

# 关于阳光城集团股份有限公司 投资风险分析的报告

根据《阳光城集团股份有限公司股票转让公告》，阳光城集团股份有限公司（以下简称“公司”、“阳光城”）股份将于 2023 年 10 月 25 日起在全国中小企业股份转让系统有限责任公司依托原证券公司代办股份转让系统设立并代为管理的两网公司及退市公司板块（以下简称退市板块）挂牌转让。依据有关规定主办券商须在公司股份在退市板块挂牌前发布分析报告，客观地揭示公司所存在的投资风险，西南证券股份有限公司作为阳光城集团股份有限公司主办券商，特此发布本分析报告。

本报告仅依据阳光城披露的最近年度和半年度报告，对该公司的情况进行客观分析并向投资者揭示存在的主要投资风险，不构成对阳光城股份的任何投资建议。

## 一、阳光城集团股份有限公司概况

### （一）公司基本情况

公司名称	阳光城集团股份有限公司
统一社会信用代码	91350000158164371W
法定代表人	林腾蛟
成立日期	1991 年 8 月 12 日
注册资本	4,140,382,950.00 元
所属行业	K70 房地产业
注册地址	福州市经济技术开发区星发路 8 号
办公地址	上海·北外滩·杨树浦路 1058 号阳光控股大厦 18 层
电话	021-80328765
电子信箱	000671@yango.com.cn
经营范围	对外贸易(不含国家禁止、限制的商品和技术)；电力生产，代购代销电力产品和设备；电子通信技术开发，生物技术产品开发，农业及综合技术开发；基础设施开发、房地产开发；家用电器及电子产品、机械电子设备、五金交电、建筑材料、百货、针纺织品、化工产品（不含危险化学品及易制毒化学品）、重油（不含成品油）、润滑油、燃料油（不含成品油）、金属材料的批发、零售；化肥的销售；对医疗业的投资及管理；批发兼零售预包装食品；企业管理咨询服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

## （二）挂牌前的股本结构

根据中国证券登记结算有限责任公司北京分公司出具的《股本结构表》和《股份登记确认书》，截至 2023 年 10 月 18 日，公司股本结构如下：

确权情况	股份性质	股份数量（股）	比例（%）
	待确认股份	265,972,178	6.42
已确认股份	无限售流通股	3,833,264,327	92.58
	股权激励限售股		
	高管锁定股	41,146,445	0.99
	个人或基金类限售股		
	机构类限售股		
	合计	4,140,382,950	100.00

## （三）挂牌前的前十名股东持股情况

根据公司退市时自中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司获取的《持有人名册数据》，截至公司退市时，公司前十大股东情况如下：

序号	主要股东名称	持股数量（股）	持股比例（%）
1	福建阳光集团有限公司	652,506,264	15.76%
2	东方信隆资产管理有限公司	517,105,167	12.49%
3	沧州泰禾建材有限公司	306,727,826	7.41%
4	福建康田实业集团有限公司	267,581,310	6.46%
5	香港中央结算有限公司	81,751,105	1.97%
6	何媚	25,389,133	0.61%
7	阳光城集团股份有限公司—2022 年员工持股计划	24,300,509	0.59%
8	中国工商银行股份有限公司—南方中证全指房地产交易型开放式指数证券投资基金	18,388,750	0.44%
9	郑会谦	15,000,000	0.36%
10	林贻辉	14,343,750	0.35%
	合计	<b>1,923,093,814</b>	<b>46.45%</b>

根据公开披露的信息，东方信隆资产管理有限公司系福建阳光集团有限公司的全资子公

司，福建阳光集团有限公司与福建康田实业集团有限公司之间系一致行动人关系；除此之外，公司未知其他股东之间是否存在关联关系，也未知是否属于一致行动人。

## 二、阳光城集团股份有限公司经营情况及财务状况分析

### （一）主要会计数据和财务指标

以下数据来源于公司 2022 年年度报告及 2023 年半年度报告。本投资风险分析报告无法保证以下财务数据的真实性、准确性和完整性，且可能无法反映公司投资风险的完整信息，敬请投资者关注，注意投资风险。

项目	2023 年 1-6 月	2022 年	2021 年
营业收入（元）	10,580,405,922.25	39,918,575,305.16	42,526,483,702.70
归属于公司股东的净利润（元）	-1,856,319,930.04	-12,553,043,791.87	-6,951,611,143.36
归属于公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	-2,059,174,537.86	-11,411,653,476.28	-9,601,020,496.09
经营活动产生的现金流量净额（元）	1,275,618,910.21	-3,093,203,588.57	9,163,777,935.80
基本每股收益（元/股）	-0.45	-3.05	-1.75
稀释每股收益（元/股）	-0.45	-3.05	-1.75
加权平均净资产收益率（%）	-43.83%	-115.43%	-33.19%
项目	2023 年 6 月末	2022 年末	2021 年末
归属于公司股东的净资产（元）	3,254,782,543.14	5,219,829,441.38	18,191,665,304.38
总资产（元）	286,613,040,628.10	299,692,701,429.05	358,270,770,161.59

### （二）经营情况分析

公司主营业务为房地产开发与销售，经营模式以自主开发经营为主，开发业态包括住宅、办公和商业等。公司开发项目以销售为主，同时持有部分物业。回顾 2022 年，受宏观经济环境及其他因素影响，房地产市场呈现深度调整态势，市场需求和购买力不足，行业信心处于低位。公司受流动性紧缩等因素影响，陷入负增长和债务困局，经营面临严峻压力。

### （三）财务状况分析

以下数据来源于公司披露的 2022 年年度报告，其中，期初指 2022 年 1 月 1 日，期末指

2022年12月31日，本期指2022年1月1日至2022年12月31日。

本投资风险分析报告无法保证以下所述财务状况的真实性、准确性和完整性，且可能无法反映公司投资风险的完整信息，敬请投资者关注，注意投资风险。

### 一) 资产状况分析

#### 1. 货币资金

项目	期末余额			期初余额		
	原币金额	折算汇率	人民币金额	原币金额	折算汇率	人民币金额
<b>库存现金</b>						
人民币	362,232.10	1.0000	362,232.10	331,963.28	1.0000	331,963.28
<b>小计</b>			<b>362,232.10</b>			<b>331,963.28</b>
<b>银行存款</b>						
人民币	5,383,874,254.88	1.0000	5,383,874,254.88	13,348,812,080.63	1.0000	13,348,812,080.63
美元	504,422.62	6.9646	3,513,101.79	8,770,839.73	6.3757	55,920,242.88
港币	22,074.86	0.8933	19,718.81	5,006,092.89	0.8176	4,092,981.55
<b>小计</b>			<b>5,387,407,075.48</b>			<b>13,408,825,305.06</b>
<b>其他货币资金</b>						
人民币	2,954,350,039.35	1.0000	2,954,350,039.35	4,972,521,043.27	1.0000	4,972,521,043.27
美元	1,002,703.08	6.9646	6,983,425.87	1,001,012.84	6.3757	6,382,157.56
港币	257,311.15	0.8933	229,848.33	257,311.15	0.8176	210,377.60
<b>小计</b>			<b>2,961,563,313.55</b>			<b>4,979,113,578.43</b>
<b>合计</b>			<b>8,349,332,621.13</b>			<b>18,388,270,846.77</b>
其中：存放在境外的款项总额			25,869.30			9,972,587.16

其中其他货币资金的明细如下：

项目	期末余额	期初余额
贷款保证金	105,756,106.55	2,840,510,908.03
客户购房按揭贷款保证金	225,891,502.80	286,080,238.53
房地产开发保证金	109,285,091.65	533,925,781.44
银行承兑汇票保证金		180,159,451.61
存出投资款	9,249,863.42	39,710,213.10
冻结及其他保证金	2,511,380,749.13	1,098,726,985.72
<b>合计</b>	<b>2,961,563,313.55</b>	<b>4,979,113,578.43</b>

注：期末受限制的其他货币资金金额为人民币 2,952,218,363.89 元，其中包括因融资、合作等纠纷事宜被冻结的货币资金金额为人民币 2,497,683,074.09 元。

## 2. 交易性金融资产

种类	期末余额	期初余额
中山证券-阳光城-汇欣融供应链金融3号ABS次级（注1）	1,000,000.00	1,000,000.00
中山证券-阳光城-汇欣融供应链金融4号ABS次级（注2）	1,000,000.00	1,000,000.00
华济建筑供应链ABN次级（注3）	1,000,000.00	1,000,000.00
前海联易融2021第一期招阳ABN次级（注4）	1,000,000.00	1,000,000.00
南京弘光LP劣后级		160,000,000.00
理财产品	14,584,649.75	1,030,000.00
<b>合计</b>	<b>18,584,649.75</b>	<b>165,030,000.00</b>

注 1：中山证券有限责任公司设立并管理《中山证券-阳光城-汇欣融供应链金融 3 号资产支持专项计划》，专项计划基础资产为供应商对公司享有的应收账款债权。专项计划规模 1.50 亿元，公司认购次级份额 100 万元。

注 2：中山证券有限责任公司设立并管理《中山证券-阳光城-汇欣融供应链金融 4 号资产支持专项计划》，专项计划基础资产为供应商对公司享有的应收账款债权。专项计划规模 8.56 亿元，公司认购次级份额 100 万元。

注 3：深圳前海联捷商业保理有限公司发行《深圳前海联捷商业保理有限公司 2020 年度第一期华济建筑实业资产支持票据》（ABN），基础资产为供应商对公司享有的应收账款债权。公司认购该 ABN 项目次级份额 100 万元。

注 4：深圳前海联易融商业保理有限公司发行《深圳前海联易融商业保理有限公司 2021 年度第一期招阳定向资产支持票据》（ABN），基础资产为供应商对公司享有的应收账款债权。公司认购该 ABN 项目次级份额 100 万元。

## 3. 应收票据

### （1）应收票据分类披露：

种类	期末余额	期初余额
商业承兑汇票	100,000.00	395,858,724.90
银行承兑汇票		
<b>合计</b>	<b>100,000.00</b>	<b>395,858,724.90</b>

（2）期末公司已质押的应收票据：无。

（3）期末公司已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收票据：无。

#### 4. 应收账款

##### (1) 应收账款按账龄分析如下:

账龄	期末余额	期初余额
1年以内	601,128,555.72	2,057,583,200.97
1至2年	706,596,033.50	267,574,112.16
2至3年	243,960,904.21	36,663,440.14
3年以上	52,398,375.31	42,422,661.55
小计	1,604,083,868.74	2,404,243,414.82
减: 坏账准备	51,790,816.85	40,840,654.37
<b>合计</b>	<b>1,552,293,051.89</b>	<b>2,363,402,760.45</b>

##### (2) 按坏账准备计提方法分类披露:

类别	期末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例	金额	比例	
按单项计提坏账准备的应收账款					
按组合计提坏账准备的应收账款	1,604,083,868.74	100.00%	51,790,816.85	3.23%	1,552,293,051.89
组合一	703,450,276.79	43.85%	703,450.28	0.10%	702,746,826.51
组合二	900,633,591.95	56.15%	51,087,366.57	5.67%	849,546,225.38
<b>合计</b>	<b>1,604,083,868.74</b>	<b>100.00%</b>	<b>51,790,816.85</b>		<b>1,552,293,051.89</b>

类别	期初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例	金额	比例	
按单项计提坏账准备的应收账款					
按组合计提坏账准备的应收账款	2,404,243,414.82	100.00%	40,840,654.37	1.70%	2,363,402,760.45
组合一	874,608,185.92	36.38%	874,608.19	0.10%	873,733,577.73
组合二	1,529,635,228.90	63.62%	39,966,046.18	2.61%	1,489,669,182.72
<b>合计</b>	<b>2,404,243,414.82</b>	<b>100.00%</b>	<b>40,840,654.37</b>		<b>2,363,402,760.45</b>

##### (3) 坏账准备的变动情况:

本期计提坏账准备 11,092,644.24 元; 因合并范围变更减少坏账准备金额 142,481.76 元。

##### (4) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况:

按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款汇总金额为 579,572,945.93 元, 占应收账款期末余额合计数的比例为 36.13%, 相应计提的坏账准备期末余额为 14,267,469.13 元。

(5) 本期未发生因金融资产转移而予终止确认的应收账款的情况；

(6) 本期未发生因转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债的情况。

5. 预付款项

(1) 预付款项按账龄列示：

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例	金额	比例
1年以内	600,707,979.03	17.81%	1,519,593,463.91	28.06%
1至2年	950,791,424.02	28.19%	303,823,836.58	5.61%
2至3年	219,114,670.74	6.50%	2,229,410,233.64	41.16%
3年以上	1,602,403,990.04	47.50%	1,363,032,174.18	25.17%
合计	<b>3,373,018,063.83</b>	<b>100.00%</b>	<b>5,415,859,708.31</b>	<b>100.00%</b>

账龄超过 1 年且金额重要的预付款项未结算原因的说明：

项目(对方单位)	金额	未及时结算原因
太原市万柏林区城中村改造工作领导小组办公室	1,226,879,713.72	预付土地开发费用，已经确权6幅地块
长沙公共资源交易中心	355,770,000.00	预付土地款
咸阳市秦都区国有投资公司	253,454,835.97	预付土地开发费用
龙岩市土地收购储备中心新罗分中心	65,986,781.24	预付土地开发费用
新郑市财政局财政专户	47,108,353.98	预付拆迁保证金
合计	<b>1,949,199,684.91</b>	

(2) 预付款项期末余额前五名单位情况：

单位名称	期末余额	占预付款项期末余额合计数的比例
期末余额前五名预付账款汇总	<b>1,949,199,684.91</b>	<b>57.79%</b>

注：期末余额前五名预付账款主要为预付的土地款和土地开发费用。

6. 其他应收款

项目	期末余额	期初余额
应收利息		
应收股利	168,500,000.00	90,715,789.47
其他应收款	48,696,495,142.86	57,845,963,783.80
合计	<b>48,864,995,142.86</b>	<b>57,936,679,573.27</b>

(1) 应收股利

被投资单位	期末余额	期初余额
福州康德俊房地产开发有限公司	63,750,000.00	
佛山阳光智城置业发展有限公司	50,000,000.00	
泉州振茂房地产有限公司	30,000,000.00	
合肥泽旸置业有限公司	24,750,000.00	
浙江锦美投资管理有限公司		75,000,000.00
成都浙中大地产有限公司		15,715,789.47
<b>合计</b>	<b>168,500,000.00</b>	<b>90,715,789.47</b>

## (2) 其他应收款

### 1) 其他应收款按款项性质分类情况:

项目	期末余额	期初余额
应收联营/合营企业款	26,173,562,088.15	30,937,416,140.95
合作方经营往来款	13,017,427,015.64	15,049,414,317.73
合作经营保证金	2,939,352,741.57	3,237,856,041.18
收购股权项目意向金	919,317,133.41	2,268,000,743.41
应收押金及其他保证金	1,238,083,622.36	2,604,456,429.37
代收代付款及其他	5,853,017,227.94	4,587,823,797.10
小计	50,140,759,829.07	58,684,967,469.74
其他应收款坏账准备	1,444,264,686.21	839,003,685.94
<b>合计</b>	<b>48,696,495,142.86</b>	<b>57,845,963,783.80</b>

