47			469,575,992.47
合计	469,575,992.47			469,575,992.47

盈余公积说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：无

45、未分配利润

单位：元

项目	本期	上期
调整前上期末未分配利润	5,031,626,831.05	5,002,138,982.17
调整后期初未分配利润	5,031,626,831.05	5,002,138,982.17
加：本期归属于母公司所有者的净利润	46,311,047.62	59,299,444.40
期末未分配利润	5,077,937,878.67	5,061,438,426.57

调整期初未分配利润明细：

- 1)、由于《企业会计准则》及其相关新规定进行追溯调整，影响期初未分配利润 0.00 元。
- 2)、由于会计政策变更，影响期初未分配利润 0.00 元。
- 3)、由于重大会计差错更正，影响期初未分配利润 0.00 元。
- 4)、由于同一控制导致的合并范围变更，影响期初未分配利润 0.00 元。
- 5)、其他调整合计影响期初未分配利润 0.00 元。

46、营业收入和营业成本

单位：元

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	463,780,123.90	325,642,285.94	465,550,318.21	312,640,687.22
其他业务	5,268,713.90	2,544,594.38	4,333,198.65	1,971,366.07
合计	469,048,837.80	328,186,880.32	469,883,516.86	314,612,053.29

营业收入、营业成本的分解信息：

单位：元

合同分类	分部 1		分部 2				合计	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
业务类型								
其中：								
按经营地区分类								
其中：								
市场或客户类型								
其中：								
合同类型								
其中：								

按商品转 让的时间 分类								
其中：								
按合同期 限分类								
其中：								
按销售渠 道分类								
其中：								
合计								

与履约义务相关的信息：

项目	履行履约义务 的时间	重要的支付条 款	公司承诺转让 商品的性质	是否为主要责 任人	公司承担的预 期将退还给客 户的款项	公司提供的质 量保证类型及 相关义务
----	---------------	-------------	-----------------	--------------	--------------------------	--------------------------

其他说明

（1）收入分解信息

详见本财务报表附注十七 2 之说明

（2）与客户之间的合同产生的收入按商品或服务转让时间分解

单位：元

项 目	本期数	上年同期数
在某一时点确认收入	98,277,182.68	94,585,267.76
在某一时段内确认收入	114,678,528.77	126,800,212.66
小 计	212,955,711.45	221,385,480.42

与分摊至剩余履约义务的交易价格相关的信息：

本报告期末已签订合同、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 485,901,250.62 元，其中，元预计将于年度确认收入，元预计将于年度确认收入，元预计将于年度确认收入。

合同中可变对价相关信息：

重大合同变更或重大交易价格调整

单位：元

项目	会计处理方法	对收入的影响金额
----	--------	----------

其他说明：无

47、利息收入

单位：元

项 目	本期数	上年同期数
发放借款	7,648,214.12	9,368,474.78
合 计	7,648,214.12	9,368,474.78

48、已赚保费

单位：元

项 目	本期数	上年同期数
担保业务收入	1,188,429.69	2,309,659.32
减：提取未到期责任准备金	-560,614.81	-569,089.77
合 计	1,749,044.50	2,878,749.09

49、手续费及佣金收入

单位：元

项 目	本期数	上年同期数
融资业务服务费收入	11,366,614.42	19,953,199.60
减：提取风险备付金		
合 计	11,366,614.42	19,953,199.60

50、税金及附加

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
城市维护建设税	1,357,988.37	755,711.75
教育费附加	610,600.90	352,013.95
资源税	130,000.00	
房产税	27,585,536.71	21,485,816.76
土地使用税	3,113,613.84	2,907,835.32
车船使用税	2,284.80	5,100.00
印花税	606,823.80	355,527.07
土地增值税	364,713.86	822,230.12
地方教育附加	407,067.25	234,675.95
合计	34,178,629.53	26,918,910.92

其他说明：无

51、管理费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	31,006,442.95	29,125,375.95
折旧及摊销	5,671,946.79	6,500,646.89
办公经费	4,844,651.58	5,914,128.86
中介费	3,570,081.47	3,651,436.59
其 他	509,229.84	1,207,028.05
合计	45,602,352.63	46,398,616.34

其他说明：无

52、销售费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
市场推广宣传费	19,010,738.20	19,624,936.57
业务经费	16,530,913.74	16,616,886.58
职工薪酬	2,408,425.69	2,153,379.71
其 他	125,797.61	339,010.50
合计	38,075,875.24	38,734,213.36

其他说明：无

53、研发费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	298,453.09	6,035,973.34
折旧及摊销费	13,388.95	19,599.18
其 他	93,793.84	46,688.67
合计	405,635.88	6,102,261.19

其他说明：无

54、财务费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	18,394,577.30	25,377,146.80
其中：未确认融资费用摊销	359,448.78	381,994.81
利息收入	-13,309,357.74	-19,210,156.83
其中：未实现融资收益摊销		-3,675,349.13
汇兑损益	0.01	28,137.90
其 他	395,894.68	502,179.50
合计	5,481,114.25	6,697,307.37

其他说明：无

55、其他收益

单位：元

产生其他收益的来源	本期发生额	上期发生额
与资产相关的政府补助	11,243,907.02	11,242,571.88
与收益相关的政府补助	1,359,789.72	1,958,225.66

增值税加计抵减		100,427.83
代扣个人所得税手续费返还	30,439.46	25,537.72
合 计	12,634,136.20	13,326,763.09

56、公允价值变动收益

单位：元

产生公允价值变动收益的来源	本期发生额	上期发生额
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-509,461.66	-2,303,129.34
合计	-509,461.66	-2,303,129.34

其他说明：无

57、投资收益

单位：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	55,094,683.72	41,039,743.99
理财产品收益	385,327.17	570,838.33
资金拆借款利息收入	159.00	1,053,921.89
其他非流动金融资产分红收益	247,580.48	
合计	55,727,750.37	42,664,504.21

其他说明：无

58、信用减值损失

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
坏账损失	-18,880,961.43	128,777.67
合计	-18,880,961.43	128,777.67

其他说明：无

59、资产减值损失

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
十一、合同资产减值损失		-14,653.18
合计		-14,653.18

其他说明：无

60、营业外收入

单位：元

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
接受捐赠	311,835.44	8,249.80	311,835.44
赔、罚款收入	161,161.68	2,466,685.95	161,161.68

无需支付款项	148,738.96	313,664.52	304,039.43
其 他	222,978.12	280,960.95	67,677.65
合计	844,714.20	3,069,561.22	844,714.20

其他说明：无

61、营业外支出

单位：元

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
对外捐赠	60,000.00	50,000.00	60,000.00
赔、罚款支出	1,193,936.22	3,676,031.79	1,193,936.22
非流动资产毁损报废支出	4,237.89	41,250.62	4,237.89
其 他	1,000.17	20,000.68	1,000.17
合计	1,259,174.28	3,787,283.09	1,259,174.28

其他说明：无

62、所得税费用

（1） 所得税费用表

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	26,491,091.43	32,637,710.39
递延所得税费用	-2,854,212.93	-1,562,148.20
合计	23,636,878.50	31,075,562.19

（2） 会计利润与所得税费用调整过程

单位：元

项目	本期发生额
利润总额	86,439,226.39
按法定/适用税率计算的所得税费用	21,609,806.60
子公司适用不同税率的影响	-643,538.78
调整以前期间所得税的影响	-2,129,663.79
非应税收入的影响	-17,515,607.75
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	351,505.72
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-2,291,306.68
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	24,255,683.18
所得税费用	23,636,878.50

其他说明：无

63、其他综合收益

详见附注七 43 之说明。

64、现金流量表项目

(1) 与经营活动有关的现金

收到的其他与经营活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
收到客户贷款及垫款	75,317,710.23	136,435,828.67
收回融资租赁业务租金及保证金	416,068,710.31	409,022,177.14
收回不符合现金及现金等价物定义的其他货币资金	37,503,302.94	254,384,858.28
收到应付暂收款及往来款	17,714,420.63	66,964,800.99
收到经营保证金及购房订金	15,628,954.22	15,966,808.09
收到利息收入	4,377,879.04	13,834,976.55
收到政府补助	1,390,229.18	2,019,940.90
收到赔、罚款收入	136,694.68	1,374,235.32
收到工程保证金	193,571.50	582,395.67
其 他	1,324,458.54	300,664.87
合计	569,655,931.27	900,886,686.48

