

青岛有屋智能家居科技股份有限公司

审计报告

和信审字（2024）第 000244 号

目 录	页 码
一、审计报告	1-3
二、财务报表及附注	
1、合并及公司资产负债表	4-7
2、合并及公司利润表	8-9
3、合并及公司现金流量表	10-11
4、合并及公司股东权益变动表	12-15
5、财务报表附注	16-151



和信会计师事务所（特殊普通合伙）

二〇二四年三月二十五日



审计报告

和信审字（2024）第 000244 号

青岛有屋智能家居科技股份有限公司全体股东：

一、审计意见

我们审计了青岛有屋智能家居科技股份有限公司（以下简称“有屋智能”）财务报表，包括 2023 年 12 月 31 日、2022 年 12 月 31 日的合并及公司资产负债表，2023 年度、2022 年度的合并及公司利润表、合并及公司现金流量表、合并及公司股东权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了有屋智能 2023 年 12 月 31 日、2022 年 12 月 31 日的合并及公司财务状况以及 2023 年度、2022 年度的合并及公司经营成果和现金流量。

二、形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则，我们独立于有屋智能，并履行了职业道德方面的其他责任。

我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、管理层和治理层对财务报表的责任

有屋智能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，管理层负责评估有屋智能的持续经营能力，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有屋智能、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督有屋智能的财务报告过程。



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：

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

（二）了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序。

（三）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

（四）对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能导致对有屋智能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有屋智能不能持续经营。

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

（六）就有屋智能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。

（以下无正文）



（此页无正文，为青岛有屋智能家居科技股份有限公司和信审字（2024）第 000244 号审计报告之签字盖章页。）

和信会计师事务所（特殊普通合伙）



中国·济南

中国注册会计师：
（项目合伙人）



中国注册会计师：



二〇二四年三月二十五日





合并资产负债表

编制单位：青岛有屋智能家居科技股份有限公司

单位：人民币元

项目	附注	2023年12月31日	2022年12月31日
流动资产：			
货币资金	五、1	1,380,335,651.25	1,429,467,165.46
交易性金融资产	五、2	591,376,383.56	100,071,917.80
衍生金融资产			
应收票据	五、3	50,601,979.58	61,897,969.16
应收账款	五、4	711,124,985.22	658,370,934.79
应收款项融资	五、5	1,242,092.00	3,444,312.97
预付款项	五、6	42,130,189.69	49,552,286.60
其他应收款	五、7	53,125,448.15	53,137,029.36
其中：应收利息			
应收股利			
存货	五、8	1,402,830,124.93	1,453,187,528.45
合同资产	五、9	41,759,476.12	38,932,061.14
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	五、10	43,859,541.70	45,279,618.29
流动资产合计		4,318,385,872.20	3,893,340,824.02
非流动资产：			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	五、11	2,501,065.97	1,922,700.19
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产			
投资性房地产	五、12	41,693,566.14	33,289,128.43
固定资产	五、13	685,486,334.54	765,251,101.68
在建工程	五、14	68,277,246.01	51,113,299.53
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产	五、15	86,350,404.92	55,442,531.53
无形资产	五、16	117,770,007.48	120,077,966.25
开发支出			
商誉	五、17	632,864,643.94	632,864,643.94
长期待摊费用	五、18	70,361,200.66	81,707,755.04
递延所得税资产	五、19	116,755,128.66	93,165,785.48
其他非流动资产	五、20	56,746,257.32	80,265,401.03
非流动资产合计		1,878,805,855.64	1,915,100,313.10
资产总计		6,197,191,727.84	5,808,441,137.12

法定代表人：



主管会计工作负责人：

李云玲

李玲

会计机构负责人：

李云玲

李玲



合并资产负债表（续）

编制单位：青岛有屋智能家居科技股份有限公司

单位：人民币元

项目	附注	2023年12月31日	2022年12月31日
流动负债：			
短期借款	五、22	30,412,897.60	
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据	五、23	662,418,121.32	534,245,215.17
应付账款	五、24	823,153,291.85	1,074,845,293.54
预收款项	五、25	2,199,671.97	1,710,855.97
合同负债	五、26	1,543,585,220.78	1,342,034,789.36
应付职工薪酬	五、27	98,609,090.72	90,504,418.65
应交税费	五、28	44,093,936.44	44,147,556.30
其他应付款	五、29	178,463,443.80	151,135,944.47
其中：应付利息			
应付股利			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	五、30	31,513,721.40	25,339,007.75
其他流动负债	五、31	292,232,163.56	330,046,521.55
流动负债合计		3,706,681,559.44	3,594,009,602.76
非流动负债：			
长期借款			
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债	五、32	56,837,893.31	38,378,802.51
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益	五、33	7,044,151.06	6,346,977.93
递延所得税负债	五、19	26,479,252.26	17,824,500.78
其他非流动负债			
非流动负债合计		90,361,296.63	62,550,281.22
负债合计		3,797,042,856.07	3,656,559,883.98
股东权益：			
股本	五、34	383,452,125.00	383,452,125.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	五、35	1,482,404,548.43	1,481,785,188.82
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	五、36	11,605,672.43	10,489,080.97
未分配利润	五、37	522,686,525.91	276,154,858.35
归属于母公司股东权益合计		2,400,148,871.77	2,151,881,253.14
少数股东权益			
股东权益合计		2,400,148,871.77	2,151,881,253.14
负债和股东权益总计		6,197,191,727.84	5,808,441,137.12

法定代表人

主管会计工作负责人

会计机构负责人



资产负债表

编制单位：青岛有屋智能家居科技股份有限公司

单位：人民币元

项目	附注	2023年12月31日	2022年12月31日
流动资产：			
货币资金		844,980,744.09	1,149,913,360.33
交易性金融资产		591,376,383.56	100,071,917.80
衍生金融资产			
应收票据		2,765,422.76	20,376,922.42
应收账款	十六、1	1,041,469,824.41	1,409,165,927.79
应收款项融资			400,000.00
预付款项		5,761,435.70	18,261,711.93
其他应收款	十六、2	329,063,558.96	306,357,341.25
其中：应收利息			
应收股利			
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		9,310,599.09	167,012.89
流动资产合计		2,824,727,968.57	3,004,714,194.41
非流动资产：			
债权投资			
其他债权投资			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	十六、3	2,187,695,124.13	2,185,672,967.34
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产			
投资性房地产		4,367,808.39	4,484,697.27
固定资产			
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产		353,370.53	1,230,239.70
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产		1,111,313.10	1,891,070.80
其他非流动资产			
非流动资产合计		2,193,527,616.15	2,193,278,975.11
资产总计		5,018,255,584.72	5,197,993,169.52



法定代表人

李记玲

主管会计工作负责人

李记玲

会计机构负责人

李记玲





资产负债表（续）

编制单位：青岛有屋智能家居科技股份有限公司

单位：人民币元

项目	附注	2023年12月31日	2022年12月31日
流动负债：			
短期借款			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据		491,601,087.34	408,716,320.06
应付账款		225,212,113.26	305,756,394.60
预收款项		2,199,671.97	1,710,855.97
合同负债		93,807.61	
应付职工薪酬		2,839,675.33	2,042,269.67
应交税费		678,329.78	847,631.00
其他应付款		1,615,856,886.17	1,771,365,779.59
其中：应付利息			
应付股利			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债		189,140,663.09	228,725,884.62
流动负债合计		2,527,622,234.55	2,719,165,135.51
非流动负债：			
长期借款			
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债		344,095.89	17,979.45
其他非流动负债			
非流动负债合计		344,095.89	17,979.45
负债合计		2,527,966,330.44	2,719,183,114.96
股东权益：			
股本		383,452,125.00	383,452,125.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		2,008,966,534.69	2,008,653,249.58
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积		11,605,672.43	10,489,080.97
未分配利润		86,264,922.16	76,215,599.01
股东权益合计		2,490,289,254.28	2,478,810,054.56
负债和股东权益总计		5,018,255,584.72	5,197,993,169.52

法定代表人：



主管会计工作负责人：

李云珍

会计机构负责人：

李云珍





合并利润表

编制单位：青岛有屋智能家居科技股份有限公司

单位：人民币元

项目	附注	2023年度	2022年度
一、营业总收入		4,421,645,994.49	3,790,904,385.10
其中：营业收入	五、38	4,421,645,994.49	3,790,904,385.10
二、营业总成本		4,070,136,657.51	3,531,487,340.82
其中：营业成本	五、38	3,068,346,615.58	2,607,940,075.71
税金及附加	五、39	38,860,298.67	34,127,989.93
销售费用	五、40	662,339,952.51	595,696,392.89
管理费用	五、41	162,232,876.20	160,123,805.26
研发费用	五、42	151,245,843.82	140,123,947.55
财务费用	五、43	-12,888,929.27	-6,524,870.52
其中：利息费用			
利息收入		18,030,469.26	13,279,204.34
加：其他收益	五、44	36,201,381.51	13,165,072.42
投资收益（损失以“-”号填列）	五、45	-3,150,023.14	-3,118,076.19
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		578,365.78	-3,970,914.30
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		-10,071,201.89	-15,565,452.54
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）	五、46	1,304,465.76	71,917.80
信用减值损失（损失以“-”号填列）	五、47	-93,429,928.04	-217,707,342.36
资产减值损失（损失以“-”号填列）	五、48	-11,495,441.34	-46,281,828.23
资产处置收益（损失以“-”号填列）	五、49	10,037.13	-606,457.99
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		280,949,828.86	4,940,329.73
加：营业外收入	五、50	9,135,065.07	3,259,234.53
减：营业外支出	五、51	14,332,877.32	2,262,415.05
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		275,752,016.61	5,937,149.21
减：所得税费用	五、52	28,103,757.59	13,262,355.91
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		247,648,259.02	-7,325,206.70
（一）按经营持续性分类			
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		247,648,259.02	-7,325,206.70
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.归属于母公司所有者的净利润		247,648,259.02	-7,325,206.70
2.少数股东损益			
六、其他综合收益的税后净额			
归属于母公司所有者的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			
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			
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
七、综合收益总额		247,648,259.02	-7,325,206.70
（一）归属于母公司所有者的综合收益总额		247,648,259.02	-7,325,206.70
（二）归属于少数股东的综合收益总额			
八、每股收益：			
（一）基本每股收益（元/股）		0.6458	-0.0191
（二）稀释每股收益（元/股）		0.6458	-0.0191

本报告期发生同一控制下企业合并的，被合并方在合并前实现的净利润为0元。上期被合并方实现的净利润为0元。

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

进康
印景
3702000826410

李云玲

李云玲





利润表

编制单位: 青岛有屋智能家居科技股份有限公司

单位: 人民币元

项目	附注	2023年度	2022年度
一、营业收入		1,609,688,668.31	1,513,740,694.78
减: 营业成本	十六、4	1,588,725,305.90	1,484,895,260.81
税金及附加		2,000,972.87	1,673,544.28
销售费用		132,075.47	
管理费用		33,317,842.48	36,136,294.45
研发费用			
财务费用		-14,086,684.72	-5,942,049.78
其中: 利息费用			
利息收入		14,312,836.75	7,646,867.00
加: 其他收益		13,472.67	559,305.92
投资收益 (损失以“-”号填列)	十六、5	12,496,365.15	84,557,140.83
其中: 对联营企业和合营企业的投资收益		22,156.79	-338,501.17
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
净敞口套期收益 (损失以“-”号填列)			
公允价值变动收益 (损失以“-”号填列)		1,304,465.76	71,917.80
信用减值损失 (损失以“-”号填列)		1,986,955.30	-2,081,179.28
资产减值损失 (损失以“-”号填列)			
资产处置收益 (损失以“-”号填列)			
二、营业利润 (亏损以“-”号填列)		15,400,415.19	80,084,830.29
加: 营业外收入		14,460.33	23,021.14
减: 营业外支出			44,194.96
三、利润总额 (亏损总额以“-”号填列)		15,414,875.52	80,063,656.47
减: 所得税费用		4,248,960.91	3,777,641.49
四、净利润 (净亏损以“-”号填列)		11,165,914.61	76,286,014.98
(一) 持续经营净利润 (净亏损以“-”号填列)		11,165,914.61	76,286,014.98
(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			
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			
六、综合收益总额		11,165,914.61	76,286,014.98

法定代表人:



主管会计工作负责人:

李云凤

会计机构负责人:

李云凤





合并现金流量表

编制单位：青岛有屋智能家居科技股份有限公司

单位：人民币元

项目	附注	2023年度	2022年度
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		4,980,645,704.40	4,633,086,919.68
收到的税费返还		454,128.48	62,977,217.60
收到其他与经营活动有关的现金	五、53	192,603,288.26	134,822,500.21
经营活动现金流入小计		5,173,703,121.14	4,830,886,637.49
购买商品、接受劳务支付的现金		3,200,699,789.79	3,207,705,870.76
支付给职工以及为职工支付的现金		746,991,802.50	639,569,484.42
支付的各项税费		301,277,674.12	256,908,381.51
支付其他与经营活动有关的现金	五、53	416,811,370.22	386,753,271.09
经营活动现金流出小计		4,665,780,636.63	4,490,937,007.78
经营活动产生的现金流量净额		507,922,484.51	339,949,629.71
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金	五、53	312,474,208.36	907,371,203.66
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		8,986,824.43	526,440.86
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			
投资活动现金流入小计		321,461,032.79	907,897,644.52
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	五、53	181,244,291.25	250,846,142.86
投资支付的现金	五、53	790,000,000.00	840,000,000.00
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			
投资活动现金流出小计		971,244,291.25	1,090,846,142.86
投资活动产生的现金流量净额		-649,783,258.46	-182,948,498.34
三、筹资活动产生的现金流量：			
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		30,113,474.94	
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		30,113,474.94	
偿还债务支付的现金			34,823,088.57
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	五、53	30,842,286.08	24,658,044.66
筹资活动现金流出小计		30,842,286.08	59,481,133.23
筹资活动产生的现金流量净额		-728,811.14	-59,481,133.23
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		103,107.43	249,591.96
五、现金及现金等价物净增加额		-142,486,477.66	97,769,590.10
加：期初现金及现金等价物余额		1,308,224,337.35	1,210,454,747.25
六、期末现金及现金等价物余额		1,165,737,859.69	1,308,224,337.35



法定代表人：

主管会计工作负责人：

李云玲

会计机构负责人：

李云玲

李云玲





现金流量表

编制单位：青岛有屋智能家居科技股份有限公司

单位：人民币元

项目	附注	2023年度	2022年度
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		2,213,996,737.54	1,810,938,569.87
收到的税费返还			18,023,995.67
收到其他与经营活动有关的现金		183,559,700.76	425,097,039.42
经营活动现金流入小计		2,397,556,438.30	2,254,059,604.96
购买商品、接受劳务支付的现金		1,875,863,721.25	1,861,157,352.63
支付给职工以及为职工支付的现金		12,992,986.94	12,988,347.27
支付的各项税费		14,002,148.95	13,465,338.81
支付其他与经营活动有关的现金		362,124,547.42	270,761,039.06
经营活动现金流出小计		2,264,983,404.56	2,158,372,077.77
经营活动产生的现金流量净额		132,573,033.74	95,687,527.19
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		312,474,208.36	907,371,203.66
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			
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			
投资活动现金流入小计		312,474,208.36	907,371,203.66
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金			705,891.88
投资支付的现金		792,000,000.00	847,759,000.00
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			
投资活动现金流出小计		792,000,000.00	848,464,891.88
投资活动产生的现金流量净额		-479,525,791.64	58,906,311.78
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计			
偿还债务支付的现金			
分配股利、利润或偿付利息支付的现金			
支付其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计			
筹资活动产生的现金流量净额			
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		-346,952,757.90	154,593,838.97
加：期初现金及现金等价物余额		1,101,094,899.63	946,501,060.66
六、期末现金及现金等价物余额		754,142,141.73	1,101,094,899.63

法定代表人：

廉景超

主管会计工作负责人：

李云珍

会计机构负责人：

李云珍



合并股东权益变动表

2023年度												单位：人民币元	
项目	归属宁母公司股东权益合计												
	股本	优先股	其他权益工具 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		少数股东权益
一、上年年末余额	383,452,125.00				1,481,785,188.82				10,489,080.97		276,154,858.35		2,151,881,253.14
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、本年初余额	383,452,125.00				1,481,785,188.82				10,489,080.97		276,154,858.35		2,151,881,253.14
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）					619,359.61				1,116,591.46		246,531,667.56		248,267,618.63
（一）综合收益总额													
（二）所有者投入和减少资本					619,359.61						247,648,259.02		247,648,259.02
1.所有者投入的普通股													619,359.61
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					619,359.61								619,359.61
（三）利润分配													
1.提取盈余公积									1,116,591.46		-1,116,591.46		
2.提取一般风险准备									1,116,591.46		-1,116,591.46		
3.对股东的分配													
4.其他													
（四）所有者权益内部结转													
1.资本公积转增股本													
2.盈余公积转增股本													
3.盈余公积弥补亏损													
4.设定受益计划变动额结转留存收益													
5.其他综合收益结转留存收益													
6.其他													
（五）专项储备													
1.本期提取													
2.本期使用													
（六）其他													
四、本期末余额	383,452,125.00				1,482,404,548.43				11,605,672.43		522,686,325.91		2,400,148,871.77

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



李进

李进 李云玲

李进 李云玲

合并股东权益变动表

2022年度												单位：人民币元
项目	归属子公司股东权益合计										少数股东权益	股东权益合计
	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									
一、上年年末余额	353,452,125.00			1,481,785,188.82				2,860,479.47		291,108,666.55		2,159,206,459.84
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、本年初余额	353,452,125.00			1,481,785,188.82				2,860,479.47		291,108,666.55		2,159,206,459.84
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）								7,628,601.50		-14,953,808.20		-7,325,206.70
（一）综合收益总额												
（二）所有者投入和减少资本												
1.所有者投入的普通股												
2.其他权益工具持有者投入资本												
3.股份支付计入所有者权益的金额												
4.其他												
（三）利润分配								7,628,601.50		-7,628,601.50		
1.提取盈余公积								7,628,601.50		-7,628,601.50		
2.提取一般风险准备												
3.对股东的分配												
4.其他												
（四）所有者权益内部结转												
1.资本公积转增股本												
2.盈余公积转增股本												
3.盈余公积弥补亏损												
4.设定受益计划变动额结转留存收益												
5.其他综合收益结转留存收益												
6.其他												
（五）专项储备												
1.本期提取												
2.本期使用												
（六）其他												
四、本期末余额	353,452,125.00			1,481,785,188.82				10,489,080.97		276,154,858.35		2,151,881,253.14

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

法定代表人：



李云玲

李云玲

李云玲

李云玲

股东权益变动表

单位：人民币元

项目	2023年度				其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	股东权益合计
	股本	其他权益工具		资本公积					
		优先股	永续债	其他					
一、上年年末余额	383,452,125.00				2,008,653,249.58		10,489,080.97	76,215,599.01	2,478,810,054.56
加：会计政策变更									
前期差错更正									
其他									
二、本年初余额	383,452,125.00				2,008,653,249.58		10,489,080.97	76,215,599.01	2,478,810,054.56
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）					313,285.11		1,116,591.46	10,049,323.15	11,479,199.72
（一）综合收益总额									
（二）所有者投入和减少资本					313,285.11			11,165,914.61	11,165,914.61
1.所有者投入的普通股									313,285.11
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					313,285.11				
4.其他									
（三）利润分配									
1.提取盈余公积							1,116,591.46	-1,116,591.46	
2.提取一般风险准备									
3.对股东的分配							1,116,591.46	-1,116,591.46	
4.其他									
（四）所有者权益内部结转									
1.资本公积转增股本									
2.盈余公积转增股本									
3.盈余公积弥补亏损									
4.设定受益计划变动额结转留存收益									
5.其他综合收益结转留存收益									
6.其他									
（五）专项储备									
1.本期提取									
2.本期使用									
（六）其他									
四、本期末余额	383,452,125.00				2,008,966,534.69		11,605,672.43	86,264,922.16	2,490,289,254.28

会计机构负责人：

李云玲



主管会计工作负责人：

李云玲



法定代表人：

李进康



股东权益变动表

项目	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	股东权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年年末余额	383,452,125.00				2,008,653,249.58				2,860,479.47	7,558,185.53	2,402,524,039.58
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年年初余额	383,452,125.00				2,008,653,249.58				2,860,479.47	7,558,185.53	2,402,524,039.58
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.所有者投入的普通股											
2.其他权益工具持有者投入资本											
3.股份支付计入所有者权益的金额											
4.其他											
（三）利润分配											
1.提取盈余公积									7,628,601.50	-7,628,601.50	
2.提取一般风险准备									7,628,601.50	-7,628,601.50	
3.对股东的分配											
4.其他											
（四）所有者权益内部结转											
1.资本公积转增股本											
2.盈余公积转增股本											
3.盈余公积弥补亏损											
4.设定受益计划变动额结转留存收益											
5.其他综合收益结转留存收益											
6.其他											
（五）专项储备											
1.本期提取											
2.本期使用											
（六）其他											
四、本期末余额	383,452,125.00				2,008,653,249.58				10,889,080.97	76,215,599.01	2,478,810,054.56

单位：人民币元

李之玲
李云玲

会计机构负责人：

李之玲
李云玲

主管会计工作负责人：

进康
印景

法定代表人：



青岛有屋智能家居科技股份有限公司

财务报表附注

2022 年 1 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日

金额单位：人民币元

一、公司基本情况

1、公司概况

青岛有屋智能家居科技股份有限公司（以下简称公司、本公司或有屋智能）原名称为青岛有屋智能家居科技有限公司、青岛海尔厨房设施有限公司，系由青岛海尔投资发展有限公司、青岛海尔塑材门窗有限公司、青岛海尔住宅设施有限公司于 2001 年 9 月共同出资设立，设立时注册资本为 9,000.00 万元，上述出资业经山东德盛会计师事务所出具的鲁德所验[2001]6-148 号《验资报告》审验。

2003 年 11 月 3 日，公司召开股东会，审议同意海尔集团公司向本公司增资 1,500.00 万元，增资后公司注册资本变更为 10,500.00 万元，上述出资业经山东德盛会计师事务所出具的鲁德所验[2003]6-114 号《验资报告》审验。

2018 年 12 月 7 日，公司召开 2018 年第三次临时股东会，审议通过公司注册资本由 10,500.00 万元增加至 26,250.00 万元，其中青岛海创合股权投资合伙企业（有限合伙）认缴 3,675.00 万元，共青城信中利少海汇投资管理合伙企业（有限合伙）认缴 2,625.00 万元，祺骁（上海）投资中心（有限合伙）认缴 1,968.75 万元，江苏惠泉大亚林工产业基金（有限合伙）认缴 1,312.50 万元，青岛高创少海创业投资基金合伙企业（有限合伙）认缴 1,312.50 万元，嘉兴淳富金源投资合伙企业（有限合伙）认缴 656.25 万元，中泰创业投资（深圳）有限公司认缴 656.25 万元，青岛诚晟投资中心（有限合伙）认缴 616.88 万元，新余奕远启德投资中心（有限合伙）认缴 525.00 万元，哈尔滨恒创瑞盈投资企业（有限合伙）认缴 354.38 万元，宁波保税区金琨股权投资合伙企业（有限合伙）认缴 262.50 万元，吉林东证鼎锐投资合伙企业（有限合伙）认缴 262.50 万元，银河源汇投资有限公司认缴 262.50 万元，青岛乐通产融合创基金投资中心（有限合伙）认缴 262.50 万元，青岛英飞中润高创创业投资基金合伙企业（有限合伙）认缴 262.50 万元，青岛少海厨汇壹号管理咨询企业（有限合伙）认缴 262.50 万元，常州淳富神州股权投资合伙企业（有限合伙）认缴 164.06 万元，宁波保税区蓝松投资合伙企业（有限合伙）认缴 131.25 万元，武汉正熵家居合伙企业（有限合伙）认缴 131.25 万元，青岛明通咨询管理合伙企业（有限合伙）认缴 45.94 万元。上述出资业经和信会计师事务所（特殊普通合伙）出具的和信验字（2020）第 000030 号《验资报告》审验。

2020 年 2 月 25 日，有屋智能召开 2020 年第一次临时股东大会，审议通过公司注册



资本由 26,250.00 万元增加至 34,407.71 万元，同意日照睿诚博信股权投资合伙企业（有限合伙）、日照嘉泽永鑫股权投资合伙企业（有限合伙）、日照智瀚鼎泰股权投资合伙企业（有限合伙）、日照博创兄弟股权投资合伙企业（有限合伙）、北京中盈信达投资管理有限公司、北京阿为科技有限公司以其合计持有的博洛尼智能科技（青岛）有限公司的 45.67%股权对公司增资 7,193.02 万元；同意日照睿诚博信股权投资合伙企业（有限合伙）、日照嘉泽永鑫股权投资合伙企业（有限合伙）、日照智瀚鼎泰股权投资合伙企业（有限合伙）、日照博创兄弟股权投资合伙企业（有限合伙）以其合计持有的科宝博洛尼（北京）装饰工程有限公司 49%的股权对公司增资 964.68 万元。上述出资业经和信会计师事务所（特殊普通合伙）出具的和信验字（2020）第 000031 号《验资报告》审验。