### 2) 按坏账准备计提方法分类披露:

类别	期末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例	金额	计提比例	
按单项计提坏账准备	3,832,116,392.05	7.64%	1,011,762,331.29	26.40%	2,820,354,060.76
按组合计提坏账准备	46,308,643,437.02	92.36%	432,502,354.92	0.93%	45,876,141,082.10
组合一	42,673,653,172.56	85.11%	39,442,670.79	0.09%	42,634,210,501.77
组合二	3,634,990,264.46	7.25%	393,059,684.13	10.81%	3,241,930,580.33
<b>合计</b>	<b>50,140,759,829.07</b>	<b>100.00%</b>	<b>1,444,264,686.21</b>		<b>48,696,495,142.86</b>



类别	期初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例	金额	计提比例	
按单项计提坏账准备	4,021,659,839.68	6.85%	498,469,489.59	12.39%	3,523,190,350.09
按组合计提坏账准备	54,663,307,630.06	93.15%	340,534,196.35	0.62%	54,322,773,433.71
组合一	48,273,645,162.58	82.26%	42,781,370.52	0.09%	48,230,863,792.06
组合二	6,389,662,467.48	10.89%	297,752,825.83	4.66%	6,091,909,641.65
<b>合计</b>	<b>58,684,967,469.74</b>	<b>100.00%</b>	<b>839,003,685.94</b>		<b>57,845,963,783.80</b>

3) 坏账准备的变动情况:

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失（未发生信用减值）	整个存续期预期信用损失（已发生信用减值）	
期初余额	172,219,249.15	217,092,881.26	449,691,555.53	839,003,685.94
期初余额在本年				
--转入第二阶段				
--转入第三阶段				
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提	37,253,774.37	82,303,827.36	487,007,788.55	606,565,390.28
本期转回				
本期转销				
本期核销				
合并范围变化	-1,304,390.01			-1,304,390.01
<b>期末余额</b>	<b>208,168,633.51</b>	<b>299,396,708.62</b>	<b>936,699,344.08</b>	<b>1,444,264,686.21</b>

4) 其他应收款期末余额前五名单位情况:

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例	坏账准备期末余额
北京福兴晟房地产开发有限公司	应收联营/合营企业款	1,901,910,130.68	1年以内、1-2年	3.79%	1,901,910.13
北京梵天力行资产管理有限公司	应收联营/合营企业款	1,551,926,961.48	1-2年	3.10%	1,551,926.96
福建登云房地产开发有限公司	应收联营/合营企业款	1,318,299,899.33	1年以内、1-2年、2-3年、3年以上	2.63%	1,318,299.90
深圳市大爱城房地产有限公司	应收联营/合营企业款	1,076,869,463.68	1年以内、1-2年	2.15%	219,735,373.45
金华未来置业有限公司	应收联营/合营企业款	1,054,022,567.18	1-2年	2.10%	1,054,022.57
<b>合计</b>		<b>6,903,029,022.35</b>		<b>13.77%</b>	<b>225,561,533.01</b>

5) 本期未发生因金融资产转移而予终止确认的其他应收款项的情况。

6) 本期未发生因转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债的情况。

7. 存货

(1) 存货分类:

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	1,624,746.20		1,624,746.20	1,579,056.73		1,579,056.73
库存商品	60,717,354.14		60,717,354.14	41,388,940.58		41,388,940.58
开发成本	159,798,478,020.12	6,163,708,080.72	153,634,769,939.40	183,660,580,537.33	4,729,743,180.56	178,930,837,356.77
开发产品	21,460,689,737.89	2,549,040,894.63	18,911,648,843.26	23,229,166,593.27	2,446,024,413.83	20,783,142,179.44
出租开发产品	16,240,000.00		16,240,000.00	17,400,000.00		17,400,000.00
土地整理	1,354,330,648.79		1,354,330,648.79	2,325,109,798.92		2,325,109,798.92
消耗性生物资产	18,789,697.79	4,432,208.60	14,357,489.19	22,358,688.45	4,432,208.60	17,926,479.85
<b>合计</b>	<b>182,710,870,204.93</b>	<b>8,717,181,183.95</b>	<b>173,993,689,020.98</b>	<b>209,297,583,615.28</b>	<b>7,180,199,802.99</b>	<b>202,117,383,812.29</b>

注 1: 本期以存货作抵押, 取得的借款余额为 4,295,432.06 万元。

注 2: 截至 2022 年 12 月 31 日, 公司存货开发成本期末余额中含有借款费用资本化的金额为 273.78 亿元。

(2) 开发成本:

项目名称	最近一期 开工时间/ 预计开工时 间	预计下批 次竣工时间	预计投资 总额(亿 元)	期末余额	期初余额
南通崇川区 R20031 项目	2021/04	2023/07	16.96	1,286,592,525.27	1,252,318,962.37
南通通州未来悦 035	2021/01	2023/12	20.09	1,390,443,324.84	1,335,032,858.02
上海金玉佳苑(大团旧改)项目	2020/07	2023/12	14.18	355,050,533.48	354,957,835.85
浙江长兴项目	2018/02	2023/12	11.88	487,267,884.08	453,960,192.21
嘉兴经开	2020/09	2023/05	13.92	1,123,257,379.78	1,013,808,185.34
嘉兴项目	2021/06	2024/03	6.13	581,484,043.41	547,406,132.14
上海青溪水岸	2019/11	2023/06	18.75	1,648,308,566.01	1,516,587,302.42
肖塘项目	2020/09	2023/06	26.12	2,264,404,031.20	2,018,086,424.26
济南檀悦项目	2020/09	2023/12	20.83	1,589,788,536.27	1,585,781,702.85
泰安檀境	2020/09	2023/12	10.74	874,531,750.17	851,426,600.78
上海长兴岛项目	2018/09	2024/04	14.58	781,173,002.18	765,861,075.09
乌鲁木齐北湾街-全地块	2020/07	2023/09	10.76	734,858,762.28	626,861,160.37
福州山与海	2015/06	2023/12	14.10	1,332,269.46	1,332,269.46

项目名称	最近一期 开工时间/ 预计开工时 间	预计下批 次竣工时间	预计投资 总额（亿 元）	期末余额	期初余额
福州五一新城项目	2018/12	2023/06	29.27	1,753,331,532.77	1,625,823,701.52
温州瑞安 89 号地	2020/04	2023/04	12.98	1,161,335,330.74	1,043,699,228.00
温州檀境	2020/09	2023/05	56.83	4,736,421,532.54	4,290,071,649.78
龙岩林隐天下一期	2014/12	2026/06	18.86	109,475,040.30	94,158,041.93
厦门万丽酒店	2015/12	2023/12	14.18	57,870,684.31	57,764,684.31
中大十里新城三期项目	2019/04	2023/06	48.57	630,100,788.06	602,807,859.42
襄阳华强北路项目	2020/04	2023/03	16.19	1,158,525,254.91	993,329,759.39
荆州荆北新区地块一	2019/10	2023/03	27.87	775,808,497.52	1,918,135,250.97
吉安翡丽水岸	2020/06	2023/04	5.58	462,769,548.49	410,625,200.20
景德镇文澜云邸	2020/06	2023/09	13.86	949,520,028.01	859,699,635.25
苏州平江项目	2017/09	2023/06	58.04	1,881,409,907.86	1,810,061,929.13
常州天宁区公园项目	2021/03	2023/04	29.35	2,303,095,781.45	2,106,074,323.37
南京百家湖项目	2021/01	2023/12	20.97	1,402,259,289.88	1,259,780,178.73
杭州翡丽海岸	2017/04	2023/12	89.41	675,104,043.54	1,006,645,901.71
杭州富阳富春项目	2020/09	2023/11	37.09	3,031,377,784.20	2,714,745,142.79
杭州花漾里	2020/04	2023/04	13.37	1,083,093,258.33	967,514,841.62
衢州檀境	2021/06	2023/10	27.14	2,154,195,081.22	1,684,732,698.37
浙江上林湖项目	2018/09	2023/03	10.08	130,550,791.99	107,051,150.41
杭州三塘项目	2019/09	2023/05	26.47	2,494,879,556.52	2,320,296,822.58
宁波北仑项目	2020/06	2023/04	15.88	1,367,563,318.21	1,269,836,683.73
宁波月映华章	2021/10	2023/05	19.24	1,542,892,951.81	1,525,354,729.32
郑州阳光城丽景湾	2017/12	2023/12	85.91	614,096,120.98	599,757,600.18
郑州阳光城阳光天地项目	2017/11	2023/12	62.93	2,865,486,858.22	3,056,541,121.52
郑州阳光城丽兹公馆	2017/08	2023/06	39.73	1,227,094,789.34	1,221,126,413.29
南阳丽景公园	2018/10	2023/06	6.32	453,894,229.84	395,424,465.38
许昌文澜公园许昌延安路项目 北城区 86 地块	2019/06	2023/06	6.49	467,007,523.46	438,724,398.80
蚌挂（2019）11 号地块	2023/06	2024/06	10.53	638,829,937.54	638,232,153.74
汕尾市城区和顺上村改造项目	2019/11	2023/09	48.70	3,201,071,344.61	2,964,512,541.44
惠州文澜公馆	2020/09	2023/11	8.60	653,590,550.87	650,959,751.95
东莞道滘镇北永村项目	2020/08	2023/12	5.35	409,948,486.12	358,219,392.44
东莞大朗项目	2020/07	2023/04	25.62	2,324,741,966.97	2,208,646,156.49
中山愉景公馆	2018/06	2023/08	13.38	798,461,243.22	755,036,743.44
深圳莲塘项目	2024/06	2025/12	57.18	2,833,139,111.93	

项目名称	最近一期 开工时间/ 预计开工时 间	预计下批 次竣工时间	预计投资 总额（亿 元）	期末余额	期初余额
广州万国广晟十八期 A	2024/01	2025/01	99.53	3,212,215,824.00	3,212,215,824.00
广州沙螺湾地块	2020/01	2024/12	3.46	9,656,222.48	9,656,222.48
广州万国九、十、十一期	2019/03	2024/06	38.53	2,181,920,493.03	2,074,732,979.81
广州太古地块	2020/12	2025/03	64.79	2,683,440,640.44	2,682,989,925.83
广州万国十九期地块（海韵）	2021/12	2024/09	44.07	2,592,651,545.81	2,592,194,972.21
广信江湾新城-西区地块	2020/01	2024/01	43.26	2,600,182,197.55	2,599,473,063.42
广州花都湖项目	2019/04	2023/06	28.38	760,035,892.58	718,764,834.66
广州雅苑十四期	2019/09	2023/11	11.85	630,690,554.12	603,142,548.31
佛山九江项目	2020/09	2023/12	17.44	1,113,660,575.72	1,040,114,418.66
广州增城新塘新沙大道北项目 地块一	2020/11	2023/05	22.24	1,817,553,517.08	1,691,871,345.25
佛山绿岛湖壹号（地块三）	2019/03	2023/06	44.32	1,458,144,282.95	2,695,903,562.12
端州阳光城檀府	2020/01	2023/01	39.18	3,213,601,394.88	3,092,873,209.87
北京·君山墅	2020/12	2023/06	118.33	5,543,878,095.41	5,516,733,556.58
北京密云溪翁庄项目	2019/10	2023/06	43.18	2,848,390,617.57	2,876,522,325.57
西安蔷薇溪谷	2020/10	2023/10	18.60	641,057,354.89	559,612,483.05
西安上林府	2017/03	2024/12	31.99	76,095,666.37	75,754,653.46
西安沣太花园 F2-2 东地块、西 地块	2018/07	2023/07	20.77	1,249,249,418.58	1,022,325,322.98
西安耀泓家园二期	2020/06	2023/09	8.12	192,557,691.19	185,290,138.63
西安沣太花园 F2-1 南地块	2018/07	2023/06	6.35	505,186,811.36	414,278,736.95
西安耀泓家园一期	2019/03	2023/12	9.47	114,655,602.97	113,965,649.81
西安阳光城丽兹公馆	2017/05	2023/12	35.11	267,898,303.71	260,971,625.20
西安蔷薇溪谷 C4	2013/11	2023/12	10.92	488,199,496.79	325,465,421.51
安康翡丽公馆	2018/09	2023/12	2.33	131,319,700.69	128,480,571.51
榆林通源路项目	2020/05	2023/09	18.72	635,873,771.22	1,147,703,733.42
天水恒顺阳光城翡丽湾	2020/05	2023/09	25.44	1,130,891,771.55	1,065,988,218.95
西安阳光城檀悦	2018/04	2023/06	13.86	114,980,543.34	1,208,240,668.74
太原翡丽湾 11#地块	2020/09	2023/12	2.08	162,831,839.92	140,822,767.60
太原翡丽湾五期 2#3#商业地块	2020/06	2023/12	3.80	178,635,452.59	94,615,454.78
晋中文澜府地块二	2019/06	2023/10	13.73	56,459,965.70	952,036,204.20
晋中文澜府地块一	2019/10	2023/12	10.95	519,828,417.17	810,239,890.26
太原并州府 11 号地块	2022/06	2024/05	3.51	1,639,677.74	1,639,677.74
太原并州府 12、13、14 号地块	2021/08	2023/10	11.00	224,095,879.99	263,397,009.90

