

目 录

一、审计报告.....	第 1—3 页
二、模拟财务报表.....	第 4—6 页
(一) 模拟合并资产负债表.....	第 4 页
(二) 模拟合并利润表.....	第 5 页
(三) 模拟合并现金流量表.....	第 6 页
三、模拟财务报表附注.....	第 7—67 页

审计报告

天健审〔2024〕193号

宁波银亿房地产开发有限公司全体股东：

一、审计意见

我们审计了宁波银亿房地产开发有限公司（以下简称宁波银亿房产公司）模拟财务报表，包括2023年12月31日的模拟合并资产负债表，2023年度的模拟合并利润表、模拟合并现金流量表，以及相关模拟财务报表附注。

我们认为，后附的模拟财务报表在所有重大方面按照模拟财务报表附注二所述的编制基础编制。

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“注册会计师对模拟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，我们独立于宁波银亿房产公司，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、强调事项——编制基础

我们提醒财务报表使用者关注模拟财务报表附注二对编制基础的说明。宁波银亿房产公司编制模拟财务报表是为了用于宁波产权交易中心、浙江产权交易所或其他网络平台进行公开处置股权及债权目的的信息披露。因此，模拟财务报表不适用于其他用途。本段内容不影响已发表的审计意见。

四、其他事项——对审计报告的发送对象和使用的限制

我们的报告仅供宁波银亿房产公司在宁波产权交易中心、浙江产权交易所或其他网络平台进行公开处置股权及债权目的的信息披露，而不应发送至除宁波产权交易中心、浙江产权交易所或其他网络平台以外的其他方或为其使用。

五、管理层和治理层对模拟财务报表的责任

宁波银亿房产公司管理层（以下简称管理层）负责按照模拟财务报表附注二所述的编制基础编制模拟财务报表，并设计、执行和维护必要的内部控制，以使模拟财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

在编制模拟财务报表时，管理层负责评估宁波银亿房产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。

宁波银亿房产公司治理层（以下简称治理层）负责监督宁波银亿房产公司的模拟财务报告过程。

六、注册会计师对模拟财务报表审计的责任

我们的目标是对模拟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模拟财务报表使用者依据模拟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模拟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，就可能导致对宁波银亿房产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模拟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宁波银亿房产公司不能持续经营。

(五) 就宁波银亿房产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，以对模拟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。

天健会计师事务所（特殊普通合伙） 中国注册会计师：

中国·杭州

中国注册会计师：

二〇二四年三月二日

模拟合并资产负债表

2023年12月31日

会合01表

编制单位：宁波银亿房地产开发有限公司

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	90,181,067.48	258,510,928.40	短期借款	18		12,325,481.50
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		107,840,466.40	交易性金融负债	19	236,579,521.71	210,625,650.13
衍生金融资产				衍生金融负债			
应收票据				应付票据			
应收账款	3	11,573,422.62	9,000,377.78	应付账款	20	503,035,931.74	538,143,221.59
应收款项融资				预收款项	21	44,045,639.06	15,040,449.32
预付款项	4	19,946,217.64	21,685,845.69	合同负债	22	133,915,520.09	349,858,358.16
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	227,940,183.98	261,356,270.74	代理承销证券款			
买入返售金融资产				应付职工薪酬	23	22,136,006.22	21,609,939.62
存货	6	2,394,600,227.24	3,057,500,526.03	应交税费	24	248,836,409.69	148,294,317.68
合同资产				其他应付款	25	1,393,556,391.92	2,071,984,306.47
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	7	38,211,320.25	27,737,646.32	持有待售负债			
流动资产合计		2,782,452,439.21	3,743,632,061.36	一年内到期的非流动负债	26	285,325,738.21	293,594,785.05
非流动资产：				其他流动负债	27	249,506,114.59	452,816,683.35
发放贷款和垫款				流动负债合计		3,116,937,273.23	4,114,293,192.87
债权投资				非流动负债：			
其他债权投资				保险合同准备金			
长期应收款	8		148,410,000.20	长期借款			
长期股权投资	9	213,437,558.38	76,560,881.82	应付债券			
其他权益工具投资	10	65,000,000.00	65,000,000.00	其中：优先股			
其他非流动金融资产				永续债			
投资性房地产	11	62,584,620.19	87,274,840.45	租赁负债	28	33,783,394.62	43,474,908.51
固定资产	12	73,097,165.01	78,348,721.27	长期应付款			
在建工程				长期应付职工薪酬			
生产性生物资产				预计负债	29	7,045,598.80	925,598.80
油气资产				递延收益	30	56,654,744.00	56,654,744.00
使用权资产	13	32,162,053.26	42,054,648.30	递延所得税负债	15	9,213,737.81	11,686,886.57
无形资产	14			其他非流动负债			
开发支出				非流动负债合计		106,697,475.23	112,742,137.88
商誉				负债合计		3,223,634,748.46	4,227,035,330.75
长期待摊费用				所有者权益(或股东权益)：	31		
递延所得税资产	15	123,038,947.04	145,155,927.14	归属于母公司所有者权益合计		12,428,583.62	41,999,552.77
其他非流动资产	16	420,754.71	3,167,510.11	少数股东权益		116,130,205.72	120,569,707.13
非流动资产合计		569,741,098.59	645,972,529.29	所有者权益合计		128,558,789.34	162,569,259.90
资产总计		3,352,193,537.80	4,389,604,590.65	负债和所有者权益总计		3,352,193,537.80	4,389,604,590.65

法定代表人：

主管会计工作的负责人：

会计机构负责人：



模拟合并利润表

2023年度

会合02表

编制单位：宁波银亿房地产开发有限公司

单位：人民币元

项 目	注 释 号	本期数	上期数
一、营业总收入		709,813,088.13	223,899,961.41
其中：营业收入	1	709,813,088.13	223,899,961.41
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		809,012,142.35	500,532,214.87
其中：营业成本	1	636,202,094.92	171,529,325.03
利息支出			
手续费及佣金支出			
退保金			
赔付支出净额			
提取保险责任准备金净额			
保单红利支出			
分保费用			
税金及附加	2	1,617,732.61	139,217,587.28
销售费用	3	16,861,235.74	19,586,708.81
管理费用	4	97,295,754.79	116,797,833.11
研发费用			
财务费用	5	57,035,324.29	53,400,760.64
其中：利息费用		54,386,431.99	81,123,975.49
利息收入		844,971.54	14,760,330.88
加：其他收益	6	489,042.36	1,010,187.90
投资收益（损失以“-”号填列）	7	1,212,221.76	-4,715,068.60
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-3,516,198.84	-1,961,003.78
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）	8	-25,953,871.58	-12,241,350.20
信用减值损失（损失以“-”号填列）	9	-180,558,649.94	-84,103,113.71
资产减值损失（损失以“-”号填列）	10	-180,987,697.85	-17,616,093.70
资产处置收益（损失以“-”号填列）	11	289,144.70	-5,546.79
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		-484,708,864.77	-394,303,238.56
加：营业外收入	12	22,151,672.85	809,618.12
减：营业外支出	13	10,608,405.20	1,774,566.66
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-473,165,597.12	-395,268,187.10
减：所得税费用	14	7,305,521.60	-23,393,879.68
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		-480,471,118.72	-371,874,307.42
（一）按经营持续性分类：			
1. 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-480,471,118.72	-368,419,618.56
2. 终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			-3,454,688.86
（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）		-475,268,655.25	-363,852,677.74
2. 少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		-5,202,463.47	-8,021,629.68
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		-480,471,118.72	-371,874,307.42
归属于母公司所有者的综合收益总额		-475,268,655.25	-363,852,677.74
归属于少数股东的综合收益总额		-5,202,463.47	-8,021,629.68
八、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：

模拟合并现金流量表

2023年度

会合03表

编制单位：宁波银亿房地产开发有限公司

单位：人民币元

项目	本期数	上期数
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	522,890,887.40	443,665,125.43
客户存款和同业存放款项净增加额		
向中央银行借款净增加额		
向其他金融机构拆入资金净增加额		
收到原保险合同保费取得的现金		
收到再保业务现金净额		
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		
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	14,116,609.56	62,469,394.62
收到其他与经营活动有关的现金	299,641,467.47	287,699,958.42
经营活动现金流入小计	836,648,964.43	793,834,478.47
购买商品、接受劳务支付的现金	212,048,191.01	386,404,171.27
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	82,098,512.51	81,104,182.50
支付的各项税费	92,856,373.32	67,747,119.66
支付其他与经营活动有关的现金	549,082,703.02	358,142,878.06
经营活动现金流出小计	936,085,779.86	893,398,351.49
经营活动产生的现金流量净额	-99,436,815.43	-99,563,873.02
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	60,060,219.48	19,832,774.55
取得投资收益收到的现金		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	674,985.04	829,562.37
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	29,311,218.55	
收到其他与投资活动有关的现金	30,000,000.00	10,000,000.00
投资活动现金流入小计	120,046,423.07	30,662,336.92
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	26,111.90	831,780.63
投资支付的现金		
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	85,573.51	
投资活动现金流出小计	111,685.41	831,780.63
投资活动产生的现金流量净额	119,934,737.66	29,830,556.29
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		
取得借款收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金		193,612,221.64
筹资活动现金流入小计		193,612,221.64
偿还债务支付的现金	21,188,107.69	11,352,979.82
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	173,737.50	75,558,325.94
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		
支付其他与筹资活动有关的现金	158,967,731.72	24,442,044.02
筹资活动现金流出小计	180,329,576.91	111,353,349.78
筹资活动产生的现金流量净额	-180,329,576.91	82,258,871.86
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-3,200,147.25	13,165,706.16
五、现金及现金等价物净增加额	-163,031,801.93	25,691,261.29
加：期初现金及现金等价物余额	245,718,697.17	220,027,435.88
六、期末现金及现金等价物余额	82,686,895.24	245,718,697.17