2020 年 3 月，青岛海骊住居科技股份有限公司完成存续分立，新设主体为青岛有屋家居科技股份有限公司。根据分立方案，青岛海骊住居科技股份有限公司持有的公司股权，全部划分为青岛有屋家居科技股份有限公司持有。公司的股东由青岛海骊住居科技股份有限公司变更为青岛有屋家居科技股份有限公司。

2020 年 6 月 8 日，公司召开创立大会，决议以有屋智能有限截至 2020 年 2 月 29 日经审计的账面净资产 2,092,105,374.58 元折股 344,077,125 股，整体变更设立青岛有屋智能家居科技股份有限公司。上述出资业经大华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的大华验字[2020]000252 号《验资报告》审验。青岛市市场监督管理局核准公司整体变更为股份有限公司，核发了《营业执照》（统一社会信用代码：913702117306175120）。

2020 年 6 月 29 日，公司召开 2019 年年度股东大会，审议通过公司股本由 344,077,125 元增加至 383,452,125 元。其中青岛海创合股权投资合伙企业（有限合伙）增资 2,625.00 万元、江苏趵泉大亚林工产业基金（有限合伙）增资 393.75 万元、青岛益昌顺和投资中心（有限合伙）增资 525.00 万元、国信华凯（天津）股权投资基金管理有限公司增资 393.75 万元。上述出资业经和信会计师事务所（特殊普通合伙）出具的和信验字（2020）第 000032 号《验资报告》审验。

截至报告日公司注册资本为 383,452,125 元，股本为 383,452,125 元。

公司统一信用代码：913702117306175120，法定代表人：廉景进。

公司组织形式：其他股份有限公司(非上市)

公司注册地及总部地址：山东省青岛市胶州市胶州经济技术开发区汾河路 6 号有屋楼 6 楼。

经营范围：厨房橱柜的设计、制作、安装及配套电器和部件销售；销售：家具、家居饰品、布艺家纺产品、皮革制品、照明器材、建筑材料、瓷砖、卫生洁具、数码产品、电脑软硬件及配件、灯具、门窗；家电产品的销售、安装；智能电子产品销售、安装；货物及技术进出口；住宅产品的安装；卷帘门安装。经营其它无需行政审批即可经营的一般经营项目。（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）。



本公司实际从事的主要经营活动：定制化整体家居产品的个性化设计、研发、生产、销售和安装服务及物联网技术、人工智能技术在上述产品中的应用。

本财务报表业经公司董事会于二〇二四年三月二十五日批准对外报出。

二、财务报表的编制基础

1、编制基础

本公司根据实际发生的交易和事项，按照财政部颁布的企业会计准则及应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定进行确认和计量，在此基础上，本公司还按照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（2023 年修订）》的规定，披露有关财务信息。

2、持续经营

本公司对自报告期末起 12 个月的持续经营能力进行了评价，未发现影响持续经营能力事项或情况。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、会计估计

公司下列重要会计政策、会计估计根据企业会计准则制定。未提及的业务按企业会计准则中相关会计政策执行。

1. 遵循企业会计准则的声明

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

2. 会计期间

自公历 1 月 1 日至 12 月 31 日为一个会计期间。

3. 营业周期

本公司营业周期为 12 个月，并以其作为资产和负债的流动性划分标准。

4. 记账本位币

本公司以人民币作为记账本位币。

5. 重要性标准确定方法和选择依据

项目	重要性标准
重要的单项计提坏账准备的应收款项	应收款项账面余额≥100 万元
重要的应收款项实际核销	应收款项账面余额≥100 万元



账龄超过一年的重要合同负债	单项账龄超过 1 年的合同负债占合同负债总额的 1%以上且金额大于 1,000 万元
重要的应付账款、其他应付款	单项账龄超过 1 年的应付账款/其他应付款占应付账款/其他应付款总额的 5%以上且金额大于 500 万元
重要的在建工程	单个项目的预算大于 3,000 万元
重要的预计负债	单个类型的预计负债占预计负债总额的 10%以上且金额大于 500 万元
重要的非全资子公司	子公司净资产占集团净资产 10%以上，或单个子公司净利润绝对值占合并净利润绝对值 10%以上
重要的资本化研发项目	单个项目期末余额占开发支出期末余额 10%以上且金额大于 500 万元
重要的外购在研项目	单项占研发投入总额的 10%以上且金额大于 500 万元
重要投资活动	单项投资活动占收到或支付投资活动相关的现金流入或流出总额的 5%以上且金额大于 1,000 万元
重要的合营企业或联营企业	对单个被投资单位权益法下投资损益绝对值占合并净利润绝对值的 10%以上
重要的或有事项	或有事项对净利润绝对值可能产生的影响大于 5%且大于 500 万元
资产负债表日后发生重要的销售退回	资产负债表日后发生的销售退回占当期收入的 1%以上且金额大于 500 万元
重要的会计差错	对相关财务报表项目的影响大于 10%且大于 500 万元
重要的债务重组	债务重组占相关财务报表项目的比例大于 10%且大于 500 万元
重要资产置换、重要资产转让及出售	资产置换、资产转让及出售占相关财务报表项目的比例大于 10%且大于 500 万元
不涉及当期现金收支的重大活动	不涉及当期现金收支或预计对未来现金流影响大于相对应现金流入或流出总额的 10%的活动

公司重要性标准的确定方法和选择依据为参考相关财务报表要素整体规模确定。

6. 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

(1) 分步实现企业合并过程中的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理

- ①这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；
- ②这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；
- ③一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；
- ④一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。

(2) 同一控制下的企业合并

本公司在企业合并中取得的资产和负债，按照合并日在被合并方资产、负债（包括最终控制方收购被合并方而形成的商誉）在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量。在合并中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。

如果存在或有对价并需要确认预计负债或资产，该预计负债或资产金额与后续或有对价结算金额的差额，调整资本公积（资本溢价或股本溢价），资本公积不足的，调整留存收益。

对于通过多次交易最终实现企业合并的，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，在取得控制权日，长期股权投资初始投资成本，与达到合并前的长期股权投资账面价值加上合并日进一步取得股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。对于合并日之前持有的股权投资，因采用权益法核算或金融工具确认和计量准则核算而确认的其他综合收益，暂不进行会计处理，直至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进行会计处理；因采用权益法核算而确认的被投资单位净资产中除净损益、其他综合收益和利润分配以外的所有者权益其他变动，暂不进行会计处理，直至处置该项投资时转入当期损益。

（3）非同一控制下的企业合并

购买日是指本公司实际取得对被购买方控制权的日期，即被购买方的净资产或生产经营决策的控制权转移给本公司的日期。同时满足下列条件时，本公司一般认为实现了控制权的转移：

- ①企业合并合同或协议已获本公司内部权力机构通过。
- ②企业合并事项需要经过国家有关主管部门审批的，已获得批准。
- ③已办理了必要的财产权转移手续。
- ④本公司已支付了合并价款的大部分，并且有能力、有计划支付剩余款项。
- ⑤本公司实际上已经控制了被购买方的财务和经营政策，并享有相应的利益、承担相应的风险。

本公司在购买日对作为企业合并对价付出的资产、发生或承担的负债按照公允价值计量，公允价值与其账面价值的差额，计入当期损益。

本公司对合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉；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，经复核后，计入当期损益。

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，合并日之前持有的股权投资采用权益法核算的，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；购买日之前持有的股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，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



负债相同的基础进行会计处理。合并日之前持有的股权投资采用金融工具确认和计量准则核算的，以该股权投资在合并日的公允价值加上新增投资成本之和，作为合并日的初始投资成本。原持有股权的公允价值与账面价值之间的差额以及原计入其他综合收益的累计公允价值变动应全部转入合并日当期的投资收益。

（4）为合并发生的相关费用

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直接相关费用，于发生时计入当期损益；为企业合并而发行权益性证券的交易费用，可直接归属于权益性交易的从权益中扣减。

7. 控制的判断标准及合并财务报表的编制方法

（1）控制的判断标准

①持有被投资方半数以上的表决权；

②持有被投资方半数或以下的表决权，但通过与其他表决权持有人之间的协议能够控制半数以上表决权的。

持有被投资方半数或以下的表决权，但综合考虑下列事实和情况后，判断持有的表决权足以使其目前有能力主导被投资方相关活动的，视为对被投资方拥有权力：

①持有的表决权相对于其他投资方持有的表决权份额的大小，以及其他投资方持有表决权的分散程度。

②和其他投资方持有的被投资方的潜在表决权，如可转换公司债券、可执行认股权证等。

③其他合同安排产生的权利。

④被投资方以往的表决权行使情况等其他相关事实和情况。

（2）合并财务报表的编制方法

本公司合并财务报表的合并范围以控制为基础确定，所有子公司（包括本公司所控制的单独主体）均纳入合并财务报表。

本公司以自身和各子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，编制合并财务报表。本公司编制合并财务报表，将整个企业集团视为一个会计主体，依据相关企业会计准则的确认、计量和列报要求，按照统一的会计政策，反映本企业集团整体财务状况、经营成果和现金流量。

所有纳入合并财务报表合并范围的子公司所采用的会计政策、会计期间与本公司一致，如子公司采用的会计政策、会计期间与本公司不一致的，在编制合并财务报表时，按本公司的会计政策、会计期间进行必要的调整。

合并财务报表时抵销本公司与各子公司、各子公司相互之间发生的内部交易对合并



资产负债表、合并利润表、合并现金流量表、合并股东权益变动表的影响。如果站在企业集团合并财务报表角度与以本公司或子公司为会计主体对同一交易的认定不同时，从企业集团的角度对该交易予以调整。

子公司所有者权益、当期净损益和当期综合收益中属于少数股东的份额分别在合并资产负债表中所有者权益项目下、合并利润表中净利润项目下和综合收益总额项目下单独列示。子公司少数股东分担的当期亏损超过了少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额而形成的余额，冲减少数股东权益。

对于同一控制下企业合并取得的子公司，以其资产、负债（包括最终控制方收购该子公司而形成的商誉）在最终控制方财务报表中的账面价值为基础对其财务报表进行调整。

对于非同一控制下企业合并取得的子公司，以购买日可辨认净资产公允价值为基础对其财务报表进行调整

1) 增加子公司或业务

在报告期内，若因同一控制下企业合并增加子公司或业务的，则调整合并资产负债表的期初数；将子公司或业务合并当期期初至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表；将子公司或业务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，同时对比较报表的相关项目进行调整，视同合并后的报告主体自最终控制方开始控制时点起一直存在。

因追加投资等原因能够对同一控制下的被投资方实施控制的，视同参与合并的各方在最终控制方开始控制时即以目前的状态存在进行调整。在取得被合并方控制权之前持有的股权投资，在取得原股权之日与合并方和被合并方同处于同一控制之日孰晚日起至合并日之间已确认有关损益、其他综合收益以及其他净资产变动，分别冲减比较报表期间的期初留存收益或当期损益。

在报告期内，若因非同一控制下企业合并增加子公司或业务的，则不调整合并资产负债表期初数；将该子公司或业务自购买日至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表；该子公司或业务自购买日至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表。

因追加投资等原因能够对非同一控制下的被投资方实施控制的，对于购买日之前持有的被购买方的股权，本公司按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益。购买日之前持有的被购买方的股权涉及权益法核算下的其他综合收益以及除净损益、其他综合收益和利润分配之外的其他所有者权益变动的，与其相关的其他综合收益、其他所有者权益变动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。

2) 处置子公司或业务

①一般处理方法

在报告期内，本公司处置子公司或业务，则该子公司或业务期初至处置日的收入、费用、利润纳入合并利润表；该子公司或业务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被投资方控制权时，对于处置后的剩余股权投资，本公司按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产的份额与商誉之和的差额，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或除净损益、其他综合收益及利润分配之外的其他所有者权益变动，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。

②分步处置子公司

通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权的，处置对子公司股权投资的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，通常表明应将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理：

- A.这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；
- B.这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；
- C.一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；
- D.一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。

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，本公司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。

处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易不属于一揽子交易的，在丧失控制权之前，按不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的股权投资的相关政策进行会计处理；在丧失控制权时，按处置子公司一般处理方法进行会计处理。

3) 购买子公司少数股权

本公司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



司自购买日（或合并日）开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整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) 不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的股权投资

在不丧失控制权的情况下因部分处置对子公司的长期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自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整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。

8. 合营安排分类及共同经营会计处理方法

(1) 合营安排的分类

本公司根据合营安排的结构、法律形式以及合营安排中约定的条款、其他相关事实和情况等因素，将合营安排分为共同经营和合营企业。

未通过单独主体达成的合营安排，划分为共同经营；通过单独主体达成的合营安排，通常划分为合营企业；但有确凿证据表明满足下列任一条件并且符合相关法律法规规定的合营安排划分为共同经营：

