

公司代码：600865

公司简称：百大集团

百大集团股份有限公司 2022 年年度报告

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、公司全体董事出席董事会会议。

三、天健会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。

四、公司负责人陈夏鑫、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

2022年度利润分配预案：按公司截至2022年12月31日总股本376,240,316股为基数计算，公司拟向全体股东每股派发现金红利人民币0.25元（含税），拟派发现金红利合计人民币94,060,079.00元（含税），占公司2022年度合并报表归属上市公司股东净利润的比例为52.32%。2022年度公司不送红股、不以资本公积金转增股本。以上预案已经公司十届二十五次董事会审议通过，尚需提交股东大会审议。

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、发展战略等前瞻性描述，不构成公司对投资者的实质承诺，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年度报告的真实性、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：管理层讨论与分析一六、公司关于公司未来发展的讨论与分析一（四）可能面对的风险。

十一、其他

适用 不适用

目录

第一节	释义	3
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.....	8
第四节	公司治理.....	24
第五节	环境与社会责任的.....	35
第六节	重要事项.....	37
第七节	股份变动及股东情况.....	53
第八节	优先股相关情况.....	57
第九节	债券相关情况.....	57
第十节	财务报告.....	57

备查文件目录	1、载有公司法定代表人、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、载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件。
	3、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

一、 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	陈夏鑫

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、 基本情况简介

公司注册地址	杭州市拱墅区延安路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

四、 信息披露及备置地点

公司披露年度报告的媒体名称及网址	上海证券报、证券时报、中国证券报
公司披露年度报告的证券交易所网址	www.sse.com.cn
公司年度报告备置地点	公司董事会办公室

五、 公司股票简况

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、 其他相关资料

公司聘请的会计师事务所（境内）	名称	天健会计师事务所（特殊普通合伙）
	办公地址	杭州市萧山区润奥商务中心 T2 写字楼 25 楼
	签字会计师姓名	潘晶晶、张罗俊
报告期内履行持续督导职责的财务顾问	名称	中信建投证券股份有限公司
	办公地址	上海市浦东新区浦东南路 528 号上海证券大厦北塔 2203
	签字的财务顾问主办人姓名	杨鑫强、陈成
	持续督导的期间	2022 年 5 月 31 日至 2023 年 5 月 30 日

七、 近三年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	2022年	2021年	本期比上年同期增减 (%)	2020年
营业收入	227,130,626.77	266,120,190.84	-14.65	244,035,665.60
归属于上市公司股东的净利润	179,772,417.88	112,709,687.97	59.50	302,757,814.52
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	85,038,580.36	88,241,127.17	-3.63	93,481,148.45
经营活动产生的现金流量净额	74,880,710.12	88,135,508.79	-15.04	118,826,820.92
	2022年末	2021年末	本期末比上年同期末增减 (%)	2020年末
归属于上市公司股东的净资产	2,375,356,760.53	2,270,491,468.84	4.62	2,157,781,780.87
总资产	2,677,982,470.76	2,623,564,053.25	2.07	2,606,824,074.68

(二) 主要财务指标

主要财务指标	2022年	2021年	本期比上年同期增减 (%)	2020年
基本每股收益（元/股）	0.48	0.30	60.00	0.80
稀释每股收益（元/股）	0.48	0.30	60.00	0.80
扣除非经常性损益后的基本每股收益（元/股）	0.23	0.23	0.00	0.25
加权平均净资产收益率（%）	7.76	5.09	增加 2.67 个百分点	14.95
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率（%）	3.67	3.99	减少 0.32 个百分点	4.62

报告期末公司前三年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

(一) 同时按照国际会计准则与按中国会计准则披露的财务报告中净利润和归属于上市公司股东的净资产差异情况

适用 不适用

(二) 同时按照境外会计准则与按中国会计准则披露的财务报告中净利润和归属于上市公司股东的净资产差异情况

适用 不适用

(三) 境内外会计准则差异的说明：

适用 不适用

九、2022 年分季度主要财务数据

单位：元 币种：人民币

	第一季度 (1-3 月份)	第二季度 (4-6 月份)	第三季度 (7-9 月份)	第四季度 (10-12 月份)
营业收入	58,413,510.97	53,015,583.59	53,640,329.74	62,061,202.47
归属于上市公司股东的净利润	53,703,930.93	66,278,617.44	7,185,199.55	52,604,669.96
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	15,980,495.90	29,753,467.11	18,097,587.20	21,207,030.15
经营活动产生的现金流量净额	4,077,752.51	3,065,300.58	37,460,714.40	30,276,942.63

季度数据与已披露定期报告数据差异说明

适用 不适用

十、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	2022 年金额	附注（如适用）	2021 年金额	2020 年金额
非流动资产处置损益	-101,889.57		-370,784.98	-294,502.36
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	34,960,632.64		18,386,322.57	17,625,320.66
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	1,201,627.18			

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	32,853,188.41		70,148,377.97	37,994,604.34
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	32,916,111.16		-22,453,572.18	221,059,346.09
单独进行减值测试的应收款项、合同资产减值准备转回	1,423,103.29			
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	831,211.51		16,203.98	1,503,195.70
其他符合非经常性损益定义的损益项目	20,604,484.86		-34,254,254.18	-1,011,093.54
减: 所得税影响额	29,946,119.52		7,003,732.38	67,600,204.82
少数股东权益影响额(税后)	8,512.44			
合计	94,733,837.52		24,468,560.80	209,276,666.07

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
信托产品投资和股权配套融资形式投资的预期信用损失	21,590,083.65	信托产品投资和股权配套融资的投资的相关收益作为非经常性损益项目，相应计提和转回的预期信用损失作为非经常性损益项目
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	-1,010,260.93	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。本期杭州百大置业有限公司销售房产，相应对该部分实现的利得予以转回，并界定为非经常性损益。
代扣个人所得税手续费返还	24,662.14	与公司正常经营业务无直接关系
小 计	20,604,484.86	

十一、 采用公允价值计量的项目

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目名称	期初余额	期末余额	当期变动	对当期利润的影响金额
交易性金融资产	714,889,331.87	962,725,777.76	22,032,966.26	22,032,966.26
其他非流动金融资产	309,954,083.17	511,623,310.08	1,043,228.30	1,043,228.30
其他债权投资		2,390,590.00	198,582.68	
其他权益工具投资	40,000,000.00	40,000,000.00		
合计	1,064,843,415.04	1,516,739,677.84	23,274,777.24	23,076,194.56

十二、 其他

□适用 √不适用

第三节 管理层讨论与分析

一、经营情况讨论与分析

2022 年，面对复杂多变的外部环境，公司管理层在董事会的领导下，始终坚持稳字当头、稳中求进，在保证传统业务稳定的基础上积极寻求对外突破。

（一）传统业务

1、杭州百货大楼托管协议履行情况

随着商业整体市场趋于饱和，行业竞争日益加剧，消费者结构发生改变，新消费升级趋势不断变革，商业进入新陈代谢快速更新阶段。合作方银泰通过品牌整合、调整业态、加大促销力度等一系列措施来吸引人气、提升消费，同时增加对线上资源的投入，带动线上销售同比增长。公司做好相应的服务配套工作。报告期内，杭州百货大楼实现营业收入 18,278.59 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

杭州大酒店物业租赁诉讼结案后，承租人经营状况未见改善、持续亏损，再次发生拖欠租赁费用等情形。为共渡难关，经协商，公司同意减免杭州大酒店物业承租人 2022 年度部分租金。减免后本报告期应收租金及配套管理服务费等合计 1,800 万元（含税），截至本报告披露日，公司已收到上述款项。

3、其他物业租赁和收藏品市场

杭州大酒店物业少量底商于 2022 年实现全部满租。延安路停车场经过积极市场调研和谈判招标等流程，最终引入杭州市停车产业股份有限公司。本次合作不仅对立体车库进行更新改造，更实现了年度停车场地租赁费的增长。

湖墅南路部分物业诉讼尚在执行过程中，本年度公司与部分被执行人达成了执行和解。收回物业后，公司对其进行了一定装修改造，逐步引进了知名青年旅社、精品瑜伽馆等商户入驻。杭州收藏品市场持续创新业务模式，通过线下交易会，网络平台合作线上交易等方式，保持杭州收藏品市场的品牌热度。截至 12 月底湖墅南路物业总体出租率达到 89.2%。

报告期内，其他物业租赁及服务、收藏品市场合计实现营业收入 2,639.24 万元。

4、建设工程：抓安全保质量，品质提升换新貌

杭州大酒店实施了外立面泛光照明提升工程，酒店夜间灯光进行全新设计，成为“向心之光、繁华武林”泛光照明提升项目中的重要组成部分。同时对杭州大酒店外立面进行改造，采用现代施工工艺对实体墙区域进行整体改造，在保证安全使用同时、依旧保留原有经典简约设计风格。

借助“美丽杭州迎亚运”拱墅区环境品质提升行动的春风，湖墅南路物业外立面也进行全面改造提升。

5、公司持股 30%的杭州百大置业：积极进取、探寻商机

2022 年商业楼宇整体空置率普遍较高，杭州百大置业旗下的 501 城市广场也面临着品牌同质化严重、品质形象均有待提升等多方面的问题。项目团队承压而上、积极进取，不断地在困难中探寻商机。通过对组织架构重塑优化，业态品牌调整与精准化运营，截止 12 月底写字楼出租率达到 99%，商场出租率达到 95%。杭州百大置业本年度达成扭亏为盈的经营目标。

（二）投资管理：控制风险，持续推进

1、财务投资

2022 年度，公司对存续房地产理财项目持续、积极地与受托方保持沟通，时刻关注项目进展，本年度到期的项目均平稳收回及退出。对于新的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，并根据市场情况，调整投资策略和投资结构，使闲余资金保值增值。

2、其他投资

在复杂的外部环境下，报告期内公司的二级市场投资坚定执行了年初制定的策略——投资低市盈率、高股息率的标的。通过自有闲置资金投资二级市场，尤其是具有相对稳定股息回报的标的，获得了一定的投资收益。

公司持续关注大健康、大消费、高端制造领域的投资机会，深入进行行业研究并对一些项目开展调研，目前尚未取得实质性进展。截至报告期末，公司投资的 4 支私募股权基金合计认缴 1.4 亿元，实际已累计出资 9800 万元。

（三）公司治理情况

公司管理层始终贯彻依法合规的经营是一切商业活动前提的宗旨，通过卓有成效的内控管理，保证公司持续、稳定发展。

1、完善公司治理

公司将完善制度建设，规范运营管理贯穿在全年工作中。从治理层面、职能管理层面到各业务流程层面通过制度修订、内部审计和整改，持续完善关键的内部控制及必要的监督机制，将公司精细化管理落到实处，进一步激发管理效能，为公司管理合规性、资金安全性、报告准确性、信息真实完整性提供了合理保障，也提升了公司规范运作的能力和水平。

2、优化人才结构

根据业务发展需要，对内进一步梳理和完善公司的组织架构，对各部门各职位的工作精确分析，确定每个职能部门的权责，同时通过人员盘点，合理挖掘、开发培养后备人才队伍，建立人才梯队。对外吸引、招募了招商管理和投资领域高素质人才，保障了人才的供给，为业务发展带来新的机会。在团队建设上，弘扬优秀的企业文化和企业理念，用优秀的文化感染人，增强公司的团队凝聚力，建立内部纵向、横向沟通机制，调动员工的主观能动性，集思广益，为公司发展提供强有力的保障。

3、坚持安全第一

公司管理层始终高度重视安全管理工作，在主体责任、消防投入、预防机制、培训和教育、应急演练、督查检查、整改落实等方面加大力度，保持安全平稳受控的局面，实现全年消防安全零事故。

二、报告期内公司所处行业情况

根据国家统计局发布的数据显示，2022 年全年社会消费品零售总额 439,733 亿元，比上年下降 0.2%。按零售业态分，超市、便利店、专业店、专卖店零售额比上年分别增长 3.0%、3.7%、3.5%、0.2%，而百货店下降 9.3%，下降幅度明显，实体百货行业在 2022 年整体承压。由于消费者结构和消费需求的变化，现有存量的购物中心竞争亦日趋激烈。

根据零售行业门户网站联商网发布的数据显示，2022 年杭州主城区 20 家商场总销售额较去年同期略有下降，其中多数商场销售额同比上涨。销售同比上涨的商场中，除去高端商场有奢侈品品牌的加持，大众综合性商场均是通过持续创新的运营策略来确定自身独特的定位，从而吸引线下客流、避免同质化竞争。未来潮流与时尚的年轻化发展、突出个性将是大众综合性商场的主流方向。

三、报告期内公司从事的业务情况

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较小，对公司利润影响有限。

四、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。

五、报告期内主要经营情况

报告期内，公司实现营业收入 2.27 亿元，实现归属于上市公司股东的净利润 1.80 亿元。

(一) 主营业务分析

1. 利润表及现金流量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	227,130,626.77	266,120,190.84	-14.65
营业成本	32,583,248.80	45,491,040.39	-28.37
销售费用	31,752,658.37	32,351,570.97	-1.85
管理费用	45,681,905.23	55,396,852.41	-17.54
财务费用	4,424,573.60	5,809,049.58	-23.83
研发费用			
经营活动产生的现金流量净额	74,880,710.12	88,135,508.79	-15.04
投资活动产生的现金流量净额	-49,476,235.68	-101,106,432.01	不适用
筹资活动产生的现金流量净额	-74,848,063.20	-51,750,361.13	不适用

营业收入变动原因说明：主要受整体环境影响，杭州百货大楼商品销售业务及物业分公司租赁业务收入下降。

营业成本变动原因说明：主要系公司本期计入成本装修摊销减少以及水电收入、咨询服务按净额法确认所致。

销售费用变动原因说明：主要本期杭州百货大楼销售人员薪资减少及修理费减少所致。

管理费用变动原因说明：主要系本期杭州百货大楼计提委托管理费减少所致。

财务费用变动原因说明：主要系上期借款利息支出影响所致。

研发费用变动原因说明：不适用

经营活动产生的现金流量净额变动原因说明：主要本期缴纳税费增加所致。

投资活动产生的现金流量净额变动原因说明：主要系本期公司对外投资累计支付的现金较上年同期减少所致。

筹资活动产生的现金流量净额变动原因说明：主要系本期公司分配股利所致。

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

2. 收入和成本分析

适用 不适用

详见下表

(1). 主营业务分行业、分产品、分地区、分销售模式情况

单位:元 币种:人民币

主营业务分行业情况						
分行业	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
商品销售	145,570,488.95	22,157,669.80	84.78	-10.01	-15.18	增加 0.93 个百分点
主营业务分地区情况						
分地区	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
国内地区	145,570,488.95	22,157,669.80	84.78	-10.01	-15.18	增加 0.93 个百分点
主营业务分销售模式情况						
销售模式	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
联营	139,812,821.92	17,574,192.18	87.43	-9.42	-12.63	增加 0.46 个百分点
经销	5,172,615.71	4,583,477.62	11.39	-17.02	-13.83	减少 3.27 个百分点
代销	585,051.32	0	100.00	-50.83	-100.00	增加 57.96 个百分点

主营业务分行业、分产品、分地区、分销售模式情况的说明
不适用

(2). 产销量情况分析表

适用 不适用

(3). 重大采购合同、重大销售合同的履行情况

适用 不适用

已签订的重大销售合同截至本报告期的履行情况

适用 不适用

已签订的重大采购合同截至本报告期的履行情况

适用 不适用

(4). 成本分析表

单位:元

分行业情况							
分行业	成本构	本期金额	本期占	上年同期金额	上年同	本期金	情况

	成项目		总成本比例 (%)		期占总成本比例 (%)	额较上年同期变动比例 (%)	说明
商品零售	折旧、摊销及经销成本	22,157,669.80	68.00	26,123,090.41	71.62	-15.18	主要系本期资产折旧和摊销减少所致

成本分析其他情况说明
不适用

(5). 报告期主要子公司股权变动导致合并范围变化

适用 不适用

合并范围减少：杭州百大广告公司于本报告期注销

(6). 公司报告期内业务、产品或服务发生重大变化或调整有关情况

适用 不适用

(7). 主要销售客户及主要供应商情况

A. 公司主要销售客户情况

适用 不适用

本公司主要从事商品零售业务，从单个客户取得的销售收入较低。

报告期内向单个客户的销售比例超过总额的 50%、前 5 名客户中存在新增客户的或严重依赖于少数客户的情形

适用 不适用

B. 公司主要供应商情况

适用 不适用

前五名供应商采购额 25,153.86 万元，占年度采购总额 37%；其中前五名供应商采购额中关联方采购额 9,317.83 万元，占年度采购总额 14%。

序号	供应商名称	2022 年度采购总额(元)
1	安徽银泰时尚品牌管理有限公司	93,178,259.96
2	温州新宇钟表有限公司	46,921,075.56
3	滔搏企业发展（上海）有限公司	45,734,845.89
4	周大福珠宝金行张家港保税区有限公司	39,409,538.91
5	锐力体育（浙江）有限公司	26,294,876.97

报告期内向单个供应商的采购比例超过总额的 50%、前 5 名供应商中存在新增供应商的或严重依赖于少数供应商的情形

适用 不适用

其他说明

不适用

3. 费用

适用 不适用

本期公司发生销售费用 3,175.27 万元，较上年同期下降 1.85%，主要系公司下属分公司杭州百货大楼销售人员薪资及修理费用减少所致。

本期公司发生管理费用 4,568.19 万元，较上年同期下降 17.54%，主要系本期杭州百货大楼计提委托管理费减少所致。

本期公司发生财务费用 442.46 万元，较上年同期下降 23.83%，主要系公司上期贷款利息支出所致。

4. 研发投入

(1). 研发投入情况表

适用 不适用

(2). 研发人员情况表

适用 不适用

(3). 情况说明

适用 不适用

(4). 研发人员构成发生重大变化的原因及对公司未来发展的影响

适用 不适用

5. 现金流

适用 不适用

本期公司现金及现金等价物净增加额-4,944.36 万元，其中经营活动产生的现金流量净额 7,488.07 万元，较上年同期减少 1,325.48 万元；投资活动产生的现金流量净额-4,947.62 万元，较上年同期增加 5,163.02 万元；筹资活动产生的现金流量净额-7,484.81 万元，较上年同期减少 2,309.77 万元。

