

复地（集团）股份有限公司

已审财务报表

2022年度

# 复地（集团）股份有限公司

---

## 目 录

	页 次
一、 审计报告	1 - 3
二、 已审财务报表	
合并资产负债表	4 - 6
合并利润表	7 - 8
合并所有者权益变动表	9 - 10
合并现金流量表	11 - 12
公司资产负债表	13
公司利润表	14
公司所有者权益变动表	15 - 16
公司现金流量表	17
财务报表附注	18 - 182
补充资料	
非经常性损益明细表	1
净资产收益率	1



Ernst & Young Hua Ming LLP  
Level 17, Ernst & Young Tower  
Oriental Plaza, 1 East Chang An Avenue  
Dongcheng District  
Beijing, China 100738

安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）  
中国北京市东城区东长安街1号  
东方广场安永大楼17层  
邮政编码：100738

Tel 电话: +86 10 5815 3000  
Fax 传真: +86 10 8518 8298  
ey.com

## 审计报告

安永华明（2023）审字第60468950\_B01号  
复地（集团）股份有限公司

复地（集团）股份有限公司董事会：

### 一、 审计意见

我们审计了复地（集团）股份有限公司的财务报表，包括2022年12月31日的合并及公司资产负债表，2022年度的合并及公司利润表、所有者权益变动表和现金流量表以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的复地（集团）股份有限公司的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了复地（集团）股份有限公司2022年12月31日的合并及公司财务状况以及2022年度的合并及公司经营成果和现金流量。

### 二、 形成审计意见的基础

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

### 三、 管理层和治理层对财务报表的责任

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

在编制财务报表时，管理层负责评估复地（集团）股份有限公司的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非计划进行清算、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督复地（集团）股份有限公司的财务报告过程。

## 审计报告（续）

安永华明（2023）审字第60468950\_B01号  
复地（集团）股份有限公司

### 四、注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

- （1）识别和评估由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险，设计和实施审计程序以应对这些风险，并获取充分、适当的审计证据，作为发表审计意见的基础。由于舞弊可能涉及串通、伪造、故意遗漏、虚假陈述或凌驾于内部控制之上，未能发现由于舞弊导致的重大错报的风险高于未能发现由于错误导致的重大错报的风险。
- （2）了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。
- （3）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。
- （4）对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能导致对复地（集团）股份有限公司持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致复地（集团）股份有限公司不能持续经营。
- （5）评价财务报表的总体列报（包括披露）、结构和内容，并评价财务报表是否公允反映相关交易和事项。
- （6）就复地（集团）股份有限公司中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据，以对财务报表发表审计意见。我们负责指导、监督和执行集团审计，并对审计意见承担全部责任。

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

审计报告（续）

安永华明（2023）审字第60468950\_B01号  
复地（集团）股份有限公司

（本页无正文）



赵国豪

中国注册会计师：赵国豪



侯薇

中国注册会计师：侯薇

中国 北京

2023年4月26日

复地（集团）股份有限公司  
合并资产负债表  
2022年12月31日



人民币元

资产	附注六	2022年12月31日	2021年12月31日
<b>流动资产</b>			
货币资金	1	11,728,945,367.23	14,748,573,633.59
交易性金融资产	2	1,520,844,202.29	81,991,979.98
衍生金融资产	3	166,615,384.34	79,703,359.51
应收票据	4	8,302,368.93	14,707,060.54
应收账款	5	1,992,942,615.07	1,793,351,313.74
预付款项	6	840,361,553.68	920,874,661.39
其他应收款	7	6,501,485,472.93	10,125,743,073.58
存货	8	72,911,530,128.25	57,939,952,979.40
其他流动资产	9	12,968,392,964.55	9,630,655,822.65
流动资产合计		108,639,420,057.27	95,335,553,884.38
<b>非流动资产</b>			
存货	8	4,899,099,656.23	10,427,343,738.65
长期股权投资	10	16,597,011,438.08	18,907,088,346.71
其他权益工具投资	11	777,587,186.49	943,745,114.77
其他非流动金融资产	12	372,869,314.63	1,127,775,394.77
投资性房地产	13	31,505,815,313.70	32,845,423,007.09
固定资产	14	8,562,486,152.18	10,722,188,801.01
在建工程		171,677,212.45	206,486,189.60
使用权资产	15	728,512,594.54	595,006,785.74
无形资产	16	5,291,207,404.22	7,076,376,645.67
开发支出	17	-	22,773,867.35
商誉	18	1,196,014,694.04	3,007,475,310.73
长期待摊费用	19	328,962,849.28	276,942,181.43
递延所得税资产	20	3,150,102,923.45	3,907,487,006.52
其他非流动资产	21	1,081,917,255.28	82,417,789.08
非流动资产合计		74,663,263,994.57	90,148,530,179.12
资产总计		183,302,684,051.84	185,484,084,063.50

后附财务报表附注为本财务报表的组成

复地（集团）股份有限公司  
合并资产负债表（续）  
2022年12月31日



人民币元

负债及所有者权益	附注六	2022年12月31日	2021年12月31日
流动负债			
短期借款	23	8,254,815,833.21	6,176,699,472.15
交易性金融负债	24	3,398,024,496.00	4,089,144,582.90
应付票据		67,413,752.51	23,811,392.69
应付账款		10,478,003,621.22	10,678,699,621.91
预收款项		75,753,157.06	370,847,089.84
合同负债	25	13,042,582,256.15	10,993,646,750.71
应付职工薪酬	26	753,817,427.93	745,913,885.04
应交税费	27	10,732,960,903.93	11,131,362,677.50
其他应付款		18,381,719,091.26	11,993,655,936.51
一年内到期的非流动负债 29、30、31、32、35		17,498,850,802.19	20,149,449,849.54
其他流动负债	28	1,184,167,144.63	2,730,285,698.71
流动负债合计		83,868,108,486.09	79,083,516,957.50
非流动负债			
长期借款	29	30,359,663,678.76	29,010,875,102.40
应付债券	30	1,150,000,000.00	7,524,143,588.12
租赁负债	31	398,117,423.20	405,941,948.97
长期应付款	32	6,650,588,837.16	4,224,281,293.81
长期应付职工薪酬	33	15,544,676.39	14,839,722.20
递延收益	34	169,009,720.37	113,363,654.85
递延所得税负债	20	6,141,962,511.91	7,059,792,402.07
其他非流动负债	35	494,440,189.15	1,452,540,354.47
非流动负债合计		45,379,327,036.94	49,805,778,066.89
负债合计		129,247,435,523.03	128,889,295,024.39

后附财务报表附注为本财务报表的组成

复地（集团）股份有限公司  
合并资产负债表（续）  
2022年12月31日



人民币元

负债及所有者权益	附注六	2022年12月31日	2021年12月31日
所有者权益			
实收资本	36	2,504,155,034.00	2,504,155,034.00
资本公积	37	4,379,465,756.02	4,374,523,534.07
其他综合收益	38	465,198,277.28	1,145,064,719.40
盈余公积	39	2,552,335,741.55	2,516,549,995.00
未分配利润	40	22,810,630,233.15	22,182,194,347.90
归属于母公司			
所有者的权益合计		32,711,785,042.00	32,722,487,630.37
少数股东权益		21,343,463,486.81	23,872,301,408.74
所有者权益合计		54,055,248,528.81	56,594,789,039.11
负债及所有者权益总计		183,302,684,051.84	185,484,084,063.50

财务报表由以下人士签署：

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

复地（集团）股份有限公司  
合并利润表  
2022年度

人民币元

	附注六	2022年	2021年
营业收入	41	56,450,945,762.62	55,726,688,976.32
减：营业成本		45,210,395,066.16	41,698,903,137.70
税金及附加		1,822,988,715.59	3,147,913,662.05
销售费用		2,931,446,271.68	2,695,013,468.52
管理费用		3,961,748,518.83	3,796,340,015.69
研发费用		169,067,890.00	94,918,553.38
财务费用	42	2,194,198,975.47	1,812,814,002.79
其中：利息费用		2,134,411,494.31	1,924,147,541.02
利息收入		117,327,897.58	386,772,108.93
加：其他收益	43	236,272,341.38	158,186,857.34
投资收益	44	4,795,292,508.11	2,855,812,677.57
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		794,808,298.52	1,778,319,922.42
公允价值变动收益	45	419,886,501.13	247,590,325.45
信用减值损失	46	(107,869,412.88)	(84,112,335.46)
资产减值损失	47	(216,684,229.10)	(69,759,386.29)
资产处置收益	48	106,324,090.54	274,848,155.33
营业利润		5,394,322,124.07	5,863,352,430.13
加：营业外收入	49	58,119,068.81	73,899,560.80
减：营业外支出	50	99,807,477.01	129,637,909.12
利润总额		5,352,633,715.87	5,807,614,081.81
减：所得税费用	52	2,242,329,458.64	1,301,498,767.93
净利润		3,110,304,257.23	4,506,115,313.88
其中：同一控制下企业合并中被合并方合并前净亏损		-	(1,086,948.54)
按经营持续性分类			
持续经营净利润		3,110,304,257.23	4,506,115,313.88
按所有权归属分类			
归属于母公司股东的净利润		1,719,766,146.12	3,216,968,001.87
少数股东损益		1,390,538,111.11	1,289,147,312.01

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

复地(集团)股份有限公司  
合并利润表(续)  
2022年度

人民币元

	附注六	2022年	2021年
其他综合(亏损)/收益的税后净额		(812,563,189.29)	134,891,370.61
归属于母公司股东的其他综合(亏损)/收益的税后净额	38	(735,410,956.44)	126,014,060.38
不能重分类进损益的其他综合(亏损)/收益 其他权益工具投资公允价值变动		(83,385,043.08)	24,047,502.27
将重分类进损益的其他综合收益			
权益法下可转损益的其他综合收益		10,325,069.13	240,211,014.48
存货转换为以公允价值模式计量的投资性房地产转换日公允价值大于账面价值部分转出		(49,095,170.49)	(364,715,287.85)
外币财务报表折算差额		(613,255,812.00)	226,470,831.48
归属于少数股东的其他综合(亏损)/收益的税后净额	38	(77,152,232.85)	8,877,310.23
综合收益总额		2,297,741,067.94	4,641,006,684.49
其中:			
归属于母公司股东的综合收益总额		984,355,189.68	3,342,982,062.25
归属于少数股东的综合收益总额		1,313,385,878.26	1,298,024,622.24

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分



复地（集团）股份有限公司  
合并所有者权益变动表  
2022年度

人民币元

2022年度

	实收资本		资本公积		归属于母公司所有者权益		未分配利润	小计	少数股东权益	所有者权益合计
	其他综合收益	盈余公积	其他综合收益	盈余公积						
一、本年初余额	2,504,155,034.00	4,374,523,534.07	1,145,064,719.40	2,516,549,995.00	22,182,194,347.90	32,722,487,630.37	23,872,301,408.74	56,594,789,039.11		
二、本年增减变动金额	-	-	(735,410,956.44)	-	1,719,766,146.12	984,355,189.68	1,313,385,878.26	2,297,741,067.94		
(一) 综合收益总额	-	-	-	-	-	-	-	-		
(二) 股东投入和减少资本	-	15,125,865.44	-	-	-	15,125,865.44	15,688,649.11	30,814,514.55		
1. 股东增加资本	-	27,136,769.40	-	-	-	27,136,769.40	959,420.60	28,096,190.00		
2. 丧失控制权下处置子公司部分股权	-	(209,168.32)	-	-	-	(209,168.32)	(155,637.11)	(364,805.43)		
3. 购买少数股东股权	-	-	-	-	-	-	-	-		
4. 子公司股份支付计入权益的金额	-	-	-	-	-	-	27,078,221.13	27,078,221.13		
5. 子公司回购库存股	-	-	-	-	-	-	(187,957,098.86)	(187,957,098.86)		
6. 处置子公司	-	-	-	-	-	-	(2,818,275.62)	(2,818,275.62)		
7. 注销子公司	-	(194,761.51)	-	-	-	(194,761.51)	194,761.51	-		
(三) 利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-		
1. 提取盈余公积	-	-	-	35,785,746.55	(35,785,746.55)	-	-	-		
2. 对股东的分配	-	-	-	-	(1,000,000,000.00)	(1,000,000,000.00)	(841,374,294.37)	(1,000,000,000.00)		
3. 对少数股东分配	-	-	-	-	-	-	-	-		
(四) 其他	-	-	-	-	-	-	-	-		
1. 按照权益法核算的在被投资单位除综合收益以及利润分配以外其他所有者权益所享有的份额	-	5,782,452.35	-	-	-	5,782,452.35	6,026,159.64	11,808,611.99		
2. 处置联营公司	-	(42,698,935.41)	-	-	-	(42,698,935.41)	(44,408,360.53)	(87,107,295.94)		
3. 其他综合收益结转留存收益	-	-	55,544,514.32	-	(55,544,514.32)	-	-	-		
三、本年末余额	2,504,155,034.00	4,379,465,756.02	465,198,277.28	2,552,335,741.55	22,810,630,233.15	32,711,785,042.00	21,343,463,486.81	54,055,248,528.81		

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

复地（集团）股份有限公司  
合并所有者权益变动表（续）  
2022年度

人民币元

2021年度

	实收资本		资本公积		归属于母公司所有者权益		未分配利润	小计	少数股东权益	所有者权益合计
	综合收益总额	其他综合收益	盈余公积	其他综合收益	其他综合收益					
一、上年年末余额	2,504,155,034.00	4,417,396,744.77	4,417,396,744.77	999,907,218.73	2,516,549,995.00	19,985,458,566.99	30,423,467,559.49	22,932,524,404.72	53,355,991,964.21	
同一控制下企业合并	-	49,172,000.00	49,172,000.00	-	-	(1,088,780.67)	48,083,219.33	50,081,016.91	98,164,236.24	
二、本年年初余额	2,504,155,034.00	4,466,568,744.77	4,466,568,744.77	999,907,218.73	2,516,549,995.00	19,984,369,786.32	30,471,550,778.82	22,982,605,421.63	53,454,156,200.45	
三、本年增减变动金额	-	-	-	126,014,060.38	-	3,216,968,001.87	3,342,982,062.25	1,298,024,622.24	4,641,006,684.49	
(一) 综合收益总额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
(二) 股东投入和减少资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
1. 股东增加资本	-	338,047.19	338,047.19	-	-	-	338,047.19	109,083,081.82	109,421,129.01	
2. 不丧失控制权下处置子公司部分股权	-	30,363,888.30	30,363,888.30	-	-	-	30,363,888.30	788,851,811.70	819,215,700.00	
3. 购买少数股东股权	-	(3,815,540.56)	(3,815,540.56)	-	-	-	(3,815,540.56)	(42,284,989.99)	(46,100,530.55)	
4. 子公司股份支付计入权益的金额	-	-	-	-	-	-	-	24,320,942.02	24,320,942.02	
5. 同一控制下企业合并	-	(86,534,251.07)	(86,534,251.07)	-	-	-	(86,534,251.07)	(89,578,548.53)	(176,112,799.60)	
6. 处置子公司	-	-	-	-	-	-	-	(35,005,842.44)	(35,005,842.44)	
7. 注销子公司	-	308,097.81	308,097.81	-	-	-	308,097.81	193,598.53	501,696.34	
(三) 利润分配	-	-	-	-	-	(1,000,000,000.00)	(1,000,000,000.00)	(1,125,663,442.41)	(1,000,000,000.00)	
1. 对股东的分配	-	-	-	-	-	-	-	-	(1,125,663,442.41)	
2. 对少数股东的分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
(四) 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
1. 按照权益法核算的在被投资单位除综合收益以及利润分配以外其他所有者权益所享有的份额	-	(32,705,452.37)	(32,705,452.37)	-	-	-	(32,705,452.37)	(38,245,245.83)	(70,950,698.20)	
2. 其他综合收益结转留存收益	-	-	-	19,143,440.29	-	(19,143,440.29)	-	-	-	
四、本年年末余额	2,504,155,034.00	4,374,523,534.07	4,374,523,534.07	1,145,064,719.40	2,516,549,995.00	22,182,194,347.90	32,722,487,630.37	23,872,301,408.74	56,594,789,039.11	

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

复地(集团)股份有限公司  
合并现金流量表  
2022年度

人民币元

	附注六	2022年	2021年
<b>一、经营活动产生的现金流量</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		63,028,322,995.75	55,983,582,289.08
收到的税费返还		123,278,460.06	145,081,422.69
收到其他与经营活动有关的现金		15,189,999,123.15	10,145,495,231.81
经营活动现金流入小计		78,341,600,578.96	66,274,158,943.58
购买商品、接受劳务支付的现金		45,695,328,491.36	52,362,790,501.56
支付给职工以及为职工支付的现金		4,977,669,134.22	4,429,816,811.66
支付的各项税费		5,089,796,295.94	5,862,470,678.85
支付其他与经营活动有关的现金		16,615,773,463.52	8,265,226,649.82
经营活动现金流出小计		72,378,567,385.04	70,920,304,641.89
经营活动产生/(使用)的现金流量净额	53	5,963,033,193.92	(4,646,145,698.31)
<b>二、投资活动产生的现金流量</b>			
收回投资收到的现金		6,223,479,681.45	4,546,912,183.40
取得投资收益收到的现金		357,180,741.34	1,147,983,207.09
处置投资性房地产、固定资产 和其他长期资产收回的现金净额		640,732,583.44	8,697,197.52
处置子公司收到的现金净额	53	2,403,888,626.34	153,802,826.70
取得子公司收到的现金净额	53	87,541,926.51	-
收到其他与投资活动有关的现金		1,580,185.00	69,827,769.07
投资活动现金流入小计		9,714,403,744.08	5,927,223,183.78
购建投资性房地产、固定资产 和其他长期资产支付的现金		565,218,626.41	790,886,099.11
投资支付的现金		3,035,838,265.26	8,285,367,924.64
取得子公司支付的现金净额	53	-	50,000,000.00
支付的其他与投资活动有关的现金		448,503,014.04	182,009,692.12
投资活动现金流出小计		4,049,559,905.71	9,308,263,715.87
投资活动产生/(使用)的现金流量净额		5,664,843,838.37	(3,381,040,532.09)

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

复地（集团）股份有限公司  
合并现金流量表（续）  
2022年度

人民币元

	附注六	2022年	2021年
<b>三、筹资活动产生的现金流量</b>			
发行债券收到的现金		1,703,600,000.00	4,500,000,000.00
吸收投资收到的现金		47,335,430.00	22,882,624.02
其中：子公司吸收少数股东			
投资收到的现金		47,335,430.00	22,882,624.02
取得借款收到的现金		21,413,042,997.32	18,198,599,847.17
收到其他与筹资活动有关的现金		89,935,097.89	1,167,479,662.52
筹资活动现金流入小计		<u>23,253,913,525.21</u>	<u>23,888,962,133.71</u>
偿还债务支付的现金		33,659,215,770.17	17,169,959,384.53
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		5,929,384,512.39	5,905,891,411.31
其中：子公司支付给少数股东			
的股利、利润		866,673,033.50	1,125,663,442.41
支付其他与筹资活动有关的现金		556,664,856.89	598,714,873.27
筹资活动现金流出小计		<u>40,145,265,139.45</u>	<u>23,674,565,669.11</u>
筹资活动(使用)/产生的现金流量净额		<u>(16,891,351,614.24)</u>	<u>214,396,464.60</u>
<b>四、现金及现金等价物净减少额</b>			
加：年初现金及现金等价物余额		12,704,636,392.01	20,517,426,157.81
<b>五、年末现金及现金等价物余额</b>			
	54	<u>7,441,161,810.06</u>	<u>12,704,636,392.01</u>

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

复地(集团)股份有限公司  
资产负债表  
2022年12月31日

人民币元

资产	附注十六	2022年12月31日	2021年12月31日
<b>资产</b>			
流动资产			
货币资金		52,237,431.12	526,895,872.48
预付款项		1,780,844.45	1,780,844.45
其他应收款	1	33,308,344,896.90	30,191,233,212.36
存货		2,101,458.29	2,186,444.77
交易性金融资产		28,500,000.00	28,500,000.00
其他流动资产		151,155,071.55	151,155,071.55
流动资产合计		33,544,119,702.31	30,901,751,445.61
非流动资产			
长期股权投资	2	4,121,328,263.46	4,825,114,133.57
其他权益工具		32,797,726.59	32,797,726.59
固定资产		1,805,644.17	2,209,893.06
递延所得税资产		832,337.89	832,337.89
非流动资产合计		4,156,763,972.11	4,860,954,091.11
资产总计		37,700,883,674.42	35,762,705,536.72
<b>负债及所有者权益</b>			
流动负债			
应付账款		21,544,174.09	21,544,174.09
应付职工薪酬		18,081,945.94	21,242,145.51
应交税费		24,602,092.53	31,239,025.60
其他应付款		25,757,805,723.65	17,132,615,568.91
一年内到期的非流动负债		1,776,876,856.60	7,313,239,618.36
流动负债合计		27,598,910,792.81	24,519,880,532.47
非流动负债			
应付债券		-	498,709,588.12
非流动负债合计		-	498,709,588.12
负债合计		27,598,910,792.81	25,018,590,120.59
所有者权益			
实收资本		2,504,155,034.00	2,504,155,034.00
资本公积		1,366,539,076.05	1,366,539,076.05
其他综合收益		44,277,864.20	44,277,864.20
盈余公积		522,258,168.53	486,472,421.98
未分配利润		5,664,742,738.83	6,342,671,019.90
所有者权益合计		10,101,972,881.61	10,744,115,416.13
负债及所有者权益总计		37,700,883,674.42	35,762,705,536.72

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

复地(集团)股份有限公司  
 利润表  
 2022年度

人民币元

	附注十六	2022年	2021年
营业收入	3	-	68,385,270.73
减：营业成本	3	-	10,504,948.22
税金及附加		289,501.78	147,777.70
销售费用		-	3,584,905.70
管理费用		72,110,422.96	94,497,633.32
财务费用		228,870,829.73	3,131,171.20
加：其他收益		124,537.63	3,286,738.92
投资收益	4	659,211,941.98	1,109,689,098.01
其中：对联营企业和合营企业 的投资收益		914,129.89	570,601,817.39
信用减值损失		(333,651.98)	(392,023.99)
资产处置收益		(11,671.68)	-
营业利润		357,720,401.48	1,069,102,647.53
加：营业外收入		137,064.00	312.68
减：营业外支出		-	1,667.50
利润总额		357,857,465.48	1,069,101,292.71
减：所得税费用		-	-
净利润及综合收益总额		357,857,465.48	1,069,101,292.71

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

复地（集团）股份有限公司  
所有者权益变动表  
2022年度

人民币元

2022年度

	实收资本	资本公积	其他综合收益	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	2,504,155,034.00	1,366,539,076.05	44,277,864.20	486,472,421.98	6,342,671,019.90	10,744,115,416.13
二、本年初余额	2,504,155,034.00	1,366,539,076.05	44,277,864.20	486,472,421.98	6,342,671,019.90	10,744,115,416.13
三、本年增减变动金额	-	-	-	-	357,857,465.48	357,857,465.48
(一) 综合收益总额	-	-	-	35,785,746.55	(35,785,746.55)	-
(二) 利润分配	-	-	-	-	(1,000,000,000.00)	(1,000,000,000.00)
1. 提取盈余公积	-	-	-	-	-	-
2. 对所有者的分配	-	-	-	-	(1,000,000,000.00)	(1,000,000,000.00)
四、本年年末余额	2,504,155,034.00	1,366,539,076.05	44,277,864.20	522,258,168.53	5,664,742,738.83	10,101,972,881.61

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分



**复地（集团）股份有限公司  
所有者权益变动表（续）  
2022年度**

人民币元

2021年度	实收资本	资本公积	其他综合收益	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	2,504,155,034.00	1,366,539,076.05	44,277,864.20	379,562,292.71	6,380,479,856.46	10,675,014,123.42
二、本年初余额	2,504,155,034.00	1,366,539,076.05	44,277,864.20	379,562,292.71	6,380,479,856.46	10,675,014,123.42
三、本年增减变动金额						
（一）综合收益总额	-	-	-	-	1,069,101,292.71	1,069,101,292.71
（二）利润分配	-	-	-	106,910,129.27	(106,910,129.27)	-
1. 提取盈余公积	-	-	-	-	(1,000,000,000.00)	(1,000,000,000.00)
2. 对所有者的分配	-	-	-	-	-	-
四、本年年末余额	2,504,155,034.00	1,366,539,076.05	44,277,864.20	486,472,421.98	6,342,671,019.90	10,744,115,416.13

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

复地（集团）股份有限公司  
现金流量表  
2022年度

人民币元

	2022年	2021年
<b>一、经营活动产生的现金流量</b>		
销售商品、提供劳务收到的现金	-	73,550,816.61
收到其他与经营活动有关的现金	10,715,320,433.01	15,079,015,356.83
经营活动现金流入小计	10,715,320,433.01	15,152,566,173.44
支付给职工以及为职工支付的现金	14,490,671.97	35,469,598.73
支付的各项税费	289,501.78	1,695,156.64
支付其他与经营活动有关的现金	4,655,641,895.78	13,660,040,126.98
经营活动现金流出小计	4,670,422,069.53	13,697,204,882.35
经营活动产生的现金流量净额	6,044,898,363.48	1,455,361,291.09
<b>二、投资活动产生的现金流量</b>		
收回投资收到的现金	-	300,000,000.00
取得投资收益收到的现金	326,560,000.00	620,107,280.63
处置固定资产收回的现金净额	38,000.00	-
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	429,742,040.00	510,000.00
投资活动现金流入小计	756,340,040.00	920,617,280.63
投资支付的现金	5,300,000.00	-
投资活动现金流出小计	5,300,000.00	-
投资活动产生的现金流量净额	751,040,040.00	920,617,280.63
<b>三、筹资活动产生的现金流量</b>		
发行债券收到的现金	1,182,647,155.16	670,700,000.00
筹资活动现金流入小计	1,182,647,155.16	670,700,000.00
偿还债务支付的现金	7,094,920,000.00	5,016,837,800.91
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	1,358,324,000.00	1,197,782,093.31
筹资活动现金流出小计	8,453,244,000.00	6,214,619,894.22
筹资活动使用的现金流量净额	(7,270,596,844.84)	(5,543,919,894.22)
四、现金及现金等价物净减少额	(474,658,441.36)	(3,167,941,322.50)
加：年初现金及现金等价物余额	526,895,872.48	3,694,837,194.98
五、年末现金及现金等价物余额	52,237,431.12	526,895,872.48

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

## 一、基本情况

复地（集团）股份有限公司（以下简称“本公司”）是一家在中华人民共和国（以下简称“中国”）上海市注册成立的股份有限公司，经上海市人民政府沪府体改审[2001]026号文批准，由上海复星高科技（集团）有限公司（以下简称“复星高科”）、上海复星高新技术发展有限公司（以下简称“复星高新科技”）、上海复星医药产业发展有限公司（以下简称“复星医药产业”）、上海复星信息产业发展有限公司（以下简称“复星信息”）、上海广信科技发展有限公司（以下简称“广信科技”）、大华（集团）有限公司、大众交通（集团）股份有限公司及上海新长宁（集团）有限公司于2001年9月27日共同发起设立，并经上海市工商行政管理局核准登记，企业法人营业执照注册号：00000001200109270004。本公司所发行境外上市外资股（“H股”），自2004年2月6日起在香港联合交易所有限公司（以下简称“香港联交所”）上市，并于2011年5月13日上午9时整正式退市。本公司总部位于上海市中山东二路600号。

本公司及子公司（以下统称“本集团”）主要经营活动为：房地产的开发、经营、经纪、房地产投资、物业管理、黄金珠宝、百货零售与批发及以上相关行业的咨询服务。

本公司的前身系为复星高科和广信科技于1998年8月13日共同投资设立的上海复星房地产开发有限公司，于2000年10月25日依法更名为复地（集团）有限公司，并于2001年9月27日依法变更为复地（集团）股份有限公司。

本公司原注册资本为人民币21,149万元，股本总数21,149万股，其中中国有发起人持有95.17万股，境内法人持有21,053.83万股。公司原股票面值为每股人民币1元。

本公司于2003年6月16日通过2002年度股东大会之决议，批准以2002年末股本总额数21,149万股为基数，按10股送4股的比例派送红股计8,459.60万股的利润分配方案，本公司注册资本增至人民币29,608.60万元。

本公司于2003年11月14日通过2003年度第3次临时股东大会决议，并经中国证券监督管理委员会于2004年1月7日签发的证监国合字[2004]1号文批准，本公司于2004年2月在香港向全球公开发行每股面值为人民币0.20元的H股，发行数量为72,635.15万股，其中包括计划发行的新股计63,161万股，及超额配售的新股计9,474.15万股；另外上海新长宁（集团）有限公司减持国有股出售存量股666.19万股，发行价格均为每股港币2.35元。该次发行完成以后，上述H股在香港联交所主板上市交易，本公司注册资本增至人民币44,135.63万元。

## 一、基本情况（续）

本公司于2004年6月15日通过2003年度股东周年大会授予董事会之一般性授权予以配售或发行之决议及2005年2月24日通过之董事会决议，并经中国证券监督管理委员会于2005年1月26日签发的证监国合字[2005]5号文批准，本公司于2005年3月3日按每股H股港币2.82元的价格向投资者配售14,660万股每股面值为人民币0.20元的H股。该次配售后，本公司的注册资本增至人民币47,068万元。

根据复星高科与复星高新科技、复星信息及广信科技于2005年1月20日签订之股权转让协议，复星高科分别受让了该等股东持有本公司的全部法人股共计61,438万股（占本公司配售后股本总数的26.11%）。该等股权转让于2005年5月30日获商务部之批准，于2005年6月20日获上海市工商行政管理局准予备案。

本公司上述发行新股及配股新增注册资本均业经安永华明会计师事务所出具相关验资报告验证，并已取得由上海市工商行政管理局换发的注册号为00000002200608310110号企业法人营业执照。

本公司于2005年6月15日通过2004年度股东周年大会授予董事之一般性授权予以配发或发行之决议及2005年12月20日通过之董事会决议，并经中国证券监督管理委员会于2006年3月31日签发的证监国合字[2006]6号文批准，本公司于2006年4月3日按每股H股港币3.95元的价格向投资者配售17,592.20万股每股面值为人民币0.20元的H股。该次配售后，本公司的注册资本增至人民币50,586万元。该次配售新增注册资本业经安永华明会计师事务所出具相关验资报告验证。

本公司与控股公司复星国际有限公司（“复星国际”）于2011年1月20日联合公告，复星国际就本公司全部已发行H股及内资股（复星国际及与其一致行动人士已持有者除外，一致行动人士为复星国际之子公司）提出自愿有条件收购要约，撤销本公司的上市地位，其中H股每股要约收购价为3.50港元；内资股每股要约收购价为3.50港元的等值人民币。2011年4月11日，本公司特别股东大会正式通过该决议。2011年5月13日上午9时整，本公司正式撤销于香港联交所的上市地位。

根据复星高科与复星国际于2013年10月31日签订之股权转让协议，复星高科受让复星国际持有本公司的全部法人股共计104,700万股（占本公司配售后股本总数的41.40%）。该等股权转让于2013年11月22日获上海市商务委员会之批准，于2013年11月26日获上海市工商行政管理局准予备案。

## 一、基本情况（续）

于2016年5月31日，本集团收到上海市商务委员会关于同意复地（集团）股份有限公司减资的批复，同意本公司注册资本从人民币505,861,237.40元减至人民币504,155,034.00元。减资完成后，本公司由外商投资股份制变更为内资股份公司。于2016年6月16日，本集团于上海市工商行政管理局完成备案。

根据浙江复星商业发展有限公司（“浙江复星”）与大华（集团）有限公司及大众交通（集团）股份有限公司于2017年1月5日签订之股权转让协议，复星高科分别受让了该等股东持有本公司的全部法人股共计1,480万股（占本公司股本总数的0.59%）。该等股权转让于2017年3月15日获上海市工商行政管理局准予备案。

于2017年9月4日以及2017年12月31日，本集团董事会两次决议通过增加公司资本金共人民币20亿元，增资后，公司注册资本金变更为人民币2,504,155,034.00元，修改并通过公司章程修正案，于2017年10月31日以及2018年1月11日获上海市工商行政管理局准予备案。

2017年5月，本集团董事会决议通过以本集团所持有闽祥地产、复城润广及博城置业等23家标的公司的全部或部分股权换取上海豫园旅游商城股份有限公司（以下简称“豫园股份”）部分股权的议案。《上海豫园旅游商城股份有限公司发行股份购买资产暨关联交易报告书》于2018年1月通过。复地集团已于2018年7月13日完成资产交割，自此本集团持有上海豫园旅游商城股份有限公司的49.26%股份，将其作为纳入合并范围作为子公司核算。2021年10月至2022年11月，豫园股份以定向增发方式向股权激励对象授予限制性人民币股票，发行后豫园股份总股本增加，截止2022年12月31日，本集团持有豫园股份减至48.97%。

本集团的母公司于2018年，由上海复星高科技（集团）有限公司变更为上海复星产业投资有限公司（“复星产业投资”），本集团的最终控制人为郭广昌先生。

本财务报表业经本公司董事会于2023年4月26日决议批准报出。

合并财务报表的合并范围以控制为基础确定，本年度变化情况参见附注五。

## 二、财务报表的编制基础

本财务报表按照财政部颁布的《企业会计准则—基本准则》以及其后颁布及修订的具体会计准则、应用指南、解释以及其他相关规定（统称“企业会计准则”）编制。

本财务报表以持续经营为基础列报。

编制本财务报表时，除某些金融工具和投资性房地产外，均以历史成本为计价原则。资产如果发生减值，则按照相关规定计提相应的。

### 遵循企业会计准则的声明

本财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司及本集团于2022年12月31日的财务状况以及2022年度的经营成果和现金流量。

## 三、重要会计政策及会计估计

本公司及本集团2022年度财务报表所载财务信息根据下列按照企业会计准则所制定的重要会计政策和会计估计编制。

### 1. 会计期间

本集团会计年度采用公历年度，即每年自1月1日起至12月31日止。

### 2. 记账本位币

本公司记账本位币和编制本财务报表所采用的货币均为人民币。除有特别说明外，均以人民币元为单位表示。

本集团下属中国境外子公司、合营企业及联营企业，根据其经营所处的主要经济环境自行决定其记账本位币，编制财务报表时折算为人民币。

### 三、重要会计政策及会计估计（续）

#### 3. 企业合并

企业合并分为同一控制下企业合并和非同一控制下企业合并。

##### 同一控制下企业合并

参与合并的企业在合并前后均受同一方或相同的多方最终控制，且该控制并非暂时性的，为同一控制下的企业合并。

合并方在同一控制下企业合并中取得的资产和负债（包括最终控制方收购被合并方而形成的商誉），按合并日在最终控制方财务报表中的账面价值为基础进行相关会计处理。合并方取得的净资产账面价值与支付的合并对价的账面价值（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积中的股本溢价，不足冲减的则调整留存收益。

##### 非同一控制下企业合并

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

非同一控制下企业合并中所取得的被购买方可辨认资产、负债及或有负债在收购日以公允价值计量。支付的合并对价的公允价值（或发行的权益性证券的公允价值）与购买日之前持有的被购买方的股权的公允价值之和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，并以成本减去累计减值损失进行后续计量。支付的合并对价的公允价值（或发行的权益性证券的公允价值）与购买日之前持有的被购买方的股权的公允价值之和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，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支付的合并对价的公允价值（或发行的权益性证券的公允价值）及购买日之前持有的被购买方的股权的公允价值的计量进行复核，复核后支付的合并对价的公允价值（或发行的权益性证券的公允价值）与购买日之前持有的被购买方的股权的公允价值之和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。

