



中房 5

NEEQ : 400124

中房置业股份有限公司

CRED HOLDING CO.,LTD.

年度报告

— 2022 —

# 目 录

第一节	重要提示、目录和释义 .....	3
第二节	公司概况 .....	6
第三节	会计数据、经营情况和管理层分析 .....	8
第四节	重大事件 .....	17
第五节	股份变动、融资和利润分配 .....	20
第六节	董事、监事、高级管理人员及核心员工情况 .....	22
第七节	公司治理、内部控制和投资者保护 .....	27
第八节	财务会计报告 .....	30
第九节	备查文件目录 .....	117

## 第一节 重要提示、目录和释义

### 【声明】

公司董事、监事、高级管理人员保证本报告所载资料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个别及连带责任。

公司负责人朱雷、主管会计工作负责人孟长舒及会计机构负责人（会计主管人员）孟长舒保证年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

永拓会计师事务所（特殊普通合伙）对公司出具了带持续经营重大不确定性段落的无保留意见的审计报告，本公司董事会、监事会对相关事项已有详细说明，请投资者注意阅读。

本年度报告涉及未来计划等前瞻性陈述，不构成公司对投资者的实质承诺，投资者及相关人士均应对此保持足够的风险认识，并且应当理解计划、预测与承诺之间的差异。

事项	是或否
是否存在董事、监事、高级管理人员对年度报告内容存在异议或无法保证其真实、准确、完整	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
是否存在半数以上董事无法完全保证年度报告的真实性、准确性和完整性	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
董事会是否审议通过年度报告	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
是否存在未出席董事会审议年度报告的董事	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
是否存在未按要求披露的事项	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
是否被出具非标准审计意见	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否

### 1、董事会就非标准审计意见的说明

永拓会计师事务所（特殊普通合伙）（以下简称“永拓”）对中房置业股份有限公司（以下简称“公司”）2022年度财务报告出具了带有持续经营重大不确定性段落的无保留意见审计报告，根据《公开发行证券公司信息披露编报规则14号-非标准审计意见及其涉及事项的处理》有关规定，公司董事会对审计报告中非标准审计意见及其涉及事项专项说明如下：

#### 一、审计报告中持续经营重大不确定性段落的主要内容

我们提醒财务报表使用者关注，如财务报表附注二、2所述，中房置业公司2022年度合并净利润为-45,434,714.90元；截至2022年12月31日累计未分配利润为-529,724,278.18元，中房置业公司2022年收入主要依赖关联方产生，未形成稳定业务模式，这些情况表明存在可能导致对中房置业公司持续经营能力产生重大疑虑的重大不确定性。该事项不影响已发表的审计意见。

#### 二、董事会专项说明

近年来，由于公司无土地储备，无在建项目、开发资金紧张，存量投资性房产持续减少等原因，公司主营房地产开发业务一直处于停滞状态。

2021年9月，公司子公司上海强申达荣物业管理服务有限公司与关联方上海建奇房地产开发有限公司就“尚浦汇”一期项目签订了《物业服务合同》及《管理和租赁服务协议》开展物业管理业务。2023年3月，鉴于市场环境的变化，经双方友好协商达成一致，提前终止《物业服务合同》及《管理和租赁服务协议》。

2022年1月,公司作为有限合伙人以自有资金认缴出资人民币2,000万元参与设立上海厘同企业管理中心(有限合伙)。通过上海厘同投资“泰安市观山悦二期”项目,并为该项目提供投后管理服务。2023年4月,公司收到上海厘同执行事务合伙人的通知,上海厘同已完成合伙协议约定投资项目退出并已收到全部退出收益,根据合伙协议约定,上海厘同将向公司分配本次投资项目的本金及投资收益,公司投后管理服务协议同时终止。

上述公司日常关联交易、对外投资事项终止在短期内对公司持续经营能力产生一定影响。公司董事会和管理层已充分认识到公司持续经营能力不足的现状,一方面加大现有资产和物业的销售和出租力度,同时加强企业内部控制管理,加大各项费用控制力度;另一方面,公司持续经营将继续围绕房地产主业,市场化寻找优质房地产项目,全面开展以房地产合作开发、开发代建管理、物业管理、资产管理等与房地产行业相关的多元化业务模式,逐渐改善公司房地产开发主业长期停滞的局面,提升公司持续经营能力与经营业绩。

### 三、董事会意见

审计报告中持续经营重大不确定性段落的主要内容客观反映了公司的实际情况,揭示了公司面临的风险。对于永拓出具的审计报告意见类型,公司董事会尊重其独立判断,并高度重视审计报告涉及事项对公司产生的影响,将积极采取有效措施尽快消除上述事项影响,维护公司及全体股东的利益。

## 【重大风险提示表】

重大风险事项名称	重大风险事项描述及分析
持续经营能力风险	公司2022年度合并净利润为-45,434,714.90元;截至2022年12月31日累计未分配利润为-529,724,278.18元,公司2022年收入主要依赖关联方产生,尚未形成稳定业务模式。2023年3月,鉴于市场环境的变化,上海建奇与上海强申达荣协商一致,终止《物业服务合同》及《管理和租赁服务协议》。
前期应收账款风险	2023年3月,经上海建奇与上海强申达荣协商一致,终止了《物业服务合同》及《管理和租赁服务协议》。双方共同确认了《物业服务合同》及《管理和租赁服务协议》项下已产生但上海建奇尚未向强申达荣支付的全部各项费用总金额。截至报告披露日,上海建奇已按协议约定支付了部分结算款,尾款按双方约定交接工作全部完成后支付。
其他事项	<p>2021年8月,公司与忠旺集团签订了《中房置业股份有限公司与辽宁忠旺集团有限公司关于重大资产重组中介费用之协议书的补充协议》,根据协议约定,忠旺集团承诺在2021年12月31日前向公司一次性支付应由忠旺集团实际承担的并由公司对外支付的中介机构费用全部款项,金额为5,172.75万元。如忠旺集团未能如期支付相关款项,除需按银行同期贷款利率支付利息外,还应按日计付应付未付款项(本金)万分之一的违约金。</p> <p>2022年9月2日,中国忠旺控股有限公司(HK:01333)发布公告,关于相关债权人已于2022年8月31日,针对公司附属公司辽宁忠旺集团有限公司等共计14家公司,向辽宁省沈阳市中级人民法院提交破产重整申请。公司在获悉上述情况后,委托公司律师根据《辽宁省沈阳市中级人民法院公告(2022)辽01破7号》的具体要求,向辽宁忠旺集团有限公司破产重整管理人申报公司债权。</p> <p>2023年3月20日,公司收到忠旺集团系列企业管理人的《忠旺集团等253家企业实质合并重整案债权审查结果反馈函》,根据管理人对公司申报债权的审查结果,确认公司申报债权性质为普通债权,确认公司申报债权金额为53,009,822.22元。后续公司申报债权的具体偿付情况以忠旺集团系列企业</p>

	管理人召开债权人会议结果为准。
本期重大风险是否发生重大变化：	本期重大风险未发生重大变化

## 释义

释义项目		释义
公司、中房 5	指	中房置业股份有限公司
全国股转系统	指	全国中小企业股份转让系统
主办券商、西南证券	指	西南证券股份有限公司
报告期	指	2022 年 1 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日
元、万元	指	人民币元、人民币万元
上海强申达荣	指	上海强申达荣物业管理经营管理有限公司
上海夏达	指	上海夏达投资管理中心（有限合伙）
上海厘同	指	上海厘同企业管理中心（有限合伙）
上海建奇	指	上海建奇房地产开发有限公司
上海乾成凡申	指	上海乾成凡申建材商贸有限公司
山东祥和御品	指	山东祥和御品商业有限公司
忠旺集团	指	辽宁忠旺集团有限公司

## 第二节 公司概况

### 一、 基本信息

公司中文全称	中房置业股份有限公司
英文名称及缩写	CRED HOLDING CO.,LTD.
	CRED HOLDING
证券简称	中房 5
证券代码	400124
法定代表人	朱雷

### 二、 联系方式

董事会秘书	朱宏坤
联系地址	北京市海淀区苏州街 18 号院长远天地大厦 C 座二层
电话	010-82608847
传真	010-82610018
电子邮箱	400124@credholding.com
公司网址	www.credholding.com
办公地址	北京市海淀区苏州街 18 号院长远天地大厦 C 座二层
邮政编码	100080
公司指定信息披露平台的网址	www.neeq.com.cn
公司年度报告备置地	公司证券事务部

### 三、 企业信息

股票交易场所	全国中小企业股份转让系统有限责任公司代为管理的退市板块
成立时间	1993 年 6 月 12 日
进入退市板块时间	2022 年 8 月 12 日
分类情况	每周交易五次
行业（管理型行业分类）	房地产业（K）-自有房地产经营活动（K70）-自有房地产经营活动（K704）-自有房地产经营活动（K7040）
主要业务	房地产开发、房屋销售及物业经营管理
主要产品与服务项目	主要开展以房地产合作开发、开发代建管理、物业管理、资产管理等与房地产行业相关的各项业务。
普通股股票交易方式	集合竞价交易
普通股总股本（股）	579,194,925
优先股总股本（股）	0
控股股东	控股股东为（嘉益（天津）投资管理有限公司）
实际控制人及其一致行动人	实际控制人为（呼健），无一致行动人

#### 四、 注册情况

项目	内容	报告期内是否变更
统一社会信用代码	9111000024383849XF	否
注册地址	北京市海淀区苏州街 18 号院 4 号楼 4212-3 房间	否
注册资本	579,194,925.00	否

#### 五、 中介机构

主办券商（报告期内）	西南证券	
主办券商办公地址	重庆市江北区金沙门路 32 号	
报告期内主办券商是否发生变化	否	
主办券商（报告披露日）	西南证券	
会计师事务所	永拓会计师事务所（特殊普通合伙）	
签字注册会计师姓名及连续签字年限	陈晓鸿	赵睿
	2 年	2 年
会计师事务所办公地址	北京市朝阳区关东店北街 1 号 2 幢 13 层	

#### 六、 自愿披露

适用 不适用

#### 七、 报告期后更新情况

适用 不适用

### 第三节 会计数据、经营情况和管理层分析

#### 一、主要会计数据和财务指标

##### (一) 盈利能力

单位：元

	本期	上年同期	增减比例%
营业收入	16,709,866.54	2,692,856.01	520.53%
毛利率%	19.79%	-13.20%	-
归属于两网公司或退市公司股东的净利润	-45,433,954.90	-29,383,561.05	-54.62%
归属于两网公司或退市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	-44,172,581.61	-30,456,984.83	-45.03%
加权平均净资产收益率%（依据归属于两网公司或退市公司股东的净利润计算）	-23.89%	-13.28%	-
加权平均净资产收益率%（依据归属于两网公司或退市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润计算）	-23.22%	-13.77%	-
基本每股收益	-0.0784	-0.0507	-54.64%

##### (二) 偿债能力

单位：元

	本期期末	上年期末	增减比例%
资产总计	207,967,699.64	248,887,101.62	-16.44%
负债总计	33,867,146.73	34,401,239.78	-1.55%
归属于两网公司或退市公司股东的净资产	172,538,438.34	212,922,987.27	-18.97%
归属于两网公司或退市公司股东的每股净资产	0.2979	0.3676	-18.96%
资产负债率%（母公司）	53.52%	50.96%	-
资产负债率%（合并）	16.28%	13.82%	-
流动比率	2.99	4.96	-
利息保障倍数	0	0	-

##### (三) 营运情况

单位：元

	本期	上年同期	增减比例%
经营活动产生的现金流量净额	-33,994,416.96	-27,201,132.12	-24.97%
应收账款周转率	1.10	0.39	-
存货周转率	19.38	4.41	-

(四) 成长情况

	本期	上年同期	增减比例%
总资产增长率%	-16.44%	-1.38%	-
营业收入增长率%	520.53%	-75.30%	-
净利润增长率%	-54.62%	-42.21%	-

(五) 股本情况

单位：股

	本期期末	本期期初	增减比例%
普通股总股本	579,194,925	579,194,925	0%
计入权益的优先股数量	0	0	0%
计入负债的优先股数量	0	0	0%

(六) 境内外会计准则下会计数据差异

适用 不适用

(七) 非经常性损益项目及金额

单位：元

项目	金额
非流动资产处置	1,258,296.32
计入当期损益的政府补助	375,040.16
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	3,890,579.63
<b>非经常性损益合计</b>	<b>5,523,916.11</b>
所得税影响数	6,785,289.40
少数股东权益影响额（税后）	
<b>非经常性损益净额</b>	<b>-1,261,373.29</b>

(八) 补充财务指标

适用 不适用

(九) 会计政策变更、会计估计变更或重大差错更正等情况

1、 会计数据追溯调整或重述情况

会计政策变更 会计差错更正 其他原因 请填写具体原因 不适用

2、 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正的原因及影响

适用 不适用

### 1、重要会计政策变更

(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 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；

(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

本公司在报告期内无会计估计变更事项。

## (十) 合并报表范围的变化情况

适用 不适用

本期合并范围较上年度减少 1 户为报告期内公司注销了子公司上海乾成凡申建材商贸有限公司所致。本期合并范围较上年度增加 1 户为上海鲟壹餐饮管理有限公司，该公司未实缴出资，未正式开展经营活动。

## 二、 主要经营情况回顾

### (一) 业务概要

#### 商业模式

公司属于房地产业，主营业务为房地产开发、房屋销售及物业经营管理。近年来，由于无土地储备，无在建项目、开发资金紧张，存量投资性房产持续减少等原因，公司主营房地产开发业务一直处于停滞状态。

公司发展战略将继续围绕房地产主业，市场化寻找优质房地产项目，全面开展以房地产合作开发、开发代建管理、物业管理、资产管理等与房地产行业相关的多元化业务模式，逐渐改善公司房地产开发主业长期停滞的局面，提升公司持续经营能力和经营业绩。

2021年9月起公司子公司上海强申达荣与关联方上海建奇房地产开发有限公司签订了《物业服务合同》及《管理和租赁服务协议》开展物业经营管理业务。2023年3月，鉴于市场环境的变化，上海建奇与上海强申达荣协商一致，提前终止《物业服务合同》及《管理和租赁服务协议》。

2022年1月，公司与上海沃羿资产管理中心（有限合伙）、万石龙、赵文表、陈耀华、谢永芳共同出资设立上海厘同企业管理中心（有限合伙），上海厘同认缴出资总额为11,100万元人民币，公司作为上海厘同有限合伙人以自有资金认缴出资2,000万元人民币，占上海厘同认缴出资总额的18.02%。公司于2022年1月17日完成对上海厘同的实缴出资2,000万元人民币。2022年7月7日，泰安鸿浩永和置业有限公司（以下简称“项目公司”）完成工商变更登记手续，上海厘同出资持有项目公司51%的股权。2022年7月22日，项目公司收到国有建设用地使用权成交确认书，竞得地块编号为2022-52号的国有建设用地使用权。公司为“泰安市观山悦二期”项目提供投后管理服务。2023年4月，公司收到合伙企业管理人的通知，合伙企业已完成合伙协议约定投资项目退出并已收到全部退出收益，根据合伙协议约定，合伙企业将向公司分配本次投资项目的本金及投资收益，公司投后管理服务协议同时终止。

2022年3月，公司与上海夏达投资管理中心（有限合伙）及北京金融街第一太平洋戴维斯物业管理有限公司共同出资成立北京金物夏达不动产管理有限公司，注册资本500万元。公司持股比例30%。截至报告期末公司未对其实缴出资，该公司目前尚未开展经营活动。

#### 行业信息

是否自愿披露

是 否

#### 报告期内变化情况：

事项	是或否
所处行业是否发生变化	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
主营业务是否发生变化	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
主要产品或服务是否发生变化	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
客户类型是否发生变化	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
关键资源是否发生变化	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
销售渠道是否发生变化	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
收入来源是否发生变化	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
商业模式是否发生变化	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否

## (二) 财务分析

### 1、资产负债结构分析

单位：元

项目	本期期末		上年期末		变动比例%
	金额	占总资产的比重%	金额	占总资产的比重%	
货币资金	60,905,932.22	29.29%	126,670,055.44	50.89%	-51.92%
应收票据	0	0%	0	0%	0%
应收账款	16,572,330.34	7.97%	13,847,361.53	5.56%	19.68%
预付款项	654,513.20	0.31%	10,481,630.12	4.21%	-93.76%
其他应收款	16,483,426.42	7.93%	6,855,563.53	2.75%	140.44%
存货	691,567.64	0.33%	691,567.64	0.28%	0.00%
投资性房地产	12,314,336.71	5.92%	13,351,226.35	5.36%	-7.77%
长期股权投资	61,731,308.85	29.68%	62,531,392.40	25.12%	-1.28%
其他权益工具投资	20,000,000.00	9.62%	0	0%	100.00%
固定资产	9,540,928.42	4.59%	7,742,356.70	3.11%	23.33%
在建工程	0	0%	0	0%	0%
使用权资产	1,853,855.88	0.89%	2,800,505.69	1.13%	-33.80%
无形资产	835,416.65	0.40%	0	0%	100.00%
商誉	0	0%	0	0%	0%
长期待摊费用	3,080,000.00	1.48%	0	0%	100.00%
其他非流动资产	0	0%	852,000.00	0.34%	-100.00%
短期借款	0	0%	0	0%	0
应付账款	5,837,226.99	2.81%	3,960,074.25	1.59%	47.40%
预收款项	0	0%	2,775,226.14	1.12%	-100.00%
合同负债	998,270.98	0.48%	0	0%	100%
应交税费	6,103,557.91	2.93%	205,792.43	0.08%	2,865.88%
其他应付款	12,010,856.36	5.78%	18,179,681.82	7.30%	-33.93%
其他流动负债	59,896.26	0.03%	0	0%	100.00%
长期借款	0	0	0	0%	0%
预计负债	66,000.00	0.03%	0	0%	100.00%

#### 资产负债项目重大变动原因：

- 1、货币资金本期期末数较上年期末数减少主要系报告期内公司增加了对上海厘同的投资款所致。
- 2、预付款项本期期末数较上年期末数减少主要系报告期内公司子公司山东祥和御品业务终止所致。
- 3、其他应收款本期期末数较上年期末数增加主要是系报告期内公司子公司山东祥和御品增加的往来款项所致。
- 4、其他权益工具投资本期期末数较上年期末数增加主要是系报告期内公司增加了对上海厘同的投资所致。
- 5、使用权资产本期期末数较上年期末数减少主要系报告期内公司子公司上海强申込荣摊销的办公用房费用所致。
- 6、无形资产本期期末数较上年期末数增加主要系报告期内公司购买明源云计划管理系统及办公软件

管理系统增加所致。

7、长期待摊费用本期期末数较上年期末数增加系报告期内公司增加办公用房装修费所致。

8、其他非流动资产本期期末数较上年期末数减少系公司子公司新疆中房购买的电梯设备处置所致。

9、应付账款本期期末数较上年期末数增加系公司子公司上海强申达荣应付款项增加所致。

10、合同负债本期期末数较上年期末数增加系公司子公司上海强申达荣预收物业费所致。

11、应交税费本期期末数较上年期末数增加系公司子公司上海强申达荣所得税增加所致。

12、其他应付款本期期末数较上年期末数减少系公司子公司上海强申达荣其他往来应付减少所致。

13、其他流动负债本期期末数较上年期末数增加系公司子公司上海强申达荣待转销进项税增加所致。

14、预计负债本期期末数较上年期末数增加系公司预计的劳动仲裁损失。

## 2、营业情况分析

### (1) 利润构成

单位：元

项目	本期		上年同期		变动比例%
	金额	占营业收入的比重%	金额	占营业收入的比重%	
营业收入	16,709,866.54	-	2,692,856.01	-	520.53%
营业成本	13,403,346.35	80.21%	3,048,350.03	113.20%	339.69%
毛利率	19.79%	-	-13.20%	-	-
销售费用	0.00	0.00%	0.00	0%	0%
管理费用	38,415,017.34	229.89%	29,345,737.83	1,089.76%	30.90%
研发费用	0.00	0%	0	0%	0%
财务费用	-1,160,939.14	-6.95%	-1,389,470.03	-51.60%	-16.45%
信用减值损失	-5,184,166.11	-31.02%	359,692.15	13.36%	-1,541.28%
资产减值损失	0.00	0%	0	0%	0%
其他收益	396,890.32	2.38%	24,567.55	0.91%	1,515.51%
投资收益	-800,071.02	-4.79%	-1,620,872.58	-60.19%	50.64%
公允价值变动收益	0	0%	0	0%	0%
资产处置收益	1,257,065.82	7.52%	808,682.55	30.03%	55.45%
汇兑收益	0	0%	0	0%	0%
营业利润	-38,649,781.19	-231.30%	-29,275,795.49	-1,087.17%	-32.02%
营业外收入	355.69	0.00%	0	0%	100.00%
营业外支出	0	0%	108,340.00	4.02%	-100.00%
所得税	6,785,289.40	40.61%	0	0%	100.00%
净利润	-45,434,714.90	-271.90%	-29,384,135.49	-1,091.19%	-54.62%

