

# 中房置业股份有限公司 二〇二三年度财务报表 审计报告

## 目 录

### 一、审计报告

### 二、财务报表

1. 2023 年 12 月 31 日合并资产负债表及母公司资产负债表
2. 2023 年度合并利润表及母公司利润表
3. 2023 年度合并现金流量表及母公司现金流量表
4. 2023 年度合并所有者权益变动表及母公司所有者权益变动表
5. 2023 年度财务报表附注

永拓会计师事务所(特殊普通合伙)

# 永拓会计师事务所(特殊普通合伙)

Yongtuo Certified Public Accountants LLP

## 审计报告

永证审字(2024)第146108号

中房置业股份有限公司全体股东:

### 一、保留意见

我们审计了中房置业股份有限公司及其子公司(以下简称贵公司)合并财务报表,包括2023年12月31日的合并资产负债表和母公司资产负债表,2023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。

我们认为,除“形成保留意见的基础”部分所述事项产生的影响外,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,公允反映了贵公司2023年12月31日的财务状况以及2023年度的经营成果和现金流量。

### 二、形成保留意见的基础

如财务报表附注“二、(二)持续经营”所述,贵公司2023年收入尚未形成稳定业务模式,合并净利润为-3,229.83万元,截至2023年12月31日累计未分配利润为-56,202.26万元。

虽然贵公司在财务报表附注“十三、(一)关于改善公司持续经营能力的措施”充分披露了拟采取的改善措施,但是贵公司目前主营业务尚未恢复,贵公司的持续经营能力仍存在重大不确定性。

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,我们独立于贵公司,并履行了职业道德方面

的其他责任。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表保留意见提供了基础。

### **三、其他信息**

贵公司管理层（以下简称管理层）对其他信息负责。其他信息包括年度报告中涵盖的信息，但不包括合并财务报表和我们的审计报告。

我们对合并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。

结合我们对合并财务报表的审计，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合并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。

如上述“形成保留意见的基础”部分所述，我们无法就贵公司持续经营能力获取充分、适当的审计证据。因此，我们无法确定与该事项相关的其他信息是否存在重大错报。

### **四、管理层和治理层对合并财务报表的责任**

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

在编制合并财务报表时，管理层负责评估贵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贵公司、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督贵公司的财务报告过程。

### **四、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，就可能对贵公司持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致贵公司不能持续经营。

（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。

<此页无正文>



中国·北京



中国注册会计师：  


中国注册会计师：  


二〇二四年四月二十八日

# 合并资产负债表

2023年12月31日

编制单位：中房置业股份有限公司

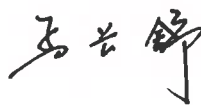
单位：元 币种：人民币

	附注	期末余额	期初余额
<b>流动资产：</b>			
货币资金	六、(一)	64,238,972.32	60,905,932.22
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产	六、(二)	7,500,000.00	
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	六、(三)	897,751.98	16,572,330.34
应收款项融资			
预付款项	六、(四)	6,302,117.13	654,513.20
应收代偿款			
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款	六、(五)	6,379,065.77	16,483,426.42
买入返售金融资产			
存货	六、(六)	684,220.14	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	六、(七)	3,543,128.64	3,304,083.31
流动资产合计		89,545,255.98	98,611,853.13
<b>非流动资产：</b>			
发放贷款和垫款			
其他债权投资	六、(八)		
债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	六、(九)	60,076,845.26	61,731,308.85
其他权益工具投资	六、(十)		20,000,000.00
其他非流动金融资产			
投资性房地产	六、(十一)	11,277,447.07	12,314,336.71
固定资产	六、(十二)	2,883,876.71	9,540,928.42
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产	六、(十三)	1,437,752.27	1,853,855.88
无形资产	六、(十四)	382,083.29	835,416.65
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	六、(十五)	2,420,000.00	3,080,000.00
递延所得税资产	六、(十六)	359,438.07	
其他非流动资产	六、(十七)	5,847.70	
非流动资产合计		78,843,290.37	109,355,846.51
<b>资产总计</b>		<b>168,388,546.35</b>	<b>207,967,699.64</b>

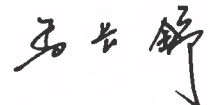
法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：



## 合并资产负债表（续）

2023年12月31日

编制单位：中房置业股份有限公司

单位：元 币种：人民币

负债和所有者权益	附注	期末余额	期初余额
<b>流动负债：</b>			
短期借款			
向中央银行借款			
吸收存款及同业存放			
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	六、(十八)	4,189,336.18	5,837,226.99
预收款项			
合同负债	六、(十九)	931,395.57	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	六、(二十)	6,246,365.33	6,938,811.77
应交税费	六、(二十一)	13,666.91	6,103,557.91
其他应付款	六、(二十二)	11,145,834.88	12,010,856.36
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	六、(二十三)	980,504.59	989,087.28
其他流动负债	六、(二十四)	55,883.73	59,896.26
流动负债合计		23,562,987.19	32,937,707.55
<b>非流动负债</b>			
保险合同准备金			
长期借款			
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债	六、(二十五)	974,650.51	863,439.18
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债	六、(二十六)	160,300.00	66,000.00
递延收益			
递延所得税负债	六、(十六)	359,438.07	
其他非流动负债			
非流动负债合计		1,494,388.58	929,439.18
<b>负债合计</b>		<b>25,057,375.77</b>	<b>33,867,146.73</b>
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>			
股本（或实收资本）	六、(二十七)	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	六、(二十八)	39,680,536.62	38,151,604.35
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	六、(二十九)	84,916,187.17	84,916,187.17
一般风险准备			
未分配利润	六、(三十)	-562,022,579.37	-529,724,278.18
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计		141,769,069.42	172,538,438.34
少数股东权益		1,562,101.16	1,562,114.57
所有者权益（或股东权益）合计		143,331,170.58	174,100,552.91
<b>负债和所有者权益（或股东权益）总计</b>		<b>168,388,546.35</b>	<b>207,967,699.64</b>

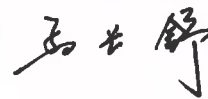
法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：



# 母公司资产负债表

2023年12月31日

编制单位：中房置业股份有限公司

单位：元 币种：人民币

	附注	期末余额	期初余额
<b>流动资产：</b>			
货币资金		63,362,095.01	57,704,172.56
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	十四、(一)		
应收款项融资			
预付款项		6,146,865.00	475,000.00
其他应收款	十四、(二)	24,534,715.72	24,117,782.93
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		2,638,333.43	2,740,270.12
流动资产合计		96,682,009.16	85,037,225.61
<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	十四、(三)	229,492,244.66	236,146,708.25
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		1,434,688.25	6,890,659.46
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产		382,083.29	835,416.65
开发支出			
商誉			
长期待摊费用		2,420,000.00	3,080,000.00
递延所得税资产			
其他非流动资产			
非流动资产合计		233,729,016.20	266,952,784.36
<b>资产总计</b>		<b>330,411,025.36</b>	<b>351,990,009.97</b>

法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：





母公司资产负债表（续）

2023年12月31日

编制单位：中房置业股份有限公司

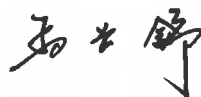
单位：元 币种：人民币

负债和所有者权益	附注	期末余额	期初余额
<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			
合同负债			
应付职工薪酬		5,969,544.42	5,956,825.15
应交税费		12,088.80	
其他应付款		180,991,788.98	182,361,271.36
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债			
流动负债合计		186,973,422.20	188,318,096.51
<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		160,300.00	66,000.00
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计		160,300.00	66,000.00
负债合计		187,133,722.20	188,384,096.51
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>			
股本（或实收资本）		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		-524,420,369.92	-504,091,759.62
所有者权益（或股东权益）合计		143,277,303.16	163,605,913.46
负债和所有者权益总计		330,411,025.36	351,990,009.97