项目名称	最近一期 开工时间/ 预计开工时 间	预计下批 次竣工时间	预计投资 总额（亿 元）	期末余额	期初余额
太原并州府 20、21 号地块	2021/12	2023/11	3.19	80,411,499.57	98,770,551.86
太原并州府 3 号地块	2021/07	2023/06	27.71	125,190,490.46	122,591,765.48
太原并州府 5、6、7 号地块	2019/05	2023/06	26.58	883,116,212.13	677,345,590.59
太原并州府 9 号地块	2021/08	2023/07	4.35	124,767,571.66	113,518,045.57
北海悦江海项目	2019/11	2023/03	59.35	3,037,741,271.02	3,271,483,452.00
南宁江山璟原项目	2019/06	2023/03	23.58	1,962,512,037.58	1,875,145,925.75
贵港文澜公园地块一	2019/06	2023/09	11.25	572,703,229.44	1,082,336,301.78
南宁那黄项目	2021/09	2023/01	67.82	4,172,984,639.51	3,838,942,866.38
长沙阳光城尚东湾-剩余地块	2020/05	2023/06	125.81	5,166,217,524.32	5,618,959,647.38
长沙山水英伦项目	2020/03	2023/06	79.37	3,429,748,949.40	4,026,498,555.10
长沙翡丽云邸	2020/03	2023/04	20.03	1,458,513,554.59	1,269,957,299.74
长沙翡丽公园	2020/10	2023/08	7.80	453,529,179.39	391,176,510.66
长沙悦澜府望城 037 号地块	2020/03	2023/06	11.00	487,383,607.69	423,744,835.78
长沙阳光城檀府	2021/10	2023/09	10.83	359,533,281.00	337,218,287.19
绵阳小观湿地公园项目大河 E 地块	2020/08	2023/04	15.59	1,145,945,002.06	963,826,210.18
绵阳小观湿地公园项目三星 I 地块	2021/07	2024/12	15.01	769,579,650.93	710,303,363.97
綦江东部新城	2018/09	2023/03	9.28	117,363,505.96	199,107,205.72
重庆蔡家项目	2021/07	2023/04	104.18	7,962,219,301.89	8,019,877,656.92
重庆中央公园项目	2019/05	2023/06	35.60	1,442,130,901.41	3,484,049,269.70
海教园文澜府	2019/08	2023/05	21.73	312,638,498.55	739,071,709.30
张家口下花园翡丽府	2019/02	2023/06	5.65	498,181,033.97	432,253,438.85
天津市海河教育园区 142 亩	2020/08	2023/06	18.64	1,314,962,184.08	1,219,773,830.17
沧州阳光城翡丽公园	2019/05	2023/06	16.77	931,187,440.09	937,442,671.93
兰州林隐天下 A1A2B1B2 酒店	2014/09	2023/09	18.87	98,757,204.17	239,118,603.48
兰州林隐天下剩余地块 C1C2A3	2017/07	2023/09	15.04	361,952,867.77	218,442,783.61
唐道地块一	2021/01	2023/12	81.82	3,249,623,792.39	2,972,301,661.06
龙溪新城项目	2019/03	2023/10	46.03	1,570,311,312.57	1,467,257,744.64
鸿基·半山豪庭	2019/04	2023/12	9.69	775,815,375.12	754,806,300.96
修文温泉小镇	2020/11	2023/11	22.78	433,031,514.60	426,977,871.53
昆明阳光城名苑	2019/04	2023/06	21.42	794,257,952.91	752,208,702.02
昆明滇池半山花园	2019/09	2023/06	82.57	6,860,452,743.13	6,381,129,941.37
昆明文澜东方	2020/09	2024/12	22.33	1,096,117,688.57	950,989,955.59
昆明檀境	2021/01	2023/10	39.20	2,526,397,102.63	2,527,569,419.10

项目名称	最近一期 开工时间/ 预计开工时 间	预计下批 次竣工时间	预计投资 总额（亿 元）	期末余额	期初余额
沈阳未来悦项目	2019/06	2023/06	22.59	2,120,755,245.83	2,040,860,986.41
沈阳和平 101 项目	2020/01	2023/12	51.61	976,161,819.28	2,626,327,510.47
沈阳于洪燃气地块	2020/08	2023/12	11.01	868,490,413.97	852,066,877.22
沈阳隆晟项目	2020/09	2023/11	4.77	323,390,782.64	306,259,212.39
大连未来悦	2020/10	2023/09	4.26	304,787,162.11	284,089,258.97
新概念国际教育小镇项目	2020/08	2023/08	26.81	1,158,562,865.08	1,056,577,629.52
大连市金普新区华信金石滩项目	2021/09	2024/09	24.64	1,144,786,006.01	1,127,500,580.85
西安翡丽公园项目	2022/07	2023/07	15.71	1,501,351,611.06	
<b>在建转至完工</b>					<b>16,416,036,622.19</b>
<b>本期处置</b>					<b>7,949,836,014.13</b>
<b>合计</b>				<b>159,798,478,020.12</b>	<b>183,660,580,537.33</b>

**(3) 开发产品：**

项目名称	最近 一次 竣工 时间	期初余额	其 他 转 入	本期增加金额	本期减少金额	其他转出	期末余额
上海阳光城 新界	2015/09	88,955,699.88			2,715,739.22		86,239,960.66
上海阳光城 MODO	2017/12	149,307,614.61		482,796.71	850,341.82		148,940,069.50
上海金玉佳 苑（大团旧 改）项目	2014/02	55,052,200.00					55,052,200.00
上海沈梅路 项目	2018/10	465,267,825.45					465,267,825.45
上海启东项 目	2019/03	83,327,642.56					83,327,642.56
宁波余姚项 目	2020/06	139,978,671.29			62,097,900.97		77,880,770.32
绍兴柯桥璞 悦项目	2020/08	156,062,879.21			4,045,170.21		152,017,709.00
嘉兴海盐翡 丽湾项目	2019/09	365,752,243.56			182,220,390.13		183,531,853.43
太仓科教新 城项目	2020/12	140,781,491.24					140,781,491.24

项目名称	最近一次竣工时间	期初余额	其他转入	本期增加金额	本期减少金额	其他转出	期末余额
福州阳光城SOHO	2013/12	70,729,679.59					70,729,679.59
福州阳光城翡丽湾	2022/12	20,200,680.29		449,848,341.92	419,215,511.58		50,833,510.63
福州阳光凡尔赛宫 B 地块	2017/12	90,385,682.56			10,265,477.51		80,120,205.05
福州阳光城大都会	2021/01	252,769,144.69			117,628,448.69		135,140,696.00
福州阳光城檀悦	2018/12	56,415,744.48			4,646,682.47		51,769,062.01
福州阳光城丽景湾	2019/06	60,164,824.04			239,838.01		59,924,986.03
福州五一新城项目	2021/12	343,914,905.73					343,914,905.73
温州三溪项目	2020/12	62,303,079.28					62,303,079.28
福州海西金融大厦	2015/12	304,027,968.59			12,189,906.29		291,838,062.30
福州悠澜郡	2021/06	440,425,380.30			197,930,053.77		242,495,326.53
晋江阳光城翡丽湾	2018/12	343,651,931.87			165,220,110.21		178,431,821.66
龙岩林隐天下一期	2019/12	589,815,504.11			175,871,996.20		413,943,507.91
厦门海峡时尚创意中心	2021/12	730,750,240.69			6,622,920.23		724,127,320.46
漳州阳光城丽景湾	2019/12	1,396,543,177.86			172,513,409.55		1,224,029,768.31
厦门文澜府项目	2019/04	1,053,688,591.72			877,565,556.86		176,123,034.86
苏州丽景湾PLUS	2020/04	196,163,954.20			13,270,618.98		182,893,335.22
苏州平江项目	2021/12	757,796,254.97		13,232,236.22	99,727,848.64		671,300,642.55
镇江尚海名苑项目	2022/08	64,230,331.88		231,375,126.28	232,642,123.80		62,963,334.36
苏州檀悦	2022/09			4,414,851,607.72	4,340,404,974.68		74,446,633.04
杭州未来悦	2020/09	102,150,728.03			19,856,005.07		82,294,722.96

项目名称	最近一次竣工时间	期初余额	其他转入	本期增加金额	本期减少金额	其他转出	期末余额
杭州翡丽海岸	2021/09	52,336,806.72					52,336,806.72
宁波国际汽车城	2006/06	261,896,844.14			11,904,401.96		249,992,442.18
金华婺江印月	2022/09			2,242,711,910.32	2,155,627,796.61		87,084,113.71
揭阳丽景湾项目	2020/12	63,645,443.75					63,645,443.75
广州阳光城丽景湾-北区	2020/12	159,243,773.89			3,471,331.18		155,772,442.71
广州万国七八期	2020/12	163,184,179.90			22,681,737.18		140,502,442.72
广州雅苑五期	2021/06	112,389,041.20			8,270,213.13		104,118,828.07
广州花都湖项目	2021/09	777,184,879.75			176,602,187.62		600,582,692.13
佛山绿岛湖壹号（地块三）	2022/01			1,401,371,646.47	831,257,280.57		570,114,365.90
佛山绿岛湖壹号（地块五）	2020/12	321,948,041.53			25,357,353.99		296,590,687.54
佛山绿岛湖壹号（地块一）	2021/07	423,279,515.57		226,027,076.53	2,115,023.25		647,191,568.85
佛山绿岛湖壹号（映月湾花园）	2020/12	290,211,095.32		8,770,484.39			298,981,579.71
佛山绿岛湖壹号（悦湖湾）	2016/09	114,016,805.10					114,016,805.10
北京·君山墅	2017/11	720,206,709.46		2,535,229.50	484,779,587.31		237,962,351.65
西安林隐天下	2016/06	132,765,799.34			19,882,672.86		112,883,126.48
西西安蔷薇溪谷	2016/09	93,770,113.05					93,770,113.05
西安阳光城丽兹公馆	2021/06	86,319,347.74					86,319,347.74



项目名称	最近一次竣工时间	期初余额	其他转入	本期增加金额	本期减少金额	其他转出	期末余额
延安北大阳光教育小镇	2022/01	359,103,130.31		72,052,096.47	134,006,250.22		297,148,976.56
西安阳光城檀悦	2022/09			1,058,964,893.84	1,003,596,351.71		55,368,542.13
太原翡丽湾二期	2019/10	84,057,070.16					84,057,070.16
太原翡丽湾四期 1#2#住宅地块	2022/12	32,688,932.07		751,462,839.97	485,160,986.00		298,990,786.04
广西阳光城南宁丽景湾	2020/06	462,031,847.42			108,598,146.49		353,433,700.93
玉林丽景公馆	2021/04	160,035,259.79			53,397,147.11		106,638,112.68
柳州丽景湾	2022/07	21,418,931.27		719,686,347.21	636,102,359.02		105,002,919.46
南宁那黄项目	2021/02	852,565,661.73			197,541,182.53		655,024,479.20
长沙阳光城尚东湾-1-1#地块	2020/12	71,752,684.70			18,635,751.43		53,116,933.27
长沙阳光城尚东湾-剩余地块	2022/12	197,233,084.86		2,234,213,558.93	2,135,465,642.38		295,981,001.41
长沙阳光城尚东湾-16-1#地块	2021/03	153,185,789.98			61,351,446.42		91,834,343.56
长沙中央公园青云苑二期	2018/12	60,548,588.83		619,066.50			61,167,655.33
长沙阳光城檀悦	2021/10	681,828,874.00			436,810,430.00		245,018,444.00
长沙山水英伦项目	2020/12	126,749,447.00			11,514,205.76		115,235,241.24
长沙阳光城檀府	2021/10	259,625,048.34			4,323,878.69		255,301,169.65
成都阳光城檀府项目	2019/06	94,728,197.94			2,349,346.07		92,378,851.87
西昌文澜府	2021/02	97,929,816.39		22,120,150.49	51,164,668.76		68,885,298.12
郑州阳光城丽景湾	2019/09	70,214,339.04					70,214,339.04

项目名称	最近一次竣工时间	期初余额	其他转入	本期增加金额	本期减少金额	其他转出	期末余额
郑州阳光城阳光天地项目	2022/04	3,714,910.74		114,541,688.07	51,400,256.38		66,856,342.43
河南阳光城·翡丽公园项目	2020/12	79,531,617.78					79,531,617.78
蚌埠虎山项目10号地块	2022/11	209,801,137.61		956,432,441.20	797,789,422.75		368,444,156.06
武汉十里新城项目	2019/06	102,431,919.15			1,099,349.79		101,332,569.36
武汉央座项目(一期)-住宅	2020/09	134,547,389.47					134,547,389.47
江西湾里丽景湾全地块项目	2020/09	117,616,548.69			37,894,840.09		79,721,708.60
江西景德镇文澜府	2021/06	60,141,631.28		1,191,774.50			61,333,405.78
福州檀悦商务中心	2022/08			1,079,189,510.31	960,154,860.00		119,034,650.31
荆州荆北新区项目	2022/12			1,389,139,348.22	1,269,688,953.54		119,450,394.68
茂名翡丽公馆	2020/12	94,546,917.20		136.30			94,547,053.50
信宜文澜学府-茂名信宜69亩	2021/09	435,693,988.24			137,499,269.42		298,194,718.82
天津海河教育园文澜府	2022/06	104,734,386.42		508,602,585.39	486,647,478.33		126,689,493.48
重庆翡丽公园	2020/11	145,191,330.57			14,076,189.52		131,115,141.05
綦江东部新城	2022/03	47,164,326.68		147,701,878.57	58,552,445.31		136,313,759.94
重庆茶园项目	2019/03	101,073,594.44			4,570,494.07		96,503,100.37
重庆江津项目	2020/09	208,052,833.81			11,560,925.96		196,491,907.85
重庆蔡家项目	2022/04	429,653,796.04		788,621,981.48	771,765,209.27		446,510,568.25

项目名称	最近一次竣工时间	期初余额	其他转入	本期增加金额	本期减少金额	其他转出	期末余额
乌鲁木齐后泉路项目	2020/11	70,207,786.47			5,279,607.60		64,928,178.87
乌鲁木齐中信 2#项目	2020/11	771,632,647.78			128,612,823.09		643,019,824.69
兰州林隐天下剩余地块 C1C2A3	2020/12	90,675,100.97			11,839,359.93		78,835,741.04
沈阳和平 101 项目	2022/12	331,225,113.64		2,347,518,882.21	2,175,106,054.75		503,637,941.10
沈阳翡丽府项目	2022/08			602,778,184.76	255,613,179.18		347,165,005.58
昆明阳光城名苑	2021/03	79,204,858.54			3,282,044.87		75,922,813.67
泉州德化项目	2022/11			1,472,442,981.68	724,167,638.65		748,275,343.03
北京密云溪翁庄项目	2022/12			570,938,151.88	448,731,308.30		122,206,843.58
西安泾河新城项目	2022/12			761,036,625.04	695,369,340.95		65,667,284.09
晋中文澜府地块二	2022/10			796,387,549.75	743,875,874.19		52,511,675.56
晋中文澜府地块一	2022/09			1,057,829,143.87	849,350,488.12		208,478,655.75
北海悦江海	2022/12			793,178,467.16	735,965,379.02		57,213,088.14
长沙山水英伦一期	2022/12			1,766,179,073.15	1,701,849,082.42		64,329,990.73
天津海河教育园未来悦	2022/12			1,180,552,646.02	1,035,946,695.44		144,605,950.58
其他		3,104,312,760.13		7,773,868,206.79	9,040,233,722.47		1,837,947,244.45
<b>本期处置</b>		<b>369,302,824.65</b>			<b>12,017,941.66</b>	<b>357,284,882.99</b>	
<b>合计</b>		<b>23,229,166,593.27</b>		<b>37,958,456,665.82</b>	<b>39,369,648,638.21</b>	<b>357,284,882.99</b>	<b>21,460,689,737.89</b>