收到的其他与经营活动有关的现金说明：无

支付的其他与经营活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
支付客户贷款及垫款	22,850,000.00	160,687,414.56
支付不符合现金及现金等价物定义的货币资金	1,818,784.97	53,595,172.14
支付融资租赁业务租金及保证金	568,429,401.54	609,245,000.24
归还应付暂收款及支付往来款	27,855,128.54	61,919,923.96
归还经营保证金及购房订金	22,469,168.47	16,482,130.45
付现的销售费用	26,687,648.23	37,653,460.04
付现的管理费用	9,887,435.53	11,006,167.10
支付工程保证金	257,863.35	475,822.00
其 他	2,748,531.69	5,390,267.90
合计	683,003,962.32	956,455,358.39

支付的其他与经营活动有关的现金说明：无

(2) 与投资活动有关的现金

收到的其他与投资活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
收到山东海那公司归还项目代垫资金		50,000,000.00
收到鸿翔莱运公司拆借款及利息	5,250,000.00	
收到武汉荟宁资金拆借利息		1,176,000.00
合计	5,250,000.00	51,176,000.00

收到的重要的与投资活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
交易性金融资产变现收回	198,800,000.00	288,500,000.00

其他	277,777.50	444,444.00
合计	199,077,777.50	288,944,444.00

收到的其他与投资活动有关的现金说明：无

支付的其他与投资活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
支付武汉荟宁公司拆借款	3,430,000.00	31,850,000.00
支付鸿翔莱运公司拆借款	15,000,000.00	
合计	18,430,000.00	31,850,000.00

支付的重要的与投资活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
购买交易性金融资产	190,800,000.00	271,500,000.00
支付股权投资款等	12,000,000.00	47,000,000.00
合计	202,800,000.00	318,500,000.00

支付的其他与投资活动有关的现金说明：无

(3) 与筹资活动有关的现金

收到的其他与筹资活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
收到扶贫项目借款	1,620,000.00	82,250,000.00
子公司收到少数股东资金拆借款	25,500,000.00	
合计	27,120,000.00	82,250,000.00

收到的其他与筹资活动有关的现金说明：无

支付的其他与筹资活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
支付扶贫项目借款及利息	9,983,500.00	93,066,499.99
支付使用权资产租金	4,674,650.70	5,427,370.20
子公司归还少数股东资金拆借款及利息	14,060,062.50	43,983.33
子公司支付少数股东减资款	4,036,000.00	
合计	32,754,213.20	98,537,853.52

支付的其他与筹资活动有关的现金说明：无

筹资活动产生的各项负债变动情况

☐适用 ☒不适用

65、现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料

单位：元

补充资料	本期金额	上期金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流		

量：		
净利润	62,802,347.89	84,629,556.25
加：资产减值准备		14,653.18
信用减值准备	18,320,346.62	-697,867.44
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	151,219,858.56	141,215,993.92
使用权资产折旧	4,904,287.07	4,552,728.95
无形资产摊销	23,461,042.47	24,596,403.46
长期待摊费用摊销	1,852,093.63	1,796,435.39
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）		
固定资产报废损失（收益以“－”号填列）	4,237.89	41,250.62
公允价值变动损失（收益以“－”号填列）	509,461.66	2,303,129.34
财务费用（收益以“－”号填列）	18,394,577.31	21,729,935.57
投资损失（收益以“－”号填列）	-55,727,750.37	-42,664,504.21
递延所得税资产减少（增加以“－”号填列）	-1,925,021.04	-313,668.72
递延所得税负债增加（减少以“－”号填列）	-929,191.89	-1,248,479.48
存货的减少（增加以“－”号填列）	9,343,562.49	-5,892,232.36
经营性应收项目的减少（增加以“－”号填列）	85,932,929.65	-314,563,945.20
经营性应付项目的增加（减少以“－”号填列）	-86,073,236.73	333,773,245.89
其他		
经营活动产生的现金流量净额	232,089,545.21	249,272,635.16
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3. 现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	811,657,036.31	798,823,768.93
减：现金的期初余额	887,683,171.91	637,554,142.31
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	-76,026,135.60	161,269,626.62

（2） 现金和现金等价物的构成

单位：元

项目	期末余额	期初余额
一、现金	811,657,036.31	887,683,171.91
其中：库存现金	22,095.35	62,514.27
可随时用于支付的银行存款	811,479,231.09	887,404,417.30
可随时用于支付的其他货币资金	155,709.87	216,240.34
三、期末现金及现金等价物余额	811,657,036.31	887,683,171.91

(3) 不属于现金及现金等价物的货币资金

单位：元

项目	本期金额	上期金额	不属于现金及现金等价物的理由
银行存款	20,600,991.68	4,162,766.68	公司购买大额存款垫付的利息
其他货币资金	158,293,391.89	258,494,579.27	使用受限的定期存款本金及利息、票据保证金和按揭保证金等其他货币资金
合计	178,894,383.57	262,657,345.95	

其他说明：无

(4) 筹资活动相关负债变动情况

单位：元

项 目	期初数	本期增加		本期减少		期末数
		现金变动	非现金变动	现金变动	非现金变动	
短期借款	108,291,746.11	162,196,105.00	7,809,428.01	153,042,840.78		125,254,438.34
长期借款 (含一年内到期的长期借款)	579,590,473.76	182,280,000.00	16,696.10	84,283,978.02		677,603,191.84
应付债券 (含一年内到期的应付债券)	400,497,169.80		4,601,349.68			405,098,519.48
租赁负债 (含一年内到期的租赁负债)	16,773,138.22		359,448.78	4,616,102.40		12,516,484.60
其他非流动负债-中期票据(含一年内到期的中期票据)	303,417,534.24		3,272,876.72	6,600,000.00		300,090,410.96

其他流动 负债-短期 融资券	573,284,712.33		4,399,191.77	304,105,479.45		273,578,424.65
长期应付 款(含一年 内到期的 长期应付 款)	82,250,000.00	1,620,000.00	4,003,500.00	9,983,500.00		77,890,000.00
其他应付 款-拆借款	1,784,466.66	25,500,000.00	60,062.50	14,060,062.50		13,284,466.66
小 计	2,065,889,241.12	371,596,105.00	24,522,553.56	576,691,963.15		1,885,315,936.53

66、外币货币性项目

(1) 外币货币性项目

单位：元

项目	期末外币余额	折算汇率	期末折算人民币余额
货币资金			1.93
其中：美元	0.27	7.1586	1.93
欧元			
港币			
应收账款			
其中：美元			
欧元			
港币			
长期借款			
其中：美元			
欧元			
港币			

其他说明：无

(2) 境外经营实体说明，包括对于重要的境外经营实体，应披露其境外主要经营地、记账本位币及选择依据，记账本位币发生变化的还应披露原因。

☐适用 ☒不适用

67、租赁

(1) 公司作为承租人

- 1) 使用权资产相关信息详见本财务报表附注七 17 之说明。
- 2) 公司对短期租赁和低价值资产租赁的会计政策详见本财务报表附注五 36 之说明。计入当期损益的短期租赁费用和低价值资产租赁费用金额如下：

单位：元

项 目	本期数	上年同期数
短期租赁费用	21,067.39	113,018.41
合 计	21,067.39	113,018.41

3) 与租赁相关的当期损益及现金流

单位：元

项 目	本期数	上年同期数
租赁负债的利息费用	359,448.78	381,994.81
与租赁相关的总现金流出	4,674,650.70	5,427,370.20

4) 租赁负债的到期期限分析和相应流动性风险管理详见本财务报表附注十二 1(二)之说明。

(2) 公司作为出租人

1) 经营租赁

① 租赁收入

单位：元

项 目	本期数	上年同期数
租赁收入	251,930,856.77	259,379,902.03

② 经营租赁资产

单位：元

项 目	期末数	上年年末数
投资性房地产	6,865,503,200.06	7,024,329,401.73
小 计	6,865,503,200.06	7,024,329,401.73

2) 融资租赁

① 与融资租赁相关的当期损益

单位：元

项 目	本期数	上年同期数
租赁投资净额的融资收益	59,768,438.93	49,060,815.40

② 未折现租赁收款额与租赁投资净额调节表

单位：元

项 目	期末数	上年年末数
-----	-----	-------

未折现租赁收款额	2, 224, 366, 227. 97	2, 174, 519, 945. 76
减：与租赁收款额相关的未实现融资收益	582, 978, 089. 43	537, 649, 429. 56
租赁投资净额	1, 641, 388, 138. 54	1, 636, 870, 516. 20

③ 根据与承租人签订的租赁合同，不可撤销租赁未来将收到的未折现租赁收款额

单位：元

剩余期限	期末数	上年年末数
1 年以内	491, 578, 494. 01	557, 115, 589. 92
1-2 年	438, 802, 179. 37	406, 315, 135. 18
2-3 年	365, 256, 834. 76	342, 783, 063. 45
3-4 年	282, 060, 732. 40	271, 902, 705. 21
4-5 年	225, 106, 853. 31	203, 717, 245. 80
5 年以后	421, 561, 134. 12	392, 686, 206. 20
合 计	2, 224, 366, 227. 97	2, 174, 519, 945. 76