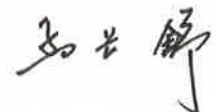
法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：



# 合并利润表

2023年度

编制单位：中房置业股份有限公司

单位：元 币种：人民币

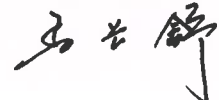
项 目	附注	本期金额	上期金额
<b>一、营业总收入</b>		3,309,874.20	16,709,866.54
其中：营业收入	六、(三十一)	3,309,874.20	16,709,866.54
利息收入			
净赚保费			
手续费及佣金收入			
<b>二、营业总成本</b>		39,865,326.53	51,029,366.74
其中：营业成本	六、(三十一)	7,500,455.73	13,403,346.35
利息支出			
手续费及佣金支出			
退保金			
赔付支出净额			
提取保险合同准备金净额			
保单红利支出			
分保费用			
税金及附加	六、(三十二)	383,760.35	371,942.19
销售费用			
管理费用	六、(三十三)	32,897,891.99	38,415,017.34
研发费用			
财务费用	六、(三十四)	-916,781.54	-1,160,939.14
其中：利息费用			
利息收入		1,168,349.13	1,345,450.87
加：其他收益	六、(三十五)	754,673.17	396,890.32
投资收益（损失以“-”号填列）	六、(三十六)	1,291,909.34	-800,071.02
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-1,654,463.59	-800,083.55
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）	六、(三十七)	3,843,593.69	-5,184,166.11
资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）	六、(三十八)	-52,616.67	1,257,065.82
<b>三、营业利润（亏损以“-”号填列）</b>		-30,717,892.80	-38,649,781.19
加：营业外收入	六、(三十九)	0.49	355.69
减：营业外支出	六、(四十)	1,530,422.29	
<b>四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）</b>		-32,248,314.60	-38,649,425.50
减：所得税费用	六、(四十一)	50,000.00	6,785,289.40
<b>五、净利润（净亏损以“-”号填列）</b>		-32,298,314.60	-45,434,714.90
（一）按经营持续性分类			
1、持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-32,298,314.60	-45,434,714.90
2、终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
（二）按所有权归属分类			
1、归属于母公司股东的净利润（净亏损以“-”号填列）		-32,298,301.19	-45,433,954.90
2、少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		-13.41	-760.00
<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损益			
（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）投资性房地产公允价值变动			
（8）其他			
（二）归属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>		-32,298,314.60	-45,434,714.90
其中：归属于母公司所有者的综合收益总额		-32,298,301.19	-45,433,954.90
归属于少数股东的综合收益总额		-13.41	-760.00
<b>八、每股收益：</b>			
（一）基本每股收益		-0.0558	-0.0784
（二）稀释每股收益		-0.0558	-0.0784

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：





母公司利润表

2023年度

编制单位：中房置业股份有限公司

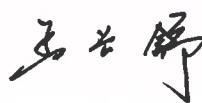
单位：元 币种：人民币

项 目	附注	本期金额	上期金额
一、营业收入		226,415.10	452,830.20
减：营业成本			
税金及附加		29,623.12	13,311.16
销售费用			
管理费用		22,087,837.11	22,965,919.98
研发费用			
财务费用		-1,160,044.82	-3,339,646.64
其中：利息费用			
利息收入		1,163,199.28	3,343,770.17
加：其他收益		24,134.19	21,665.64
投资收益（损失以“-”号填列）	十四、(四)	1,287,711.68	-804,906.58
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-1,654,463.59	-800,083.55
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
信用减值损失（损失以“-”号填列）		-297,079.48	-17,274.28
资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）		51,515.15	1,019,543.70
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		-19,664,718.77	-18,967,725.82
加：营业外收入			
减：营业外支出		663,891.53	
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-20,328,610.30	-18,967,725.82
减：所得税费用			
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		-20,328,610.30	-18,967,725.82
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-20,328,610.30	-18,967,725.82
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
五、其他综合收益的税后净额			
（一）不能重分类进损益的其他综合收益			
1.重新计量设定受益计划变动额			
2.权益法下不能转损益的其他综合收益			
3.其他权益工具投资公允价值变动			
4.企业自身信用风险公允价值变动			
（二）将重分类进损益的其他综合收益			
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损益			
3.金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
4.其他债权投资信用减值准备			
5.现金流量套期储备			
6.外币财务报表折算差额			
7.其他			
六、综合收益总额		-20,328,610.30	-18,967,725.82
七、每股收益：			
（一）基本每股收益		-0.0558	-0.0784
（二）稀释每股收益		-0.0558	-0.0784

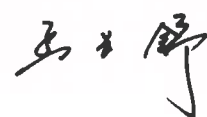
法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：



# 合并现金流量表

2023年度

编制单位：中房置业股份有限公司

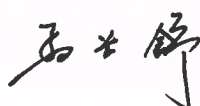
单位：元 币种：人民币

项 目	附注	本期金额	上期金额
<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		22,618,190.64	9,932,271.14
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		3,918.60	
收到其他与经营活动有关的现金	六、(四十二)	12,514,586.99	10,198,991.71
经营活动现金流入小计		35,136,696.23	20,131,263.15
购买商品、接受劳务支付的现金		12,740,010.04	17,431,178.53
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		11,675,235.41	18,968,781.63
支付的各项税费		7,014,294.95	2,800,150.07
支付其他与经营活动有关的现金	六、(四十二)	20,757,572.66	14,925,569.88
经营活动现金流出小计		52,187,113.06	54,125,680.11
经营活动产生的现金流量净额		-17,050,416.83	-33,994,416.96
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金		29,800,000.00	
取得投资收益收到的现金		2,946,372.93	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		5,146,560.00	3,000,000.00
处置了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			
投资活动现金流入小计		37,892,932.93	3,000,000.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金			8,531,458.26
投资支付的现金		17,300,000.00	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			
投资活动现金流出小计		17,300,000.00	28,531,458.26
投资活动产生的现金流量净额		20,592,932.93	-25,531,458.26
<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		6,044,400.00	
筹资活动现金流入小计		6,044,400.00	
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		6,253,876.00	6,238,248.00
筹资活动现金流出小计		6,253,876.00	6,238,248.00
筹资活动产生的现金流量净额		-209,476.00	-6,238,248.00
<b>四、汇率变动对现金的影响</b>			
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>			
加：期初现金及现金等价物余额		60,905,932.22	126,670,055.44
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>			
		64,238,972.32	60,905,932.22


法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：





# 母公司现金流量表

2023年度

编制单位：中房置业股份有限公司

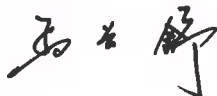
单位：元 币种：人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
<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		241,448.05	481,299.94
收到的税费返还			
收到的其他与经营活动有关的现金		11,634,712.28	7,470,189.12
经营活动现金流入小计		11,876,160.33	7,951,489.06
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		8,914,930.23	12,629,914.48
支付的各项税费		108,143.20	89,377.18
支付的其他与经营活动有关的现金		18,708,077.87	26,342,815.30
经营活动现金流出小计		27,731,151.30	39,062,106.96
经营活动产生的现金流量净额		-15,854,990.97	-31,110,617.90
<b>二、投资活动产生的现金流量</b>			
收回投资所收到的现金		20,000,000.00	
取得投资收益所收到的现金		2,945,753.42	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额		4,611,560.00	3,000,000.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			176.97
收到的其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		27,557,313.42	3,000,176.97
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金			8,334,610.00
投资所支付的现金			23,000,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付的其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计			31,334,610.00
投资活动产生的现金流量净额		27,557,313.42	-28,334,433.03
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资所收到的现金			
借款所收到的现金			
收到的其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计			
偿还债务所支付的现金			
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金			
支付的其他与筹资活动有关的现金		6,044,400.00	
筹资活动现金流出小计		6,044,400.00	
筹资活动产生的现金流量净额		-6,044,400.00	
<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>			
加：期初现金及现金等价物余额		57,704,172.56	117,149,223.49
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>			
		63,362,095.01	57,704,172.56

