

公司代码：600865

公司简称：百大集团

# 百大集团股份有限公司 2023 年半年度报告

## 重要提示

一、本公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证半年度报告内容的真实性、准确性、完整性，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担个别和连带的法律责任。

### 二、未出席董事情况

未出席董事职务	未出席董事姓名	未出席董事的原因说明	被委托人姓名
独立董事	何超	工作原因	童民强
董事	高峰	工作原因	沈慧芬

三、本半年度报告未经审计。

四、公司负责人吴南平、主管会计工作负责人潘超及会计机构负责人(会计主管人员)陈威声明：保证半年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

五、董事会决议通过的本报告期利润分配预案或公积金转增股本预案

不适用

六、前瞻性陈述的风险声明

适用 不适用

本报告中所涉及的未来计划、发展战略等前瞻性陈述，不构成公司对投资者的承诺，敬请投资者注意投资风险。

七、是否存在被控股股东及其他关联方非经营性占用资金情况

否

八、是否存在违反规定决策程序对外提供担保的情况？

否

九、是否存在半数以上董事无法保证公司所披露半年度报告内容的真实性、准确性和完整性

否

十、重大风险提示

敬请查阅本报告第三节五、（一）可能面对的风险。

十一、其他

适用 不适用

## 目录

第一节	释义.....	4
第二节	公司简介和主要财务指标.....	4
第三节	管理层讨论与分析.....	7
第四节	公司治理.....	19
第五节	环境与社会责任.....	20
第六节	重要事项.....	22
第七节	股份变动及股东情况.....	32
第八节	优先股相关情况.....	34
第九节	债券相关情况.....	34
第十节	财务报告.....	34

备查文件目录	1、载有公司负责人、主管会计工作负责人、会计机构负责人签名并盖章的财务报表
	2、报告期内在中国证监会指定报纸上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿

## 第一节 释义

在本报告书中，除非文义另有所指，下列词语具有如下含义：

常用词语释义		
公司/本公司	指	百大集团股份有限公司
西子国际/控股股东	指	西子国际控股有限公司
银泰百货/银泰	指	浙江银泰百货有限公司

## 第二节 公司简介和主要财务指标

### 一、 公司信息

公司的中文名称	百大集团股份有限公司
公司的中文简称	百大集团
公司的外文名称	BAIDA GROUP CO., LTD
公司的外文名称缩写	BAIDA GROUP
公司的法定代表人	吴南平

### 二、 联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	陈琳玲	方颖
联系地址	杭州市临平区南苑街 22 号西子国际 2 号楼 34 楼	杭州市临平区南苑街 22 号西子国际 2 号楼 34 楼
电话	0571-85823016	0571-85823016
传真	0571-85174900	0571-85174900
电子信箱	invest@baidagroup.com	invest@baidagroup.com

### 三、 基本情况变更简介

公司注册地址	杭州市延安路546号
公司注册地址的历史变更情况	不适用
公司办公地址	杭州市临平区南苑街22号西子国际2号楼34楼
公司办公地址的邮政编码	311100
公司网址	http://www.baidagroup.com
电子信箱	baida@baidagroup.com
报告期内变更情况查询索引	不适用

### 四、 信息披露及备置地点变更情况简介

公司选定的信息披露报纸名称	上海证券报、证券时报、中国证券报
登载半年度报告的网站地址	http://www.sse.com.cn
公司半年度报告备置地点	公司董事会办公室
报告期内变更情况查询索引	不适用

### 五、 公司股票简况

股票种类	股票上市交易所	股票简称	股票代码	变更前股票简称
A股	上海证券交易所	百大集团	600865	不适用

## 六、其他有关资料

□适用 √不适用

## 七、公司主要会计数据和财务指标

## (一) 主要会计数据

单位：元 币种：人民币

主要会计数据	本报告期 (1-6月)	上年同期	本报告期比上年 同期增减(%)
营业收入	106,656,991.27	111,429,094.56	-4.28%
归属于上市公司股东的净利润	20,681,181.47	119,982,548.37	-82.76%
归属于上市公司股东的扣除非经常性 损益的净利润	43,606,251.80	45,733,963.01	-4.65%
经营活动产生的现金流量净额	24,893,416.59	7,143,053.09	248.50%
	本报告期末	上年度末	本报告期末比上 年度末增减(%)
归属于上市公司股东的净资产	2,301,841,097.63	2,375,356,760.53	-3.09%
总资产	2,538,937,571.52	2,677,982,470.76	-5.19%

## (二) 主要财务指标

主要财务指标	本报告期 (1-6月)	上年同期	本报告期比上年 同期增减(%)
基本每股收益(元/股)	0.05	0.32	-84.38%
稀释每股收益(元/股)	0.05	0.32	-84.38%
扣除非经常性损益后的基本每股收益 (元/股)	0.12	0.12	
加权平均净资产收益率(%)	0.90	5.18	减少4.28个百分点
扣除非经常性损益后的加权平均净 资产收益率(%)	1.90	1.97	减少 0.07 个百分 点

公司主要会计数据和财务指标的说明

□适用 √不适用

## 八、境内外会计准则下会计数据差异

□适用 √不适用

## 九、非经常性损益项目和金额

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

非经常性损益项目	金额	附注(如适用)
非流动资产处置损益	4,549.45	
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，但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	13,306,194.13	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费		

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	9,174,229.60	
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，持有交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债和其他债权投资取得的投资收益	-53,396,632.44	
单独进行减值测试的应收款项、合同资产减值准备转回		
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	50,197.59	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	-288,043.94	
减：所得税影响额	-8,226,040.70	
少数股东权益影响额（税后）	1,605.42	
合计	-22,925,070.33	

对公司根据《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》定义界定的非经常性损益项目，以及把《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目，应说明原因。

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	涉及金额	原因
丧失控制权后，剩余股权按公允价值重新计量产生的利得本期部分转回	-373,448.60	2013 年公司丧失对杭州百大置业有限公司的控制权，丧失控制权日剩余 30%股权按公允价值计量与原账面价值的差额计入投资收益并界定为非经常性损益。本期对该部分实现的利得予以转回，并界定为非经常性损益。
信托产品投资和股权配套融资形式的投资预期信用损失转回	33,293.71	信托产品投资和股权配套融资形式的投资的相关收益作为非经常性损益项目，相应的计提与转回的预期信用损失作为非经常性损益项目
代扣个人所得税手续费返还	52,110.95	与公司正常经营业务无直接关系

## 十、其他

适用 不适用

## 第三节 管理层讨论与分析

### 一、报告期内公司所属行业及主营业务情况说明

#### 1、报告期内公司主营业务情况说明

公司主营业务为商品零售，主要业态为百货商场。公司系单店经营模式，拥有杭州百货大楼一家门店。自 2008 年起公司将杭州百货大楼等百货业资产委托给浙江银泰百货有限公司经营管理 20 年，每年可获得相对稳定的委托经营利润，受行业环境波动影响较低。杭州百货大楼的商品销售以联营模式为主，辅之少量经销、代销模式，是公司最主要的收入来源。

公司其他业务包括物业租赁、物业服务、文化产业等。租赁业务包括将杭州大酒店物业整体出租以及湖墅南路物业部分出租，该部分租金收入对公司营收及利润有一定的影响。公司自行经营管理杭州收藏品市场以及一些物业服务，但这些业务取得的收入占比很小，对公司利润影响有限。

#### 2、所在行业发展情况

根据国家统计局发布的数据显示，2023 年上半年社会消费品零售总额 227,588 亿元，同比增长 8.2%。按消费类型分，商品零售增长 6.8%；按零售业态分，百货店零售额同比增长 9.8%。根据杭州市统计局发布的数据显示，2023 年 1-6 月全市社会消费品零售总额 3,725 亿元，同比增长 8.7%。按消费类型分，商品零售增长 6.9%。随着经济逐步复苏，百货行业销售有所增长，但由于消费动能不足，未来百货业的持续恢复将面临一定的压力。

### 二、报告期内核心竞争力分析

适用 不适用

公司主营业务运营稳健，每年有稳定的利润和现金流，自有资金充裕，内部精益管理持续推进，为公司发展提供有力保障。

### 三、经营情况的讨论与分析

上半年国内经济复苏趋缓，公司管理层在董事会的领导下，迎难而上、务实进取，努力达成上半年的经营目标。2023 年 1 月至 6 月，公司实现营业收入 1.07 亿元。

#### （一）传统业务

##### 1、杭州百货大楼托管协议履行情况

公司与银泰百货的委托管理协议已经进入第 15 年。委托管理期间，公司始终保持与银泰百货的良好沟通，做好相应的配套服务工作。随着消费市场回暖，实体店客流有所恢复。合作方银泰抓住时机，通过创新营销手段、打造多元消费场景等吸引人气，同步带动线上线下销售。报告期内，杭州百货大楼实现营业收入 8,824.86 万元，委托管理利润及时、足额收取。

##### 2、杭州大酒店物业租赁进展

上半年承租人再次发生逾期支付租金等款项的违约行为。鉴于承租人及连带保证人的后续履约能力较差，且其合作以来多次违约，公司已于 2023 年 4 月再次向法院提起诉讼，诉请解除公司

与承租人签署的租赁合同及一系列补充协议，并要求承租人腾退返还物业、支付拖欠款项及违约金，目前尚在审理过程中。报告期内杭州大酒店物业实现营业收入 245.60 万元。

### 3、其他物业租赁和收藏品市场

报告期内，其他租赁物业和收藏品市场合计实现营业收入 1,279.24 万元。

#### (1) 其他物业租赁

上半年，杭州大酒店物业底商持续满租。延安路停车场完成场库管理人员优化，并通过与杭州市停车产业股份有限公司协作，进一步提升了服务水平、提高了停车收益。

湖墅南路部分物业全面加强招商力度，通过充分挖掘潜在商户资源、多渠道积极引流整合，先后引进京东家电、设计师品牌眼镜店等优质商户入驻，新签商业租赁面积 1100 平方米，最终实现整体 100% 的出租率。

#### (2) 杭州收藏品市场

杭州收藏品市场创新“稳商、促商”经营模式，即稳定商户、促进招商。上半年在重庆等地举办 8 场古董珍玩交流会，保持市场品牌热度、吸引流量。积极挖掘自身资源，通过老商户引进新商户的举措降低空铺率。上半年收藏品市场商铺出租率达到 90%。

### 4、基建工程

在公司管理层的高度重视下，工程管理团队认真贯彻执行“工程安全和工程质量是基建工程根本”的宗旨，上半年的基建工作有序开展。延安路物业外立面幕墙改造工程已竣工交付；湖墅南路物业的内外部环境全面改造提升工程也已顺利完成，崭新的外立面形象结合沿街热闹的商铺，进一步提升了整体商业氛围。

### 5、公司持股 30% 的杭州百大置业

501 城市广场持续聚焦“健康生活”目标定位，积极把握经济复苏窗口期，以业态品类调整、精准化运营、物业环境形象提升、精细化管理为抓手，不断寻求突破，全方位挖掘项目潜能。截止 6 月底，商场出租率达 98%，实现多业态优化串联，品牌阵容扩大，为商业生态注入活力。同时积极拓宽渠道，充分发挥租赁营销作用，稳定写字楼租售，截止 6 月底写字楼出租率 89%。上半年杭州百大置业已实现盈利。

## (二) 投资管理

### 1、委托理财

上半年市场利率中枢下行，公司对财务性投资项目继续保持谨慎的态度，始终把风控放在首位。根据市场情况，调整投资策略和投资结构，在资金安全的首要前提下，使闲余资金保值增值。

### 2、其他投资

公司利用闲置资金在二级市场进行投资，持仓一些基本面稳健、盈利能力强、现金流充裕、具有长期投资价值的公司，有利于闲置资金的保值增值。

公司累计投资了 4 支私募股权基金，合计认缴 1.4 亿元。截至 6 月 30 日已经实际出资 9800 万元。上半年投资部门仍然围绕大消费、大健康、高端制造等重点方向寻找产业投资机会，累计分析、跟踪涵盖上述领域的多个项目，加深了团队对行业的了解；下半年将对其中部分项目进行持续跟踪。

## (三) 公司治理情况

### 1、强化内部管理



公司通过修订完善各类制度、规范加强财务管理、开展内部审计和整改等，从治理、职能管理到各业务流程持续优化关键的内部控制及必要的监督机制，加强完善风险控制机制，将精细化管理落到实处，实现管理效益最大化，持续提升公司治理水平。

## 2、优化人才结构

为提高公司运营效率，上半年进一步梳理并调整合并了分子公司的组织架构，对人员进行深入盘点，合理挖掘、开发培养后备人才队伍，建立人才梯队。始终如一贯彻绩效考核与奖励激励，充分调动员工的主观能动性，激发员工活力。在团队建设上，实现培训内容和形式多元化，积极进行企业文化建设，增强公司的团队凝聚力，为公司发展提供强有力的保障。

## 3、严控运营安全

公司始终把安全运营放在第一位，从主体责任、消防投入、预防机制、培训教育、应急演练、督查检查、整改落实等方面严控，落实加强施工安全、消防安全、经营安全等全方位的安全管理，实现上半年安全零事故。

## 报告期内公司经营情况的重大变化，以及报告期内发生的对公司经营情况有重大影响和预计未来会有重大影响的事项

适用 不适用

## 四、报告期内主要经营情况

### (一) 主营业务分析

#### 1 财务报表相关科目变动分析表

单位：元 币种：人民币

科目	本期数	上年同期数	变动比例 (%)
营业收入	106,656,991.27	111,429,094.56	-4.28
营业成本	12,245,603.92	18,156,445.65	-32.56
销售费用	13,752,217.85	17,898,246.61	-23.16
管理费用	27,066,924.65	18,878,610.48	43.37
财务费用	-617,118.48	2,781,490.53	-122.19
研发费用			
经营活动产生的现金流量净额	24,893,416.59	7,143,053.09	248.5
投资活动产生的现金流量净额	225,339,634.80	42,056,340.80	435.8
筹资活动产生的现金流量净额	-94,060,079.00	-75,248,063.20	不适用

营业收入变动原因说明：主要系公司本期海维物管费收入减少和对水电、物流配送等收入按净额法确认所致

营业成本变动原因说明：主要系公司本期折旧摊销减少和水电成本按净额法确认所致

销售费用变动原因说明：主要系公司本期物流配送、水电和停车费用按净额法确认所致

管理费用变动原因说明：主要系公司本期银泰管理费计提所致

财务费用变动原因说明：主要系公司本期银行存款利息收入增加和银行手续费降低所致

经营活动产生的现金流量净额变动原因说明：主要系公司上期支付缓缴税费所致

投资活动产生的现金流量净额变动原因说明：主要系公司本期支付的委托理财金额较同期减少所致

筹资活动产生的现金流量净额变动原因说明：主要系公司本期支付股利增加所致

#### 2 本期公司业务类型、利润构成或利润来源发生重大变动的详细说明

适用 不适用

**(二) 非主营业务导致利润重大变化的说明**

√适用 □不适用

本报告期归属于上市公司股东的净利润较上年同期下降 82.76%，主要系因二级市场股票股价波动，公司本期确认相关股票公允价值变动影响净利润-4,943 万元，较上年同期减少 8,281 万元；本报告期收到延安路部分物业拆迁补助影响净利润 818 万元，较上年同期减少 546 万元。

**(三) 资产、负债情况分析**

√适用 □不适用

**1. 资产及负债状况**

单位：元

项目名称	本期期末数	本期期末数 占总资产的 比例 (%)	上年期末数	上年期末 数占总资 产的比例 (%)	本期期末 金额较上 年期末变 动比例 (%)	情况说明
货币资金	244,851,365.89	9.64	88,678,393.50	3.31	176.11	主要系本期末公司活期存款增加所致
其他应收款	1,616,411.69	0.06	2,835,961.05	0.11	-43.00	主要系本期百货大楼收回银泰相关款项所致
一年内到期的非流动资产	123,245,392.33	4.85	241,665,700.52	9.02	-49.00	主要系本期收回信托产品所致
其他流动资产			1,886,966.48	0.07	-100.00	主要系本期末期末无留抵增值税所致
其他债权投资	560,165.00	0.02	2,390,590.00	0.09	-76.57	主要系公司投资的二级市场公司债券部分到期收回所致
递延所得税资产	7,998,965.07	0.32	5,406,915.51	0.2	47.94	主要系本期末因公允价值变动相应确认递延所得税资产增加所致
应付职工薪酬	6,951,984.49	0.27	13,045,876.02	0.49	-46.71	主要系本期支付上年年终奖所致
应交税费	10,076,942.95	0.40	37,206,053.44	1.39	-72.92	主要系本期缴纳所得税所致
递延所得税负债	24,722,969.53	0.97	42,504,012.84	1.59	-41.83	主要系本期末因公允价值变动相应确认递延负债减少所致

其他说明  
不适用

**2. 境外资产情况**

□适用 √不适用

**3. 截至报告期末主要资产受限情况**

□适用 √不适用

**4. 其他说明**

□适用 √不适用

**(四) 投资状况分析****1. 对外股权投资总体分析**

√适用 □不适用

公司整体对外股权投资详见本报告第十节第七之“交易性金融资产—权益工具投资”、“长期股权投资”、“其他权益工具投资”、“其他非流动金融资产—权益工具投资”。

**(1).重大的股权投资**

□适用 √不适用

**(2).重大的非股权投资**

√适用 □不适用

委托理财总体情况：

单位：万元 币种：人民币

类型	资金来源	发生额	未到期余额	逾期未收回金额
理财产品	自有资金	51,277.00	36,044.00	
信托产品	自有资金	51,408.40	37,922.03	2,922.03[注]
合计		102,685.40	73,966.03	2,922.03

公司第十届董事会第二十五次会议及 2022 年年度股东大会同意公司（含子公司）使用不超过 15 亿元人民币的闲置自有资金进行委托理财，主要投向银行、基金公司、证券公司、期货公司、信托公司、资产管理公司等机构发行的理财产品、基金产品、集合资产管理计划、结构性存款、大额存单、货币基金等中低风险理财产品，投资期限自股东大会决议通过之日起 12 个月内有效。该额度可在授权期限内循环使用，期限内任一时点的交易金额（含前述投资的收益进行再投资的相关金额）不应超过委托理财额度。详见公司在指定媒体披露的相关公告。本报告期内获得收益 2,105.16 万元。

[注] 公司于 2023 年 4 月收到中航信托《征询函》，公司认购的“中航信托·天启【2020】552 号融创青岛壹号院股权投资集合资金信托计划”将延期。详见在指定媒体披露的 2023-027 号临时公告。

委托理财最高时点明细：

单位：万元 币种：人民币

受托人	委托理财类型	委托理财金额	委托理财起始日期	委托理财终止日期	资金来源	资金投向	报酬确定方式	年化收益率	预期收益(如有)	实际收益或损失	实际收回情况	是否经过法定程序	未来是否有委托理财计划	减值准备计提金额(如有)
中信期货有限公司	非保本浮动收益型	2,000.00	2021.12.20	2023.05.30	自有			浮动		116.10	是	是		
中信期货有限公司	非保本浮动收益型	1,000.00	2022.01.25		自有			浮动		48.04		是	是	
中信期货有限公司	非保本浮动收益型	2,000.00	2022.06.09		自有			浮动		167.39		是	是	
华安证券股份有限公	非保本浮动收益型	2,000.00	2022.06.20	2023.04.20	自有			浮动		80.11	是	是	是	

司														
杭州银行股份有限公司江城支行	保本固定收益型	1,000.00	2021.11.24	2024.09.15	自有			3.55%				是	是	
杭州银行股份有限公司江城支行	保本固定收益型	5,000.00	2021.11.24	2024.06.25	自有			3.55%				是	是	
杭州银行股份有限公司江城支行	保本固定收益型	1,000.00	2021.11.25	2024.07.27	自有			3.55%				是	是	
杭州银行股份有限公司江城支行	保本固定收益型	1,000.00	2021.11.25	2024.10.29	自有			3.55%				是	是	
杭州银行股份有限公司江城支行	保本固定收益型	1,000.00	2021.11.25	2024.10.29	自有			3.55%				是	是	
杭州银行股份有限公司江城支行	保本固定收益型	1,000.00	2021.11.25	2024.07.30	自有			3.55%				是	是	
杭州银行股份有限公司江城支行	保本固定收益型	3,000.00	2022.01.25	2025.01.25	自有			3.55%				是	是	
杭州银行股份有限公司江城支行	保本固定收益型	1,000.00	2022.06.09	2025.06.09	自有			3.35%				是	是	
上海浦东发展银行股份有限公司中山支行	保本固定收益型	2,000.00	2022.03.01	2025.03.01	自有			3.45%				是	是	
宁波银行股份有限公司杭州分行	保本固定收益型	10,000.00	2022.11.10	2024.10.29	自有			3.55%				是	是	
澳门国际银行股份有限公司杭州分行	保本浮动收益型	5,000.00	2022.12.19	2023.03.22	自有			浮动		43.08	是	是	是	
澳门国际银行股份有限公司杭州分行	保本浮动收益型	3,000.00	2022.11.03	2023.02.07	自有			浮动		26.00	是	是	是	
中国银行股份有限公司	保本浮动收益型	4,000.00	2022.08.26	2023.02.27	自有			浮动		66.90	是	是	是	
杭州银行股份有限公司江城支行	非保本浮动收益型	1,020.00	2022.12.02	2023.01.13	自有			浮动		1.31	是	是	是	
招商银行股份有限公司杭州分行	非保本浮动收益型	1,000.00	2022.12.12	2023.01.28	自有			浮动		4.06	是	是	是	
招商银行股份有限公司杭州分行	非保本浮动收益型	4,120.00	2022.12.05	2023.01.13	自有			浮动		6.64	是	是	是	
招商银行股份有限公司杭州分行	非保本浮动收益型	59.00	2021.04.21		自有			浮动		0.52		是	是	

中信银行股份有限公司	非保本浮动收益型	78.00	2022.10.20	2023.04.19	自有			浮动		0.56	是	是	是	
长安国际信托股份有限公司	信托	10,936.00	2021.03.17	2023.01.16	自有		预期收益率	12.07%		2450.73	是	是	是	
中航信托有限公司	信托	3,025.08	2021.04.16	2023.04.16	自有		预期收益率	8.50%		228.83		是	是	788.15
上海爱建信托有限责任公司	信托	5,947.32	2021.07.23	2023.03.19	自有		预期收益率	8.10%		1,218.33	是	是	是	
中粮信托有限责任公司	信托	3,500.00	2021.09.08	2023.02.15	自有		预期收益率	8.40%		422.88	是	是	是	
中粮信托有限责任公司	信托	5,000.00	2022.04.27	2024.04.27	自有		预期收益率	7.60%	760.00			是	是	
中航信托有限公司	信托	10,000.00	2022.07.12	2024.07.12	自有		预期收益率	6.60%	1,320.00			是	是	
中粮信托有限责任公司	信托	3,000.00	2022.09.22	2023.09.17	自有		预期收益率	5.10%	150.48			是	是	
中融国际信托有限公司	信托	5,000.00	2022.12.02	2024.05.18	自有		预期收益率	6.20%	452.68			是	是	
上海爱建信托有限责任公司	信托	2,000.00	2022.12.23	2023.12.23	自有		预期收益率	7.80%	156.01			是	是	
中国金谷国际信托有限公司	信托	3,000.00	2023.1.12	2023.06.30	自有		预期收益率	6.70%		93.07	是	是	是	