### 项目重大变动原因：

1、营业收入本期数较上年同期数增加主要系报告期内公司子公司上海强申达荣物业管理费收入增加所致。

2、营业成本本期数较上年同期数增加主要系报告期内公司子公司上海强申达荣开展物业管理业务成本增加所致。

3、管理费用本期数较上年同期数增加主要系报告期内公司增加了公司转入全国中小企业股份转让系统挂牌费用以及公司子公司上海强申达荣物业增加的日常经营费用所致。

- 4、信用减值损失本期数较上年同期数减少主要系报告期内公司子公司上海强申达荣计提的应收账款坏账准备所致。
- 5、其他收益本期数较上年同期数增加主要系报告期内公司子公司上海强申达荣收到的政府补助增加所致。
- 6、投资收益本期数较上年同期增加主要系报告期内公司按权益法核算的长期股权投资收益减亏所致。
- 7、资产处置收益本期数较上年同期数增加主要系公司报告期内处置办公车辆收益增加所致。
- 8、营业利润本期数较上年同期数减少主要系报告期内公司计提的应收款项坏账准备增加所致。
- 9、营业外收入本期数较上年同期数增加主要系报告期内公司子公司上海乾成凡申核销其他往来款项增加所致。
- 10、营业外支出本期数较上年同期数减少主要系上年同期公司有罚款支出及诉讼支出事项所致。
- 11、所得税本期数较上年同期数增加主要系公司子公司上海强申达荣按税务局要求计提所得税所致，当地税务局参照企业全部开票金额认定应纳税收入所致。参照税法适用原则中程序优于实体原则，当纳税人与征税机关产生税款争议时，为了确保国家课税权的实现，不因争议的发生而影响税款的及时、足额入库。
- 12、净利润本期数较上年同期数减少主要系公司子公司上海强申达荣报告期内增加的物业管理费用增加、计提的应收款项坏账准备增加以及计提的所得税增加所致。

## (2) 收入构成

单位：元

项目	本期金额	上期金额	变动比例%
主营业务收入	16,698,545.79	2,692,856.01	520.11%
其他业务收入	11,320.75		100.00%
主营业务成本	13,403,346.35	3,048,350.03	339.69%
其他业务成本	0.00	0.00	0.00%

### 按产品分类分析：

√适用 □不适用

单位：元

类别/项目	营业收入	营业成本	毛利率%	营业收入比上年同期增减%	营业成本比上年同期增减%	毛利率比上年同期增减百分点
物业管理收入	16,245,715.59	12,366,456.71	23.88%	581.29%	514.80%	52.58%
项目管理收入	452,830.20		100%	100%		100%
其他收入	11,320.75		100%	100%		100%
投资性房地产摊销		1,036,889.64		-100%		

### 按区域分类分析：

√适用 □不适用

单位：元

类别/项目	营业收入	营业成本	毛利率%	营业收入比上年同期增减%	营业成本比上年同期增减%	毛利率比上年同期增减百分点
-------	------	------	------	--------------	--------------	---------------

上海	16,257,036.34	12,366,456.71	23.93%	581.77%	514.80%	52.91%
山东	452,830.20		100.00%	100.00%		100.00%
新疆		1,036,889.64		-100.00%		

#### 收入构成变动的原因:

营业收入本期数较上年同期数增加主要系报告期内公司子公司上海强申达荣物业管理费收入增加所致。

#### (3) 主要客户情况

单位：元

序号	客户	销售金额	年度销售占比%	是否存在关联关系
1	上海建奇房地产开发有限公司	11,540,525.27	69.06%	是
2	上海哔哩哔哩科技有限公司	4,266,132.37	25.53%	否
3	泰安鸿浩永和置业有限公司	452,830.20	2.71%	否
4	康新（中国）设计工程股份有限公司	193,685.66	1.16%	否
5	金格建筑装饰工程有限公司	184,061.89	1.10%	否
合计		16,637,235.39	99.57%	-

#### (4) 主要供应商情况

单位：元

序号	供应商	采购金额	年度采购占比%	是否存在关联关系
1	南京合谊建筑劳务有限公司	2,912,621.4	21.73%	否
2	国家电网上海电力公司电费	1,648,329.77	12.30%	否
3	上海宇昊保安服务有限公司	1,354,952.86	10.11%	否
4	上海环昱建设（集团）有限公司	1,018,783.02	7.60%	否
5	上海知音楼宇工程服务有限公司	670,878.48	5.01%	否
合计		7,605,565.53	56.74%	-

### 3、现金流量状况

单位：元

项目	本期金额	上期金额	变动比例%
经营活动产生的现金流量净额	-33,994,416.96	-27,201,132.12	-24.97%
投资活动产生的现金流量净额	-25,531,458.26	-3,962,620.88	-544.31%
筹资活动产生的现金流量净额	-6,238,248.00	0.00	

#### 现金流量分析:

- 1、经营活动产生的现金流量净额本期金额较上期金额减少主要系报告期内公司子公司上海强申达荣日常经营成本费用支出增加以及公司转入全国中小企业股转系统挂牌费用支出增加所致。
- 2、投资活动产生的现金流量净额本期金额较上期金额减少主要系报告期内公司实缴了对上海厘同的出资款所致。
- 3、筹资活动产生的现金流量净额本期金额较上期金额减少主要系报告期内公司将支付的办公用房保

证金列入筹资活动现金流出所致。

### (三) 投资状况分析

#### 1、主要控股子公司、参股公司情况

√适用 □不适用

单位：元

公司名称	公司类型	主要业务	注册资本	总资产	净资产	营业收入	净利润
上海强申达荣物业管理服务有限公司	控股子公司	物业管理	5,000,000	31,597,267.94	-35,464.61	16,257,036.34	-22,144,851.31
新疆中房置业有限公司	控股子公司	房地产业	135,000,000	145,308,346.91	140,045,046.33	0.00	-3,296,633.14
天津乾成置业有限公司	控股子公司	房地产业	10,000,000	25,635,528.05	25,294,671.11	0.00	-1,464.99
山东祥和御品商业有限公司	控股子公司	商业综合体管理服务	5,000,000	9,007,138.70	3,997,138.70	0.00	-1,002,468.01
中房上海房产营销有限公司	控股子公司	房地产营销	50,000,000	18,577,204.40	15,622,790.10	0.00	-7,600
上海乾成凡申建材商贸有限公司	控股子公司	建筑材料销售	5,000,000	0.00	0.00	0.00	-4,664.41
上海鲟壹餐饮管理有限公司	控股子公司	餐饮管理	1,000,000	726.22	-14,142.78	0.00	-14,142.78

#### 主要参股公司业务分析

√适用 □不适用

公司名称	与公司从事业务的关联性	持有目的
北京金物夏达不动产管理有限公司	金物夏达主营物业管理属于公司主营业务物业管理范畴	获取投资收益
上海夏达投资管理中心（有限合伙）	上海夏达主营房地产股权投资属于公司主营业务房地产开发范畴	获取投资收益

#### 公司控制的结构化主体情况

□适用 √不适用

#### 2、合并财务报表的合并范围内是否包含私募基金管理人

□是 √否

### 三、 持续经营评价

近年来，由于公司无土地储备，无在建项目、开发资金紧张，存量投资性房产持续减少等原因，公司主营房地产开发业务一直处于停滞状态。

2021年9月，公司子公司上海强申达荣物业管理有限公司与关联方上海建奇房地产开发有限公司就“尚浦汇”一期项目签订了《物业服务合同》及《管理和租赁服务协议》开展物业经营管理业务。2023年3月，鉴于市场环境的变化，上海建奇与上海强申达荣协商一致，提前终止《物业服务合同》及《管理和租赁服务协议》，日常关联交易终止。

2022年1月，公司作为有限合伙人以自有资金认缴出资人民币2,000万元参与设立上海厘同企业管理中心（有限合伙）。通过上海厘同投资“泰安市观山悦二期”项目，并为该项目提供投后管理服务。2023年4月，公司收到合伙企业管理人的通知，上海厘同已完成合伙协议约定投资项目退出并已收到全部退出收益，根据合伙协议约定，上海厘同将向公司分配本次投资项目的本金及投资收益，公司投后管理服务协议同时终止。

公司日常关联交易、对外投资事项终止在短期内对公司持续经营能力产生一定影响。公司董事会和管理层已充分认识到公司持续经营能力不足的现状，一方面加大现有资产和物业的销售和出租力度，同时加强企业内部控制管理，加大各项费用控制力度；另一方面，公司持续经营将继续围绕房地产主业，市场化寻找优质房地产项目，全面开展以房地产合作开发、开发代建管理、物业管理、资产管理等与房地产行业相关的多元化业务模式，逐渐改善公司房地产开发主业长期停滞的局面，提升公司持续经营能力与经营业绩。

## 第四节 重大事件

### 一、 重大事件索引

事项	是或否	索引
是否存在重大诉讼、仲裁事项	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	四.二.(一)
是否存在提供担保事项	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
是否对外提供借款	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
是否存在股东及其关联方占用或转移公司资金、资产及其他资源的情况	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	四.二.(二)
是否存在日常性关联交易事项	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
是否存在其他重大关联交易事项	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	四.二.(三)
是否存在经股东大会审议通过的收购、出售资产、对外投资事项以及报告期内发生的企业合并事项	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
是否存在股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
是否存在股份回购事项	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
是否存在已披露的承诺事项	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	四.二.(四)
是否存在资产被查封、扣押、冻结或者被抵押、质押的情况	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
是否存在被调查处罚的事项	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	四.二.(五)
是否存在失信情况	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
是否存在破产重整事项	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
是否存在自愿披露的其他事项	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	

## 二、 重大事件详情（如事项存在选择以下表格填列）

### （一）重大诉讼、仲裁事项

本报告期公司无重大诉讼、仲裁事项

### （二）股东及其关联方占用或转移公司资金、资产及其他资源的情况

本报告期公司无股东及其关联方占用或转移公司资金、资产及其他资源的情况

### （三）报告期内公司发生的其他重大关联交易情况

单位：元

交易类型	审议金额	交易金额
提供劳务		11,540,525.27
租赁费	2,967,261.84	946,649.81
对外投资	1,500,000.00	0.00

#### 重大关联交易的必要性、持续性以及对公司生产经营的影响：

上述三笔交易为：

1、2021年9月13日，公司2021年第二次临时股东大会审议通过了《关于控股子公司拟签订物业管理服务合同及管理和服务协议的议案》。上海强申达荣与关联方上海建奇房地产开发有限公司签订了《物业服务合同》及《管理和租赁服务协议》。报告期内按成本加成方法确认物业管理费收入为11,540,525.27元。

2、2021年12月，上海强申达荣与关联方上海建奇房地产开发有限公司签订房屋租赁合同，报告期内应摊销的房屋租金946,649.81元。根据《公司章程》此笔关联交易未达到公司董事会审议标准，但已按公司章程履行相关决策程序，租赁办公场所是公司正常经营所需，价格公允，具备合理性、必要性，不存在损害公司及股东利益的情况，不会对公司经营产生不利影响。

3、2022年3月，公司与上海夏达投资管理中心（有限合伙）及北京金融街第一太平洋戴维斯物业管理有限公司共同出资成立北京金物夏达不动产管理有限公司，注册资本500万元。公司持股比例30%。根据《公司章程》及《上海证券交易所股票上市规则》的相关规定，此笔关联交易未达到公司董事会审议标准，但已按《公司章程》履行相关决策程序，报告期内公司未实缴出资，该公司未开展经营活动。

#### 报告期内两网公司或退市公司无违规关联交易

√是 □否

#### 发生原因、整改情况及对公司的影响：

无

### （四）承诺事项的履行情况

承诺主体	承诺开始日期	承诺结	承诺来源	承诺类型	承诺具体内容	承诺履行
------	--------	-----	------	------	--------	------

		束日期				情况
实际控制人或控股股东	2013年5月13日	长期	权益变动	股份增持承诺	嘉益（天津）投资管理有限公司：通过交易所出售的价格不低于7元/股。	正在履行中
其他股东	2006年12月4日	长期	股权分置改革	股份增持承诺	天津中维商贸集团有限公司：通过交易所出售的价格不低于7元/股。	未履行

#### 承诺事项履行情况

事项	是或否	是否完成整改
因相关法律法规、政策变化、自然灾害等自身无法控制的客观原因，导致承诺无法履行或无法按期履行的，承诺人是否未及时披露相关信息	否	不涉及
除自身无法控制的客观原因及全国股转公司另有要求的外，承诺已无法履行或履行承诺不利于维护两网公司或退市公司权益的，承诺人是否未充分披露原因并履行替代方案或豁免承诺的审议程序	否	不涉及
除自身无法控制的客观原因外，承诺人是否超期未履行承诺或违反承诺	是	否

公司股东天津中维商贸集团有限公司曾在我公司股权分置改革中承诺：通过交易所出售的价格不低于7元/股。2019年天津中维未履行承诺，以低于7元/股价格减持公司股份，详见上交所公告（临2019-018）（临2020-036）；2022年天津中维未履行承诺，以低于7元/股价格减持公司股份，详见上交所公告（2022-020）。

#### (五) 调查处罚事项

1、公司于2022年5月19日收到中国证券监督管理委员会北京监管局出具的《行政监管措施决定书》（〔2022〕84号），主要内容为：2021年8月，公司与辽宁忠旺集团有限公司（以下简称“忠旺集团”）签订《中房置业股份有限公司与辽宁忠旺集团有限公司关于重大资产重组中介费用之协议书之补充协议》，约定由忠旺集团在2021年12月31日前向公司一次性支付应由忠旺集团承担但实际由公司支付的中介费用，合计5,172.75万元。截至2021年12月31日，公司未收到该款项。公司未通过临时报告及时披露协议签订情况及相关款项收取情况。公司上述行为，违反了《上市公司信息披露管理办法》（证监会令第182号，以下简称《信披办法》）第三条、第二十二、第二十五条的规定。依据《信披办法》第五十一条的规定，公司董事长朱雷，时任总经理卢建，时任董事会秘书郭洪洁对未通过临时报告及时披露协议签订情况负有主要责任；公司董事长朱雷（代董事会秘书）、总经理赵帆对未通过临时报告及时披露相关款项收取情况负有主要责任。根据《信披办法》第五十二条的规定，决定对公司及主要责任人员朱雷、赵帆、卢建、郭洪洁采取出具警示函的行政监管措施。

2、2022年6月21日，上海证券交易所根据上述《行政监管措施决定书》（〔2022〕84号）查明的事实及《上海证券交易所股票上市规则》第13.2.2条和《上海证券交易所纪律处分和监管措施实施办法》有关规定，作出如下监管措施决定：对中房置业股份有限公司及时任董事长朱雷、时任总经理卢建、时任董事会秘书郭洪洁、时任总经理赵帆予以监管警示。

## 第五节 股份变动、融资和利润分配

### 一、普通股股本情况

#### (一) 普通股股本结构

单位：股

股份性质		期初		本期变动	期末	
		数量	比例%		数量	比例%
无限售 条件股 份	无限售股份总数	579,194,925	100%	0	579,194,925	100%
	其中：控股股东、实际控制人	112,782,809	19.4723%	0	112,782,809	0%
	董事、监事、高管	0	0%	0	0	0%
	核心员工	0	0%	0	0	0%
有限售 条件股 份	有限售股份总数	0	0%	0	0	0%
	其中：控股股东、实际控制人	0	0%	0	0	0%
	董事、监事、高管	0	0%	0	0	0%
	核心员工	0	0%	0	0	0%
总股本		579,194,925	-	0	579,194,925	-
普通股股东人数						12,921

股本结构变动情况：

适用 不适用

#### (二) 普通股前十名股东情况

单位：股

序号	股东名称	期初持股数	持股变动	期末持股数	期末持 股比例%	期末持 有限售 股份数 量	期末持有无 限售股份数 量	期末持有的 质押股 份数量	期末持有的 司法冻 结股份数 量
1	嘉益（天津）投资管理 有限公司	112,782,809	0	112,782,809	19.4723%	0	112,782,809	0	0
2	中国铁路兰 州局集团有 限公司	84,115,357	-5,791,900	78,323,457	13.5228%	0	78,323,457	0	0
3	天津中维商 贸集团有限 公司	35,375,300	-5,790,000	29,585,300	5.1080%	0	29,585,300	29,585,300	29,585,300
4	上海华山康 健医疗有限 公司	12,073,395	0	12,073,395	2.0845%	0	12,073,395	0	0
5	陈勇	11,767,490	0	11,767,490	2.0317%	0	11,767,490	0	0

6	杨林	/	/	10,046,785	1.7346%	0	10,046,785	0	0
7	钟兴华	/	/	10,000,001	1.7265%	0	10,000,001	0	0
8	孙悦	/	/	6,068,021	1.0477%	0	6,068,021	0	0
9	陈清锋	5,093,600	851,500	5,945,100	1.0264%	0	5,945,100	0	0
10	林攀	/	/	5,760,600	0.9946%	0	5,760,600	0	0
合计		/	/	282,352,958	48.7491%	0	282,352,958	29,585,300	29,585,300

普通股前十名股东间相互关系说明：公司未知上述股东之间是否存在关联关系或一致行动人情况。

## 二、 优先股股本基本情况

适用 不适用

## 三、 控股股东、实际控制人情况

是否合并披露：

是 否

### （一）控股股东情况

报告期内控股股东未发生变化。嘉益（天津）投资管理有限公司成立于 2013-01-22，法定代表人为卢建，注册资本为 1000000 万元人民币，统一社会信用代码为 911201160612101594，经营范围：许可项目：投资管理。（依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动,具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）。一般项目：以自有资金从事投资活动；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；工程管理服务；社会经济咨询服务。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。

### （二）实际控制人情况

报告期内实际控制人未发生变化。呼健，中国国籍，盈泰和玺（北京）资产管理有限公司法人、执行董事、经理；深圳市盈泰洁能投资管理有限公司法人、执行董事、经理；嘉益（天津）投资管理有限公司监事。

## 四、 报告期内的普通股股票发行及募集资金使用情况

### （一）报告期内的普通股股票发行情况

适用 不适用

### （二）存续至报告期的募集资金使用情况

适用 不适用

## 五、 存续至本期的优先股股票相关情况

适用 不适用

## 六、 存续至本期的债券融资情况

适用 不适用

## 七、 存续至本期的可转换债券情况

适用 不适用

## 八、 银行及非银行金融机构间接融资发生情况

适用 不适用

## 九、 权益分派情况

### (一) 报告期内的利润分配与公积金转增股本情况

适用 不适用

利润分配与公积金转增股本的执行情况：

适用 不适用

### (二) 权益分派预案

适用 不适用

## 第六节 董事、监事、高级管理人员及核心员工情况

### 一、 董事、监事、高级管理人员情况

#### (一) 基本情况

姓名	职务	性别	是否为失信联合惩戒对象	出生年月	任职起止日期	
					起始日期	终止日期
朱雷	董事长	男	否	1973年4月	2022年2月18日	2025年2月14日
杨松柏	副董事长	男	否	1970年4月	2022年2月18日	2025年2月14日
卢建	董事、副总经理	男	否	1975年7月	2022年2月18日	2025年2月14日
陈晓	董事、副总经理	女	否	1985年7月	2022年2月18日	2025年2月14日
朱广宇	董事、副总经理	男	否	1975年5月	2022年2月18日	2025年2月14日
崔松鹤	独立董事	男	否	1970年9月	2022年2月14日	2025年2月14日
张显道	独立董事	男	否	1972年10月	2022年2月14日	2025年2月14日
罗宏博	独立董事	男	否	1980年1月	2022年2月14日	2025年2月14日
孙旭明	监事会主席	男	否	1965年5月	2022年6月15日	2025年2月14日
赵俊颖	职工监事	女	否	1986年3月	2022年2月18日	2025年2月14日
李娜	职工监事	女	否	1993年11月	2022年2月18日	2025年2月14日
李明颐	股东监事	女	否	1981年4月	2022年2月14日	2025年2月14日
孟长舒	副总经理、财务总监	女	否	1973年10月	2022年2月18日	2025年2月14日

朱宏坤	董事会秘书	男	否	1978年8月	2022年2月18日	2025年2月14日
董事会人数:					8	
监事会人数:					4	
高级管理人员人数:					5	

### 董事、监事、高级管理人员与股东之间的关系:

董事长朱雷先生在股东单位嘉益（天津）投资管理有限公司担任经理；  
 董事、副总经理卢建先生在股东单位嘉益（天津）投资管理有限公司担任法定代表人、执行董事；  
 监事李明颐女士在股东单位天津中维商贸集团有限公司担任副总经理。

## (二) 变动情况

√适用 □不适用

姓名	期初职务	变动类型	期末职务	变动原因
赵帆	总经理	新任	董事、总经理	董事会换届
陈晓	子公司总经理	新任	董事、副总经理	董事会换届
朱广宇	投资管理部部长	新任	董事、副总经理	董事会换届
崔松鹤	无	新任	独立董事	董事会换届
张显道	无	新任	独立董事	董事会换届
罗宏博	无	新任	独立董事	董事会换届
孙旭明	子公司员工	新任	监事会主席	监事会换届
蒋斌	子公司员工	新任	职工监事	监事会换届
李娜	财务部员工	新任	职工监事	监事会换届
朱宏坤	董事、证券事务部部长	新任	董事会秘书	董事会换届
杜建中	独立董事	离任	无	董事会换届
谢荣兴	独立董事	离任	无	董事会换届
高登立	独立董事	离任	无	董事会换届
张蕾	职工监事	离任	无	监事会换届
赵帆	董事、总经理	离任	无	个人原因辞职
蒋斌	职工监事	离任	无	个人原因辞职

### 关键岗位变动情况

√适用 □不适用

职务	是否发生变动	变动次数
董事长	否	0
总经理	是	1
董事会秘书	否	0
财务总监	否	0

## (三) 报告期内新任董事、监事、高级管理人员情况

√适用 □不适用

### 1、报告期内新任董事、监事、高级管理人员持股情况

□适用 √不适用

## 2、报告期内新任董事、监事、高级管理人员专业背景、主要工作经历等情况：

陈晓女士，1985年出生，澳洲查尔斯特大学双学士学位（金融&会计）。历任新加坡太平星集团投资经理，嘉凯城集团凯斯达资本副总监，君康人寿保险股份有限公司另类投资部投资副总监，宁波鼎杭投资管理有限公司总经理。现任上海东荣房地产开发有限公司董事，上海康州房地产开发有限公司董事，上海建奇房地产开发有限公司监事，上海尚勇企业管理有限公司监事，上海丰荏企业管理有限公司执行董事，上海同盈丰达企业管理有限公司执行董事，上海惊破天资产管理有限公司监事，上海强申达荣物业管理服务有限公司总经理，中房置业股份有限公司董事、副总经理。