注 1：本期减少包括转入投资性房地产 318,075,039.47 元。

注 2：本期减少包括转入固定资产 664,159,009.50 元。

#### (4) 出租开发产品：

出租项目名称	期初余额		本期原值增加金额	本期摊销增加金额	本期原值减少金额	本期摊销减少金额	期末余额	
	原值	累计摊销					原值	累计摊销
杭州中大银泰城	23,200,000.00	5,800,000.00		1,160,000.00			23,200,000.00	6,960,000.00
<b>合计</b>	<b>23,200,000.00</b>	<b>5,800,000.00</b>		<b>1,160,000.00</b>			<b>23,200,000.00</b>	<b>6,960,000.00</b>

#### (5) 土地整理

项目名称	预计下批次竣工时间	预计投资总额(亿元)	期末余额	期初余额
西安翡丽公园项目(注1)	/	/		970,779,150.13
武汉中华城B地块项目(注2)	2024/05	38.05	1,354,330,648.79	1,354,330,648.79
<b>合计</b>			<b>1,354,330,648.79</b>	<b>2,325,109,798.92</b>

注1: 西安翡丽公园项目涉及拆迁占地面积 227.20 亩(折合 151,467.42 平方米), 涉及建筑面积 24.41 万平方米, 批复的开发建筑用地面积 124.95 亩(折合 83,300.42 平方米), 综合容积率预计 5.2。截至 2022 年 12 月 31 日, 项目已取得国有土地使用权证和预售证, 转入开发成本核算。

注2: 武汉中华城 B 地块项目, 该项目规划用地面积 6.21 万平方米, 净用地面积为 5.44 万平方米, 目前正在推进相关地块拆迁安置工作。

#### (6) 存货跌价准备:

存货种类	期初余额	完工结转	本期计提额	本期减少额		其他转出	期末余额
				转回或转销	其他		
开发成本	4,729,743,180.56	-1,185,511,705.17	2,619,476,605.33				6,163,708,080.72
开发产品	2,446,024,413.83	1,185,511,705.17	445,294,181.12	1,527,789,405.49			2,549,040,894.63
消耗性生物资产	4,432,208.60						4,432,208.60
<b>合计</b>	<b>7,180,199,802.99</b>		<b>3,064,770,786.45</b>	<b>1,527,789,405.49</b>			<b>8,717,181,183.95</b>

### 8. 合同资产

#### (1) 合同资产按性质分类:

项目	期末余额	期初余额
建造合同	3,237,354,090.66	3,007,055,992.89
减: 合同资产减值准备	16,186,770.45	15,035,279.96
<b>合计</b>	<b>3,221,167,320.21</b>	<b>2,992,020,712.93</b>

注: 本公司的合同资产主要涉及本公司与不同客户的建造合同。本公司根据合同约定履行建造义务, 并按约定收取款项。当本公司取得该无条件收取对价的权利时, 合同资产将转为应收账款。

(2) 按减值准备计提方法分类披露:

类别	期末余额				账面价值
	账面余额		减值准备		
	金额	比例	金额	计提比例	
按单项计提减值准备					
按组合计提减值准备	3,237,354,090.66	100.00%	16,186,770.45	0.50%	3,221,167,320.21
<b>合计</b>	<b>3,237,354,090.66</b>	<b>100.00%</b>	<b>16,186,770.45</b>		<b>3,221,167,320.21</b>

类别	期初余额				账面价值
	账面余额		减值准备		
	金额	比例	金额	计提比例	
按单项计提减值准备					
按组合计提减值准备	3,007,055,992.89	100.00%	15,035,279.96	0.50%	2,992,020,712.93
<b>合计</b>	<b>3,007,055,992.89</b>	<b>100.00%</b>	<b>15,035,279.96</b>		<b>2,992,020,712.93</b>

9. 其他流动资产

项目	期末余额	期初余额
预缴税费	8,560,044,907.19	10,617,733,135.59
合同取得成本(注1)	2,438,216,725.33	2,009,985,016.66
预付永续债赎回款(注2)		3,000,000,000.00
<b>合计</b>	<b>10,998,261,632.52</b>	<b>15,627,718,152.25</b>

注 1: 本公司为签订商品房销售合同而支付给销售代理机构的佣金可以被销售对价覆盖, 因此, 本公司将相关金额资本化确认为合同取得成本, 在相关收入确认时进行摊销。

注 2: 根据国民信托·阳光 1 号单一资金信托计划相关终止协议, 信托计划已受偿终止。

10. 长期股权投资

(1) 长期股权投资分类如下:

被投资单位	期末余额	期初余额
对合营企业的投资	13,637,019,448.30	11,357,270,807.12
对联营企业的投资	14,012,834,478.34	17,441,287,113.54
<b>合计</b>	<b>27,649,853,926.64</b>	<b>28,798,557,920.66</b>

(2) 长期股权投资本年变动情况分析如下:

被投资单位	2022年12月31日		
	合营企业	联营企业	合计
期初余额	11,357,270,807.12	17,441,287,113.54	28,798,557,920.66
本年变动			
追加/减少投资	2,170,224,044.94	-3,232,217,179.15	-1,061,993,134.21
权益法下确认的投资收益	539,670,515.29	-166,235,456.05	373,435,059.24
权益法下确认的其他综合收益及其他权益变动	10,098,187.00		10,098,187.00
宣告发放现金股利或利润	-440,244,106.05	-30,000,000.00	-470,244,106.05
期末余额	13,637,019,448.30	14,012,834,478.34	27,649,853,926.64
减值准备期末余额			

## 11. 其他权益工具投资

本公司出于战略目的而计划长期持有的下述权益投资，本公司将其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。

	期末余额	期初余额
易居（中国）企业控股有限公司	2,031,654.00	5,047,350.26
万物云空间科技服务股份有限公司	207,551,150.51	468,770,107.36
<b>合计</b>	<b>209,582,804.51</b>	<b>473,817,457.62</b>

项目名称	本期确认的股利收入	计入其他综合收益的累计利得（损失以“-”号填列）	其他综合收益转入留存收益的金额	其他综合收益转入留存收益的原因
易居（中国）企业控股有限公司		-46,918,983.93	-18,760,799.95	出售股权
万物云空间科技服务股份有限公司		-261,218,956.85		
<b>合计</b>		<b>-308,137,940.78</b>	<b>-18,760,799.95</b>	

注 1：公司 2018 年以港币 15,550 万元（折合人民币 12,538.90 万元）购买 China Real Estate Information Corporation 持有的易居（中国）企业控股有限公司（HK02048）1.31%的股权，购买股数为 14,994,260 股。公司于 2021 年出售 11,384,100 股股权，本期末根据收盘价确认剩余股权其他权益工具累计公允价值调整-2,815.82 万元。

注 2：公司持有万物云空间科技服务股份有限公司（HK02602）0.4509%的股份（对应股份数为 473.70 万股），本期末根据收盘价确认持有股权其他权益工具累计公允价值调整-26,121.90 万元。

## 12. 其他非流动金融资产

项目	期末余额	期初余额
海南云胜投资合伙企业（有限合伙）（注1）		115,280,000.00
三峡金石（武汉）股权投资基金合伙企业（有限合伙）（注2）	100,000,000.00	100,000,000.00
歌斐改造增值并购基金（注3）	20,000,000.00	20,000,000.00
其他	100,000.00	100,000.00
<b>合计</b>	<b>120,100,000.00</b>	<b>235,380,000.00</b>

注 1：公司作为有限合伙人，与其他合伙人共同出资设立海南云胜投资合伙企业（有限合伙），合伙期限为 5 年，公司以股权作价出资 11,528 万元。截至 2022 年 12 月 31 日，公司累计确认公允价值变动损益-11,528 万元。

注 2：经公司第八届董事局第五十七次会议审议通过，公司作为有限合伙人参与投资以三峡金石投资管理有限公司为唯一普通合伙人所设立的“三峡金石（深圳）股权投资基金合伙企业(有限合伙)”，基金规模 50 亿元，公司认购金额人民币 1 亿元，对其不具有控制、共同控制或重大影响。2019 年三峡金石（深圳）股权投资基金合伙企业（有限合伙）更名为三峡金石（武汉）股权投资基金合伙企业（有限合伙）。

注 3：金融机构歌斐资产管理有限公司设立房地产改造增值相关基金，规模 30 亿元。截至 2022 年 12 月 31 日，公司持有 A 类份额 2,000 万元。

## 13. 投资性房地产

### （1）投资性房地产计量模式：

采用公允价值计量模式

项目	房屋、建筑物
一、期初余额	13,652,673,640.14
二、本期变动	
加：外购	
合并转入	
存货\固定资产\在建工程转入	346,049,606.72
转换日公允价值大于账面价值	
公允价值变动	-563,293,070.86
减：处置	55,425,202.02
其他转出（注1）	797,127,251.00
三、期末余额	12,582,877,722.98

项目	房屋、建筑物
初始成本（截止至2022年12月31日）	10,671,804,267.26
期初金额	13,652,673,640.14
期末金额	12,582,877,722.98

注 1：其他转出系因合并范围变更或转为存货而减少。

注 2：公司以投资性房地产作抵押，取得的借款期末余额为 701,686.76 万元。

(2) 采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产本期变动情况：



项目	期初公允价值	本期增加				本期减少	期末公允价值
		合并转入	本期存货/固定资产成本法转入	转换日公允价值大于账面价值	本期确认的公允价值变动损益		
上海阳光城MODO	1,706,104,082.46				-25,028,649.10		1,681,075,433.36
上海君御豪庭商办项目	792,470,430.00					792,470,430.00	
上海阳光城MODO自由区	8,841,434.55				-132,938.05		8,708,496.50
上海阳光城阳光天地	102,790,627.47				-1,241,309.44		101,549,318.03
苏州阳光天地	480,765,100.00				-24,444,177.00		456,320,923.00
福州阳光假日公寓	171,905,620.00				-5,778,820.00	6,936,000.00	159,190,800.00
福州阳光城时代广场	386,614,042.66		27,974,567.25		-11,605,809.91		402,982,800.00
福州奥体阳光花园	746,945,180.00				-17,459,580.00		729,485,600.00
福州海西金融大厦	762,681,100.00				-15,764,900.00		746,916,200.00
厦门海峡时尚创意中心	225,882,800.00				-13,820,279.00	4,656,821.00	207,405,700.00
厦门万丽酒店商业地块	361,381,200.00				-20,901,400.00		340,479,800.00
北京西直门项目	832,536,800.00				-3,468,100.00		829,068,700.00
杭州中大银泰城	1,603,842,000.00				-114,257,500.00		1,489,584,500.00
广信江湾新城-中东区商业	975,621,200.00		1,335,483.03		-56,913,492.94		920,043,190.09
西安阳光天地	802,040,000.00				-25,850,000.00		776,190,000.00
武汉央座项目（一期）	1,705,466,500.00				-32,510,300.00		1,672,956,200.00
重庆渝能国际	69,623,700.00				23,415.02	340,180.02	69,306,935.00
重庆江津城市新锐	42,161,700.00				5,987,322.00	48,149,022.00	
重庆江津都市经典	8,476,100.00				22,300.00		8,498,400.00
重庆蔡家项目	12,272,600.00				96,104.00		12,368,704.00
重庆静园小区	111,816,205.00				794,391.00		112,610,596.00
鹰潭商业项目	375,950,618.00				-1,632,491.00		374,318,127.00
福州大都会	1,065,160,400.00				-35,981,400.00		1,029,179,000.00
福州居然之家	301,324,200.00				-16,816,800.00		284,507,400.00
沈阳阳光荟			316,739,556.44		-146,608,656.44		170,130,900.00
<b>合计</b>	<b>13,652,673,640.14</b>		<b>346,049,606.72</b>		<b>-563,293,070.86</b>	<b>852,552,453.02</b>	<b>12,582,877,722.98</b>

(3) 采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产明细情况:

项目	所处位置	建筑面积 (m²)	本期租金收入 (万元)
上海阳光城MODO	上海市浦东新区高科东路777弄	139,422.70	2,259.60
上海君御豪庭商办项目	上海市西康路633号	15,244.93	694.47
上海阳光城阳光天地	上海市浦东新区高行镇16街坊30/8丘	3,325.25	247.08
上海阳光城MODO自由区	上海市浦东、张杨北路德爱路交汇处	283.45	28.23
福州阳光假日公寓	福州市鼓楼区温泉街道东水路78号阳光城三期内	11,868.48	354.85
福州阳光城时代广场	福州市台江区西二环南路以东，长汀路以北	25,960.97	883.42
福州奥体阳光花园	福州市仓山区建新南路269号	57,844.00	1,363.06
福州海西金融大厦	福州市台江区江滨大道北侧，E1地块东侧，北江滨商务区B4地块	31,557.48	1,866.67
厦门海峡时尚创意中心	厦门市同安区美峰六里28号	38,528.45	720.92
厦门万丽酒店商业地块	厦门市同安区观滨路	32,337.32	481.41
苏州阳光天地	苏州市吴中区环湖路与尹山湖东路交叉口西300米	26,202.40	233.32
杭州中大银泰城	杭州市石祥路138号	91,113.88	52.35
广信江湾新城-中东区商业	广州市越秀区沿江中路298号	53,258.50	3,201.93
北京西直门项目	北京市西城区北礼士路大街新华里（九和苑）住宅小区综合楼	17,482.92	12.29
西安阳光天地	西安市西部大道与博士路十字阳光天地	72,870.54	5,298.06
武汉央座项目（一期）	武汉市江汉区香港路193号中华城A写字楼	72,248.26	3,539.43
重庆渝能国际	重庆市南岸区学府大道51号	10,422.44	107.38
重庆江津城市新锐	重庆市江津区滨江新城渝能中央大道	4,118.84	74.63
重庆都市经典	重庆市南岸区南坪镇南兴路228号	1,037.19	7.76
重庆蔡家项目	重庆市北碚区蔡家岗镇庆文路2号	2,401.69	63.81
重庆静园小区	重庆市南岸区南坪南路23号	25,832.42	95.68
鹰潭商业项目	鹰潭市胜利西路29号时代广场	63,921.61	910.31
福州大都会	仓山区环岛路北侧，火车站西侧	81,894.13	643.93
福州居然之家	福州市长乐区鹤上物流片区京岭路南侧阳光城花满墅	53,385.36	663.42
沈阳阳光荟	沈阳市和平区和平南大街雅宾利花园	20,941.92	41.51
<b>合计</b>		<b>953,505.13</b>	<b>23,845.52</b>

**(4) 未办妥产权证书的投资性房地产金额及原因:**

项目	投资性房地产金额	未办妥产权证书原因
福州海西金融大厦	746,916,200.00	空军限高
厦门海峡时尚创意中心	207,405,700.00	证照正在办理中
北京西直门项目	829,068,700.00	证照正在办理中
福州大都会	1,029,179,000.00	证照正在办理中
福州居然之家	284,507,400.00	证照正在办理中
沈阳阳光荟	11,528,400.00	证照正在办理中
<b>合计</b>	<b>3,108,605,400.00</b>	

**(5) 其他说明:**

由于本公司的投资性房地产所在地有活跃的房地产交易市场，公允价值能够持续可靠取得，管理层决

定采用公允价值模型对投资性房地产进行计量，并由具备证券专业资格之独立评估师定期进行评估。

14. 固定资产

固定资产情况:

项目	房屋建筑物	机器设备	运输设备	电子设备	其他设备	合计
<b>一、账面原值:</b>						
1. 期初余额	4,513,301,881.75	61,054,693.29	71,420,824.43	68,049,996.29	37,113,789.44	4,750,941,185.20
2. 本期增加金额	664,159,009.50	873,521.97	664,226.67	1,498,703.00	1,581,573.86	668,777,035.00
(1) 购置		873,521.97	664,226.67	1,416,706.00	1,358,318.86	4,312,773.50
(2) 存货/在建工程/其他转入	664,159,009.50					664,159,009.50
(3) 因合并范围变化增加				81,997.00	223,255.00	305,252.00
3. 本期减少金额	213,441,009.52	18,838.96	21,899,656.12	2,900,128.64	1,253,264.53	239,512,897.77
(1) 处置或报废	23,724,907.15	18,838.96	21,632,541.07	2,386,063.15	919,522.00	48,681,872.33
(2) 转至存货/投资性房地产	146,245,058.92					146,245,058.92
(3) 因合并范围变化减少	43,471,043.45		267,115.05	514,065.49	333,742.53	44,585,966.52
4. 期末余额	4,964,019,881.73	61,909,376.30	50,185,394.98	66,648,570.65	37,442,098.77	5,180,205,322.43
<b>二、累计折旧</b>						
1. 期初余额	508,426,381.96	51,539,913.23	56,796,006.63	53,593,516.45	25,154,323.51	695,510,141.78
2. 本期增加金额	137,557,169.61	446,086.92	5,921,773.44	6,411,694.61	3,884,824.97	154,221,549.55
(1) 计提	137,557,169.61	446,086.92	5,921,773.44	6,333,797.46	3,672,732.72	153,931,560.15
(2) 因合并范围变化增加				77,897.15	212,092.25	289,989.40
3. 本期减少金额	36,307,502.96	3,281.30	17,785,322.09	2,365,367.25	830,388.59	57,291,862.19
(1) 处置或报废	21,704,343.74	3,281.30	17,742,067.73	2,044,300.88	692,169.92	42,186,163.57
(2) 转至存货/投资性房地产	10,907,042.40					10,907,042.40
(3) 因合并范围变化减少	3,696,116.82		43,254.36	321,066.37	138,218.67	4,198,656.22
4. 期末余额	609,676,048.61	51,982,718.85	44,932,457.98	57,639,843.81	28,208,759.89	792,439,829.14
<b>三、减值准备</b>						
1. 期初余额						
2. 本期增加金额						
(1) 计提						
(2) 其他转入						
3. 本期减少金额						
(1) 处置或报废						
4. 期末余额						
<b>四、账面价值</b>						
1. 期末账面价值	4,354,343,833.12	9,926,657.45	5,252,937.00	9,008,726.84	9,233,338.88	4,387,765,493.29
2. 期初账面价值	4,004,875,499.79	9,514,780.06	14,624,817.80	14,456,479.84	11,959,465.93	4,055,431,043.42

注：公司以固定资产作抵押，取得的借款期末余额为 416,419.97 万元。

15. 在建工程

在建工程情况：

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面净值	账面余额	减值准备	账面净值
杭州富阳碧水源酒店及商务金融中心（注1）	46,843,450.80		46,843,450.80	44,098,496.67		44,098,496.67
合计	46,843,450.80		46,843,450.80	44,098,496.67		44,098,496.67

注 1：杭州富阳碧水源酒店及商务金融中心为杭州翡丽海岸项目中的酒店。

16. 使用权资产

项目	房屋建筑物及其他
<b>一、账面原值：</b>	
1. 期初余额	48,728,900.35
2. 本期增加金额	5,325,340.22
3. 本期减少金额	35,556,098.06
4. 期末余额	18,498,142.51
<b>二、累计折旧</b>	
1. 期初余额	18,164,805.72
2. 本期增加金额	12,431,832.17
3. 本期减少金额	19,113,338.76
4. 期末余额	11,483,299.13
<b>三、减值准备</b>	
1. 期初余额	
2. 本期增加金额	
3. 本期减少金额	
4. 期末余额	
<b>四、账面价值</b>	
1. 期末账面价值	7,014,843.38
2. 期初账面价值	30,564,094.63

17. 无形资产

项目	土地使用权	软件及其他	合计
<b>一、账面原值</b>			
1. 期初余额	788,249,312.03	123,797,952.45	912,047,264.48
2. 本期增加金额		4,793,771.84	4,793,771.84
(1) 购置		4,793,771.84	4,793,771.84
(2) 因合并范围变化增加			
3. 本期减少金额	178,039,117.16	136,282.96	178,175,400.12
(1) 处置	2,220,660.00	136,282.96	2,356,942.96
(2) 因合并范围变化减少	175,818,457.16		175,818,457.16
4. 期末余额	610,210,194.87	128,455,441.33	738,665,636.20
<b>二、累计摊销</b>			
1. 期初余额	84,379,880.36	64,939,881.97	149,319,762.33
2. 本期增加金额	14,032,746.99	19,963,725.09	33,996,472.08
(1) 计提	14,032,746.99	19,963,725.09	33,996,472.08
(2) 因合并范围变化增加			
3. 本期减少金额	13,862,676.40	12,389.60	13,875,066.00
(1) 处置	1,483,627.29	12,389.60	1,496,016.89
(2) 因合并范围变化减少	12,379,049.11		12,379,049.11
4. 期末余额	84,549,950.95	84,891,217.46	169,441,168.41
<b>三、减值准备</b>			
1. 期初余额			
2. 本期增加金额			
(1) 计提			
3. 本期减少金额			
(1) 处置			
4. 期末余额			
<b>四、账面价值</b>			
1. 期末账面价值	<b>525,660,243.92</b>	<b>43,564,223.87</b>	<b>569,224,467.79</b>
2. 期初账面价值	<b>703,869,431.67</b>	<b>58,858,070.48</b>	<b>762,727,502.15</b>

注：公司以无形资产-土地使用权作抵押，取得的借款期末余额为 141,500 万元。

18. 商誉

(1) 商誉账面原值：

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
福建阳光房地产开发有限公司	3,642,290.38			3,642,290.38
福州滨江房地产开发有限公司	58,733.50			58,733.50
德清凯洋投资合伙企业（有限合伙）	888.00			888.00
<b>合计</b>	<b>3,701,911.88</b>			<b>3,701,911.88</b>

(2) 商誉减值准备:

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
福州滨江房地产开发有限公司	58,733.50			58,733.50
德清凯洋投资合伙企业（有限合伙）	888.00			888.00
<b>合计</b>	<b>59,621.50</b>			<b>59,621.50</b>

19. 长期待摊费用

项目	期初余额	本期转入金额	本期增加金额	本期摊销金额	本期转出金额	期末余额
装修费	65,432,675.79		1,481,703.86	10,317,997.97	36,208,333.47	20,388,048.21
其他	1,024,146.78		26,386.73	358,135.69		692,397.82
<b>合计</b>	<b>66,456,822.57</b>		<b>1,508,090.59</b>	<b>10,676,133.66</b>	<b>36,208,333.47</b>	<b>21,080,446.03</b>

20. 递延所得税资产/递延所得税负债

(1) 未经抵销的递延所得税资产:

项目	期末余额		期初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
减值准备	7,097,703,832.24	1,774,425,958.06	6,052,225,314.20	1,513,056,328.55
内部交易未实现利润	320,759,684.56	80,189,921.14	424,633,801.96	106,158,450.49
预计负债	990,783,099.56	247,695,774.89		
<b>合计</b>	<b>8,409,246,616.36</b>	<b>2,102,311,654.09</b>	<b>6,476,859,116.16</b>	<b>1,619,214,779.04</b>

(2) 未经抵销的递延所得税负债:

项目	期末余额		期初余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
合同取得成本	2,413,457,479.47	597,839,740.22	2,009,985,016.66	497,053,580.27
投资性房地产公允价值变动	2,060,267,877.08	515,066,969.27	2,784,584,900.60	696,146,225.15
投资性房地产折旧暂时性差异	903,616,887.56	225,904,221.89	695,850,540.64	173,962,635.16
<b>合计</b>	<b>5,377,342,244.11</b>	<b>1,338,810,931.38</b>	<b>5,490,420,457.90</b>	<b>1,367,162,440.58</b>

(3) 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债:

项目	递延所得税资产和 负债期末互抵金额	抵销后递延所得 税资产或负债期末 余额	递延所得税资产和 负债期初互抵金额	抵销后递延所得 税资产或负债期初 余额
递延所得税资产	295,096,027.57	1,807,215,626.52	235,553,436.86	1,383,661,342.18
递延所得税负债	295,096,027.57	1,043,714,903.81	235,553,436.86	1,131,609,003.72

(4) 未确认递延所得税资产明细:

项目	期末余额	期初余额
可抵扣暂时性差异	5,138,200,801.26	5,959,012,622.25
可抵扣亏损	8,469,489,628.17	4,427,508,074.79
<b>合计</b>	<b>13,607,690,429.43</b>	<b>10,386,520,697.04</b>

(5) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期:

年份	期末金额	期初金额
2022年		15,647,147.72
2023年	133,287,740.25	346,615,807.53
2024年	461,851,409.61	492,041,285.20
2025年	886,157,656.03	1,392,187,154.82
2026年	1,733,067,451.84	2,181,016,679.52
2027年	5,255,125,370.44	
<b>合计</b>	<b>8,469,489,628.17</b>	<b>4,427,508,074.79</b>

21. 其他非流动资产

项目	期末余额	期初余额
房地产项目投资相关款项(注1)	1,357,693,593.56	2,744,520,000.00
合作项目投资款(注2)	558,365,260.00	617,015,260.00
<b>合计</b>	<b>1,916,058,853.56</b>	<b>3,361,535,260.00</b>

注 1: 房地产项目投资相关款项, 系公司支付的标的公司股权转让款及债权转让款。

注 2: 合作项目投资款, 系公司按照合作项目销售额的一定比例享受收益的对外投资。

注 3: 本期以其他非流动资产作质押, 取得借款余额为 135,084.66 万元。



## 22. 资产减值准备

项目	年初余额	其他转入	本期增加额	本期减少额		期末余额
				转回或转销	其他转出	
一、坏帐准备	879,844,340.31	33,900.76	617,658,034.52		1,480,772.53	1,496,055,503.06
应收账款	40,840,654.37	268.96	11,092,644.24		142,750.72	51,790,816.85
其他应收款	839,003,685.94	33,631.80	606,565,390.28		1,338,021.81	1,444,264,686.21
二、合同资产减值准备	15,035,279.96		1,151,490.49			16,186,770.45
三、存货跌价准备	7,180,199,802.99		3,064,770,786.45	1,527,789,405.49		8,717,181,183.95
四、商誉减值准备	59,621.50					59,621.50
<b>合计</b>	<b>8,075,139,044.76</b>	<b>33,900.76</b>	<b>3,683,580,311.46</b>	<b>1,527,789,405.49</b>	<b>1,480,772.53</b>	<b>10,229,483,078.96</b>

注：本期其他转入转出主要系合并范围变化所致。

## 二) 债务状况分析

### 1. 短期借款

借款类别	期末余额		期初余额	
	原币	折人民币	原币	折人民币
质押借款	160,000,000.00	160,000,000.00	160,000,000.00	160,000,000.00
保证借款	125,756,000.00	125,756,000.00	120,000,000.00	120,000,000.00
抵押及保证借款	832,402,023.99	832,402,023.99	534,800,000.00	534,800,000.00
质押及抵押借款	480,000,000.00	480,000,000.00	483,480,000.00	483,480,000.00
质押及保证借款		348,230,000.00		318,785,000.00
--人民币				
--美 元	50,000,000.00	348,230,000.00	50,000,000.00	318,785,000.00
质押及抵押、保证借款	555,000,000.00	555,000,000.00	1,303,000,000.00	1,303,000,000.00
资产证券化借款	1,521,000,000.00	1,521,000,000.00	1,643,000,000.00	1,643,000,000.00
短期借款应付利息		71,799,124.06		15,775,740.85
<b>合计</b>		<b>4,094,187,148.05</b>		<b>4,578,840,740.85</b>

注：抵押、质押及担保情况详见附注十二 1、2。

### 2. 应付票据

种类	期末余额	期初余额
商业承兑汇票	40,923,927.64	4,299,911,168.44
银行承兑汇票		540,000,000.00
<b>合计</b>	<b>40,923,927.64</b>	<b>4,839,911,168.44</b>

注：截至 2022 年 12 月 31 日，本公司及下属子公司为其中 23,100,805.74 元商业承兑汇票提供保证担保。

### 3. 应付账款

#### 应付账款列示:

项目	期末余额	期初余额
应付及预提工程款	26,994,029,096.01	28,269,156,680.21
应付土地及相关费用	221,492,255.34	226,190,337.50
应付货款	1,552,748,533.51	1,581,181,446.25
应付劳务款	118,974,865.98	125,874,032.41
其他	121,088,470.07	145,575,066.17
<b>合计</b>	<b>29,008,333,220.91</b>	<b>30,347,977,562.54</b>

注 1: 账龄超过一年的应付账款主要系应付及预提工程款。

注 2: 截至 2022 年 12 月 31 日, 应付账款期末余额中包含已到期未支付的高票金额 3,295,464,351.29 元, 逾期高票中本公司提供保证担保的金额为 2,172,149,653.84 元。

### 4. 预收款项

#### 预收款项列示:

项目	期末余额	期初余额
预收租金及其他	29,790,045.49	33,388,516.17
<b>合计</b>	<b>29,790,045.49</b>	<b>33,388,516.17</b>

### 5. 合同负债

#### (1) 合同负债列示:

项目	期末余额	期初余额
预售房产收款	83,933,921,972.88	102,443,414,872.22
预收工程款	244,318,506.80	240,629,614.78
其他预收款	266,169,384.77	174,397,679.35
<b>合计</b>	<b>84,444,409,864.45</b>	<b>102,858,442,166.35</b>

预售房产收款分项目列示如下:

项目名称	期末余额	期初余额
长沙阳光城尚东湾-剩余地块	3,764,464,943.93	5,680,490,782.61
温州檀境	3,644,276,493.58	1,482,144,341.50
昆明滇池半山花园	2,975,577,325.94	2,812,255,873.12
南宁那黄项目	2,879,439,730.30	2,363,461,323.45
长沙山水英伦项目	2,805,349,388.97	3,771,676,044.20
肖塘项目	2,799,572,197.94	2,380,733,083.49
佛山绿岛湖壹号(地块三)	2,597,807,732.08	3,079,872,279.59