## 委托理财期末余额明细

单位：万元 币种：人民币

受托人	委托理财类型	委托理财金额	委托理财起始日期	委托理财终止日期	资金来源	资金投向	报酬确定方式	年化收益率	预期收益(如有)	实际收益或损失	实际收回情况	是否经过法定程序	未来是否有委托理财计划	减值准备计提金额(如有)
中信期货有限公司	非保本浮动收益型	1,000.00	2022.01.25		自有			浮动		48.04		是	是	
中信期货有限公司	非保本浮动收益型	2,000.00	2022.06.09		自有			浮动		167.39		是	是	
杭州银行股份有限公司江城支行	保本固定收益型	1,000.00	2021.11.24	2024.09.15	自有			3.55%				是	是	
杭州银行股份有限公司江城支行	保本固定收益型	5,000.00	2021.11.24	2024.06.25	自有			3.55%				是	是	
杭州银行股份有限公司江城支行	保本固定收益型	1,000.00	2021.11.25	2024.07.27	自有			3.55%				是	是	

杭州银行股份有限公司江城支行	保本固定收益型	1,000.00	2021.11.25	2024.10.29	自有			3.55%				是	是	
杭州银行股份有限公司江城支行	保本固定收益型	1,000.00	2021.11.25	2024.10.29	自有			3.55%				是	是	
杭州银行股份有限公司江城支行	保本固定收益型	1,000.00	2021.11.25	2024.07.30	自有			3.55%				是	是	
杭州银行股份有限公司江城支行	保本固定收益型	3,000.00	2022.01.25	2025.01.25	自有			3.55%				是	是	
上海浦东发展银行股份有限公司中山支行	保本固定收益型	2,000.00	2022.03.01	2025.03.01	自有			3.45%				是	是	
宁波银行股份有限公司杭州分行	保本固定收益型	10,000.00	2022.11.10	2024.10.29	自有			3.55%				是	是	
兴业银行股份有限公司城西支行	保本固定收益型	2,000.00	2023.01.18	2027.01.18	自有			3.15%				是	是	
澳门国际银行股份有限公司杭州分行	保本浮动收益型	2,000.00	2023.05.16	2023.08.21	自有			浮动				是	是	
中国银行股份有限公司	保本浮动收益型	4,000.00	2023.03.01	2023.09.05	自有			浮动				是	是	
招商银行股份有限公司杭州分行	非保本浮动收益型	44.00	2021.04.21		自有			浮动				是	是	
中航信托有限公司	信托	2,922.03	2021.04.16	2023.04.16	自有		预期收益率	8.50%		228.83		是	是	788.15
中粮信托有限责任公司	信托	5,000.00	2022.04.27	2024.04.27	自有		预期收益率	7.60%	760.00			是	是	
中航信托有限公司	信托	10,000.00	2022.07.12	2024.07.12	自有		预期收益率	6.60%	1,320.00			是	是	
中粮信托有限责任公司	信托	3,000.00	2022.09.22	2023.09.17	自有		预期收益率	5.10%	150.48			是	是	
中融国际信托有限公司	信托	5,000.00	2022.12.02	2024.05.18	自有		预期收益率	6.20%	452.68			是	是	
上海爱建信托有限责任公司	信托	2,000.00	2022.12.23	2023.12.23	自有		预期收益率	7.80%	156.01			是	是	
中粮信托有限责任公司	信托	5,000.00	2023.03.17	2025.03.17	自有		预期收益率	5.50%	550.00			是	是	
陕西省国际信托有限公司	信托	5,000.00	2023.03.24	2024.03.04	自有		预期收益率	6.80%	340.00			是	是	

## (3). 以公允价值计量的金融资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

资产类别	期初数	本期公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变动	本期计提的减值	本期购买金额	本期出售/赎回金额	其他变动	期末数
股票	400,531,987.23	-65,909,025.24			53,008,914.14	8,838,965.64	291,970.39	379,084,880.88
理财	511,731,954.91	2,381,070.76			153,000,000.00	298,538,217.51	5,804,162.71	374,378,970.87
信托产品	251,043,228.30	3,230,703.95			130,000,000.00	37,709,847.42	7,709,847.42	354,273,932.25
股权（注）	351,041,917.40							351,041,917.40
债券	2,390,590.00	-100,870.01	-81,483.82			2,021,960.00	373,888.83	560,165.00
其他-国债逆回购					291,235,000.00	291,262,103.33	27,103.33	
合计	1,516,739,677.84	-60,398,120.54	-81,483.82	0.00	627,243,914.14	638,371,093.90	14,206,972.68	1,459,339,866.40

注：该股权系公司持有的以公允价值计量的股权，详见本报告第十节第七“其他权益工具投资（菏泽乔贝京瑞创业投资合伙企业（有限合伙）、绍兴市越芯投资合伙企业（有限合伙）”、“其他非流动金融资产-权益工具投资（杭州工商信托股份有限公司、杭州全程国际健康医疗管理中心有限公司、浙江省富阳百货大楼股份有限公司、中原百货集团股份有限公司）”。

## 证券投资情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

证券品种	证券代码	证券简称	最初投资成本	资金来源	期初账面价值	本期公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变动	本期购买金额	本期出售金额	本期投资损益	期末账面价值	会计核算科目
股票	600926	杭州银行	135,000,000.00	自有资金	185,456,676.60	-17,995,757.85			8,713,998.98	238,158.98	158,985,078.75	交易性金融资产
股票	00535	金地商置	201,236,225.31	自有资金	162,375,619.21	-48,699,366.64		52,937,758.89			166,614,011.46	交易性金融资产
股票	03988	中国银行	4,813,109.75	自有	3,765,155.51	504,994.86					4,270,150.37	交易性金融资产

股票	00998	中信银行	3,951,881.60	自有资金	4,819,014.56	389,066.06					5,208,080.62	交易性金融资产
股票		一揽子股票 (沪深300指数跟踪)		自有资金	44,115,521.35	-107,961.67				481,180.30	44,007,559.68	交易性金融资产
股票		零星股票(打新)		自有资金				71,155.25	124,966.66	52,486.81		交易性金融资产
债券	136326/143658/	16金地02、16金地04、18金地06、18金地07	2,042,936.98	自有资金	2,390,590.00	-100,870.01	-81,483.82		2,021,960.00	373,888.83	560,165.00	其他债权投资
合计	/	/	347,044,153.64	/	402,922,577.23	-66,009,895.25	-81,483.82	53,008,914.14	10,860,925.64	1,145,714.92	379,645,045.88	/

## 证券投资情况的说明

□适用 √不适用

## 私募基金投资情况

√适用 □不适用

公司投资了4支私募股权基金，详细情况如下：

(1) 公司计入其他权益工具投资以公允价值计量的私募基金情况如下：

单位：万元

基金名称	基金主要投资方向	认缴金额	实缴金额	公司占股比例	公司对基金的影响力
菏泽乔贝京瑞创业投资合伙企业(有限合伙)	投资具有良好成长性和发展前景的物联网产业链、5G、半导体等相关优质项目股权，重点投资于市场前景广、可以实现国产替代的前沿领域的企业股权	2000	2000	12.46%	仅作为LP的权利
绍兴市越芯投资合伙企业(有限合伙)	投资新一代信息技术、半导体、高端装备、新材料、新能源、节能环保、生物医药等相关科创产业中的成长型和成熟期企业	2000	2000	2%	仅作为LP的权利



(2) 公司计入长期股权投资按权益法核算的私募基金情况如下：

单位：万元

基金名称	基金主要投资方向	认缴金额	实缴金额	公司占股比例	公司对基金的影响力
杭州源聚丰创业投资合伙企业（有限合伙）	投资处于中后期发展阶段的具有良好发展前景和退出渠道的医疗大健康相关的高新技术企业	6000	4200	20%	公司委派一名投资决策委员会成员，参与基金项目决策，无一票否决权
杭州浙丰宏胜创业投资合伙企业（有限合伙）	投资重点为产业数字化及社会数字化治理方向的项目	4000	1600	13.61%	公司委派一名投资决策委员会成员，参与基金项目决策，无一票否决权

衍生品投资情况

√适用 □不适用

2022年9月19日，公司召开第十届董事会第二十二次会议，审议通过《关于授权管理层开展金融衍生品交易业务的议案》。同意公司（含子公司）使用不超过人民币1亿元的闲置自有资金开展金融衍生品交易业务，投资范围为场外衍生品（包括但不限于场外期权和收益互换）、底层含场外衍生品的资管产品，挂钩标的资产包括证券、指数、商品、利率等，也可包括上述基础资产的组合。投资期限自董事会决议通过之日起12个月内有效。详见公司在指定媒体上披露的2022-089、2022-092号临时公告。

本报告期公司（含子公司）尚未开展上述金融衍生品交易业务。

**(4) 其他投资情况**

a. 公司投资 1 亿元的花样年项目所涉及的诉讼借款纠纷案已于 2022 年 5 月 25 日取得浙江省杭州市中级人民法院的一审判决书，详见公司在指定媒体披露的 2022-055 号临时公告。花样年集团不服一审判决提出上诉。浙江省高级人民法院于 2022 年 9 月 30 日作出终审判决，驳回上诉，维持原判，杭州星昂企业管理合伙企业（有限合伙）胜诉，详见公司在指定媒体披露的 2022-095 号临时公告。截至 2023 年 6 月 30 日，公司累计收回投资款 9,601.24 万元，尚余 398.76 万元未收回，公司全额计提减值准备。

b. 报告期内，公司收到受托人《征询函》，公司购买的中航信托·天启【2020】552 号融创青岛壹号院股权投资集合资金信托计划将延期。截至 6 月 30 日，公司已收到受托人分配的信托本金 10,779,655.85 元，部分信托收益 2,288,345.80 元。尚余信托本金 29,220,344.15 元未收回。公司就该信托计划已计提信用减值准备 788.15 万元。公司将持续督促中航信托加快资产处置，尽早收回投资本金，尽最大努力维护公司及全体股东的利益。

**(五) 重大资产和股权出售**

适用 不适用

**(六) 主要控股参股公司分析**

适用 不适用

公司名称	业务性质	主要产品或服务	注册资本 (万元)	总资产 (万元)	净资产 (万元)	净利润 (万元)
浙江百大置业有限公司	房产开发	房地产投资、物业管理	62,100	64,019.22	64,018.92	80.04
浙江百大资产管理有限公司	资产管理	资产管理	29,000	38,798.54	32,371.10	-398.28
浙江百大酒店管理有限公司	酒店管理	酒店管理、咨询策划	3,000	3,659.03	3,595.33	52.45
百大物服(杭州)物业服务有限责任公司	物业服务	物业管理	500	30.49	5.92	-4.01
杭州佰粹网络科技有限公司	技术服务	技术服务、技术开发	200	69.57	61.44	-21.53

**(七) 公司控制的结构化主体情况**

适用 不适用

**五、其他披露事项****(一) 可能面对的风险**

适用 不适用

1、公司与银泰签署的《委托管理协议》，在履行过程中可能存在委托经营利润延迟取得，或无法足额取得的风险。

2、杭州大酒店物业整体出租事宜，鉴于承租人多次发生逾期支付租赁费用等违约情形，公司已提起诉讼，诉请法院解除租赁合同、收回物业并追索拖欠款项。存在因承租人及各担保方无履约能力、已质押至公司的股权价值存在不确定性，导致拖欠款项最终无法足额收回的风险，同时还可能面临物业无法及时按约定收回或收回后需承担空置损失的风险。

3、尽管公司与杭州嘉祥房地产投资有限公司（简称“嘉祥”）的租赁纠纷诉讼已取得生效判决书并已申请强制执行，但由于嘉祥及各连带责任人的偿债能力未知，执行结果存在不确定性，公司能否全额收回相关款项尚存在不确定性。

4、公司投资的涉房信托理财产品存在可能无法全额收回本金或延期兑付的风险。

5、公司在战略转型过程中，由于新业务投资存在重大不确定性，公司需要反复论证，存在项目短期无法落地的风险。

## （二）其他披露事项

适用 不适用

## 第四节 公司治理

### 一、股东大会情况简介

会议届次	召开日期	决议刊登的指定网站的查询索引	决议刊登的披露日期	会议决议
2022 年年度股东大会	2023 年 4 月 7 日	www.sse.com.cn	2023 年 4 月 8 日	具体决议内容详见公司披露的 2023-022 号公告
2023 年第一次临时股东大会	2023 年 4 月 27 日	www.sse.com.cn	2023 年 4 月 28 日	具体决议内容详见公司披露的 2023-029 号公告
2023 年第二次临时股东大会	2023 年 5 月 15 日	www.sse.com.cn	2023 年 5 月 16 日	具体决议内容详见公司披露的 2023-036 号公告

### 表决权恢复的优先股股东请求召开临时股东大会

适用 不适用

### 股东大会情况说明

适用 不适用

### 二、公司董事、监事、高级管理人员变动情况

适用 不适用

姓名	担任的职务	变动情形
吴南平	董事长	选举
柳宇涛	董事	选举
罗春华	独立董事	选举
童民强	独立董事	选举
魏敏	监事会主席	选举
陈夏鑫	董事长	离任
王卫红	董事、常务副总经理	离任
赵敏	独立董事	离任
严建苗	独立董事	离任
柳宇涛	监事会主席	离任

### 公司董事、监事、高级管理人员变动的情况说明

适用 不适用

公司于 2023 年 4 月 27 日召开 2023 年第一次临时股东大会,选举产生公司第十一届董事会及监事会成员,并于当日召开十一届一次董事会及监事会,选举产生董事长、副董事长、监事会主席以及聘任总经理、财务总监、董事会秘书等人员,详见公司在指定媒体披露的相关公告。

### 三、利润分配或资本公积金转增预案

#### 半年度拟定的利润分配预案、公积金转增股本预案

是否分配或转增	否
每 10 股送红股数 (股)	0
每 10 股派息数(元) (含税)	0
每 10 股转增数 (股)	0
利润分配或资本公积金转增预案的相关情况说明	
不适用	

### 四、公司股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施的情况及其影响

#### (一) 相关股权激励事项已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的

适用 不适用

#### (二) 临时公告未披露或有后续进展的激励情况

股权激励情况

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

员工持股计划情况

适用 不适用

其他激励措施

适用 不适用

## 第五节 环境与社会责任

### 一、环境信息情况

#### (一) 属于环境保护部门公布的重点排污单位的公司及其主要子公司的环保情况说明

适用 不适用

#### (二) 重点排污单位之外的公司环保情况说明

适用 不适用

##### 1. 因环境问题受到行政处罚的情况

适用 不适用

##### 2. 参照重点排污单位披露其他环境信息

适用 不适用

##### 3. 未披露其他环境信息的原因

适用 不适用

公司及下属分子公司均不属于环境保护部门公布的重点排污单位。本报告期内,公司及下属分子公司严格执行国家有关环境保护的相关法律法规,无违反环保法律法规的行为或污染事故,亦未发生因环境违法受到环保管理部门行政处罚的情形。

(三) 报告期内披露环境信息内容的后续进展或变化情况的说明

适用 不适用

(四) 有利于保护生态、防治污染、履行环境责任的相关信息

适用 不适用

(五) 在报告期内为减少其碳排放所采取的措施及效果

适用 不适用

二、巩固拓展脱贫攻坚成果、乡村振兴等工作具体情况

适用 不适用

## 第六节 重要事项

### 一、承诺事项履行情况

#### (一) 公司实际控制人、股东、关联方、收购人以及公司等承诺相关方在报告期内或持续到报告期内的承诺事项

√适用 □不适用

承诺背景	承诺类型	承诺方	承诺内容	承诺时间及期限	是否有履行期限	是否及时严格履行	如未能及时履行应说明未完成履行的具体原因	如未能及时履行应说明下一步计划
收购报告书或权益变动报告书中所作承诺	解决同业竞争	西子国际控股有限公司及其一致行动人陈夏鑫	<p>1、本人目前没有在中国境内任何地方或中国境外，直接或间接发展、经营或协助经营或参与与百大集团及其子公司业务存在竞争的任何活动，亦没有在任何与百大集团及其子公司业务存在直接或间接竞争的公司或企业拥有任何权益（不论直接或间接）。</p> <p>2、除非经百大集团书面同意，本人不会直接或间接发展、经营或协助经营或参与或从事与百大集团及其子公司业务相竞争的任何活动。</p> <p>3、如本人拟出售与百大集团及其子公司生产、经营相关的任何其他资产、业务或权益，百大集团有优先购买的权利；本人将尽最大努力使有关交易的价格公平合理，且该等交易价格按与独立第三方进行正常商业交易的交易价格为基础确定。</p> <p>4、本人将依法律、法规及百大集团的规定向百大集团及有关机构或部门及时披露与百大集团及其子公司业务构成竞争或可能构成竞争的任何业务或权益的详情，直至本人不再作为百大集团实际控制人为止。</p> <p>5、本人将不会利用实际控制人身份进行损害百大集团及其他股东利益的经营活动。</p> <p>6、本人愿意承担因违反上述承诺而给百大集团及其他股东造成的全部经济损失。</p> <p>若本人违反上述承诺，将采取以下措施：（1）及时、充分披露承诺未得到执行、无法执行或无法按期执行的原因；（2）向百大集团及其投资者提出能够充分保护百大集团及其投资人权利的补充或替代承诺；（3）将上述补充或替代承诺提交股东大会审议；（4）给百大集团及其投资者造成直接损失的，依法进行赔偿；（5）有违法所得的，按相关法律法规处理；（6）其他根据届时规定可以采取的措施。</p>	长期	是	是	不适用	不适用

	解决关联交易	西子国际控股有限公司及其一致行动人陈夏鑫	<p>1、本人不会利用实际控制人地位损害百大集团及其子公司和其他股东的利益。</p> <p>2、自本承诺函出具日起本人及本人直接或间接控制的其他企业将不会以任何理由和方式占用百大集团及其子公司的资金或其他资产。</p> <p>3、本人及本人直接或间接控制的其他企业将尽量避免或减少与百大集团及其子公司发生关联交易。如关联交易无法避免，将不会要求或接受百大集团给予比在任何一项市场公平交易中第三者更优惠的条件。</p> <p>4、本人及本人直接或间接控制的其他企业将严格和善意地履行与百大集团及其子公司签订的各项关联交易协议，不会向百大集团及其子公司谋求任何超出协议约定以外的利益或收益。</p> <p>5、本人将促使本人直接或间接控制的其他企业按照同样的标准遵守上述承诺。</p> <p>6、若违反上述承诺，本人将承担相应的法律责任，包括但不限于由此给百大集团及其子公司和其他股东造成的全部损失。</p>	长期	是	是	不适用	不适用
	其他	西子国际控股有限公司及其一致行动人陈夏鑫	<p>1、保证上市公司人员独立；上市公司的总经理、副总经理和其他高级管理人员专职在上市公司任职、并在上市公司领取薪酬；上市公司具有完整独立的劳动、人事管理体系，该等体系独立于承诺人；本人及其关联方推荐出任上市公司董事和高级管理人员的人选均通过合法程序进行，本人及其关联方不干预上市公司董事会和股东大会已做出的人事任免决定。</p> <p>2、保证上市公司资产独立；上市公司具有完整的经营性资产；本人控制的其他企业不违规占用上市公司的资金、资产及其他资源。</p> <p>3、保证上市公司机构独立上市公司依法建立和完善法人治理结构，建立独立、完整的组织机构；上市公司与本人控制的其他企业之间在办公机构和生产经营场所等方面完全分开。</p> <p>4、保证上市公司业务独立；上市公司拥有独立开展经营活动的资产、人员、资质以及具有独立面向市场自主经营的能力，在经营业务方面具有独立运作；除通过行使合法的股东权利外，不干预上市公司的经营业务活动；依据减少并规范关联交易的原则并采取合法方式减少或消除承诺人及其关联方与公司之间的关联交易；对于确有必要存在的关联交易，其关联交易价格按照公平合理及市场化原则确定，确保上市公司及其他股东利益不受到损害并及时履行信息披露义务。</p> <p>5、保证公司财务独立；上市公司拥有独立的财务会计部门，建立独立的财务核算体系和财务管理制度；上市公司独立在银行开户，不与本人控制的其他企业共用一个银行账户；上市公司独立作出财务决策，本人控制的其他企业不干预上市公司的资金使用；上市公司依法独立纳税；上市公司的财务人员独立，不在本人控制的其他企业兼职和领取报酬。</p>	长期	是	是	不适用	不适用

**二、报告期内控股股东及其他关联方非经营性占用资金情况**

□适用 √不适用

**三、违规担保情况**

□适用 √不适用

**四、半年报审计情况**

□适用 √不适用

**五、上年年度报告非标准审计意见涉及事项的变化及处理情况**

□适用 √不适用

**六、破产重整相关事项**

□适用 √不适用

**七、重大诉讼、仲裁事项**

√本报告期公司有重大诉讼、仲裁事项 □本报告期公司无重大诉讼、仲裁事项

**(一) 诉讼、仲裁事项已在临时公告披露且无后续进展的**

√适用 □不适用

事项概述及类型	查询索引
公司与杭州海维酒店管理有限公司（以下简称“承租人”）等主体就杭州大酒店所属物业租赁合同纠纷事宜，因承租人多次拖欠公司租金及相关费用，且承租人及各担保人履约能力未知，公司已于 2023 年 4 月向杭州市拱墅区人民法院提起诉讼，诉请解除租赁合同、收回物业并追索拖欠款项，目前案件仍处于诉前调解阶段，尚未正式立案。	具体诉讼情况详见公司在指定媒体披露的 2023-038 号临时公告。
公司与杭州嘉祥房地产投资有限公司（简称“嘉祥”）等主体房屋租赁合同纠纷一案，法院于 2021 年 12 月 17 日出具二审民事判决书，公司于 2022 年 1 月申请强制执行，2022 年 5 月，嘉祥就本案向浙江省高级人民法院（简称“省高院”）申请再审，2022 年 11 月 21 日，公司收到省高院送达的民事裁定书，省高院裁定驳回嘉祥的再审申请。另根据公司第十届十五次董事会决议的授权，公司与被执行人之一的宋星星达成执行和解，宋星星同意分期承担代偿款人民币 380 万元。截至本报告期末，该案件仍处于强制执行阶段，公司累计收到各类执行款 647.40 万元，尚余申请执行款人民币 1350.91 万元未执行到位。	详见公司在指定媒体披露的定期报告内有关重大诉讼的描述，以及公司披露的编号为 2022-004、2022-009、2022-057、2022-104 号临时公告。