朱广宇先生，1975年出生，哈尔滨建筑大学（现哈尔滨工业大学建筑学院）建筑学学士。历任中国建筑设计院设计师，建筑专业负责人，金地集团北京公司资深建筑师、项目建筑负责人、组团现场工程负责人、招采小组成员，光大地产设计总监，光大中心及梅兰芳剧院项目总监，龙湖集团设计部经理，同景集团设计总监，项目总经理，北京前景置地投资咨询有限公司设计总监、项目总经理，中房置业股份有限公司投资管理部部长。现任北京瑞和信颐投资管理有限公司法定代表人、执行董事，北京瑞都建筑设计有限公司法定代表人、执行董事，中房置业股份有限公司董事、副总经理。

崔松鹤先生，中国国籍，1970年出生，硕士研究生学历，注册会计师。1992年至1994年，在大庆市国家安全局担任内勤干部；1994年至1996年，在大庆市北方期货投资咨询公司担任总经理；1996年至2002年，在大庆市建事达房地产开发有限公司担任副总经理；2004年至2008年，在京北方科技股份有限公司担任副总裁、财务总监；2008年至今，在北京德润会计师事务所（普通合伙）担任主任；2011年至今，担任北京中慧创业科技孵化器有限公司执行董事、2019年9月至今，担任华油惠博普科技股份有限公司独立董事。现任中房置业股份有限公司独立董事。

张显道先生，1972年10月出生，研究生学历，高级经济师。历任哈尔滨文旅游客服务中心有限公司董事长、哈尔滨文化旅游资产经营公司总经理、哈尔滨市文旅集团有限公司资产经营部部长，哈尔滨多区房地产交易中心交易所所长。现任哈尔滨同策同合信息科技有限公司董事长、哈尔滨同程远景房地产投资策划有限公司董事长、黑龙江群耀投资管理有限公司董事长。中房置业股份有限公司独立董事。

罗宏博先生，1980年出生，西安交通大学财经学院学士学位，注册会计师、培训讲师。历任希格玛会计师事务所（特殊普通合伙）高级审计师、西安紫薇地产项目副总经理、和记黄埔地产集团陕西区域高级经理、大连万达商业地产股份有限公司区域副总经理、西安正尚集团执行总经理、青海商投集团执行副总裁。现任陕西厚几房地产决策咨询有限公司总经理，中房置业股份有限公司独立董事。

孙旭明先生，出生于1965年5月，工学学士本科学历，一级注册建造师。历任甘肃省供销建筑设计研究所设计室主任、湖南省东逸建筑设计有限公司总工程师、哈尔滨恒通四方投资建设发展有限公司总工程师、副总经理、江西十方建筑集团四川援建组总工程师、哈尔滨金都新城开发公司总工程师、黑龙江宝宇开发公司总工程师、黑龙江龙煤矿业控股集团房地产开发公司董事长助理、黑龙江宝宇天邑房地产开发公司总工程师，现任上海强申达荣物业管理服务有限公司工程部工程总监。

蒋斌先生，1973年出生，中共党员，大学本科学历。历任湖南衡阳华天大酒店餐饮部厨师、中厨房领班、美食厨房厨师长、中餐厨房厨师长；北京钓鱼台华天大酒店餐饮厨师长、餐饮行政总厨；北京世纪华天大酒店餐饮行政总厨、餐饮总监；湖南华天大酒店餐饮行政总厨、餐饮总监、副总经理；邵阳华天大酒店总经理；湖南华天湘菜产业发展股份有限公司总经理；北京食刻记餐饮管理有限公司总经理兼监事。2022年9月，蒋斌先生因个人原因辞去公司职工监事及公司其它职务。

李娜女士，1993年出生，大专学历。历任清华大学建筑设计研究院有限公司会计助理。现任中房置业股份有限公司财务部会计员，职工监事。

(四) 董事、高级管理人员的股权激励情况

适用 不适用

(五) 董事、监事、高级管理人员任职履职情况

事项	是或否	具体情况
董事、监事、高级管理人员是否存在《公司法》第一百四十六条规定的情形	否	无
董事、监事、高级管理人员是否被中国证监会采取证券市场禁入措施或者认定为不适当人选，期限尚未届满	否	无
董事、监事、高级管理人员是否被全国股转公司或者证券交易所采取认定其不适合担任公司董事、监事、高级管理人员的纪律处分，期限尚未届满	否	无
是否存在董事、高级管理人员兼任监事的情形	否	无
是否存在董事、高级管理人员的配偶和直系亲属在其任职期间担任公司监事的情形	否	无
董事、高级管理人员是否投资与两网公司或退市公司经营同类业务的其他企业	否	无
董事、高级管理人员及其控制的企业是否与公司订立除劳务/聘任合同以外的合同或进行交易	否	无
是否存在董事连续两次未亲自出席董事会会议的情形	否	无
是否存在董事连续十二个月内未亲自出席董事会会议次数超过期间董事会会议总次数二分之一的情形	否	无
董事长、总经理、财务负责人、董事会秘书或信息披露事务负责人等关键职务是否存在一人兼多职的情况	否	无

(六) 独立董事任职履职情况

适用 不适用

事项	是或否	具体情况
是否存在独立董事连续任职时间超过六年的情形	否	无
是否存在独立董事已在超过五家境内上市公司担任独立董事的情形	否	无
是否存在独立董事未对提名、任免董事，聘任或解聘高级管理人员发表独立意见的情形	否	无
是否存在独立董事未对重大关联交易、对外担保、重大资产重组、股权激励等重大事项发表独立意见的情形	否	无
是否存在独立董事连续三次未亲自出席董事会会议的情形	否	无
是否存在独立董事连续两次未能出席也未委托其他董事出席董事会会议的情形	否	无
是否存在独立董事任期届满前被免职的情形	否	无
是否存在独立董事在任期届满前主动辞职的情况	否	无
是否存在独立董事就重大问题或看法与控股股东、其他董事或公司管理层存在较大分歧的情形	否	无

## 二、 员工情况

### (一) 在职员工（公司及控股子公司）基本情况

按工作性质分类	期初人数	本期新增	本期减少	期末人数
管理人员	18	0	2	16
财务人员	7	0	2	5
行政人员	13	0	2	11
技术人员	10	0	0	10
员工总计	48	0	6	42

按教育程度分类	期初人数	期末人数
博士	0	0
硕士	1	1
本科	19	16
专科	28	25
专科以下	0	0
员工总计	48	42

### 员工薪酬政策、培训计划以及需公司承担费用的离退休职工人数等情况

公司制订有绩效考核办法，以提高工作的效率与积极性，更好地了解、评估员工工作态度与能力。通过绩效考核考察员工工作绩效，并作为员工奖惩、评先、调迁、薪酬、晋升、退職管理的依据，同时作为员工培训与发展的参考。

### (二) 核心员工（公司及控股子公司）基本情况及变动情况

适用 不适用

## 三、 报告期后更新情况

适用 不适用

## 第七节 公司治理、内部控制和投资者保护

事项	是或否
年度内是否建立新的公司治理制度	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
投资机构是否派驻董事	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
监事会对本年监督事项是否存在异议	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
管理层是否引入职业经理人	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
会计核算体系、财务管理、风险控制及其他重大内部管理制度本年是否发现重大缺陷	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
是否建立年度报告重大差错责任追究制度	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否

### 一、 公司治理

#### (一) 制度与评估

##### 1、 公司治理基本状况

报告期内，公司严格按照中国证监会、上海证券交易所、全国中小企业股份转让系统等监管部门的要求开展公司治理工作，依据《公司法》、《上海证券交易所股票上市规则》、《两网公司及退市公司信息披露办法》等相关法律法规要求，不断完善公司法人治理结构，积极推进内部控制规范建设工作，认真履行信息披露义务，加强投资者关系管理，提升公司规范运作水平。公司召开 2022 年第一次临时股东大会，完成了公司董事会、监事会的换届工作，公司股东大会、董事会、监事会能规范运作，有效维护公司和全体股东的利益。

##### 2、 公司治理机制是否给所有股东提供合适的保护和平等权利的评估意见

公司严格按照《公司法》等法律法规和《公司章程》、《股东大会议事规则》的规定和要求召集、召开股东大会，保证股东在股东大会上充分表达自己的意见并有效行使表决权。确保所有股东享有平等地位，保障所有股东的权利和义务。

##### 3、 公司重大决策是否履行规定程序的评估意见

报告期内，公司重大生产经营决策、投资决策及财务决策均按照《公司章程》及有关内控制度规定的程序和规则规范运作的，不存在重大缺陷，能够切实履行应尽的职责和义务。

##### 4、 公司章程的修改情况

公司是否已对照《两网公司及退市公司信息披露办法》等业务规则完善公司章程：

是 否

#### (二) 三会运作情况

##### 1、 三会的召开次数

项目	股东大会	董事会	监事会
召开次数	2	7	6

## 2、股东大会的召集、召开、表决情况

事项	是或否	具体情况
股东大会是否未均按规定设置会场	否	无
2021年年度股东大会是否未在上一会计年度结束后6个月内举行	否	无
2021年年度股东大会通知是否未提前20日发出	否	无
2022年公司临时股东大会通知是否未均提前15日发出	否	无
独立董事、监事会、单独或合计持股10%以上的股东是否向董事会提议过召开临时股东大会	否	无
股东大会是否实施过征集投票权	否	无

## 3、三会召集、召开、表决的特殊情况

适用 不适用

## 4、三会程序是否符合法律法规要求的评估意见

报告期内，公司根据《公司法》和《公司章程》的相关规定召开了股东大会、董事会、监事会，各项会议的召集、提案审议、通知时间、召开程序、授权委托、表决和决议等符合法律法规和公司章程的规定。

## 二、 内部控制

### (一) 监事会就年度内监督事项的意见

监事会依法独立运作，认真履行监督职责，报告期内，公司监事会未发现公司存在重大风险事项，对报告期内的监督事项无异议。

### (二) 公司保持独立性、自主经营能力的说明

报告期内，公司与第一大股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面做到独立，公司具有独立的完整业务及自主经营能力。

### (三) 对重大内部管理制度的评价

事项	是或否
两网公司或退市公司是否存在公章的盖章时间早于相关决策审批机构授权审批时间的情形	否
两网公司或退市公司出纳人员是否兼管稽核、会计档案保管和收入、费用、债权债务账目的登记工作	否

#### (四) 年度报告差错责任追究制度相关情况

公司制订了《年报信息披露重大差错责任追究制度》，确保年报信息的真实性、准确性、及时性和完整性。报告期内，公司未发生相关违规及重大差错责任追究的情形。

### 三、 投资者保护

#### (一)公司股东大会实行累积投票制

√适用 不适用

报告期内，公司共计召开了 2 次股东大会，其中：2022 年 2 月召开公司 2022 年第一次临时股东大会，此次股东大会履行了公司董事会、监事会换届选举程序，公司按《公司章程》等相关规定，对涉及选举公司董事、监事议案实施累积投票制投票，并将该投票方式通过公告予以披露。

#### (二)网络投票安排的情况

√适用 不适用

报告期内，公司共计召开了 2 次股东大会，全部采用现场投票和网络投票相结合方式。

## 第八节 财务会计报告

### 一、 审计报告

是否审计	是	
审计意见	无保留意见	
审计报告中的特别段落	<input type="checkbox"/> 无 <span style="float: right;"><input type="checkbox"/>强调事项段</span> <input type="checkbox"/> 其他事项段 <input checked="" type="checkbox"/> 持续经营重大不确定性段落 <input type="checkbox"/> 其他信息段落中包含其他信息存在未更正重大错报说明	
审计报告编号	永证审字（2023）第 146122 号	
审计机构名称	永拓会计师事务所（特殊普通合伙）	
审计机构地址	北京市朝阳区关东店北街 1 号 2 幢 13 层	
审计报告日期	2023 年 4 月 27 日	
签字注册会计师姓名及连续签字年限	陈晓鸿	赵睿
	2 年	2 年
会计师事务所是否变更	否	
会计师事务所连续服务年限	2 年	
会计师事务所审计报酬	17.50 万元	
审计报告		
永证审字（2023）第 146122 号		
中房置业股份有限公司全体股东：		
<p><b>一、 审计意见</b></p> <p>我们审计了中房置业股份有限公司（以下简称“中房置业”）合并及母公司财务报表，包括 2022 年 12 月 31 日的合并资产负债表和母公司资产负债表，2022 年度的合并利润表和母公司利润表、合并现金流量表和母公司现金流量表、合并股东权益变动表和母公司股东权益变动表以及相关财务报表附注。</p> <p>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，公允反映了中房置业 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。</p>		
<p><b>二、 形成审计意见的基础</b></p> <p>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，我们独立于中房置业，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。</p>		
<p><b>三、 与持续经营相关的重大不确定性</b></p> <p>我们提醒财务报表使用者关注，如财务报表附注二、2 所述，中房置业公司 2022 年度合并净利润为-45,434,714.90 元；截至 2022 年 12 月 31 日累计未分配利润为-529,724,278.18 元，公司 2022 年收入主要依赖关联方产生，尚未形成稳定业务模式，这些情况表明存在可能导致对中房股份公司持续经营能力产生重大疑虑的重大不确定性。</p>		
<p><b>四、 其他信息</b></p> <p>中房置业管理层（以下简称管理层）对其他信息负责。其他信息包括 2022 年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。</p>		

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**

中房置业公司管理层（以下简称管理层）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，管理层负责评估中房置业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，除非管理层计划清算中房置业公司、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督中房置业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：

（1）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。

（2）了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。

（3）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。

（4）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，就可能导致对中房置业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中房置业不能持续经营。

（5）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。

（6）就中房置业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。

永拓会计师事务所（特殊普通合伙）  
中国·北京

中国注册会计师：陈晓鸿  
中国注册会计师：赵睿

二〇二三年四月二十七日

## 二、 财务报表

### (一) 合并资产负债表

单位：元

项目	附注	2022年12月31日	2021年12月31日
<b>流动资产：</b>			
货币资金	五、1	60,905,932.22	126,670,055.44
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	五、2	16,572,330.34	13,847,361.53
应收款项融资			
预付款项	五、3	654,513.20	10,481,630.12
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款	五、4	16,483,426.42	6,855,563.53
其中：应收利息			
应收股利			
买入返售金融资产			
存货	五、5	691,567.64	691,567.64
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	五、6	3,304,083.31	3,063,442.22
<b>流动资产合计</b>		<b>98,611,853.13</b>	<b>161,609,620.48</b>
<b>非流动资产：</b>			
发放贷款及垫款			
债权投资			
其他债权投资	五、7		
长期应收款			
长期股权投资	五、8	61,731,308.85	62,531,392.40
其他权益工具投资	五、9	20,000,000.00	
其他非流动金融资产			
投资性房地产	五、10	12,314,336.71	13,351,226.35
固定资产	五、11	9,540,928.42	7,742,356.70
在建工程		0	0
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产	五、12	1,853,855.88	2,800,505.69

无形资产	五、13	835,416.65	
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	五、14	3,080,000.00	
递延所得税资产	五、15		
其他非流动资产	五、16		852,000.00
<b>非流动资产合计</b>		<b>109,355,846.51</b>	<b>87,277,481.14</b>
<b>资产总计</b>		<b>207,967,699.64</b>	<b>248,887,101.62</b>
<b>流动负债：</b>			
短期借款		0	0
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	五、17	5,837,226.99	3,960,074.25
预收款项	五、18		2,775,226.14
合同负债	五、19	998,270.98	
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	五、20	6,938,811.77	6,479,959.45
应交税费	五、21	6,103,557.91	205,792.43
其他应付款	五、22	12,010,856.36	18,179,681.82
其中：应付利息			
应付股利		3,042,718.48	3,042,718.48
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	五、23	989,087.28	968,481.30
其他流动负债	五、24	59,896.26	
<b>流动负债合计</b>		<b>32,937,707.55</b>	<b>32,569,215.39</b>
<b>非流动负债：</b>			
保险合同准备金			
长期借款		0	0
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债	五、25	863,439.18	1,832,024.39
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债	五、26	66,000.00	

递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
<b>非流动负债合计</b>		929,439.18	1,832,024.39
<b>负债合计</b>		33,867,146.73	34,401,239.78
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>			
股本	五、27	579,194,925.00	579,194,925.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	五、28	38,151,604.35	33,102,198.38
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	五、29	84,916,187.17	84,916,187.17
一般风险准备			
未分配利润	五、30	-529,724,278.18	-484,290,323.28
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计		172,538,438.34	212,922,987.27
少数股东权益		1,562,114.57	1,562,874.57
<b>所有者权益（或股东权益）合计</b>		174,100,552.91	214,485,861.84
<b>负债和所有者权益（或股东权益）总计</b>		207,967,699.64	248,887,101.62

法定代表人：朱雷

主管会计工作负责人：孟长舒

会计机构负责人：孟长舒

## （二） 母公司资产负债表

单位：元

项目	附注	2022年12月31日	2021年12月31日
<b>流动资产：</b>			
货币资金		57,704,172.56	117,149,223.49
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	十三、1		
应收款项融资			
预付款项		475,000.00	449,640.00
其他应收款	十三、2	24,377,782.93	11,361,581.71
其中：应收利息			
应收股利			
买入返售金融资产			
存货			
合同资产			

持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产		2,740,270.12	2,604,546.08
<b>流动资产合计</b>		<b>85,297,225.61</b>	<b>131,564,991.28</b>
<b>非流动资产：</b>			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	十三、3	236,146,708.25	233,951,791.80
其他权益工具投资		20,000,000.00	
其他非流动金融资产			
投资性房地产			
固定资产		6,890,659.46	6,769,607.72
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产		835,416.65	
开发支出			
商誉			
长期待摊费用		3,080,000.00	
递延所得税资产			
其他非流动资产			
<b>非流动资产合计</b>		<b>266,952,784.36</b>	<b>240,721,399.52</b>
<b>资产总计</b>		<b>352,250,009.97</b>	<b>372,286,390.80</b>
<b>流动负债：</b>			
短期借款			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款			
预收款项			
卖出回购金融资产款			
应付职工薪酬		5,956,825.15	6,152,277.16
应交税费			279.61
其他应付款		182,361,271.36	183,560,194.75
其中：应付利息			
应付股利		3,042,718.48	3,042,718.48
合同负债			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债			
<b>流动负债合计</b>		<b>188,318,096.51</b>	<b>189,712,751.52</b>

<b>非流动负债：</b>			
长期借款			
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债		66,000.00	
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
<b>非流动负债合计</b>		66,000.00	
<b>负债合计</b>		188,384,096.51	189,712,751.52
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>			
股本		579,194,925.00	579,194,925.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		3,586,560.91	3,586,560.91
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积		84,916,187.17	84,916,187.17
一般风险准备			
未分配利润		-504,091,759.62	-485,124,033.80
<b>所有者权益（或股东权益）合计</b>		163,605,913.46	182,573,639.28
<b>负债和所有者权益（或股东权益）总计</b>		351,990,009.97	372,286,390.80

### （三） 合并利润表

单位：元

项目	附注	2022 年	2021 年
<b>一、营业总收入</b>		16,709,866.54	2,692,856.01
其中：营业收入	五、31	16,709,866.54	2,692,856.01
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
<b>二、营业总成本</b>		51,029,366.74	31,540,721.17
其中：营业成本	五、32	13,403,346.35	3,048,350.03
利息支出			

手续费及佣金支出			
退保金			
赔付支出净额			
提取保险责任准备金净额			
保单红利支出			
分保费用			
税金及附加	五、33	371,942.19	536,103.34
销售费用		0.00	0.00
管理费用	五、34	38,415,017.34	29,345,737.83
研发费用			
财务费用	五、35	-1,160,939.14	-1,389,470.03
其中：利息费用			
利息收入		1,345,450.87	1,531,977.70
加：其他收益	五、36	396,890.32	24,567.55
投资收益（损失以“-”号填列）	五、37	-800,071.02	-1,620,872.58
其中：对联营企业和合营企业的投资收益（损失以“-”号填列）		-800,083.55	-1,620,872.58
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）			
汇兑收益（损失以“-”号填列）			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
信用减值损失（损失以“-”号填列）	五、38	-5,184,166.11	359,692.15
资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）	五、39	1,257,065.82	808,682.55
<b>三、营业利润（亏损以“-”号填列）</b>		<b>-38,649,781.19</b>	<b>-29,275,795.49</b>
加：营业外收入	五、37	355.69	0
减：营业外支出	五、38	0	108,340.00
<b>四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）</b>		<b>-38,649,425.50</b>	<b>-29,384,135.49</b>
减：所得税费用	五、39	6,785,289.40	
<b>五、净利润（净亏损以“-”号填列）</b>		<b>-45,434,714.90</b>	<b>-29,384,135.49</b>
其中：被合并方在合并前实现的净利润			
（一）按经营持续性分类：	-	-	-
1. 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-45,434,714.90	-29,384,135.49
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. 少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		-760.00	-574.44
2. 归属于母公司所有者的净利润（净亏损以“-”号填列）		-45,433,954.90	-29,383,561.05
<b>六、其他综合收益的税后净额</b>			
（一）归属于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			
(5) 其他			
2. 将重分类进损益的其他综合收益			
(1) 权益法下可转损益的其他综合收益			
(2) 其他债权投资公允价值变动			
(3) 金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
(4) 其他债权投资信用减值准备			
(5) 现金流量套期储备			
(6) 外币财务报表折算差额			
(7) 其他			
(二) 归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
<b>七、综合收益总额</b>		-45,434,714.90	-29,384,135.49
(一) 归属于母公司所有者的综合收益总额		-45,433,954.90	-29,383,561.05
(二) 归属于少数股东的综合收益总额		-760.00	-574.44
<b>八、每股收益：</b>			
(一) 基本每股收益（元/股）		-0.0784	-0.0507
(二) 稀释每股收益（元/股）		-0.0784	-0.0507

