

海宁中国皮革城股份有限公司

2021 年度审计报告

# 财务报表审计报告



报告防伪编码： 268583103312  
被审计单位名称： 海宁中国皮革城股份有限公司  
报告属期： 2021年01月01日 - 2021年12月31日  
报告文号： 天健审（2022）2278号  
签字注册会计师： 黄加才  
注 师 编 号： 330000010052  
签字注册会计师： 华海洋  
注 师 编 号： 330000015049  
事 务 所 名 称： 天健会计师事务所（特殊普通合伙）  
事 务 所 电 话： 0571-89722900  
事 务 所 地 址： 浙江省杭州市钱江路1366号华润大厦B座

---

业务报告使用防伪二维码仅说明该业务报告是由依法批准设立的会计师事务所出具，  
业务报告的法律主体是出具报告的会计师事务所及签字注册会计师。  
报告防伪信息查询浙江省注册会计师协会官方网址：<http://www.zicpa.org.cn/>  
请使用支付宝或浙里办扫码查验，咨询电话：400002512

# 目 录

一、审计报告	第 1—6 页
二、财务报表	第 7—14 页
(一) 合并资产负债表	第 7 页
(二) 母公司资产负债表	第 8 页
(三) 合并利润表	第 9 页
(四) 母公司利润表	第 10 页
(五) 合并现金流量表	第 11 页
(六) 母公司现金流量表	第 12 页
(七) 合并所有者权益变动表	第 13 页
(八) 母公司所有者权益变动表	第 14 页
三、财务报表附注	第 15—106 页

# 审计报告

天健审〔2022〕2278号

海宁中国皮革城股份有限公司全体股东：

## 一、审计意见

我们审计了海宁中国皮革城股份有限公司（以下简称海宁皮革城公司）财务报表，包括 2021 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2021 年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司所有者权益变动表，以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了海宁皮革城公司 2021 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况，以及 2021 年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

## 二、形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则，我们独立于海宁皮革城公司，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、关键审计事项

关键审计事项是我们根据职业判断，认为对本期财务报表审计最为重要的事项。这些事项的应对以对财务报表整体进行审计并形成审计意见为背景，我们不

对这些事项单独发表意见。

## （一）收入的确认

### 1. 事项描述

相关信息披露详见财务报表附注三(三十)、三(三十四)、五(二)1、十三(二)2、十四(二)1。

海宁皮革城公司主要从事市场开发及经营、商品流通、酒店服务、健康医疗和金融服务等业务，海宁皮革城公司 2021 年度营业总收入为 145,564.31 万元。公司在与交易相关的经济利益很可能流入公司，相关收入能够可靠计量且满足各项经营活动的特定收入确认条件时，确认相关收入。

由于营业收入是海宁皮革城公司关键业绩指标之一，而各类业务收入的具体确认方法不同且较复杂，可能存在海宁皮革城公司管理层（以下简称管理层）通过不恰当的收入确认以达到特定目标或预期的固有风险，因此我们将收入的确认确定为关键审计事项。

### 2. 审计应对

针对收入确认情况，我们实施的审计程序主要包括：

（1）了解与收入确认相关的关键内部控制，评价这些控制的设计，确定其是否得到执行，并测试相关内部控制的运行有效性；

（2）实施分析程序分析各类业务收入变动原因，判断是否出现异常波动；

（3）采取抽样方式，获取各类业务的销售合同，检查产品交付或服务提供、付款等关键条款，核对确认收入的相关单据，判断收入确认是否符合企业会计准则规定；

（4）获取各市场物业租赁的台账，并抽样选取部分租赁合同及收款凭据等文件，结合实地查看情况，对租赁面积、租赁期限、租赁单价和收入确认金额等信息进行复核；

（5）抽样选取部分重要客户，针对与其签订合同的关键条款、交易金额、收款金额或应收账款等信息进行函证；

（6）以抽样方式检查销售收款的银行进账单据，核对收款单位、金额、日期与收款凭证是否一致；

(7) 对资产负债表日前后确认的营业收入实施截止测试,评价营业收入是否在恰当期间确认;

(8) 检查与营业收入相关的信息是否已在财务报表中作出恰当列报。

## (二) 投资性房地产减值

相关信息披露详见财务报表附注三(十六)、三(二十一)、五(一)13。

### 1. 事项描述

截至 2021 年 12 月 31 日,海宁皮革城公司投资性房地产账面价值为 768,538.01 万元,占公司总资产的比例 64.53%。海宁皮革城公司在资产负债表日对投资性房地产进行减值测试,相关资产的可收回金额根据资产预计未来现金流量的现值与其公允价值减去处置费用后的净额两者之间较高者进行确定。

管理层在估计投资性房地产预计未来现金流量的现值时,主要根据详细预测期收入增长率、永续预测期增长率、毛利率、折现率等;管理层在估计投资性房地产公允价值减去处置费用后的净额时,主要根据周边或类似地段的同类物业售价、未来房地产市场趋势等确定公允价值,减去处置时估计将要发生的成本、费用及相关税费后的金额确定。由于投资性房地产金额重大,减值测试时涉及管理层的重大判断和估计,因此我们将该事项作为关键审计事项。

### 2. 审计应对

针对投资性房地产减值,我们实施的审计程序主要包括:

(1) 复核管理层以前年度对未来现金流量现值的预测和实际经营结果,评价管理层过往预测的准确性;

(2) 评价管理层在减值测试中使用方法的合理性和一致性;

(3) 评价管理层在减值测试中采用的关键假设的合理性,复核相关假设是否与总体经济环境、行业状况、经营情况、历史经验、运营计划、周边相似市场的售价及运营情况、管理层使用的与财务报表相关的其他假设等相符;

(4) 测试管理层在减值测试中使用数据的准确性、完整性和相关性,并复核减值测试中有关信息的内在一致性;

(5) 测试管理层对预计未来现金流量现值的计算是否准确,测试管理层对公允价值减去处置费用后的净额计算是否准确;

(6) 检查投资性房地产减值相关信息在财务报表中的列报。

#### **四、其他信息**

管理层对其他信息负责。其他信息包括年度报告中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。

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

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

基于我们已执行的工作，如果我们确定其他信息存在重大错报，我们应当报告该事实。在这方面，我们无任何事项需要报告。

#### **五、管理层和治理层对财务报表的责任**

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，管理层负责评估海宁皮革城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。

海宁皮革城公司治理层（以下简称治理层）负责监督海宁皮革城公司的财务报告过程。

#### **六、注册会计师对财务报表审计的责任**

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

者依据财务报表作出的经济决策，则通常认为错报是重大的。

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

（一）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。

（二）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。

（三）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。

（四）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，就可能导致对海宁皮革城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海宁皮革城公司不能持续经营。

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

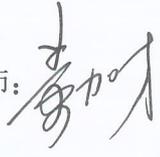
（六）就海宁皮革城公司中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据，以对财务报表发表审计意见。我们负责指导、监督和执行集团审计，并对审计意见承担全部责任。

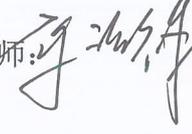
我们与治理层就计划的审计范围、时间安排和重大审计发现等事项进行沟通，包括沟通我们在审计中识别出的值得关注的内部控制缺陷。

我们还就已遵守与独立性相关的职业道德要求向治理层提供声明，并与治理层沟通可能被合理认为影响我们独立性的所有关系和其他事项，以及相关的防范措施（如适用）。

从与治理层沟通过的事项中，我们确定哪些事项对本期财务报表审计最为重要，因而构成关键审计事项。我们在审计报告中描述这些事项，除非法律法规禁止公开披露这些事项，或在极少数情形下，如果合理预期在审计报告中沟通某事项造成的负面后果超过在公众利益方面产生的益处，我们确定不应在审计报告中沟通该事项。



中国注册会计师：  
(项目合伙人) 

中国注册会计师：  


二〇二二年四月十四日

# 合并资产负债表

2021年12月31日

会合01表

编制单位：海宁中国皮革城股份有限公司

单位：人民币元

资产	注释号	期末数	上年年末数	负债和所有者权益 (或股东权益)	注释号	期末数	上年年末数
流动资产：				流动负债：			
货币资金	1	1,823,096,993.83	1,178,270,968.12	短期借款	22	44,420,026.90	100,320,913.56
结算备付金				向中央银行借款			
拆出资金				拆入资金			
交易性金融资产	2	21,000,000.00		交易性金融负债			
衍生金融资产				衍生金融负债			
应收票据				应付票据	23	105,000,400.00	25,000,000.00
应收账款	3	119,264,139.46	3,179,598.73	应付账款	24	184,836,981.16	283,460,472.97
应收款项融资				预收款项	25	300,991,286.17	326,791,106.81
预付款项	4	3,530,324.73	3,130,028.06	合同负债	26	251,459,329.65	153,284,060.64
应收保费				卖出回购金融资产款			
应收分保账款				吸收存款及同业存放			
应收分保合同准备金				代理买卖证券款			
其他应收款	5	128,005,209.44	119,761,249.14	代理承销证券款			
买入返售金融资产				应付职工薪酬	27	32,311,195.23	25,241,491.99
存货	6	699,782,232.96	756,908,100.29	应交税费	28	274,379,567.95	125,048,346.07
合同资产	7	1,832,522.54		其他应付款	29	571,083,493.39	449,414,348.05
持有待售资产				应付手续费及佣金			
一年内到期的非流动资产				应付分保账款			
其他流动资产	8	151,486,086.14	412,035,335.29	持有待售负债			
流动资产合计		2,947,997,509.10	2,473,285,279.63	一年内到期的非流动负债	30	6,265,843.87	
				其他流动负债	31	519,065,854.87	762,881,020.35
				流动负债合计		2,289,813,979.19	2,251,441,760.44
				非流动负债：			
				担保合同准备金	32	64,300,645.37	37,031,943.08
				长期借款	33	300,310,750.00	300,282,500.00
				应付债券			
				其中：优先股			
				永续债			
				租赁负债	34	11,832,447.85	
				长期应付款	35	118,934,952.84	128,413,058.40
				长期应付职工薪酬			
				预计负债	36	3,717,547.65	1,308,562.00
非流动资产：				递延收益	37	641,611,300.36	572,432,572.49
发放贷款和垫款	9	182,480,726.80		递延所得税负债	20	23,308,347.18	24,517,356.25
债权投资				其他非流动负债	38	305,627,333.33	
其他债权投资				非流动负债合计		1,469,643,324.58	1,063,985,992.22
长期应收款	10	164,499,842.33	240,615,178.43	负债合计		3,759,457,303.77	3,315,427,752.66
长期股权投资	11	171,561,441.01	169,713,687.16	所有者权益(或股东权益)：			
其他权益工具投资				实收资本(或股本)	39	1,282,745,046.00	1,282,745,046.00
其他非流动金融资产	12	178,723,706.74	20,182,818.57	其他权益工具			
投资性房地产	13	7,685,380,141.55	7,609,417,069.69	其中：优先股			
固定资产	14	347,782,937.97	373,751,667.01	永续债			
在建工程	15	1,509,036.26	7,304,277.61	资本公积	40	1,620,705,702.57	1,620,705,702.57
生产性生物资产				减：库存股	41	604,003.05	604,003.05
油气资产				其他综合收益			
使用权资产	16	26,079,951.95		专项储备			
无形资产	17	18,741,501.61	19,395,753.62	盈余公积	42	430,314,811.99	413,443,031.16
开发支出				一般风险准备			
商誉	18	1,568,799.23	19,073,941.83	未分配利润	43	4,685,766,410.90	4,399,109,853.89
长期待摊费用	19	15,163,209.17	118,799,082.45	归属于母公司所有者权益合计		8,018,927,968.41	7,715,399,630.57
递延所得税资产	20	167,944,247.73	150,000.00	少数股东权益		131,583,999.01	20,861,372.77
其他非流动资产	21	536,219.74		所有者权益合计		8,150,511,967.42	7,736,261,003.34
非流动资产合计		8,961,971,762.09	8,578,403,476.37	负债和所有者权益总计		11,909,969,271.19	11,051,688,756.00
资产总计		11,909,969,271.19	11,051,688,756.00				

法定代表人：

主管会计工作的负责人：

会计机构负责人：

# 母 公 司 资 产 负 债 表

2021年12月31日

会企01表

单位:人民币元

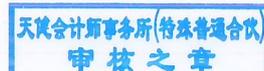
编制单位:海宁中国皮革城股份有限公司

资 产	注释号	期末数	上年年末数	负债和所有者权益	注释号	期末数	上年年末数
流动资产:				流动负债:			
货币资金		973,141,883.42	517,339,644.04	短期借款		40,042,222.22	96,716,128.57
交易性金融资产				交易性金融负债			
衍生金融资产				衍生金融负债			
应收票据				应付票据			
应收账款	1	760,000.00		应付账款		28,357,737.48	41,358,001.64
应收款项融资				预收款项		159,690,557.52	143,780,331.13
预付款项		131,531.67	205,008.00	合同负债		6,054,756.21	6,054,756.21
其他应收款	2	3,489,717,872.25	3,632,230,406.30	应付职工薪酬		7,635,373.45	7,188,000.50
存货		3,363,263.67	3,363,263.67	应交税费		82,101,343.84	53,093,935.42
合同资产				其他应付款		1,331,631,559.36	1,163,901,897.14
持有待售资产				持有待售负债			
一年内到期的非流动资产				一年内到期的非流动负债			
其他流动资产			15,877.09	其他流动负债		346,542,027.42	643,818,570.76
流动资产合计		4,467,114,551.01	4,153,154,199.10	流动负债合计		2,002,055,577.50	2,155,911,621.37
				非流动负债:			
非流动资产:				长期借款			
债权投资				应付债券			
其他债权投资				其中: 优先股			
长期应收款				永续债			
长期股权投资				租赁负债			
其他权益工具投资				长期应付款		15,000,000.00	13,500,000.00
其他非流动金融资产		1,370,888.14		长期应付职工薪酬			
投资性房地产		2,023,387,122.97	2,105,469,299.84	预计负债			
固定资产		230,584,871.77	231,548,997.08	递延收益		114,149,237.93	118,043,339.80
在建工程		1,509,036.26	7,926,919.10	递延所得税负债			
生产性生物资产				其他非流动负债		305,627,333.33	
油气资产				非流动负债合计		434,776,571.26	131,543,339.80
使用权资产		9,400,000.00		负债合计		2,436,832,148.76	2,287,454,961.17
无形资产		14,498,244.27	9,448,051.99	所有者权益(或股东权益):			
开发支出				实收资本(或股本)		1,282,745,046.00	1,282,745,046.00
商誉				其他权益工具			
长期待摊费用				其中: 优先股			
递延所得税资产		87,506,143.16	84,686,028.99	永续债			
其他非流动资产		536,219.74		资本公积		2,001,129,624.91	2,001,129,624.91
非流动资产合计		4,412,309,128.70	4,432,544,200.91	减: 库存股		604,003.05	604,003.05
资产总计		8,879,423,679.71	8,585,698,400.01	其他综合收益			
				专项储备			
				盈余公积		430,314,811.99	413,443,031.16
				未分配利润		2,729,006,051.10	2,601,529,739.82
				所有者权益合计		6,442,591,530.95	6,298,243,438.84
				负债和所有者权益总计		8,879,423,679.71	8,585,698,400.01

法定代表人:

主管会计工作的负责人:

会计机构负责人:



# 合并利润表

2021年度

会合02表

编制单位：海宁中国皮革城股份有限公司

单位：人民币元

项 目	注释号	本期数	上年同期数
一、营业总收入	1	1,455,643,073.81	1,432,790,729.79
其中：营业收入	1	1,434,766,941.00	1,425,119,266.70
利息收入	2	5,218,559.31	
已赚担保费	3	9,424,485.57	7,048,000.77
手续费及佣金收入	4	6,233,087.93	623,462.32
二、营业总成本		1,136,005,682.32	1,188,876,994.38
其中：营业成本	1	817,115,020.86	861,852,744.23
利息支出			
手续费及佣金支出			
退保金			
赔付支出净额			
提取担保合同准备金净额	5	-241,157.89	5,834,040.32
保单红利支出			
分保费用			
税金及附加	6	132,894,827.10	97,896,020.53
销售费用	7	86,472,419.05	125,446,414.20
管理费用	8	104,840,336.38	96,704,045.15
研发费用	9	12,755,746.20	8,109,158.80
财务费用	10	-17,831,509.38	-6,965,428.85
其中：利息费用	10	31,227,018.29	21,850,159.79
利息收入	10	44,505,893.33	32,038,816.72
加：其他收益	11	64,427,048.64	33,084,215.82
投资收益（损失以“-”号填列）	12	106,660,426.11	20,598,022.81
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	12	27,493,548.64	14,076,541.33
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
汇兑收益（损失以“-”号填列）			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	13	1,345,850.61	755,343.72
信用减值损失（损失以“-”号填列）	14	-49,800,644.92	-29,938,233.62
资产减值损失（损失以“-”号填列）	15	-96,448.56	-504,131.14
资产处置收益（损失以“-”号填列）	16	-23,261.23	-43,214.17
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		442,150,362.14	267,865,738.83
加：营业外收入	17	16,989,576.28	16,072,424.49
减：营业外支出	18	4,901,259.34	2,733,692.19
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		454,238,679.08	281,204,471.13
减：所得税费用	19	123,308,870.97	90,737,868.15
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		330,929,808.11	190,466,602.98
（一）按经营持续性分类：			
1. 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		333,991,646.79	201,481,168.05
2. 终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-3,061,838.68	-11,014,565.07
（二）按所有权归属分类：			
1. 归属于母公司所有者的净利润（净亏损以“-”号填列）		327,898,053.98	194,570,303.54
2. 少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		3,031,754.13	-4,103,700.56
六、其他综合收益的税后净额			
归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额			
（一）不能重分类进损益的其他综合收益			
1. 重新计量设定受益计划变动额			
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益			
3. 其他权益工具投资公允价值变动			
4. 企业自身信用风险公允价值变动			
5. 其他			
（二）将重分类进损益的其他综合收益			
1. 权益法下可转损益的其他综合收益			
2. 其他债权投资公允价值变动			
3. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
4. 其他债权投资信用减值准备			
5. 现金流量套期储备			
6. 外币财务报表折算差额			
7. 其他			
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
七、综合收益总额		330,929,808.11	190,466,602.98
归属于母公司所有者的综合收益总额		327,898,053.98	194,570,303.54
归属于少数股东的综合收益总额		3,031,754.13	-4,103,700.56
八、每股收益：			
（一）基本每股收益		0.26	0.15
（二）稀释每股收益		0.26	0.15

法定代表人：

主管会计工作的负责人：

会计机构负责人：

# 母 公 司 利 润 表

2021年度

会企02表

编制单位：海宁中国皮革城股份有限公司

单位：人民币元

项 目	注释号	本期数	上年同期数
一、营业收入	1	364,926,225.78	345,757,672.11
减：营业成本	1	141,247,200.88	135,155,573.89
税金及附加		38,157,815.23	36,007,395.09
销售费用		30,422,301.65	41,166,701.73
管理费用		41,652,663.22	38,301,997.87
研发费用			
财务费用		-15,834,887.93	-15,142,237.14
其中：利息费用		10,804,352.13	6,892,693.48
利息收入		21,610,103.59	24,990,799.46
加：其他收益		40,697,878.96	8,795,128.83
投资收益（损失以“-”号填列）	2	43,816,086.27	17,684,312.88
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	2	801,143.70	187,084.33
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
信用减值损失（损失以“-”号填列）		979,057.08	1,137,078.61
资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）			204,697.19
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		214,774,155.04	138,089,458.18
加：营业外收入		3,863,082.01	6,646,165.10
减：营业外支出		1,436,113.20	665,277.02
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		217,201,123.85	144,070,346.26
减：所得税费用		48,483,315.60	33,971,259.77
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		168,717,808.25	110,099,086.49
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		168,717,808.25	110,099,086.49
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
五、其他综合收益的税后净额			
（一）不能重分类进损益的其他综合收益			
1.重新计量设定受益计划变动额			
2.权益法下不能转损益的其他综合收益			
3.其他权益工具投资公允价值变动			
4.企业自身信用风险公允价值变动			
5.其他			
（二）将重分类进损益的其他综合收益			
1.权益法下可转损益的其他综合收益			
2.其他债权投资公允价值变动			
3.金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
4.其他债权投资信用减值准备			
5.现金流量套期储备			
6.外币财务报表折算差额			
7.其他			
六、综合收益总额		168,717,808.25	110,099,086.49
七、每股收益：			
（一）基本每股收益			
（二）稀释每股收益			