经营活动产生的现金流量净额减少，主要本期缴纳税费增加所致。

投资活动产生的现金流量净额增加，主要系本期公司对外投资支付的现金较上年同期减少所致。

筹资活动产生的现金流量净额减少，主要系本期发放股利所致。

(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增加 59.50%，主要系本报告期公司涉房地产理财项目信用减值准备影响净利润 1,619.26 万元，比上年同期增加 4,131.01 万元；本报告期，因出售杭州银行股票及其股价波动，确认公允价值变动及处置损益影响净利润 580 万元，比上年同期增加 3,065 万元。

(三) 资产、负债情况分析

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 (%)	上期期末数	上期期末数占总资产的比例 (%)	本期期末金额较上期期末变动比例 (%)	情况说明
货币资金	88,678,393.50	3.31	138,121,982.26	5.26	-35.80	主要系本期闲置资金用于投资所致
交易性金融资产	962,725,777.76	35.95	714,889,331.87	27.25	34.67	主要系本期计入该项目的股票投资增加所致
其他应收款	2,835,961.05	0.11	316,085.47	0.01	797.21	主要系本期应收泰商售款所致
一年内到期的非流动资产	241,665,700.52	9.02	117,382,060.28	4.47	105.88	主要系一年内到期长期信托项目转列所致
其他流动资产	1,886,966.48	0.07	134,073,688.58	5.11	-98.59	主要系上期信托理财收回所致
其他债权投资	2,390,590.00	0.09			不适用	主要系本期新增公司债所致
其他非流动金融资产	511,623,310.08	19.10	309,954,083.17	11.81	65.06	主要系本期新增信托项目所

						致
在建工程	6,682,322.23	0.25	2,212,858.92	0.08	201.98	主要系本期新增酒店外立面幕墙改造工程所致
递延所得税资产	5,406,915.51	0.20	10,677,444.04	0.41	-49.36	主要系涉房地产项目减值准备确认递延所得税资产冲回所致
其他非流动资产			353,316,591.44	13.47	-100.00	主要系长期信托项目转入一年内到期及收回所致
应交税费	37,206,053.44	1.39	59,820,634.40	2.28	-37.80	主要系本期应交企业所得税和增值税减少所致

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) 行业经营性信息分析

适用 不适用

详见本节第二点“报告期内公司所处行业情况”

零售行业经营性信息分析**1. 报告期末已开业门店分布情况**

√适用 □不适用

地区	经营业态	自有物业门店		租赁物业门店	
		门店数量	建筑面积 (万平方米)	门店数量	建筑面积 (万平方米)
浙江杭州	百货商场	1	4.2	0	0

2. 其他说明

√适用 □不适用

公司拥有杭州百货大楼一家门店，系单店经营模式，位于杭州市中心武林广场南侧。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，委托管理期限为 20 年，公司每年收取稳定的委托经营利润。

(五) 投资状况分析**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

单位：万元 币种：人民币

被投资公司名称	主要业务	标的是否主营业务	投资方式	投资金额	持股比例	是否并表	报表科目（如适用）	资金来源	合作方（如适用）	投资期限（如有）	截至资产负债表日的进展情况	预计收益（如有）	本期损益影响	是否涉诉	披露日期（如有）	披露索引（如有）
杭州源聚丰创业投资合伙企业（有限合伙）[注 1]	股权投资	是	其他	4,200	20%	否	长期股权投资	自有资金			公司认缴 6000 万元，本期实缴 2400 万元，累计已实缴 4200 万元		-38.03	否		在指定媒体披露的 2020-034、2021-002、2021-044 号临时公告
杭州浙丰宏胜创业投资合伙企业（有限合伙）[注 2]	股权投资	是	其他	1,600	20%	否	长期股权投资	自有资金			公司认缴 4000 万元，本期实缴 800 万元，累计已实缴 1600 万元		-95.05	否		在指定媒体披露的 2021-029、2021-037、2022-028 号临时公告
合计	/	/	/	5,800	/	/	/	/	/	/	/		-133.08	/	/	/

[注 1]公司总经理担任投资决策委员会委员，参与基金项目决策，无一票否决权。

[注 2]2023 年 1 月，杭州浙丰宏胜创业投资合伙企业（有限合伙）（以下简称“浙丰宏胜”）引入杭州富阳产业基金投资管理有限公司、杭州文化创意产业创业投资管理有限公司等有限合伙人，基金规模扩大为人民币 2.94 亿元，公司全资子公司浙江百大资产管理有限公司的认缴金额不变。截至本报告披露日，浙丰宏胜已办理完成相应的工商变更登记手续，公司出资比例由 20%下降为 13.61%，仍派驻公司总经理担任投资决策委员会委员，参与基金项目决策，无一票否决权。

2. 重大的非股权投资

□适用 √不适用

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	338,182,921.85	13,119,299.47			164,596,047.50	113,179,337.96	7,297,797.22	400,531,987.23
理财	363,277,410.02	7,381,934.21			1,708,856,712.33	1,575,413,995.93	7,629,894.28	511,731,954.91
信托产品		1,043,228.30			250,000,000.00			251,043,228.30
股权(注)	349,954,083.17	1,087,834.23						351,041,917.40
基金	13,429,000.00	443,898.35			20,000,000.00	34,164,625.38	291,727.03	0.00
债券			198,582.68		2,042,936.98		149,070.34	2,390,590.00
其他-国债逆回购					367,171,000.00	367,203,617.92	32,617.92	0.00
合计	1,064,843,415.04	23,076,194.56	198,582.68		2,512,666,696.81	2,089,961,577.19	15,401,106.79	1,516,739,677.84

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	282,477,233.45	7,241,793.70			104,535,268.31	8,202,213.96	185,456,676.60	交易性金融资产
股票	00535	金地商置	148,590,386.77	自有资金		14,110,264.96		148,590,386.77	291,701.80	-33,330.72	162,375,619.21	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	55,705,688.40	-8,232,759.19		16,005,660.73	8,352,367.85	-871,086.02	52,699,691.42	交易性金融资产
债券	136326/143658/143695/143018	16金地02、16金地04、18金地06、18金地07	2,042,936.98	自有资金			198,582.68	2,042,936.98		149,070.34	2,390,590.00	其他债权投资
合计	/	/	285,633,323.75	/	338,182,921.85	13,119,299.47	198,582.68	166,638,984.48	113,179,337.96	7,446,867.56	402,922,577.23	/

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	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

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. 报告期内重大资产重组整合的具体进展情况

□适用 √不适用

5. 报告期内其他投资情况

(1) 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。截止本报告期末，公司已累计收回投资款项 9,597.91 万元，尚余本金 402.09 万元未收回。本期转回减值准备 1,890.33 万元，期末减值准备余额 402.09 万元。

(2) 公司以及全资子公司浙江百大资产管理有限公司作为有限合伙人，以自有资金投资合伙企业，以股权配套融资的形式投资于地产项目，获取固定收益。报告期内，公司投资的嘉兴城钥叁号股权投资合伙企业（有限合伙）、杭州岩湖杰企业管理合伙企业（有限合伙）两个项目本息已结清，上述投资项目已全部结束。详见公司在指定媒体披露的 2022-011、2022-067 号临时公告。

(3) 2023 年 1 月 17 日公司通过转让信托份额收回“长安信托-齐翔腾达第一期员工持股集合资金信托计划”全部本金及收益。详见公司在指定媒体披露的 2022-111、2023-001 号临时公告。

(六) 重大资产和股权出售

□适用 √不适用

(七) 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	63,939.26	63,938.88	178.83
浙江百大资产管理有限公司	资产管理	资产管理	29,000	41,884.73	32,769.38	297.00
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	3,650.04	3,542.88	227.15
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	25.78	9.92	-17.18
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	104.06	82.97	-62.77

(八) 公司控制的结构化主体情况

□适用 √不适用

六、公司关于公司未来发展的讨论与分析**(一) 行业格局和趋势**

√适用 □不适用

中国百货商业协会发布的 2023 年零售业发展展望显示，在着力扩大国内需求的大方向下，中国零售业发展将呈现恢复常态、回归根本、追求价值、提升体验、追求健康、整合重组、数字化升级等八大趋势。实体百货商场想抓住客户，必须改变传统的经营模式、改变固有的顾客服务手段，从需求出发，在空间中创造出更多氛围感和沉浸式的体验。随着新一代消费群体生活方式发生变化，传统百货数量减少是趋势，但优质的百货商场依旧会是城市的潮流风向地标。

(二) 公司发展战略

√适用 □不适用

公司在发挥现有资产的价值、保证传统业务板块收益的基础上，将延续前几年探索中积累的行业理解，争取拓展新机会，为公司寻找新的利润增长点。

(三) 经营计划

√适用 □不适用

新的经济形势、竞争环境之下面临新的挑战，公司管理层仍将遵循“稳健发展”的目标，对原有业务持续优化调整、完善；对外发挥公司资产优势，积极探索、寻找新的盈利增长点，发展新业务。

一、传统业务

1、百货业重回向上向好轨道

在“着力扩大国内需求”的大方向下，消费市场全面复苏，百货业在新的一年里将重回向上向好轨道。公司将通过与银泰的持续合作，共同努力提升商场的经营效益。同时也落实委托管理中的各项事务，保障公司应有的权益。

对于杭州百大置业项目，公司仍将继续支持和协助管理团队，持续管理改进、经营调整、品牌储备，降本增效，争取更优业绩呈现。

2、其他传统业务稳扎稳打

公司将持续关注杭州大酒店承租方的经营情况和租金支付能力，督促承租方履行租赁合同的各项条款。

2023 年，物服分公司将把握消费复苏带来的机遇，以打造新潮生活方式的品质物业为目标，在做好现有老商户租赁维护的基础上，继续拓宽招租渠道，吸引优质客户入驻，完成招商任务。内部管理上完成百大花园物业环境的改进提升，与街道合力，进一步提高物业服务水平。

杭州收藏品市场将积极重整集市文化，重塑区域性龙头市场的影响力，继续在经营业态和模式上大胆尝试创新，充分利用互联网平台资源，与佰粹相互依托，探索和实践网店代运营项目，让更多实体市场藏品上线交易流通。

二、投资管理

公司始终坚持谨慎投资的原则，对于财务性投资，我们依旧坚持防守策略，不盲目追求市场热点，确保稳定收益是我们追求的首要目标。产业投资方面，公司将继续聚焦目标行业和企业的成长性，关注困境反转、国产替代等领域的投资机会。

三、内部管理

2023 年，公司将在确保日常经营有序平稳开展的同时，继续推进公司治理规范化和精益化管理。按照法律法规和监管部门的要求，持续完善公司治理和运作水平，维护广大投资者的利益。继续开展内部审计监督和服务工作，持续不断推进内控制度建设与优化，认真履行职责，发挥管控效能。继续优化人才结构，完善人力资源管理制度，大力加强员工培训，强化绩效考核与奖惩激励，充分调动员工的主观能动性，激发员工的活力，实现公司与个人的双赢。牢固树立安全理念，强化员工安全意识，始终坚守安全底线，确保经营安全运行，保障企业稳定健康发展。

(四) 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经营困难、逾期支付租赁费用等违约情形，且承租人及各担保方后续履约能力未知，已质押至公司的股权价值存在不确定性，存在后续因承租人无法支付租赁费用，导致合同提前解除的风险。
- 3、尽管公司与嘉祥的租赁纠纷诉讼已取得法院二审判决书并已申请强制执行，但由于承租方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。

(五) 其他

适用 不适用

七、公司因不适用准则规定或国家秘密、商业秘密等特殊原因，未按准则披露的情况和原因说明
 适用 不适用

第四节 公司治理

一、公司治理相关情况说明

适用 不适用

1、控股股东与上市公司

公司控股股东认真履行诚信义务，行为合法规范。公司董事会、监事会和内部机构独立运作。

2、股东与股东大会

公司公平对待所有股东，确保股东能充分行使权利，保护其合法权益；严格按照相关法律法规的要求召集、召开股东大会。

3、董事与董事会

公司董事勤勉尽责、恪尽职守，独立董事对重大事项均能发表公正客观的独立意见。董事会设立战略决策委员会、审计委员会、薪酬与考核委员会、提名委员会四个专业委员会，报告期内各专业委员会均充分履行了职责。

4、监事与监事会

公司监事会的人数和人员构成符合法律、法规的要求。报告期内，各位监事严格按照法律、法规及《公司章程》的规定认真履行职责，对公司财务以及公司董事、高级管理人员履行职责的合法合规性进行监督。

5、信息披露与透明度

公司严格按照法律、法规、公司《章程》和《信息披露管理制度》的规定进行信息披露，并做好信息披露前的保密工作和内幕信息知情人的登记报备工作，确保公司信息披露的公开、公平、公正。

6、投资者关系管理

公司认真接待各类投资者，通过现场接待、电话接待和书面回复等方式与广大投资者保持沟通，不断完善公司价值传导机制，维护公司在资本市场的良好形象，切实维护投资者利益。

7、关联交易与同业竞争

公司严格按照《公司章程》、《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《独立董事制度》、《关联交易决策管理制度》等的相关规定，规范关联交易。报告期内公司与控股股东、关联企业之间不存在同业竞争。

公司治理与法律、行政法规和中国证监会关于上市公司治理的规定是否存在重大差异；如有重大差异，应当说明原因

适用 不适用

二、公司控股股东、实际控制人在保证公司资产、人员、财务、机构、业务等方面独立性的具体措施，以及影响公司独立性而采取的解决方案、工作进度及后续工作计划

适用 不适用

控股股东、实际控制人及其控制的其他单位从事与公司相同或者相近业务的情况，以及同业竞争或者同业竞争情况发生较大变化对公司的影响、已采取的解决措施、解决进展以及后续解决计划

适用 不适用

三、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
2021 年年度股东大会	2022 年 5 月 13 日	www.sse.com.cn	2022 年 5 月 14 日	具体内容详见公司披露的 2022-050 号公告
2022 年第一次临时股东大会	2022 年 10 月 11 日	www.sse.com.cn	2022 年 10 月 12 日	具体内容详见公司披露的 2022-096 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

四、董事、监事和高级管理人员的情况

(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及报酬情况

√适用 □不适用

单位：股

姓名	职务(注)	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	年初持股数	年末持股数	年度内股份增减变动量	增减变动原因	报告期内从公司获得的税前报酬总额(万元)	是否在公司关联方获取报酬
陈夏鑫	董事长	男	61	2020年5月8日	2023年5月7日	16,912,752	16,912,752	0	不适用	0	是
沈慧芬	董事、副董事长	女	58	2020年5月8日	2023年5月7日	62,429	46,829	-15,600	二级市场卖出	120.32	否
董振东	董事、总经理	男	48	2020年5月8日	2023年5月7日	299,900	225,000	-74,900	二级市场卖出	112.27	否
王卫红	董事、常务副总经理	女	57	2020年5月8日	2023年5月7日	0	0	0	不适用	95.19	否
陈琳玲	董事、董事会秘书	女	43	2020年5月8日	2023年5月7日	100,000	75,000	-25,000	二级市场卖出	74.26	否
高峰	董事	男	48	2020年5月8日	2023年5月7日	0	0	0	不适用	0	是
赵敏	独立董事	女	58	2020年5月8日	2023年5月7日	0	0	0	不适用	8	否
严建苗	独立董事	男	58	2020年5月8日	2023年5月7日	0	0	0	不适用	8	否
何超	独立董事	男	64	2020年5月8日	2023年5月7日	0	0	0	不适用	8	否
柳宇涛	监事会主席	女	44	2020年5月8日	2023年5月7日	0	0	0	不适用	0	是
傅海英	监事	女	43	2020年5月8日	2023年5月7日	0	0	0	不适用	0	是
丰奕晓	职工监事、审计部部长	女	35	2020年5月8日	2023年5月7日	0	0	0	不适用	38.13	否
潘超	财务总监	女	43	2022年5月19日	2023年5月7日	600	0	-600	二级市场卖出	42.37	否
沈红霞	财务总监(已离任)	女	52	2020年5月8日	2022年5月19日	0	0	0	不适用	60.57	否
合计	/	/	/	/	/	17,375,681	17,259,581	-116,100	/	567.11	/

注：

- 1、前述从公司获得的税前报酬总额包括各类补贴及公司缴纳的社会保险和公积金等。
- 2、报告期内，公司部分董事、高级管理人员通过集中竞价交易方式减持，详见在指定媒体上披露的相关公告。
- 3、潘超持有的600股公司股份系在其担任财务总监前发生的变动。

姓名	主要工作经历
陈夏鑫	公司董事长。现任西子国际控股有限公司董事长兼总经理，新西奥电梯集团有限公司董事长，上海西子联合投资有限公司董事长兼总经理，上海西子投资控股集团有限公司董事长兼总经理，杭州西奥投资控股集团有限公司执行董事兼总经理、杭州西子孚信科技有限公司董事长等。
沈慧芬	公司董事、副董事长。现任西子国际控股有限公司董事、上海西子联合投资有限公司董事等。曾任西子国际控股有限公司执行总裁等职务。
董振东	公司董事、总经理。曾任西子联合控股有限公司总裁助理、战略发展部长、投资部长等职务。
王卫红	公司董事、常务副总经理。曾任公司总经理助理、杭州大酒店总经理等职务。
陈琳玲	公司董事、董事会秘书。曾任西子联合控股有限公司总裁办副主任、投资部高级经理、海外拓展部部长等职务。
高峰	公司董事。现任新西奥电梯集团有限公司董事兼副总经理、上海西子联合投资有限公司董事。
赵敏	公司独立董事。会计学硕士，现任浙江财经大学会计学院教授、硕士生导师。
严建苗	公司独立董事。经济学博士，现任浙江大学经济学院教授、中国世界经济学会理事、浙江省国际经济贸易学会常务理事。
何超	公司独立董事。现任浙江绿城医疗管理有限公司董事兼总经理。曾任浙江大学医学院邵逸夫医院院长、党委书记，浙江大学教授、博士生导师。
柳宇涛	公司监事会主席。法律硕士，现任新西奥电梯集团有限公司法律部长，曾任西子国际控股有限公司法律部部长、西子电梯集团有限公司法律部部长。
傅海英	公司监事。现任西子国际控股有限公司资金管理部部长，曾任杭州西子典当有限责任公司财务部部长。
丰奕晓	公司职工监事。现任公司审计部部长。
潘超	公司财务总监。高级会计师，曾任西子国际控股有限公司财务部长等职务。