法定代表人：朱雷

主管会计工作负责人：孟长舒

会计机构负责人：孟长舒

#### (四) 母公司利润表

单位：元

项目	附注	2022 年	2021 年
<b>一、营业收入</b>		452,830.20	
减：营业成本			
税金及附加		13,311.16	22,215.45
销售费用			
管理费用		22,965,919.98	26,984,512.80
研发费用			
财务费用		-3,339,646.64	-1,394,680.86
其中：利息费用			
利息收入		3,343,770.17	1,528,046.43
加：其他收益		21,665.64	24,567.55
投资收益（损失以“-”号填列）	十三、4	-804,906.58	-1,620,872.58
其中：对联营企业和合营企业的投资收益（损失以“-”号填列）		-800,083.55	-1,620,872.58
以摊余成本计量的金融资产终止			

确认收益（损失以“-”号填列）			
汇兑收益（损失以“-”号填列）			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
信用减值损失（损失以“-”号填列）		-17,274.28	359,772.01
资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）		1,019,543.70	808,682.55
<b>二、营业利润（亏损以“-”号填列）</b>		<b>-18,967,725.82</b>	<b>-26,039,897.86</b>
加：营业外收入			
减：营业外支出			98,340.00
<b>三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）</b>		<b>-18,967,725.82</b>	<b>-26,138,237.86</b>
减：所得税费用			
<b>四、净利润（净亏损以“-”号填列）</b>		<b>-18,967,725.82</b>	<b>-26,138,237.86</b>
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-18,967,725.82	-26,138,237.86
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
<b>五、其他综合收益的税后净额</b>			
（一）不能重分类进损益的其他综合收益			
1. 重新计量设定受益计划变动额			
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益			
3. 其他权益工具投资公允价值变动			
4. 企业自身信用风险公允价值变动			
5. 其他			
（二）将重分类进损益的其他综合收益			
1. 权益法下可转损益的其他综合收益			
2. 其他债权投资公允价值变动			
3. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
4. 其他债权投资信用减值准备			
5. 现金流量套期储备			
6. 外币财务报表折算差额			
7. 其他			
<b>六、综合收益总额</b>		<b>-18,967,725.82</b>	<b>-26,138,237.86</b>
<b>七、每股收益：</b>			
（一）基本每股收益（元/股）			
（二）稀释每股收益（元/股）			

#### （五）合并现金流量表

单位：元

项目	附注	2022年	2021年
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			

销售商品、提供劳务收到的现金		9,932,271.44	21,858,828.10
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			
收到再保险业务现金净额			
保户储金及投资款净增加额			
收取利息、手续费及佣金的现金			
拆入资金净增加额			
回购业务资金净增加额			
代理买卖证券收到的现金净额			
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金	五、40	10,198,991.71	3,025,366.34
<b>经营活动现金流入小计</b>		<b>20,131,263.15</b>	<b>24,884,194.44</b>
购买商品、接受劳务支付的现金		17,431,178.53	21,541,574.29
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			
为交易目的而持有的金融资产净增加额			
拆出资金净增加额			
支付利息、手续费及佣金的现金			
支付保单红利的现金			
支付给职工以及为职工支付的现金		18,968,781.63	13,248,643.04
支付的各项税费		2,800,150.07	1,575,540.02
支付其他与经营活动有关的现金	五、40	14,925,569.88	15,719,569.21
<b>经营活动现金流出小计</b>		<b>54,125,680.11</b>	<b>52,085,326.56</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>		<b>-33,994,416.96</b>	<b>-27,201,132.12</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		3,000,000.00	2,490,000.00
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			
<b>投资活动现金流入小计</b>		<b>3,000,000.00</b>	<b>2,490,000.00</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		8,531,458.26	6,452,620.88
投资支付的现金		20,000,000.00	
质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
<b>投资活动现金流出小计</b>		<b>28,531,458.26</b>	<b>6,452,620.88</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>		<b>-25,531,458.26</b>	<b>-3,962,620.88</b>

<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金			
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			
取得借款收到的现金			
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
<b>筹资活动现金流入小计</b>			
偿还债务支付的现金			
分配股利、利润或偿付利息支付的现金			
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		6,238,248.00	
<b>筹资活动现金流出小计</b>		6,238,248.00	
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>		-6,238,248.00	0.00
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>			
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	五、41	-65,764,123.22	-31,163,753.00
加：期初现金及现金等价物余额		126,670,055.44	157,833,808.44
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	五、41	60,905,932.22	126,670,055.44

法定代表人：朱雷

主管会计工作负责人：孟长舒

会计机构负责人：孟长舒

#### (六) 母公司现金流量表

单位：元

项目	附注	2022 年	2021 年
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		481,299.94	
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		7,470,189.12	2,223,106.91
<b>经营活动现金流入小计</b>		7,951,489.06	2,223,106.91
购买商品、接受劳务支付的现金			
支付给职工以及为职工支付的现金		12,629,914.48	11,503,536.78
支付的各项税费		89,377.18	67,955.27
支付其他与经营活动有关的现金		26,342,815.30	20,436,609.74
<b>经营活动现金流出小计</b>		39,062,106.96	32,008,101.79
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>		-31,110,617.90	-29,784,994.88
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金		3,000,000.00	2,490,000.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		176.97	
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			
<b>投资活动现金流入小计</b>		3,000,176.97	2,490,000.00

购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		8,334,610.00	5,534,841.88
投资支付的现金		23,000,000.00	7,005,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
<b>投资活动现金流出小计</b>		<b>31,334,610.00</b>	<b>12,539,841.88</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>		<b>-28,334,433.03</b>	<b>-10,049,841.88</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金			
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
<b>筹资活动现金流入小计</b>			
偿还债务支付的现金			
分配股利、利润或偿付利息支付的现金			
支付其他与筹资活动有关的现金			
<b>筹资活动现金流出小计</b>			
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>			
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>			
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		<b>-59,445,050.93</b>	<b>-39,834,836.76</b>
加：期初现金及现金等价物余额		117,149,223.49	156,984,060.25
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		<b>57,704,172.56</b>	<b>117,149,223.49</b>

## (七) 合并股东权益变动表

单位：元

项目	2022年												
	归属于母公司所有者权益										少数股东权益	所有者权益合计	
	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
优先股		永续债	其他										
一、上年期末余额	579,194,925.00				33,102,198.38				84,916,187.17		-484,290,323.28	1,562,874.57	214,485,861.84
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	579,194,925.00				33,102,198.38				84,916,187.17		-484,290,323.28	1,562,874.57	214,485,861.84
三、本期增减变动金额 (减少以“-”号填列)					5,049,405.97						-45,433,954.90	-760.00	-40,385,308.93
(一) 综合收益总额											-45,433,954.90	-760.00	-45,434,714.90
(二) 所有者投入和减少资本													
1. 股东投入的普通股													
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				5,049,405.97							5,049,405.97
四、本期末余额	579,194,925.00			38,151,604.35			84,916,187.17		-529,724,278.18	1,562,114.57	174,100,552.91

项目	2021年												
	归属于母公司所有者权益										少数股东权益	所有者权益合计	
	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
优先股		永续债	其他										
一、上年期末余额	579,194,925.00				20,337,892.29				84,916,187.17		-454,906,762.23	1,563,449.01	231,105,691.24
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	579,194,925.00				20,337,892.29				84,916,187.17		-454,906,762.23	1,563,449.01	231,105,691.24
三、本期增减变动金额 (减少以“-”号填列)					12,764,306.09						-29,383,561.05	-574.44	-16,619,829.40
(一) 综合收益总额											-29,383,561.05	-574.44	-29,384,135.49
(二) 所有者投入和减少资本													
1. 股东投入的普通股													
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				12,764,306.09							12,764,306.09
四、本期末余额	579,194,925.00			33,102,198.38			84,916,187.17		-484,290,323.28	1,562,874.57	214,485,861.84

法定代表人：朱雷

主管会计工作负责人：孟长舒

会计机构负责人：孟长舒

(八) 母公司股东权益变动表

单位：元

项目	2022 年											
	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	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他								
一、上年期末余额	579,194,925.00				3,586,560.91				84,916,187.17		-485,124,033.80	182,573,639.28
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年期初余额	579,194,925.00				3,586,560.91				81,916,187.17		-485,124,033.80	182,573,639.28
三、本期增减变动金额 (减少以“-”号填列)											-18,967,725.82	-18,967,725.82
(一) 综合收益总额											-18,967,725.82	-18,967,725.82
(二) 所有者投入和减少资本												

1. 股东投入的普通股												
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												
<b>四、本期末余额</b>	579,194,925.00				3,586,560.91				84,916,187.17		-504,091,759.62	163,605,913.46

项目	2021年											
	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	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他								
一、上年期末余额	579,194,925.00				3,586,560.91				84,916,187.17		-458,985,795.94	208,711,877.14
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年期初余额	579,194,925.00				3,586,560.91				84,916,187.17		-458,985,795.94	208,711,877.14
三、本期增减变动金额 (减少以“-”号填列)											-26,138,237.86	-26,138,237.86
(一) 综合收益总额											-26,138,237.86	-26,138,237.86
(二) 所有者投入和减少资本												
1. 股东投入的普通股												
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												
<b>四、本年期末余额</b>	<b>579,194,925.00</b>				<b>3,586,560.91</b>				<b>84,916,187.17</b>		<b>-485,124,033.80</b>	<b>182,573,639.28</b>

### 三、 财务报表附注

#### 中房置业股份有限公司财务报表附注

截止2022年12月31日

(金额单位：元 币种：人民币)

#### 一、 公司（以下简称“公司”或“本公司”）的基本情况

##### 1、公司基本情况

中房置业股份有限公司（以下简称“公司”或“本公司”）原名为长春长铃实业股份有限公司，系经长春市经济体制改革委员会长体改（1993）30号文批准以长春汽油机总厂（后改制为长铃集团有限公司）部分资产发起设立的股份有限公司。公司A股于1996年3月18日在上海证券交易所挂牌交易。

经财政部财企[2003]108号文件批准，长春长铃集团有限公司（后改名为长铃集团有限公司）将其持有本公司51.78%的股权分别转让给中国房地产开发集团公司（以下简称“中房集团”）29.78%，转让给上海唯亚实业投资有限公司22%。相应的股东股权转让过户手续已于2003年8月29日在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司（以下简称“中国结算上海分公司”）办理完毕。

2006年8月3日，吉林省高级人民法院委托拍卖公司拍卖了上海唯亚实业投资有限公司持有本公司22%的股权，天津中维商贸有限公司以1.355亿元拍得该股权。股权过户手续已于2006年11月23日在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司办理完毕，天津中维商贸有限公司成为本公司的第二大股东。

2012年12月6日，兰州铁路运输中级法院依据（2006）兰铁中刑初字第38号刑事裁定书依法划转了本公司第一大股东中房集团持有的本公司34,587,789股无限售流通股，用以支付其应付兰州铁路局1.376594亿元案款。划转完成后，中房集团持有本公司股份109,799,224股，占公司总股本18.96%，仍为本公司的第一大股东。兰州铁路局取得本公司股份34,587,789股，占公司总股份的5.97%，加上其之前持有11,000,000股，共计持有本公司股份45,587,789股流通股，占公司总股份的7.87%。股权过户手续已于2012年12月6日在中国结算上海分公司办理完毕，兰州铁路局成为本公司的第三大股东。2013年，兰州铁路局出售其持有本公司股份4,189,923股流通股，出售后共持有本公司股份41,397,866股流通股，占公司总股份的7.15%；2020年6月11日，本公司收到中国结算上海分公司转发的

《股权司法冻结及司法划转通知(2020司冻0611-01号)》及兰州铁路运输中级法院协助执行通知书((2006)兰铁中刑初字第38号),中国结算上海分公司将冻结于中国证券登记结算有限责任公司上海分公司登记结算系统证券待清偿账户1(甘肃证券有限责任公司)内的本公司42,717,491股无限售流通股扣划至中国铁路兰州局集团有限公司(原兰州铁路局,以下简称“兰州铁路局”),划转完成后,兰州铁路局共计持有本公司股份84,115,357股流通股,持股比例由7.15%上升至14.52%,成为本公司的第二大股东。

2013年5月公司第一大股东中房集团通过公开征集受让方的方式协议转让给嘉益(天津)投资管理有限公司所持本公司的全部股份(109,799,224股,占本公司总股本的18.96%)。2016年5月,嘉益(天津)投资管理有限公司通过上海证券交易所交易系统增持公司股份2,983,585股,占公司总股本的0.51%。本次增持后,嘉益(天津)投资管理有限公司持有公司股份112,782,809股,占公司总股本的19.47%。截至2022年12月31日,嘉益(天津)投资管理有限公司为本公司的第一大股东。

2020年度本公司因经审计的净利润为负值且营业收入低于人民币1亿元,公司股票自2021年4月6日起被实施退市风险警示。2022年4月29日,公司披露了2021年年度报告,2021年度经审计的营业收入为269.29万元,扣除与主营业务无关的业务收入和不具备商业实质的收入后的营业收入为30.83万元,经审计的扣除非经常性损益后的净利润为-3,045.70万元。于2022年5月17日终止上市,根据《上海证券交易所股票上市规则》(2022年1月修订)的相关规定,公司股票于2022年5月25日进入退市整理期交易,2022年6月21日对公司股票予以摘牌,公司股票在上海证券交易所终止上市。

2022年8月12日,本公司股票开始在全国股转公司管理的两网和退市公司板块挂牌转让。简称:中房5,股票代码:400124。

本公司上市时股本总额为14,455万股,1997年配股2,421.1224万股,以资本公积转增11,813.2857万股,2001年以资本公积转增19,795.6916万股,2006年12月21日根据本公司第五次临时股东大会表决通过的股权分置改革方案,以资本公积向全体流通股股东每10股转增4.6股,共转增9,434.3928万股。截至2022年12月31日,本公司的股本总额为57,919.4925万股。本公司的控股股东为嘉益(天津)投资管理有限公司(以下简称“嘉益公司”)。

## 2、公司注册地、总部地址

公司名称:中房置业股份有限公司

公司注册地：北京市海淀区苏州街 18 号院 4 号楼 4212-3 房间。

公司总部地址：北京市海淀区苏州街 18 号院 4 号楼 4212-3 房间。

### 3、业务性质及主要经营活动

公司所属行业和主要产品：公司所属房地产行业、主要产品：房地产开发、物业管理。

本公司及子公司统称为“本公司”，本公司主要经营范围：房地产开发；物业管理；房地产管理咨询；房屋租赁；房地产经纪；商品房销售；房屋销售；销售动力机械、激光打印机、数字照相机、数字式扫描仪、调制解调器；销售汽车（小轿车除外）、机械电器设备；制造动力机械、激光打印机、数字照相机、数字式扫描仪、调制解调器。经销摩托车，农业机械，园林机械，电动工具，五金机电，通信产品，金属材料，建材，中小型汽油、柴油发电机组和水泵机组及上述产品的零配件，咨询服务，电子产品销售，电子产品及网络系统集成研发及“四技”服务。经济信息咨询；家居装饰；建筑材料、钢材、百货、工艺美术品、针纺织品、五金、交电、化工材料、机械电器设备、家具、家用电器批发兼零售。工业、商业、基础建设投资咨询；日用百货、针纺织品、服装鞋帽、办公用品、家用电器、五金交电、农副土特产品、机电产品、工艺美术品、家具、炊具、钟表、玉器的销售。（企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

集团主要经营活动为：从事房地产开发；物业管理；房地产管理咨询；房屋租赁；房地产经纪；商品房销售；房屋销售业务。

### 4、本期合并财务报表范围及其变化情况

#### （1）本期合并财务报表范围

本期财务报表合并范围包括公司及公司的控股子公司山东祥和御品商业有限公司、天津乾成置业有限公司、新疆中房置业有限公司、中房上海房产营销有限公司、上海强申达荣物业管理服务有限公司、上海鲟壹餐饮管理有限公司。

#### （2）本期合并财务报表范围变化情况

本期合并范围注销的子公司包括：上海乾成凡申建材商贸有限公司，本期新增设立的子公司包括：上海鲟壹餐饮管理有限公司。

### 5、财务报告批准报出日

本财务报表于2023年4月27日经公司第九届董事会第七次会议批准报出。

## 二、 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假设为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部发布的《企业会计准则——基本准则》（财政部令第33号发布、财政部令第76号修订）、于2006年2月15日及其后颁布和修订的具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定（以下合称“企业会计准则”），以及中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第15号——财务报告的一般规定》（2014年修订）的披露规定编制。

根据企业会计准则的相关规定，本公司会计核算以权责发生制为基础。除某些金融工具外，本财务报表均以历史成本为计量基础。资产如果发生减值，则按照相关规定计提相应的减值准备。

## 2、 持续经营

本公司2022年度合并净利润为-45,434,714.90元；截至2022年12月31日累计未分配利润为-529,724,278.18元，公司2022年收入主要依赖关联方产生，未形成稳定业务模式，这些情况表明存在可能导致对中房股份公司持续经营能力产生重大疑虑的重大不确定性。

## 三、 重要会计政策和会计估计

### 1、 遵循企业会计准则的声明

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

### 2、 会计期间

本公司会计年度采用公历年度，即每年自1月1日起至12月31日止。

### 3、 营业周期

正常营业周期是指本公司从购买用于加工的资产起至实现现金或现金等价物的期间。本公司以12个月作为一个营业周期，并以其作为资产和负债的流动性划分标准。

### 4、 记账本位币

本公司以人民币为记账本位币。

### 5、 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

#### （1）同一控制下的企业合并

参与合并的企业在合并前后均受同一方或相同的多方最终控制且该控制并非暂时性的，为同一控制下的企业合并。通常情况下，同一控制下的企业合并是指发生在同一企业公司内

部企业之间的合并，除此之外，一般不作为同一控制下的企业合并。

本公司作为合并方在企业合并中取得的资产、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。同一控制下的控股合并形成的长期股权投资，本公司以合并日应享有被合并方账面所有者权益的份额作为形成长期股权投资的初始投资成本，相关会计处理见长期股权投资；同一控制下的吸收合并取得的资产、负债，本公司按照相关资产、负债在被合并方的原账面价值入账。本公司取得的净资产账面价值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。

本公司作为合并方为进行企业合并发生的各项直接相关费用，包括支付的审计费用、评估费用、法律服务费等，于发生时计入当期损益。

为企业合并发行的债券或承担其他债务支付的手续费、佣金等，计入所发行债券及其他债务的初始计量金额。企业合并中发行权益性证券发生的手续费、佣金等费用，应当抵减权益性证券溢价收入，溢价收入不足冲减的，冲减留存收益。

同一控制下的控股合并形成母子关系的，母公司在合并日编制合并财务报表，包括合并资产负债表、合并利润表和合并现金流量表。

合并资产负债表，以被合并方在最终控制方合并财务报表中的的账面价值并入合并财务报表，合并方与被合并方在合并日及以前期间发生的交易，作为内部交易，按照“合并财务报表”有关原则进行抵消；合并利润表和现金流量表，包含合并方及被合并方自合并当期期初至合并日实现的净利润和产生的现金流量，涉及双方在当期发生的交易及内部交易产生的现金流量，按照合并财务报表的有关原则进行抵消。

## （2）非同一控制下的企业合并

参与合并的各方在合并前后不受同一方或相同的多方最终控制的，为非同一控制下的企业合并。

**确定企业合并成本：**企业合并成本包括购买方为进行企业合并支付的现金或非现金资产、发行或承担的债务、发行的权益性证券等在购买日的公允价值。

非同一控制下的企业合并中，购买方为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，于发生时计入当期损益；购买方作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。

非同一控制下的控股合并取得的长期股权投资，本公司以购买日确定的企业合并成本（不包括应自被投资单位收取的现金股利和利润），作为对被购买方长期股权投资的初始投

资成本；非同一控制下的吸收合并取得的符合确认条件的各项可辨认资产、负债，本公司在购买日按照公允价值确认为本企业的资产和负债。本公司以非货币资产为对价取得被购买方的控制权或各项可辨认资产、负债的，有关非货币资产在购买日的公允价值与其账面价值的差额，作为资产的处置损益，计入合并当期的利润表。

非同一控制下的企业合并中，企业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；在吸收合并情况下，该差额在母公司个别财务报表中确认为商誉；在控股合并情况下，该差额在合并财务报表中列示为商誉。

企业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的差额，本公司经复核后计入合并当期损益（营业外收入）。在吸收合并情况下，该差额计入合并当期母公司个别利润表；在控股合并情况下，该差额计入合并当期的合并利润表。

通过多次交换交易分步实现的非同一控制下企业合并，属于一揽子交易的，将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，应当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其他综合收益的，与其相关的其他综合收益应当转为购买日所属当期投资收益，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。

## **6、 合并财务报表的编制方法**

### **（1）合并范围**

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定。控制，是指本公司拥有对被投资单位的权力，通过参与被投资单位的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资单位的权力影响其回报金额。子公司，是指被本公司控制的主体（含企业、被投资单位中可分割的部分、结构化主体等）。

### **（2）合并财务报表编制方法**

本公司合并财务报表以母公司和各子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料编制。编制时将母公司与各子公司及各子公司之间的重要投资、往来、存货购销等内部交易及其未实现利润抵销后逐项合并，并计算少数股东权益和少数股东本期收益。如果子公司会计政策及会计期间与母公司不一致，合并前先按母公司的会计政策及会计期间调整子公司会计报表。

### **（3）报告期增加减少子公司的合并报表处理**

在报告期内，因同一控制下企业合并增加的子公司，编制合并资产负债表时，调整合并

资产负债表的年初余额。因非同一控制下企业合并增加的子公司，编制合并资产负债表时，不调整合并资产负债表的年初余额。在报告期内处置子公司，编制合并资产负债表时，不调整合并资产负债表的年初余额。

在报告期内，因同一控制下企业合并增加的子公司，将该子公司在合并当期的期初至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表，将该子公司合并当期期初至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表。因非同一控制下企业合并增加的子公司，将该子公司自购买日至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表，将该子公司购买日至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表。在报告期内处置子公司，将该子公司期初至处置日的收入、费用、利润纳入合并利润表，将该子公司期初至处置日的现金流量纳入合并现金流量表。

因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司控制权时，对于处置后的剩余股权投资，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开始持续计算的净资产的份额与商誉之和的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益，在丧失控制权时转为当期投资收益，由于被投资方重新计量设定收益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