法定代表人：

主管会计工作的负责人：

会计机构负责人：



宁波银亿房地产开发有限公司

模拟财务报表附注

2023 年度

金额单位：人民币元

一、公司基本情况

宁波银亿房地产开发有限公司（以下简称公司或本公司）系由宁波市财政财务开发公司和香港越新实业有限公司投资设立，于 1994 年 12 月 6 日在宁波市工商行政管理局登记注册，总部位于浙江省宁波市。公司现持有统一社会信用代码为 91330201610267335W 的营业执照，注册资本 187,405.00 万元，均由山子科技股份有限公司（以下简称山子股份）出资。

根据山子股份的战略规划和《重整计划》，山子科技股份有限公司拟将房地产业务与资产整体剥离，本公司作为剥离主体，将全部拟剥离公司纳入模拟合并财务报表范围，情况详见本模拟财务报表附注七之说明。

为便于表述，将本公司控股子公司及其他公司简称如下：

公司全称	简称
宁波银亿房地产开发有限公司	宁波银亿房产
大庆银亿房地产开发有限公司	大庆银亿房产
宁波市镇海银亿房产开发有限公司	镇海银亿房产
象山银亿房地产开发有限公司	象山银亿房产
南京中兆置业投资有限公司	南京中兆置业
宁波矮柳置业有限公司	宁波矮柳置业
宁波银亿建设开发有限公司	宁波银亿建设
宁波银亿置业有限公司	宁波银亿置业
宁波银亿筑城房地产开发有限公司	宁波银亿筑城
南昌市银亿房地产开发有限公司	南昌银亿房产
舟山鲁家峙投资发展有限公司	鲁家峙投资
上海悠金珺码信息科技有限公司	上海悠金珺码

(曾用名：上海庆安置业有限公司)

宁波银策房地产销售代理服务有限公司	宁波银策销代
宁波银隆商业管理咨询有限公司	宁波银隆咨询
北京同景兴业投资有限公司	北京同景投资
南京银亿建设发展有限公司	南京银亿建设
南昌银亿物业服务有限公司	南昌银亿物业
大庆同景投资咨询有限公司	大庆同景投资
慈溪恒康投资有限公司	慈溪恒康投资
宁波富田置业有限公司	宁波富田置业
余姚银亿四明广场新华联百货有限公司	余姚银亿百货
南昌银亿九龙湖房地产开发有限公司	南昌九龙湖
宁波银胜房地产销售代理有限公司	宁波银胜销代
新疆银亿房地产开发有限公司	新疆银亿房产
上海宁涌商业管理咨询有限公司	上海宁涌
上海迎碧投资管理有限公司	上海迎碧投资
上海碧桂园物业发展有限公司	上海碧桂园物业
宁波银亿时代房地产开发有限公司	宁波银亿时代房产
江西银洪房地产开发有限公司	江西银洪
高安市天鑫置业投资有限公司	高安市天鑫置业
杭州银睿房地产开发有限责任公司	杭州银睿
上海特锐诺信息科技有限公司	上海特锐诺
(曾用名：上海添泰置业有限公司)	
上海马科威兹信息技术有限公司	上海马科威兹
(曾用名：上海诚佳房地产置业有限公司)	
宁波市霖东企业管理有限公司	宁波霖东企管
宁波银乾房地产销售代理有限公司	宁波银乾销代
上海银亿同进置业有限公司	上海同进置业
南京润昇房地产咨询有限公司	南京润昇咨询
余姚伊顿房地产开发有限公司	余姚伊顿房产
宁波荣安教育投资管理有限公司	宁波荣安教育

舟山银亿房地产开发有限公司	舟山银亿房产
舟山银亿新城房地产开发有限公司	舟山新城房产
杭州天锲企业管理咨询合伙企业(有限合伙)	杭州天锲
宁波中元房地产开发有限公司	宁波中元房产
浙江安生信息科技有限公司	浙江安生信息
南昌市第六中学	南昌六中
宁波汇益企业管理咨询有限公司	宁波汇益企管
山子科技股份有限公司	山子股份
上海荃儒投资有限公司	上海荃儒
宁波银亿物业管理有限公司	宁波银亿物业
浙江银保物联科技有限公司	银保物联
宁波凯威动力科技有限公司	宁波凯威动力
宁波保税区凯启精密制造有限公司	宁波凯启
宁波恒晖汽车零部件制造有限公司	宁波恒晖
宁波银亿世纪投资有限公司	银亿世纪投资
宁波江北银亿房地产开发有限公司	江北银亿房产
宁波银亿通达商业管理有限公司	通达商业管理
宁波银亿新城置业有限公司	银亿新城置业
银亿地产(香港)投资控股有限公司	香港银亿投资
杭州银辰置业有限公司	杭州银辰
宁波荣耀置业有限公司	宁波荣耀置业
余姚银亿房地产开发有限公司	余姚银亿房产
余姚银亿商业管理有限公司	余姚商业管理
宁波海尚大酒店有限公司	海尚大酒店
宁波银亿海尚酒店投资有限公司	海尚酒店投资
呼伦贝尔银亿房地产开发有限公司	呼伦贝尔房产
宁波普利赛思电子有限公司	宁波普利赛思
深圳银亿投资有限公司	深圳银亿投资
宁波昊圣投资有限公司	宁波昊圣
宁波东方亿圣投资有限公司	东方亿圣

宁波银加电子商务有限公司	宁波银加
沈阳银亿房地产开发有限公司	沈阳银亿房产
山子汽车产业集团有限公司	山子汽车集团

二、模拟财务报表的编制基础

（一）模拟财务报表的编制基础

本模拟财务报表所载财务信息以持续经营为编制基础。本模拟财务报表仅为公司在宁波产权交易中心、浙江产权交易所或其他网络平台进行公开处置股权及债权目的的信息披露之目的而编制。

（二）模拟财务报表的编制方法

1. 基于房地产业务与资产整体剥离目的，本公司、上海荃儒与山子股份于 2024 年 2 月签订《资产转让框架协议》：本公司拟将所持有的银亿世纪投资、江北银亿房产、通达商业管理、银亿新城置业、香港银亿投资、宁波荣耀置业、余姚银亿房产、余姚商业管理、海尚大酒店、海尚酒店投资、呼伦贝尔房产共计 11 家公司（考虑本公司对呼伦贝尔房产以债权增资（债转股）4,000 万元后的归母账面净资产共计-10,662.00 万元）经双方协商确定股权以 0 元作价转让给上海荃儒（山子股份下属子公司）或上海荃儒指定的上市公司非剥离范围内的第三方。为了更准确反映本公司的财务状况和盈利水平，模拟在报告期初（2022 年 1 月 1 日）即已完成上述债转股及股权转让事项，即从报告期初，上述被转让公司不再纳入本公司合并范围。

2. 基于房地产业务与资产整体剥离目的，本公司与山子股份于 2024 年 2 月签订《债权债务清理方案》：除山子股份及其子公司宁波东方亿圣、宁波昊圣与拟剥离公司南昌九龙湖的债权债务继续保留、山子股份子公司宁波银加与本公司的债权债务继续保留外，本公司（含拟剥离的下属子公司）对山子股份（含非剥离范围的下属子公司）的债权债务，按账面值作价结算抵消。为了更准确反映本公司的财务状况，模拟在报告期初（2022 年 1 月 1 日）即按清理方案对相互间的债权债务进行结算抵消。

3. 假设银保物联等公司股权转让及上海特锐诺公司股权受让在报告期初已完成

鉴于本公司（含拟剥离的下属子公司）已于 2022 年签订《股权转让协议》，将所持有的银保物联（含其下属子公司宁波凯威动力、宁波凯启、宁波恒晖）股权转让给山子股份子公司上海荃儒；于 2023 年 12 月签订《股权转让协议》，将所持有的杭州银辰股权转让给山

子股份子公司山子汽车集团；于 2023 年 12 月签订《股权转让协议》，受让上海荃儒所持有的上海特锐诺 100%股权，为了更准确反映本公司的财务状况和盈利水平，假设在报告期初（2022 年 1 月 1 日）即已完成上述转让和受让事项，模拟从报告期初上述被转让公司不再纳入本公司合并范围，上述受让公司纳入本公司合并范围。

本模拟财务报表假设上述最终的合并范围股权架构于报告期初（2022 年 1 月 1 日）就已存在，并对合并报表范围内公司之间的内部交易和内部往来余额进行抵销，编制报告期内的模拟合并报表。

本模拟合并财务报表不包括模拟合并所有者权益变动表及母公司报表。在编制模拟合并资产负债表时，对所有者权益部分仅列示权益总额及少数股东权益，不区分其他所有者权益具体明细项目。

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、固定资产折旧、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

除本财务报表附注二、模拟财务报表的编制基础所述事项外，公司所编制的模拟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

除房地产行业以外，公司经营业务的营业周期较短，以 12 个月作为资产和负债的流动性划分标准。房地产行业的营业周期从房产开发至销售变现，一般在 12 个月以上，具体周期根据开发项目情况确定，并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) 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，且不含重大融资成分或者公司不考虑不超过一年的合同中的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。

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) 应收款项和合同资产预期信用损失的确认标准和计提方法

1. 按信用风险特征组合计提预期信用损失的应收款项和合同资产

1) 按组合评估预期信用风险并采用三阶段模型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——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，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
长期应收款——合作开发资金组合	款项性质	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和未来12个月内或整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失

2) 采用简化计量方法，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
应收银行承兑汇票	票据类型	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失
应收商业承兑汇票		
应收账款——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

② 账龄组合的账龄与预期信用损失率对照表

账 龄	应收账款 预期信用损失率(%)	其他应收款 预期信用损失率(%)
1年以内(含,下同)	5.00	5.00
1-2年	10.00	10.00
2-3年	30.00	30.00
3-5年	50.00	50.00
5年以上	100.00	100.00

(十一) 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、在开发过程中的开发成本，以及在日常活动中持有以备出售的产成品或商品、处在生产过程中的在产品、在生产过程或提供劳务过程中耗用的材料和物料等。

2. 发出存货的计价方法

(1) 发出材料、设备采用月末一次加权平均法。

(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) 发出开发产品按建筑面积平均法核算。

(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及存货跌价准备的计提方法

资产负债表日，存货采用成本与可变现净值孰低计量，按照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。

(十二) 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。如果合同取得成本的摊销期限不超过一年，在发生时直接计入当期损益。