其它情况说明

√适用 □不适用

公司原财务总监沈红霞女士因年龄及工作调整原因申请辞去公司财务总监一职，公司于2022年5月19日召开第十届董事会第十七次会议，聘任潘超女士为公司财务总监，详见在指定媒体上披露的相关公告。

(二) 现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员的任职情况**1. 在股东单位任职情况**

√适用 □不适用

任职人员姓名	股东单位名称	在股东单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期
陈夏鑫	西子国际控股有限公司	董事长兼总经理	2013年11月	
沈慧芬	西子国际控股有限公司	董事	2018年5月	
傅海英	西子国际控股有限公司	资金管理部部长	2018年6月	
在股东单位任职情况的说明	不适用			

2. 在其他单位任职情况

√适用 □不适用

任职人员姓名	其他单位名称	在其他单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期
陈夏鑫	新西奥电梯集团有限公司	董事长	2018年6月	
陈夏鑫	上海西子联合投资有限公司	董事长兼总经理	2003年7月	
陈夏鑫	上海西子投资控股集团有限公司	董事长兼总经理	2013年10月	
陈夏鑫	杭州西奥投资控股集团有限公司	执行董事兼总经理	2017年12月	
陈夏鑫	杭州西子孚信科技有限公司	董事长	2006年9月	
沈慧芬	上海西子联合投资有限公司	董事	2018年6月	
沈慧芬	杭州西子农业开发有限公司	董事	2011年12月	2022年9月
沈慧芬	杭州千岛湖鲟龙科技股份有限公司	副董事长	2019年7月	
高峰	上海西子联合投资有限公司	董事	2010年1月	
高峰	新西奥电梯集团有限公司	董事、副总经理	2018年11月	
董振东	杭州西子智能停车股份有限公司	董事	2017年3月	
陈琳玲	杭州百大置业有限公司	董事	2018年4月	
陈琳玲	杭州百大置业有限公司	副总经理	2020年7月	
陈琳玲	杭州全程商业零售有限公司	董事	2018年4月	
王卫红	杭州百大置业有限公司	董事	2016年2月	
王卫红	宁波西子太平洋置业有限公司	董事	2018年6月	2022年7月
王卫红	宁波西子太平洋房屋租赁有限公司	董事	2021年1月	
柳宇涛	新西奥电梯集团有限公司	法律部部长	2021年1月	
傅海英	浙江信创典当有限公司	执行董事兼总经理	2018年5月	
何超	浙江绿城医疗管理有限公司	董事兼总经理	2021年1月	
何超	灵康药业集团股份有限公司	独立董事	2019年2月	
何超	浙江华诺康科技有限公司	董事	2023年1月	
赵敏	浙江交通科技股份有限公司	独立董事	2021年4月	
赵敏	华峰化学股份有限公司	独立董事	2018年5月	
赵敏	永兴材料股份有限公司	独立董事	2019年9月	
严建苗	荣盛石化股份有限公司	独立董事	2019年5月	
严建苗	浙江精功科技股份有限公司	独立董事	2021年8月	
严建苗	浙江花园生物高科股份有限公司	独立董事	2021年2月	
在其他单位任职情况的说明	不适用			

(三) 董事、监事、高级管理人员报酬情况

√适用 □不适用

董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序	公司董事、监事、高级管理人员薪酬方案由董事会或股东大会审议批准。
---------------------	----------------------------------

董事、监事、高级管理人员报酬确定依据	1、经2008年第三次临时股东大会审议通过，公司取消了非独立董事津贴、监事津贴。 2、经2019年度股东大会审议通过，公司将独立董事津贴由6万元/人/年（含税）调整为8万元/人/年（含税）。 3、公司 2021 年年度股东大会审议通过《2022 年高级管理人员薪酬方案》。
董事、监事和高级管理人员报酬的实际支付情况	公司董事、监事和高级管理人员在公司领取薪酬按照考核办法执行。
报告期末全体董事、监事和高级管理人员实际获得的报酬合计	本报告期，公司全体董事、监事和高级管理人员从公司获得的税前报酬总额为 567.11 万元，前述报酬总额包括各类补贴及公司缴纳的社会保险和公积金等。

(四) 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	变动原因
沈红霞	财务总监	离任	年龄及工作调整原因辞职
潘超	财务总监	聘任	董事会选聘

(五) 近三年受证券监管机构处罚的情况说明

√适用 □不适用

- 公司于 2021 年 12 月 17 日收到中国证券监督管理委员会浙江监管局《关于对百大集团股份有限公司及陈夏鑫、董振东、陈琳玲、沈红霞采取出具警示函措施的决定》（[2021]138 号），详见在指定媒体上披露的相关公告。
- 公司于 2022 年 8 月 18 日收到上海证券交易所《关于对百大集团股份有限公司及有关责任人予以监管警示的决定》（上证公监函[2022]0116 号）。

(六) 其他

□适用 √不适用

五、报告期内召开的董事会有关情况

会议届次	召开日期	会议决议
十届十一次董事会	2022 年 1 月 24 日	审议通过《关于拟出租湖墅南路物业内一层、二层及四层部分房屋的议案》
十届十二次董事会	2022 年 2 月 12 日	审议通过《关于公司退出部分实缴出资及合伙企业份额转让事项的议案》
十届十三次董事会	2022 年 2 月 28 日	审议通过《关于为参股公司全程医疗之全资子公司提供担保的议案》
十届十四次董事会	2022 年 3 月 21 日	具体决议内容详见公司于 2022 年 3 月 22 日披露的 2022-019 号公告
十届十五次董事会	2022 年 4 月 21 日	具体决议内容详见公司于 2022 年 4 月 23 日披露的 2022-029 号公告
十届十六次董事会	2022 年 4 月 28 日	具体决议内容详见公司于 2022 年 4 月 29 日披露的 2022-044 号公告
十届十七次董事会	2022 年 5 月 19 日	审议通过《关于聘任财务总监的议案》
十届十八次董事会	2022 年 6 月 17 日	审议通过《董事会关于西子国际控股有限公司要约收购事

		宜致全体股东的报告书》
十届十九次董事会	2022 年 7 月 18 日	审议通过《关于房屋租赁合同主体变更事宜的议案》
十届二十次董事会	2022 年 8 月 2 日	审议通过《关于签署租赁合同补充协议暨减免租金的议案》
十届二十一次董事会	2022 年 8 月 18 日	具体决议内容详见公司于 2022 年 8 月 20 日披露的 2022-084 号公告
十届二十二次董事会	2022 年 9 月 19 日	具体决议内容详见公司于 2022 年 9 月 21 日披露的 2022-089 号公告
十届二十三次董事会	2022 年 10 月 24 日	审议通过《关于 2022 年第三季度报告的议案》
十届二十四次董事会	2022 年 11 月 29 日	具体决议内容详见公司于 2022 年 12 月 1 日披露的 2022-105 号公告

六、董事履行职责情况

(一) 董事参加董事会和股东大会的情况

董事姓名	是否独立董事	参加董事会情况						参加股东大会情况
		本年应参加董事会次数	亲自出席次数	以通讯方式参加次数	委托出席次数	缺席次数	是否连续两次未亲自参加会议	出席股东大会的次数
陈夏鑫	否	14	14	12	0	0	否	0
沈慧芬	否	14	14	12	0	0	否	2
董振东	否	14	14	12	0	0	否	2
王卫红	否	14	13	12	1	0	否	0
陈琳玲	否	14	14	12	0	0	否	2
高峰	否	14	13	12	1	0	否	1
赵敏	是	14	14	12	0	0	否	1
严建苗	是	14	14	12	0	0	否	1
何超	是	14	14	12	0	0	否	0

连续两次未亲自出席董事会会议的说明

适用 不适用

年内召开董事会会议次数	14
其中：现场会议次数	2
通讯方式召开会议次数	12
现场结合通讯方式召开会议次数	0

(二) 董事对公司有关事项提出异议的情况

适用 不适用

(三) 其他

适用 不适用

七、董事会下设专门委员会情况

适用 不适用

(1). 董事会下设专门委员会成员情况

专门委员会类别	成员姓名
---------	------

审计委员会	赵敏（主席）、何超、沈慧芬
提名委员会	何超（主席）、赵敏、陈夏鑫
薪酬与考核委员会	何超（主席）、赵敏、陈夏鑫
战略委员会	陈夏鑫（主席）、严建苗、董振东

(2). 报告期内审计委员会召开 4 次会议

召开日期	会议内容	重要意见和建议	其他履行职责情况
2022 年 4 月 21 日	审议通过以下议案： 1、《2021 年度报告全文及摘要》 2、《2021 年度财务决算报告》 3、《关于会计师事务所续聘及报酬的议案》 4、《2021 年度内部控制评价报告》 5、《关于确认与银泰各方 2021 年度日常关联交易及预计 2022 年日常关联交易的议案》 6、《关于重新审议百大银泰卡卡互通之日常关联交易的议案》 7、《关于计提信用减值损失准备的议案》	全票通过前述 7 个议案，并同意提交董事会审议。	无
2022 年 4 月 28 日	审议通过《关于 2022 年第一季度报告的议案》	全票通过前述 1 个议案，并同意提交董事会审议。	无
2022 年 8 月 18 日	审议通过以下议案： 1、《2022 年半年度报告全文及摘要》 2、《关于对涉房地产信托资产计提信用减值准备的议案》	全票通过前述 2 个议案，并同意提交董事会审议。	无
2022 年 10 月 24 日	审议通过《关于 2022 年第三季度报告的议案》	全票通过前述 1 个议案，并同意提交董事会审议。	无

(3). 报告期内薪酬与考核委员会召开 2 次会议

召开日期	会议内容	重要意见和建议	其他履行职责情况
2022 年 1 月 21 日	审议通过《关于 2021 年度高级管理人员薪酬考核的议案》	全票通过前述 1 个议案，并同意提交董事会审议。	无
2022 年 4 月 21 日	审议通过《2022 年高级管理人员薪酬方案》	全票通过前述 1 个议案，并同意提交董事会审议。	无

(4). 报告期内提名委员会召开 1 次会议

召开日期	会议内容	重要意见和建议	其他履行职责情况
2022 年 5 月 19 日	审议通过《关于聘任财务总监的议案》	全票通过前述 1 个议案，并同意提交董事会审议。	无

(5). 存在异议事项的具体情况

□适用 √不适用

八、监事会发现公司存在风险的说明

□适用 √不适用

监事会对报告期内的监督事项无异议。

九、报告期末母公司和主要子公司的员工情况**(一) 员工情况**

母公司在职员工的数量	131
主要子公司在职员工的数量	5
在职员工的数量合计	136

母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数	0
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数
生产人员	43
销售人员	27
技术人员	17
财务人员	14
行政人员	35
合计	136
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
研究生	6
本科	52
大专	32
中专及高中	41
初中及以下	5
合计	136

(二) 薪酬政策

适用 不适用

公司采用等级薪酬体系，建立职位等级和晋升通道，重点关注岗位价值和岗位胜任力。同时，与绩效管理密切结合，使员工能与公司共同分享企业发展所带来的效益。

(三) 培训计划

适用 不适用

公司采取内外训结合的方式，为各类人员制定出个人成长及企业需要相结合的培训计划，以保障员工的健康成长及企业的健康发展。

(四) 劳务外包情况

适用 不适用

十、利润分配或资本公积金转增预案**(一) 现金分红政策的制定、执行或调整情况**

适用 不适用

1、公司已根据中国证监会及上海证券交易所的相关规定，在公司章程内约定了相应的现金分红政策。

2、报告期内现金分红的执行情况

公司于2022年4月21日召开第十届董事会第十五次会议，审议通过《2021年度利润分配预案》。公司于2022年5月13日召开2021年年度股东大会，审议通过《2021年度利润分配方案》，且已于2022年5月27日实施完毕。详见公司在《上海证券报》、《证券时报》、《中国证券报》以及上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）上披露的编号为2022-031、2022-050、2022-053号临时公告。

3、公司近三年（含报告期）的普通股股利分配方案或预案、资本公积金转增股本方案或预案

单位：元 币种：人民币

分红年度	每 10 股送红股数 (股)	每 10 股派息数 (元) (含税)	每 10 股转增数 (股)	现金分红的数额 (含税)	分红年度合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润	占合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润的比率 (%)
2022	0	2.5	0	94,060,079.00	179,772,417.88	52.32
2021	0	2	0	75,248,063.20	112,709,687.97	66.76
2020	0	0	0	0	302,757,814.52	0.00

(二) 现金分红政策的专项说明

√适用 □不适用

是否符合公司章程的规定或股东大会决议的要求	√是 □否
分红标准和比例是否明确和清晰	√是 □否
相关的决策程序和机制是否完备	√是 □否
独立董事是否履职尽责并发挥了应有的作用	√是 □否
中小股东是否有充分表达意见和诉求的机会，其合法权益是否得到了充分保护	√是 □否

(三) 报告期内盈利且母公司可供股东分配利润为正，但未提出现金利润分配方案预案的，公司应当详细披露原因以及未分配利润的用途和使用计划

□适用 √不适用

(四) 本报告期利润分配及资本公积金转增股本情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

每 10 股送红股数 (股)	不适用
每 10 股派息数 (元) (含税)	2.5
每 10 股转增数 (股)	不适用
现金分红金额 (含税)	94,060,079.00
分红年度合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润	179,772,417.88
占合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润的比率 (%)	52.32
以现金方式回购股份计入现金分红的金额	不适用
合计分红金额 (含税)	94,060,079.00
合计分红金额占合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润的比率 (%)	52.32

十一、 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

(三) 董事、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

(四) 报告期内对高级管理人员的考评机制，以及激励机制的建立、实施情况

适用 不适用

本报告期，根据第十届董事会第十五次会议及 2021 年度股东大会审议通过的《2022 年高级管理人员薪酬方案》。2023 年 3 月 16 日，公司召开第十届董事会第二十五次会议，对 2022 年度高级管理人员的薪酬总额进行了确认。

十二、 报告期内的内部控制制度建设及实施情况

适用 不适用

详见与本报告同时在上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）披露的《百大集团股份有限公司 2022 年度内部控制评价报告》。

报告期内内部控制存在重大缺陷情况的说明

适用 不适用

十三、 报告期内对子公司的管理控制情况

适用 不适用

公司将子公司一并纳入内部控制评价范围，详见与本报告同时在上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）披露的《百大集团股份有限公司 2022 年度内部控制评价报告》。

十四、 内部控制审计报告的相关情况说明

适用 不适用

受公司委托，天健会计师事务所(特殊普通合伙)对公司 2022 年 12 月 31 日的财务报告内部控制的有效性进行了审计，并出具了 2022 年度公司《内部控制审计报告》，全文与本报告同时在上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）披露。

是否披露内部控制审计报告：是

内部控制审计报告意见类型：标准的无保留意见

十五、 上市公司治理专项行动自查问题整改情况

不适用

十六、 其他

适用 不适用

第五节 环境与社会责任

一、环境信息情况

是否建立环境保护相关机制	否
报告期内投入环保资金（单位：万元）	不适用

(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) 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

(四) 在报告期内为减少其碳排放所采取的措施及效果

是否采取减碳措施	否
减少排放二氧化碳当量（单位：吨）	不适用
减碳措施类型（如使用清洁能源发电、在生产过程中使用减碳技术、研发生产助于减碳的新产品等）	不适用

具体说明

适用 不适用

二、社会责任工作情况

(一) 是否单独披露社会责任报告、可持续发展报告或 ESG 报告

适用 不适用

(二) 社会责任工作具体情况

适用 不适用

具体说明

适用 不适用

公司坚持在发展中兼顾经济效益与社会效益，在实践中为股东、员工、顾客、供应商、合作伙伴和社会创造价值，促进经济、环境、社会的和谐可持续发展。公司守法经营，诚信纳税，支持政府工作，不存在重大社会安全问题。以发展促岗位，以岗位促就业，积极吸纳社会人才，为社会提供更多的就业机会。公司遵守《劳动合同法》，保障员工的合法权益。建立了包括薪酬体系、绩效考核、社会保险、住房公积金、职工补充医疗保险、员工健康体检在内的薪酬和福利制度。公司积极参与公益事业，回报社会，倡导员工互帮互助，怀感恩之心，关爱服务于社会。

三、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

具体说明

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

<p>解决关联交易</p>	<p>西子国际控股有限公司及一致行动人陈夏鑫</p>	<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。 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。 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。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。 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。 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>	<p>长期</p>	<p>是</p>	<p>是</p>	<p>不适用</p>	<p>不适用</p>
<p>其他</p>	<p>西子国际控股有限公司及一致行动人陈夏鑫</p>	<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。 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。 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。 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。 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>	<p>长期</p>	<p>是</p>	<p>是</p>	<p>不适用</p>	<p>不适用</p>

(二) 公司资产或项目存在盈利预测，且报告期仍处在盈利预测期间，公司就资产或项目是否达到原盈利预测及其原因作出说明

已达到 未达到 不适用

(三) 业绩承诺的完成情况及其对商誉减值测试的影响

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、公司董事会对会计师事务所“非标准意见审计报告”的说明

适用 不适用

五、公司对会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正原因和影响的分析说明

(一) 公司对会计政策、会计估计变更原因及影响的分析说明

适用 不适用

具体参见第十节“五、44 重要会计政策和会计估计的变更”。

(二) 公司对重大会计差错更正原因及影响的分析说明

适用 不适用

(三) 与前任会计师事务所进行的沟通情况

适用 不适用

(四) 其他说明

适用 不适用

六、聘任、解聘会计师事务所情况

单位：万元 币种：人民币

	现聘任
境内会计师事务所名称	天健会计师事务所（特殊普通合伙）
境内会计师事务所报酬	40
境内会计师事务所审计年限	29 年
境内会计师事务所注册会计师姓名	潘晶晶、张罗俊
境内会计师事务所注册会计师审计服务的连续年限	潘晶晶连续服务 3 年、张罗俊连续服务 1 年