①合营安排的法律形式表明，合营方对该安排中的相关资产和负债分别享有权利和承担义务。

②合营安排的合同条款约定，合营方对该安排中的相关资产和负债分别享有权利和承担义务。

③其他相关事实和情况表明，合营方对该安排中的相关资产和负债分别享有权利和承担义务，如合营方享有与合营安排相关的几乎所有产出，并且该安排中负债的清偿持续依赖于合营方的支持。

(2) 共同经营会计处理方法

本公司确认共同经营中利益份额中与本公司相关的下列项目，并按照相关企业会计准则的规定进行会计处理：

- ①确认单独所持有的资产，以及按其份额确认共同持有的资产；
- ②确认单独所承担的负债，以及按其份额确认共同承担的负债；
- ③确认出售其享有的共同经营产出份额所产生的收入；
- ④按其份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；
- ⑤确认单独所发生的费用，以及按其份额确认共同经营发生的费用。



本公司向共同经营投出或出售资产等（该资产构成业务的除外），在该资产等由共同经营出售给第三方之前，仅确认因该交易产生的损益中归属于共同经营其他参与方的部分。投出或出售的资产发生符合《企业会计准则第8号——资产减值》等规定的资产减值损失的，本公司全额确认该损失。

本公司自共同经营购买资产等（该资产构成业务的除外），在将该资产等出售给第三方之前，仅确认因该交易产生的损益中归属于共同经营其他参与方的部分。购入的资产发生符合《企业会计准则第8号——资产减值》等规定的资产减值损失的，本公司按承担的份额确认该部分损失。

本公司对共同经营不享有共同控制，如果本公司享有该共同经营相关资产且承担该共同经营相关负债的，仍按上述原则进行会计处理，否则，应当按照相关企业会计准则的规定进行会计处理。

9. 现金及现金等价物的确定标准

在编制现金流量表时，将本公司库存现金以及可以随时用于支付的存款确认为现金。将同时具备期限短（一般从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额的现金、价值变动风险很小四个条件的投资，确定为现金等价物。

10. 外币业务和外币报表折算

外币业务交易在初始确认时，采用交易发生日的即期汇率作为折算汇率折合成人民币记账。

资产负债表日，外币货币性项目按资产负债表日即期汇率折算，由此产生的汇兑差额，除属于与购建符合资本化条件的资产相关的外币专门借款产生的汇兑差额按照借款费用资本化的原则处理外，均计入当期损益。以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日的即期汇率折算，不改变其记账本位币金额。

以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，由此产生的汇兑差额作为公允价值变动损益计入当期损益。如属于可供出售外币非货币性项目的，形成的汇兑差额计入其他综合收益。

11. 金融工具

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。

实际利率法是指计算金融资产或金融负债的摊余成本以及将利息收入或利息费用分摊计入各会计期间的方法。

实际利率，是指将金融资产或金融负债在预计存续期的估计未来现金流量，折现为该金融资产账面余额或该金融负债摊余成本所使用的利率。在确定实际利率时，在考虑金融资产或金融负债所有合同条款（如提前还款、展期、看涨期权或其他类似期权等）的基础



上估计预期现金流量，但不考虑预期信用损失。

金融资产或金融负债的摊余成本是以该金融资产或金融负债的初始确认金额扣除已偿还的本金，加上或减去采用实际利率法将该初始确认金额与到期日金额之间的差额进行摊销形成的累计摊销额，再扣除累计计提的损失准备（仅适用于金融资产）。

（1）金融资产分类和计量

金融资产在初始确认时以公允价值计量，但是因销售商品或提供服务等产生的应收账款或应收票据未包含重大融资成分或不考虑不超过一年的融资成分的，按照交易价格进行初始计量。

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，其他类别的金融资产相关交易费用计入其初始确认金额。

金融资产的后续计量取决于其分类，当且仅当本公司改变管理金融资产的业务模式时，才对所有受影响的相关金融资产进行重分类。

本公司根据所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下三类：

①分类为以摊余成本计量的金融资产

金融资产的合同条款规定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，且管理该金融资产的业务模式是以收取合同现金流量为目标，则本公司将该金融资产分类为以摊余成本计量的金融资产。本公司分类为以摊余成本计量的金融资产包括货币资金、应收票据及应收账款、其他应收款等。

本公司对此类金融资产采用实际利率法确认利息收入，按摊余成本进行后续计量，其发生减值时或终止确认、修改产生的利得或损失，计入当期损益。除下列情况外，本公司根据金融资产账面余额乘以实际利率计算确定利息收入：

1）对于购入或源生的已发生信用减值的金融资产，本公司自初始确认起，按照该金融资产的摊余成本和经信用调整的实际利率计算确定其利息收入。

2）对于购入或源生的未发生信用减值、但在后续期间成为已发生信用减值的金融资产，本公司在后续期间，按照该金融资产的摊余成本和实际利率计算确定其利息收入。若该金融工具在后续期间因其信用风险有所改善而不再存在信用减值，本公司转按实际利率乘以该金融资产账面余额来计算确定利息收入。

②分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产

金融资产的合同条款规定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，且管理该金融资产的业务模式既以收取合同现金流量为目标又以出售该金融资产为目标，则本公司将该金融资产分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。

本公司对此类金融资产采用实际利率法确认利息收入。除利息收入、减值损失及汇兑



差额确认为当期损益外，其余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从其他综合收益中转出，计入当期损益。

以公允价值计量且变动计入其他综合收益的应收票据及应收账款列报为应收款项融资，其他此类金融资产列报为其他债权投资，其中：自资产负债表日起一年内到期的其他债权投资列报为一年内到期的非流动资产，原到期日在一年以内的其他债权投资列报为其他流动资产。

③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

在初始确认时，本公司可以单项金融资产为基础不可撤销地将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。

此类金融资产的公允价值变动计入其他综合收益，不需计提减值准备。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从其他综合收益中转出，计入留存收益。本公司持有该权益工具投资期间，在本公司收取股利的权利已经确立，与股利相关的经济利益很可能流入本公司，且股利的金额能够可靠计量时，确认股利收入并计入当期损益。本公司对此类金融资产在其他权益工具投资项目下列报。

权益工具投资满足下列条件之一的，属于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产：取得该金融资产的目的主要是为了近期出售；初始确认时属于集中管理的可辨认金融资产工具组合的一部分，且有客观证据表明近期实际存在短期获利模式；属于衍生工具（符合财务担保合同定义的以及被指定为有效套期工具的衍生工具除外）。

④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

不符合分类为以摊余成本计量或以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产条件、亦不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均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。

本公司对此类金融资产采用公允价值进行后续计量，将公允价值变动形成的利得或损失以及与此类金融资产相关的股利和利息收入计入当期损益。

本公司对此类金融资产根据其流动性在交易性金融资产、其他非流动金融资产项目列报。

⑤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

在初始确认时，本公司为了消除或显著减少会计错配，可以单项金融资产为基础不可撤销地将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。

混合合同包含一项或多项嵌入衍生工具，且其主合同不属于以上金融资产的，本公司可以将其整体指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融工具。但下列情况除外：

1) 嵌入衍生工具不会对混合合同的现金流量产生重大改变。

2) 在初次确定类似的混合合同是否需要分拆时，几乎不需分析就能明确其包含的嵌入衍生工具不应分拆。如嵌入贷款的提前还款权，允许持有人以接近摊余成本的金额提前



偿还贷款，该提前还款权不需要分拆。

本公司对此类金融资产采用公允价值进行后续计量，将公允价值变动形成的利得或损失以及与此类金融资产相关的股利和利息收入计入当期损益。

本公司对此类金融资产根据其流动性在交易性金融资产、其他非流动金融资产项目列报。

（2）金融负债分类和计量

本公司根据所发行金融工具的合同条款及其所反映的经济实质而非仅以法律形式，结合金融负债和权益工具的定义，在初始确认时将该金融工具或其组成部分分类为金融负债或权益工具。金融负债在初始确认时分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债、其他金融负债、被指定为有效套期工具的衍生工具。

金融负债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负债，相关的交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。

金融负债的后续计量取决于其分类：

①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

此类金融负债包括交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具）和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。

满足下列条件之一的，属于交易性金融负债：承担相关金融负债的目的主要是为了在近期内出售或回购；属于集中管理的可辨认金融工具组合的一部分，且有客观证据表明企业近期采用短期获利方式模式；属于衍生工具，但是，被指定且为有效套期工具的衍生工具、符合财务担保合同的衍生工具除外。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，所有公允价值变动均计入当期损益。

在初始确认时，为了提供更相关的会计信息，本公司将满足下列条件之一的金融负债不可撤销地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：

1）能够消除或显著减少会计错配。

2）根据正式书面文件载明的企业风险管理或投资策略，以公允价值为基础对金融负债组合或金融资产和金融负债组合进行管理和业绩评价，并在企业内部以此为基础向关键管理人员报告。

本公司对此类金融负债采用公允价值进行后续计量，除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之外，其他公允价值变动计入当期损益。除非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会造成或扩大损益中的会计错配，本公司将所有公允价值变动（包括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

除下列各项外，公司将金融负债分类为以摊余成本计量的金融负债，对此类金融负债



采用实际利率法，按照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：

- 1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。
- 2) 金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债。
- 3) 不属于本条前两类情形的财务担保合同，以及不属于本条第 1) 类情形的以低于市场利率贷款的贷款承诺。

财务担保合同是指当特定债务人到期不能按照最初或修改后的债务工具条款偿付债务时，要求发行方向蒙受损失的合同持有人赔付特定金额的合同。不属于指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的财务担保合同，在初始确认后按照损失准备金额以及初始确认金额扣除担保期内的累计摊销额后的余额孰高进行计量。

(3) 金融资产和金融负债的终止确认

①金融资产满足下列条件之一的，终止确认金融资产，即从其账户和资产负债表内予以转销：

- 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，且该转移满足金融资产终止确认的规定。

②金融负债终止确认条件

金融负债（或其一部分）的现时义务已经解除的，则终止确认该金融负债（或该部分金融负债）。

本公司与借出方之间签订协议，以承担新金融负债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，或对原金融负债（或其一部分）的合同条款做出实质性修改的，则终止确认原金融负债，同时确认一项新金融负债，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。

本公司回购金融负债一部分的，按照继续确认部分和终止确认部分在回购日各自的公允价值占整体公允价值的比例，对该金融负债整体的账面价值进行分配。分配给终止确认部分的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，应当计入当期损益。

(4) 金融资产转移的确认依据和计量方法

本公司在发生金融资产转移时，评估其保留金融资产所有权上的风险和报酬的程度，并分别下列情形处理：

①转移了金融资产所有权上几乎所有风险和报酬的，则终止确认该金融资产，并将转移中产生或保留的权利和义务单独确认为资产或负债。

②保留了金融资产所有权上几乎所有风险和报酬的，则继续确认该金融资产。

③既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有风险和报酬的（即除本条（1）、（2）之外的其他情形），则根据其是否保留了对金融资产的控制，分别下列情形处理：



1) 未保留对该金融资产控制的, 则终止确认该金融资产, 并将转移中产生或保留的权利和义务单独确认为资产或负债。

2) 保留了对该金融资产控制的, 则按照其继续涉入被转移金融资产的程度继续确认有关金融资产, 并相应确认相关负债。继续涉入被转移金融资产的程度, 是指本公司承担的被转移金融资产价值变动风险或报酬的程度。

在判断金融资产转移是否满足上述金融资产终止确认条件时, 采用实质重于形式的原则。公司将金融资产转移区分为金融资产整体转移和部分转移。

①金融资产整体转移满足终止确认条件的, 将下列两项金额的差额计入当期损益:

1) 被转移金融资产在终止确认日的账面价值。

2) 因转移金融资产而收到的对价, 与原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额(涉及转移的金融资产为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产)之和。

②金融资产部分转移且该被转移部分整体满足终止确认条件的, 将转移前金融资产整体的账面价值, 在终止确认部分和继续确认部分(在此种情形下, 所保留的服务资产应当视同继续确认金融资产的一部分)之间, 按照转移日各自的相对公允价值进行分摊, 并将下列两项金额的差额计入当期损益:

1) 终止确认部分在终止确认日的账面价值。

2) 终止确认部分收到的对价, 与原计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额(涉及转移的金融资产为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产)之和。

金融资产转移不满足终止确认条件的, 继续确认该金融资产, 所收到的对价确认为一项金融负债。

(5) 金融资产和金融负债公允价值的确定方法

存在活跃市场的金融资产或金融负债, 以活跃市场的报价确定其公允价值, 除非该项金融资产存在针对资产本身的限售期。对于针对资产本身的限售的金融资产, 按照活跃市场的报价扣除市场参与者因承担指定期间内无法在公开市场上出售该金融资产的风险而要求获得的补偿金额后确定。活跃市场的报价包括易于且可定期从交易所、交易商、经纪人、行业集团、定价机构或监管机构等获得相关资产或负债的报价, 且能代表在公平交易基础上实际并经常发生的市场交易。