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

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

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

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

（十三）划分为持有待售的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。

(十四) 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。

(十五) 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。

(十六) 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	20-35	3-10	2.57-4.85
运输工具	年限平均法	5-10	3-10	9.00-19.40
电子及其他设备	年限平均法	3-5	3-10	18.00-32.33

3. 融资租入固定资产的认定依据、计价方法和折旧方法

符合下列一项或数项标准的，认定为融资租赁：（1）在租赁期届满时，租赁资产的所有权转移给承租人；（2）承租人有购买租赁资产的选择权，所订立的购买价款预计将远低于行使选择权时租赁资产的公允价值，因而在租赁开始日就可以合理确定承租人将会行使这种选择权；（3）即使资产的所有权不转移，但租赁期占租赁资产使用寿命的大部分 [通常占租赁资产使用寿命的 75%以上（含 75%）]；（4）承租人在租赁开始日的最低租赁付款额现值，几乎相当于租赁开始日租赁资产公允价值 [90%以上（含 90%）]；出租人在租赁开始日的最低租赁收款额现值，几乎相当于租赁开始日租赁资产公允价值 [90%以上（含 90%）]；（5）租赁资产性质特殊，如果不作较大改造，只有承租人才能使用。

融资租入的固定资产，按租赁开始日租赁资产的公允价值与最低租赁付款额的现值中较低者入账，按自有固定资产的折旧政策计提折旧。

(十七) 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。

(十八) 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。

(十九) 无形资产

1. 无形资产系软件，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）
计算机软件及其他	3-6

使用寿命不确定的无形资产不摊销，公司在每个会计期间均对该无形资产的使用寿命进行复核。

（二十）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。

（二十一）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。

（二十二）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。

(二十三) 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) 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。

(二十七) 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。

(二十八) 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。

(二十九) 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) 租赁

1. 公司作为承租人

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

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

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

(1) 使用权资产

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

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

(2) 租赁负债

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

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

步调减的，将剩余金额计入当期损益。

2. 公司作为出租人

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

(1) 经营租赁

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

(2) 融资租赁

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

公司取得的未纳入租赁投资净额计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

3. 售后租回

(1) 公司作为承租人

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

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

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

(2) 公司作为出租人

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

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

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

资产进行会计处理。

(三十一) 重要会计政策变更

企业会计准则变化引起的会计政策变更

公司自 2023 年 1 月 1 日起执行财政部颁布的《企业会计准则解释第 16 号》“关于单项交易产生的资产和负债相关的递延所得税不适用初始确认豁免的会计处理”规定，对在首次执行该规定的财务报表列报最早期间的期初至首次执行日之间发生的适用该规定的单项交易按该规定进行调整。对在首次执行该规定的财务报表列报最早期间的期初因适用该规定的单项交易而确认的租赁负债和使用权资产，以及确认的弃置义务相关预计负债和对应的相关资产，产生应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异的，按照该规定和《企业会计准则第 18 号——所得税》的规定，将累积影响数调整财务报表列报最早期间的期初留存收益及其他相关财务报表项目。具体调整情况如下：

受重要影响的报表项目	影响金额	备注
2022 年 12 月 31 日资产负债表项目		
递延所得税资产	14,210,903.90	
递延所得税负债	10,513,662.08	
年初未分配利润	3,489,909.49	
2022 年度利润表项目		
所得税费用	-207,332.33	

四、税项

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	5%、6%、9%、13%
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]
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	5%、7%
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%

税 种	计税依据	税 率
企业所得税	应纳税所得额	25%

[注]房地产开发项目在土地增值税清算前,根据地方政策,按房屋销售收入和预收房款的一定比例缴纳土地增值税,清算时实行四级超率累进税率: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%,普通标准住宅项目,增值额未超过扣除项目金额20%的免征土地增值税;或由项目所在地主管税务机关核定征收土地增值税

五、模拟合并财务报表项目注释

(一) 模拟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	上年年末数
库存现金	9,585.14	69,275.12
银行存款	87,764,951.96	255,915,354.06
其他货币资金	2,406,530.38	2,526,299.22
合 计	90,181,067.48	258,510,928.40

(2) 其他说明

期末银行存款余额中4,520,000.00元因存单质押存在使用限制,567,641.86元因未进行工商年检等原因存在使用限制,合计5,087,641.86元使用受限。

期末其他货币资金主要系按揭保证金、复垦保证金,全部使用受限。

2. 交易性金融资产

项 目	期末数	上年年末数
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		107,840,466.40
其中: 权益工具投资		107,840,466.40
合 计		107,840,466.40

3. 应收账款

(1) 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 (%)	
按组合计提坏账准备	44,292,534.71	100.00	32,719,112.09	73.87	11,573,422.62
合 计	44,292,534.71	100.00	32,719,112.09	73.87	11,573,422.62

(续上表)

种 类	上年年末数				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按组合计提坏账准备	39,533,211.72	100.00	30,532,833.94	77.23	9,000,377.78
合 计	39,533,211.72	100.00	30,532,833.94	77.23	9,000,377.78

(2) 采用组合计提坏账准备的应收账款

项 目	期末数		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
账龄组合	44,292,534.71	32,719,112.09	73.87
小 计	44,292,534.71	32,719,112.09	73.87

(3) 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	4,828,740.65	241,437.03	5.00
1-2 年	275,000.00	27,500.00	10.00
2-3 年	9,511,070.00	2,853,321.00	30.00
3-4 年	161,740.00	80,870.00	50.00
5 年以上	29,515,984.06	29,515,984.06	100.00
小 计	44,292,534.71	32,719,112.09	73.87

4. 预付款项

账 龄	期末数			
	账面余额	比例 (%)	减值准备	账面价值
1 年以内	897,818.56	4.50		897,818.56
1-2 年	5,360.31	0.03		5,360.31
3 年以上	19,043,038.77	95.47		19,043,038.77
合 计	19,946,217.64	100.00		19,946,217.64

(续上表)

账 龄	上年年末数			
	账面余额	比例 (%)	减值准备	账面价值
1 年以内	2,442,806.92	11.26		2,442,806.92
3 年以上	19,243,038.77	88.74		19,243,038.77
合 计	21,685,845.69	100.00		21,685,845.69

5. 其他应收款

(1) 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	412,119,362.12	65.43	219,568,425.63	53.28	192,550,936.49
按组合计提坏账准备	217,745,426.67	34.57	182,356,179.18	83.75	35,389,247.49
合 计	629,864,788.79	100.00	401,924,604.81	63.81	227,940,183.98

(续上表)

种 类	上年年末数				
	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	413,730,410.80	65.33	186,879,083.44	45.17	226,851,327.36
按组合计提坏账准备	219,588,093.16	34.67	185,083,149.78	84.29	34,504,943.38
合 计	633,318,503.96	100.00	371,962,233.22	58.73	261,356,270.74

(2) 期末重要的单项计提坏账准备的其他应收款

单位名称	期末数			
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提依据
佛山市葳力管理咨询有限公司	208,152,402.38	29,154,023.69	14.01	[注 1]
宁波天元电气集团有限公司	35,167,048.00	35,167,048.00	100.00	预计无法收回, 全额计提坏账准备 [注 2]
舟山银亿新城房地产开发有限公司	94,344,262.00	94,344,262.00	100.00	详见本财务报表附注十三(一)之说明
舟山银亿房地产开发有限公司	36,611,406.64	36,611,406.64	100.00	
恒大地产集团上海盛建置业有限公司	17,550,000.00	17,550,000.00	100.00	
开封博联旅游开发有限公司	1,506,895.90	1,506,895.90	100.00	
新乡御景置业有限公司	398,906.38	398,906.38	100.00	
南昌市房屋商品化办公室	11,813,864.48			[注 3]
其他	6,574,576.34	4,835,883.02	73.55	
小 计	412,119,362.12	219,568,425.63	53.28	

[注 1] 佛山市葳力管理咨询有限公司系碧桂园地产集团有限公司内部公司，本期期末其他应收款 208,152,402.38 元与其他应付碧桂园地产集团有限公司 149,844,355.00 元对抵后按照账龄计提坏账准备

[注 2] 根据象山县人民法院 2016 年 9 月 1 日出具的执行裁定书((2016)浙 0225 执 1042 号)，被执行人宁波天元电气集团有限公司有多处房地产均由外地法院首轮查封，已无财产可供执行，象山银亿房产应收宁波天元电气集团有限公司 35,200,000.00 元预计无法收回，象山银亿房产已于 2016 年对其全额计提坏账准备，2023 年 12 月 22 日象山银亿房产收到象山县人民法院执行款 32,952.00 元。

[注 3] 根据南昌市住房保障和房产管理局《关于进一步完善新建商品房预售资金监管的通知》(洪房字〔2020〕69 号)，子公司南昌九龙湖需将预售房款资金转入南昌市房屋商品化办公室商品房预售资金专用账户，公司可根据项目建设进度提取监管资金，待项目竣工验收且移交后申请解除监管，故无减值风险。

(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	217,745,426.67	182,356,179.18	83.75
其中：1年以内	7,310,529.91	365,526.48	5.00
1-2年	1,018,815.61	101,881.57	10.00
2-3年	1,177,524.55	353,257.37	30.00
3-4年	5,949,112.45	2,974,556.23	50.00
4-5年	47,456,973.25	23,728,486.63	50.00
5年以上	154,832,470.90	154,832,470.90	100.00
小计	217,745,426.67	182,356,179.18	83.75

6. 存货

(1) 明细情况

项 目	期末数			上年年末数		
	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	1,632,085,950.55	92,244,382.82	1,539,841,567.73	2,656,084,476.97	217,058,123.28	2,439,026,353.69
库存商品	163,699.79		163,699.79	173,228.02		173,228.02
开发产品	953,370,661.05	204,397,852.59	748,972,808.46	543,295,326.75	82,638,176.78	460,657,149.97
周转房	208,235,123.81	102,617,438.51	105,617,685.30	215,541,298.32	57,901,969.93	157,639,328.39
劳务成本[注]	10,271,300.50	10,271,300.50		10,271,300.50	10,271,300.50	
周转材料				177,304.17	177,304.17	
其他	4,465.96		4,465.96	4,465.96		4,465.96
合 计	2,804,131,201.66	409,530,974.42	2,394,600,227.24	3,425,547,400.69	368,046,874.66	3,057,500,526.03