八、研发支出

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	518, 823. 82	6, 035, 973. 34
折旧及摊销	13, 388. 95	19, 599. 18
其 他	93, 793. 84	46, 688. 67
合计	626, 006. 61	6, 102, 261. 19
其中：费用化研发支出	405, 635. 88	6, 102, 261. 19
资本化研发支出	220, 370. 73	

1、符合资本化条件的研发项目

单位：元

项目	期初余额	本期增加金额			本期减少金额			期末余额
		内部开发支出	其他		确认为无形资产	转入当期损益		
2025 智慧园区数智化		143, 980. 23						143, 980. 23
皮城食堂 2.0		50, 209. 63			50, 209. 63			
皮城严选全链路运营		23, 639. 81						23, 639. 81
律所电子档案系统		2, 541. 06						2, 541. 06

合计		220,370.73			50,209.63			170,161.10
----	--	------------	--	--	-----------	--	--	------------

重要的资本化研发项目

项目	研发进度	预计完成时间	预计经济利益产生方式	开始资本化的时点	开始资本化的具体依据
----	------	--------	------------	----------	------------

开发支出减值准备

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	减值测试情况
----	------	------	------	------	--------

九、合并范围的变更

1、其他原因的合并范围变动

说明其他原因导致的合并范围变动（如，新设子公司、清算子公司等）及其相关情况：

（1）合并范围增加

公司名称	股权取得方式	股权取得时点	出资额（万元）	出资比例
海宁擎航合伙企业	新设	2025 年 4 月	13,580.00	96.90%

（2）合并范围减少

单位：元

公司名称	股权处置方式	股权处置时点	处置日净资产	期初至处置日净利润
时尚潮城公司	注销	2025 年 6 月	37,260,109.50	4,114,105.74

十、在其他主体中的权益

1、在子公司中的权益

（1）企业集团的构成

单位：元

子公司名称	注册资本	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		取得方式
					直接	间接	
灯塔佟二堡公司	35,829,400.00	灯塔市	灯塔市	综合类	100.00%		设立
皮城进出口公司	2,000,000.00	海宁市	海宁市	商品流通	74.50%		设立
皮都锦江公司	10,000,000.00	海宁市	海宁市	服务业	100.00%		设立
皮城经管公司	500,000.00	海宁市	海宁市	服务业	100.00%		设立
皮城网络科技有限公司	5,000,000.00	海宁市	海宁市	综合类	100.00%		设立
沭阳皮革城公司	10,180,000.00	宿迁市	宿迁市	综合类	70.00%		非同一控制下企业合并
成都皮革城	100,000,000.00	成都市	成都市	综合类	100.00%		设立

公司							
皮革城担保公司	200,000,000.00	海宁市	海宁市	金融业	100.00%		设立
哈尔滨皮革城公司	100,000,000.00	哈尔滨市	哈尔滨市	综合类	100.00%		设立
济南皮革城公司	100,000,000.00	济南市	济南市	综合类	100.00%		设立
天津皮革城公司	100,000,000.00	天津市	天津市	综合类	80.00%		设立
郑州皮革城公司	100,000,000.00	郑州市	郑州市	综合类	100.00%		设立
皮革城投资公司	230,000,000.00	海宁市	海宁市	投资业	100.00%		设立
武汉皮革城公司	50,000,000.00	武汉市	武汉市	综合类	100.00%		设立
皮皮贸易公司	10,000,000.00	海宁市	海宁市	商品流通	42.00%	10.00%	设立
健康投资公司	200,000,000.00	海宁市	海宁市	投资业	100.00%		设立
时尚小镇公司	1,260,000,000.00	海宁市	海宁市	综合类	70.00%	30.00%	同一控制下企业合并
重庆皮革城公司[注 1]	20,000,000.00	重庆市	重庆市	综合类		100.00%	设立
康复医疗公司[注 2]	30,000,000.00	海宁市	海宁市	投资业		63.95%	设立
康复医院公司[注 3]	30,000,000.00	海宁市	海宁市	医疗服务		63.95%	设立
成都商管公司[注 4]	2,000,000.00	成都市	成都市	服务业		100.00%	设立
颐和医养公司[注 5]	500,000.00	海宁市	海宁市	医疗服务		100.00%	设立
海宁同兴公司[注 6]	1,000,000.00	海宁市	海宁市	服务业		100.00%	设立
灯塔电商公司[注 7]	500,000.00	灯塔市	灯塔市	综合类		100.00%	设立
皮城物流公司[注 8]	5,000,000.00	海宁市	海宁市	批发业		100.00%	设立
皮城严选公司[注 9]	1,000,000.00	海宁市	海宁市	批发业		100.00%	设立
民间融资公司[注 10]	100,000,000.00	海宁市	海宁市	金融业		41.00%	非同一控制下企业合并
皮城佰斯特公司[注 11]	1,000,000.00	海宁市	海宁市	批发业		100.00%	设立
皮城数据公司[注 12]	3,000,000.00	海宁市	海宁市	服务业		75.00%	设立
郑州皮城家居公司[注 13]	1,000,000.00	郑州市	郑州市	综合类		100.00%	设立
创佳融资公司[注 14]	205,047,865.39	海宁市	海宁市	融资租赁		63.00%	非同一控制下企业合并
皮城设计公司[注 15]	1,000,000.00	海宁市	海宁市	服务业	100.00%		设立
皮城灯塔公司[注 15]	1,000,000.00	灯塔市	灯塔市	服务业		100.00%	设立
皮城新能源公司[注 16]	20,000,000.00	海宁市	海宁市	能源		100.00%	设立
皮城光伏公	20,000,000.00	海宁市	海宁市	能源		100.00%	设立

司[注 17]							
辽阳风尚公司[注 17]	1,000,000.00	灯塔市	灯塔市	能源		100.00%	设立
嘉兴同芯合伙企业[注 18]	20,600,000.00	嘉兴市	嘉兴市	股权投资		99.03%	设立
潮来新能源公司[注 19]	3,000,000.00	嘉兴市	嘉兴市	服务业		100.00%	设立
海宁潮鑫合伙企业[注 20]	500,000,000.00	海宁市	海宁市	股权投资		99.90%	设立
海宁擎朗合伙企业[注 21]	60,000,000.00	海宁市	海宁市	股权投资		89.91%	设立
海宁擎航合伙企业[注 21]	140,000,000.00	海宁市	海宁市	股权投资		96.90%	设立

在子公司的持股比例不同于表决权比例的说明：无

持有半数或以下表决权但仍控制被投资单位、以及持有半数以上表决权但不控制被投资单位的依据：

对于纳入合并范围的重要的结构化主体，控制的依据：无

确定公司是代理人还是委托人的依据：无

其他说明：

[注 1]系皮革城投资公司全资子公司

[注 2]系健康投资公司控股子公司

[注 3]系康复医疗公司全资子公司

[注 4]系皮城经管公司全资子公司

[注 5]系健康投资公司全资子公司

[注 6]系皮革城投资公司全资子公司

[注 7]系灯塔佟二堡公司全资子公司

[注 8]系皮城网络科技有限公司全资子公司

[注 9]系皮城网络科技有限公司全资子公司

[注 10]系皮革城投资公司控股子公司

[注 11]系皮城网络科技有限公司全资子公司

[注 12]系皮革城投资公司控股子公司

[注 13]系郑州皮革城公司全资子公司

[注 14]系时尚小镇公司控股子公司

[注 15]系皮城经管公司全资子公司

[注 16]系皮革城投资公司全资子公司

[注 17]系皮城新能源公司全资子公司

[注 18]系皮革城投资公司控股子公司

[注 19]系皮城新能源公司全资子公司

[注 20]系皮革城投资公司控股子公司

[注 21]系海宁潮鑫合伙企业控股子公司

(2) 重要子公司基本情况

子公司名称	注册资本（万元）	主要经营地及注册地	业务性质	持股比例（%）		取得方式
				直接	间接	
时尚小镇公司	126,000	海宁市	综合类	70.00	30.00	同一控制下企业合并
皮革城投资公司	23,000	海宁市	投资业	100.00		设立
皮城经管公司	50	海宁市	服务业	100.00		设立

(3) 重要的非全资子公司

单位：元

子公司名称	少数股东持股比例	本期归属于少数股东的损益	本期向少数股东宣告分派的股利	期末少数股东权益余额
创佳融资公司	37.00%	11,145,397.64		112,717,664.69
康复医院公司	36.05%	476,386.70		-11,749,166.89
小计		11,621,784.34		100,968,497.80

