证券代码:600655　证券简称:豫园股份　公告编号:临2024-062
债券代码:163038　债券简称:19豫园01
债券代码:163172　债券简称:20豫园01
债券代码:185456　债券简称:22豫园01

上海豫园旅游商城(集团)股份有限公司关于上海证券交易所监管工作函回复的公告

本公司董事会及全体董事保证本公告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏,并对其内容的真实性、准确性和完整性承担法律责任。

近日,上海豫园旅游商城(集团)股份有限公司(以下简称“公司”、“本公司”)收到上海证券交易所下发的《关于上海豫园旅游商城(集团)股份有限公司2023年年度报告的信息披露监管工作函》上证公函【2024】0304号(以下简称“《监管工作函》”)。根据监管工作函的要求,公司会同相关人员就监管工作函中所提问题逐项进行了认真分析,现将相关问题回复如下:

1、年报披露,公司期末货币资金余额91.71亿元,同比下降16.28%,本年利息收入1亿元,与2022年利息收入基本持平。公司存放于集团财务公司资金期末余额为11.13亿元,存款利率范围为0.35%-2.1%,从财务公司贷款期末余额为1.9亿元,贷款利率范围为3.5%-6.00%,存款金额大于贷款金额。公司期末有息负债余额395.67亿元,高于货币资金余额。请公司补充披露:

(1)货币资金各月的日均余额、日均利息收入等,并结合2022年各月日均货币资金余额及利息收入,说明利息收入和货币资金规模是否匹配;(2)2022年以来在集团财务公司存款情况,包括活期存款及定期存款各月的日均余额、日最高余额、日均利息收入、支取情况等,说明与商业银行可比存款产品收益水平是否存在显著差异;(3)2022年以来公司向集团财务公司贷款情况,包括月度贷款发生额、利息费用、贷款余额等,说明在集团财务公司的融资成本与商业银行可比贷款产品是否存在显著差异;(4)结合公司1年、3年、5年以内债务金额及到期情况,说明公司资金安排及债务管理计划。

回复:

1)公司2022年及2023年各月货币资金平均余额情况如下:

分月余额(亿元)	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月
2022年	114.0	111.1	123.5	119.9	104.4	117.4	98.2	89.9	86.5	89.1	101.7	117.0
2023年	100.6	98.0	102.3	106.5	107.3	108.9	108.6	101.3	101.6	98.9	93.7	82.8

公司货币资金分别存放于公司及下属各子公司,总522家法体,共2,334个银行账户,主要经营产业板块以消费、零售业为主,经营网点多且分散、支付结算量高,涉及复合功能房地产业务多以项目公司形式组织经营,且需满足《房地产资金监管账户管理办法》相关监管要求,日常资金管理以防范经营风险,匹配流动性需求为管理重点。

2022年及2023年,公司分季度资金规模以及利息收入及年化收益情况,列示如下表:

项目		第一季度	第二季度	第三季度	第四季度	年度合计
2022年	资金余额(亿元)	116.2	113.9	88.5	102.6	105.3
	利息收入(万元)	2,780	2,629	2,636	1,923	9,977
	年化收益率%	0.96%	0.93%	1.19%	0.75%	0.95%
2023年	资金余额(亿元)	100.3	107.2	103.8	91.1	100.6
	利息收入(万元)	2,101	2,569	3,404	1,980	10,044
	年化收益率%	0.84%	0.96%	1.31%	0.87%	1.0%

公司在满足上市公司各产业板块日常经营需求、复合功能地产板块项目资金需求同时遵循监管账户资金规则前提下,账户资金以活期存款确保流动性需求,并配置一定比率的通知存款、协定存款、定期存款等方式,兼顾一定资金收益。2022年及2023年,年化收益率基本稳定,利息收入与货币资金规模及流动性要求相匹配。

附:中国人民银行统一发布的存款基准利率表

项目	活期存款	协定存款	1天通知	7天通知	定存/零存整取(一年期)	定活两便
基准利率	0.35%	1.15%	0.80%	1.35%	1.25%	按一年以内定期整存整取同档次利率打六折执