[注] 劳务成本系子公司鲁家峙投资为开发鲁家峙整岛发生的开发成本 621.90 万元及工程项目代管代建成本 405.23 万元。因项目长时间搁置，尚未动工，且预期已投入成本无法获得收益，故全额计提跌价准备

(2) 存货跌价准备

项 目	上年年末数	本期增加		本期减少		期末数
		计提	其他[注]	转回	转销	
开发成本	217,058,123.28	97,919,976.15	-222,733,716.61			92,244,382.82
开发产品	82,638,176.78	37,818,518.86	222,733,716.61	1,256,854.48	137,535,705.18	204,397,852.59

项 目	上年年末数	本期增加		本期减少		期末数
		计提	其他[注]	转回	转销	
周转房	57,901,969.93	46,506,057.32			1,790,588.74	102,617,438.51
劳务成本	10,271,300.50					10,271,300.50
周转材料	177,304.17				177,304.17	
合 计	368,046,874.66	182,244,552.33		1,256,854.48	139,503,598.09	409,530,974.42

[注]本期象山银亿房产丹府一品二期、三期开发完成，转至开发产品

(3) 其他说明

1) 权属受限存货情况

项 目	期末数	受限原因
甬江东岸	58,211,271.85	抵押
望城项目（南昌银亿朗境）	1,282,020,682.60	抵押
博湖县博斯腾湖乡（塔杨公路以北、扬水站以东）	85,736,910.98	抵押
时代广场	2,305,856.54	抵押
周转房	3,464,548.37	抵押
小 计	1,431,739,270.34	

2) 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	期末数	上年年末数
望城项目（南昌银亿朗境）	2020年11月	2028年12月	279,865.00万元	1,307,744,382.82	1,238,288,825.72
丹府一品二期	2012年8月	2023年5月	85,468.18万元		791,058,123.28
丹府一品三期	2014年3月	2023年5月	34,204.00万元		302,526,963.92
高安大学城百年学苑	尚未开工	尚未开工	100,000.00万元	228,906,675.06	228,906,675.06
博湖县博斯腾湖乡（塔杨公路以北、扬水站以东）	尚未开工	尚未开工	166,400.00万元	85,736,910.98	85,736,910.98
银亿上尚城5-3期	2024年6月	2025年12月	8,300.00万元	9,697,981.69	9,566,978.01
小计				1,632,085,950.55	2,656,084,476.97

3) 存货——开发产品

项目名称	竣工时间	上年年末数	本期增加	本期减少	期末数
------	------	-------	------	------	-----

丹府一品一期	2017年9月	88,621,716.40		4,509,724.72	84,111,991.68
丹府一品二期	2023年6月		854,681,795.10	429,229,993.38	425,451,801.72
丹府一品三期	2023年6月		323,257,501.98	216,462,906.48	106,794,595.50
望城项目（南昌银亿朗境）1号楼	2023年12月		141,527,751.57	36,407,068.97	105,120,682.60
甬江东岸	2015年12月	79,824,071.20		3,699,488.49	76,124,582.71
和创大厦	2014年6月	175,313,775.71		156,887,651.25	18,426,124.46
都会国际	2017年4月	29,416,859.12		127,988.56	29,288,870.56
上府	2015年8月	10,907,957.47		8,184,074.02	2,723,883.45
银亿上尚城	2012年12月至 2018年12月	3,205,942.00			3,205,942.00
滨江中心(浦三路)	2015年8月	22,800,000.00		22,800,000.00	
金陵尚府	2011年3月	69,599,203.54			69,599,203.54
浦东星作	2018年8月	13,871,167.23		267,109.16	13,604,058.07
时代广场	2009年6月	32,435,315.11		24,101,475.72	8,333,839.39
金域华府	2013年7月	7,916,759.37		1,190,417.65	6,726,341.72
银亿领墅	2014年4月	2,320,675.35		1,160,337.53	1,160,337.82
海悦花苑	2012年10月	1,322,241.09		1,322,241.09	
世纪花园	2011年5月	2,441,237.33		2,441,237.33	
公园壹号	2019年2月	1,500,000.00		600,000.00	900,000.00
其他项目		1,798,405.83			1,798,405.83
小计		543,295,326.75	1,319,467,048.65	909,391,714.35	953,370,661.05

4) 存货——周转房

项目名称	上年年末数	本期增加	本期减少	期末数
商铺	195,495,561.45			195,495,561.45
办公楼	695,969.35		695,969.35	
住宅	166,360.00			166,360.00
车位	19,183,407.52		6,610,205.16	12,573,202.36
小计	215,541,298.32		7,306,174.51	208,235,123.81

7. 其他流动资产

项 目	期末数	上年年末数
预缴税费	38,211,320.25	26,588,193.21
其中：待抵扣增值税	25,717,448.32	11,357,077.73
预缴土地增值税	7,175,728.91	5,696,952.30
营改增前预缴营业税	4,236,684.05	4,236,684.05
预缴企业所得税	210,000.00	5,464,794.80
预缴教育费附加	218,877.03	246,782.21
预缴城市维护建设税	506,663.86	571,233.70
预缴地方教育附加	145,918.08	164,121.53
合 计	38,211,320.25	27,737,646.32

8. 长期应收款

项 目	期末数		
	账面余额	坏账准备	账面价值
合作开发资金[注 1][注 2][注 3]	814,072,001.00	814,072,001.00	
合 计	814,072,001.00	814,072,001.00	

(续上表)

项 目	上年年末数		
	账面余额	坏账准备	账面价值
合作开发资金[注 1][注 2][注 3]	814,072,001.00	665,662,000.80	148,410,000.20
合 计	814,072,001.00	665,662,000.80	148,410,000.20

[注 1]2009 年 12 月 12 日子公司宁波矮柳置业与象山房地产开发有限公司、宁波巨鹰房地产开发有限公司（以下简称巨鹰房产）及自然人李阿会签订《项目合作开发协议》，共同出资合作开发象山县“天一广场”项目（暂定名）。项目计划总投资 40,000.00 万元，象山房地产开发有限公司为项目开发主体，合作各方按项目股份比例出资并承担风险和享受收益。其中：子公司宁波矮柳置业出资 40%、象山房地产开发有限公司出资 35%、巨鹰房产出资 21%、自然人李阿会出资 4%。截至 2023 年 12 月 31 日，该合作项目尚未开工，子公司宁波矮柳置业已支付项目合作资金 7,202.20 万元。象山房地产开发有限公司已经将该合作项目土地用于其自身银行借款抵押，目前该土地仍被法院查封，且根据判决书，上述银行对于该土地的拍卖价款具有优先受偿权。经测算，子公司宁波矮柳置业长期应收款（合作项目款）7,202.20 万元预计无法收回，前期已全额计提坏账准备

[注 2]根据本公司与广州汇吉天弘投资基金合伙企业（有限合伙）签订的《舟山市普陀区鲁家峙岛银亿项目合作开发协议》，本公司与广州汇吉天弘投资基金合伙企业（有限合伙）合作开发舟山银亿房产公司项目，双方按各自持股比例提供项目开发资金，截至 2023 年 12 月 31 日，本公司已支付项目合作资金 687,785,535.49 元，累计计提坏账准备 687,785,535.49 元，详见本财务报表附注十二（一）之说明

[注 3]根据本公司与广州汇吉天瑞投资基金合伙企业（有限合伙）签订的《舟山市普陀区鲁家峙岛银亿项目合作开发协议》，本公司与广州汇吉天瑞投资基金合伙企业（有限合伙）合作开发舟山新城房产公司项目，截至 2023 年 12 月 31 日，本公司已支付项目合作资金 54,264,465.51 元，累计计提坏账准备 54,264,465.51 元元。详见本财务报表附注十二（一）之说明

9. 长期股权投资

（1）分类情况

项 目	期末数			上年年末数		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对联营企业投资	213,437,558.38		213,437,558.38	76,560,881.82		76,560,881.82
合 计	213,437,558.38		213,437,558.38	76,560,881.82		76,560,881.82

（2）明细情况

被投资单位	上年年末数	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					
余姚伊顿房产	76,560,881.82			-3,516,198.84	
杭州天楔		123,800,000.00			
舟山银亿房产					
舟山新城房产					
合 计	76,560,881.82	123,800,000.00		-3,516,198.84	

（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		

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						
余姚伊顿房产					73,044,682.98	
杭州天楔				16,592,875.40	140,392,875.40	
舟山银亿房产						
舟山新城房产						
合计				16,592,875.40	213,437,558.38	

10. 其他权益工具投资

(1) 明细情况

项目	期末数	上年年末数	本期股利收入	本期从其他综合收益转入留存收益的累计利得和损失	
				金额	原因
南昌六中	65,000,000.00	65,000,000.00			
宁波中元房产					
合计	65,000,000.00	65,000,000.00			

(2) 指定为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的原因

公司持有上述股权目的非近期出售，管理层指定以公允价值计量且其变动计入其他综合收益。

11. 投资性房地产

项目	房屋及建筑物	合计
账面原值		
期初数	140,612,780.02	140,612,780.02
本期增加金额		
本期减少金额	25,719,299.51	25,719,299.51
1) 本期出售	25,608,332.81	25,608,332.81
2) 转入固定资产	110,966.70	110,966.70
期末数	114,893,480.51	114,893,480.51

项 目	房屋及建筑物	合 计
累计折旧和累计摊销		
期初数	31,144,153.62	31,144,153.62
本期增加金额	4,706,613.69	4,706,613.69
1) 计提或摊销	4,706,613.69	4,706,613.69
本期减少金额	5,735,692.94	5,735,692.94
1) 本期出售	5,712,266.56	5,712,266.56
2) 转入固定资产	23,426.38	23,426.38
期末数	30,115,074.37	30,115,074.37
减值准备		
期初数	22,193,785.95	22,193,785.95
本期增加金额		
本期减少金额		
期末数	22,193,785.95	22,193,785.95
账面价值		
期末账面价值	62,584,620.19	62,584,620.19
期初账面价值	87,274,840.45	87,274,840.45