子公司少数股东的持股比例不同于表决权比例的说明：无

其他说明：无

(4) 重要非全资子公司的主要财务信息

单位：元

子公司名称	期末余额						期初余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
创佳融资公司	476,446,237.48	1,268,697,319.93	1,745,143,557.41	476,515,420.36	927,941,680.35	1,404,457,100.71	555,183,069.71	1,193,794,881.44	1,748,977,951.15	592,957,241.63	845,456,949.14	1,438,414,190.77
康复医院公司	19,811,982.52	14,580,217.87	34,392,200.39	63,898,361.17	3,085,148.22	66,983,509.39	25,162,160.77	17,617,297.90	42,779,458.67	73,693,085.70	2,999,143.00	76,692,228.70
小计	496,258,220.00	1,283,277,537.80	1,779,535,757.80	540,413,781.53	931,026,828.57	1,471,440,610.10	580,345,230.48	1,211,412,179.34	1,791,757,409.82	666,650,327.33	848,456,092.14	1,515,106,419.47

单位：元

子公司名称	本期发生额				上期发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
创佳融资公司	74,574,852.72	30,122,696.32	30,122,696.32	-104,647,149.84	73,416,202.57	32,466,931.74	32,466,931.74	130,369,118.90
康复医院公司	21,890,040.11	1,321,461.03	1,321,461.03	6,966,544.71	21,596,694.90	1,887,506.12	1,887,506.12	3,135,226.21

小计	96,464,892.83	31,444,157.35	31,444,157.35	97,680,605.13	95,012,897.47	34,354,437.86	34,354,437.86	127,233,892.69
----	---------------	---------------	---------------	---------------	---------------	---------------	---------------	----------------

其他说明：无

2、在合营企业或联营企业中的权益

(1) 重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		对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	
嘉兴银行	嘉兴市	嘉兴市	金融业		7.18%	权益法核算

在合营企业或联营企业的持股比例不同于表决权比例的说明：无

持有 20%以下表决权但具有重大影响，或者持有 20%或以上表决权但不具有重大影响的依据：

(2) 重要联营企业的主要财务信息

单位：元

	期末余额/本期发生额	期初余额/上期发生额
	嘉兴银行	嘉兴银行
流动资产		
非流动资产		
资产合计	197,170,063,627.00	184,319,032,704.00
流动负债		
非流动负债		
负债合计	182,217,173,342.00	169,967,940,221.00
少数股东权益	92,510,397.00	104,019,737.00
归属于母公司股东权益	14,860,379,888.00	14,247,072,746.00
按持股比例计算的净资产份额	1,067,183,321.28	1,023,139,282.18
调整事项	-298,100,205.44	-298,067,196.49
—商誉		
—内部交易未实现利润		
—其他	-298,100,205.44	-298,067,196.49
对联营企业权益投资的账面价值	769,083,115.84	725,072,085.69
存在公开报价的联营企业权益投资的公允价值		
营业收入	2,082,199,253.00	2,129,704,996.00
净利润	718,329,684.00	965,187,269.00
终止经营的净利润		
其他综合收益	-114,204,334.00	386,578,923.00
综合收益总额	604,125,350.00	1,351,766,192.00
本年度收到的来自联营企业的股利		

其他说明：无

(3) 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

单位：元

	期末余额/本期发生额	期初余额/上期发生额
合营企业：		
下列各项按持股比例计算的合计数		
联营企业：		
投资账面价值合计	140,294,625.90	124,261,962.15
下列各项按持股比例计算的合计数		
—净利润	2,882,183.53	-6,975,217.36
—综合收益总额	2,882,183.53	-6,975,217.36

其他说明：无

十一、政府补助

1、本期新增的政府补助情况

单位：元

项 目	本期新增补助金额
与资产相关的政府补助	
其中：计入递延收益	
与收益相关的政府补助	1,359,789.72
其中：计入其他收益	1,359,789.72
合 计	1,359,789.72

2、涉及政府补助的负债项目

☒适用 ☐不适用

单位：元

会计科目	期初余额	本期新增补助金额	本期计入营业外收入金额	本期转入其他收益金额	本期其他变动	期末余额	与资产/收益相关
递延收益	563,859,813.62			11,243,907.02		552,615,906.60	与资产相关
小 计	563,859,813.62			11,243,907.02		552,615,906.60	

3、计入当期损益的政府补助

☒适用 ☐不适用

单位：元

会计科目	本期发生额	上期发生额
计入其他收益的政府补助金额	12,603,696.74	13,200,797.54
合 计	12,603,696.74	13,200,797.54

其他说明：无

十二、与金融工具相关的风险

1、金融工具产生的各类风险

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

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

（一）信用风险

信用风险，是指金融工具的一方不能履行义务，造成另一方发生财务损失的风险。

1. 信用风险管理实务

（1）信用风险的评价方法

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

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

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

（2）违约和已发生信用减值资产的定义

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

- 1) 债务人发生重大财务困难；
- 2) 债务人违反合同中对债务人的约束条款；
- 3) 债务人很可能破产或进行其他财务重组；
- 4) 债权人出于与债务人财务困难有关的经济或合同考虑，给予债务人在任何其他情况下都不会做出的让步。

2. 预期信用损失的计量

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

3. 金融工具损失准备期初余额与期末余额调节表详见本财务报表附注七 3、七 4、七 5、七 8、七 10 和七 11 之说明。

4. 信用风险敞口及信用风险集中度

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

（1）货币资金

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

（2）应收款项和合同资产

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

由于本公司仅与经认可的且信用良好的第三方进行交易，所以无需担保物。信用风险集中按照客户进行管理。截至 2025

年 6 月 30 日，本公司存在一定的信用集中风险，本公司应收账款和合同资产的 35.37%（2024 年 12 月 31 日：61.19%）源于余额前五名客户。本公司对应收账款和合同资产余额未持有任何担保物或其他信用增级。

本公司所承受的最大信用风险敞口为资产负债表中每项金融资产的账面价值。

(二) 流动性风险

流动性风险，是指本公司在履行以交付现金或其他金融资产的方式结算的义务时发生资金短缺的风险。流动性风险可能源于无法尽快以公允价值售出金融资产；或者源于对方无法偿还其合同债务；或者源于提前到期的债务；或者源于无法产生预期的现金流量。

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

金融负债按剩余到期日分类

单位：元

项 目	期末数				
	账面价值	未折现合同金额	1 年以内	1-3 年	3 年以上
银行借款	802,857,630.18	897,494,428.06	292,886,398.45	298,758,596.57	305,849,433.04
应付票据	25,100,000.00	25,100,000.00	25,100,000.00		
应付账款	248,061,766.22	248,061,766.22	248,061,766.22		
其他应付款	433,276,593.32	433,276,593.32	433,276,593.32		
一年内到期的非流动负债	310,934,433.81	317,444,022.85	317,444,022.85		
其他流动负债	273,578,424.65	274,294,109.59	274,294,109.59		
应付债券	399,805,368.80	427,600,000.00	9,200,000.00	418,400,000.00	
租赁负债	6,965,612.43	7,407,345.87		7,407,345.87	
长期应付款	78,594,952.84	92,225,702.84	7,789,000.00	83,731,750.00	704,952.84
其他非流动负债	4,422,946.00	4,422,946.00	4,422,946.00		
小 计	2,583,597,728.25	2,727,326,914.75	1,612,474,836.43	808,297,692.44	306,554,385.88

(续上表)

项 目	上年年末数				
	账面价值	未折现合同金额	1 年以内	1-3 年	3 年以上
银行借款	687,882,219.87	768,035,570.29	236,309,956.07	238,485,505.84	293,240,108.38
应付票据	130,980,000.00	130,980,000.00	130,980,000.00		
应付账款	393,063,884.81	393,063,884.81	393,063,884.81		
其他应付款	436,257,223.38	436,257,223.38	436,257,223.38		

一年内到期的非流动负债	7,067,385.53	7,234,505.90	7,234,505.90		
其他流动负债	596,184,712.33	599,438,315.07	599,438,315.07		
应付债券	399,766,210.90	427,600,000.00	9,200,000.00	418,400,000.00	
租赁负债	10,436,711.59	10,878,445.03		8,004,350.33	2,874,094.70
长期应付款	82,954,952.84	96,662,452.83	5,482,499.99	90,475,000.00	704,952.84
其他非流动负债	307,840,480.24	317,622,946.00	11,022,946.00	306,600,000.00	
小计	3,052,433,781.49	3,187,773,343.31	1,828,989,331.22	1,061,964,856.17	296,819,155.92

(三) 市场风险

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

1. 利率风险

利率风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因市场利率变动而发生波动的风险。固定利率的带息金融工具使本公司面临公允价值利率风险，浮动利率的带息金融工具使本公司面临现金流量利率风险。本公司根据市场环境来决定固定利率与浮动利率金融工具的比例，并通过定期审阅与监控维持适当的金融工具组合。