### 三、重要会计政策及会计估计（续）

#### 4. 合并财务报表

通过多次交易分步实现非同一控制下企业合并的，对于购买日之前持有的被购买方的长期股权投资，按照该长期股权投资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损益；购买日之前持有的被购买方的长期股权投资在权益法核算下的其他综合收益，采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，除净损益、其他综合收益和利润分配外的其他股东权益变动，转为购买日所属当期损益。对于购买日之前持有的被购买方的权益工具投资，该权益工具投资在购买日之前累计在其他综合收益的公允价值变动转入留存损益。

合并财务报表的合并范围以控制为基础确定，包括本公司及全部子公司的财务报表。子公司，是指被本公司控制的主体（含企业、被投资单位中可分割的部分，以及本公司所控制的结构化主体等）。

编制合并财务报表时，子公司采用与本公司一致的会计年度和会计政策。本集团内部各公司之间的所有交易产生的资产、负债、权益、收入、费用和现金流量于合并时全额抵销。

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

对于通过非同一控制下企业合并取得的子公司，被购买方的经营成果和现金流量自本集团取得控制权之日起纳入合并财务报表，直至本集团对其控制权终止。在编制合并财务报表时，以购买日确定的各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值为基础对子公司的财务报表进行调整。

对于通过同一控制下企业合并取得的子公司，被合并方的经营成果和现金流量自合并当期期初纳入合并财务报表。编制比较合并财务报表时，对前期财务报表的相关项目进行调整，视同合并后形成的报告主体自最终控制方开始实施控制时一直存在。

如果相关事实和情况的变化导致对控制要素中的一项或多项发生变化的，本集团重新评估是否控制被投资方。

不丧失控制权情况下，少数股东权益发生变化作为权益性交易。

### 三、重要会计政策及会计估计（续）

#### 5. 合营安排分类及共同经营

合营安排分为共同经营和合营企业。共同经营，是指合营方享有该安排相关资产且承担该安排相关负债的合营安排。合营企业，是指合营方仅对该安排的净资产享有权利的合营安排。

合营方确认其与共同经营中利益份额相关的下列项目：确认单独所持有的资产，以及按其份额确认共同持有的资产；确认单独所承担的负债，以及按其份额确认共同承担的负债；确认出售其享有的共同经营产出份额所产生的收入；按其份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；确认单独所发生的费用，以及按其份额确认共同经营发生的费用。

#### 6. 现金及现金等价物

现金，是指本集团的库存现金及可以随时用于支付的存款；现金等价物是指本集团持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额的现金、价值变动风险很小的投资。

#### 7. 外币业务和外币报表折算

本集团对于发生的外币交易，将外币金额折算为记账本位币金额。

外币交易在初始确认时，采用交易发生日的即期汇率将外币金额折算为记账本位币金额。于资产负债表日，对于外币货币性项目采用资产负债表日即期汇率折算。由此产生的结算和货币性项目折算差额，除属于与购建符合资本化条件的资产相关的外币专门借款产生的差额按照借款费用资本化的原则处理之外，均计入当期损益。以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日的即期汇率折算，不改变其记账本位币金额。以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，由此产生的差额根据非货币性项目的性质计入当期损益或其他综合收益。

### 三、重要会计政策及会计估计（续）

#### 7. 外币业务和外币报表折算（续）

对于境外经营，本集团在编制财务报表时将其记账本位币折算为人民币：对资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算，股东权益项目除“未分配利润”项目外，其他项目采用发生时的即期汇率折算；利润表中的收入和费用项目，采用平均汇率折算。按照上述折算产生的外币财务报表折算差额，确认为其他综合收益。处置境外经营时，将与该境外经营相关的其他综合收益转入处置当期损益，部分处置的按处置比例计算。

外币现金流量以及境外子公司的现金流量，采用现金流量发生当期平均汇率折算。汇率变动对现金的影响额作为调节项目，在现金流量表中单独列报。

#### 8. 金融工具

金融工具，是指形成一个企业的金融资产，并形成其他单位的金融负债或权益工具的合同。

##### 金融工具的确认和终止确认

本集团于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。

满足下列条件的，终止确认金融资产（或金融资产的一部分，或一组类似金融资产的一部分），即从其账户和资产负债表内予以转销：

- （1）收取金融资产现金流量的权利届满；
- （2）转移了收取金融资产现金流量的权利，或在“过手协议”下承担了及时将收取的现金流量全额支付给第三方的义务；并且（a）实质上转让了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，或（b）虽然实质上既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但放弃了对该金融资产的控制。

如果金融负债的责任已履行、撤销或届满，则对金融负债进行终止确认。如果现有金融负债被同一债权人以实质上几乎完全不同条款的另一金融负债所取代，或者现有负债的条款几乎全部被实质性修改，则此类替换或修改作为终止确认原负债和确认新负债处理，差额计入当期损益。

### 三、重要会计政策及会计估计（续）

#### 8. 金融工具（续）

##### 金融工具的确认和终止确认（续）

以常规方式买卖金融资产，按交易日会计进行确认和终止确认。常规方式买卖金融资产，是指按照合同条款的约定，在法规或通行惯例规定的期限内收取或交付金融资产。交易日，是指本集团承诺买入或卖出金融资产的日期。

##### 金融资产分类和计量

本集团的金融资产于初始确认时根据本集团企业管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征分类为：以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

金融资产在初始确认时以公允价值计量，但是因销售商品或提供服务等产生的应收账款或应收票据未包含重大融资成分或不考虑不超过一年的融资成分的，按照交易价格进行初始计量。

对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，相关交易费用直接计入当期损益，其他类别的金融资产相关交易费用计入其初始确认金额。

金融资产的后续计量取决于其分类：

##### *以摊余成本计量的债务工具投资*

金融资产同时符合下列条件的，分类为以摊余成本计量的金融资产：管理该金融资产的业务模式是以收取合同现金流量为目标；该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。此类金融资产采用实际利率法确认利息收入，其终止确认、修改或减值产生的利得或损失，均计入当期损益。

### 三、重要会计政策及会计估计（续）

#### 8. 金融工具（续）

##### 金融资产分类和计量（续）

金融资产的后续计量取决于其分类：（续）

##### *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*

本集团不可撤销地选择将部分非交易性权益工具投资指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产，仅将相关股利收入（明确作为投资成本部分收回的股利收入除外）计入当期损益，公允价值的后续变动计入其他综合收益，不需计提减值准备。当金融资产终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益转出，计入留存收益。

##### *以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产*

上述以摊余成本计量的金融资产和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产之外的金融资产，分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。对于此类金融资产，采用公允价值进行后续计量，所有公允价值变动计入当期损益。

##### 金融负债分类和计量

本集团的金融负债于初始确认时分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债、以摊余成本计量的金融负债。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，相关交易费用直接计入当期损益，以摊余成本计量的金融负债的相关交易费用计入其初始确认金额。

金融负债的后续计量取决于其分类：

##### *以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债*

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，包括交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具）和初始确认时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。交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具），按照公允价值进行后续计量，除与套期会计有关外，所有公允价值变动均计入当期损益。对于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，按照公允价值进行后续计量，除由本集团自身信用风险变动引起的公允价值变动计入其他综合收益之外，其他公允价值变动计入当期损益；如果由本集团自身信用风险变动引起的公允价值变动计入其他综合收益会造成或扩大损益中的会计错配，本集团将所有公允价值变动（包括自身信用风险变动的影响金额）计入当期损益。

### 三、重要会计政策及会计估计（续）

#### 8. 金融工具（续）

##### 金融负债分类和计量（续）

金融负债的后续计量取决于其分类：（续）

##### *以摊余成本计量的金融负债*

对于此类金融负债，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量。

##### 金融工具减值

本集团以预期信用损失为基础，对以摊余成本计量的金融资产进行减值处理并确认损失准备。

对于不含重大融资成分的应收款项，本集团运用简化计量方法，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。

除上述采用简化计量方法以外的金融资产，本集团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未显著增加，处于第一阶段，本集团按照相当于未来12个月内预期信用损失的金额计量损失准备，并按照账面余额和实际利率计算利息收入；如果信用风险自初始确认后已显著增加但尚未发生信用减值的，处于第二阶段，本集团按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备，并按照账面余额和实际利率计算利息收入；如果初始确认后发生信用减值的，处于第三阶段，本集团按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备，并按照摊余成本和实际利率计算利息收入。

本集团在每个资产负债表日评估相关金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。本集团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。对于资产负债表日只具有较低信用风险的金融工具，本集团假设其信用风险自初始确认后未显著增加。

本集团计量金融工具预期信用损失的方法反映的因素包括：通过评价一系列可能的结果而确定的无偏概率加权平均金额、货币时间价值，以及在资产负债表日无须付出不必要的额外成本或努力即可获得的有关过去事项、当前状况以及未来经济状况预测的合理且有依据的信息。

### 三、重要会计政策及会计估计（续）

#### 8. 金融工具（续）

##### 金融工具减值（续）

当对金融资产预期未来现金流量具有不利影响的一项或多项事件发生时，该金融资产成为已发生信用减值的金融资产。

当本集团不再合理预期能够全部或部分收回金融资产合同现金流量时，本集团直接减记该金融资产的账面余额。

##### 金融工具抵销

同时满足下列条件的，金融资产和金融负债以相互抵销后的净额在资产负债表内列示：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；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。

##### 衍生金融工具

本集团使用衍生金融工具，例如以黄金T+D合约和外汇远期合同分别对商品价格风险和汇率风险进行套期保值。衍生金融工具初始以衍生交易合同签订当日的公允价值进行计量，并以其公允价值进行后续计量。公允价值为正数的衍生金融工具确认为一项资产，公允价值为负数的确认为一项负债。

除与套期会计有关外，衍生工具公允价值变动产生的利得或损失直接计入当期损益。

##### 金融资产转移

本集团已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方的，终止确认该金融资产；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，不终止确认该金融资产。

本集团既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，分别下列情况处理：放弃了对该金融资产控制的，终止确认该金融资产并确认产生的资产和负债；未放弃对该金融资产控制的，按照其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。

通过对所转移金融资产提供财务担保方式继续涉入的，按照金融资产的账面价值和财务担保金额两者之中的较低者，确认继续涉入形成的资产。财务担保金额，是指所收到的对价中，将被要求偿还的最高金额。

### 三、重要会计政策及会计估计（续）

#### 9. 存货

存货包括开发成本、开发产品、临时出租开发产品、外购商品房、原材料、在产品、库存商品、周转材料、委托加工物资、委托代销商发出商品及低值易耗品。存货按照成本进行初始计量。存货成本包括采购成本、加工成本和其他成本。库存商品中食品类和工艺品零售类商品采用售价金额核算制，同时核算商品进销差价，每月末根据商品存销比例，分摊进销差价；其他商品以实际成本核算。发出商品中除珠宝黄金等镶嵌类饰品采用个别计价法，其他采用加权平均法确定其实际成本。除低值易耗品外，存货的日常核算采用个别计价法。低值易耗品采用五五摊销核算。

开发成本是指尚未建成、以出售或出租为开发目的之物业。已预售或拟出售并预计在一个正常营业周期中预售之开发成本在财务报表中列作流动资产。拟持作自用、拟持作投资或拟出售但预计不能在一个正常营业周期中出售之开发成本在财务报表中列作非流动资产。开发产品是指已建成、待出售之物业。临时出租开发产品是指出售前以出租方式经营之物业。外购商品房是指外购以出售为目的之物业。

开发成本包括土地成本、主体建筑工程成本和其他成本。符合资本化条件的借款费用，亦计入开发成本（参见附注六、8. 存货）。

本集团将购入且用于商品房开发的土地使用权，作为开发成本核算。公共配套设施按实际成本计入开发成本，完工时，分摊转入商品房等可售物业的成本，但如具有经营价值且开发商拥有收益权的配套设施，则计入固定资产。

于资产负债表日，存货按成本与可变现净值孰低计价，对成本高于可变现净值的，计提存货跌价准备，计入当期损益。可变现净值，是指在日常活动中，存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。

### 三、重要会计政策及会计估计（续）

#### 10. 长期股权投资

长期股权投资包括对子公司、合营企业和联营企业的权益性投资。长期股权投资在取得时以初始投资成本进行初始计量。

本公司能够对被投资单位实施控制的长期股权投资，在本公司个别财务报表中采用成本法核算。控制，是指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回报金额。

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

本集团对被投资单位具有共同控制或重大影响的，长期股权投资采用权益法核算。共同控制，是指按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。重大影响，是指对被投资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。

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

采用权益法时，取得长期股权投资后，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资损益和其他综合收益并调整长期股权投资的账面价值。在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位可辨认资产等的公允价值为基础，按照本集团的会计政策及会计期间，并抵销与联营企业及合营企业之间发生的内部交易损益按照应享有的比例计算归属于投资方的部分（但内部交易损失属于资产减值损失的，应全额确认），对被投资单位的净利润进行调整后确认，但投出或出售的资产构成业务的除外。按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值。本集团确认被投资单位发生的净亏损，以长期股权投资的账面价值以及其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限，本集团负有承担额外损失义务的除外。对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入所有者权益。

### 三、重要会计政策及会计估计（续）

#### 10. 长期股权投资（续）

处置长期股权投资，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期损益。采用权益法核算的长期股权投资，因处置终止采用权益法的，原权益法核算的相关其他综合收益采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，全部转入当期损益；仍采用权益法的，原权益法核算的相关其他综合收益采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理并按比例转入当期损益，因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，按相应的比例转入当期损益。

#### 11. 投资性房地产

投资性房地产，是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产，包括已出租的建筑物、持有并准备建成建筑物后出租的土地使用权。

投资性房地产按照成本进行初始计量。与投资性房地产有关的后续支出，如果与该资产有关的经济利益很可能流入且其成本能够可靠地计量，则计入投资性房地产成本。否则，于发生时计入当期损益。

本集团投资性房地产所在地有活跃的房地产交易市场，而且本集团能够从房地产交易市场上取得同类或类似房地产的市场价格及其他相关信息，从而能够对投资性房地产的公允价值作出合理估计，因此，本集团对投资性房地产采用公允价值模式进行后续计量，公允价值的变动计入当期损益。

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

### 三、重要会计政策及会计估计（续）

#### 11. 投资性房地产（续）

本集团有确凿证据表明房地产用途发生改变，将投资性房地产转换为固定资产或存货时，以其转换当日的公允价值作为固定资产或存货的账面价值，公允价值与原账面价值的差额计入当期损益。公司将固定资产或存货转换为投资性房地产时，投资性房地产按照转换当日的公允价值计价，转换当日的公允价值小于原账面价值的，其差额计入当期损益；转换当日的公允价值大于原账面价值的，其差额计入所有者权益。

本集团出售、转让、报废投资性房地产或发生投资性房地产毁损，相关处置收入计入当期损益；按该项投资性房地产的账面余额及其累计公允价值变动，分别计入当期损益；若存在原转换日计入其他综合收益的金额，也一并结转。

#### 12. 固定资产

固定资产仅在与有关的经济利益很可能流入本集团，且其成本能够可靠地计量时才予以确认。与固定资产有关的后续支出，符合该确认条件的，计入固定资产成本，并终止确认被替换部分的账面价值；否则，在发生时计入当期损益。

固定资产按照成本进行初始计量。购置固定资产的成本包括购买价款，相关税费，使固定资产达到预定可使用状态前所发生的可直接归属于该项资产的其他支出。固定资产折旧采用年限平均法计提。

除位于日本的子公司外，各类固定资产的使用寿命、预计净残值率及年折旧率如下：

类别	使用寿命	预计净残值率	年折旧率
房屋及建筑物	10-40年	0%-10%	2.25%-10.00%
机器设备	8-20年	5%	4.75%-11.88%
运输工具	4-8年	5%-10%	11.25%-23.75%
办公及其他设备	3-10年	5%-10%	9.00%-31.67%

### 三、重要会计政策及会计估计（续）

#### 12. 固定资产（续）

位于日本的子公司采用定率法计提折旧：

类别	使用寿命	预计净残值
房屋及建筑物	2-50年	1日元
机器设备	2-18年	1日元
运输工具	2-7年	1日元
办公及其他设备	2-15年	1日元

固定资产的各组成部分具有不同使用寿命或以不同方式为企业 提供经济利益的，适用不同折旧率和折旧方法。

本集团至少于每年年度终了，对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，必要时进行调整。

#### 13. 在建工程

在建工程成本按实际工程支出确定，包括在建期间发生的各项必要工程支出、工程达到预定可使用状态前的应予资本化的借款费用以及其他相关费用等。

在建工程在达到预定可使用状态时转入固定资产。

#### 14. 借款费用

可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的借款费用，予以资本化，计入相关资产成本；其他借款费用，在发生时候根据其发生额确认为费用，计入当期损益。符合资本化条件的资产，是指需要经过相当长时间的购建或者生产活动才能达到预定可使用或者可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。

借款费用同时满足下列条件的，才能开始资本化：

- （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者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

### 三、重要会计政策及会计估计（续）

#### 14. 借款费用（续）

购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态时，借款费用停止资本化。之后发生的借款费用计入当期损益。

在资本化期间内，每一会计期间的利息资本化金额，按照下列方法确认：

- （1）专门借款以当期实际发生的利息费用，减去暂时性的存款利息收入或投资收益后的金额确定；
- （2）占用的一般借款，根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的加权平均利率计算确定。

符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中，发生除达到预定可使用或者可销售状态必要的程序之外的非正常中断、且中断时间连续超过3个月的，暂停借款费用的资本化。在中断期间发生的借款费用确认为费用，计入当期损益，直至资产的购建或者生产活动重新开始。

#### 15. 无形资产

无形资产仅在与有关的经济利益很可能流入本集团，且其成本能够可靠地计量时才予以确认，并以成本进行初始计量。但非同一控制下企业合并中取得的无形资产，其公允价值能够可靠地计量的，即单独确认为无形资产并按照公允价值计量。

无形资产按照其能为本集团带来经济利益的期限确定使用寿命，无法预见其为本集团带来经济利益期限的作为使用寿命不确定的无形资产。本公司之全资子公司株式会社星野 Resort Tomamu和Alpha Yu B.V.（原名：Global Diamond Alpha B.V.）位于日本和比利时的土地所有权具有永久期限，公司认为在可预见的将来土地所有权均会使用并带给公司预期的经济利益流入，故认定其使用寿命为不确定。品牌价值组合中老庙黄金、童涵春堂等品牌组合，其带给公司预期的经济利益流入期限不确定，故认定其使用寿命为不确定；品牌价值组合中的牌誉按照剩余经济使用年限确认使用寿命为15年到29.9年。

### 三、重要会计政策及会计估计（续）

#### 15. 无形资产（续）

其他各项无形资产的使用寿命如下：

	使用寿命
土地使用权	20年-40年
软件、商标及其他	2年-10年
品牌价值组合	15年-29.9年

本集团取得的土地使用权，通常作为无形资产核算。自行开发建造厂房等建筑物，相关的土地使用权和建筑物分别作为无形资产和固定资产核算。外购土地及建筑物支付的价款在土地使用权和建筑物之间进行分配，难以合理分配的，全部作为固定资产处理。

使用寿命有限的无形资产，在其使用寿命内采用直线法摊销。本集团至少于每年年度终了，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核，必要时进行调整。

对使用寿命不确定的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年均进行减值测试。此类无形资产不予摊销，在每个会计期间对其使用寿命进行复核。如果有证据表明使用寿命是有限的，则按上述使用寿命有限的无形资产的政策进行会计处理。

#### 16. 研究开发支出

本集团将内部研究开发项目的支出，区分为研究阶段支出和开发阶段支出。研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。

开发阶段的支出，只有在同时满足下列条件时，才能予以资本化，即：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；具有完成该无形资产并使用或出售的意图；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，能够证明其有用性；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；归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。不满足上述条件的开发支出，于发生时计入当期损益。

### 三、重要会计政策及会计估计（续）

#### 17. 长期待摊费用

长期待摊费用采用直线法摊销，摊销期如下：

	<u>摊销期</u>
经营租入固定资产改良	20年
商铺及酒店装修	5年-10年
其他	5年-10年

#### 18. 资产减值

对除存货、与合同成本有关的资产、按公允价值模式计量的投资性房地产、递延所得税、金融资产外的资产减值，按以下方法确定：于资产负债表日判断资产是否存在可能发生减值的迹象，存在减值迹象的，本集团将估计其可收回金额，进行减值测试；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，至少于每年末进行减值测试。对于尚未达到可使用状态的无形资产，也每年进行减值测试。

可收回金额根据资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。本集团以单项资产为基础估计其可收回金额；难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。资产组的认定，以资产组产生的主要现金流入是否独立于其他资产或者资产组的现金流入为依据。

当资产或者资产组的可收回金额低于其账面价值时，本集团将其账面价值减记至可收回金额，减记的金额计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。

就商誉的减值测试而言，对于因企业合并形成的商誉的账面价值，自购买日起按照合理的方法分摊至相关的资产组；难以分摊至相关的资产组的，将其分摊至相关的资产组组合。相关的资产组或者资产组组合，是能够从企业合并的协同效应中受益的资产组或者资产组组合，且不大于本集团确定的报告分部。

### 三、重要会计政策及会计估计（续）

#### 18. 资产减值（续）

对包含商誉的相关资产组或者资产组组合进行减值测试时，如与商誉相关的资产组或者资产组组合存在减值迹象的，首先对不包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，计算可收回金额，确认相应的减值损失。然后对包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，比较其账面价值与可收回金额，如可收回金额低于账面价值的，减值损失金额首先抵减分摊至资产组或者资产组组合中商誉的账面价值，再根据资产组或者资产组组合中除商誉之外的其他各项资产的账面价值所占比重，按比例抵减其他各项资产的账面价值。

上述资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

#### 19. 职工薪酬

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

##### 离职后福利（设定提存计划）

本集团的职工参加由当地政府管理的养老保险和失业保险，相应支出在发生时计入相关资产成本或当期损益。

##### 离职后福利（设定受益计划）

本集团运作一项设定受益退休金计划，该计划要求向独立管理的基金缴存费用。该计划未注入资金，设定受益计划下提供该福利的成本采用预期累积福利单位法。

### 三、重要会计政策及会计估计（续）

#### 19. 职工薪酬（续）

##### 离职后福利（设定受益计划）（续）

设定受益退休金计划引起的重新计量，包括精算利得或损失，资产上限影响的变动（扣除包括在设定受益计划净负债利息净额中的金额）和计划资产回报（扣除包括在设定受益计划净负债利息净额中的金额），均在资产负债表中立即确认，并在其发生期间通过其他综合收益计入所有者权益，后续期间不转回至损益。

在下列日期孰早日将过去服务成本确认为当期费用：修改设定受益计划时；本集团确认相关重组费用或辞退福利时。

利息净额由设定受益计划净负债或净资产乘以折现率计算而得。本集团在利润表中确认设定受益计划净义务的如下变动：服务成本，包括当期服务成本、过去服务成本和结算利得或损失；利息净额，包括计划资产的利息收益、计划义务的利息费用以及资产上限影响的利息。

##### 辞退福利

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

#### 20. 股份支付

股份支付，分为以权益结算的股份支付和以现金结算的股份支付。以权益结算的股份支付，是指本集团为获取服务以股份或其他权益工具作为对价进行结算的交易。

以权益结算的股份支付换取职工提供服务的，以授予职工权益工具的公允价值计量。授予后立即可行权的，在授予日按照公允价值计入相关成本或费用，相应增加资本公积；完成等待期内的服务或达到规定业绩条件才可行权的，在等待期内每个资产负债表日，以对可行权权益工具数量的最佳估计为基础，按照授予日的公允价值，将当期取得的服务计入相关成本或费用，相应增加资本公积。

### 三、重要会计政策及会计估计（续）

#### 20. 股份支付（续）

对由于未满足非市场条件和/或服务期限条件而最终未能行权的股份支付，不确认成本或费用。股份支付协议中规定了市场条件或非可行权条件，此时无论是否满足市场条件或非可行权条件的，满足所有其他业绩条件和/或服务期限条件，即视为可行权。

如果修改了以权益结算的股份支付的条款，至少按照未修改条款的情况确认取得的服务。此外，增加所授予权益工具公允价值的修改，或在修改日对职工有利的变更，均确认取得服务的增加。

如果取消了以权益结算的股份支付，则于取消日作为加速行权处理，立即确认尚未确认的金额。职工或其他方能够选择满足非可行权条件但在等待期内未满足的，作为取消以权益结算的股份支付处理。但是，如果授予新的权益工具，并在新权益工具授予日认定所授予的新权益工具是用于替代被取消的权益工具的，则以与处理原权益工具条款和条件修改相同的方式，对所授予的替代权益工具进行处理。

以现金结算的股份支付，按照本集团承担的以股份或其他权益工具为基础计算确定的负债的公允价值计量。授予后立即可行权的，在授予日以承担负债的公允价值计入相关成本或费用，相应增加负债；完成等待期内的服务或达到规定业绩条件才可行权的，在等待期内每个资产负债表日，以对可行权情况的最佳估计为基础，按照承担负债的公允价值，将当期取得的服务计入相关成本或费用，增加相应负债。在相关负债结算前的每个资产负债表日以及结算日，对负债的公允价值重新计量，其变动计入当期损益。

#### 21. 预计负债

除了非同一控制下企业合并中的或有对价及承担的或有负债之外，当与或有事项相关的义务同时符合以下条件，本集团将其确认为预计负债：

- （1）该义务是本集团承担的现时义务；
- （2）该义务的履行很可能导致经济利益流出本集团；
- （3）该义务的金额能够可靠地计量。

### 三、重要会计政策及会计估计（续）

#### 21. 预计负债（续）

预计负债按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数进行初始计量，并综合考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素。每个资产负债表日对预计负债的账面价值进行复核。有确凿证据表明该账面价值不能反映当前最佳估计数的，按照当前最佳估计数对该账面价值进行调整。

#### 22. 与客户之间的合同产生的收入

本集团在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品或服务控制权时确认收入。取得相关商品或服务的控制权，是指能够主导该商品的使用或该服务的提供并从中获得几乎全部的经济利益。

##### 房地产销售合同

在可售商品房已完工并通过有关部门验收合格，达到销售合同约定的交付条件，在客户取得相关商品或服务控制权时点，确认销售收入的实现。销售商品收入金额，按照从购货方已收或应收的合同或协议价款确定，但已收或应收的合同或协议价款不公允的除外；合同或协议价款的收取采用递延方式，实质上具有融资性质的，按照应收的合同或协议价款的公允价值确定。

##### 销售商品合同

本集团与客户之间的销售商品合同通常仅包含转让商品的履约义务。本集团通常在综合考虑了下列因素的基础上，以商品控制转移时点确认收入：取得商品的现时收款权利、商品所有权上的主要风险和报酬的转移、商品的法定所有权的转移、商品实物资产的转移、客户接受该商品。

##### 提供服务合同

本集团与客户之间的服务合同通常包含提供服务履约义务，集团对外提供餐饮服务的，在餐饮服务已提供且取得收取服务费的权利时确认收入。本集团与客户之间的度假村运营及服务收入及物业管理服务合同通常包含提供服务履约义务，由于本集团履约过程中所提供的服务具有不可替代用途，且本集团在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收入款项，本集团将其作为在某一时段内履行的履约义务，按照履约进度确认收入，履约进度不能合理确定的除外。本集团按照投入法确定提供服务的履约进度。对于履约进度不能合理确定时，本集团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。

### 三、重要会计政策及会计估计（续）

#### 22. 与客户之间的合同产生的收入（续）

##### 重大融资成分

对于合同中存在重大融资成分的，本集团按照假定客户在取得商品或服务控制权时即以现金支付的应付金额确定交易价格，使用将合同对价的名义金额折现为商品或服务现销价格的折现率，将确定的交易价格与合同承诺的对价金额之间的差额在合同期间内采用实际利率法摊销。对于预计客户取得商品或服务控制权与客户支付价款间隔未超过一年的，本集团未考虑合同中存在的重大融资成分。

#### 23. 合同负债

本集团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。本集团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。

##### 合同负债

合同负债是指已收或应收客户对价而应向客户转让商品或服务的义务，如企业在转让承诺的商品或服务之前已收取的款项。

#### 24. 与合同成本有关的资产

本集团与合同成本有关的资产包括合同取得成本和和合同履约成本。根据其流动性，分别列报在存货、其他流动资产和其他非流动资产中。

本集团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，除非该资产摊销期限不超过一年。

本集团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的，且同时满足下列条件的，作为合同履约成本确认为一项资产：

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

### 三、重要会计政策及会计估计（续）

#### 24. 与合同成本有关的资产（续）

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

与合同成本有关的资产，其账面价值高于下列两项差额的，本集团将超出部分计提减值准备，并确认为资产减值损失：

- （1）企业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；
- （2）为转让该相关商品或服务估计将要发生的成本。

#### 25. 政府补助

政府补助在能够满足其所附的条件并且能够收到时，予以确认。政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能可靠取得的，按照名义金额计量。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，并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。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，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（但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，尚未分配的相关递延收益余额转入资产处置当期的损益。

### 三、重要会计政策及会计估计（续）

#### 26. 递延所得税

本集团根据资产与负债于资产负债表日的账面价值与计税基础之间的暂时性差异，以及未作为资产和负债确认但按照税法规定可以确定其计税基础的项目的账面价值与计税基础之间的差额产生的暂时性差异，采用资产负债表债务法计提递延所得税。

各种应纳税暂时性差异均据以确认递延所得税负债，除非：

- (1) 应纳税暂时性差异是在以下交易中产生的：商誉的初始确认，或者具有以下特征的交易中产生的资产或负债的初始确认：该交易不是企业合并，并且易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额或可抵扣亏损；
- (2) 对于与子公司、合营企业及联营企业投资相关的应纳税暂时性差异，该暂时性差异转回的时间能够控制并且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。

对于可抵扣暂时性差异、能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，本集团以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认由此产生的递延所得税资产，除非：

- (1) 可抵扣暂时性差异是在以下交易中产生的：该交易不是企业合并，并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额或可抵扣亏损；
- (2) 对于与子公司、合营企业及联营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，同时满足下列条件的，确认相应的递延所得税资产：暂时性差异在可预见的未来很可能转回，未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额。

本集团于资产负债表日，对于递延所得税资产和递延所得税负债，依据税法规定，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量，并反映资产负债表日预期收回资产或清偿负债方式的所得税影响。

于资产负债表日，本集团对递延所得税资产的账面价值进行复核，如果未来期间很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，减记递延所得税资产的账面价值。于资产负债表日，本集团重新评估未确认的递延所得税资产，在很可能获得足够的应纳税所得额可供所有或部分递延所得税资产转回的限度内，确认递延所得税资产。

### 三、重要会计政策和会计估计（续）

#### 26. 递延所得税（续）

同时满足下列条件时，递延所得税资产和递延所得税负债以抵销后的净额列示：拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利；递延所得税资产和递延所得税负债是与同一税收征管部门对同一应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。

#### 27. 租赁

在合同开始日，本集团评估合同是否为租赁或者包含租赁，如果合同中一方让渡了在一定期间内控制一项或多项已识别资产使用的权利以换取对价，则该合同为租赁或者包含租赁。

作为承租人

##### *使用权资产*

在租赁期开始日，本集团将其可在租赁期内使用租赁资产的权利确认为使用权资产，按照成本进行初始计量。使用权资产成本包括：租赁负债的初始计量金额；在租赁期开始日或之前支付的租赁付款额，存在租赁激励的，扣除已享受的租赁激励相关金额；承租人发生的初始直接费用；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。本集团因租赁付款额变动重新计量租赁负债的，相应调整使用权资产的账面价值。本集团后续采用年限平均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，本集团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，本集团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。

### 三、重要会计政策和会计估计（续）

#### 27. 租赁（续）

##### 作为承租人（续）

##### *租赁负债*

在租赁期开始日，本集团将尚未支付的租赁付款额的现值确认为租赁负债，短期租赁和低价值资产租赁除外。租赁付款额包括固定付款额及实质固定付款额扣除租赁激励后的金额、取决于指数或比率的可变租赁付款额、根据担保余值预计应支付的款项，还包括购买选择权的行权价格或行使终止租赁选择权需支付的款项，前提是本集团合理确定将行使该选择权或租赁期反映出本集团将行使终止租赁选择权。

在计算租赁付款额的现值时，本集团采用租赁内含利率作为折现率；无法确定租赁内含利率的，采用承租人增量借款利率作为折现率。本集团按照固定的周期性利率计算租赁负债在租赁期内各期间的利息费用，并计入当期损益，但另有规定计入相关资产成本的除外。未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额于实际发生时计入当期损益，但另有规定计入相关资产成本的除外。

租赁期开始日后，本集团确认利息时增加租赁负债的账面金额，支付租赁付款额时减少租赁负债的账面金额。当实质固定付款额发生变动、担保余值预计的应付金额发生变化、用于确定租赁付款额的指数或比率发生变动、购买选择权、续租选择权或终止选择权的评估结果或实际行权情况发生变化时，本集团按照变动后的租赁付款额的现值重新计量租赁负债。

##### *短期租赁和低价值资产租赁*

本集团将在租赁期开始日，租赁期不超过12个月，且不包含购买选择权的租赁认定为短期租赁；将单项租赁资产为全新资产时价值不超过人民币40,000元的租赁认定为低价值资产租赁。本集团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。本集团对短期租赁和低价值资产租赁选择不确认使用权资产和租赁负债。在租赁期内各个期间按照直线法或其他更为系统合理的方法计入相关的资产成本或当期损益。

##### *作为经营租赁出租人*

经营租赁的租金收入在租赁期内各个期间按直线法确认为当期损益，未计入租赁收款额的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。初始直接费用资本化，在租赁期内按照与租金收入确认相同的基础进行分摊，分期计入当期损益。

### 三、重要会计政策及会计估计（续）

#### 27. 租赁（续）

##### 作为出租人

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

##### *作为融资租赁出租人*

在租赁期开始日，本集团对融资租赁确认应收融资租赁款，并终止确认融资租赁资产。本集团对应收融资租赁款进行初始计量时，以租赁投资净额作为应收融资租赁款的入账价值。租赁投资净额为未担保余值和租赁期开始日尚未收到的租赁收款额按照租赁内含利率折现的现值之和，包括初始直接费用。本集团按照固定的周期性利率计算并确认租赁期内各个期间的利息收入。本集团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。

#### 28. 终止经营

终止经营，是指满足下列条件之一的、能够单独区分的组成部分，且该组成部分已经处置或划分为持有待售类别：

- （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。

#### 29. 维修基金

本集团收到业主委托代为管理的公共维修基金，计入其他应付款，在办理房产登记时支付给相关房地产管理部门专户存放，专项用于商品房公共部位、共同设备和物业管理区域公共设施的维修、更新。

#### 30. 滞留保证金

施工单位应滞留的质量保证金根据施工合同规定之金额，列入应付账款，待保证期过后根据实际情况和合同约定予以支付。

### 三、重要会计政策及会计估计（续）

#### 31. 公允价值计量

本集团于每个资产负债表日以公允价值计量投资性房地产、衍生金融工具和权益工具投资。公允价值，是指市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。

在财务报表中以公允价值计量或披露的资产和负债，根据对公允价值计量整体而言具有重要意义的最低层次输入值，确定所属的公允价值层次：第一层次输入值，在计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价；第二层次输入值，除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值；第三层次输入值，相关资产或负债的不可观察输入值。

每个资产负债表日，本集团对在财务报表中确认的持续以公允价值计量的资产和负债进行重新评估，以确定是否在公允价值计量层次之间发生转换。

#### 32. 套期会计

就套期会计方法而言，本集团的套期分类为：

- （1）公允价值套期，是指对已确认资产或负债，尚未确认的确定承诺（除汇率风险外）的公允价值变动风险进行的套期。
- （2）现金流量套期，是指对现金流量变动风险进行的套期，此现金流量变动源于与已确认资产或负债、很可能发生的预期交易有关的某类特定风险，或一项未确认的确定承诺包含的汇率风险。