12. 固定资产

项 目	房屋及建筑物	运输工具	电子及其他设备	合 计
账面原值				
期初数	101,771,266.66	32,658,069.05	3,680,645.31	138,109,981.02
本期增加金额	110,966.70	26,371.68	25,837.34	163,175.72
1) 购置		26,371.68	25,837.34	52,209.02
2) 投资性房地产 转入	110,966.70			110,966.70
本期减少金额	339,900.00	11,386,100.48	2,466,322.03	14,192,322.51
1) 处置或报废	339,900.00	5,508,237.00	2,405,056.03	8,253,193.03
2) 其他转出[注]		5,877,863.48	61,266.00	5,939,129.48
期末数	101,542,333.36	21,298,340.25	1,240,160.62	124,080,834.23

项 目	房屋及建筑物	运输工具	电子及其他设备	合 计
累计折旧				
期初数	24,853,574.88	30,313,982.07	3,391,752.22	58,559,309.17
本期增加金额	4,534,961.42	8,835.02	84,268.59	4,628,065.03
1) 计提	4,511,535.04	8,835.02	84,268.59	4,604,638.65
2) 投资性房地产 转入	23,426.38			23,426.38
本期减少金额	305,910.00	10,745,592.95	2,354,152.61	13,405,655.56
1) 处置或报废	305,910.00	5,060,879.05	2,294,584.41	7,661,373.46
2) 其他转出[注]		5,684,713.90	59,568.20	5,744,282.10
期末数	29,082,626.30	19,577,224.14	1,121,868.20	49,781,718.64
减值准备				
期初数	1,201,950.58			1,201,950.58
本期增加金额				
本期减少金额				
期末数	1,201,950.58			1,201,950.58
账面价值				
期末账面价值	71,257,756.48	1,721,116.11	118,292.42	73,097,165.01
期初账面价值	75,715,741.20	2,344,086.98	288,893.09	78,348,721.27

[注]系本期处置子公司上海马科威兹，详见本模拟财务报表附注六（二）之说明

13. 使用权资产

项 目	房屋及建筑物	合 计
账面原值		
期初数	66,366,513.86	66,366,513.86
本期增加金额	1,835,274.86	1,835,274.86
1) 租入	1,835,274.86	1,835,274.86
本期减少金额	4,327,353.56	4,327,353.56
1) 处置	4,327,353.56	4,327,353.56
期末数	63,874,435.16	63,874,435.16

项 目	房屋及建筑物	合 计
累计折旧		
期初数	24,311,865.56	24,311,865.56
本期增加金额	11,188,940.16	11,188,940.16
1) 计提	11,188,940.16	11,188,940.16
本期减少金额	3,788,423.82	3,788,423.82
1) 处置	3,788,423.82	3,788,423.82
期末数	31,712,381.90	31,712,381.90
账面价值		
期末账面价值	32,162,053.26	32,162,053.26
期初账面价值	42,054,648.30	42,054,648.30

14. 无形资产

项 目	计算机软件及其他	合 计
账面原值		
期初数	1,774,470.08	1,774,470.08
本期增加金额		
本期减少金额		
期末数	1,774,470.08	1,774,470.08
累计摊销		
期初数	1,774,470.08	1,774,470.08
本期增加金额		
本期减少金额		
期末数	1,774,470.08	1,774,470.08
账面价值		
期末账面价值		
期初账面价值		

15. 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		上年年末数	
	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	1,601,314.28	400,328.57	2,736,182.84	684,045.71
租赁负债	43,165,647.20	10,791,411.80	56,843,615.59	14,210,903.90
其他流动负债(预提土地增值税)	369,616,604.96	92,404,151.24	420,172,306.96	105,043,076.74
预估的开发成本	11,222,553.24	2,805,638.31	11,222,553.24	2,805,638.31
土地增值税清算导致的可弥补亏损	66,549,668.48	16,637,417.12	89,649,049.92	22,412,262.48
合 计	492,155,788.16	123,038,947.04	580,623,708.55	145,155,927.14

(2) 未经抵销的递延所得税负债

项 目	期末数		上年年末数	
	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
预交土地增值税	4,692,898.00	1,173,224.50	4,692,898.00	1,173,224.50
使用权资产的暂时性差异	32,162,053.24	8,040,513.31	42,054,648.30	10,513,662.07
合 计	36,854,951.24	9,213,737.81	46,747,546.30	11,686,886.57

16. 其他非流动资产

项 目	期末数	上年年末数
房地产未交付项目待摊费用	420,754.71	3,167,510.11
合 计	420,754.71	3,167,510.11

17. 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	7,494,172.24	按揭保证金、复垦保证金、冻结、未进行工商年检等
存货	1,431,739,270.34	抵押
固定资产	217,434.87	抵押
投资性房地产	52,264,342.67	抵押
合 计	1,491,715,220.12	

18. 短期借款

项 目	期末数	上年年末数
抵押借款		12,325,481.50
合 计		12,325,481.50

19. 交易性金融负债

项 目	期末数	上年年末数
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债[注]	236,579,521.71	210,625,650.13
合 计	236,579,521.71	210,625,650.13

[注]系以股抵债偿还借款,子公司对债权人抵债股票实际处置价与抵债价格的差额承担补偿责任,故计入以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

20. 应付账款

项 目	期末数	上年年末数
工程款	495,273,018.58	521,513,415.44
货款	2,870,104.82	5,188,267.70
服务款	140,542.03	5,648,634.81
应付租金	866,997.00	326,997.00
其他	3,885,269.31	5,465,906.64
合 计	503,035,931.74	538,143,221.59

21. 预收款项

项 目	期末数	上年年末数
预收租金	3,308,615.06	4,280,449.32
预收处置其他权益工具投资款	40,000,000.00	10,000,000.00
其他	737,024.00	760,000.00
合 计	44,045,639.06	15,040,449.32

22. 合同负债

(1) 明细情况

项 目	期末数	上年年末数
预收房款	130,596,295.55	347,408,469.91
预收物业管理费	3,300,176.92	2,449,888.25
其他	19,047.62	
合 计	133,915,520.09	349,858,358.16

(2) 预售房产收款情况

项目名称	期末数	上年年末数	预计竣工时间	预售比例 (%)
甬江东岸	85,714.29	85,714.29	2015年12月	99.39
望城一期(南昌银亿朗境)	114,939,165.14	143,577,349.54	2024年12月	40.82
世纪花园项目		38,095.24	2011年5月	99.76
金域华府	623,820.95			99.06
丹府一品二期	6,871,668.57	99,051,073.33	2023年6月	49.36
丹府一品三期	1,389,230.28	97,966,493.58	2023年6月	66.91
金陵尚府项目	5,333,333.33	5,333,333.33	2011年3月	93.08
银亿上尚城五-2期	1,270,096.19	1,270,096.19	2018年12月	100.00
银亿上品轩(上府)	29,171.56	29,171.56	2015年8月	98.02
浦东星作	54,095.24	57,142.85	2018年8月	100.00
小 计	130,596,295.55	347,408,469.91		

23. 应付职工薪酬

(1) 明细情况

项 目	期末数	上年年末数
短期薪酬	22,108,598.37	21,513,589.28
离职后福利—设定提存计划	27,407.85	96,350.34
合 计	22,136,006.22	21,609,939.62

(2) 短期薪酬明细情况

项 目	期末数	上年年末数
-----	-----	-------

项 目	期末数	上年年末数
工资、奖金、津贴和补贴	21,304,427.29	20,505,541.81
职工福利费	2,000.00	
社会保险费	13,794.46	26,769.56
其中：医疗保险费	13,615.50	26,701.08
工伤保险费	178.96	68.48
住房公积金	13,420.00	10,279.00
工会经费和职工教育经费	774,956.62	724,535.91
其他		246,463.00
小 计	22,108,598.37	21,513,589.28

(3) 设定提存计划明细情况

项 目	期末数	上年年末数
基本养老保险	26,322.25	90,803.68
失业保险费	1,085.60	5,546.66
小 计	27,407.85	96,350.34

24. 应交税费

项 目	期末数	上年年末数
增值税	905,751.72	1,043,834.70
企业所得税	66,557,963.23	75,425,795.44
代扣代缴个人所得税	653,274.12	941,485.39
城市维护建设税	80,306.98	62,379.21
土地增值税	176,850,967.04	66,722,144.62
房产税	2,402,480.70	2,565,808.54
土地使用税	866,623.82	1,087,935.48
教育费附加	43,604.85	27,154.66
地方教育附加	29,104.91	18,103.11
印花税等	446,332.32	399,676.53
合 计	248,836,409.69	148,294,317.68

25. 其他应付款

(1) 明细情况

项 目	期末数	上年年末数
应付利息	137,820,042.74	98,778,723.11
其他应付款	1,255,736,349.18	1,973,205,583.36
合 计	1,393,556,391.92	2,071,984,306.47

(2) 应付利息

项 目	期末数	上年年末数
资金拆借款利息	137,820,042.74	98,778,723.11
小 计	137,820,042.74	98,778,723.11

(3) 其他应付款

项 目	期末数	上年年末数
拆借款	868,395,754.06	1,214,871,145.24
应付暂收款	280,711,474.35	639,925,314.24
押金保证金	65,644,768.05	82,309,667.62
合作方利润款	32,133,857.39	29,075,485.05
其他	8,850,495.33	7,023,971.21
合 计	1,255,736,349.18	1,973,205,583.36

26. 一年内到期的非流动负债

项 目	期末数	上年年末数
一年内到期的应付债券	275,943,485.64	280,226,077.97
一年内到期的租赁负债	9,382,252.57	13,368,707.08
合 计	285,325,738.21	293,594,785.05

27. 其他流动负债

项 目	期末数	上年年末数
预提土地增值税[注]	238,322,211.62	430,301,894.07
其他	11,183,902.97	22,514,789.28