2. 外汇风险

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

本公司期末外币货币性资产和负债情况详见本财务报表附注七 66 之说明。

十三、公允价值的披露

1、以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

单位：元

项目	期末公允价值			
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	合计
一、持续的公允价值计量	—	—	—	—
（一）交易性金融资产	104,500,000.00			104,500,000.00
其中：理财产品	104,500,000.00			104,500,000.00
（二）其他非流动金融资产			454,625,506.90	454,625,506.90
持续以公允价值计量的资产总额	104,500,000.00		454,625,506.90	559,125,506.90
二、非持续的公允价值计量	—	—	—	—

2、持续和非持续第一层次公允价值计量项目市价的确定依据

本公司持有的第一层次公允价值计量的交易性金融资产为在活跃市场上交易的股票、债券和理财产品，本公司以其活跃市场报价确定其公允价值。

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

本公司持有的第三层次公允价值计量的其他权益工具投资为非上市公司股权。对于非上市的权益工具投资，本公司综合考虑采用市场法和未来现金流折现等方法估计公允价值。对于被投资企业经营环境和经营情况、财务状况未发生重大变化的，本公司以投资成本作为公允价值的合理估计进行计量。

4、不以公允价值计量的金融资产和金融负债的公允价值情况

本公司不以公允价值计量的金融资产和金融负债主要包括：货币资金、应收账款、其他应收款、长期应收款、短期借款、应付票据、应付账款、其他应付款、长期借款、应付债券、租赁负债、长期应付款等，其账面价值与公允价值差异较小。

十四、关联方及关联交易

1、本企业的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本企业的持股比例	母公司对本企业的表决权比例
海宁市资产经营公司	海宁市	国有资产投资开发	200,000 万元	34.58%	34.58%

本企业的母公司情况的说明

海宁市资产经营公司系海宁市人民政府国有资产监督管理办公室管理的国有控股公司，其直接持有本公司 34.58%的股权，并通过其控股的海宁市市场开发服务中心有限公司间接持有本公司 18.36%的股权，故其共计持有本公司 52.94%的表决权。2025 年 1 月 9 日，海宁市潮升科技产业投资集团有限公司（以下简称潮升产投集团）与海宁市资产经营公司、海宁市市场开发服务中心有限公司分别签署了《无偿划转协议》。海宁市资产经营公司将其持有公司 153,914,035 股股份（占公司股本总额的 12%）无偿划转给潮升产投集团，海宁市市场开发服务中心有限公司将其所持公司全部 235,538,800 股股份（占公司股本总额的 18.36%）无偿划转给潮升产投集团。转让完成后，潮升产投集团将持有公司 30.36%的股权，成为公司第一大股东。截至 2025 年 6 月 30 日，海宁市市场开发服务中心有限公司所持公司的 235,538,800 股股份（占公司股本总额的 18.36%）已完成过户；截止本财务报表批准报出之日，海宁市资产经营公司持有公司的 153,914,035 股股份（占公司股本总额的 12%）已完成过户。

本企业最终控制方是海宁市人民政府。

其他说明：无

2、本企业的子公司情况

本企业子公司的情况详见附注在其他主体中的权益之说明。

3、本企业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在其他主体中的权益之说明。

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

合营或联营企业名称	与本企业关系
鸿翔莱运公司	联营企业
鸿翔莱运商管公司	鸿翔莱运公司子公司
嘉兴银行	联营企业
武汉荟宁公司	联营企业

其他说明：无

4、其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
海宁市国有资本投资运营有限公司（以下简称海宁国投公司）	母公司之控股股东
海宁市城投集团资产经营管理有限公司（以下简称城投经管公司）	海宁国投公司之控制企业
浙江钱江生物化学股份有限公司（以下简称钱江生化公司）	海宁国投公司之控制企业
浙江鸿城物业股份有限公司（以下简称鸿城物业公司）	海宁国投公司之控制企业
海宁国际皮革皮毛交易有限公司（以下简称海宁皮革皮毛公司）	宁波中皮公司之子公司
海宁传媒集团有限公司（以下简称海宁传媒公司）	潮升产投集团之控制企业
海宁市康宁投资有限公司（以下简称康宁投资公司）	康复医疗公司之少数股东
浙江绿洲环保能源有限公司（以下简称绿洲环保公司）	钱江生化公司之控制企业
嘉兴海云紫伊环保有限公司（以下简称紫伊环保公司）	钱江生化公司之控制企业
海宁光耀热电有限公司（以下简称光耀热电公司）	钱江生化公司之控制企业
海宁市海云宜居环境工程有限公司（以下简称海云宜居公司）	钱江生化公司之控制企业
海宁市潮升科技产业投资集团有限公司	海宁国投公司之控制企业
海宁市车辆停泊开发服务有限公司（以下简称海宁车辆停泊公司）	潮升产投集团之控制企业
嘉兴拓阳电能科技有限公司（以下简称拓阳电能公司）	创佳融资公司之少数股东
海宁晨峰新能源有限公司（以下简称晨峰新能源公司）	创佳融资公司之少数股东

其他说明：无

5、关联交易情况

（1）购销商品、提供和接受劳务的关联交易

采购商品/接受劳务情况表

单位：元

关联方	关联交易内容	本期发生额	获批的交易额度	是否超过交易额度	上期发生额
光耀热电公司	蒸汽销售	1,336,391.08			1,706,692.46
紫伊环保公司	医废处置服务	133,653.00			74,007.00
海云宜居公司	清理服务费	132,411.05			60,796.98
鸿城物业公司	服务费	686,676.34			
海宁传媒公司	报刊销售	246,304.31			
海宁车辆停泊公司	停车服务	27,824.37			
合 计		2,563,260.15			1,841,496.44

出售商品/提供劳务情况表

单位：元

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
武汉荟宁公司	劳务服务	915,649.19	705,919.72
海宁传媒公司	技术服务等	4,716.98	
合 计		920,366.17	705,919.72

购销商品、提供和接受劳务的关联交易说明：无

(2) 关联租赁情况

本公司作为出租方：

单位：元

承租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁收入	上期确认的租赁收入
武汉荟宁公司	房屋及建筑物	2,226,943.79	
合 计		2,226,943.79	

本公司作为承租方：

单位：元

出租方名称	租赁资产种类	简化处理的短期租赁和低价值资产租赁的租金费用（如适用）		未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额（如适用）		支付的租金		承担的租赁负债利息支出		增加的使用权资产	
		本期发生额	上期发生额	本期发生额	上期发生额	本期发生额	上期发生额	本期发生额	上期发生额	本期发生额	上期发生额
城投经 管公司	房屋					650,536.70	650,536.70	24,340.33	4,721.76		1,869,153.47

关联租赁情况说明：无

(3) 关联担保情况

本公司作为担保方

单位：元

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
------	------	-------	-------	------------

本公司作为被担保方

单位：元

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
康宁投资公司	10,000,000.00	2024 年 11 月 25 日	2026 年 09 月 13 日	否

关联担保情况说明：无

(4) 关联方资金拆借

单位：元

往来单位	款项性质	期初余额(负数表示贷方余额)	借方发生额	贷方发生额	期末余额(负数表示贷方余额)	本期利息费用(利息收入以负数表示)
鸿翔莱运公司	拆借款	36,016,855.83	15,000,188.65	5,250,000.00	45,767,044.48	-177.97

鸿翔莱运公司	保证金	- 25,326,000.00			-25,326,000.00	
武汉荟宁公司	拆借款及应收暂付款[注 1]	85,478,939.21	15,121,435.00	23,548,306.90	77,052,067.31	
康宁投资公司	拆借款	- 19,090,000.01			-19,090,000.01	[注 2]
拓阳电能公司	拆借款		3,000,000.00	8,000,000.00	-5,000,000.00	
晨峰新能源公司	拆借款		11,000,000.00	17,500,000.00	-6,500,000.00	60,062.50

[注 1] 期末应收代付款及应收利息 12,294,887.72 元列报其他应收款，拆借款本金抵减超额亏损 38,485,820.41 元后余额 64,757,179.59 元列报长期应收款

[注 2] 系股东同比例借款，不计息

(5) 关键管理人员报酬

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
关键管理人员报酬	2,237,020.00	3,067,800.00

(6) 其他关联交易

截至 2025 年 6 月 30 日，本公司及子公司存放于嘉兴银行货币资金余额为 23,751,877.95 元，向嘉兴银行借入银行借款余额为 558,749,830.59 元。