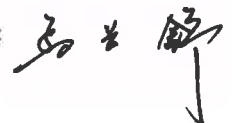
法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：



合并所有者权益变动表

2022年度

单位：元 币种：人民币

项目	母公司所有者权益										少数股东权益	所有者权益合计		
	股本(或实收资本)		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	小计
	优先股	永续债	其他											
一、上年期末余额	579,194,925.00			38,151,604.35		84,916,187.17						172,538,438.34	1,562,114.57	174,100,552.91
加：会计政策变更														
前期差错更正														
同一控制下企业合并														
其他														
二、本年期初余额	579,194,925.00			38,151,604.35		84,916,187.17						172,538,438.34	1,562,114.57	174,100,552.91
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)				1,528,932.27								-30,769,368.92	-133.41	-30,769,382.33
(一)综合收益总额														
(二)所有者投入和减少资本														
1.股东投入普通股														
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)股东权益内部结转														
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.未分配利润转增资本(或股本)														
5.设定受益计划变动额结转留存收益														
6.其他综合收益结转留存收益														
7.其他														
(五)专项储备														
1.本期提取														
2.本期使用														
(六)其他														
四、本期末余额	579,194,925.00			39,680,536.62		84,916,187.17						141,769,069.42	1,562,101.16	143,331,170.58

法定代表人：

*(Signature)*

主管会计工作负责人：

*(Signature)*

会计机构负责人：

*(Signature)*

合并所有者权益变动表（续）

单位：元 币种：人民币

	上期										
	归属于母公司所有者权益										
	股本(或实收资本)	其他权益工具 优先股 永续债 其他	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	小计	少数股东权益
一、上年期末余额	579,194,925.00		33,102,198.38			84,916,187.17		-484,290,323.28	212,922,987.27	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	212,922,987.27	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	-40,384,548.93	-760.00	-40,385,308.93
（一）综合收益总额								-45,433,954.90	-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）股东权益内部结转											
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. 未分配利润转增资本(或股本)											
5. 设定受益计划变动额结转留存收益											
6. 其他综合收益结转留存收益											
7. 其他											
（五）专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
（六）其他											
四、本期末余额	579,194,925.00		38,151,604.35			84,916,187.17		-529,724,278.18	172,538,438.34	1,562,114.57	174,100,552.91
			5,049,405.97						5,049,405.97		5,049,405.97

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

母公司所有者权益变动表  
2023年度

单位：元 币种：人民币

项 目	股本（或实收资本）	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		-504,091,759.62	163,605,913.46
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				3,586,560.91				84,916,187.17		-504,091,759.62	163,605,913.46
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）												
（一）综合收益总额												
（二）所有者投入和减少资本												
1. 股东投入普通股												
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）股东权益内部结转												
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. 未分配利润转增资本（或股本）												
5. 设定受益计划变动额结转留存收益												
6. 其他综合收益结转留存收益												
7. 其他												
（五）专项储备												
1. 本期提取												
2. 本期使用												
（六）其他												
四、本期末余额	579,194,925.00				3,586,560.91				84,916,187.17		-524,420,369.92	143,277,303.16

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



母公司所有者权益变动表（续）

单位：元 币种：人民币

项	股本（或实收资本）	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												
同一控制下企业合并												
其他												
二、本年期初余额	579,194,925.00				3,586,560.91				84,916,187.17		-485,124,033.80	182,573,639.28
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）												
（一）综合收益总额												
（二）所有者投入和减少资本												
1. 股东投入普通股												
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）股东权益内部结转												
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. 未分配利润转增资本（或股本）												
5. 设定受益计划变动额结转留存收益												
6. 其他综合收益结转留存收益												
7. 其他												
（五）专项储备												
1. 本期提取												
2. 本期使用												
（六）其他												
四、本期末余额	579,194,925.00				3,586,560.91				84,916,187.17		-504,091,759.62	163,605,913.46

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

# 中房置业股份有限公司

## 2023 年度财务报表附注

截至 2023 年 12 月 31 日

### 一、公司（以下简称“公司”或“本公司”）的基本情况

#### （一）公司的发行上市及股本等基本情况

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。

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，公司股票终止上市。2022 年 8 月本公司股票简称：中房 5，股票代码：400124，公司可在全国中小企业股份转让系统有限责任公司管理的两网和退市公司板块（以下简称“全国股转公司管理的两网和退市公司板块”）转让的仅限于原在上海证券交易所挂牌交易的流通股份。

#### （二）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。

#### （三）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。

公司主要经营活动为：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。

#### （四）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

经营管理有限公司，三级子公司上海鲟壹餐饮管理有限公司、上海浦鞅贸易有限公司，以及四级子公司上海食洸餐饮管理有限公司。

#### (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：山东祥和御品商业有限公司。

本期新设孙公司：上海浦鞅贸易有限公司。

#### (五) 财务报告批准报出日

本财务报表于2024年4月28日经公司第九届董事会第十次会议批准报出。

## 二、财务报表的编制基础

### (一) 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。

### (二) 持续经营

本公司2023年度实现收入330.99万元，合并净利润为-3,229.83万元，截至2023年12月31日累计未分配利润为-56,202.26万元，公司2023年收入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。

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出租、出售力度，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。

公司拟实施上述措施，能够维持公司在未来12个月持续经营。因此本财务报表系在持续经营假设的基础上编制。

### 三、重要会计政策和会计估计

#### （一）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。

#### （二）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。

#### （三）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。

#### （四）记账本位币

本公司以人民币为记账本位币。

#### （五）重要性标准确定的方法和选择依据

项目	重要性标准
重要的单项计提坏账准备的应收款项	占相应应收款项金额的10%以上，且金额超过100万元
重要的投资活动项目	金额超过1000万

#### （六）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。

## **（七）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。

#### **（八）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。

#### **（九）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。

### **（十）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（%）
1年以内（1-6个月）	
1年以内（7-12个月）	10
1-2年	30
2-3年	50
3年以上	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。

### （十一）存货

#### 1、存货分类

本公司存货主要包括：车位。

#### 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。

### （十二）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。

### **(十三) 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。

#### （十四）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	土地证规定年限	0	使用年限内平均摊销
房屋建筑物	20-30年	0	3.3-5

##### 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。

#### （十五）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年限、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

### （十六）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。

### **（十七）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。

### **（十八）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。

### **（十九）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。

## （二十）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。

### **(二十一) 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。

## **(二十二) 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。

### **(二十三) 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。

## （二十四）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、（二十五）资产减值。

### （二十五）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。

## **（二十六）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。

#### **四、重要会计政策和会计估计的变更**

##### **1、重要会计政策变更**

(1) 执行《企业会计准则解释第 16 号》“关于单项交易产生的资产和负债相关的递延所得税不适用初始确认豁免的会计处理”的规定

财政部于 2022 年 11 月 30 日公布了《企业会计准则解释第 16 号》（财会〔2022〕31 号，以下简称“解释第 16 号”），其中“关于单项交易产生的资产和负债相关的递延所得税不适用初始确认豁免的会计处理”的规定自 2023 年 1 月 1 日起施行。

解释第 16 号规定，对于不是企业合并、交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额（或可抵扣亏损）、且初始确认的资产和负债导致产生等额应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异的单项交易（包括承租人在租赁期开始日初始确认租赁负债并计入使用权资产的租赁交易，以及因固定资产等存在弃置义务而确认预计负债并计入相关资产成本的交易等单项交易），不适用豁免初始确认递延所得税负债和递延所得税资产的规定，企业在交易发生时应当根据《企业会计准则第 18 号——所得税》等有关规定，分别确认相应的递延所得税负债和递延所得税资产。