项 目	期末数	上年年末数
合 计	249,506,114.59	452,816,683.35

[注]本公司房地产开发项目按预计总销售收入和成本预估应纳土地增值税,并按已确认销售收入占预计总销售收入的比例预提土地增值税

28. 租赁负债

项 目	期末数	上年年末数
租赁付款额	51,276,524.07	67,270,760.71
减:未确认融资费用	8,110,876.87	10,427,145.12
减:重分类至一年内到期的非流动负债	9,382,252.58	13,368,707.08
合 计	33,783,394.62	43,474,908.51

29. 预计负债

项 目	期末数	上年年末数	形成原因
土地增值税滞纳金	6,120,000.00		
亏损合同	925,598.80	925,598.80	
合 计	7,045,598.80	925,598.80	

30. 递延收益

(1) 明细情况

项 目	期末数	上年年末数
政府补助	56,654,744.00	56,654,744.00
合 计	56,654,744.00	56,654,744.00

(2) 政府补助明细情况

项 目	期初数	期末数
与资产相关的政府补助	56,654,744.00	56,654,744.00
小 计	56,654,744.00	56,654,744.00

31. 所有者权益

项 目	期末数	上年年末数
归属于母公司所有者权益合计	12,428,583.62	41,999,552.77
少数股东权益	116,130,205.72	120,569,707.13
合 计	128,558,789.34	162,569,259.90

(二) 模拟合并利润表项目注释

1. 营业收入/营业成本

项 目	本期数		上期数	
	收入	成本	收入	成本
主营业务收入	699,157,088.35	626,440,885.71	210,033,663.79	158,685,818.59
其他业务收入	10,655,999.78	9,761,209.21	13,866,297.62	12,843,506.44
合 计	709,813,088.13	636,202,094.92	223,899,961.41	171,529,325.03

2. 税金及附加

项 目	本期数	上期数
老项目营业税	2,000.00	3,000.00
土地增值税	-7,117,077.59	131,101,205.10
城市维护建设税	1,687,552.17	1,072,063.53
教育费附加	924,950.35	491,419.78
地方教育附加	616,633.43	327,602.71
印花税	733,704.08	683,699.96
房产税	3,207,277.82	3,811,790.51
土地使用税	1,552,252.35	1,711,325.69
车船使用税	10,440.00	15,420.00
其他		60.00
合 计	1,617,732.61	139,217,587.28

3. 销售费用

项 目	本期数	上期数
佣金及市场推广费	12,244,947.12	8,103,295.10

项 目	本期数	上期数
工资及工资性支出	2,836,867.59	4,547,060.79
办公费	223,695.98	265,025.90
物料消耗	35,790.60	125,757.80
物业管理费	881,967.49	3,897,826.98
折旧和摊销	11,967.72	23,310.44
业务招待费	24,552.98	56,054.00
交通差旅费	60,651.15	15,698.30
其他	540,795.11	2,552,679.50
合 计	16,861,235.74	19,586,708.81

4. 管理费用

项 目	本期数	上期数
工资及工资性支出	71,554,596.62	73,941,830.51
办公费	1,755,674.17	2,445,135.80
业务招待费	10,410,133.27	14,405,356.44
折旧和摊销	1,169,709.46	3,237,527.73
评估咨询费	5,084,847.63	5,451,150.65
交通差旅费	2,225,037.27	3,241,784.67
物料消耗	221,875.97	468,291.30
其他	4,873,880.40	13,606,756.01
合 计	97,295,754.79	116,797,833.11

5. 财务费用

项 目	本期数	上期数
利息支出	54,386,431.99	81,123,975.49
减：利息收入	844,971.54	14,760,330.88
汇兑损失	3,200,147.25	-13,165,706.16
财务顾问费、手续费等	293,716.59	202,822.19

项 目	本期数	上期数
合 计	57,035,324.29	53,400,760.64

6. 其他收益

项 目	本期数	上期数
与资产相关的政府补助	152,911.46	657,489.78
代扣个人所得税手续费返还	180,469.71	141,231.94
增值税加计抵减	155,661.19	211,466.18
合 计	489,042.36	1,010,187.90

7. 投资收益

项 目	本期数	上期数
权益法核算的长期股权投资收益	-3,516,198.84	-1,961,003.78
处置长期股权投资产生的投资收益	2,569,587.81	-2,754,064.82
处置交易性金融资产取得的投资收益	2,158,832.79	
合 计	1,212,221.76	-4,715,068.60

8. 公允价值变动收益

项 目	本期数	上期数
交易性金融资产		-12,241,350.20
交易性金融负债	-25,953,871.58	
合 计	-25,953,871.58	-12,241,350.20

9. 信用减值损失

项 目	本期数	上期数
坏账损失	-180,558,649.94	-84,103,113.71
合 计	-180,558,649.94	-84,103,113.71

10. 资产减值损失

项 目	本期数	上期数
存货跌价损失	-180,987,697.85	-9,220,357.17
固定资产减值损失		-1,201,950.58
投资性房地产减值损失		-7,193,785.95
合 计	-180,987,697.85	-17,616,093.70

11. 资产处置收益

项 目	本期数	上期数
固定资产处置收益	182,320.77	-5,546.79
其他	106,823.93	
合 计	289,144.70	-5,546.79

12. 营业外收入

项 目	本期数	上期数
联营企业初始投资成本小于所取得的被投资单位可辨认净资产的公允价值部分	16,592,875.40	
违约金收入	3,278,752.94	682,067.01
无须支付款项	1,962,229.96	
其他	317,814.55	113,102.96
废品收入		14,448.15
合 计	22,151,672.85	809,618.12

13. 营业外支出

项 目	本期数	上期数
非流动资产毁损报废损失	115,711.58	123,552.44
罚款损失	2,199,182.45	470,772.85
税收滞纳金	8,293,511.17	1,113,778.07
其他		66,463.30
合 计	10,608,405.20	1,774,566.66

14. 所得税费用

项 目	本期数	上期数
当期所得税费用	-1,813,787.32	5,866,523.53
递延所得税费用	9,119,308.92	-29,260,403.21
合 计	7,305,521.60	-23,393,879.68

六、合并范围的变更

(一) 本期处置子公司

根据本公司与宁波瑞米企业管理合伙企业（有限合伙）（以下简称宁波瑞米）、宁波瑞赤贸易有限公司（以下简称宁波瑞赤）于2023年9月14日签订的《股权转让协议》，本公司参照评估作价以29,055,878.79元将所持有的上海马科威兹99.00%股权转让给宁波瑞米，以293,493.73元将所持有的上海马科威兹1.00%股权转让给宁波瑞赤。本公司已于2023年9月18日收到该项股权转让款29,055,878.79元，并办理了相应的财产权交接手续，故自2023年9月起不再将其纳入合并财务报表范围。

(二) 其他原因导致的合并范围变动

合并范围减少（注销）

公司名称	注销时间	期初至注销日净利润
宁波霖东企管	2023/11/1	-49,623.50
宁波银乾销代	2023/11/15	240,692.63
上海同进置业	2023/5/12	3,176,394.54
南京润昇咨询	2023/8/3	-482.22

七、在其他主体中的权益

(一) 重要子公司的构成

1. 基本情况

子公司名称	注册资本 (万元)	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
					直接	间接	
大庆银亿房产	5,000.00	大庆	大庆	房地产业	100.00		设立
南京中兆置业	2,000.00	南京	南京	房地产业		100.00	设立

镇海银亿房产	500.00	宁波	宁波	房地产业	100.00		设立
象山银亿房产	52,000.00	象山	象山	房地产业	100.00		设立
宁波银策销代	500.00	宁波	宁波	服务业	100.00		设立
宁波银亿筑城	1,000.00	宁波	宁波	房地产业	100.00		设立
南京银亿建设	2,000.00	南京	南京	房地产业	100.00		设立
南昌银亿物业	300.00	南昌	南昌	服务业		100.00	设立
大庆同景投资	100.00	大庆	大庆	服务业		100.00	设立
新疆银亿房产	2,000.00	新疆	新疆	房地产业	100.00		设立
南昌九龙湖	2,000.00	南昌	南昌	房地产业	100.00		设立
宁波银胜销代	500.00	宁波	宁波	服务业		100.00	设立
南昌银亿房产	2,000.00	南昌	南昌	房地产业	100.00		同一控制下 企业合并
宁波银亿置业	5,048.97	宁波	宁波	房地产业	100.00		同一控制下 企业合并
宁波银亿建设	5,000.00	宁波	宁波	房地产业	66.70	33.30	同一控制下 企业合并
宁波矮柳置业	14,566.23	宁波	宁波	房地产业	72.00		同一控制下 企业合并
鲁家峙投资	10,000.00	舟山	舟山	投资	67.00		同一控制下 企业合并
宁波银隆咨询	3,000.00	宁波	宁波	服务业		100.00	设立
北京同景投资	1,000.00	北京	北京	投资		100.00	非同一控制 下企业合并
上海悠金珐码	5,000.00	上海	上海	服务业	100.00		非同一控制 下企业合并
慈溪恒康投资	500.00	慈溪	慈溪	房地产业	100.00		非同一控制 下企业合并
宁波富田置业	3,000.00	宁波	宁波	房地产业	70.00		非同一控制 下企业合并
余姚银亿百货	1,000.00	余姚	余姚	批发零售 业		100.00	非同一控制 下企业合并
上海迎碧投资	1,000.00	上海	上海	房地产业		50.56	非同一控制 下企业合并
上海碧桂园物业	2,000.00	上海	上海	房地产业		50.00	非同一控制 下企业合并
上海宁涌	333.14	上海	上海	服务业		100.00	设立
宁波银亿时代房产	3,350.00	宁波	宁波	房地产业	100.00		设立

高安市天鑫置业	11,300.00	高安	高安	房地产业	80.00		非同一控制下企业合并
上海特锐诺	200.00	上海	上海	服务业	100.00		同一控制下企业合并
江西银洪[注1]	5,000.00	南昌	南昌	房地产业		55.00	设立
杭州银睿[注1]	1,000.00	杭州	杭州	房地产业	51.00		设立
宁波银乾销代[注2]	500.00	宁波	宁波	服务业	100.00		设立
上海同进置业[注2]	2,500.00	上海	上海	房地产业	60.00	40.00	设立
南京润昇咨询[注2]	50.00	南京	南京	服务业		100.00	非同一控制下企业合并
宁波霖东企管[注2]	19,494.12	宁波	宁波	服务业		100.00	设立