**(二) 临时公告未披露或有后续进展的诉讼、仲裁情况**

□适用 √不适用

**(三) 其他说明**

□适用 √不适用



## 八、上市公司及其董事、监事、高级管理人员、控股股东、实际控制人涉嫌违法违规、受到处罚及整改情况

适用 不适用

## 九、报告期内公司及其控股股东、实际控制人诚信状况的说明

适用 不适用

报告期内，公司及控股股东、实际控制人诚信状况良好。

## 十、重大关联交易

### (一) 与日常经营相关的关联交易

#### 1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

#### 2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

(1) 公司 2009 年度股东大会审议通过了《关于百大与银泰电子消费卡在对方商场互相消费使用的提案》，同意杭州百货大楼与银泰百货电子消费卡在对方商场互相消费使用。根据双方实际年消费结算金额，公司每三年对该日常关联交易进行重新审议并履行相应程序。2022 年 5 月 13 日，公司召开 2021 年年度股东大会，预计未来三年双方发行的电子消费卡在对方商场消费金额连续 12 个月内合计将不超过 4 亿元。

本期银泰百货及其关联企业发售的电子消费卡在杭州百货大楼消费结算金额为 75,933,047.48 元，期末应收结算款 13,737,297.18 元。本期杭州百货大楼发售的电子消费卡在银泰百货及其关联企业消费结算金额为 12,959,950.18 元，期末尚有 8,409,818.84 元未结清。

(2) 公司十届二十五次董事会及公司 2022 年年度股东大会审议通过了《关于确认与银泰各方 2022 年度日常关联交易及预计 2023 年日常关联交易的议案》，对公司分公司杭州百货大楼与银泰各方的日常关联交易年度发生额进行了预计。报告期内实际情况如下：

单位：元 币种：人民币

关联交易类别	关联人	2023 年预计金额	本年实际发生金额
向关联人采购商品	宁波保税区银泰西选进出口有限公司	17,000,000.00	701,482.37
	安徽银泰时尚品牌管理有限公司	100,000,000.00	37,480,687.62
委托关联人销售商品	浙江银泰电子商务有限公司	6,765,469.04	4,849,329.06
		100,000.00	0.00
		100,000.00	0.00
	浙江莲荷科技有限公司	3,759,457.00	4,405,741.10
	杭州瑾泰商贸有限公司	2,171,297.00	124,522.70
	杭州银福商业管理有限公司	100,000.00	0.00
向关联方采购服务-商品佣金	杭州临平银泰百货有限公司[注]	2,900,000.00	1,531,451.18
向关联方采购服务-市场推广费	浙江银泰百货有限公司	250,000.00	62,527.36
向关联方采购服务-365 卡佣金		300,000.00	151,424.48
向关联方采购服务-软件服务费用		4,000,000.00	2,000,000.00

向关联方提供服务-365 卡权益		3,300,000.00	1,856,211.95
向关联方提供服务-停车服务		2,400,000.00	565,634.78
向关联方提供服务-借调服务		2,400,000.00	1,148,278.26
向关联方提供服务-离职补偿成本		400,000.00	0.00
向关联方采购服务-商品配送服务		320,000.00	260,250.00
在关联方线上平台销售手续费	浙江银泰电子商务有限公司	1,676,053.29	492,829.47
向关联方销售商品	杭州银泰云科技有限公司	10,000.00	0.00
合计		147,952,276.33	55,630,370.33

[注]公司分公司百货大楼年初与银泰日常关联交易事项预计中向关联方采购服务-商品佣金原业务关联人为浙江银泰百货有限公司，本年该项业务实际结算关联人变更为杭州临平银泰百货有限公司。

### 3、 临时公告未披露的事项

适用 不适用

#### (二) 资产收购或股权收购、出售发生的关联交易

##### 1、 已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

##### 2、 已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

### 3、 临时公告未披露的事项

适用 不适用

#### 4、 涉及业绩约定的，应当披露报告期内的业绩实现情况

适用 不适用

#### (三) 共同对外投资的重大关联交易

##### 1、 已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

##### 2、 已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

### 3、 临时公告未披露的事项

适用 不适用

#### (四) 关联债权债务往来

##### 1、 已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

##### 2、 已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

### 3、 临时公告未披露的事项

适用 不适用

#### (五) 公司与存在关联关系的财务公司、公司控股财务公司与关联方之间的金融业务

适用 不适用

#### (六) 其他重大关联交易

适用 不适用

#### (七) 其他

适用 不适用

1、公司第九届董事会第十七次会议、2019 年第一次临时股东大会审议通过《关于与浙江银泰百货有限公司就杭州百货大楼外立面改造及广告位使用事宜签署协议的议案》，同意按市委市政府要求，对杭州百货大楼进行外立面整治，相关工作的实施和推进由浙江银泰百货有限公司负责并承担费用，同时公司同意改造后位于杭州百货大楼北楼延安路与体育场路转角外墙立面的广告位由银泰百货在 2033 年 12 月 14 日前享有使用及收益权，并签署相应的《协议书》。详见在指定媒体上披露的相关公告。

本报告期，公司确认租赁收入 94.18 万元。协议约定的事项双方正常履行。

2、公司第十届董事会第十六次会议审议通过《关于拟出租延安路物业内一层部分房屋暨关联交易的议案》，同意将位于杭州市拱墅区延安路 546 号 1 层 01 室商铺（使用面积 392.5 平方米）出租至银泰百货用于商业经营用途，租赁期限自 2022 年 5 月 1 日起至 2028 年 2 月 29 日止。详见在指定媒体上披露的相关公告。

本报告期，公司确认租金收入 64.69 万元。

## 十一、重大合同及其履行情况

### 1 托管、承包、租赁事项

适用 不适用

#### (1) 托管情况

适用 不适用

#### 托管情况说明

2008 年 1 月 30 日公司与浙江银泰百货有限公司（以下简称银泰百货）签订《委托管理协议》，公司将杭州百货大楼、杭州百货大楼家电商场、计算机分公司、（杭州）百货大楼维修公司及杭州百大广告公司（不含该公司对外投资的企业）委托给银泰百货管理，管理期限自 2008 年 3 月 1 日至 2028 年 2 月 29 日，共 20 个管理年度。委托管理合同内容详见 2007 年度报告财务报表附注第十三条“资产负债表日后事项中的非调整事项”。

2010 年 7 月 5 日公司与银泰百货签署《委托管理协议补充协议（一）》，主要内容包括调整管理年度时间区间、增加委托管理范围等事项。合同内容详见在指定媒体上披露的相关公告。

2016 年 11 月 10 日公司与银泰百货签署《委托管理协议补充协议（二）》，主要内容为对杭州百货大楼经营场所、办公室场所、仓库进行调整，委托管理协议主合同约定的委托经营利润基数不变。合同内容详见在指定媒体上披露的相关公告。

2020年4月28日公司与银泰百货签署了《委托管理协议补充协议（三）》，同意部分豁免疫情可能导致的银泰百货委托经营利润现金补足差额义务，但最高豁免金额不超过人民币800万元，合同内容详见在指定媒体上披露的相关公告。

2022年9月19日公司与银泰百货签署了《委托管理协议补充协议（四）》，为便于经营管理，双方同意由公司注销委托银泰百货管理的杭州百大广告公司，并相应调整托管范围。详见在指定媒体上披露的相关公告。

2022年11月30日，公司与银泰百货签署《委托管理协议补充协议（五）》，同意在人民币250万元以内豁免银泰百货2022年度可能存在的现金补差义务。详见在指定媒体上披露的相关公告。

公司本报告期委托管理费情况如下：

单位：元 币种：人民币				
2023年度	期初未支付 (含税)	本期应支付 (含税)	本期实际支付 (含税)	期末尚未支付 (含税)
基本管理费	2,482,933.60	7,331,629.06	1,794,613.46	8,019,949.20

2023年上半年，公司应付银泰百货2022年度委托管理费2,482,933.60元，报告期内已支付1,794,613.46元，公司计提报告期委托管理费7,331,629.06元，报告期末尚余委托管理费8,019,949.20元。

## (2) 承包情况

适用 不适用

## (3) 租赁情况

适用 不适用

### 租赁情况说明

#### (1) 杭州大酒店物业出租

截至本报告期末，承租人杭州海维酒店管理有限公司（以下简称“杭州海维”）累计拖欠公司租金及相关费用合计2,898.23万元（未计算违约金）。鉴于承租人多次违约，且其与各担保人履约能力未知，公司已于报告期内向杭州市拱墅区人民法院提起诉讼，诉请解除公司与承租人签署的租赁合同及一系列补充协议，并要求承租人腾退返还物业、支付拖欠款项及违约金，具体诉讼情况详见公司于指定媒体披露的编号为2023-038号临时公告。

#### (2) 湖墅南路部分物业

经公司第十届董事会第十一次会议审议通过，公司与上海背包十年酒店管理有限公司（以下简称“上海背包”）签署《房屋租赁合同》，将位于杭州市湖墅南路103号“百大花园”裙房部分物业（面积2536平方米）出租给上海背包用于经营酒店，租赁期限自交付日2022年5月1日起至2034年4月30日止。后经公司第十届董事会第十九次会议审议通过，公司与上海背包、杭州背包十年酒店管理有限公司（以下简称“杭州背包”）等主体签署补充协议，承租方自2022年8月1日起由上海背包变更为杭州背包，上海背包及自然人张金鹏为杭州背包在《房屋租赁合同》项下的各项义务及责任提供连带责任保证，具体《房屋租赁合同》及补充协议内容详见公司在指定媒体披露的相关公告。本报告期内公司从杭州背包处取得租赁收入67.98万元。

2022 年 4 月，公司与杭州石瓜酒店有限公司（以下简称“石瓜酒店”）签署《房屋租赁合同》，将湖墅南路 103 号“百大花园”裙房第三层（面积 2049 平方米）出租至石瓜酒店用于经营酒店、公寓，租赁期限自交付日 2022 年 5 月 1 日起至 2034 年 4 月 30 日止。2023 年 7 月，公司、石瓜酒店与杭州德钰酒店有限公司（以下简称“德钰酒店”）等主体签署补充协议，承租方自 2023 年 8 月 1 日起变更为德钰酒店，石瓜酒店及《房屋租赁合同》项下原保证人继续为德钰酒店的各项义务及责任提供连带责任保证。本报告期内公司取得租赁收入 41.15 万元。

### （3）延安路停车场地出租

2022 年 8 月 30 日，公司与杭州市停车产业股份有限公司（以下简称“杭停”）签署《百大集团（延安路）停车场地租赁协议》（以下简称“租赁协议”），公司将位于杭州市延安路 546 号的停车场地出租至杭停用于运营停车场，租赁期限自 2022 年 9 月 1 日起至 2025 年 8 月 31 日止。2022 年 11 月，杭停按《租赁协议》约定完成对立体停车库的维修改造，双方协商确认租赁期限延长至 2025 年 12 月 8 日。本报告期内公司取得租赁收入 202.38 万元。

## 2 报告期内履行的及尚未履行完毕的重大担保情况

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）																
担保方	担保方与上市公司的关系	被担保方	担保金额	担保发生日期（协议签署日）	担保起始日	担保到期日	担保类型	主债务情况	担保物（如有）	担保是否已经履行完毕	担保是否逾期	担保逾期金额	反担保情况	是否为关联方担保	关联关系	
百大集团股份有限公司	公司本部	杭州百大置业有限公司	30,000	2018-5-25	2018-5-25	2023-5-12	连带责任担保	杭州百大置业有限公司的长期经营性物业贷	无	是	否	0	存在反担保	是	联营公司	
百大集团股份有限公司	公司本部	杭州全程健康医疗门诊部有限公司	120	2022-3-2	2022-3-2	2023-3-1	连带责任担保	杭州全程健康医疗门诊部有限公司的流动资金银行借款	无	是	否	0	存在反担保	是	参股子公司	
报告期内担保发生额合计（不包括对子公司的担保）																0
报告期末担保余额合计（A）（不包括对子公司的担保）																0
公司对子公司的担保情况																
报告期内对子公司担保发生额合计																0
报告期末对子公司担保余额合计（B）																0
公司担保总额情况（包括对子公司的担保）																

担保总额 (A+B)	0
担保总额占公司净资产的比例 (%)	0.00
其中:	
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额 (C)	0
直接或间接为资产负债率超过70%的被担保对象提供的债务担保金额 (D)	0
担保总额超过净资产50%部分的金额 (E)	0
上述三项担保金额合计 (C+D+E)	0
未到期担保可能承担连带清偿责任说明	不适用
担保情况说明	<p>(1) 公司根据持股比例为杭州百大置业有限公司的长期经营性物业贷提供不超过人民币3亿元的连带责任担保, 保证期间为杭州百大置业有限公司经营性物业贷合同项下主债权的清偿期届满之日起两年。杭州百大置业有限公司为公司上述担保行为提供反担保。详见在指定媒体披露的相关公告。</p> <p>2023年5月12日, 公司收到杭州百大置业出具的《告知函》, 杭州百大置业与中国银行股份有限公司浙江省分行签订的《固定资产借款合同》及其补充协议项下的借款本息已全部结清, 公司对前述借款的连带担保责任随之解除。</p> <p>(2) 根据公司第十届董事会第十三次会议决议, 同意公司按持股比例为参股公司杭州全程国际健康医疗管理中心有限公司(以下简称“全程医疗”)的全资子公司杭州全程健康医疗门诊部有限公司(以下简称“全程门诊部”)流动资金银行借款提供连带责任担保, 全程医疗为上述公司担保行为提供反担保。详见在指定媒体披露的相关公告。</p> <p>2023年3月1日, 全程门诊部的流动资金银行借款到期归还。公司该项担保已履行完毕。</p>

### 3 其他重大合同

适用 不适用

## 十二、其他重大事项的说明

适用 不适用

根据2015年7月公司与杭州市下城区百井坊地区综合改造工程指挥部、杭州市土地储备中心、杭州下城城建基础发展公司签署的《房屋拆迁产权调换协议》，因城市建设需要，对公司位于杭州市下城区延安路546号的部分物业进行拆迁补偿，详见公司在指定媒体披露的相关公告。协议原定于2021年5月30日前将安置用房交付公司，目前因安置用房尚在建设中，无法按期交付，需延长过渡期，按《房屋拆迁产权调换协议》约定，自逾期交付之月即2021年6月起按原标准的二倍支付公司临时安置补助费。

本报告期公司收到临时安置补助费10,912,418元。

## 第七节 股份变动及股东情况

### 一、股本变动情况

#### (一) 股份变动情况表

##### 1、股份变动情况表

报告期内，公司股份总数及股本结构未发生变化。

##### 2、股份变动情况说明

适用 不适用

##### 3、报告期后到半年报披露日期间发生股份变动对每股收益、每股净资产等财务指标的影响（如有）

适用 不适用

##### 4、公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

适用 不适用

#### (二) 限售股份变动情况

适用 不适用

### 二、股东情况

#### (一) 股东总数：

截至报告期末普通股股东总数(户)	15,403
截至报告期末表决权恢复的优先股股东总数(户)	不适用

#### (二) 截至报告期末前十名股东、前十名流通股股东（或无限售条件股东）持股情况表

单位：股

前十名股东持股情况
-----------



股东名称 (全称)	报告期内增减	期末持股数量	比例 (%)	持有有限 售条件股 份数量	质押、标记或 冻结情况		股东性质
					股份 状态	数量	
西子国际控股有 限公司	0	152,396,920	40.50	0	无	0	境内非国有 法人
西子联合控股有 限公司	0	56,861,967	15.11	0	未知		境内非国有 法人
陈夏鑫	0	16,912,752	4.50	0	无	0	境内自然人
陈桂花	0	12,249,742	3.26	0	未知		境内自然人
许文兴	0	7,898,918	2.10	0	未知		境内自然人
周俊良	0	5,042,240	1.34	0	未知		境内自然人
方东晖	0	2,740,000	0.73	0	未知		境内自然人
赵伟	585,799	2,558,865	0.68	0	未知		境内自然人
严敏	177,800	2,038,031	0.54	0	未知		境内自然人
钱红飞	2,010,780	2,010,780	0.53	0	未知		境内自然人
前十名无限售条件股东持股情况							
股东名称	持有无限售条件 流通股的数量	股份种类及数量					
		种类	数量				
西子国际控股有限公司	152,396,920	人民币普通股	152,396,920				
西子联合控股有限公司	56,861,967	人民币普通股	56,861,967				
陈夏鑫	16,912,752	人民币普通股	16,912,752				
陈桂花	12,249,742	人民币普通股	12,249,742				
许文兴	7,898,918	人民币普通股	7,898,918				
周俊良	5,042,240	人民币普通股	5,042,240				
方东晖	2,740,000	人民币普通股	2,740,000				
赵伟	2,558,865	人民币普通股	2,558,865				
严敏	2,038,031	人民币普通股	2,038,031				
钱红飞	2,010,780	人民币普通股	2,010,780				
前十名股东中回购专户情况说明	不适用						
上述股东委托表决权、受托表决权、放弃表决权的说明	公司实际控制人陈夏鑫及控股东西子国际控股有限公司不存在委托表决权、受托表决权、放弃表决权的情况。其他股东未知。						
上述股东关联关系或一致行动的说明	1、陈夏鑫先生系西子国际控股有限公司实际控制人，担任西子国际控股有限公司董事长兼总经理。 2、西子联合控股有限公司与陈桂花系一致行动人。 3、陈夏鑫与陈桂花系姐弟关系，但两者非一致行动人。 4、公司未知其他股东之间是否存在关联关系。						
表决权恢复的优先股股东及持股数量的说明	不适用						

前十名有限售条件股东持股数量及限售条件

适用 不适用

(三) 战略投资者或一般法人因配售新股成为前十名股东

适用 不适用

**三、董事、监事和高级管理人员情况****(一) 现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员持股变动情况**

□适用 √不适用

其它情况说明

□适用 √不适用

**(二) 董事、监事、高级管理人员报告期内被授予的股权激励情况**

□适用 √不适用

**(三) 其他说明**

□适用 √不适用

**四、控股股东或实际控制人变更情况**

□适用 √不适用

**第八节 优先股相关情况**

□适用 √不适用

**第九节 债券相关情况****一、企业债券、公司债券和非金融企业债务融资工具**

□适用 √不适用

**二、可转换公司债券情况**

□适用 √不适用

**第十节 财务报告****一、 审计报告**

□适用 √不适用

**二、财务报表****合并资产负债表**

2023 年 6 月 30 日

编制单位： 百大集团股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2023 年 6 月 30 日	2022 年 12 月 31 日
<b>流动资产：</b>			
货币资金	七、1	244,851,365.89	88,678,393.50
结算备付金			

拆出资金			
交易性金融资产	七、2	854,838,153.11	962,725,777.76
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	七、5	23,267,578.52	27,323,297.42
应收款项融资			
预付款项	七、7	1,902,549.17	2,047,484.99
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款	七、8	1,616,411.69	2,835,961.05
其中：应收利息			
应收股利			
买入返售金融资产			
存货	七、9	933,440.36	732,049.57
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产	七、12	123,245,392.33	241,665,700.52
其他流动资产	七、13		1,886,966.48
流动资产合计		1,250,654,891.07	1,327,895,631.29
<b>非流动资产：</b>			
发放贷款和垫款			
债权投资			
其他债权投资	七、15	560,165.00	2,390,590.00
长期应收款			
长期股权投资	七、17	561,782,783.57	559,962,928.49
其他权益工具投资	七、18	40,000,000.00	40,000,000.00
其他非流动金融资产	七、19	462,034,972.93	511,623,310.08
投资性房地产	七、20	57,090,899.92	60,054,867.64
固定资产	七、21	67,021,671.72	72,844,080.45
在建工程	七、22	8,186,833.56	6,682,322.23
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产	七、26	45,476,491.58	47,476,957.07
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	七、29	38,129,897.10	43,644,868.00
递延所得税资产	七、30	7,998,965.07	5,406,915.51
其他非流动资产	七、31		
非流动资产合计		1,288,282,680.45	1,350,086,839.47
资产总计		2,538,937,571.52	2,677,982,470.76
<b>流动负债：</b>			
短期借款			
向中央银行借款			
拆入资金			
交易性金融负债			
衍生金融负债			

应付票据			
应付账款	七、36	54,795,093.24	63,358,481.54
预收款项	七、37	28,626,620.17	30,226,678.38
合同负债	七、38	29,385,440.10	27,735,060.51
卖出回购金融资产款			
吸收存款及同业存放			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
应付职工薪酬	七、39	6,951,984.49	13,045,876.02
应交税费	七、40	10,076,942.95	37,206,053.44
其他应付款	七、41	54,121,511.36	57,554,904.95
其中：应付利息			
应付股利		1,063,461.65	1,063,461.65
应付手续费及佣金			
应付分保账款			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债	七、44	2,672,582.59	2,839,799.00
流动负债合计		186,630,174.90	231,966,853.84
<b>非流动负债：</b>			
保险合同准备金			
长期借款			
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益	七、51	25,629,573.95	27,954,959.21
递延所得税负债	七、30	24,722,969.53	42,504,012.84
其他非流动负债			
非流动负债合计		50,352,543.48	70,458,972.05
负债合计		236,982,718.38	302,425,825.89
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>			
实收资本（或股本）	七、53	376,240,316.00	376,240,316.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	七、55	233,656,246.73	233,656,246.73
减：库存股			
其他综合收益	七、57	12,171.64	148,937.01
专项储备			
盈余公积	七、59	194,545,479.23	194,545,479.23
一般风险准备			
未分配利润	七、60	1,497,386,884.03	1,570,765,781.56
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计		2,301,841,097.63	2,375,356,760.53

少数股东权益		113,755.51	199,884.34
所有者权益（或股东权益）合计		2,301,954,853.14	2,375,556,644.87
负债和所有者权益（或股东权益）总计		2,538,937,571.52	2,677,982,470.76