法定代表人：

主管会计工作的负责人：

会计机构负责人：

# 合并现金流量表

2021年度

会合03表

编制单位：海宁中国皮革城股份有限公司

单位：人民币元

项目	注释号	本期数	上年同期数
<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		1,615,711,022.05	1,261,788,050.90
客户存款和同业存放款项净增加额			
向中央银行借款净增加额			
向其他金融机构拆入资金净增加额			
收到原担保合同保费取得的现金		9,555,497.50	8,879,082.69
收到再保业务现金净额			
保户储金及投资款净增加额			
收取利息、手续费及佣金的现金		14,379,532.97	718,388.89
拆入资金净增加额			
回购业务资金净增加额			
代理买卖证券收到的现金净额			
收到的税费返还			38,067.04
收到其他与经营活动有关的现金	1	853,642,638.57	479,921,226.62
经营活动现金流入小计		2,493,288,691.09	1,751,344,816.14
购买商品、接受劳务支付的现金		554,911,249.15	455,050,833.94
客户贷款及垫款净增加额			
存放中央银行和同业款项净增加额			
支付原保险合同赔付款项的现金			
拆出资金净增加额			
支付利息、手续费及佣金的现金			
支付保单红利的现金			
支付给职工以及为职工支付的现金		142,362,917.63	134,583,813.00
支付的各项税费		168,087,985.89	183,443,269.41
支付其他与经营活动有关的现金	2	967,728,483.13	430,740,074.29
经营活动现金流出小计		1,833,090,635.80	1,203,817,990.64
经营活动产生的现金流量净额		660,198,055.29	547,526,825.50
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金		2,131,615,784.69	459,708,141.68
取得投资收益收到的现金		6,880,548.58	6,168,240.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		3,000.00	280,104.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金	3	93,633,592.81	118,666,805.81
投资活动现金流入小计		2,232,132,926.08	584,823,291.49
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		321,636,467.82	294,071,056.58
投资支付的现金		1,926,594,000.00	610,130,000.00
质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金	4	32,201,600.00	125,418,980.00
投资活动现金流出小计		2,280,432,067.82	1,029,620,036.58
投资活动产生的现金流量净额		-48,299,141.74	-444,796,745.09
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金		1,610,026.50	
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		1,610,026.50	
取得借款收到的现金		634,970,000.00	725,259,373.00
收到其他与筹资活动有关的现金	5	96,730,000.00	
筹资活动现金流入小计		733,310,026.50	725,259,373.00
偿还债务支付的现金		685,253,815.00	121,659,373.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		50,401,304.35	36,775,057.16
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		4,030,000.00	5,058,100.00
支付其他与筹资活动有关的现金	6	130,120,425.38	357,548,000.00
筹资活动现金流出小计		865,775,544.73	515,982,430.16
筹资活动产生的现金流量净额		-132,465,518.23	209,276,942.84
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-1.14	-9.11
五、现金及现金等价物净增加额		479,433,394.18	312,007,014.14
加：期初现金及现金等价物余额		701,988,158.67	389,981,144.53
六、期末现金及现金等价物余额		1,181,421,552.85	701,988,158.67

法定代表人：

主管会计工作的负责人：

会计机构负责人：

# 母公司现金流量表

2021年度

会企03表

编制单位：海宁中国皮革城股份有限公司

单位：人民币元

项 目	本期数	上年同期数
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	389,324,085.72	268,573,800.52
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	3,159,398,752.57	1,406,160,267.01
经营活动现金流入小计	3,548,722,838.29	1,674,734,067.53
购买商品、接受劳务支付的现金	22,236,791.93	22,205,413.00
支付给职工以及为职工支付的现金	25,033,315.17	25,125,950.95
支付的各项税费	67,989,021.19	67,680,996.16
支付其他与经营活动有关的现金	2,886,728,910.04	1,748,260,678.33
经营活动现金流出小计	3,001,988,038.33	1,863,273,038.44
经营活动产生的现金流量净额	546,734,799.96	-188,538,970.91
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	45,280,517.92	318,559,228.55
取得投资收益收到的现金		12,938,000.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		275,304.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金	71,589,974.65	14,396,108.92
投资活动现金流入小计	116,870,492.57	346,168,641.47
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	57,079,782.94	22,676,631.09
投资支付的现金	72,700,000.00	173,000,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金	5,179,900.00	8,747,000.00
投资活动现金流出小计	134,959,682.94	204,423,631.09
投资活动产生的现金流量净额	-18,089,190.37	141,745,010.38
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		
取得借款收到的现金	630,000,000.00	421,659,373.00
收到其他与筹资活动有关的现金	10,340,000.00	11,000,000.00
筹资活动现金流入小计	640,340,000.00	432,659,373.00
偿还债务支付的现金	681,053,815.00	121,659,373.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	34,390,285.94	26,437,265.64
支付其他与筹资活动有关的现金	11,280,000.00	19,582,761.64
筹资活动现金流出小计	726,724,100.94	167,679,400.28
筹资活动产生的现金流量净额	-86,384,100.94	264,979,972.72
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-1.14	-10.04
五、现金及现金等价物净增加额	442,261,507.51	218,186,002.15
加：期初现金及现金等价物余额	517,327,987.14	299,141,984.99
六、期末现金及现金等价物余额	959,589,494.65	517,327,987.14

法定代表人：

主管会计工作的负责人：

会计机构负责人：

# 合并所有者权益变动表

2021年度

编制单位：海宁中国皮革城股份有限公司  
 单位：人民币元

项 目	本期数										上年同期数									
	归属于母公司所有者权益					少数股东权益					归属于母公司所有者权益					少数股东权益				
	实收资本 (或股本)	资本公积	其他综合收益 合计	盈余公积	未分配利润	少数股东 权益	实收资本 (或股本)	资本公积	其他综合收益 合计	盈余公积	未分配利润	少数股东 权益	实收资本 (或股本)	资本公积	其他综合收益 合计	盈余公积	未分配利润	少数股东 权益	实收资本 (或股本)	
一、上年年末余额	1,282,745,046.00	413,443,031.16	694,033.05	413,443,031.16	4,398,198,853.89	20,864,372.77	1,020,705,702.57	7,736,301,003.34	694,033.05	4,238,918,174.70	30,024,173.33	1,020,705,702.57	1,020,705,702.57	694,033.05	694,033.05	4,238,918,174.70	30,024,173.33	7,575,222,216.06	1,020,705,702.57	
加：会计政策变更																				
前期差错更正																				
同一控制下企业合并																				
其他																				
二、本年年初余额	1,282,745,046.00	413,443,031.16	694,033.05	413,443,031.16	4,398,198,853.89	20,864,372.77	1,020,705,702.57	7,736,301,003.34	694,033.05	4,238,918,174.70	30,024,173.33	1,020,705,702.57	1,020,705,702.57	694,033.05	694,033.05	4,238,918,174.70	30,024,173.33	7,575,222,216.06	1,020,705,702.57	
三、本年期增减变动金额(减少以“-” 号填列)																				
(一)综合收益总额																				
(二)所有者投入和减少资本																				
1.所有者投入的普通股																				
2.其他权益工具持有者投入资本																				
3.股份支付计入所有者权益的金额																				
4.其他																				
(三)利润分配																				
1.提取盈余公积																				
2.提取一般风险准备																				
3.对所有者(或股东)的分配																				
4.其他																				
(四)所有者权益内部结转																				
1.资本公积转增资本(或股本)																				
2.盈余公积转增资本(或股本)																				
3.盈余公积弥补亏损																				
4.设定受益计划变动额结转留存收益																				
5.其他综合收益结转留存收益																				
6.其他																				
(五)专项储备																				
1.本期提取																				
2.本期使用																				
(六)其他																				
四、本年年末余额	1,282,745,046.00	430,316,811.99	694,033.05	430,316,811.99	4,085,706,410.90	111,829,846.61	1,020,705,702.57	8,150,311,967.42	694,033.05	4,141,443,031.16	20,864,372.77	1,020,705,702.57	1,020,705,702.57	694,033.05	694,033.05	4,141,443,031.16	20,864,372.77	7,736,261,003.34	1,020,705,702.57	

法定代表人：

主管会计工作的负责人：

会计机构负责人：



# 母公司所有者权益变动表

2021年度

单位：人民币元

项 目	本期数						上年同期数						
	实收资本 (或股本)	其他权益工具		资本公积	盈余公积	专项 储备	其他综合 收益	减：库存股	其他综合 收益	专项 储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债										
一、上年年末余额	1,282,745,046.00			2,001,129,624.91	413,443,031.16			604,003.05			2,001,129,624.91	2,526,810,277.68	6,212,514,068.05
加：会计政策变更													
前期差错更正													
其他													
二、本年年初余额	1,282,745,046.00			2,001,129,624.91	413,443,031.16			604,003.05			2,001,129,624.91	2,526,810,277.68	6,212,514,068.05
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）					16,871,780.83							74,719,462.14	85,729,370.79
（一）综合收益总额												110,099,908.65	110,099,908.65
（二）所有者投入和减少资本													
1. 所有者投入的普通股													
2. 其他权益工具持有者投入资本													
3. 股份支付计入所有者权益的金额													
4. 其他													
（三）利润分配													
1. 提取盈余公积					16,871,780.83								
2. 对所有者（或股东）的分配													
3. 其他													
（四）所有者权益内部结转													
1. 资本公积转增资本（或股本）													
2. 盈余公积转增资本（或股本）													
3. 盈余公积弥补亏损													
4. 设定受益计划变动额结转留存收益													
5. 其他综合收益结转留存收益													
6. 其他													
（五）专项储备													
1. 本期提取													
2. 本期使用													
（六）其他													
四、本期期末余额	1,282,745,046.00			2,001,129,624.91	430,314,811.99			604,003.05			2,001,129,624.91	2,601,529,739.82	6,298,243,438.84

法定代表人：

主管会计工作的负责人：

会计机构负责人：



# 海宁中国皮革城股份有限公司

## 财务报表附注

2021 年度

金额单位：人民币元

### 一、公司基本情况

海宁中国皮革城股份有限公司（以下简称公司或本公司）系由海宁市资产经营公司、海宁市市场开发服务中心、宏达高科控股股份有限公司、浙江卡森实业集团有限公司和任有法等 27 位自然人在原海宁中国皮革城有限责任公司基础上发起设立，于 2007 年 12 月 5 日在浙江省工商行政管理局登记注册，总部位于浙江省海宁市。公司现持有统一社会信用代码为 913300007154612490 的营业执照，注册资本 128,274.5046 万元，股份总数 128,274.5046 万股（每股面值 1 元）。公司股票已于 2010 年 1 月 26 日在深圳证券交易所挂牌交易。

本公司属商务服务业。经营范围：市场开发建设和经营管理，投资管理，物业管理，房地产开发经营，医疗机构筹建，养老服务，旅游服务。主要产品或提供的劳务：市场开发及经营、商品流通、酒店服务、健康医疗和金融服务等。

本财务报表业经公司 2022 年 4 月 14 日五届十次董事会批准对外报出。

本公司将灯塔佟二堡海宁皮革城有限责任公司等子公司纳入本期合并财务报表范围，具体情况详见本财务报表附注六、七之说明。

### 二、财务报表的编制基础

#### （一）编制基础

本公司财务报表以持续经营为编制基础。

#### （二）持续经营能力评价

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

### 三、重要会计政策及会计估计

重要提示：本公司根据实际生产经营特点针对金融工具减值、发出存货的计价方法、固定资产折旧、使用权资产折旧、无形资产摊销、收入确认等交易或事项制定了具体会计政策和会计估计。

#### （一）遵循企业会计准则的声明

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

## （二）会计期间

会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

## （三）营业周期

公司市场经营管理、酒店服务、商品流通、融资性担保业务及健康医疗业务服务经营周期较短，以 12 个月作为资产和负债的流动性划分标准；市场和其他房产项目的营业周期从其开发建设至实现出租、出售，一般在 12 个月以上，具体周期根据项目的情况确定，以其营业周期作为资产和负债的流动性划分标准。

## （四）记账本位币

采用人民币为记账本位币。

## （五）同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

### 1. 同一控制下企业合并的会计处理方法

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

### 2. 非同一控制下企业合并的会计处理方法

公司在购买日对合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉；如果合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额，首先对取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值以及合并成本的计量进行复核，经复核后合并成本仍小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益。

## （六）合并财务报表的编制方法

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

## （七）合营安排分类及共同经营会计处理方法

### 1. 合营安排分为共同经营和合营企业。

### 2. 当公司为共同经营的合营方时，确认与共同经营中利益份额相关的下列项目：

- （1）确认单独所持有的资产，以及按持有份额确认共同持有的资产；
- （2）确认单独所承担的负债，以及按持有份额确认共同承担的负债；
- （3）确认出售公司享有的共同经营产出份额所产生的收入；

(4) 按公司持有份额确认共同经营因出售资产所产生的收入；

(5) 确认单独所发生的费用，以及按公司持有份额确认共同经营发生的费用。

(八) 现金及现金等价物的确定标准

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

(九) 外币业务折算

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

(十) 金融工具

1. 金融资产和金融负债的分类

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

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

2. 金融资产和金融负债的确认依据、计量方法和终止确认条件

(1) 金融资产和金融负债的确认依据和初始计量方法

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

(2) 金融资产的后续计量方法

1) 以摊余成本计量的金融资产

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

认减值时，计入当期损益。

2) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资

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

3) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资

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

4) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

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

(3) 金融负债的后续计量方法

1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

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

2) 金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债

按照《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》相关规定进行计量。

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

在初始确认后按照下列两项金额之中的较高者进行后续计量：① 按照金融工具的减值规定确定的损失准备金额；② 初始确认金额扣除按照《企业会计准则第 14 号——收入》相关规定所确定的累计摊销额后的余额。

4) 以摊余成本计量的金融负债

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

(4) 金融资产和金融负债的终止确认

1) 当满足下列条件之一时，终止确认金融资产：

① 收取金融资产现金流量的合同权利已终止；

② 金融资产已转移，且该转移满足《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》关于金融资产终止确认的规定。

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

### 3. 金融资产转移的确认依据和计量方法

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

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

### 4. 金融资产和金融负债的公允价值确定方法

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

(1) 第一层次输入值是在计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价；

(2) 第二层次输入值是除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值，包括：活跃市场中类似资产或负债的报价；非活跃市场中相同或类似资产或负债的报价；除报价以外的其他可观察输入值，如在正常报价间隔期间可观察的利率和收益率曲线等；市场验证的输入值等；

(3) 第三层次输入值是相关资产或负债的不可观察输入值，包括不能直接观察或无法由可观察市场数据验证的利率、股票波动率、企业合并中承担的弃置义务的未来现金流量、使

用自身数据作出的财务预测等。

## 5. 金融工具减值

### (1) 金融工具减值计量和会计处理

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### (2) 按组合评估预期信用风险和计量预期信用损失的金融工具

项 目	确定组合的依据	计量预期信用损失的方法
其他应收款——应收代偿款组合	款项性质	参考历史信用损失经验,结合当前状况以及对未来经济状况的预测,通过违约风险敞口和未来12个月内或整个存续期预期信用损失率,计算预期信用损失
其他应收款——合并范围内关联方组合		
其他应收款——应收政府款项组合		
长期应收款——应收项目资金代垫款组合		
发放贷款和垫款		
其他应收款——账龄组合	账龄	

(3) 按组合计量预期信用损失的应收款项及合同资产

1) 具体组合及计量预期信用损失的方法

项 目	确定组合的依据	计量预期信用损失的方法
应收账款——账龄组合	账龄	参考历史信用损失经验,结合当前状况以及对未来经济状况的预测,编制应收账款账龄与整个存续期预期信用损失率对照表,计算预期信用损失
合同资产——账龄组合		
应收账款——合并范围内关联方组合	款项性质	参考历史信用损失经验,结合当前状况以及对未来经济状况的预测,通过违约风险敞口与整个存续期预期信用损失率,计算预期信用损失

2) 应收账款——账龄组合的账龄与整个存续期预期信用损失率对照表

账 龄	预期信用损失率(%)
1年以内(含,下同)	5.00
1-2年	15.00
2-3年	30.00
3年以上	100.00

6. 金融资产和金融负债的抵销

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

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

(十一) 应收代偿款

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

## (十二) 存货

### 1. 存货的分类

存货包括在开发经营过程中为出售或耗用而持有的开发用土地、开发产品、意图出售而暂时出租的开发产品、周转房、库存材料、库存设备和低值易耗品等,以及在开发过程中的开发成本。

### 2. 发出存货的计价方法

(1) 从事外贸业务的控股子公司发出库存商品采用个别计价法核算;从事宾馆服务业务的控股子公司发出库存材料采用先进先出法核算、发出零售库存商品采用个别计价法核算,发出材料、设备采用先进先出法核算;从事服装批发和零售业务的控股子公司发出库存商品采用月末一次加权平均法核算;从事健康医疗业务的控股子公司发出库存商品采用个别计价法核算。

(2) 项目开发时,开发用土地按开发产品占地面积计算分摊计入项目的开发成本。

(3) 发出开发产品按成本系数分摊法核算。

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

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

### 3. 存货可变现净值的确定依据

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

### 4. 存货的盘存制度

存货的盘存制度为永续盘存制。

#### 5. 低值易耗品和包装物的摊销方法

##### (1) 低值易耗品

按照一次转销法进行摊销。

##### (2) 包装物

按照一次转销法进行摊销。

#### (十三) 合同成本

与合同成本有关的资产包括合同取得成本和合同履约成本。

公司为取得合同发生的增量成本预期能够收回的，作为合同取得成本确认为一项资产。

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

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

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

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

#### (十四) 划分为持有待售的资产非流动资产或处置组

##### 1. 持有待售的非流动资产或处置组的分类

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

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

因公司无法控制的下列原因之一，导致非关联方之间的交易未能在一年内完成，且公司仍然承诺出售非流动资产或处置组的，继续将非流动资产或处置组划分为持有待售类别：（1）

买方或其他方意外设定导致出售延期的条件，公司针对这些条件已经及时采取行动，且预计能够自设定导致出售延期的条件起一年内顺利化解延期因素；（2）因发生罕见情况，导致持有待售的非流动资产或处置组未能在一年内完成出售，公司在最初一年内已经针对这些新情况采取必要措施且重新满足了持有待售类别的划分条件。

## 2. 持有待售的非流动资产或处置组的计量

### （1）初始计量和后续计量

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

对于取得日划分为持有待售类别的非流动资产或处置组，在初始计量时比较假定其不划分为持有待售类别情况下的初始计量金额和公允价值减去出售费用后的净额，以两者孰低计量。除企业合并中取得的非流动资产或处置组外，由非流动资产或处置组以公允价值减去出售费用后的净额作为初始计量金额而产生的差额，计入当期损益。

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

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

### （2）资产减值损失转回的会计处理

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

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

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

### （3）不再继续划分为持有待售类别以及终止确认的会计处理

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

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

## （十五）长期股权投资

## 1. 共同控制、重大影响的判断

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

## 2. 投资成本的确定

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

公司通过多次交易分步实现同一控制下企业合并形成的长期股权投资，判断是否属于“一揽子交易”。属于“一揽子交易”的，把各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，在合并日，根据合并后应享有被合并方净资产在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额确定初始投资成本。合并日长期股权投资的初始投资成本，与达到合并前的长期股权投资账面价值加上合并日进一步取得股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

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

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

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

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

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

### 3. 后续计量及损益确认方法

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

### 4. 通过多次交易分步处置对子公司投资至丧失控制权的处理方法

#### (1) 个别财务报表

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

#### (2) 合并财务报表

##### 1) 通过多次交易分步处置对子公司投资至丧失控制权，且不属于“一揽子交易”的

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

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

##### 2) 通过多次交易分步处置对子公司投资至丧失控制权，且属于“一揽子交易”的

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

### (十六) 投资性房地产

1. 投资性房地产包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权和已出租的建筑物。

2. 投资性房地产按照成本进行初始计量，采用成本模式进行后续计量，并采用与固定资产和无形资产相同的方法计提折旧或进行摊销。

### (十七) 固定资产

#### 1. 固定资产确认条件

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

## 2. 各类固定资产的折旧方法

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

### (十八) 在建工程

1. 在建工程同时满足经济利益很可能流入、成本能够可靠计量则予以确认。在建工程按建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的实际成本计量。

2. 在建工程达到预定可使用状态时，按工程实际成本转入固定资产。已达到预定可使用状态但尚未办理竣工决算的，先按估计价值转入固定资产，待办理竣工决算后再按实际成本调整原暂估价值，但不再调整原已计提的折旧。

### (十九) 借款费用

#### 1. 借款费用资本化的确认原则

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

#### 2. 借款费用资本化期间

(1) 当借款费用同时满足下列条件时，开始资本化：1) 资产支出已经发生；2) 借款费用已经发生；3) 为使资产达到预定可使用或可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

(2) 若符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中发生非正常中断，并且中断时间连续超过3个月，暂停借款费用的资本化；中断期间发生的借款费用确认为当期费用，直至资产的购建或者生产活动重新开始。

(3) 当所购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或可销售状态时，借款费用停止资本化。

#### 3. 借款费用资本化率以及资本化金额

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

## (二十) 无形资产

1. 无形资产包括土地使用权、专利权及非专利技术等，按成本进行初始计量。

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

项 目	摊销年限(年)
土地使用权	40、50、70
管理软件	5

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

## (二十一) 部分长期资产减值

对长期股权投资、采用成本模式计量的投资性房地产、固定资产、在建工程、使用权资产、使用寿命有限的无形资产等长期资产，在资产负债表日有迹象表明发生减值的，估计其可收回金额。对因企业合并所形成的商誉和使用寿命不确定的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年都进行减值测试。商誉结合与其相关的资产组或者资产组组合进行减值测试。

若上述长期资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额确认资产减值准备并计入当期损益。

## (二十二) 长期待摊费用

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

## (二十三) 职工薪酬

1. 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。

2. 短期薪酬的会计处理方法

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

3. 离职后福利的会计处理方法

离职后福利分为设定提存计划和设定受益计划。

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

(2) 对设定受益计划的会计处理通常包括下列步骤:

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

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

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

#### 4. 辞退福利的会计处理方法

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

#### 5. 其他长期职工福利的会计处理方法

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

#### (二十四) 维修基金核算方法

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

#### (二十五) 质量保证金核算方法

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

#### (二十六) 担保合同准备金

##### 1. 未到期责任准备金

未到期责任准备金是指担保公司为尚未终止的担保责任提取的准备金。资产负债表日,

对上期末提取的未到期责任准备金予以转回,按当期融资性担保保费收入及借款服务费收入的 50%重新提取未到期责任准备金。

## 2. 担保赔偿准备金

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

## (二十七) 预计负债

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

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

## (二十八) 股份支付

### 1. 股份支付的种类

包括以权益结算的股份支付和以现金结算的股份支付。

### 2. 实施、修改、终止股份支付计划的相关会计处理

#### (1) 以权益结算的股份支付

授予后立即可行权的换取职工服务的以权益结算的股份支付,在授予日按照权益工具的公允价值计入相关成本或费用,相应调整资本公积。完成等待期内的服务或达到规定业绩条件才可行权的换取职工服务的以权益结算的股份支付,在等待期内的每个资产负债表日,以对可行权权益工具数量的最佳估计为基础,按权益工具授予日的公允价值,将当期取得的服务计入相关成本或费用,相应调整资本公积。

换取其他方服务的权益结算的股份支付,如果其他方服务的公允价值能够可靠计量的,按照其他方服务在取得日的公允价值计量;如果其他方服务的公允价值不能可靠计量,但权益工具的公允价值能够可靠计量的,按照权益工具在服务取得日的公允价值计量,计入相关成本或费用,相应增加所有者权益。

#### (2) 以现金结算的股份支付

授予后立即可行权的换取职工服务的以现金结算的股份支付,在授予日按公司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换取职工服务的以现金结算的股份支付,在等待期内的每个资产负债表日,以对可行权情况的最佳估计为基础,按公司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和相应的负债。

#### (3) 修改、终止股份支付计划

如果修改增加了所授予的权益工具的公允价值，公司按照权益工具公允价值的增加相应地确认取得服务的增加；如果修改增加了所授予的权益工具的数量，公司将增加的权益工具的公允价值相应地确认为取得服务的增加；如果公司按照有利于职工的方式修改可行权条件，公司在处理可行权条件时，考虑修改后的可行权条件。

如果修改减少了授予的权益工具的公允价值，公司继续以权益工具在授予日的公允价值为基础，确认取得服务的金额，而不考虑权益工具公允价值的减少；如果修改减少了授予的权益工具的数量，公司将减少部分作为已授予的权益工具的取消来进行处理；如果以不利于职工的方式修改了可行权条件，在处理可行权条件时，不考虑修改后的可行权条件。

如果公司在等待期内取消了所授予的权益工具或结算了所授予的权益工具（因未满足可行权条件而被取消的除外），则将取消或结算作为加速可行权处理，立即确认原本在剩余等待期内确认的金额。

#### （二十九）优先股、永续债等其他金融工具

根据金融工具相关准则和《金融负债与权益工具的区分及相关会计处理规定》（财会〔2014〕13号）和《永续债相关会计处理的规定》（财会〔2019〕2号），对发行的金融工具，公司依据所发行金融工具的合同条款及其所反映的经济实质而非仅以法律形式，结合金融资产、金融负债和权益工具的定义，在初始确认时将该等金融工具或其组成部分分类为金融资产、金融负债或权益工具。

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

#### （三十）收入

##### 1. 收入确认原则

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

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

对于在某一时段内履行的履约义务，公司在该段时间内按照履约进度确认收入。履约进度不能合理确定时，已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。对于在某一时点履行的履约义务，在客户取得相关商品或服务控制权时点确认收入。在判断客户是否已取得商品控制权时，公司考虑下列迹象：

（1）公司就该商品享有现时收款权利，即客户就该商品负有现时付款义务；（2）公司已将该

商品的法定所有权转移给客户，即客户已拥有该商品的法定所有权；(3) 公司已将该商品实物转移给客户，即客户已实物占有该商品；(4) 公司已将该商品所有权上的主要风险和报酬转移给客户，即客户已取得该商品所有权上的主要风险和报酬；(5) 客户已接受该商品；(6) 其他表明客户已取得商品控制权的迹象。

## 2. 收入计量原则

(1) 公司按照分摊至各单项履约义务的交易价格计量收入。交易价格是公司因向客户转让商品或服务而预期有权收取的对价金额，不包括代第三方收取的款项以及预期将退还给客户的款项。

(2) 合同中存在可变对价的，公司按照期望值或最可能发生金额确定可变对价的最佳估计数，但包含可变对价的交易价格，不超过在相关不确定性消除时累计已确认收入极可能不会发生重大转回的金额。

(3) 合同中存在重大融资成分的，公司按照假定客户在取得商品或服务控制权时即以现金支付的应付金额确定交易价格。该交易价格与合同对价之间的差额，在合同期间内采用实际利率法摊销。合同开始日，公司预计客户取得商品或服务控制权与客户支付价款间隔不超过一年的，不考虑合同中存在的重大融资成分。

(4) 合同中包含两项或多项履约义务的，公司于合同开始日，按照各单项履约义务所承诺商品的单独售价的相对比例，将交易价格分摊至各单项履约义务。

## 3. 收入确认的具体方法

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

(1) 市场商铺及配套物业、商品房销售属于在某一时点履行履约义务，收入确认需满足以下条件：1) 取得了客户付款凭证或证明，如签订正式合规协议和开具发票等；2) 相关成本能够可靠计量；3) 开发项目已通过必要的外部验收；4) 办理必要的交接手续，如客户凭购买协议领取钥匙及签字确认等。

(2) 市场商铺及配套物业租赁收入详见下述(三十四)租赁之说明，相关物业管理等服务属于在某一时段履行履约义务，收入在服务协议生效后，根据协议约定金额在物业管理服务期限内分期确认收入。

(3) 商品销售属于在某一时点履行履约义务，分为内外销两种情形，内销产品收入确认需满足以下条件：公司已根据合同约定将产品交付给客户且客户已接受该商品，已经收回货款或经客户确认验收，取得相关收款且相关的经济利益很可能流入，商品所有权上的主要风险和报酬已转移，商品的法定所有权已转移。外销产品收入确认需满足以下条件：公司已根据合同约定将产品报关，经海关报关核准及单据齐全，取得提单，已经收回货款或取得了收款凭证且相关的经济利益很可能流入，商品所有权上的主要风险和报酬已转移，商品的法定

所有权已转移时确认收入。

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

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

(6) 金融服务收入主要包括以自有资金发放借款、向合格投资者提供资金撮合收取利息收入，向融资客户提供担保服务收取担保费收入，提供评审服务及其他管理咨询服务收取服务费收入。利息收入在借款协议生效后，根据协议约定金额在服务期限内分期确认收入；担保业务收入在担保合同成立并承担相应担保责任，与担保合同相关的经济利益能够流入，并与担保合同相关的净收入能够可靠计量时予以确认收入；评审服务及其他管理咨询服务，在服务提供后及取得了收款凭证或证明时确认相应的收入。

### (三十一) 政府补助

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

#### 2. 与资产相关的政府补助判断依据及会计处理方法

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

#### 3. 与收益相关的政府补助判断依据及会计处理方法

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

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

#### 5. 政策性优惠贷款贴息的会计处理方法

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

(2) 财政将贴息资金直接拨付给公司的，将对应的贴息冲减相关借款费用。

#### (三十二) 合同资产、合同负债

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

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

公司将已收或应收客户对价而应向客户转让商品的义务作为合同负债列示。

#### (三十三) 递延所得税资产、递延所得税负债

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

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

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

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

#### (三十四) 租赁

##### 1. 公司作为承租人

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

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

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

### (1) 使用权资产

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

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

### (2) 租赁负债

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

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

## 2. 公司作为出租人

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

### (1) 经营租赁

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

### (2) 融资租赁

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

公司取得的未纳入租赁投资净额计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

## (三十五) 分部报告

公司以内部组织结构、管理要求、内部报告制度等为依据确定经营分部。公司的经营分

部是指同时满足下列条件的组成部分：

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

(三十六) 其他重要的会计政策和会计估计

1. 终止经营的确认标准、会计处理方法

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

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

本公司终止经营的情况见本财务报表附注其他重要事项之终止经营的说明。

2. 与回购公司股份相关的会计处理方法

因减少注册资本或奖励职工等原因收购本公司股份的，按实际支付的金额作为库存股处理，同时进行备查登记。如果将回购的股份注销，则将按注销股票面值和注销股数计算的股票面值总额与实际回购所支付的金额之间的差额冲减资本公积，资本公积不足冲减的，冲减留存收益；如果将回购的股份奖励给本公司职工属于以权益结算的股份支付，于职工行权购买本公司股份收到价款时，转销交付职工的库存股成本和等待期内资本公积（其他资本公积）累计金额，同时，按照其差额调整资本公积（股本溢价）。

(三十七) 重要会计政策和会计估计变更

1. 企业会计准则变化引起的会计政策变更

本公司自 2021 年 1 月 1 日（以下称首次执行日）起执行经修订的《企业会计准则第 21 号——租赁》（以下简称新租赁准则）。

(1) 对于首次执行日前已存在的合同，公司选择不重新评估其是否为租赁或者包含租赁。

(2) 对本公司作为承租人的租赁合同，公司根据首次执行日执行新租赁准则与原准则的累计影响数调整本报告期期初留存收益及财务报表其他相关项目金额，对可比期间信息不予调整。具体处理如下：

对于首次执行日前的融资租赁，公司在首次执行日按照融资租入资产和应付融资租赁款的原账面价值，分别计量使用权资产和租赁负债。

对于首次执行日前的经营租赁，公司在首次执行日根据剩余租赁付款额按首次执行日公司增量借款利率折现的现值计量租赁负债，按照假设自租赁期开始日即采用新租赁准则的账

面价值（采用首次执行日公司增量借款利率作为折现率）与租赁负债相等的金额，并根据预付租金进行必要调整计量使用权资产。

在首次执行日，公司按照本财务报表附注三(二十一)的规定，对使用权资产进行减值测试并进行相应会计处理。

A. 执行新租赁准则对公司 2021 年 1 月 1 日财务报表的主要影响如下：

项 目	资产负债表		
	2020 年 12 月 31 日	新租赁准则 调整影响	2021 年 1 月 1 日
使用权资产		20,957,321.88	20,957,321.88
一年内到期的非流动负债		4,106,253.28	4,106,253.28
租赁负债		16,851,068.60	16,851,068.60

B. 首次执行日计入资产负债表的租赁负债所采用的公司增量借款利率的加权平均值为 4.75%。

C. 对首次执行日前的经营租赁采用的简化处理

a. 对于首次执行日后 12 个月内完成的租赁合同，公司采用简化方法，不确认使用权资产和租赁负债；

b. 公司在计量租赁负债时，对于具有相似特征的租赁合同采用同一折现率；

c. 使用权资产的计量不包含初始直接费用；

d. 公司根据首次执行日前续租选择权或终止租赁选择权的实际行权及其他最新情况确定租赁期；

e. 作为使用权资产减值测试的替代，公司根据《企业会计准则第 13 号——或有事项》评估包含租赁的合同在首次执行日前是否为亏损合同，并根据首次执行日前计入资产负债表日的亏损准备金额调整使用权资产；

f. 首次执行日前发生租赁变更的，公司根据租赁变更的最终安排进行会计处理。

上述简化处理对公司财务报表无显著影响。

(3) 对首次执行日前已存在的低价值资产经营租赁合同，公司采用简化方法，不确认使用权资产和租赁负债，自首次执行日起按照新租赁准则进行会计处理。

(4) 对公司作为出租人的租赁合同，自首次执行日起按照新租赁准则进行会计处理。

2. 公司自 2021 年 1 月 26 日起执行财政部于 2021 年度颁布的《企业会计准则解释第 14 号》，该项会计政策变更对公司财务报表无影响。

3. 公司自 2021 年 12 月 31 日起执行财政部颁布的《企业会计准则解释第 15 号》“关于资金集中管理相关列报”规定，该项会计政策变更对公司财务报表无影响。

#### 四、税项

##### (一) 主要税种及税率

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

[注1]海宁中国皮革城进出口有限公司和浙江原译时尚设计创意有限公司按13%的税率计缴;海宁皮革时尚小镇投资开发有限公司(以下简称时尚小镇公司)房地产销售、租赁、杭海城际铁路皮革城站代建工程和公司部分房地产项目租赁按9%的税率计缴;本公司及除上述以外子公司出售房产、租赁按5%的征收率计缴,物业服务、酒店服务按6%的税率计缴,销售电力按13%的税率计缴;郑州大明宫企业管理有限公司、灯塔佟二堡电商网络科技有限公司按1%的征收率计缴;海宁皮革城融资担保有限公司(以下简称皮革城担保公司)、海宁皮城康复医院有限公司及其子公司根据税法规定免征增值税

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

##### 不同税率的纳税主体企业所得税税率说明

纳税主体名称	所得税税率
江苏沭阳海宁皮革发展有限公司、浙江海宁皮城物流有限公司、海宁皮城严选供应链有限公司和灯塔佟二堡电商网络科技有限公司	20%
海宁中国皮革城经营管理有限公司和海宁时尚潮城文化创意有限公司	15%
除上述以外的其他纳税主体	25%

##### (二) 税收优惠

1. 根据《关于实施小微企业普惠性税收减免政策的通知》(财税〔2019〕13号),部分子公司符合小微企业普惠性税收标准,本年度应纳税所得额不超过100万元的部分,减按

25%计入应纳税所得额，按 20%的税率缴纳企业所得税；本年度应纳税所得额超过 100 万元但不超过 300 万元的部分，减按 50%计入应纳税所得额，按 20%的税率缴纳企业所得税。根据财政部税务总局公告 2021 年第 12 号，对小型微利企业年应纳税所得额不超过 100 万的部分，在《财政部税务总局关于实施小微企业普惠性税收减免政策的通知》（财税〔2019〕13 号）第二条规定的优惠政策基础上，再减半征收企业所得税。江苏沭阳海宁皮革发展有限公司、浙江海宁皮城物流有限公司、海宁皮城严选供应链有限公司和灯塔佟二堡电商网络科技有限公司 2021 年度符合小微企业的相关认定。

2. 根据《高新技术企业认定管理办法》（国科发火〔2016〕32 号）和《高新技术企业认定管理工作指引》（国科发火〔2016〕195 号），海宁中国皮革城经营管理有限公司和海宁时尚潮城文化创意有限公司 2020 年通过高新技术企业认证，有效期 3 年，本期按 15%的税率计缴企业所得税。

3. 根据《关于支持新型冠状病毒感染的肺炎疫情防控有关税收政策的公告》（财政部 税务总局公告 2020 年第 8 号），对纳税人提供公共交通运输服务、生活服务，以及为居民提供必需生活物资快递收派服务取得的收入，免征增值税。《财政部 税务总局关于延续实施应对疫情部分税费优惠政策的公告》（财政部 税务总局公告 2021 年第 7 号）第三条规定，《财政部 税务总局关于支持新型冠状病毒感染的肺炎疫情防控有关税收政策的公告》（财政部 税务总局公告 2020 年第 8 号）规定的税收优惠政策凡已经到期的，执行期限延长至 2021 年 3 月 31 日。海宁皮都锦江大酒店有限公司餐饮及客房服务享受生活服务免税优惠，餐饮服务 1-3 月免征增值税。

4. 根据《财政部税务总局公告 2019 年第 87 号》，海宁皮都锦江大酒店有限公司本期享受增值税 15%的加计抵免政策。

5. 根据海宁市人民政府办公室关于完善我市差别化城镇土地使用税减免政策的政策通知，本公司 2020 年度亩产效益属于行业 A 类的企业，故 2021 年度减免土地使用税，子公司时尚小镇公司 2020 年度亩产效益属于行业 B 类的企业，故 2021 年度减征 80%城镇土地使用税。

## 五、合并财务报表项目注释

说明：本财务报表附注的期初数指财务报表上年年末数按新租赁准则调整后的 2021 年 1 月 1 日的数据。

### （一）合并资产负债表项目注释

#### 1. 货币资金

##### （1）明细情况

项 目	期末数	期初数
-----	-----	-----

库存现金	147,321.47	112,060.50
银行存款	1,197,176,079.85	701,649,824.60
其他货币资金	625,773,592.51	476,509,083.02
合计	1,823,096,993.83	1,178,270,968.12

(2) 其他说明

期末其他货币资金包括公司及子公司持有的用于质押的定期存款本金及应收利息 530,598,904.35 元，存出投资款 1,662.80 元，ETC 保证金 14,000.00 元，皮革城担保公司缴存的担保业务保证金 94,614,011.63 元，成都海宁皮革城有限公司缴纳的购房按揭保证金 500,000.00 元以及各支付宝账户 45,013.73 元。

2. 交易性金融资产

项目	期末数	期初数
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	21,000,000.00	
其中：银行理财产品	21,000,000.00	
合计	21,000,000.00	

3. 应收账款

(1) 明细情况

1) 类别明细情况

种类	期末数				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项计提坏账准备					
按组合计提坏账准备	127,125,919.20	100.00	7,861,779.74	6.18	119,264,139.46
合计	127,125,919.20	100.00	7,861,779.74	6.18	119,264,139.46

(续上表)

种类	期初数				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项计提坏账准备	274,181.59	5.35	274,181.59	100.00	
按组合计提坏账准备	4,850,662.50	94.65	1,671,063.77	34.45	3,179,598.73

合 计	5,124,844.09	100.00	1,945,245.36	37.96	3,179,598.73
-----	--------------	--------	--------------	-------	--------------

2) 采用账龄组合计提坏账准备的应收账款

账 龄	期末数		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	125,540,931.37	6,277,046.57	5.00
2-3 年	363.80	109.14	30.00
3 年以上	1,584,624.03	1,584,624.03	100.00
小 计	127,125,919.20	7,861,779.74	6.18

(2) 账龄情况

项 目	期末账面余额
1 年以内	125,540,931.37
2-3 年	363.80
3 年以上	1,584,624.03
小 计	127,125,919.20

(3) 坏账准备变动情况

项 目	期初数	本期增加			本期减少			期末数
		计提	收回	其他	转回	核销	其他	
单项计提坏账准备	274,181.59	-274,181.59						
按组合计提坏账准备	1,671,063.77	6,190,715.97						7,861,779.74
小 计	1,945,245.36	5,916,534.38						7,861,779.74

(4) 应收账款金额前 5 名情况

单位名称	账面余额	占应收账款余额的比例 (%)	坏账准备
嘉兴市嘉隆祥贸易有限公司	46,511,660.00	36.59	2,325,583.00
浙江伟博化工科技有限公司	37,308,844.40	29.35	1,865,442.22
创佳融资租赁(浙江)有限公司	20,447,090.57	16.08	1,022,354.53
武汉荟宁商业管理有限公司	2,786,719.27	2.19	139,335.96
浙江杭海城际铁路有限公司	1,928,971.10	1.52	96,448.56
小 计	108,983,285.34	85.73	5,449,164.27

4. 预付款项

(1) 账龄分析

账龄	期末数				期初数			
	账面余额	比例(%)	坏账准备	账面价值	账面余额	比例(%)	坏账准备	账面价值
1年以内	3,487,911.37	98.80		3,487,911.37	2,881,835.52	92.07		2,881,835.52
1-2年	36,697.36	1.04		36,697.36	246,192.54	7.87		246,192.54
2-3年	5,716.00	0.16		5,716.00	2,000.00	0.06		2,000.00
合计	3,530,324.73	100.00		3,530,324.73	3,130,028.06	100.00		3,130,028.06

(2) 预付款项金额前5名情况

单位名称	账面余额	占预付款项余额的比例(%)
国网四川省电力公司成都市新都供电分公司	1,036,941.83	29.37
国网辽宁省电力有限公司辽阳供电公司	657,038.10	18.61
常州市纳途电子有限公司	399,998.24	11.33
中牟县燃气有限公司	332,769.29	9.43
沈阳天翼星辰广告有限公司	89,108.91	2.52
小计	2,515,856.37	71.26

5. 其他应收款

(1) 明细情况

1) 类别明细情况

种类	期末数				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
单项计提坏账准备	67,134,808.84	32.11	18,644,885.30	27.77	48,489,923.54
其中：其他应收款	67,134,808.84	32.11	18,644,885.30	27.77	48,489,923.54
按组合计提坏账准备	141,957,250.83	67.89	62,441,964.93	43.99	79,515,285.90
其中：其他应收款	141,957,250.83	67.89	62,441,964.93	43.99	79,515,285.90
合计	209,092,059.67	100.00	81,086,850.23	38.78	128,005,209.44

(续上表)

种类	期初数				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
单项计提坏账准备	38,749,808.84	19.05	18,644,885.30	48.12	20,104,923.54

其中：其他应收款	38,749,808.84	19.05	18,644,885.30	48.12	20,104,923.54
按组合计提坏账准备	164,608,050.59	80.95	64,951,724.99	39.46	99,656,325.60
其中：其他应收款	164,608,050.59	80.95	64,951,724.99	39.46	99,656,325.60
合 计	203,357,859.43	100.00	83,596,610.29	41.11	119,761,249.14

2) 期末单项计提坏账准备的其他应收款

单位名称	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
天津东泰世纪投资有限公司[注]	31,074,808.84	18,644,885.30	60.00	经单独测试，预计可部分收回
浙江江南要素交易中心有限公司	36,060,000.00			经单独测试，未发现减值
小 计	67,134,808.84	18,644,885.30	27.77	

[注] 详见本财务报表附注十一(一)7之说明

3) 采用组合计提坏账准备的其他应收款

组合名称	期末数		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
账龄组合	71,357,484.22	15,501,423.39	21.72
其中：1年以内	41,104,238.27	2,055,211.92	5.00
1-2年	19,728,286.42	2,959,242.97	15.00
2-3年	54,272.90	16,281.87	30.00
3年以上	10,470,686.63	10,470,686.63	100.00
应收代偿款组合	70,599,766.61	46,940,541.54	66.49
小 计	141,957,250.83	62,441,964.93	43.99