在套期关系开始时，本集团对套期关系有正式指定，并准备了关于套期关系、风险管理目标和风险管理策略的正式书面文件。该文件载明了套期工具、被套期项目，被套期风险的性质，以及本集团对套期有效性评估方法。套期有效性，是指套期工具的公允价值或现金流量变动能够抵销被套期风险引起的被套期项目公允价值或现金流量的程度。此类套期在初始指定日及以后期间被持续评价符合套期有效性要求。

如果套期工具已到期、被出售、合同终止或已行使（但作为套期策略组成部分的展期或替换不作为已到期或合同终止处理），或因风险管理目标发生变化，导致套期关系不再满足风险管理目标，或者该套期不再满足套期会计方法的其他条件时，本集团终止运用套期会计。

### 三、重要会计政策及会计估计（续）

#### 32. 套期会计（续）

套期关系由于套期比率的原因不再符合套期有效性要求的，但指定该套期关系的风险管理目标没有改变的，本集团对套期关系进行再平衡。

本集团对套期有效性的评估方法，风险管理策略以及如何应用该策略来管理风险的详细信息。

满足套期会计方法条件的，按如下方法进行处理：

##### 公允价值套期

套期工具产生的利得或损失计入当期损益。被套期项目因套期风险敞口形成利得或损失，计入当期损益，同时调整未以公允价值计量的被套期项目的账面价值。

就与按摊余成本计量的债务工具有关的公允价值套期而言，对被套期项目账面价值所作的调整，在套期剩余期间内采用实际利率法进行摊销，计入当期损益。按照实际利率法的摊销可于账面价值调整后随即开始，并不得晚于被套期项目终止根据套期风险而产生的公允价值变动而进行的调整。被套期项目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，按照同样的方式对累积已确认的套期利得或损失进行摊销，并计入当期损益，但不调整金融资产账面价值。如果被套期项目终止确认，则将未摊销的公允价值确认为当期损益。

被套期项目为尚未确认的确定承诺的，该确定承诺的公允价值因被套期风险引起的累计公允价值变动确认为一项资产或负债，相关的利得或损失计入当期损益。

### 三、重要会计政策及会计估计（续）

#### 32. 套期会计（续）

##### 现金流量套期

套期工具利得或损失中属于套期有效的部分，直接确认为其他综合收益，属于套期无效的部分，计入当期损益。

如果被套期的预期交易随后确认为非金融资产或非金融负债，或非金融资产或非金融负债的预期交易形成适用公允价值套期的确定承诺时，则原在其他综合收益中确认的现金流量套期储备金额转出，计入该资产或负债的初始确认金额。其余现金流量套期在被套期的预期现金流量影响损益的相同期间，如预期销售发生时，将其他综合收益中确认的现金流量套期储备转出，计入当期损益。

本集团对现金流量套期终止运用套期会计时，如果被套期的未来现金流量预期仍然会发生的，则以前计入其他综合收益的金额不转出，直至预期交易实际发生或确定承诺履行；如果被套期的未来现金流量预期不再发生的，则累计现金流量套期储备的金额应当从其他综合收益中转出，计入当期损益。

#### 33. 重大会计判断和估计

编制财务报表要求管理层作出判断、估计和假设，这些判断、估计和假设会影响收入、费用、资产和负债的列报金额及其披露，以及资产负债表日或有负债的披露。这些假设和估计的不确定性所导致的结果可能造成对未来受影响的资产或负债的账面金额进行重大调整。

### 三、重要会计政策及会计估计（续）

#### 33. 重大会计判断和估计（续）

##### 判断

在应用本集团的会计政策的过程中，管理层作出了以下对财务报表所确认的金额具有重大影响的判断：

##### *合并范围——本集团持有被投资方半数或以下的表决权*

本集团认为，即使仅拥有不足半数的表决权，本集团也控制了上海豫园旅游商城股份有限公司（以下简称“豫园股份”）。这是因为本集团是豫园股份最大单一股东，持有48.97%的股份。豫园股份其他51.03%的股份由众多其他股东广泛持有，除了本集团及上海复星高科技（集团）有限公司（以下简称“复星高科”）外，没有一家单独持有超过5%的股份（自集团收购豫园股份的股权之日起）；复星高科持有豫园股份61.79%的股份，本集团系复星高科子公司。自收购之日起，未出现其他股东集体行使其表决权或其票数超过本集团的情况。

##### *经营租赁——作为出租人*

本集团就投资性房地产签订了租赁合同。本集团认为，根据租赁合同的条款，本集团保留了这些房地产所有权上的全部重大风险和报酬，因此作为经营租赁处理。

##### *融资租赁——作为出租人*

本集团就标的资产与第三方业主签订使用权让渡协议。根据协议条款，第三方业主以固定的对价获得了标的资产物业权证期间内剩余期间的使用权。标的资产认为，标的资产实质上将该等物业所有权上所有重大风险和报酬转移至第三方业主，因此作为融资租出处理。

### 三、重要会计政策及会计估计（续）

#### 33. 重大会计判断和估计（续）

##### 判断（续）

在应用本集团的会计政策的过程中，管理层作出了以下对财务报表所确认的金额具有重大影响的判断：（续）

##### *业务模式*

金融资产于初始确认时的分类取决于本集团管理金融资产的业务模式，在判断业务模式时，本集团考虑包括企业评价和向关键管理人员报告金融资产业绩的方式、影响金融资产业绩的风险及其管理方式以及相关业务管理人员获得报酬的方式等。在评估是否以收取合同现金流量为目标时，本集团需要对金融资产到期日前的出售原因、时间、频率和价值等进行分析判断。

##### *合同现金流量特征*

金融资产于初始确认时的分类取决于金融资产的合同现金流量特征，需要判断合同现金流量是否仅为对本金和以未偿付本金为基础的利息的支付时，包含对货币时间价值的修正进行评估时，需要判断与基准现金流量相比是否具有显著差异、对包含提前还款特征的金融资产，需要判断提前还款特征的公允价值是否非常小等。

##### *投资性房地产与存货的划分*

本集团会根据判断对投资性房地产与存货进行划分。投资性房地产，是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产。存货，主要包括开发成本及开发产品。开发成本是指尚未建成、以出售或出租为开发目的之物业。开发产品是指已建成、待出售之物业。因此，本集团判断投资性房地产与存货的划分会充分考虑管理层的意图，有无签订相关租赁协议等因素。

### 三、重要会计政策及会计估计（续）

#### 33. 重大会计判断和估计（续）

##### 判断（续）

在应用本集团的会计政策的过程中，管理层作出了以下对财务报表所确认的金额具有重大影响的判断：（续）

##### *投资性房地产与固定资产的划分*

本集团会根据判断对投资性房地产与固定资产进行划分。投资性房地产，是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产。固定资产，主要指本集团为生产商品、提供劳务或经营管理而持有的，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。因此，本集团判断投资性房地产与固定资产的划分会充分考虑管理层的意图，有无签订相关租赁协议等因素。

##### 估计的不确定性

以下为于资产负债表日有关未来的关键假设以及估计不确定性的其他关键来源，可能会导致未来会计期间资产和负债账面金额重大调整。

##### *金融工具减值*

本集团采用预期信用损失模型对金融工具的减值进行评估，应用预期信用损失模型需要做出重大判断和估计，需考虑所有合理且有依据的信息，包括前瞻性信息。在做出这些判断和估计时，本集团根据历史还款数据结合经济政策、宏观经济指标、行业风险等因素推断债务人信用风险的预期变动。不同的估计可能会影响减值准备的计提，已计提的减值准备可能并不等于未来实际的减值损失金额。

##### *除金融资产之外的非流动资产减值（除商誉外）*

本集团于资产负债表日对除金融资产之外的非流动资产判断是否存在可能发生减值的迹象。对使用寿命不确定的无形资产，除每年进行的减值测试外，当其存在减值迹象时，也进行减值测试。其他除金融资产之外的非流动资产，当存在迹象表明其账面金额不可收回时，进行减值测试。当资产或资产组的账面价值高于可收回金额，即公允价值减去处置费用后的净额和预计未来现金流量的现值中的较高者，表明发生了减值。公允价值减去处置费用后的净额，参考公平交易中类似资产的销售协议价格或可观察到的市场价格，减去可直接归属于该资产处置的增量成本确定。预计未来现金流量现值时，管理层必须估计该项资产或资产组的预计未来现金流量，并选择恰当的折现率确定未来现金流量的现值。

### 三、重要会计政策及会计估计（续）

#### 33. 重大会计判断和估计（续）

##### 估计的不确定性（续）

###### *商誉减值*

本集团至少每年测试商誉是否发生减值。这要求对分配了商誉的资产组或者资产组组合的未来现金流量的现值进行预计。对未来现金流量的现值进行预计时，本集团需要预计未来资产组或者资产组组合产生的现金流量，同时选择恰当的折现率确定未来现金流量的现值。详见附注六、18. 商誉。

###### *非上市股权投资的公允价值*

本集团主要采用市场法确定对非上市股权投资的公允价值。这要求本集团确定可比上市公司、选择市场乘数、对流动性折价进行估计等，因此具有不确定性。

###### *开发支出*

确定资本化的金额时，管理层必须作出有关资产的预计未来现金流量、适用的折现率以及预计受益期间的假设。

###### *递延所得税资产*

在很可能有足够的应纳税所得额用以抵扣可抵扣亏损的限度内，应就所有尚未利用的可抵扣亏损确认递延所得税资产。这需要管理层运用大量的判断来估计未来取得应纳税所得额的时间和金额，结合纳税筹划策略，以决定应确认的递延所得税资产的金额。

###### *承租人增量借款利率*

对于无法确定租赁内含利率的租赁，本集团采用承租人增量借款利率作为折现率计算租赁付款额的现值。确定增量借款利率时，本集团根据所处经济环境，以可观察的利率作为确定增量借款利率的参考基础，在此基础上，根据自身情况、标的资产情况、租赁期和租赁负债金额等租赁业务具体情况对参考利率进行调整以得出适用的增量借款利率。

###### *存货跌价准备*

本集团的存货按照成本与可变现净值孰低计量。存货的可变现净值是指日常生活中，存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。

### 三、重要会计政策及会计估计（续）

#### 33. 重大会计判断和估计（续）

##### 估计的不确定性（续）

###### *存货跌价准备（续）*

如果管理层对存货估计售价、至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费进行重新修订，修订后的估计售价低于目前采用的估计售价，或修订后的至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费高于目前采用的估计，本集团需对存货增加计提跌价准备。如果实际售价，至完工时将要发生的成本、销售费用以及相关税费高于或低于管理层的估计，则本集团将于相应的会计期间将相关影响在合并利润表中予以确认。

###### *土地增值税的计提*

本集团须缴纳土地增值税。管理层根据土地增值税相关法律及法规条款的规定对应交土地增值税余额的最佳估计金额进行计提。实际土地增值税金额需等待相关房地产开发项目竣工后，向税务机关进行土地增值税汇算清缴进行确认。本集团尚未就其所有房地产开发项目向税务机关进行汇算清缴。土地增值税汇算清缴金额与管理层目前对土地增值税的最佳估计金额可能存在差额，该差额会影响汇算清缴期间的土地增值税及应交土地增值税的余额。

###### *投资性房地产的公允价值*

本集团对投资性房地产采用公允价值模式进行后续计量，公允价值的变动计入当期损益。投资性房地产公允价值的评估需要管理层对租金增长率、租期内回报率、租期外回报率以及空置率等参数作出合理估计，

###### *无形资产的预计使用寿命*

本集团至少于每年年度终了，对无形资产的使用寿命进行复核，如果有证据表明无形资产的使用寿命不同于以前的估计，对于使用寿命有限的无形资产改变其摊销年限。对于使用寿命不确定的无形资产，如果有证据表明其使用寿命是有限的，按照合理的方法进行摊销。实际的结果与原先估计的差异将在估计被改变的当期及以后期间影响无形资产的账面价值及无形资产减值准备的计提。

#### 四、税项

##### 1. 主要税率及税种

本集团本年度主要税项及其税率列示如下：

- 企业所得税
- 中国大陆公司按应纳税所得额的25%和15%等计缴企业所得税；香港地区公司按应纳税所得额的16.5%计缴企业所得税；日本地区公司按照应纳税所得额的34.26%计缴企业所得税；印度地区公司按照应纳税所得额的25.17%计缴企业所得税；美国地区公司按照应纳税所得额的21%计缴企业所得税；比利时地区公司按照应纳税所得额的25%计缴企业所得税；以色列地区公司按照应纳税所得额的23%计缴企业所得税；泰国地区公司按照应纳税所得额的20%计缴企业所得税；法国地区公司按照应纳税所得额的25%计缴企业所得税；荷兰地区公司按照应纳税所得额的15%计缴企业所得税；土耳其地区公司按照应纳税所得额的23%计缴企业所得税；迪拜地区公司按照应纳税所得额的9%计缴企业所得税；英属维京群岛公司无须计缴所得税；巴巴多斯公司按2.5%到1%的累退税率计缴所得税；
  - 根据国家税务总局于2007年3月6日发出之《国家税务总局关于房地产开发业务征收企业所得税问题的通知》（国税发[2007]31号）及国家税务总局于2009年3月6日发出之《房地产开发经营业务企业所得税处理办法》（国税发[2009]31号），本集团按房地产预售收入的一定比例预缴企业所得税。

#### 四、税项（续）

##### 1. 主要税率及税种（续）

本集团本年度主要税项及其税率列示如下：（续）

增值税	<p>— 根据国家税务总局于2016年4月6日颁布的关于《房地产开发企业销售自行开发的房地产项目增值税征收管理暂行办法》（国税发[2016]18号）的通知及相关实施办法，本集团自2016年5月1日起改缴增值税。本集团销售自行开发的房地产老项目，选择适用简易计税方法按照5%的征收率缴税。房地产老项目，是指：（一）《建筑工程施工许可证》注明的合同开工日期在2016年4月30日前的房地产项目；（二）《建筑工程施工许可证》未注明合同开工日期或者未取得《建筑工程施工许可证》但建筑工程承包合同注明的开工日期在2016年4月30日前的建筑工程项目。本集团销售自行开发的房地产新项目，按照税法规定计算的房产销售收入为基础计算销项税，在扣除当期允许抵扣的进项税额后，差额部分为应交增值税。</p> <p>— 根据国家税务法规，本集团采取预售方式销售自行开发的房地产项目，在收到预收房款时按照3%的预征率预缴增值税。</p> <p>— 商品销售收入：应税收入按13%和9%等税率计算销项税，并按扣除当期允许抵扣的进项税额后的差额计缴增值税。</p> <p>建筑服务收入：按应税收入的9%税率计算销项税；</p> <p>现代服务业收入：（包括委托管理服务、工程管理咨询等服务、委托贷款利息收入、咨询费收入）：应税收入按6%的税率计算销项税；</p>
-----	--

#### 四、税项（续）

##### 1. 主要税率及税种（续）

本集团本年度主要税项及其税率列示如下：（续）

增值税（续）		以上计算的销项税，除简易计缴外，按扣除当期允许抵扣的进项税额后的差额计缴增值税。  小规模纳税人按应税收入的3%计缴增值税。
土地增值税	—	根据国家税务法规，本集团根据房地产销售收入的增值额按30%至60%的超率累进税率计缴土地增值税。本公司采取预售方式销售自行开发的房地产项目，在收到预收房款时对普通住宅按照2%的预征率预缴增值税，对非普通住宅按照3%的预征率预缴增值税，对非住宅按照4%的预征率预缴增值税。
城市维护建设税	—	根据国家税务法规，本集团按实际缴纳的流转税税额的7%、5%或1%计缴城市维护建设税。
教育费附加	—	根据有关法规，本集团按实际缴纳的流转税税额的3%计缴教育费附加。
契税	—	根据国家税务法规，本集团根据土地使用权及房屋受让金额的1.5%或3%计缴契税。
房产税	—	根据国家税务法规，本集团按照房产原值的70%或租金收入为纳税基准，税率分别为1.2%或12%计缴房产税。
代扣缴个人所得税	—	本集团支付予个人的薪金及股利所得额，由本集团依法代扣缴个人所得税。
消费税	—	境内按应税消费品收入，境外按应税收入、应税采购、应税劳务额、应纳税销售额（量），税率为5%、10%、20%+0.50元/500ml。

## 五、合并财务报表的合并范围

### 1. 子公司情况

本公司主要子公司的情况如下：

主要经营地	注册地	业务性质	注册资本 (人民币千元)	持股比例(%)		
				直接	间接	
上海复地新河房地产开发有限公司(“复地新河”)	上海	上海	房地产开发及经营	109,437	87.09	12.91
上海松亨复地房地产开发有限公司(“松亨复地”)	上海	上海	房地产开发与经营	35,916	87.71	9.75
上海新施华投资管理有限公司(“新施华”)	上海	上海	投资管理	100,000	100.00	-
重庆润江置业有限公司(“重庆润江”)	重庆	重庆	房地产开发与经营	400,000	95.00	5.00
上海木申置业发展有限公司(“木申”)	上海	上海	房地产开发与经营	100,000	50.00	50.00
广州市星健星粤房地产有限公司(“星健星粤”)	广东	广东	房地产开发与经营	100,000	-	100.00
西安曲江复地文化商业管理有限公司(“曲江复地”)	陕西	陕西	房地产开发与经营	275,429	-	51.00
上海复地投资管理有限公司(“复地投资”)	上海	上海	房地产管理	80,000	100.00	-
宁波宝莱置业有限公司(“宁波宝莱”)	浙江	浙江	房地产开发与经营	1,181,600	-	70.00
重庆复地致德置业有限公司(“重庆致德”)	重庆	重庆	房地产开发与经营	20,000	-	80.00
成都复地置业有限公司(“成都复地”)	四川	四川	房地产开发与经营	500,000	-	100.00
成都鸿汇置业有限公司(“成都鸿汇”)	四川	四川	房地产开发与经营	600,000	-	100.00
武汉复腾房地产开发有限公司(“武汉复腾”)	湖北	湖北	房地产开发与经营	3,500,000	-	100.00
南京润昌房地产开发有限公司(“南京润昌”)	江苏	江苏	房地产开发与经营	75,000	-	100.00
武汉复智房地产开发有限公司(“武汉复智”)	湖北	湖北	房地产开发与经营	4,500,000	-	100.00
中合置业有限公司(“中合置业”)	香港	香港	房地产管理	港币10千元	100.00	-
Wealth and Happiness Limited	香港	香港	房地产开发与经营	-	-	80.00
山东复高地创房地产开发有限公司(“复高地创”)	山东	山东	房地产开发与经营	522,282	-	100.00
上海樱花置业有限公司(“樱花置业”)	上海	上海	房地产开发与经营	美元111,500千元	-	100.00
无锡地久置业有限公司(“无锡地久”)	江苏	江苏	房地产开发与经营	美元149,600千元	-	80.00
重庆复地金羚置业有限公司(“重庆金羚”)	重庆	重庆	房地产开发与经营	489,118	-	100.00
重庆复信置业有限公司(“重庆复信”)	重庆	重庆	房地产开发与经营	750,000	-	100.00
上海豫园旅游商城(集团)股份有限公司 (“豫园股份”)(注2)	上海	上海	投资与资产管理	3,899,931	-	48.97
上海豫园珠宝时尚集团有限公司 (“珠宝时尚集团”)(注1)	上海	上海	商业零售批发	2,200,000	-	100.00
Alpha Yu B. V. (注1)	荷兰	荷兰	服务业	欧元10千元	-	100.00
上海老城隍庙餐饮(集团)有限公司 (“老城隍庙餐饮”)(注1)	上海	上海	餐饮业	100,000	-	100.00
苏州松鹤楼餐饮管理有限公司(“松鹤楼餐饮”)(注1)	江苏	江苏	餐饮业	21,683	-	71.67
如意情生物科技股份有限公司(“如意情生物”)(注1)	湖北	湖北	农产品生产种植	254,186	-	55.43
上海确诚房地产有限公司(“确诚房地产”)	上海	上海	房地产开发	392,000	-	100.00
上海豫泰房地产有限公司(“豫泰房地产”)	上海	上海	房地产开发	508,000	-	100.00
上海金豫阁置业有限公司(“金豫阁置业”)	上海	上海	房地产开发及销售	10,000	-	100.00
上海金豫置业有限公司(“金豫置业”)	上海	上海	房地产开发	42,339	-	100.00
上海新元房地产开发经营有限公司 (“新元房地产开发”)	上海	上海	房地产开发	1,100,000	-	50.20
天津海鸥表业集团有限公司(“天津海鸥表业”)(注1)	天津	天津	制造业	261,064	-	65.00
上海汉辰表业集团有限公司(“汉辰表业”)	上海	上海	制造业	698,165	-	85.00
复星津美(上海)化妆品有限公司 (“复星津美”)(注1)	上海	上海	化妆品生产与销售	726,642	-	88.59
上海策源置业顾问股份有限公司 (“策源股份”)(注1)	上海	上海	房地产销售代理	90,000	-	99.91
上海复地产业发展集团有限公司(“复地产发集团”)	上海	上海	商务服务业	100,000	-	100.00
上海星耀房地产发展有限公司(“上海星耀”)	上海	上海	房地产开发与经营	1,900,000	-	100.00
上海闵光房地产开发有限公司(“闵光房产”)	上海	上海	房地产开发与经营	196,078	-	100.00
北京复地通达置业有限公司(“北京通达”)	北京	北京	房地产开发与经营	20,000	-	100.00
北京复地通盈置业有限公司(“北京通盈”)	北京	北京	房地产开发与经营	20,000	-	100.00
南京复地东郡置业有限公司(“南京东郡”)	江苏	江苏	房地产开发与经营	1,550,000	-	100.00
天津湖滨广场置业发展有限公司(“天津湖滨”)	天津	天津	房地产开发与经营	290,000	-	100.00
杭州复拓置业有限公司(“杭州复拓”)	浙江	浙江	房地产开发与经营	350,000	-	100.00

## 五、合并财务报表的合并范围（续）

### 1. 子公司情况（续）

本公司主要子公司的情况如下：（续）

	主要经营地	注册地	业务性质	注册资本 (人民币千元)	持股比例(%)	
					直接	间接
上海复海置业有限公司（“上海复海”）	上海	上海	房地产开发与经营	50,095	-	100.00
杭州复曼达置业有限公司（“杭州复曼达”）	浙江	浙江	房地产开发与经营	660,000	-	100.00
武汉复江房地产开发有限公司（“武汉复江”）	湖北	湖北	房地产开发与经营	600,000	-	100.00
浙江博城置业有限公司（“浙江博城”）	浙江	浙江	房地产开发与经营	916,903	-	100.00
海南复地投资有限公司（“海南复地”）	海南	海南	房地产开发与经营	10,000	-	100.00
苏州星和健康投资发展有限公司（“苏州星和”）	江苏	江苏	房地产开发与经营	100,000	-	70.00
南京复地明珠置业有限公司（“南京明珠”）	江苏	江苏	房地产开发与经营	500,000	-	66.00
南京复邑置业有限公司（“南京复邑”）	江苏	江苏	房地产开发与经营	500,000	-	100.00
台州星耀房地产发展有限公司（“台州星耀”）	浙江	浙江	房地产开发及经营	1,100,000	-	100.00
泉州星浩房地产发展有限公司（“泉州星浩”）	福建	福建	房地产开发与经营	190,000	-	100.00
成都复地明珠置业有限公司（“成都明珠”）	四川	四川	房地产开发与经营	500,000	-	66.00
苏州星浩房地产发展有限公司（“苏州星浩”）	江苏	江苏	房地产开发与经营	200,000	-	100.00
余姚星律房地产发展有限公司（“余姚星律”）	浙江	浙江	房地产开发及经营	1,000	-	100.00
南通星瀚房地产发展有限公司（“南通星瀚”）	江苏	江苏	房地产开发与经营	902,250	-	100.00
南京复宸置业有限公司（“南京复宸”）	江苏	江苏	房地产开发与经营	1,006,881	-	100.00
宁波星馨房地产开发有限公司（“宁波星馨”）	浙江	浙江	房地产开发与经营	1,000,000	-	60.00
长春复远房地产开发有限公司（“长春复远”）	吉林	吉林	房地产开发与经营	50,000	-	100.00
南通星豫实业发展有限公司（“南通星豫”）	江苏	江苏	房地产开发与经营	100,000	-	100.00
苏州复地豫泓置业有限公司（“苏州豫泓”）	江苏	江苏	房地产开发与经营	50,000	-	65.00
上海复滨房地产开发有限公司（“上海复滨”）	上海	上海	房地产开发与经营	50,000	-	100.00
山东复地房地产开发有限公司（“山东复地”）	山东	山东	房地产开发与经营	1,926,169	-	100.00
眉山市彭山区铂琅房地产开发有限公司（“眉山铂琅”）	四川	四川	房地产开发与经营	400,000	-	100.00
武汉中北房地产开发有限公司（“武汉中北”）	湖北	湖北	房地产开发与经营	933,000	-	100.00
佛山禅曦房地产开发有限公司（“佛山禅曦”）	广东	广东	房地产开发与经营	100,000	-	100.00
合肥复地复润房地产投资有限公司（“合肥复地复润”）	安徽	安徽	房地产开发与经营	756,048	-	98.66
株式会社星野 Resort Tomamu	日本	日本	度假村	10,000千元	-	100.00
上海高地资产经营管理有限公司 （“高地资产”）（注1）	上海	上海	服务业	100,000	-	100.00

注 1：包含该子公司及其附属公司

注 2：尽管本集团仅持有上市公司豫园股份 48.97%的股权，但仍根据附注三、33 中的因素将其认定为子公司。

除附注五、3及附注五、4中所述企业合并、处置子公司以及本年新设立的子公司、本年注销子公司外，合并财务报表范围与上年度一致。

## 五、合并财务报表的合并范围（续）

### 2. 重要少数股东的权益

存在重要少数股东权益的子公司如下：

2022年

	少数股东 持股比例	归属少数 股东损益	向少数股东 支付股利	年末累计 少数股东权益
豫园股份	51.03%	1,314,455,214.73	841,374,294.37	17,917,571,730.57

2021年

	少数股东 持股比例	归属少数 股东损益	向少数股东 支付股利	年末累计 少数股东权益
豫园股份	50.91%	1,302,886,169.52	651,766,943.11	17,444,490,810.21

## 五、合并财务报表的合并范围（续）

### 2. 重要少数股东的权益（续）

下表列示了上述子公司主要财务信息。这些信息为本集团内各企业之间相互抵销前的金额：

#### 2022年

	豫园股份
流动资产	80,114,078,489.89
非流动资产	48,259,339,669.83
资产合计	128,373,418,159.72
流动负债	59,715,861,795.70
非流动负债	29,047,997,405.63
负债合计	88,763,859,201.33
营业收入	50,117,969,821.81
净利润	3,936,922,904.36
综合收益总额	3,807,914,345.56
经营活动使用 现金流量净额	(89,508,497.46)

#### 2021年

	豫园股份
流动资产	79,538,335,848.17
非流动资产	52,966,970,263.69
资产合计	132,505,306,111.86
流动负债	55,580,632,200.50
非流动负债	35,138,396,602.72
负债合计	90,719,028,803.22
营业收入	51,973,956,174.31
净利润	3,835,062,200.62
综合收益总额	3,879,905,247.95
经营活动使用 现金流量净额	(6,917,092,341.89)

## 五、合并财务报表的合并范围（续）

### 3. 重大企业合并

#### (1) 非同一控制下企业合并

本年内，本集团以现金人民币18,761,148.98元取得了石家庄海燕表业有限公司（“海燕表业”）100%股权，购买日确定为2022年1月26日。

海燕表业的可辨认资产和负债于购买日的公允价值和账面价值如下：

	购买日 公允价值	购买日 账面价值
货币资金	109,517.42	109,517.42
预付款项	269,323.91	269,323.91
存货	24,194,065.76	24,395,450.93
其他应收款	7,230.02	7,230.02
固定资产	16,110,612.00	4,466,055.99
使用权资产	1,110,203.09	1,110,203.09
无形资产	3,004,991.00	-
应付款项	(5,429,279.93)	(5,429,279.93)
合同负债	(4,739,241.84)	(4,739,241.84)
应付职工薪酬	(2,062,212.53)	(2,062,212.53)
应交税费	(2,511,894.20)	(2,511,894.20)
其他应付款	(7,570,398.83)	(7,570,398.83)
一年内到期的非流动负债	(948,441.18)	(948,441.18)
其他流动负债	(616,101.44)	(616,101.44)
递延所得税负债	(2,167,224.27)	-
	<u>18,761,148.98</u>	<u>6,480,211.41</u>
合并对价	<u>18,761,148.98</u>	注

注：该金额为本公司在企业合并中支付的现金人民币18,761,148.98元。

海燕表业自购买日起至本年末的经营成果和现金流量列示如下：

	购买日 至12月31日期间
营业收入	69,131,383.80
净亏损	(1,278,158.64)
现金流量净额	489,302.25

## 五、合并财务报表的合并范围（续）

### 3. 重大企业合并（续）

#### (2) 资产收购取得的子公司

于2022年10月，复地集团之子公司上海复臻投资有限公司（“上海复臻”）与中诚信托有限责任公司（“中诚信托”）签署股份转让协议，上海复臻将其拥有对中诚信托的其他应收款人民币2,700,000,000.00元抵偿应偿付的股权转让款，获取武汉复智房地产开发有限公司（“武汉复智”）50%的股权。收购完成后，本集团对武汉复智持股比例为100%。

本集团管理层认为上述交易不构成业务合并，将该收购视为资产收购。本集团的购买成本根据购买日资产和负债的相对公允价值分别分配给资产和负债。

#### (3) 取得上述子公司支付的现金净额

	2022年
取得子公司的价格	2,718,761,148.98
取得子公司支付的现金和现金等价物	18,761,148.98
减：子公司持有的现金和现金等价物	<u>106,303,075.49</u>
取得子公司支付的现金净额	<u>(87,541,926.51)</u>

### 4. 处置子公司

#### (1) 本年不再纳入合并范围的原子公司

	注册地	业务性质	本集团合计 持股比例	本集团合计 享有的 表决权比例	不再成为 子公司 原因
苏州德升餐饮管理有限 责任公司（“苏州德升”）	苏州	餐饮管理	原100%/现0%	原100%/现0%	注1
金徽酒股份 有限公司（“金徽酒股份”）	陇南	白酒生产销售	原38%/现25%	原38%/现25%	注2
杭州花园商贸 有限公司（“杭州花园商贸”）	杭州	商贸	原100%/现0%	原100%/现0%	注3
杭州复贸商业城 有限公司（“杭州复贸”）	杭州	商贸	原100%/现0%	原100%/现0%	注3
杭州复耀企业管理 有限公司（“杭州复耀”）	杭州	企业管理咨询	原100%/现0%	原100%/现0%	注3

## 五、合并财务报表的合并范围（续）

### 4. 处置子公司（续）

#### (1) 本年不再纳入合并范围的原子公司（续）

注1：复地集团之子公司豫园股份与百胜（中国）投资有限公司（“百胜”）签署股份转让协议，以人民币792,828,150.57元处置苏州德升餐饮管理有限责任公司（“苏州德升”）100%股权，丧控日为2022年12月10日。故自本次转让后，本集团不再将苏州德升纳入合并范围。

注2：复地集团之子公司豫园股份及海南豫珠企业管理有限公司（“海南豫珠”）与甘肃亚特集团签署股份转让协议，以人民币1,817,411,128.00元处置金徽酒股份有限公司（“金徽酒股份”）13%股权，丧控日为2022年12月9日。故自本次转让后，本集团不再将金徽酒股份纳入合并范围。

注3：复地集团与杭州长宽实业有限公司（“杭州长宽实业”）签署股份转让协议，以人民币202,800,000.00元处置杭州花园商贸有限公司（“杭州花园商贸”）、杭州复贸商业城有限公司（“杭州复贸”）、杭州复耀企业管理有限公司（“杭州复耀”）100%股权，丧控日为2022年11月2日。故自本次转让后，本集团不再将杭州花园商贸、杭州复贸、杭州复耀纳入合并范围。

相关财务信息列示如下：

	处置日 账面价值	2021年12月31日 账面价值
流动资产	2,279,434,510.08	2,168,963,095.58
其中：现金及现金等价物	586,448,420.66	709,751,037.44
非流动资产	4,950,950,550.81	5,499,497,390.12
流动负债	(716,963,373.60)	(848,776,253.33)
非流动负债	(1,057,498,015.80)	(1,266,237,707.77)
	<u>5,455,923,671.49</u>	<u>5,553,446,524.60</u>
少数股东权益	(2,818,275,621.31)	(2,722,378,312.38)
其他综合收益	(17,531,588.19)	
商誉	1,807,169,942.11	
剩余股权的公允价值	3,495,018,644.00	
处置收益（附注六、44）	1,880,771,518.47	
处置对价	<u>2,813,039,278.57</u>	

## 五、合并财务报表的合并范围（续）

### 4. 处置子公司（续）

#### （1）本年不再纳入合并范围的原子公司（续）

相关财务信息列示如下：（续）

	2022年1月1日 至处置日期间
营业收入	2,187,468,068.03
营业成本	1,026,357,278.01
净利润	307,373,575.64

#### （2）处置上述子公司收到的现金净额

	2022年
处置子公司的价格	2,813,039,278.57
处置子公司收到的现金和现金等价物	2,765,564,441.68
减：子公司持有的现金和现金等价物	<u>586,448,420.66</u>
处置子公司收到的现金净额	<u>2,179,116,021.02</u>

## 六、合并财务报表主要项目注释

### 1. 货币资金

	2022年	2021年
现金	8,780,235.91	10,778,475.84
银行存款	7,229,495,067.30	12,483,273,654.28
其他货币资金	4,490,670,064.02	2,254,521,503.47
	<u>11,728,945,367.23</u>	<u>14,748,573,633.59</u>

于2022年12月31日，本集团的所有权受到限制的货币资金为人民币4,287,783,557.17元（2021年12月31日：人民币2,043,937,241.58元），参见附注六、22。

于2022年12月31日，本集团其他各项履约保证金为人民币132,401,316.42元（2021年12月31日：人民币202,021,502.71元）。

于2022年12月31日，本集团因诉讼冻结的资金为人民币131,511,054.58元（2021年12月31日：人民币19,684,677.12元）。

于2022年12月31日，本集团用于抵押的资金为人民币366,085,669.82元（2021年12月31日：人民币6,162,937.11元）。

于2022年12月31日，本集团受限制的部分预售房款为人民币3,657,785,516.35元（2021年12月31日：人民币1,816,068,124.64元）。根据有关法规，若干项目公司需要将部分预售房款存放于指定银行账户。于预售完成前，存放于该等托管账户的收入只可在预先获得有关地方机关的批准下，用作购买建筑材料、器材、缴付中期建筑工程款项及缴付税款等指定用途。

于2022年12月31日，本集团存放于证券户的其他货币资金为人民币72,001,515.47元（2021年12月31日：人民币26,541,261.17元），该其他货币资金的所有权未受限制。

于2022年12月31日，本集团存放于境外的货币资金为人民币1,009,821,686.00元（2021年12月31日：人民币994,290,638.80元）。

银行活期存款按照银行活期存款利率取得利息收入。

## 六、合并财务报表主要项目注释（续）

### 2. 交易性金融资产

	2022年	2021年
以公允价值计量且其变计入当期损益的金融资产	<u>1,520,844,202.29</u>	<u>81,991,979.98</u>

### 3. 衍生金融资产

	2022年	2021年
衍生金融资产	<u>166,615,384.34</u>	<u>79,703,359.51</u>

注：本集团通过黄金租赁、上海黄金交易所取得黄金现货的同时配以黄金T+D延期交易等衍生金融工具来对冲交易锁定成本。黄金T+D延期交易业务是上海黄金交易所规定的黄金现货延期交收交易品种，该业务是以保证金方式进行交易，可以选择合约交易日当天交割，也可以延期至下一个交易日进行交割。