对于在首次施行该规定的财务报表列报最早期间的期初至施行日之间发生的适用该规定的单项交易，以及财务报表列报最早期间的期初因适用该规定的单项交易而确认的租赁负债和使用权资产，以及确认的弃置义务相关预计负债和对应的相关资产，产生应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异的，企业应当按照该规定进行调整。

公司出于谨慎性考虑，对于租赁交易，即使预计未来期间公司根据相关税

法规定确定的应纳税所得额整体为负数，公司考虑预计未来期间转回的使用权资产等所产生的应纳税暂时性差异，确认与租赁负债相关的可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产。故执行该政策未对本期报表产生重大影响。

## 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。

## 五、税项

### 1、主要税种及税率

税种	计税依据	税率
增值税	按税法规定计算的销售货物和应税劳务收入为基础计算销项税额，在扣除当期允许抵扣的进项税额后，差额部分为应交增值税	3%、6%
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%
教育费附加	应交流转税额	2%
企业所得税	按应纳税所得额计缴	15%

### 2、税收优惠

无。

## 六、合并财务报表项目注释

### (一) 货币资金

项目	期末余额	期初金额
库存现金	63,602.06	32,750.82
银行存款	64,175,370.26	60,873,181.40
合计	64,238,972.32	60,905,932.22

注：本期无其中因抵押、质押或冻结等对使用有限制，以及放在境外且资金汇回受到限制的货币资金

### (二) 交易性金融资产

项目	期末余额	期初余额
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	7,500,000.00	
其中：理财产品	7,500,000.00	
指定以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		

项目	期末余额	期初余额
合计	7,500,000.00	

### (三) 应收账款

#### 1、应收账款按账龄披露

账龄	期末余额	上年年末余额
1 年以内	988,759.89	13,347,546.99
1 至 2 年	11,240.11	6,513,625.78
5 年以上	1,560,529.32	1,560,529.32
小计	2,560,529.32	21,421,702.09
减：坏账准备	1,662,777.34	4,849,371.75
合计	897,751.98	16,572,330.34
应收账款净值	<b>897,751.98</b>	<b>16,572,330.34</b>



## 2、应收账款按坏账计提方法分类披露

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面	账面余额		坏账准备		账面
	金额	比例(%)	金额	预期信用损失率(%)	价值	金额	比例(%)	金额	预期信用损失率(%)	价值
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	2,560,529.32	100.00	1,662,777.34	64.94	897,751.98	21,421,702.09	100.00	4,849,371.75	22.64	16,572,330.34
组合1：应收客户款项	2,560,529.32	100.00	1,662,777.34	64.94	897,751.98	21,421,702.09	100.00	4,849,371.75	22.64	16,572,330.34
<b>合计</b>	<b>2,560,529.32</b>	<b>/</b>	<b>1,662,777.34</b>	<b>/</b>	<b>897,751.98</b>	<b>21,421,702.09</b>	<b>/</b>	<b>4,849,371.75</b>	<b>/</b>	<b>16,572,330.34</b>

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	988,759.89	98,875.99	10.00
1 至 2 年	11,240.11	3,372.03	30.00
5 年以上	1,560,529.32	1,560,529.32	100.00
合计	2,560,529.32	1,662,777.34	/

### 3、本期计提、转回或收回的坏账准备情况

类别	期初金额	本期变动金额			期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	
应收账款坏账准备	4,849,371.75	-3,186,594.41			1,662,777.34
合计	4,849,371.75	-3,186,594.41			1,662,777.34

### 4、本期实际核销的应收账款情况：

无。

### 5、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 2,138,075.22 元，占应收账款年末余额合计数的比例为 83.50%，相应计提的坏账准备年末余额汇总金额为 1,240,323.24 元。

### 6、本期无因金融资产转移而终止确认的应收账款

### 7、本期无转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额

## (四) 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	6,287,489.60	99.77	654,513.20	100.00
1 至 2 年	14,627.53	0.23		
合计	6,302,117.13	100.00	654,513.20	100.00

### 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五名预付账款汇总金额为

6,301,416.53 元，占预付账款年末余额合计数的比例为 99.99%。

### (五) 其他应收款

项目	期末余额	期初金额
其他应收款	6,379,065.77	16,483,426.42
<b>合计</b>	<b>6,379,065.77</b>	<b>16,483,426.42</b>

#### 1、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	55,838,611.62	53,305,287.23
代垫款	7,447.00	2,668,053.81
代扣代缴社会保险费及住房公积金		171,727.90
押金	7,746,674.48	6,997,203.55
保证金		10,000,000.00
其他	139,020.70	1,350,841.24
减：其它应收款坏账准备	138,288,845.50	138,945,844.78
<b>合计</b>	<b>6,379,065.77</b>	<b>16,483,426.42</b>

(2) 按坏账计提方法分类披露

其他应收款按照 12 个月预期信用损失及整个存续期预期信用损失分别计提的坏账准备的变动如下：

2023 年

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 12 月 31 日余额	1,043,323.68	227.99	137,902,293.11	138,945,844.78
2022 年 12 月 31 日余额在本期				
转入第二阶段 (转出以“-”号填列)		-	-	
转入第三阶段 (转出以“-”号填列)			-	
转回第二阶段 (转出以“-”号填列)	-	-		
转回第一阶段 (转出以“-”号填列)	-			
加：本期计提	-656,999.28			-656,999.28
减：本期转回				
本期转销				
本期核销				
加：其他变动 (减少以“-”号填列)				
2023 年 12 月 31 日余额	386,324.40	227.99	137,902,293.11	138,288,845.50

2022 年

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)	
2021 年 12 月 31 日余额		227.99	137,902,293.11	137,902,521.10
2021 年 12 月 31 日余额在本期				
转入第二阶段 (转出以“-”号填列)		-	-	
转入第三阶段 (转出以“-”号填列)			-	
转回第二阶段 (转出以“-”号填列)	-	-		
转回第一阶段 (转出以“-”号填列)	-			
加: 本期计提	1,043,323.68			1,043,323.68
减: 本期转回				
本期转销				
本期核销				
加: 其他变动 (减少以“-”号填列)				
2022 年 12 月 31 日余额	1,043,323.68	227.99	137,902,293.11	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	
第一阶段	1,043,323.68	-656,999.28				386,324.40
第二阶段	227.99					227.99
第三阶段	137,902,293.11					137,902,293.11
合计	138,945,844.78	-656,999.28				138,288,845.50

(4) 本期无实际核销的其他应收款项。

(5) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收账款情况

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	54.08	78,238,360.67
上海奥华工贸公司	往来款	18,000,000.00	3年以上	12.44	18,000,000.00
深圳博美伦有限公司	往来款	16,360,000.00	3年以上	11.31	16,360,000.00
长铃酒花有限公司	往来款	6,904,710.71	3年以上	4.77	6,904,710.71
北京长远天地房地产开发有限责任公司	保证金	6,044,400.00	1年以内	4.18	302,220.00
合计	/	125,547,471.38	/	86.78	119,805,291.38

(6) 本期无涉及政府补助的应收款项。

(7) 本期无内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、负债情况。

(六) 存货

1、存货分类

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	存货跌价准备或合同履约成本减值准备	账面价值	账面余额	存货跌价准备或合同履约成本减值准备	账面价值
原材料等				6,297.50		6,297.50
库存商品	684,220.14		684,220.14	685,270.14		685,270.14
合计	684,220.14		684,220.14	691,567.64		691,567.64

(七) 其他流动资产

项目	期末余额	期初余额
预缴税金		142,871.44
增值税借方余额重分类	3,543,128.64	3,161,211.87
合计	3,543,128.64	3,304,083.31

(八) 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
合计	134,226,712.07			134,226,712.07

(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12月31日余额			134,226,712.07	134,226,712.07
2022年12月31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				

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）	
本年转回				
2023 年 12 月 31 日余额			134, 226, 712. 07	<b>134, 226, 712. 07</b>