2)2022年以来,公司与集团财务公司存款业务合作情况

经公司股东大会审议通过,公司与上海复星高科集团财务有限公司(以下简称:集团财务公司或财务公司)签署《金融服务协议》,由财务公司为公司(包括合并报表范围内子公司)提供存款服务、授信服务、结算服务以及其他金融服务。在《金融服务协议》的有效期间,公司可以向财务公司申请最高综合授信额度不超过80亿元人民币,在财务公司的存款余额每日最高不超过60亿元人民币。

公司作为复星财务公司的股东方之一和重要成员单位,在衡量市场价格和各方面条件的前提下,基于成员单位自身结算和资金管理要求开展,同时遵循市场化定价原则,自主决定是否接受财务公司提供的金融服务。

2022年以来,公司在集团财务公司各月日均存款余额及最高存款金额,列示如下:

项目(单位:亿元)		1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月
2022年	平均存款余额	21.3	27.3	31.1	30.9	33.2	29.4	32.7	28.0	37.4	41.6	28.1	40.0
	其中:定存	12.2	18.5	21.4	22.6	25.3	27.2	30.4	25.3	34.8	39.4	36	37.6
	占总货币资金%	19%	25%	25%	26%	32%	25%	33%	35%	43%	47%	37%	34%
	最高存款时点额	21.6	30.1	35.0	34.5	34.4	32.1	35.4	34.4	44.7	44.7	45.1	45.1
2023年	平均存款余额	31.5	29.9	33.3	38.4	38.1	39.5	37	33.7	27.7	29	28.7	17.2
	其中:定存	28.5	27.7	31.0	36.1	36.8	37.1	34.6	31.5	26.0	27.4	27.5	15.9
	占总货币资金%	31%	31%	33%	36%	36%	36%	34%	33%	27%	30%	31%	21%
	最高存款时点额	34.0	31.2	39.0	39.2	39.4	39.9	39.1	36.8	29.3	29.2	29.6	28.5

公司按季度确认货币资金利息收入,2022年及2023年公司在财务公司存款利息收入情况如下:

项目		第一季度	第二季度	第三季度	第四季度	年度合计
2022年	季均存款余额(亿元)	28.5	31.2	32.7	39.9	32.6
	当季利息收入(万元)	152	689	1,274	282	2,397
	年化收益率%	0.23%	0.88%	1.56%	0.26%	0.73%
2023年	季均存款余额(亿元)	31.6	39	32.8	25	32.1
	当季利息收入(万元)	497	1,734	2,508	1,600	6,429
	年化收益率%	0.74%	1.78%	3.06%	2.56%	2.0%

注:金融机构利息按季度结息,季内未到期定期存款不计算利息收入,故利息收入存在季度不平衡现象。

公司严格按与财务公司《金融服务协议》约定,在股东大会审议限额内,配合中国银保监会对集团财务公司成员单位资金集中度要求,结合公司自身资金管理需求与财务公司开展存款业务,2022、2023两年,公司在财务公司存款占公司整体存款规模31.6%,整体合作规模较合理。公司在财务公司的存款利率基于中国人民银行同期人民币存款基准利率厘定,且不低于国内各商业银行向本公司提供同期同档次存款平均利率;同时不低于财务公司向其他成员单位提供的同期同档次存款所定的利率,以较高者为准。

3)财务公司向本公司提供贷款的利率不高于国内金融机构同品种、同期、同档次贷款之利率,其中,房地产类贷款不高于金融机构同期同档次能提供的市场利率,并确保稳定可靠的融资渠道。

2022年以来,公司分月在财务公司贷款情况,如下:

单位:亿元	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月
2022年	9.4	9.1	9.1	9.1	9.1	9.0	7.5	2.5	2.5	2.5	2.5	2.1
2023年	2.1	2.1	2.1	2.1	2.2	2.2	2.0	3.0	3.0	5.3	6.7	6.7	1.9

公司按季度确认贷款相关利息支出。2022年以来,各季度贷款利息支出情况,列示如下:

项目		第一季度	第二季度	第三季度	第四季度	年度合计
2022年	季贷款余额(亿元)	9.2	9.1	4.2	2.4	6.2
	利息支出(万元)	1,410	1,401	706	469	3,985
	年化资金成本%	6%	6.1%	6.7%	7.8%	6.4%
2023年	季贷款余额(亿元)	2.1	2.1	3.8	5.1	3.3
	利息支出(万元)	322	327	368	717	1,734
	年化资金成本%	6.1%	6.2%	3.9%	5.6%	5.3%

注:贷款利息支出按季度结算支付,并随着贷款归还计入当期损益。

公司严格按照双方签署《金融服务协议》约定,在经股东大会审议可开展的交易限额内,与财务公司开展贷款业务。财务公司向公司提供贷款的利率按照中国人民银行同期颁布的LPR利率及贷款当时市场情况,由双方协商厘定,且贷款利率不高于国内金融机构同品种、同期、同档次贷款之利率,其中,房地产类贷款不高于金融机构同期同档次市场利率。

财务公司提供的贷款利率范围在3.5%-6.5%之间,主要各类房地产项目中长期贷款成本整体较高,但未高于国内金融机构同期同档次可提供的市场利率,整体资金成本相对合理,公司结合自身利益并基于股东利益最大化原则,自主决定是否接受财务公司提供的金融服务。

4)截止至2023年12月31日,公司一年内到期计息负债204.29亿,二到三年内到期的计息负债99.75亿,三到五年内到期的计息负债36.03亿。

公司上市三十多年来,长期稳健经营,现金流状况良好,并严格财务杠杆比率管控。整体资金计划及债务管理安排如下:

(1)稳定现有授信、融资合作,确保融资渠道畅通,维持负债结构稳定。截至2023年12月31日,公司获得超过多家合作银行共计人民币693.72亿元可用授信,授信额度充足,用信记录良好,尚未使用银行授信额度300.60亿元,可用于短期负债和部分中长期负债续展及新借,维持负债结构稳健;

(2)聚焦主业,提升核心产业经营利润和现金流贡献,优化流动性管理效率。加大消费产业发展,将资源聚集于最具竞争力和增长潜力业务板块以提升资本利用效率,坚持赋能性投资,支持核心赛道与重点培育型赛道产业发展,提升核心产业经营利现金流贡献,优化企业流动性管理效率;

(3)瘦身健体,实现负债结构稳中有降。持续产业结构梳理,加大部分非核心项目退出力度,随着部分非核心发展产业、资产及股权退出,持续加速回笼资金,实现负债结构稳中有降;

(4)深化与各类金融机构合作,逐步恢复公开市场融资渠道,补充公司流动性。公司主体信用评级AAA,评级展望稳定,未来将积极打造良好的公开市场形象,可通过发行公司债、中期票据、超短期融资券等各品类公开市场债务融资,补充公司流动性需求;

(5)开放合作,充分运用上市公司平台,拓展深化资本运作可能方式,积极探索产业项目融资、投资项目合作、资本市场再融资等多元化融资渠道,努力增厚企业资本金,实现资产负债结构优化目标。

公司基于中长期战略规划和各产业板块、各项目年度运营计划资金需求,编制年度资金和债务融资计划,原则上短期负债与短期流动性需求相匹配,中长期负债与中长期资产投入、股权投资等业务相配比,期间结合产业运营投入、项目投资、投入需求实际执行情况和业务现金流运行状况,定期滚动更新,细化管理,确保整体资金流动性和财务稳定性管理目标,持续稳健经营。

2、年报披露,公司期末预付款项10.01亿元,同比增长43.07%,主要原因为系黄金租赁进项税额暂列同比增加。其他应收款期末余额14.68亿元,其中合作公司往来款及其他项目8.92亿元,关联方往来款1.72亿元。其他流动资产中存在对合营公司的股东借款,其中向合营企业的子公司武汉复星汉正街房地产开发有限公司(以下简称汉正街房地产公司)提供股东借款30.97亿元,公开信息显示,汉正街房地产公司为公司合营企业上海复毓投资有限公司(以下简称上海复毓)的全资子公司,中融信托有限公司通过武汉森粤企业管理咨询有限公司持有上海复毓50%股份。上述往来项目金额较大,请公司补充披露:

(1)预付金额前10名情况,包括交易对方名称、交易金额、预付比例、交易时间、交易背景、是否关联方等,说明黄金租赁进项税额影响金额;(2)主要应收合作公司往来款和关联方往来款情况,包括交易对方名称、交易背景、交易金额、减值准备金额、交易时间、账龄等;(3)汉正街房地产公司具体情况,包括项目公司成立时间、公司历次股权及借款提供资金情况、项目合作方上层穿透情况、项目合作方历次股权及借款提供资金情况、项目累计投入情况、目前开发进展等,并说明公司保护资金安全,保障资金及时收回的具体措施;(4)请公司核查并说明公司资金是否存在被控股股东及关联方实际使用的情况。

回复:

1)截止2023年12月31日,公司预付款项科目余额100,128.61万元,主要为黄金租赁原材料进项税额暂列款、基于业务需求预付的采购款、工程款项、服务费等。

单位:亿元	2023年	2022年
黄金租赁进项税暂列	6.55	3.70
预付款项-其他	3.46	3.30
合计	10.01	7.00

2023年年末,黄金租赁进项税额暂列金额65,550.30万元,由业务规模增长,较去年同期数36,946.36万元增长77%。公司通过商业银行的黄金租赁业务,租入黄金用于日常生产,由于租入阶段暂未取得进项税发票,故需暂估进项税额。暂估阶段需于预付款项记载,未来实物购买黄金交割归还黄金租赁时,取得黄金采购业务发票,并将相关实际金额调整至应交税费科目下增值税进项税列示。通过租赁方式向商业银行租用黄金用于生产加工及销售,在完成销售的同时买回现货黄金,并归还给银行。通过黄金租赁业务,在满足生产周转所需黄金的同时,利用其实现对冲效益锁定成本的效果,规避金价波动对正常经营的冲击,降低市场风险。

2023年12月末,公司与各合作银行的黄金租赁业务余额,列示如下:

银行名称	成交日期	到期日	数量(G)	本金金额(亿元)	公允价值变动(亿元)
中国银行股份有限公司	2023/2/6	2024/2/5	200,000	0.83	0.13
中国银行股份有限公司	2023/2/13	2024/2/5	600,000	2.48	0.40
中国银行股份有限公司	2023/2/17	2024/2/5	430,000	1.77	0.29
浙商银行股份有限公司上海分行	2023/3/23	2024/3/15	330,000	1.43	0.15
中国银行股份有限公司	2023/5/5	2024/4/19	90,000	0.41	0.02
江苏银行股份有限公司	2023/5/17	2024/5/15	360,000	1.62	0.10
平安银行股份有限公司	2023/6/7	2024/6/6	200,000	0.90	0.06
中国工商银行股份有限公司	2023/6/12	2024/5/17	390,000	1.76	0.11
中国工商银行股份有限公司	2023/7/17	2024/7/12	398,000	1.80	0.11
中国光大银行股份有限公司	2023/7/27	2024/2/22	190,000	0.87	0.04
宁波银行股份有限公司	2023/8/1	2024/4/19	170,000	0.77	0.04
中国工商银行股份有限公司	2023/8/8	2024/8/6	284,000	1.29	0.07
浦打银行(中国)有限公司	2023/8/11	2024/2/5	240,000	1.09	0.06
浦打银行(中国)有限公司	2023/8/11	2024/2/5	290,000	1.32	0.08
浦打银行(中国)有限公司	2023/8/11	2024/2/5	320,000	1.45	0.08
平安银行股份有限公司	2023/8/24	2024/8/23	198,000	0.91	0.04
中信银行股份有限公司	2023/9/13	2024/3/13	300,000	1.41	0.03
浦打银行(中国)有限公司	2023/9/25	2024/1/16	100,000	0.47	0.01
北京银行股份有限公司	2023/10/9	2024/8/20	330,000	1.48	0.11
中国银行股份有限公司	2023/10/12	2024/6/18	400,000	1.81	0.11
中国银行股份有限公司	2023/10/12	2024/6/17	550,000	2.49	0.15
浦打银行(中国)有限公司	2023/10/13	2024/2/22	100,000	0.45	0.03
中国银行股份有限公司	2023/10/17	2024/6/19	180,000	0.83	0.03
中国银行股份有限公司	2023/10/17	2024/6/19	80,000	0.37	0.01
中国农业银行股份有限公司	2023/10/17	2024/4/11	300,000	1.38	0.06
中国银行股份有限公司	2023/10/18	2024/6/20	400,000	1.86	0.06
中国光大银行股份有限公司	2023/10/19	2024/4/11	570,000	2.68	0.06
澳大利亚和新西兰银行(中国)有限公司	2023/10/26	2024/4/23	60,000	0.28	0.01
澳大利亚和新西兰银行(中国)有限公司	2023/11/3	2024/4/23	110,000	0.52	0.00
汇丰银行(中国)有限公司	2023/11/6	2024/1/2	560,000	2.67	0.02
中国银行股份有限公司	2023/11/8	2024/6/21	200,000	0.94	0.02
渤海银行股份有限公司上海自贸试验区分行	2023/11/10	2024/5/10	380,000	1.78	0.05
澳大利亚和新西兰银行(中国)有限公司	2023/11/15	2024/5/13	300,000	1.41	0.03
澳大利亚和新西兰银行(中国)有限公司	2023/11/15	2024/5/13	200,000	0.94	0.02
澳大利亚和新西兰银行(中国)有限公司	2023/11/15	2024/5/13	180,000	0.85	0.02
澳大利亚和新西兰银行(中国)有限公司	2023/11/15	2024/5/13	90,000	0.42	0.01
中国农业银行股份有限公司	2023/11/20	2024/5/16	200,000	0.94	0.02
上海银行股份有限公司	2023/11/22	2024/1/19	570,000	2.64	0.09
上海银行股份有限公司	2023/11/23	2024/1/19	360,000	1.67	0.06
浦打银行(中国)有限公司	2023/12/7	2024/2/21	200,000	0.95	0.01
浦打银行(中国)有限公司	2023/12/13	2024/2/21	150,000	0.70	0.02
渤海银行股份有限公司上海自贸试验区分行	2023/12/20	2024/6/18	320,000	1.52	0.02
浦打银行(香港)有限公司	2023/12/14	2024/6/7	64,000	0.30	0.00
		合计	11,944,000	54.46	2.82