[注1]取得营业执照，尚未实际出资

[注2]本期已办理工商注销

2. 其他说明

持有半数以上表决权但不控制被投资单位的依据：

根据南昌县东新乡人民政府东政函〔2008〕01号，子公司南昌银亿房产整体收购南昌市第六中学后将学校移交给政府，政府同意免除南昌银亿房产在南昌县东新乡950亩房地产开发地块的办学义务。截至2023年12月31日，配套中小学已办理移交手续，对应的54亩土地已完成土地证过户。本公司不参与对南昌市第六中学的经营管理，对其不具有控制，也不具有共同控制与重大影响。

(二) 重要的非全资子公司、合营企业和联营企业的主要财务信息

1. 重要的非全资子公司

被投资单位	期末资产总额	期末负债总额	期末净资产总额	本期营业收入总额	本期净利润
宁波矮柳置业	116,854,365.73	6,034,922.42	110,819,443.31		-1,746.76
鲁家峙投资	1,637.45	84,603,462.64	-84,601,825.19		-36,022.57
宁波富田置业	37,312,552.18	56,488,145.51	-19,175,593.33	946,874.47	-338,174.15
上海迎碧投资	340,876,252.06	384,974,279.62	-44,098,027.56		-204,190.00
上海碧桂园物业	333,915,821.94	69,029,785.02	264,886,036.92	2,930,119.38	-10,780,878.72
高安市天鑫置业	203,359,951.53	125,323,742.84	78,036,208.69		-474,062.56
杭州银睿	55,111.15		55,111.15		

2. 联营企业

被投资单位	期末 资产总额	期末 负债总额	期末 净资产总额	本期营业 收入总额	本期 净利润
余姚伊顿房产	195,942,624.85	13,330,917.40	182,611,707.45	67,595,000.53	-9,946,343.51
杭州天楔	247,841,525.99	33,547,928.96	214,293,597.03		-2,778,777.91

八、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				
其他权益工具投资			65,000,000.00	65,000,000.00
持续以公允价值计量的资产总额			65,000,000.00	65,000,000.00
交易性金融负债	236,579,521.71			236,579,521.71
持续以公允价值计量的负债总额	236,579,521.71			236,579,521.71

(二) 持续和非持续第一层次公允价值计量项目市价的确定依据

列入第一层的金融工具，公允价值由母公司山子股份股票价格确定。

(三) 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

列入第三层的金融工具主要是本公司及子公司持有的未上市股权投资。本公司及其子公司对重大投资采用估值技术（协议转让价格）确定其公允价值。

九、关联方及关联交易

(一) 关联方情况

关联方名称	关联方与本公司关系
山子股份	母公司
舟山银亿房产	联营企业
舟山新城房产	联营企业
余姚伊顿房产	联营企业

宁波银亿物业	同受山子股份控制
东方亿圣	同受山子股份控制
宁波昊圣	同受山子股份控制
宁波银加	同受山子股份控制
余姚银亿房产	同受山子股份控制
余姚商业管理	同受山子股份控制
银亿世纪投资	同受山子股份控制
宁波荣耀置业	同受山子股份控制
银亿新城置业	同受山子股份控制
通达商业管理	同受山子股份控制
江北银亿房产	同受山子股份控制
杭州银辰	同受山子股份控制
熊续强	原实际控制人，现对公司具有重大影响的投资方
银亿集团	原实际控制人，现对公司具有重大影响的投资方控制的企业

(二) 关联交易情况

1. 接受劳务的关联交易

关联方名称	金 额
宁波银亿物业	818,607.47
小 计	818,607.47

2. 关联租赁情况

公司承租情况

出租方名称	租赁资产种类	2023 年			
		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	确认使用权资产的租赁		
			支付的租金（不包括未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额）	增加的租赁负债本金金额	确认的利息支出
余姚银亿房产、余姚商业管理	房屋及建筑物		4,925,162.76		1,053,733.38
银亿世纪投资	房屋及建筑物	1,609,523.81			

出租方名称	租赁资产种类	2023年			
		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	确认使用权资产的租赁		
			支付的租金（不包括未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额）	增加的租赁负债本金金额	确认的利息支出
通达商业管理	房屋及建筑物	457,460.00			
银亿新城置业	房屋及建筑物	870,493.47			
宁波荣耀置业	房屋及建筑物	1,876,514.55			
余姚银亿房产	房屋及建筑物	73,911.86			
余姚商业管理	房屋及建筑物	1,340,297.58			

3. 关联担保情况

(1) 本公司及子公司作为担保方

被担保方	担保借款本金及利息	本公司及子公司抵押物账面价值	借款起始日	借款到期日	担保是否已经履行完毕
山子股份[注1]	291,903,983.73	135,818,903.31	2017/2/24-2018/2/9	2019/2/9	否
山子股份[注2]	329,011,000.00		2015/12/14	2019/6/21	否
宁波昊圣[注3]	297,063,538.63	1,282,020,682.60	2017/6/29-2017/8/3	2024/6/29	否
东方亿圣[注4]	197,718,157.07		2018/6/26-2019/6/26	2024/6/26	否
宁波荣耀置业[注5]	932,018,204.98	8,170,190.12	2019/6/26	2025/10/31	否
宁波银加[注6]	226,132,045.69	58,211,271.85	2019/10/10	2024/10/10	否
合计	2,273,846,930.10	1,484,221,047.88			

[注1]该笔借款为山子股份向中建投信托有限责任公司的借款本金及利息。该笔借款同时由宁波银乾销代、宁波银亿置业以固定资产，宁波银亿置业、银亿世纪投资、通达商业管理以投资性房地产，宁波银亿房产、余姚银亿房产以存货提供抵押担保。2020年12月以宁波新城置业持有的存货追加抵押，宁波银亿房产名下的52个车位不动产权、新疆银亿房产名下的8块国有土地使用权、银亿世纪投资名下的109套商铺不动产权、江北银亿房产名下的4个车位不动产权、宁波银亿建设下的50个车位不动产权、大庆同景投资名下的45套商铺不动产权、宁波银亿房产持有的新疆银亿房产100%股权为该笔借款追加抵押，但尚未办理抵押登记

[注 2] 该公司债由本公司对舟山银亿房地产开发有限公司、舟山银亿新城房地产开发有限公司的股权投资及债权投资提供质押担保，期末担保物账面价值为 0

[注 3] 该笔借款为宁波昊圣向昆仑信托有限责任公司的借款本金及利息。该笔借款由南昌九龙湖以存货提供抵押担保

[注 4] 该笔借款为东方亿圣向昆仑信托有限责任公司的借款本金及利息。该笔借款同时由宁波银亿物业管理有限公司、宁波荣耀置业有限公司、南昌银亿九龙湖房地产开发有限公司的房产和土地使用权提供抵押担保

[注 5] 该笔借款为宁波荣耀置业向浙江稠州商业银行有限公司宁波分行的借款本金及利息。该笔借款同时由宁波荣耀置业持有的固定资产房屋及建筑物(宁波市海曙区日新街 75 号 002 幢 2-1、3-1、4-1、G-1、5-1 至 40-1)、宁波荣耀置业持有的投资性房地产房屋及建筑物(宁波市海曙区日新街 105 号-1-56、1-23)、宁波银亿建设开发有限公司持有的投资性房地产提供抵押担保

[注 6] 该笔借款为宁波银加向宁波银亿仓储有限公司的借款本金及利息，用于购买本公司对外发行债券(逾期)，由宁波银加以其持有的对本公司私募债债权的权利提供质押担保，宁波银加对本公司私募债债权由山子股份持有的川山甲供应链管理股份有限公司 13.86% 的股权为本公司提供质押担保，另宁波银亿物业以威斯汀裙楼 4-5 楼，宁波荣耀置业以威斯汀裙楼 2-3 楼，环球中心 3 套办公用房，江北银亿房产以 6 套办公用房，本公司以 3 套底商、8 套商铺、12 套办公用房提供抵押担保；熊续强、山子股份提供保证担保。

(2) 本公司及子公司作为被担保方

1) 关联往来债权债务担保

担保方	担保借款本金及利息	抵质押物账面价值	借款起始日	借款到期日	担保是否已经履行完毕
熊续强/山子股份/荣耀置业/宁波银亿物业/江北银亿房产[注 1]	275,943,485.64	223,990,346.15	2016/9/8-2016/10/10	2024/10/10	否

[注 1] 该笔借款为宁波银加对本公司私募债债权本金及利息。该笔借款同时由山子股份持有的川山甲供应链管理股份有限公司 13.86% 的股权为本公司提供质押担保；另宁波银亿物业以威斯汀裙楼 4-5 楼，宁波荣耀置业以威斯汀裙楼 2-3 楼，环球中心 3 套办公用房，江北银亿房产以 6 套办公用房，本公司以 3 套底商、8 套商铺、12 套办公用房提供抵押担保；熊续强、山子股份提供保证担保

该笔借款系宁波银加电子购买宁波银亿房产对外发行债券(逾期)形成的对宁波银亿房

产债权余额，该笔借款已经作为宁波银加电子对宁波银亿房产的往来债权进行计算

2) 最高额担保

如本附注五（一）19 所述，余姚银亿房产（山子股份非剥离范围子公司）以抵押的自持房屋建筑物（账面价值 26,577.68 万元）在最高额人民币 1 亿元的限额内对股票处置差额承担担保责任。

4. 关联方应收应付款项

(1) 应收关联方款项

项目名称	关联方	2023 年 12 月 31 日	
		账面余额	坏账准备
应收账款			
	银亿集团	275,000.00	27,500.00
小 计		275,000.00	27,500.00
其他应收款			
	舟山新城房产	94,344,262.00	94,344,262.00
	舟山银亿房产	36,611,406.64	36,611,406.64
小 计		130,955,668.64	130,955,668.64
长期应收款			
	舟山银亿房产	687,785,535.49	687,785,535.49
	舟山新城房产	54,264,465.51	54,264,465.51
小 计		742,050,001.00	742,050,001.00