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。

#### （九）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）	61, 731, 308. 85			-1, 654, 463. 59		
合计	61, 731, 308. 85			-1, 654, 463. 59		

（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）				60, 076, 845. 26	
合计				60, 076, 845. 26	



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 2023 年 12 月 31 日，上海夏达注册资本 93,000.00 万元，实收合伙人资本 86,951.00 万元，其中公司实缴出资 5,000.00 万元，持股比例为 5.3763%，实缴出资比例 5.75037%。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。

#### （十）其他权益工具投资

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

#### （十一）投资性房地产

项目	房屋、建筑物	合计
一、账面原值		
1. 期初余额	32,710,187.60	32,710,187.60
2. 本期增加金额		
3. 本期减少金额		
4. 期末余额	32,710,187.60	32,710,187.60
二、累计折旧和累计摊销		
1. 期初余额	20,395,850.89	20,395,850.89
2. 本期增加金额	1,036,889.64	1,036,889.64
（1）计提或摊销	1,036,889.64	1,036,889.64
3. 本期减少金额		
4. 期末余额	21,432,740.53	21,432,740.53

项目	房屋、建筑物	合计
三、减值准备		
1. 期初余额		
2. 本期增加金额		
3. 本期减少金额		
4. 期末余额		
四、账面价值		
1. 期末账面价值	11,277,447.07	11,277,447.07
2. 期初账面价值	12,314,336.71	12,314,336.71

注：本期投资性房地产尚未出租。

## (十二) 固定资产

项目	期末余额	期初金额
固定资产	2,883,876.71	9,540,928.42
固定资产清理		
<b>合计</b>	<b>2,883,876.71</b>	<b>9,540,928.42</b>

### 1、固定资产

#### (1) 固定资产情况

项目	运输工具	电子设备	合计
一、账面原值			
1. 年初余额	14,290,905.98	2,495,797.63	16,786,703.61
2. 本期增加金额		113,355.77	113,355.77
(1) 购置		113,355.77	113,355.77
3. 本期减少金额	7,263,000.00	161,256.00	7,424,256.00
(1) 处置或报废	7,263,000.00	161,256.00	7,424,256.00
4. 期末余额	7,027,905.98	2,447,897.40	9,475,803.38
二、累计折旧			
1. 年初余额	5,343,711.56	1,902,063.63	7,245,775.19
2. 本期增加金额	1,450,752.43	227,322.55	1,678,074.98
(1) 计提	1,450,752.43	227,322.55	1,678,074.98

项目	运输工具	电子设备	合计
3. 本期减少金额	2,170,667.50	161,256.00	2,331,923.50
(1) 处置或报废	2,170,667.50	161,256.00	2,331,923.50
4. 期末余额	4,623,796.49	1,968,130.18	6,591,926.67
三、减值准备			
1. 年初余额			
2. 本期增加金额			
3. 本期减少金额			
4. 期末余额			
四、账面价值			
1. 期末账面价值	2,404,109.49	479,767.22	2,883,876.71
2. 年初账面价值	8,947,194.42	593,734.00	9,540,928.42

### (十三) 使用权资产

项目	房屋及建筑物	合计
1. 账面原值		
(1) 年初余额	8,750,777.26	8,750,777.26
(2) 本期增加金额	1,917,002.99	1,917,002.99
— 新增租赁	1,917,002.99	1,917,002.99
(3) 本期减少金额	8,750,777.26	8,750,777.26
— 处置	8,750,777.26	8,750,777.26
(4) 期末余额	1,917,002.99	1,917,002.99
2. 累计折旧		
(1) 年初余额	6,896,921.38	6,896,921.38
(2) 本期增加金额	1,386,670.20	1,386,670.20
— 计提	1,386,670.20	1,386,670.20
(3) 本期减少金额	7,804,340.86	7,804,340.86
— 处置	7,804,340.86	7,804,340.86
(4) 期末余额	479,250.72	479,250.72
3. 减值准备		

项目	房屋及建筑物	合计
4. 账面价值		
(1) 期末账面价值	1,437,752.27	1,437,752.27
(2) 年初账面价值	1,853,855.88	1,853,855.88

#### (十四) 无形资产

##### 1、无形资产情况

项目	土地使用权	合计
一、账面原值		
1. 期初余额	1,135,000.00	1,135,000.00
2. 本期增加金额		
3. 本期减少金额		
4. 期末余额	1,135,000.00	1,135,000.00
二、累计摊销		
1. 期初余额	299,583.35	299,583.35
2. 本期增加金额	453,333.36	453,333.36
(1) 计提	453,333.36	453,333.36
3. 本期减少金额		
4. 期末余额	752,916.71	752,916.71
三、减值准备		
1. 期初余额		
2. 本期增加金额		
3. 本期减少金额		
4. 期末余额		
四、账面价值		
1. 期末账面价值	382,083.29	382,083.29
2. 期初账面价值	835,416.65	835,416.65

#### (十五) 长期待摊费用

项目	期初余额	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	期末余额
装修费	3,080,000.00			660,000.00	2,420,000.00

项目	期初余额	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	期末余额
合计	3,080,000.00			660,000.00	2,420,000.00

## (十六) 递延所得税资产和递延所得税负债

### 1、未经抵销的递延所得税资产

项目	2023年12月31日		2023年1月1日	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
租赁负债	1,437,752.27	359,438.07	1,853,855.88	463,463.97
合计	1,437,752.27	359,438.07	1,853,855.88	463,463.97

### 2、未经抵销的递延所得税负债

项目	2023年12月31日		2023年1月1日	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
使用权资产	1,437,752.27	359,438.07	1,853,855.88	463,463.97
合计	1,437,752.27	359,438.07	1,853,855.88	463,463.97

3、基于谨慎性核算要求，公司未确认可抵扣亏损相关的递延所得税资产。

## (十七) 其他非流动资产

项目	期末余额	期初余额
增值税负债重分类	5,847.70	
合计	5,847.70	

## (十八) 应付账款

### 1、应付账款列示

#### (1) 应付账款列示

项目	期末余额	期初余额
应付货款	1,183,462.93	1,183,462.93
应付工程款、设备款	1,218,544.57	1,428,711.81
应付费用款	519,429.17	1,957,152.74
其他	1,267,899.51	1,267,899.51
合计	4,189,336.18	5,837,226.99

## (十九) 合同负债

### 1、合同负债情况

项目	期末余额	期初余额
预收物业费	931,395.57	998,270.98
合计	931,395.57	998,270.98

## (二十) 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	6,898,283.07	9,754,365.86	10,424,187.29	6,228,461.64
二、离职后福利-设定提存计划	40,528.70	1,041,685.37	1,064,310.38	17,903.69
合计	6,938,811.77	10,796,051.23	11,488,497.67	6,246,365.33

### 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	2,856,283.29	7,826,713.70	8,892,764.98	1,790,232.01
二、职工福利费		46,056.50	46,056.50	
三、社会保险费	25,191.70	646,267.13	660,330.33	11,128.50
其中：医疗保险费	24,562.90	588,562.00	602,274.17	10,850.73
工伤保险费	628.80	22,525.39	22,876.42	277.77
生育保险费		35,179.74	35,179.74	
四、住房公积金		705,388.00	705,388.00	
五、工会经费和职工教育经费	4,016,808.08	529,940.53	119,647.48	4,427,101.13
合计	6,898,283.07	9,754,365.86	10,424,187.29	6,228,461.64

### 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	39,300.50	1,012,057.94	1,033,997.30	17,361.14
2、失业保险费	1,228.20	29,627.43	30,313.08	542.55
合计	40,528.70	1,041,685.37	1,064,310.38	17,903.69