初始取得或衍生的金融资产或承担的金融负债, 以市场交易价格作为确定其公允价值的基础。

不存在活跃市场的金融资产或金融负债, 采用估值技术确定其公允价值。在估值时, 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, 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，使用不可观察输入值。

（6）金融工具减值

本公司以预期信用损失为基础，对分类为以摊余成本计量的金融资产、分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产以及财务担保合同，进行减值会计处理并确认损失准备。

预期信用损失，是指以发生违约的风险为权重的金融工具信用损失的加权平均值。信用损失，是指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，对于本公司购买或源生的已发生信用减值的金融资产，应按照该金融资产经信用调整的实际利率折现。

对由收入准则规范的交易形成的应收款项，本公司运用简化计量方法，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。

对于购买或源生的已发生信用减值的金融资产，在资产负债表日仅将自初始确认后整个存续期内预期信用损失的累计变动确认为损失准备。在每个资产负债表日，将整个存续期内预期信用损失的变动金额作为减值损失或利得计入当期损益。即使该资产负债表日确定的整个存续期内预期信用损失小于初始确认时估计现金流量所反映的预期信用损失的金额，也将预期信用损失的有利变动确认为减值利得。

除上述采用简化计量方法和购买或源生的已发生信用减值以外的其他金融资产，本公司在每个资产负债表日评估相关金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加，并按照下列情形分别计量其损失准备、确认预期信用损失及其变动：

①如果该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加，处于第一阶段，则按照相当于该金融工具未来 12 个月内预期信用损失的金额计量其损失准备，并按照账面余额和实际利率计算利息收入。

②如果该金融工具的信用风险自初始确认后已显著增加但尚未发生信用减值的，处于第二阶段，则按照相当于该金融工具整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备，并按照账面余额和实际利率计算利息收入。

③如果该金融工具自初始确认后已经发生信用减值的，处于第三阶段，本公司按照相当于该金融工具整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备，并按照摊余成本和实际利率计算利息收入。

金融工具信用损失准备的增加或转回金额，作为减值损失或利得计入当期损益。除分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产外，信用损失准备抵减金融资产的账面余额。对于分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产，本公司在其他综合收益中确认其信用损失准备，不减少该金融资产在资产负债表中列示的账面价值。



本公司在前一会计期间已经按照相当于金融工具整个存续期内预期信用损失的金额计量了损失准备，但在当期资产负债表日，该金融工具已不再属于自初始确认后信用风险显著增加的情形的，本公司在当期资产负债表日按照相当于未来 12 个月内预期信用损失的金额计量该金融工具的损失准备，由此形成的损失准备的转回金额作为减值利得计入当期损益。

本公司利用可获得的合理且有依据的前瞻性信息，通过比较金融工具在资产负债表日发生违约的风险与在初始确认日发生违约的风险，以确定金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。对于财务担保合同，本公司在应用金融工具减值规定时，将本公司成为做出不可撤销承诺的一方之日作为初始确认日。

本公司在评估信用风险是否显著增加时会考虑如下因素：

- ①债务人经营成果实际或预期是否发生显著变化；
- ②债务人所处的监管、经济或技术环境是否发生显著不利变化；
- ③作为债务抵押的担保物价值或第三方提供的担保或信用增级质量是否发生显著变化，这些变化预期将降低债务人按合同规定期限还款的经济动机或者影响违约概率；
- ④债务人预期表现和还款行为是否发生显著变化；
- ⑤本公司对金融工具信用管理方法是否发生变化等。

于资产负债表日，若本公司判断金融工具只具有较低的信用风险，则本公司假定该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。如果金融工具的违约风险较低，借款人在短期内履行其合同现金流量义务的能力很强，并且即使较长时期内经济形势和经营环境存在不利变化，但未必一定降低借款人履行其合同现金流量义务的能力，则该金融工具被视为具有较低的信用风险。

当对金融资产预期未来现金流量具有不利影响的一项或多项事件发生时，该金融资产成为已发生信用减值的金融资产。金融资产已发生信用减值的证据包括下列可观察信息：

- ①发行方或债务人发生重大财务困难；
- ②债务人违反合同，如偿付利息或本金违约或逾期等；
- ③债权人出于与债务人财务困难有关的经济或合同考虑，给予债务人在任何其他情况下都不会做出的让步；
- ④债务人很可能破产或进行其他财务重组；
- ⑤发行方或债务人财务困难导致该金融资产的活跃市场消失；
- ⑥以大幅折扣购买或源生一项金融资产，该折扣反映了发生信用损失的事实。

金融资产发生信用减值，有可能是多个事件的共同作用所致，未必是可单独识别的事件所致。

本公司基于单项和组合评估金融工具的预期信用损失，在评估预期信用损失时，考虑有关过去事项、当前状况以及未来经济状况预测的合理且有依据的信息。



本公司以共同信用风险特征为依据，将金融工具分为不同组合。本公司采用的共同信用风险特征包括：金融工具类型、信用风险评级、账龄组合、逾期账龄组合、合同结算周期、债务人所处行业等。本公司按照下列方法确定相关金融工具的预期信用损失：

①对于金融资产，信用损失为本公司应收取的合同现金流量与预期收取的现金流量之间差额的现值。

②对于财务担保合同，信用损失为本公司就该合同持有人发生的信用损失向其做出赔付的预计付款额，减去本公司预期向该合同持有人、债务人或任何其他方收取的金额之间差额的现值。

③对于资产负债表日已发生信用减值但并非购买或源生已发生信用减值的金融资产，信用损失为该金融资产账面余额与按原实际利率折现的估计未来现金流量的现值之间的差额。

本公司计量金融工具预期信用损失的方法反映的因素包括：通过评价一系列可能的结果而确定的无偏概率加权平均金额；货币时间价值；在资产负债表日无须付出不必要的额外成本或努力即可获得的有关过去事项、当前状况以及未来经济状况预测的合理且有依据的信息。

当本公司不再合理预期金融资产合同现金流量能够全部或部分收回的，直接减记该金融资产的账面余额。这种减记构成相关金融资产的终止确认。

④各类金融资产信用损失的确定方法

1) 应收票据确定组合的依据及计提方法：

组合名称	确定组合的依据	计提方法
信用等级较高银行承兑汇票	承兑人为信用等级较高银行	不计提坏账准备
信用等级一般银行承兑汇票	承兑人为信用等级一般银行及其他金融机构	账龄分析法
商业承兑汇票	承兑人为非金融机构	账龄分析法

本公司在收入确认时对应收账款进行初始确认后又将该应收账款转为商业汇票结算的，按照账龄连续计算的原则，将应收票据账龄起算点追溯至对应的应收款项账龄起始日计算账龄。

2) 应收账款及合同资产：

对于不含重大融资成分的应收款项和合同资产，本集团按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。

组合名称	确定组合的依据	计提方法
信用风险组合	以应收款项的账龄作为信用风险特征	账龄分析法
无风险组合	合并范围内关联方往来款	不计提坏账准备

公司在满足收入确认条件初始确认应收账款及合同资产时开始计算账龄，自初始确认



时至资产负债表日为实际账龄期间。

3) 其他应收款确定组合的依据及计提方法:

组合名称	确定组合的依据	计提方法
信用风险组合	以款项账龄作为信用风险特征	账龄分析法
无风险组合	合并范围内关联方往来款、应收出口退税等	不计提坏账准备

公司在其他应收款初始入账时开始计算账龄,自初始确认时至资产负债表日为实际账龄期间。

4) 账龄组合的账龄与整个存续期预期信用损失率对照表

项目	预期信用损失率			
	应收账款 (%)	其他应收款 (%)	应收票据 (%)	合同资产 (%)
1 年以内	5.00	5.00	5.00	5.00
1 至 2 年	30.00	30.00	30.00	30.00
2 至 3 年	50.00	50.00	50.00	50.00
3 年以上	100.00	100.00	100.00	100.00

5) 按照单项计提坏账准备的应收款项判断标准

本公司利用可获得的合理且有依据的前瞻性信息,通过比较金融工具在资产负债表日发生违约的风险与在初始确认日发生违约的风险,综合考虑了上述债务人经营成果实际或预期是否发生显著变化;所处的监管、经济或技术环境是否发生显著不利变化;作为债务抵押的担保物价值或第三方提供的担保或信用增级质量是否发生显著变化,这些变化预期将降低债务人按合同规定期限还款的经济动机或者影响违约概率;债务人预期表现和还款行为是否发生显著变化等因素后,判断信用风险已经显著增加。综合分析了债务人是否存在发生重大财务困难、违反合同或逾期、债务人财务困难导致该金融资产的活跃度降低等因素,判断已发生信用减值。如本公司客户或其他债务人发生严重财务困难,出现逾期还款等情况,并且未对相关债权提供有效增信措施或者其他保障的,公司对其单独进行减值测试,考虑违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率,按照该金融资产账面价值与预计未来现金流量的现值之间的差额计提坏账准备。

(7) 金融资产及金融负债的抵销

金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示,没有相互抵销。但是,同时满足下列条件的,以相互抵销后的净额在资产负债表内列示:

- ①本公司具有抵销已确认金额的法定权利,且该种法定权利是当前可执行的;
- ②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。

12. 存货

(1) 存货的分类



存货是指本公司在日常活动中持有以备出售的产成品或商品、处在生产过程中的在产品、在生产过程或提供劳务过程中耗用的材料和物料等。主要包括原材料、周转材料、委托加工材料、在产品、库存商品、发出商品等。

（2）存货的计价方法

存货在取得时，按成本进行初始计量，包括采购成本、加工成本和其他成本。存货发出时按月末一次加权平均法计价。

（3）存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

期末对存货进行全面清查后，按存货的成本与可变现净值孰低提取或调整存货跌价准备。库存商品和用于出售的原材料等直接用于出售的商品存货，在正常生产经营过程中，以该存货的估计售价减去估计的销售费用和相关税费后的金额，确定其可变现净值；需要经过加工的材料存货，在正常生产经营过程中，以所生产的产成品的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用和相关税费后的金额，确定其可变现净值；为执行销售合同或者劳务合同而持有的发出商品及合同履约成本，其可变现净值以合同价格为基础计算，若持有存货的数量多于销售合同订购数量的，超出部分的存货的可变现净值以一般销售价格为基础计算。

期末按照单个存货项目计提存货跌价准备；但对于数量繁多、单价较低的存货，按照存货类别计提存货跌价准备；与在同一地区生产和销售的产品系列相关、具有相同或类似最终用途或目的，且难以与其他项目分开计量的存货，则合并计提存货跌价准备。

以前减记存货价值的影响因素已经消失的，减记的金额予以恢复，并在原已计提的存货跌价准备金额内转回，转回的金额计入当期损益。

（4）存货的盘存制度

采用永续盘存制。

（5）低值易耗品和包装物的摊销方法

- 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摊销。

13. 合同资产和合同负债

本公司根据履行合同义务与客户付款之间的关系在资产负债表中列示合同资产或者合同负债。本公司已向客户转让商品或者提供劳务而有权收取对价（且该权力取决于时间流逝之外的因素）列示为合同资产。

本公司已收或者应收客户对价而应向客户转让商品或者提供劳务的义务列示为合同负债。

合同资产和合同负债在资产负债表中单独列示，同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示，不同合同下的合同资产和合同负债不能相互抵销。



14. 持有待售资产

（1）划分为持有待售确认标准

本公司将同时满足下列条件的非流动资产或处置组确认为持有待售组成部分：

①根据类似交易中出售此类资产或处置组的惯例，在当前状况下即可立即出售；

②出售极可能发生，即本公司已经就一项出售计划作出决议，并已获得监管部门批准（如适用），且获得确定的购买承诺，预计出售将在一年内完成。

确定的购买承诺，是指本公司与其他方签订的具有法律约束力的购买协议，该协议包含交易价格、时间和足够严厉的违约惩罚等重要条款，使协议出现重大调整或者撤销的可能性极小。

（2）持有待售核算方法

本公司对于持有待售的非流动资产或处置组不计提折旧或摊销，其账面价值高于公允价值减去出售费用后的净额的，应当将账面价值减记至公允价值减去出售费用后的净额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提持有待售资产减值准备。

对于取得日划分为持有待售类别的非流动资产或处置组，在初始计量时比较假定其不划分为持有待售类别情况下的初始计量金额和公允价值减去出售费用后的净额，以两者孰低计量。

上述原则适用于所有非流动资产，但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、递延所得税资产、由金融工具相关会计准则规范的金融资产、由保险合同相关会计准则规范的保险合同所产生的权利。