2025 年半年度，本公司及子公司存放于嘉兴银行货币资金利息收入为 57,215.42 元，向嘉兴银行借入银行借款利息费用为 12,613,499.42 元。

6、关联方应收应付款项

(1) 应收项目

单位：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	鸿翔莱运公司	208,638.76	10,431.94		
小计		208,638.76	10,431.94		
预付账款	鸿城物业公司			15,714.28	
小计				15,714.28	
其他应收款	鸿翔莱运公司	45,767,044.48	16,968,116.19	36,016,855.83	12,308,833.88
其他应收款	武汉荟宁公司	12,294,887.72	614,744.39	8,614,191.97	430,709.60
其他应收款	城投经管公司	100,000.00	5,000.00	100,000.00	5,000.00
小计		58,161,932.20	17,587,860.58	44,731,047.80	12,744,543.48
长期应收款	武汉荟宁公司	64,757,179.59	9,713,576.94	76,864,747.24	11,529,712.09
小计		64,757,179.59	9,713,576.94	76,864,747.24	11,529,712.09

(2) 应付项目

单位：元

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
应付账款	鸿翔莱运公司	1,245,754.72	1,245,754.72
应付账款	光耀热电公司		293,983.58
应付账款	鸿城物业公司		676,155.67
应付账款	海宁传媒公司	53,259.69	53,259.69
小 计		1,299,014.41	2,269,153.66
其他应付款	康宁投资公司	19,090,000.01	19,090,000.01
其他应付款	鸿翔莱运公司	25,326,000.00	25,326,000.00
其他应付款	鸿城物业公司	67,834.00	20,000.00
其他应付款	海宁传媒公司	7,205.00	7,205.00
其他应付款	拓阳电能公司	5,000,000.00	
其他应付款	晨峰新能源公司	6,500,000.00	
小 计		55,991,039.01	44,443,205.01
一年内到期的非流动负债	城投经管公司	625,859.39	611,504.65
小 计		625,859.39	611,504.65
租赁负债	城投经管公司		640,551.11
小 计			640,551.11

十五、承诺及或有事项

1、重要承诺事项

资产负债表日存在的重要承诺

（1）武汉皮革城项目改造及合作运营事项

根据武汉皮革城公司与曲水世纪金源方圆荟商业管理有限公司签订的《关于武汉皮革城与世纪金源设立合资公司的合资协议》，武汉皮革城公司与曲水世纪金源方圆荟商业管理有限公司共同出资设立武汉荟宁公司负责武汉皮革城市场购物中心项目的改造及后期经营。

根据武汉皮革城公司与武汉荟宁公司签订的《武汉皮革城整体物业租赁合同》及后续补充协议，武汉荟宁公司承租武汉皮革城整体市场进行改造后用于购物中心经营使用，由于市场改造进度不及预期，租赁期调整为 2024 年 1 月 1 日至 2041 年 4 月 30 日，公司在租赁期前三年共计给予其 12 个月的免租期，同时武汉荟宁公司按照合同约定需支付武汉皮革城公司代付租金和综合服务费等款项。

（2）郑州海宁皮革城二期项目合作开发事项

根据郑州皮革城公司、郑州万悦商业管理有限公司（以下简称郑州商管公司）与郑州绿城房地产开发有限公司于 2021 年 3 月 23 日签署的《郑州海宁皮革城有限公司与郑州万悦商业管理有限公司关于郑州海宁皮革城二期项目之合作协议》，郑州商管公司与郑州皮革城公司共同开发建设郑州海宁皮革城二期项目，由于该项目用地事先已由郑州皮革城公司取得，故以郑州皮革城公司名义进行目标项目的开发建设运营销售工作，而项目开发建设具体工作及项目建设资金由郑州商管公司负责。

截至 2025 年 6 月 30 日，郑州海宁皮革城二期项目受当地市场环境影响，完成桩基工程后暂缓施工，期末累计投入 4,291.02 万元，余额主要系土地成本。

（3）天津皮革城项目合作开发事项

根据本公司与天津东泰公司于 2013 年 11 月签订的《关于天津市东丽区天一 MALL-1 块地之合作协议书》，双方决定共同开发建设天津海宁中国皮革城项目，并由双方共同出资设立的项目公司即天津皮革城公司负责项目的具体实施。该项目相关工程建设支出，在实施转让之前，将由天津皮革城公司提供资金并通过天津东泰公司设立工程专用账户对外进行支付。截至 2025 年 6 月 30 日，天津皮革城公司已累计向天津东泰公司支付土地受让款等 3,467.25 万元。

由于天津皮革城项目无法继续推进，双方计划终止天津皮革城合作项目并清算合资项目公司天津皮革城公司。天津皮革城公司已完成清算鉴证，根据海宁众信税务师事务所出具了鉴证报告（海众税务师审字（2019）2315 号），天津皮革城公司依据鉴证报告确认应收天津东泰公司款项为 3,107.48 万元，2022 年收回 45.32 万元，截至 2025 年 6 月 30 日应收余

额为 3,062.16 万元，天津皮革城公司清算注销程序和剩余财产分配尚待双方进一步沟通协调。该应收账款实际可回收金额存在不确定性，公司已预估计提坏账准备。

(4) 济南皮革城项目合作事项

根据本公司与山东海那公司于 2019 年 1 月签订的《关于山东省济南市槐荫区海那城地块之合作协议书补充协议书》和《补充协议书备忘录》，双方合作开发的济南皮革城项目物业一半将由济南皮革城公司直接持有，其余归山东海那公司持有。山东海那公司将于 2023 年 7 月 1 日前分期归还济南皮革城公司前期预先垫付的项目合作开发资金并计收利息。2023 年 11 月，济南皮革城公司与山东海那公司就山东海那公司尚未支付的项目合作开发资金及利息 16,704.93 万元签订还款和解协议之补充协议。协议约定，山东海那公司将在 2025 年 3 月 31 日之前分批归还尚未支付的项目合作开发资金及利息。截至 2025 年 6 月 30 日，济南皮革城公司应收山东海那公司项目合作开发资金本金余额为 2,822.49 万元。济南皮革城公司对尚未收到本金、相关未实现融资收益减值准备列报于长期应收款项目。该应收账款实际可回收金额存在不确定性，济南皮革城公司已预估计提坏账准备。

根据双方补充协议约定，在山东海那公司未偿付完毕项目资金代垫款前，山东海那公司抵押其持有的济南皮革城项目物业确保合同的履行。山东海那公司已将其持有的济南皮革城项目物业抵押给济南皮革城公司，并已办妥相关抵押手续。

2、或有事项

(1) 资产负债表日存在的重要或有事项

公司及子公司因业务经营需要，存在为非关联方提供的担保事项，具体如下：

1) 公司及子公司为以按揭方式购置商铺及住宅的业主在取得产权证之前提供阶段性连带保证担保。截至 2025 年 6 月 30 日，公司及子公司提供保证担保的余额为 5,495.97 万元。

2) 皮革城担保公司主要为海宁皮革城市场经营户提供融资性担保。截至 2025 年 6 月 30 日，皮革城担保公司提供借款担保的余额为 38,382.86 万元。

3) 民间融资公司主要为合格投资者提供资金撮合业务。截至 2025 年 6 月 30 日，民间融资公司在嘉兴银行股份有限公司海宁支行提供资金撮合业务的余额为 41,696.00 万元。民间融资公司撮合借款人、借款期限和资金利率，落实多种形式的抵（质）押或第三方担保等增信措施，并负责协助资金出借方委托出借资金本息的到期回收。

4) 2024 年 11 月 7 日，灯塔市佟二堡皮装大市场有限公司（以下简称大市场公司）以灯塔佟二堡公司自 2009 年 7 月 22 日起占有使用其在二厅市场中 257 个摊床为由，请求辽宁省灯塔市人民法院判令灯塔佟二堡公司、陈品旺、吴应杰共同支付自 2009 年 7 月 22 日至 2024 年 4 月 29 日期间的占有使用费，并承担本案诉讼费用、保全费、保全担保费以及评估鉴定等费用。

2024 年 12 月 27 日，辽宁省灯塔市人民法院做出（2024）辽 1081 民初 3747 号《民事裁定书》裁定驳回大市场公司的起诉。经法院审查，原告大市场公司与杨庆庚于 2022 年 12 月 30 日签订《以物抵债协议》，该协议约定原告大市场公司将案涉的 257 个摊床的所有权及陈品旺、吴应杰、佟二堡公司占有、使用该 257 个摊床期间的收益转让给案外人杨庆庚，用于抵顶所欠债务。2025 年 1 月，杨庆庚向辽宁省灯塔市人民法院提交起诉状，基于其与大市场公司《以物抵债协议》中关于 257 个摊床所有权及收益的约定，请求法院判令佟二堡公司、陈品旺和吴应杰共同给付从 2009 年 7 月 22 日至 2024 年 4 月 29 日占有、使用 257 个摊床期间给原告造成的损失暂计 147,270,685.68 元（该损失金额为原告自行参照皮装大市场公司实控人宋家海单方委托评估公司制定的评估报告列示的评估结果为基础计算，前述评估结果和损失金额尚未经佟二堡公司及司法机关认可）。2025 年 2 月 16 日，灯塔市人民法院作出（2025）辽 1081 民初 682 号《民事裁定书》，因陈品旺、吴应杰对管辖权提出的异议成立，本案移交辽阳市中级人民法院审理。2025 年 6 月 26 日，辽阳中院就本案举行了庭前会议。2025 年 8 月 14 日，辽阳中院就本案进行了开庭审理。截至本财务报表批准报出之日，该案尚在审理中。公司已根据预计赔付情况，计提了预计负债。