公司负责人：吴南平 主管会计工作负责人：潘超 会计机构负责人：陈威

### 母公司资产负债表

2023 年 6 月 30 日

编制单位：百大集团股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2023 年 6 月 30 日	2022 年 12 月 31 日
<b>流动资产：</b>			
货币资金		232,790,100.27	87,800,059.59
交易性金融资产		629,374,458.73	727,047,826.09
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	十七、1	23,846,444.27	28,272,163.17
应收款项融资			
预付款项		1,902,549.17	2,047,484.99
其他应收款	十七、2	64,897,411.69	52,889,461.05
其中：应收利息			
应收股利			
存货		909,758.72	708,367.93
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产		73,130,871.76	206,569,042.99
其他流动资产			1,886,766.48
流动资产合计		1,026,851,594.61	1,107,221,172.29
<b>非流动资产：</b>			
债权投资			
其他债权投资		560,165.00	2,390,590.00
长期应收款			
长期股权投资	十七、3	755,030,667.75	755,771,627.18
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产		425,451,972.93	461,498,378.57
投资性房地产		57,090,899.92	60,054,867.64
固定资产		67,018,364.45	72,839,031.68
在建工程		8,186,833.56	6,682,322.23
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产		45,306,806.52	47,276,420.19
开发支出			
商誉			
长期待摊费用		38,129,897.10	43,644,868.00

递延所得税资产		3,397,559.30	3,698,707.61
其他非流动资产			
非流动资产合计		1,400,173,166.53	1,453,856,813.10
资产总计		2,427,024,761.14	2,561,077,985.39
<b>流动负债：</b>			
短期借款			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款		54,795,093.24	63,324,681.54
预收款项		28,555,953.37	30,200,238.24
合同负债		29,385,440.10	27,735,060.51
应付职工薪酬		6,840,751.05	12,864,595.98
应交税费		10,077,003.62	32,946,717.86
其他应付款		53,974,980.82	57,532,116.78
其中：应付利息			
应付股利			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债		2,672,582.59	2,839,799.00
流动负债合计		186,301,804.79	227,443,209.91
<b>非流动负债：</b>			
长期借款			
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益		25,629,573.95	27,954,959.21
递延所得税负债		23,688,724.32	42,073,434.07
其他非流动负债			
非流动负债合计		49,318,298.27	70,028,393.28
负债合计		235,620,103.06	297,471,603.19
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>			
实收资本（或股本）		376,240,316.00	376,240,316.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		208,540,141.22	208,540,141.22
减：库存股			
其他综合收益		12,171.64	148,937.01
专项储备			
盈余公积		194,545,479.23	194,545,479.23
未分配利润		1,412,066,549.99	1,484,131,508.74
所有者权益（或股东权益）合计		2,191,404,658.08	2,263,606,382.20

负债和所有者权益（或 股东权益）总计		2,427,024,761.14	2,561,077,985.39
-----------------------	--	------------------	------------------

公司负责人：吴南平主管会计工作负责人：潘超会计机构负责人：陈威

### 合并利润表

2023 年 1—6 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2023 年半年度	2022 年半年度
一、营业总收入		106,656,991.27	111,429,094.56
其中：营业收入	七、61	106,656,991.27	111,429,094.56
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		59,106,150.01	65,194,839.12
其中：营业成本	七、61	12,245,603.92	18,156,445.65
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	七、62	6,658,522.07	7,480,045.85
销售费用	七、63	13,752,217.85	17,898,246.61
管理费用	七、64	27,066,924.65	18,878,610.48
研发费用			
财务费用	七、66	-617,118.48	2,781,490.53
其中：利息费用			
利息收入		2,169,237.39	317,377.35
加：其他收益	七、67	13,358,305.08	20,765,470.62
投资收益（损失以“-”号填列）	七、68	18,397,844.71	31,611,532.72
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		1,841,816.72	-717,949.51
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）			
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）	七、70	-60,297,250.53	48,519,584.16
信用减值损失（损失以“-”号填列）	七、71	229,192.63	6,074,985.14

资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）	七、73	4,549.45	-77,263.67
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		19,243,482.60	153,128,564.41
加：营业外收入	七、74	62,743.90	414,800.85
减：营业外支出	七、75	12,546.31	73,864.66
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		19,293,680.19	153,469,500.60
减：所得税费用	七、76	-1,301,372.45	33,636,807.24
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		20,595,052.64	119,832,693.36
（一）按经营持续性分类			
1. 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		20,595,052.64	119,832,693.36
2. 终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
（二）按所有权归属分类			
1. 归属于母公司股东的净利润（净亏损以“-”号填列）		20,681,181.47	119,982,548.37
2. 少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		-86,128.83	-149,855.01
六、其他综合收益的税后净额		-136,765.37	
（一）归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额			
1. 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			
2. 将重分类进损益的其他综合收益		-136,765.37	
（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	七、77	-136,765.37	
（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			
（二）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		20,458,287.27	119,832,693.36
（一）归属于母公司所有者的综合收益总额			
		20,544,416.10	119,982,548.37



(二) 归属于少数股东的综合收益总额		-86,128.83	-149,855.01
八、每股收益：			
(一) 基本每股收益(元/股)		0.05	0.32
(二) 稀释每股收益(元/股)		0.05	0.32

公司负责人：吴南平 主管会计工作负责人：潘超 会计机构负责人：陈威

### 母公司利润表

2023 年 1—6 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2023 年半年度	2022 年半年度
一、营业收入	十七、4	106,335,950.15	111,093,899.07
减：营业成本	十七、4	12,245,603.92	18,156,445.65
税金及附加		6,652,166.84	7,473,118.95
销售费用		13,752,217.85	17,898,246.61
管理费用		26,476,395.35	18,010,591.66
研发费用			
财务费用		-617,275.16	2,791,438.49
其中：利息费用			
利息收入			306,003.66
加：其他收益		13,349,914.21	20,756,921.33
投资收益（损失以“-”号填列）	十七、5	13,066,081.44	25,194,736.61
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-740,959.43	
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		-51,585,582.30	50,970,692.07
信用减值损失（损失以“-”号填列）		226,692.63	13,078,503.07
资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）		4,549.45	-77,263.67
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		22,888,496.78	156,687,647.12
加：营业外收入		62,743.89	414,568.45
减：营业外支出		12,546.31	73,864.66
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		22,938,694.36	157,028,350.91
减：所得税费用		943,574.11	36,036,658.11
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		21,995,120.25	120,991,692.80
(一) 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		21,995,120.25	120,991,692.80

(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		-136,765.37	
(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			
(二) 将重分类进损益的其他综合收益		-136,765.37	
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		-136,765.37	
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		21,858,354.88	120,991,692.80
七、每股收益：			
(一) 基本每股收益(元/股)			
(二) 稀释每股收益(元/股)			

公司负责人：吴南平 主管会计工作负责人：潘超 会计机构负责人：陈威

### 合并现金流量表

2023 年 1—6 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2023年半年度	2022年半年度
<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		457,827,690.66	459,807,668.88
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			
收到其他与经营活动有关的现金	七、78(1)	50,111,246.05	60,404,271.39
经营活动现金流入小计		507,938,936.71	520,211,940.27
购买商品、接受劳务支付的现金		371,994,211.96	368,589,681.07
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			
支付给职工及为职工支付的现金		21,000,990.34	19,693,475.53
支付的各项税费		58,373,693.26	75,965,737.87
支付其他与经营活动有关的现金	七、78(2)	31,676,624.56	48,819,992.71
经营活动现金流出小计		483,045,520.12	513,068,887.18
经营活动产生的现金流量净额		24,893,416.59	7,143,053.09
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金		822,460,853.45	1,223,127,294.98
取得投资收益收到的现金		33,313,166.39	21,771,301.43
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		6,550.00	25,600.00
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	七、78(3)		2,500,000.00
投资活动现金流入小计		855,780,569.84	1,247,424,196.41
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		3,094,163.85	12,359,357.50
投资支付的现金		627,346,771.19	1,190,508,498.11
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	七、78(4)		2,500,000.00
投资活动现金流出小计		630,440,935.04	1,205,367,855.61
投资活动产生的现金流		225,339,634.80	42,056,340.80

量净额			
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
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			
筹资活动现金流入小计			
偿还债务支付的现金			
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		94,060,079.00	75,248,063.20
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			
筹资活动现金流出小计		94,060,079.00	75,248,063.20
筹资活动产生的现金流量净额		-94,060,079.00	-75,248,063.20
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>			
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>			
加：期初现金及现金等价物余额		156,172,972.39	-26,048,669.31
		88,678,393.50	138,121,982.26
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>			
		244,851,365.89	112,073,312.95

公司负责人：吴南平 主管会计工作负责人：潘超 会计机构负责人：陈威

### 母公司现金流量表

2023 年 1—6 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2023年半年度	2022年半年度
<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		457,827,690.66	459,807,668.88
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		49,369,952.19	59,057,683.08
经营活动现金流入小计		507,197,642.85	518,865,351.96
购买商品、接受劳务支付的现金		371,757,330.37	368,260,563.34
支付给职工及为职工支付的现金		20,869,487.54	19,561,928.13
支付的各项税费		54,068,437.24	75,127,883.35
支付其他与经营活动有关的现金		31,334,191.81	48,117,597.01
经营活动现金流出小计		478,029,446.96	511,067,971.83
经营活动产生的现金流量净额		29,168,195.89	7,797,380.13

<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金		786,674,673.45	978,450,895.32
取得投资收益收到的现金		30,443,501.44	10,148,184.81
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		6,550.00	25,600.00
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		58,660,000.00	10,000,000.00
投资活动现金流入小计		875,784,724.89	998,624,680.13
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		3,094,163.85	12,359,357.50
投资支付的现金		591,338,637.25	944,568,404.68
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		71,470,000.00	
投资活动现金流出小计		665,902,801.10	956,927,762.18
投资活动产生的现金流量净额		209,881,923.79	41,696,917.95
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计			
偿还债务支付的现金			
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		94,060,079.00	75,248,063.20
支付其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计		94,060,079.00	75,248,063.20
筹资活动产生的现金流量净额		-94,060,079.00	-75,248,063.20
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>			
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>			
加：期初现金及现金等价物余额		144,990,040.68	-25,753,765.12
		87,800,059.59	135,617,668.97
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>			
		232,790,100.27	109,863,903.85

公司负责人：吴南平 主管会计工作负责人：潘超 会计机构负责人：陈威

## 合并所有者权益变动表

2023 年 1—6 月

单位：元 币种：人民币

项目	2023 年半年度													少数股东权益	所有者权益合计
	归属于母公司所有者权益														
	实收资本 (或股本)	其他权益工具			资本公积	减： 库存股	其他综合 收益	专项 储备	盈余公积	一般 风险 准备	未分配利润	其他	小计		
优先股		永续债	其他												
一、上年期末余额	376,240,316.00				233,656,246.73		148,937.01		194,545,479.23		1,570,765,781.56		2,375,356,760.53	199,884.34	2,375,556,644.87
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、本年期初余额	376,240,316.00				233,656,246.73		148,937.01		194,545,479.23		1,570,765,781.56		2,375,356,760.53	199,884.34	2,375,556,644.87
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）							-136,765.37				-73,378,897.53		-73,515,662.90	-86,128.83	-73,601,791.73
（一）综合收益总额							-136,765.37				20,681,181.47		20,544,416.10	-86,128.83	20,458,287.27
（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										-94,060,079.00		-94,060,079.00			-94,060,079.00
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										-94,060,079.00		-94,060,079.00			-94,060,079.00
4. 其他															
(四) 所有者权益内部结转															
1. 资本公积转增资本(或股本)															
2. 盈余公积转增资本(或股本)															
3. 盈余公积弥补亏损															

4. 设定受益计划变动额结转留存收益															
5. 其他综合收益结转留存收益															
6. 其他															
(五) 专项储备															
1. 本期提取															
2. 本期使用															
(六) 其他															
四、本期期末余额	376,240,316.00				233,656,246.73		12,171.64		194,545,479.23		1,497,386,884.03		2,301,841,097.63	113,755.51	2,301,954,853.14

项目	2022 年半年度														少数股东权益	所有者权益合计
	归属于母公司所有者权益												小计			
	实收资本(或股本)	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他				
优先股		永续债	其他													
一、上年期末余额	376,240,316.00				233,464,246.73				194,545,479.23		1,466,241,426.88		2,270,491,468.84	242,977.07	2,270,734,445.91	
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、本年期初余额	376,240,316.00				233,464,246.73				194,545,479.23		1,466,241,426.88		2,270,491,468.84	242,977.07	2,270,734,445.91
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）											44,734,485.17		44,734,485.17	250,144.99	44,984,630.16
（一）综合收益总额											119,982,548.37		119,982,548.37	-149,855.01	119,832,693.36
（二）所有者投入和减少资本														400,000.00	400,000.00
1.所有者投入的普通股														400,000.00	400,000.00
2.其他权益工具持有者投入资本															
3.股份支付计入所有者权益的金额															
4.其他															
（三）利润分配											-75,248,063.20		-75,248,063.20		-75,248,063.20
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											-75,248,063.20		-75,248,063.20		-75,248,063.20
4.其他															
（四）所有者权益内部结转															
1.资本公积转增资本（或股本）															
2.盈余公积转增资本（或股本）															
3.盈余公积弥补亏损															
4.设定受益计划															

变动额结转留存收益															
5. 其他综合收益结转留存收益															
6. 其他															
(五) 专项储备															
1. 本期提取															
2. 本期使用															
(六) 其他															
四、本期期末余额	376,240,316.00				233,464,246.73			194,545,479.23	1,510,975,912.05		2,315,225,954.01	493,122.06	2,315,719,076.07		

公司负责人：吴南平 主管会计工作负责人：潘超 会计机构负责人：陈威

母公司所有者权益变动表

2023 年 1—6 月

单位：元 币种：人民币

项目	2023 年半年度										
	实收资本 (或股本)	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年期末余额	376,240,316.00				208,540,141.22		148,937.01		194,545,479.23	1,484,131,508.74	2,263,606,382.20
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	376,240,316.00				208,540,141.22		148,937.01		194,545,479.23	1,484,131,508.74	2,263,606,382.20
三、本期增减变动金额(减少以“－”号填列)							-136,765.37			-72,064,958.75	-72,201,724.12
(一) 综合收益总额							-136,765.37			21,995,120.25	21,858,354.88
(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									-94,060,079.00	-94,060,079.00	
1. 提取盈余公积											
2. 对所有者(或股东)的分配									-94,060,079.00	-94,060,079.00	
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	376,240,316.00				208,540,141.22		12,171.64		194,545,479.23	1,412,066,549.99	2,191,404,658.08

项目	2022 年半年度
----	-----------

	实收资本 (或股本)	其他权益工具			资本公积	减：库存 股	其他综合 收益	专项储 备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合 计
		优先股	永续债	其他							
一、上年期末余额	376,240,316.00				208,540,141.22				194,545,479. 23	1,382,424,169. 25	2,161,750,105.7 0
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	376,240,316.00				208,540,141.22				194,545,479. 23	1,382,424,169. 25	2,161,750,105.7 0
三、本期增减变动 金额（减少以 “-”号填列）										45,743,629.60	45,743,629.60
（一）综合收益总 额										120,991,692.80	120,991,692.80
（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										-75,248,063.20	-75,248,063.20
1. 提取盈余公积											
2. 对所有者（或股 东）的分配										-75,248,063.20	-75,248,063.20
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	376,240,316.00				208,540,141.22				194,545,479.23	1,428,167,798.85	2,207,493,735.30

公司负责人：吴南平主管会计工作负责人：潘超会计机构负责人：陈威

### 三、 公司基本情况

#### 1. 公司概况

√适用 □不适用

百大集团股份有限公司（以下简称公司或本公司）系经浙江省股份制试点工作协调小组浙股（1992）29 号文批准，在原杭州百货大楼基础上改制设立，于 1992 年 9 月 30 日在浙江省工商行政管理局登记注册，总部位于浙江省杭州市。公司现持有统一社会信用代码为 91330000143044537B 的营业执照，注册资本 376,240,316.00 元，股份总数 376,240,316 股（每股面值 1 元），均系无限售条件的流通股份 A 股。公司股票已于 1994 年 8 月 9 日在上海证券交易所挂牌交易。

本公司属批发和零售贸易行业。主要经营活动为百货批发零售。

本财务报表业经公司 2023 年 8 月 17 日十一届二次董事会批准对外报出。

#### 2. 合并财务报表范围

√适用 □不适用

本公司将浙江百大置业有限公司、浙江百大酒店管理有限公司、浙江百大资产管理有限公司、百大物服（杭州）物业服务有限责任公司和杭州佰粹网络科技有限公司五家子公司纳入本期合并财务报表范围，情况详见本财务报告第十节第九之说明。

### 四、 财务报表的编制基础

#### 1. 编制基础

本公司财务报表以持续经营为编制基础。

#### 2. 持续经营

√适用 □不适用

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

### 五、 重要会计政策及会计估计

具体会计政策和会计估计提示：

√适用 □不适用

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。

#### 1. 遵循企业会计准则的声明

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

#### 2. 会计期间

本公司会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

#### 3. 营业周期

√适用 □不适用

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。

#### 4. 记账本位币

本公司的记账本位币为人民币。

## 5. 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

适用 不适用

### 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。

## 6. 合并财务报表的编制方法

适用 不适用

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。

## 7. 合营安排分类及共同经营会计处理方法

适用 不适用

## 8. 现金及现金等价物的确定标准

现金等价物是指企业持有的期限短（一般指从购买日起三个月内到期）、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。

## 9. 外币业务和外币报表折算

适用 不适用

外币交易在初始确认时，采用交易发生日即期汇率的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即期汇率的近似汇率折算，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。

## 10. 金融工具

适用 不适用

### 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。

(2) 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

(3) 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) 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	应收账款 预期信用损失率(%)
1年以内(含,下同)	5
1-3年	20
3-5年	50
5年以上	100

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。

11. 应收票据

应收票据的预期信用损失的确定方法及会计处理方法

适用 不适用

12. 应收账款

应收账款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法

适用 不适用

本公司依照本报告第十节第五、10所述简化计量方法确定应收款项的预期信用损失并进行会计处理。

### 13. 应收款项融资

适用 不适用

### 14. 其他应收款

#### 其他应收款预期信用损失的确定方法及会计处理方法

适用 不适用

本公司依照本报告第十节第五、10 所述简化计量方法确定应收款项的预期信用损失并进行会计处理。

### 15. 存货

适用 不适用

#### 1. 存货的分类

存货包括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

发出存货采用先进先出法。

#### 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，按照存货类别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

按照一次转销法进行摊销。

### 16. 合同资产

#### (1). 合同资产的确认方法及标准

适用 不适用

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。

#### (2). 合同资产预期信用损失的确定方法及会计处理方法

适用 不适用

本公司依照本报告第十节第五、10 所述简化计量方法确定合同资产的预期信用损失并进行会计处理。

## 17. 持有待售资产

√适用 □不适用

### 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。

## 18. 债权投资

### 债权投资预期信用损失的确定方法及会计处理方法

适用 不适用

## 19. 其他债权投资

### 其他债权投资预期信用损失的确定方法及会计处理方法

适用 不适用

## 20. 长期应收款

### 长期应收款预期信用损失的确定方法及会计处理方法

适用 不适用

## 21. 长期股权投资

适用 不适用

### 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。

**22. 投资性房地产****(1). 如果采用成本计量模式的**

折旧或摊销方法

折旧或摊销方法

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

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

**23. 固定资产****(1). 确认条件**

√适用 □不适用

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

**(2). 折旧方法**

√适用 □不适用

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%或 5%	4.750%-2.771%
通用设备	年限平均法	3-28	3%或 5%	32.333%-3.393%
专用设备	年限平均法	5-20	3%或 5%	19.400%-4.750%
运输工具	年限平均法	5-12	3%或 5%	19.400%-7.917%

**(3). 融资租入固定资产的认定依据、计价和折旧方法**

□适用 √不适用

**24. 在建工程**

√适用 □不适用

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。

**25. 借款费用**

√适用 □不适用

**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。

## 26. 生物资产

适用 不适用

## 27. 油气资产

适用 不适用

## 28. 使用权资产

适用 不适用

## 29. 无形资产

### (1). 计价方法、使用寿命、减值测试

适用 不适用

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
软件	5-10

### (2). 内部研究开发支出会计政策

适用 不适用

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。

### 30. 长期资产减值

适用 不适用

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。

### 31. 长期待摊费用

适用 不适用

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。

### 32. 合同负债

#### 合同负债的确认方法

适用 不适用

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。

### 33. 职工薪酬

#### (1)、短期薪酬的会计处理方法

适用 不适用

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

#### (2)、离职后福利的会计处理方法

适用 不适用

离职后福利分为设定提存计划和设定受益计划。

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

(2) 对设定受益计划的会计处理通常包括下列步骤：

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

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

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

### (3)、辞退福利的会计处理方法

适用 不适用

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

### (4)、其他长期职工福利的会计处理方法

适用 不适用

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。

## 34. 租赁负债

适用 不适用

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。

### 35. 预计负债

适用 不适用

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。

### 36. 股份支付

适用 不适用

### 37. 优先股、永续债等其他金融工具

适用 不适用

### 38. 收入

#### (1). 收入确认和计量所采用的会计政策

适用 不适用

##### 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。

## (2). 同类业务采用不同经营模式导致收入确认会计政策存在差异的情况

√适用 □不适用

公司以百货批发零售为主。公司销售收入主要系商品零售收入。

商品零售收入：当商品交付给客户，公司以商品控制权转移给顾客确认收入。若本公司向顾客转让商品之前控制该商品，则本公司为主要责任人，按照已收或应收顾客对价总额确认收入。若本公司的履约义务为安排另一方提供商品，则本公司为代理人，公司按预期有权收取的佣金或手续费（即净额法）确认收入。

## 39. 合同成本

√适用 □不适用

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。

## 40. 政府补助

√适用 □不适用

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。

### 41. 递延所得税资产/递延所得税负债

适用  不适用

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。

## 42. 租赁

### (1). 经营租赁的会计处理方法

√适用 □不适用

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。

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). 融资租赁的会计处理方法

√适用 □不适用

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). 新租赁准则下租赁的确定方法及会计处理方法

√适用 □不适用

#### 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。

## 43. 其他重要的会计政策和会计估计

√适用 □不适用



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。

#### 44. 重要会计政策和会计估计的变更

##### (1). 重要会计政策变更

适用 不适用

##### (2). 重要会计估计变更

适用 不适用

##### (3). 2023 年起首次执行新会计准则或准则解释等涉及调整首次执行当年年初的财务报表

适用 不适用

#### 45. 其他

适用 不适用

### 六、税项

#### 1. 主要税种及税率

主要税种及税率情况

适用 不适用

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%等
消费税	应纳税销售额（量）	黄金珠宝 5%
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%
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%
企业所得税	应纳税所得额	25%