## (二十一) 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

项目	期末余额	期初余额
个人所得税		221.54
印花税	12,846.91	1,510.28
合计	13,666.91	6,103,557.91

## (二十二) 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	8,103,116.40	8,968,137.88
合计	11,145,834.88	12,010,856.36

### 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	3,042,718.48	3,042,718.48

注：①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。

### 2、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	401,011.10	50,000.00
往来款	2,480,603.29	3,216,410.18
材料款	1,766,413.26	1,766,413.26
中介机构费用	1,819,384.09	1,819,384.09
代扣代缴款项	94,885.32	100,079.16
押金		417,430.10
暂未付款费用	1,467,610.41	1,463,997.95
其他	73,208.93	134,423.14

项目	期末余额	期初余额
合计	8,103,116.40	8,968,137.88

(2) 账龄超过1年的重要其他应付款

项目	期末余额	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
上海嘉恒实业发展有限公司	1,266,413.26	尚未结算完成
合计	2,266,413.26	/

(二十三) 一年内到期的非流动负债

项目	期末余额	期初金额
1年内到期的租赁负债	980,504.59	989,087.28
合计	980,504.59	989,087.28

(二十四) 其他流动负债

项目	期末余额	期初余额
待转销项税额	55,883.73	59,896.26
合计	55,883.73	59,896.26

(二十五) 租赁负债

项目	期末余额	期初余额
租赁负债	974,650.51	863,439.18
合计	974,650.51	863,439.18

(二十六) 预计负债

项目	期末余额	期初余额	形成原因
劳动仲裁	160,300.00	66,000.00	
合计	160,300.00	66,000.00	/

注：依据北京市海淀区劳动人事争议仲裁委员会作出的《裁决书》（京海劳人仲字[2023]第3849号），公司应支付赵帆薪资160,300.00元；公司不服此仲裁裁决，已向法院提起诉讼，目前暂未收到开庭通知。

(二十七) 实收资本

股东名称	期初余额	本次变动增减(+、-)	期末余额
------	------	-------------	------



		增加	减少	
股份总数	579,194,925.00			579,194,925.00
合计	579,194,925.00			579,194,925.00

### (二十八) 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	38,151,604.35	1,528,932.27		39,680,536.62
合计	38,151,604.35	1,528,932.27		39,680,536.62

注：本期资本公积增加的原因是关联方公司豁免全资子公司上海强申达荣物业经营管理有限公司相关租金及其他费用。

### (二十九) 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
合计	84,916,187.17			84,916,187.17

### (三十) 未分配利润

项目	本期	上期
调整前上期末未分配利润	-529,724,278.18	-484,290,323.28
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	-529,724,278.18	-484,290,323.28
加：本期归属于母公司所有者的净利润	-32,298,301.19	-45,433,954.90
减：提取法定盈余公积		
期末未分配利润	-562,022,579.37	-529,724,278.18

### (三十一) 营业收入和营业成本

项目	本期金额		上期金额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	3,302,505.42	7,005,919.97	16,698,545.79	13,403,346.35
其他业务	7,368.78	494,535.76	11,320.75	
合计	3,309,874.20	7,500,455.73	16,709,866.54	13,403,346.35

### (三十二) 税金及附加

项目	本期金额	上期金额
----	------	------

项目	本期金额	上期金额
城市维护建设税	6,521.25	8,583.00
教育费附加	2,838.21	4,268.33
地方教育费附加	1,892.14	2,845.55
印花税	31,845.21	15,581.78
房产税	340,663.54	340,663.53
<b>合计</b>	<b>383,760.35</b>	<b>371,942.19</b>

### (三十三) 管理费用

项目	本期金额	上期金额
职工薪酬	9,729,978.32	17,023,801.78
聘请中介机构费	2,573,270.86	5,224,145.03
租赁费	8,933,576.09	9,164,312.26
折旧费	1,855,211.74	2,549,309.55
摊销费	453,333.36	519,583.35
业务招待费	2,496,531.92	1,978,763.74
差旅交通费	753,766.24	346,704.06
车辆费	102,261.24	248,297.87
服务费	990,000.00	431,364.00
办公费	251,462.78	223,914.42
取暖费	66,528.00	15,600.00
装修费	3,601,585.30	220,000.00
诉讼费	19,004.90	
物业管理费	937,248.29	268,800.00
其他	134,132.95	200,421.28
<b>合计</b>	<b>32,897,891.99</b>	<b>38,415,017.34</b>

注：本期管理费用-中介机构费主要系公司为拓展海外业务发生的咨询费、律师费、设计费等，该业务最终未获公司董事会批准立项实施。详见十三、其他重要事项（一）。

### (三十四) 财务费用

项目	本期金额	上期金额
利息支出		
减：利息收入	1,168,349.13	1,345,450.87
利息净支出	-1,168,349.13	-1,345,450.87
汇兑净损失		
银行手续费	3,019.81	7,373.33
其他	248,547.78	177,138.40
<b>合计</b>	<b>-916,781.54</b>	<b>-1,160,939.14</b>

### (三十五) 其他收益

补助项目	本期金额	上期金额	与资产相关/ 与收益相关
一、计入其他收益的政府补助	723,000.00	375,224.68	
其中：直接计入当期损益的政府补助（与收益相关）	723,000.00	375,224.68	与收益相关
二、其他与日常活动相关且计入其他收益的项目	31,673.17	21,665.64	
其中：个税扣缴税款手续费	31,673.17	21,665.64	
<b>合计</b>	<b>754,673.17</b>	<b>396,890.32</b>	/

注：当期政府补助主要为上海市崇明工业园区生态新兴企业高质量发展专项奖励。

### (三十六) 投资收益

项目	本期金额	上期金额
权益法核算的长期股权投资收益	-1,654,463.59	-800,083.55
交易性金融资产持有期间取得的投资收益	619.51	
处置其他金融资产取得的投资收益	2,945,753.42	
其他		12.53
<b>合计</b>	<b>1,291,909.34</b>	<b>-800,071.02</b>

### (三十七) 信用减值损失

项目	本期金额	上期金额
应收账款坏账损失	3,190,419.23	-3,292,667.25

项目	本期金额	上期金额
其他应收款坏账损失	653,174.46	-1,891,498.86
合计	3,843,593.69	-5,184,166.11

#### (三十八) 资产处置收益

项目	本期金额	上期金额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置利得或损失合计	-52,616.67	1,257,065.82	-52,616.67
其中：固定资产处置利得或损失	-51,287.25	1,257,065.82	-51,287.25
无形资产处置利得或损失			
合计	-52,616.67	1,257,065.82	-52,616.67

#### (三十九) 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	0.49	355.69	0.49
合计	0.49	355.69	0.49

#### (四十) 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、滞纳金	1,528,851.51		1,528,851.51
其他	1,570.78		1,570.78
合计	1,530,422.29		1,530,422.29

注：本期主要为根据北京市第一中级人民法院民事判决书支付保利物业管理(北京)有限公司物业费违约金 569,491.53 元；子公司强申达荣支付税款滞纳金 865,059.98元。

#### (四十一) 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	50,000.00	6,785,289.40
合计	50,000.00	6,785,289.40

##### 会计利润与所得税费用调整过程

项目	本期金额	上期金额
----	------	------

项目	本期金额	上期金额
利润总额	-32,248,314.60	-38,649,781.19
按法定或适用税率计算的所得税费用	-8,062,078.65	-9,662,445.30
调整以前期间所得税的影响	50,000.00	6,785,289.40
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	1,863,672.75	1,521,750.62
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	6,198,405.90	8,140,694.68
所得税费用	50,000.00	6,785,289.40

## (四十二) 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	1,167,873.32	1,345,448.77
代收款项	67,882.63	280,239.66
收押金、保证金	10,424,205.20	6,711,556.60
政府补助收入	750,754.57	371,625.58
其他	103,871.27	1,490,121.10
<b>合计</b>	<b>12,514,586.99</b>	<b>10,198,991.71</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	2,496,531.92	1,966,434.74
差旅交通费	753,766.24	344,958.07
支付律师、审计、评估等中介费	2,717,903.90	4,658,069.77
办公、水电、取暖费等	874,976.41	2,300,845.95
物业费	1,367,126.02	54,165.52
信息披露		345,000.00
财产保险、租赁费及押金	12,542,950.00	3,342,481.88
其他	4,318.17	1,913,613.95
<b>合计</b>	<b>20,757,572.66</b>	<b>14,925,569.88</b>