(2) 账龄情况

项 目	期末账面余额
1年以内	79,674,982.72
1-2年	25,346,124.80
2-3年	37,410,169.34
3年以上	66,660,782.81
小 计	209,092,059.67

(3) 坏账准备变动情况

项 目	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)	

期初数	1,643,442.57	18,566.59	81,934,601.13	83,596,610.29
期初数在本期				
--转入第二阶段				
--转入第三阶段				
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提	411,769.35	2,940,676.38	-5,868,171.29	-2,515,725.56
本期收回				
本期转回				
本期核销				
其他变动[注]			5,965.50	5,965.50
期末数	2,055,211.92	2,959,242.97	76,072,395.34	81,086,850.23

[注]系海宁中国皮革城投资有限公司（以下简称皮革城投资公司）对海宁民间融资服务中心有限公司（以下简称民间融资公司）于2021年10月完成非同一控制下企业合并转入

#### (4) 其他应收款款项性质分类情况

款项性质	期末数	期初数
应收暂付款（含应收代偿款）	105,376,599.62	152,624,475.45
暂借款（含备用金）	54,577,236.59	28,963,481.85
押金及保证金	48,484,892.28	21,507,306.28
其他	653,331.18	262,595.85
小计	209,092,059.67	203,357,859.43

#### (5) 其他应收款金额前5名情况

单位名称	款项性质	账面余额	账龄	占其他应收款余额的比例(%)	坏账准备
成都鸿翔莱运文体产业有限公司	暂借款	49,310,798.08	[注]	23.58	4,350,153.83
浙江江南要素交易中心有限公司	保证金	36,060,000.00	1年以内	17.25	
天津东泰世纪投资有限公司	应收暂付款	31,074,808.84	3年以上	14.86	18,644,885.30
金小平	应收代偿款	8,649,424.65	3年以上	4.14	8,649,424.65
赵思渊	应收代偿款	6,669,326.03	3年以上	3.19	6,669,326.03
小计		131,764,357.60		63.02	38,313,789.81

[注] 其中1年以内30,464,658.83元，1-2年18,846,139.25元

## 6. 存货

## (1) 明细情况

项 目	期末数			期初数		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
开发成本	623,151,950.33		623,151,950.33	482,512,299.01		482,512,299.01
开发产品	74,625,588.84		74,625,588.84	273,093,589.52		273,093,589.52
库存商品	4,898,598.61	4,005,713.53	892,885.08	4,978,939.77	4,005,713.53	973,226.24
库存材料	442,178.01		442,178.01	328,985.52		328,985.52
合同履约成本	669,630.70		669,630.70			
合 计	703,787,946.49	4,005,713.53	699,782,232.96	760,913,813.82	4,005,713.53	756,908,100.29

## (2) 存货跌价准备

## 1) 明细情况

项 目	期初数	本期增加		本期减少		期末数
		计提	其他	转回或转销	其他	
库存商品	4,005,713.53					4,005,713.53
小 计	4,005,713.53					4,005,713.53

## 2) 确定可变现净值的具体依据、本期转回或转销存货跌价准备的原因

公司在正常生产经营过程中以该存货的估计售价减去估计的销售费用和相关税费后的金额确定其可变现净值；需要经过加工的存货，在正常生产经营过程中以所生产的产成品的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用和相关税费后的金额确定其可变现净值。

以前期间计提跌价的库存商品部分在本期予以销售，其对应的存货跌价准备予以转销。

## (3) 存货期末余额中含资本化利息金额 468,438.27 元。

## (4) 合同履约成本

项 目	期初数	本期增加	本期摊销	本期计提减值	期末数
海宁花卉园艺直播电商基地项目		669,630.70			669,630.70
小 计		669,630.70			669,630.70

## (5) 其他说明

## 1) 存货——开发成本

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资(万元)	期初数	期末数
成都皮革城二期健身中心项目	2021年5月	2022年4月	78,000.00	184,691,733.55	313,994,314.82

哈尔滨海宁皮革城 配套商务楼项目	未开工	[注 1]		26,917,183.60	26,917,183.60
郑州海宁皮革城二期 项目	未开工	[注 2]		27,663,601.12	27,685,248.29
海宁皮革时尚小镇地 下空间项目	2019年3月	已完工	41,300.00	219,023,320.95	
杭海城际铁路皮革城 站部分附属工程	2021年3月	已完工	3,958.08	24,216,459.79	
皮都伊尚项目	2021年11月	2024年05月	65,000.00		253,132,925.68
钱江路北侧、广顺路 西侧地块项目	[注 3]				1,422,277.94
小 计				482,512,299.01	623,151,950.33

[注 1] 哈尔滨海宁皮革城项目包含皮革专业市场和配套商务楼，预计总投资额 100,000.00 万元。截至 2021 年 12 月 31 日，皮革专业市场已竣工，配套商务楼暂未开工建设，期末余额主要系土地成本

[注 2] 郑州海宁皮革城二期项目工程项目包含酒店和办公配套商务楼，截至 2021 年 12 月 31 日，期末余额主要系土地成本及前期设计费

[注 3] 截至 2021 年 12 月 31 日，项目尚未开工，期末余额系前期设计费

## 2) 存货——开发产品

项目名称	竣工时间	期初数	本期增加	本期减少	期末数
灯塔佟二堡皮革城二期原 辅料市场	2011年11月	4,982,450.11		4,982,450.11	
皮革城五期高楼	2013年7月	3,363,263.67			3,363,263.67
皮革城三期西区	2010年6月		10,843,482.57	10,843,482.57	
哈尔滨海宁皮革城皮革专 业市场	2014年8月	20,345,621.72		20,345,621.72	
郑州皮革城项目	2016年7月	361,732.15			361,732.15
海宁皮革时尚小镇创意核 心区一期工程	2018年9月	244,040,521.87	4,461,314.77	177,601,243.62	70,900,593.02
海宁皮革时尚小镇地下空 间项目	2021年9月		309,520,228.25	309,520,228.25	
杭海城际铁路皮革城站部 分附属工程	2021年9月		30,277,693.61	30,277,693.61	
小 计		273,093,589.52	355,102,719.20	553,570,719.88	74,625,588.84

## 7. 合同资产

### (1) 明细情况

项 目	期末数			期初数		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余 额	减值准备	账面价值
应收质保金	1,928,971.10	96,448.56	1,832,522.54			

项 目	期末数			期初数		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
合 计	1,928,971.10	96,448.56	1,832,522.54			

(2) 合同资产减值准备计提情况

1) 明细情况

项 目	期初数	本期增加		本期减少			期末数
		计提	其他	转回	转销或核销	其他	
按组合计提减值准备		96,448.56					96,448.56
合 计		96,448.56					96,448.56

2) 采用组合计提减值准备的合同资产

项 目	期末数		
	账面余额	减值准备	计提比例 (%)
账龄组合	1,928,971.10	96,448.56	5.00
1年以内	1,928,971.10	96,448.56	5.00
小 计	1,928,971.10	96,448.56	5.00

8. 其他流动资产

(1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
待抵扣增值税进项	61,879,930.70	60,871,529.78
基金投资理财[注]	37,380,000.00	326,485,000.00
合同取得成本	33,460,058.83	
预缴税金	18,766,096.61	14,678,805.51
银行理财产品		10,000,000.00
合 计	151,486,086.14	412,035,335.29

[注]系子公司皮革城投资公司认购的皮城领创-股权投资创业基金，详见本财务报表附注十一（一）4之说明

(2) 合同取得成本

项 目	期初数	本期增加	本期摊销	本期计提减值	期末数
房产销售佣金		33,460,058.83			33,460,058.83
小 计		33,460,058.83			33,460,058.83

9. 发放贷款和垫款

(1) 按性质分类

项 目	期末数	期初数
个人贷款	29,985,103.87	
公司贷款	154,261,472.93	
小 计	184,246,576.80	
减：贷款损失准备	1,765,850.00	
其中：单项计提数		
组合计提数	1,765,850.00	
合 计	182,480,726.80	

(2) 按担保方式分类

项 目	期末数	期初数
保证贷款	108,456,472.93	
抵押贷款	72,485,000.00	
保证及抵押贷款	3,305,103.87	
小 计	184,246,576.80	
减：贷款损失准备	1,765,850.00	
其中：单项计提数		
组合计提数	1,765,850.00	
合 计	182,480,726.80	

(3) 逾期贷款（按担保方式）

期末及期初均无逾期贷款。

(4) 贷款损失准备

项 目	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)	
期初数				
期初数在本期				
--转入第二阶段				
--转入第三阶段				
--转回第二阶段				

一转回第一阶段				
本期计提	284,500.00			284,500.00
本期收回				
本期转回				
本期核销			335,339.63	335,339.63
其他变动[注]	1,481,350.00		335,339.63	1,816,689.63
期末数	1,765,850.00			1,765,850.00

[注]系皮革城投资公司对于民间融资公司于2021年10月完成非同一控制下企业合并转入

## 10. 长期应收款

### (1) 明细情况

项 目	期末数			期初数		
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值
项目资金代垫款[注]	253,076,680.51	62,838,680.19	190,238,000.32	283,076,680.51	16,723,344.09	266,353,336.42
其中：未实现融资收益	25,738,157.99		25,738,157.99	25,738,157.99		25,738,157.99
合 计	227,338,522.52	62,838,680.19	164,499,842.33	257,338,522.52	16,723,344.09	240,615,178.43

[注]济南海宁皮革城有限公司（以下简称济南皮革城公司）应向山东海那产业集团有限公司（以下简称山东海那公司）收取的项目资金代垫款，详见本财务报表附注十一（一）8之说明

### (2) 坏账准备变动情况

项 目	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)	
期初数			16,723,344.09	16,723,344.09
期初数在本期				
--转入第二阶段				
--转入第三阶段				
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提			46,115,336.10	46,115,336.10
本期收回				
本期转回				

本期核销				
其他变动				
期末数			62,838,680.19	62,838,680.19

## 11. 长期股权投资

### (1) 分类情况

项 目	期末数		
	账面余额	减值准备	账面价值
对联营企业投资	201,624,456.22	30,063,015.21	171,561,441.01
合 计	201,624,456.22	30,063,015.21	171,561,441.01

### (续上表)

项 目	期初数		
	账面余额	减值准备	账面价值
对联营企业投资	212,709,829.29	42,996,142.13	169,713,687.16
合 计	212,709,829.29	42,996,142.13	169,713,687.16

### (2) 明细情况

被投资单位	期初数	本期增减变动			
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整
联营企业					
民间融资公司[注 1]	81,884,618.01	3,460,000.00	95,360,305.81	16,015,687.80	
海宁卓睿企业管理咨询有限公司	36,113,905.51			801,143.70	
海宁市弄潮儿股权投资合伙企业(有限合伙)	29,665,271.59			22,133,562.44	
锐凌微南京电子科技有限公司[注 2]	14,852,572.14		14,852,572.14		
中科睿微(宁波)电子技术有限公司[注 2]					
宁波中皮在线股份有限公司	7,930,595.21				
浙江海宁国爱文化传媒有限公司	22,132,420.00				
成都鸿翔莱运文体产业有限公司	20,130,446.83			-1,823,717.84	
海宁高质创拓股权投资合伙企业(有限合伙)		60,000,000.00		-164,260.35	
武汉荟宁商业管理有限公司		14,700,000.00		-9,468,867.11	
合 计	212,709,829.29	78,160,000.00	110,212,877.95	27,493,548.64	

### (续上表)

被投资单位	本期增减变动				期末数	减值准备 期末余额
	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
联营企业						
民间融资公司[注 1]		6,000,000.00				
海宁卓睿企业管理咨询 有限公司					36,915,049.21	
海宁市弄潮儿股权投资 合伙企业（有限合伙）		526,043.76			51,272,790.27	
锐凌微南京电子技术有 限公司[注 2]						
中科睿微（宁波）电子 技术有限公司[注 2]						
宁波中皮在线股份有限 公司					7,930,595.21	7,930,595.21
浙江海宁国爱文化传媒 股份有限公司					22,132,420.00	22,132,420.00
成都鸿翔莱运文体产业 有限公司					18,306,728.99	
海宁高质创拓股权投资 合伙企业（有限合伙）					59,835,739.65	
武汉荟宁商业管理有限 公司					5,231,132.89	
合 计		6,526,043.76			201,624,456.22	30,063,015.21

[注 1]皮革城投资公司于 2021 年 10 月收购海宁金融投资有限公司持有的民间融资公司 1.00%的股份，本次股权转让完成后皮革城投资公司持有民间融资公司 41%的股权，并与海宁金融投资有限公司签订了《一致行动协议》，对民间融资公司的日常经营实施控制，皮革城投资公司自 2021 年 10 月起将其纳入财务报表合并范围

[注 2] 2021 年 1 月，皮革城投资公司将其持有的中科睿微宁波有限公司 16.7%股权转让给本公司后，本公司以该股权出资认缴浙江科睿微电子技术有限公司（原名科睿微（杭州）电子技术有限责任公司，以下简称科睿微公司）9.55%股权，以锐凌微南京电子科技有限公司 25%股权认缴科睿微公司 15.45%股权，并根据一揽子股权转让协议于 2021 年 1 月至 2 月期间将持有的科睿微公司 3.75%的股权按照 26.55 万元的价格转让给科睿微公司员工，将 8.9285%股权以 2,500.00 万价格转让给厦门中南弘道股权投资合伙企业（有限合伙）等三家公司。一系列股权变更及科睿微公司其他股东增资后，公司持股比例下降为 9.8433%，对浙江科睿微公司无重大影响，将其分类为以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产，列报于其他非流动金融资产

## 12. 其他非流动金融资产

项 目	期末数	期初数
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	178,723,706.74	20,182,818.57

其中：权益工具投资	178,723,706.74	20,182,818.57
合 计	178,723,706.74	20,182,818.57

### 13. 投资性房地产

#### (1) 明细情况

项 目	房屋及建筑物	土地使用权	合 计
账面原值			
期初数	7,930,058,325.73	1,646,965,182.09	9,577,023,507.82
本期增加金额	379,918,461.94	11,378,447.21	391,296,909.15
1) 外购	20,841,302.82		20,841,302.82
2) 存货转入	323,469,852.87	11,378,447.21	334,848,300.08
3) 固定资产转入	11,374,545.38		11,374,545.38
4) 在建工程转入	24,232,760.87		24,232,760.87
本期减少金额	10,304,692.69	4,888,774.39	15,193,467.08
1) 转出至存货	10,304,692.69	4,888,774.39	15,193,467.08
2) 处置			
期末数	8,299,672,094.98	1,653,454,854.91	9,953,126,949.89
累计折旧和累计摊销			
期初数	1,684,465,099.71	279,753,222.97	1,964,218,322.68
本期增加金额	262,780,348.18	41,710,006.54	304,490,354.72
1) 计提或摊销	260,474,460.01	41,710,006.54	302,184,466.55
2) 固定资产转入	2,305,888.17		2,305,888.17
本期减少金额	3,124,122.23	1,225,862.28	4,349,984.51
1) 转出至存货	3,124,122.23	1,225,862.28	4,349,984.51
2) 处置			
期末数	1,944,121,325.66	320,237,367.23	2,264,358,692.89
减值准备			
期初数	3,388,115.45		3,388,115.45
本期增加金额			
计提			
本期减少金额			
处置			

期末数	3,388,115.45		3,388,115.45
账面价值			
期末账面价值	6,352,162,653.87	1,333,217,487.68	7,685,380,141.55
期初账面价值	6,242,205,110.57	1,367,211,959.12	7,609,417,069.69

(2) 未办妥产权证书的投资性房地产情况

项 目	账面原值	账面价值	未办妥产权证书原因
房屋及建筑物	2,580,743,428.67	2,142,490,749.77	正在办理中
小 计	2,580,743,428.67	2,142,490,749.77	

14. 固定资产

(1) 明细情况

项 目	房屋及建筑物	专用设备	运输工具	其他设备	合 计
账面原值					
期初数	419,836,489.64	285,111,084.36	7,798,553.76	32,309,459.81	745,055,587.57
本期增加金额	1,492,475.45	16,420,058.17		1,209,498.94	19,122,032.56
1)购置	780,548.84	647,152.41		651,430.38	2,079,131.63
2)在建工程转入	711,926.61	15,772,905.76			16,484,832.37
3)企业合并增加				558,068.56	558,068.56
本期减少金额	11,374,545.38	597,904.55		179,246.25	12,151,696.18
1) 处置或报废		597,904.55		179,246.25	777,150.80
2) 转入投资性房地产	11,374,545.38				11,374,545.38
期末数	409,954,419.71	300,933,237.98	7,798,553.76	33,339,712.50	752,025,923.95
累计折旧					
期初数	152,835,352.99	186,937,648.17	6,508,013.56	25,022,905.84	371,303,920.56
本期增加金额	14,151,575.94	18,222,448.34	356,867.73	3,226,678.18	35,957,570.19
1)计提或摊销	14,151,575.94	18,222,448.34	356,867.73	2,681,431.24	35,412,323.25
2)企业合并增加				545,246.94	545,246.94
本期减少金额	2,305,888.17	568,009.32		144,607.28	3,018,504.77
1) 处置或报废		568,009.32		144,607.28	712,616.60
2) 转入投资性房地产	2,305,888.17				2,305,888.17
期末数	164,681,040.76	204,592,087.19	6,864,881.29	28,104,976.74	404,242,985.98
减值准备					

期初数					
本期增加金额					
计提					
本期减少金额					
处置或报废					
期末数					
账面价值					
期末账面价值	245,273,378.95	96,341,150.79	933,672.47	5,234,735.76	347,782,937.97
期初账面价值	267,001,136.65	98,173,436.19	1,290,540.20	7,286,553.97	373,751,667.01

(2) 未办妥产权证书的固定资产的情况

项目	账面原值	账面价值	未办妥产权证书原因
房屋及建筑物	35,562,959.38	26,849,740.05	正在办理中
小计	35,562,959.38	26,849,740.05	

15. 在建工程

(1) 明细情况

项目	期末数			期初数		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
配电设施改造项目	1,031,965.60		1,031,965.60			
皮革城六期空调能源站提升改造工程	477,070.66		477,070.66			
数智化转型智慧停车管理系统及数字化安防客流项目				7,090,699.63		7,090,699.63
道路绿化改造工程				213,577.98		213,577.98
合计	1,509,036.26		1,509,036.26	7,304,277.61		7,304,277.61

(2) 重要在建工程项目本期变动情况

工程名称	预算数(万元)	期初数	本期增加	转入固定资产	转入投资性房地产	期末数
配电设施改造项目	990.07		6,675,300.46	5,643,334.86		1,031,965.60
皮革城六期空调能源站提升改造工程	179.50		477,070.66			477,070.66
皮革城市场连廊改造工程	1,582.22		14,525,945.35		14,525,945.35	
酒店改造工程	1,300.82		9,706,815.52		9,706,815.52	
数智化转型智慧停车管理系统	1,100.00	7,090,699.63	3,038,871.27	10,129,570.90		

统及数字化安 防客流项目						
道路绿化改造 工程	77.60	213,577.98	498,348.63	711,926.61		
小 计	5,230.21	7,304,277.61	34,922,351.89	16,484,832.37	24,232,760.87	1,509,036.26

16. 使用权资产

(1) 明细情况

项 目	房屋及建筑物	合 计
账面原值		
期初数	20,957,321.88	20,957,321.88
本期增加金额	12,981,815.99	12,981,815.99
1) 租入	11,280,000.00	11,280,000.00
2) 企业合并转入	1,701,815.99	1,701,815.99
本期减少金额		
1) 处置		
期末数	33,939,137.87	33,939,137.87
累计折旧		
期初数		
本期增加金额	7,859,185.92	7,859,185.92
1) 计提	7,622,822.59	7,622,822.59
2) 企业合并转入	236,363.33	236,363.33
本期减少金额		
1) 处置		
期末数	7,859,185.92	7,859,185.92
减值准备		
期初数		
本期增加金额		
本期减少金额		
期末数		
账面价值		
期末账面价值	26,079,951.95	26,079,951.95

项 目	房屋及建筑物	合 计
期初账面价值[注]	20,957,321.88	20,957,321.88

[注]期初数与上年年末数（2020年12月31日）差异详见本财务报表附注三(三十七)1之说明

#### 17. 无形资产

项 目	土地使用权	管理软件	合 计
账面原值			
期初数	24,240,370.50	3,012,252.65	27,252,623.15
本期增加金额		406,629.26	406,629.26
1)购置		288,679.26	288,679.26
2)企业合并增加		117,950.00	117,950.00
本期减少金额			
处置或报废			
期末数	24,240,370.50	3,418,881.91	27,659,252.41
累计摊销			
期初数	5,670,126.41	2,186,743.12	7,856,869.53
本期增加金额	581,353.44	479,527.83	1,060,881.27
1)计提	581,353.44	361,577.83	942,931.27
2)企业合并增加		117,950.00	117,950.00
本期减少金额			
处置或报废			
期末数	6,251,479.85	2,666,270.95	8,917,750.80
减值准备			
期初数			
本期增加金额			
计提			
本期减少金额			
处置或报废			
期末数			
账面价值			
期末账面价值	17,988,890.65	752,610.96	18,741,501.61

期初账面价值	18,570,244.09	825,509.53	19,395,753.62
--------	---------------	------------	---------------

## 18. 商誉

### (1) 商誉账面原值

被投资单位名称	期初数	本期企业合并形成	本期减少	期末数
			处置	
民间融资公司		1,568,799.23		1,568,799.23
合 计		1,568,799.23		1,568,799.23