公司根据支付的保证金金额确认“衍生金融资产”。

### 4. 应收票据

	2022年	2021年
银行承兑汇票	550,374.73	9,966,717.01
商业承兑汇票	<u>7,751,994.20</u>	<u>4,740,343.53</u>
	<u>8,302,368.93</u>	<u>14,707,060.54</u>

## 六、合并财务报表主要项目注释（续）

### 4. 应收票据（续）

2022年度，无已质押或因出票人无力履约而转为应收账款的应收票据（2021年度：无）。

于2022年12月31日，本集团未到期已背书或贴现的应收票据为人民币2,733,454.54元（2021年12月31日：人民币826,362.89元）。

### 5. 应收账款

应收售房款无信用期。应收租金、货款等其他款项信用期通常为1个月，主要客户可以延长至12个月。应收账款并不计息。

应收账款的账龄分析如下：

	2022年	2021年
1年以内	1,704,454,890.97	1,590,052,693.46
1年至2年	285,065,930.68	204,014,113.80
2年至3年	173,194,590.51	91,336,089.58
3年以上	<u>73,167,082.85</u>	<u>73,550,878.38</u>
	2,235,882,495.01	1,958,953,775.22
减：应收账款坏账准备	<u>242,939,879.94</u>	<u>165,602,461.48</u>
	<u>1,992,942,615.07</u>	<u>1,793,351,313.74</u>

应收账款坏账准备的变动如下：

	年初余额	本年计提	本年转回	本年核销	其他变动	年末余额
2022年	165,602,461.48	97,055,429.26	(19,646,907.57)	(874,222.39)	803,119.16	242,939,879.94
2021年	76,506,168.74	118,265,356.03	(28,400,081.04)	(818,029.78)	49,047.53	165,602,461.48



## 六、合并财务报表主要项目注释（续）

### 6. 预付款项

预付款项的账龄分析如下：

	2022年	2021年
1年以内	762,724,919.15	804,908,694.52
1年至2年	37,729,138.45	43,917,066.68
2年至3年	33,454,691.28	47,187,933.05
3年以上	<u>6,452,804.80</u>	<u>24,860,967.14</u>
	<u>840,361,553.68</u>	<u>920,874,661.39</u>

### 7. 其他应收款

其他应收款的账龄分析如下：

	2022年	2021年
1年以内	5,767,452,664.08	9,772,586,301.40
1年至2年	758,479,585.19	110,466,138.55
2年至3年	39,499,721.74	58,901,390.80
3年以上	<u>240,772,311.84</u>	<u>457,555,040.93</u>
	6,806,204,282.85	10,399,508,871.68
减：其他应收款坏账准备	<u>304,718,809.92</u>	<u>273,765,798.10</u>
	<u>6,501,485,472.93</u>	<u>10,125,743,073.58</u>

## 六、合并财务报表主要项目注释（续）

### 7. 其他应收款（续）

其他应收款按照12个月预期信用损失及整个存续期预期信用损失分别计提的坏账准备的变动如下：

#### 2022年

	第一阶段 未来12个月 预期信用损失	第二阶段 整个存续期 预期信用损失	第三阶段 已发生信用 减值金融资产 (整个存续期 预期信用损失)	合计
年初余额	55,051,381.00	-	218,714,417.10	273,765,798.10
年初余额在本年 阶段转换	-	-	-	-
本年计提	55,308,113.41	-	6,211,853.91	61,519,967.32
本年转回	(28,448,373.84)	-	(2,483,399.24)	(30,931,773.08)
其他变动	772,992.22	-	(408,174.64)	364,817.58
年末余额	<u>82,684,112.79</u>	<u>-</u>	<u>222,034,697.13</u>	<u>304,718,809.92</u>

#### 2021年

	第一阶段 未来12个月 预期信用损失	第二阶段 整个存续期 预期信用损失	第三阶段 已发生信用 减值金融资产 (整个存续期 预期信用损失)	合计
年初余额	63,563,389.47	165,609.10	215,638,839.66	279,367,838.23
年初余额在本年 阶段转换	-	-	-	-
本年计提	11,995,828.40	-	3,948,697.87	15,944,526.27
本年转回	(21,469,086.36)	-	(228,379.44)	(21,697,465.80)
其他变动	961,249.49	(165,609.10)	(644,740.99)	150,899.40
年末余额	<u>55,051,381.00</u>	<u>-</u>	<u>218,714,417.10</u>	<u>273,765,798.10</u>

## 六、合并财务报表主要项目注释（续）

### 7. 其他应收款（续）

其他应收款坏账准备的变动如下：

	年初余额	本年计提	本年转回	本年核销	其他变动	年末余额
2022年	273,765,798.10	61,519,967.32	(30,931,773.08)	-	364,817.58	304,718,809.92
2021年	279,367,838.23	15,944,526.27	(21,697,465.80)	-	150,899.40	273,765,798.10

### 8. 存货

	2022年	2021年
开发成本	58,630,742,455.52	47,941,099,933.97
开发产品	12,674,257,016.42	12,865,769,176.03
库存商品	4,771,608,148.94	4,225,559,447.24
产成品	-	117,521,464.11
委托代销商品	34,833.44	34,833.44
原材料	1,120,450,041.40	584,616,349.48
发出商品	272,557,591.21	313,331,832.06
低值易耗品	32,649,967.69	10,989,215.58
在产品	475,003,492.79	1,411,966,555.22
委托加工物资	136,161,312.14	942,403,543.24
外购商品房	4,798,024.00	4,798,024.00
周转材料	1,700,333.00	68,010,393.82
	<u>78,119,963,216.55</u>	<u>68,486,100,768.19</u>
减：存货跌价准备	<u>309,333,432.07</u>	<u>118,804,050.14</u>
	<u>77,810,629,784.48</u>	<u>68,367,296,718.05</u>
其中：流动部分	72,911,530,128.25	57,939,952,979.40
非流动部分	<u>4,899,099,656.23</u>	<u>10,427,343,738.65</u>
	<u>77,810,629,784.48</u>	<u>68,367,296,718.05</u>

## 六、合并财务报表主要项目注释（续）

### 8. 存货（续）

存货跌价准备变动如下：

#### 2022年

	年初余额	本年计提	本年减少		年末余额
			转回	转销	
开发产品	93,277,207.41	205,902,249.07	(12,020,441.44)	(18,076,901.98)	269,082,113.06
原材料	2,713,038.82	8,738,563.78	(4,831,279.78)	(73,528.68)	6,546,794.14
在产品	9,762,605.13	3,936,971.18	(7,833,353.97)	(673,904.09)	5,192,318.25
库存商品	13,051,198.78	18,175,711.49	(1,841,074.89)	(873,628.76)	28,512,206.62
	<u>118,804,050.14</u>	<u>236,753,495.52</u>	<u>(26,526,150.08)</u>	<u>(19,697,963.51)</u>	<u>309,333,432.07</u>

#### 2021年

	年初余额	本年计提	本年减少		年末余额
			转回	转销	
开发产品	115,890,113.59	30,169,940.68	(7,481,186.63)	(45,301,660.23)	93,277,207.41
原材料	6,112,473.01	21,477,852.79	-	(24,877,286.98)	2,713,038.82
在产品	2,101,347.69	8,467,848.76	-	(806,591.32)	9,762,605.13
库存商品	3,967,017.34	17,124,930.69	-	(8,040,749.25)	13,051,198.78
	<u>128,070,951.63</u>	<u>77,240,572.92</u>	<u>(7,481,186.63)</u>	<u>(79,026,287.78)</u>	<u>118,804,050.14</u>

截至2022年12月31日，本集团以账面价值为人民币31,930,839,065.27元（2021年12月31日：人民币25,433,616,050.74元）的存货为抵押，取得银行借款和其他借款总计人民币14,524,930,404.41元（2021年12月31日：人民币14,610,827,258.27元）。

截至2022年12月31日，本集团新增以子公司豫园股份16.24%（2021年12月31日：无）的股权以及账面价值为人民币4,871,638,368.15元（2021年12月31日：无）的存货为质押，取得银行借款人民币1,947,209,819.00元（2021年12月31日：无）。

截至2022年12月31日，本集团以子公司宁波星馨60%（2021年12月31日：60%）的股权及账面价值为人民币744,166,023.70元（2021年12月31日：人民币1,239,697,266.89元）的存货为抵押，取得银行借款人民币700,000,000.00元（2021年12月31日：人民币1,334,076,500.00元）。

## 六、合并财务报表主要项目注释（续）

### 8. 存货（续）

截至2022年12月31日，本集团以子公司佛山禅曦100%（2021年12月31日：100%）的股权为以及账面价值为人民币656,107,073.52元（2021年12月31日：人民币764,073,647.84元）的存货为抵押，取得银行借款人民币499,990,000.00元（2021年12月31日：人民币295,966,381.23元）。

截至2022年12月31日，本集团以子公司长春复远100%（2021年12月31日：100%）的股权为以及账面价值为人民币49,905,327.93元（2021年12月31日：人民币598,268,499.00元）的存货为抵押，取得银行借款人民币252,000,000.00元（2021年12月31日：人民币362,000,000.00元）。

截至2022年12月31日，本集团已归还以存货（2021年12月31日：人民币662,914,250.37元）及子公司眉山铂琅100%的股权为抵押取得的银行借款人民币844,990,000.00元，相关抵押已解除。

报告期内，新增借款费用资本化金额如下：

	2022年	2021年
借款费用资本化金额	<u>1,675,148,499.83</u>	<u>1,616,831,376.05</u>

本集团本年度用于确定借款利息费用的资本化利率为4.55%至9.98%（2021年：4.51%至8.00%）。截至2022年12月31日，存货余额中含有的借款费用资本化金额为人民币6,362,877,553.94元（2021年12月31日：人民币4,355,687,639.07元）。

六、合并财务报表主要项目注释（续）

9. 其他流动资产

	2022年	2021年
股东贷款(注1)	10,360,156,332.23	6,445,624,437.75
应收股东款项	243,798,284.00	496,061,429.10
委托贷款(注2)	242,706,678.22	242,706,678.22
预售商品房预缴之增值税及留抵税额	1,060,991,221.25	1,104,331,882.90
预售商品房预缴之土地增值税	410,575,870.10	346,335,264.19
预售商品房预缴之所得税	337,388,740.11	637,320,188.33
预售商品房预缴之税金及附加	13,094,132.81	27,433,849.31
银行理财产品	40,000,000.00	60,000,000.00
向联营企业股东提供的借款(注3)	233,000,000.00	233,000,000.00
合同取得成本	27,324,437.17	38,225,304.44
其他	1,250,984.76	393,933.50
	<u>12,970,286,680.65</u>	<u>9,631,432,967.74</u>
减：其他流动资产减值准备	1,893,716.10	777,145.09
	<u>12,968,392,964.55</u>	<u>9,630,655,822.65</u>

## 六、合并财务报表主要项目注释（续）

### 9. 其他流动资产（续）

注1：截至2022年12月31日，本集团向合营公司之子公司武汉复星汉正街房地产开发有限公司（“武汉汉正街”）提供计息股东贷款人民币2,531,659,918.77元（2021年12月31日：人民币2,654,268,942.39元），利率为7%，无固定还款期限，于需要时偿还。

截至2022年12月31日，本集团向合营公司上海复屹实业发展有限公司（“复屹”）提供计息股东贷款人民币2,620,556,000.00元（2021年12月31日：人民币1,272,913,848.00元），该款项不计利息，无固定还款期限，于需要时偿还。

截至2022年12月31日，本集团向合营公司长沙复豫房地产开发有限公司（“长沙复豫”）提供计息股东贷款人民币39,647,937.37元（2021年12月31日：人民币91,587,249.65元），利率为8%，无固定还款期限，于需要时偿还。

截至2022年12月31日，本集团向合营公司上海复地复融实业发展有限公司（“复地复融”）提供股东贷款人民币447,835,105.40元（2021年12月31日：人民币81,723,605.40元），该款项不计利息，无固定还款期限，于需要时偿还。

截至2022年12月31日，本集团向合营公司上海复皓实业发展有限公司（“上海复皓”）提供股东贷款人民币1,440,349,866.49元（2021年12月31日：人民币1,476,299,052.43元），该款项不计利息，无固定还款期限，于需要时偿还。

截至2022年12月31日，本集团向合营公司之子公司昆明复地房地产开发有限公司（“昆明复地”）提供股东贷款人民币1,047,607,504.20元（2021年12月31日：人民币868,831,739.88元），该款项不计利息，无固定还款期限，于需要时偿还。

截至2022年12月31日，本集团向筹建期合营公司上海豫芸实业发展有限公司（“上海豫芸”）提供股东贷款人民币2,232,500,000.00元（2021年12月31日：无），该款项不计利息，无固定还款期限，于需要时偿还。

注2：截至2022年12月31日，本集团通过北京银行向该合营企业Trillion Full之联营企业上海礼仕酒店有限公司（“礼仕酒店”）提供人民币151,606,678.22元（2021年12月31日：人民币151,606,678.22元）之委托银行贷款，由委托贷款协议约定该笔银行委托贷款年利率为9.5%，自2014年1月开始，无固定还款期限。

截至2022年12月31日，本集团通过上海银行向商务服务有限公司（“成都美吉利”）提供人民币58,500,000.00元（2021年12月31日：人民币58,500,000.00元）之委托银行贷款，根据委托贷款之协议约定该贷款免息、无担保及无固定还款期限。

## 六、合并财务报表主要项目注释（续）

### 9. 其他流动资产（续）

注2（续）：截至2022年12月31日，本集团已向联营公司上海华辰隆德丰农业投资发展有限公司（“华辰隆德丰”）提供人民币32,600,000.00元（2021年12月31日：人民币32,600,000.00元）之委托贷款，该贷款年利率为10%，分期付息，该笔贷款由华辰隆德丰所持上海华辰隆德丰投资发展有限公司股份作为质押，无固定还款期限，于需要时偿还。

注3：根据本集团与合作方签署的协议，本集团向联营公司主要股东重庆渝开发股份有限公司（“重庆渝开发”）提供贷款人民币233,000,000.00元（2021年12月31日：人民币233,000,000.00元），该款项不计利息，无固定还款期限，于需要时偿还。

其他流动资产按照12个月预期信用损失及整个存续期预期信用损失分别计提的坏账准备的变动如下：

2022年

	第一阶段 未来12个月 预期信用损失	第二阶段 整个存续期 预期信用损失	第三阶段 已发生信用 减值金融资产 (整个存续期 预期信用损失)	合计
上年年末余额	777,145.09	-	-	777,145.09
本年计提	1,116,571.01	-	-	1,116,571.01
年末余额	1,893,716.10	-	-	1,893,716.10

六、合并财务报表主要项目注释（续）

9. 其他流动资产（续）

2021年	第一阶段 未来12个月 预期信用损失	第二阶段 整个存续期 预期信用损失	第三阶段 已发生信用 减值金融资产 (整个存续期 预期信用损失)	合计
年初及年末余额	777,145.09	-	-	777,145.09

与合同成本有关的资产具体情况如下：

2022年	年初余额	本年增加	本年摊销	年末余额
合同取得 成本	38,225,304.44	26,072,877.88	(36,973,745.15)	27,324,437.17

2021年	年初余额	本年增加	本年摊销	年末余额
合同取得 成本	60,236,784.48	20,557,056.99	(42,568,537.03)	38,225,304.44

六、合并财务报表主要项目注释（续）

10. 长期股权投资

		2022年	2021年
合营企业			
舍得集团		5,225,421,915.20	4,844,842,021.11
巨峰		600,861,905.37	589,368,756.17
复屹		515,156,751.94	459,735,516.59
西安复裕		289,785,807.66	253,980,575.45
上海复鋈		281,145,240.76	123,857,531.79
上海复皓		217,962,366.35	37,244,173.32
长沙复豫		190,967,223.86	19,912,189.12
复地复融		77,035,800.99	90,622,591.06
黄龙地产		64,996,273.15	78,182,337.99
黄龙投资		21,969,779.04	23,044,075.09
洛阳联华兴宇		21,966,957.33	21,735,862.15
里维埃拉松鹤楼		6,549,150.00	6,549,150.00
苏州星晨		3,430,000.00	3,430,000.00
洛阳上豫		395,761.38	300,433.45
成都美吉利		18,512.21	18,655.87
武汉复智	注3	-	2,610,093,331.09
四川万融	注3	-	166,324,058.02
复毓		-	54,167,055.72
优联房产	注3	-	52,301,574.07
江苏世纪永基	注3	-	490,000.00
Trillion Full	注1	-	-
Wealthy Smart	注1	-	-
景德镇陶溪川	注1	-	-
联营企业			
金徽酒股份	注2	3,506,592,734.50	-
上海地杰		1,020,466,299.91	996,317,815.57
复星锐正		961,155,481.87	865,343,430.02
北京京鑫		755,017,137.17	756,596,377.99
百联控股		700,200,093.19	738,767,752.88

六、合并财务报表主要项目注释（续）

10. 长期股权投资（续）

		2022年	2021年
联营企业（续）			
复星高科财务		467,954,858.46	464,965,056.93
助立投资		388,188,870.32	410,157,548.34
重庆朗福		341,589,868.37	344,770,269.56
杭州有朋		207,036,698.98	250,776,692.82
重庆捷兴		197,480,112.73	195,698,769.43
北京玉泉		161,736,705.55	167,885,669.43
南京大华		127,349,853.08	132,067,283.48
复星心选		84,922,540.99	87,052,268.85
南京森林		30,688,170.95	30,691,758.62
星豫珠宝		21,685,308.44	20,689,670.50
北京天时恒生	注2	21,059,043.32	-
驿优		20,403,074.40	20,554,843.16
北京乐乎物业		18,745,405.08	17,560,632.05
华辰隆德丰		17,143,309.13	17,143,309.13
复星开心购	注2	15,278,993.86	-
上海恒保钟表		5,848,292.27	5,477,338.47
上海时豪工贸		3,356,598.35	2,670,396.60
原真风采		2,594,282.61	2,594,282.61
御地投资		2,151,756.24	2,132,696.05
上海时尚工贸		702,503.07	934,500.29
招金矿业	注3	-	3,273,641,430.13
苏州肯德基	注3	-	665,252,203.32
青海金徽酒销售	注3	-	1,146,462.42
浙江东阳	注1	-	-
证大	注1	-	-
Tom Tailor GmbH	注1	-	-
瑞士STP	注1	-	-
北京荷华	注1	-	-
Art Excellence (HK)	注1	-	-
减：长期股权投资减值准备		-	-
		<u>16,597,011,438.08</u>	<u>18,907,088,346.71</u>

## 六、合并财务报表主要项目注释（续）

### 10. 长期股权投资（续）

注1：由于对北京荷华、Trillion Full、Wealthy Smart、景德镇陶溪川、浙江东阳、证大、瑞士STP、Tom Tailor GmbH、Art Excellence(HK) 不负有承担额外损失义务，因此在确认以上公司发生的净亏损时，以长期股权投资的账面价值以及其他实质上构成对上述公司净投资的长期权益减记至零为限，本集团累计未确认的投资损失金额为人民币925,076,693.74元（2021年：人民币719,530,969.46元）。

注2：本年因收购、新设、处置子公司部分股权丧失控制权而新增的长期股权投资。

注3：本年因处置联合营企业、联合营企业注销而减少的长期股权投资。

## 六、合并财务报表主要项目注释（续）

### 10. 长期股权投资（续）

重要合营企业和联营企业的主要信息：

	主要 经营地	注册地	业务性质	注册资本 (千元)	持股比例(%)		会计处理
					直接	间接	
<b>合营企业</b>							
上海巨峰房地产开发 有限公司（“巨峰”）	上海	上海	房地产开发与经营	人民币50,000	45.00	-	权益法
上海复屹实业发展 有限公司（“复屹”）	上海	上海	房地产开发与经营	人民币500,000	-	50.00	权益法
西安复裕房地产开 发有限公司（“西安复裕”）	陕西	陕西	房地产开发与经营	人民币480,000	-	49.00	权益法
四川沱牌舍得集团有限公 司（“舍得集团”）（注3）	遂宁	遂宁	白酒生产销售	人民币232,240	-	70.00	权益法
上海复璠实业发展 有限公司（“上海复璠”）	上海	上海	房地产开发与经营	人民币400,000	-	57.40	权益法
<b>联营企业</b>							
宁波复星锐正创业投资合伙企 业（有限合伙）（“复星锐正”）	浙江	浙江	创业投资	人民币1,157,054	-	52.30	权益法
上海地杰置业有限公司 （“上海地杰”）	上海	上海	房地产开发与经营	人民币20,000	-	40.00	权益法
北京京鑫置业有限公司 （“北京京鑫”）（注1）	北京	北京	房地产开发与经营	人民币1,571,825	50.00	-	权益法
浙江东阳中国木雕文化 博览城及其子公司 （“浙江东阳”）（注2）	浙江	浙江	会议及展览服 务市场开发	人民币370,000	-	55.00	权益法
上海百联控股有限 公司（“百联控股”）	上海	上海	实业投资国内贸易	人民币208,000	-	48.00	权益法
金徽酒股份有限公司 （“金徽酒股份”）	陇南	陇南	白酒生产销售	人民币507,260	-	25.00	权益法

注1：根据北京京鑫的公司章程，本集团拥有的表决权比例为40%，与本集团持有的50%股权比例不一致。本集团对该公司的财务及经营决策有重大影响，将其作为联营企业核算。

注2：根据浙江东阳的公司章程，本集团拥有的表决权比例为45%，与本集团持有的55%股权比例不一致。本集团对该公司的财务及经营决策有重大影响，将其作为联营企业核算。

注3：本集团持有舍得集团70%股权，射洪县人民政府持有30%股权。根据舍得集团的公司章程：公司设立、注销子分公司；审议批准年度预决算、利润分配、弥补亏损方案；向控股子公司以外的第三方购买/出售重大资产、发生重大关联交易、进行投资超过上年度合并净资产5%以上；向控股子公司以外的第三方出借公司资金；公司增减资、合并、分立、解散、清算、变更公司形式的决议；修改公司章程等均需股东会100%投票通过。故本集团与射洪市人民政府双方共同控制舍得集团，将其作为合营企业核算。

## 六、合并财务报表主要项目注释（续）

### 10. 长期股权投资（续）

以下为其他合营企业和联营企业的信息：

里维埃拉松鹤楼	—里维埃拉松鹤楼(上海) 餐饮管理有限公司
武汉汉正街	—武汉复星汉正街房地产开发有限公司
洛阳联华兴宇	—洛阳联华兴宇置业有限公司
黄龙地产	—四川复地黄龙房地产开发有限公司
北京荷华	—北京荷华明城实业有限公司
成都美吉利	—成都美吉利商务服务有限公司
Trillion Full	—Trillion Full Investments Limited
Wealthy Smart	—Wealthy Smart Limited
黄龙投资	—四川复地黄龙投资有限公司
洛阳上豫	—洛阳上豫物业管理有限公司
复毓	—上海复毓投资有限公司
武汉复聚	—武汉复聚企业管理咨询有限公司
景德镇陶溪川	—景德镇陶溪川资产管理有限公司
重庆朗福	—重庆朗福置业有限公司
证大	—上海证大房地产有限公司
北京玉泉	—北京玉泉新城房地产开发有限公司
重庆捷兴	—重庆捷兴置业有限公司
南京大华	—南京大华投资发展有限公司
南京森林	—南京大华森林人居建设发展有限公司
北京乐乎物业	—北京乐乎公寓物业管理有限公司
驿优	—上海复地驿优房地产开发有限公司
华辰隆德丰	—上海华辰隆德丰农业投资发展有限公司
优联房产	—眉山优联房地产开发有限公司
四川万融	—四川万融房地产开发有限公司
江苏世纪永基	—江苏世纪永基城市服务有限公司
苏州肯德基	—苏州肯德基有限公司
青海金徽酒销售	—青海金徽酒销售有限公司

## 六、合并财务报表主要项目注释（续）

### 10. 长期股权投资（续）

以下为其他合营企业和联营企业的信息：（续）

原真风采	—上海原真风采投资管理有限公司
御地投资	—上海御地投资咨询有限公司
杭州有朋	—杭州有朋网络技术有限公司
Art Excellence (HK)	—Art Excellence (HK) Limited
Tom Tailor GmbH	—Tom Tailor GmbH
复星高科财务	—上海复星高科技集团财务有限公司
星豫珠宝	—东莞市星豫珠宝实业有限公司
上海恒保钟表	—上海恒保钟表有限公司
上海时豪工贸	—上海时豪工贸有限公司
上海时尚工贸	—上海时尚工贸有限公司
瑞士STP	—瑞士STP有限公司
长沙复豫	—长沙复豫房地产开发有限公司
复地复融	—上海复地复融实业发展有限公司
珠海复粤	—珠海复粤实业发展有限公司
杭州复禹	—杭州复禹置业有限公司
上海复皓	—上海复皓实业发展有限公司
苏州星晨	—苏州星晨儿童医院有限公司
助立投资	—上海助立投资有限公司
复星心选	—复星心选科技（中山）有限公司
北京天时恒生	—北京天时恒生网络股份有限公司
复星开心购	—复星开心购（深圳）科技有限公司

## 六、合并财务报表主要项目注释（续）

### 10. 长期股权投资（续）

本集团的非常重要合营企业舍得集团，采用权益法核算，该投资对本集团活动具有战略性。

下表列示了舍得集团的财务信息，这些财务信息调整了会计政策差异且调节至本财务报表账面金额：

	2022年	2021年
流动资产	8,857,159,055.30	7,655,265,449.36
其中：现金和现金等价物	2,801,732,037.43	2,080,819,372.06
非流动资产	<u>4,167,563,820.55</u>	<u>3,564,375,326.95</u>
资产合计	<u>13,024,722,875.85</u>	<u>11,219,640,776.31</u>
流动负债	3,171,592,218.81	3,121,675,543.65
非流动负债	<u>377,163,914.13</u>	<u>356,164,343.67</u>
负债合计	<u>3,548,756,132.94</u>	<u>3,477,839,887.32</u>
净资产	<u>9,475,966,742.91</u>	<u>7,741,800,888.99</u>
归属于母公司股东权益	<u>4,851,116,621.35</u>	<u>4,199,025,649.91</u>
按持股比例享有的净资产份额	3,395,823,354.55	2,939,354,066.56
调整事项	1,829,598,560.65	1,905,487,954.55
投资的账面价值	5,225,421,915.20	4,844,842,021.11
营业收入	6,081,435,973.98	5,110,342,791.04
净利润	1,807,867,931.28	1,412,107,517.72
其他综合收益	5,042,464.46	105,350.53
综合收益总额	1,812,910,395.74	1,412,212,868.25
收到的股利	-	-

## 六、合并财务报表主要项目注释（续）

### 10. 长期股权投资（续）

下表列示了对本集团不重要的合营企业的汇总财务信息：

	2022年	2021年
合营企业		
投资账面价值合计	2,292,241,530.04	4,591,357,866.94
下列各项按持股比例计算的合计数		
净收益	329,367,127.05	798,002,684.73
其他综合亏损	-	(54,891.73)
综合收益总额	329,367,127.05	797,947,793.00
分配的股利	-	-

本集团的非常重要联营企业金徽酒股份，采用权益法核算，该投资对本集团活动具有战略性。

下表列示了金徽酒股份的财务信息，这些财务信息考虑了会计政策差异且调节至本财务报表账面金额：

	2022年
流动资产	2,385,680,379.84
非流动资产	<u>1,709,784,606.52</u>
资产合计	<u>4,095,464,986.36</u>
流动负债	905,113,278.51
非流动负债	<u>39,304,005.81</u>
负债合计	<u>944,417,284.32</u>
净资产	<u>3,151,047,702.04</u>
归属于母公司股东权益	<u><u>3,150,003,132.87</u></u>

## 六、合并财务报表主要项目注释（续）

### 10. 长期股权投资（续）

下表列示了金徽酒股份的财务信息，这些财务信息考虑了会计政策差异且调节至本财务报表账面金额：（续）

	2022年
按持股比例享有的净资产份额	787,500,166.89
调整事项	2,719,092,567.61
投资的账面价值	3,506,592,734.50
存在公开报价的联营企业 权益投资的公允价值	3,392,298,575.00
营业收入	234,604,612.59
净利润	52,829,600.48
其他综合收益	-
综合收益总额	52,829,600.48
收到的股利	-

下表列示了对本集团不重要的联营企业的合并财务信息：

	2022年	2021年
联营企业		
投资账面价值合计	5,572,755,258.34	6,197,247,028.52
下列各项按持股比例计算的合计数		
净收益/（亏损）	96,089,424.37	(52,369,615.92)
其他综合亏损	(2,433,529.96)	-
综合收益/（亏损）总额	93,655,894.41	(52,369,615.92)
收到的股利	83,734,315.97	183,614,783.20

## 六、合并财务报表主要项目注释（续）

### 11. 其他权益工具投资

2022年

	累计计入其他综合收 益的公允价值变动	公允价值	本年股利收入		指定为以公允价值计量 且其变动计入其他综合 收益的原因
			本年终止确认的 权益工具	仍持有的权益 工具	
Fosun Fashion Group (Cayman) Limited	(68,342,868.61)	300,807,131.39	-	-	以非交易为目的持有
上海星荃投资中心(有限合伙)	(18,862,291.99)	337,137,708.01	-	-	以非交易为目的持有
红星美凯龙家居集团股份有限公司	(98,714,279.78)	4,913,150.00	-	1,068,339.31	以非交易为目的持有
上海中城联盟投资管理股份有限公司	-	32,797,726.59	-	-	以非交易为目的持有
杭州构家网络科技有限公司	(1,534,350.00)	23,794,650.00	-	-	以非交易为目的持有
Profit Earner Limited	(17,057,834.71)	25,479,396.03	-	-	以非交易为目的持有
广州复星云通小额贷款有限公司	(11,025,276.27)	20,974,723.73	-	-	以非交易为目的持有
上海薄荷健康科技股份有限公司	2,426,335.78	17,301,681.87	-	-	以非交易为目的持有
上海钻石交易所有限公司	6,633,942.26	8,592,794.26	-	-	以非交易为目的持有
上海宝鼎投资股份有限公司	3,498,038.39	3,675,554.39	-	-	以非交易为目的持有
上海新世界旅游纪念品有限公司	589,253.07	1,534,253.07	-	-	以非交易为目的持有
上海公拍企业管理有限公司	138,617.15	238,617.15	-	-	以非交易为目的持有
天津复新企业管理中心（有限合伙）	-	10,000.00	-	-	以非交易为目的持有
长沙复茂企业管理中心（有限合伙）	-	10,000.00	-	-	以非交易为目的持有
长春复新商务服务中心（有限合伙）	-	10,000.00	-	-	以非交易为目的持有
南京复承商务服务中心（有限合伙）	-	10,000.00	-	-	以非交易为目的持有
重庆复昭企业管理中心（有限合伙）	-	10,000.00	-	-	以非交易为目的持有
上海复钺企业管理中心（有限合伙）	-	9,800.00	-	-	以非交易为目的持有

## 六、合并财务报表主要项目注释（续）

### 11. 其他权益工具投资（续）

2022年（续）

	累计计入其他综合收 益的公允价值变动	公允价值	本年股利收入		指定为以公允价值计量且 其变动计入其他综合收益 的原因
			本年终止确认的 权益工具	仍持有的权益 工具	
CMF Circus, L.P.	(137,613,509.13)	-	-	-	以非交易为目的持有
上海豫园商旅文产业投资管理有限公司	(8,000,000.00)	-	-	-	以非交易为目的持有
上海联海房产有限公司	(5,309,629.79)	-	-	-	以非交易为目的持有
中汇投资有限公司	(5,000,000.00)	-	-	-	以非交易为目的持有
上海豫园旅游商城苏州公司	(3,081,250.87)	-	-	-	以非交易为目的持有
苏州众蓝投资管理中心（有限合伙）	(4,851.00)	-	-	-	以非交易为目的持有
长沙复锦企业管理合伙企业（有限合伙）	-	160,000.00	-	-	以非交易为目的持有
上海豫游企业管理合伙企业（有限合伙）	-	120,000.00	-	-	以非交易为目的持有
	<u>(361,259,955.50)</u>	<u>777,587,186.49</u>	<u>-</u>	<u>1,068,339.31</u>	

## 六、合并财务报表主要项目注释（续）

### 11. 其他权益工具投资（续）

2021年

	累计计入其他综合收 益的公允价值变动	公允价值	本年股利收入		指定为以公允价值计量 且其变动计入其他综合 收益的原因
			本年终止确认的 权益工具	仍持有的权益 工具	
Fosun Fashion Group (Cayman) Limited	54,122,596.43	423,272,596.43	-	-	以非交易为目的持有
上海星荃投资中心(有限合伙)	(4,830,274.22)	351,169,725.78	-	-	以非交易为目的持有
红星美凯龙家居集团股份有限公司	(89,132,289.46)	36,384,130.43	-	-	以非交易为目的持有
上海中城联盟投资管理股份有限公司	-	32,797,726.59	-	5,400,000.00	以非交易为目的持有
杭州构家网络科技有限公司	(1,534,350.00)	23,794,650.00	-	-	以非交易为目的持有
Profit Earner Limited	(19,209,046.35)	23,328,184.39	-	-	以非交易为目的持有
广州复星云通小额贷款有限公司	(11,208,440.90)	20,791,559.10	-	-	以非交易为目的持有
上海薄荷健康科技股份有限公司	3,518,553.91	18,393,900.00	-	-	以非交易为目的持有
上海钻石交易所有限公司	6,006,845.95	7,965,697.95	-	-	以非交易为目的持有
上海宝鼎投资股份有限公司	3,462,172.89	3,639,688.89	-	-	以非交易为目的持有
上海新世界旅游纪念品有限公司	963,838.06	1,908,838.06	-	-	以非交易为目的持有
上海公拍企业管理有限公司	138,617.15	238,617.15	-	-	以非交易为目的持有
天津复新企业管理中心（有限合伙）	-	10,000.00	-	-	以非交易为目的持有
长沙复茂企业管理中心（有限合伙）	-	10,000.00	-	-	以非交易为目的持有
长春复新商务服务中心（有限合伙）	-	10,000.00	-	-	以非交易为目的持有
南京复承商务服务中心（有限合伙）	-	10,000.00	-	-	以非交易为目的持有
重庆复昭企业管理中心（有限合伙）	-	10,000.00	-	-	以非交易为目的持有
上海复铖企业管理中心（有限合伙）	-	9,800.00	-	-	以非交易为目的持有

## 六、合并财务报表主要项目注释（续）

### 11. 其他权益工具投资（续）

2021年（续）

	累计计入其他综合收 益的公允价值变动	公允价值	本年股利收入		指定为以公允价值计量且 其变动计入其他综合收益 的原因
			本年终止确认的 权益工具	仍持有的权益 工具	
CMF Circus, L.P.	(137,613,509.13)	-	-	-	以非交易为目的持有
上海豫园商旅文产业投资管理有限公司	(8,000,000.00)	-	-	-	以非交易为目的持有
上海联海房产有限公司	(5,309,629.79)	-	-	-	以非交易为目的持有
中汇投资有限公司	(5,000,000.00)	-	-	-	以非交易为目的持有
上海豫园旅游商城苏州公司	(3,081,250.87)	-	-	-	以非交易为目的持有
苏州众蓝投资管理中心（有限合伙）	(4,851.00)	-	-	-	以非交易为目的持有
	<u>(216,711,017.33)</u>	<u>943,745,114.77</u>	<u>-</u>	<u>5,400,000.00</u>	