项目名称	期末余额	期初余额
太原并州府 5、6、7 号地块	2,252,842,428.17	2,053,523,159.36
重庆蔡家项目	2,169,731,266.52	2,725,259,900.09
东莞大朗项目	1,940,764,135.78	1,734,769,813.76
沈阳未来悦项目	1,903,190,453.61	1,836,139,763.90
杭州富阳富春项目	1,830,901,154.82	1,393,504,063.30
常州天宁区公园项目	1,758,229,941.93	1,436,888,220.83
宁波北仑项目	1,609,738,522.94	1,593,217,821.10
郑州阳光城丽兹公馆	1,578,267,177.79	1,668,936,371.26
榆林通源路项目	1,573,493,423.85	2,406,235,840.37
西安蔷薇溪谷 C4	1,389,230,558.40	726,886,905.52
嘉兴经开	1,379,006,378.90	1,366,915,755.05
长沙翡丽云邸	1,360,896,887.08	1,040,172,781.65
上海青溪水岸	1,355,023,213.66	1,303,933,834.86
重庆中央公园项目	1,336,521,917.79	3,211,391,205.81
杭州三塘项目	1,330,471,955.18	1,049,771,901.54
杭州花漾里	1,284,355,942.20	1,286,226,923.85
沈阳和平 101 项目	1,282,459,773.44	3,185,572,789.83
天津市海河教育园区 142 亩	1,171,911,095.23	982,082,402.59
绵阳小观湿地公园项目大河 E 地块	1,124,100,618.57	938,990,177.69
温州瑞安 89 号地	1,083,474,550.46	1,069,087,002.75
衢州檀境	1,083,173,038.86	389,230,298.17
西西安蔷薇溪谷	1,059,231,871.59	1,039,365,667.22
端州阳光城檀府	1,045,236,949.55	775,232,804.59
汕尾市城区和顺上村改造项目	1,018,002,129.36	814,182,957.80
泉州德化项目	956,024,148.62	1,941,712,638.53
昆明阳光城名苑	942,008,331.00	929,993,587.69
南京百家湖项目	862,364,671.56	742,411,807.34
乌鲁木齐北湾街-全地块	835,533,489.91	598,192,159.63
龙溪新城项目	826,466,383.04	820,678,436.25
景德镇文澜云邸	798,272,565.52	658,807,337.03
沈阳于洪燃气地块	768,042,260.55	706,513,555.96
沧州阳光城翡丽公园	703,572,915.70	759,126,147.16
长沙悦澜府望城 037 号地块	687,583,981.50	622,536,243.12

项目名称	期末余额	期初余额
北海悦江海项目	675,289,214.61	1,037,241,959.56
厦门海峡时尚创意中心	662,574,755.16	570,333,845.68
唐道地块一	661,152,495.41	470,571,319.27
襄阳华强北路项目	653,651,380.41	445,989,873.44
南阳丽景公园	636,916,271.56	637,577,237.61
苏州平江项目	635,287,048.62	567,494,396.57
广州万国九、十、十一期	634,337,685.01	103,748,025.39
新概念国际教育小镇项目	623,373,794.17	547,600,284.40
广州增城新塘新沙大道北项目地块一	614,410,039.53	405,330,824.74
北京密云溪翁庄项目	599,258,365.36	469,189,079.39
鸿基·半山豪庭	586,565,998.09	514,624,845.31
南宁江山璟原项目	574,312,669.77	240,510,375.62
佛山九江项目	571,608,748.48	228,013,232.48
晋中文澜府地块二	545,596,702.76	1,212,048,952.10
中大十里新城三期项目	531,722,354.73	513,403,334.02
天水恒顺阳光城翡丽湾	506,744,260.55	461,042,282.57
吉安翡丽水岸	491,804,144.00	374,654,731.24
昆明文澜东方	459,426,779.84	377,280,510.12
贵港文澜公园地块一	446,369,551.15	753,345,411.93
泰安檀境	430,874,559.49	321,615,775.23
东莞道滘镇北永村项目	417,915,109.91	389,139,747.71
许昌文澜公园许昌延安路项目北城区 86 地块	414,939,334.86	405,639,808.26
太原翡丽湾四期 1#2#住宅地块	411,252,212.13	1,142,995,769.72
宁波月映华章	352,599,771.56	351,312,615.60
南通通州未来悦 035	352,340,159.63	285,327,209.17
大连未来悦	340,671,618.35	333,614,873.39
漳州阳光城丽景湾	323,131,833.43	135,356,467.75
沈阳隆晟项目	312,420,320.18	276,905,549.54
南通崇川区 R20031 项目	311,012,492.74	263,200,690.68
浙江上林湖项目	275,359,053.76	272,894,462.22
龙岩林隐天下一期	249,028,786.71	29,577,311.54
西安阳光城丽兹公馆	241,040,641.91	226,680,624.35

项目名称	期末余额	期初余额
张家口下花园翡丽府	237,892,649.48	123,679,233.94
浙江长兴项目	232,004,913.55	133,633,852.61
广州花都湖项目	182,441,438.42	153,369,025.61
福州悠澜郡	180,364,108.95	306,621,706.54
长沙翡丽公园	178,253,184.40	91,804,371.56
西安阳光城檀悦	157,844,038.24	1,224,845,144.95
中山愉景公馆	154,080,310.82	110,698,520.95
济南檀悦项目	137,960,155.96	137,960,155.96
北京·君山墅	136,319,247.66	406,786,970.57
晋中文澜府地块一	131,465,904.50	825,070,807.53
信宜文澜学府-茂名信宜 69 亩	111,435,863.76	12,626,993.58
太原翡丽湾五期 2#3#商业地块	111,404,844.04	108,680,073.39
蚌埠虎山项目 10 号地块	106,197,860.30	559,480,169.74
佛山绿岛湖壹号（地块五）	99,597,106.43	26,824,664.76
太仓科教新城项目	96,349,534.49	90,274,854.32
长沙阳光城檀府	96,057,215.60	1,711,488.99
福州五一新城项目	94,292,044.90	
沈阳翡丽府项目	90,730,224.77	239,082,020.18
荆州荆北新区地块一	88,286,740.96	897,230,460.92
厦门文澜府项目	81,465,599.27	361,085,469.50
河南阳光城·翡丽公园项目	74,199,508.41	65,931,880.84
乌鲁木齐中信 2#项目	73,242,266.45	56,007,076.75
延安北大阳光教育小镇	72,247,500.81	124,206,457.69
绍兴柯桥璞悦项目	68,615,426.61	61,230,475.23
西安翡丽公园项目	67,371,210.09	
天津海河教育园未来悦	62,574,866.58	1,015,718,947.63
长沙阳光城尚东湾-1-1#地块	59,471,695.76	23,592,433.03
福州檀悦商务中心	55,953,812.74	674,361,629.35
杭州翡丽海岸	53,902,149.05	36,565,188.14
杭州未来悦	52,522,557.90	29,484,996.30
海教园文澜府	36,075,745.36	514,190,277.83
成都武侯区 16 亩地块	31,041,953.31	938,046,968.81
郑州阳光城阳光天地项目	26,073,815.71	112,126,835.73

项目名称	期末余额	期初余额
晋江阳光城翡丽湾	24,803,351.94	113,187,054.02
嘉兴海盐翡丽湾项目	21,864,983.85	52,801,113.64
长沙阳光城檀悦	18,671,580.89	426,007,410.09
西安沣太花园 F2-1 北地块	15,780,146.78	203,912,281.79
陕西上林苑 F1 独立商业	15,441,869.18	260,710,282.50
苏州檀悦	14,607,499.74	3,302,506,138.90
西安泾河新城项目地块一	9,882,289.69	630,948,195.19
晋江丽景湾	9,631,626.66	1,072,112,890.31
石狮阳光城丽兹公馆	6,373,987.78	58,208,535.59
福州阳光城翡丽湾	4,944,239.49	565,395,033.33
柳州丽景湾	3,919,653.50	436,013,055.78
长沙阳光城尚东湾-16-1#地块	3,692,275.79	68,430,398.94
金华婺江印月	1,968,501.08	2,337,403,189.91
镇江尚海名苑项目	636,329.54	190,902,803.61
其他	1,034,368,042.01	882,237,653.41
小计	<b>83,933,921,972.88</b>	<b>99,806,090,620.12</b>
本期处置转出		<b>2,637,324,252.10</b>
合计	<b>83,933,921,972.88</b>	<b>102,443,414,872.22</b>

(2) 账龄超过 1 年的合同负债:

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
房款	65,999,223,557.89	未达到结利条件
其他	239,392,184.10	未达到结利条件
合计	<b>66,238,615,741.99</b>	

6. 应付职工薪酬

(1) 应付职工薪酬列示:

项目	期初余额	本期转入	本期增加	本期减少	本期转出	期末余额
一、短期薪酬	342,900,206.09	42,241.29	1,420,529,864.94	1,584,228,749.05	3,530,965.48	175,712,597.79
二、离职后福利-设定提存计划	5,196,773.26		131,873,939.13	132,417,929.24	124,634.24	4,528,148.91
三、辞退福利	3,514,177.75		131,807,796.00	132,549,577.16		2,772,396.59
合计	<b>351,611,157.10</b>	<b>42,241.29</b>	<b>1,684,211,600.07</b>	<b>1,849,196,255.45</b>	<b>3,655,599.72</b>	<b>183,013,143.29</b>

(2) 短期薪酬列示:

项目	期初余额	本期转入	本期增加	本期减少	本期转出	期末余额
1、工资、奖金、津贴和补贴	310,062,995.91	42,241.29	1,193,038,208.21	1,355,279,941.61	2,881,932.84	144,981,570.96
2、职工福利费	3,579,166.85		27,786,009.98	28,898,838.61	443,280.00	2,023,058.22
3、社会保险费	4,482,045.26		73,153,421.51	73,433,081.13	117,985.64	4,084,400.00
其中：医疗保险费	4,107,425.40		68,433,403.60	68,732,225.08	117,883.24	3,690,720.68
工伤保险费	161,560.49		2,931,269.25	2,950,468.11	102.40	142,259.23
生育保险费	213,059.37		1,788,748.66	1,750,387.94		251,420.09
4、住房公积金	3,868,778.27		106,146,215.20	106,214,357.90	87,767.00	3,712,868.57
5、工会经费和职工教育经费	5,545,929.92		3,056,024.14	3,051,193.90		5,550,760.16
6、短期带薪缺勤			2,073,315.16	2,073,315.16		
7、短期利润分享计划						
8. 非货币性福利						
9. 其他	15,361,289.88		15,276,670.74	15,278,020.74		15,359,939.88
合计	<b>342,900,206.09</b>	<b>42,241.29</b>	<b>1,420,529,864.94</b>	<b>1,584,228,749.05</b>	<b>3,530,965.48</b>	<b>175,712,597.79</b>

(3) 设定提存计划列示:

项目	期初余额	本期转入	本期增加	本期减少	本期转出	期末余额
1、基本养老保险	4,829,101.13		127,373,018.01	127,897,027.65	101,250.30	4,203,841.19
2、失业保险费	367,672.13		4,500,921.12	4,520,901.59	23,383.94	324,307.72
3、企业年金缴费						
合计	<b>5,196,773.26</b>		<b>131,873,939.13</b>	<b>132,417,929.24</b>	<b>124,634.24</b>	<b>4,528,148.91</b>

## 7. 应交税费

项目	期末余额	期初余额
增值税	1,338,103,050.42	1,080,221,845.43
城建税	134,762,473.93	140,278,688.69
企业所得税	2,733,867,519.54	2,229,749,085.14
房产税	12,302,318.49	15,804,483.87
个人所得税	35,474,156.59	44,868,166.71
印花税	1,275,825.30	3,248,254.23
土地增值税	9,112,494,019.80	8,019,825,089.52
土地使用税	16,073,861.55	12,682,748.62
教育费附加	87,495,505.68	90,613,709.77
防洪费	114,574.94	114,563.99
其他	397,998.85	1,015,507.24
<b>合计</b>	<b>13,472,361,305.09</b>	<b>11,638,422,143.21</b>

注：本期期末预缴税费 8,560,044,907.19 元计入其他流动资产。

## 8. 其他应付款

项目	期末余额	期初余额
应付利息	4,929,421,889.30	
应付股利	53,964,476.08	66,605,164.39
其他应付款	49,017,436,678.13	66,324,789,937.83
<b>合计</b>	<b>54,000,823,043.51</b>	<b>66,391,395,102.22</b>

### (1) 应付利息

截至 2022 年 12 月 31 日，本公司已到期未支付的利息为 4,929,421,889.30 元。

### (2) 应付股利

项目	期末余额	期初余额	超过1年未支付原因
流通股	13,528,927.08	13,528,927.08	尚未支付
应付子公司收购前原股东股利	32,968,691.00	32,968,691.00	尚未支付
应付子公司少数股东股利	7,466,858.00	20,107,546.31	尚未支付
<b>合计</b>	<b>53,964,476.08</b>	<b>66,605,164.39</b>	

### (3) 其他应付款

#### 1) 按款项性质列示其他应付款：



项目	期末余额	期初余额
应付合作方款项	19,850,696,847.45	33,265,256,947.27
应付关联方往来款	17,688,443,305.05	20,957,227,163.73
购房意向金	4,355,523,978.19	4,442,046,033.06
应付股权款	1,163,956,914.88	1,207,607,079.88
应付押金及保证金	1,452,864,100.83	3,023,142,727.33
代收代付款及其他	4,329,442,188.33	3,282,797,227.82
收购企业原股东及其关联方往来款	176,509,343.40	146,712,758.74
<b>合计</b>	<b>49,017,436,678.13</b>	<b>66,324,789,937.83</b>

## 2) 重要的账龄超过 1 年的其他应付款:

截至 2022 年 12 月 31 日, 公司账龄超过 1 年的其他应付款主要为政府安置房团购房定金、合营联营企业往来款和应付合作方款项。

## 9. 一年内到期的非流动负债

项目	期末余额		期初余额	
	原币	折人民币	原币	折人民币
一年内到期的长期借款	32,252,946,607.27	32,252,946,607.27	21,946,737,943.83	21,946,737,943.83
一年内到期的应付债券		21,090,907,590.91		11,338,239,638.56
--人民币	10,370,957,707.20	10,370,957,707.20	8,940,478,275.09	8,940,478,275.09
--美 元	1,539,205,393.52	10,719,949,883.71	376,078,134.71	2,397,761,363.47
一年内到期的租赁负债		5,045,770.23		18,312,715.17
一年内到期的应付利息		864,242,128.59		1,060,043,919.13
<b>合计</b>		<b>54,213,142,097.00</b>		<b>34,363,334,216.69</b>

一年内到期的长期借款构成如下:

项目	期末余额		期初余额	
	原币	折人民币	原币	折人民币
信用借款	5,600,000.00	5,600,000.00		
保证借款	63,160,888.07	63,160,888.07	1,200,000,000.00	1,200,000,000.00
抵押借款	467,944,000.00	467,944,000.00		
抵押及保证借款	4,424,699,552.90	4,424,699,552.90	2,800,736,066.68	2,800,736,066.68
质押及保证借款	1,153,695,814.74	1,153,695,814.74	1,351,081,327.15	1,351,081,327.15
质押及抵押借款	210,000,000.00	210,000,000.00		
质押及抵押、保证借款	24,577,366,351.56	24,577,366,351.56	15,796,222,550.00	15,796,222,550.00
资产证券化借款	1,350,480,000.00	1,350,480,000.00	798,698,000.00	798,698,000.00
<b>合计</b>		<b>32,252,946,607.27</b>		<b>21,946,737,943.83</b>

一年内到期的应付债券构成如下:

项目	期末余额		期初余额	
	原币	折人民币	原币	折人民币
信用借款		10,370,957,707.20		8,940,478,275.09
--人民币	10,370,957,707.20	10,370,957,707.20	8,940,478,275.09	8,940,478,275.09
保证借款		10,719,949,883.71		2,397,761,363.47
--美 元	1,539,205,393.52	10,719,949,883.71	376,078,134.71	2,397,761,363.47
<b>合计</b>		<b>21,090,907,590.91</b>		<b>11,338,239,638.56</b>

注 1：一年内到期的应付债券相关的情况详见本附注五、34。

注 2：抵押、质押及担保情况详见附注十二 1、2。

#### 10.其他流动负债

项目	期末余额	期初余额
待转销项税	7,376,880,754.77	8,793,472,715.30
Project Falcon债券（注1）	4,665,293,026.80	4,162,935,523.04
阳光城债权融资计划（注2）	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00
阳光城定向融资工具	343,643,000.00	425,233,000.00
Project OX债券（注3）	171,955,974.00	157,416,033.00
<b>合 计</b>	<b>13,557,772,755.57</b>	<b>14,539,057,271.34</b>

注 1：Project Falcon 债券系由 Project Joy V、Project Joy VI、Project OX 美元债券要约交换而来，原币金额合计 66,985.80 万美元，已到期尚未支付。

注 2：2020 年 9 月 30 日，公司在北京金融资产交易所有限公司挂牌发行《阳光城集团股份有限公司 2020 年度第一期债权融资计划》，以非公开方式向合格投资者募集资金共 10 亿元，发行期限 3 年，附第 2 年末融资人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。

注 3：本公司境外主体于 2021 年 1 月 12 日发行 2 亿美元债券，债券简称为“Project OX”，债券期限为 364 天，发行利率为 5.30%，公司为本次境外债券发行提供跨境担保。截至 2022 年 12 月 31 日，Project OX 债券余额为 2,469 万美元，已到期尚未支付。

#### 11.长期借款

借款类别	期末余额		期初余额	
	原币	折人民币	原币	折人民币
保证借款	135,450,000.00	135,450,000.00	550,810,000.00	550,810,000.00
抵押借款			499,984,000.00	499,984,000.00
抵押及保证借款	2,301,270,510.03	2,301,270,510.03	10,576,946,200.42	10,576,946,200.42
质押及抵押借款			340,000,000.00	340,000,000.00
质押及保证借款	1,069,900,000.00	1,069,900,000.00	2,093,900,000.00	2,093,900,000.00
质押及抵押、保证借款	15,548,058,651.96	15,548,058,651.96	18,034,586,770.00	18,034,586,770.00
资产证券化借款			1,352,000,000.00	1,352,000,000.00
<b>合计</b>		<b>19,054,679,161.99</b>		<b>33,448,226,970.42</b>

注：抵押、质押及担保情况详见附注十二 1、2。

## 12.应付债券

应付债券的增减变动：

债券名称	币种	面值 (原币)	发行日期	债券 期限	发行金额 (原币)	票面利 率	期初余额 (原币)	期初余额 (折人民币)	本期发行 (原币)	按面值计提 利息 (原币)	溢折价摊 销 (原币)	本期变动 (原币)	期末余额 (原币)	期末余额 (折人民币)	其中：一年 内到期金额 (折人民币)
17阳光城 MTN001	人民币	2,000,000,000.00	2017/03/24	3+2年	1,988,000,000.00	7.40%	1,469,545,613.03	1,469,545,613.03		108,780,000.00	454,386.97	15,200,000.00	1,454,800,000.00	1,454,800,000.00	1,454,800,000.00
17阳光城 MTN004	人民币	1,200,000,000.00	2017/10/31	3+2年	1,195,320,000.00	6.90%	1,104,180,886.63	1,104,180,886.63		76,245,000.01	819,113.37	167,000,000.00	938,000,000.00	938,000,000.00	938,000,000.00
18阳光04	人民币	670,000,000.00	2018/11/19	2+1+1 年	668,423,529.41	5.80%	628,850,090.00	628,850,090.00		36,473,305.22			628,850,090.00	628,850,090.00	628,850,090.00
19阳光城 PPN001	人民币	500,000,000.00	2019/03/22	3年	495,500,000.00	7.50%	499,641,680.36	499,641,680.36		37,499,999.99	358,319.64	20,000,000.00	480,000,000.00	480,000,000.00	480,000,000.00
20阳城01	人民币	1,200,000,000.00	2020/04/24	2+2年	1,197,600,000.00	6.95%	1,198,539,779.12	1,198,539,779.12		83,400,000.00	606,344.65	19,411,000.00	1,179,735,123.77	1,179,735,123.77	1,179,735,123.77
20阳城02	人民币	800,000,000.00	2020/04/24	3+2年	798,400,000.00	7.30%	798,881,068.24	798,881,068.24		58,400,000.00	311,648.06	147,001,000.00	652,191,716.30	652,191,716.30	652,191,716.30
20阳光城 MTN001	人民币	600,000,000.00	2020/06/23	2+2年	597,600,000.00	6.60%	598,445,944.54	598,445,944.54		39,600,000.00	599,640.37	280,000,000.00	319,045,584.91	319,045,584.91	319,045,584.91
20阳光城 MTN002	人民币	750,000,000.00	2020/07/23	3+2年	745,500,000.00	6.80%	746,652,883.32	746,652,883.32		51,000,000.00	863,430.52	150,000,000.00	597,516,313.84	597,516,313.84	597,516,313.84
20阳城03	人民币	1,000,000,000.00	2020/08/24	2+2年	998,000,000.00	7.00%	998,620,353.52	998,620,353.52		70,000,000.00	493,853.59	60,001,000.00	939,113,207.11	939,113,207.11	939,113,207.11
20阳城04	人民币	800,000,000.00	2020/10/14	2+2+1 年	796,800,000.00	6.67%	797,486,595.30	797,486,595.30		53,359,999.99	605,505.62	111,500,000.00	686,592,100.92	686,592,100.92	686,592,100.92
20阳光城 MTN003	人民币	1,650,000,000.00	2020/10/28	2+2年	1,643,400,000.00	6.80%	1,645,167,332.58	1,645,167,332.58		112,200,000.00	1,610,576.47	490,300,000.00	1,156,477,909.05	1,156,477,909.05	1,156,477,909.05
21阳城01	人民币	1,000,000,000.00	2021/01/22	2+2+1 年	998,113,207.55	6.90%	998,421,860.28	998,421,860.28		69,000,000.00	964,014.15	645,040,000.00	354,345,874.43	354,345,874.43	354,345,874.43
21阳光城 MTN001	人民币	580,000,000.00	2021/01/28	2+2年	580,000,000.00	6.92%	580,000,000.00	580,000,000.00		40,247,700.18		488,000,000.00	92,000,000.00	92,000,000.00	92,000,000.00
21阳城02	人民币	1,000,000,000.00	2021/07/12	2+2年	998,113,207.55	7.30%	998,312,409.09	998,312,409.09		73,000,000.00	437,377.78	106,460,000.00	892,289,786.87	892,289,786.87	892,289,786.87
<b>小计</b>								13,062,746,496.02						10,370,957,707.20	10,370,957,707.20

债券名称	币种	面值 (原币)	发行日期	债券 期限	发行金额 (原币)	票面利 率	期初余额 (原币)	期初余额 (折人民币)	本期发行 (原币)	按面值计提 利息 (原币)	溢折价摊 销 (原币)	本期变动 (原币)	期末余额 (原币)	期末余额 (折人民币)	其中：一年 内到期金额 (折人民币)
Project Joy V	美元	300,000,000.00	2019/06/18	2.75年	292,386,288.00	10.25%	22,699,655.16	144,726,191.40		2,358,136.25	58,344.84		22,758,000.00	158,500,366.80	158,500,366.80
Project Joy VI	美元	250,000,000.00	2019/11/12	2+1.25 年	244,901,438.00	10.00%	29,459,708.83	187,826,265.59		2,965,025.88	211,190.23		29,670,899.06	206,645,943.59	206,645,943.59
Project Phoenix	美元	300,000,000.00	2020/01/15	3.25年	292,035,074.39	9.25%	296,446,520.77	1,890,054,082.47		27,755,849.49	2,648,944.04		299,095,464.81	2,083,080,274.22	2,083,080,274.22
Project Thunder	美元	300,000,000.00	2020/02/25	3.75年	293,306,420.52	8.25%	292,349,910.65	1,863,935,325.33		24,415,540.54	1,832,844.35		294,182,755.00	2,048,865,215.47	2,048,865,215.47
Project Chameleon	美元	300,000,000.00	2020/07/15	2.25+1. 5年	295,241,330.19	7.50%	272,131,726.80	1,735,030,250.56		20,606,181.57	1,186,050.58		273,317,777.38	1,903,548,992.34	1,903,548,992.34
Project Willow	美元	270,000,000.00	2020/11/17	4.25年	264,932,988.00	7.50%	260,193,664.04	1,658,916,743.82		19,800,000.00	1,114,897.11		261,308,561.15	1,819,909,604.99	1,819,909,604.99
Project Chameleon (Titan)	美元	82,000,000.00	2021/04/29	1.46+1. 5年	81,113,569.44	7.50%	81,246,752.75	518,004,921.51		6,150,000.00	197,609.38		81,444,362.13	567,227,404.49	567,227,404.49
Project Uranus	美元	290,000,000.00	2021/06/04	3.25年	285,148,158.00	7.88%	276,054,891.40	1,760,043,171.10		22,050,000.00	1,372,682.59		277,427,573.99	1,932,172,081.81	1,932,172,081.81
小计								9,758,536,951.78						10,719,949,883.71	10,719,949,883.71
合计								22,821,283,447.80						21,090,907,590.91	21,090,907,590.91

注 1:应付债券期末余额为 21,090,907,590.91 元，其中重分类到一年内到期的非流动负债金额为 21,090,907,590.91 元，应付债券报表列示的金额为 0 元。

注 2: 本公司债券 17 阳光城 MTN001、17 阳光城 MTN004、18 阳光 04、19 阳光城 PPN001、20 阳光城 MTN001、20 阳光城 MTN002、20 阳光城 MTN003、21 阳光城 MTN001 以及 20 阳城 01、20 阳城 02、20 阳城 03、20 阳城 04、21 阳城 01、21 阳城 02 已违约或触发交叉违约的本金合计 103.84 亿元。

注 3:公司境外主体在新加坡证券交易所发行美元债券，公司为发行提供无条件及不可撤销的跨境担保，同时公司就该担保办理内保外贷登记手续。截止 2022 年 12 月 31 日，公司债券 Project Joy V、Project Joy VI、Project Phoenix、Project Thunder、Project Chameleon、Project Willow、Project Chameleon (Titan)、Project Uranus、Project OX、Project Falcon 已违约或触发交叉违约本金合计 22.44 亿美元。

### 13.租赁负债

项目	期末余额	期初余额
租赁负债	7,405,887.84	33,047,433.34
减：一年内到期的非流动负债	5,045,770.23	18,312,715.17
<b>合计</b>	<b>2,360,117.61</b>	<b>14,734,718.17</b>

### 14.预计负债

项目	期末余额	期初余额
合同违约金、罚金、罚息及其他	1,491,336,650.63	140,266,590.27
<b>合计</b>	<b>1,491,336,650.63</b>	<b>140,266,590.27</b>

## 三、阳光城集团股份有限公司重大事项分析

### （一）对外担保情况分析

根据公司披露的 2022 年年度报告，公司对外担保情况如下：

1、截止 2022 年 12 月 31 日，阳光城对外担保余额为 1,260,101.71 万元，担保总额占公司净资产的比例为 1407.78%。

2、截止 2022 年 12 月 31 日，阳光城对子公司的担保余额为 6,128,620.98 万元；为股东、实际控制人及其关联方提供担保余额为 0；直接或间接为资产负债率超过 70%的被担保对象提供的债务担保余额为 7,048,439.01 万元；公司担保总额超过净资产 50%部分的金额为 7,127,731.22 万元。

3、公司对外担保情况如下：

公司及其子公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）

担保对象名称	担保额度 (万元)	实际发生日期	实际担保金 额(万元)	担保类型	担保期	是否履 行完毕	是否为关 联方担保
漳浦臻阳房地产开发有限公司	11,900	2019年9月24日	0	连带责任保证	36个月	是	否
江西浩光房地产有限公司	21,000	2019年12月26日	1,336.02	连带责任保证	24个月	否	否
福州祯泰置业有限公司	44,200	2019年12月25日	0	连带责任保证	36个月	是	否
广西阳唐茂房地产有限公司	44,200	2020年3月13日	35,870	连带责任保证	36个月	否	否
宜昌腾顺阳光城房地产开发有限公司	40,000	2020年4月27日	9,910	连带责任保证	36个月	否	否
广州当代腾欣投资有限公司	61,740	2020年6月11日	0	连带责任保证	36个月	是	否
广州市汉国恒生房地产开发有限公司	49,000	2020年5月29日	21,560	连带责任保证	48个月	否	否
佛山信财置业开发有限公司（南庄项目）	25,000	2020年6月29日	14,981.04	连带责任保证	36个月	否	否
广西唐耀投资有限公司	22,083	2020年6月24日	4,650.69	连带责任保证	36个月	否	否
苏州骁竣房地产开发有限公司	42,500	2020年7月27日	23,602.80	连带责任保证	36个月	否	否
重庆远浦房地产开发有限公司	28,800	2020年7月23日	27,600	连带责任保证	36个月	否	否
合肥光煜房地产开发有限公司	200,000.00	2020年9月28日	114,300.00	连带责任保证	36个月	否	否
太仓市万鑫房地产开发有限公司	39,600	2020年8月27日	14,982	连带责任保证	36个月	否	否
无锡慧阳房地产开发有限公司	90,000.00	2020年10月16日	38,856.00	连带责任保证	36个月	否	否
天津隽泰房地产开发有限公司	27,500	2020年12月2日	24,212.50	连带责任保证	24个月	否	否
南宁阳正煦光房地产开发有限公司	76,700	2020年11月4日	69,456.80	连带责任保证	36个月	否	否
无锡慧阳房地产开发有限公司	30,000.00	2020年11月20日	23,000.00	连带责任保证	24个月	否	否