	名称	报酬
内部控制审计会计师事务所	天健会计师事务所（特殊普通合伙）	17

聘任、解聘会计师事务所的情况说明

适用 不适用

公司第十届董事会第十五次会议、2021 年年度股东大会审议通过了《关于会计师事务所续聘及报酬的议案》，同意公司继续聘任天健会计师事务所（特殊普通合伙）为公司 2022 年度的财务审计和内控审计服务机构。详见公司于 2022 年 4 月 23 日、2022 年 5 月 14 日刊登在《上海证券报》、《证券时报》以及上海证券交易所网站（www.sse.com）上编号为 2022-029、2022-032 及 2022-050 号临时公告。

审计期间改聘会计师事务所的情况说明

适用 不适用

七、面临退市风险的情况

(一) 导致退市风险警示的原因

适用 不适用

(二) 公司拟采取的应对措施

适用 不适用

(三) 面临终止上市的情况和原因

适用 不适用

八、破产重整相关事项

适用 不适用

九、重大诉讼、仲裁事项

本年度公司有重大诉讼、仲裁事项 本年度公司无重大诉讼、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 465.00 万元，尚余申请执行款人民币 1533.31 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

十、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

十一、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。

十二、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 115,338,161.88 元，期末应收结算款 10,543,575.33 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 24,717,702.99 元，期末尚有 688,157.31 元未结清。

(2)公司 2021 年年度股东大会及公司十届十五次董事会审议通过了《关于确认与银泰各方 2021 年度日常关联交易及预计 2022 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

序号	关联交易类别	关联人	2022年度预计金额	2022年度实际发生金额
1	向关联人采购商品	宁波保税区银泰西选进出口有限公司	25,000,000.00	16,718,840.83
2		浙江银泰商贸有限公司	1,000,000.00	643,696.65
3		安徽银泰时尚品牌管理有限公司	115,000,000.00	93,178,259.96
4		北京银泰精品电子商务有限公司	5,031,000.00	3,485,723.19
5	委托关联人销售商品	浙江银泰电子商务有限公司	5,550,000.00	5,873,739.80
6		浙江莲荷科技有限公司	0.00	2,762,724.40
7		杭州瑾泰商贸有限公司	0.00	2,010,459.80
8	向关联方采购服务-线上平台销售手续费	浙江银泰百货有限公司	600.00	0.00
9	向关联方采购服务-市场推广费		800,000.00	184,105.66
10	向关联方采购服务-商品销售佣金		3,000,000.00	2,121,225.38
11	向关联方采购服务-365卡销售佣金		0.00	257,660.60
12	向关联方采购服务-软件服务费用		0.00	3,000,000.00
13	向关联方采购服务-商品配送服务		200,000.00	294,865.48
14	向关联方提供服务-365卡权益		0.00	3,055,975.79
15	向关联方提供服务-停车服务		0.00	2,206,667.88
16	向关联方提供服务-借调人员服务		1,400,000.00	2,316,591.86
17	向关联方提供服务-离职补偿成本		1,000,000.00	0.00

18	向关联方采购服务-线上平台销售手续费	浙江银泰电子商务有限公司	1,446,000.00	1,842,293.73
19	向关联方采购服务-线上平台销售手续费	浙江银泰百货有限公司延安路分公司	10,500.00	0.00
	合 计		159,438,100.00	139,952,831.01

补充说明:

- 2022年11月,公司及分公司杭州百货大楼与浙江银泰百货有限公司签署备忘录,就归属于杭州百货大楼的收入及费用,进一步明确了分摊原则,详见上表第10-12及14-15项。
- 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2,762,724.40元,期末应收2,141,119.33元未结清。
- 2022年,杭州百货大楼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2,010,459.80元,期末应收销售款2,010,459.80元。

3、临时公告未披露的事项

适用 不适用

(二)资产或股权收购、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

√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 188.37 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 73.14 万元。

十三、重大合同及其履行情况

(一) 托管、承包、租赁事项

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

2022 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	14,896,794.08	2,383,734.99	14,797,595.47	2,482,933.60

委托管理费支付说明：

- 1、2022 年杭州百货大楼委托经营利润 10,322.33 万元，未发生豁免情况；
- 2、2022 年，公司应付 2021 年度委托管理费 14,896,794.08 元，本期支付 14,797,595.47 元。公司计提本年度委托管理费 2,383,734.99 元，期末尚余委托管理费 2,482,933.60 元未支付。

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

报告期内，公司与杭州海维酒店管理有限公司（以下简称“杭州海维”）等继续履行《租赁合同》及补充协议。经公司与杭州海维等各方协商，并经公司第十届董事会第二十次会议审议通过，公司与杭州海维等各方于 2022 年 8 月 2 日签署《补充协议》，在杭州海维承诺“按协议分期付清欠付款项，天津海徠等担保人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，公司同意给予杭州海维 2022 年度部分租金等款项减免，详见公司在指定媒体披露的相关公告。

截至 2023 年 3 月 15 日，公司已收到杭州海维支付的 2022 年度租金及配套管理服务费 1800 万元。公司将结合杭州海维后续履约情况及时采取应对措施，以维护公司及投资者的合法权益。

(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，租赁期限自交付日起 12 年。后经公司第十届董事会第十九次会议审议通过，公司与上海背包等签署补充协议，承租方自 2022 年 8 月 1 日起由上海背包变更为杭州背包十年酒店管理有限公司（以下简称“杭州背包”），上海背包及张金鹏为杭州背包在租赁合同项下的付款义务提供连带责任保证，具体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。本报告期内公司取得租赁收入 76.51 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，租赁期限自交付日起 12 年。本报告期内公司取得租赁收入 44.32 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“杭停股份”）签署《百大集团（延安路）停车场地租赁协议》，公司将位于杭州市延安路 546 号的停车场地出租至杭停股份用于继续运营停车场，出租期限自 2022 年 9 月 1 日起至 2025 年 8 月 31 日止。本报告期内公司取得租赁收入 134.92 万元。

(二) 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	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	2032-5-25	连带责任担保	无	否	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	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）										120				
报告期末担保余额合计（A）（不包括对子公司的担保）										30,120				
公司及其子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）										30,120				
担保总额占公司净资产的比例（%）										12.68				
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。详见于2018年5月5日、5月22日、5月29日刊登在《上海证券报》、《证券时报》和上海证券交易所网站(www.sse.com.cn)的2018-015、2018-016、2018-020、2018-026号临时公告。</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。详见公司在指定媒体披露的2022-012、2022-013号临时公告。</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>

(三) 委托他人进行现金资产管理的情况**1. 委托理财情况****(1) 委托理财总体情况**

√适用 □不适用

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	61,563.00	49,977.00	
信托产品	自有资金	48,408.40	48,408.40	

2021 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（上述机构发行的单独投向房地产的融资类理财产品除外），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）不应超过投资额度。报告期内获得收益 5,318.38 万元。

其他情况

□适用 √不适用

(2) 单项委托理财情况

√适用 □不适用

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	资金投入	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		自有			浮动				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				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	
招商银行股份有限公司杭州分行	保本浮动收益型	1,000.00	2022.02.18	2022.05.19	自有			浮动		7.27	是	是	是	
招商银行股份有限公司杭州分行	保本浮动收益型	2,000.00	2022.03.22	2022.05.23	自有			浮动		10.02	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	5,000.00	2022.03.01	2022.06.06	自有			浮动		47.69	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	2022.03.08	2022.06.09	自有			浮动		27.44	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	3,500.00	2022.03.21	2022.06.23	自有			浮动		32.57	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	4,000.00	2022.04.08	2022.07.11	自有			浮动		36.97	是	是	是	
上海浦东发展银行股份有限公司中山支行	保本浮动收益型	3,000.00	2022.02.18	2022.05.18	自有			浮动		24.38	是	是	是	
上海浦东发展银行股份有限公司中山支行	保本浮动收益型	4,000.00	2022.03.31	2022.07.01	自有			浮动		33.87	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	13,260.00	2021.10.08	2022.04.26	自有			浮动		23.17	是	是	是	
中国工商银行股份有限公司杭州武林支行	非保本浮动收益型	820.00	2021.10.08	2022.04.25	自有			浮动		10.59	是	是	是	
交通银行股份有限公司杭州秋涛路支行	非保本浮动收益型	3,816.00	2021.10.27	2022.11.08	自有			浮动		7.27	是	是	是	
宁波银行股份有限公司杭州分行	非保本浮动收益型	78.00	2021.12.16	2022.10.07	自有			浮动		1.50	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	89.00	2021.04.21		自有			浮动				是	是	
长安国际信托股份有限公司	信托	10,936.00	2021.03.17	2023.01.17	自有		预期收益率	12.07%	2,450.73			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%	578.28			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%	1,184.15			是	是	
中粮信托有限责任公司	信托	3,500.00	2021.09.08	2023.03.08	自有		预期收益率	8.40%	439.79			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	

委托理财期末余额

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	实际回收情况	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		自有			浮动				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				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				是	是	
华安证券股份有限公司	非保本浮动收益型	2,000.00	2022.06.20		自有			浮动				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	
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	2023.03.23	自有			浮动				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				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				是	是	
杭州银行股份有限公司江城支行	非保本浮动收益型	320.00	2022.12.02		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	1,000.00	2022.12.12	2023.01.28	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	3,520.00	2022.12.05		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	59.00	2021.04.21		自有			浮动				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				是	是	
长安国际信托股份有限公司	信托	10,936.00	2021.03.17	2023.01.17	自有		预期收益率	12.07%	2,450.73			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%	578.28			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%	1,184.15			是	是	
中粮信托有限责任公司	信托	3,500.00	2021.09.08	2023.03.08	自有		预期收益率	8.40%	439.79			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	

其他情况

□适用 √不适用

(3) 委托理财减值准备

√适用 □不适用

公司第十届董事会第十五次会议及第二十一次会议决议审议通过减值准备事项，截止报告期末，公司委托理财中的信托产品 3,025.08 万元减值准备余额 788.15 万元。

受托单位	信托计划	金额(万元)	合同利率	合同期限	减值准备金额 (万元)
中航信托有限公司	中航信托天启(2020)552融 创壹号项目	3,025.08	8.50%	2021/4/16-2023/4/16	788.15

2. 委托贷款情况**(1) 委托贷款总体情况**

□适用 √不适用

其他情况

□适用 √不适用

(2) 单项委托贷款情况

□适用 √不适用

其他情况

□适用 √不适用

(3) 委托贷款减值准备

□适用 √不适用

3. 其他情况

□适用 √不适用

(四) 其他重大合同

√适用 □不适用

公司与南京银城康养养老服务有限公司于 2021 年 8 月 31 日签署《合作协议》，拟共同投资设立项目公司，用于在杭州市运营养老机构，因项目规划用地环评等审批短期内无法通过，经双方协商，该《合作协议》于 2022 年 6 月 14 日终止，双方均不再履行。详见公司在指定媒体披露的相关公告。

十四、其他对投资者作出价值判断和投资决策有重大影响的重大事项的说明

√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 29,099,781.00 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、股份变动对最近一年和最近一期每股收益、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、证券发行与上市情况

(一) 截至报告期内证券发行情况

适用 不适用

截至报告期内证券发行情况的说明（存续期内利率不同的债券，请分别说明）：

适用 不适用

(二) 公司股份总数及股东结构变动及公司资产和负债结构的变动情况

适用 不适用

(三) 现存的内部职工股情况

适用 不适用

三、股东和实际控制人情况

(一) 股东总数

截至报告期末普通股股东总数(户)	15,982
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数(户)	15,238
截至报告期末表决权恢复的优先股股东总数(户)	不适用
年度报告披露日前上一月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	质押、标记或冻 结情况	股东性质

				份数量	股份状态	数量	
西子国际控股有限公司	32,000,000	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	27,860,579	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	7,898,918	7,898,918	2.10	0	未知		境内自然人
周俊良	5,042,240	5,042,240	1.34	0	未知		境内自然人
方东晖	-13,310,000	2,740,000	0.73	0	未知		境内自然人
赵伟	16,000	1,973,066	0.52	0	未知		境内自然人
严敏	520,229	1,860,231	0.49	0	未知		境内自然人
UBS AG	1,383,557	1,792,329	0.48	0	未知		其他
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	1,973,066	人民币普通股	1,973,066				
严敏	1,860,231	人民币普通股	1,860,231				
UBS AG	1,792,329	人民币普通股	1,792,329				
前十名股东中回购专户情况说明	无						
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、百大集团股份有限公司董事长。 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 10 名股东

适用 不适用

四、控股股东及实际控制人情况

(一) 控股股东情况

1 法人

适用 不适用

名称	西子国际控股有限公司
单位负责人或法定代表人	陈夏鑫
成立日期	2013年11月8日
主要经营业务	实业投资、投资管理、资产管理
报告期内控股和参股的其他境内外上市公司的股权情况	无
其他情况说明	无

2 自然人

适用 不适用

3 公司不存在控股股东情况的特别说明

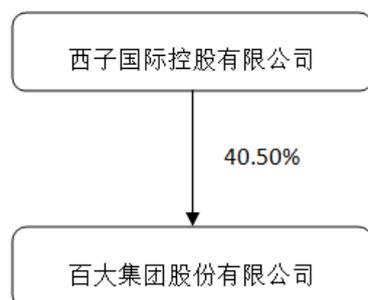
适用 不适用

4 报告期内控股股东变更情况的说明

适用 不适用

5 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

适用 不适用



(二) 实际控制人情况

1 法人

适用 不适用

2 自然人

适用 不适用

姓名	陈夏鑫
国籍	中国
是否取得其他国家或地区居留权	是
主要职业及职务	西子国际控股有限公司董事长兼总经理, 新西奥电梯集团有限公司董事长, 上海西子联合投资有限公司董事长兼总经理, 上海西子投资控股集团有限公司董事长兼总经理, 杭州西奥投资控股集团有限公司执行董事兼总经理、杭州西子孚信科技有限

	公司董事长等
过去 10 年曾控股的境内外上市公司情况	百大集团股份有限公司、西子清洁能源装备制造股份有限公司

3 公司不存在实际控制人情况的特别说明

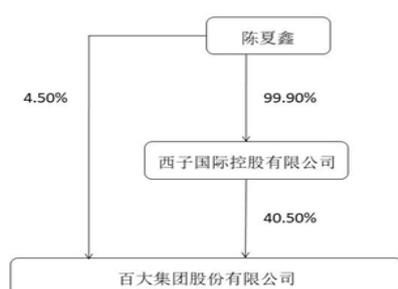
适用 不适用

4 报告期内公司控制权发生变更的情况说明

适用 不适用

5 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图

适用 不适用



6 实际控制人通过信托或其他资产管理方式控制公司

适用 不适用

(三) 控股股东及实际控制人其他情况介绍

适用 不适用

2022 年 5 月，公司控股东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公司中的持股比例。本次要约收购的清算过户手续于 2022 年 7 月 8 日办理完毕，西子国际及其一致行动人陈夏鑫合计持有百大集团 169,309,672 股股份，占公司已发行股份总数的 45.00%。

五、公司控股股东或第一大股东及其一致行动人累计质押股份数量占其所持公司股份数量比例达到 80%以上

适用 不适用

六、其他持股在百分之十以上的法人股东

适用 不适用

单位：万元 币种：人民币

法人股东名称	单位负责人或法定代表人	成立日期	组织机构代码	注册资本	主要经营业务或管理活动等情况
西子联合控股有限公司	王水福	2003 年 3 月 12 日	913301047471685060	58,000	实业投资
情况说明	西子联合控股有限公司（以下简称“西子联合”）自 2022 年 3 月 1 日起以集				

中竞价的方式增持公司股份，至 2022 年 7 月 12 日，西子联合累计增持 27,860,579 股，占公司总股本的 7.40%；截至本报告期末，西子联合及其一致行动人陈桂花合计持有公司 69,111,709 股股份，占公司总股本的 18.37%。
--

七、股份限制减持情况说明

适用 不适用

八、股份回购在报告期的具体实施情况

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

审 计 报 告

天健审〔2023〕528 号

百大集团股份有限公司全体股东：

一、审计意见

我们审计了百大集团股份有限公司（以下简称百大集团公司）财务报表，包括 2022 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2022 年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司所有者权益变动表，以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了百大集团公司 2022 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况，以及 2022 年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

二、形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守

则，我们独立于百大集团公司，并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、关键审计事项

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

(一) 信托产品和股权配套融资形式的投资业务减值

1. 事项描述

相关信息披露详见财务报表附注三(九)、五(一)2、五(一)7、五(一)12、五(一)19、五(二)8及五(二)9。

截至 2022 年 12 月 31 日，百大集团公司信托产品和股权配套融资形式的投资期末账面余额为 50,461.13 万元（其中与房产相关的投资业务账面余额 15,093.56 万元）。截至 2022 年末，公司对上述投资已计提减值准备 1,190.24 万元，账面价值 49,270.89 万元。百大集团公司管理层（以下简称管理层）以预期损失为基础，对上述金融资产进行减值处理并确认损失准备。

由于上述投资业务金额重大，且减值准备金额涉及重大管理层判断，我们将信托产品和股权配套融资形式的投资减值确定为关键审计事项。

2. 审计应对

针对信托产品和股权配套融资形式的投资业务减值，我们实施的审计程序主要包括：

(1) 了解上述投资业务相关的关键内部控制，评价其设计和执行是否有效，并测试相关内部控制的运行有效性；

(2) 复核以前年度该些业务的减值情况，评价管理层过往预测的准确性；

(3) 取得该些业务的投资协议及分析底层资产的实际运营情况，评价底层资产的实际运营是否存在异常；

(4) 取得该些业务的投资协议并分析信托管理人及理财方对于底层资产投资的风险控制措施，评价风险控制措施是否有效；

(5) 访谈上述投资业务的信托公司或合伙企业，了解投资的底层资产是否存在减值及相关应对措施；

(6) 检查上述投资业务期后是否按期收到相关本金或收益；

(7) 检查上述投资业务减值相关的信息是否已在财务报表中作出恰当列报。

(二) 收入确认

1. 事项描述

相关信息披露详见财务报表附注三(二十三)及五(二)1。

2022 年度，百大集团公司营业收入金额为人民币 22,713.06 万元。百大集团公司的营业收入主要来自于百货批发零售。

由于营业收入是百大集团公司关键业绩指标之一，可能存在管理层通过不恰当的收入确认以达到特定目标或预期的固有风险。因此，我们将收入确认确定为关键审计事项。

2. 审计应对

针对收入确认，我们实施的审计程序主要包括：

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

(2) 对营业收入及毛利率按月度和产品等实施分析程序，识别是否存在重大或异常波动，并查明波动原因；

(3) 以抽样方式检查与收入确认相关的支持性文件，包括销售小票、客户付款记录等资料；

(4) 以抽样方式对资产负债表日前后确认的收入核对至销售小票、客户付款记录等支持性文件，评价收入是否在恰当期间确认；

(5) 获取资产负债表日后的销售退回记录，检查是否存在资产负债表日不满足收入确认条件的情况；

(6) 检查与营业收入相关的信息是否已在财务报表中作出恰当列报。

四、其他信息

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

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

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

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

五、管理层和治理层对财务报表的责任

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

在编制财务报表时，管理层负责评估百大集团公司的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非计划进行清算、终止运营或别无其他现实的选择。