因购买少数股权新取得的长期股权投资与按照新增持股比例计算应享有子公司的可辨认净资产份额之间的差额，以及在不丧失控制权的情况下因部分处置对子公司的股权投资而取得的处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司净资产份额的差额，均调整合并资产负债表中的资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

#### （4）分步处置股权至丧失控制权的合并报表处理

处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易属于一揽子交易的，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，由于被投资方重新计量设定收益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。不属于一揽子交易的，在丧失控制权之前，处置价款与相对应享有子公司自购买日开始持续计算的净资产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；丧失控制权时，按照前述丧失对原有子公司控制权时的会计政策实施会计处理。

## 7、 现金及现金等价物的确定标准

本公司现金包括库存现金、可以随时用于支付的存款；现金等价物包括本公司持有的期限短（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。

## 8、 金融工具（不包括减值）

在本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。

### （1）金融资产的分类、确认和计量

本公司根据管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征，将金融资产划分为：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金融资产；以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

金融资产在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，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，相关交易费用计入初始确认金额。

#### ①以摊余成本计量的金融资产

本公司管理以摊余成本计量的金融资产的业务模式为以收取合同现金流量为目标，且此类金融资产的合同现金流量特征与基本借贷安排相一致，即在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。本公司对于此类金融资产，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量，其摊销或减值产生的利得或损失，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金融资产

本公司管理此类金融资产的业务模式为既以收取合同现金流量为目标又以出售为目标，且此类金融资产的合同现金流量特征与基本借贷安排相一致。本公司对此类金融资产按照公允价值计量且其变动计入其他综合收益，但减值损失或利得、汇兑损益和按照实际利率法计算的利息收入计入当期损益。

此外，本公司将部分非交易性权益工具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。本公司将该类金融资产的相关股利收入计入当期损益，公允价值变动计入其他综合收益。当该金融资产终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失将从其他综合收益转入留存收益，不计入当期损益。

#### ③以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

本公司将上述以摊余成本计量的金融资产和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产之外的金融资产，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。

此外，在初始确认时，本公司为了消除或显著减少会计错配，将部分金融资产指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。对于此类金融资产，本公司采用公允价值进行后续计量，公允价值变动计入当期损益。

## （2）金融负债的分类、确认和计量

金融负债于初始确认时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和其他金融负债。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，相关交易费用直接计入当期损益，其他金融负债的相关交易费用计入其初始确认金额。

### ①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，包括交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具）和初始确认时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。

交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具），按照公允价值进行后续计量，除与套期会计有关外，公允价值变动计入当期损益。

被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，该负债由本公司自身信用风险变动引起的公允价值变动计入其他综合收益，且终止确认该负债时，计入其他综合收益的自身信用风险变动引起的其公允价值累计变动额转入留存收益。其余公允价值变动计入当期损益。若按上述方式对该等金融负债的自身信用风险变动的影响进行处理会造成或扩大损益中的会计错配的，本公司将该金融负债的全部利得或损失（包括企业自身信用风险变动的影响金额）计入当期损益。

### ②其他金融负债

除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、财务担保合同外的其他金融负债分类为以摊余成本计量的金融负债，按摊余成本进行后续计量，终止确认或摊销产生的利得或损失计入当期损益。

## （3）金融资产转移的确认依据和计量方法

满足下列条件之一的金融资产，予以终止确认：①收取该金融资产现金流量的合同权利终止；②该金融资产已转移，且将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方；③该金融资产已转移，虽然企业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，但是放弃了对该金融资产的控制。

若企业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，且未放弃对该金融资产的控制的，则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。继续涉入所转移金融资产的程度，是指该金融资产价值变动使企业面临的风险水平。

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产的账面价值及因转移而收到的对价与原计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和的差额计入当期损益。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产的账面价值在终止确认及未终止确认部分之间按其相对的公允价值进行分摊，并将因转移而收到的对价与应分摊至终止确认部分的原计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和与分摊的前述账面金额之差额计入当期损益。

本公司对采用附追索权方式出售的金融资产，或将持有的金融资产背书转让，需确定该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬是否已经转移。已将该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方的，终止确认该金融资产；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，不终止确认该金融资产；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，则继续判断企业是否对该资产保留了控制，并根据前面各段所述的原则进行会计处理。

#### （4）金融负债的终止确认

金融负债（或其一部分）的现时义务已经解除的，本公司终止确认该金融负债（或该部分金融负债）。本公司（借入方）与借出方签订协议，以承担新金融负债的方式替换原金融负债，且新金融负债与原金融负债的合同条款实质上不同的，终止确认原金融负债，同时确认一项新金融负债。本公司对原金融负债（或其一部分）的合同条款作出实质性修改的，终止确认原金融负债，同时按照修改后的条款确认一项新金融负债。

金融负债（或其一部分）终止确认的，本公司将其账面价值与支付的对价（包括转出的非现金资产或承担的负债）之间的差额，计入当期损益。

#### （5）金融资产和金融负债的抵销

当本公司具有抵销已确认金额的金融资产和金融负债的法定权利，且该种法定权利是当前可执行的，同时本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时，金融资产和金融负债以相互抵销后的净额在资产负债表内列示。除此以外，金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，不予相互抵销。

#### （6）金融资产和金融负债的公允价值确定方法

公允价值，是指市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转

移一项负债所需支付的价格。金融工具存在活跃市场的，本公司采用活跃市场中的报价确定其公允价值。活跃市场中的报价是指易于定期从交易所、经纪商、行业协会、定价服务机构等获得的价格，且代表了在公平交易中实际发生的市场交易的价格。金融工具不存在活跃市场的，本公司采用估值技术确定其公允价值。估值技术包括参考熟悉情况并自愿交易的各方最近进行的市场交易中使用的价格、参照实质上相同的其他金融工具当前的公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等。在估值时，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，选择与市场参与者在相关资产或负债的交易中所考虑的资产或负债特征相一致的输入值，并尽可能优先使用相关可观察输入值。在相关可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，使用不可输入值。

#### （7）权益工具

权益工具是指能证明拥有本公司在扣除所有负债后的资产中的剩余权益的合同。本公司发行（含再融资）、回购、出售或注销权益工具作为权益的变动处理，与权益性交易相关的交易费用从权益中扣减。本公司不确认权益工具的公允价值变动。

本公司权益工具在存续期间分派股利（含分类为权益工具的工具所产生的“利息”）的，作为利润分配处理。

## 9、 金融工具减值

本公司需确认减值损失的金融资产系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、租赁应收款，主要包括应收票据、应收账款、应收款项融资、其他应收款、债权投资、其他债权投资、长期应收款等。此外，对合同资产及部分财务担保合同，也按照本部分所述会计政策计提减值准备和确认信用减值损失。

#### （1）减值准备的确认方法

本公司以预期信用损失为基础，对上述各项目按照其适用的预期信用损失计量方法（一般方法或简化方法）计提减值准备并确认信用减值损失。

信用损失，是指本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，对于购买或源生的已发生信用减值的金融资产，本公司按照该金融资产经信用调整的实际利率折现。

预期信用损失计量的一般方法是指，本公司在每个资产负债表日评估金融资产（含合同资产等其他适用项目，下同）的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，本公司按照相当于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，本公司按照相当于未来 12 个月内预期信用损失的金额计量损失准备。本公司在评估预期信用损失时，考虑所有合理且有依据的信息，包括前瞻性信息。

对于在资产负债表日具有较低信用风险的金融工具，本公司假设其信用风险自初始确认后并未显著增加，选择按照未来 12 个月内的预期信用损失计量损失准备。

#### (2) 信用风险自初始确认后是否显著增加的判断标准

如果某项金融资产在资产负债表日确定的预计存续期内的违约概率显著高于在初始确认时确定的预计存续期内的违约概率，则表明该项金融资产的信用风险显著增加。除特殊情况外，本公司采用未来 12 个月内发生的违约风险的变化作为整个存续期内发生违约风险变化的合理估计，来确定自初始确认后信用风险是否显著增加。

#### (3) 以组合为基础评估预期信用风险的组合方法

本公司对于信用风险显著不同且具备以下特征的应收票据、应收账款和其他应收款单项评价信用风险。如：与对方存在争议或涉及诉讼、仲裁的应收款项；已有明显迹象表明债务人很可能无法履行还款义务的应收票据和应收款项等。

除了单项评估信用风险的金融资产外，本公司基于共同风险特征将金融资产划分为不同的组别，在组合的基础上评估信用风险。

#### (4) 金融资产减值的会计处理方法

期末，本公司计算各类金融资产的预计信用损失，如果该预计信用损失大于其当前减值准备的账面金额，将其差额确认为减值损失；如果小于当前减值准备的账面金额，则将差额确认为减值利得。

#### (5) 金融资产信用损失的确定方法

① 按组合方式实施信用风险评估时，根据金融资产组合结构及类似信用风险特征（债务人根据合同条款偿还欠款的能力），结合历史违约损失经验及目前经济状况、考虑前瞻性信息，以预计存续期基础计量其预期信用损失，确认金融资产的损失准备。

不同组合计量损失准备的计提方法：

项目	计提方法
组合 1（账龄组合）	预计存续期
组合 2（保证金类组合）	预计存续期

② 各组合预期信用损失率如下列示：

组合1（账龄组合）：预期信用损失率

账龄	应收账款预期信用损失率（%）	其他应收款预期信用损失率（%）
1年以内（1-6个月）		
1年以内（7-12个月）	10	10
1-2年	30	30
2-3年	50	50
3年以上	100	100

组合2（保证金类组合）：结合历史违约损失经验及目前经济状况、考虑前瞻性信息，预期信用损失率为0。

## 10、 存货

### （1）存货分类

本公司存货主要包括：库存材料、低值易耗品、已完工开发产品和意图出售而暂时出租的开发产品等。开发产品的成本包括土地出让金、基础配套设施支出、建筑安装工程支出、开发项目完工之前所发生的借款费用及开发过程中的其他相关费用。

### （2）存货取得和发出的计价方法：

本公司取得的存货按成本进行初始计量，开发产品发出时，采用个别计价法确定其实际成本；非房地产开发产品发出时，采用加权平均法计价

### （3）期末存货的计量：

资产负债表日，存货按成本与可变现净值孰低计量，存货成本高于其可变现净值的，计提存货跌价准备，计入当期损益。

按单个存货项目计算的成本高于其可变现净值的差额，计提存货跌价准备，计入当期损益。可变现净值，是指在日常活动中，存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。

### （4）存货的盘存制度

本公司采用永续盘存制。

### （5）低值易耗品和包装物的摊销办法

①低值易耗品采用一次转销法

②包装物采用一次转销法；

③其他周转材料采用一次转销法。

## 11、 合同资产和合同负债

在本公司与客户的合同中，本公司有权就已向客户转让商品、提供的相关服务而收取合同价款，与此同时承担将商品或服务转移给客户的履约义务。当客户实际支付合同对价或在该对价到期应付之前，企业已经向客户转移了商品或服务，则应当将因已转让商品或服务而有权收取对价的权利列示为合同资产，在取得无条件收款权时确认为应收账款或长期应收款。

在本公司与客户的合同中，本公司有权在尚未向客户转移商品或服务之前收取合同对价，与此同时将已收或应收客户对价而应向客户转移商品或服务的义务列示为合同负债。当本公司履行向客户转让商品或提供服务的义务时，合同负债确认为收入。

本公司对于同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示。

## 12、 持有待售的非流动资产、处置组和终止经营

### (1) 持有待售的非流动资产或处置组的分类与计量

本公司主要通过出售（包括具有商业实质的非货币性资产交换）而非持续使用一项非流动资产或处置组收回其账面价值时，该非流动资产或处置组被划分为持有待售类别。

上述非流动资产不包括采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产、采用公允价值减去出售费用后的净额计量的生物资产、职工薪酬形成的资产、金融资产、递延所得税资产及保险合同产生的权利。

处置组，是指在一项交易中作为整体通过出售或其他方式一并处置的一组资产，以及在该交易中转让的与这些资产直接相关的负债。在特定情况下，处置组包括企业合并中取得的商誉等。

同时满足下列条件的非流动资产或处置组被划分为持有待售类别：根据类似交易中出售此类资产或处置组的惯例，该非流动资产或处置组在当前状况下即可立即出售；出售极可能发生，即已经就一项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。因出售对子公司的投资等原因导致丧失对子公司控制权的，无论出售后本公司是否保留部分权益性投资，在拟出售的对子公司投资满足持有待售类别划分条件时，在个别财务报表中将对子公司投资整体划分为持有待售类别，在合并财务报表中将子公司所有资产和负债划分为持有待售类别。

初始计量或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，账面价值高于公允价值减去出售费用后净额的差额确认为资产减值损失。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。

后续资产负债表日持有待售的非流动资产或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不得转回。

持有待售的非流动资产和持有待售的处置组中的资产不计提折旧或进行摊销；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。被划分为持有待售的联营企业或合营企业的全部或部分投资，对于划分为持有待售的部分停止权益法核算，保留的部分（未被划分为持有待售类别）则继续采用权益法核算；当本公司因出售丧失对联营企业和合营企业的重大影响时，停止使用权益法。

某项非流动资产或处置组被划分为持有待售类别，但后来不再满足持有待售类别划分条件的，本公司停止将其划分为持有待售类别，并按照下列两项金额中较低者计量：

①该资产或处置组被划分为持有待售类别之前的账面价值，按照其假定在没有被划分为持有待售类别的情况下本应确认的折旧、摊销或减值进行调整后的金额；

②可收回金额。

### （2）终止经营

终止经营，是指满足下列条件之一的已被本公司处置或被本公司划分为持有待售类别的、能够单独区分的组成部分：

①该组成部分代表一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区。

②该组成部分是拟对一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区进行处置的一项相关联计划的一部分。

③该组成部分是专为转售而取得的子公司。

### （3）列报

本公司在资产负债表中将持有待售的非流动资产或持有待售的处置组中的资产列报于“划分为持有待售的资产”，将持有待售的处置组中的负债列报于“划分为持有待售的负债”。

本公司在利润表中分别列示持续经营损益和终止经营损益。不符合终止经营定义的持有待售的非流动资产或处置组，其减值损失和转回金额及处置损益作为持续经营损益列报。终止经营的减值损失和转回金额等经营损益及处置损益作为终止经营损益列报。

拟结束使用而非出售且满足终止经营定义中有关组成部分的条件的处置组，自其停止使

用日起作为终止经营列报。

对于当期列报的终止经营，在当期财务报表中，原来作为持续经营损益列报的信息被重新作为可比会计期间的终止经营损益列报。终止经营不再满足持有待售类别划分条件的，在当期财务报表中，原来作为终止经营损益列报的信息被重新作为可比会计期间的持续经营损益列报。

### **13、 长期股权投资**

#### **(1) 初始计量**

本公司分别下列两种情况对长期股权投资进行初始计量：

#### **①企业合并形成的长期股权投资，按照下列规定确定其初始投资成本：**

A、同一控制下的企业合并中，合并方以支付现金、转让非现金资产或承担债务方式作为合并对价的，在合并日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的份额作为长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的现金、转让的非现金资产以及所承担债务账面价值之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。为进行企业合并发生的各项直接相关费用，包括为进行企业合并而支付的审计费用、评估费用、法律服务费用等，于发生时计入当期损益。

B、非同一控制下的企业合并中，本公司区别下列情况确定合并成本：

a) 一次交换交易实现的企业合并，合并成本为在购买日为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债的公允价值；

b) 通过多次交换交易分步实现的企业合并，以购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和，作为该项投资的初始投资成本；

c) 为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，于发生时计入当期损益；

d) 在合并合同或协议中对可能影响合并成本的未来事项作出约定的，购买日如果估计未来事项很可能发生并且对合并成本的影响金额能够可靠计量的，将其计入合并成本。

**②除企业合并形成的长期股权投资以外，其他方式取得的长期股权投资，按照下列规定确定其初始投资成本：**

A、以支付现金取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本。初始投资成本包括与取得长期股权投资直接相关的费用、税金及其他必要支出。

B、通过非货币性资产交换取得的长期股权投资，其初始投资成本按照《企业会计准则

第7号-非货币性资产交换》确定。

C、通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本按照《企业会计准则第12号--债务重组》确定。

③无论是以何种方式取得长期股权投资，取得投资时，对于支付的对价中包含的应享有被投资单位已经宣告但尚未发放的现金股利或利润都作为应收项目单独核算，不构成取得长期股权投资的初始投资成本。

## (2) 后续计量

能够对被投资单位实施控制的长期股权投资，在个别财务报表中采用成本法核算。对被投资单位具有共同控制或重大影响的长期股权投资，采用权益法核算。

①采用成本法核算的长期股权投资按照初始投资成本计价。追加或收回投资调整长期股权投资的成本。被投资单位宣告分派的现金股利或利润，确认为当期投资收益。

②采用权益法核算的长期股权投资，其初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，不调整长期股权投资的初始投资成本；长期股权投资的初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益，同时调整长期股权投资的成本。

取得长期股权投资后，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入所有者权益。在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位可辨认净资产的公允价值为基础，对被投资单位的净利润进行调整后确认。被投资单位采用的会计政策及会计期间与本公司不一致的，按照本公司的会计政策及会计期间对被投资单位的财务报表进行调整，并据以确认投资收益和其他综合收益等。确认被投资单位发生的净亏损，以长期股权投资的账面价值以及其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限，本公司负有承担额外损失义务的除外。被投资单位以后实现净利润的，本公司在其收益分享额弥补未确认的亏损分担额后，恢复确认收益分享额。

计算确认应享有或应分担被投资单位的净损益时，与联营企业、合营企业之间发生的未实现内部交易损益按照应享有的比例计算归属于本公司的部分，予以抵销，在此基础上确认投资收益。本公司与被投资单位发生的未实现内部交易损失属于资产减值损失的，予以全额

确认。

本公司对联营企业的权益性投资，其中一部分通过风险投资机构、共同基金、信托公司或包括投连险基金在内的类似主体间接持有的，无论以上主体是否对这部分投资具有重大影响，本公司都按照《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》的有关规定，对间接持有的该部分投资选择以公允价值计量且其变动计入损益，并对其余部分采用权益法核算。

③本公司处置长期股权投资，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期损益。采用权益法核算的长期股权投资，在处置该项投资时，采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础，按相应比例对原计入其他综合收益的部分进行会计处理。

#### (3) 确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

共同控制，是指按照相关约定对某项安排所共有的控制，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。重大影响，是指投资方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。在确定能否对被投资单位实施控制或施加重大影响时，同时考虑本公司和其他方持有的被投资单位当期可转换债券、当期可执行认股权证等潜在表决权因素。

## 14、 投资性房地产

本公司的投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产。主要包括：①已出租的土地使用权；②持有并准备增值后转让的土地使用权；③已出租的建筑物。

#### (1) 本公司投资性房地产的计量模式

如果采用成本计量模式

##### a、 折旧或摊销方法

投资性房地产的预计使用寿命、净残值率及年折旧（摊销）率列示如下：

类别	预计使用寿命（年）	预计净残值率	年折旧（摊销）率
土地使用权	20-30年	0	3.3-5
房屋建筑物	土地证规定年限	0	使用年限内平均摊销

##### b、 减值测试方法及会计处理方法

投资性房地产的减值测试方法和减值准备计提方法详见“附注三、重要会计政策和会计估计”中的“资产减值”。

#### (2) 投资性房地产的转换

本公司有确凿证据表明房地产用途发生改变，将投资性房地产转换为自用房地产或存货时，以其转换当日的公允价值作为自用房地产的账面价值，公允价值与原账面价值的差额计入当期损益。自用房地产或存货转换为采用公允价值模式计量的投资性房地产时，投资性房地产按照转换当日的公允价值计价，转换当日的公允价值小于原账面价值的，其差额计入当期损益；转换当日的公允价值大于原账面价值的，其差额计入其他综合收益。

## 15、 固定资产

本公司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，并且使用年限超过一年，与该资产有关的经济利益很可能流入本公司且其成本能够可靠计量的有形资产。

### (1) 固定资产的分类

本公司固定资产分为运输设备、办公及电子设备。

### (2) 固定资产折旧

除已提足折旧仍继续使用的固定资产之外，固定资产折旧采用年限平均法分类计提，根据固定资产类别、预计使用寿命和预计净残值率确定折旧率。

利用专项储备支出形成的固定资产，按照形成固定资产的成本冲减专项储备，并确认相同金额的累计折旧。该固定资产在以后期间不再计提折旧。

本公司根据固定资产的性质和使用情况，确定固定资产的使用寿命和预计净残值。并在年度终了，对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，如与原先估计数存在差异的，进行相应的调整。

各类固定资产的使用寿命、残值率、年折旧率列示如下：

类别	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
运输工具	年限平均法	0.00	20.00
其他设备	年限平均法	0.00	20.00-33.33

## 16、 借款费用

### (1) 借款费用资本化的确认原则和资本化期间

本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生产的，在同时满足下列条件时予以资本化，计入相关资产成本：

- 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者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

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、且中断时间连续超过3个月的，暂停借款费用的资本化。在中断期间发生的借款费用确认为费用，计入当期损益，直至资产的购建或者生产活动重新开始。如果中断是所购建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态必要的程序，借款费用的资本化继续进行。

购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态时，借款费用停止资本化。以后发生的借款费用于发生当期确认为费用。

#### (2) 借款费用资本化金额的计算方法

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，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。

为购建或者生产符合资本化条件的资产而占用了一般借款的，根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所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。资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。

## 17、 无形资产

本公司将企业拥有或者控制的没有实物形态，并且与该资产相关的预计未来经济利益很可能流入企业、该资产的成本能够可靠计量的可辨认非货币性资产确认为无形资产。

本公司的无形资产按实际支付的金额或确定的价值入账。

(1) 购买无形资产的价款超过正常信用条件延期支付，实质上具有融资性质，无形资产的成本以购买价款的现值为基础确定。实际支付的价款与购买价款的现值之间的差额，除按照规定应予资本化的以外，应当在信用期间内计入当期损益。