2022年度，由于集团战略调整之原因，本集团处置了人民币21,888,990.11元的其他权益工具投资，共计投资亏损人民币55,544,514.32元从其他综合收益转入留存收益；2021年度，由于集团战略调整之原因，本集团处置了人民币17,438,114.42元的其他权益工具投资，共计投资亏损人民币19,143,440.29元从其他综合收益转入留存收益。

## 六、合并财务报表主要项目注释（续）

### 12. 其他非流动金融资产

	2022年	2021年
以公允价值计量且其变动 计入当期损益的金融资产	<u>372,869,314.63</u>	<u>1,127,775,394.77</u>

### 13. 投资性房地产

采用公允价值模式进行后续计量：

#### 2022年

	房屋及建筑物	在建房地产	土地使用权	合计
年初余额	20,031,895,306.38	12,813,527,700.71	-	32,845,423,007.09
购置	17,294,142.84	522,824,623.07	-	540,118,765.91
转入固定资产	(97,900,000.00)	-	-	(97,900,000.00)
处置子公司减少	(874,123,471.52)	-	-	(874,123,471.52)
处置	(845,148,578.35)	-	-	(845,148,578.35)
其他变动	1,821,203,475.56	(1,821,203,475.56)	-	-
公允价值变动	<u>(34,545,957.29)</u>	<u>(28,008,452.14)</u>	-	<u>(62,554,409.43)</u>
年末余额	<u>20,018,674,917.62</u>	<u>11,487,140,396.08</u>	-	<u>31,505,815,313.70</u>

#### 2021年

	房屋及建筑物	在建房地产	土地使用权	合计
年初余额	20,461,102,908.16	11,083,559,147.88	231,092,269.84	31,775,754,325.88
购置	181,903,710.66	1,358,915,845.81	-	1,540,819,556.47
处置子公司减少	(415,335,100.00)	-	-	(415,335,100.00)
处置	(136,864,334.42)	-	-	(136,864,334.42)
其他变动	231,092,269.84	-	(231,092,269.84)	-
公允价值变动	<u>(290,004,147.86)</u>	<u>371,052,707.02</u>	-	<u>81,048,559.16</u>
年末余额	<u>20,031,895,306.38</u>	<u>12,813,527,700.71</u>	-	<u>32,845,423,007.09</u>

该投资性房地产以经营租赁的形式租给第三方。

## 六、合并财务报表主要项目注释（续）

### 13. 投资性房地产（续）

采用公允价值模式进行后续计量：（续）

于2022年，本集团以人民币59,777,355.96元的对价，处置了子公司苏州星和账面价值为人民币56,869,611.80元的投资性房地产，以人民币134,127,976.15元的对价，处置了子公司复北投资账面价值为人民币141,800,000.00元的投资性房地产，以人民币185,923,676.17元的对价，处置了子公司南京明珠账面价值为人民币203,496,090.50元的部分投资性房地产，以人民币93,976,200.00元的对价，处置了子公司成都复地账面价值为人民币81,606,347.57元的投资性房地产，以人民币352,072,959.89元的对价，处置了子公司杭州花园商贸账面价值为人民币361,376,528.48元的投资性房地产，存货转换为以公允价值模式计量的投资性房地产转换日公允价值大于账面价值部分合计转出其他综合收益人民币54,910,916.07元，合计产生收益人民币35,640,505.89元。

截至2022年12月31日，本集团以账面价值为人民币12,469,699,335.81元（2021年12月31日：人民币13,952,407,496.88元）的投资性房地产为抵押取得银行借款人民币6,254,847,128.03元（2021年12月31日：人民币7,633,260,064.01元）。

截至2022年12月31日，本集团以账面价值为人民币705,920,000.00元（2021年12月31日：人民币698,980,000.00元）的投资性房地产、账面价值为人民币15,321,080.65元（2021年12月31日：人民币27,116,429.71元）的应收账款为抵押，无相关存货抵押物（2021年12月31日：人民币569,170,132.55元），取得银行借款人民币258,750,000.00元（2021年12月31日：人民币277,500,000.00元）。

截至2022年12月31日，本集团以子公司汉辰表业60%（2021年12月31日：60%）的股权、账面价值为人民币1,698,860,012.68元（2021年12月31日：无）的投资性房地产以及账面价值为人民币42,689,535.43元（2021年12月31日：无）的固定资产为质押，取得银行借款人民币1,373,760,000.00元（2021年12月31日：人民币315,060,000.00元）。

截至2022年12月31日，本集团已归还以投资性房地产（2021年12月31日：人民币121,630,000.00元）及合肥复地复润房地产投资有限公司98.66%的股权为抵押取得的银行借款人民币550,000,000.00元，相关抵押物已解除。

于2022年，康卫物业的中行商务楼由原本用于赚取租金或资本增值的用途转为自用，因此将账面价值为人民币97,900,000.00元的投资性房地产转为固定资产，固定资产的账面价值为转换日的公允价值。

六、合并财务报表主要项目注释（续）

14. 固定资产

2022年

	房屋及建筑物	机器设备	运输工具	办公及其他设备	合计
原价					
年初余额	10,572,786,421.35	1,861,383,968.28	70,871,667.16	212,835,611.52	12,717,877,668.31
购置	27,561,776.97	89,002,419.44	9,082,212.47	120,804,863.14	246,451,272.02
在建工程转入	112,231,700.51	56,880,436.66	-	11,104,415.89	180,216,553.06
投资性房地产转入	97,900,000.00	-	-	-	97,900,000.00
企业合并增加	-	18,002,527.13	80,643.35	1,309,126.66	19,392,297.14
外币报表折算	(51,568,410.42)	(8,686,723.46)	(1,308,685.49)	(4,738,336.09)	(66,302,155.46)
处置或报废	(34,810,095.53)	(192,905,933.33)	(13,796,738.36)	(25,643,542.21)	(267,156,309.43)
处置子公司减少	(2,054,922,251.08)	(199,877,585.66)	(26,164,549.92)	(159,712,814.62)	(2,440,677,201.28)
年末余额	8,669,179,141.80	1,623,799,109.06	38,764,549.21	155,959,324.29	10,487,702,124.36
累计折旧					
年初余额	1,149,941,940.54	719,459,437.83	41,289,870.50	84,997,618.43	1,995,688,867.30
计提	540,872,462.06	203,117,964.31	9,000,320.23	90,853,316.26	843,844,062.86
投资性房地产转入	1,586,035.35	-	-	-	1,586,035.35
企业合并增加	-	2,480,183.15	26,101.43	775,400.56	3,281,685.14
外币报表折算	(13,589,988.91)	(10,463,806.29)	(742,932.34)	(891,529.83)	(25,688,257.37)
处置或报废	(26,264,866.80)	(149,905,645.69)	(12,277,460.66)	(20,009,626.23)	(208,457,599.38)
处置子公司减少	(459,693,992.35)	(100,259,062.45)	(18,703,565.76)	(103,204,377.07)	(681,860,997.63)
年末余额	1,192,851,589.89	664,429,070.86	18,592,333.40	52,520,802.12	1,928,393,796.27

六、合并财务报表主要项目注释（续）

14. 固定资产（续）

2022年（续）

	房屋及建筑物	机器设备	运输工具	办公及其他设备	合计
减值准备					
年初余额	-	-	-	-	-
本年计提	-	15,762.75	-	4,569.36	20,332.11
处置或报废	(1,367,062.21)	-	-	-	(1,367,062.21)
汇兑损益	(1,796,530.00)	(11,002.48)	(16,162.30)	(7,399.21)	(1,831,093.99)
期末余额	(3,163,592.21)	4,760.27	(16,162.30)	(2,829.85)	(3,177,824.09)
账面价值					
年末	7,479,491,144.12	959,365,277.93	20,188,378.11	103,441,352.02	8,562,486,152.18
年初	9,422,844,480.81	1,141,924,530.45	29,581,796.66	127,837,993.09	10,722,188,801.01

## 六、合并财务报表主要项目注释（续）

### 14. 固定资产（续）

2021年

	房屋及建筑物	机器设备	运输工具	办公及其他设备	合计
原价					
上年年末余额	10,381,276,814.40	1,455,005,846.68	81,723,467.19	225,799,790.71	12,143,805,918.98
新租赁准则影响	(1,865,667.85)	(12,176,340.00)	-	(2,475,798.62)	(16,517,806.47)
本年年初余额	10,379,411,146.55	1,442,829,506.68	81,723,467.19	223,323,992.09	12,127,288,112.51
购置	101,860,442.39	69,258,095.37	7,346,554.91	61,511,188.15	239,976,280.82
在建工程转入	257,262,084.53	404,750,675.73	884,256.00	4,501,950.09	667,398,966.35
外币报表折算	(164,033,656.24)	(31,981,535.89)	(3,756,451.70)	(22,025,603.96)	(221,797,247.79)
处置或报废	(1,713,595.88)	(23,472,773.61)	(15,326,159.24)	(54,475,914.85)	(94,988,443.58)
年末余额	<u>10,572,786,421.35</u>	<u>1,861,383,968.28</u>	<u>70,871,667.16</u>	<u>212,835,611.52</u>	<u>12,717,877,668.31</u>
累计折旧					
上年年末余额	919,690,590.36	266,512,387.04	51,422,226.28	56,231,129.39	1,293,856,333.07
新租赁准则影响	(575,247.60)	(6,149,863.35)	-	(1,444,215.82)	(8,169,326.77)
本年年初余额	919,115,342.76	260,362,523.69	51,422,226.28	54,786,913.57	1,285,687,006.30
计提	269,022,771.82	492,428,130.33	6,252,522.94	79,879,050.58	847,582,475.67
外币报表折算	(34,532,157.49)	(17,497,179.00)	(3,344,159.25)	(27,462,418.47)	(82,835,914.21)
处置或报废	(3,664,016.55)	(15,834,037.19)	(13,040,719.47)	(22,205,927.25)	(54,744,700.46)
年末余额	<u>1,149,941,940.54</u>	<u>719,459,437.83</u>	<u>41,289,870.50</u>	<u>84,997,618.43</u>	<u>1,995,688,867.30</u>
账面价值					
年末	<u>9,422,844,480.81</u>	<u>1,141,924,530.45</u>	<u>29,581,796.66</u>	<u>127,837,993.09</u>	<u>10,722,188,801.01</u>
年初	<u>9,461,586,224.04</u>	<u>1,188,493,459.64</u>	<u>30,301,240.91</u>	<u>169,568,661.32</u>	<u>10,849,949,585.91</u>

## 六、合并财务报表主要项目注释（续）

### 14. 固定资产（续）

截至2022年12月31日，本集团以账面价值为人民币382,919,306.82元（2021年12月31日：人民币76,812,070.31元）的无形资产与账面价值为人民币1,259,794,034.69元（2021年12月31日：人民币1,138,753,974.10元）的固定资产及在建工程为抵押，取得银行借款人民币2,100,784,417.10元（2021年12月31日：人民币590,364,459.10元），具体参见附注六、22。

经营性租出固定资产账面价值如下：

	房屋及建筑物
2022年12月31日	<u>22,552,217.93</u>
2021年12月31日	<u>23,975,786.00</u>

截至2022年12月31日，未办妥产权证书的固定资产账面价值为人民币325,916,853.01元（2021年12月31日：人民币487,362,037.60元）。

六、合并财务报表主要项目注释（续）

15. 使用权资产

2022年

	房屋及建筑物	机器设备	运输工具	其他设备	合计
原值					
年初余额	303,906,110.36	958,809.75	11,785,199.99	574,028,461.84	890,678,581.94
本年增加	127,702,838.11	218,685.96	3,331,531.31	364,992,545.21	496,245,600.59
企业合并增加	2,162,072.84	-	-	-	2,162,072.84
本年减少	(64,307,131.42)	(824,562.21)	(6,851,894.01)	(187,945,582.53)	(259,929,170.17)
处置企业减少	(36,661,421.24)	-	-	-	(36,661,421.24)
外币折算差额	(572,239.30)	(10,433.27)	(189,341.17)	(800,800.92)	(1,572,814.66)
年末余额	<u>332,230,229.35</u>	<u>342,500.23</u>	<u>8,075,496.12</u>	<u>750,274,623.60</u>	<u>1,090,922,849.30</u>
累计折旧					
年初余额	136,273,072.43	621,484.62	7,460,500.91	151,316,738.24	295,671,796.20
本年计提	104,081,896.28	445,115.00	3,726,858.48	227,530,891.83	335,784,761.59
企业合并增加	1,051,869.75	-	-	-	1,051,869.75
本年减少	(64,307,131.42)	(824,562.21)	(6,851,894.01)	(187,945,582.53)	(259,929,170.17)
处置企业减少	(10,169,002.61)	-	-	-	(10,169,002.61)
年末余额	<u>166,930,704.43</u>	<u>242,037.41</u>	<u>4,335,465.38</u>	<u>190,902,047.54</u>	<u>362,410,254.76</u>
账面价值					
年末	<u>165,299,524.92</u>	<u>100,462.82</u>	<u>3,740,030.74</u>	<u>559,372,576.06</u>	<u>728,512,594.54</u>
年初	<u>167,633,037.93</u>	<u>337,325.13</u>	<u>4,324,699.08</u>	<u>422,711,723.60</u>	<u>595,006,785.74</u>

六、合并财务报表主要项目注释（续）

15. 使用权资产（续）

2021年

	房屋及建筑物	机器设备	运输工具	其他设备	合计
原值					
年初余额	254,169,983.83	835,669.56	10,125,952.81	364,379,039.95	629,510,646.15
本年增加	52,675,544.67	156,157.33	1,485,897.34	208,738,153.23	263,055,752.57
外币折算差额	(2,939,418.14)	(33,017.14)	173,349.84	911,268.66	(1,887,816.78)
年末余额	<u>303,906,110.36</u>	<u>958,809.75</u>	<u>11,785,199.99</u>	<u>574,028,461.84</u>	<u>890,678,581.94</u>
累计折旧					
年初余额	-	-	-	-	-
本年计提	136,273,072.43	621,484.62	7,460,500.91	151,316,738.24	295,671,796.20
年末余额	<u>136,273,072.43</u>	<u>621,484.62</u>	<u>7,460,500.91</u>	<u>151,316,738.24</u>	<u>295,671,796.20</u>
账面价值					
年末	<u>167,633,037.93</u>	<u>337,325.13</u>	<u>4,324,699.08</u>	<u>422,711,723.60</u>	<u>595,006,785.74</u>
年初	<u>254,169,983.83</u>	<u>835,669.56</u>	<u>10,125,952.81</u>	<u>364,379,039.95</u>	<u>629,510,646.15</u>

## 六、合并财务报表主要项目注释（续）

### 16. 无形资产

2022年

	品牌价值组合	土地使用权	软件	其他	合计
原价					
年初余额	6,107,133,283.77	1,020,496,198.31	128,738,393.53	273,851,340.90	7,530,219,216.51
购置	963,302.87	53,495.06	27,729,281.08	11,629,386.57	40,375,465.58
企业合并增加	-	-	-	3,004,991.00	3,004,991.00
处置	(7,106,749.78)	-	(3,626,252.76)	-	(10,733,002.54)
处置企业减少	(1,518,171,188.12)	(299,192,549.46)	(1,969,291.01)	(10,036,095.56)	(1,829,369,124.15)
外币报表折算	2,002,267.98	(27,356,740.30)	(1,298,119.37)	(1,877,984.99)	(28,530,576.68)
年末余额	<u>4,584,820,916.72</u>	<u>694,000,403.61</u>	<u>149,574,011.47</u>	<u>276,571,637.92</u>	<u>5,704,966,969.72</u>
累计摊销					
年初余额	228,729,015.78	16,308,471.59	62,271,107.38	145,191,319.19	452,499,913.94
计提	130,610,669.46	8,729,459.44	23,631,105.33	14,409,845.52	177,381,079.75
处置	-	-	(3,447,877.62)	(586,360.73)	(4,034,238.35)
处置企业减少	(160,732,725.97)	(45,482,410.56)	(1,119,302.63)	(1,085,830.07)	(208,420,269.23)
外币报表折算	317,063.36	(2,262,936.55)	(1,111,650.91)	(1,877,984.99)	(4,935,509.09)
年末余额	<u>198,924,022.63</u>	<u>(22,707,416.08)</u>	<u>80,223,381.55</u>	<u>156,050,988.92</u>	<u>412,490,977.02</u>
减值准备					
年初余额	-	1,342,656.90	-	-	1,342,656.90
外币报表折算	-	(74,068.42)	-	-	(74,068.42)
年末余额	<u>-</u>	<u>1,268,588.48</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,268,588.48</u>
账面价值					
年末	<u>4,385,896,894.09</u>	<u>715,439,231.21</u>	<u>69,350,629.92</u>	<u>120,520,649.00</u>	<u>5,291,207,404.22</u>
年初	<u>5,878,404,267.99</u>	<u>1,002,845,069.82</u>	<u>66,467,286.15</u>	<u>128,660,021.71</u>	<u>7,076,376,645.67</u>

## 六、合并财务报表主要项目注释（续）

### 16. 无形资产（续）

2021年

	品牌价值组合	土地使用权	软件	其他	合计
原价					
年初余额	6,106,452,651.31	1,089,811,925.01	97,434,377.29	281,235,377.84	7,574,934,331.45
购置	2,452,776.82	673,500.00	33,392,303.27	3,184,034.44	39,702,614.53
处置	-	-	(1,446,440.53)	(11,193,479.64)	(12,639,920.17)
外币报表折算	(1,772,144.36)	(69,989,226.70)	(641,846.50)	625,408.26	(71,777,809.30)
年末余额	6,107,133,283.77	1,020,496,198.31	128,738,393.53	273,851,340.90	7,530,219,216.51
累计摊销					
年初余额	102,119,306.51	5,149,940.13	45,785,807.49	137,800,296.51	290,855,350.64
计提	126,618,594.29	16,685,667.02	17,845,167.09	6,766,261.17	167,915,689.57
处置	-	-	(618,708.37)	(646.75)	(619,355.12)
外币报表折算	(8,885.02)	(5,527,135.56)	(741,158.83)	625,408.26	(5,651,771.15)
年末余额	228,729,015.78	16,308,471.59	62,271,107.38	145,191,319.19	452,499,913.94
减值准备					
年初余额	-	1,532,152.89	-	-	1,532,152.89
外币报表折算	-	(189,495.99)	-	-	(189,495.99)
年末余额	-	1,342,656.90	-	-	1,342,656.90
账面价值					
年末	5,878,404,267.99	1,002,845,069.82	66,467,286.15	128,660,021.71	7,076,376,645.67
年初	6,004,333,344.80	1,083,129,831.99	51,648,569.80	143,435,081.33	7,282,546,827.92

## 六、合并财务报表主要项目注释（续）

### 16. 无形资产（续）

截至2022年12月31日，本集团以账面价值为人民币382,919,306.82元（2021年12月31日：人民币76,812,070.31元）的无形资产与账面价值为人民币1,259,794,034.69元（2021年12月31日：人民币1,138,753,974.10元）的固定资产及在建工程为抵押，取得银行借款人民币2,100,784,417.10元（2021年12月31日：人民币590,364,459.10元），具体参见附注六、22。

截至2022年12月31日，本年不存在未办妥产权证书的无形资产（2021年12月31日：人民币1,101,356.61元）。

于2022年12月31日，本集团如下无形资产使用寿命不确定，明细如下：

资产名称	原价	使用寿命不确定的判断依据
品牌价值组合	3,269,746,365.73	延期成本较低 可无限延期使用

本集团基于上述单项无形资产的可回收金额能否可靠估计的判断，对上述单项无形资产或者其所属的资产组进行减值测试。

#### 品牌价值组合

品牌价值组合的可收回金额按照品牌价值组合单项资产或其所属的资产组产生的预计未来现金流量的现值确定，其预计的未来现金流量以管理层批准的5年期财务预算为基础来确定。现金流量预测所用的税前折现率是13.84%，用于推断预测期以后现金流量增长率为2.00%，为通货膨胀率。

## 六、合并财务报表主要项目注释（续）

### 16. 无形资产（续）

计算资产组于2022年12月31日和2021年12月31日的预计未来现金流量现值采用了关键假设。以下详述了管理层为进行使用寿命不确定的无形资产的减值测试，在确定现金流量预测时作出的关键假设：

预算毛利率	—	是在预算年度前一年实现的平均毛利率基础上，根据预计效率的提高及预计市场开发情况适当提高该平均毛利率。
折现率	—	系反映相关资产组或者资产组组合特定风险的税前折现率。
预测期后增长率	—	系通货膨胀率。

分配至各资产组的关键假设的金额与本集团历史经验及外部信息一致。

### 17. 开发支出

2022年

	年初余额	本年增加	本年减少		年末余额
			确认无形资产	计入当期损益	
业务数字化产品	4,983,192.00	-	-	(4,983,192.00)	-
C端服务数字化产品	8,063,300.18	-	-	(8,063,300.18)	-
管理数字化产品	6,112,791.09	-	-	(6,112,791.09)	-
大数据管理平台产品	3,614,584.08	-	-	(3,614,584.08)	-
	<u>22,773,867.35</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(22,773,867.35)</u>	<u>-</u>

## 六、合并财务报表主要项目注释（续）

### 17. 开发支出（续）

2021年

	年初余额	本年增加	本年减少		年末余额
			确认无形资产	计入当期损益	
业务数字化产品	-	4,983,192.00	-	-	4,983,192.00
C端服务数字化产品	-	8,063,300.18	-	-	8,063,300.18
管理数字化产品	-	6,112,791.09	-	-	6,112,791.09
大数据管理平台产品	-	3,614,584.08	-	-	3,614,584.08
	-	22,773,867.35	-	-	22,773,867.35

### 18. 商誉

	2022年	2021年
年初		
成本	3,035,630,682.78	3,037,776,559.75
累计减值	(28,155,372.05)	(28,155,372.05)
账面价值	<u>3,007,475,310.73</u>	<u>3,009,621,187.70</u>
本年新增		
发生减值	(6,436,551.55)	-
外币报表折算差额	<u>2,145,876.97</u>	<u>(2,145,876.97)</u>
本年减少		
处置	<u>1,807,169,942.11</u>	-
年末		
成本	1,230,606,617.64	3,035,630,682.78
累计减值	(34,591,923.60)	(28,155,372.05)
账面价值	<u>1,196,014,694.04</u>	<u>3,007,475,310.73</u>

## 六、合并财务报表主要项目注释（续）

### 18. 商誉（续）

由于上述子公司产生的主要现金流均独立于本集团的其他子公司，且本集团对上述子公司均单独进行生产活动管理，因此，每个子公司就是一个资产组，企业合并形成的商誉被分配至相对应的子公司以进行减值测试。

本集团于每年末对商誉执行减值测试，经测试后，本集团本年对永基物业的商誉计提减值准备人民币6,436,551.55元。

计算资产组于2022年12月31日和2021年12月31日的预计未来现金流量现值采用了关键假设。以下详述了管理层为进行商誉的减值测试，在确定现金流量预测时作出的关键假设：

（1）假设被评估单位持续经营，并在经营范围、销售模式和渠道、管理层等影响到生产和经营的关键方面与目前情况无重大变化；

（2）假设被评估单位所处的社会经济环境不产生较大的变化，国家及公司所在地区有关法律、法规、政策法规与现时无重大变化；

（3）假设被评估单位经营范围、经营方式、管理模式等在保持一贯性的基础上不断改进、不断完善，能随着经济的发展进行适时的调整与创新；

（4）假设利率、汇率、赋税基准及税率，在国家规定的正常范围内无重大变化等。

预算毛利率 — 是在预算年度前一年实现的平均毛利率基础上，根据预计效率的提高及预计市场开发情况适当提高该平均毛利率。

折现率 — 系反映相关资产组或者资产组组合特定风险的税前折现率。

预测期后增长率 — 系通货膨胀率。

分配至各资产组的关键假设的金额与本集团历史经验及外部信息一致。

## 六、合并财务报表主要项目注释（续）

### 18. 商誉（续）

#### 化妆品板块

化妆品板块所在子公司的资产组的可收回金额按照资产组的预计未来现金流量的现值确定，其预计的未来现金流量以5年期财务预算为基础来确定。资产组现金流量预测所用的税前折现率是12%-16.5%，用于推断预测期以后现金流量增长率为2%，为通货膨胀率。

#### 物业开发与销售板块

物业开发与销售板块所在子公司的资产组的可收回金额按照资产组的预计未来现金流量的现值确定，其预计的未来现金流量以5年期财务预算为基础来确定。资产组现金流量预测所用的税前折现率是6.5%，用于推断预测期以后现金流量增长率为2%，为通货膨胀率。

#### 珠宝时尚板块

珠宝时尚板块所在子公司的资产组的可收回金额按照资产组的预计未来现金流量的现值确定，其预计的未来现金流量以5年期财务预算为基础来确定。资产组现金流量预测所用的税前折现率是9%-15.2%，用于推断预测期以后现金流量增长率为2%，为通货膨胀率。

#### 表业板块

表业板块所在子公司的资产组的可收回金额按照资产组的预计未来现金流量的现值确定，其预计的未来现金流量以5年期财务预算为基础来确定。资产组现金流量预测所用的税前折现率是15%，用于推断预测期以后现金流量增长率为2%，为通货膨胀率。

#### 其他板块

其他板块所在子公司的资产组的可收回金额按照资产组的预计未来现金流量的现值确定，其预计的未来现金流量以5年期财务预算为基础来确定。资产组现金流量预测所用的税前折现率是6.5%-10.76%，用于推断预测期以后现金流量增长率为2%，为通货膨胀率。

## 六、合并财务报表主要项目注释（续）

### 19. 长期待摊费用

	2022年	2021年
经营租入固定资产改良	163,077,254.63	166,145,862.91
商铺及酒店装修	122,211,794.83	68,386,845.61
其他	43,673,799.82	42,409,472.91
	<u>328,962,849.28</u>	<u>276,942,181.43</u>

### 20. 递延所得税资产/负债

本集团在资产负债表中将某些已确认的递延所得税资产和已确认的递延所得税负债以抵销后的净额列示，于2022年12月31日，抵销金额为人民币482,652,452.00元。

已确认递延所得税资产：

	2022年	2021年
预提土地增值税	2,017,494,702.90	1,892,169,487.17
预计可抵扣之累计亏损	795,002,467.22	1,139,465,897.29
拨备及预提费用	398,484,212.10	343,384,330.13
内部交易未实现利润	74,634,085.41	212,983,763.52
资产减值准备	139,170,497.97	127,479,576.65
投资性房地产公允价值变动	86,661,899.35	79,155,629.80
金融资产及负债公允价值变动	35,163,792.85	38,386,919.98
递延土地增值税对应 之递延所得税资产	16,313,457.32	24,222,834.58
其他	69,830,260.33	50,238,567.40
	<u>3,632,755,375.45</u>	<u>3,907,487,006.52</u>

于2022年12月31日，本集团未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异为人民币792,497,371.05元，可抵扣亏损为人民币8,397,617,960.22元，其中：人民币539,207,785.67元到期日为2023年，人民币777,935,948.16元到期日为2024年，人民币2,772,348,540.05元到期日为2025年，人民币1,404,882,125.25元到期日为2026年，人民币2,903,243,561.09元到期日为2027年及以后。

## 六、合并财务报表主要项目注释（续）

### 20. 递延所得税资产/负债（续）

已确认递延所得税资产：（续）

本集团认为未来不是很可能产生用于抵扣上述可抵扣暂时性差异和可抵扣亏损的应纳税所得额，因此未确认以上项目的递延所得税资产。

已确认递延所得税负债：

	2022年	2021年
非同一控制企业合并资产评估增值	3,395,240,015.89	4,232,177,528.24
投资性房地产公允价值变动	1,976,981,966.36	1,972,478,331.61
折旧税会差异	307,500,592.42	403,965,501.53
递延土地增值税（注1）	117,997,371.08	145,920,846.68
金融资产及负债公允价值变动	300,332,013.37	122,384,614.71
内部交易未实现利润	31,859,805.06	32,521,473.70
佣金计入合同成本之影响	7,731,260.02	10,386,186.73
其他（注2）	<u>486,971,939.71</u>	<u>139,957,918.87</u>
	<u>6,624,614,963.91</u>	<u>7,059,792,402.07</u>

注1：由于递延土地增值税而确认的递延所得税负债的变化计入税金及附加。

注2：其他主要系：金徽酒剩余股权按丧失控制权日的公允价值重新计量，账面价值与计税基础差额形成的应纳税暂时性差异，确认了递延所得税负债人民币473,306,134.99元。

### 21. 其他非流动资产

		2022年	2021年
预付投资款	注1	1,000,000,000.00	-
预付工程/设备款		31,855,821.54	44,268,341.66
预付建筑原料款		8,274,567.45	8,274,567.45
退职补偿金	注2	16,035,315.31	16,806,699.84
合同取得成本	注3	3,600,602.93	3,318,266.73
其他		<u>22,150,948.05</u>	<u>9,749,913.40</u>
		<u>1,081,917,255.28</u>	<u>82,417,789.08</u>

## 六、合并财务报表主要项目注释（续）

### 21. 其他非流动资产（续）

注1：本集团于2022年按合营企业股权合作安排，对上海豫芸实业发展有限公司（“上海豫芸”）所在福佑路项目进行投资，支付福佑路项目投资款人民币10.00亿元，“上海豫芸”于2023年1月成立，预付投资款转至长期股权投资。

注2：主要系印度退休补偿金计划，本集团下属子公司 International Gemological Institute (India) Private Limite 根据印度1972年颁布的《报酬支付法案》，授予员工退休补偿金计划，该法案规定雇佣员工10人以上的企业，员工工作满5年以上因死亡、退休或离职时，应支付其离职补偿金，在符合特定条件下可拒付离职金。

注3：与合同成本有关的资产具体情况如下：

#### 2022年

	年初余额	本年增加	本年摊销	年末余额
合同取得成本	<u>3,318,266.73</u>	<u>6,646,399.57</u>	<u>(6,364,063.37)</u>	<u>3,600,602.93</u>

#### 2021年

	年初余额	本年增加	本年摊销	年末余额
合同取得成本	<u>12,566,401.23</u>	<u>1,812,195.39</u>	<u>(11,060,329.89)</u>	<u>3,318,266.73</u>

## 六、合并财务报表主要项目注释（续）

### 22. 所有权受到限制的资产

	2022年	2021年	
货币资金	4,287,783,557.17	2,043,937,241.58	注1
存货	38,252,655,858.57	29,267,739,847.39	注2-4
投资性房地产	14,874,479,348.49	14,773,017,496.88	注3-4
于子公司的权益	/	/	注4
无形资产	382,919,306.82	76,812,070.31	注5
固定资产及在建工程	1,302,483,570.12	1,138,753,974.10	注4-5
应收账款	15,321,080.65	27,116,429.71	注3
	<u>59,115,642,721.82</u>	<u>47,327,377,059.97</u>	

注1：截至2022年12月31日，本集团其他各项履约保证金为人民币132,401,316.42元（2021年12月31日：人民币202,021,502.71元）。截至2022年12月31日，本集团因诉讼冻结的资金为人民币131,511,054.58元（2021年12月31日：人民币19,684,677.12元）。截至2022年12月31日，本集团用于抵押的资金为人民币366,085,669.82元（2021年12月31日：人民币6,162,937.11元）。

截至2022年12月31日，本集团受限制的部分预售房款为人民币3,657,785,516.35元（2021年12月31日：人民币1,816,068,124.64元）。根据有关法规，若干项目公司需要将部分预售房款存放于指定银行账户。于预售完成前，存放于该等托管账户的收入只可在预先获得有关地方机关的批准下，用作购买建筑材料、器材、缴付中期建筑工程款项及缴付税款等指定用途。

注2：截至2022年12月31日，本集团以账面价值为人民币31,930,839,065.27元（2021年12月31日：人民币25,433,616,050.74元）的存货为抵押，取得银行借款和其他借款总计人民币14,524,930,404.41元（2021年12月31日：人民币14,610,827,258.27元）。

注3：截至2022年12月31日，本集团以账面价值为人民币12,469,699,335.81元（2021年12月31日：人民币13,952,407,496.88元）的投资性房地产为抵押取得银行借款人民币6,254,847,128.03元（2021年12月31日：人民币7,633,260,064.01元）。

## 六、合并财务报表主要项目注释（续）

### 22. 所有权受到限制的资产（续）

截至2022年12月31日，本集团以账面价值为人民币705,920,000.00元（2021年12月31日：人民币698,980,000.00元）的投资性房地产、账面价值为人民币15,321,080.65元（2021年12月31日：人民币27,116,429.71元）的应收账款为抵押，无相关存货抵押物（2021年12月31日：人民币569,170,132.55元），取得银行借款人民币258,750,000.00元（2021年12月31日：人民币277,500,000.00元）。

注4：截至2022年12月31日，本集团新增以子公司豫园股份16.24%（2021年12月31日：无）的股权以及账面价值为人民币4,871,638,368.15元（2021年12月31日：无）的存货为质押，取得银行借款人民币1,947,209,819.00元（2021年12月31日：无）。

截至2022年12月31日，本集团新增以子公司豫园股份4.09%（2021年12月31日：无）的股权为质押，用于担保转售债券“20复地F1”取得转售款人民币1,160,000,000元（2021年12月31日：无）。

截至2022年12月31日，本集团以子公司汉辰表业60%（2021年12月31日：60%）的股权、账面价值为人民币1,698,860,012.68元（2021年12月31日：无）的投资性房地产以及账面价值为人民币42,689,535.43元（2021年12月31日：无）的固定资产为质押，取得银行借款人民币1,373,760,000.00元（2021年12月31日：人民币315,060,000.00元）。

截至2022年12月31日，本集团以子公司宁波星馨60%（2021年12月31日：60%）的股权及账面价值为人民币744,166,023.70元（2021年12月31日：人民币1,239,697,266.89元）的存货为抵押，取得银行借款人民币700,000,000.00元（2021年12月31日：人民币1,334,076,500.00元）。

截至2022年12月31日，本集团以子公司佛山禅曦100%（2021年12月31日：100%）的股权为以及账面价值为人民币656,107,073.52元（2021年12月31日：人民币764,073,647.84元）的存货为抵押，取得银行借款人民币499,990,000.00元（2021年12月31日：人民币295,966,381.23元）。

## 六、合并财务报表主要项目注释（续）

### 22. 所有权受到限制的资产（续）

截至2022年12月31日，本集团以子公司复星津美74.93%（2021年12月31日：74.93%）的股权为质押，取得银行借款人民币476,000,000.00元（2021年12月31日：人民币532,000,000.00元）。

截至2022年12月31日，本集团以子公司如意情生物科技55.5%（2021年12月31日：55.5%）的股权为质押，取得银行借款人民币357,300,000.00元（2021年12月31日：人民币375,100,000.00元）。

截至2022年12月31日，本集团以子公司长春复远100%（2021年12月31日：100%）的股权为以及账面价值为人民币49,905,327.93元（2021年12月31日：人民币598,268,499.00元）的存货为抵押，取得银行借款人民币252,000,000.00元（2021年12月31日：人民币362,000,000.00元）。

截至2022年12月31日，本集团已归还以投资性房地产（2021年12月31日：人民币121,630,000.00元）及合肥复地复润房地产投资有限公司98.66%的股权为抵押取得的银行借款人民币550,000,000.00元，相关抵押物已解除。

截至2022年12月31日，本集团已归还以存货（2021年12月31日：人民币662,914,250.37元）及子公司眉山铂琅100%的股权为抵押取得的银行借款人民币844,990,000.00元，相关抵押物已解除。

注5：截至2022年12月31日，本集团以账面价值为人民币382,919,306.82元（2021年12月31日：人民币76,812,070.31元）的无形资产与账面价值为人民币1,259,794,034.69元（2021年12月31日：人民币1,138,753,974.10元）的固定资产及在建工程为抵押，取得银行借款人民币2,100,784,417.10元（2021年12月31日：人民币590,364,459.10元）。