### (2) 商誉减值准备

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初数	本期增加	本期减少	期末数
		计提	处置	
民间融资公司				
小 计				

### (3) 商誉减值测试过程

1) 民间融资公司商誉所在资产组或资产组组合系公司经营性资产，与购买日商誉减值测试时所确定的资产组或资产组组合一致。

#### 2) 商誉减值测试的过程与方法、结论

民间融资公司商誉的可收回金额按照预计未来现金流量的现值计算，其预计现金流量根据公司批准的五年期（2022年-2026年）现金流量预测为基础，预测期以后的收益状况及现金流量保持在2026年的水平不变。减值测试中采用的其他关键数据包括：预计销售收入、预计毛利率、其他相关费用及折现率。公司根据历史经验对市场发展的预测确定上述关键数据，公司采用的折现率是反映当前市场货币时间价值和相关资产组特定风险的税前利率。经测试，本期不确认商誉减值损失。

## 19. 长期待摊费用

项 目	期初数	本期增加	本期摊销	其他减少	期末数
经营租入固定资产改良支出	19,073,941.83	277,512.75	4,188,245.41		15,163,209.17
合 计	19,073,941.83	277,512.75	4,188,245.41		15,163,209.17

## 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	期末数	期初数
-----	-----	-----

	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	2,486,762.21	621,602.95	477,203.94	118,320.36
担保赔偿准备金	51,897,615.02	12,974,403.76	26,758,361.41	6,689,590.35
预提土地增值税	500,093,509.60	125,023,377.41	447,964,686.97	111,991,171.74
内部交易未实现利润	20,062,893.06	5,015,723.27		
递延收益	92,019,013.71	23,004,753.43		
预计负债	3,717,547.65	929,386.91		
专项应付款	1,500,000.00	375,000.00		
合计	671,777,341.25	167,944,247.73	475,200,252.32	118,799,082.45

(2) 未经抵销的递延所得税负债

项目	期末数		期初数	
	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
长期资产计税基础差异	93,233,388.71	23,308,347.18	98,069,425.00	24,517,356.25
合计	93,233,388.71	23,308,347.18	98,069,425.00	24,517,356.25

21. 其他非流动资产

项目	期末数			期初数		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
预付软件项目款	536,219.74		536,219.74	150,000.00		150,000.00
合计	536,219.74		536,219.74	150,000.00		150,000.00

22. 短期借款

项目	期末数	期初数
保证借款	4,377,804.68	3,604,784.99
信用借款	40,042,222.22	96,716,128.57
合计	44,420,026.90	100,320,913.56

23. 应付票据

(1) 明细情况

项目	期末数	期初数
银行承兑汇票	105,000,400.00	25,000,000.00

合 计	105,000,400.00	25,000,000.00
-----	----------------	---------------

(2) 其他说明

期末无已到期未支付的应付票据。

24. 应付账款

(1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
应付工程款	167,205,755.64	262,991,741.35
应付商品及材料款	17,631,225.52	20,468,731.62
合 计	184,836,981.16	283,460,472.97

(2) 账龄 1 年以上重要的应付账款

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

25. 预收款项

项 目	期末数	期初数
预收租赁合同款	297,825,296.07	326,758,606.81
担保及金融业务服务费	3,165,990.10	32,500.00
合 计	300,991,286.17	326,791,106.81

26. 合同负债

(1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
预售商铺及配套	221,393,047.04	100,972,433.04
物业服务	27,790,365.65	21,804,451.40
工程代建款		28,315,172.11
其 他	2,275,916.96	2,192,004.09
合 计	251,459,329.65	153,284,060.64

(2) 预售房产收款情况

项目名称	期末数	期初数	预计/实际竣工时间
成都皮革城二期健身中心项目	135,720,412.83	2,233,047.70	2022 年 4 月
哈尔滨海宁皮革城配套商务楼项目	80,089,576.11	93,156,327.24	2014 年 8 月

项目名称	期末数	期初数	预计/实际竣工时间
三期商务楼项目	5,583,058.10	5,583,058.10	2011年9月
小计	221,393,047.04	100,972,433.04	

## 27. 应付职工薪酬

### (1) 明细情况

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
短期薪酬	25,234,680.19	140,876,278.62	134,033,278.99	32,077,679.82
离职后福利—设定提存计划	6,811.80	8,167,226.72	7,940,523.11	233,515.41
合计	25,241,491.99	149,043,505.34	141,973,802.10	32,311,195.23

### (2) 短期薪酬明细情况

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
工资、奖金、津贴和补贴	24,689,487.19	119,820,197.74	113,264,761.29	31,244,923.64
职工福利费	136,647.00	10,376,392.41	10,170,106.41	342,933.00
社会保险费	123,391.55	5,702,021.03	5,637,801.17	187,611.41
其中：医疗保险费	123,391.55	5,422,276.44	5,363,447.37	182,220.62
工伤保险费		218,059.38	212,668.59	5,390.79
生育保险费		61,685.21	61,685.21	
住房公积金	44,563.00	4,012,196.00	3,982,130.00	74,629.00
工会经费和职工教育经费	240,591.45	965,471.44	978,480.12	227,582.77
小计	25,234,680.19	140,876,278.62	134,033,278.99	32,077,679.82

应付职工薪酬期末数中无属于拖欠性质的金额。

### (3) 设定提存计划明细情况

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
基本养老保险	4,514.16	7,879,754.01	7,661,411.02	222,857.15
失业保险费	2,297.64	287,472.71	279,112.09	10,658.26
小计	6,811.80	8,167,226.72	7,940,523.11	233,515.41

## 28. 应交税费

项目	期末数	期初数
企业所得税	209,179,426.61	85,272,958.38
房产税	30,701,249.06	19,113,267.55

增值税	17,721,727.08	10,650,136.69
土地增值税	12,340,308.06	5,801,523.59
城市维护建设税	1,285,225.93	1,252,776.41
土地使用税	1,155,253.70	737,694.16
印花税	762,735.86	391,415.85
代扣代缴个人所得税	606,412.49	1,272,737.11
教育费附加	368,035.45	330,685.57
地方教育附加	256,960.96	220,320.39
其他	2,232.75	4,830.37
合计	274,379,567.95	125,048,346.07

## 29. 其他应付款

### (1) 明细情况

项目	期末数	期初数
经营保证金[注]	367,506,302.73	242,973,592.46
暂借款	84,903,457.46	100,406,236.49
维修基金	35,611,649.20	26,475,798.05
未支付的经营款项	32,418,371.11	37,056,933.87
应付融资供应方利息	19,157,083.73	
应付暂收款	17,782,498.74	16,614,073.52
工程保证金	12,473,122.06	24,721,578.19
其他	1,231,008.36	1,166,135.47
合计	571,083,493.39	449,414,348.05

[注]本公司及子公司收到客户缴纳的商铺经营保证金、担保保证金及购房订金等

### (2) 账龄1年以上重要的其他应付款

账龄超过1年的重要其他应付款主要系部分子公司向其少数股东借入的财务资助款,以及本公司及子公司向商户收取的经营保证金和维修基金。

## 30. 一年内到期的非流动负债

项目	期末数	期初数[注]
一年内到期的租赁负债	6,265,843.87	4,106,253.28
合计	6,265,843.87	4,106,253.28

[注]期初数与上年年末数（2020年12月31日）差异详见本财务报表附注三(三十七)1之说明

### 31. 其他流动负债

#### (1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
预提土地增值税	502,447,543.45	449,913,830.34
短期融资券		304,767,000.00
待转销项税额	16,618,311.42	8,200,190.01
合 计	519,065,854.87	762,881,020.35

#### (2) 短期融资券本期增减变动

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额
2020年度第一期超短期融资券	300,000,000.00	2020/4/23	270日	300,000,000.00
小 计	300,000,000.00			300,000,000.00

(续上表)

债券名称	期初数	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	期末数
2020年度第一期超短期融资券	304,767,000.00				304,767,000.00	
小 计	304,767,000.00				304,767,000.00	

### 32. 担保合同准备金

项 目	期末数	期初数
担保赔偿准备	24,749,996.01	32,592,401.73
未到期责任准备	39,550,649.36	4,439,541.35
合 计	64,300,645.37	37,031,943.08

### 33. 长期借款

项 目	期末数	期初数
质押借款[注]	300,310,750.00	300,282,500.00
合 计	300,310,750.00	300,282,500.00

[注]由皮革城担保公司以定期存款进行质押保证

### 34. 租赁负债

项 目	期末数	期初数[注]
应付租金	12,406,707.24	17,989,171.16
减：未确认融资费用	574,259.39	1,138,102.56
合 计	11,832,447.85	16,851,068.60

[注]期初数与上年年末数（2020年12月31日）差异详见本财务报表附注三（三十七）1之说明

### 35. 长期应付款

#### (1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
长期应付款	97,434,952.84	108,413,058.40
专项应付款	21,500,000.00	20,000,000.00
合 计	118,934,952.84	128,413,058.40

#### (2) 长期应付款

项 目	期末数	期初数
受托管理福利中心待结算款项[注 1]	704,952.84	704,952.84
扶贫增收项目专项借款[注 2]	96,730,000.00	107,708,105.56
合 计	97,434,952.84	108,413,058.40

[注 1] 系海宁皮革城健康产业有限公司受托经营管理海宁市社会福利中心待结算款项，详见本财务报表附注十三（五）之说明

[注 2] 系根据公司与海宁市袁花镇双丰股份经济合作社等 84 家合作社的两方借款协议，公司向上述经济合作社（作为海宁市低收入家庭受托贷款方）借入的扶贫项目专项贷款本金

#### (3) 专项应付款

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
产业综合体建设资金	20,000,000.00	1,500,000.00		21,500,000.00
小 计	20,000,000.00	1,500,000.00		21,500,000.00

### 36. 预计负债

项 目	期末数	期初数
未决诉讼[注]	3,717,547.65	1,308,562.00

项 目	期末数	期初数
合 计	3,717,547.65	1,308,562.00

[注]详见本财务报表附注十一（二）1之说明

### 37. 递延收益

#### (1) 明细情况

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数	形成原因
政府补助	572,432,572.49	93,511,361.50	24,332,633.63	641,611,300.36	待结转政府补助
合 计	572,432,572.49	93,511,361.50	24,332,633.63	641,611,300.36	

#### (2) 政府补助明细情况

项 目	期初数	本期新增 补助金额	本期计入 当期损益	其他变 动	期末数	与资产相关/ 与收益相关
佟二堡皮革城二期项目 产业发展基金	15,603,772.43		734,728.68		14,869,043.75	与资产相关
佟二堡皮革城三期项目 产业发展基金	208,502,979.09		7,927,557.26		200,575,421.83	与资产相关
皮革城六期项目补助资 金	109,528,424.34		3,548,273.04		105,980,151.30	与资产相关
郑州皮革城项目扶持资 金	66,555,000.00		2,610,000.00		63,945,000.00	与资产相关
佟二堡皮革城三期项目 建设基金	32,498,955.53	1,000,000.00	1,170,356.70		32,328,598.83	与资产相关
公共服务平台建设补助 资金	1,733,602.62		600,858.99		1,132,743.63	与资产相关
皮革城四期、五期、六 期项目补助资金	5,131,312.84		344,969.84		4,786,343.00	与资产相关
时尚小镇项目财政补助	126,820,716.67		3,347,941.00		123,472,775.67	与资产相关
2018年度服务业竞争性 分配项目财政奖励	2,921,428.57		60,023.96		2,861,404.61	与资产相关
旅游项目专项补助	1,126,380.40		44,171.76		1,082,208.64	与资产相关
残疾人服务能力提升工 程补助款	360,000.00		40,000.00		320,000.00	与资产相关
一期项目扶持资金		54,588,868.00	1,523,410.28		53,065,457.72	与资产相关
创业园项目基础设施配 套建设基金		24,892,493.50	730,342.12		24,162,151.38	与资产相关
中国皮革城“智慧市场” 项目补助资金	1,650,000.00		1,650,000.00			与收益相关
2022年度佟二堡电商基 地发展专项经费		1,100,000.00			1,100,000.00	与收益相关
2022年度皮革行业展会 专项经费		2,250,000.00			2,250,000.00	与收益相关
2022年智慧园区运营专 项补贴		1,600,000.00			1,600,000.00	与收益相关
2022年度小镇公司扶贫 项目专项贷款贴息补助		8,080,000.00			8,080,000.00	与收益相关
小 计	572,432,572.49	93,511,361.50	24,332,633.63		641,611,300.36	

[注]政府补助本期计入当期损益金额情况详见本财务报表附注五（四）3之政府补助说明

### 38. 其他非流动负债

#### (1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
中期票据	305,627,333.33	
合 计	305,627,333.33	

#### (2) 中期票据本期增减变动

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额
海宁中国皮革城股份有限公司2021年度第一期中期票据	300,000,000.00	2021/6/29	2年	300,000,000.00
小 计	300,000,000.00			300,000,000.00

(续上表)

债券名称	期初数	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	期末数
海宁中国皮革城股份有限公司2021年度第一期中期票据		300,000,000.00	5,627,333.33			305,627,333.33
小 计		300,000,000.00	5,627,333.33			305,627,333.33

### 39. 股本

项 目	期初数	本期增减变动（减少以“-”表示）					期末数
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总数	1,282,745,046.00						1,282,745,046.00
合 计	1,282,745,046.00						1,282,745,046.00

### 40. 资本公积

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
股本溢价	1,620,348,303.24			1,620,348,303.24
其他资本公积	357,399.33			357,399.33
合 计	1,620,705,702.57			1,620,705,702.57

### 41. 库存股

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
-----	-----	------	------	-----

回购股份	604,003.05			604,003.05
合 计	604,003.05			604,003.05

#### 42. 盈余公积

##### (1) 明细情况

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
法定盈余公积	413,443,031.16	16,871,780.83		430,314,811.99
合 计	413,443,031.16	16,871,780.83		430,314,811.99

##### (2) 其他说明

根据公司章程规定，按母公司实现净利润的10%提取法定盈余公积。

#### 43. 未分配利润

##### (1) 明细情况

项 目	本期数	上年同期数
调整前上期末未分配利润	4,399,109,853.89	4,239,919,174.70
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）		
调整后期初未分配利润	4,399,109,853.89	4,239,919,174.70
加：本期归属于母公司所有者的净利润	327,898,053.98	194,570,303.54
减：提取法定盈余公积	16,871,780.83	11,009,908.65
应付普通股股利	24,369,716.14	24,369,715.70
期末未分配利润	4,685,766,410.90	4,399,109,853.89

##### (2) 其他说明

根据公司股东大会通过的2020年度利润分配方案，以2020年12月31日扣除已回购的股份后的总股本1,282,616,960.00股为基数，每10股分配现金红利0.19元（含税），共计派发现金24,369,716.14元（含税）。

## (二) 合并利润表项目注释

### 1. 营业收入/营业成本

#### (1) 明细情况

项 目	本期数		上年同期数	
	收入	成本	收入	成本
主营业务收入	1,347,612,292.77	770,131,459.48	1,335,073,268.46	818,839,783.86

其他业务收入	87,154,648.23	46,983,561.38	90,045,998.24	43,012,960.37
合 计	1,434,766,941.00	817,115,020.86	1,425,119,266.70	861,852,744.23
其中：与客户之间的合同产生的收入	913,660,919.07	490,247,455.03	903,833,845.69	566,039,831.88

(2) 与客户之间的合同产生的收入按主要类别的分解信息

1) 收入按商品或服务类型分解

项 目	市场开发及经营	商品流通	酒店经营	健康医疗服务	小 计
营业收入	817,465,339.78	51,766,812.66	19,462,588.50	24,966,178.13	913,660,919.07

2) 收入按商品或服务转让时间分解

项 目	市场开发及经营	商品流通	酒店经营	健康医疗服务	小 计
在某一时点转让	327,723,170.17	51,766,812.66	19,462,588.50	24,966,178.13	423,918,749.46
在某一时段内提供	489,742,169.61				489,742,169.61
小 计	817,465,339.78	51,766,812.66	19,462,588.50	24,966,178.13	913,660,919.07

(3) 在本期确认的包括在合同负债期初账面价值中的收入为 51,025,153.33 元。

2. 利息收入

项 目	本期数	上年同期数
发放贷款	5,218,559.31	
合 计	5,218,559.31	

3. 已赚保费

项 目	本期数	上年同期数
担保业务收入	9,977,749.76	8,879,082.69
减：提取未到期责任准备金	553,264.19	1,831,081.92
合 计	9,424,485.57	7,048,000.77

4. 手续费及佣金收入

项 目	本期数	上年同期数
借款业务服务费收入	6,942,271.75	
减：提取未到期责任准备金	720,766.63	
手续费收入	11,582.81	
评审费收入		240,583.26

咨询服务费收入		382,879.06
合 计	6,233,087.93	623,462.32

5. 提取担保责任准备金净额

项 目	本期数	上年同期数
提取担保赔偿准备金	-241,157.89	5,834,040.32
合 计	-241,157.89	5,834,040.32

6. 税金及附加

项 目	本期数	上年同期数
房产税	60,118,534.74	59,809,021.17
土地增值税	58,683,484.19	26,975,961.66
土地使用税	7,350,411.76	5,638,801.40
城市维护建设税	2,688,001.39	2,279,022.17
教育费附加	1,237,324.29	1,023,735.90
地方教育附加	825,714.31	677,781.60
印花税	1,374,726.73	972,338.73
残疾人保障金	154,328.09	326,642.30
车船税	11,317.60	28,219.60
水资源税	450,984.00	164,496.00
合 计	132,894,827.10	97,896,020.53

7. 销售费用

项 目	本期数	上年同期数
市场推广宣传费	44,005,773.09	53,158,341.99
业务经费	34,529,553.15	65,272,964.13
职工薪酬	6,967,146.72	5,913,042.60
其 他	969,946.09	1,102,065.48
合 计	86,472,419.05	125,446,414.20

8. 管理费用

项 目	本期数	上年同期数
-----	-----	-------

职工薪酬	66,156,708.44	58,112,903.43
折旧及摊销	12,677,659.04	13,723,544.10
办公经费	13,361,676.79	11,677,466.40
中介费	11,112,221.25	12,475,147.11
其他	1,532,070.86	714,984.11
合计	104,840,336.38	96,704,045.15

#### 9. 研发费用

项目	本期数	上年同期数
职工薪酬	11,964,418.94	7,774,398.54
直接投入	669,725.86	283,018.87
折旧及摊销	28,879.50	22,808.94
其他	92,721.90	28,932.45
合计	12,755,746.20	8,109,158.80

#### 10. 财务费用

项目	本期数	上年同期数
利息支出	30,396,687.01	21,850,159.79
利息收入	-44,505,893.33	-32,038,816.72
汇兑损益	-5,305,843.20	2,576,470.65
未确认融资费用摊销	830,331.28	
其他	753,208.86	646,757.43
合计	-17,831,509.38	-6,965,428.85

#### 11. 其他收益

项目	本期数	上年同期数	计入本期非经常性损益的金额
与资产相关的政府补助[注]	24,332,633.63	22,245,966.99	24,332,633.63
与收益相关的政府补助[注]	40,028,291.32	10,772,783.97	40,028,291.32
代扣个人所得税手续费返还	66,123.69	65,464.86	66,123.69
合计	64,427,048.64	33,084,215.82	64,427,048.64

[注] 本期计入其他收益的政府补助情况详见本财务报表附注五(四)3之说明

12. 投资收益

项 目	本期数	上年同期数
理财产品收益	66,600,902.51	6,508,141.68
权益法核算的长期股权投资收益	27,493,548.64	14,076,541.33
处置长期股权投资产生的投资收益	8,464,668.03	
资金拆借款利息收入	3,550,055.51	
非流动金融资产处置投资收益	551,251.42	
影视投资项目分成收益		13,339.80
合 计	106,660,426.11	20,598,022.81

13. 公允价值变动收益

项 目	本期数	上年同期数
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	1,345,850.61	755,343.72
其中：其他非流动金融资产公允价值变动收益	1,345,850.61	755,343.72
合 计	1,345,850.61	755,343.72

14. 信用减值损失

项 目	本期数	上年同期数
坏账损失	-49,800,644.92	-29,938,233.62
合 计	-49,800,644.92	-29,938,233.62

15. 资产减值损失

项 目	本期数	上年同期数
存货跌价损失		-504,131.14
合同资产减值损失	-96,448.56	
合 计	-96,448.56	-504,131.14

16. 资产处置收益

项 目	本期数	上年同期数	计入本期非经常性损益的金额
固定资产处置损失	-23,261.23	-43,214.17	-23,261.23
合 计	-23,261.23	-43,214.17	-23,261.23

17. 营业外收入

项 目	本期数	上年同期数	计入本期非经常性损益的金额
赔、罚款收入	16,466,574.15	15,345,236.37	16,466,574.15
无需支付款项	379,848.25	180,663.00	379,848.25
接受捐赠	31,500.00		31,500.00
其 他	111,653.88	546,525.12	111,653.88
合 计	16,989,576.28	16,072,424.49	16,989,576.28

18. 营业外支出

项 目	本期数	上年同期数	计入本期非经常性损益的金额
非流动资产毁损报废损失	38,272.97	35,118.94	38,272.97
其中：固定资产报废损失	38,272.97	35,118.94	38,272.97
对外捐赠	631,300.00	901,659.00	631,300.00
赔、罚款支出	4,144,883.50	1,793,656.28	4,144,883.50
其 他	86,802.87	3,257.97	86,802.87
合 计	4,901,259.34	2,733,692.19	4,901,259.34