(2) 投资者投入的无形资产，按照投资合同或协议约定的价值作为成本，但合同或协议约定价值不公允的除外。

(3) 本公司内部研究开发项目的支出，区分研究阶段支出与开发阶段支出。研究是指为获取并理解新的科学或技术知识而进行的独创性的有计划调查。开发是指在进行商业性生产或使用前，将研究成果或其他知识应用于某项计划或设计，以生产出新的或具有实质性改进的材料、装置、产品等。

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：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；具有完成该无形资产并使用或出售的意图；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，应当证明其有用性；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；归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

本公司使用寿命有限的无形资产，自该无形资产可供使用时起在使用寿命期内平均摊销。使用寿命不确定的无形资产不予摊销。无形资产摊销金额为其成本扣除预计残值后的金额，已计提减值准备的无形资产，还需扣除已计提的无形资产减值准备累计金额。

## **18、 长期待摊费用**

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。

## **19、 职工薪酬**

职工薪酬，是指本公司为获得职工提供的服务或解除劳动关系而给予的各种形式的报酬或补偿。职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。本公司提供给职工配偶、子女、受赡养人、已故员工遗属及其他受益人等的福利，也属于职工薪酬。

### **(1) 短期薪酬**

本公司在职工为其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，其他会计准则要求或允许计入资产成本的除外。

### **(2) 离职后福利**

本公司将离职后福利计划分类为设定提存计划和设定受益计划。离职后福利计划，是指本公司与职工就离职后福利达成的协议，或者本公司为向职工提供离职后福利制定的规章或办法等。其中，设定提存计划，是指向独立的基金缴存固定费用后，本公司不再承担进一步支付义务的离职后福利计划；设定受益计划，是指除设定提存计划以外的离职后福利计划。

### **(3) 辞退福利**

本公司向职工提供辞退福利的，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：本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；本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**

本公司向职工提供的其他长期职工福利，符合设定提存计划条件的，按照上述设定提存

计划的会计政策进行处理；除此以外的，按照上述设定受益计划的会计政策确认和计量其他长期职工福利净负债或净资产。

## 20、 预计负债

### （1）预计负债的确认标准

本公司规定与或有事项相关的义务同时满足下列条件的，确认为预计负债：

- ①该义务是企业承担的现时义务；
- ②履行该义务很可能导致经济利益流出企业；
- ③该义务的金额能够可靠地计量。

### （2）预计负债的计量方法

预计负债按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数进行初始计量。所需支出存在一个连续范围，且该范围内各种结果发生的可能性相同的，最佳估计数按照该范围内的中间值确定。在其他情况下，最佳估计数分别下列情况处理：

- ①或有事项涉及单个项目的，按照最可能发生金额确定。
- ②或有事项涉及多个项目的，按照各种可能结果及相关概率计算确定。

在确定最佳估计数时，综合考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素。货币时间价值影响重大的，通过对相关未来现金流出进行折现后确定最佳估计数。

本公司清偿预计负债所需支出全部或部分预期由第三方补偿的，补偿金额只有在基本确定能够收到时才能作为资产单独确认。确认的补偿金额不超过预计负债的账面价值。

本公司在资产负债表日对预计负债的账面价值进行复核。有确凿证据表明该账面价值不能真实反映当前最佳估计数的，按照当前最佳估计数对该账面价值进行调整。

## 21、 收入

### 1. 收入确认原则

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

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

对于在某一时段内履行的履约义务，公司在该段时间内按照履约进度确认收入。履约进

度不能合理确定时，已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。对于在某一时点履行的履约义务，在客户取得相关商品或服务控制权时点确认收入。在判断客户是否已取得商品控制权时，公司考虑下列迹象：(1) 公司就该商品享有现时收款权利，即客户就该商品负有现时付款义务；(2) 公司已将该商品的法定所有权转移给客户，即客户已拥有该商品的法定所有权；(3) 公司已将该商品实物转移给客户，即客户已实物占有该商品；(4) 公司已将该商品所有权上的主要风险和报酬转移给客户，即客户已取得该商品所有权上的主要风险和报酬；(5) 客户已接受该商品；(6) 其他表明客户已取得商品控制权的迹象。

## 2. 收入计量原则

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

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

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

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

## 3. 与本公司取得收入的主要活动相关的具体会计政策描述如下：

### (1) 销售商品收入

房地产销售在满足以下条件时确认收入：

1) 房产完工并验收合格，达到销售合同约定的交付条件，客户取得相关商品或服务控制权；

2) 履行了合同规定的义务，价款已经收取或确信可以取得；

3) 具有经购买方认可的销售合同及其结算单。

对于根据销售合同条款、各地的法律及监管要求，满足在某一时段内履行履

约义务条件的房地产销售，公司在该段时间内按履约进度确认收入。

#### （2）房屋出租合同

公司按合同、协议约定的承租方付租日期应付的租金已经取得或确信可以取得，确认为营业收入的实现。

#### （3）物业管理收入

公司提供物业管理服务属于在某一时段内履行的履约义务，公司在履约义务履行的期间内，分月确认收入。

#### （4）物业增值服务

公司提供物业增值服务属于在某一时段内履行的履约义务，在合同服务周期约定时，在履约义务履行的期间内分月确认收入；无合同服务周期约定时，在增值服务完成时确认收入。

## 22、 政府补助

政府补助在满足政府补助所附条件并能够收到时确认。

对于货币性资产的政府补助，按照收到或应收的金额计量。对于非货币性资产的政府补助，按照公允价值计量；公允价值不能够可靠取得的，按照名义金额1元计量。

与资产相关的政府补助，是指本公司取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助；除此之外，作为与收益相关的政府补助。

对于政府文件未明确规定补助对象的，能够形成长期资产的，与资产价值相对应的政府补助部分作为与资产相关的政府补助，其余部分作为与收益相关的政府补助；难以区分的，将政府补助整体作为与收益相关的政府补助。

与资产相关的政府补助，冲减相关资产的账面价值，或者确认为递延收益在相关资产使用期限内按照合理、系统的方法分期计入损益。与收益相关的政府补助，用于补偿已发生的相关成本费用或损失的，计入当期损益或冲减相关成本；用于补偿以后期间的相关成本费用或损失的，则计入递延收益，于相关成本费用或损失确认期间计入当期损益或冲减相关成本。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。本公司对相同或类似的政府补助业务，采用一致的方法处理。

与日常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。与日常活动无关的政府补助，计入营业外收支。

已确认的政府补助需要返还时，初始确认时冲减相关资产账面价值的，调整资产账面价

值；存在相关递延收益余额的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益；属于其他情况的，直接计入当期损益。

## 23、 递延所得税资产/递延所得税负债

本公司采用资产负债表债务法进行所得税会计处理。

### (1) 递延所得税资产

①资产、负债的账面价值与其计税基础存在可抵扣暂时性差异的，以未来期间很可能取得的用以抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率，计算确认由可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产。

②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，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。

### (2) 递延所得税负债

资产、负债的账面价值与其计税基础存在应纳税暂时性差异的，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率，确认由应纳税暂时性差异产生的递延所得税负债。

## 24、 租赁

### (1) 租赁的识别

在合同开始日，本公司作为承租人或出租人评估合同中的客户是否有权获得在使用期间内因使用已识别资产所产生的几乎全部经济利益，并有权在该使用期间主导已识别资产的使用。如果合同中一方让渡了在一定期间内控制一项或多项已识别资产使用的权利以换取对价，则本公司认定合同为租赁或者包含租赁。

### (2) 本公司作为承租人

在租赁期开始日，本公司对所有租赁确认使用权资产和租赁负债，简化处理的短期租赁和低价值资产租赁除外。

使用权资产的会计政策见附注三、25。

租赁负债按照租赁期开始日尚未支付的租赁付款额按照租赁内含利率或增量借款利率计算的现值进行初始计量。租赁付款额包括：固定付款额及实质固定付款额，存在租赁激励的，扣除租赁激励相关金额；取决于指数或比率的可变租赁付款额；购买选择权的行权价格，

前提是承租人合理确定将行使该选择权；行使终止租赁选择权需支付的款项，前提是租赁期反映出承租人将行使终止租赁选择权；以及根据承租人提供的担保余值预计应支付的款项。后续按照固定的周期性利率计算租赁负债在租赁期内各期间的利息费用，并计入当期损益。未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

#### 短期租赁

短期租赁是指在租赁期开始日，租赁期不超过12个月的租赁，包含购买选择权的租赁除外。

本公司将短期租赁的租赁付款额，在租赁期内各个期间按照直线法的方法计入相关资产成本或当期损益。

对于短期租赁，本公司按照租赁资产的类别将下列资产类型中满足短期租赁条件的项目选择采用上述简化处理方法。

#### 低价值资产租赁

低价值资产租赁是指单项租赁资产为全新资产时价值低于4万元的租赁。

本公司将低价值资产租赁的租赁付款额，在租赁期内各个期间按照直线法的方法计入相关资产成本或当期损益。

对于低价值资产租赁，本公司根据每项租赁的具体情况选择采用上述简化处理方法。

### （3）本公司作为出租人

本公司作为出租人时，将实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁确认为融资租赁，除融资租赁之外的其他租赁确认为经营租赁。

#### 融资租赁

融资租赁中，在租赁期开始日本公司按租赁投资净额作为应收融资租赁款的入账价值，租赁投资净额为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。本公司作为出租人按照固定的周期性利率计算并确认租赁期内各个期间的利息收入。本公司作为出租人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。

应收融资租赁款的终止确认和减值按照《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》和《企业会计准则第23号——金融资产转移》的规定进行会计处理。

#### 经营租赁

经营租赁中的租金，本公司在租赁期内各个期间按照直线法确认当期损益。发生的与经

营租赁有关的初始直接费用应当资本化，在租赁期内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。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。

本公司不评估是否发生租赁变更。

当本公司作为承租人时，本公司继续按照与减让前一致的折现率计算租赁负债的利息费用并计入当期损益，继续按照与减让前一致的方法对使用权资产进行计提折旧等后续计量。发生租金减免的，本公司将减免的租金作为可变租赁付款额，在达成减让协议等解除原租金支付义务时，按未折现或减让前折现率折现金额冲减相关资产成本或费用，同时相应调整租赁负债；延期支付租金的，本公司在实际支付时冲减前期确认的租赁负债。对于采用简化处理的短期租赁和低价值资产租赁，本公司继续按照与减让前一致的方法将原合同租金计入相关资产成本或费用。发生租金减免的，本公司将减免的租金作为可变租赁付款额，在减免期间冲减相关资产成本或费用；延期支付租金的，本公司在原支付期间将应支付的租金确认为应付款项，在实际支付时冲减前期确认的应付款项。

当本公司作为出租人时，对于经营租赁，本公司继续按照与减让前一致的方法将原合同租金确认为租赁收入。发生租金减免的，本公司将减免的租金作为可变租赁付款额，在减免期间冲减租赁收入；延期收取租金的，本公司在原收取期间将应收取的租金确认为应收款项，并在实际收到时冲减前期确认的应收款项。对于融资租赁，本公司继续按照与减让前一致的折现率计算利息并确认为租赁收入。发生租金减免的，本公司将减免的租金作为可变租赁付款额，在达成减让协议等放弃原租金收取权利时，按未折现或减让前折现率折现金额冲减原确认的租赁收入，不足冲减的部分计入投资收益，同时相应调整应收融资租赁款；延期收取租金的，本公司在实际收到时冲减前期确认的应收融资租赁款。

## **25、 使用权资产**

### **(1) 使用权资产确认条件**

本公司使用权资产是指本公司作为承租人可在租赁期内使用租赁资产的权利。

在租赁期开始日，使用权资产按照成本进行初始计量。该成本包括：租赁负债的初始计量金额；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；本公司作为承租人发生的初始直接费用；本公司作为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。本公司作为承租人按照《企业会计准则第13号——或有事项》对拆除复原等成本进行确认和计

量。后续就租赁负债的任何重新计量作出调整。

#### (2) 使用权资产的折旧方法

本公司采用直线法计提折旧。本公司作为承租人能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，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，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。

#### (3) 使用权资产的减值测试方法、减值准备计提方法见附注三、26。

## 26、 资产减值

当存在下列迹象的，表明资产可能发生了减值：

(1) 资产的市价当期大幅度下跌，其跌幅明显高于因时间的推移或者正常使用而预计的下跌。

(2) 本公司经营所处的经济、技术或法律等环境以及资产所处的市场在当期或将在近期发生重大变化，从而对本公司产生不利影响。

(3) 市场利率或者其他市场投资回报率在当期已经提高，从而影响企业用来计算资产预计未来现金流量现值的折现率，导致资产可收回金额大幅度降低。

(4) 有证据表明资产已经陈旧过时或其实体已经损坏。

(5) 资产已经或者将被闲置、终止使用或者计划提前处置。

(6) 本公司内部报告的证据表明资产的经济绩效已经低于或者将低于预期，如资产所创造的净现金流量或者实现的营业利润（或者损失）远远低于预计金额等。

(7) 其他表明资产可能已经发生减值的迹象。

本公司在资产负债表日对长期股权投资、固定资产、工程物资、在建工程、使用权资产、无形资产（使用寿命不确定的除外）等适用《企业会计准则第8号——资产减值》的各项资产进行判断，当存在减值迹象时对其进行减值测试-估计其可收回金额。可收回金额以资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。资产的可收回金额低于其账面价值的，将资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。

有迹象表明一项资产可能发生减值的，本公司通常以单项资产为基础估计其可收回金额。当难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。

资产组是本公司可以认定的最小资产组合，其产生的现金流入基本上独立于其他资产或

者资产组。资产组由创造现金流入相关的资产组成。资产组的认定，以资产组产生的主要现金流入是否独立于其他资产或者资产组的现金流入为依据。

本公司对因企业合并所形成的商誉和使用寿命不确定及尚未达到可使用状态的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年都进行减值测试。商誉的减值测试结合与其相关的资产组或者资产组组合进行。

资产减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

## **27、 公允价值计量**

公允价值是指市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。

本公司以公允价值计量相关资产或负债，假定出售资产或者转移负债的有序交易在相关资产或负债的主要市场进行；不存在主要市场的，本公司假定该交易在相关资产或负债的最有利市场进行。主要市场（或最有利市场）是本公司在计量日能够进入的交易市场。本公司采用市场参与者在对该资产或负债定价时为实现其经济利益最大化所使用的假设。

以公允价值计量非金融资产的，考虑市场参与者将该资产用于最佳用途产生经济利益的能力，或者将该资产出售给能够用于最佳用途的其他市场参与者产生经济利益的能力。

本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，优先使用相关可观察输入值，只有在可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，才使用不可观察输入值。

在财务报表中以公允价值计量或披露的资产和负债，根据对公允价值计量整体而言具有重要意义的最低层次输入值，确定所属的公允价值层次：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；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；第三层次输入值，是相关资产或负债的不可观察输入值。

每个资产负债表日，本公司对在财务报表中确认的持续以公允价值计量的资产和负债进行重新评估，以确定是否在公允价值计量层次之间发生转换。

## **28、 重要会计政策和会计估计的变更**

### **1. 重要会计政策变更**

（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；

(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

本公司在报告期内无会计估计变更事项。

## 四、 税项

### 1、主要税种及税率

税种	计税依据	税率
增值税	销售货物或提供应税劳务过程中产生的增值额	6%、3%
城市维护建设税	应交流转税额	7%
教育费附加	应交流转税额	3%
地方教育附加	应交流转税额	2%
企业所得税	应纳税所得额	25%
房产税	自用房产按房产原扣减值减除 30%后的余额的 1.2%计缴；出租房屋按租金收入的 12%计缴。	1.2%、12%

### 2、税收优惠

无

## 五、 财务报表项目注释

### 1、 货币资金

项目	期末余额	期初余额
库存现金	32,750.82	137,220.26
银行存款	60,873,181.40	126,532,835.18
其他货币资金		

项目	期末余额	期初余额
合计	60,905,932.22	126,670,055.44
其中：存放在境外的款项总额		

## 2、应收账款

### (1) 应收账款分类披露

类别	期末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	预期信用损失率(%)	
单项计提坏账准备的应收账款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	21,421,702.09	100.00	4,849,371.75	22.64	16,572,330.34
其中：账龄组合	21,421,702.09	100.00	4,849,371.75	22.64	16,572,330.34
<b>合计</b>	<b>21,421,702.09</b>	<b>100.00</b>	<b>4,849,371.75</b>	<b>22.64</b>	<b>16,572,330.34</b>

(续表)

类别	期初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	预期信用损失率(%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	15,407,890.85	100.00	1,560,529.32	10.13	13,847,361.53
其中：账龄组合	15,407,890.85	100.00	1,560,529.32	10.13	13,847,361.53
<b>合计</b>	<b>15,407,890.85</b>	<b>100.00</b>	<b>1,560,529.32</b>	<b>10.13</b>	<b>13,847,361.53</b>

本期期末无单项计提坏帐准备的应收账款

组合中，按账龄组合计提坏账准备的应收账款：

账龄	期末余额		
	应收账款	坏账准备	预期信用损失率(%)
1年以内			
其中：1-6个月			
7-12个月	13,347,546.99	1,334,754.70	10.00
1至2年	6,513,625.78	1,954,087.73	30.00

账龄	期末余额		
	应收账款	坏账准备	预期信用损失率(%)
2至3年			50.00
3年以上	1,560,529.32	1,560,529.32	100.00
合计	21,421,702.09	4,849,371.75	/

(续表)

账龄	期初余额		
	应收账款	坏账准备	预期信用损失率(%)
1年以内			
其中：1-6个月	13,847,361.53		
7-12个月			10.00
1至2年			30.00
2至3年			50.00
3年以上	1,560,529.32	1,560,529.32	100.00
合计	15,407,890.85	1,560,529.32	/

(2) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备金额 3,288,842.43 元；本期收回或转回坏账准备金额 0 元。

(3) 本期无实际核销的应收账款情况

(4) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

本公司按欠款方归集的年末余额前五名应收账款汇总金额 20,999,247.99 元，占应收账款年末余额合计数的比例为 98.02%，相应计提的坏账准备年末余额汇总金额为 4,426,917.65 元。

(5) 本期无因金融资产转移而终止确认的应收账款

(6) 本期无转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额

3、预付款项

(1) 预付款项按账龄列示

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1年以内	654,513.20	100.00	10,481,630.12	100.00
1至2年				
2至3年				
3至以上				
合计	<b>654,513.20</b>	<b>100.00</b>	<b>10,481,630.12</b>	<b>100.00</b>

## (2) 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

本公司按预付对象归集的年末余额前四名预付账款汇总金额为 654,513.20 元，占预付账款年末余额合计数的比例为 100.00%。

## 4、其他应收款

项目	期末余额	期初余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款	16,483,426.42	6,855,563.53
合计	<b>16,483,426.42</b>	<b>6,855,563.53</b>

### 4.1 本期无应收利息

### 4.2 本期无应收股利

### 4.3 其他应收款

#### (1) 其他应收款按款项性质分类情况

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
武汉证券有限责任公司清算款	78,238,360.67	78,238,360.67
甘肃证券有限责任公司利息	2,697,796.80	2,697,796.80
往来款	53,305,287.23	53,214,867.81
代垫款	2,668,053.81	2,668,053.81
代扣代缴社会保险费及住房公积金	171,727.90	149,052.70
押金	6,997,203.55	6,430,271.82
保证金	10,000,000.00	
其他	1,350,841.24	507,681.02

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
小 计	155,429,271.20	143,906,084.63
减：坏账准备	138,945,844.78	137,050,521.10
合计	<b>16,483,426.42</b>	<b>6,855,563.53</b>

### (2) 坏账准备计提情况

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	47.67	227.99	137,050,245.44	137,050,521.10
2022年1月1日余额在本年：				
——转入第二阶段				
——转入第三阶段				
——转回第二阶段				
——转回第一阶段				
本年计提	1,043,323.68		852,000.00	1,895,323.68
本年转回				
2022年12月31日余额	1,043,371.35	227.99	137,902,245.44	138,945,844.78

### (3) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
按信用风险特征组合计提坏账准备	137,050,521.10	1,895,323.68				138,945,844.78
合计	<b>137,050,521.10</b>	<b>1,895,323.68</b>				<b>138,945,844.78</b>

### (4) 本期实际核销的其他应收款情况

无

### (5) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	款项性质	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
武汉证券有限责任公司破产管理人	清算款	78,238,360.67	3 年以上	50.33	78,238,360.67
上海奥华工贸公司	往来款	18,000,000.00	3 年以上	11.58	18,000,000.00
深圳缘诺实业有限公司	往来款	16,360,000.00	3 年以上	10.52	16,360,000.00
华夏酒韵（山东）品牌运营有限公司	保证金	10,000,000.00	1 年以内	6.43	1,000,000.00

单位名称	款项性质	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
长春长铃酒花制品有限公司	往来款	6,904,710.71	3年以上	4.44	6,904,710.71
<b>合计</b>		<b>129,503,071.38</b>		<b>83.31</b>	<b>120,503,071.38</b>

(6) 本期无涉及政府补助的应收款项

(7) 本期无因金融资产转移而终止确认的其他应收款

(8) 本期无转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债的金额

## 5、 存货

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	7,347.50		7,347.50	7,347.50		7,347.50
房地产开发产品	684,220.14		684,220.14	684,220.14		684,220.14
<b>合计</b>	<b>691,567.64</b>		<b>691,567.64</b>	<b>691,567.64</b>		<b>691,567.64</b>

## 6、 其他流动资产

项目	期末余额	期初余额
预缴税金	142,871.44	110,164.06
待认证进项税	2,653,366.38	2,550,362.33
待抵扣进项税额	507,845.49	402,915.83
<b>合计</b>	<b>3,304,083.31</b>	<b>3,063,442.22</b>

## 7、 其他债权投资

(1) 其他债权投资情况

项目	年初余额	应计利息	本年公允价值变动	年末余额
国债	134,226,712.07			134,226,712.07
减：一年内到期的其他债权投资				
小计	134,226,712.07			134,226,712.07
减值准备	134,226,712.07			134,226,712.07
<b>合计</b>	<b>134,226,712.07</b>			<b>134,226,712.07</b>