百大集团公司治理层（以下简称治理层）负责监督百大集团公司的财务报告过程。

六、注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

(一) 识别和评估由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险，设计和实施审计程序以应对这些风险，并获取充分、适当的审计证据，作为发表审计意见的基础。由于舞弊可能涉及串通、伪造、故意遗漏、虚假陈述或凌驾于内部控制之上，未能发现由于舞弊导致的重大错报的风险高于未能发现由于错误导致的重大错报的风险。

(二) 了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序。

(三) 评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

(四) 对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能导致对百大集团公司持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致百大集团公司不能持续经营。

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

(六) 就百大集团公司中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据，以对财务报表发表审计意见。我们负责指导、监督和执行集团审计，并对审计意见承担全部责任。

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

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

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

天健会计师事务所（特殊普通合伙）

中国注册会计师：潘晶晶
（项目合伙人）

中国·杭州

中国注册会计师：张罗俊

二〇二三年三月十六日

二、财务报表

合并资产负债表

2022 年 12 月 31 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	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
流动资产：			
货币资金	七、1	88,678,393.50	138,121,982.26
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产	七、2	962,725,777.76	714,889,331.87
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	七、5	27,323,297.42	22,439,406.52

应收款项融资			
预付款项	七、7	2,047,484.99	1,854,139.69
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	2,835,961.05	316,085.47
其中：应收利息			
应收股利			
买入返售金融资产			
存货	七、9	732,049.57	879,339.57
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产	七、12	241,665,700.52	117,382,060.28
其他流动资产	七、13	1,886,966.48	134,073,688.58
流动资产合计		1,327,895,631.29	1,129,956,034.24
非流动资产：			
发放贷款和垫款			
债权投资			
其他债权投资	七、15	2,390,590.00	
长期应收款			
长期股权投资	七、17	559,962,928.49	526,466,953.25
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	511,623,310.08	309,954,083.17
投资性房地产	七、20	60,054,867.64	65,982,803.03
固定资产	七、21	72,844,080.45	81,443,001.36
在建工程	七、22	6,682,322.23	2,212,858.92
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产	七、26	47,476,957.07	51,437,170.27
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	七、29	43,644,868.00	52,117,113.53
递延所得税资产	七、30	5,406,915.51	10,677,444.04
其他非流动资产	七、31		353,316,591.44
非流动资产合计		1,350,086,839.47	1,493,608,019.01
资产总计		2,677,982,470.76	2,623,564,053.25
流动负债：			
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	63,358,481.54	70,703,223.84
预收款项	七、37	30,226,678.38	26,400,197.91
合同负债	七、38	27,735,060.51	31,999,053.92

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	13,045,876.02	11,171,301.24
应交税费	七、40	37,206,053.44	59,820,634.40
其他应付款	七、41	57,554,904.95	66,296,348.44
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	2,839,799.00	3,232,795.31
流动负债合计		231,966,853.84	269,623,555.06
非流动负债：			
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	27,954,959.21	31,161,142.11
递延所得税负债	七、30	42,504,012.84	52,044,910.17
其他非流动负债			
非流动负债合计		70,458,972.05	83,206,052.28
负债合计		302,425,825.89	352,829,607.34
所有者权益（或股东权益）：			
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	233,464,246.73
减：库存股			
其他综合收益	七、57	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	1,570,765,781.56	1,466,241,426.88
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计		2,375,356,760.53	2,270,491,468.84
少数股东权益		199,884.34	242,977.07
所有者权益（或股东权益）合计		2,375,556,644.87	2,270,734,445.91
负债和所有者权益（或		2,677,982,470.76	2,623,564,053.25

股东权益) 总计			
----------	--	--	--

公司负责人：陈夏鑫 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

2022 年 12 月 31 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	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
流动资产：			
货币资金		87,800,059.59	135,617,668.97
交易性金融资产		727,047,826.09	571,345,783.61
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	十七、1	28,272,163.17	22,439,406.52
应收款项融资			
预付款项		2,047,484.99	1,854,139.69
其他应收款	十七、2	52,889,461.05	316,085.47
其中：应收利息			
应收股利			
存货		708,367.93	879,339.57
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产		206,569,042.99	
其他流动资产		1,886,766.48	134,068,830.64
流动资产合计		1,107,221,172.29	866,521,254.47
非流动资产：			
债权投资			
其他债权投资		2,390,590.00	
长期应收款			
长期股权投资	十七、3	755,771,627.18	752,710,000.00
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产		461,498,378.57	309,954,083.17
投资性房地产		60,054,867.64	65,982,803.03
固定资产		72,839,031.68	81,434,469.59
在建工程		6,682,322.23	2,212,858.92
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产		47,276,420.19	51,174,929.75
开发支出			
商誉			
长期待摊费用		43,644,868.00	52,117,113.53
递延所得税资产		3,698,707.61	9,714,944.04
其他非流动资产			319,969,933.91

非流动资产合计		1,453,856,813.10	1,645,271,135.94
资产总计		2,561,077,985.39	2,511,792,390.41
流动负债：			
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		63,324,681.54	70,703,223.84
预收款项		30,200,238.24	26,319,498.83
合同负债		27,735,060.51	31,999,053.92
应付职工薪酬		12,864,595.98	10,984,059.95
应交税费		32,946,717.86	58,555,010.01
其他应付款		57,532,116.78	66,194,550.88
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		2,839,799.00	3,232,795.31
流动负债合计		227,443,209.91	267,988,192.74
非流动负债：			
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		27,954,959.21	31,161,142.11
递延所得税负债		42,073,434.07	50,892,949.86
其他非流动负债			
非流动负债合计		70,028,393.28	82,054,091.97
负债合计		297,471,603.19	350,042,284.71
所有者权益（或股东权益）：			
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		148,937.01	
专项储备			
盈余公积		194,545,479.23	194,545,479.23
未分配利润		1,484,131,508.74	1,382,424,169.25
所有者权益（或股东权益）合计		2,263,606,382.20	2,161,750,105.70
负债和所有者权益（或		2,561,077,985.39	2,511,792,390.41

股东权益) 总计			
----------	--	--	--

公司负责人：陈夏鑫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

2022 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2022 年度	2021 年度
一、营业总收入		227,130,626.77	266,120,190.84
其中：营业收入	七、61	227,130,626.77	266,120,190.84
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		130,010,503.73	153,323,258.04
其中：营业成本	七、61	32,583,248.80	45,491,040.39
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	15,568,117.73	14,274,744.69
销售费用	七、63	31,752,658.37	32,351,570.97
管理费用	七、64	45,681,905.23	55,396,852.41
研发费用			
财务费用	七、66	4,424,573.60	5,809,049.58
其中：利息费用			1,693,833.35
利息收入		513,251.09	716,925.27
加：其他收益	七、67	34,985,294.78	18,437,891.75
投资收益（损失以“-”号填列）	七、68	50,088,733.97	94,126,289.58
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-855,391.01	-7,296,054.06
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
汇兑收益（损失以“-”号填列）			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	七、70	23,076,194.56	-45,591,016.66
信用减值损失（损失以“-”号填列）	七、71	22,599,640.65	-34,882,681.79
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	-101,889.57	-370,784.98

三、营业利润（亏损以“-”号填列）		227,768,097.43	144,516,630.70
加：营业外收入	七、74	2,198,157.32	226,489.11
减：营业外支出	七、75	165,318.63	210,285.13
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		229,800,936.12	144,532,834.68
减：所得税费用	七、76	50,279,610.97	32,056,282.14
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		179,521,325.15	112,476,552.54
（一）按经营持续性分类			
1. 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		179,521,325.15	112,476,552.54
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）		179,772,417.88	112,709,687.97
2. 少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		-251,092.73	-233,135.43
六、其他综合收益的税后净额		148,937.01	
（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		148,937.01	
（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	148,937.01	
（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		179,670,262.16	112,476,552.54
（一）归属于母公司所有者的综合收益总额			
		179,921,354.89	112,709,687.97
（二）归属于少数股东的综合收益总额			
		-251,092.73	-233,135.43
八、每股收益：			

(一) 基本每股收益(元/股)		0.48	0.30
(二) 稀释每股收益(元/股)		0.48	0.30

公司负责人：陈夏鑫 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

2022 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2022 年度	2021 年度
一、营业收入	十七、4	227,350,021.22	265,292,500.94
减：营业成本	十七、4	32,484,174.44	45,491,040.39
税金及附加		15,546,909.95	14,249,214.47
销售费用		31,752,658.37	32,351,570.97
管理费用		44,212,734.76	53,926,749.35
研发费用			
财务费用		4,445,430.98	5,851,714.23
其中：利息费用			1,693,833.35
利息收入		488,915.51	667,799.50
加：其他收益		34,038,769.50	16,452,660.20
投资收益（损失以“-”号填列）	十七、5	42,139,843.97	98,607,134.52
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		29,157,154.65	-43,721,588.75
信用减值损失（损失以“-”号填列）		18,753,140.65	-30,986,814.35
资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）		-101,889.57	-370,784.98
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		222,895,131.92	153,402,818.17
加：营业外收入		2,197,624.92	226,115.94
减：营业外支出		165,068.63	210,285.13
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		224,927,688.21	153,418,648.98
减：所得税费用		47,972,285.52	30,092,205.45
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		176,955,402.69	123,326,443.53
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		176,955,402.69	123,326,443.53
（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		148,937.01	
（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		148,937.01	
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		148,937.01	
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		177,104,339.70	123,326,443.53
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：陈夏鑫 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

2022 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2022年度	2021年度
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		963,360,371.28	1,090,354,506.71
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		4,640.90	
收到其他与经营活动有关的现金	七、78(1)	81,009,663.76	73,286,887.56
经营活动现金流入小计		1,044,374,675.94	1,163,641,394.27
购买商品、接受劳务支付的现金		776,525,196.95	922,904,676.64
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		34,869,339.42	34,193,173.77
支付的各项税费		112,833,546.61	85,765,645.06
支付其他与经营活动有关的现金	七、78(2)	45,265,882.84	32,642,390.01
经营活动现金流出小计		969,493,965.82	1,075,505,885.48
经营活动产生的现金流量净额		74,880,710.12	88,135,508.79
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		2,390,043,269.08	2,535,056,950.08
取得投资收益收到的现金		130,507,138.06	163,400,886.18
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		24,668.41	4,280.00
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)	62,500,000.00	
投资活动现金流入小计		2,583,075,075.55	2,698,462,116.26
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		23,224,614.42	9,745,879.10
投资支付的现金		2,546,826,696.81	2,789,822,669.17
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)	62,500,000.00	
投资活动现金流出小计		2,632,551,311.23	2,799,568,548.27
投资活动产生的现金流量净额		-49,476,235.68	-101,106,432.01
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		400,000.00	
其中：子公司吸收少数股东投		400,000.00	

资收到的现金			
取得借款收到的现金			98,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		400,000.00	98,000,000.00
偿还债务支付的现金			148,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		75,248,063.20	1,750,361.13
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		75,248,063.20	149,750,361.13
筹资活动产生的现金流量净额		-74,848,063.20	-51,750,361.13
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		-49,443,588.76	-64,721,284.35
加：期初现金及现金等价物余额		138,121,982.26	202,843,266.61
六、期末现金及现金等价物余额		88,678,393.50	138,121,982.26

公司负责人：陈夏鑫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

2022年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2022年度	2021年度
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		962,884,229.06	1,091,010,261.44
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		79,831,452.07	122,541,014.24
经营活动现金流入小计		1,042,715,681.13	1,213,551,275.68
购买商品、接受劳务支付的现金		776,436,240.95	922,899,176.64
支付给职工及为职工支付的现金		33,956,758.48	33,424,723.24
支付的各项税费		111,946,029.53	82,199,857.47
支付其他与经营活动有关的现金		44,619,594.30	83,966,237.68
经营活动现金流出小计		966,958,623.26	1,122,489,995.03
经营活动产生的现金流量净额		75,757,057.87	91,061,280.65
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		1,895,274,113.61	2,036,074,480.35
取得投资收益收到的现金		110,146,834.42	179,080,377.16

处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		24,668.41	4,280.00
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		19,400,000.00	
投资活动现金流入小计		2,024,845,616.44	2,215,159,137.51
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		23,224,614.42	9,431,861.85
投资支付的现金		1,980,427,606.07	2,301,961,147.54
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		69,520,000.00	
投资活动现金流出小计		2,073,172,220.49	2,311,393,009.39
投资活动产生的现金流量净额		-48,326,604.05	-96,233,871.88
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金			98,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		10,000,000.00	
筹资活动现金流入小计		10,000,000.00	98,000,000.00
偿还债务支付的现金			148,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		75,248,063.20	1,750,361.13
支付其他与筹资活动有关的现金		10,000,000.00	
筹资活动现金流出小计		85,248,063.20	149,750,361.13
筹资活动产生的现金流量净额		-75,248,063.20	-51,750,361.13
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额			
加：期初现金及现金等价物余额		135,617,668.97	192,540,621.33
六、期末现金及现金等价物余额		87,800,059.59	135,617,668.97

公司负责人：陈夏鑫 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
2022 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	2022 年度														
	归属于母公司所有者权益												少数股东权益	所有者权益合计	
	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			小计
		优先股	永续债	其他											
一、上年年末余额	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)					192,000.00						104,524,354.68		104,865,291.69	-43,092.73	104,822,198.96
(一)综合收益总额											179,772,417.88		179,921,354.89	-251,092.73	179,670,262.16
(二)所														208,000.00	208,000.00

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		1,353,531,738.91		2,157,781,780.87	476,112.50	2,158,257,893.37	
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）									112,709,687.97		112,709,687.97	-233,135.43	112,476,552.54	
（一）综合收益总额									112,709,687.97		112,709,687.97	-233,135.43	112,476,552.54	
（二）所有者投入和减少资本														
1.所有者投入的普通股														
2.其他权益工具持有者投入资本														
3.股份支付计入所有者权益的金额														
4.其他														
（三）利润分配														
1.提取盈余公积														
2.提取一般风险准备														
3.对所有者（或股东）的分配														
4.其他														
（四）所有者权益内部结转														
1.资本公积转增资本（或股本）														
2.盈余公积转增														

资本（或股本）															
3. 盈余公积弥补亏损															
4. 设定受益计划变动额结转留存收益															
5. 其他综合收益结转留存收益															
6. 其他															
（五）专项储备															
1. 本期提取															
2. 本期使用															
（六）其他															
四、本期期末余额	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	

公司负责人：陈夏鑫 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
2022 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	2022 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、上年年末余额	376,240,316.00				208,540,141.22				194,545,479.23	1,382,424,169.25	2,161,750,105.70
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	2,161,750,105.70
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）							148,937.01			101,707,339.49	101,856,276.50
（一）综合收益总额							148,937.01			176,955,402.69	177,104,339.70
（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		148,937.01		194,545,479.23	1,484,131,508.74	2,263,606,382.20

项目	2021 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、上年年末余额	376,240,316.00				208,540,141.22				194,545,479.23	1,259,097,725.72	2,038,423,662.17
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	1,259,097,725.72	2,038,423,662.17
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）										123,326,443.53	123,326,443.53
（一）综合收益总额										123,326,443.53	123,326,443.53
（二）所有者投入和减少资本											
1. 所有者投入的普通股											
2. 其他权益工具持有者投入资本											
3. 股份支付计入所有者权益的金额											
4. 其他											
（三）利润分配											
1. 提取盈余公积											
2. 对所有者（或股东）的分配											
3. 其他											
（四）所有者权益内部结转											
1. 资本公积转增资本（或股本）											
2. 盈余公积转增资本（或股本）											
3. 盈余公积弥补亏损											
4. 设定受益计划变动额结转留存收益											
5. 其他综合收益结转留存收益											
6. 其他											
（五）专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
（六）其他											
四、本期期末余额	376,240,316.00				208,540,141.22				194,545,479.23	1,382,424,169.25	2,161,750,105.70

公司负责人：陈夏鑫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 3 月 16 日十届二十五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

(1). 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

(1). 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

(1). 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

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

(1). 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

会计政策变更的内容和原因	审批程序	备注(受重要影响的报表项目名称和金额)
财政部发布了企业会计准则解释第 14 号、第 15 号, 公司根据新发布的会计准则解释需要对公司相应会计政策进行变更。	经公司第十届十五次董事会及第十届第九次监事会审议通过	详见其他说明

其他说明

1. 公司自 2022 年 1 月 1 日起执行财政部颁布的《企业会计准则解释第 15 号》“关于企业将固定资产达到预定可使用状态前或者研发过程中产出的产品或副产品对外销售的会计处理”规定, 该项会计政策变更对公司财务报表无影响。

2. 公司自 2022 年 1 月 1 日起执行财政部颁布的《企业会计准则解释第 15 号》“关于亏损合同的判断”规定, 该项会计政策变更对公司财务报表无影响。

3. 公司自 2022 年起提前执行财政部颁布的《企业会计准则解释第 16 号》“关于单项交易产生的资产和负债相关的递延所得税不适用初始确认豁免的会计处理”规定, 该项会计政策变更对公司财务报表无影响。