## 六、合并财务报表主要项目注释（续）

### 23. 短期借款

	2022年	2021年
信用借款	6,768,320,020.08	6,069,351,943.58
质押借款	1,405,709,819.71	-
保证借款	-	50,000,000.00
抵押借款	64,700,000.00	50,000,000.00
未到期应付利息	<u>16,085,993.42</u>	<u>7,347,528.57</u>
	<u>8,254,815,833.21</u>	<u>6,176,699,472.15</u>

于2022年12月31日，上述借款的年利率为1.25%至7.00%（2021年12月31日：1.25%至6.09%）。

于2022年12月31日，本集团无已逾期未偿还的短期借款（2021年12月31日：无）。

### 24. 交易性金融负债

	2022年	2021年
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		
黄金租赁	3,397,215,240.00	4,080,572,750.00
以公允价值计量且其变动 计入当期损益的金融负债		
远期外汇工具	809,256.00	-
短期借款掉期业务	<u>-</u>	<u>8,571,832.90</u>
	<u>3,398,024,496.00</u>	<u>4,089,144,582.90</u>

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为本集团向银行进行黄金租赁借入实物黄金的期末公允价值。

六、合并财务报表主要项目注释（续）

25. 合同负债

	2022年	2021年
预收房款	11,545,747,557.82	9,445,025,146.70
预收货款	<u>1,496,834,698.33</u>	<u>1,548,621,604.01</u>
	<u>13,042,582,256.15</u>	<u>10,993,646,750.71</u>

合同负债主要涉及本集团客户的房地产销售合同中收取的预收款。该预收款在合同签订时收取，合同的相关收入将在本集团履行履约义务后确认。

本集团的合同负债余额本年的重大变动如下：

	2022年
年初余额	10,993,646,750.71
物业销售预收款及其他预收货款增加	7,786,803,956.10
企业合并增加	602,314,290.69
处置子公司减少	(345,991,044.44)
包含在合同负债年初账面价值中的金额所确认的收入	<u>(5,994,191,696.91)</u>
年末余额	<u>13,042,582,256.15</u>
	2021年
年初余额	18,237,236,040.93
物业销售预收款及其他预收货款增加	7,690,610,303.24
处置子公司减少	(1,870,424,710.88)
包含在合同负债年初账面价值中的金额所确认的收入	<u>(13,063,774,882.58)</u>
年末余额	<u>10,993,646,750.71</u>

## 六、合并财务报表主要项目注释（续）

### 26. 应付职工薪酬

	2022年 应付金额	2022年末 未付金额	2021年 应付金额	2021年末 未付金额
工资、奖金、津贴和补贴	3,762,422,579.69	635,601,780.49	3,520,084,756.00	694,652,782.36
职工福利费	90,450,379.71	3,933,562.69	95,533,931.29	3,230,637.18
社会保险费	204,367,032.96	23,965,519.32	177,871,876.41	3,494,735.89
其中：医疗保险费	192,864,249.84	22,052,610.46	165,416,162.91	3,348,745.50
工伤保险费	6,174,495.32	823,668.32	5,115,160.24	47,428.14
生育保险费	5,328,287.80	1,089,240.54	7,340,553.26	98,562.25
住房公积金	175,221,756.23	16,508,080.80	151,185,201.88	394,449.72
工会经费和职工教育经费	39,626,423.27	25,011,794.59	40,957,682.14	21,063,633.93
其他短期薪酬	339,628,494.35	10,840,573.17	254,883,597.42	14,507,744.15
	<u>4,611,716,666.21</u>	<u>715,861,311.06</u>	<u>4,240,517,045.14</u>	<u>737,343,983.23</u>
设定提存计划	332,591,144.85	29,984,161.07	287,221,933.09	3,854,561.20
其中：基本养老保险	321,583,143.63	28,627,692.27	278,125,486.10	3,768,421.34
失业保险费	11,008,001.22	1,356,468.80	9,096,446.99	86,139.86
辞退福利中一年内支付的部分	41,264,866.05	7,971,955.80	25,962,958.83	4,715,340.61
	<u>4,985,572,677.11</u>	<u>753,817,427.93</u>	<u>4,553,701,937.06</u>	<u>745,913,885.04</u>

### 27. 应交税费

	2022年	2021年
土地增值税	8,015,993,098.34	7,537,521,265.50
企业所得税	2,150,429,132.84	2,565,150,269.19
增值税	385,479,392.45	813,746,638.71
城建税	29,447,335.42	38,870,416.81
教育费附加	20,671,294.40	27,896,901.10
房产税	29,007,054.95	30,246,008.60
个人所得税	18,926,028.20	14,552,473.48
消费税	22,272,915.49	49,010,325.95
城镇土地使用税	4,079,469.50	3,537,225.44
其他	56,655,182.34	50,831,152.72
	<u>10,732,960,903.93</u>	<u>11,131,362,677.50</u>

六、合并财务报表主要项目注释（续）

28. 其他流动负债

		2022年	2021年
短期融资券	注1	-	1,815,223,584.22
待转销项税	注2	1,135,421,037.72	895,577,969.32
预提费用		<u>48,746,106.91</u>	<u>19,484,145.17</u>
		<u>1,184,167,144.63</u>	<u>2,730,285,698.71</u>

注1：本集团之子公司上海豫园旅游商城（集团）股份有限公司于2021年8月13日发行短期融资券“21豫园SCP003”，发行总额人民币1,000,000,000.00元，票面利率为年化3.28%，固定利率即到期一次还本付息，到期日为2022年1月13日。上海豫园旅游商城（集团）股份有限公司于2021年11月26日发行短期融资券“21豫园SCP004”，发行总额人民币800,000,000.00元，票面利率为年化3.40%，固定利率即到期一次还本付息，到期日为2022年4月20日。截止2022年12月31日豫园股份短期融资券本金及利息余额为人民币0.00元。

注2：本集团对客户收取的预收款计入合同负债科目，待转销项税计入其他流动负债。

六、合并财务报表主要项目注释（续）

29. 长期借款

	2022年	2021年
抵押或质押借款	27,275,161,948.83	27,023,634,662.61
信用借款	10,809,133,090.46	11,914,145,921.24
保证借款	8,500,000.00	360,150,340.02
未到期应付利息	<u>22,166,922.85</u>	<u>30,906,379.90</u>
	38,114,961,962.14	39,328,837,303.77
减：一年内到期的长期借款 注1	<u>7,755,298,283.38</u>	<u>10,317,962,201.37</u>
	<u>30,359,663,678.76</u>	<u>29,010,875,102.40</u>

注1：于2022年12月31日，本集团一年内到期的长期借款金额为人民币7,755,298,283.38元（2021年12月31日：人民币10,317,962,201.37元）。其中一年内到期的抵押或质押借款金额为人民币5,878,283,026.33元（2021年12月31日：人民币8,689,376,358.13元）；一年内到期的信用借款金额为人民币1,853,848,334.20元（2021年12月31日：人民币1,261,912,463.32元）；一年内到期的保证借款金额为人民币1,000,000.00元（2021年12月31日：人民币335,767,000.02元）；未到期应付利息金额为人民币22,166,922.85元（2021年12月31日：人民币30,906,379.90元）。

于2022年12月31日，上述借款的年利率为1.25%至9.99%（2021年12月31日：0.66%至8.32%）。

于2022年12月31日，本集团无已逾期但未偿还的长期借款（2021年12月31日：无）。

## 六、合并财务报表主要项目注释（续）

### 30. 应付债券

2022年

	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
19复地F1	768,597,394.19	-	768,597,394.19	-
19复地F2	230,213,756.38	-	230,213,756.38	-
20复地01	1,027,538,489.91	-	1,027,538,489.91	-
20复地F1	1,191,881,102.72	68,408,219.19	33,303,605.43	1,226,985,716.48
20复地02	3,081,252,791.91	-	3,081,252,791.91	-
20复地F2	821,522,564.55	-	821,522,564.55	-
21复地01	513,161,101.02	18,172,602.71	13,898,800.17	517,434,903.56
18豫园01	531,185,927.94	12,866,191.96	5,751,927.94	538,300,191.96
19豫园01	606,568,202.20	14,692,073.93	6,568,202.20	614,692,073.93
20豫园03	1,314,231,104.80	-	1,314,231,104.80	-
20豫园01	1,920,799,307.00	46,524,900.78	20,799,307.00	1,946,524,900.78
21豫园01	505,473,501.84	12,243,394.94	5,473,501.84	512,243,394.94
22豫园01	-	563,467,734.44	-	563,467,734.44
21豫园商城MTN001	1,010,947,003.69	24,486,789.88	10,947,003.69	1,024,486,789.88
21豫园商城MTN002	1,314,231,104.80	31,832,826.85	14,231,104.80	1,331,832,826.85
21豫园商城MTN003	707,662,902.58	17,140,752.92	7,662,902.58	717,140,752.92
21豫园商城MTN004	505,473,501.84	12,243,394.94	5,473,501.84	512,243,394.94
				9,505,352,680.68
减：一年内到期的应付债券				8,355,352,680.68
				<u>1,150,000,000.00</u>

2021年

	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
18复地01	3,039,291,834.96	111,123,287.66	3,150,415,122.62	-
19复地F1	1,519,493,737.32	63,517,976.61	814,414,319.74	768,597,394.19
19复地F2	1,044,553,090.51	28,973,404.89	843,312,739.02	230,213,756.38
20复地01	1,034,323,402.96	65,874,264.89	72,659,177.94	1,027,538,489.91
20复地F1	1,202,304,756.34	78,897,300.18	89,320,953.80	1,191,881,102.72
20复地02	3,052,710,285.74	148,374,556.29	119,832,050.12	3,081,252,791.91
20复地F2	803,390,963.86	28,948,113.06	10,816,512.37	821,522,564.55
21复地01	-	530,874,115.63	17,713,014.61	513,161,101.02
18豫园01	2,009,663,888.85	5,751,927.94	1,484,229,888.85	531,185,927.94
19豫园01	602,805,000.00	6,568,202.2	2,805,000.00	606,568,202.20
20豫园S4	303,856,770.84	-	303,856,770.84	-
20豫园03	1,316,712,673.62	14,231,104.80	16,712,673.62	1,314,231,104.80
20豫园01	1,958,710,000.00	20,799,307.00	58,710,000.00	1,920,799,307.00
21豫园01	-	505,473,501.84	-	505,473,501.84
21豫园商城MTN001	-	1,010,947,003.69	-	1,010,947,003.69
21豫园商城MTN002	-	1,314,231,104.80	-	1,314,231,104.80
21豫园商城MTN003	-	707,662,902.58	-	707,662,902.58
21豫园商城MTN004	-	505,473,501.84	-	505,473,501.84
				16,050,739,757.37
减：一年内到期的应付债券				8,526,596,169.25
				<u>7,524,143,588.12</u>

## 六、合并财务报表主要项目注释（续）

### 30. 应付债券（续）

经上海证券交易所审核同意、并经中国证券监督管理委员会注册（证监许可[2020]1643号），本集团子公司豫园股份获准向专业投资者公开发行面值不超过人民币60亿元的公司债券。2022年3月21日，本公司成功向合格投资者发行550万张面值为人民币100元、3年期债券22豫园01；债券票面利率为4.95%，每年3月21日付息，债券存续期内第2个计息年度末附发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权。

于2022年12月31日，本集团一年内到期的应付债券金额为人民币8,355,352,680.68元（2021年12月31日：人民币8,526,596,169.25元）；其中私募债“20复地F1”的人民币12.27亿元、公司债“18豫园01”的人民币5.38亿元、公司债“21豫园01”的人民币5.12亿元、中期票据“21豫园商城MTN001”的人民币10.24亿元以及中期票据“21豫园商城MTN003”的人民币7.17亿元将于2023年到期，故本集团将其划分至一年内到期的非流动负债列示；公司债“20豫园01”人民币19.47亿元、公司债“21复地01”的人民币5.17亿元、中期票据“21豫园商城MTN002”的人民币13.32亿元以及中期票据“21豫园商城MTN004”的人民币5.12亿元于2023年附投资者回售选择权，故本集团将其划分至一年内到期的非流动负债列示。

截至2022年12月31日，本集团新增以子公司豫园股份4.09%的股权为质押，用于担保转售债券“20复地F1”取得转售款人民币1,160,000,000元（2021年12月31日：无）。

六、合并财务报表主要项目注释（续）

31. 租赁负债

	2022年	2021年
租赁负债	769,025,039.16	580,399,786.67
减：一年内到期的非流动负债	<u>370,907,615.96</u>	<u>174,457,837.70</u>
	<u>398,117,423.20</u>	<u>405,941,948.97</u>

32. 长期应付款

	2022年	2021年
应付关联方往来款	6,649,734,400.09	4,223,114,955.63
其他	<u>854,437.07</u>	<u>3,323,449.01</u>
减：一年内到期的非流动负债	<u>-</u>	<u>2,157,110.83</u>
	<u>6,650,588,837.16</u>	<u>4,224,281,293.81</u>

六、合并财务报表主要项目注释（续）

33. 长期应付职工薪酬

	2022年	2021年
设定受益计划净负债（注1）	15,544,676.39	13,513,242.34
其他长期福利	<u>-</u>	<u>1,326,479.86</u>
	<u>15,544,676.39</u>	<u>14,839,722.20</u>

注1：设定受益计划净负债主要系本集团下属子公司株式会社星野 Resort Tomamu、International Gemological Institute (India) Private Limite、AHAVA授予其员工的退職补偿金计划、员工休假兑现薪酬补偿计划。

34. 递延收益

	2022年	2021年
与资产相关的政府补助		
政府补助	155,593,470.88	106,876,192.28
与收益相关的政府补助		
减免税款	<u>13,416,249.49</u>	<u>6,487,462.57</u>
	<u>169,009,720.37</u>	<u>113,363,654.85</u>

## 六、合并财务报表主要项目注释（续）

### 35. 其他非流动负债

		2022年	2021年
中期票据	注	1,017,292,222.17	2,128,276,530.39
少数股东贷款		<u>494,440,189.15</u>	<u>452,540,354.47</u>
		1,511,732,411.32	2,580,816,884.86
减：一年内到期的 非流动负债		<u>1,017,292,222.17</u>	<u>1,128,276,530.39</u>
		<u>494,440,189.15</u>	<u>1,452,540,354.47</u>

注：截至2022年12月31日，本公司子公司豫园股份共发行人民币2,000,000,000.00元中期票据，其中人民币1,000,000,000.00元于2022年12月31日前到期，剩余部分将于2023年12月31日前到期，因此将其划分至一年内到期的非流动负债列示（2021年：人民币1,000,000,000.00元）；本年一年内到期的非流动负债期末余额中包含应付利息人民币17,292,222.17元（2021年：人民币128,276,530.39元）

### 36. 实收资本

#### 注册资本

	2022年		2021年	
	人民币	比例	人民币	比例
境内法人持股	<u>2,504,155,034.00</u>	<u>100%</u>	<u>2,504,155,034.00</u>	<u>100%</u>

#### 实收资本

	2022年		2021年	
	人民币	比例	人民币	比例
境内法人持股	<u>2,504,155,034.00</u>	<u>100%</u>	<u>2,504,155,034.00</u>	<u>100%</u>

于2022年12月31日，本公司注册及实收股本计人民币2,504,155,034.00元（2021年12月31日：人民币2,504,155,034.00元）。

## 六、合并财务报表主要项目注释（续）

### 37. 资本公积

#### 2022年

	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
股本溢价	2,084,253,284.82	42,262,634.84	-	2,126,515,919.66
非同一控制下企业 产生少数股东权益 公允价值与账面价 值差额	4,086,454,789.24	-	-	4,086,454,789.24
同一控制下企业合并	(1,534,509,327.45)	-	-	(1,534,509,327.45)
按照权益法核算的在被 投资单位除综合收益 以及利润分配以外其 他所有者权益中所享 有的份额	(141,225,656.67)	-	(36,916,483.06)	(178,142,139.73)
购买少数股东股权	(127,707,368.94)	-	(209,168.32)	(127,916,537.26)
其他	7,257,813.07	-	(194,761.51)	7,063,051.56
	<u>4,374,523,534.07</u>	<u>42,262,634.84</u>	<u>(37,320,412.89)</u>	<u>4,379,465,756.02</u>

#### 2021年

	上年年末余额	同一控制下 企业合并	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
股本溢价	2,053,551,349.33	-	2,053,551,349.33	30,701,935.49	-	2,084,253,284.82
非同一控制下企业 产生少数股东权益 公允价值与账面价 值差额	4,086,454,789.24	-	4,086,454,789.24	-	-	4,086,454,789.24
同一控制下企业合并	(1,497,147,076.38)	49,172,000.00	(1,447,975,076.38)	-	(86,534,251.07)	(1,534,509,327.45)
按照权益法核算的在被 投资单位除综合收益 以及利润分配以外其 他所有者权益中所享 有的份额	(108,520,204.30)	-	(108,520,204.30)	-	(32,705,452.37)	(141,225,656.67)
购买少数股东股权	(123,891,828.38)	-	(123,891,828.38)	-	(3,815,540.56)	(127,707,368.94)
其他	6,949,715.26	-	6,949,715.26	308,097.81	-	7,257,813.07
	<u>4,417,396,744.77</u>	<u>49,172,000.00</u>	<u>4,466,568,744.77</u>	<u>31,010,033.30</u>	<u>(123,055,244.00)</u>	<u>4,374,523,534.07</u>

六、合并财务报表主要项目注释（续）

38. 其他综合收益

合并资产负债表中归属于母公司的其他综合收益累积余额：

2022年

	年初余额	增减变动	年末余额
权益法下在被投资单位将重分类 进损益的其他综合收益中享有的份额	177,635,787.90	10,325,069.13	187,960,857.03
权益法下在被投资单位不能重分类 进损益的其他综合收益中享有的份额	(1,318,214.38)	-	(1,318,214.38)
处置其他权益工具投资时因公允价 值变动计入其他综合收益的部分 重分类进留存收益	(213,802,604.68)	55,544,514.32	(158,258,090.36)
其他权益工具投资公允价值变动	60,254,385.11	(83,385,043.08)	(23,130,657.97)
固定资产或存货转换为以公允价值 模式计量的投资性房地产转换日 公允价值大于账面价值部分	982,664,805.59	(49,095,170.49)	933,569,635.10
外币财务报表折算差额	139,630,559.86	(613,255,812.00)	(473,625,252.14)
	<u>1,145,064,719.40</u>	<u>(679,866,442.12)</u>	<u>465,198,277.28</u>

六、合并财务报表主要项目注释（续）

38. 其他综合收益（续）

合并资产负债表中归属于母公司的其他综合收益累积余额：（续）

2021年

	年初余额	增减变动	年末余额
权益法下在被投资单位将重分类 进损益的其他综合收益中享有的份额	(62,575,226.58)	240,211,014.48	177,635,787.90
权益法下在被投资单位不能重分类 进损益的其他综合收益中享有的份额	(1,318,214.38)	-	(1,318,214.38)
处置其他权益工具投资时因公允价 值变动计入其他综合收益的部分	(232,946,044.97)	19,143,440.29	(213,802,604.68)
重分类进留存收益	36,206,882.84	24,047,502.27	60,254,385.11
其他权益工具投资公允价值变动			
固定资产或存货转换为以公允价值 模式计量的投资性房地产转换日 公允价值大于账面价值部分	1,347,380,093.44	(364,715,287.85)	982,664,805.59
外币财务报表折算差额	(86,840,271.62)	226,470,831.48	139,630,559.86
	<u>999,907,218.73</u>	<u>145,157,500.67</u>	<u>1,145,064,719.40</u>

六、合并财务报表主要项目注释（续）

38. 其他综合收益（续）

合并利润表中其他综合收益当期发生额：

2022年

	税前 发生额	减：前期计入 其他综合收益 当期转入损益	减：所得税	归属 母公司	归属少数 股东权益
权益法下在被投资单位将重分类进损益的					
其他综合收益中享有的份额	16,465,122.07	-	-	10,325,069.13	6,140,052.94
其他权益工具投资公允价值变动	(161,062,797.91)	-	(3,311,327.21)	(83,385,043.08)	(74,366,427.62)
固定资产或存货转换为以公允价值 模式计量的投资性房地产转换日 允价值大于账面价值部分	(69,375,778.81)	-	(17,343,944.71)	(49,095,170.49)	(2,936,663.61)
外币报表折算差额	<u>(619,245,006.56)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(613,255,812.00)</u>	<u>(5,989,194.56)</u>
	<u>(833,218,461.21)</u>	<u>-</u>	<u>(20,655,271.92)</u>	<u>(735,410,956.44)</u>	<u>(77,152,232.85)</u>

六、合并财务报表主要项目注释（续）

38 其他综合收益（续）

合并利润表中其他综合收益当期发生额：（续）

2021年

	税前 发生额	减：前期计入 其他综合收益 当期转入损益	减：所得税	归属 母公司	归属少数 股东权益
权益法下在被投资单位将重分类进损益的					
其他综合收益中享有的份额	237,616,596.45	-	-	240,211,014.48	(2,594,418.03)
其他权益工具投资公允价值变动	72,439,099.62	-	498,708.20	24,047,502.27	47,892,889.15
固定资产或存货转换为以公允价值 模式计量的投资性房地产转换日 允价值大于账面价值部分	(487,548,489.62)	-	(121,887,122.40)	(364,715,287.85)	(946,079.37)
外币报表折算差额	190,995,749.96	-	-	226,470,831.48	(35,475,081.52)
	<u>13,502,956.41</u>	<u>-</u>	<u>(121,388,414.20)</u>	<u>126,014,060.38</u>	<u>8,877,310.23</u>

## 六、合并财务报表主要项目注释（续）

### 39. 盈余公积

2022年

	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
法定盈余公积	<u>2,516,549,995.00</u>	<u>35,785,746.55</u>	<u>-</u>	<u>2,552,335,741.55</u>

2021年

	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
法定盈余公积	<u>2,516,549,995.00</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>2,516,549,995.00</u>

根据公司法和本公司章程的规定，本公司按净利润的10%提取法定盈余公积金。法定盈余公积累计额为本公司注册资本50%以上的，可不再提取。

本公司在提取法定盈余公积金后，可提取任意盈余公积金。经批准，任意盈余公积金可用于弥补以前年度亏损或增加实收资本。

本公司未提取任意盈余公积金。截至2022年12月31日及2021年12月31日，盈余公积全部为法定盈余公积。

### 40. 未分配利润

	2022年	2021年
上年年末未分配利润	22,182,194,347.90	19,985,458,566.99
同一控制下企业合并	<u>-</u>	<u>(1,088,780.67)</u>
重述后年初余额	22,182,194,347.90	19,984,369,786.32
归属于母公司股东的净利润	1,719,766,146.12	3,216,968,001.87
减：提取法定盈余公积	35,785,746.55	-
对股东的分配	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00
其他综合收益结转留存收益	<u>(55,544,514.32)</u>	<u>(19,143,440.29)</u>
年末未分配利润余额	<u>22,810,630,233.15</u>	<u>22,182,194,347.90</u>

## 六、合并财务报表主要项目注释（续）

### 41. 营业收入

营业收入列示如下：

	2022年	2021年
主营业务收入	55,011,898,376.07	55,334,855,997.16
其他业务收入	<u>1,439,047,386.55</u>	<u>391,832,979.16</u>
	<u>56,450,945,762.62</u>	<u>55,726,688,976.32</u>

营业收入列示如下：

	2022年	2021年
与客户之间的合同产生的收入	54,809,069,459.61	54,763,122,522.54
租赁收入	761,605,880.66	740,384,537.67
融资租出开发产品	54,392,254.18	81,831,737.28
投资性房地产处置收入	<u>825,878,168.17</u>	<u>141,350,178.83</u>
	<u>56,450,945,762.62</u>	<u>55,726,688,976.32</u>

## 六、合并财务报表主要项目注释（续）

### 41. 营业收入（续）

与客户之间合同产生的营业收入分解情况如下：

2022年

报告分部	商业综合运营			合计
	产业运营	与物业综合服务	物业开发与销售	
主要经营地区				
中国大陆	37,659,642,999.55	1,066,788,457.76	14,402,650,079.92	53,129,081,537.23
其他国家或地区	<u>1,080,938,463.70</u>	<u>599,049,458.68</u>	<u>-</u>	<u>1,679,987,922.38</u>
	<u>38,740,581,463.25</u>	<u>1,665,837,916.44</u>	<u>14,402,650,079.92</u>	<u>54,809,069,459.61</u>
主要收入类型				
销售商品	37,470,436,565.98	-	14,402,650,079.92	51,873,086,645.90
提供服务	<u>1,270,144,897.27</u>	<u>1,665,837,916.44</u>	<u>-</u>	<u>2,935,982,813.71</u>
	<u>38,740,581,463.25</u>	<u>1,665,837,916.44</u>	<u>14,402,650,079.92</u>	<u>54,809,069,459.61</u>
收入确认时间				
在某一时点确认收入				
销售商品	<u>37,470,436,565.98</u>	<u>-</u>	<u>14,402,650,079.92</u>	<u>51,873,086,645.90</u>
在某一时点确认收入				
提供服务	<u>646,610,535.29</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>646,610,535.29</u>
在某一时段内确认收入				
提供服务	<u>623,534,361.98</u>	<u>1,665,837,916.44</u>	<u>-</u>	<u>2,289,372,278.42</u>
	<u>38,740,581,463.25</u>	<u>1,665,837,916.44</u>	<u>14,402,650,079.92</u>	<u>54,809,069,459.61</u>

## 六、合并财务报表主要项目注释（续）

### 41. 营业收入（续）

与客户之间合同产生的营业收入分解情况如下：（续）

2021年

报告分部	商业综合运营			合计
	产业运营	与物业综合服务	物业开发与销售	
主要经营地区				
中国大陆	32,412,995,285.92	1,214,773,498.68	19,801,864,826.49	53,429,633,611.09
其他国家或地区	980,785,800.93	352,703,110.52	—	1,333,488,911.45
	<u>33,393,781,086.85</u>	<u>1,567,476,609.20</u>	<u>19,801,864,826.49</u>	<u>54,763,122,522.54</u>
主要收入类型				
销售商品	31,958,063,340.24	—	19,801,864,826.49	51,759,928,166.73
提供服务	1,435,717,746.61	1,567,476,609.20	—	3,003,194,355.81
	<u>33,393,781,086.85</u>	<u>1,567,476,609.20</u>	<u>19,801,864,826.49</u>	<u>54,763,122,522.54</u>
收入确认时间				
在某一时点确认收入				
销售商品	31,958,063,340.24	—	19,801,864,826.49	51,759,928,166.73
在某一时点确认收入				
提供服务	751,419,106.59	—	—	751,419,106.59
在某一时段内确认收入				
提供服务	684,298,640.02	1,567,476,609.20	—	2,251,775,249.22
	<u>33,393,781,086.85</u>	<u>1,567,476,609.20</u>	<u>19,801,864,826.49</u>	<u>54,763,122,522.54</u>

## 六、合并财务报表主要项目注释（续）

### 41. 营业收入（续）

本年确认的包括在合同负债年初账面价值中的收入如下：

	2022年	2021年
物业销售收入	5,898,307,777.04	12,994,143,019.85
商品销售收入	<u>95,883,919.87</u>	<u>69,631,862.73</u>
	<u>5,994,191,696.91</u>	<u>13,063,774,882.58</u>

本集团与履约义务相关的信息如下：

#### 房地产销售

本集团向客户销售房地产，销售合同在房地产预售时订立，本集团在房地产完工并验收合格，达到销售合同约定的交付条件，并在客户取得相关商品控制权时点确认销售收入的实现。

#### 商品销售收入

本集团通常在综合考虑了下列因素的基础上，以商品控制转移时点确认收入：取得商品的现时收款权利、商品所有权上的主要风险和报酬的转移、商品的法定所有权的转移、商品实物资产的转移、客户接受该商品。

#### 服务收入

本集团对外提供酒店服务，物业管理服务等服务时，由于集团在履约过程中所提供的服务具有不可替代用途，且本集团在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收入款项，本集团在提供服务的时间内履行履约义务。

本集团对外提供餐饮及娱乐服务的，在餐饮及娱乐服务已提供且取得收取服务费的权利时确认收入。

## 六、合并财务报表主要项目注释（续）

### 41. 营业收入（续）

分摊至年末尚未履行（或部分未履行）履约义务的交易价格总额确认为收入的预计时间如下：

	2022年	2021年
1年以内	8,577,558,146.74	7,077,747,446.25
1年以上	<u>4,465,024,109.41</u>	<u>3,915,899,304.46</u>
	<u>13,042,582,256.15</u>	<u>10,993,646,750.71</u>

### 42. 财务费用

	2022年	2021年
利息支出	3,809,559,994.14	3,540,978,917.07
减：利息收入	117,327,897.58	386,772,108.93
利息资本化金额	1,675,148,499.83	1,616,831,376.05
汇兑损失	135,399,951.38	228,982,384.48
其他	<u>41,715,427.36</u>	<u>46,456,186.22</u>
	<u>2,194,198,975.47</u>	<u>1,812,814,002.79</u>

借款费用资本化金额已计入存货，资本化率5.47%（2022年：4.58%）。

利息收入明细如下：

	2022年	2021年
货币资金	<u>117,327,897.58</u>	<u>386,772,108.93</u>

六、合并财务报表主要项目注释（续）

43. 其他收益

	2022年	2021年
与日常活动相关的政府补助	<u>236,272,341.38</u>	<u>158,186,857.34</u>
与日常活动相关的政府补助如下：		
	2022年	2021年
与资产相关的政府补助		
土地扶持款项	88,113,454.00	-
研发项目补贴	21,608,991.37	20,530,743.19
与收益相关的政府补助		
财政奖励和企业扶持金	58,387,247.33	85,313,286.52
税费返还	14,017,716.56	11,410,168.40
职业培训补贴	4,839,901.41	780,490.24
其他	<u>49,305,030.71</u>	<u>40,152,168.99</u>
	<u>236,272,341.38</u>	<u>158,186,857.34</u>

44. 投资收益

	2022年	2021年
按权益法核算的长期股权投资收益	794,808,298.52	1,778,319,922.42
处置子公司取得的投资收益	1,880,771,518.47	1,003,748,427.27
处置长期股权投资收益/(损失)	1,832,770,291.83	(9,269,414.30)
持有其他权益工具的投资收益	1,068,339.31	5,400,000.00
持有交易性金融资产的投资收益	92,566,752.23	76,771,807.34
处置衍生金融负债的收益/(损失)	9,384,684.27	(42,314,315.73)
处置交易性金融资产取得的投资收益	2,600,390.14	8,988,247.84
委托贷款利息收入	4,313,166.27	17,695,310.58
处置衍生金融资产取得的投资收益	2,778,788.16	5,235,950.00
其他投资收益	<u>174,230,278.91</u>	<u>11,236,742.15</u>
	<u>4,795,292,508.11</u>	<u>2,855,812,677.57</u>

六、合并财务报表主要项目注释（续）

45. 公允价值变动收益

	2022年	2021年
按公允价值计量的投资性房地产	(62,554,409.43)	81,048,559.16
交易性金融资产	425,482,879.67	132,620,866.73
衍生金融资产	58,829,341.89	-
衍生金融负债	(1,871,311.00)	33,920,899.56
	<u>419,886,501.13</u>	<u>247,590,325.45</u>

46. 信用减值损失

	2022年	2021年
应收票据坏账损失转回	1,243,874.06	-
应收账款坏账损失计提	(77,408,521.69)	(89,865,274.99)
其他应收款坏账损失(计提)/转回	(30,588,194.24)	5,752,939.53
其他流动资产减值损失计提	(1,116,571.01)	-
	<u>(107,869,412.88)</u>	<u>(84,112,335.46)</u>

47. 资产减值损失

	2022年	2021年
商誉减值损失	(6,436,551.55)	-
固定资产减值损失	(20,332.11)	-
存货跌价损失	(210,227,345.44)	(69,759,386.29)
	<u>(216,684,229.10)</u>	<u>(69,759,386.29)</u>

## 六、合并财务报表主要项目注释（续）

### 48. 资产处置收益

	2022年	2021年
固定资产处置收益	<u>106,324,090.54</u>	<u>274,848,155.33</u>

### 49. 营业外收入

	2022年	2021年
赔偿所得	18,214,426.81	27,080,659.82
非流动资产报废收益	261,507.81	1,754,263.80
其他	<u>39,643,134.19</u>	<u>45,064,637.18</u>
	<u>58,119,068.81</u>	<u>73,899,560.80</u>

### 50. 营业外支出

	2022年	2021年
非流动资产毁损报废损失	4,566,820.96	6,361,489.25
违约金及赔偿款	61,168,827.59	85,646,841.27
对外捐赠	20,987,585.72	28,273,348.18
其他	<u>13,084,242.74</u>	<u>9,356,230.42</u>
	<u>99,807,477.01</u>	<u>129,637,909.12</u>

## 六、合并财务报表主要项目注释（续）

### 51. 费用按性质分类

本集团营业成本、销售费用、管理费用、研发费用按照性质分类的补充资料如下：

	2022年	2021年
黄金珠宝销售成本	30,227,801,331.58	24,931,055,436.91
物业销售成本	10,151,693,416.92	11,968,661,815.26
员工成本	4,985,572,677.11	4,553,701,937.06
销售成本	2,897,908,933.84	2,303,957,975.21
折旧和摊销	1,499,919,283.77	1,430,616,839.47
物业管理成本	902,805,088.87	992,185,792.31
广告及销售推广费	765,806,262.96	805,018,879.94
销售佣金	396,020,891.46	415,255,455.15
其他成本	445,129,860.16	884,721,043.98
	<u>52,272,657,746.67</u>	<u>48,285,175,175.29</u>

六、合并财务报表主要项目注释（续）

52. 所得税费用

	2022年	2021年
当期所得税费用	1,831,117,490.93	2,351,370,452.46
递延所得税	<u>411,211,967.71</u>	<u>(1,049,871,684.53)</u>
	<u>2,242,329,458.64</u>	<u>1,301,498,767.93</u>

所得税费用与利润总额的关系列示如下：

	2022年	2021年
利润总额	5,352,633,715.87	5,807,614,081.81
按法定税率计算的所得税费用	1,338,158,428.97	1,451,903,520.45
某些子公司适用不同税率的影响	注 665,828.53	35,209,130.78
对以前期间当期所得税的调整	8,057,953.52	28,590,413.61
归属于合营企业和联营企业的投资收益	(197,353,101.64)	(447,625,829.44)
无需纳税收入	(177,091,173.70)	(19,949,030.32)
不可抵扣费用	25,448,663.03	35,829,487.70
处置权益法核算的长期股权投资的影响	627,658,861.97	-
代扣代缴所得税	40,083,577.50	-
未确认的可抵扣亏损及可抵扣暂时性差异的影响	<u>576,700,420.46</u>	<u>217,541,075.15</u>
按本集团实际税率计算的所得税费用	<u>2,242,329,458.64</u>	<u>1,301,498,767.93</u>

注：本集团所得税按在中国境内取得的估计应纳税所得额及适用税率计提。源于其他地区应纳税所得的税项根据本集团经营所在国家/所受管辖区域的现行法律、解释公告和惯例，按照适用税率计算。