19. 所得税费用

(1) 明细情况

项 目	本期数	上年同期数
当期所得税费用	166,649,915.57	97,082,432.79
递延所得税费用	-43,341,044.60	-6,344,564.64
合 计	123,308,870.97	90,737,868.15

(2) 会计利润与所得税费用调整过程

项 目	本期数	上年同期数
利润总额	454,238,679.08	281,204,471.13
按适用税率计算的所得税费用	113,559,669.77	70,301,117.78
子公司适用不同税率的影响	-4,439,079.08	-2,834,231.72
调整以前期间所得税的影响	-92,456.95	430,810.13
非应税收入或加计扣除等的影响	-9,476,540.70	-8,145,172.14

不可抵扣的成本、费用和损失的影响	359,461.81	16,514,528.04
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损或暂时性差异影响	-716,599.93	-1,286,655.15
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	24,114,416.05	15,757,471.21
所得税费用	123,308,870.97	90,737,868.15

### (三) 合并现金流量表项目注释

#### 1. 收到其他与经营活动有关的现金

项 目	本期数	上年同期数
收回不符合现金及现金等价物定义的其他货币资金	82,265,969.53	144,866,848.62
收到应付暂收款	72,968,349.44	55,225,242.41
收到经营保证金及购房订金	177,424,145.18	123,277,042.01
收到工程保证金	6,193,878.80	11,241,930.59
收到利息收入	17,522,947.21	30,201,349.24
收到政府补助	133,029,109.79	38,896,414.61
收回往来款	22,701,739.88	47,794,028.61
收到赔、罚款收入	10,496,034.36	10,866,484.57
收到增值税增量留抵税额退回	13,248,761.18	17,095,866.43
收到客户贷款及垫款	316,080,000.00	
其 他	1,711,703.20	456,019.53
合 计	853,642,638.57	479,921,226.62

#### 2. 支付其他与经营活动有关的现金

项 目	本期数	上年同期数
支付不符合现金及现金等价物定义的其他货币资金	212,108,834.51	130,546,269.55
归还应付暂收款	48,996,219.04	36,877,179.81
付现的销售费用	115,377,947.57	123,614,203.31
支付工程保证金	19,300,582.85	40,443,561.05
归还经营保证金及购房订金	152,220,744.52	71,312,052.38
付现的管理费用	29,671,849.27	24,593,428.24
支付往来款	41,713,897.77	1,344,956.20
支付客户贷款及垫款	344,530,000.00	

其 他	3,808,407.60	2,008,423.75
合 计	967,728,483.13	430,740,074.29

### 3. 收到其他与投资活动有关的现金

项 目	本期数	上年同期数
收到山东海那公司归还项目代垫资金	30,000,000.00	15,393,512.52
收到海宁卫校归还借款及利息		8,422,328.47
收到鸿翔莱运与成都皮革城二期项目相关款项	47,286,000.00	94,850,964.82
收购民间融资公司收到的现金净额	16,347,592.81	
合 计	93,633,592.81	118,666,805.81

### 4. 支付其他与投资活动有关的现金

项 目	本期数	上年同期数
支付海宁卫校借款		3,860,000.00
支付鸿翔莱运与成都皮革城二期项目相关款项及暂借款	32,201,600.00	121,558,980.00
合 计	32,201,600.00	125,418,980.00

### 5. 收到其他与筹资活动有关的现金

项 目	本期数	上年同期数
收到扶贫项目借款	96,730,000.00	
合 计	96,730,000.00	

### 6. 支付其他与筹资活动有关的现金

项 目	本期数	上年同期数
支付扶贫项目借款及利息	116,032,966.90	10,738,000.00
支付使用权资产租金	13,965,458.48	
支付质押的用于筹资活动的定期存款		346,810,000.00
支付个人保证金利息	122,000.00	
合 计	130,120,425.38	357,548,000.00

### 7. 报告期取得子公司及其他营业单位情况

项 目	本期数	上年同期数
(1) 取得子公司及其他营业单位的有关情况：		
1) 取得子公司及其他营业单位的价格	3,460,000.00	
2) 取得子公司及其他营业单位支付的现金和现金等价物	3,460,000.00	
减：子公司及其他营业单位持有的现金和现金等价物	19,807,592.81	
3) 取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-16,347,592.81	
4) 取得子公司的净资产	189,120,077.30	
流动资产	248,763,802.04	
非流动资产	8,648,819.78	
流动负债	41,423,460.33	
非流动负债	26,869,084.19	

## 8. 现金流量表补充资料

### (1) 现金流量表补充资料

补充资料	本期数	上年同期数
1) 将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	330,929,808.11	190,466,602.98
加：资产减值准备	50,929,966.41	38,107,487.00
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	295,886,783.26	293,310,697.51
使用权资产折旧	7,622,822.59	
无形资产摊销	42,652,937.81	42,571,689.45
长期待摊费用摊销	4,188,245.41	8,391,470.56
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失(收益以“-”号填列)	23,261.23	43,214.17
固定资产报废损失(收益以“-”号填列)	38,272.97	35,118.94
公允价值变动损失(收益以“-”号填列)	-1,345,850.61	-755,343.72
财务费用(收益以“-”号填列)	25,921,175.09	22,589,162.96
投资损失(收益以“-”号填列)	-106,660,426.11	-20,598,022.81
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)	-42,132,035.53	-5,135,555.57
递延所得税负债增加(减少以“-”号填列)	-1,209,009.07	-1,209,009.07
存货的减少(增加以“-”号填列)	-54,622,896.09	75,787,007.42

经营性应收项目的减少(增加以“－”号填列)	-142,950,294.56	242,399,729.69
经营性应付项目的增加(减少以“－”号填列)	250,925,294.38	-338,477,424.01
其他		
经营活动产生的现金流量净额	660,198,055.29	547,526,825.50
2) 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动:		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3) 现金及现金等价物净变动情况:		
现金的期末余额	1,181,421,552.85	701,988,158.67
减: 现金的期初余额	701,988,158.67	389,981,144.53
加: 现金等价物的期末余额		
减: 现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	479,433,394.18	312,007,014.14

#### (2) 现金和现金等价物的构成

项 目	期末数	期初数
1) 现金	1,181,421,552.85	701,988,158.67
其中: 库存现金	147,321.47	112,060.50
可随时用于支付的银行存款	1,181,229,217.65	701,649,824.60
可随时用于支付的其他货币资金	45,013.73	226,273.57
可用于支付的存放中央银行款项		
存放同业款项		
拆放同业款项		
2) 现金等价物		
其中: 三个月内到期的债券投资		
3) 期末现金及现金等价物余额	1,181,421,552.85	701,988,158.67
其中: 母公司或集团内子公司使用受限制的现金及现金等价物		

#### (3) 现金流量表补充资料的说明

不属于现金及现金等价物的货币资金情况的说明:

2021 年度现金流量表中现金期末数为 1,181,421,552.85 元, 资产负债表中货币资金期

末数为 1,823,096,993.83 元，差额系现金流量表中现金期末数扣除了不符合现金及现金等价物定义的银行存款 15,946,862.20 元和其他货币资金 625,728,578.78 元。

2021 年度现金流量表中现金期初数为 701,988,158.67 元，资产负债表中货币资金期初数为 1,178,270,968.12 元，差额系现金流量表中现金期末数扣除了不符合现金及现金等价物定义的其他货币资金 476,282,809.45 元。

#### (四) 其他

##### 1. 所有权或使用权受到限制的资产

项 目	期末账面价值	受限原因
货币资金	531,114,567.15	其中用于银行借款及开具银行承兑汇票质押的定期存款及应收利息 530,598,904.35 元，按揭保证金 500,000.00 元，ETC 保证金 14,000.00 元，存出投资款 1,662.80 元
	94,614,011.63	皮革城担保公司缴纳的担保业务保证金
合 计	625,728,578.78	

##### 2. 外币货币性项目

项 目	期末外币余额	折算汇率	期末折算成人民币余额
货币资金	22.49	6.3757	143.39
其中：美元	22.49	6.3757	143.39

##### 3. 政府补助

###### (1) 明细情况

###### 1) 与资产相关的政府补助

项 目	期初递延收益	本期新增补助	本期摊销	期末递延收益	本期摊销列报项目	说明
佟二堡皮革城二期项目产业发展基金	15,603,772.43		734,728.68	14,869,043.75	其他收益	根据灯塔市人民政府办公室二〇一一年三月十五日《市政府常务会议纪要》第 3 期
佟二堡皮革城三期项目产业发展基金	208,502,979.09		7,927,557.26	200,575,421.83	其他收益	根据灯塔市人民政府办公室二〇一二年十月十八日《市政府常务会议纪要》第 3 期（总第二十四期）
皮革城六期项目补助资金	109,528,424.34		3,548,273.04	105,980,151.30	其他收益	根据财政部财综核（2014）第 47、33 号文件
郑州皮革城项目扶持资金	66,555,000.00		2,610,000.00	63,945,000.00	其他收益	根据中牟县财政局牟财行审（2015）11 号文件

佟二堡皮革城三期项目建设基金	32,498,955.53	1,000,000.00	1,170,356.70	32,328,598.83	其他收益	根据灯塔市人民政府办公室二〇一二年十月十八日《市政府常务会议纪要》第3期（总第二十四期）
公共服务平台建设补助资金	1,733,602.62		600,858.99	1,132,743.63	其他收益	根据海宁市财政局、海宁市服务业发展局海财预（2018）242号文件
皮革城四期、五期、六期项目补助资金	5,131,312.84		344,969.84	4,786,343.00	其他收益	根据海宁市财政局、海宁市服务业发展局海财预（2018）242号文件
时尚小镇项目财政补助	126,820,716.67		3,347,941.00	123,472,775.67	其他收益	根据海宁中国皮革城管理委员会海皮城（2019）2号文件、根据海宁中国皮革城管理委员会海皮城（2020）2号文件
2018年度服务业竞争性分配项目财政奖励	2,921,428.57		60,023.96	2,861,404.61	其他收益	根据海宁市财政局、海宁市发展和改革局海财预（2019）194号文件
旅游项目专项补助	1,126,380.40		44,171.76	1,082,208.64	其他收益	根据郑州市文化和旅游局郑旅（2018）42号文件
残疾人服务能力提升工程补助款	360,000.00		40,000.00	320,000.00	其他收益	据海宁市财政局、海宁市残疾人联合会海财预（2019）356号文件
一期项目扶持资金		54,588,868.00	1,523,410.28	53,065,457.72	其他收益	根据海宁中国皮革城管理委员会海皮城（2021）1号文件
创业园项目基础设施配套建设基金		24,892,493.50	730,342.12	24,162,151.38	其他收益	根据海宁中国皮革城管理委员会海皮城（2021）2号文件
小计	570,782,572.49	80,481,361.50	22,682,633.63	628,581,300.36		

2) 与收益相关，且用于补偿公司以后期间的相关成本费用或损失的政府补助

项目	期初递延收益	本期新增补助	本期结转	期末递延收益	本期结转列报项目	说明
中国皮革城“智慧市场”项目补助资金	1,650,000.00		1,650,000.00		其他收益	根据海宁市财政局、海宁市商务局海财预（2020）293号文件
2022年度佟二堡电商基地发展专项经费		1,100,000.00		1,100,000.00	其他收益	根据海宁中国皮革城管委会海皮城（2021）5号文件
2022年度皮革行业展会专项经费		2,250,000.00		2,250,000.00	其他收益	根据海宁中国皮革城管委会海皮城（2021）7号文件
2022年智慧园区运营专项补贴		1,600,000.00		1,600,000.00	其他收益	根据海宁中国皮革城管委会海皮城（2021）8号文件
2022年度小镇公司扶贫项目专项贷款贴息补助		8,080,000.00		8,080,000.00	其他收益	根据海宁中国皮革城管委会海皮城（2021）9号文件

项目	期初递延收益	本期新增补助	本期结转	期末递延收益	本期结转列报项目	说明
小计	1,650,000.00	13,030,000.00	1,650,000.00	13,030,000.00		

3) 与收益相关，且用于补偿公司已发生的相关成本费用或损失的政府补助

项目	金额	列报项目	说明
地下空间项目建设贴息补助	28,331,800.00	其他收益	根据海宁市市财政局海财请(2021)45号文件
时尚潮城电商产业基地补助款	3,471,100.00	其他收益	根据海宁市商务局海财预(2021)465号文件
增值税加计扣除	2,087,989.87	其他收益	根据财政部税务总局财政部税务总局海关总署公告(2019)年第39号等文件
减租减息减支补助资金	1,480,200.00	其他收益	根据海宁市财政局和海宁市人民政府金融办海财预(2020)515号文件
2020年度海宁时尚产业展会活动奖励	1,295,600.00	其他收益	根据海宁市财政局海财预(2021)243号文件
2021中国国际时装周及时装流行趋势发布活动补助经费	700,000.00	其他收益	根据海宁市皮革城市管理委员会海皮城(2021)4号文件
电商平台服务补贴	684,084.10	其他收益	根据辽阳市商务局、辽阳市财政局辽财经(2018)582号文件
建筑企业应对疫情稳增长项目补贴	303,500.00	其他收益	根据成都市新都区住房和城乡建设局办公室新建发(2021)1号文件
2020年专护补助款	250,154.16	其他收益	根据海宁市财政局 海宁市民政局海财预(2020)501号文件
稳岗就业补贴	201,956.22	其他收益	根据人力资源社会保障部人社部发(2020)30号文件,海宁市预算会计中心浙人社发(2021)39号文件,根据哈尔滨市人力资源和社会保障局财政局(2019)104号文件等
海宁电商产业基地项目补助	100,000.00	其他收益	根据海宁市商务局海财预(2021)417号文件
商务人员培训补贴	90,000.00	其他收益	根据海宁市人力资源和社会保障局、海宁市财政局海人社(2020)5号文件
灯塔市商务局促销费用补助	85,400.00	其他收益	根据辽阳市商务局、辽阳市财政局辽市商财通(2020)11号文件
农贸市场“阳光厨房”补助资金	80,000.00	其他收益	根据海宁市人民政府海洲街道办事处海财预(2021)206号文件
特色小镇奖励资金	70,000.00	其他收益	根据海宁市财政局海财预(2021)255号文件
职业技能提升补贴	64,500.00	其他收益	根据武汉市人民政府办公厅武政办(2020)10号文件,海宁市市市财政局 海宁市人力资源和社会保障局海人社(2020)7号、海人社(2020)5号文件
海宁经济开发区转型升级财政奖励	4,000.00	其他收益	根据海宁政府海昌街道办事处海开发委(2021)20号文件
小微企业高校招生补助	1,532.00	其他收益	根据中共海宁市委海委发(2017)11号文件
其他补助及奖励	726,474.97	其他收益	根据中共海宁市委组织部海委组(2021)28号等文件
小计	40,028,291.32		

(2) 本期计入当期损益的政府补助金额为 64,360,924.95 元。

## 六、合并范围的变更

### (一) 非同一控制下企业合并

## 1. 本期发生的非同一控制下企业合并

### (1) 基本情况

被购买方名称	股权取得时点	股权取得成本	股权取得比例 (%)	股权取得方式
民间融资公司	2021 年 10 月	79,108,030.92	41	现金

(续上表)

被购买方名称	购买日	购买日的确定依据	购买日至期末被购买方的收入	购买日至期末被购买方的净利润
民间融资公司	2021 年 10 月 28 日	能够取得实际控制权并从中获得利益	12,172,413.87	3,764,579.04

### (2) 其他说明

根据 2021 年 8 月 19 日公司第五届董事会第八次会议通过的《关于收购海宁民间融资服务中心部分股权暨涉及关联交易的议案》，皮革城投资公司以 346.00 万元购买民间融资公司 1% 的股权，民间融资公司已于 2021 年 10 月 28 日完成工商变更登记手续。本次 1% 股权转让完成后皮革城投资公司持有其 41% 的股权，并与海宁金融投资有限公司签订了《一致行动协议》，双方约定在审议表决提交股东会或董事会相关事项时需保持一致。若双方内部无法达成一致意见，海宁金融投资有限公司应按照本公司的意向进行表决。民间融资公司董事会设三名董事，三名董事分别由皮革城投资公司、海宁金融投资有限公司及海宁华联大厦有限公司委派，本公司通过一致行动协议的安排在董事会占三分之二的表决权，从而对民间融资公司的日常经营实施控制，皮革城投资公司自 2021 年 10 月起将其纳入财务报表合并范围。

## 2. 合并成本及商誉

### (1) 明细情况

项 目	民间融资公司
合并成本	
现金	3,460,000.00
购买日之前持有的股权于购买日的公允价值	75,648,030.92
合并成本合计	79,108,030.92
减：取得的可辨认净资产公允价值份额	77,539,231.69
商誉	1,568,799.23

### (2) 合并成本公允价值的确定方法、或有对价及其变动的说明

公司本期以支付现金的方式收购民间融资公司 1% 的股权，合并成本为以支付的现金为对价；原持有其 40% 股权合并成本为按合并日民间融资公司公允价值计算的净资产份额。

## 3. 被购买方于购买日可辨认资产、负债

## (1) 明细情况

项 目	民间融资公司	
	购买日 公允价值	购买日 账面价值
资产		
货币资金	19,807,592.81	19,807,592.81
交易性金融资产	74,400,000.00	74,400,000.00
发放贷款和垫款	154,331,015.66	154,331,015.66
预付款项	119,389.07	119,389.07
其他应收款	105,804.50	105,804.50
固定资产	12,821.62	12,821.62
使用权资产	1,465,452.66	1,465,452.66
长期待摊费用	157,415.75	157,415.75
递延所得税资产	7,013,129.75	7,013,129.75
负债		
预收款项	4,577,718.66	4,577,718.66
应付职工薪酬	2,939,716.64	2,939,716.64
应交税费	14,923,119.10	14,923,119.10
其他应付款	18,378,454.72	18,378,454.72
一年内到期的非 流动负债	604,451.21	604,451.21
租赁负债	633,254.83	633,254.83
担保合同准备金	26,235,829.36	26,235,829.36
净资产	189,120,077.30	189,120,077.30
减：少数股东权益		
取得的净资产	77,539,231.69	77,539,231.69

## (2) 可辨认资产、负债公允价值的确定方法

可辨认资产、负债公允价值均系根据民间融资公司 2021 年 10 月 31 日净资产的账面价值确定。

## (二) 其他原因的合并范围变动

## 1. 合并范围增加

公司名称	股权取得方式	股权取得时点	出资额	出资比例

公司名称	股权取得方式	股权取得时点	出资额	出资比例
郑州大明宫企业管理有限公司	新设	2021/3/15	1,000,000.00	100.00%
海宁皮城数据信息服务有限公司	新设	2021/4/22	3,000,000.00	75.00%
海宁皮城佰斯特文化传媒有限公司	新设	2021/5/7	1,000,000.00	100.00%
海宁万弘贸易有限公司	新设	2021/5/12	3,000,000.00	100.00%

## 2. 合并范围减少

公司名称	股权处置方式	股权处置时点	处置日净资产	期初至处置日净利润
海宁道合市场管理有限公司	注销	2021/12/14	488,532.05	5,009,435.66

## 七、在其他主体中的权益

### (一) 在重要子公司中的权益

#### 1. 重要子公司的构成

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
灯塔佟二堡海宁皮革城有限责任公司	灯塔市	灯塔市	综合类	100		设立
海宁中国皮革城进出口有限公司	海宁市	海宁市	商品流通	74.50		设立
海宁皮都锦江大酒店有限公司	海宁市	海宁市	服务业	100		设立
海宁中国皮革城经营管理有限公司	海宁市	海宁市	服务业	100		设立
海宁中国皮革城网络科技有限公司	海宁市	海宁市	综合类	100		设立
江苏沐阳海宁皮革发展有限公司	宿迁市	宿迁市	综合类	70		非同一控制下企业合并
成都海宁皮革城有限公司	成都市	成都市	综合类	100		设立
皮革城担保公司	海宁市	海宁市	金融业	100		设立
哈尔滨海宁皮革城有限公司	哈尔滨市	哈尔滨市	综合类	100		设立
济南皮革城公司	济南市	济南市	综合类	100		设立
天津海宁皮革城有限公司	天津市	天津市	综合类	80		设立
郑州海宁皮革城有限公司	郑州市	郑州市	综合类	100		设立
皮革城投资公司	海宁市	海宁市	投资业	100		设立
武汉海潮海宁皮革城有限公司	武汉市	武汉市	综合类	100		设立
浙江原译时尚设计创意有限公司	海宁市	海宁市	商品流通	40	45	设立

海宁皮皮贸易有限公司	海宁市	海宁市	商品流通	42	10	设立
海宁皮革城健康产业投资有限公司	海宁市	海宁市	投资业	100		设立
时尚小镇公司	海宁市	海宁市	综合类	70	30	同一控制下企业合并
重庆市大渡口区海宁皮革发展有限公司	重庆市	重庆市	综合类		100[注 1]	设立
海宁皮革城康复医疗投资管理有限公司	海宁市	海宁市	投资业		63.95 [注 2]	设立
海宁皮城康复医院有限公司	海宁市	海宁市	医疗服务		63.95 [注 3]	设立
成都海皮商业管理有限公司	成都市	成都市	服务业		100[注 4]	设立
海宁时尚潮城文化创意有限公司	海宁市	海宁市	综合类		100[注 5]	设立
海宁颐和医养健康管理有限公司	海宁市	海宁市	医疗服务		100[注 6]	设立
海宁同兴智慧园区管理有限公司	海宁市	海宁市	服务业		100[注 7]	设立
灯塔佟二堡电商网络科技有限公司	灯塔市	灯塔市	综合类		100[注 8]	设立
浙江海宁皮城物流有限公司	海宁市	海宁市	批发业		100[注 9]	设立
海宁皮城严选供应链有限公司	海宁市	海宁市	批发业		100[注 9]	设立
海宁万弘贸易有限公司	海宁市	海宁市	批发业		100[注 10]	设立
民间融资公司	海宁市	海宁市	金融业		41[注 11]	非同一控制下企业合并
海宁皮城佰斯特文化传媒有限公司	海宁市	海宁市	批发业		100[注 12]	设立
海宁皮城数据信息服务有限公司	海宁市	海宁市	服务业		75.00[注 13]	设立
郑州大明宫企业管理有限公司	郑州市	郑州市	综合类		100[注 14]	设立