无锡福阳房地产开发有限公司	150,000	2020年10月30日	126,500	连带责任保证	36个月	否	否
南平光耀世隆房地产开发有限公司	25,200	2020年11月27日	0	连带责任保证	36个月	是	否
杭州南光置业有限公司	56,100	2020年12月10日	2,550	连带责任保证	36个月	否	否
武汉德信之光置业有限公司	25,000	2020年10月30日	18,250	连带责任保证	36个月	否	否
东莞桂芳园房地产开发有限公司	59,400	2021年3月16日	23,585.76	连带责任保证	36个月	否	否
上海光玺建设发展有限公司	36,750	2021年1月26日	15,736.94	连带责任保证	60个月	否	否
沈阳光勋恒荣房地产开发有限公司	13,260	2021年4月23日	8,246.70	连带责任保证	36个月	否	否
杭州联毓房地产开发有限公司	72,030	2021年3月26日	60,856.04	连带责任保证	36个月	否	否
德化恒光隆恩房地产开发经营有限公司	28,800	2021年4月1日	13,353.60	连带责任保证	36个月	否	否
太仓鸿渐祥房地产开发有限公司	50,000	2021年5月14日	44,900	连带责任保证	36个月	否	否
长沙弘澈房地产开发有限公司	11,270	2021年5月14日	3,920	连带责任保证	36个月	否	否
沈阳光新恒荣房地产开发有限公司	18,500	2021年5月21日	18,500	连带责任保证	36个月	否	否
简阳合煦房地产开发有限公司	9,900	2021年5月21日	561	连带责任保证	24个月	否	否
宁波豪光置业有限公司	57,400	2021年4月30日	36,535.80	连带责任保证	36个月	否	否
漳州金昇顺房地产开发有限公司	35,000	2021年6月18日	2,550	连带责任保证	36个月	否	否
邛崃熙鸣光房地产开发有限公司	14,000	2021年7月21日	13,300	连带责任保证	36个月	否	否
漳州龙文唐光房地产开发有限公司	70,000	2021年8月24日	27,500	连带责任保证	24个月	否	否
西安阳光煜祯实业有限公司	80,000	2021年8月20日	49,500	连带责任保证	36个月	否	否



南宁恭荔实业有限公司	48,600	2021年9月30日	31,104	连带责任保证	36个月	否	否
漳州金光嘉旭房地产开发有限公司	11,200	2021年10月29日	2,544	连带责任保证	36个月	否	否
湖州融扬房地产开发有限公司	16,800	2022年1月20日	14,015.20	连带责任保证	36个月	否	否
长沙和顺阳光置业有限公司	210,000	2022年4月30日	203,700	连带责任保证	24个月	否	否
福建登云房地产开发有限公司	160,000.00	2020年11月10日	100,450.00	连带责任保证	19个月	否	否
长汀嘉泰房地产开发有限公司	25,200	2022年11月17日	17,624.82	连带责任保证	8个月	否	否

上述内容仅依据公司《2022年年度报告》所披露内容，本投资风险分析报告无法保证上述担保的真实性、准确性和完整性，提请投资者关注，注意投资风险。

## （二）控股股东占用资金情况分析

根据公司披露的《2022年年度报告》及立信中联会计师事务所（特殊普通合伙）出具的立信中联专审字[2023]D-0428号《关于对阳光城集团股份有限公司控股股东及其他关联方占用资金情况的专项审计说明》，截至2022年12月31日，公司不存在被控股股东及其他关联方非经营性占用资金情况。

## （三）涉诉情况分析

根据公司披露的《2022年年度报告》，报告期内，公司及其控股子公司不存在涉案金额超过1000万元且公司最近一期经审计合并报表归属母公司净资产10%以上的重大诉讼仲裁事项。其他合计金额约186.46亿元的未决事项，正与金融机构或其他合作方进行谈判，在报表中已计提或预计不会对财务报表产生重大影响。

由于公司流动性出现阶段性紧张及债务风险，部分金融机构及合作方向公司提起了诉讼或仲裁。截至2022年年度报告日，单项涉案金额超过1,000万元的诉讼或仲裁涉案金额合计439.76亿元，涉及借款类、工程类、营销类等合同；另单项涉案金额1,000万元以下的其他零星各类诉讼或仲裁涉案金额合计30.29亿元。目前，公司正积极与相关方沟通协商处理方案，保障公司的持续经营，如公司能妥善解决，则存在和解的可能；如未能妥善解决，则公司相关资产存在被动处置的风险，将对公司的持续经营产生重大不利影响。重大的诉讼或仲裁案件列示如下：

序号	原告	被告	案由	诉讼仲裁进展	涉案金额（万元）
1	**实业有限公司	子公司	买卖合同纠纷	一审进行中	382,538.50
2	**银行股份有限公司昆明分行	本公司及子公司	借款合同纠纷	执行中	237,617.79
3	**银行股份有限公司合肥分行	本公司	借款合同纠纷	二审进行中	145,012.62
4	**银行股份有限公司无锡分行	本公司	借款合同纠纷	一审进行中	129,503.05
5	**资产管理股份有限公司广东省分公司	本公司及子公司	公证债权文书纠纷	执行中	122,502.33
6	**信托有限公司	本公司及子公司	公证债权文书纠纷	执行中	119,038.63
7	**信托股份有限公司	子公司	借款合同纠纷	执行中	112,910.29
8	**信托股份有限公司	子公司	借款合同纠纷	一审已判决	112,245.38
9	**信托有限公司	本公司及子公司	公证债权文书纠纷	执行中	101,891.33
10	**百货有限公司	子公司	借款合同纠纷	二审已判决	91,358.62
11	**信托有限责任公司	本公司及子公司	公证债权文书纠纷	执行中	91,172.90
12	**信托有限公司	本公司及子公司	借款合同纠纷	一审进行中	86,334.63
13	**信托有限责任公司	本公司及子公司	公证债权文书纠纷	执行中	85,113.06
14	**银行股份有限公司南通分行	本公司及子公司	借款合同纠纷	一审进行中	82,587.34
15	**信托有限责任公司	子公司	借款合同纠纷	一审已调解	82,361.88
16	**银行股份有限公司北京分行	子公司	借款合同纠纷	一审进行中	81,240.80
17	**信托有限公司	本公司及子公司	借款合同纠纷	一审进行中	78,172.46
18	**信托有限责任公司	本公司及子公司	借款合同纠纷	二审进行中	74,193.43
19	**投资中心（有限合伙）	本公司及子公司	借款合同纠纷	一审已判决	69,906.16
20	**银行股份有限公司深圳分行	本公司及子公司	借款合同纠纷	执行中	68,535.17
21	**银行股份有限公司	本公司	借款合同纠纷	一审进行中	67,236.00
22	**资产管理有限公司	本公司及子公司	借款合同纠纷	二审进行中	64,511.43
23	**理财有限责任公司	本公司及子公司	借款合同纠纷	仲裁中	64,304.51
24	**信托股份有限公司	本公司及子公司	借款合同纠纷	二审进行中	63,576.24
25	**银行股份有限公司佛山分公司	本公司及子公司	借款合同纠纷	一审进行中	60,471.00
26	**银行股份有限公司天津分行	本公司及子公司	借款合同纠纷	一审已判决	59,561.71

27	**信托股份有限公司	子公司	借款合同纠纷	二审进行中	56,659.10
28	**信托有限责任公司	本公司及子公司	公证债权文书纠纷	执行中	55,630.33
29	**信托股份有限公司	子公司	申请实现担保物权	已裁定	53,131.92
30	**证券股份有限公司	本公司	借款合同纠纷	二审进行中	51,667.38
31	**信托有限责任公司	本公司及子公司	公证债权文书纠纷	执行中	49,481.57
32	**银行股份有限公司	本公司	借款合同纠纷	二审进行中	47,148.95
33	**银行股份有限公司沈阳大东支行	本公司及子公司	借款合同纠纷	一审进行中	46,800.00
34	**银行股份有限公司杭州分行	子公司	借款合同纠纷	一审进行中	45,990.82
35	**信托有限公司	本公司及子公司	借款合同纠纷	一审进行中	43,216.67
36	**信托股份有限公司	本公司及子公司	借款合同纠纷	二审已判决	38,737.21
37	**银行股份有限公司崇明支行	子公司	借款合同纠纷	一审进行中	37,419.37
38	**国际控股有限公司	子公司	借款合同纠纷	一审已判决	34,449.36
39	**信托股份有限公司	本公司	借款合同纠纷	一审进行中	32,672.11
40	**银行股份有限公司杭州市钱塘新区支行	子公司	借款合同纠纷	二审进行中	31,801.21
41	**信托股份有限公司	本公司及子公司	借款合同纠纷	一审进行中	31,419.05
42	**投资合伙企业（有限合伙）	本公司	借款合同纠纷	执行中	31,175.02
43	**资产管理有限公司	本公司及子公司	借款合同纠纷	二审进行中	30,637.17
44	**信托有限公司	本公司及子公司	借款合同纠纷	一审进行中	30,070.47
45	**银行股份有限公司深圳分行	本公司及子公司	借款合同纠纷	一审进行中	29,990.00
46	**金融信息服务有限公司	本公司及子公司	借款合同纠纷	一审进行中	28,609.43
47	**银行股份有限公司佛山分行	本公司及子公司	借款合同纠纷	一审进行中	28,126.00
48	**银行股份有限公司厦门分行	本公司	借款合同纠纷	执行中	26,558.82
49	**银行股份有限公司南宁分行	本公司及子公司	借款合同纠纷	一审进行中	23,755.19
50	**证券承销保荐有限责任公司	本公司	借款合同纠纷	仲裁中	23,417.84
51	**信托股份有限公司	本公司及子公司	借款合同纠纷	一审进行中	22,426.68
52	**信托股份有限公司	本公司	借款合同纠纷	一审已判决	21,598.13

53	**证券股份有限公司	本公司	借款合同纠纷	二审进行中	20,585.70
54	**建设有限公司	子公司	建设工程施工合同纠纷	二审已判决	20,321.90
合计					3,727,394.67

以上涉诉情况分析，系根据阳光城集团股份有限公司披露的 2022 年年度报告，鉴于无法保证阳光城既往均如实履行公告义务，且可能发生公告期后涉诉事项，因而本涉诉情况分析可能无法反映阳光城涉诉的完整信息，敬请投资者注意。

#### （四）前十大股东所持公司股份被质押、冻结情况

根据中国登记结算提供的证券质押及司法冻结明细表，公司前十大股东（含待确权股份）所持公司股份被质押、冻结的情况如下：

序号	股东名称	持股数量（股）	持股比例（%）	质押或冻结状态	质押或冻结数量（股）
1	福建阳光集团有限公司	652,506,264	15.76%	质押/冻结	652,506,264
2	东方信隆资产管理有限公司	517,105,167	12.49%	质押/冻结	517,105,167
3	沧州泰禾建材有限公司	306,727,826	7.41%	质押/冻结	306,727,826
4	福建康田实业集团有限公司	267,581,310	6.46%	质押/冻结	267,581,310
5	香港中央结算有限公司	81,751,105	1.97%	-	
6	何媚	25,389,133	0.61%	-	
7	阳光城集团股份有限公司—2022 年员工持股计划	24,300,509	0.59%	-	
8	中国工商银行股份有限公司—南方中证全指房地产交易型开放式指数证券投资基金	18,388,750	0.44%	-	
9	郑会谦	15,000,000	0.36%	-	
10	林贻辉	14,343,750	0.35%	-	
<b>合计</b>		<b>1,923,093,814</b>	<b>46.45%</b>		<b>1,743,920,567</b>

（五）退市公司曾被纳入沪深股通标的范围，存在境外投资者，境外投资者的股票存在不能转让的风险。

(六) 退市公司股东中存在 QFII/RQFII/公募基金，根据《两网公司及退市公司股票转让办法》，其只能卖出所持有的股票，不得买入。

#### 四、提请投资者注意的投资风险

##### (一) 最近年度财务报告的审计意见

公司 2022 年度财务报表经立信中联会计师事务所(特殊普通合伙)审计，出具了立信中联审字[2023]D-0956 号审计报告，审计意见类型为保留意见，形成保留意见的基础如下：

##### 1、持续经营能力

如财务报表附注二、2 所述，截止 2022 年 12 月 31 日，阳光城已逾期未支付的债务本金 626.32 亿元，包括金融机构、合作方在内的部分债权人通过司法程序向公司相关经营主体和债务主体追偿逾期债务，导致公司经营出现较大困难。由于毛利率下降、存货跌价、利息费用化等因素影响，2022 年度归属于母公司股东净亏损 125.53 亿元，以上信息表明存在导致对公司持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况。

阳光城已在财务报表附注二、2 中披露了该持续经营重大疑虑，但未能充分披露部分尚在论证和报批过程中的对公司持续经营假设合理性有重大影响的改善措施。

##### 2、对外担保

如财务报表附注十二、4 中对外提供担保情况所述，阳光城作为担保方，对外部单位提供担保合计 5.45 亿元，这些对外担保未按规定履行审议、披露程序，由于阳光城公司内部控制存在的重大缺陷，我们无法获取充分适当的审计证据以判断公司对外担保披露的完整性和准确性及其对财务报表可能产生的影响。

##### (二) 公司持续经营存在的重大不确定性

如财务报表附注二、2 所述，截止 2022 年 12 月 31 日，阳光城已逾期未支付的债务本金 626.32 亿元，包括金融机构、合作方在内的部分债权人通过司法程序向公司相关经营主体和债务主体追偿逾期债务，导致公司经营出现较大困难。由于毛利率下降、存货跌价、利息费用化等因素影响，2022 年度归属于母公司股东净亏损 125.53 亿元，以上信息表明存在导致对公司持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况。

阳光城已在财务报表附注二、2 中披露了该持续经营重大疑虑，但未能充分披露部分尚在论证和报批过程中的对公司持续经营假设合理性有重大影响的改善措施。

### （三）破产重整计划执行及公司破产清算风险

根据阳光城披露的 2022 年年度报告及相关公告，截至本报告出具日，未发现阳光城涉及破产重整及破产清算相关事项，但不排除未来公司经营持续恶化，进入破产重整及破产清算程序的可能，敬请投资者注意。

### （四）法律风险

重大诉讼仲裁风险，详见本报告之“三、阳光城集团股份有限公司重大事项分析”之“（三）涉诉情况分析”。

### （五）其他风险

以上关于公司的投资风险分析，系根据公司公开披露信息整理得出，鉴于无法保证公司既往均如实履行信息披露义务，且可能发生公告期后事项，因而本投资风险分析报告可能无法反映公司投资风险的完整信息，敬请投资者注意。

**主办券商郑重提醒广大投资者充分关注上述事项及由此产生的相关风险，慎重做出投资决策。**

（以下无正文）

（本页无正文，为《关于阳光城集团股份有限公司投资风险分析的报告》的盖章页）