(续)

项目	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
国债	134,226,712.07			
合计	134,226,712.07			

(2) 减值准备计提情况

减值准备	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			134,226,712.07	134,226,712.07
2022年1月1日余额在本年:				
——转入第二阶段				
——转入第三阶段				
——转回第二阶段				
——转回第一阶段				
本年计提				
本年转回				
2022年12月31日余额			134,226,712.07	134,226,712.07

注：国债134,226,712.07元为公司于2003年通过甘肃证券有限责任公司购买的国债，后因欠库的原因，被中国证券登记结算有限责任公司上海分公司转移占有。公司于2005年4月7日向甘肃省高级人民法院提起诉讼，控告甘肃证券有限责任公司、甘肃证券有限责任公司兰州和政路证券营业部及深圳市慧真科技开发有限公司对本公司计 137,659,400.00 元的投资资金未尽谨慎保管义务，并未经本公司同意随意处置本公司资产。公司于2008年10月收到甘肃省高院（2005）甘民二初字第20号民事判决书，判决书驳回本公司的全部诉讼请求，公司计提减值准备134,226,712.07元。

8、长期股权投资

被投资单位	年初余额	本年增减变动				
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动
一、合营企业						
二、联营企业						
上海夏达投资管理中心（有限合伙）	62,531,392.40			-800,083.55		

被投资单位	年初余额	本年增减变动				
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动
合计	62,531,392.40			-800,083.55		

(续)

被投资单位	本年增减变动			年末余额	减值准备
	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
一、合营企业					
二、联营企业					
上海夏达投资管理中心(有限合伙)				61,731,308.85	
合计				61,731,308.85	

注：①长春长铃酒花制品有限公司已于 2004 年被吊销营业执照停止经营。2002 年末公司账面对其的投资成本为 600.00 万元，损益调整-600.00 万元，账面价值为 0.00 元。自 2003 年开始该公司已无生产经营场所、无生产人员。

②公司于 2016 年 5 月 27 日与上海惊破天资产管理有限公司（以下简称惊破天）签署了《上海夏达投资管理中心（有限合伙）合伙协议》。协议约定，公司以变更已设立的合伙企业（基金）股权的形式投资设立并购基金。设立的合伙企业（基金）的名称为上海夏达投资管理中心（有限合伙）（以下简称上海夏达）。上海夏达成立时间为 2015 年 8 月 26 日，原注册资本 5,000 万元。截至 2022 年 12 月 31 日，上海夏达注册资本 93,000.00 万元，实收资本 82,336.00 万元，其中公司实缴出资 5,000.00 万元。根据合伙协议约定，合伙企业的利润和亏损，由合伙人依照实缴出资比例分配和分担。

## 9、其他权益工具投资

项目	期末余额
上海厘同企业管理中心（有限合伙）	20,000,000.00
合计	20,000,000.00

## 10、投资性房地产

### (1) 采用成本计量模式的投资性房地产

项目	房屋、建筑物	合计
一、账面原值		

项目	房屋、建筑物	合计
1、年初余额	32,710,187.60	32,710,187.60
2、本年增加金额		
3、本年减少金额		
(1) 处置		
4、年末余额	32,710,187.60	32,710,187.60
二、累计折旧和累计摊销		
1、年初余额	19,358,961.25	19,358,961.25
2、本年增加金额	1,036,889.64	1,036,889.64
(1) 计提或摊销	1,036,889.64	1,036,889.64
3、本年减少金额		
(1) 处置		
4、年末余额	20,395,850.89	20,395,850.89
三、减值准备		
1、年初余额		
2、本年增加金额		
3、本年减少金额		
(1) 处置		
4、年末余额		
四、账面价值		
1、年末账面价值	12,314,336.71	12,314,336.71
2、年初账面价值	13,351,226.35	13,351,226.35

#### 11、 固定资产

项目	期末余额	期初余额
固定资产	9,540,928.42	7,742,356.70
固定资产清理		
合计	9,540,928.42	7,742,356.70

##### (1) 固定资产情况

项目	运输工具	办公及电子设备	合计
一、账面原值			
1、期初余额	14,144,949.34	2,266,249.11	16,411,198.45
2、本期增加金额	7,513,274.34	230,884.80	7,744,159.14
其中：购置	7,513,274.34	230,884.80	7,744,159.14
3、本期减少金额	7,367,317.70	1,336.28	7,368,653.98
其中：处置或报废	7,367,317.70	1,336.28	7,368,653.98
4、期末余额	14,290,905.98	2,495,797.63	16,786,703.61
二、累计折旧			
1、期初余额	6,987,539.17	1,681,302.58	8,668,841.75
2、本期增加金额	2,328,442.72	220,866.83	2,549,309.55
其中：计提	2,328,442.72	220,866.83	2,549,309.55
3、本期减少金额	3,972,270.33	105.78	3,972,376.11
其中：处置或报废	3,972,270.33	105.78	3,972,376.11
4、期末余额	5,343,711.56	1,902,063.63	7,245,775.19
三、减值准备			
1、期初余额			
2、本期增加金额			
其中：计提			
3、本期减少金额			
其中：处置或报废			
4、期末余额			
四、账面价值			
1、期末余额	<b>8,947,194.42</b>	<b>593,734.00</b>	<b>9,540,928.42</b>
2、期初余额	<b>7,157,410.17</b>	<b>584,946.53</b>	<b>7,742,356.70</b>

注：期末公司固定资产无减值，无需计提减值准备。

## 12、 使用权资产

项目	房屋及建筑物	合计
一、账面原值		

项目	房屋及建筑物	合计
1、期初余额	<b>8,756,795.07</b>	<b>8,756,795.07</b>
2、本年增加金额	5,910,827.83	5,910,827.83
其中：新增租赁	5,910,827.83	5,910,827.83
3、本期减少金额	5,916,845.63	5,916,845.63
其中：处置	5,916,845.63	5,916,845.63
4、期末余额	<b>8,750,777.27</b>	<b>8,750,777.27</b>
二、累计折旧		
1、期初余额	<b>5,956,289.37</b>	<b>5,956,289.37</b>
2、本期增加金额	6,857,477.64	6,857,477.64
其中：计提	6,857,477.64	6,857,477.64
3、本期减少金额	5,916,845.62	5,916,845.62
其中：处置	5,916,845.62	5,916,845.62
4、期末余额	<b>6,896,921.39</b>	<b>6,896,921.39</b>
三、减值准备		
1、期初余额		
2、本期增加金额		
其中：计提		
3、本期减少金额		
其中：处置或报废		
4、期末余额		
四、账面价值		
1、期末余额	<b>1,853,855.88</b>	<b>1,853,855.88</b>
2、期初余额	<b>2,800,505.69</b>	<b>2,800,505.69</b>

### 13、 无形资产

项目	土地使用权	合计
一、账面原值		
1.期初余额		
2.本期增加金额	1,135,000.00	1,135,000.00

项目	土地使用权	合计
其中：购置	1,135,000.00	1,135,000.00
3.本期减少金额		
其中：处置		
4.期末余额	1,135,000.00	1,135,000.00
二、累计摊销		
1.期初余额		
2.本期增加金额	299,583.35	299,583.35
其中：计提	299,583.35	299,583.35
3.本期减少金额		
其中：处置		
4.期末余额	299,583.35	299,583.35
三、减值准备		
1.期初余额		
2.本期增加金额		
其中：计提		
3.本期减少金额		
其中：处置		
4.期末余额		
四、账面价值		
1.期末账面价值	835,416.65	835,416.65
2.期初账面价值		

#### 14、 长期待摊费用

项目	期初余额	本期增加	本期摊销	本期减少	年末余额
装修费		3,300,000.00	220,000.00		3,080,000.00
合计		<b>3,300,000.00</b>	<b>220,000.00</b>		<b>3,080,000.00</b>

#### 15、 递延所得税资产/ 递延所得税负债

##### (1) 未确认递延所得税资产明细

项目	年末余额	年初余额
可抵扣暂时性差异	278,953,166.56	273,769,000.45
可抵扣亏损	169,971,611.89	133,945,084.33
<b>合计</b>	<b>448,924,778.45</b>	<b>407,714,084.78</b>

注：公司预计近期无足够的应纳税所得额，基于谨慎性原则，未确认递延所得税资产。

(1) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

年份	年末余额	年初余额	备注
2022		15,495,189.82	
2023	30,233,772.53	30,233,772.53	
2024	1,508,135.02	1,508,135.02	
2025	62,970,306.74	62,970,306.74	
2026	23,737,680.22	23,737,680.22	
2027	51,521,717.38		
<b>合计</b>	<b>169,971,611.89</b>	<b>133,945,084.33</b>	

16、其他非流动资产

项目	期末余额	期初余额
预付设备款		852,000.00
<b>合计</b>		<b>852,000.00</b>

17、应付账款

(1) 应付账款列示

项目	期末余额	期初余额
顾问费	270,000.00	80,000.00
工程款	1,428,711.81	1,428,711.81
材料款	1,183,462.93	1,183,462.93
其他	2,955,052.25	1,267,899.51
<b>合计</b>	<b>5,837,226.99</b>	<b>3,960,074.25</b>

(2) 账龄超过1年的重要应付账款

单位名称	期末余额	性质或内容
慧昌生态环境发展有限公司	99,000.00	尚未结算完成
承达创建建设工程有限公司	210,167.24	尚未结算完成
天津中盈集团有限公司	1,170,422.01	尚未结算完成
合计	1,479,589.25	/

## 18、 预收款项

### (1) 预收账款项列示

项目	期末余额	期初余额
1年以内		2,775,226.14
1-2年		
2-3年		
3年以上		
合计		2,775,226.14

## 19、 合同负债

项目	期末余额	期初余额
预收物业费	998,270.98	
合计	998,270.98	

## 20、 应付职工薪酬

### (1) 应付职工薪酬列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	6,444,529.05	20,267,111.29	19,813,357.27	6,898,283.07
二、离职后福利-设定提存计划	35,430.40	1,377,447.07	1,372,348.77	40,528.70
三、辞退福利				
四、一年内到期的其他福利				
合计	6,479,959.45	21,644,558.36	21,185,706.04	6,938,811.77

### (2) 短期薪酬列示

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	3,087,133.79	14,528,344.81	14,763,733.42	2,851,745.18

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
二、职工福利费		3,061,008.73	3,061,008.73	
三、社会保险费	23,096.30	863,532.47	861,437.07	25,191.70
其中：医疗保险费	20,399.30	796,428.61	792,265.01	24,562.90
工伤保险费	549.70	28,184.27	28,105.17	628.80
生育保险费	2,147.30	38,919.59	41,066.89	
四、住房公积金		912,551.00	912,551.00	
五、工会经费和职工教育经费	3,334,298.96	901,674.28	214,627.05	4,021,346.19
六、短期带薪缺勤				
七、短期利润分享计划				
<b>合计</b>	<b>6,444,529.05</b>	<b>20,267,111.29</b>	<b>19,813,357.27</b>	<b>6,898,283.07</b>

### (3) 设定提存计划列示

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	34,356.70	1,323,657.90	1,318,714.10	39,300.50
2、失业保险费	1,073.70	41,365.24	41,210.74	1,228.20
3、其他		12,423.93	12,423.93	
<b>合计</b>	<b>35,430.40</b>	<b>1,377,447.07</b>	<b>1,372,348.77</b>	<b>40,528.70</b>

### 21、 应交税费

项目	期末余额	期初余额
增值税	820.00	820.00
企业所得税	6,101,006.09	72,964.25
个人所得税	221.54	15,271.47
印花税	1,510.28	
城市维护建设税		58,391.66
教育费附加		35,007.03
地方教育费附加		23,338.02
<b>合计</b>	<b>6,103,557.91</b>	<b>205,792.43</b>

### 22、 其他应付款

项目	期末余额	期初余额
应付股利	3,042,718.48	3,042,718.48
其他应付款	8,968,137.88	15,136,963.34
合计	<b>12,010,856.36</b>	<b>18,179,681.82</b>

### 22.1 应付股利

项目	期末余额	期初余额
法人股	1,882,440.78	1,882,440.78
普通股	1,160,277.70	1,160,277.70
合计	<b>3,042,718.48</b>	<b>3,042,718.48</b>

注：①公司以前年度在上海证券交易所上市期间未流通之前的法人股股东未向公司提供办理手续，且公司无法联系，故未支付。

②公司以前年度在上海证券交易所上市期间股份发行至上市流通期间的个人股东未向公司提供办理手续，且公司无法联系，故未支付。

### 22.2 本期无应付利息

### 22.3 其他应付款

#### (1) 按款项性质列示其他应付款

项目	期末余额	期初余额
保证金	50,000.00	50,000.00
往来款	3,216,410.18	8,652,731.08
材料款	1,766,413.26	1,766,413.26
中介机构费用	1,819,384.09	2,164,384.09
代扣代缴款项	100,079.16	37,470.20
押金	417,430.10	375,941.10
暂未付款费用	1,463,997.95	1,899,145.83
其他	134,423.14	190,877.78
合计	<b>8,968,137.88</b>	<b>15,136,963.34</b>

#### (2) 账龄超过1年的重要其他应付款

项目	年末余额	未偿还或结转的原因
上海嘉恒实业发展有限公司	1,266,413.26	尚未结算完成

项目	年末余额	未偿还或结转的原因
永清县龙虎庄华延加油站	1,000,000.00	尚未结算完成
<b>合计</b>	<b>2,266,413.26</b>	

### 23、一年内到期的非流动负债

项目	期末余额	期初余额
一年内到期的租赁负债	989,087.28	968,481.30
<b>合计</b>	<b>989,087.28</b>	<b>968,481.30</b>

### 24、其他流动负债

项目	期末余额	期初余额
待转销项税	59,896.26	
<b>合计</b>	<b>59,896.26</b>	

### 25、租赁负债

项目	期末余额	期初余额
租赁付款额	1,935,633.17	2,926,049.87
其中：未确认融资费用	83,106.71	125,544.18
减：一年内到期的租赁负债	989,087.28	968,481.30
<b>合计</b>	<b>863,439.18</b>	<b>1,832,024.39</b>

### 26、预计负债

项目	期末余额	期初余额
劳动仲裁	66,000.00	
<b>合计</b>	<b>66,000.00</b>	

### 27、股本

项目	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	
股份总额	579,194,925.00						579,194,925.00

### 28、资本公积

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
其他资本公积	33,102,198.38	5,049,405.97		38,151,604.35
<b>合计</b>	<b>33,102,198.38</b>	<b>5,049,405.97</b>		<b>38,151,604.35</b>

注：本期资本公积增加的原因是其全资子公司上海强申达荣物业管理服务有限公司涉及为关联方公司提供协议规定的管理、经营和租赁等各项服务并收取相关服务费。中国财政部《关联方之间出售资产等有关会计处理问题暂行规定》第一条：“上市公司与关联方之间的交易，如果没有确凿证据表明交易价格是公允的，应按本规定进行处理，对显失公允的交易价格部分，一律不得确认为当期利润，应当作为资本公积处理，在“资本公积”科目下单独设置“关联交易差价”明细科目进行核算，这部分差价不得用于转增资本或弥补亏损。”

## 29、 盈余公积

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	84,916,187.17			84,916,187.17
<b>合计</b>	<b>84,916,187.17</b>			<b>84,916,187.17</b>

## 30、 未分配利润

项目	本期	上期
调整前上期末未分配利润	-484,290,323.28	-454,906,762.23
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	-484,290,323.28	-454,906,762.23
加：本期归属于母公司所有者的净利润	-45,433,954.90	-29,383,561.05
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		
转作股本的普通股股利		
<b>期末未分配利润</b>	<b>-529,724,278.18</b>	<b>-484,290,323.28</b>

## 31、 营业收入和营业成本

（1）营业收入和营业成本列示

项目	本年发生额		上年发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	16,698,545.79	13,403,346.35	2,692,856.01	3,048,350.03
其他业务	11,320.75	-	-	-
<b>合计</b>	<b>16,709,866.54</b>	<b>13,403,346.35</b>	<b>2,692,856.01</b>	<b>3,048,350.03</b>

注：本期主营业务大幅增加主要是由于其全资子公司上海强申达荣物业管理服务有限公司涉及为关联方公司提供协议规定的物业管理服务收入。

### 32、 税金及附加

项目	本期金额	上期金额
城市维护建设税	8,583.00	77,823.27
教育费附加	4,268.33	45,466.31
地方教育费附加	2,845.55	30,310.87
印花税	15,581.78	19,959.70
房产税	340,663.53	357,691.19
土地使用税		4,852.00
<b>合计</b>	<b>371,942.19</b>	<b>536,103.34</b>

### 33、 管理费用

项目	本期金额	上期金额
职工薪酬	17,023,801.78	13,923,110.83
聘请中介机构费	5,224,145.03	1,298,805.04
租赁费	9,164,312.26	7,789,343.53
折旧费	2,549,309.55	1,612,104.93
摊销费	519,583.35	
业务招待费	1,978,763.74	2,115,142.12
差旅交通费	346,704.06	636,617.16
车辆费	248,297.87	438,519.75
服务费	431,364.00	617,620.75
办公费	492,714.42	282,353.70
取暖费	15,600.00	124,412.83

项目	本期金额	上期金额
其他	420,421.28	507,707.19
<b>合计</b>	<b>38,415,017.34</b>	<b>29,345,737.83</b>

#### 34、财务费用

项目	本期金额	上期金额
利息支出		129,322.60
减：利息收入	1,345,450.87	1,531,977.70
汇兑损益		
手续费	7,373.33	13,185.07
其他-未确认融资费用	177,138.40	
<b>合计</b>	<b>-1,160,939.14</b>	<b>-1,389,470.03</b>

#### 35、其他收益

补助项目	本期金额	上期金额	计入本期非经常性损益的金额
个税手续费返还	21,850.16	19,531.16	
返回的失业保险		5,036.39	
政府补助	375,040.16		375,040.16
<b>合计</b>	<b>396,890.32</b>	<b>24,567.55</b>	<b>375,040.16</b>

#### 36、投资收益

项目	本年发生额	上年发生额
权益法核算的长期股权投资收益	-800,083.55	-1,620,872.58
其他	12.53	
<b>合计</b>	<b>-800,071.02</b>	<b>-1,620,872.58</b>

#### 37、信用减值损失

项目	本期金额	上期金额
应收账款减值损失	-3,288,842.43	
其他应收款减值损失	-1,895,323.68	359,692.15
<b>合计</b>	<b>-5,184,166.11</b>	<b>359,692.15</b>

#### 38、资产处置收益

项目	本期金额	上期金额
处置非流动资产的利得（损失“-”）	1,257,065.82	808,682.55
<b>合计</b>	<b>1,257,065.82</b>	<b>808,682.55</b>

### 39、 营业外收入

项目	本期金额	上期金额	计入当期非经常性损益的金额
其他	355.69		355.69
<b>合计</b>	<b>355.69</b>		<b>355.69</b>

### 40、 营业外支出

项目	本期金额	上期金额	计入当期非经常性损益的金额
罚款损失		10,000.00	
其他		98,340.00	
<b>合计</b>		<b>108,340.00</b>	

### 41、 所得税费用

#### (1) 所得税费用表

项目	本期金额	上期金额
当期所得税费用	6,785,289.40	
递延所得税费用		
<b>合计</b>	<b>6,785,289.40</b>	

注：2023年1月，上海市崇明区税务局在其税务官网公告《2022年第四季度欠税公告名单》，上海强申达荣已被列入欠缴企业所得税单位，金额：6,028,041.84元，欠缴事项：当地税务局参照2021年开票金额来认定强申达荣应税收入。参照税法适用原则中程序优于实体原则，当纳税人与征税机关产生税款争议时，为了确保国家课税权的实现，不因争议的发生而影响税款的及时、足额入库。

#### (2) 会计利润与所得税费用调整过程

项目	本期金额
利润总额	-38,649,781.19
按法定/适用税率计算的所得税费用	-9,662,445.30
子公司适用不同税率的影响	

项目	本期金额
调整以前期间所得税的影响	6,785,289.40
非应税收入的影响	
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	1,521,750.62
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	8,140,694.68
研发费加计扣除的影响	
<b>所得税费用</b>	<b>6,785,289.40</b>

#### 42、 现金流量表项目

##### (1) 收到的其他与经营活动有关的现金

项目	本期金额	上期金额
利息收入	1,345,448.77	1,530,457.49
代收款项	280,239.66	609,623.71
押金	6,711,556.60	360,000.00
政府补助收入	371,625.58	
其他	1,490,121.10	525,285.14
<b>合计</b>	<b>10,198,991.71</b>	<b>2,500,081.20</b>

##### (2) 支付的其他与经营活动有关的现金：

项目	本期金额	上期金额
业务招待费	1,966,434.74	1,837,365.04
差旅交通费	344,958.07	571,623.12
支付律师、审计、评估等中介费	4,658,069.77	1,129,553.00
办公、水电、取暖费	2,300,845.95	516,210.41
物业费	54,165.52	441,590.95
信息披露费	345,000.00	555,447.00
财产保险、租赁费及押金	3,342,481.88	7,873,683.50
其他	1,913,613.95	2,794,096.19
<b>合计</b>	<b>14,925,569.88</b>	<b>15,719,569.21</b>

#### 43、 现金流量表补充资料

**(1) 现金流量表补充资料**

补充资料	本期金额	上期金额
<b>1. 将净利润调节为经营活动现金流量:</b>		
净利润	-45,434,714.90	-29,384,135.49
加: 资产减值准备		
信用减值准备	5,184,166.11	-359,692.15
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	2,549,309.55	2,648,994.45
使用权资产折旧	6,857,477.64	5,956,289.37
无形资产摊销	299,583.35	
长期待摊费用摊销	220,000.00	
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)	-1,259,526.82	-808,682.55
固定资产报废损失(收益以“—”号填列)		
净敞口套期损失(收益以“—”号填列)		
公允价值变动损失(收益以“—”号填列)		
财务费用(收益以“—”号填列)		
投资损失(收益以“—”号填列)	800,071.02	1,620,872.58
递延所得税资产减少(增加以“—”号填列)		
递延所得税负债增加(减少以“—”号填列)		
存货的减少(增加以“—”号填列)		
经营性应收项目的减少(增加以“—”号填列)	-2,525,714.78	-20,232,528.11
经营性应付项目的增加(减少以“—”号填列)	-687,529.13	13,357,749.78
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-33,994,416.96	-27,201,132.12
<b>2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动:</b>		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
<b>3. 现金及现金等价物净变动情况:</b>		
现金的期末余额	60,905,932.22	126,670,055.44