## (四十三) 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	-32,298,314.60	-45,434,714.90
加：信用减值损失	-3,843,593.69	5,184,166.11
资产减值准备		
固定资产折旧、投资性房地产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	1,678,074.98	2,549,309.55
使用权资产折旧	1,386,670.20	6,857,477.64
无形资产摊销	453,333.36	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）	52,616.67	-1,257,065.82
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）		
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）		
财务费用（收益以“-”号填列）		
投资损失（收益以“-”号填列）	-1,291,909.34	800,071.02
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-359,438.07	
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	359,438.07	
存货的减少（增加以“-”号填列）	7,347.50	
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	23,974,928.77	-2,525,714.78
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-7,169,570.68	-687,529.13
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-17,050,416.83	-33,994,416.96
<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	64,238,972.32	60,905,932.22

补充资料	本期金额	上期金额
减：现金的期初余额	60,905,932.22	126,670,055.44
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	3,333,040.10	-65,764,123.22

## 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	64,238,972.32	60,905,932.22
其中：库存现金	63,602.06	32,750.82
可随时用于支付的银行存款	64,175,370.26	60,873,181.40
二、现金等价物		
三、期末现金及现金等价物余额	64,238,972.32	60,905,932.22
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		

## 七、合并范围的变更

本期新设孙公司上海浦鞅贸易有限公司纳入合并范围，本期山东祥和御品商业有限公司已注销，不再纳入合并范围。

## 八、在其他主体中的权益

### （一）在子公司中的权益

#### 1、企业集团的构成

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
上海强申达荣物业经营管理有限公司	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

## 九、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。

## 十、关联方及关联交易

### （一）本企业的实际控制人

#### 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（%）
-------	-----	------	----------	-----------------	------------------



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。

## (二) 本企业的子公司情况

本企业子公司的情况详见附注八、(一)在子公司的权益

## (三) 关联交易情况

### 1、购销商品、提供和接受劳务的关联交易

#### ①采购商品/接受劳务情况

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	932,792.35	11,540,525.27
合计		932,792.35	11,540,525.27

### 2、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	907,419.48	946,649.81
上海浦鞅贸易有限公司	房屋建筑物	494,535.76	
合计		1,401,955.24	946,649.81

## (四) 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
应收账款:				

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
上海建奇房地产开发有限公司	1,000,000.00	102,248.02	19,861,172.77	3,288,842.43
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
合计	7,904,710.71	7,006,958.73	26,765,883.48	10,193,553.14

## 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

## 十一、承诺及或有事项

### （一）重要承诺事项

资产负债表日不存在对外重要承诺事项。

### （二）或有事项

本公司无需要披露的或有事项。

### （三）其他

本公司无需要披露的其他重大或有事项。

## 十二、资产负债表日后事项

截止至本报告日，本公司无需要披露的资产负债表日后事项。

## 十三、其他重要事项

### （一）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) 根据公司总经理办公会议决议，为改变公司房地产主业长期停滞的局面，提升公司持续经营能力，公司决定拟参与阿拉伯联合酋长国拉斯海马房地产项目的开发代建工作。为进一步掌握项目的详细情况，公司报告期内由投资管理部负责对该项目进行了前期的调研、论证，并编制了可行性研究报告及投资管理建议书，同时委托第三方中介机构，包括律师、财务顾问、设计公司等机构对项目开展了相关工作。会议决议尽职调查结果如果能够满足公司的经营发展需要，公司将按公司章程规定履行相应的审批程序。公司在完成项目前期尽职调查后按程序征求公司独立董事对该事项的事前认可意见。公司两名独立董事认为公司对阿拉伯联合酋长国拉斯海马房地产项目前期尽调工作不够充分，项目相关资料不完善，尚不具备提交公司董事会审议条件，公司未批准该项目的立项提案。

### (3) 关于改善公司持续经营能力的措施

1、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出租、出售力度，同时加强企业内部控制管理，加大各项费用控制力度；

2、公司将依托现有管理人才和管理经验，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。

#### 十四、母公司财务报表主要项目注释

##### 1、应收账款按账龄披露

账龄	期末余额	上年年末余额
5年以上	1,515,824.32	1,515,824.32
小计	1,515,824.32	1,515,824.32
减：坏账准备	1,515,824.32	1,515,824.32
合计		

(一) 应收账款

1、应收账款分类披露

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面	账面余额		坏账准备		账面
	金额	比例 (%)	金额	预期信用 损失率 (%)	价值	金额	比例 (%)	金额	预期信 用损失 率 (%)	价值
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		1,515,824.32	100.00	1,515,824.32	100.00	
组合 1: 应收客户款 项	1,515,824.32	100.00	1,515,824.32	100.00		1,515,824.32	100.00	1,515,824.32	100.00	
<b>合计</b>	<b>1,515,824.32</b>	<b>/</b>	<b>1,515,824.32</b>	<b>/</b>		<b>1,515,824.32</b>	<b>/</b>	<b>1,515,824.32</b>	<b>/</b>	

## 2、组合计提项目：

账龄	期末余额		
	应收账款	坏账准备	预期信用损失率 (%)
5年以上	1,515,824.32	1,515,824.32	100.00
合计	1,515,824.32	1,515,824.32	/

## 3、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 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。

## 4、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 0.00 元；本期收回或转回坏账准备金额 0.00 元。

### (二) 其他应收款

#### (1) 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
押金、保证金、备用金	6,162,014.27	262,600.00
代垫款、代扣代缴款	129,620.70	2,801,533.51
往来款	33,202,181.62	30,444,978.11
合并范围内关联方	18,557,662.50	23,828,355.20
甘肃证券有限责任公司利息	2,697,796.80	2,697,796.80
武汉证券有限责任公司清算款	78,238,360.67	78,238,360.67
减：其它应收款坏账准备	114,452,920.84	114,155,841.36
合计	24,534,715.72	24,117,782.93

(2) 其他应收款按照 12 个月预期信用损失及整个存续期预期信用损失分别计提的坏账准备的变动如下：

2023 年

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 12 月 31 日余额	17,274.28	227.99	114,138,339.09	114,155,841.36

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 12 月 31 日余额在本期				
转入第二阶段 (转出以“-”号填列)		-	-	
转入第三阶段 (转出以“-”号填列)			-	
转回第二阶段 (转出以“-”号填列)	-	-		
转回第一阶段 (转出以“-”号填列)	-			
加: 本期计提	297,079.48			297,079.48
减: 本期转回				
本期转销				
本期核销				
加: 其他变动 (减少以“-”号填列)				
2023 年 12 月 31 日余额	314,353.76	227.99	114,138,339.09	114,452,920.84

2022 年

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)	
2021 年 12 月 31 日余额		227.99	114,138,339.09	114,138,567.08
2021 年 12 月 31 日余额在本期				
转入第二阶段 (转出以“-”号填列)		-	-	
转入第三阶段 (转出以“-”号填列)			-	
转回第二阶段 (转出以“-”号填列)	-	-		
转回第一阶段 (转出以“-”号填列)	-			
加: 本期计提	17,274.28			17,274.28
减: 本期转回				
本期转销				
本期核销				



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)	
加：其他变动（减少以“-”号填列）				
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	上年年末余额	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	
第一阶段	17,274.28	297,079.48				314,353.76
第二阶段	227.99					227.99
第三阶段	114,138,339.09					114,138,339.09
合计	114,155,841.36	297,079.48				114,452,920.84