4. 公司自 2022 年 11 月 30 日起执行财政部颁布的《企业会计准则解释第 16 号》“关于发行方分类为权益工具的金融工具相关股利的所得税影响的会计处理”规定, 该项会计政策变更对公司财务报表无影响。

5. 公司自 2022 年 11 月 30 日起执行财政部颁布的《企业会计准则解释第 16 号》“关于企业将以现金结算的股份支付修改为以权益结算的股份支付的会计处理”规定, 该项会计政策变更对公司财务报表无影响。

(2). 重要会计估计变更

适用 不适用

(3). 2022 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	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《关于实施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（2021）12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的年应纳税所得额不超过 100 万元的部分，减按 12.5%计入应纳税所得额，按 20%的税率缴纳企业所得税，对年应纳税所得额超过 100 万元但不超过 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	3,000.00	2,444.00
银行存款	75,561,897.08	137,493,907.59
其他货币资金	13,113,496.42	625,630.67
合计	88,678,393.50	138,121,982.26
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	962,725,777.76	714,889,331.87
其中：		
其中：权益工具投资	400,531,987.23	338,182,921.85
理财产品投资	511,731,954.91	363,277,410.02
信托产品投资	50,461,835.62	
基金产品投资		13,429,000.00
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	962,725,777.76	714,889,331.87

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股权投资	185,456,676.60	282,477,233.45
股票投资	215,075,310.63	55,705,688.40
小计	400,531,987.23	338,182,921.85

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	2,013.63	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	1,024.69	每周可赎回
	粤湾 4 号集合资产管理计划	非保本浮动收益型	2,069.05	每周可赎回
华安证券股份有限公司	华安证券月月赢 8 号集合资产管理计划	非保本浮动收益型	2,048.36	每月可赎回
杭州银行股份有限公司江城支行	幸福 99 新钱包开放式银行理财计划	非保本浮动收益型	320.00	随存随取
	单位大额存单理财[注]	保本固定收益型	10,392.08	2021/11/24-2024/10/29
	单位大额存单理财[注]	保本固定收益型	3,099.50	2022/1/25-2025/1/25
	单位大额存单理财[注]	保本固定收益型	1,018.91	2022/6/9-2025/6/9
浦发银行杭州分行	单位大额存单理财[注]	保本固定收益型	2,057.50	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	10,417.25	2022/11/10-2024/10/29
招商银行杭州分行	聚益生金系列公司(45天)A款理财计划	非保本浮动收益型	1,001.73	2022/12/12-2023/1/28
	招赢朝招金多元稳健型现金管理类理财计划	非保本浮动收益型	3,520.00	随存随取
	招商银行日日鑫理财计划	非保本浮动收益型	59.00	随存随取
澳门国际银行股份有限公司杭州	“澳银财富”结构性存款(美元兑加元三层)第 97 期	保本浮动收益型	3,016.23	2022/11/3-2023/2/7

协议方	产品名称	产品类型	期末公允价值 (万元)	期限
分行	“澳银财富”结构性存款(美元兑加元三层)第104期	保本浮动收益型	5,005.96	2022/12/19-2023/3/23
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	4,031.91	2022/8/24-2023/2/27
中信银行杭州吴山支行	同盈象固收增强半年定开14号C	非保本浮动收益型	77.42	每半年可赎回
小计			51,173.20	

[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	3,042.34	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	2,003.85	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泮壹号院的开发建设。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。
小计		5,046.18			

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

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

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

(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	28,346,215.57
1 年以内小计	28,346,215.57
1 至 2 年	151,204.31
2 至 3 年	341,786.48
3 年以上	
3 至 4 年	
4 至 5 年	
5 年以上	
合计	28,839,206.36

(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						1,231,392.13	4.94	1,231,392.13	100.00	
其中：										
按组合计提坏账准备	28,839,206.36	100.00	1,515,908.94	5.26	27,323,297.42	23,674,394.21	95.06	1,234,987.69	5.22	22,439,406.52
其中：										
合计	28,839,206.36	/	1,515,908.94	/	27,323,297.42	24,905,786.34	/	2,466,379.82	/	22,439,406.52

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	28,346,215.57	1,417,310.78	5.00
1-3 年	492,990.79	98,598.16	20.00
合计	28,839,206.36	1,515,908.94	5.26

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	
单项计提坏账准备	1,231,392.13		1,231,392.13			
按组合计提坏账准备	1,234,987.69	280,921.25				1,515,908.94
合计	2,466,379.82	280,921.25	1,231,392.13			1,515,908.94

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: 元 币种: 人民币

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及其关联门店	13,002,144.92	45.08	706,431.76

浙江银泰电子商务有限公司	4,629,745.74	16.05	231,487.29
支付宝(中国)网络技术有限公司	3,776,657.47	13.10	188,832.87
浙江莲荷科技有限公司	2,141,119.33	7.42	107,055.97
杭州瑾泰商贸有限公司	2,010,459.80	6.97	100,522.99
合计	25,560,127.26	88.63	1,334,330.88

其他说明
不适用

(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	1,610,491.23	78.66	1,214,458.69	65.50
1至2年	175,531.71	8.57	626,722.25	33.80
2至3年	261,462.05	12.77	12,958.75	0.70
3年以上				
合计	2,047,484.99	100.00	1,854,139.69	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973,666.86元,占预付款项期末余额合计数的比例为47.55%

其他说明

不适用

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	2,835,961.05	316,085.47
合计	2,835,961.05	316,085.47

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**(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	2,916,641.68
1年以内小计	2,916,641.68
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	4,109,605.00

(2). 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	2,793,092.97	418,881.65
押金保证金	1,232,063.32	1,192,063.32
备用金	56,140.00	10,904.30
其他	28,308.71	26,966.27
合计	4,109,605.00	1,648,815.54

(3). 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)	
2022年1月1日余额	13,207.05	16,287.86	1,303,235.16	1,332,730.07
2022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	132,625.03		-191,711.16	-59,086.12
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2022年12月31日余额	145,832.08	16,287.86	1,111,524.00	1,273,643.95

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

(4). 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	191,711.16		191,711.16			
按组合计提坏账准备	1,141,018.91	132,625.03				1,273,643.95
合计	1,332,730.07	132,625.03	191,711.16			1,273,643.95

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

□适用 √不适用

(5). 本期实际核销的其他应收款情况

□适用 √不适用

(6). 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
浙江银泰百货有限公司	应收暂付款	2,103,634.91	1 年以内	51.19	105,181.75
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	24.33	1,000,000.00
杭州海维酒店管理有限公司	应收暂付款	321,516.59	1 年以内	7.82	16,075.83
杭州天燃气有限公司	押金保证金	100,624.00	5 年以上	2.45	100,624.00
杭州余杭西子置业有限公司	押金保证金	81,439.32	1-3 年	1.98	16,287.86
合计	/	3,607,214.82	/	87.77	1,238,169.44

(7). 涉及政府补助的应收款项

□适用 √不适用

(8). 因金融资产转移而终止确认的其他应收款

□适用 √不适用

(9). 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	45,801.98		45,801.98	44,447.98		44,447.98
在产品						
库存商品	686,247.59		686,247.59	834,891.59		834,891.59
周转材料						
消耗性生物资产						
合同履约成本						
合计	732,049.57		732,049.57	879,339.57		879,339.57

(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

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

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		
信托产品投资	241,665,700.52	117,382,060.28
合计	241,665,700.52	117,382,060.28

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) 期末单项计提减值准备的信托产品投资

受托单位	产品名称	账面余额 (万元)	减值准备 (万元)	计提比 例 (%)	账面价值 (万元)	计提理由
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	3,025.08	788.15	26.05%	2,236.93	标的项目融创青岛壹号院销售不及预期，项目公司存在违约风险，按预期收回金额与期限计算预计可回收金额与账面余额的差额计提减值准备
小计		3,025.08	788.15		2,236.93	

(2) 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
长安国际信托股份有限公司	长安信托-齐翔腾达第一期员工持股集合资金信托	12,267.09	12.07%	2021/3/17- 2023/1/17	投资本金 1.0936 亿元。该信托计划通过二级市场投资淄博齐翔腾达化工股份有限公司（以下简称齐翔腾达）流通股（代码：002408）。管控措施：1) 在信托计划的退出机制未能实施时，受托人有权自主卖出股票直至信托专户中的现金财产足以支持优先级委托人赎回金额；2) 齐翔腾达第一大股东淄博齐翔石油化工有限公司（以下简称齐翔石油）承担信托计划约定承担资金追加义务/差额补足义务。此外，在优先级信托未获得足额信托利益分配前，齐翔石油持有的齐翔股票质押率不得超过 85%，若超过 85%则需无条件受让优先级信托份额；3) 雪松实业集团有限公司及张劲作为保证人，为本信托计划中齐翔石油应承担的资金追加义务/差额补足义务提供连带责任保证担保；4. 信托计划设立预警线 0.7500 及止损线 0.7000；5. 信托财产的 1%认购信托业保障基金。2023 年 1 月 17 日，该产品已收回全部本金及收益。
中航信托股份有限公司	中航信托·天启 [2020]552号融	2,236.93	8.50%	2021/4/16- 2023/4/16	期末本金 3,025.08 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

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
公司	创青岛壹号院股权投资集合资金信托计划				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。
	中粮信托-稳智 1 号集合资金信托计划	3,509.67	8.40%	2021/9/8-2023/3/8	期末本金 3,500.00 万元。该信托计划投资于上海建木投资管理有限公司发行的 2021 年定向债。管控措施：1) 抵押担保：上海世茂房地产有限公司（以下简称世茂房地产）以持有的上海世茂大厦 61,660.04 平方米办公楼、商场及地下车位提供第一顺位抵押并办理强制执行公证。2) 保证担保：上海世茂建设有限公司提供连带责任保证担保；3) 世茂集团控股有限公司提供差额补足；4) 以世茂房地产名义开立监管账户，在该账户提供不低于 1.65 亿元为信托计划提供保证金担保并办理强制执行公证；5) 每笔信托资金到期前 10 个工作日归集不低于 20% 信托计划本金。2023 年 2 月 15 日，公司已提前收回全部本金及收益。
上海爱建信托有限责任公司	爱建共赢-珠江投资南京项目集合资金信托计划	6,152.88	8.10%	2021/7/23-2023/3/19	期末本金 5,947.32 万元。该信托计划通过投资南京珠江合惠壹号企业管理合伙企业（有限合伙）（以下简称合伙企业）间接投资南京鼎鸣置业有限公司、南京鼎腾置业有限公司、南京鼎跃置业有限公司、南京鼎泰置业有限公司、南京鼎瑞置业有限公司（以下简称项目企业）开发建设的南京禄口空港新城房地产项目。管控措施：1) 合伙企业层面结构化分级，优先劣后 LP 的比例不超过 1:1。优先级 LP 份额由合格投资者持有，劣后级 LP 份额由南京珠江企业管理有限公司（以下简称南京珠江）以其持有南京江宁珠江企业管理有限公司（以下简称江宁珠江）49.5% 股权及对应的股东债权和现金认购；2) 合伙企业受让江宁珠江 99.00% 股权；3) 南京珠江对 SPV 公司（南京珠江景明企业管理有限公司、江宁珠江）和项目公司做出净壳承诺；4) 南京珠江对标的项目的现状作出确认；5) 南京珠江出具承诺，若标的项目的开发建设若出现资金缺口，由南京珠江向项目公司提供资金，满足项目开发要求；6) 聘请三方资管机构对合伙企业、平台公司和项目公司进行全封闭监管；7) 聘请三方资管机构对标的项目的工程进度、销售进度等设定考核条件并进行考核。
小计		24,166.57			

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		
预缴的税费	1,886,966.48	170,328.94

信托产品投资		70,341,753.42
股权配套融资形式的投资		63,561,606.22
合计	1,886,966.48	134,073,688.58

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

本期减值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

其他说明

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		77,795.28	198,582.68	2,390,590.00	2,042,936.98	198,582.68		
合计		77,795.28	198,582.68	2,390,590.00	2,042,936.98	198,582.68		/

(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

本期减值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

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

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

(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	500,057,479.92			475,427.60					-1,010,260.93	499,522,646.59
杭州源聚丰创业投资合伙企业（有限合伙）	18,561,801.38	24,000,000.00		-380,301.67						42,181,499.71
杭州浙丰宏胜创业投资合伙企业（有限合伙）	7,847,671.95	8,000,000.00		-950,516.94						14,897,155.01
浙江新干世业投资管理有限公司		2,160,000.00							1,201,627.18	3,361,627.18
小计	526,466,953.25	34,160,000.00		-855,391.01					191,366.25	559,962,928.49
合计	526,466,953.25	34,160,000.00		-855,391.01					191,366.25	559,962,928.49

[注]公司对浙江新干世业投资管理有限公司的初始投资成本小于投资时应享有其可辨认净资产公允价值份额,应按其差额 1,201,627.18 元,借记“长期股权投资-投资成本”,贷记“营业外收入”科目

其他说明

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差异61,370,625.21元计入投资收益。本期杭州百大置业有限公司销售部分房产实现销售,相应对该实现的利润1,010,260.93元予以转回。

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	511,623,310.08	309,954,083.17
合计	511,623,310.08	309,954,083.17

其他说明：

√适用 □不适用

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	2,800,858.17
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限公司	0.043	180,000.00	180,000.00

小计		311,041,917.40	309,954,083.17
----	--	----------------	----------------

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	10,020.17	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。
中融国际信托有限公司	中融-岱远基建5号集合资金信托计划	5,025.48	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	5,012.49	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%。
小计		20,058.14			

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	126,741,638.22	23,789,089.58		150,530,727.80
2. 本期增加金额	5,046,063.65	881,871.74		5,927,935.39
(1) 计提或摊销	5,046,063.65	881,871.74		5,927,935.39
3. 本期减少金额				
(1) 处置				
(2) 其他转出				
4. 期末余额	131,787,701.87	24,670,961.32		156,458,663.19
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	48,740,538.33	11,314,329.31		60,054,867.64
2. 期初账面价值	53,786,601.98	12,196,201.05		65,982,803.03

(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	72,844,080.45	81,443,001.36
固定资产清理		
合计	72,844,080.45	81,443,001.36

其他说明：

□适用 √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	104,882,439.72	27,162,652.28	7,206,184.59	292,125,110.71

2. 本期增加金额		3,886,664.92			3,886,664.92
(1) 购置		292,644.25			292,644.25
(2) 在建工程转入		3,594,020.67			3,594,020.67
(3) 企业合并增加					
3. 本期减少金额		846,877.03	10,360.00		857,237.03
(1) 处置或报废		846,877.03	10,360.00		857,237.03
4. 期末余额	152,873,834.12	107,922,227.61	27,152,292.28	7,206,184.59	295,154,538.60
二、累计折旧					
1. 期初余额	110,983,878.76	74,885,694.56	20,119,348.77	4,693,187.26	210,682,109.35
2. 本期增加金额	5,210,621.10	5,260,266.73	1,295,985.11	592,154.91	12,359,027.85
(1) 计提	5,210,621.10	5,260,266.73	1,295,985.11	592,154.91	12,359,027.85
3. 本期减少金额		720,837.05	9,842.00		730,679.05
(1) 处置或报废		720,837.05	9,842.00		730,679.05
4. 期末余额	116,194,499.86	79,425,124.24	21,405,491.88	5,285,342.17	222,310,458.15
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	36,679,334.26	28,497,103.37	5,746,800.40	1,920,842.42	72,844,080.45
2. 期初账面价值	41,889,955.36	29,996,745.16	7,043,303.51	2,512,997.33	81,443,001.36

(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	1,978,219.39
小 计	1,978,219.39

(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	6,682,322.23	2,212,858.92
工程物资		
合计	6,682,322.23	2,212,858.92

其他说明：

□适用 √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	5,272,866.27		5,272,866.27			
零星工程	1,409,455.96		1,409,455.96	2,212,858.92		2,212,858.92
合计	6,682,322.23		6,682,322.23	2,212,858.92		2,212,858.92

(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			5,272,866.27	82.39	90.00				自有资金
零星工程		2,212,858.92	11,077,276.92	3,594,020.67	8,286,659.21	1,409,455.96						自有资金
合计	6,400,000.00	2,212,858.92	16,350,143.19	3,594,020.67	8,286,659.21	6,682,322.23	/	/			/	/

本期其他减少金额 8,286,659.21 元系转入长期待摊费用。

(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

(1). 工程物资情况

□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	软件	专利权	非专利技术	合计
一、账面原值					
1. 期初余额	110,480,987.57	1,563,041.10			112,044,028.67
2. 本期增加金额		9,900.99			9,900.99
(1) 购置		9,900.99			9,900.99
(2) 内部研发					
(3) 企业合并增加					
3. 本期减少金额					
(1) 处置					
4. 期末余额	110,480,987.57	1,572,942.09			112,053,929.66
二、累计摊销					
1. 期初余额	59,638,436.93	968,421.47			60,606,858.40
2. 本期增加金额	3,819,025.23	151,088.96			3,970,114.19
(1) 计提	3,819,025.23	151,088.96			3,970,114.19
3. 本期减少金额					
(1) 处置					
4. 期末余额	63,457,462.16	1,119,510.43			64,576,972.59
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					
4. 期末余额					
四、账面价值					
1. 期末账面价值	47,023,525.41	453,431.66			47,476,957.07
2. 期初账面价值	50,842,550.64	594,619.63			51,437,170.27

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	52,117,113.53	8,286,659.21	16,758,904.74		43,644,868.00
合计	52,117,113.53	8,286,659.21	16,758,904.74		43,644,868.00

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				
应付工资奖金等			6,326,265.00	1,581,566.25
职工辞退福利	1,376,507.65	344,126.91	424,633.78	106,158.45
应收账款坏账准备	1,515,908.94	378,977.24	2,466,379.82	616,594.96
信托产品投资、股权配套融资形式的投资减值准备	11,902,413.85	2,975,603.46	33,492,497.50	8,373,124.38
金融工具公允价值变动	6,832,831.56	1,708,207.90		
合计	21,627,662.00	5,406,915.51	42,709,776.10	10,677,444.04