存在不同企业所得税税率纳税主体的，披露情况说明

适用 不适用

纳税主体名称	所得税税率（%）
浙江百大酒店管理有限公司、杭州佰粹网络科技有限公司、百大物服（杭州）物业服务有限责任公司	20%
除上述以外的其他纳税主体	25%

#### 2. 税收优惠

适用 不适用

根据财政部、税务总局《关于小微企业和个体工商户所得税优惠政策的公告》（财政部 税务总局公告（2023）6号）和《关于进一步实施小微企业所得税优惠政策的公告》（财政部 税务总局公告 2022 年第 13 号），对符合条件的小型微利企业年应纳税所得额不超过 300 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。浙江百大酒店管理有限公司本期符合小微企业的标准且盈利，适用税收优惠。

### 3. 其他

适用  不适用

## 七、合并财务报表项目注释

### 1、货币资金

适用  不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
库存现金	260.00	3,000.00
银行存款	234,351,478.45	75,561,897.08
其他货币资金	10,499,627.44	13,113,496.42
合计	244,851,365.89	88,678,393.50
其中：存放在境外的款项总额		
存放财务公司存款		

其他说明：

不适用

### 2、交易性金融资产

适用  不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	854,838,153.11	962,725,777.76
其中：		
其中：权益工具投资	379,084,880.88	400,531,987.23
理财产品投资	374,378,970.87	511,731,954.91
信托产品投资	101,374,301.36	50,461,835.62
指定以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
其中：		
合计	854,838,153.11	962,725,777.76

其他说明：

适用  不适用

#### 1) 权益工具投资情况

权益工具名称	期末公允价值	期初公允价值
杭州银行股份有限公司	158,985,078.75	185,456,676.60

股票投资	220,099,802.13	215,075,310.63
小计	379,084,880.88	400,531,987.23

## 2) 理财产品投资情况

协议方	产品名称	产品类型	期末公允价值 (万元)	期限
中信期货有限公司	粤湾 1 号集合资产管理计划	非保本浮动收益型	1,913.27	每周可赎回
	粤湾 2 号集合资产管理计划	非保本浮动收益型	1,005.08	每周可赎回
杭州银行股份有限公司江城支行	单位大额存单理财[注]	保本固定收益型	10,568.49	2021/11/24-2024/10/29
	单位大额存单理财[注]	保本固定收益型	3,152.31	2022/1/25-2025/1/25
浦发银行杭州分行	单位大额存单理财[注]	保本固定收益型	2,092.00	2022/3/1-2025/3/1
宁波银行西湖支行	单位大额存单理财[注]	保本固定收益型	10,593.29	2022/11/10-2024/10/29
招商银行杭州分行	招商银行日日鑫理财计划	非保本浮动收益型	44.00	随存随取
澳门国际银行股份有限公司杭州分行	“澳银财富”结构性存款(三层结构)第 25 期	保本浮动收益型	2,008.28	2023/5/16-2023/8/21
中国银行杭州西湖大道支行	中国银行挂钩型结构性存款	保本保最低收益型	4,032.88	2022/8/24-2023/2/27
兴业银行杭州吴山支行	单位大额存单理财[注]	非保本浮动收益型	2,028.31	每半年可赎回
小 计			37,437.90	

[注]持有的单位大额存单理财产品持有目的为转让，故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，报表列示交易性金融资产。

## 3) 信托产品投资情况

受托单位	信托计划	期末公允价值(万元)	预期收益率	合同期限	备注
中粮信托有限责任公司	中粮信托丰收 1 号集合资金信托计划	3,118.21	5.10%	2022/9/22-2023/9/17	期末本金 3,000.00 万元。该信托计划投资于银行存款、债券回购、银行间/交易所债券、各种债务融资工具、资产支持证券等为主的标准化资产。管控措施：①制定严格的操作流程和管理制度，设立并管理信用债券备选池、交易对手信用池；②主要投资标的为银行同业存款、货币市场工具、中高等级债券等风险较低、流动性好的标准化资产；③对所投标的进行分散投资，对仓位

					和可投比例进行限制；④信托计划设置预警线为 0.9000 元。
上海爱建信托有限责任公司	爱建长盈精英-陕建一号集合资金信托计划	2,008.98	7.80%	2022/12/23-2023/12/23	期末本金 2,000.00 万元。该信托计划向唐山和润房地产开发有限公司发放信托贷款，用于目标项目唐山市唐津壹号院的开发建设。管控措施：① 陕西建工控股集团有限公司提供不可撤销的连带责任保证担保；② 借款人唐山和润房地产开发有限公司以其持有的目标项目未售在建工程及对应土地使用权提供抵押担保；③ 陕西建工房地产开发有限公司以其持有的借款人唐山和润房地产开发有限公司 100% 股权提供质押担保。
	陕国投珠江实业集团 1 号集合资金信托计划	5,010.25	6.80%	2023/3/24-2024/3/24	期末本金 5,000.00 万元。该信托计划用于投资清远市广州后花园有限公司作为债务人专项债权，资金用于目标项目清远市美林湖水镇项目开发。管控措施：① 后花园有限公司以其持有位于清远市清城区土地提供抵押担保；② 广州珠江实业集团有限公司为债务人履行债务责任提供连带责任保证担保。
小计		10,137.43			

### 3、衍生金融资产

适用 不适用

### 4、应收票据

#### (1). 应收票据分类列示

适用 不适用

#### (2). 期末公司已质押的应收票据

适用 不适用

#### (3). 期末公司已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收票据

适用 不适用

#### (4). 期末公司因出票人未履约而将其转应收账款的票据

适用 不适用

#### (5). 按坏账计提方法分类披露

适用 不适用

## (6). 坏账准备的情况

□适用 √不适用

## (7). 本期实际核销的应收票据情况

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

## 5、 应收账款

## (1). 按账龄披露

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末账面余额
1 年以内	
其中：1 年以内分项	
1 年以内	24,492,187.92
1 年以内小计	24,492,187.92
1 至 2 年	
2 至 3 年	
3 年以上	
3 至 4 年	
4 至 5 年	
5 年以上	
合计	24,492,187.92

## (2). 按坏账计提方法分类披露

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备										
其中：										
按组合计提坏账准备	24,492,187.92	100.00	1,224,609.40	5.00	23,267,578.52	28,839,206.36	100.00	1,515,908.94	5.26	27,323,297.42
其中：										
账龄组合	24,492,187.92	100.00	1,224,609.40	5.00	23,267,578.52	28,839,206.36	100.00	1,515,908.94	5.26	27,323,297.42
合计	24,492,187.92	/	1,224,609.40	/	23,267,578.52	28,839,206.36	/	1,515,908.94	/	27,323,297.42

按单项计提坏账准备：

适用 不适用

按组合计提坏账准备：

适用 不适用

组合计提项目：账龄组合

单位：元 币种：人民币

名称	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	24,492,187.92	1,224,609.40	5%
合计	24,492,187.92	1,224,609.40	5%

按组合计提坏账的确认标准及说明：

适用 不适用

如按预期信用损失一般模型计提坏账准备，请参照其他应收款披露：

适用 不适用

### (3). 坏账准备的情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
按组合计提坏账准备	1,515,908.94		291,299.54			1,224,609.40
合计	1,515,908.94		291,299.54			1,224,609.40

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

适用 不适用

### (4). 本期实际核销的应收账款情况

适用 不适用

### (5). 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

适用 不适用

单位名称	期末余额	占应收账款期末余额合计数的比例 (%)	坏账准备期末余额
浙江银泰百货有限公司	10,523,453.72	42.97	526,172.69
浙江银泰电子商务有限公司	6,105,386.24	24.93	305,269.31
杭州银泰世纪百货有限公司	1,109,161.71	4.53	55,458.09
杭州银泰三江商业发展有限公司	524,761.42	2.14	26,238.07
开元商业有限公司	421,206.29	1.72	21,060.31
合计	18,683,969.38	76.29	934,198.47

## (6). 因金融资产转移而终止确认的应收账款

□适用 √不适用

## (7). 转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

## 6、 应收款项融资

□适用 √不适用

## 7、 预付款项

## (1). 预付款项按账龄列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1年以内	1,485,251.98	78.07	1,610,491.23	78.66
1至2年	112,635.63	5.92	175,531.71	8.57
2至3年	175,531.71	9.23	261,462.05	12.77
3年以上	129,129.85	6.78		
合计	1,902,549.17	100.00	2,047,484.99	100.00

账龄超过1年且金额重要的预付款项未及时结算原因的说明：

不适用

## (2). 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

√适用 □不适用

期末余额前5名的预付款项合计数为1,089,715.40元，占预付款项期末余额合计数的比例为57.28%

其他说明

□适用 √不适用

## 8、 其他应收款

## 项目列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款	1,616,411.69	2,835,961.05
合计	1,616,411.69	2,835,961.05

其他说明：

□适用 √不适用



**应收利息****(1). 应收利息分类**

□适用 √不适用

**(2). 重要逾期利息**

□适用 √不适用

**(3). 坏账准备计提情况**

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

**应收股利****(1). 应收股利**

□适用 √不适用

**(2). 重要的账龄超过 1 年的应收股利**

□适用 √不适用

**(3). 坏账准备计提情况**

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

**其他应收款****(4). 按账龄披露**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末账面余额
1 年以内	
其中：1 年以内分项	
1 年以内	1,632,905.50
1 年以内小计	1,632,905.50
1 至 2 年	
2 至 3 年	81,439.32
3 年以上	
3 至 4 年	
4 至 5 年	
5 年以上	1,111,524.00
合计	2,825,868.82

**(5). 按款项性质分类情况**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
应收暂付款	1,512,269.50	2,793,092.97
押金保证金	1,302,063.32	1,232,063.32
备用金	5,500.00	56,140.00

其他	6,036.00	28,308.71
合计	2,825,868.82	4,109,605.00

## (6). 坏账准备计提情况

□适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2023年1月1日余额	145,832.08	16,287.86	1,111,524.00	1,273,643.95
2023年1月1日余额在本期				
--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				
本期转回	64,186.81			64,186.81
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2023年6月30日余额	81,645.27	16,287.86	1,111,524.00	1,209,457.13

对本期发生损失准备变动的其他应收款账面余额显著变动的情况说明：

□适用 √不适用

本期坏账准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据：

□适用 √不适用

## (7). 坏账准备的情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
按组合计提坏账准备	1,273,643.95		64,186.81			1,209,457.13
合计	1,273,643.95		64,186.81			1,209,457.13

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

□适用 √不适用

## (8). 本期实际核销的其他应收款情况

□适用 √不适用

## (9). 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
杭州市下城区百井坊地区综合改造工程指挥部	押金保证金	1,000,000.00	5年以上	35.39%	1,000,000.00
浙江银泰百货有限公司	应收暂付款	961,801.44	1年以内	12.55%	48,090.07
杭州天燃气有限公司	押金保证金	100,624.00	5年以上	3.56%	100,624.00
杭州余杭西子置业有限公司	押金保证金	81,439.32	2-3年	2.88%	16,287.86
杭州传橙网络技术有限公司	押金保证金	50,000.00	1年以内	1.77%	2,500.00
合计	/	2,193,864.76	/	56.15%	1,167,501.93

## (10). 涉及政府补助的应收款项

□适用 √不适用

## (11). 因金融资产转移而终止确认的其他应收款

□适用 √不适用

## (12). 转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债的金额

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

## 9、存货

## (1). 存货分类

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	存货跌价准备/合同履约成本减值准备	账面价值	账面余额	存货跌价准备/合同履约成本减值准备	账面价值
原材料	52,750.66		52,750.66	45,801.98		45,801.98
在产品						
库存商品	880,689.70		880,689.70	686,247.59		686,247.59
周转材料						
消耗性生物资产						
合同履约成本						
合计	933,440.36		933,440.36	732,049.57		732,049.57

## (2). 存货跌价准备及合同履约成本减值准备

适用 不适用

## (3). 存货期末余额含有借款费用资本化金额的说明

适用 不适用

## (4). 合同履约成本本期摊销金额的说明

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

## 10、合同资产

## (1). 合同资产情况

适用 不适用

## (2). 报告期内账面价值发生重大变动的金额和原因

适用 不适用

## (3). 本期合同资产计提减值准备情况

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

## 11、持有待售资产

适用 不适用

## 12、一年内到期的非流动资产

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
一年内到期的债权投资		
一年内到期的其他债权投资		
一年内到期的信托产品投资	123,245,392.33	241,665,700.52
合计	123,245,392.33	241,665,700.52

期末重要的债权投资和其他债权投资：

适用 不适用

其他说明：

## (1) 期末信托产品明细情况

受托单位	信托计划	账面价值 (万元)	预期 收益 率	合同期限	备注
中融国际	中融-岱远基建5号集合资金信托计	5,179.21	6.20%	2022/12/2-2024/5/18	期末本金 5,000.00 万元。该信托计划用于对项目公司太原市既有居住节能改造二期项目管理有限公司出资,信托资金最终用

信托有限公司	划				于目标项目太原市既有居住建筑节能改造（二期）PPP 项目的开发建设。管控措施：1. 中铁十二局集团有限公司与中融国际信托有限公司签署《优先购买协议》，约定中铁十二局可优先购买中融国际信托针对目标项目持有的合伙企业铁建绿色龙城（天津）股权投资基金合伙企业（有限合伙）全部财产份额，并按照约定定期支付期权费。
中粮信托有限责任公司	中粮信托-福临汇萃 1 号集合资金信托计划	5,011.45	7.60 %	2022/4/27-2024/4/27	期末本金 5,000.00 万元。该信托计划用于向融资人镇江新区城市建设投资有限公司发放信托贷款，信托资金最终用于融资人补充流动资金及置换金融机构借款。管控措施：①保证担保：江苏瀚瑞投资控股有限公司对偿付信托贷款本息承担无限连带责任保证担保；②差额补足：镇江城市建设产业集团有限公司及镇江交通产业集团有限公司提供差额补足；③应收款质押：融资人将其持有的对镇江兴盛绿色产业发展有限公司 22.38 亿元的应收款提供质押担保，本金质押率 67%。
中航信托股份有限公司	中航信托·天启[2020]552 号融创青岛壹号院股权投资集合资金信托计划	2,133.88	8.50 %	2021/4/16-2023/4/16	期末本金 2,922.03 万元，已计提减值准备 788.15 万元。该信托计划通过投资北京融创嘉茂信息咨询有限公司（以下简称标的公司）间接投资青岛浩中房地产有限公司（以下简称项目公司）开发建设的融创青岛壹号院房地产项目。管控措施：1) 受让标的公司 70% 股权，剩余 30% 股权质押。标的公司及项目公司增信措施：①委派董事；②优先转让权；③优先购买权；④查阅财务及聘请会所清算；⑤模拟清算对价未达成一致之股权处置；2) 工程进度等业绩对赌、成本费用控制；3) 对项目公司派驻现场监管，对证照、印鉴、账户全部监管；4) 开立销售回款监管账户，信托公司对销售回款进行监管。
小计		12,324.54			

**13、其他流动资产**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
合同取得成本		
应收退货成本		
预缴税费		1,886,966.48
合计		1,886,966.48

其他说明：

不适用

**14、债权投资****(1). 债权投资情况**

□适用 √不适用

**(2). 期末重要的债权投资**

□适用 √不适用

**(3). 减值准备计提情况**

□适用 √不适用

**15、其他债权投资****(1). 其他债权投资情况**

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期初余额	应计利息	本期公允价值变动	期末余额	成本	累计公允价值变动	累计在其他综合收益中确认的损失准备	备注
公司债券	2,390,590.00	8,890.54	-182,353.83	560,165.00	600,000.00	16,228.85		
合计	2,390,590.00	8,890.54	-182,353.83	560,165.00	600,000.00	16,228.85		/

**(2). 期末重要的其他债权投资**

□适用 √不适用

**(3). 减值准备计提情况**

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

**16、长期应收款****(1) 长期应收款情况**

□适用 √不适用

**(2) 坏账准备计提情况**

□适用 √不适用

## (3) 因金融资产转移而终止确认的长期应收款

□适用 √不适用

## (4) 转移长期应收款且继续涉入形成的资产、负债金额

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

## 17、长期股权投资

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

被投资单位	期初余额	本期增减变动							期末余额	减值准备期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备		
一、合营企业										
小计										
二、联营企业										
杭州百大置业有限公司	499,522,646.59			2,683,101.42					-373,448.60	501,832,299.41
杭州源聚丰创业投资合伙企业（有限合伙）	42,181,499.71			246,388.24						42,427,887.95
杭州浙丰宏胜创业投资合伙企业（有限合伙）	14,897,155.01			4,773.45						14,901,928.46
浙江新干世业投资管理有限公司	3,361,627.18			-740,959.43						2,620,667.75
小计	559,962,928.49			2,193,303.68					-373,448.60	561,782,783.57
合计	559,962,928.49			2,193,303.68					-373,448.60	561,782,783.57

其他说明  
不适用

**18、其他权益工具投资****(1). 其他权益工具投资情况**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
权益工具投资	40,000,000.00	40,000,000.00
合计	40,000,000.00	40,000,000.00

**(2). 非交易性权益工具投资的情况**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期确认的股利收入	累计利得	累计损失	其他综合收益转入留存收益的金额	指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的原因	其他综合收益转入留存收益的原因
菏泽乔贝京瑞创业投资合伙企业（有限合伙）					见其他说明	
绍兴市越芯投资合伙企业（有限合伙）					见其他说明	

其他说明：

√适用 □不适用

公司持有上述合伙企业股权目的为财务性投资拟长期持有，公司将该些股权投资指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产，故列示于其他权益工具投资。

**19、其他非流动金融资产**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	462,034,972.93	511,623,310.08
合计	462,034,972.93	511,623,310.08

其他说明：

## 1) 权益工具投资情况

被投资公司名称	持股比例(%)	期末公允价值	期初公允价值
杭州工商信托股份有限公司	6.2625	305,909,375.00	305,909,375.00
杭州全程国际健康医疗管理中心有限公司	12.00	3,888,692.40	3,888,692.40
浙江省富阳百货大楼股份有限公司	10.00	1,063,850.00	1,063,850.00
中原百货集团股份有	0.043	180,000.00	180,000.00



限公司			
小计		311,041,917.40	311,041,917.40

## 2) 信托产品投资情况

受托单位	信托计划	账面价值 (万元)	预期收益率	合同期限	备注
中航信托股份有限公司	中航信托·天启22A088号基建项目集合资金信托计划	10,018.33	6.60%	2022/7/12-2024/7/12	期末本金 10,000.00 万元。该信托计划用于对项目公司杭州富春湾宝富建设管理有限公司进行股权投资及提供股东借款，信托资金最终用于标的项目杭州富春湾新城春南片区开发项目的开发建设。管控措施：①上海宝冶集团有限公司、浙江交工集团股份有限公司及杭州富春湾新城建设投资集团有限公司对项目资金缺口承担补足责任；②上海宝冶集团有限公司承诺其对项目公司投资款及其他资金投入均劣后于信托资金退出。
中粮信托	中粮信托-悦享康盈7号	5,080.97	5.50%	2023/3/17-2025/3/17	期末本金 5,000.00 万元。信托资金 1%用于缴纳信托业保障基金，99%作为股权对价款用于对项目公司进行增资并持有其 51% 股权。管控措施：①在项目公司经营层面上信托公司在股东会事项具有一票否决权，设立执行董事负责日常经营业务，与项目公司共同监管公章、法人章、财务章等；②销售回款监督，无锡市当地预售资金监管政策，销售回款进行监控，所有章证照 U 盾共同管理；③若股东方对项目可支配盈余资金进行预分红后，项目公司因成本超预期等各种因素资金不足，需股东进行返投，返投部分资金由江阴城发或其指定第三方解决；④参与日常经营，项目公司应每月向我司提交财务报表、公司全部账户资金使用情况等
小计		15,099.30			

## 20、投资性房地产

投资性房地产计量模式

## (1). 采用成本计量模式的投资性房地产

单位：元 币种：人民币

项目	房屋、建筑物	土地使用权	在建工程	合计
一、账面原值				

1. 期初余额	180,528,240.20	35,985,290.63		216,513,530.83
2. 本期增加金额				
(1) 外购				
(2) 存货\固定资产\在建工程转入				
(3) 企业合并增加				
3. 本期减少金额				
(1) 处置				
(2) 其他转出				
4. 期末余额	180,528,240.20	35,985,290.63		216,513,530.83
二、累计折旧和累计摊销				
1. 期初余额	131,787,701.87	24,670,961.32		156,458,663.19
2. 本期增加金额	2,523,031.80	440,935.92		2,963,967.72
(1) 计提或摊销	2,523,031.80	440,935.92		2,963,967.72
3. 本期减少金额				
(1) 处置				
(2) 其他转出				
4. 期末余额	134,310,733.67	25,111,897.24		159,422,630.91
三、减值准备				
1. 期初余额				
2. 本期增加金额				
(1) 计提				
3. 本期减少金额				
(1) 处置				
(2) 其他转出				
4. 期末余额				
四、账面价值				
1. 期末账面价值	46,217,506.53	10,873,393.39		57,090,899.92
2. 期初账面价值	48,740,538.33	11,314,329.31		60,054,867.64

## (2). 未办妥产权证书的投资性房地产情况:

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

## 21、固定资产

## 项目列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
固定资产	67,021,671.72	72,844,080.45
固定资产清理		
合计	67,021,671.72	72,844,080.45

其他说明:

不适用

## 固定资产

### (1). 固定资产情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	房屋及建筑物	通用设备	专用设备	运输工具	合计
一、账面原值：					
1. 期初余额	152,873,834.12	107,922,227.61	27,152,292.28	7,206,184.59	295,154,538.60
2. 本期增加金额		269,725.52			269,725.52
(1)购置		269,725.52			269,725.52
(2)在建工程转入					
(3)企业合并增加					
3. 本期减少金额		6,715.45			6,715.45
(1)处置或报废		6,715.45			6,715.45
4. 期末余额	152,873,834.12	108,185,237.68	27,152,292.28	7,206,184.59	295,417,548.67
二、累计折旧					
1. 期初余额	116,194,499.86	79,425,124.24	21,405,491.88	5,285,342.17	222,310,458.15
2. 本期增加金额	2,602,917.90	2,553,856.02	645,617.92	288,177.15	6,090,568.99
(1)计提	2,602,917.90	2,553,856.02	645,617.92	288,177.15	6,090,568.99
3. 本期减少金额		5,150.19			5,150.19
(1)处置或报废		5,150.19			5,150.19
4. 期末余额	118,797,417.76	81,973,830.07	22,051,109.80	5,573,519.32	228,395,876.95
三、减值准备					
1. 期初余额					
2. 本期增加金额					
(1)计提					
3. 本期减少金额					
(1)处置或报废					
4. 期末余额					
四、账面价值					
1. 期末账面价值	34,076,416.36	26,211,407.61	5,101,182.48	1,632,665.27	67,021,671.72
2. 期初账面价值	36,679,334.26	28,497,103.37	5,746,800.40	1,920,842.42	72,844,080.45