## 六、合并财务报表主要项目注释（续）

### 53. 现金流量表补充资料

(1) 将净利润调节为经营活动现金流量：

	2022年	2021年
净利润	3,110,304,257.23	4,506,115,313.88
加：资产减值准备	216,684,229.10	69,759,386.29
信用减值损失	107,869,412.88	84,112,335.46
固定资产折旧	843,844,062.86	847,582,475.67
无形资产摊销	177,381,079.75	167,915,689.57
长期待摊费用摊销	142,909,379.57	119,446,878.03
使用权资产折旧	335,784,761.59	295,671,796.20
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的收益	(106,324,090.54)	(274,848,155.33)
固定资产报废损失	4,305,313.15	4,607,225.45
公允价值变动收益	(419,886,501.13)	(247,590,325.45)
财务费用	2,269,811,427.70	1,924,147,541.02
投资收益	(4,795,292,508.11)	(2,855,812,677.57)
以权益结算的股份支付	27,078,221.13	33,070,562.12
递延所得税资产的减少/(增加)	265,492,623.73	(931,410,462.46)
递延所得税负债的增加/(减少)	124,186,058.50	(363,936,497.21)
存货的减少/(增加)	2,957,563,917.02	(9,346,241,356.88)
经营性应收项目的增加	(4,406,523,038.07)	(5,001,985,425.43)
经营性应付项目的增加	5,107,844,587.56	6,323,249,998.33
经营活动产生/(使用)的现金流量净额	<u>5,963,033,193.92</u>	<u>(4,646,145,698.31)</u>

(2) 取得子公司信息：

	2022年	2021年
取得子公司的价格	<u>2,718,761,148.98</u>	<u>-</u>
取得子公司支付的现金和现金等价物	18,761,148.98	-
支付上年尚未支付收购对价	-	50,000,000.00
减：取得子公司持有的现金和现金等价物	<u>106,303,075.49</u>	<u>-</u>
取得子公司（收到）/支付的现金净额	<u>(87,541,926.51)</u>	<u>50,000,000.00</u>

六、合并财务报表主要项目注释（续）

53. 现金流量表补充资料：（续）

(3) 处置子公司信息：

	2022年	2021年
处置子公司的价格	<u>2,813,039,278.57</u>	<u>882,852,605.32</u>
处置子公司收到 的现金和现金等价物	2,765,564,441.68	351,510,000.00
收到以前年度尚未收到 的处置子公司现金对价	224,772,605.32	758,739,141.00
减：处置子公司持有的 现金和现金等价物	<u>586,448,420.66</u>	<u>956,446,314.30</u>
处置子公司收到的现金净额	<u>2,403,888,626.34</u>	<u>153,802,826.70</u>

54. 现金及现金等价物

	2022年	2021年
现金	7,441,161,810.06	12,704,636,392.01
其中：库存现金	8,780,235.91	10,778,475.84
可随时用于支付 的银行存款	7,229,495,067.30	12,483,273,654.28
可随时用于支付 的其他货币资金	<u>202,886,506.85</u>	<u>210,584,261.89</u>
年末现金及现金等价物余额	<u>7,441,161,810.06</u>	<u>12,704,636,392.01</u>

现金及现金等价物净变动：

	2022年	2021年
现金及现金等价物的年末余额	7,441,161,810.06	12,704,636,392.01
减：现金及现金等价物的年初余额	<u>12,704,636,392.01</u>	<u>20,517,426,157.81</u>
现金及现金等价物净减少额	<u>(5,263,474,581.95)</u>	<u>(7,812,789,765.80)</u>

## 六、合并财务报表主要项目注释（续）

### 55. 不涉及现金的重大投资和筹资活动

不涉及当期现金收支、但影响企业财务状况的重大投资和筹资活动情况如下：

于2022年10月，本集团子公司上海复臻投资有限公司将其拥有对中诚信托有限责任公司的其他应收款人民币2,700,000,000.00元抵偿应偿付的股权受让款，获取武汉复智房地产开发有限公司50%的股权。

于2021年7月，本集团子公司西安复华房地产开发有限公司之母公司上海复地真文实业发展有限公司及少数股东西安茂意房地产开发有限公司通过债转股的方式分别增加注册资本人民币90,070,688.86元及人民币86,538,504.99元。

## 七、分部报告

### 1. 经营分部

出于管理目的，本集团根据产品和服务划分成业务单元，本集团有如下12个报告分部：

- (1) 珠宝时尚分部主要从事零售批发金银制品、首饰等产品。
- (2) 物业开发与销售分部主要从事住宅及商业地产的开发及销售。
- (3) 物业经营管理与租赁分部主要从事商业地产的开发及租赁。
- (4) 物业管理服务分部主要从事住宅及商业地产物业管理服务。
- (5) 食品及工艺品销售分部主要从事零散食品、百货及工艺品生产及销售。
- (6) 酒业分部主要从事酒类产品的生产及销售。
- (7) 餐饮分部主要从事文化餐饮服务。
- (8) 度假村分部主要从事日本星野滑雪度假村经营及管理。
- (9) 表业分部主要从事手表及零部件的生产及销售。
- (10) 医药分部主要从事中西医药销售。
- (11) 化妆品分部主要从事化妆品的生产及销售。
- (12) 其他分部主要从事投资管理及咨询、广告策划、建筑工程监理、装饰及工程材料销售等业务。

管理层出于配置资源和评价业绩的决策目的，对各报告分部的经营成果分开进行管理。分部业绩，以利润总额为基础进行评价。

分部资产不包括递延所得税资产及商誉，原因在于这些资产均由本集团统一管理。

分部负债不包括递延所得税负债，原因在于这些负债均由本集团统一管理。

经营分部间的转移定价，参照与第三方进行交易所采用的公允价格制定。

## 七、分部报告（续）

### 1. 经营分部（续）

2022年

	营业收入	营业成本	分部利润	资产总额	负债总额
珠宝时尚	33,072,719,766.03	30,225,594,837.62	883,920,912.13	10,439,437,343.97	6,169,189,357.28
物业开发与销售	14,715,155,328.22	9,801,179,031.57	2,451,912,178.20	138,159,609,560.02	92,669,307,925.75
酒业	1,804,963,947.52	705,030,252.95	194,811,996.02	28,609,869.30	85,952,450.96
物业经营管理与租赁	1,266,879,920.32	712,091,375.51	213,596,107.92	28,193,766,878.99	16,912,913,512.61
物业管理服务	1,107,847,017.06	894,302,893.41	17,825,542.70	1,233,893,146.24	253,764,303.13
表业	671,261,428.73	449,778,350.23	(6,199,495.82)	1,199,606,266.43	184,149,217.59
食品、百货及工艺品销售	1,140,976,617.42	1,017,352,466.70	(222,794,305.09)	2,137,380,262.16	1,967,388,162.68
餐饮	713,981,979.79	248,992,208.46	(183,823,725.17)	727,725,621.74	953,737,780.81
医药	382,741,746.55	308,214,623.56	(87,769,965.21)	552,740,867.73	478,245,905.99
化妆品	422,663,668.81	169,143,102.22	(182,008,041.22)	1,328,750,877.34	1,068,611,923.99
度假村	599,049,458.68	82,387,533.97	(48,080,981.73)	2,777,720,902.70	2,960,729,342.94
其他	1,270,442,364.12	773,442,022.22	138,066,520.64	181,084,024,856.24	125,102,849,318.20
调整和抵消	(717,737,480.63)	(177,113,632.26)	(59,152,486.14)	(188,906,700,018.51)	(125,701,366,190.81)
合并	<u>56,450,945,762.62</u>	<u>45,210,395,066.16</u>	<u>3,110,304,257.23</u>	<u>178,956,566,434.35</u>	<u>123,105,473,011.12</u>

## 七、分部报告（续）

### 1. 经营分部（续）

2021年

	营业收入	营业成本	分部利润	资产总额	负债总额
珠宝时尚	27,448,846,071.01	24,931,055,436.91	741,100,921.71	10,793,481,851.47	7,335,800,394.65
物业开发与销售	19,801,077,403.77	11,602,916,724.91	4,301,786,703.50	114,498,642,371.86	76,423,532,033.94
酒业	1,788,396,741.56	648,477,467.72	324,669,120.53	3,773,309,110.56	791,625,170.10
物业经营管理与租赁	1,537,283,749.92	802,615,957.68	121,422,533.97	26,703,605,007.36	15,932,122,726.94
物业管理服务	1,396,781,081.26	1,199,622,166.22	(21,240,834.86)	1,280,399,523.23	369,733,918.43
表业	861,345,798.05	625,047,310.61	19,346,404.67	1,235,243,549.16	184,665,925.81
食品、百货及工艺品销售	823,400,331.63	888,919,097.24	(475,712,798.74)	2,353,502,617.14	1,979,236,089.91
餐饮	811,127,441.59	269,720,704.81	(53,260,205.41)	790,989,315.00	730,076,726.67
医药	524,310,055.05	429,818,767.58	(6,716,000.22)	689,753,925.48	933,982,865.21
化妆品	487,452,550.74	206,554,526.29	(126,263,698.01)	1,458,740,996.98	998,385,664.83
度假村	352,703,110.53	56,610,716.38	(71,780,823.53)	1,107,678,527.43	1,661,519,234.71
其他	931,636,253.70	175,645,796.97	211,520,236.19	170,583,873,046.70	116,528,861,342.34
调整和抵消	(1,037,671,612.49)	(138,101,535.62)	(458,756,245.92)	(156,700,098,096.12)	(102,040,039,471.22)
合并	<u>55,726,688,976.32</u>	<u>41,698,903,137.70</u>	<u>4,506,115,313.88</u>	<u>178,569,121,746.25</u>	<u>121,829,502,622.32</u>

### 2. 其他信息

#### 主要客户信息

于2022年度，本集团于本报告期内无某一客户产生的收入达到或超过本集团对外交易收入之10%（2021年：10%）。

## 七、分部报告（续）

### 2. 其他信息（续）

#### 地理信息

##### 对外交易收入

	2022年	2021年
中国大陆	54,770,957,840.23	54,524,376,947.37
日本	599,049,458.68	352,703,110.52
香港	114,315,864.58	101,746,815.42
美国	196,430,772.00	206,899,001.88
欧洲	132,455,446.83	148,325,744.93
其他国家和地区	<u>637,736,380.30</u>	<u>392,637,356.20</u>
	<u>56,450,945,762.62</u>	<u>55,726,688,976.32</u>

##### 非流动资产总额

	2022年	2021年
中国大陆	64,835,933,131.25	79,242,321,213.18
日本	1,504,912,445.68	1,404,408,801.99
香港	2,576,423,168.48	912,013,071.39
其他国家和地区	<u>1,399,877,631.67</u>	<u>1,674,824,775.31</u>
	<u>70,317,146,377.08</u>	<u>83,233,567,861.87</u>

非流动资产归属于该资产所处区域，不包括商誉和递延所得税资产。

## 八、金融工具及其风险

### 1. 金融工具分类

资产负债表日的各类金融工具的账面价值如下：

2022年

#### 金融资产

	以公允价值计量且 其变动计入当期 损益的金融资产 准则要求	以摊余 成本计量	以公允价值计量 且其变动计入 其他综合收益 准则要求	合计
货币资金	-	11,728,945,367.23	-	11,728,945,367.23
交易性金融资产	1,520,844,202.29	-	-	1,520,844,202.29
衍生金融资产	166,615,384.34	-	-	166,615,384.34
应收账款	-	1,992,942,615.07	-	1,992,942,615.07
应收票据	-	8,302,368.93	-	8,302,368.93
其他权益工具投资	-	-	777,587,186.49	777,587,186.49
其他非流动 金融资产	372,869,314.63	-	-	372,869,314.63
其他应收款	-	6,501,485,472.93	-	6,501,485,472.93
其他流动资产	-	11,119,661,294.45	-	11,119,661,294.45
	<u>2,060,328,901.26</u>	<u>31,351,337,118.61</u>	<u>777,587,186.49</u>	<u>34,189,253,206.36</u>

#### 金融负债

	以公允价值计量且其变动 计入当期损益的金融负债 指定	以摊余成本计量的 金融负债	合计
短期借款	-	8,254,815,833.21	8,254,815,833.21
长期借款	-	30,359,663,678.76	30,359,663,678.76
交易性金融负债	3,398,024,496.00	-	3,398,024,496.00
其他应付款中的 金融负债部分	-	16,689,592,773.68	16,689,592,773.68
应付票据	-	67,413,752.51	67,413,752.51
应付账款	-	10,478,003,621.22	10,478,003,621.22
长期应付款	-	6,650,588,837.16	6,650,588,837.16
应付债券	-	1,150,000,000.00	1,150,000,000.00
其他非流动负债	-	494,440,189.15	494,440,189.15
一年内到期的非流动负债	-	17,127,943,186.23	17,127,943,186.23
	<u>3,398,024,496.00</u>	<u>91,272,461,871.92</u>	<u>94,670,486,367.92</u>

## 八、 金融工具及其风险（续）

### 1. 金融工具分类（续）

资产负债表日的各类金融工具的账面价值如下：（续）

2021年

#### 金融资产

	以公允价值计量且 其变动计入当期 损益的金融资产 准则要求	以摊余 成本计量	以公允价值计量 且其变动计入 其他综合收益 准则要求	合计
货币资金	-	14,748,573,633.59	-	14,748,573,633.59
交易性金融资产	81,991,979.98	-	-	81,991,979.98
衍生金融资产	79,703,359.51	-	-	79,703,359.51
应收账款	-	1,793,351,313.74	-	1,793,351,313.74
应收票据	-	14,707,060.54	-	14,707,060.54
其他权益工具投资	-	-	943,745,114.77	943,745,114.77
其他非流动 金融资产	1,127,775,394.77	-	-	1,127,775,394.77
其他应收款	-	10,125,743,073.58	-	10,125,743,073.58
其他流动资产	-	7,477,392,545.07	-	7,477,392,545.07
	<u>1,289,470,734.26</u>	<u>34,159,767,626.52</u>	<u>943,745,114.77</u>	<u>36,392,983,475.55</u>

#### 金融负债

	以公允价值计量且其变动 计入当期损益的金融负债 指定	以摊余成本计量的 金融负债	合计
短期借款	-	6,176,699,472.15	6,176,699,472.15
长期借款	-	29,010,875,102.40	29,010,875,102.40
交易性金融负债	4,089,144,582.90	-	4,089,144,582.90
其他应付款中的 金融负债部分	-	11,221,931,843.22	11,221,931,843.22
应付票据	-	23,811,392.69	23,811,392.69
应付账款	-	10,678,699,621.91	10,678,699,621.91
长期应付款	-	4,224,281,293.81	4,224,281,293.81
应付债券	-	7,524,143,588.12	7,524,143,588.12
其他非流动负债	-	1,452,540,354.47	1,452,540,354.47
一年内到期的非流动负债	-	19,974,992,011.84	19,974,992,011.84
	<u>4,089,144,582.90</u>	<u>90,287,974,680.61</u>	<u>94,377,119,263.51</u>

## 八、 金融工具及其风险（续）

### 2. 金融工具转移

#### 已整体终止确认但继续涉入的已转移金融资产

于2022年12月31日，上海豫园旅游商城（集团）股份有限公司（本集团的子公司）已背书给供应商用于结算应付账款的银行承兑汇票的账面价值为人民币2,733,454.54元。于2022年12月31日，其到期日为1至12个月，根据《票据法》相关规定，若承兑银行拒绝付款的，持有人有权向本集团追索持票人可以 not 按照汇票债务人的先后顺序，对包括本集团在内的汇票债务人中的任何一人、数人或者全体行使追索权（“继续涉入”）。本集团认为，本集团已经转移了其几乎所有的风险和报酬，因此，终止确认其及与之相关的已结算应付账款的账面价值。继续涉入及回购的最大损失和未折现现金流量等于其账面价值。本集团认为，继续涉入公允价值并不重大。

2022年度，本集团于其转移日未确认利得或损失。本集团无因继续涉入已终止确认金融资产当年度和累计确认的收益或费用。背书在本年度大致均衡发生。

### 3. 金融工具风险

本集团的金融工具导致的主要风险是信用风险、流动性风险及市场风险。本集团对此的风险管理政策概述如下。

#### 信用风险

按照本集团的政策，需在接受新客户时评价信用风险，并对单个客户信用风险敞口设定限额。在本集团内不存在重大信用风险集中。

本集团各项金融资产的最大信用风险敞口等于其账面金额。本集团还因提供财务担保而面临信用风险，详见附注十二、或有事项。

于2022年12月31日，已逾期超过30天的应收账款、其他应收款、其他流动资产由于客户信用质量未发生重大变化，被认为信用风险尚未显著增加，本集团依然按照未来12个月预期信用损失对其计提减值准备，对于部分已经发生信用减值的应收账款、其他应收款、其他流动资产，本集团按照整个存续期的预期信用损失计提减值准备。

## 八、 金融工具及其风险（续）

### 3. 金融工具风险（续）

#### 流动性风险

本集团的目标是运用银行借款、公司债券和其他计息借款等多种融资手段以满足流动性要求。本集团通过经营和借款等产生的资金为经营融资。

下表概括了金融负债按未折现的合同现金流量所作的到期期限分析：

#### 2022年

	1年以内	1年至2年	2年以上	合计
短期借款	8,392,664,473.86	-	-	8,392,664,473.86
长期借款	1,720,532,386.07	10,200,161,857.30	25,025,487,044.31	36,946,181,287.68
交易性金融负债	3,398,024,496.00	-	-	3,398,024,496.00
应付债券	57,715,625.00	1,183,515,625.00	-	1,241,231,250.00
其他应付款	16,689,592,773.68	-	-	16,689,592,773.68
长期应付款	-	4,614,124,987.60	2,036,463,849.56	6,650,588,837.16
应付票据	67,413,752.51	-	-	67,413,752.51
应付账款	10,478,003,621.22	-	-	10,478,003,621.22
其他非流动负债	-	-	494,440,189.15	494,440,189.15
一年内到期的 非流动负债	17,779,977,018.40	-	-	17,779,977,018.40
租赁负债	-	277,849,328.44	285,668,263.56	563,517,592.00
	<u>58,583,924,146.74</u>	<u>16,275,651,798.34</u>	<u>27,842,059,346.58</u>	<u>102,701,635,291.66</u>

#### 2021年

	1年以内	1年至2年	2年以上	合计
短期借款	6,298,649,201.60	-	-	6,298,649,201.60
长期借款	2,029,190,121.35	9,322,463,802.08	26,347,784,226.73	37,699,438,150.16
交易性金融负债	4,089,144,582.90	-	-	4,089,144,582.90
应付债券	318,263,412.68	6,660,438,624.25	1,133,899,589.04	8,112,601,625.97
其他应付款	11,221,931,843.22	-	-	11,221,931,843.22
长期应付款	-	4,222,115,879.65	2,165,414.16	4,224,281,293.81
应付票据	23,811,392.69	-	-	23,811,392.69
应付账款	10,678,699,621.91	-	-	10,678,699,621.91
其他非流动负债	39,947,222.22	1,022,436,111.11	452,540,354.47	1,514,923,687.80
一年内到期的 非流动负债	20,732,896,464.56	-	-	20,732,896,464.56
租赁负债	-	211,563,597.75	367,649,965.63	579,213,563.38
其他流动负债	1,824,719,139.77	-	-	1,824,719,139.77
	<u>57,257,253,002.90</u>	<u>21,439,018,014.84</u>	<u>28,304,039,550.03</u>	<u>107,000,310,567.77</u>

## 八、 金融工具及其风险（续）

### 3. 金融工具风险（续）

#### 市场风险

#### 利率风险

本集团面临的市场利率变动的风险主要与本集团以浮动利率计息的长期负债有关。本集团通过密切监控利率变化以及定期审阅借款来管理利率风险。

于2022年12月31日，在所有其他变量保持不变的假设下，如果借款利率上升/下降25个基点，本集团的净损益会由于浮动利率借款利息费用的变化而减少/增加人民币55,680,205.17元（2021年：人民币50,515,995.58元）。以上对利润总额的影响指包含利息资本化的存货在销售确认时对利润总额的影响。

#### 汇率风险

本集团主要业务在中国大陆经营，以人民币结算。除披露于附注六、11. 其他权益工具投资、附注六、23. 短期借款、一年内到期的非流动负债、附注六、29. 长期借款外，本集团并无其他重大资产或负债面临外汇风险。因此，人民币对日元/美元/港币/欧元/新谢克尔的汇率发生变动时，上述外币结算的借款及负债将对本集团的经营成果产生影响。

于2022年12月31日，在所有其他变量保持不变的假设下，如果人民币对外币汇率升值5%，本集团的净损益会由于货币性资产和货币性负债的公允价值变动而减少/增加主要影响如下：

币种	2022年		2021年	
	净损益增加/(减少)	其他综合收益减少 (税后)	净损益增加/(减少)	其他综合收益减少 (税后)
日元	38,148,339.74	-	5,312,163.93	-
美元	19,137,941.86	-	39,203,707.29	-
港币	32,323,583.78	(1,139,720.48)	9,291,361.54	(2,239,211.81)
欧元	13,024,810.29	-	7,880,940.42	-
新谢克尔	2,972,740.67	-	(4,607,418.57)	-

## 八、 金融工具及其风险（续）

### 3. 金融工具风险（续）

#### 权益工具投资价格风险

权益工具投资价格风险，是指权益性证券的公允价值因股票指数水平和个别证券价值的变化而降低的风险。于2022年12月31日，本集团暴露于因归类为其他权益工具投资（附注六、11）的个别权益工具投资而产生的权益工具投资价格风险之下。本集团持有的上市权益工具投资在香港的证券交易所上市，并在资产负债表日以市场报价计量。

于2022年12月31日，在所有其他变量不变的假设下，如果相应权益工具投资公允价值上涨/下跌5%，本集团的其他综合收益的税后净额会由于其他权益工具投资公允价值的变化而增加/减少人民币29,159,519.49元（2021年：人民币35,390,441.80元），净利润会由于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融工具公允价值的变化而减少/增加人民币50,163,584.80元（2021年：人民币104,987,769.32元）。

### 4. 资本管理

本集团资本管理的主要目标是确保本集团持续经营的能力，并保持健康的资本比率，以支持业务发展并使股东价值最大化。

本集团管理资本结构并根据经济形势以及相关资产的风险特征的变化对其进行调整。为维持或调整资本结构，本集团可以调整对股东的利润分配或向股东归还资本。本集团不受外部强制性资本要求的约束。2022年度和2021年度，资本管理的目标、政策或程序未发生变化。

本集团采用资产负债率来管理资本，资产负债率是负债总额与资产总额的比率。负债总额指公司拥有的各项负债的总和，包括流动负债和非流动负债。资产总额指公司拥有的各项资产的总和，包括流动资产和非流动资产，本集团于资产负债表日的资产负债率如下：

	2022年	2021年
资产负债率	<u>71%</u>	<u>69%</u>

## 九、公允价值

### 1. 金融工具公允价值

管理层已经评估了货币资金、应收账款、应付票据及应付账款等，因剩余期限不长，公允价值与账面价值相若。

以下是本集团除账面价值与公允价值相差很小的金融工具之外的各类别金融工具的账面价值与公允价值的比较：

	账面价值		公允价值	
	2022年	2021年	2022年	2021年
金融负债				
长期借款	30,359,663,678.76	29,010,875,102.40	30,515,756,348.53	29,409,390,531.42
应付债券	1,150,000,000.00	7,524,143,588.12	962,205,000.00	7,517,340,756.00
其他非流动负债	494,440,189.15	1,452,540,354.47	419,834,345.07	1,438,804,668.26

本集团的财务部门由财务经理领导，负责制定金融工具公允价值计量的政策和程序。财务经理直接向首席财务官报告。每个资产负债表日，财务部门分析金融工具价值变动，确定估值适用的主要输入值。估值须经首席财务官审核批准。

金融资产和金融负债的公允价值，以在公平交易中，熟悉情况的交易双方自愿进行资产交换或者债务清偿的金额确定，而不是被迫出售或清算情况下的金额。以下方法和假设用于估计公允价值。

长期借款、应付债券等，采用未来现金流量折现法确定公允价值，以有相似合同条款、信用风险和剩余期限的其他金融工具的市场收益率作为折现率。2022年12月31日，针对长期借款和应付票据等自身不履约风险评估为不重大。

上市的权益工具投资，以市场报价确定公允价值。非上市的权益工具投资，采用折现估值模型估计公允价值，采用的假设并非由可观察市场价格或利率支持。本集团需要就预计未来现金流量（包括预计未来股利和处置收入）作出估计。本集团相信，以估值技术估计的公允价值，是合理的，并且亦是于资产负债表日最合适的价值。

本集团与多个交易对手（主要是有着较高信用评级的金融机构）订立了衍生金融工具合同。衍生金融工具，包括黄金租赁、黄金T+D以及外汇远期合同。模型涵盖了多个市场可观察到的输入值，包括交易对手的信用质量、即期和远期汇率和利率曲线。黄金租赁、黄金T+D以及外汇远期合同的账面价值，与公允价值估值相同。

## 九、 公允价值（续）

### 2. 公允价值层次

#### 采用公允价值模式投资性房地产公允价值

以下是投资性房地产公允价值评估对应的评估方法和所使用的关键参数：

2022年

评估方法	类别	重大的难易观察的参数	范围(加权平均)
收益资本化法	商用物业	每月租金水平 (每平方米每月)	43-4415 (307)
		每月租金水平 (每个每月)	243-1577 (1037)
		租赁期内回报率	4.50%-7.30% (5.99%)
		市场回报率	5.00%-10.00% (6.17%)
	在建商业 物业	每月租金水平 (每平方米每月)	75-77 (76)
		租赁期内回报率	5.75%-7.30% (6.53%)
		市场回报率	6.25%-7.30% (6.78%)

2021年

评估方法	类别	重大的难易观察的参数	范围(加权平均)
收益资本化法	商用物业	每月租金水平 (每平方米每月)	32-4415 (260)
		每月租金水平 (每个每月)	248-1373 (696)
		租赁期内回报率	4.00%-8.40% (5.77%)
		市场回报率	5.00%-10.00% (6.20%)
	在建商业 物业	每月租金水平 (每平方米每月)	67-78 (72)
		租赁期内回报率	5.75%-8.40% (6.72%)
		市场回报率	6.00%-8.40% (6.88%)

## 九、 公允价值（续）

### 2. 公允价值层次（续）

以公允价值计量的资产和负债：

2022年

	公允价值计量使用的输入值			合计
	活跃市场报价 (第一层次)	重要可观察 输入值 (第二层次)	重要不可观察 输入值 (第三层次)	
持续的公允价值计量				
交易性金融资产	364,109,914.29	1,156,734,288.00	-	1,520,844,202.29
衍生金融资产	166,615,384.34	-	-	166,615,384.34
其他权益工具投资	4,913,150.00	326,286,527.42	446,387,509.07	777,587,186.49
其他非流动金融资产	361,263,396.70	-	11,605,917.93	372,869,314.63
投资性房地产				
出租的建筑物	-	-	31,505,815,313.70	31,505,815,313.70
	<u>896,901,845.33</u>	<u>1,483,020,815.42</u>	<u>31,963,808,740.70</u>	<u>34,343,731,401.45</u>
持续的公允价值计量				
交易性金融负债	3,398,024,496.00	-	-	3,398,024,496.00

## 九、 公允价值（续）

### 2. 公允价值层次（续）

以公允价值计量的资产和负债（续）：

2021年

	公允价值计量使用的输入值			合计
	活跃市场报价 (第一层次)	重要可观察 输入值 (第二层次)	重要不可观察 输入值 (第三层次)	
持续的公允价值计量				
交易性金融资产	81,991,979.98	-	-	81,991,979.98
衍生金融资产	79,703,359.51	-	-	79,703,359.51
其他权益工具投资	36,384,130.43	23,328,184.39	884,032,799.95	943,745,114.77
其他非流动金融资产	344,654,814.18	771,514,662.66	11,605,917.93	1,127,775,394.77
投资性房地产				
出租的建筑物	-	-	32,845,423,007.09	32,845,423,007.09
	<u>542,734,284.10</u>	<u>794,842,847.05</u>	<u>33,741,061,724.97</u>	<u>35,078,638,856.12</u>
持续的公允价值计量				
交易性金融负债	4,089,144,582.90	-	-	4,089,144,582.90

于2022年，无金融资产和金融负债公允价值计量在第一层次和第二层次之间的转移。本年Fosun Fashion Holdings (Cayman) Limited首次公开发行股票并上市，但由于存在非流动性折扣因此由第三层次转到第二层次，转出金额为人民币423,272,596.43元。

于2021年，无金融资产和金融负债公允价值计量在第一层次和第二层次之间的转移，亦无转入或转出第三层次的情况。

#### 不可观察输入值

以下汇总了于2022年12月31日对金融工具估值的重要非可观察输入值：

#### 第三层次资产的不可观察输入值：

对于某些非上市权益性证券，本集团采用估值技术确定公允价值。估值技术包括市场比较法等。这些金融工具公允价值的计量可能采用了不可观察输入值，例如流动性折价等。该等流动性折价的增加(减少)将导致公允价值减少(增加)。本集团定期审阅所有用于计量第三层次金融工具公允价值的重大无法观察输入值及估值调整。

## 九、 公允价值（续）

### 2. 公允价值层次（续）

持续的第三层次公允价值计量的调节信息如下：

#### 2022年

	年初 余额	转出 第三层次	当期利得或损失总额		购买	出售	固定资产/存货转入	年末 余额
			计入损益	计入其他综合收益				
其他权益工具投资	884,032,799.95	(423,272,596.43)	-	(14,652,694.45)	280,000.00	-	-	446,387,509.07
其他非流动金融资产	11,605,917.93	-	-	-	-	-	-	11,605,917.93
投资性房地产	32,845,423,007.09	-	(62,554,409.43)	-	540,118,765.91	(1,719,272,049.87)	(97,900,000.00)	31,505,815,313.70
	<u>33,741,061,724.97</u>	<u>(423,272,596.43)</u>	<u>(62,554,409.43)</u>	<u>(14,652,694.45)</u>	<u>540,398,765.91</u>	<u>(1,719,272,049.87)</u>	<u>(97,900,000.00)</u>	<u>31,963,808,740.70</u>

#### 2021年

	年初 余额	当期利得或损失总额		购买	出售	固定资产/存货转入	年末 余额
		计入损益	计入其他综合收益				
其他权益工具投资	811,636,303.13	-	57,574,850.73	14,885,146.09	(63,500.00)	-	884,032,799.95
其他非流动金融资产	11,605,916.93	-	-	1.00	-	-	11,605,917.93
投资性房地产	31,775,754,325.88	81,048,559.17	-	1,540,819,556.46	(552,199,434.42)	-	32,845,423,007.09
	<u>32,598,996,545.94</u>	<u>81,048,559.17</u>	<u>57,574,850.73</u>	<u>1,555,704,703.55</u>	<u>(552,262,934.42)</u>	<u>-</u>	<u>33,741,061,724.97</u>

## 九、 公允价值（续）

### 2. 公允价值层次（续）

以公允价值披露的资产和负债：

2022年

	公允价值计量使用的输入值			合计
	活跃市场报价 (第一层次)	重要可观察 输入值 (第二层次)	重要不可观察 输入值 (第三层次)	
长期借款	-	30,515,756,348.53	-	30,515,756,348.53
应付债券	962,205,000.00	-	-	962,205,000.00
其他非流动负债	-	-	419,834,345.07	419,834,345.07

2021年

	公允价值计量使用的输入值			合计
	活跃市场报价 (第一层次)	重要可观察 输入值 (第二层次)	重要不可观察 输入值 (第三层次)	
长期借款	-	29,409,390,531.42	-	29,409,390,531.42
应付债券	7,517,340,756.00	-	-	7,517,340,756.00
其他非流动负债	994,060,000.00	-	444,744,668.26	1,438,804,668.26

## 十、关联方关系及其交易

### 1. 关联方的认定标准

一方控制、共同控制另一方或对另一方施加重大影响，以及两方或两方以上同受一方控制、共同控制，构成关联方。

下列各方构成本公司的关联方：

- (1) 本公司的母公司；
- (2) 本公司的子公司；
- (3) 与本公司受同一母公司控制的其他企业；
- (4) 对本公司实施共同控制的投资方；
- (5) 对本公司施加重大影响的投资方；
- (6) 本集团的合营企业；
- (7) 本集团的联营企业；
- (8) 本公司的主要投资者个人及与其关系密切的家庭成员；
- (9) 本公司的关键管理人员或母公司关键管理人员，以及与其关系密切的家庭成员；
- (10) 本公司的主要投资者个人、关键管理人员或与其关系密切的家庭成员控制、共同控制的其他企业；
- (11) 本公司所属企业集团的其他成员单位（包括母公司和子公司）的合营企业或联营企业；
- (12) 对本公司实施共同控制的企业的合营企业或联营企业；
- (13) 对本公司施加重大影响的企业的合营企业；
- (14) 本公司设立的企业年金基金。

上述所指的合营企业包括合营企业及其子公司，联营企业包括联营企业及其子公司。

仅仅同受国家控制而不存在其他关联方关系的企业，不构成关联方。

## 十、关联方关系及其交易（续）

### 2. 母公司和子公司

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本 (千元)	对本公司 持股比例	对本公司 表决权比例
复星产业投资	上海	投资	人民币600,000	99.705%	99.705%

本公司的最终控制方为郭广昌先生。

母公司实收资本（千元）：

	2022年12月31日	2021年12月31日
复星产业投资	人民币600,000	人民币600,000

本公司的子公司详见附注五、1。

### 3. 合营、联营企业

合营、联营企业详见附注六、10。

### 4. 其他关联方

关联公司名称	关联方关系
上海复星高科技（集团）有限公司（“复星高科”）	同一控股股东
浙江复星商业发展有限公司（“浙江复星”）	同一控股股东
复星地产控股有限公司（“复星地控”）	同一控股股东
Sparkle Assets Limited	同一控股股东
烟台星颐置业有限公司（“烟台星颐”）	同一控股股东
上海复星外滩商业有限公司（“复星外滩商业”）	受最终控股股东共同控制
复星保德信人寿保险有限公司（“保德信人寿”）	受最终控股股东共同控制
上海蜂邻健康管理咨询有限公司（“蜂邻健康”）	同一控股股东
谦达（天津）国际贸易有限公司（“谦达国际贸易”）	同一控股股东
株式会社IDERA Capital Management（“IDERA Capital”）	同一控股股东
CMJ Management Corporation（“CMJ Management”）	同一控股股东
上海方鑫投资管理有限公司（“上海方鑫”）	同一控股股东
国药控股股份有限公司（“国药控股”）	受最终控股股东重大影响
国药控股分销中心有限公司（“国药分销”）	受最终控股股东重大影响
上海复星医药产业发展有限公司（“复星医药产业发展”）	同一控股股东
江苏万邦医药营销有限公司（“江苏万邦医药”）	同一控股股东