预付款项-其他前10名情况具体列示如下:

交易对方名称	交易金额(万元)	预付比例	交易时间	交易背景	是否关联方
上海中铝企业发展有限公司	2,660.35	88.61%	2023年1月	预付建筑材料款	否
温州医仁医药有限公司	1,000.00	/	2023年10月-2023年12月	预付药品采购货款	否
苏州苏华农电发展有限公司	692.35	68.33%/93.89%	2023年8月	预付苏州振溪微园项目/苏州星光耀项目电力工程款	否
上海振东电力安装有限公司	606.91	52.21%	2023年12月	预付上海徐汇滨江复星中心项目电力工程款	否
安徽恒开供应链管理服务有限公司	542.80	100.00%	2023年12月	预付酒品采购物资采购货款	否
上海真如城市园中心开发建设投资有限公司	375.84	92.28%	2019年11月	预付园田路下公共道道项目工程款	否
苏州隔商科技有限公司	306.00	/	2023年12月	预付苏州振溪微园项目房屋推广佣金服务费	否
国网辽宁省电力有限公司沈阳供电公司	221.61	/	2019年	预付电费款	否
国网四川省电力公司成都供电公司	200.00	/	2023年1月-2023年12月	预付电费款	否
浙江索福绿建实业有限公司	184.76	62.73%	2023年1月-2023年12月	预付天津北港项目工程款	否

2)截止2023年12月31日,其他应收款按款项性质分类情况如下:

款项性质(单位:亿元)	期末账面余额	期初账面余额
押金及保证金	5.73	6.75
备用金	0.06	0.06
关联方往来款	1.73	1.69
合作公司往来款及其他	8.92	9.78
旧金回收款	0.51	0.24
合计	16.96	18.52

关联方往来款为公司与关联企业发生的日常经营业务往来款项。截止2023年12月31日,主要关联方往来款明细如下:

按离性质	对方名称	交易金额(万元)	发生时间	交易背景	减值金额	账龄				
						1年以内	1-2年	2-3年	>3年	
关联方往来款	复地(集团)股份有限公司(注1)	3,000.00	2023年6月	应收委托管理费	30.00	3,000.00	-	-	-	
关联方往来款	南京润昌房地产开发有限公司(注2)	2,378.00	2018年8月-2023年12月	物业解业制项目服务款	2,219.73	80.55	87.26	-	2,210.19	
关联方往来款	上海复星工业技术发展有限公司(注3)	2,097.47	2022年9月	股权处置转让款	20.97	2,097.47	-	-	-	
关联方往来款	西安曲江复地文化商业管理有限公司	1,703.34	2019年1月-2023年12月	物业解业制项目服务款	177.21	306.66	1,369.65	-	27.03	
关联方往来款	上海樱花置业有限公司(注4)	1,673.32	2022年9月-2022年10月	物业解业制项目服务款	1,404.75	1,382.68	290.64	-	-	
关联方往来款	Fosun Fashion Group (Cayman) Limited(注5)	1,051.78	2022年11月	项目开发设计咨询业务合作定金	10.52	1,051.78	-	-	-	
关联方往来款	武汉复智房地产开发有限公司	749.11	2023年5月-2023年12月	销售代理服务费	35.49	749.11	-	-	-	
关联方往来款	上海蜂高科技有限公司	743.91	2021年3月-2023年12月	托收物业费	135.57	311.80	232.00	200.11	-	
关联方往来款	珠海复粤实业发展有限公司	624.32	2022年9月	托付项目款	6.24	624.32	-	-	-	
合计		14,021.25			4,040.48	9,604.37	1,979.55	200.11	2,237.22	

注1:经上海豫园旅游商城股份有限公司第九届董事会第三十三次会议审议,公司全资子公司上海复地产业发展集团有限公司作为公司复合功能地产业务的主要管理平台,与复地(集团)股份有限公司签订《委托管理咨询协议》,公司作为受托方,为复地(集团)股份有限公司管理的子公司及其所拥有的房地产项目提供综合管理咨询服务,每年委托管理服务费用为人民币6,000万元(含税),截至2024年3月末,上述款项已全额收讫。

注2:公司下属全资子公司上海高地资产经营管理有限公司于2018年与南京润昌房地产开发有限公司约定停车位包销协议,该余额为公司已对外销售未过户及未销售停车位对应的包销款,因此账务确认为其他应收款项。公司已要求关联企业协助积极完成已销售未过户车位的过户手续以完成清账,同时积极推进剩余车位向第三方出售获取回款。

注3:该余额为公司于本年度处置广州复星云通小额贷款有限公司股权款,截至2024年3月末,相关款项已全额收讫。

注4:该余额为公司为酬业制物业项目御西郊项目日常运营所发生的收支款的净额影响余额,根据酬金制合作模式,物业公司代业主收取相关物业收入并统一代为结算物业项目运营支出,由于项目业委会未成立,导致项目前期服务合同委托方樱花置业无法代全体业主使用物业收入及资金与公司进行结算。公司积极通过项目持续质量经营及精益效益下提升项目常规盈利能力以弥补以前年度的其他应收款项,同时积极协调业委会的组建以结算以前年度的历史垫付支出。

注5:该余额为公司为大豫园商业项目中时尚商业规划设计而支付的开发设计及相关咨询费用,截止到2024年3月末,相关项目尚在进程中,公司根据项目进程及双方签署的合约,阶段性支付相关费用。

合作公司往来款主要为公司应收控股子公司小股东或者其他外部业务合作方的日常经营业务往来款项,截止2023年12月31日,主要合作公司往来款明细如下:

按离性质	对方名称	交易金额(万元)	发生时间	交易背景	减值金额	账龄			
						1年以内	1-2年	2-3年	>3年
合作公司往来款及其他	上海东泰投资有限公司(注)	21,540.49	2021年2月-2023年12月	合作方往来款	8,214.55	5,220.49	-	16,320.00	-
合作公司往来款及其他	澄江市国有资本投资运营有限责任公司	9,661.31	2023年8月	应收政府平台安置房款	98.66	9,661.31	-	-	-
合作公司往来款及其他	迎振家居发展有限公司	6,666.67	2022年4月	合作方往来款	666.67	-	6,666.67	-	-
合作公司往来款及其他	吴兴星鹏投资有限公司	1,890.00	2023年12月	合作方往来款	18.90	1,890.00	-	-	-
合作公司往来款及其他	DAMIANI HONG KONG LIMITED	1,856.60	2023年12月	处置股权款项	18.57	1,856.60	-	-	-
合作公司往来款及其他	国网上海市电力公司	1,100.95	2022年11月-2023年12月	公用事业费	34.23	992.41	108.54	-	-
合作公司往来款及其他	上海陇吟商务信息咨询有限公司	1,000.00	2022年7月	往来款	100.00	-	1,000.00	-	-
合作公司往来款及其他	上海绿地星商房地产开发有限公司	1,000.00	2019年	往来款	1,000.00	-	-	-	1,000.00
合作公司往来款及其他	上海益发生物科技有限公司	862.25	2023年5月	业务服务费	43.11	862.25	-	-	-
合作公司往来款及其他	复地南京工程项目公司	763.96	2020年12月-2023年	公用事业费	301.71	-	323.44	331.50	103.02
合作公司往来款及其他	物业管理项目业主	667.35	2022年1月-2023年12月	公用事业费	50.11	298.64	368.71	-	-
合作公司往来款及其他	重庆两江新区建设管理事务中心	597.14	2020年8月	开发项目保证金	597.14	-	-	-	597.14
合作公司往来款及其他	隆恩集团股份有限公司	566.78	2023年2月	公共维修金	28.34	566.78	-	-	-
合作公司往来款及其他	济南CBD项目购房业主	542.73	2022年7月-2023年5月	购房客户维修基金	30.33	478.94	63.79	-	-
合作公司往来款及其他	杭州市祥符镇九家垠村经济合作社	500.00	2022年11月	售后返租的租赁保证金	50.00	-	500.00	-	-
合作公司往来款及其他	富顿苑北区项目物业	469.46	2021年1月-2023年12月	物业解金制项目款	469.46	-	-	-	469.46
合作公司往来款及其他	南京市玄武区住房保障和房产局	444.43	2021年7月	物业保修金	222.22	-	-	444.43	-
合作公司往来款及其他	北京融汇嘉智投资管理中心(有限合伙)	410.30	2022年6月	合作方往来款	41.03	-	410.30	-	-
合作公司往来款及其他	S.A.R.L.BORUI	353.16	2023年11月	法国豫园付会费用往来	3.53	353.16	-	-	-
合作公司往来款及其他	复地蔚畔和光项目购房业主	348.87	2023年11月	购房客户维修基金	3.49	348.87	-	-	-
合作公司往来款及其他	上海星光耀项目购房业主	318.19	2022年3月-2022年12月	购房客户维修基金	31.82	-	318.19	-	-
合作公司往来款及其他	中国建筑第八工程局有限公司	311.76	2020年3月-2023年12月	公用事业费	29.00	162.72	125.66	21.00	2.38
合作公司往来款及其他	上海市南餐饮有限公司	303.34	2001年11月	餐饮贷款往来	303.34	-	-	-	303.34
合作公司往来款及其他	苏州市百来水有限公司	300.62	2020年2月-2023年12月	公用事业费	277.35	5.41	-	35.84	259.37
合作公司往来款及其他	合肥建工集团有限公司	254.23	2022年12月	开发项目工程往来	25.42	-	254.23	-	-
合作公司往来款及其他	国网四川省电力公司	212.08	2023年11月-2023年12月	公用事业费	2.12	212.08	-	-	-
合作公司往来款及其他	武汉中建建安集团有限公司	205.49	2022年1月-2023年3月	公用事业费及税费	9.25	179.65	25.84	-	-
合作公司往来款及其他	陕西建工第一建设集团有限公司	195.24	2022年5月-2023年12月	公用事业费	6.48	195.24	-	-	-
合作公司往来款及其他	济南水务集团有限公司	186.28	2021年1月-2023年12月	公用事业费	93.14	-	-	186.28	-
合计		53,529.68			12,769.97	23,284.55	10,171.37	17,339.05	2,734.71