### (2). 暂时闲置的固定资产情况

□适用 √不适用

## (3). 通过融资租赁租入的固定资产情况

□适用 √不适用

## (4). 通过经营租赁租出的固定资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末账面价值
房屋及建筑物	1,844,910.18
小计	1,844,910.18

## (5). 未办妥产权证书的固定资产情况

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

## 固定资产清理

□适用 √不适用

## 22、在建工程

## 项目列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
在建工程	8,186,833.56	6,682,322.23
工程物资		
合计	8,186,833.56	6,682,322.23

其他说明：

不适用

## 在建工程

## (1). 在建工程情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
杭州大酒店外立面铝板幕墙改造项目	6,038,876.64		6,038,876.64	5,272,866.27		5,272,866.27
零星工程	2,147,956.92		2,147,956.92	1,409,455.96		1,409,455.96
合计	8,186,833.56		8,186,833.56	6,682,322.23		6,682,322.23

## (2). 重要在建工程项目本期变动情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目名称	预算数	期初余额	本期增加金额	本期转入固定资产金额	本期其他减少金额	期末余额	工程累计投入占预算比例(%)	工程进度	利息资本化累计金额	其中：本期利息资本化金额	本期利息资本化率(%)	资金来源
杭州大酒店外立面铝板幕墙改造项目	6,400,000.00	5,272,866.27				6,038,876.64	94.35	99%				自有资金
合计	6,400,000.00	5,272,866.27				6,038,876.64	/	/			/	/

## (3). 本期计提在建工程减值准备情况

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

## 工程物资

适用 不适用

## 23、生产性生物资产

## (1). 采用成本计量模式的生产性生物资产

适用 不适用

## (2). 采用公允价值计量模式的生产性生物资产

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

## 24、油气资产

适用 不适用

## 25、使用权资产

适用 不适用

## 26、无形资产

## (1). 无形资产情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	土地使用权	专利权	非专利技术	软件	合计
一、账面原值					

1. 期初余额	110,480,987.57			1,572,942.09	112,053,929.66
2. 本期增加金额					
(1) 购置					
(2) 内部研发					
(3) 企业合并 增加					
3. 本期减少金额				12,264.15	12,264.15
(1) 处置					
(2) 其他				12,264.15	12,264.15
4. 期末余额	110,480,987.57			1,560,677.94	112,041,665.51
<b>二、累计摊销</b>					
1. 期初余额	63,457,462.16			1,119,510.43	64,576,972.59
2. 本期增加金额	1,909,512.60			78,688.74	1,988,201.34
(1) 计提	1,909,512.60			78,688.74	1,988,201.34
3. 本期减少金额					
(1) 处置					
4. 期末余额	65,366,974.76			1,198,199.17	66,565,173.93
<b>三、减值准备</b>					
1. 期初余额					
2. 本期增加金额					
(1) 计提					
3. 本期减少金额					
(1) 处置					
4. 期末余额					
<b>四、账面价值</b>					
1. 期末账面价值	45,114,012.81			362,478.77	45,476,491.58
2. 期初账面价值	47,023,525.41			453,431.66	47,476,957.07

本期末通过公司内部研发形成的无形资产占无形资产余额的比例 0%

**(2). 未办妥产权证书的土地使用权情况**

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

**27、开发支出**

适用 不适用

**28、商誉**

**(1). 商誉账面原值**

适用 不适用

**(2). 商誉减值准备**

适用 不适用

## (3). 商誉所在资产组或资产组组合的相关信息

□适用 √不适用

## (4). 说明商誉减值测试过程、关键参数（例如预计未来现金流量现值时的预测期增长率、稳定期增长率、利润率、折现率、预测期等，如适用）及商誉减值损失的确认方法

□适用 √不适用

## (5). 商誉减值测试的影响

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

## 29、长期待摊费用

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	期末余额
装修费	43,644,868.00		5,514,970.90		38,129,897.10
合计	43,644,868.00		5,514,970.90		38,129,897.10

其他说明：

不适用

## 30、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

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额		期初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备				
内部交易未实现利润				
可抵扣亏损				
职工辞退福利	496,507.64	124,126.91	1,376,507.65	344,126.91
应收账款坏账准备	1,224,609.40	306,152.35	1,515,908.94	378,977.24
信托产品投资、股权配套融资形式的投资减值准备	11,869,120.16	2,967,280.04	11,902,413.85	2,975,603.46
金融工具公允价值变动	18,405,623.08	4,601,405.77	6,832,831.56	1,708,207.90
合计	31,995,860.28	7,998,965.07	21,627,662.00	5,406,915.51

## (2). 未经抵销的递延所得税负债

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额		期初余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
非同一控制企业合并资产评估增值				
其他债权投资公允价值				

变动				
其他权益工具投资公允价值变动				
金融工具公允价值变动	99,082,498.89	24,683,174.73	154,403,789.81	38,600,947.45
金融资产应收利息			4,612,627.51	1,153,156.88
已确认投资收益的信托及公司债利息调整	159,179.20	39,794.80	10,999,634.02	2,749,908.51
合计	99,241,678.09	24,722,969.53	170,016,051.34	42,504,012.84

## (3). 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

□适用 √不适用

## (4). 未确认递延所得税资产明细

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
可抵扣暂时性差异	1,209,457.13	1,273,643.95
可抵扣亏损	1,646,471.63	1,391,089.12
合计	2,855,928.76	2,664,733.07

## (5). 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

年份	期末金额	期初金额	备注
2026 年	59,718.76	59,718.76	
2027 年	642,171.32	642,171.32	
2028 年	689,199.04	689,199.04	
2029 年	255,382.51		
合计	1,646,471.63	1,391,089.12	/

其他说明：

□适用 √不适用

## 31、其他非流动资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
合同取得成本						
合同履约成本						
应收退货成本						
合同资产						
股权配套融资形式	3,987,592.96	3,987,592.96		4,020,886.67	4,020,886.67	



的投资						
合计	3,987,592.96	3,987,592.96		4,020,886.67	4,020,886.67	

其他说明：

1) 期末单项计提减值准备的股权配套融资形式的投资

受托单位	产品名称	账面余额	减值准备	计提比例(%)	计提理由
杭州鸿同企业管理合伙企业(有限合伙)	花样年滨江浦乐项目	3,987,592.96	3,987,592.96	100.00	预计无法收回
小计		3,987,592.96	3,987,592.96	100.00	

2021年，公司以自有资金向杭州鸿同企业管理合伙企业（有限合伙）出资人民币1亿元，间接投资于花样年集团（中国）有限公司杭州市滨江区的浦乐单元R21-21a地产项目。该地产项目于2021年11月逾期。经杭州中级人民法院一审判决、浙江省高级人民法院终审判决，截至2023年6月30日，公司累计收回投资款9,601.24万元，尚余398.76万元未收回，公司全额计提减值准备。

### 32、短期借款

(1). 短期借款分类

适用 不适用

(2). 已逾期未偿还的短期借款情况

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

### 33、交易性金融负债

适用 不适用

### 34、衍生金融负债

适用 不适用

### 35、应付票据

适用 不适用

### 36、应付账款

(1). 应付账款列示

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应付暂收联营货款	49,332,470.64	58,154,708.14
应付工程款	5,462,622.60	5,203,773.40
合计	54,795,093.24	63,358,481.54

(2). 账龄超过1年的重要应付账款

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

### 37、预收款项

#### (1). 预收账款项列示

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
预收租金	28,626,620.17	30,226,678.38
合计	28,626,620.17	30,226,678.38

#### (2). 账龄超过1年的重要预收款项

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

### 38、合同负债

#### (1). 合同负债情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
预收消费卡金额	22,142,563.59	23,171,032.97
预收货款	7,242,876.51	4,564,027.54
合计	29,385,440.10	27,735,060.51

#### (2). 报告期内账面价值发生重大变动的金额和原因

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

### 39、应付职工薪酬

#### (1). 应付职工薪酬列示

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	8,987,762.49	14,612,910.00	18,627,983.83	4,972,688.66
二、离职后福利-设定提存计划	2,681,605.88	1,684,260.21	2,883,077.91	1,482,788.18
三、辞退福利	1,376,507.65	46,666.66	926,666.66	496,507.65
四、一年内到期的其他福利				
合计	13,045,876.02	16,343,836.87	22,437,728.40	6,951,984.49

#### (2). 短期薪酬列示

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	6,105,007.98	11,158,483.79	15,131,104.32	2,132,387.45
二、职工福利费	124,800.00	298,435.06	413,235.06	10,000
三、社会保险费	735,641.98	1,224,912.6	1,294,612.54	665,942.04
其中：医疗保险费	637,268.21	1,179,067.82	1,193,708.39	622,627.64
工伤保险费	64,780.01	45,844.78	100,904.15	9,720.64
生育保险费	33,593.76			33,593.76
四、住房公积金		1,477,458	1,477,458	0
五、工会经费和职工教育经费	2,022,312.53	453,620.55	311,573.91	2,164,359.17
六、短期带薪缺勤				
七、短期利润分享计划				
合计	8,987,762.49	14,612,910	18,627,983.83	4,972,688.66

**(3). 设定提存计划列示**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、基本养老保险	2,585,192.02	1,626,193.93	2,781,080.12	1,430,305.83
2、失业保险费	96,413.86	58,066.28	101,997.79	52,482.35
3、企业年金缴费				
合计	2,681,605.88	1,684,260.21	2,883,077.91	1,482,788.18

其他说明：

□适用 √不适用

**40、 应交税费**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
增值税	186,048.97	1,302.44
消费税	369,162.07	293,530.49
营业税		
企业所得税	8,569,458.71	33,180,739.64
个人所得税	289,904.20	112,963.55
城市维护建设税	36,382.25	47,001.37
房产税	578,819.77	3,279,493.20
土地使用税		197,796.00
印花税	21,203.75	59,686.92
教育费附加	15,577.94	20,123.90
地方教育附加	10,385.29	13,415.93
合计	10,076,942.95	37,206,053.44

其他说明：

不适用

## 41、其他应付款

## 项目列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应付利息		
应付股利	1,063,461.65	1,063,461.65
其他应付款	53,058,049.71	56,491,443.30
合计	54,121,511.36	57,554,904.95

其他说明：  
不适用

## 应付利息

□适用 √不适用

## 应付股利

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
普通股股利	1,063,461.65	1,063,461.65
划分为权益工具的优先股\永续债股利		
优先股\永续债股利-XXX		
优先股\永续债股利-XXX		
应付股利-XXX		
应付股利-XXX		
合计	1,063,461.65	1,063,461.65

其他说明，包括重要的超过1年未支付的应付股利，应披露未支付原因：

项目	未支付金额	未支付原因
杭州市金融投资集团有限公司	1,060,635.70	尚未领取
小计	1,060,635.70	

## 其他应付款

## (1). 按款项性质列示其他应付款

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
押金保证金	33,586,663.19	39,724,803.19
应付暂收款	11,644,284.40	8,659,293.95
其他	7,827,102.12	5,624,412.56
委托管理费		2,482,933.60
合计	53,058,049.71	56,491,443.30

## (2). 账龄超过1年的重要其他应付款

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
杭州海维酒店管理有限公司	5,992,483.00	履约保证金及押金
杭州大酒店预售卡	4,938,125.44	消费者未办理退款
宁波高新区玫瑰科技有限公司杭州分公司	2,000,000.00	结算保证金
合计	12,930,608.44	/

其他说明：

适用 不适用

#### 42、持有待售负债

适用 不适用

#### 43、1年内到期的非流动负债

适用 不适用

#### 44、其他流动负债

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
短期应付债券		
应付退货款		
待转销项税额	2,672,582.59	2,839,799.00
合计	2,672,582.59	2,839,799.00

短期应付债券的增减变动：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

#### 45、长期借款

##### (1). 长期借款分类

适用 不适用

其他说明，包括利率区间：

适用 不适用

#### 46、应付债券

##### (1). 应付债券

适用 不适用

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

适用 不适用

##### (3). 可转换公司债券的转股条件、转股时间说明

适用 不适用

**(4). 划分为金融负债的其他金融工具说明**

期末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具基本情况

适用 不适用

期末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况表

适用 不适用

其他金融工具划分为金融负债的依据说明

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

**47、租赁负债**

适用 不适用

**48、长期应付款**

项目列示

适用 不适用

长期应付款

适用 不适用

专项应付款

适用 不适用

**49、长期应付职工薪酬**

适用 不适用

**50、预计负债**

适用 不适用

**51、递延收益**

递延收益情况

适用 不适用

单位：元 币种人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	形成原因
政府补助	27,954,959.21	11,492,218.00	13,817,603.26	25,629,573.95	与资产相关的政府补助
合计	27,954,959.21	11,492,218.00	13,817,603.26	25,629,573.95	/

涉及政府补助的项目：

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

负债项目	期初余额	本期新增补助金额	本期计入营业外收入金额	本期计入其他收益金额	其他变动	期末余额	与资产相关/与收益相关
丁桥仓库搬迁补偿款	27,024,076.71			2,128,105.90		24,895,970.81	与资产相关

照明泛光补助	679,343.50			71,509.86		607,833.64	与资产相关
供热改造项目补贴款	251,539.00			125,769.50		125,769.50	与资产相关

其他说明：

适用 不适用

## 52、其他非流动负债

适用 不适用

## 53、股本

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

	期初余额	本次变动增减（+、-）					期末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总数	376,240,316						376,240,316

其他说明：

不适用

## 54、其他权益工具

### (1) 期末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具基本情况

适用 不适用

### (2) 期末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况表

适用 不适用

其他权益工具本期增减变动情况、变动原因说明，以及相关会计处理的依据：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

## 55、资本公积

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价（股本溢价）	163,679,599.29			163,679,599.29
其他资本公积	69,976,647.44			69,976,647.44
合计	233,656,246.73			233,656,246.73

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

不适用

## 56、库存股

适用 不适用

## 57、其他综合收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期发生金额						期末余额
		本期所得税前发生额	减：前期计入其他综合收益当期转入损益	减：前期计入其他综合收益当期转入留存收益	减：所得税费用	税后归属于母公司	税后归属于少数股东	
一、不能重分类进损益的其他综合收益								
其中：重新计量设定受益计划变动额								
权益法下不能转损益的其他综合收益								
其他权益工具投资公允价值变动								
企业自身信用风险公允价值变动								
二、将重分类进损益的其他综合收益	148,937.01	-81,483.82	100,870.01		-45,588.46	-136,765.37		12,171.64
其中：权益法下可转损益的其他综合收益								



其他债权投资 公允价值变动	148,937.01	-81,483.82	100,870.01		-45,588.46	-136,765.37		12,171.64
金融资产重分 类计入其他综合 收益的金额								
其他债权投资 信用减值准备								
现金流量套期储 备								
外币财务报表 折算差额								
其他综合收益合 计	148,937.01	-81,483.82	100,870.01		-45,588.46	-136,765.37		12,171.64

其他说明，包括对现金流量套期损益的有效部分转为被套期项目初始确认金额调整：  
不适用

**58、专项储备**

□适用 √不适用

**59、盈余公积**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	188,120,158.00			188,120,158.00
任意盈余公积	6,314,266.33			6,314,266.33
国家扶持基金	111,054.90			111,054.90
储备基金				
企业发展基金				
其他				
合计	194,545,479.23			194,545,479.23

盈余公积说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

公司法定盈余公积累计金额已达注册资本的50%，根据公司法规定，法定盈余公积累计额已达注册资本的50%时可以不再提取。

**60、未分配利润**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期	上年度
调整前上期末未分配利润	1,570,765,781.56	1,466,241,426.88
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	1,570,765,781.56	1,466,241,426.88
加：本期归属于母公司所有者的净利润	20,681,181.47	179,772,417.88
减：提取法定盈余公积		
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
应付普通股股利	94,060,079.00	75,248,063.20
转作股本的普通股股利		
期末未分配利润	1,497,386,884.03	1,570,765,781.56

调整期初未分配利润明细：

- 1、由于《企业会计准则》及其相关新规定进行追溯调整，影响期初未分配利润 0 元。
- 2、由于会计政策变更，影响期初未分配利润 0 元。
- 3、由于重大会计差错更正，影响期初未分配利润 0 元。
- 4、由于同一控制导致的合并范围变更，影响期初未分配利润 0 元。
- 5、其他调整合计影响期初未分配利润 0 元。

**61、营业收入和营业成本****(1). 营业收入和营业成本情况**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	70,572,050.40	8,228,191.48	69,942,913.09	12,439,929.44
其他业务	36,084,940.87	4,017,412.44	41,486,181.47	5,716,516.21
合计	106,656,991.27	12,245,603.92	111,429,094.56	18,156,445.65

## (2). 合同产生的收入的情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

## 1) 收入按商品或服务类型分解

项目	本期数		上年同期数	
	收入	成本	收入	成本
商品零售业务	70,557,794.27	8,228,191.48	69,939,961.63	12,439,929.44
其他业务	16,195,691.44	265,813.20	21,463,050.04	1,941,957.90
小计	86,753,485.71	8,494,004.68	91,403,011.67	14,381,887.34

## 2) 收入按商品或服务转让时间分解

项目	本期数	上年同期数
商品（在某一时点转让）	71,501,492.61	71,613,370.91
服务（在某一时点转让）	15,251,993.10	19,789,640.76
小计	86,753,485.71	91,403,011.67

合同产生的收入说明：

在本期确认的包括在合同负债期初账面价值中的收入为 27,735,060.51 元。

## (3). 履约义务的说明

□适用 √不适用

## (4). 分摊至剩余履约义务的说明

□适用 √不适用

其他说明：

不适用

## 62、税金及附加

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
消费税	2,955,189.80	3,423,458.56
营业税		
城市维护建设税	614,558.65	632,088.82
教育费附加	263,353.79	270,858.57

资源税		
房产税	2,761,425.19	2,896,069.93
土地使用税	-158,236.80	
车船使用税		
印花税	46,662.26	76,997.48
地方教育费附加	175,569.18	180,572.49
合计	6,658,522.07	7,480,045.85

其他说明：

不适用

### 63、销售费用

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	3,384,410.74	4,777,555.74
广告宣传费	233,283.54	384,025.72
装修费摊销等	334,850.55	771,111.63
能源费	2,986,676.37	4,099,032.05
劳务费	772,152.84	616,227.18
绿化环保费	1,397,957.03	2,073,820.10
运杂费		1,748,264.31
其他	4,642,886.78	3,428,209.88
合计	13,752,217.85	17,898,246.61

其他说明：

不适用

### 64、管理费用

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	9,724,958.04	9,698,252.09
委托管理费	7,331,629.06	
折旧费	3,309,284.91	3,347,525.39
装修费摊销等	2,016,146.09	1,602,391.27
无形资产摊销	1,978,660.5	1,972,372.02
办公费用	39,454.07	57,030.26
业务招待费	152,143.69	551,791.54
中介服务费	486,118.07	471,841.53
其他	2,028,530.22	1,177,406.38
合计	27,066,924.65	18,878,610.48

其他说明：

不适用

**65、研发费用**

□适用 √不适用

**66、财务费用**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
利息收入	-2,169,237.39	-317,377.35
银行刷卡手续费等	1,552,118.91	3,098,867.88
合计	-617,118.48	2,781,490.53

其他说明：

不适用

**67、其他收益**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
政府补助	13,358,305.08	20,765,470.62
合计	13,358,305.08	20,765,470.62

其他说明：

不适用

**68、投资收益**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	2,215,265.32	-365,408.98
处置长期股权投资产生的投资收益		
交易性金融资产在持有期间的投资收益		
其他权益工具投资在持有期间取得的股利收入		
债权投资在持有期间取得的利息收入		
其他债权投资在持有期间取得的利息收入		
处置交易性金融资产取得的投资收益		
处置其他权益工具投资取得的投资收益		
处置债权投资取得的投资收益		
处置其他债权投资取得的投资收益		
债务重组收益		
金融工具持有期间的投资收益	15,994,930.56	33,144,119.59
处置金融工具取得的投资收益	561,097.43	-814,637.36
丧失控制权后，剩余股权按公允价值重新计量产生的利得本期部分转回	-373,448.60	-352,540.53
合计	18,397,844.71	31,611,532.72

其他说明：

不适用

**69、净敞口套期收益**适用 不适用**70、公允价值变动收益**适用 不适用

单位：元 币种：人民币

产生公允价值变动收益的来源	本期发生额	上期发生额
交易性金融资产	-60,297,250.53	48,519,584.16
其中：衍生金融工具产生的公允价值变动收益		
交易性金融负债		
按公允价值计量的投资性房地产		
合计	-60,297,250.53	48,519,584.16

其他说明：

不适用

**71、信用减值损失**适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
应收票据坏账损失		
应收账款坏账损失	218,449.82	1,021,439.04
其他应收款坏账损失	-22,550.90	108,403.65
债权投资减值损失		
其他债权投资减值损失		
长期应收款坏账损失		
合同资产减值损失		
信托产品投资、股权配套融资形式投资减值损失	33,293.71	4,945,142.45
合计	229,192.63	6,074,985.14

其他说明：

不适用

**72、资产减值损失**适用 不适用**73、资产处置收益**适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
固定资产处置损失	4,549.45	-77,263.67

合计	4,549.45	-77,263.67
----	----------	------------

其他说明：

适用 不适用

#### 74、营业外收入

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置利得合计			
其中：固定资产处置利得			
无形资产处置利得			
债务重组利得			
非货币性资产交换利得			
接受捐赠			
政府补助			
其他	62,743.90	414,800.85	62,743.90
合计	62,743.90	414,800.85	62,743.90

计入当期损益的政府补助

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

#### 75、营业外支出

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置损失合计			
其中：固定资产处置损失			
无形资产处置损失			
债务重组损失			
非货币性资产交换损失			
对外捐赠			
罚款、滞纳金	5,359.19	317.78	5,359.19
其他	7,187.12	73,546.88	7,187.12
合计	12,546.31	73,864.66	12,546.31

其他说明：

不适用

## 76、所得税费用

### (1) 所得税费用表

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	19,026,131.96	17,943,303.67
递延所得税费用	-20,327,504.41	15,693,503.57
合计	-1,301,372.45	33,636,807.24