(4) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收账款情况

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	5 年以上	56.29	78,238,360.67
上海强申达荣物业管理服务有限公司	子公司往来款	18,557,662.50	1 年以内	13.35	
深圳缘诺实业有限公司	往来款	16,360,000.00	5 年以上	11.77	16,360,000.00
长春长铃酒花制品有限公司	往来款	6,904,710.71	5 年以上	4.97	6,904,710.71
北京长远天地房地产开发有限责任公司	保证金	6,044,400.00	1 年以内	4.35	302,220.00
合计	/	126,105,133.88	/	90.73	101,805,291.38

(5) 本期无核销的其他应收款。

(6) 本期无涉及政府补助的应收款项。

(7) 本期内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、负债情况。

(三) 长期股权投资

## 1、对子公司投资

被投资单位	期初账面价值	本期增减变动 (+/-)								期末账面价值	减值准备期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
一、合营企业											
小计											
二、联营企业											
上海夏达投资管理中心（有限合伙）	61,731,308.85			-1,654,463.59						60,076,845.26	
小计	61,731,308.85			-1,654,463.59						60,076,845.26	
三、子公司											
新疆中房置业有限公司	121,051,069.28									121,051,069.28	
中房上海房产营销有限公司	14,120,000.00									14,120,000.00	30,880,000.00
天津乾成置业股份有限公司	29,244,330.12									29,244,330.12	
上海强申达荣物业经营管理有限公司	5,000,000.00									5,000,000.00	
山东祥和御品商业有限公司	5,000,000.00		-5,000,000.00								
小计	174,415,399.40		-5,000,000.00							169,415,399.40	30,880,000.00
合计	236,146,708.25		-5,000,000.00	-1,654,463.59						229,492,244.66	30,880,000.00

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 2023 年 12 月 31 日，上海夏达注册资本 93,000.00 万元，实收合伙人资本 86,951.00 万元，其中公司实缴出资 5,000.00 万元，持股比例为 5.3763%，实缴出资比例 5.75037%。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。

#### （四）投资收益

项目	本期金额	上期金额
权益法核算的长期股权投资收益	-1,654,463.59	-800,083.55
处置长期股权投资产生的投资收益	-3,578.15	-4,823.03
处置交易性金融资产等取得的投资收益	2,945,753.42	
合计	1,287,711.68	-804,906.58

### 十五、补充资料

#### 1、当期非经常性损益明细表

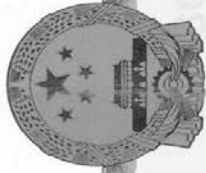
项目	本期发生额	上期发生额
1. 非流动资产处置损益	-52,616.67	1,258,296.32
2. 越权审批或无正式批准文件的税收返还、减免		-
3. 计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	723,000.00	368,000.00
4. 计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费		
5. 企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益		
6. 非货币性资产交换损益		
7. 委托他人投资或管理资产的损益		

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	2,945,753.42	
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	-1,530,421.80	3,941.07
21. 其他符合非经常性损益定义的损益项目		6,785,289.40
<b>非经常性损益总额</b>	<b>2,085,714.95</b>	<b>7,553,888.24</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	-20.65%	-0.0558	-0.0558
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	-21.99%	-0.0594	-0.0594





统一社会信用代码

91110105085458861W

# 营业执照



扫描二维码  
了解更多登记、备案、  
许可、监管信息，体验  
更多应用服务。

名称 永拓会计师事务所（特殊普通合伙）

类型 特殊普通合伙企业

执行事务合伙人 吕江

出资额 1500万元

成立日期 2013年12月20日

主要经营场所 北京市朝阳区关东店北街1号2幢13层

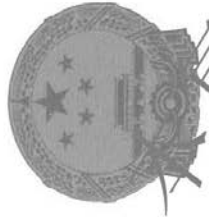
经营范围 审查企业会计报表、出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算等业务的审计业务；代理记帐、会计、税务咨询、管理咨询、会计培训；法律、法规规定的其它业务。（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）



登记机关

2024年01月24日





# 会计师事务所 执业证书

名称：永拓会计师事务所（特殊普通合伙）

首席合伙人：吕江

主任会计师：

经营场所：北京市朝阳区关东店北街一号（国安大厦13层）

组织形式：特殊普通合伙

执业证书编号：11000102

批准执业文号：京财会许可〔2013〕0088号

批准执业日期：2013年12月16日

证书序号：0011966

## 说明

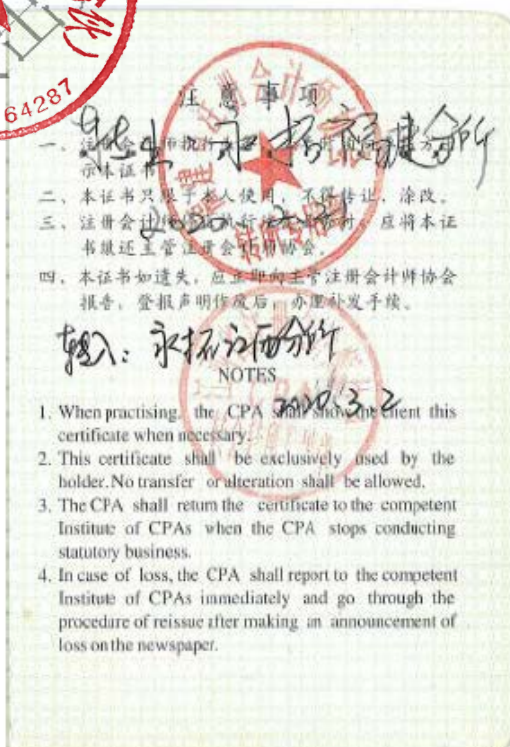
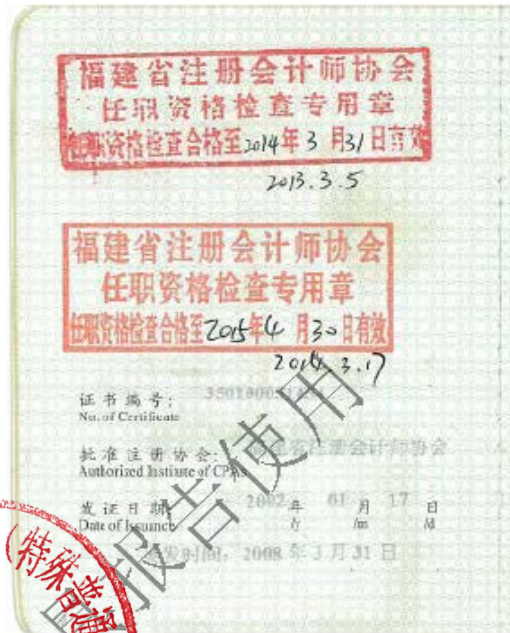
- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

北京市财政局  
发证机关：北京市财政局  
二〇一九年十一月七日

永拓会计师事务所（特殊普通合伙）  
1101052164287

中华人民共和国财政部制







姓名 赵强  
 Full name 男  
 性别 男  
 Sex 1994-06-15  
 出生日期 1994-06-15  
 Date of birth 永拓会计师事务所(特殊普通  
 工作单位 通合伙)江西分所  
 Working unit 350426199406150014  
 身份证号码 350426199406150014  
 Identity card No.



年度检验登记  
 Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。  
 This certificate is valid for another year after  
 this renewal.



证书编号: 110001020108  
 No. of Certificate

批准注册协会: 江西省注册会计师协会  
 Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2021 年 6 月 15 日  
 Date of Issuance

年 月 日  
 y m d



年检历史查询

年检凭证

中国注册会计师协会

陈晓鸿

会员编号 350100051454

最后年检时间

2023年05月

年检结果

年检通过

历年记录

2022年

2022-06-17

通过

2015年

2015-03-09

通过

2014年

2014-03-20

通过

年检凭证

中国注册会计师协会

赵睿

会员编号 110001020108

最后年检时间

2023年05月

年检结果

年检通过

历年记录

2022年

2022-06-17

通过

此复印件仅供个人使用