注1:该余额为应收控股子公司南京复地明珠置业有限公司的小股东的往来款。根据双方合作协议约定,该项目由公司操盘,且已处于后期清算阶段,经约定,股东双方按股权比例,在确保项目公司正常业务开展的情况下对前期投入和项目上富余资金的分配,不存在对上市公司资金占用的情况。

3)武汉复星汉正街房地产开发有限公司(以下简称“武汉汉正街”),成立于2014年12月23日,项目公司于2014年12月通过招拍挂取得汉正街银丰地块,总金额42.7亿,楼面地价9,321元。项目位于武汉市硚口区中山大道与多福路交汇处,地处武汉最繁华的汉口硚口区汉正街中心地段。2014年09月30日,复地(集团)股份有限公司(以下简称“复地(集团)”)投资设立上海复毓投资有限公司(以下简称“上海复毓”),并由其投资设立武汉汉正街,持有100%股权。

2016年2月19日,复地(集团)转让其持有的上海复毓50%股权至中信信托有限责任公司(以下简称“中信信托”),根据公司章程,双方对公司日常经营管理事项需一致同意。

2018年6月,豫园股份获得原复地(集团)所持有的上海复毓50%股权,并同时承继相关的历史股东投入,双方股东享有的权益和义务不变。

2020年8月,中信信托将其持有的上海复毓50%股权转让至武汉森粤企业管理咨询有限公司(以下简称“武汉森粤”),并同时承继相关的历史股东投入,双方股东享有的权益和义务不变。

项目公司于2014年12月通过招拍挂取得地块,并自2015年开始投入开发建设,项目总建筑面积56万方,包含商业裙楼和4栋塔楼(T1甲写、T2LOFT、T3公寓、T4LOFT),目前项目开发建设已基本完成,并已竣工备案。T1-T4塔楼均已取得预售证和现售证,其中T1、T2计划整售,T3、T4已散售,商业裙楼自持运营,以收取租金为主。

截止至2023年12月31日,武汉复星汉正街房地产开发有限公司总资产128亿,总负债93.40亿,其中54.86亿为项目公司双方股东的财务资助投入,其余38.54亿为经营性负债,公司2023年度净亏损1.78亿主要是由项目公司承担的利息费用导致。

项目投资总额91亿,其中土地成本44.6亿,开发建设成本46.4亿,累计已投87.0亿,目前项目开发建设已基本完成,并已竣工备案,未来资金支出主要为项目阶段性修缮改造等资本性投入及项目运营成本,不再有持续大额资金支出。目前项目预估收入129亿,预计塔楼销售收入35亿、裙楼租金收入13亿、裙楼销售收入81亿,目前项目已结转收入14.87亿,项目公司后续拟通过销售经营及大宗处置完成收益结转及资金回流,所获得现金流入将优先用于偿还双方股东的投入,相应财务资助投入不存在可收回性问题。

截止至2023年12月31日,项目公司存货账面原值29.31亿,均为开发产品。项目公司的存货在资产负债表日按成本与可变现净值孰低计量,对可变现净值低于存货成本的差额,计提存货跌价准备并计入当期损益。可变现净值按估计售价减去估计完工成本、销售费用和税金后确定。在确定存货的可变现净值时,以取得的确凿证据为基础,同时考虑持有存货的目的以及资产负债表日后事项的影响。

具体变动明细如下:

开发产品项目	未售面积(平方米)	每平米成本(万元)	2023年期末原值(亿元)	2023年减值准备金额(亿元)	2023年期末净值(亿元)	已竣备产品整盘去化率
T1	81,523	1.93	15.70	0.00	15.70	0.00%
T2	56,140	1.90	10.68	0.00	10.68	
T3	6,281	1.81	1.14	0.07	1.07	91.13%
T4	9,843	1.82	1.79	0.02	1.78	87.04%
合计			29.31	0.08	29.23	

项目公司存货分别为T1甲写、T2 LOFT、T3公寓、T4 LOF四栋楼宇,目前T3、T4已散售,整体去化情况良好,整盘去化率达91.13%及87.04%(综合去化率89.3%),受到目前房地产行业宏观调控和信