### (2) 会计利润与所得税费用调整过程

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额
利润总额	19,293,680.19
按法定/适用税率计算的所得税费用	4,823,420.05
子公司适用不同税率的影响	-87,424.84
调整以前期间所得税的影响	-5,004,534.07
非应税收入的影响	-641,715.45
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	0.00
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	0.00
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	63,845.63
权益法核算的长期股权投资收益的影响	-548,325.92
丧失控制权后，剩余股权按公允价值重新计量产生的利得本期部分转回的影响	93,362.15
所得税费用	-1,301,372.45

其他说明：

适用 不适用

## 77、其他综合收益

适用 不适用

详见附注

## 78、现金流量表项目

### (1). 收到的其他与经营活动有关的现金

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
收现的长期资产出租收入	19,123,275.01	27,492,475.82
收到的银行存款利息收入	2,167,484.18	311,757.9
收现的各项政府补助	11,027,655.61	18,546,902.07
收到的各项保证金	2,310,103.02	4,294,224.39



其他收现增加	15,482,728.23	9,758,911.21
合计	50,111,246.05	60,404,271.39

收到的其他与经营活动有关的现金说明：

不适用

(2). 支付的其他与经营活动有关的现金

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
支付的水电煤气等能源费	6,912,819.08	6,178,442.76
支付的广告宣传费	265,503.54	8,538.01
支付的信用卡刷卡手续费等	1,553,986.05	2,887,682.07
支付的委托管理费	1,794,613.46	14,797,595.47
支付的绿化环保费	1,739,414.3	2,329,280.85
其他付现的增加	19,410,288.13	22,618,453.55
合计	31,676,624.56	48,819,992.71

支付的其他与经营活动有关的现金说明：

不适用

(3). 收到的其他与投资活动有关的现金

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
支付申购保证金		2,500,000.00
合计		2,500,000.00

收到的其他与投资活动有关的现金说明：

不适用

(4). 支付的其他与投资活动有关的现金

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
退回申购保证金		2,500,000.00
合计		2,500,000.00

支付的其他与投资活动有关的现金说明：

不适用

(5). 收到的其他与筹资活动有关的现金

适用 不适用

(6). 支付的其他与筹资活动有关的现金

适用 不适用

## 79、现金流量表补充资料

## (1) 现金流量表补充资料

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

补充资料	本期金额	上期金额
<b>1. 将净利润调节为经营活动现金流量：</b>		
净利润	20,595,052.64	119,832,693.36
加：资产减值准备		
信用减值损失	-229,192.63	-6,074,985.14
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	9,054,536.71	9,093,193.18
使用权资产摊销		
无形资产摊销	1,988,201.34	1,981,912.85
长期待摊费用摊销	5,514,970.90	8,789,971.58
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）	-4,549.45	77,263.67
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）		
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	60,297,250.53	-48,519,584.16
财务费用（收益以“-”号填列）		
投资损失（收益以“-”号填列）	-18,397,844.71	-31,611,532.72
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-2,592,049.56	2,523,355.13
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	-17,781,043.31	13,170,148.44
存货的减少（增加以“-”号填列）	-201,390.79	-1,088,091.27
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	7,307,170.56	-6,493,212.68
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-40,657,695.64	-54,538,079.15
其他		
经营活动产生的现金流量净额	24,893,416.59	7,143,053.09
<b>2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：</b>		
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		
<b>3. 现金及现金等价物净变动情况：</b>		
现金的期末余额	244,851,365.89	112,073,312.95
减：现金的期初余额	88,678,393.50	138,121,982.26
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	156,172,972.39	-26,048,669.31

## (2) 本期支付的取得子公司的现金净额

□适用 √不适用

**(3) 本期收到的处置子公司的现金净额**

□适用 √不适用

**(4) 现金和现金等价物的构成**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
一、现金	244,851,365.89	88,678,393.50
其中：库存现金	260.00	3,000.00
可随时用于支付的银行存款	234,351,478.45	75,561,897.08
可随时用于支付的其他货币资金	10,499,627.44	13,113,496.42
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		
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	244,851,365.89	88,678,393.50
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物		

其他说明：

□适用 √不适用

**80、所有者权益变动表项目注释**

说明对上年期末余额进行调整的“其他”项目名称及调整金额等事项：

□适用 √不适用

**81、所有权或使用权受到限制的资产**

□适用 √不适用

**82、外币货币性项目****(1). 外币货币性项目**

□适用 √不适用

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

□适用 √不适用

**83、套期**

□适用 √不适用

**84、政府补助****(1). 政府补助基本情况**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

种类	金额	列报项目	计入当期损益的金额
与资产相关的政府补助	2,325,385.26	其他收益	2,325,385.26
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	11,032,919.82	其他收益	11,032,919.82
合计	13,358,305.08		13,358,305.08

**(2). 政府补助退回情况**

□适用 √不适用

其他说明

## (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
丁桥仓库拆迁补偿款	27,024,076.71		2,128,105.90	24,895,970.81	其他收益
供热改造项目补贴款	251,539.00		71,509.86	607,833.64	其他收益
杭州市区亮化资金补贴	679,343.50		125,769.50	125,769.50	其他收益
小计	27,954,959.21		2,325,385.26	25,629,573.95	

## 2) 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
百井坊巷拆迁补助	10,912,418.00	其他收益	根据公司与杭州市下城区百井坊地区综合改造工程指挥部和杭州市土地储备中心签订的《房屋拆迁产权调换协议》拨入
其他	120,501.82	其他收益	
小计	11,032,919.82		

(2) 本期计入当期损益的政府补助金额为 13,358,305.08 元。

**85、其他**

□适用 √不适用

**八、合并范围的变更****1、非同一控制下企业合并**

□适用 √不适用

**2、同一控制下企业合并**

□适用 √不适用

**3、反向购买**

□适用 √不适用

**4、 处置子公司**

是否存在单次处置对子公司投资即丧失控制权的情形

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

**5、 其他原因的合并范围变动**

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

适用 不适用

**6、 其他**

适用 不适用

**九、 在其他主体中的权益****1、 在子公司中的权益****(1). 企业集团的构成**

适用 不适用

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	
浙江百大置业有限公司	浙江杭州	浙江杭州	房产开发	100.00		设立
浙江百大酒店管理有限公司	浙江杭州	浙江杭州	酒店管理	100.00		设立
浙江百大资产管理有限公司	浙江杭州	浙江宁波	资产管理	68.97	31.03	设立
百大物服（杭州）物业服务有限责任公司	浙江杭州	浙江杭州	物业管理	100.00		设立
杭州佰粹网络科技有限公司	浙江杭州	浙江杭州	技术服务	60.00		设立

在子公司的持股比例不同于表决权比例的说明：

不适用

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

不适用

对于纳入合并范围的重要的结构化主体，控制的依据：

不适用

确定公司是代理人还是委托人的依据：

不适用

其他说明：

不适用

## (2). 重要的非全资子公司

适用 不适用

## (3). 重要非全资子公司的主要财务信息

适用 不适用

## (4). 使用企业集团资产和清偿企业集团债务的重大限制:

适用 不适用

## (5). 向纳入合并财务报表范围的结构化主体提供的财务支持或其他支持:

适用 不适用

其他说明:

适用 不适用

## 2、在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易

适用 不适用

## 3、在合营企业或联营企业中的权益

适用 不适用

## (1). 重要的合营企业或联营企业

适用 不适用

单位: 元 币种: 人民币

合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	
杭州百大置业有限公司	浙江杭州	浙江杭州	房产开发		30.00	权益法核算

在合营企业或联营企业的持股比例不同于表决权比例的说明:

不适用

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

不适用

## (2). 重要合营企业的主要财务信息

适用 不适用

## (3). 重要联营企业的主要财务信息

适用 不适用

单位: 元 币种: 人民币

	期末余额/ 本期发生额	期初余额/ 上期发生额
	杭州百大置业有限公司	杭州百大置业有限公司
流动资产	210,211,794.70	191,540,348.92
非流动资产	2,023,197,970.58	2,058,695,397.85
资产合计	2,233,409,765.28	2,250,235,746.77

流动负债	151,725,799.88	135,797,829.08
非流动负债	459,000,000.00	500,656,944.44
负债合计	610,725,799.88	636,454,773.52
少数股东权益		
归属于母公司股东权益	1,622,683,965.40	1,613,780,973.25
按持股比例计算的净资产份额	486,805,189.62	484,134,291.98
调整事项		
--商誉		
--内部交易未实现利润	-6,402,973.60	-6,415,177.37
--其他	21,430,083.39	21,803,531.98
对联营企业权益投资的账面价值	501,832,299.41	499,522,646.59
存在公开报价的联营企业权益投资的公允价值		
营业收入	89,166,864.18	99,528,299.10
净利润	8,902,992.15	-1,218,029.92
终止经营的净利润		
其他综合收益		
综合收益总额	8,902,992.15	-1,218,029.92
本年度收到的来自联营企业的股利		

其他说明

不适用

**(4). 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息**

适用 不适用

**(5). 合营企业或联营企业向本公司转移资金的能力存在重大限制的说明**

适用 不适用

**(6). 合营企业或联营企业发生的超额亏损**

适用 不适用

**(7). 与合营企业投资相关的未确认承诺**

适用 不适用

**(8). 与合营企业或联营企业投资相关的或有负债**

适用 不适用

**4、重要的共同经营**

适用 不适用

## 5、在未纳入合并财务报表范围的结构化主体中的权益

未纳入合并财务报表范围的结构化主体的相关说明：

适用 不适用

## 6、其他

适用 不适用

## 十、与金融工具相关的风险

适用 不适用

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

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

### (一)信用风险

信用风险，是指金融工具的一方不能履行义务，造成另一方发生财务损失的风险。

#### 1. 信用风险管理实务

##### (1) 信用风险的评价方法

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

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

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

##### (2) 违约和已发生信用减值资产的定义

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

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

#### 2. 预期信用损失的计量



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

3. 金融工具损失准备期初余额与期末余额调节表详见本财务报表五(一)3及五(一)5之说明。

#### 4. 信用风险敞口及信用风险集中度

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

##### (1) 货币资金

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

##### (2) 应收款项

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

由于本公司仅与经认可的且信用良好的第三方进行交易,所以无需担保物。信用风险集中按照客户进行管理。截至2023年6月30日,本公司存在一定的信用集中风险,本公司应收账款的76.29%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。

#### (二) 流动性风险

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

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

#### 金融负债按剩余到期日分类

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
应付账款	54,795,093.24	54,795,093.24	54,795,093.24		
其他应付款	54,121,511.36	54,121,511.36	54,121,511.36		
小计	108,916,604.60	108,916,604.60	108,916,604.60		

(续上表)

项目	期初数				
	账面价值	未折现合同金额	1年以内	1-3年	3年以上
应付账款	63,358,481.54	63,358,481.54	63,358,481.54		
其他应付款	56,491,443.30	56,491,443.30	56,491,443.30		
小计	119,849,924.84	119,849,924.84	119,849,924.84		

## (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 2023 年 6 月 30 日，公司无银行借款。

## 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。公司于中国内地经营，且主要活动以人民币计价。因此，本公司所承担的外汇变动市场风险不重大。

## 十一、 公允价值的披露

## 1、 以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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
<b>一、持续的公允价值计量</b>				
(一) 交易性金融资产	753,463,851.75	354,273,932.25	311,041,917.40	1,418,779,701.40
1. 以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产	753,463,851.75	354,273,932.25	311,041,917.40	1,418,779,701.40
(1) 债务工具投资				
(2) 权益工具投资	379,084,880.88		311,041,917.40	690,126,798.28
(3) 衍生金融资产				
(4) 信托工具投资		354,273,932.25		354,273,932.25
(3) 理财工具投资	374,378,970.87			374,378,970.87
2. 指定以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产				
(1) 债务工具投资				
(2) 权益工具投资				
(二) 其他债权投资	560,165.00			560,165.00
(三) 其他权益工具投资			40,000,000.00	40,000,000.00
(四) 投资性房地产				
1. 出租用的土地使用权				
2. 出租的建筑物				
3. 持有并准备增值后转让的土地使用权				
(五) 生物资产				
1. 消耗性生物资产				

2. 生产性生物资产				
<b>持续以公允价值计量的资产总额</b>	754,024,016.75	354,273,932.25	351,041,917.40	1,459,339,866.40
(六) 交易性金融负债				
1. 以公允价值计量且变动计入当期损益的金融负债				
其中：发行的交易性债券				
衍生金融负债				
其他				
2. 指定为以公允价值计量且变动计入当期损益的金融负债				
<b>持续以公允价值计量的负债总额</b>				
<b>二、非持续的公允价值计量</b>				
(一) 持有待售资产				
<b>非持续以公允价值计量的资产总额</b>				
<b>非持续以公允价值计量的负债总额</b>				

## 2、持续和非持续第一层次公允价值计量项目市价的确定依据

√适用 □不适用

持续第一层次公允价值计量项目均采用活跃市场报价作为公允价值的合理估计进行计量。

## 3、持续和非持续第二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

√适用 □不适用

信托产品无活跃市场报价，公司按照信托产品预期收益率计算的期末价值作为公允价值的合理估计进行计量。

## 4、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

√适用 □不适用

1. 因被投资单位杭州全程国际健康医疗管理中心有限公司财务状况发生变化，故公司按以持股比例应享有的被投资公司账面净资产的份额作为公允价值的合理估计进行计量。

2. 因被投资单位中原百货集团股份有限公司、浙江省富阳百货大楼股份有限公司及杭州工商信托股份有限公司的经营情况以及面临的市场、经济环境、财务状况未发生重大变化，故公司按投资成本作为公允价值的合理估计进行计量。

3. 因被投资单位中菏泽乔贝京瑞创业投资合伙企业（有限合伙）、绍兴市越芯投资合伙企业（有限合伙）尚处于投资初期，未形成重大的投资利得或损失，故公司按投资成本作为公允价值的合理估计进行计量。

5、持续的第三层次公允价值计量项目，期初与期末账面价值间的调节信息及不可观察参数敏感性分析

适用 不适用

6、持续的公允价值计量项目，本期内发生各层级之间转换的，转换的原因及确定转换时点的政策

适用 不适用

7、本期内发生的估值技术变更及变更原因

适用 不适用

8、不以公允价值计量的金融资产和金融负债的公允价值情况

适用 不适用

9、其他

适用 不适用

十二、关联方及关联交易

1、本企业的母公司情况

适用 不适用

单位：亿元 币种：人民币

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本企业的持股比例 (%)	母公司对本企业的表决权比例 (%)
西子国际控股有限公司	杭州	实业投资	4.00	40.50	40.50

本企业的母公司情况的说明

不适用

本企业最终控制方是陈夏鑫

其他说明：

2022年5月，西子国际控股有限公司（以下简称“西子国际”）向除西子国际及其一致行动人陈夏鑫以外的其他股东所持有的无限售条件流通股发出部分要约，以进一步提升西子国际在上市公司中的持股比例。要约收购的清算过户手续于2022年7月办理完毕，西子国际及其一致行动人陈夏鑫合计持有本公司169,309,672股股份，占本公司已发行股份总数的45.00%。

2、本企业的子公司情况

本企业子公司的情况详见附注

适用 不适用

本公司的子公司情况详见本报告第十节第九、1之说明

3、本企业合营和联营企业情况

本企业重要的合营或联营企业详见附注第十节第七、17之说明

适用 不适用

本企业重要的合营或联营企业详见附注第十节第七、17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

适用 不适用

#### 4、其他关联方情况

适用 不适用

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
浙江银泰百货有限公司	重大资产的受托管理方
浙江银泰商贸有限公司	浙江银泰百货有限公司之关联公司
安徽银泰时尚品牌管理有限公司	浙江银泰百货有限公司之关联公司
北京银泰精品电子商务有限公司	浙江银泰百货有限公司之关联公司
浙江银泰电子商务有限公司	浙江银泰百货有限公司之关联公司
浙江莲荷科技有限公司	浙江银泰百货有限公司之关联公司
杭州瑾泰商贸有限公司	浙江银泰百货有限公司之关联公司
杭州临平银泰百货有限公司	浙江银泰百货有限公司之关联公司
浙江绿西物业管理有限公司	同一实际控制人
杭州西奥电梯有限公司	同一实际控制人
杭州西子停车产业有限公司	同一实际控制人
杭州余杭西子置业有限公司	同一实际控制人
宁波西子太平洋商业管理有限公司	同一实际控制人
奥的斯机电电梯有限公司	持股 5%以上关联自然人之关联企业

其他说明

不适用

#### 5、关联交易情况

##### (1). 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

采购商品/接受劳务情况表

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

关联方	关联交易内容	本期发生额	获批的交易额度（如适用）	是否超过交易额度（如适用）	上期发生额
奥的斯机电电梯有限公司杭州分公司	电梯维保	125,309.59			104,340.18
浙江银泰电子商务有限公司	平台手续费	492,829.47			601,806.89
杭州临平银泰百货有限公司	渠道费用	1,531,451.18			
浙江银泰百货有限公司	渠道费用	151,424.48			
浙江银泰百货有限公司	市场费用	322,777.36			240,871.00
浙江银泰百货有限公司	软件服务费	2,000,000.00			
浙江绿西物业管理有限公司	物业管理、保洁能源费	38,118.65			52,001.40
小计		4,661,910.73			999,019.47

## 出售商品/提供劳务情况表

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
宁波西子太平洋商业管理有限公司	酒店管理服务	471,698.11	471,698.11
浙江银泰百货有限公司	管理服务	1,148,278.26	871,684.86
浙江银泰百货有限公司	会员权益	1,856,211.95	
浙江银泰百货有限公司	停车服务	565,634.78	
小计		4,041,823.10	1,343,382.97

## 购销商品、提供和接受劳务的关联交易说明

√适用 □不适用

## 百货零售联营模式下的关联交易

关联方	关联交易内容	本期数[注]	上年同期数[注]
安徽银泰时尚品牌管理有限公司	联营采购	37,480,687.62	40,354,060.08
宁波保税区银泰西选进出口有限公司	联营采购	701,482.37	10,490,588.44
北京银泰精品电子商务有限公司	联营采购		2,385,219.39
浙江银泰商贸有限公司	联营采购		643,894.97
小计		38,182,169.99	53,873,762.88

[注]联营业务财务报表按净额法反映

## (2). 关联受托管理/承包及委托管理/出包情况

本公司受托管理/承包情况表：

□适用 √不适用

关联托管/承包情况说明

□适用 √不适用

本公司委托管理/出包情况表：

□适用 √不适用

关联管理/出包情况说明

√适用 □不适用

根据 2008 年 1 月本公司与浙江银泰百货有限公司（以下简称银泰百货）签订的《委托管理协议》及之后一系列补充协议，本公司将杭州百货大楼、杭州百货大楼家电商场、计算机分公司、（杭州）百货大楼维修公司及杭州百大广告公司（不含该公司对外投资的企业）（上述五个分子公司以下简称分公司）委托给银泰百货管理，管理期限自 2008 年 3 月 1 日至 2028 年 2 月 28 日，共 20 个管理年度。第一至第四管理年度为每年的 3 月 1 日至次年的 2 月底，第五管理年度区间为 2012 年 3 月 1 日至 2012 年 12 月 31 日，第六至第十九管理年度区间为每年（2013 年至 2026 年）的 1 月 1 日至 12 月 31 日，第二十管理年度区间为 2027 年 1 月 1 日至 2028 年 2 月 29 日。

税前委托经营利润约定如下：第一个委托管理年度不低于 8,150 万元；第二个委托管理年度不低于 9,128 万元；第三个委托管理年度不低于 10,223.36 万元；第四个委托管理年度不低于 12,149.51 万元；第五个委托管理年度不低于 8,403.30 万元；第六至第十九个委托管理年度不低

于 10,083.96 万元；第二十个委托管理年度不低于 11,764.63 万元。若本公司从分公司在某个管理年度分得的委托经营利润达不到上述目标，银泰百货负责对差额部分以现金方式进行补足。

分公司在完成向本公司上缴委托经营利润基数的基础上，银泰百货可获得一定的管理报酬。具体由两部分组成：

一部分为基本管理费。基本管理费为分公司委托经营收入的 2%。若分公司在完成向本公司上缴利润基数后的剩余利润不足年度委托经营收入的 2%，银泰百货可获得的该年度基本管理费则以分公司在完成向公司上缴利润基数后的剩余利润为限。

另一部分为超额管理费。如分公司在完成向公司上缴委托经营利润基数、向银泰百货支付 2% 的基本管理费后，该年度还有超额利润的，则银泰百货还可就超额利润以超额累进制方式收取超额管理费。

经公司 2022 年第一次临时股东大会审议通过，公司与银泰百货于 2022 年 9 月签署《委托管理协议补充协议（四）》，补充协议约定公司收回原委托经营管理范围的杭州百大广告公司并予以注销，委托经营管理范围调整为杭州百货大楼、杭州百货大楼家电商场、计算机分公司及（杭州）百货大楼维修公司。

经公司第十届董事会第二十四次会议审议通过，公司与银泰百货于 2022 年 11 月签署《委托管理协议补充协议（五）》，公司同意在 2022 年度的委托经营利润清算时，公司从分公司实际分得的委托经营利润低于委托经营利润基数的部分在不超过 250 万元的基础上进行豁免，超过 250 万元的部分，银泰百货仍需补足。

2023 年度为第十六个委托管理年度，根据上述委托管理协议及补充协议的约定，公司本期管理费情况如下：

单位：元 币种：人民币

2023 年度	期初未支付 (含税)	本期应支付 (含税)	本期实际支付 (含税)	期末尚未支付 (含税)
基本管理费	2,482,933.60	7,331,629.06	1,794,613.46	8,019,949.20

### (3). 关联租赁情况

本公司作为出租方：

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

承租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁收入	上期确认的租赁收入
浙江银泰百货有限公司	房屋	646,919.92	187,605.72
浙江银泰百货有限公司	外立面	941,846.16	941,846.16

本公司作为承租方：

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

出租方名称	租赁资产种类	简化处理的短期租赁和低价值资产租赁的租金费用 (如适用)		未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额 (如适用)		支付的租金		承担的租赁负债利息支出		增加的使用权资产	
		本期发生额	上期发生额	本期发生额	上期发生额	本期发生额	上期发生额	本期发生额	上期发生额	本期发生额	上期发生额
杭州余杭西子置业有限公司	房屋	233,976.46	232,683.77								

关联租赁情况说明

适用 不适用



**(4). 关联担保情况**

本公司作为担保方

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
杭州百大置业有限公司[注 1]	30,000.00	2018-5-25	2023-5-12	是
杭州全程健康医疗门诊部有限公司[注 2]	120.00	2022-3-2	2023-3-1	是