## 十、关联方关系及其交易（续）

### 4. 其他关联方（续）

#### 关联公司名称（续）

北京复星医药科技开发有限公司（“北京复星医药”）	同一控股股东
上海美托文化发展有限公司（“上海美托”）	同一控股股东
西安德乾仓储发展有限公司（“西安德乾”）	同一控股股东
宁波星健养老服务有限公司（“宁波星健养老”）	同一控股股东
国药控股国大复美药业（上海）有限公司（“国大复美药业”）	受最终控股股东重大影响
上海云济信息科技有限公司（“上海云济”）	同一控股股东
上海复星医药（集团）股份有限公司（“复星医药”）	同一控股股东
复星南方投资管理有限公司（“复星南方投资”）	同一控股股东
海南复星商社贸易有限公司（“海南复星商社”）	同一控股股东
南京钢铁联合有限公司（“南钢联合”）	受最终控股股东共同控制
上海兴业投资发展有限公司（“兴业投资”）	同一控股股东
北京中岩大地科技股份有限公司（“中岩大地”）	受最终控股股东重大影响
上海星双健投资管理有限公司（“上海星双健”）	同一控股股东
复星旅游文化集团（香港）有限公司（“复星旅文”）	同一控股股东
海南星创互联网医药有限公司（“海南星创”）	同一控股股东
上海复星健康科技（集团）有限公司（“上海复星健康科技”）	同一控股股东
上海复娱文化传播股份有限公司（“复娱文化”）	同一控股股东
Hauck Aufhauser Lampe Privatbank AG（“Hauck Aufhauser”）	同一控股股东
上海修恒投资有限公司（“上海修恒”）	同一控股股东
上海复艺园艺有限公司（“上海复艺”）	同一控股股东
北京南钢钢材销售有限公司（“北京南钢钢材”）	受最终控股股东共同控制
复星北铃（北京）医疗科技有限公司（“复星北铃”）	同一控股股东
星恒保险代理有限责任公司（“星恒保险”）	同一控股股东
大连复城置业有限公司（“大连复城”）	同一控股股东
大连复年置业有限公司（“大连复年”）	同一控股股东
芜湖星焱置业有限公司（“芜湖星焱”）	同一控股股东
上海星服企业管理咨询有限公司（“上海星服”）	同一控股股东
杭州东加商贸有限公司（“杭州东加商贸”）	联营企业的子公司
上海守艺人商贸有限公司（“上海守艺人商贸”）	联营企业的子公司
德邦证券股份有限公司（“德邦证券”）	受最终控股股东共同控制
南通星浩房地产发展有限公司（“南通星浩”）	同一控股股东
上海复星寰宇国际贸易有限公司（“上海复星寰宇”）	同一控股股东
上海复星旅游管理有限公司（“上海复星旅游管理”）	同一控股股东
悦欧（太仓）旅游文化开发有限公司（“悦欧（太仓）旅游文化”）	同一控股股东
海南亚特兰蒂斯商旅发展有限公司（“海南亚特兰蒂斯商旅”）	同一控股股东
苏州星健养老服务有限责任公司（“苏州星健养老”）	同一控股股东
复星健康科技（江苏）有限公司（“复星健康科技（江苏）”）	同一控股股东
昆明复地房地产开发有限公司（“昆明复地”）	合营企业的子公司
上海豫园（集团）有限公司（“上海豫园（集团）”）	其他关联人

## 十、关联方关系及其交易（续）

### 4. 其他关联方（续）

#### 关联公司名称（续）

甘肃亚特投资集团有限公司（“甘肃亚特投资”）	其他关联人
甘肃懋达建设工程有限公司（“甘肃懋达建设”）	其他关联人
北京星元创新股权投资基金管理有限公司（“北京星元”）	同一控股股东
宁波江北星健兰亭护理院有限公司（“星健兰亭”）	同一控股股东
海南矿业股份有限公司（“海南矿业”）	同一控股股东
天津复地置业发展有限公司（“天津复地”）	合营企业的子公司
信泰云链（杭州）投资有限公司（“信泰云链”）	受最终控股股东共同控制
上海武卿体育文化有限公司（“上海武卿”）	同一控股股东
深圳市云尚星科技有限公司（“云尚星科技”）	合营公司的子公司
上海滋叻美贸易有限公司（“上海滋叻美”）	同一控股股东
深圳恒生医院（“恒生医院”）	同一控股股东
上海绚动健身管理有限公司（“绚动健身”）	同一控股股东
乐来有惠超市（上海）有限公司（“乐来有惠”）	同一控股股东
云尚博悦（武汉）商业发展有限公司（“云尚博悦”）	合营企业的子公司
商盟商务服务有限公司（“商盟商务”）	同一控股股东
Vacances (S) PTE LTD	同一控股股东
佛山复星禅诚医院有限公司（“复星禅诚”）	同一控股股东
重庆市渝中地产经营投资有限公司（“渝中地产”）	本集团子公司之股东

### 5. 本集团与关联方的主要交易

#### (1) 租赁

##### 作为出租人

	租赁 资产种类	2022年 金额	2021年 金额
复星高科	房屋	7,856,779.26	8,232,585.54
北京复星医药	房屋	6,404,380.36	3,747,521.66
保德信人寿	房屋	5,165,994.39	6,771,102.72
复星产业投资	房屋	3,233,004.85	2,131,997.47
海南星创	房屋	2,752,769.24	2,336,408.22
谦达国际贸易	房屋	2,712,080.71	2,267,232.08
复星医药产业发展	房屋	1,611,144.59	1,298,783.07
北京星元	房屋	1,489,180.59	-
复星北铃	房屋	1,420,449.98	919,532.39
星健兰亭	房屋	1,385,140.67	-
苏州肯德基	房屋	1,317,786.91	1,219,047.61
江苏万邦医药	房屋	1,255,838.91	1,554,706.35
北京南钢钢材	房屋	-	917,840.00
其他	房屋	1,642,208.93	-
		<u>38,246,759.39</u>	<u>31,396,757.11</u>

十、 关联方关系及其交易（续）

5. 本集团与关联方的主要交易（续）

(1) 租赁（续）

作为承租人

	租赁 资产种类	2022年 金额	2021年 金额
复星外滩商业	房屋	17,348,493.95	20,668,671.74
上海豫园（集团）	房屋	12,936,010.61	10,696,428.18
上海地杰	房屋	2,196,736.99	2,832,050.67
南通星浩	房屋	1,656,111.43	-
海南亚特兰蒂斯商旅	房屋	121,615.98	-
武汉汉正街	房屋	38,190.22	119,347.50
上海方鑫	房屋	57,384.00	-
海南矿业	房屋	31,308.00	-
		<u>34,385,851.18</u>	<u>34,316,498.09</u>

(2) 向关联方销售商品及提供劳务

	注释	2022年 金额	2021年 金额
渝中地产	(a)	357,706,520.00	-
武汉汉正街	(b)	226,501,373.72	196,237,431.37
复星高科及其附属公司	(c)	212,559,110.72	67,696,942.83
舍得集团	(d)	100,695,732.56	5,141,509.39
上海地杰		37,278,516.68	35,484,967.42
昆明复地		36,167,993.80	-
北京天时恒生		18,385,661.12	-
天津复地		18,349,311.34	-
复星医药及其附属公司	(e)	15,565,004.27	1,425,709.55
长沙复豫		15,546,949.75	10,598,799.78
珠海复粤		11,903,186.83	8,502,670.33
杭州复禹		5,267,316.49	344,768.45
南钢联合及其附属公司		4,904,986.20	-
甘肃亚特投资		1,902,332.74	8,164,881.42
复星旅文及其附属公司	(f)	1,729,981.39	17,438,651.20
国大复美药业		1,688,192.01	653,768.85
德邦证券		1,212,478.44	1,253,224.49
甘肃懋达建设		425,588.00	1,518,941.60
里维埃拉松鹤楼		409,439.53	629,288.64

## 十、 关联方关系及其交易（续）

### 5. 本集团与关联方的主要交易（续）

#### (2) 向关联方销售商品及提供劳务（续）

	注释	2022年 金额	2021年 金额
复星外滩商业		-	11,270,687.74
宁波星健养老		-	2,893,415.04
西安德乾	(g)	-	1,622,641.44
其他		<u>23,897,310.75</u>	<u>17,671,302.79</u>
		<u>1,092,096,986.34</u>	<u>388,549,602.33</u>

- (a) 本年度，本集团以市场价向重庆市渝中地产经营投资有限公司销售物业共计人民币357,706,520.00元。
- (b) 截至2022年12月31日，本集团向合营公司之子公司武汉汉正街提供计息股东贷款人民币2,531,659,918.77元（2021年12月31日：人民币2,654,268,942.39元），本年度相应利息收入共计人民币213,104,289.27元（2021年：人民币193,771,710.77元）。本年度，本集团以市场价向武汉汉正街提供销售代理服务以及物业管理服务共计人民币13,397,084.45元（2021年：人民币2,465,720.60元）。
- (c) 本年度，本集团以市场价向复星高科及其附属公司销售餐饮、珠宝及提供其他服务共计人民币212,559,110.72元（2021年：人民币67,696,942.83元）。复星高科及其附属公司包括：海南复星商社、南通星浩、大连复城、大连复年、烟台星颐、芜湖星焱、上海复星寰宇、星恒保险等公司。
- (d) 本年度，本集团以市场价向四川沱牌舍得集团有限公司销售写字楼共计人民币89,501,142.86元。另外，以市场价向四川沱牌舍得集团有限公司提供商业咨询服务、物业管理服务，销售手表和其他商品共计人民币11,194,589.70元（2021年：人民币5,141,509.39元）。
- (e) 本年度，本集团以市场价向复星医药及其附属公司提供物业管理服务共计人民币15,565,004.27元（2021年：人民币1,425,709.55元）。复星医药及其附属公司包括：上海复星健康科技、复星健康科技（江苏）。
- (f) 本年度，本集团以市场价向复星旅文及其附属公司销售商品及提供其他服务共计人民币1,729,981.39元（2021年：人民币17,438,651.20元）。复星旅文及其附属公司包括：上海复星旅游管理、悦欧（太仓）旅游文化、海南亚特兰蒂斯商旅、上海美托等公司。

## 十、关联方关系及其交易（续）

### 5. 本集团与关联方的主要交易（续）

#### (2) 向关联方销售商品及提供劳务（续）

(g) 西安德乾于2022年3月31日处置，不再为本集团关联方。

#### (3) 自关联方购买商品及接受劳务

	注释	2022年 金额	2021年 金额
复星高科及其附属公司	(a)	56,413,269.35	19,918,301.16
星豫珠宝	(b)	20,242,004.53	8,208,825.74
中岩大地	(c)	14,689,858.70	25,833,428.42
杭州有朋及其附属公司	(d)	12,501,147.91	20,643,571.57
舍得集团		8,226,670.91	235,230.07
上海星双健及其附属公司	(e)	7,547,169.50	16,512,731.61
甘肃懋达建设		7,428,176.74	7,304,796.73
IDERA Capital		5,940,048.90	6,114,269.44
上海时豪工贸		5,474,885.90	6,027,733.68
上海时尚工贸		3,971,478.11	4,959,191.91
上海恒保钟表		3,663,938.01	2,439,137.46
CMJ Management		2,792,795.15	-
国药控股及其附属公司	(f)	2,359,893.75	11,663,766.88
Tom Tailor GmbH		2,350,585.17	841,331.62
复星医药及其附属公司	(g)	2,149,658.55	15,227,547.70
复星旅文及其附属公司	(h)	596,288.13	18,591,787.00
里维埃拉松鹤楼		570,989.22	-
复娱文化		406,945.90	1,827,370.26
上海地杰		119,376.51	-
Hauck Aufhauser		-	2,830,188.60
		<u>157,445,180.94</u>	<u>169,179,209.85</u>

(a) 本年度，本集团以市场价向复星高科及其附属公司采购物资、接受系统支持服务、咨询服务、销售代理服务共计人民币56,413,269.35元（2021年：人民币19,918,301.16元）。复星高科及其附属公司包括：海南复星商社、上海云济、上海星服等公司。

(b) 本年度，本集团以市场价向东莞市星豫珠宝实业有限公司购入珠宝货品共计人民币20,242,004.53元（2021年：人民币8,208,825.74元）。

(c) 本年度，本集团以市场价向北京中岩大地科技股份有限公司购入工程建设相关服务共计人民币14,689,858.70元（2021年：人民币25,833,428.42元）。

## 十、 关联方关系及其交易（续）

### 5. 本集团与关联方的主要交易（续）

#### (3) 自关联方购买商品及接受劳务（续）

- (d) 本年度，本集团以市场价向杭州有朋及其附属公司购入珠宝货品共计人民币12,501,147.91元（2021年：人民币20,643,571.57元）。杭州有朋及其附属公司包括：杭州东加商贸、上海守艺人商贸。
- (e) 本年度，本集团以市场价向上海星双健及其附属公司接受销售代理服务共计人民币7,547,169.50元（2021年：人民币16,512,731.61元）。上海星双健及其附属公司包括：苏州星健养老、宁波星健养老。
- (f) 本年度，本集团以市场价向国药控股及其附属公司购入药品及接受其他服务共计人民币2,359,893.75元（2021年：人民币11,663,766.88元）。国药控股及其附属公司包括：国大复美药业、国药分销。
- (g) 本年度，本集团以市场价向复星医药及其附属公司采购药品共计人民币2,149,658.55元（2021年：人民币15,227,547.70元）。复星医药及其附属公司包括：上海复星健康科技、复星健康科技（江苏）。
- (h) 本年度，本集团以市场价向复星旅文及其附属公司采购物资共计人民币596,288.13元（2021年：人民币18,591,787.00元）。复星旅文及其附属公司包括：上海复星旅游管理、悦欧（太仓）旅游文化、海南亚特兰蒂斯商旅、上海美托等公司。

十、关联方关系及其交易（续）

5. 本集团与关联方之主要交易（续）

(4) 关联方担保情况

接受关联方的借款担保

2022年

担保方	被担保方	注释	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否履行完毕
浙江复星	本集团	(a)	700,000,000.00	2020年1月	2025年12月	尚在履行
复星国际	本集团	(a)	167,362,125.00	2019年1月	2022年1月	履行完毕
复星国际	本集团	(a)	167,403,600.00	2019年1月	2022年1月	履行完毕
复星高科	本集团	(b)	<u>1,160,000,000.00</u>	2022年3月	2023年3月	尚在履行
			<u>2,194,765,725.00</u>			

2021年

担保方	被担保方	注释	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否履行完毕
浙江复星	本集团	(a)	1,334,076,500.00	2020年1月	2023年1月	尚在履行
复星国际	本集团	(a)	167,362,125.00	2019年1月	2022年1月	尚在履行
复星国际	本集团	(a)	<u>167,403,600.00</u>	2019年1月	2022年1月	尚在履行
			<u>1,668,842,225.00</u>			

- (a) 如附注六、29. 长期借款所述，复星国际及浙江复星为本集团的长期借款提供保证担保。
- (b) 如附注六、30. 应付债券所述，复星高科为本集团的应付债券提供保证担保。

十、关联方关系及其交易（续）

5. 本集团与关联方之主要交易（续）

(4) 关联方担保情况

向关联方提供的借款担保

2022年

被担保方	担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否履行完毕
长沙复豫	本集团	158,100,000.00	2021年4月	2023年11月	尚在履行
昆明复地	本集团	62,249,214.73	2020年3月	2023年2月	尚在履行
珠海复粤	本集团	57,410,000.00	2021年1月	2024年1月	尚在履行
杭州复禹	本集团	<u>462,580,000.00</u>	2021年7月	2024年7月	尚在履行
		<u>740,339,214.73</u>			

2021年

被担保方	担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否履行完毕
长沙复豫	本集团	158,100,000.00	2021年4月	2023年11月	尚在履行
昆明复地	本集团	62,249,214.73	2020年3月	2023年2月	尚在履行
珠海复粤	本集团	57,410,000.00	2021年1月	2024年1月	尚在履行
杭州复禹	本集团	<u>462,580,000.00</u>	2021年7月	2024年7月	尚在履行
		<u>740,339,214.73</u>			

(5) 关联方股权交易

		2022年	2021年
复星高科	自关联方购买股权	-	176,112,799.60

十、关联方关系及其交易（续）

5. 本集团与关联方之主要交易（续）

(6) 其他主要的关联交易

		2022年	2021年
复星高科财务	利息支出	67,059,406.19	52,337,629.93
复星高科财务	利息收入	47,695,897.49	29,833,961.38

以上交易均按照有关协议条款进行，定价方式为双方协议定价。

(7) 关键管理人员薪酬

	2022年	2021年
关键管理人员薪酬	<u>5,359,889.01</u>	<u>10,726,260.00</u>

十、关联方关系及其交易（续）

6. 关联方应收、应付款项、租赁负债、合同负债余额

应收账款：

	2022年12月31日	2021年12月31日
北京天时恒生	49,959,709.00	-
Vacances (S) PTE LTD	39,263,586.36	8,271,794.00
上海地杰	23,560,446.76	14,007,345.44
重庆朗福	20,238,214.62	24,356,806.32
上海方鑫	10,740,438.79	4,692,292.24
复星高科	10,130,665.37	1,487,343.93
商盟商务	9,544,461.14	281,494.49
南通星浩	9,532,063.33	-
珠海复粤	7,824,893.69	11,011,106.63
昆明复地	6,014,060.31	14,353,652.66
天津复地	5,468,069.46	2,759,595.33
上海复星寰宇	5,009,244.12	1,730,834.23
云尚博悦	4,995,790.00	5,003,560.00
武汉汉正街	3,076,820.15	369,810.13
悦欧（太仓）旅游文化	3,049,158.42	7,589,775.39
杭州复禹	2,937,777.68	7,079,715.48
南钢联合	2,828,916.93	-
Tom Tailor GmbH	2,441,182.88	-
上海守艺人商贸	2,114,000.00	1,114,000.00
长沙复豫	1,836,617.52	569,042.52
星健兰亭	1,647,236.71	-
绚动健身	1,452,524.29	3,306,593.14
乐来有惠	1,284,635.31	2,756,705.46
宁波星健养老	1,217,040.00	255,585.00
大连复年	1,166,481.52	159,651.74
上海滋叻美	1,095,765.67	525,674.56
恒生医院	1,090,561.58	1,200,059.50
其他	13,158,475.08	15,297,473.46
	<u>242,678,836.69</u>	<u>128,179,911.65</u>

十、关联方关系及其交易（续）

6. 关联方应收、应付款项、租赁负债、合同负债余额（续）

其他应收款：

	2022年12月31日	2021年12月31日
武汉汉正街	1,322,000,380.03	105,608,729.31
复毓	550,018,354.37	-
重庆朗福	243,523,766.97	246,877,256.71
北京荷华	175,411,795.68	122,214,795.68
武汉复聚	170,990,274.60	189,740,034.29
复星外滩商业	67,717,386.01	34,184,921.76
重庆捷兴	60,590,000.00	90,590,000.00
Trillion Full	42,701,615.19	39,069,118.04
北京玉泉	41,475,800.00	38,265,800.00
北京京鑫	37,529,523.70	177,529,523.70
原真风采	16,128,567.68	14,720,067.68
蜂邻健康	13,145,842.97	13,145,842.97
驿优	11,711,814.85	39,858,928.85
浙江东阳	8,447,889.80	8,487,889.80
上海地杰	7,815,722.45	-
Wealthy Smart	7,185,260.45	6,564,383.25
南京森林	6,184,888.88	6,184,888.88
信泰云链	4,115,000.00	-
上海武卿	2,858,691.79	-
云尚星科技	1,320,080.11	-
武汉复智	-	5,683,577,608.65
上海修恒	-	15,899,061.81
上海复艺	-	7,650,000.00
其他	3,440,545.58	48,674,263.55
	<u>2,794,313,201.11</u>	<u>6,888,843,114.93</u>

十、关联方关系及其交易（续）

6. 关联方应收、应付款项、租赁负债、合同负债余额（续）

其他应付款：

	2022年12月31日	2021年12月31日
上海修恒	3,962,628,874.85	-
浙江复星	2,623,392,473.97	473,392,473.97
Sparkle Assets Limited	714,285,823.38	-
复星地控	681,716,056.48	624,899,531.93
西安复裕	168,432,812.06	215,419,415.11
南京大华	107,500,000.00	107,500,000.00
复星高科	81,928,884.82	418,959,159.43
烟台星颐	72,878,994.66	37,000,000.00
天津复地	68,606,704.75	-
复星国际	50,720,899.77	38,036,040.66
昆明复地	49,120,603.19	-
南钢联合	27,772,485.00	27,772,485.00
芜湖星焱	27,000,000.00	-
兴业投资	16,000,000.00	16,000,000.00
上海云济	10,297,936.21	-
上海方鑫	8,027,975.33	57,502,157.80
IDERA Capital	3,177,334.76	3,362,848.00
复星医药	1,740,750.79	1,707,578.79
中岩大地	1,119,736.81	4,250,000.00
上海地杰	-	1,414,536,335.18
巨峰	-	548,328,067.53
四川万融	-	275,000,000.00
眉山优联	-	200,000,000.00
复星南方投资	-	6,473,700.00
上海复星健康科技	-	2,306,420.92
其他	40,231,137.63	42,763,088.83
	<u>8,716,579,484.46</u>	<u>4,515,209,303.15</u>

十、关联方关系及其交易（续）

6. 关联方应收、应付款项、租赁负债、合同负债余额（续）

其他流动资产：

	注释	2022年12月31日	2021年12月31日
成都美吉利	(a)	58,500,000.00	58,500,000.00
华辰隆德丰	(a)	32,600,000.00	32,600,000.00
复屹	(b)	2,620,556,000.00	1,272,913,848.00
武汉汉正街	(b)	2,531,659,918.77	2,654,268,942.39
上海豫芸	(b)	2,232,500,000.00	-
上海复皓	(b)	1,440,349,866.49	1,476,299,052.43
昆明复地	(b)	1,047,607,504.20	868,831,739.88
复地复融	(b)	447,835,105.40	81,723,605.40
长沙复豫	(b)	39,647,937.37	91,587,249.65
		<u>10,451,256,332.23</u>	<u>6,536,724,437.75</u>

(a) 本集团向成都美吉利和华辰隆德丰提供的委托借款，详情参见附注六、9之注2。其他流动资产。

(b) 本集团向武汉汉正街、上海复皓、复屹、昆明复地、长沙复豫、复地复融和上海豫芸提供的股东贷款，详情参见附注六、9之注1。其他流动资产。

十、关联方关系及其交易（续）

6. 关联方应收、应付款项、租赁负债、合同负债余额（续）

合同负债：

	2022年12月31日	2021年12月31日
复星禅诚	<u>905,836,906.68</u>	<u>736,990,585.03</u>

其他非流动资产：

	注释	2022年12月31日	2021年12月31日
上海豫芸	(a)	<u>1,000,000,000.00</u>	<u>-</u>

(a) 本集团向上海豫芸实业发展有限公司预付的股权款，详情参见附注六、21之注1。其他非流动资产。

长期应付款：

	2022年12月31日	2021年12月31日
Sparkle Assets Limited	4,614,124,987.60	4,223,114,955.63
上海地杰	1,423,381,344.96	-
巨峰	<u>612,228,067.53</u>	<u>-</u>
	<u>6,649,734,400.09</u>	<u>4,223,114,955.63</u>

应收及应付关联方款项均不计利息、无抵押、且无固定还款期。

## 十、关联方关系及其交易（续）

### 7. 存放关联方的货币资金

	2022年12月31日	2021年12月31日
复星高科财务	<u>3,553,750,217.20</u>	<u>2,392,042,452.01</u>

2022年，上述存款年利率为0.35%-2.10%（2021年：0.35%-2.10%）。

## 十一、股份支付

根据限制性股票激励计划和股份激励计划，本集团之子公司豫园股份将45,766,776.00股普通股授予合资格参与者，归属期介乎一至五年。已授予的限制性股票及股份激励计划的公允价值总额为人民币197,120,657.60元。截止2022年12月31日止，豫园股份已确认开支人民币27,078,221.13元（2021：人民币33,070,562.12元）。

## 十二、或有事项

### 1. 对外提供担保形成的或有负债

	注释	2022年12月31日	2021年12月31日
对外提供按揭担保形成的或有负债	(a)	6,586,230,595.05	6,423,240,245.22
对外提供借款担保形成的或有负债	(b)	<u>740,339,214.73</u>	<u>740,339,214.73</u>
合计		<u>7,326,569,809.78</u>	<u>7,163,579,459.95</u>

(a) 于2022年12月31日，为购买本集团之开发产品，应银行要求本集团为业主提供担保而办理按揭贷款，由此产生的或有负债约计人民币6,586,230,595.05元（2021年12月31日：人民币6,423,240,245.22元）。该等担保将于业主取得商品房所有权证交予该等银行作为已授按揭贷款之抵押后解除。

(b) 于2022年12月31日，本集团为合营企业长沙复豫、昆明复地、珠海复粤及杭州复禹提供贷款保证担保为人民币740,339,214.73元（2021年12月31日：740,339,214.73元）。详情参见附注十、关联方关系及其交易之注5。

### 十三、租赁

#### 1. 作为出租人

本集团将部分房屋及建筑物用于出租，租赁期1到9年，形成经营租赁。根据租赁合同，每年需根据市场租金状况对租金进行调整。2022年本集团由于房屋及建筑物租赁产生的收入为人民币761,605,880.66元，参见附注六、41. 营业收入。租出房屋及建筑物列示于投资性房地产，参见附注六、13. 投资性房地产。

#### 经营租赁

与经营租赁有关的损益列示如下：

	2022年	2021年
租赁收入	<u>761,605,880.66</u>	<u>740,384,537.67</u>

根据与承租人签订的租赁合同，不可撤销租赁的最低租赁收款额如下：

	2022年	2021年
1年以内（含1年）	133,544,011.60	111,417,009.74
1年至2年（含2年）	113,816,510.35	56,113,598.24
2年至3年（含3年）	89,339,095.80	48,444,580.77
3年至4年（含4年）	72,009,146.86	40,446,987.42
4年至5年（含5年）	56,358,427.44	32,261,205.18
5年以上	<u>90,279,624.47</u>	<u>96,252,206.71</u>
	<u>555,346,816.52</u>	<u>384,935,588.06</u>

### 十三、租赁（续）

#### 2. 作为承租人

	2022年	2021年
租赁负债利息费用	32,523,417.78	29,224,156.08
与租赁相关的总现金流出	<u>331,631,375.02</u>	<u>305,131,911.62</u>

#### 其他租赁信息

使用权资产，参见附注六、15；租赁负债，参见附注六、31。

### 十四、承诺事项

#### 1. 重要承诺事项

	2022年12月31日	2021年12月31日
已签约但未拨备 资本承诺-开发成本	<u>3,316,318,997.36</u>	<u>2,263,053,391.73</u>

此外，本集团应占合营企业之资本承诺份额（未计入上表中）如下：

	2022年12月31日	2021年12月31日
已签约但未拨备 资本承诺-开发成本	<u>3,696,786,737.46</u>	<u>120,523,780.76</u>

注：本年本集团旗下上海复祐实业发展有限公司与蚂蚁集团旗下上海云均企业管理咨询  
 有限公司各按50%比例分别出资人民币64.65亿元购买上海黄浦区福佑地块，其中32.325  
 亿元已经支付，剩余32.325亿元作为资本承诺将于未来支付。

## 十五、资产负债表日后事项

- (1) 本公司之子公司广州市复星南粤投资管理有限公司（“复星南粤”）处置子公司广州市星健星粤房地产有限公司（“星健星粤”）100%股权及债权转让事宜

于2023年2月28日，本公司之子公司复星南粤与知识城（广州）投资集团有限公司（“知识城”）签订股权转让协议，约定转让复星南粤持有的星健星粤100%股权，转让对价为人民币1,310,265,913.78元。本次股权转让完成后，本集团不再持有星健星粤股权，股权处置的财务影响将会在本集团2023年合并财务报表中进行披露。
- (2) 重要子公司上海豫园旅游商城（集团）股份有限公司（“豫园股份”）利润分配情况

于2023年3月24日，本公司重要子公司豫园股份召开第十一届董事会第四次会议，审议通过豫园股份2022年度利润分配方案，拟以2022年底公司股份总额3,899,930,914股扣除回购专户已持有的股份（19,999,923股）为基数，向全体股东按每10股派发现金红利3.5元（含税），共计1,357,975,846.85元，2022年度利润分配方案尚需股东大会审议批准。
- (3) 本集团2021年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）2023年债券回购事宜

于2023年3月17日，根据《复地（集团）股份有限公司2021年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）》中设定的回售条款，“21复地01”债券持有人于回售登记期内对其所持有的全部或部分“21复地01”登记回售，回售价格为债券面值（100元/张）。根据中国证券登记结算有限责任公司上海分公司对本期债券回售情况的统计，“21复地01”回售有效期内登记数量为500,000手，回售金额为500,000,000元，已全部完成回购，回购资金已于2023年4月6日完成兑付。
- (4) 本集团之子公司豫园股份2020年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）2023年债券回购事宜

于2023年2月15日，根据《上海豫园旅游商城（集团）股份有限公司2020年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）（品种一）募集说明书》中设定的回售条款，“20豫园01”债券持有人于回售登记期内对其所持有的全部或部分“20豫园01”登记回售，回售价格为债券面值（100元/张）。根据中国证券登记结算有限责任公司上海分公司对本期债券回售情况的统计，“20豫园01”回售有效期登记数量为1,899,100手，回售金额为人民币1,899,100,000元，已全部完成回购，回购资金已于2023年2月20日完成兑付。

## 十五、资产负债表日后事项（续）

- (5) 本集团之子公司豫园股份2021年度第二期中期票据2023年债券回购事宜于2023年4月6日，根据《上海豫园旅游商城（集团）股份有限公司2021年度第二期中期票据募集说明书》中设定的回售条款，“21豫园商城MTN002”债券持有人于回售登记期内对其所持有的的全部或部分“21豫园商城MTN002”登记回售，回售价格为债券面值（100元/张）。根据银行间市场清算所股份有限公司对本期债券回售情况的统计，“21豫园商城MTN002”回售有效期登记数量为1,280,000手，回售金额为人民币1,280,000,000元，已全部完成回购，回购资金已于2023年4月13日完成兑付。

## 十六、公司财务报表主要项目注释

### 1. 其他应收款

其他应收款的账龄分析如下：

	2022年	2021年
1年以内	6,361,233,190.50	4,948,301,022.81
1年至2年	3,785,767,381.03	11,385,009,297.67
2年至3年	10,651,001,638.29	4,435,764,218.94
3年以上	12,559,988,549.12	9,471,470,883.00
	<u>33,357,990,758.94</u>	<u>30,240,545,422.42</u>
减：其他应收款坏账准备	<u>49,645,862.04</u>	<u>49,312,210.06</u>
	<u>33,308,344,896.90</u>	<u>30,191,233,212.36</u>

## 十六、公司财务报表主要项目注释（续）

### 1. 其他应收款（续）

其他应收款按照12个月预期信用损失计提的坏账准备的变动如下：

#### 2022年

	第一阶段 未来12个月 预期信用损失	第二阶段 整个存续期 预期信用损失	第三阶段 已发生信用 减值金融资产 (整个存续期 预期信用损失)	合计
年初余额	49,312,210.06	-	-	49,312,210.06
本年计提	813,909.23	-	-	813,909.23
本年转回	(480,257.25)	-	-	(480,257.25)
年末余额	<u>49,645,862.04</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>49,645,862.04</u>

#### 2021年

	第一阶段 未来12个月 预期信用损失	第二阶段 整个存续期 预期信用损失	第三阶段 已发生信用 减值金融资产 (整个存续期 预期信用损失)	合计
年初余额	48,920,186.07	-	-	48,920,186.07
本年计提	680,754.92	-	-	680,754.92
本年转回	(288,730.93)	-	-	(288,730.93)
年末余额	<u>49,312,210.06</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>49,312,210.06</u>

### 2. 长期股权投资

子公司	2022年	2021年
重庆润江	445,431,250.00	445,431,250.00
成都上锦	373,973,078.06	373,973,078.06
无锡复地	245,316,169.46	245,316,169.46
复地投资	200,243,502.35	200,243,502.35
鼎奋	189,883,685.66	189,883,685.66
新施华	100,000,000.00	100,000,000.00
复星南岭	100,000,000.00	100,000,000.00
复地新河	95,304,499.10	95,304,499.10
西安复地	90,000,000.00	90,000,000.00
腾兴	61,755,103.18	61,755,103.18

十六、公司财务报表主要项目注释（续）

2. 长期股权投资（续）

	2022年	2021年
子公司（续）		
港瑞	51,798,571.56	51,798,571.56
木申	51,311,352.98	51,311,352.98
西单佳慧	43,243,872.00	43,243,872.00
浙江复地	42,000,000.00	42,000,000.00
沪钢	40,922,971.20	40,922,971.20
江苏盛唐	35,000,000.00	35,000,000.00
松亭复地	31,500,000.00	31,500,000.00
南粤投资	22,987,027.78	22,987,027.78
天津申港	21,000,000.00	21,000,000.00
北京复地	16,000,000.00	16,000,000.00
复信	6,400,000.00	6,400,000.00
东航复地	5,500,000.00	5,500,000.00
上海蜂高	5,300,000.00	-
复铭	4,800,000.00	4,800,000.00
复远监理	3,088,530.69	3,088,530.69
福胜投资	2,517,093.00	2,517,093.00
颐华	2,500,000.00	2,500,000.00
顺福投资	2,491,454.32	2,491,454.32
复地发展	1,000,000.00	1,000,000.00
上海光霞	900,000.00	900,000.00
中合置业	10,600.00	10,600.00
杭州花园商贸	-	610,000,000.00
高地资产	-	100,000,000.00
合营企业		
巨峰	602,620,045.77	591,126,896.57
联营企业		
南京大华	669,945,537.35	674,767,157.72
北京京鑫	389,272,043.19	390,061,663.61
北京玉泉	109,677,299.20	115,826,263.08
南京森林	31,722,922.61	31,726,510.28
北京乐乎物业	25,911,654.00	24,726,880.97
	<u>4,121,328,263.46</u>	<u>4,825,114,133.57</u>

十六、公司财务报表主要项目注释（续）

3. 营业收入及成本

	2022年		2021年	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>68,385,270.73</u>	<u>10,504,948.22</u>

营业收入列示如下：

	2022年	2021年
与客户之间的合同产生的收入	<u>-</u>	<u>68,385,270.73</u>
	<u>-</u>	<u>68,385,270.73</u>

与客户之间合同产生的营业收入分解情况如下：

2021年

报告分部	咨询服务	合计
主要经营地区		
中国大陆	<u>68,385,270.73</u>	<u>68,385,270.73</u>
主要收入类型	<u>68,385,270.73</u>	<u>68,385,270.73</u>
提供服务	<u>68,385,270.73</u>	<u>68,385,270.73</u>
	<u>68,385,270.73</u>	<u>68,385,270.73</u>
收入确认时间		
在某一时点确认收入		
提供服务	<u>68,385,270.73</u>	<u>68,385,270.73</u>
	<u>68,385,270.73</u>	<u>68,385,270.73</u>

## 十六、公司财务报表主要项目注释（续）

### 4. 投资收益

	2022年	2021年
权益法核算的长期股权投资收益	914,129.89	570,601,817.39
其中：联营企业投资（损失）/收益	(10,579,019.31)	1,314,977.19
合营企业投资收益	11,493,149.20	569,286,840.20
丧失控制权处置子公司投资损失	(195,115,354.18)	(80,510,000.00)
成本法核算的长期股权投资收益	849,100,000.00	597,000,000.00
委贷利息收入	4,313,166.27	17,695,310.58
处置交易性金融资产的投资收益	-	(861,535.06)
持有其他权益工具的投资收益	-	5,400,000.00
其他投资收益	-	363,505.10
	<u>659,211,941.98</u>	<u>1,109,689,098.01</u>

## 十七、财务报表的批准

本财务报表业经本公司董事会于2023年4月26日决议批准。

## 1、 非经常性损益明细表

	2022年度
非流动资产处置损益，包括已计提资产减值准备的冲销部分	102,018,777.39
计入当期损益的政府补助（与正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外）	236,272,341.38
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动收益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和其他权益工具投资取得的投资收益	600,843,906.40
对外委托贷款取得的收益	4,313,166.27
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的收益	(62,554,409.43)
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	81,971.27
处置子公司投资产生的投资收益	1,880,771,518.47
处置长期股权投资损失	1,832,770,291.83
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	(37,383,095.05)
其他符合非经常性损益定义的损益项目	267,983,457.82
所得税影响数	<u>(1,183,137,793.53)</u>
税后的非经常损益合计	3,641,980,132.82
少数股东权益影响数（税后）	<u>(2,885,224,437.53)</u>
	<u>756,755,695.29</u>

## 2、 净资产收益率

2022年度	<u>加权平均净资产收益(%)</u>
归属于母公司股东的净利润	5.26%
扣除非经常性损益后归属于 母公司股东的净利润	2.94%