(2) 应付关联方款项

项目名称	关联方	2023 年 12 月 31 日
应付利息		
	余姚伊顿房产	2,938,794.53
	银亿集团	1,112,276.39
	山子股份	6,304,475.08
	宁波昊圣	86,115,142.09
	东方亿圣	43,785,836.87
小 计		140,256,524.96
其他应付款		

项目名称	关联方	2023年12月31日
	余姚伊顿房产	83,251,748.34
	银亿集团	423,536.26
	山子股份	395,878,341.54
	东方亿圣	197,175,923.30
	宁波昊圣	296,248,854.20
小计		972,978,403.64
一年内到期的非流动负债		
	宁波银加[注]	275,943,485.64
小计		275,943,485.64

[注]由山子股份（含其非剥离范围内其他子公司）为本公司担保。

5. 受让债务并以存货抵偿债务

2023年9月11日，山子股份、子公司宁波银亿置业、宁波复康置业有限公司（以下简称复康置业）、本公司签订《四方协议》，约定山子股份将其对复康置业的全部债务222,117,703.35元转让给本公司，由本公司负责向复康置业清偿，复康置业不得再向山子股份及保证人银亿集团、熊续强主张标的债权，各方同意以子公司宁波银亿置业持有的抵押物（办公楼12,407.18平方米及地下车位38个，账面价值168,460,525.41元）按照评估价142,690,000.00元出售给复康置业，复康置业应付的商品房转让款在本公司应付复康置业的债务中抵消，抵消后剩余债务79,427,703.35元复康置业同意豁免。抵押物涉及的商品房转让过户完成后视同标的债权已全部清偿，复康置业不得向宁波银亿房产主张任何权利（上述资产过户已于2023年11月底前完成）。

6. 出售金融资产

关联方名称	股数	处置金额
杭州银辰	58,292,144.00	110,172,152.16

十、承诺及或有事项

（一）重要承诺事项

1. 已签订的正在或准备履行的大额发包合同

截至2023年12月31日，本公司及子公司已签订但未完全履行的大额发包合同金额

56,203.51 万元，未付金额共计 22,032.38 万元。

（二）或有事项

1. 为其他单位提供债务担保形成的或有负债及其财务影响

为关联方提供的担保事项详见本财务报表附注九（二）3(1)之说明。

2. 处置沈阳银亿房产

2019 年 11 月 22 日本公司与辽宁共享碧桂园置业有限公司（以下简称辽宁碧桂园）签订《股权转让协议》，将本公司享有的沈阳银亿房产协作项目 100%权益、合作项目 50%权益分别以对价 16,336.89 万元、48,880.83 万元转让给辽宁碧桂园，公司已于 2019 年及 2020 年及 2023 年累计确认并收回股权转让对价 58,067.03 万元。考虑剩余 6,975.33 万元或有对价涉及事项具有不确定性，公司暂不确认剩余 6,975.33 万元股权转让收益（其中 3,627.00 万元根据协作项目二期工程款诉讼审结且二期清算完成后的实际结算情况而定，剩余 3,348.33 万元因双方尚未结算支付完成而暂不确认）。

3. 票据追索风险

2020 年 5 月恒大地产集团上海盛建置业有限公司以 31,600.00 万元商业承兑汇票支付本公司股权转让款，本公司将其中 25,200.00 万元向御景安（深圳）实业有限公司背书保理，票据出票日为 2020 年 5 月 13 日，票据到期日 2021 年 5 月 13 日。根据《中华人民共和国票据法》第十七条第（三）款的规定，持票人对前手的追索权，自被拒绝承兑或者被拒绝付款之日起六个月，故公司对 24,745.00 万元未被追索票据已终止确认。

4. 其他或有事项

按照房地产企业经营惯例，公司及子公司为商品房承购人提供阶段性购房按揭贷款担保。截至 2023 年 12 月 31 日，公司及子公司为商品房承购人提供的阶段性购房按揭贷款担保余额为 13,261.53 万元。

十一、资产负债表日后事项

无重要的资产负债表日后事项。

十二、其他重要事项

（一）应收恒大集团相关款项减值问题

项目	出票单位/单位	账面余额（逾期未 承兑金额）	坏账准备	账面价值
----	---------	-------------------	------	------

其他应收款	舟山银亿房产	36,611,406.64	36,611,406.64	
	舟山新城房产	94,344,262.00	94,344,262.00	
	恒大地产集团上海盛建置业有限公司	17,550,000.00	17,550,000.00	
	开封博联旅游开发有限公司	1,506,895.90	1,506,895.90	
	新乡御景置业有限公司	398,906.38	398,906.38	
小计		150,411,470.92	150,411,470.92	
长期应收款	舟山银亿房产	687,785,535.49	687,785,535.49	
	舟山新城房产	54,264,465.51	54,264,465.51	
小计		742,050,001.00	742,050,001.00	
	合计	892,461,471.92	892,461,471.92	

公司期末应收恒大相关款项合计 8.92 亿元，其中 1.50 亿元系舟山银亿房产及舟山新城房产 83%部分股权转让时根据协议约定的应收款项以及转让联营企业宁波弘恒应收款项，以商业票据支付尚未承兑金额；长期应收舟山银亿房产及舟山新城房产 7.42 亿元系与恒大系公司约定合作开发舟山银亿房产及舟山新城房产项目按出资比例 17%进行资金投入。舟山银亿房产及舟山新城房产土地用于恒大系公司融资抵押，由于本期恒大集团被香港法院发出清盘令，且恒大集团实际控制人被依法采取强制措施，公司评估与恒大集团合作房地产项目所产生的前述应收款的信用风险自初始确认后已显著增加，应收款项预计难以收回，经董事会审议决定，按账面余额 100%计提坏账准备。

（二）本公司与山子股份债权债务模拟调整情况及相互担保情况

1. 本公司与山子股份债权债务模拟调整情况

根据山子股份《债权债务清理方案》，截至 2023 年 12 月 31 日本公司（含模拟调整后子公司，即拟剥离公司）对山子股份（含其非剥离范围内其他子公司）债权债务模拟调整后结果如下：

债务人（拟剥离公司）	债权人（非剥离范围公司）	欠款本金及利息合计
宁波银亿房产	山子股份	130,752,783.01
南昌九龙湖	东方亿圣	240,961,760.17
南昌九龙湖	宁波昊圣	382,363,996.29

南昌九龙湖	山子股份	271,430,033.61
宁波银亿房产	宁波银加	275,943,485.64
合 计		1,301,452,058.72

2. 山子股份与本公司相互担保情况

截至 2023 年 12 月 31 日，本公司（含模拟调整后子公司，即拟剥离公司）与山子股份（含其非剥离范围内其他子公司）涉及的相互担保情况如下：

(1) 本公司为山子股份提供担保

被担保方	截至 2023 年 12 月 31 日担保借款本金及利息	本公司及子公司抵质押物账面价值	担保是否已经履行完毕
山子股份	291,903,983.73	135,818,903.31	否
山子股份	329,011,000.00	0.00	否
宁波昊圣	297,063,538.63	1,282,020,682.60	否
东方亿圣	197,718,157.07		否
宁波荣耀置业	932,018,204.98	8,170,190.12	否
宁波银加电子	226,132,045.69	58,211,271.85	否
合 计	2,273,846,930.10	1,484,221,047.88	

(2) 山子股份为本公司提供担保

1) 最高额担保

如本附注五（一）19 所述，余姚银亿房产（山子股份非剥离范围子公司）以抵押的自持房屋建筑物（账面价值 26,577.68 万元）在最高额人民币 1 亿元的限额内对股票处置差额承担担保责任。

(三) 其他对投资者决策有影响的重要交易和事项

2007 年 11 月，舟山市普陀区旅游投资发展有限公司（以下简称舟山旅游投资）经舟山市普陀区人民政府特别授权，代表舟山市普陀区人民政府与银亿集团签订《合作开发鲁家峙岛协议》及补充协议，由银亿集团与舟山旅游投资合作开发由舟山市建委<舟建委（2006）187 号>批复的《舟山市普陀区鲁家峙控制性详细规划》所涵盖的鲁家峙整岛项目。

根据协议，银亿集团成立鲁家峙投资作为履行合作开发协议的法人实体，鲁家峙投资负责对项目实施进度监督、招商引入项目、按协议规定提供资金等。

根据协议，在可招拍挂土地总量不低于 2,250 亩的前提下，银亿集团采取必要的方式确保舟山旅游投资（政府）未来通过出让约 2,250 亩土地获得的总土地价款不低于 31.90 亿元

（包括通过招商引入其他投资者在二级市场摘牌土地，或银亿集团自行摘牌，如最终不足 31.90 亿元的，由银亿集团补足至 31.90 亿元）。在双方合作期间，如涉及市政府以上（含市政府）明文规定拆迁、安置及土地征用等费用增加，相应提高总地价款的下限。当拆迁安置、征地、国家税费等成本增加，从而导致舟山旅游投资出现亏损，经银亿集团审核后，亏损由银亿集团全额承担（合作开发期间遇国家法律法规重大政策调整或由于舟山旅游投资主观原因造成的亏损除外）。

根据协议，银亿集团在参与该项目土地市场招拍挂的过程中，因任何原因导致实际成交价超过 31.90 亿元的，超出部分按市级（含）以上政府确定返还给普陀区政府的数额（扣除国家税费，下同）分段分享：返还额在 4.785 亿元（ $31.90 \times 15\%$ ）以内的，由银亿集团所得；返还额超过 15% 以上的，在 50% 以内的超出部分，舟山旅游投资得 40%，银亿集团得 60%；返还额超过 50% 以上的部分，舟山旅游投资得 70%，银亿集团得 30%。

截至 2023 年 12 月 31 日，该合作项目已完成鲁家峙岛 9 宗地块（宗地面积为 1,337.11 亩）出让，出让金合计 242,791.58 万元。

宁波银亿房地产开发有限公司

二〇二四年三月二日