（3）终止经营的认定标准

终止经营，是指满足下列条件之一的、能够单独区分且已被本集团处置或划分为持有待售类别的组成部分：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计划的一部分；③该组成部分是专为了转售而取得的子公司。

（4）列报方法

本公司在资产负债表中区别于其他资产单独列示持有待售的非流动资产或持有待售的处置组中的资产，区别于其他负债单独列示持有待售的处置组中的负债。持有待售的非流动资产或持有待售的处置组中的资产与持有待售的处置组中的负债不予相互抵销，分别作为流动资产和流动负债列示。

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。对于当期列报的终止经营，本公司在当期财务报表中，将原来作为持续经营损益列报的信息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，本公司在当期财务报表中，将原来作为终止经营损益列报的信息重新作为可比会计期间的持续经营损益列报。



15. 长期股权投资

（1）初始投资成本的确定

①企业合并形成的长期股权投资，具体会计政策详见附注三、6 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

②其他方式取得的长期股权投资

以支付现金方式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。

以发行权益性证券取得的长期股权投资，按照发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本；发行或取得自身权益工具时发生的交易费用，可直接归属于权益性交易的从权益中扣减。

在非货币性资产交换具备商业实质和换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下，非货币性资产交换换入的长期股权投资以换出资产的公允价值为基础确定其初始投资成本，除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠；不满足上述前提的非货币性资产交换，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入长期股权投资的初始投资成本。

通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本按照公允价值为基础确定。

（2）后续计量及损益确认

①成本法

本公司能够对被投资单位实施控制的长期股权投资采用成本法核算，并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。

除取得投资时实际支付的价款或对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或利润外，本公司按照享有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权益法

本公司对联营企业和合营企业的长期股权投资采用权益法核算；对于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联营企业的权益性投资，采用公允价值计量且其变动计入损益。

长期股权投资的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差额，不调整长期股权投资的初始投资成本；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差额，计入当期损益。

本公司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；并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。



本公司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各项可辨认资产等的公允价值为基础，对被投资单位的净利润进行调整后确认。本公司与联营企业、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损益。

本公司确认应分担被投资单位发生的亏损时，按照以下顺序进行处理：首先，冲减长期股权投资的账面价值。其次，长期股权投资的账面价值不足以冲减的，以其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益账面价值为限继续确认投资损失，冲减长期应收项目等的账面价值。最后，经过上述处理，按照投资合同或协议约定企业仍承担额外义务的，按预计承担的义务确认预计负债，计入当期投资损失。

被投资单位以后期间实现盈利的，公司在扣除未确认的亏损分担额后，按与上述相反的顺序处理，减记已确认预计负债的账面余额、恢复其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益及长期股权投资的账面价值后，恢复确认投资收益。

（3）长期股权投资核算方法的转换

①公允价值计量转权益法核算

本公司原持有的对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响的按金融工具确认和计量准则进行会计处理的权益性投资，因追加投资等原因能够对被投资单位施加重大影响或实施共同控制但不构成控制的，按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》确定的原持有的股权投资的公允价值加上新增投资成本之和，作为改按权益法核算的初始投资成本。

原持有的股权投资分类为可供出售金融资产的，其公允价值与账面价值之间的差额，以及原计入其他综合收益的累计公允价值变动转入改按权益法核算的当期损益。

按权益法核算的初始投资成本小于按照追加投资后全新的持股比例计算确定的应享有被投资单位在追加投资日可辨认净资产公允价值份额之间的差额，调整长期股权投资的账面价值，并计入当期营业外收入。

②公允价值计量或权益法核算转成本法核算

本公司原持有的对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响的按金融工具确认和计量准则进行会计处理的权益性投资，或原持有对联营企业、合营企业的长期股权投资，因追加投资等原因能够对非同一控制下的被投资单位实施控制的，在编制个别财务报表时，按照原持有的股权投资账面价值加上新增投资成本之和，作为改按成本法核算的初始投资成本。

购买日之前持有的股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，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进行会计处理。

购买日之前持有的股权投资按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》的有关规定进行会计处理的，原计入其他综合收益的累计公允价值变动在改按成本法核算



时转入当期损益。

③权益法核算转公允价值计量

本公司因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资单位的共同控制或重大影响的，处置后的剩余股权改按《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》核算，其在丧失共同控制或重大影响之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。

原股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在终止采用权益法核算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进行会计处理。

④成本法转权益法

本公司因处置部分权益性投资等原因丧失了对被投资单位的控制的，在编制个别财务报表时，处置后的剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按权益法核算，并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整。

⑤成本法转公允价值计量

本公司因处置部分权益性投资等原因丧失了对被投资单位的控制的，在编制个别财务报表时，处置后的剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》的有关规定进行会计处理，其在丧失控制之日的公允价值与账面价值间的差额计入当期损益。

（4）长期股权投资的处置

处置长期股权投资，其账面价值与实际取得价款之间的差额，应当计入当期损益。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。

处置对子公司股权投资的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理：

- ①这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；
- ②这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；
- ③一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；
- ④一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。

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的，不属于一揽子交易的，区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理：

①在个别财务报表中，对于处置的股权，其账面价值与实际取得价款之间的差额计入当期损益。处置后的剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按权益法核算，并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整；处置后的剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》的有关规定进行会计处理，其在丧失控制之日的公允价值与账面价值间的差额计入当期损益。



②在合并财务报表中,对于在丧失对子公司控制权以前的各项交易,处置价款与处置长期股权投资相应对享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额,调整资本公积(股本溢价),资本公积不足冲减的,调整留存收益;在丧失对子公司控制权时,对于剩余股权,按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和,减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额之间的差额,计入丧失控制权当期的投资收益,同时冲减商誉。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益等,在丧失控制权时转为当期投资收益。

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股权投资并丧失控制权的交易进行会计处理,区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理:

①在个别财务报表中,在丧失控制权之前每一次处置价款与处置的股权对应的长期股权投资账面价值之间的差额,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。

②在合并财务报表中,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,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。

(5) 共同控制、重大影响的判断标准

如果本公司按照相关约定与其他参与方集体控制某项安排,并且对该安排回报具有重大影响的活动决策,需要经过分享控制权的参与方一致同意时才存在,则视为本公司与其他参与方共同控制某项安排,该安排即属于合营安排。

合营安排通过单独主体达成的,根据相关约定判断本公司对该单独主体的净资产享有权利时,将该单独主体作为合营企业,采用权益法核算。若根据相关约定判断本公司并非对该单独主体的净资产享有权利时,该单独主体作为共同经营,本公司确认与共同经营利益份额相关的项目,并按照相关企业会计准则的规定进行会计处理。

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。本公司通过以下一种或多种情形,并综合考虑所有事实和情况后,判断对被投资单位具有重大影响:(1)在被投资单位的董事会或类似权力机构中派有代表;(2)参与被投资单位财务和经营政策制定过程;(3)与被投资单位之间发生重要交易;(4)向被投资单位派出管理人员;(5)向被投资单位提供关键技术资料。

16. 投资性房地产

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,包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物。此外,对于



本公司持有以备经营出租的空置建筑物，若董事会作出书面决议，明确表示将其用于经营出租且持有意图短期内不再发生变化的，也作为投资性房地产列报。

本公司的投资性房地产按其成本作为入账价值，外购投资性房地产的成本包括购买价款、相关税费和可直接归属于该资产的其他支出；自行建造投资性房地产的成本，由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成。

本公司对投资性房地产采用成本模式进行后续计量，按其预计使用寿命及净残值率对建筑物和土地使用权计提折旧或摊销。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	50	0.00	2.00
房屋建筑物	10—40	3.00—5.00	2.375—9.7

投资性房地产的用途改变为自用时，自改变之日起，本公司将该投资性房地产转换为固定资产或无形资产。自用房地产的用途改变为赚取租金或资本增值时，自改变之日起，本公司将固定资产或无形资产转换为投资性房地产。发生转换时，以转换前的账面价值作为转换后的入账价值。

当投资性房地产被处置，或者永久退出使用且预计不能从其处置中取得经济利益时，终止确认该项投资性房地产。投资性房地产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的金额计入当期损益。

17. 固定资产

（1）固定资产确认条件

固定资产指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有，并且使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产在同时满足下列条件时予以确认：

- ①与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业；
- ②该固定资产的成本能够可靠地计量。

（2）固定资产初始计量

本公司固定资产按成本进行初始计量。

①外购的固定资产的成本包括买价、进口关税等相关税费，以及为使固定资产达到预定可使用状态前所发生的可直接归属于该资产的其他支出。

②自行建造固定资产的成本，由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成。

③投资者投入的固定资产，按投资合同或协议约定的价值作为入账价值，但合同或协议约定价值不公允的按公允价值入账。

④购买固定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的，固定资



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，除应予资本化的以外，在信用期间内计入当期损益。

（3）固定资产后续计量及处置

①固定资产折旧

固定资产折旧按其入账价值减去预计净残值后在预计使用寿命内计提。对计提了减值准备的固定资产，则在未来期间按扣除减值准备后的账面价值及依据尚可使用年限确定折旧额；已提足折旧仍继续使用的固定资产不计提折旧。

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。

各类固定资产的折旧方法、折旧年限和年折旧率如下：

类别	折旧方法	折旧年限（年）	残值率	年折旧率
房屋及建筑物	年限平均法	10—40	5.00%	2.38%—9.50%
机器设备	年限平均法	5—10	5.00%	9.50%—19%
运输设备	年限平均法	3—5	5.00%	19%—31.67%
办公设备及其他	年限平均法	3—5	5.00%	19%—31.67%

②固定资产的后续支出

与固定资产有关的后续支出，符合固定资产确认条件的，计入固定资产成本；不符合固定资产确认条件的，在发生时计入当期损益。

③固定资产处置

当固定资产被处置，或者预期通过使用或处置不能产生经济利益时，终止确认该固定资产。固定资产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的金额计入当期损益。

18. 在建工程

（1）在建工程初始计量

本公司自行建造的在建工程按实际成本计价，实际成本由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成，包括工程用物资成本、人工成本、交纳的相关税费、应予资本化的借款费用以及应分摊的间接费用等。

（2）在建工程结转为固定资产的标准和时点

在建工程项目按建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的全部支出，作为固定资产的入账价值。所建造的在建工程已达到预定可使用状态，但尚未办理竣工决算的，自达到预定可使用状态之日起，根据工程预算、造价或者工程实际成本等，按估计的价值转入固定资产，并按本公司固定资产折旧政策计提固定资产的折旧，待办理竣工决算后，再按



实际成本调整原来的暂估价值，但不调整原已计提的折旧额。

19. 借款费用

（1）借款费用资本化的确认原则

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者生产的，予以资本化，计入相关资产成本；其他借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。

符合资本化条件的资产，是指需要经过相当长时间的购建或者生产活动才能达到预定可使用或者可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。

借款费用同时满足下列条件时开始资本化：

①资产支出已经发生，资产支出包括为购建或者生产符合资本化条件的资产而以支付现金、转移非现金资产或者承担带息债务形式发生的支出；

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。

（2）借款费用资本化期间

资本化期间，指从借款费用开始资本化时点到停止资本化时点的期间，借款费用暂停资本化的期间不包括在内。

当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。

当购建或者生产符合资本化条件的资产中部分项目分别完工且可单独使用时，该部分资产借款费用停止资本化。

购建或者生产的资产的各部分分别完工，但必须等到整体完工后才可使用或可对外销售的，在该资产整体完工时停止借款费用资本化。

（3）暂停资本化期间

符合资本化条件的资产在购建或生产过程中发生的非正常中断且中断时间连续超过3个月的，则借款费用暂停资本化；该项中断如是所购建或生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用状态或者可销售状态必要的程序，则借款费用继续资本化。在中断期间发生的借款费用确认为当期损益，直至资产的购建或者生产活动重新开始后借款费用继续资本化。

（4）借款费用资本化金额的计算方法

专门借款的利息费用（扣除尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或者进行暂时性投资取得的投资收益）及其辅助费用在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前，予以资本化。

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。

借款存在折价或者溢价的，按照实际利率法确定每一会计期间应摊销的折价或者溢价金额，调整每期利息金额。

20. 使用权资产

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，本公司作为承租人对租赁确认使用权资产和租赁负债，但简化处理的短期租赁和低价值资产租赁除外。

本公司的使用权资产按照成本进行初始计量，该成本包括：

- （1）租赁负债的初始计量金额；
- （2）在租赁期开始日或之前支付的租赁付款额，存在租赁激励的，扣除已享受的租赁激励相关金额；
- （3）本公司作为承租人发生的初始直接费用；
- （4）本公司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。

本公司采用平均年限法对使用权资产计提折旧。本公司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，本公司在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。