(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	154,403,789.81	38,600,947.45	196,953,799.36	49,238,449.84
金融资产应收利息	4,612,627.51	1,153,156.88	12,364,480.26	2,806,460.33
已确认投资收益的信托及企业债利息调整	10,999,634.02	2,749,908.51		
合计	170,016,051.34	42,504,012.84	209,318,279.62	52,044,910.17

(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	1,273,643.95	1,332,730.07

可抵扣亏损	1,391,089.12	701,890.08
合计	2,664,733.07	2,034,620.15

(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		
合计	1,391,089.12	701,890.08	/

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						
信托产品投资				287,446,652.21	8,468,346.10	278,978,306.11
股权配套融资形式的投资	4,020,886.67	4,020,886.67		97,262,436.73	22,924,151.40	74,338,285.33
合计	4,020,886.67	4,020,886.67		384,709,088.94	31,392,497.50	353,316,591.44

其他说明：

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	4,020,886.67	4,020,886.67	100.00	预计无法收回
小计		4,020,886.67	4,020,886.67	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 2022

年 12 月 31 日，公司累计收回投资款 9,597.91 万元，尚余 402.09 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

其中重要的已逾期未偿还的短期借款情况如下：

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

(1). 应付票据列示

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	58,154,708.14	60,833,721.23
应付工程款	5,203,773.40	9,869,502.61
合计	63,358,481.54	70,703,223.84

(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

期末无账龄 1 年以上重要的应付账款。

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	30,226,678.38	26,400,197.91
合计	30,226,678.38	26,400,197.91

(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

期末无账龄1年以上重要的预收款项。

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	23,171,032.97	26,201,929.25
预收货款	4,564,027.54	5,797,124.67
合计	27,735,060.51	31,999,053.92

(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	9,244,127.17	32,987,228.43	33,243,593.11	8,987,762.49
二、离职后福利-设定提存计划	1,502,540.29	2,486,734.37	1,307,668.78	2,681,605.88
三、辞退福利	424,633.78	1,285,203.89	333,330.02	1,376,507.65
四、一年内到期的其他福利				
合计	11,171,301.24	36,759,166.69	34,884,591.91	13,045,876.02

(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	6,496,665.00	24,837,049.06	25,228,706.08	6,105,007.98
二、职工福利费		1,021,564.93	896,764.93	124,800.00
三、社会保险费	682,837.52	1,785,996.22	1,733,191.76	735,641.98
其中：医疗保险费	641,584.81	1,702,224.43	1,706,541.03	637,268.21
工伤保险费	7,658.95	83,771.79	26,650.73	64,780.01
生育保险费	33,593.76			33,593.76
四、住房公积金		2,070,077.00	2,070,077.00	
五、工会经费和职工教育经费	2,064,624.65	442,225.17	484,537.29	2,022,312.53
六、短期带薪缺勤				
七、短期利润分享计划				
外部劳务费		2,830,316.05	2,830,316.05	
合计	9,244,127.17	32,987,228.43	33,243,593.11	8,987,762.49

(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	1,449,219.98	2,402,120.68	1,266,148.64	2,585,192.02
2、失业保险费	53,320.31	84,613.69	41,520.14	96,413.86
3、企业年金缴费				
合计	1,502,540.29	2,486,734.37	1,307,668.78	2,681,605.88

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	1,302.44	9,753,335.17
消费税	293,530.49	364,538.29
营业税		
企业所得税	33,180,739.64	42,926,585.37
个人所得税	112,963.55	97,711.06
城市维护建设税	47,001.37	1,016,558.12
房产税	3,279,493.20	4,666,872.98
土地使用税	197,796.00	197,796.00
印花税	59,686.92	71,137.29
教育费附加	20,123.90	435,660.16
地方教育附加	13,415.93	290,439.96
合计	37,206,053.44	59,820,634.40

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	56,491,443.30	65,232,886.79
合计	57,554,904.95	66,296,348.44

其他说明：

□适用 √不适用

应付利息**(1). 分类列示**

□适用 √不适用

应付股利**(1). 分类列示**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
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：

账龄1年以上重要的应付股利

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	39,724,803.19	34,291,475.31
应付暂收款	8,659,293.95	13,321,641.34

其他	5,624,412.56	2,722,976.06
委托管理费	2,482,933.60	14,896,794.08
合计	56,491,443.30	65,232,886.79

(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

其他流动负债情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
短期应付债券		
应付退货款		
待转销项税额	2,839,799.00	3,232,795.31
合计	2,839,799.00	3,232,795.31

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

其他说明：

适用 不适用

长期应付款

(1). 按款项性质列示长期应付款

适用 不适用

专项应付款

(1). 按款项性质列示专项应付款

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	31,161,142.11	1,294,898.42	4,501,081.32	27,954,959.21	与资产相关的补助
合计	31,161,142.11	1,294,898.42	4,501,081.32	27,954,959.21	/

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	30,658,064.11	579,800.00		4,213,787.40		27,024,076.71	与资产相关
照明泛光补助		715,098.42		35,754.92		679,343.50	与资产相关
供热改造项目补贴款	503,078.00			251,539.00		251,539.00	与资产相关

本期计入其他收益金额情况详见第十节财务报告七、84

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）	163,487,599.29	192,000.00		163,679,599.29
其他资本公积	69,976,647.44			69,976,647.44
合计	233,464,246.73	192,000.00		233,656,246.73

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

资本公积（股本溢价）本期增加 192,000.00 元系子公司杭州佰粹网络科技有限公司少数股东增资，公司按持股比例计算的净资产份额的差额增加资本公积。

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								
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		198,582.68			49,645.67	148,937.01		148,937.01
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		198,582.68			49,645.67	148,937.01		148,937.01

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	上期
调整前上期末未分配利润		
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	1,466,241,426.88	1,353,531,738.91
加:本期归属于母公司所有者的净利润	179,772,417.88	112,709,687.97
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	75,248,063.20	
转作股本的普通股股利		
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	145,570,488.95	22,157,669.80	161,791,311.52	26,123,090.41
其他业务	81,560,137.82	10,425,579.00	104,328,879.32	19,367,949.98
合计	227,130,626.77	32,583,248.80	266,120,190.84	45,491,040.39

(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	145,570,488.95	22,157,669.80	161,770,926.40	26,123,090.41
物业管理业务	11,721,724.18	1,209,669.33	24,756,360.18	6,124,788.20
其他业务	25,940,107.61	634,666.18	26,298,590.87	4,227,925.51
小计	183,232,320.74	24,002,005.31	212,825,877.45	36,475,804.12

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）	145,570,488.95	169,228,659.61
服务（在某一时点转让）	37,661,831.79	43,597,217.84
小计	183,232,320.74	212,825,877.45

合同产生的收入说明：

√适用 □不适用

在本期确认的包括在合同负债期初账面价值中的收入为 31,999,053.92 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	6,223,947.33	6,315,666.99
营业税		
城市维护建设税	1,672,851.98	1,761,357.39
教育费附加	717,265.69	755,607.28
资源税		
房产税	6,235,210.87	4,761,264.06
土地使用税	39,559.20	39,559.20
车船使用税		
印花税	201,105.50	137,551.84
地方教育附加	478,177.16	503,737.93
合计	15,568,117.73	14,274,744.69

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	7,088,338.38	8,714,497.92
能源费	7,397,149.62	7,634,599.78
绿化环保费	3,230,384.80	3,114,267.19
劳务费	2,178,489.09	2,244,463.32
装修费摊销等	1,527,237.18	2,563,219.93
渠道费用	2,378,885.98	
软件服务费	3,000,000.00	
其他	4,952,173.32	8,080,522.83
合计	31,752,658.37	32,351,570.97

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	23,377,003.84	19,531,506.41
委托管理费	2,383,734.99	14,896,794.08
折旧费	6,754,443.32	6,791,151.26
装修费摊销等	1,580,033.13	1,778,171.44
无形资产摊销	3,951,032.52	3,925,292.94
办公费用	1,714,527.67	1,284,071.46
业务招待费	981,389.80	947,517.67

中介服务费	1,083,197.31	2,182,828.70
其他	3,856,542.65	4,059,518.45
合计	45,681,905.23	55,396,852.41

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
利息支出		1,693,833.35
利息收入	-513,251.09	-716,925.27
银行刷卡手续费等	4,937,824.69	4,832,141.50
合计	4,424,573.60	5,809,049.58

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
与资产相关的政府补助[注]	4,501,081.32	4,422,902.00
与收益相关的政府补助[注]	30,438,932.55	13,963,420.57
代扣个人所得税手续费返还	24,662.14	51,569.18
增值税减免	20,618.77	
合计	34,985,294.78	18,437,891.75

其他说明：

注：本期计入其他收益的政府补助情况详见本报告第十节第七、84之说明。

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	-855,391.01	-6,886,826.98
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		
信托产品投资收益	34,041,521.95	40,321,002.27
权益工具投资收益	7,409,788.17	27,035,076.25
结构性存款投资收益	4,633,527.53	252,310.19
股权配套融资形式的投资收益	2,722,786.58	29,827,375.70
理财产品投资收益	2,660,164.28	1,998,976.69
基金产品投资收益	307,126.54	99,326.55
债券产品投资收益	149,077.64	4,476,087.44
国债逆回购投资收益	30,393.22	588.03
衍生金融资产投资收益		-2,184,300.70
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	-1,010,260.93	-813,325.86
合计	50,088,733.97	94,126,289.58

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		
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		
权益工具公允价值变动收益	14,207,133.70	-46,595,236.41
理财产品公允价值变动收益	7,381,934.21	575,219.75
信托产品公允价值变动收益	1,043,228.30	
基金产品公允价值变动收益	443,898.35	429,000.00
合计	23,076,194.56	-45,591,016.66

其他说明：

本期权益工具公允价值变动收益主要系公司持有的杭州银行股份有限公司及其他股票投资公允价值变动所致。

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		
其他应收款坏账损失		
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		
坏账损失	1,009,557.00	-1,390,184.29
信托产品投资、股权配套融资形式的投资减值损失	21,590,083.65	-33,492,497.50
合计	22,599,640.65	-34,882,681.79

其他说明：

信托产品投资、股权配套融资形式的投资减值损失明细

项目	本期数	上年同期数
一年内到期的非流动资产减值准备	2,100,000.00	-2,100,000.00
其他非流动资产减值准备	19,490,083.65	-31,392,497.50
小计	21,590,083.65	-33,492,497.50

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
固定资产处置收益	-101,889.57	-370,784.98
合计	-101,889.57	-370,784.98

资产处置收益计入本期非经常性损益的金额-101,889.57 元

其他说明：

不适用

74、营业外收入

营业外收入情况

√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	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			
非货币性资产交换利得			
接受捐赠			
政府补助			
无法支付款项	751,974.85	92,848.18	751,974.85
违约收入	181,606.05	6,933.00	181,606.05
保险理赔收入		61,803.08	
权益法初始投资成本小于应享有可辨认净资产公允价值份额	1,201,627.18		1,201,627.18
其他	62,949.24	64,904.85	62,949.24
合计	2,198,157.32	226,489.11	2,198,157.32

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			
非货币性资产交换损失			
对外捐赠			
其他	165,318.63	210,285.13	165,318.63
合计	165,318.63	210,285.13	165,318.63

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	54,599,625.44	78,399,710.62
递延所得税费用	-4,320,014.47	-46,343,428.48
合计	50,279,610.97	32,056,282.14

(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	229,800,936.12
按法定/适用税率计算的所得税费用	57,450,234.03
子公司适用不同税率的影响	-542,770.56
调整以前期间所得税的影响	-2,864,998.78
非应税收入的影响	-3,628,802.86
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	78,856.82
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	
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	-354,757.76
残疾人工资加计扣除的影响	-24,156.10
权益法核算的长期股权投资收益的影响	213,847.75
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	252,565.23
权益法初始投资成本小于应享有可辨认净资产公允价值份额的影响	-300,406.80
所得税费用	50,279,610.97

其他说明：

□适用 √不适用

77、其他综合收益

√适用 □不适用

详见本报告第十节第七、57 之说明。

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	43,898,306.03	53,294,313.39
收现的各项政府补助	31,733,830.97	13,963,420.57
收到的银行存款利息收入	513,251.09	716,925.27
其他收现增加	4,864,275.67	5,312,228.33

合计	81,009,663.76	73,286,887.56
----	---------------	---------------

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
支付的委托管理费	14,797,595.47	
支付的水电煤气等能源费	7,397,149.62	7,634,599.78
支付的信用卡刷卡手续费等	4,937,824.69	4,832,141.50
支付的停车场租赁费	4,035,074.48	2,977,486.32
支付的绿化环保费	3,230,384.80	3,114,267.19
支付的办公费用	1,760,492.20	1,284,071.46
支付的中介服务费	1,083,197.31	2,182,828.70
支付的广告宣传费	927,518.38	7,825,757.46
支付的业务招待费	981,389.80	947,517.67
支付的电信费	600,476.21	959,324.00
其他付现支出	5,514,779.88	884,395.93
合计	45,265,882.84	32,642,390.01

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
收回的股票申购保证金	62,500,000.00	
合计	62,500,000.00	

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
支付的股票申购保证金	62,500,000.00	
合计	62,500,000.00	

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
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	179,521,325.15	112,476,552.54
加：资产减值准备	-22,599,640.65	34,882,681.79
信用减值损失		
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	17,405,091.52	17,268,440.75
使用权资产摊销		
无形资产摊销	4,851,985.91	4,826,246.39
长期待摊费用摊销	16,758,904.74	19,325,186.91
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）	101,889.57	370,784.98
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）	-23,076,194.56	45,591,016.66
财务费用（收益以“-”号填列）		1,693,833.35
投资损失（收益以“-”号填列）	-50,088,733.97	-94,126,289.58
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	5,270,528.53	-8,486,147.02
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	-9,540,897.33	-37,857,281.46
存货的减少（增加以“-”号填列）	147,290.00	1,294.32
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-8,304,192.32	-2,176,129.29
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-34,365,019.29	-5,654,681.55
其他	-1,201,627.18	
经营活动产生的现金流量净额	74,880,710.12	88,135,508.79
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3. 现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	88,678,393.50	138,121,982.26
减：现金的期初余额	138,121,982.26	202,843,266.61

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	-49,443,588.76	-64,721,284.35

(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

单位：元 币种：人民币

	金额
本期处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	1,760,891.76
其中：杭州百货大楼	1,760,891.76
减：丧失控制权日子公司持有的现金及现金等价物	
加：以前期间处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	
处置子公司收到的现金净额	1,760,891.76

其他说明：

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	88,678,393.50	138,121,982.26
其中：库存现金	3,000.00	2,444.00
可随时用于支付的银行存款	75,561,897.08	137,493,907.59
可随时用于支付的其他货币资金	13,113,496.42	625,630.67
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	88,678,393.50	138,121,982.26
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	4,501,081.32	其他收益	4,501,081.32
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	30,438,932.55	其他收益	30,438,932.55

(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	说明
丁桥仓库拆迁补偿款	30,658,064.11	579,800.00	4,213,787.40	27,024,076.71	其他收益	
供热改造项目补贴款	503,078.00		251,539.00	251,539.00	其他收益	
杭州市区亮化资金补贴		715,098.42	35,754.92	679,343.50	其他收益	《关于印发杭州市区亮化资金补贴政策的通知》（杭城管局〔2021〕122号）拨入
小计	31,161,142.11	1,294,898.42	4,501,081.32	27,954,959.21		

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	29,099,781.00	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
中小企业发展资金补助	920,000.00	其他收益	根据宁波市保税区管理委员会《2020-2021 年象保合作区财政扶持政策(2021)》(甬保税政〔2022〕12号)拨入
其他	419,151.55	其他收益	
小 计	30,438,932.55		

(2) 本期计入当期损益的政府补助金额为 34,940,013.87 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

合并范围减少

公司名称	股权处置方式	股权处置时点	处置日净资产	期初至处置日净利润
杭州百大广告公司	注销	2022/11/2	1,760,891.76	3,901.48

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	191,540,348.92	237,331,413.08
非流动资产	2,058,695,397.85	2,129,503,977.17
资产合计	2,250,235,746.77	2,366,835,390.25
流动负债	135,797,829.08	143,416,021.88
非流动负债	500,656,944.44	610,894,666.67
负债合计	636,454,773.52	754,310,688.55
少数股东权益		
归属于母公司股东权益	1,613,780,973.25	1,612,524,701.70
按持股比例计算的净资产份额	484,134,291.98	483,757,410.51
调整事项		
--商誉		
--内部交易未实现利润	-6,415,177.37	-6,513,723.50
--其他	21,803,531.98	22,813,792.91
对联营企业权益投资的账面价值	499,522,646.59	500,057,479.92
存在公开报价的联营企业权益投资的公允价值		

营业收入	182,909,414.63	171,324,431.41
净利润	1,256,271.55	-24,603,493.52
终止经营的净利润		
其他综合收益		
综合收益总额	1,256,271.55	-24,603,493.52
本年度收到的来自联营企业的股利		

其他说明

公司为杭州百大置业有限公司提供担保 30,000.00 万元，公司为杭州全程医疗按持股比例担保 120 万元，详见本财务报告第十节第十二 5（4）之说明。

(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 2022 年 12 月 31 日，本公司存在一定的信用集中风险，本公司应收账款的 94.34% 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	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		

(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	70,703,223.84	70,703,223.84	70,703,223.84		
其他应付款	66,296,348.44	66,296,348.44	66,296,348.44		
小计	136,999,572.28	136,999,572.28	136,999,572.28		

(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 2022 年 12 月 31 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
一、持续的公允价值计量				
(一) 交易性金融资产	914,654,532.14	251,043,228.30	311,041,917.40	1,476,739,677.84
1. 以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产	912,263,942.14	251,043,228.30	311,041,917.40	1,474,349,087.84
(1) 债务工具投资				
(2) 权益工具投资	400,531,987.23		311,041,917.40	711,573,904.63
(3) 衍生金融资产				
(4) 理财产品投资	511,731,954.91			511,731,954.91
(5) 信托产品投资		251,043,228.30		251,043,228.30
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				
3. 分类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	2,390,590.00			2,390,590.00
(二) 其他债权投资				
(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				
持续以公允价值计量的资产总额	914,654,532.14	251,043,228.30	351,041,917.40	1,516,739,677.84
(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				
持续以公允价值计 量的负债总额				
二、非持续的公允价 值计量				
（一）持有待售资产				
非持续以公允价值 计量的资产总额				
非持续以公允价值 计量的负债总额				