本公司作为被担保方

□适用 √不适用

关联担保情况说明

√适用 □不适用

[注1] 公司根据持股比例为杭州百大置业有限公司的长期经营性物业贷提供不超过人民币3亿元的连带责任担保,保证期间为杭州百大置业有限公司经营性物业贷合同项下主债权的清偿期届满之日起两年。杭州百大置业有限公司为公司上述担保行为提供反担保。

2023年5月12日,公司收到杭州百大置业出具的《告知函》,杭州百大置业与中国银行股份有限公司浙江省分行签订的《固定资产借款合同》及其补充协议项下的借款本息已全部结清,公司对前述借款的连带担保责任随之解除。

[注2] 根据公司第十届董事会第十三次会议决议,同意公司按持股比例为参股公司杭州全程国际健康医疗管理中心有限公司(以下简称“全程医疗”)的全资子公司杭州全程健康医疗门诊部有限公司(以下简称“全程门诊部”)流动资金银行借款提供连带责任担保,全程医疗为上述公司担保行为提供反担保。

2023年3月1日,全程门诊部的流动资金银行借款到期归还。公司该项担保已履行完毕。

**(5). 关联方资金拆借**

□适用 √不适用

**(6). 关联方资产转让、债务重组情况**

□适用 √不适用

**(7). 关键管理人员报酬**

□适用 √不适用

**(8). 其他关联交易**

√适用 □不适用

(1)2009年12月,杭州百货大楼与银泰百货签订协议,同意各自发行的电子消费卡在对方商场消费使用。本期银泰百货及其关联企业发售的电子消费卡在杭州百货大楼消费结算金额为75,933,047.48元,期末应收结算款13,737,297.18元。本期杭州百货大楼发售的电子消费卡在银泰百货及其关联企业消费结算金额为12,959,950.18元,期末尚有8,409,818.84元未结清。

(2)自2015年6月开始,杭州百货大楼(商场B、C馆)与银泰百货联合收银。本期杭州百货大楼结算销售代收款11,763,049.03元,期末应收2,937,556.11元未结清。本期银泰百货结算销售代收款956,760.40元,期末应付124,833.06元未结清。

(3) 2017 年，公司与浙江银泰电子商务有限公司签订协议，浙江银泰电子商务有限公司同意杭州百货大楼的商品在其店内建立销售专区销售商品。本期杭州百货大楼与对方结算销售款金额为 4,849,329.06 元，期末应收结算款 6,105,465.62 元。

(4) 2021 年，杭州百货大楼与浙江莲荷科技有限公司签订代收代付协议，杭州百货大楼于“喵街 APP”平台中发放有价促销券，委托浙江莲荷科技有限公司代为收取相关收入。本期杭州百货大楼与其结算代收款 4,405,741.10 元，期末已结清。

(5) 2022 年，公司通过杭州瑾泰商贸有限公司运营的微信小程序销售商品，本期销售金额 124,522.70 元，期末已结清。

## 6、关联方应收应付款项

### (1). 应收项目

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	浙江银泰百货有限公司及其关联门店	16,678,295.12	833,914.76	13,002,144.92	706,431.76
	浙江银泰电子商务有限公司	6,105,465.62	305,273.28	4,629,745.74	231,487.29
	浙江莲荷科技有限公司			2,141,119.33	107,055.97
	杭州瑾泰商贸有限公司			2,010,459.8	100,522.99
小 计		22,783,681.36	1,139,184.07	21,783,469.79	1,145,498.01
其他应收款	浙江银泰百货有限公司	961,801.44	48,090.07	2,103,634.91	105,181.75
	杭州余杭西子置业有限公司	81,439.32	16,287.86	81,439.32	16,287.86
小 计		1,043,240.76	64,377.93	2,185,074.23	121,469.61

### (2). 应付项目

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
应付账款	安徽银泰时尚品牌管理有限公司	4,929,240.68	5,168,775.08
	杭州西子停车产业有限公司		239,314.09
	北京银泰精品电子商务有限公司	91,729.90	91,729.90
	浙江银泰商贸有限公司		86,537.43
	浙江绿西物业管理有限公司		38,280.00
	杭州西奥电梯有限公司	25,717.95	25,717.95
	杭州余杭西子置业有限	232,683.79	1,292.69

	公司		
小 计		5,279,372.32	5,651,647.14
预收款项	浙江银泰百货有限公司	21,831,740.32	22,506,888.46
小 计		21,831,740.32	22,506,888.46
其他应付款	浙江银泰百货有限公司及其关联门店	8,999,578.84	6,081,417.16
	杭州临平银泰百货有限公司	758,231.64	
小 计		9,757,810.48	6,081,417.16

**7、关联方承诺**

适用 不适用

**8、其他**

适用 不适用

**十三、 股份支付****1、 股份支付总体情况**

适用 不适用

**2、 以权益结算的股份支付情况**

适用 不适用

**3、 以现金结算的股份支付情况**

适用 不适用

**4、 股份支付的修改、终止情况**

适用 不适用

**5、 其他**

适用 不适用

**十四、 承诺及或有事项****1、 重要承诺事项**

适用 不适用

**2、 或有事项****(1). 资产负债表日存在的重要或有事项**

适用 不适用

截至 2023 年 6 月 30 日，本公司对外担保事项详见本报告第十节第十二.5(4)之说明。

**(2). 公司没有需要披露的重要或有事项，也应予以说明：**

适用 不适用

3、其他

适用 不适用

十五、资产负债表日后事项

1、重要的非调整事项

适用 不适用

2、利润分配情况

适用 不适用

3、销售退回

适用 不适用

4、其他资产负债表日后事项说明

适用 不适用

十六、其他重要事项

1、前期会计差错更正

(1). 追溯重述法

适用 不适用

(2). 未来适用法

适用 不适用

2、债务重组

适用 不适用

3、资产置换

(1). 非货币性资产交换

适用 不适用

(2). 其他资产置换

适用 不适用

4、年金计划

适用 不适用

5、终止经营

适用 不适用

6、分部信息

(1). 报告分部的确定依据与会计政策

适用 不适用

(2). 报告分部的财务信息

适用 不适用

(3). 公司无报告分部的，或者不能披露各报告分部的资产总额和负债总额的，应说明原因

适用 不适用

本公司主要业务为百货批发零售。公司将此业务视作为一个整体实施管理、评估经营成果。因此，本公司无需披露分部信息。本公司收入分解信息详见本报告第十节第七、61 之说明。

#### (4). 其他说明

适用 不适用

### 7、其他对投资者决策有影响的重要交易和事项

适用 不适用

#### 1. 拆迁补偿事项

根据 2015 年 7 月 9 日公司与杭州市下城区百井坊地区综合改造工程指挥部等拆迁方签署的《房屋拆迁产权调换协议》，因城市建设需要，对公司位于杭州市下城区延安路 546 号的部分物业进行拆迁补偿。具体情况如下：公司同意以产权调换方式进行安置，拆迁方同意公司在百井坊综合改造地块内（即本次拆迁物业原址）安置建筑面积共计 7,706.51 平方米的房产。安置用房交付时公司须向拆迁方支付新安置房和原被拆迁房屋差价共计 20,760,000.00 元。具体结算时按朝向差价率、楼层差价率和进深、区位、形状等其他因素差价率等由评估公司根据有关政策和评估规范修正后另计，实行多补少减；超出或不足安置面积的部分按市场评估价结算差价。另停产停业损失、设施设备损失、附属物补偿、搬迁补助费等现金补偿在签订协议后按时发放，临时安置补助费按拆除建筑面积每半年发放一次。协议规定拆迁方应于 2021 年 5 月 30 日前将安置用房交付于公司，若未按时交付则自 2021 年 6 月 1 日起应双倍支付临时安置补助费，而实际截至 2023 年 6 月 30 日，安置用房尚在建设中。本期公司收到临时安置补助费 10,912,418.00 元。

#### 2. 出租物业事项

##### (1) 杭州大酒店物业

2018 年，公司将杭州大酒店物业租赁给杭州海维酒店管理有限公司（以下简称杭州海维公司）用于酒店经营。因杭州海维公司拖欠租金等费用，公司于 2021 年 7 月向杭州中院提起诉讼，于 2021 年 12 月达成调解。根据《民事调解书》内容，杭州海维公司欠付的租赁及相关费用 2,961 万元已支付完毕。

2022 年，因酒店行业整体环境影响，杭州海维存在一定的经营困难，经公司第十届董事会第二十次会议审议通过，公司与杭州海维公司、海徕（天津）生活服务有限公司（以下简称天津海徕公司）及龚兆庆、张晓玲于 2022 年 8 月 2 日在杭州签署《补充协议》。在杭州海维公司承诺“按协议分期付清欠付款项，天津海徕公司、龚兆庆、张晓玲继续为欠付款项及合同后续履行提供连带责任保证”的前提下，租赁合同项下 2022 年 1 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日期间的租金、物业服务费、字号使用费、基础管理服务费（以下合称租赁费用）合计由 3,258.80 万元降至 1,800.00 万元，并免除已产生的逾期支付违约金 139.39 万元，总计减免杭州海维相关债务 1,598.19 万元。2023 上半年，承租人再次发生逾期支付租金等款项的违约行为，截至 2023 年 6 月 30 日，承租人累计拖欠租赁合同项下租金及相关费用合计 2,898.23 万元。鉴于承租人及连带保证人的后续履约能力较差，且其合作以来多次违约，公司已于 2023 年 4 月向法院提前诉讼，诉请解除公司与承租人签署的租赁合同及一系列补充协议，并要求承租人腾退返还物业、支付拖欠款项及违约金，诉请金额暂合计 6,398.22 万元。目前尚在审理过程中，公司将积极应诉主张并维护公司的合法权益。

##### (2) 湖墅南路 103 号部分物业

2011年11月，本公司将湖墅南路103号部分物业租赁给杭州嘉祥房地产投资有限公司（以下简称嘉祥投资公司）用于商业经营。因嘉祥投资公司拖欠租金，公司于2020年8月提起诉讼，经杭州市拱墅区人民法院一审判决、杭州市中级人民法院二审判决和浙江省高级人民法院再审申请驳回后，此案已于2022年11月审查终结。根据2021年12月17日州市中级人民法院法院出具的二审《民事判决书》，判令嘉祥投资公司支付逾期租金、物管费、违约金等共计1,998万元。公司与被执行人之一的宋星星达成执行和解，宋星星同意分期承担代偿款人民币380万元。

2023上半年，公司累计收到执行款项182.40万元，截止23年6月30日尚余1,350.91万元未执行到位。

## 8、其他

√适用 □不适用

### 1. 公司作为承租人

(1) 公司对短期租赁和低价值资产租赁的会计政策详见本报告第十节第五、42之说明。计入当期损益的短期租赁费用和低价值资产租赁费用金额如下：

项 目	本期数	上年同期数
短期租赁费用	2,148,704.29	3,210,170.09
合 计	2,148,704.29	3,210,170.09

### (2) 与租赁相关的现金流

项 目	本期数	上年同期数
与租赁相关的总现金流出	1,128,653.09	2,373,029.00

### (3) 租赁活动的性质

租赁资产类别	数量	租赁期	是否存在续租选择权
办公楼	714.38 平方米	2023/1/1-2023/12/31	否
停车位	不固定	2023/1/1-2023/12/31	否

### 2. 公司作为出租人

#### 经营租赁

#### (1) 租赁收入

项 目	本期数	上年同期数
租赁收入	19,903,505.56	20,026,082.89
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
固定资产	1,844,910.18	1,978,219.39
长期待摊费用	20,838,761.68	21,831,083.68

投资性房地产	57,090,899.92	60,054,867.64
小 计	79,774,571.78	83,864,170.71

经营租出固定资产详见本报告第十节第七、21(4)之说明。

(3) 根据与承租人签订的租赁合同，不可撤销租赁未来将收到的未折现租赁收款额

剩余期限	期末数	上年年末数
1 年以内	19,846,267.30	24,661,798.14
1-2 年	13,182,590.54	19,846,267.30
2-3 年	12,039,899.45	13,182,590.54
3-4 年	7,614,724.54	12,039,899.45
4-5 年	5,413,350.61	7,614,724.54
5 年以后	22,569,290.17	25,660,036.30
合 计	80,666,122.61	103,005,316.28

## 十七、 母公司财务报表主要项目注释

### 1、 应收账款

#### (1). 按账龄披露

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末账面余额
1 年以内	
其中：1 年以内分项	
1 年以内	25,071,053.67
1 年以内小计	25,071,053.67
1 至 2 年	
2 至 3 年	
3 年以上	
3 至 4 年	
4 至 5 年	
5 年以上	
合计	25,071,053.67

## (2). 按坏账计提方法分类披露

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备	578,865.75	100.00			578,865.75	948,865.75	3.19			948,865.75
其中：										
单项计提	578,865.75	100.00			578,865.75	948,865.75	3.19			948,865.75
按组合计提坏账准备	24,492,187.92	100.00	1,224,609.40	5.00	23,267,578.52	28,839,206.36	96.81	1,515,908.94	5.26	27,323,297.42
其中：										
账龄组合	24,492,187.92	100.00	1,224,609.40	5.00	23,267,578.52	28,839,206.36	96.81	1,515,908.94	5.26	27,323,297.42
合计	25,071,053.67	/	1,224,609.40	/	23,846,444.27	29,788,072.11	/	1,515,908.94	/	28,272,163.17



按单项计提坏账准备:

适用 不适用

单位: 元 币种: 人民币

名称	期末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
浙江百大酒店管理有限公司	578,865.75			合并范围内企业
合计	578,865.75			/

按单项计提坏账准备的说明:

适用 不适用

按组合计提坏账准备:

适用 不适用

组合计提项目: 账龄组合

单位: 元 币种: 人民币

名称	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	24,492,187.92	1,224,609.40	5%
合计	24,492,187.92	1,224,609.40	5%

按组合计提坏账的确认标准及说明:

适用 不适用

如按预期信用损失一般模型计提坏账准备, 请参照其他应收款披露:

适用 不适用**(3). 坏账准备的情况**适用 不适用

单位: 元 币种: 人民币

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
按组合计提坏账准备	1,515,908.94		291,299.54			1,224,609.40
合计	1,515,908.94		291,299.54			1,224,609.40

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的:

适用 不适用**(4). 本期实际核销的应收账款情况**适用 不适用**(5). 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况**适用 不适用

单位名称	期末余额	占应收账款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
------	------	--------------------	----------

浙江银泰百货有限公司	10,523,453.72	41.97%	526,172.69
浙江银泰电子商务有限公司	6,105,386.24	24.93	305,269.31
杭州银泰世纪百货有限公司	1,109,161.71	4.42%	55,458.09
杭州银泰三江商业发展有限公司	524,761.42	2.09%	26,238.07
百大酒店管理股份有限公司	578,865.75	2.31%	0.00
合计	18,841,628.84	75.14%	913,138.16

## (6). 因金融资产转移而终止确认的应收账款

适用 不适用

## (7). 转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

## 2、其他应收款

## 项目列示

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款	64,897,411.69	52,889,461.05
合计	64,897,411.69	52,889,461.05

其他说明：

适用 不适用

## 应收利息

## (1). 应收利息分类

适用 不适用

## (2). 重要逾期利息

适用 不适用

## (3). 坏账准备计提情况

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

**应收股利****(4). 应收股利**

□适用 √不适用

**(5). 重要的账龄超过 1 年的应收股利**

□适用 √不适用

**(6). 坏账准备计提情况**

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

**其他应收款****(7). 按账龄披露**

√适用□不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末账面余额
1 年以内	
其中：1 年以内分项	
1 年以内	64,912,905.50
1 年以内小计	64,912,905.50
1 至 2 年	
2 至 3 年	81,439.32
3 年以上	
3 至 4 年	
4 至 5 年	
5 年以上	1,111,524.00
合计	66,105,868.82

**(8). 按款项性质分类**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
子公司往来款	63,300,000.00	50,120,000.00
应收暂付款	1,512,269.50	2,793,092.97
押金保证金	1,282,063.32	1,212,063.32
备用金	5,500.00	6,140.00
其他	6,036.00	28,308.71
合计	66,105,868.82	54,159,605.00

**(9). 坏账准备计提情况**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	

2023年1月1日余额	142,332.09	16,287.86	1,111,524.00	1,270,143.95
2023年1月1日余额在本期				
--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				
本期转回	61,686.82			61,686.82
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2023年6月30日余额	80,645.27	16,287.86	1,111,524.00	1,208,457.13

对本期发生损失准备变动的其他应收款账面余额显著变动的情况说明：

适用 不适用

本期坏账准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据：

适用 不适用

#### (10). 坏账准备的情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
单项计提坏账准备						
按组合计提坏账准备	1,270,143.95		61,686.82			
合计	1,270,143.95		61,686.82		1,208,457.13	

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

适用 不适用

#### (11). 本期实际核销的其他应收款情况

适用 不适用

其他应收款核销说明：

适用 不适用

#### (12). 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额

浙江百大资产管理 有限公司	往来款	63,300,000.00	1 年以内	95.76%	0.00
杭州市下城区 百井坊地区综合 改造工程指挥 部	押金保证金	1,000,000.00	5 年以上	1.51%	1,000,000.00
浙江银泰百货 有限公司	应收暂付款	961,801.44	1 年以内	0.54%	48,090.07
杭州天然气有 限公司	押金保证金	100,624.00	5 年以上	0.15%	100,624.00
杭州余杭西子 置业有限公司	押金保证金	81,439.32	2-3 年	0.12%	16,287.86
合计	/	65,443,864.76	/	98.08%	1,165,001.93

## (13). 涉及政府补助的应收款项

□适用 √不适用

## (14). 因金融资产转移而终止确认的其他应收款

□适用 √不适用

## (15). 转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债金额

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

## 3、长期股权投资

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	752,410,000.00		752,410,000.00	752,410,000.00		752,410,000.00
对联营、合营企业 投资	2,620,667.75		2,620,667.75	3,361,627.18		3,361,627.18
合计	755,030,667.75		755,030,667.75	755,771,627.18		755,771,627.18

## (1) 对子公司投资

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值 准备	减值准 备期末 余额
浙江百大置 业有限公司	621,000,000.00			621,000,000.00		
浙江百大资 产管理有限 公司	100,000,000.00			100,000,000.00		

浙江百大酒店 管理有限公司	30,000,000.00			30,000,000.00		
杭州佰粹网络 科技有限公司	1,200,000.00			1,200,000.00		
百大物服（杭 州）物业服务有 限责任公司	210,000.00			210,000.00		
合计	752,410,000.00			752,410,000.00		

## (2) 对联营、合营企业投资

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

投资单位	期初余额	本期增减变动								期末余额	减值准备 期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
一、合营企业											
二、联营企业											
浙江新干世业投资管理有限公司	3,361,627.18			-740,959.43						2,620,667.75	
小计	3,361,627.18			-740,959.43						2,620,667.75	
合计	3,361,627.18			-740,959.43						2,620,667.75	

其他说明：

□适用 √不适用

**4、营业收入和营业成本****(1). 营业收入和营业成本情况**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	70,557,794.27	8,228,191.48	69,939,961.63	12,439,929.44
其他业务	35,778,155.88	4,017,412.44	41,153,937.44	5,716,516.21
合计	106,335,950.15	12,245,603.92	111,093,899.07	18,156,445.65

**(2). 合同产生的收入情况**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

## 1) 收入按商品或服务类型分解

项目	本期数		上年同期数	
	收入	成本	收入	成本
商品零售业务	70,557,794.27	8,228,191.48	69,939,961.63	12,439,929.44
其他业务	16,011,240.74	265,813.20	21,280,931.45	1,941,957.90
小计	86,569,035.01	8,494,004.68	91,220,893.08	14,381,887.34

## 2) 收入按商品或服务转让时间分解

项目	本期数	上年同期数
商品（在某一时点转让）	71,501,492.61	71,613,370.91
服务（在某一时点转让）	15,067,542.40	19,607,522.17
小计	86,569,035.01	91,220,893.08

合同产生的收入说明：

□适用 √不适用

**(3). 履约义务的说明**

□适用 √不适用

**(4). 分摊至剩余履约义务的说明**

□适用 √不适用

其他说明：

不适用

**5、投资收益**

√适用 □不适用



单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益		
权益法核算的长期股权投资收益		
处置长期股权投资产生的投资收益		
交易性金融资产在持有期间的投资收益		
其他权益工具投资在持有期间取得的股利收入		
债权投资在持有期间取得的利息收入		
其他债权投资在持有期间取得的利息收入		
处置交易性金融资产取得的投资收益		
处置其他权益工具投资取得的投资收益		
处置债权投资取得的投资收益		
处置其他债权投资取得的投资收益		
债务重组收益		
金融工具持有期间的投资收益	12,529,427.81	25,177,024.20
处置金融工具取得的投资收益	536,653.63	17,712.41
合计	13,066,081.44	25,194,736.61

其他说明：

不适用

**6、其他**适用 不适用**十八、补充资料****1、当期非经常性损益明细表**适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	金额	说明
非流动资产处置损益	4,549.45	
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，但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	13,306,194.13	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费		
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	9,174,229.60	
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，持有交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债和其他债权投资取得的投资收益	-53,396,632.44	
单独进行减值测试的应收款项、合同资产减值准备转回		
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	50,197.59	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	-288,043.94	
减：所得税影响额	-8,226,040.70	
少数股东权益影响额（税后）	1,605.42	
合计	-22,925,070.33	

对公司根据《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第1号——非经常性损益》定义界定的非经常性损益项目，以及把《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第1号——非经常性损益》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目，应说明原因。

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	涉及金额	原因
丧失控制权后，剩余股权按公允价值重新计量产生的利得本期部分转回	-373,448.6	2013年公司丧失对杭州百大置业有限公司的控制权，丧失控制权日剩余30%股权按公允价值计量与原账面价值的差额计入投资收益并界定为非经常性损益。本期该部分实现的利得予以转回，并界定为非经常性损益。
信托产品投资和股权配套融资形式的投资预期信用损失转回	33,293.71	信托产品投资和股权配套融资形式的投资的相关收益作为非经常性损益项目，相应的计提与转回的预期信用损失作为非经常性损益项目
代扣个人所得税手续费返还	52,110.95	与公司正常经营业务无直接关系

## 2、净资产收益率及每股收益

√适用 □不适用

报告期利润	加权平均净资产收益率（%）	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	0.90	0.05	0.05
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	1.90	0.12	0.12

3、 境内外会计准则下会计数据差异

适用 不适用

4、 其他

适用 不适用

董事长：吴南平

董事会批准报送日期：2023 年 8 月 17 日

修订信息

适用 不适用