本公司按照《企业会计准则第8号——资产减值》的规定，确定使用权资产是否发生减值，并对已识别的减值损失进行会计处理。

本公司根据准则重新计量租赁负债时，相应调整使用权资产的账面价值。如使用权资产的账面价值已调减至零，但租赁负债仍需进一步调减的，将剩余金额计入当期损益。

租赁变更导致租赁范围缩小或租赁期缩短的，本公司相应调减使用权资产的账面价值，并将部分终止或完全终止租赁的相关利得或损失计入当期损益。其他租赁变更导致租赁负债重新计量的，本公司相应调整使用权资产的账面价值。

21. 无形资产与开发支出

无形资产是指本公司拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产，包括土地使用权、专利权、商标权、著作权、软件。

（1）无形资产的初始计量

外购无形资产的成本，包括购买价款、相关税费以及直接归属于使该项资产达到预定用途所发生的其他支出。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的，无形资产的成本以购买价款的现值为基础确定。

债务重组取得债务人用以抵债的无形资产，以该无形资产的公允价值为基础确定其入



账价值，并将重组债务的账面价值与该用以抵债的无形资产公允价值之间的差额，计入当期损益。

在非货币性资产交换具备商业实质且换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下，非货币性资产交换换入的无形资产以换出资产的公允价值为基础确定其入账价值，除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠；不满足上述前提的非货币性资产交换，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入无形资产的成本，不确认损益。

以同一控制下的企业吸收合并方式取得的无形资产按被合并方的账面价值确定其入账价值；以非同一控制下的企业吸收合并方式取得的无形资产按公允价值确定其入账价值。

内部自行开发的无形资产，其成本包括：开发该无形资产时耗用的材料、劳务成本、注册费、在开发过程中使用的其他专利权和特许权的摊销以及满足资本化条件的利息费用，以及为使该无形资产达到预定用途前所发生的其他直接费用。

（2）无形资产的后续计量

本公司在取得无形资产时分析判断其使用寿命，划分为使用寿命有限和使用寿命不确定的无形资产。

①使用寿命有限的无形资产

对于使用寿命有限的无形资产，在为企业带来经济利益的期限内按直线法摊销。使用寿命有限的无形资产预计寿命及依据如下：

项目	预计使用寿命（年）	依据
土地使用权	40-50	按合同或法律的规定确认
专利权	10-20	按合同或法律的规定确认
商标权	10-50	按合同或法律的规定确认
著作权	10-50	按合同或法律的规定确认
软件	2-10	按合同受益期确认

每期末，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核，如与原先估计数存在差异的，进行相应的调整。

经复核，本报告期内各期末无形资产的使用寿命及摊销方法与以前估计未有不同。

②使用寿命不确定的无形资产

公司无使用寿命不确定的无形资产。

（3）划分公司内部研究开发项目的研究阶段和开发阶段具体标准

研究阶段：为获取并理解新的科学或技术知识等而进行的独创性的有计划调查、研究活动的阶段。

开发阶段：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、产品等活动的阶段。



内部研究开发项目研究阶段的支出，在发生时计入当期损益。

(4) 开发阶段支出符合资本化的具体标准

内部研究开发项目开发阶段的支出，同时满足下列条件时确认为无形资产：

①完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；

②具有完成该无形资产并使用或出售的意图；

③无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，能够证明其有用性；

④有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；

⑤归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

不满足上述条件的开发阶段的支出，于发生时计入当期损益。以前期间已计入损益的开发支出不在以后期间重新确认为资产。已资本化的开发阶段的支出在资产负债表上列示为开发支出，自该项目达到预定用途之日起转为无形资产。

22. 长期资产减值

本公司在资产负债表日判断长期资产是否存在可能发生减值的迹象。如果长期资产存在减值迹象的，以单项资产为基础估计其可收回金额；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。

资产可收回金额的估计，根据其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。

可收回金额的计量结果表明，长期资产的可收回金额低于其账面价值的，将长期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。资产减值损失一经确认，在以后会计期间不得转回。

资产减值损失确认后，减值资产的折旧或者摊销费用在未来期间作相应调整，以使该资产在剩余使用寿命内，系统地分摊调整后的资产账面价值（扣除预计净残值）。

因企业合并所形成的商誉和使用寿命不确定的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年都进行减值测试。

在对商誉进行减值测试时，将商誉的账面价值分摊至预期从企业合并的协同效应中受益的资产组或资产组组合。在对包含商誉的相关资产组或者资产组组合进行减值测试时，如与商誉相关的资产组或者资产组组合存在减值迹象的，先对不包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，计算可收回金额，并与相关账面价值相比较，确认相应的减值损失。再对包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，比较这些相关资产组或者资产组组合的账面价值（包括所分摊的商誉的账面价值部分）与其可收回金额，如相关资产组或者资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认商誉的减值损失。



23. 合同负债

合同负债，是指本集团已收或应收客户对价而应向客户转让商品的义务。如果在本集团向客户转让商品之前，客户已经支付了合同对价或本集团已经取得了无条件收款权，本集团在客户实际支付款项和到期应支付款项孰早时点，将该已收或应收款项列示为合同负债。同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示，不同合同下的合同资产和合同负债不予抵销。

24. 长期待摊费用

长期待摊费用，是指本公司已经发生但应由本期和以后各期负担的分摊期限在 1 年以上的各项费用。长期待摊费用在受益期内按直线法分期摊销。

类别	摊销年限（年）
租入固定资产改良支出	3-10
样品	3

25. 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。

（1）短期薪酬

短期薪酬是指本公司在职工提供相关服务的年度报告期间结束后十二个月内需要全部予以支付的职工薪酬，离职后福利和辞退福利除外。本公司在职工提供服务的会计期间，将应付的短期薪酬确认为负债，并根据职工提供服务的受益对象计入相关资产成本和费用。

（2）离职后福利

离职后福利是指本公司为获得职工提供的服务而在职工退休或与企业解除劳动关系后，提供的各种形式的报酬和福利，短期薪酬和辞退福利除外。

本公司的离职后福利计划全部为设定提存计划。

离职后福利设定提存计划主要为参加由各地劳动及社会保障机构组织实施的社会基本养老保险、失业保险等；在职工为本公司提供服务的会计期间，将根据设定提存计划计算的应缴存金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

本公司按照国家规定的标准和年金计划定期缴付上述款项后，不再有其他的支付义务。

（3）辞退福利

辞退福利是指本公司在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系，或者为鼓励职工自愿接受裁减而给予职工的补偿，在本公司不能单方面撤回解除劳动关系计划或裁减建议时和确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本费用时两者孰早日，确认因解除与职工的劳动关系给予补偿而产生的负债，同时计入当期损益。



本公司向接受内部退休安排的职工提供内退福利。内退福利是指，向未达到国家规定的退休年龄、经本公司管理层批准自愿退出工作岗位的职工支付的工资及为其缴纳的社会保险费等。本公司自内部退休安排开始之日起至职工达到正常退休年龄止，向内退职工支付内部退养福利。对于内退福利，本公司比照辞退福利进行会计处理，在符合辞退福利相关确认条件时，将自职工停止提供服务日至正常退休日期间拟支付的内退职工工资和缴纳的社会保险费等，确认为负债，一次性计入当期损益。内退福利的精算假设变化及福利标准调整引起的差异于发生时计入当期损益。

26. 股份支付

（1）股份支付的会计处理方法

股份支付是为了获取职工或其他方提供服务而授予权益工具或者承担以权益工具为基础确定的负债的交易。股份支付分为以权益结算的股份支付和以现金结算的股份支付。

（2）以权益结算的股份支付

用以换取职工提供的服务的权益结算的股份支付，以授予职工权益工具在授予日的公允价值计量。该公允价值的金额在完成等待期内的服务或达到规定业绩条件才可行权的情况下，在等待期内以对可行权权益工具数量的最佳估计为基础，按直线法计算计入相关成本或费用/在授予后立即可行权时，在授予日计入相关成本或费用，相应增加资本公积。

在等待期内每个资产负债表日，本集团根据最新取得的可行权职工人数变动等后续信息做出最佳估计，修正预计可行权的权益工具数量。上述估计的影响计入当期相关成本或费用，并相应调整资本公积。

用以换取其他方服务的权益结算的股份支付，如果其他方服务的公允价值能够可靠计量，按照其他方服务在取得日的公允价值计量，如果其他方服务的公允价值不能可靠计量，但权益工具的公允价值能够可靠计量的，按照权益工具在服务取得日的公允价值计量，计入相关成本或费用，相应增加股东权益。

（3）以现金结算的股份支付

以现金结算的股份支付，按照本集团承担的以股份或其他权益工具为基础确定的负债的公允价值计量。如授予后立即可行权，在授予日计入相关成本或费用，相应增加负债；如需完成等待期内的服务或达到规定业绩条件以后才可行权，在等待期的每个资产负债表日，以对可行权情况的最佳估计为基础，按照本集团承担负债的公允价值金额，将当期取得的服务计入成本或费用，相应增加负债。

在相关负债结算前的每个资产负债表日以及结算日，对负债的公允价值重新计量，其变动计入当期损益。

（4）修改、终止股份支付计划的相关会计处理

本集团对股份支付计划进行修改时，若修改增加了所授予权益工具的公允价值，按照权益工具公允价值的增加相应确认取得服务的增加。权益工具公允价值的增加是指修改前



后的权益工具在修改日的公允价值之间的差额。若修改减少了股份支付公允价值总额或采用了其他不利于职工的方式，则仍继续对取得的服务进行会计处理，视同该变更从未发生，除非本集团取消了部分或全部已授予的权益工具。

在等待期内，如果取消了授予的权益工具，本集团对取消所授予的权益性工具作为加速行权处理，将剩余等待期内应确认的金额立即计入当期损益，同时确认资本公积。职工或其他方能够选择满足非可行权条件但在等待期内未满足的，本集团将其作为授予权益工具的取消处理。

27. 预计负债

（1）预计负债的确认标准

- ①与或有事项相关的义务同时满足下列条件时，本公司确认为预计负债：
- ②该义务是本公司承担的现时义务；
- ③履行该义务很可能导致经济利益流出本公司；
- ④该义务的金额能够可靠地计量。

（2）预计负债的计量方法

本公司预计负债按履行相关现时义务所需的支出的最佳估计数进行初始计量。

本公司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。对于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。

最佳估计数分别以下情况处理：

所需支出存在一个连续范围（或区间），且该范围内各种结果发生的可能性相同的，则最佳估计数按照该范围的中间值即上下限金额的平均数确定。

所需支出不存在一个连续范围（或区间），或虽然存在一个连续范围但该范围内各种结果发生的可能性不相同的，如或有事项涉及单个项目的，则最佳估计数按照最可能发生金额确定；如或有事项涉及多个项目的，则最佳估计数按各种可能结果及相关概率计算确定。

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，补偿金额在基本确定能够收到时，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。

28. 合同成本

合同成本分为合同履约成本和合同取得成本，当满足下列条件时，本公司确认合同履约成本为一项资产：

（1）合同履约成本

满足下列条件的，应当作为合同履约成本确认为一项资产：

- ①该成本与一份当前或预期取得的合同直接相关，包括直接人工、直接材料、制造费



用（或类似费用）、明确由客户承担的成本以及仅因该合同而发生的其他成本；

②该成本增加了企业未来用于履行履约义务的资源；

③该成本预期能够收回。

（2）合同取得成本

企业为取得合同发生的增量成本预期能够收回的，应当作为合同取得成本确认为一项资产；但是，该资产摊销期限不超过一年的，可以在发生时计入当期损益。

增量成本，是指企业不取得合同就不会发生的成本（如销售佣金等）。

企业为取得合同发生的、除预期能够收回的增量成本之外的其他支出（如无论是否取得合同均会发生的差旅费等），应当在发生时计入当期损益，但是，明确由客户承担的除外。

（3）合同成本的减值

与合同成本有关的资产，其账面价值高于下列两项的差额的，超出部分应当计提减值准备，并确认为资产减值损失：

①企业因转让与该资产相关的商品预期能够取得的剩余对价；

②为转让该相关商品估计将要发生的成本。

以前期间减值的因素之后发生变化，使得前款（一）减（二）的差额高于该资产账面价值的，应当转回原已计提的资产减值准备，并计入当期损益，但转回后的资产账面价值不应超过假定不计提减值准备情况下该资产在转回日的账面价值。

29. 收入

（1）收入确认的一般原则

本公司在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品或服务控制权时，按照分摊至该项履约义务的交易价格确认收入。

履约义务，是指合同中本公司向客户转让可明确区分商品或服务的承诺。

取得相关商品控制权，是指能够主导该商品的使用并从中获得几乎全部的经济利益。

本公司在合同开始日即对合同进行评估，识别该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，还是某一时点履行。满足下列条件之一的，属于在某一时间段内履行的履约义务，本公司按照履约进度，在一段时间内确认收入：