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場、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
不会用
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

适用 不适用

本公司重要的联营企业情况详见本报告第十节第九、3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

其他说明

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
宁波保税区银泰西选进出口有限公司	浙江银泰百货有限公司之子公司
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
杭州全程健康医疗门诊部有限公司	公司参股公司杭州全程国际健康医疗管理中心有限公司之子公司
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
浙江银泰电子商务有限公司	平台手续费	1,842,293.73			1,100,315.79
奥的斯机电电梯有限公司	电梯维保费	151,886.18			327,330.79
杭州西子停车产业有限公司	停车系统维保等	113,207.54			124,294.00
浙江绿西物业管理有限公司	物业管理、能源等	109,124.28			112,493.36
杭州西奥电梯有限公司	电梯采购、维保等	28,510.80			22,740.19
浙江银泰百货有限公司	软件服务费	3,000,000.00			
浙江银泰百货有限公司	渠道费用	2,378,885.98			
浙江银泰百货有限公司	市场费用	478,971.14			701,576.02
浙江银泰百货有限公司	销售手续费				15,681.68

小 计		8,102,879.65			2,404,431.83
-----	--	--------------	--	--	--------------

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	538,938.21
杭州西子停车产业有限公司	物业管理服务	371,261.61	558,680.81
杭州百大置业有限公司	管理服务	80,134.47	235,889.63
浙江银泰百货有限公司	管理服务	2,316,591.85	1,565,117.30
浙江银泰百货有限公司	会员权益	3,055,975.79	
浙江银泰百货有限公司	停车服务	2,206,667.88	
小计		8,502,329.71	2,898,625.95

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	93,178,259.96	114,122,801.20
宁波保税区银泰西选进出口有限公司	联营采购	16,718,840.83	25,230,098.97
北京银泰精品电子商务有限公司	联营采购	3,485,723.19	6,288,658.50
浙江银泰商贸有限公司	联营采购	643,696.65	836,088.51
小 计		114,026,520.63	146,477,647.18

[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。

2022年度为第十五个委托管理年度，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：

2022 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	14,896,794.08	2,383,734.99	14,797,595.47	2,482,933.60

(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
杭州西子停车产业有限公司	停车场	2,615,611.61	3,834,077.95
浙江银泰百货有限公司	外立面	1,883,692.32	1,883,692.32
浙江银泰百货有限公司	商铺	731,375.24	
小计		5,230,679.17	5,717,770.27

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
杭州西子停车产业有限公司	车位	4,035,074.48	2,977,486.32								
杭州余杭西子置业有限公司	房产	471,830.98	471,830.98								
浙江绿西物业管理有限公司	车位	36,113.21	35,566.04								
小计		4,543,018.67	3,484,883.34								

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	30,000.00	[注 1]	[注 1]	否
杭州全程健康医疗门诊部有限公司	120.00	[注 3]	[注 3]	否

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]主债权的清偿期届满之日起两年。若主债权为分期清偿，则担保期限为自担保合同生效之日起至最后一期债务履行期届满之日后两年。

[注 2]2018 年 5 月 25 日，本公司与杭州百大置业有限公司签署了《反担保合同》，杭州百大置业有限公司同意为本公司上述担保行为提供反担保。截至 2022 年 12 月 31 日，杭州百大置业有限公司该担保合同项下的银行借款余额为 50,000.00 万元，该笔借款同时由本公司、绿城房地产集团有限公司和杭州大厦有限公司按照各自持股比例提供担保。

[注 3]主合同约定的债务履行期限届满之日起三年，若主合同债务展期，则保证期间自展期协议约定的债务履行期限届满之日起三年，该项担保下的借款杭州全程健康医疗门诊部有限公司已于 2023 年 3 月 1 日到期归还。

[注 4]公司与全程医疗于 2022 年 3 月 2 日签署《反担保合同》，全程医疗以其全部资产为公司的担保债权及实现担保债权的全部费用提供反担保，担保方式为连带责任保证。截至 2022 年 12 月 31 日，杭州全程健康医疗门诊部有限公司该担保合同项下的银行借款余额为 1,000.00 万元，该笔借款同时由杭州解百集团股份有限公司和迪安诊断技术集团股份有限公司提供担保。

(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

单位：万元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
关键管理人员报酬	567.11	515.72

(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 115,338,161.88 元，期末应收结算款 10,543,575.33 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 24,717,702.99 元，期末尚有 688,157.31 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 23,503,955.78 元，期末应收 2,458,569.59 元未结清。本期银泰百货结算销售代收款 2,211,967.44 元，期末应付 154,314.35 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 5,873,739.80 元，期末应收结算款 4,629,745.74 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 2,762,724.40 元，期末应收 2,141,119.33 元未结清。

(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 2,010,459.80 元，期末应收销售款 2,010,459.80 元。

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	13,002,144.92	706,431.76	4,849,942.21	278,556.32
	浙江银泰电子商务有限公司	4,629,745.74	231,487.29	3,238,425.60	161,921.28
	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	2,010,459.80	100,522.99		
小 计		21,783,469.79	1,145,498.01	8,088,367.81	440,477.60
其他应收款	浙江银泰百货有限公司	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		2,185,074.23	121,469.61	81,439.32	16,287.86

(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	5,168,775.08	7,430,769.70

	宁波保税区银泰西选进出口有限公司	1,121,645.96	1,191,966.21
	杭州西子停车产业有限公司	239,314.09	327,728.50
	北京银泰精品电子商务有限公司	91,729.90	323,201.80
	浙江银泰商贸有限公司	86,537.43	66,922.59
	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公司		471,830.98
小计		6,772,000.41	9,838,137.73
预收款项	浙江银泰百货有限公司	22,506,888.46	19,640,353.08
	杭州西子停车产业有限公司		209,400.00
小计		22,506,888.46	19,849,753.08
其他应付款	浙江银泰百货有限公司及其关联门店	6,081,417.16	19,503,386.94
	杭州西子停车产业有限公司		80,000.00
小计		6,081,417.16	19,583,386.94

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

资产负债表日存在的对外重要承诺、性质、金额

2021年11月，浙江百大资产管理有限公司（以下简称百大资管公司）签署协议，百大资管

公司拟作为有限合伙人以自有资金 6,000 万元投资入伙杭州源聚丰创业投资合伙企业(有限合伙), 出资比例 20%。杭州源聚丰创业投资合伙企业(有限合伙)投资决策委员会由 7 名成员组成, 百大资管公司派出一人。截至 2022 年末, 公司已实际出资人民币 4,200 万元。

2022 年 2 月, 百大资管公司签署协议, 百大资管公司作为有限合伙人以自有资金 4,000 万元投资入伙杭州浙丰宏胜创业投资合伙企业(有限合伙), 出资比例 20%。杭州浙丰宏胜创业投资合伙企业(有限合伙)投资决策委员会由 5 名成员组成, 百大资管公司派出一人。截至 2022 年末, 公司已实际出资人民币 1,600.00 万元。

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

截至资产负债表日, 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

单位: 元 币种: 人民币

拟分配的利润或股利	94,060,079.00
经审议批准宣告发放的利润或股利	94,060,079.00

注: 以上拟分配利润尚需提交股东大会审议。

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 2022 年末，安置用房尚在建设中。本期公司收到临时安置补助费 29,099,781.00 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。

2022 年度，公司已确认租赁收入 1,707.98 万元（不含税），截至 2022 年 12 月 31 日，公司已收到上述租赁费用 1,647.12 万元，尚余 152.88 万元未收到。公司已于 2023 年 3 月 15 日收到剩余款项。鉴于杭州海维多次逾期支付租赁费用且其担保方后续履约能力未知，存在后续因杭州海维无法支付租赁费用而导致合同提前解除的风险。

(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。

截至 2022 年末，原审判决仍处于强制执行阶段，公司累计收到各类执行款 465.00 万元，尚余申请执行款人民币 1,533.31 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	4,764,515.75	3,663,532.52

合 计	4,764,515.75	3,663,532.52
-----	--------------	--------------

(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	4,764,515.75	3,663,532.52

(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	2022/1/1-2022/12/31	否
停车位	不固定	2022/1/1-2022/12/31	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	43,898,306.03	53,294,313.39
其中：未纳入租赁收款额计量的可变租赁付款额相关收入		

(2) 经营租赁资产

项 目	期末数	上年年末数
投资性房地产	1,978,219.39	2,851,649.57
长期待摊费用	21,831,083.68	23,096,340.94
固定资产	60,054,867.64	65,982,803.03
小 计	83,864,170.71	91,930,793.54

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	21,823,345.34	21,185,777.56
1-2 年	12,645,373.78	21,823,345.34
2-3 年	11,041,705.20	12,645,373.78
3-4 年	8,785,691.80	11,041,705.20
4-5 年	5,301,277.50	8,785,691.80
5 年以后	22,978,065.40	28,279,342.90
合 计	82,575,459.03	103,761,236.59

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	29,295,081.32
1 年以内小计	29,295,081.32
1 至 2 年	151,204.31
2 至 3 年	341,786.48
3 年以上	
3 至 4 年	
4 至 5 年	
5 年以上	
合计	29,788,072.11

(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	948,865.75	3.19			948,865.75	1,231,392.13	4.94	1,231,392.13	100.00	
按组合计提坏账准备	28,839,206.36	96.81	1,515,908.94	5.26	27,323,297.42	23,674,394.21	95.06	1,234,987.69	5.22	22,439,406.52
合计	29,788,072.11	/	1,515,908.94	/	28,272,163.17	24,905,786.34	/	2,466,379.82	/	22,439,406.52

按单项计提坏账准备：

√适用 □不适用

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	948,865.75			全资子公司应收款项，预计能够回收，不计提坏账准备
合计	948,865.75			/

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	28,346,215.57	1,417,310.78	5.00
1-3 年	492,990.79	98,598.16	20.00
合计	28,839,206.36	1,515,908.94	5.26

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	
单项计提坏账准备	1,231,392.13		1,231,392.13			
按组合计提坏账准备	1,234,987.69	280,921.25				1,515,908.94
合计	2,466,379.82	280,921.25	1,231,392.13			1,515,908.94

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

其中重要的应收账款核销情况

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: 元 币种: 人民币

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及其关联门店	13,002,144.92	43.65	706,431.76
浙江银泰电子商务有限公司	4,629,745.74	15.54	231,487.29
支付宝(中国)网络技术有限公司	3,776,657.47	12.68	188,832.87
浙江莲荷科技有限公司	2,141,119.33	7.19	107,055.97
杭州瑾泰商贸有限公司	2,010,459.80	6.75	100,522.99
合计	25,560,127.26	85.81	1,334,330.88

其他说明

不适用

(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	52,889,461.05	316,085.47
合计	52,889,461.05	316,085.47

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

(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	52,966,641.68
1 年以内小计	52,966,641.68
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	54,159,605.00

(2). 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
子公司往来款	50,120,000.00	
应收暂付款	2,793,092.97	418,881.65
押金保证金	1,212,063.32	1,192,063.32
备用金	6,140.00	10,904.30
其他	28,308.71	26,966.27
合计	54,159,605.00	1,648,815.54

(3). 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)	
2022年1月1日余额	13,207.05	16,287.86	1,303,235.16	1,332,730.07
2022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	129,125.04		-191,711.16	-62,586.12
本期转回				
本期转销				

本期核销				
其他变动				
2022年12月31日 余额	142,332.09	16,287.86	1,111,524.00	1,270,143.95

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

(4). 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	191,711.16		191,711.16			
按组合计提坏账准备	1,141,018.91	129,125.04				1,270,143.95
合计	1,332,730.07	129,125.04	191,711.16			1,270,143.95

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

适用 不适用

(5). 本期实际核销的其他应收款情况

适用 不适用

(6). 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	50,120,000.00	1年以内	92.54	
浙江银泰百货有限公司	应收暂付款	2,103,634.91	1年以内	3.88	105,181.75
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	1.85	1,000,000.00
杭州海维酒店管理有限公司	应收暂付款	321,516.59	1年以内	0.59	16,075.83
杭州天然气有限公司	押金保证金	100,624.00	5年以上	0.19	100,624.00
合计	/	53,645,775.50	/	99.05	1,221,881.58

(7). 涉及政府补助的应收款项

□适用 √不适用

(8). 因金融资产转移而终止确认的其他应收款

□适用 √不适用

(9). 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	752,710,000.00		752,710,000.00
对联营、合营企业投资	3,361,627.18		3,361,627.18			
合计	755,771,627.18		755,771,627.18	752,710,000.00		752,710,000.00

(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	10,000.00	200,000.00		210,000.00		
杭州百大广告公司	500,000.00		500,000.00			
合计	752,710,000.00	200,000.00	500,000.00	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											
小计											
二、联营企业											
浙江新干世业投资管理有限公司		2,160,000.00							1,201,627.18	3,361,627.18	
小计		2,160,000.00							1,201,627.18	3,361,627.18	
合计		2,160,000.00							1,201,627.18	3,361,627.18	

其他说明：

公司对浙江新干世业投资管理有限公司的初始投资成本小于投资时应享有其可辨认净资产公允价值份额，应按其差额 1,201,627.18 元，借记“长期股权投资-投资成本”，贷记“营业外收入”科目。

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	145,570,488.95	22,157,669.80	161,648,683.30	26,123,090.41
其他业务	81,779,532.27	10,326,504.64	103,643,817.64	19,367,949.98
合计	227,350,021.22	32,484,174.44	265,292,500.94	45,491,040.39

(2). 合同产生的收入的情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

与客户之间的合同产生的收入按主要类别的分解信息

1) 收入按商品或服务类型分解

项目	本期数		上年同期数	
	收入	成本	收入	成本
商品零售业务	145,570,488.95	22,157,669.80	161,770,926.40	26,123,090.41
物业管理业务	11,387,029.15	1,209,669.33	24,444,746.44	6,124,788.20
其他业务	26,759,290.31	535,591.82	26,278,205.75	4,227,925.51
小计	183,716,808.41	23,902,930.95	212,493,878.59	36,475,804.12

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
在某一时点确认收入	145,570,488.95	169,228,659.61
在某一时段内确认收入	38,146,319.46	43,265,218.98
小计	183,716,808.41	212,493,878.59

(3) 在本期确认的包括在合同负债期初账面价值中的收入为 31,999,053.92 元。

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	1,339,016.23	15,573,466.61
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		
信托产品投资收益	24,513,480.50	28,427,411.38
权益工具投资收益	8,495,413.30	26,192,583.30
结构性存款投资收益	4,633,527.53	252,310.19
理财产品投资收益	1,432,475.17	1,580,721.24
股权配套融资形式的投资收益	1,170,434.69	23,026,567.33
基金产品投资收益	384,368.32	43,347.22
债券产品投资收益	149,070.34	3,510,294.42
国债逆回购投资收益	22,057.89	432.83
合计	42,139,843.97	98,607,134.52

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	-101,889.57	
越权审批或无正式批准文件的税收返还、减免		
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	34,960,632.64	
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	1,201,627.18	

非货币性资产交换损益		
委托他人投资或管理资产的损益	32,853,188.41	
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	32,916,111.16	
单独进行减值测试的应收款项、合同资产减值准备转回	1,423,103.29	
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	831,211.51	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	20,604,484.86	
减：所得税影响额	29,946,119.52	
少数股东权益影响额	8,512.44	
合计	94,733,837.52	

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
信托产品投资和股权配套融资形式的投资预期信用损失计提与转回	21,590,083.65	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
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	-1,010,260.93	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。本期杭州百大置业有限公司销售房产实现销售，相应对该部分实现的利得予以转回，并界定为非经常性损益。
代扣个人所得税手续费返还	24,662.14	与公司正常经营业务无直接关系
小计	20,604,484.86	

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	7.76	0.48	0.48
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	3.67	0.23	0.23

1. 加权平均净资产收益率的计算过程

项 目	序号	本期数	
归属于公司普通股股东的净利润	A	179,772,417.88	
非经常性损益	B	94,733,837.52	
扣除非经常性损益后的归属于公司普通股股东的净利润	C=A-B	85,038,580.36	
归属于公司普通股股东的期初净资产	D	2,270,491,468.84	
发行新股或债转股等新增的、归属于公司普通股股东的净资产	E		
新增净资产次月起至报告期期末的累计月数	F		
回购或现金分红等减少的、归属于公司普通股股东的净资产	G	75,248,063.20	
减少净资产次月起至报告期期末的累计月数	H	7	
其他	杭州佰粹少数股东增资增加的净资产	I1	192,000.00
	增减净资产次月起至报告期期末的累计月数	J1	7
	其他综合收益增加的净资产	I2	148,937.01
	增减净资产次月起至报告期期末的累计月数	J2	1
报告期月份数	K	12	
加权平均净资产	$L = \frac{D+A}{2} + \frac{E \times F}{K} - \frac{G}{K} \pm \frac{I \times J}{K}$	2,316,607,385.66	
加权平均净资产收益率	$M = A/L$	7.76%	
扣除非经常损益加权平均净资产收益率	$N = C/L$	3.67%	

2. 基本每股收益和稀释每股收益的计算过程

(1) 基本每股收益的计算过程

项 目	序号	本期数
归属于公司普通股股东的净利润	A	179,772,417.88
非经常性损益	B	94,733,837.52
扣除非经常性损益后的归属于公司普通股股东的净利润	C=A-B	85,038,580.36
期初股份总数	D	376,240,316
因公积金转增股本或股票股利分配等增加股份数	E	
发行新股或债转股等增加股份数	F	

项 目	序号	本期数
增加股份次月起至报告期期末的累计月数	G	
因回购等减少股份数	H	
减少股份次月起至报告期期末的累计月数	I	
报告期缩股数	J	
报告期月份数	K	12
发行在外的普通股加权平均数	$L=D+E+F \times G/K-H \times I/K-J$	376,240,316
基本每股收益	$M=A/L$	0.48
扣除非经常损益基本每股收益	$N=C/L$	0.23

(2) 稀释每股收益的计算过程与基本每股收益的计算过程相同。

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：陈夏鑫

董事会批准报送日期：2023 年 3 月 16 日

修订信息

适用 不适用