(2) 公司没有需要披露的重要或有事项，也应予以说明

公司不存在需要披露的重要或有事项。

十六、资产负债表日后事项

1、其他资产负债表日后事项说明

无

十七、其他重要事项

1、终止经营

单位：元

项目	收入	费用	利润总额	所得税费用	净利润	归属于母公司所有者的终止经营利润
----	----	----	------	-------	-----	------------------

其他说明

（1）终止经营净利润

单位：元

项 目	重庆市大渡口区海宁皮革发展有限公司	
	本期数	上年同期数
营业收入		
减：营业成本		
税金及附加		
销售费用		
管理费用	9,900.00	9,900.00
研发费用		
财务费用	388.10	371.31
加：其他收益		
投资收益		
净敞口套期收益		
公允价值变动收益		
信用减值损失		
资产减值损失		
资产处置收益		
营业利润	-10,288.10	-10,271.31
加：营业外收入		

减：营业外支出		
终止经营业务利润总额	-10,288.10	-10,271.31
减：终止经营业务所得税费用		
终止经营业务净利润	-10,288.10	-10,271.31
加：持有待售资产组本期确认的资产减值损失（损失以负号列示）		
加：终止经营业务处置净收益（税后）		
其中：处置损益总额		
减：所得税费用（或收益）		
终止经营净利润合计	-10,288.10	-10,271.31
其中：归属于母公司所有者的终止经营净利润合计	-10,288.10	-10,271.31

(2) 终止经营现金流量

单位：元

项 目	本期数			上年同期数		
	经营活动现金流量净额	投资活动现金流量净额	筹资活动现金流量净额	经营活动现金流量净额	投资活动现金流量净额	筹资活动现金流量净额
重庆皮革城公司	-388.10			-371.31		

2、分部信息

(1) 报告分部的确定依据与会计政策

公司以内部组织结构、管理要求、内部报告制度等为依据确定报告分部，并以行业分部为基础确定报告分部。分别对市场开发及经营业务、金融相关服务业务、商品流通及服务业务、酒店服务业务及健康医疗服务业务等的经营业绩进行考核。

(2) 报告分部的财务信息

单位：元

项 目	营业总收入	营业成本
市场开发及经营	322,614,938.23	254,597,578.19
金融相关服务	97,058,213.48	14,827,821.22
健康医疗服务	34,840,848.32	25,832,376.90
商品流通及服务	28,515,377.33	26,152,807.71

酒店经营	6,783,333.48	6,776,296.30
合 计	489,812,710.84	328,186,880.32

3、其他对投资者决策有影响的重要交易和事项

（1）土地增值税事项

根据《中华人民共和国土地增值税暂行条例》的有关规定，土地增值税实行四级超额累进税率：增值额未超过扣除项目金额 50% 的部分，税率为 30%。增值额超过扣除项目金额 50%、未超过扣除项目金额 100% 的部分，税率为 40%。增值额超过扣除项目金额 100%、未超过扣除项目金额 200% 的部分，税率为 50%。增值额超过扣除项目金额 200% 的部分，税率为 60%。建造普通标准住宅出售，增值额未超过扣除项目金额 20% 的，免缴土地增值税。

公司除按当地税务局规定的预征率计缴土地增值税外，还对已达到规定相关的清算条件但尚未清算的房地产开发项目，以及已确认销售收入，但未达到规定相关的清算条件的房地产开发项目按应缴纳的土地增值税与已实际预缴的土地增值税之间的差额进行预提。截至 2025 年 6 月 30 日，公司及子公司累计预提的土地增值税差额为 480,203,992.66 元。

（2）受托运营和管理海宁市社会福利中心事项

根据健康投资公司与海宁市社会福利中心签订的《关于海宁市社会福利中心公建民营委托经营合同》，海宁福利中心将其资产委托给健康投资公司运营和管理，合同期限为 2018 年 10 月 25 日至 2028 年 10 月 24 日。

十八、母公司财务报表主要项目注释

1、应收账款

（1）按账龄披露

单位：元

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1 年以内（含 1 年）	2,222,222.22	9,087,152.19
1 至 2 年	5,587,111.40	12,587,111.40
合计	7,809,333.62	21,674,263.59

（2）按坏账计提方法分类披露

单位：元

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例		金额	比例	金额	计提比例	
其中：										
按组合计提坏账准备的应收账款	7,809,333.62	100.00%	838,066.71	10.73%	6,971,266.91	21,674,263.59	100.00%	2,000,180.28	9.23%	19,674,083.31
其中：										

合计	7,809,333.62	100.00%	838,066.71	10.73%	6,971,266.91	21,674,263.59	100.00%	2,000,180.28	9.23%	19,674,083.31
----	--------------	---------	------------	--------	--------------	---------------	---------	--------------	-------	---------------

按组合计提坏账准备类别名称:

单位: 元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
账龄组合	5,587,111.40	838,066.71	15.00%
应收合并内关联方组合	2,222,222.22		
合计	7,809,333.62	838,066.71	

确定该组合依据的说明:

采用账龄组合计提坏账准备的应收账款

单位: 元

账 龄	期末数		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1-2 年	5,587,111.40	838,066.71	15.00
小 计	5,587,111.40	838,066.71	15.00

如是按照预期信用损失一般模型计提应收账款坏账准备:

☐适用 ☒不适用

(3) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备情况:

单位: 元

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	核销	其他	
单项计提坏账准备						
按组合计提坏账准备	2,000,180.28	- 1,162,113.57				838,066.71
合计	2,000,180.28	- 1,162,113.57				838,066.71

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的:

单位: 元

单位名称	收回或转回金额	转回原因	收回方式	确定原坏账准备计提比例的依据及其合理性
------	---------	------	------	---------------------

(4) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款和合同资产情况

单位：元

单位名称	应收账款期末余额	合同资产期末余额	应收账款和合同资产期末余额	占应收账款和合同资产期末余额合计数的比例	应收账款坏账准备和合同资产减值准备期末余额
海宁市海昌街道双喜股份经济合作社	3,000,000.00		3,000,000.00	38.41%	450,000.00
海宁市海昌街道利民股份经济合作社	2,587,111.40		2,587,111.40	33.13%	388,066.71
潮来新能源公司	2,222,222.22		2,222,222.22	28.46%	
合计	7,809,333.62		7,809,333.62	100.00%	838,066.71

2、其他应收款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
其他应收款	4,538,097,815.13	4,423,306,985.14
合计	4,538,097,815.13	4,423,306,985.14

(1) 其他应收款

1) 其他应收款按款项性质分类情况

单位：元

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
单位往来款	4,537,282,217.95	4,421,547,953.30
押金及保证金	646,532.90	646,532.90
应收暂付款		647,674.89
其他	865,212.08	1,210,626.31
合计	4,538,793,962.93	4,424,052,787.40

2) 按账龄披露

单位：元

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1 年以内（含 1 年）	1,334,402,987.78	1,180,977,540.05
1 至 2 年	1,076,565,319.79	1,091,497,482.49
2 至 3 年	302,807,139.83	302,807,139.83
3 年以上	1,825,018,515.53	1,848,770,625.03
合计	4,538,793,962.93	4,424,052,787.40

3) 按坏账计提方法分类披露

单位：元

类别	期末余额	期初余额
----	------	------

	账面余额		坏账准备		账面价 值	账面余额		坏账准备		账面价 值
	金额	比例	金额	计提比 例		金额	比例	金额	计提比 例	
其中：										
按组合 计提坏 账准备	4,538,793,962.93	100.00%	696,147.80	0.02%	4,538,097,815.13	4,424,052,787.40	100.00%	745,802.26	0.02%	4,423,306,985.14
其中：										
合计	4,538,793,962.93	100.00%	696,147.80	0.02%	4,538,097,815.13	4,424,052,787.40	100.00%	745,802.26	0.02%	4,423,306,985.14

按组合计提坏账准备类别名称：

单位：元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
账龄组合	1,511,744.98	696,147.80	46.05%
其中：1 年以内	258,176.08	12,908.80	5.00%
1-2 年	612,094.00	91,814.10	15.00%
2-3 年	71,500.00	21,450.00	30.00%
3 年以上	569,974.90	569,974.90	100.00%
合并范围内关联方组合	4,537,282,217.95		
合计	4,538,793,962.93	696,147.80	