[注 1] 系皮革城投资公司全资子公司

[注 2] 系海宁皮革城健康产业投资有限公司控股子公司

[注 3] 系海宁皮革城康复医疗投资管理有限公司全资子公司

[注 4] 系海宁中国皮革城经营管理有限公司全资子公司

[注 5] 系皮革城投资公司全资子公司

[注 6] 系海宁皮革城健康产业投资有限公司全资子公司

[注 7] 系皮革城投资公司全资子公司

[注 8] 系灯塔佟二堡海宁皮革城有限责任公司全资子公司

[注 9] 系海宁中国皮革城网络科技有限公司全资子公司

[注 10] 系皮革城投资公司全资子公司

[注 11] 系皮革城投资公司控股子公司

[注 12] 系海宁中国皮革城网络科技有限公司全资子公司

[注 13] 系海宁万弘贸易有限公司控股子公司

[注 14] 系郑州海宁皮革城有限公司全资子公司

2. 重要的非全资子公司

子公司名称	少数股东持股比例	本期归属于少数股东的损益	本期向少数股东宣告分派的股利	期末少数股东权益余额
民间融资公司	59.00%	2,221,101.63		113,801,947.24
小 计		2,221,101.63		113,801,947.24

3. 重要非全资子公司的主要财务信息

(1) 资产和负债情况

单位：万元

子公司名称	期末数					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
民间融资公司	26,019.39	865.13	26,884.52	4,860.71	2,735.35	7,596.06
小 计	26,019.39	865.13	26,884.52	4,860.71	2,735.35	7,596.06

(续上表)

子公司名称	期初数					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
民间融资公司	24,876.38	864.88	25,741.26	4,142.34	2,686.91	6,829.25
小 计	24,876.38	864.88	25,741.26	4,142.34	2,686.91	6,829.25

(2) 损益和现金流量情况

单位：万元

子公司名称	本期数				上年同期数			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
民间融资公司	7,493.30	4,380.38	4,380.38	9,110.36	5,792.05	3,830.69	3,830.69	-4,857.25
小 计	7,493.30	4,380.38	4,380.38	9,110.36	5,792.05	3,830.69	3,830.69	-4,857.25

(二) 在联营企业中的权益

企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		对联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	
海宁卓睿企业管理咨询有限公司	海宁市	海宁市	其他金融业	40.00		权益法核算
海宁市弄潮儿股权投资合伙企业(有限合伙)	海宁市	海宁市	股权投资		29.82	权益法核算
宁波中皮在线股份有限公司	宁波市	宁波市	电子商务	20.00		权益法核算
浙江海宁国爱文化传媒股份有限公司	海宁市	海宁市	文化传媒		20.00	权益法核算
成都鸿翔莱运文体产业有限公司	成都市	成都市	商务服务业		21.00	权益法核算

海宁高质创拓股权投资合伙企业(有限合伙)	海宁市	海宁市	股权投资		21.43	权益法核算
----------------------	-----	-----	------	--	-------	-------

### 1. 重要的联营企业

联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	
海宁高质创拓股权投资合伙企业(有限合伙)	海宁市	海宁市	股权投资		21.43	权益法核算

### 2. 重要联营企业的主要财务信息

项目	期末数/本期数	期初数/上年同期数
流动资产	249,233,502.80	
非流动资产	30,000,000.00	
资产合计	279,233,502.80	
流动负债		
非流动负债		
负债合计		
少数股东权益		
归属于母公司所有者权益	279,233,502.80	
按持股比例计算的净资产份额	59,839,739.65	
调整事项		
商誉		
内部交易未实现利润		
其他	4,000.00	
对联营企业权益投资的账面价值	59,835,739.65	
存在公开报价的联营企业权益投资的公允价值		
营业收入		
净利润	-766,497.20	
终止经营的净利润		
其他综合收益		
综合收益总额	-766,497.20	
本期收到的来自联营企业的股利		

### 3. 不重要的联营企业的汇总财务信息

项 目	期末数/本期数	期初数/上年同期数
联营企业		
投资账面价值合计	111,725,701.36	169,713,687.16
下列各项按持股比例计算的合计数		
净利润	27,657,808.99	14,076,541.33
其他综合收益		
综合收益总额	27,657,808.99	14,076,541.33

## 八、与金融工具相关的风险

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

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

### (一) 信用风险

信用风险,是指金融工具的一方不能履行义务,造成另一方发生财务损失的风险。

本公司的信用风险主要自货币资金和应收款项。为控制该项风险,本公司分别采取了以下措施。

#### 1. 货币资金

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

#### 2. 应收款项

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

本公司仅与经认可的、信誉良好的第三方进行交易。按照本公司的政策,需对所有要求采用信用方式进行交易的客户进行信用审核。另外,本公司对应收账款余额进行持续监控,以确保本公司不致面临重大坏账风险。

由于本公司仅与经认可的且信用良好的第三方进行交易,所以无需担保物。信用风险集中按照客户进行管理。截至2021年12月31日,本公司存在一定的信用集中风险,本公司应收账款的85.73%(2020年12月31日:45.22%)源于余额前五名客户。本公司对应收账

款余额未持有任何担保物或其他信用增级。

本公司所承受的最大信用风险敞口为资产负债表中每项金融资产的账面价值。

### 3. 其他应收款

本公司的其他应收款主要系应收代偿款、保证金等，公司对此等款项与相关经济业务一并管理并持续监控，以确保本公司不致面临重大坏账风险。

本公司的应收款项中尚未逾期且未发生减值的金额，以及虽已逾期但未减值的金融资产的期限分析如下：

项 目	期末数				
	未逾期未减值	已逾期未减值			合 计
		1 年以内	1-2 年	2 年以上	
其他应收款	36,060,000.00				36,060,000.00
小 计	36,060,000.00				36,060,000.00

(续上表)

项 目	期初数				
	未逾期未减值	已逾期未减值			合 计
		1 年以内	1-2 年	2 年以上	
其他应收款	7,675,000.00				7,675,000.00
小 计	7,675,000.00				7,675,000.00

### (二) 流动性风险

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

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

### 金融负债按剩余到期日分类

项 目	期末数				
	账面价值	未折现合同金额	1 年以内	1-3 年	3 年以上
银行借款	344,730,776.90	358,365,595.58	54,099,845.58	304,265,750.00	
应付票据	105,000,400.00	105,000,400.00	105,000,400.00		
应付账款	184,836,981.16	184,836,981.16	184,836,981.16		
其他应付款	571,083,493.39	571,083,493.39	571,083,493.39		

长期应付款	118,934,952.84	140,726,072.28	31,173,000.00	108,848,119.44	704,952.84
其他非流动负债	305,627,333.33	322,020,000.00	11,010,000.00	311,010,000.00	
租赁负债	11,832,447.85	12,406,707.28		9,092,805.28	3,313,902.00
一年内到期的非流动负债	6,265,843.87	7,835,918.23	7,835,918.23		
小计	1,648,312,229.34	1,702,275,167.92	965,039,638.36	733,216,674.72	4,018,854.84

(续上表)

项目	上年年末数				
	账面价值	未折现合同金额	1年以内	1-3年	3年以上
银行借款	400,603,413.56	426,439,705.66	111,551,955.66	314,887,750.00	
应付票据	25,000,000.00	25,000,000.00	25,000,000.00		
应付账款	283,460,472.97	283,460,472.97	283,460,472.97		
其他应付款	449,414,348.05	449,414,348.05	449,414,348.05		
长期应付款	128,413,058.40	162,983,452.84	30,738,000.00	21,476,000.00	110,769,452.84
短期融资券	304,767,000.00	305,037,534.25	305,037,534.25		
小计	1,591,658,292.98	1,652,335,513.77	1,205,202,310.93	336,363,750.00	110,769,452.84

### (三) 市场风险

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

#### 1. 利率风险

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

截至2021年12月31日，本公司以浮动利率计息的银行借款人民币4,377,804.68元(2020年12月31日以浮动利率计息的银行借款人民币3,604,784.99元)，在其他变量不变的假设下，假定利率变动50个基准点，不会对本公司的利润总额和股东权益产生重大的影响。

#### 2. 外汇风险

外汇风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因外汇汇率变动而发生波动的风险。本公司面临的汇率变动的风险主要与本公司外币货币性资产和负债有关。对于外币资产和负债，如果出现短期的失衡情况，本公司会在必要时按市场汇率买卖外币，以确保将净风

险敞口维持在可接受的水平。

本公司期末外币货币性资产和负债情况列示见本附注项目五(四)2之说明。

## 九、公允价值的披露

### (一) 以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值明细情况

项 目	期末公允价值			
	第一层次公允 价值计量	第二层次公允 价值计量	第三层次公允 价值计量	合 计
持续的公允价值计量			199,723,706.74	199,723,706.74
其中：交易性金融资产			21,000,000.00	21,000,000.00
衍生金融资产			21,000,000.00	21,000,000.00
其他非流动金融资产			178,723,706.74	178,723,706.74
权益工具投资			178,723,706.74	178,723,706.74

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

理财产品账面余额与公允价值相近；权益工具投资按照公司享有净资产份额计算，账面余额与公允价值相近。

## 十、关联方及关联交易

### (一) 关联方情况

#### 1. 本公司的母公司情况

##### (1) 本公司的母公司

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本 (万元)	母公司对本公司的 持股比例(%)	母公司对本公司的 表决权比例(%)
海宁市资产经营公司	海宁市	国有资产投资开发	200,000	34.58	52.94

海宁市资产经营公司系海宁市人民政府国有资产监督管理办公室管理的国有控股公司，其直接持有本公司34.58%的股权，通过控股的海宁市市场开发服务中心间接持有本公司18.36%的股权，故其共计持有本公司52.94%的表决权。

(2) 本公司最终控制方是海宁市人民政府。

2. 本公司的子公司情况详见本财务报表附注七之说明。

#### 3. 本公司的联营企业情况

本公司重要的联营企业详见本财务报表附注七之说明。本期与本公司发生关联方交易，或前期与本公司发生关联方交易形成余额的其他合营或联营企业情况如下：

合营或联营企业名称	与本公司关系
-----------	--------

海宁卓睿企业管理咨询有限公司	联营企业
成都鸿翔莱运文体产业有限公司	联营企业
武汉荟宁商业管理有限公司	联营企业
宁波中皮在线股份有限公司（以下简称中皮在线公司）	联营企业
海宁国际皮革皮毛交易有限公司	中皮在线公司之子公司
海宁市康宁投资有限公司	海宁皮革城康复医疗投资管理有限公司之少数股东

#### 4. 本公司的其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
融诚聚数供应链股份有限公司	母公司的控股子公司
海宁市城投集团资产经营管理有限公司	母公司的全资子公司
海宁金融投资有限公司	母公司的全资子公司
浙江钱江生物化学股份有限公司（以下简称钱江生化公司）	母公司的控股子公司
浙江绿洲环保能源有限公司	钱江生化公司的孙公司
嘉兴海云紫伊环保有限公司	钱江生化公司的孙公司

#### （二）关联交易情况

##### 1. 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

###### （1）采购商品和接受劳务的关联交易

关联方	关联交易内容	本期数	上年同期数
浙江绿洲环保能源有限公司	清理服务费	45,363.07	1,592.92
嘉兴海云紫伊环保有限公司	医费处置收入	30,724.78	
合计		76,087.85	1,592.92

###### （2）出售商品和提供劳务的关联交易

关联方	关联交易内容	本期数	上年同期数
融诚聚数供应链股份有限公司	代理服务	1,274,838.95	
武汉荟宁商业管理有限公司	水电销售服务	723,359.87	
海宁卓睿企业管理咨询有限公司	服务费		760,692.71
合计		1,998,198.82	760,692.71

##### 2. 关联租赁情况

###### （1）明细情况

1) 公司本期出租情况

承租方名称	租赁资产种类	本期确认的 租赁收入	上年同期确认的 租赁收入
武汉荟宁商业管理有限公司	房屋及建筑物	2,348,706.56	
海宁卓睿企业管理咨询有限公司	房屋及建筑物	4,761.90	19,047.62
海宁国际皮革皮毛交易有限公司	房屋及建筑物		69,845.00

2) 公司本期承租情况

出租方名称	租赁资产种类	简化处理的短期租赁和低价值资产租赁的租金费用以及未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额	支付的租金（不包括简化处理的短期租赁和低价值资产租赁的租金以及未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额）	增加的使用权资产	确认的利息支出
海宁市城投集团资产经营管理有限公司	房屋		487,902.75	1,398,338.10	24,982.45

3. 本公司及子公司作为被担保方情况

担保方	担保借款余额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
海宁市康宁投资有限公司	4,377,804.68	2020/5/30	2022/5/30	否

4. 关联方资金拆借

(1) 2020年11月，根据皮革城投资公司、鸿翔控股集团有限公司（以下简称鸿翔控股公司）、浙江恒地实业发展有限公司（以下简称浙江恒地公司）及成都鸿翔莱运文体产业有限公司（以下简称鸿翔莱运公司）签订的同比例借款合同，皮革城投资公司、鸿翔控股公司、浙江恒地公司按各自认缴出资比例为鸿翔莱运公司轮滑中心项目开发建设提供资金支持。截至2021年12月31日，皮革城投资公司应收鸿翔莱运公司本息合计49,310,798.08元。

(2) 公司期初应付海宁卓睿企业管理咨询有限公司资金58,764,021.48元，本期增加3,607,160.73元。截至2021年12月31日，公司应付其资金余额为62,371,182.21元。

(3) 公司本期应收代武汉荟宁商业管理有限公司武汉市场返租租金13,252,545.81元，应付代收租金及水电费等2,803,106.45元，应付其武汉市场租赁保证金7,046,120.00元。截至2021年12月31日，公司应收其资金余额为3,403,319.36元。

5. 关联方资产转让、债务重组情况

关联方	关联交易内容	本期数	上年同期数
海宁金融投资有限公司	收购民间融资1%股权	3,460,000.00	

6. 关键管理人员报酬

项 目	本期数	上年同期数
关键管理人员报酬	558.62 万元	646.35 万元

(三) 关联方应收应付款项

1. 应收关联方款项

项目名称	关联方	期末数	期初数
应收账款	武汉荟宁商业管理有限公司	2,786,719.27	
其他应收款	鸿翔莱运公司	49,310,798.08	27,706,139.25
其他应收款	武汉荟宁商业管理有限公司	3,403,319.36	
其他应收款	海宁市城投集团资产经营管理有限公司	100,000.00	
小 计		55,600,836.71	27,706,139.25

2. 应付关联方款项

项目名称	关联方	期末数	期初数
其他应付款	海宁卓睿企业管理咨询有限公司	62,371,182.21	58,764,021.48
其他应付款	鸿翔莱运公司	32,926,000.00	
其他应付款	海宁国际皮革皮毛交易有限公司	232,260.83	232,260.83
租赁负债	海宁市城投集团资产经营管理有限公司	638,078.76	
一年内到期的非流动负债	海宁市城投集团资产经营管理有限公司	609,144.40	
小 计		96,776,666.20	58,996,282.31

## 十一、承诺及或有事项

(一) 重要承诺事项

1. 根据公司与钱梦逸等 14 位自然人签订的租赁协议,公司向其租赁位于海宁市海洲街道海宁大道 302 号的皮革城大酒店部分楼层用于经营,租赁期限为 2008 年 10 月 1 日至 2018 年 9 月 30 日,协议到期后续租期限为 2018 年 10 月 1 日至 2023 年 9 月 30 日。公司本期按照租赁协议确认租金支出 3,675,710.19 元,截至 2021 年 12 月 31 日,使用权资产账面原值 10,108,203.01 元,累计折旧 3,675,710.19 元。

2. 2020 年 11 月,根据武汉海潮海宁皮革城有限公司(以下简称武汉皮革城公司)与曲水世纪金源方圆荟商业管理有限公司(以下简称曲水世纪金源公司)签订的《关于武汉皮革城与世纪金源设立合资公司的合资协议》,武汉皮革城公司与曲水世纪金源公司共同出资设立武汉荟宁商业管理有限公司(以下简称武汉荟宁公司)负责武汉皮革城市场购物中心项目的改造及后期经营,武汉荟宁公司已于 2020 年 11 月 27 日办妥工商设立登记手续。

根据武汉皮革城公司与武汉荟宁公司签订了《武汉皮革城整体物业租赁合同》，武汉荟宁公司承租武汉皮革城整体市场用于购物中心经营使用，租赁期限为2021年10月1日至2036年4月30日。武汉皮革城公司已于7月15日将商场物业整体移交给荟宁公司，存续商户的租金由公司收缴后转交荟宁公司。截至2021年12月31日，武汉荟宁公司按照合同约定支付武汉皮革城公司租金及综合服务费2,348,706.56元，并共计享受12个月市场培育免租期。

3. 2020年8月，根据本公司、鸿翔控股公司、浙江恒地公司、皮革城投资公司及鸿翔莱运公司等各方签订的相关协议，各方就合作开发成都皮革城二期健身中心项目达成约定。项目建设开发和资金将由鸿翔莱运公司负责，项目开发完成后，成都皮革城公司将按照鸿翔莱运方资金及其他投入结算二期项目收益。为弥补公司前期投入，外部合作方在合作开始后的两年内向本公司支付6,331.50万元，本期公司及子公司收到2,620.00万元。截至2021年12月31日，公司及子公司累计收到4,420.00万元。根据上述各方于2020年12月签订的备忘录，为加快项目推进，成都皮革城公司先行提供1亿元用于项目开发建设，并计收相关资金收益。

4. 根据皮革城投资公司与海南皮城领创股权投资基金合伙企业（有限合伙）签订的基金认购协议，皮革城投资公司认购其设立的皮城领创-股权投资创业基金。预计年化收益率为12%-14.5%，具体以实际运营收益为准。皮城领创-股权投资创业基金主要从事股权投资。皮城领创-股权投资创业基金投资项目的本金及收益的兑付由项目关联公司及实控人提供担保。期初尚未赎回基金余额326,485,000.00元，本期公司已认购金额645,910,000.00元，赎回金额935,015,000.00元。截至2021年12月31日，公司尚未赎回基金余额37,380,000.00元。

5. 皮革城投资公司本期与浙江坤鑫投资管理有限公司、天通控股股份有限公司、安正时尚集团股份有限公司、浙江美大实业股份有限公司以及火星人厨具股份有限公司签订《海宁高质创拓股权投资合伙企业（有限合伙）合伙协议》，共同投资设立海宁高质创拓股权投资合伙企业（有限合伙）。合伙企业总认缴出资额为人民币70,000.00万元，其中皮革城投资公司作为合伙企业有限合伙人，以自有资金出资人民币15,000.00万元，占合伙企业总认缴金额的21.43%。合伙企业将主要以自有资金从事非上市公司股权投资、产业并购投资等活动。截至2021年12月31日，公司实际已出资6,000.00万元。

6. 根据郑州海宁皮革城有限公司（以下简称郑州皮革城公司）、郑州万悦商业管理有限公司（以下简称商管公司）与郑州绿城房地产开发有限公司于2021年3月23日签署《郑州海宁皮革城有限公司与郑州万悦商业管理有限公司关于郑州海宁皮革城二期项目之合作协议》，商管公司与郑州皮革城公司共同开发建设郑州海宁皮革城二期项目，由于该项目用地事先已由郑州皮革城公司取得，故上述协议约定将以郑州海宁名义进行目标项目的开发建

设运营销售工作，而项目开发建设的具体工作则由商管公司负责实施，前述工作所需的全部费用及责任由商管公司承担。

根据协议约定，商管公司应于 2023 年 12 月 31 日完成目标项目的竣工验收，于 2026 年 12 月 31 日销售完毕目标项目的全部物业，如逾期未能完成的，郑州皮革城公司有权要求商管公司按协议约定购买可售而未售的全部物业。项目完成销售后，郑州皮革城公司将按照超出预期收益部分结算应付商管公司项目管理费用。截至 2021 年 12 月 31 日，郑州海宁皮革城二期项目尚未开工。

7. 根据本公司与天津东泰公司于 2013 年 11 月签订的《关于天津市东丽区天一 MALL-1 块地之合作协议书》，双方决定共同开发建设天津海宁中国皮革城项目，并由双方共同出资设立的项目公司即天津皮革城公司负责项目的具体实施。该项目相关工程建设支出，在实施转让之前，将由天津皮革城公司提供资金并通过天津东泰公司设立工程专用账户对外进行支付。截至 2021 年 12 月 31 日，天津皮革城公司已累计向天津东泰公司支付土地受让款等 3,467.25 万元。

由于天津皮革城项目无法继续推进，双方计划终止天津皮革城合作项目并清算合资项目公司天津皮革城公司。截至 2021 年 12 月 31 日，天津皮革城公司已完成清算鉴证，并由海宁众信税务师事务所出具了鉴证报告（海众税务师审字（2019）2315 号），天津皮革城公司依据鉴证报告确认应收天津东泰公司款项为 3,107.48 万元，天津皮革城公司清算注销程序和剩余财产分配尚待双方进一步沟通协调。该应收账款实际可回收金额存在不确定性，公司已按照预计损失金额计提坏账准备。