补充资料	本期金额	上期金额
减：现金的期初余额	126,670,055.44	157,833,808.44
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	-65,764,123.22	-31,163,753.00

## (2) 现金和现金等价物的构成

项目	期末余额	期初余额
一、现金	60,905,932.22	126,670,055.44
其中：库存现金	32,750.82	136,965.31
可随时用于支付的银行存款	60,873,181.40	126,533,090.13
可随时用于支付的其他货币资金		
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	60,905,932.22	126,670,055.44
其中：母公司或公司内子公司使用受限制的现金和现金等价物		

## 六、 合并范围的变更

本期合并范围减少一家子公司，上海乾成凡申建材商贸有限公司，合并范围增加一家子公司，上海鲟壹餐饮管理有限公司，合并范围内公司详细情况详见附注七、1。

## 七、 在其他主体中的权益

### 1、 在子公司中的权益

#### (1) 本公司的构成

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例 (%)		取得方式
				直接	间接	
中房上海房产营销有限公司	上海	上海	房地产开发、经营、经销摩托车、农业机械	90.00		设立
天津乾成置业有限公司	天津	天津	房地产开发、商品房销售、物业管理	100.00		非同一控制下企业合并
新疆中房置业有限公司	新疆	新疆	房屋租赁、房屋销售、物业管理	100.00		非同一控制下企业合并

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	
山东祥和御品商业有限公司	山东	山东	商业综合体管理服务；食品经营（仅销售预包装食品）；食品经营（仅销售预包装食品）	100.00		设立
上海强申达荣物业管理服务有限公司	上海	上海	物业管理，房地产经纪，房地产咨询，住房租赁	100.00		设立
上海鲟壹餐饮管理有限公司	上海	上海	餐饮管理/技术服务、技术开发	100.00		设立

(2) 重要的非全资子公司

子公司名称	少数股东的持股比例 (%)	本年归属于少数股东的损益	本年向少数股东分派的股利	年末少数股东权益余额
中房上海房产营销有限公司	10.00	-760.00		1,562,279.01

(3) 重要的非全资子公司的主要财务信息

子公司名称	年末余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
中房上海房产营销有限公司	18,577,204.40		18,577,204.40	2,954,414.30		2,954,414.30

(续)

子公司名称	年初余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
中房上海房产营销有限公司	18,584,804.40		18,584,804.40	2,954,414.30		2,954,414.30

(续)

子公司名称	本年发生额				上年发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
中房上海房产营销有限公司		-7,600.00				-4,100.00		

2、在合营企业或联营企业中的权益

(1) 重要的合营企业或联营企业

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	
一、合营企业						
二、联营企业						

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	
上海夏达投资管理中心(有限合伙)	上海	上海	投资管理、实业投资	5.37		权益法

(2) 重要合营企业的主要财务信息

无。

(3) 重要联营企业的主要财务信息

无

## 八、与金融工具相关的风险

本公司的主要金融工具包括股权投资、应付账款等，相关金融工具的情况说明见本附注五相关项目。本公司管理层对这些风险敞口进行管理和监控以确保将上述风险控制在限定的范围之内，由于本公司目前业务较少，面临变动风险较小，主要金融工具的风险分析如下：

本公司无外币资产，外汇风险较低；本公司无对外借款，利率变动风险较低；本公司目前尚无建设项目，目前的资金足以满足本公司日常需要，流动性风险较低；本公司货币资金存在信用评级较高的银行，流动性风险较低；本公司的长期股权投资是房屋租赁企业，相关投资性房地产存在一定的价格变动风险，结合投资性房地产所处地理位置及当地物价情况，这些投资性房地产贬值风险较低。

## 九、关联方及关联交易

### 1、本公司的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本(万元)	母公司对本公司的持股比例 (%)	母公司对本公司的表决权比例 (%)
嘉益(天津)投资管理有限公司	天津生态城国家动漫园文三路105号读者新媒体大厦第三层办公室A区311房间(TG第273号)	投资管理	1,000,000.00	19.47	19.47

注：①嘉益(天津)投资管理有限公司(以下简称“嘉益投资”)的控股股东百傲特(天津)投资合伙企业(有限合伙)(以下简称“百傲特”)于2015年7月18日召开合伙人会议，决定解散百傲特。经全体合伙人表决通过，指定信怡投资有限公司为清算人，清算人已接管百傲特。根据公司2016年12月23日公告，百傲特的清算已终止，呼健成为公司的实际控制人。

### 2、本企业的子公司情况

详见附注七、1、在子公司中的权益。

### 3、本公司的合营和联营企业情况

本公司重要的合营和联营企业详见附注七、2、在合营企业或联营企业中的权益。

### 4、关联交易情况

#### (1) 关键管理人员报酬

项目	本期金额	上期金额
关键管理人员报酬	552.61 万元	557.45 万元
合计	552.61 万元	557.45 万元

#### (2) 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

出售商品/提供劳务情况表

关联方	关联交易内容	本期金额	上期金额
上海建奇房地产开发有限公司	物业服务	11,540,525.27	2,384,541.74

#### (3) 关联租赁情况

本公司作为承租方

出租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁费	上期确认的租赁费
上海建奇房地产开发有限公司	房屋建筑物	946,649.81	39,443.74

### 5、关联方应收应付款项

#### (1) 应收项目

项目名称	年末余额		年初余额	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收款：				
上海建奇房地产开发有限公司	19,861,172.77	3,288,842.43	13,847,361.53	
其他应收款：				
长春长铃酒花制品有限公司	6,904,710.71	6,904,710.71	6,904,710.71	6,904,710.71
上海建奇房地产开发有限公司			289,133.79	
合计	26,765,883.48	10,193,553.14	21,041,206.03	6,904,710.71

#### (2) 应付项目

项目名称	关联方	期末余额	期初余额
其他应付款	上海建奇房地产开发有限公司	787,116.81	6,219,145.55

注：上海建奇房地产开发有限公司应收账款为，子公司强申込荣与其签订的《物业管理服务合同》产生的应收；其他应收款为子公司强申込荣与其签订的《上海市房屋租赁合同》产生的其他应收保证金；其他应付款为子公司强申込荣与其签订的《上海市房屋租赁合同》产生的租赁金额。

## 十、 承诺及或有事项

### 1、 重要承诺事项

截止至 2022 年 12 月 31 日，公司不存需要披露的重大承诺事项。

### 2、 或有事项

无

## 十一、 资产负债表日后事项

本公司不存在需要披露的重大资产负债表日后事项。

## 十二、 其他重要事项

### 1、 其他对投资者决策有影响的重要事项

(1)公司于 2015 年 10 月 9 日因筹划重大重组事项,根据上海证券交易所的相关规定,经公司申请,公司股票于 2015 年 10 月 9 日起停牌。经与有关各方论证和协商,公司拟通过资产置换及发行股份的方式购买忠旺精制持有的辽宁忠旺集团有限公司(以下简称“忠旺集团”)100%股权并募集配套资金。鉴于公司召开 2016 年第二次临时股东大会审议未通过重大资产重组方案中的配套融资方案,经各方讨论协商后重大资产重组方案变更为上市公司拟以其持有的新疆中房置业有限公司 100%股权作为置出资产,与忠旺精制持有的辽宁忠旺集团有限公司 100%股权的等值部分进行置换,拟置入资产与拟置出资产的作价差额部分由上市公司以发行股份的方式向忠旺精制购买。公司 2016 年 3 月 22 日与辽宁忠旺精制投资有限公司(以下简称“忠旺精制”)签订了资产置换及发行股份购买协议。

2019 年 8 月 26 日,公司召开第八届董事会五十三次会议,会议审议通过了《关于终止本次重大资产重组事项的议案》。公司决定终止本次重大资产重组,与本次重大资产重组相关的已签订的《资产置换及发行股份购买资产协议》、《利润补偿协议》及其补充协议(以下简称“原协议”)于 2019 年 9 月 21 日期限届满后不再延期。

2020 年 3 月 20 日,公司召开第八届董事会第五十七次会议,会议审议通过公司与辽宁忠旺精制投资有限公司(以下简称“精制投资”)、国家军民融合产业投资基金有限责任公司

（以下简称“国家军民融合基金”）签订的《资产置换及发行股份购买资产协议》，本公司拟通过资产置换及发行股份的方式购买忠旺精制、国家军民融合基金持有的辽宁忠旺集团有限公司（以下简称“忠旺集团”）100%股权。本次交易完成后，本公司将直接持有忠旺集团 100% 股权。

2021 年 8 月 11 日，公司召开第八届董事会第六十八次会议，会议审议通过了《关于终止重大资产重组事项的议案》。公司决定终止本次重大资产重组，与本次重大资产重组相关的已签订的《资产置换及发行股份购买资产协议》、《利润补偿协议》同时终止。公司向中国证券监督管理委员会撤回相关申报文件。

根据公司（甲方）与辽宁忠旺集团有限公司（乙方）签订的《关于重大资产重组中介费用之协议书》，约定对中介机构费用的承担及支付方式：（1）如本次重大资产重组成功，则由甲、乙双方根据各自签署的中介机构聘用协议分别承担各自发生的中介费用；（2）如本次重大资产重组未成功（以甲方在监管机构指定的信息披露平台公告本次重大资产重组终止为准），则只需甲方承担中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）、中和资产评估有限公司费用。鉴于本公司与忠旺精制、国家军民融合基金的重大资产重组事项已协议终止，公司与辽宁忠旺集团有限公司于 2021 年 8 月签署了《关于重大资产重组中介费用之协议书之补充协议》，协议中约定：经甲乙双方一致确认，乙方承诺在 2021 年 12 月 31 日前向甲方一次性支付应由乙方实际承担的并由甲方对外支付的中介机构费用全部款项，金额为 51,727,476.81 元。如乙方未能如期支付相关款项，除需按银行同期贷款利率支付利息外，还应按日计付应付未付款项（本金）万分之一的违约金。乙方向甲方支付完毕相关款项后，上述协议全部解除及终止履行。甲乙双方之间互不承担违约责任，亦不存在任何争议、纠纷或潜在的争议、纠纷。截至报告日，公司未收回此笔款项。

2023 年 3 月 20 日，公司收到忠旺集团系列企业管理人的《忠旺集团等 253 家企业实质合并重整案债权审查结果反馈函》，根据管理人对公司申报债权的审查结果，确认公司申报债权性质为普通债权，确认公司申报债权金额为 53,009,822.22 元。后续公司申报债权的具体偿付情况以忠旺集团系列企业管理人召开债权人会议结果为准。

## （2）分部信息

### 1) 报告分部的确定依据与会计政策

根据本集团的内部组织结构、管理要求及内部报告制度，本集团的经营业务划分为四个经营分部，本集团的管理层定期评价这些分部的经营成果，以决定向其分配资源及评价其业

绩。在经营分部的基础上本集团确定了四个报告分部，分别为销售租赁业务、房地产业务、物业业务和其他。

分部报告信息根据各分部向管理层报告时采用的会计政策及计量标准披露，这些计量基础与编制财务报表时的会计与计量基础保持一致。

## 2) 报告分部的财务信息

项 目	销售租赁业务	房地产业务	物业业务
对外营业收入			16,257,036.34
利息收入	627.86		93,721.15
对联营企业和合营企业的投资收益			
信用减值损失	-874,224.58		-3,292,667.25
折旧费和摊销费	1,037,013.24		7,548,105.32
利润总额	-3,296,633.14		-15,359,561.91
资产总额	145,308,346.91		32,548,026.41
负债总额	5,263,300.58		31,632,732.55
对联营企业和合营企业的长期股权投资			
长期股权投资以外的其他非流动资产增加额			

(续)

项 目	其他	分部间抵消	合计
对外营业收入	452,830.20		16,709,866.54
利息收入	1,251,099.76		1,345,448.77
对联营企业和合营企业的投资收益	-804,906.58	-4,835.56	-800,071.02
信用减值损失	-1,017,274.28		-5,184,166.11
折旧费和摊销费	519,583.35		9,104,701.91
利润总额	57,300,784.99	-4,835.56	38,649,425.50
资产总额	404,259,848.87	374,148,522.55	207,967,699.64
负债总额	196,704,236.75	199,733,123.15	33,867,146.73
对联营企业和合营企业的长期股权投资	61,731,308.85		61,731,308.85
长期股权投资以外的其他非流动资产增加额			

## 十三、 母公司财务报表主要项目注释

## 1、应收账款

### (1) 应收账款分类披露

类别	期末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	预期信用损失率(%)	
单项计提坏账准备的应收账款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	1,515,824.32	100.00	1,515,824.32	100.00	
其中：账龄组合	1,515,824.32	100.00	1,515,824.32	100.00	
<b>合计</b>	<b>1,515,824.32</b>	<b>100.00</b>	<b>1,515,824.32</b>	<b>100.00</b>	

(续表)

类别	期初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	预期信用损失率(%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	1,515,824.32	100.00	1,515,824.32	100.00	
其中：账龄组合	1,515,824.32	100.00	1,515,824.32	100.00	
<b>合计</b>	<b>1,515,824.32</b>	<b>100.00</b>	<b>1,515,824.32</b>	<b>100.00</b>	

本期期末无单项计提坏帐准备的应收账款

组合中，按账龄组合计提坏账准备的应收账款：

账龄	期末余额		
	应收账款	坏账准备	预期信用损失率(%)
1年以内			10.00
1至2年			30.00
2至3年			50.00
3年以上	1,560,529.32	1,560,529.32	100.00
<b>合计</b>	<b>1,560,529.32</b>	<b>1,560,529.32</b>	

(续表)

账龄	期初余额		
	应收账款	坏账准备	预期信用损失率(%)
1年以内			10.00
1至2年			30.00
2至3年			50.00
3年以上	1,560,529.32	1,560,529.32	100.00
合计	<b>1,560,529.32</b>	<b>1,560,529.32</b>	

(2) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备金额0元；本期收回或转回坏账准备金额0元。

(7) 本期无实际核销的应收账款情况

(8) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

本公司按欠款方归集的年末余额前五名应收账款汇总金额为 1,231,865.32 元，占应收账款年末余额合计数的比例为 81.27%，相应计提的坏账准备年末余额汇总金额为 1,231,865.32 元。

(9) 本期无因金融资产转移而终止确认的应收账款

(10) 本期无转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额

2、其他应收款

项目	期末余额	期初余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款	24,117,782.93	11,361,581.71
合计	<b>24,117,782.93</b>	<b>11,361,581.71</b>

2.1 本期无应收利息

2.2 本期无应收股利

2.3 其他应收款

(1) 其他应收款按款项性质分类情况

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
往来款	30,444,978.11	30,578,457.81

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
武汉证券有限责任公司清算款	78,238,360.67	78,238,360.67
甘肃证券有限责任公司利息	2,697,796.80	2,697,796.80
代垫款	2,668,053.81	2,668,053.81
代扣代缴社会保险费及住房公积金	133,479.70	133,479.70
押金	262,600.00	6,183,000.00
合并范围内关联方款项	23,828,355.20	5,001,000.00
<b>小 计</b>	<b>138,273,624.29</b>	<b>125,500,148.79</b>
减：坏账准备	114,155,841.36	114,138,567.08
<b>合计</b>	<b>24,117,782.93</b>	<b>11,361,581.71</b>

### (2) 坏账准备计提情况

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		227.99	114,138,339.09	114,138,567.08
2022 年 1 月 1 日余额在本年：				
——转入第二阶段				
——转入第三阶段				
——转回第二阶段				
——转回第一阶段				
本年计提	17,274.28			17,274.28
本年转回				
本年转销				
本年核销				
其他变动				
2022 年 12 月 31 日余额	17,274.28	227.99	114,138,339.09	114,155,841.36

### (3) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
按信用风险特征组合计提坏账准备	114,138,567.08	17,274.28				114,155,841.36

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	
合计	114,138,567.08	17,274.28				114,155,841.36

(4) 本期实际核销的其他应收款情况

无

(5) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

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
武汉证券有限责任公司破产管理人	清算款	78,238,360.67	3年以上	56.48	78,238,360.67
深圳缘诺实业有限公司	往来款	16,360,000.00	3年以上	11.81	16,360,000.00
长春长铃酒花制品有限公司	往来款	6,904,710.71	3年以上	4.98	6,904,710.71
上海昌瑞企业发展有限公司	往来款	5,000,000.00	3年以上	3.61	5,000,000.00
拖拉机集团	往来款	2,000,000.00	3年以上	1.44	2,000,000.00
合计		108,503,071.38		78.32	108,503,071.38

(6) 本期无涉及政府补助的应收款项

(7) 本期无因金融资产转移而终止确认的其他应收款

(8) 本期无转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债的金额

3、长期股权投资

(1) 长期股权投资分类

项目	年末余额		
	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	205,295,399.40	30,880,000.00	174,415,399.40
对联营、合营企业投资	61,731,308.85		61,731,308.85
合计	267,026,708.25	30,880,000.00	236,146,708.25

(续)

项目	年初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	202,300,399.40	30,880,000.00	171,420,399.40
对联营、合营企业投资	62,531,392.40		62,531,392.40

项 目	年初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值
合 计	264,831,791.80	30,880,000.00	233,951,791.80

(2) 对子公司投资

被投资单位	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额	减值准备年末余额
中房上海房产营销有限公司	45,000,000.00			45,000,000.00	30,880,000.00
天津乾成置业有限公司	29,244,330.12			29,244,330.12	
新疆中房置业有限公司	121,051,069.28			121,051,069.28	
山东祥和御品商业有限公司	5,000,000.00			5,000,000.00	
上海强申达荣物业管理服务有限公司	2,000,000.00	3,000,000.00		5,000,000.00	
上海乾成凡申建材商贸有限公司	5,000.00		5,000.00		
合 计	202,300,399.40	3,000,000.00	5,000.00	205,295,399.40	30,880,000.00

(3) 对联营、合营企业投资

被投资单位	年初余额	本年增减变动				
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动
一、合营企业						
二、联营企业						
上海夏达投资管理中心（有限合伙）	62,531,392.40			-800,083.55		
小计	62,531,392.40			-800,083.55		
合计	62,531,392.40			-800,083.55		

(续)

被投资单位	本年增减变动			期末余额	减值准备
	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
一、合营企业					
二、联营企业					
上海夏达投资管理中心（有限合伙）				61,731,308.85	
小计				61,731,308.85	

被投资单位	本年增减变动			期末余额	减值准备
	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
合计				61,731,308.85	

注：①长春长铃酒花制品有限公司已于 2004 年被吊销营业执照停止经营。2002 年末公司账面对其的投资成本为 600.00 万元，损益调整-600.00 万元，账面价值为 0.00 元。自 2003 年开始该公司已无生产经营场所、无生产人员。

②公司于 2016 年 5 月 27 日与上海惊破天资产管理有限公司（以下简称惊破天）签署了《上海夏达投资管理中心（有限合伙）合伙协议》。协议约定，公司以变更已设立的合伙企业（基金）股权的形式投资设立并购基金。设立的合伙企业（基金）的名称为上海夏达投资管理中心（有限合伙）（以下简称上海夏达）。上海夏达成立时间为 2015 年 8 月 26 日，原注册资本 5,000 万元。截至 2022 年 12 月 31 日，上海夏达注册资本 93,000.00 万元，实收资本 82,336.00 万元，其中公司实缴出资 5,000.00 万元。根据合伙协议约定，合伙企业的利润和亏损，由合伙人依照实缴出资比例分配和分担。

#### 4、投资收益

项目	本年发生额	上年发生额
权益法核算的长期股权投资收益	-800,083.55	-1,620,872.58
处置长期股权投资产生的投资收益	-4,823.03	
合计	-804,906.58	-1,620,872.58

### 十四、补充资料

#### 1、当期非经常性损益明细表

项目	本期发生额	上期发生额
1.非流动资产处置损益	1,258,296.32	808,682.55
2.越权审批或无正式批准文件的税收返还、减免		
3.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）	375,040.16	
4.计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费		
5.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		
6.非货币性资产交换损益		
7.委托他人投资或管理资产的损益		

项目	本期发生额	上期发生额
8.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		
9.债务重组损益		
10.企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等		
11.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		
12.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		
13.与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益		
14.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、交易性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、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益		
15.单独进行减值测试的应收款项减值准备转回		
16.对外委托贷款取得的损益		
17.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		
18.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		
19.受托经营取得的托管费收入		
20.除上述各项之外的其他营业外收入和支出		-108,340.00
21.其他符合非经常性损益定义的损益项目	3,890,579.63	373,081.23
<b>非经常性损益总额</b>	<b>5,523,916.11</b>	<b>1,073,423.78</b>
所得税影响额（减少利润以负数填列）	-6,785,289.40	
少数股东权益影响额		
<b>归属于公司普通股股东的非经常性损益</b>	<b>-1,261,373.29</b>	<b>2,146,847.56</b>

## 2、净资产收益率及每股收益

报告期利润	加权平均净资产收益（%）	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	-23.89	-0.0784	-0.0784
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	-23.22	-0.0763	-0.0763

中房置业股份有限公司  
二〇二三年四月二十七日

## 第九节 备查文件目录

（一）载有公司负责人、主管会计工作负责人、会计机构负责人（会计主管人员）签名并盖章的财务报表。

（二）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。

（三）年度内在指定信息披露平台上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿。

文件备置地址：

北京市海淀区苏州街 18 号院长远天地大厦 C 座二层中房置业股份有限公司证券事务部