确定该组合依据的说明：无

按预期信用损失一般模型计提坏账准备：

单位：元

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用 损失	整个存续期预期信用 损失（未发生信用减 值）	整个存续期预期信用 损失（已发生信用减 值）	
2025 年 1 月 1 日余额	62,563.26	91,814.10	591,424.90	745,802.26
2025 年 1 月 1 日余额 在本期				
--转入第二阶段	-30,604.70	30,604.70		
--转入第三阶段		-10,725.00	10,725.00	
本期计提	-19,049.76	-19,879.70	-10,725.00	-49,654.46
2025 年 6 月 30 日余 额	12,908.80	91,814.10	591,424.90	696,147.80

各阶段划分依据和坏账准备计提比例：无

损失准备本期变动金额重大的账面余额变动情况

☐适用 ☒不适用

4) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位：元

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期 末余额合计数的	坏账准备期末余 额
------	-------	------	----	--------------------	--------------

				比例	
时尚小镇公司	暂借款	1,511,422,745.10	其中账龄 1 年以内 816,791,705.55 元, 1-2 年 694,631,039.55 元	33.30%	
武汉皮革城公司	暂借款	879,812,993.91	其中账龄 1 年以内 105,501,713.04 元, 1-2 年 74,671,685.00 元, 2-3 年 97,562,624.00 元, 3 年以上 602,076,971.87 元	19.38%	
皮革城投资公司	暂借款	742,513,363.00	其中账龄 1 年以内 241,800,517.93 元, 1-2 年 237,519,000.00 元, 2-3 年 134,733,000.00 元, 3 年以上 128,460,845.07 元	16.36%	
哈尔滨皮革城公司	暂借款	542,045,618.18	其中账龄 1 年以内 69,097,379.86 元, 1-2 年 43,758,565.00 元, 2-3 年 64,167,049.10 元, 3 年以上 365,022,624.22 元	11.94%	
郑州皮革城公司	暂借款	452,559,178.19	其中账龄 1 年以内 54,156,409.05 元, 1-2 年 12,093,134.00 元, 3 年以上 386,309,635.14 元	9.97%	
合计		4,128,353,898.38		90.95%	

3、长期股权投资

单位：元

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	2,364,601,553.18		2,364,601,553.18	2,364,601,553.18		2,364,601,553.18
对联营、合营	7,930,595.21	7,930,595.21		7,930,595.21	7,930,595.21	

企业投资						
合计	2,372,532,148.39	7,930,595.21	2,364,601,553.18	2,372,532,148.39	7,930,595.21	2,364,601,553.18

(1) 对子公司投资

单位：元

被投资单位	期初余额 (账面价值)	减值准备 期初余额	本期增减变动				期末余额 (账面价值)	减值准备 期末余额
			追加投资	减少投资	计提减值准备	其他		
灯塔佟二堡公司	276,860,000.00						276,860,000.00	
沭阳皮革城公司	6,108,000.00						6,108,000.00	
皮城进出口公司	1,490,000.00						1,490,000.00	
皮都锦江公司	10,000,000.00						10,000,000.00	
皮城经管公司	-100,303.33						-100,303.33	
皮城网络科技有限公司	4,924,480.71						4,924,480.71	
成都皮革城公司	100,000,000.00						100,000,000.00	
哈尔滨皮革城公司	100,000,000.00						100,000,000.00	
皮革城担保公司	200,000,000.00						200,000,000.00	
济南皮革城公司	83,507,968.00						83,507,968.00	
天津皮革城公司	80,000,000.00						80,000,000.00	
郑州皮革城公司	256,412,920.00						256,412,920.00	
皮革城投资公司	230,000,000.00						230,000,000.00	
武汉皮革城公司	50,000,000.00						50,000,000.00	
皮皮贸易公司	2,100,000.00						2,100,000.00	
健康投资公司	63,800,000.00						63,800,000.00	
时尚小镇公司	899,498,487.80						899,498,487.80	
合计	2,364,601,553.18						2,364,601,553.18	

(2) 对联营、合营企业投资

单位：元

投资单位	期初余额 (账	减值准备 期初	本期增减变动								期末余额 (账	减值准备 期末
			追加投资	减少投资	权益法下	其他综合	其他权益	宣告发放	计提减值	其他		

	面价 值)	余额			确认 的投 资损 益	收益 调整	变动	现金 股利 或利 润	准备		面价 值)	余额
一、合营企业												
二、联营企业												
宁波 中皮 公司		7,930 ,595. 21										7,930 ,595. 21
小计		7,930 ,595. 21										7,930 ,595. 21
合计		7,930 ,595. 21										7,930 ,595. 21

可收回金额按公允价值减去处置费用后的净额确定
☐适用 ☒不适用

可收回金额按预计未来现金流量的现值确定
☐适用 ☒不适用

前述信息与以前年度减值测试采用的信息或外部信息明显不一致的差异原因：无

公司以前年度减值测试采用信息与当年实际情况明显不一致的差异原因：无

4、营业收入和营业成本

单位：元

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	107,603,345.16	59,564,058.23	105,147,412.77	61,446,470.34
其他业务	2,797,658.68	1,299,667.54	2,937,253.82	924,945.25
合计	110,401,003.84	60,863,725.77	108,084,666.59	62,371,415.59

营业收入、营业成本的分解信息：

单位：元

合同分类	分部 1		分部 2				合计	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
业务类型								
其中：								
按经营地区分类								
其中：								
市场或客户类型								
其中：								
合同类型								
其中：								

按商品转 让的时间 分类								
其中：								
按合同期 限分类								
其中：								
按销售渠 道分类								
其中：								
合计								

与履约义务相关的信息：

项目	履行履约义务的时间	重要的支付条款	公司承诺转让商品的性质	是否为主要责任人	公司承担的预期将退还给客户的款项	公司提供的质量保证类型及相关义务
----	-----------	---------	-------------	----------	------------------	------------------

其他说明

（1）收入分解信息

单位：元

项 目	本期数		上年同期数	
	收入	成本	收入	成本
市场开发及经营	110,401,003.84	57,445,596.41	108,084,666.59	62,371,415.59
小 计	110,401,003.84	57,445,596.41	108,084,666.59	62,371,415.59

（2）与客户之间的合同产生的收入按商品或服务转让时间分解

单位：元

项 目	本期数	上年同期数
在某一时点确认收入	2,797,658.68	2,937,253.82
在某一时段内确认收入		
小 计	2,797,658.68	2,937,253.82

与分摊至剩余履约义务的交易价格相关的信息：

本报告期末已签订合同、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 163,562,455.93 元，其中，元预计将于年度确认收入，元预计将于年度确认收入，元预计将于年度确认收入。

重大合同变更或重大交易价格调整

单位：元

项目	会计处理方法	对收入的影响金额
----	--------	----------

其他说明：无

5、投资收益

单位：元

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	50,000,000.00	37,016,255.22
理财产品投资收益	12,216.40	96,123.31
资金拆借款利息收入		96,818.66
合计	50,012,216.40	37,209,197.19

十九、补充资料

1、当期非经常性损益明细表

☒适用 ☐不适用

单位：元

项目	金额	说明
非流动性资产处置损益	-4,237.89	
计入当期损益的政府补助（与公司正常经营业务密切相关、符合国家政策规定、按照确定的标准享有、对公司损益产生持续影响的政府补助除外）	1,359,789.72	
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，非金融企业持有金融资产和金融负债产生的公允价值变动损益以及处置金融资产和金融负债产生的损益	123,445.99	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	159.00	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-410,222.19	
减：所得税影响额	504,660.42	
少数股东权益影响额（税后）	166,857.49	
合计	397,416.72	—

其他符合非经常性损益定义的损益项目的具体情况：

☐适用 ☒不适用

公司不存在其他符合非经常性损益定义的损益项目的具体情况。

将《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益项目的情况说明

☐适用 ☒不适用

2、净资产收益率及每股收益

报告期利润	加权平均净资产收益率	每股收益
-------	------------	------

		基本每股收益（元/股）	稀释每股收益（元/股）
归属于公司普通股股东的净利润	0.55%	0.04	0.04
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	0.54%	0.04	0.04

3、境内外会计准则下会计数据差异

（1）同时按照国际会计准则与按中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况

☐适用 ☒不适用

（2）同时按照境外会计准则与按中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况

☐适用 ☒不适用

（3）境内外会计准则下会计数据差异原因说明，对已经境外审计机构审计的数据进行差异调节的，应注明该境外机构的名称

海宁中国皮革城股份有限公司

董事长：黄征

2025年8月27日