8. 根据本公司与山东海那公司于 2019 年 1 月签订的《关于山东省济南市槐荫区海那城地块之合作协议书补充协议书》和《补充协议书备忘录》，双方合作开发的济南皮革城项目物业一半将由本公司直接持有，其余归山东海那公司持有。山东海那公司将于 2023 年 7 月 1 日前分期归还本公司前期预先垫付的项目合作开发资金 343,076,680.51 元（按照 5% 年利率，自 2019 年 7 月 1 日起对剩余未偿付本金计息）。山东海那公司本期未按协议约定归还上述款项，截至 2021 年 12 月 31 日，本公司累计收到上述项目代垫款本息 90,417,123.27 元，有 110,000,000.00 元逾期本金未收回，尚待双方进一步沟通协调。对尚未收到本金 253,076,680.51 元，以及相关未实现融资收益 25,738,157.99 元和减值准备 62,838,680.19 元列报于长期应收款项目。该应收账款实际可回收金额存在不确定性，公司已按照预计损失金额计提坏账准备。

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

## （二）或有事项

## 1. 未决诉讼仲裁形成的或有负债及其财务影响

2017年10月，灯塔佟二堡皮装大市场有限公司以其与吴应杰、陈品旺签订的《佟二堡中国裘皮城房屋转让协议》不含厅内257个摊位为由向辽阳市仲裁委员会提出仲裁申请，请求吴应杰、陈品旺以及灯塔佟二堡海宁皮革城有限责任公司向其归还占有的257个摊位。2020年1月15日，辽阳市仲裁委员会做出终局裁决，要求吴应杰、陈品旺以及灯塔佟二堡海宁皮革城有限责任公司向灯塔佟二堡皮装大市场有限公司归还占有的257个摊位。2020年2月，灯塔佟二堡海宁皮革城有限责任公司申请撤销仲裁裁决。2021年10月19日，辽阳市中级人民法院做出终审裁定驳回灯塔佟二堡海宁皮革城有限责任公司撤销申请，吴应杰、陈品旺以及灯塔佟二堡海宁皮革城有限责任公司应向灯塔佟二堡皮装大市场有限公司归还占有的257个摊位使用权。对于上述事项，公司已计提相应的预计负债。

## 2. 公司及子公司为非关联方提供的担保事项：

(1) 公司及子公司为以按揭方式购置商铺及住宅的业主在取得房产权证之前提供阶段性连带保证担保。截至2021年12月31日，公司及子公司提供保证担保的余额为7,600.81万元。

(2) 皮革城担保公司主要为海宁皮革城市场经营户提供融资性担保。截至2021年12月31日，皮革城担保公司提供借款担保的余额为74,102.25万元。

(3) 民间融资公司除自有资金借款业务外，还向合格投资者提供资金撮合业务，截至2021年12月31日，民间融资公司提供资金撮合业务的余额为69,582.48万元。

## 十二、资产负债表日后事项

### (一) 资产负债表日后利润分配情况：

拟分配的利润或股利	根据公司2022年4月14日第五届董事会第十次会议通过的2021年度利润分配预案，以2021年12月31日公司总股本1,282,745,046股扣减截至本财务报告批准报出日公司回购账户内不参与利润分配的回购股份128,086股，即1,282,616,960股为基数，向全体股东按每10股派发现金股利0.3元(含税)，共计分配现金股利38,478,508.80元，不送红股、不进行公积金转增股本。
-----------	---

(二) 根据公司于2022年4月14日第五届董事会第十次会议通过的《关于变更公司注册资本、总股本暨修订〈公司章程〉的议案》，公司于2022年3月8日在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司办理了回购股份128,086股的注销手续，公司注册资本由1,282,745,046元变更为1,282,616,960元，总股本由1,282,745,046股变更为1,282,616,960股。

### 十三、其他重要事项

#### (一) 终止经营

##### 1. 终止经营净利润

项 目	重庆市大渡口区海宁皮革发展有限公司	
	本期数	上年同期数
营业收入	3,225,965.93	14,780,768.85
减：营业成本	5,410,170.13	20,105,980.47
税金及附加	3,148.30	34,507.36
销售费用	723,386.22	4,430,620.90
管理费用	394,496.07	1,232,678.74
研发费用		
财务费用	8,564.34	7,107.35
加：其他收益	1,563.11	7,331.81
投资收益		
净敞口套期收益		
公允价值变动收益		
信用减值损失	224,927.59	-18,088.89
资产减值损失		
资产处置收益		
营业利润	-3,087,308.43	-11,040,883.05
加：营业外收入	31,162.75	31,240.00
减：营业外支出	5,693.00	1,692.22
终止经营业务利润总额	-3,061,838.68	-11,011,335.27
减：终止经营业务所得税费用		3,229.80
终止经营业务净利润	-3,061,838.68	-11,014,565.07
加：本期确认的资产减值损失		
加：终止经营业务处置净收益（税后）		
其中：处置损益总额		
减：所得税费用（或收益）		

终止经营净利润合计	-3,061,838.68	-11,014,565.07
其中：归属于母公司所有者的终止经营净利润合计	-3,061,838.68	-11,014,565.07

## 2. 终止经营现金流量

项 目	本期数			上年同期数		
	经营活动现金流量净额	投资活动现金流量净额	筹资活动现金流量净额	经营活动现金流量净额	投资活动现金流量净额	筹资活动现金流量净额
重庆市大渡口区海宁皮革发展有限公司	-331,258.28			-13,697,529.85		14,000,000.00
合 计	-331,258.28			-13,697,529.85		14,000,000.00

## (二) 分部信息

### 1. 确定报告分部考虑的因素

公司以内部组织结构、管理要求、内部报告制度等为依据确定报告分部，并以行业分部为基础确定报告分部。分别对市场开发及经营业务、房地产开发业务及商品流通业务等的经营业绩进行考核。

### 2. 报告分部的财务信息

项 目	主营业务收入(含担保服务)	主营业务成本	资产总额	负债总额
市场开发及经营	1,251,416,713.48	677,105,536.61	11,556,202,865.86	3,604,245,740.05
商品流通	51,766,812.66	48,733,359.39	37,645,559.75	31,341,607.02
酒店服务	22,053,181.96	16,900,208.70	26,866,584.21	18,208,031.24
健康医疗服务	24,966,178.13	27,392,354.78	44,141,016.45	37,184,983.48
金融服务	22,150,163.63		821,730,511.13	363,139,613.61
股权投资			858,822,586.44	799,962,700.31
分部间抵销	2,590,593.46		1,435,439,852.65	1,094,625,371.94
合 计	1,369,762,456.40	770,131,459.48	11,909,969,271.19	3,759,457,303.77

## (三) 租赁

### 1. 公司作为承租人

(1) 使用权资产相关信息详见本财务报表附注五(一)16之说明；

(2) 公司对短期租赁和低价值资产租赁的会计政策详见本财务报表附注三(三十七)之说明。本期无计入当期损益的短期租赁费用和低价值资产租赁费用；

(3) 与租赁相关的当期损益及现金流

项 目	本期数
租赁负债的利息费用	830,331.28

计入当期损益的未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额	
转租使用权资产取得的收入	
与租赁相关的总现金流出	13,965,458.48
售后租回交易产生的相关损益	

(4) 租赁负债的到期期限分析和相应流动性风险管理详见本财务报表附注八(二)之说明。

## 2. 公司作为出租人

### (1) 经营租赁收入

项 目	本期数	上年同期数
租赁收入	521,106,021.93	521,285,421.01
其中：未纳入租赁收款额计量的可变租赁付款额相关收入		

### (2) 经营租赁资产

项 目	期末数	上年年末数
投资性房地产	7,685,380,141.55	7,609,417,069.69
小 计	7,685,380,141.55	7,609,417,069.69

### (四) 土地增值税事项

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

公司除按当地税务局规定的预征率计缴土地增值税外，还对已达到规定相关的清算条件但尚未清算的房地产开发项目，以及已确认销售收入，但未达到规定相关的清算条件的房地产开发项目按应缴纳的土地增值税与已实际预缴的土地增值税之间的差额进行预提。公司本期合计预提的土地增值税差额为 52,533,713.11 元。截至 2021 年 12 月 31 日，公司及子公司累计预提的土地增值税差额为 502,447,543.45 元。

### (五) 受托运营和管理海宁市社会福利中心事项

根据海宁皮革城健康产业有限公司与海宁市社会福利中心（以下简称海宁福利中心）签订的《关于海宁市社会福利中心公建民营委托经营合同》，海宁福利中心将其资产委托给海宁皮革城健康产业有限公司运营和管理，合同期限为 2018 年 10 月 25 日至 2028 年 10 月 24 日。

(六) 截至本财务报告批准报出日,公司及部分子公司尚未办妥 2021 年度企业所得税汇算清缴手续。

#### 十四、母公司财务报表主要项目注释

##### (一) 母公司资产负债表项目注释

##### 1. 应收账款

##### (1) 明细情况

##### 1) 类别明细情况

种 类	期末数				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
单项计提坏账准备					
按组合计提坏账准备	800,000.00	100.00	40,000.00	5.00	760,000.00
合 计	800,000.00	100.00	40,000.00	5.00	760,000.00

(续上表)

种 类	期初数				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
单项计提坏账准备					
按组合计提坏账准备					
合 计					

##### 2) 采用账龄组合计提坏账准备的应收账款

账 龄	期末数		
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
1年以内	800,000.00	40,000.00	5.00
小 计	800,000.00	40,000.00	5.00

##### (2) 坏账准备变动情况

项 目	期初数	本期增加			本期减少			期末数
		计提	收回	其他	转回	核销	其他	
单项计提坏账准备								
按组合计提坏账准备		40,000.00						40,000.00

小 计		40,000.00						40,000.00
-----	--	-----------	--	--	--	--	--	-----------

(3) 应收账款金额前 5 名情况

单位名称	账面余额	占应收账款余额的比例(%)	坏账准备
海宁隆聚宴会餐饮有限公司	800,000.00	100.00	40,000.00
小 计	800,000.00	100.00	40,000.00

2. 其他应收款

(1) 明细情况

1) 类别明细情况

种 类	期末数				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
单项计提坏账准备					
其中：其他应收款					
按组合计提坏账准备	3,490,026,442.95	100.00	308,570.70	0.01	3,489,717,872.25
其中：其他应收款	3,490,026,442.95	100.00	308,570.70	0.01	3,489,717,872.25
合 计	3,490,026,442.95	100.00	308,570.70	0.01	3,489,717,872.25

(续上表)

种 类	期初数				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
单项计提坏账准备					
其中：其他应收款					
按组合计提坏账准备	3,633,558,034.08	100.00	1,327,627.78	0.04	3,632,230,406.30
其中：其他应收款	3,633,558,034.08	100.00	1,327,627.78	0.04	3,632,230,406.30
合 计	3,633,558,034.08	100.00	1,327,627.78	0.04	3,632,230,406.30

2) 采用组合计提坏账准备的其他应收款

组合名称	期末数		
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
账龄组合	1,065,230.91	308,570.70	28.97
其中：1年以内	519,116.01	25,955.80	5.00

1-2年	310,000.00	46,500.00	15.00
3年以上	236,114.90	236,114.90	100.00
合并范围内关联方组合	3,488,961,212.04		
小计	3,490,026,442.95	308,570.70	0.01

(2) 账龄情况

项目	期末账面余额
1年以内	536,546,023.72
1-2年	181,801,302.12
2-3年	87,603,670.32
3年以上	2,684,075,446.79
小计	3,490,026,442.95

(3) 坏账准备变动情况

项目	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	57,771.83	5,287.05	1,264,568.90	1,327,627.78
期初余额在本期				
--转入第二阶段				
--转入第三阶段				
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提	-31,816.03	41,212.95	-1,028,454.00	-1,019,057.08
本期收回				
本期转回				
本期核销				
其他变动				
期末数	25,955.80	46,500.00	236,114.90	308,570.70

(4) 其他应收款款项性质分类情况

款项性质	期末数	期初数
暂借款	3,488,961,212.04	3,631,232,602.18
押金及保证金	503,758.50	1,987,411.50
应收暂付款	429,109.94	318,295.40

其 他	132,362.47	19,725.00
小 计	3,490,026,442.95	3,633,558,034.08

(5) 其他应收款金额前 5 名情况

单位名称	款项性质	账面余额	账龄	占其他应收款余额的比例(%)	坏账准备
皮革城投资公司	暂借款	781,680,002.53	[注 1]	22.40	
武汉皮革城公司	暂借款及垫付费用	716,626,141.60	[注 2]	20.53	
济南皮革城公司	暂借款及垫付费用	588,569,213.85	[注 3]	16.86	
哈尔滨海宁皮革城有限公司	暂借款及代垫费用	585,246,845.53	3 年以上	16.77	
郑州皮革城公司	暂借款及代垫费用	482,215,604.18	[注 4]	13.82	
小 计		3,154,337,807.69		90.38	

[注 1]其中账龄 1 年以内 360,988,900.00 元， 2-3 年 15,000,000.00 元， 3 年以上 405,691,102.53 元

[注 2]其中账龄 1 年以内 30,675,481.36 元， 2-3 年 21,824,195.32 元， 3 年以上 664,126,464.92 元

[注 3]其中账龄 1-2 年 2,020,000.00 元， 2-3 年 27,000,000.00 元， 3 年以上 559,549,213.85 元

[注 4]其中账龄 2-3 年 23,300,000.00 元， 3 年以上 458,915,604.18 元

3. 长期股权投资

(1) 明细情况

项 目	期末数			期初数		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	2,006,601,553.18		2,006,601,553.18	1,955,431,553.18		1,955,431,553.18
对联营、合营企业投资	44,845,644.42	7,930,595.21	36,915,049.21	58,897,072.86	20,863,722.13	38,033,350.73
合 计	2,051,447,197.60	7,930,595.21	2,043,516,602.39	2,014,328,626.04	20,863,722.13	1,993,464,903.91

(2) 对子公司投资

被投资单位	期初数	本期增加	本期减少	期末数	本期计提减值准备	减值准备期末数
灯塔佟二堡海宁皮革城有限责任公司	276,860,000.00			276,860,000.00		
江苏沐阳海宁皮革发展有限公司	6,108,000.00			6,108,000.00		
海宁中国皮革城进出口有限公司	1,490,000.00			1,490,000.00		
海宁皮都锦江大酒店有限公司	10,000,000.00			10,000,000.00		

海宁中国皮革城经营管理有限公司	-100,303.33			-100,303.33		
海宁中国皮革城网络科技有限公司	4,924,480.71			4,924,480.71		
成都海宁皮革城有限公司	100,000,000.00			100,000,000.00		
哈尔滨海宁皮革城有限公司	100,000,000.00			100,000,000.00		
皮革城担保公司	200,000,000.00			200,000,000.00		
济南皮革城公司	83,507,968.00			83,507,968.00		
天津海宁皮革城有限公司	80,000,000.00			80,000,000.00		
郑州皮革城公司	256,412,920.00			256,412,920.00		
皮革城投资公司	50,000,000.00			50,000,000.00		
武汉皮革城公司	50,000,000.00			50,000,000.00		
浙江原译时尚设计创意有限公司	4,000,000.00			4,000,000.00		
海宁皮皮贸易有限公司	2,100,000.00			2,100,000.00		
海宁皮革城健康产业投资有限公司	11,100,000.00	52,700,000.00		63,800,000.00		
海宁道合市场管理有限公司	1,530,000.00		1,530,000.00			
时尚小镇公司	717,498,487.80			717,498,487.80		
小 计	1,955,431,553.18	52,700,000.00	1,530,000.00	2,006,601,553.18		

(3) 对联营、合营企业投资

被投资单位	期初数	本期增减变动			
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整
联营企业					
海宁卓睿企业管理咨询有限公司	36,113,905.51			801,143.70	
锐凌微南京电子科技有限公司	14,852,572.14		14,852,572.14		
中皮在线公司	7,930,595.21				
合 计	58,897,072.86		14,852,572.14	801,143.70	

(续上表)

被投资单位	本期增减变动				期末数	减值准备期末余额
	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
联营企业						
海宁卓睿企业管理咨询有限公司					36,915,049.21	
锐凌微南京电子科技有限公司						

中皮在线公司					7,930,595.21	7,930,595.21
合 计					44,845,644.42	7,930,595.21

(二) 母公司利润表项目注释

1. 营业收入/营业成本

(1) 明细情况

项 目	本期数		上年同期数	
	收入	成本	收入	成本
主营业务收入	342,207,577.78	138,051,299.35	332,286,070.10	133,381,193.36
其他业务收入	22,718,648.00	3,195,901.53	13,471,602.01	1,774,380.53
合 计	364,926,225.78	141,247,200.88	345,757,672.11	135,155,573.89
其中：与客户之间的 合同产生的收入	143,688,473.79	32,165,387.61	111,579,128.03	24,050,664.91

(2) 收入按主要类别的分解信息

报告分部	市场开发及经营	小 计
主要产品类型	143,688,473.79	143,688,473.79
小 计	143,688,473.79	143,688,473.79
收入确认时间		
在某一时刻转让	37,777,980.95	37,777,980.95
在某一时间段内提供	105,910,492.84	105,910,492.84
小 计	143,688,473.79	143,688,473.79

2. 投资收益

(1) 明细情况

项 目	本期数	上年同期数
处置长期股权投资产生的投资收益	24,373,045.45	
资金拆借款利息收入	14,432,389.20	
成本法核算的长期股权投资收益	4,194,490.00	12,938,000.00
权益法核算的长期股权投资收益	801,143.70	187,084.33
理财产品投资收益	15,017.92	4,559,228.55
合 计	43,816,086.27	17,684,312.88

(2) 按成本法核算的长期股权投资收益

被投资单位	本期数	上年同期数	本期比上期增 减变动的的原因
-------	-----	-------	-------------------

海宁中国皮革城进出口有限公司		11,920,000.00	本期未分配股利
海宁道合市场管理有限公司	4,194,490.00	1,018,000.00	本期分配股利
小 计	4,194,490.00	12,938,000.00	

### (3) 其他说明

本公司不存在投资收益汇回的重大限制。

## 十五、其他补充资料

### (一) 非经常性损益

项 目	金 额	说 明
非流动性资产处置损益，包括已计提资产减值准备的冲销部分	8,954,385.25	
越权审批，或无正式批准文件，或偶发性的税收返还、减免		
计入当期损益的政府补助（与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外）	64,427,048.64	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	3,550,055.51	
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益		
非货币性资产交换损益		
委托他人投资或管理资产的损益		
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备		
债务重组损益		
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等		
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益		
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益		
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益		
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、金融负债产生的公允价值变动收益，以及处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	67,946,753.12	
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	274,181.59	
对外委托贷款取得的损益		
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损益		
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响		
受托经营取得的托管费收入		

除上述各项之外的其他营业外收入和支出	12,126,589.91	
其他符合非经常性损益定义的损益项目		
小 计	157,279,014.02	
减：企业所得税影响数（所得税减少以“-”表示）	38,669,030.42	
少数股东权益影响额(税后)	1,011,478.20	
归属于母公司所有者的非经常性损益净额	117,598,505.40	

## （二）净资产收益率及每股收益

### 1. 明细情况

报告期利润	加权平均净资产收益率(%)	每股收益(元/股)	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	4.17	0.26	0.26
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	2.67	0.16	0.16

### 2. 加权平均净资产收益率的计算过程

项 目	序号	本期数
归属于公司普通股股东的净利润	A	327,898,053.98
非经常性损益	B	117,598,505.40
扣除非经常性损益后的归属于公司普通股股东的净利润	C=A-B	210,299,548.58
归属于公司普通股股东的期初净资产	D	7,715,399,630.57
发行新股或债转股等新增的、归属于公司普通股股东的净资产	E	
新增净资产次月起至报告期期末的累计月数	F	
回购或现金分红等减少的、归属于公司普通股股东的净资产	G	24,369,716.14
减少净资产次月起至报告期期末的累计月数	H	6.00
回购减少的归属于公司普通股股东的净资产	I	
减少净资产次月起至报告期期末的累计月数	J	
报告期月份数	K	12.00
加权平均净资产	$L=D+A/2+ E \times F/K-G \times H/K-I \times J/K$	7,867,163,799.49
加权平均净资产收益率	$M=A/L$	4.17%
扣除非经常损益加权平均净资产收益率	$N=C/L$	2.67%

### 3. 基本每股收益和稀释每股收益的计算过程

#### （1）基本每股收益的计算过程

项 目	序号	本期数
归属于公司普通股股东的净利润	A	327,898,053.98
非经常性损益	B	117,598,505.40
扣除非经常性损益后的归属于公司普通股股东的净利润	C=A-B	210,299,548.58
期初股份总数	D	1,282,745,046.00
因公积金转增股本或股票股利分配等增加股份数	E	
发行新股或债转股等增加股份数	F	
增加股份次月起至报告期期末的累计月数	G	
因回购等减少股份数	H	
增加股份次月起至报告期期末的累计月数	I	
因股份支付转让给员工库存股	J	
增加股份次月起至报告期期末的累计月数	K	
报告期缩股数	L	
报告期月份数	M	12.00
发行在外的普通股加权平均数	$\frac{N=D+E+F \times G/M-H \times I/M+J \times K/M-L}{M}$	1,282,745,046.00
基本每股收益	$O=A/N$	0.26
扣除非经常损益基本每股收益	$P=C/N$	0.16

(2) 稀释每股收益的计算过程

稀释每股收益的计算过程与基本每股收益的计算过程相同。

海宁中国皮革城股份有限公司

二〇二二年四月十四日