①客户在本公司履约的同时即取得并消耗本公司履约所带来的经济利益；

②客户能够控制本公司履约过程中在建的商品；

③本公司履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且本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。否则，本公司在客户取得相关商品或服务控制权的时点确认收入。

对于在某一时段内履行的履约义务，本公司根据商品和劳务的性质，采用产出法/投



入法确定恰当的履约进度。产出法是根据已转移给客户的商品对于客户的价值确定履约进度（投入法是根据公司为履行履约义务的投入确定履约进度）。当履约进度不能合理确定时，公司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。

商品销售收入系本公司履行了合同中的履约义务，客户取得相关商品或服务的控制权时，确认相关的商品销售收入。

（2）公司销售收入确认具体方法如下：

①经销业务：经销业务模式是指通过经销商接收客户订单进行销售，经销商将经客户确认的销售订单传递至公司业务部门，并按照结算价格向公司支付货款，公司即开始根据订单组织生产。公司完成产品生产后，将产品运送至经销商指定的交货地点或由经销商自提，经客户或其指定的第三方签收后即确认销售收入。

②直营业务：通过公司设立的专卖店进行的销售。直营店在收取全款后，将经客户确认的销售订单发送至公司，公司按照订单安排生产，公司完成产品生产后发货，并由公司负责安装，在安装完成客户验收后确认收入。

③大宗业务：公司为房地产开发商等大宗用户设计研发、生产、销售配套整体家居产品的业务。公司依据客户信用和资金实力等情况，先收取一定比例的货款，然后按照合同计划安排生产、发货、安装和收取货款。公司在产品安装完成，客户验收后确认收入。

30. 政府补助

（1）类型

政府补助，是本公司从政府无偿取得的货币性资产与非货币性资产。根据相关政府文件规定的补助对象，将政府补助划分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。

对于政府文件未明确补助对象的政府补助，公司根据实际补助对象划分为与资产相关的政府补助或与收益相关的政府补助。

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。与收益相关的政府补助，是指除与资产相关的政府补助之外的政府补助。

（2）政府补助的确认

对期末有证据表明公司能够符合财政扶持政策规定的相关条件且预计能够收到财政扶持资金的，按应收金额确认政府补助。除此之外，政府补助均在实际收到时确认。

政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能够可靠取得的，按照名义金额（人民币1元）计量。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

（3）会计处理方法

本公司根据经济业务的实质，确定某一类政府补助业务应当采用总额法还是净额法进行会计处理。通常情况下，本公司对于同类或类似政府补助业务只选用一种方法，且对该



业务一贯地运用该方法。

与资产相关的政府补助，应当冲减相关资产的账面价值或确认为递延收益。与资产相关的政府补助确认为递延收益的，在所建造或购买资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入损益。

与收益相关的政府补助，用于补偿企业以后期间的相关费用或损失的，确认为递延收益，在确认相关费用或损失的期间计入当期损益或冲减相关成本；用于补偿企业已发生的相关费用或损失的，取得时直接计入当期损益或冲减相关成本。

与企业日常活动相关的政府补助计入其他收益或冲减相关成本费用；与企业日常活动无关的政府补助计入营业外收支。

收到与政策性优惠贷款贴息相关的政府补助冲减相关借款费用；取得贷款银行提供的政策性优惠利率贷款的，以实际收到的借款金额作为借款的入账价值，按照借款本金和该政策性优惠利率计算相关借款费用。

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；不存在相关递延收益的，直接计入当期损益。

31. 递延所得税资产/递延所得税负债

递延所得税资产和递延所得税负债根据资产和负债的计税基础与其账面价值的差额（暂时性差异）计算确认。于资产负债表日，递延所得税资产和递延所得税负债，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量。

（1）确认递延所得税资产的依据

本公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减的应纳税所得额为限，确认由可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产。但是，同时具有下列特征的交易中因资产或负债的初始确认所产生的递延所得税资产不予确认：

（1）该交易不是企业合并；（2）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。

对于与联营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，同时满足下列条件的，确认相应的递延所得税资产：暂时性差异在可预见的未来很可能转回，且未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额。

（2）确认递延所得税负债的依据

公司将当期与以前期间应交未交的应纳税暂时性差异确认为递延所得税负债。但不包括：

①商誉的初始确认所形成的暂时性差异；

②非企业合并形成的交易或事项，且该交易或事项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）所形成的暂时性差异；



③对于与子公司、联营企业投资相关的应纳税暂时性差异，该暂时性差异转回的时间能够控制并且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。

（3）所得税费用

所得税费用包括当期所得税和递延所得税。

除确认为其他综合收益或直接计入股东权益的交易和事项相关的当期所得税和递延所得税计入其他综合收益或股东权益，以及企业合并产生的递延所得税调整商誉的账面价值外，其余当期所得税和递延所得税费用或收益计入当期损益。

（4）所得税的抵销

①企业拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利；

②递延所得税资产和递延所得税负债是与同一税收征管部门对同一纳税主体征收的所得税相关或者对不同的纳税主体相关，但在未来每一具有重要性的递延所得税资产和递延所得税负债转回的期间内，涉及的纳税主体意图以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债或是同时取得资产、清偿债务。

32. 租赁负债

本公司租赁负债按照租赁期开始日尚未支付的租赁付款额的现值进行初始计量，租赁付款额包括：

①固定付款额（包括实质固定付款额），存在租赁激励的，扣除租赁激励相关金额；

②取决于指数或比率的可变租赁付款额；

③根据承租人提供的担保余值预计应支付的款项；

④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；

⑤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。

在计算租赁付款额的现值时，本公司采用租赁内含利率作为折现率；无法确定租赁内含利率的，采用承租人增量借款利率作为折现率。本公司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，按照其他准则规定应当计入相关资产成本的，从其规定。未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额于实际发生时计入当期损益，按照其他准则规定应当计入相关资产成本的，从其规定。

租赁期开始日后，当实质固定付款额发生变动、担保余值预计的应付金额发生变化、用于确定租赁付款额的指数或比率发生变动、购买选择权、续租选择权或终止选择权的评估结果或实际行权情况发生变化时，本公司按照变动后的租赁付款额和修订后的折现率计算的现值重新计量租赁负债。

短期租赁和低价值资产租赁，本公司不确认使用权资产和租赁负债。

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。

33. 租赁

租赁，是指在一定期间内，出租人将资产的使用权让与承租人以获取对价的合同。

(1) 租赁的识别

在合同开始日，公司评估合同是否为租赁或者包含租赁，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，则该合同为租赁或者包含租赁。为确定合同是否让渡了在一定期间内控制已识别资产使用的权利，公司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。但是，即使合同已对资产进行指定，如果资产的供应方在整个使用期间拥有对该资产的实质性替换权，则该资产不属于已识别资产。

(2) 单独租赁的识别

合同中同时包含多项单独租赁的，公司将合同予以分拆，并分别各项单独租赁进行会计处理。同时符合下列条件的，使用已识别资产的权利构成合同中的一项单独租赁：1) 承租人可从单独使用该资产或将其与易于获得的其他资源一起使用中获利；2) 该资产与合同中的其他资产不存在高度依赖或高度关联关系。

(3) 公司作为承租人的会计处理方法

在租赁开始日，公司将尚未支付的租赁付款额的现值确认为租赁负债。计算租赁付款额现值时采用租赁内含利率作为折现率，无法确定租赁内含利率的，公司采用增量借款利率作为折现率。租赁付款额与其现值之间的差额作为未确认融资费用，在租赁期各个期间内按照确认租赁付款额现值的折现率确认利息费用，并计入当期损益。未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额于实际发生时计入当期损益。

在租赁期开始日，承租人对租赁确认使用权资产和租赁负债，租赁期不超过 12 个月的短期租赁和低价值资产租赁等进行简化处理的除外，短期租赁和低价值资产租赁的租赁付款额，公司在租赁期内按照直线法计入相关资产成本或当期损益。

(4) 公司作为承租人的租赁变更会计处理

租赁期开始日后，当实质固定付款额发生变动、担保余值预计的应付金额发生变化、用于确定租赁付款额的指数或比率发生变动、购买选择权、续租选择权或终止选择权的评



估结果或实际行权情况发生变化时，公司按照变动后的租赁付款额的现值重新计量租赁负债。

①租赁变更作为一项单独租赁

租赁发生变更且同时符合下列条件的，公司将该租赁变更作为一项单独租赁进行会计处理：①该租赁变更通过增加一项或多项租赁资产的使用权而扩大了租赁范围；②增加的对价与租赁范围扩大部分的单独价格按该合同情况调整后的金额相当。

②租赁变更未作为一项单独租赁

在双方就租赁变更达成一致的日期，公司重新确定租赁期，并采用修订后的折现率对变更后的租赁付款额进行折现，以重新计量租赁负债。在计算变更后租赁付款额的现值时，公司采用剩余租赁期间的租赁内含利率作为折现率；无法确定剩余租赁期间的租赁内含利率的，采用租赁变更生效日的公司增量借款利率作为折现率。

租赁变更导致租赁范围缩小或租赁期缩短的，公司调减使用权资产的账面价值，并将部分终止或完全终止租赁的相关利得或损失计入当期损益；其他租赁变更，公司相应调整使用权资产的账面价值。

（5）公司作为出租人的会计处理方法

在租赁开始日，公司将实质上转移了与租赁资产所有权有关的几乎全部风险和报酬的租赁划分为融资租赁，除此之外的均为经营租赁。

①经营租赁

公司在租赁期内各个期间按照直线法将租赁收款额确认为租金收入，发生的初始直接费用予以资本化并按照与租金收入确认相同的基础进行分摊，分期计入当期损益。公司取得的与经营租赁有关的未计入租赁收款额的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

②融资租赁

在租赁期开始日，公司按照租赁投资净额确认应收融资租赁款，并终止确认融资租赁资产，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。公司按照租赁内含利率计算并确认租赁期内各个期间的利息收入。公司取得的未纳入租赁投资净额计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

34. 债务重组

（1）债务重组的确认标准

指在不改变交易对手方的情况下，经债权人和债务人协定或法院裁定，就清偿债务的时间、金额或方式等重新达成协议的交易。

（2）本公司为债权人时会计处理方法



债务人以资产清偿债务或者将债务转为权益工具方式进行债务重组的，本公司在相关资产符合其定义和确认条件时予以确认。以资产清偿债务方式进行债务重组的，本公司初始确认受让的金融资产以外的资产时，按照下列原则以成本计量：

投资性房地产的成本，包括放弃债权的公允价值和可直接归属于该资产的税金等其他成本。

固定资产的成本，包括放弃债权的公允价值和使该资产达到预定可使用状态前所发生的可直接归属于该资产的税金、运输费、装卸费、安装费、专业人员服务费等其他成本。

存货的成本，包括放弃债权的公允价值和使该资产达到当前位置和状态所发生的可直接归属于该资产的税金、运输费、装卸费、保险费等其他成本。

本公司按照放弃债权的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。

（3）本公司为债务人时会计处理方法

本公司以资产清偿债务方式进行债务重组的，在相关资产和所清偿债务符合终止确认条件时予以终止确认，所清偿债务账面价值与转让资产账面价值之间的差额计入当期损益。

将债务转为权益工具方式进行债务重组的，本公司在所清偿债务符合终止确认条件时予以终止确认。初始确认权益工具时按照权益工具的公允价值计量，权益工具的公允价值不能可靠计量的，按照所清偿债务的公允价值计量。本公司按照所清偿债务账面价值与权益工具确认金额之间的差额计入当期损益。

35. 重要会计政策、会计估计变更

（一）会计政策变更

1. 2023 年度

2022 年 11 月 30 日，财政部发布了《企业会计准则解释第 16 号》（财会〔2022〕31 号），要求“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”的内容自 2023 年 1 月 1 日起施行。公司按照 16 号准则解释的规定进行追溯调整，对申报期合并财务报表项目影响如下：

报表日	报表项目	调整前	调整数	调整后
2022 年 12 月 31 日	递延所得税资产	82,028,250.37	11,137,535.11	93,165,785.48
2022 年 12 月 31 日	递延所得税负债	6,686,965.67	11,137,535.11	17,824,500.78

2. 2022 年度

2021 年 12 月 31 日，财政部发布了《企业会计准则解释第 15 号》（财会〔2021〕35 号），要求“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”“关于亏损合同的判断”内容自 2022 年 1 月 1 日起施行。执行该规定未对本公司的财务状况及经营成果产生重大影响。

2022 年 11 月 30 日，财政部发布了《企业会计准则解释第 16 号》（财会〔2022〕31



号)，要求“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”“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”内容自公布之日起施行。执行该规定未对本公司的财务状况及经营成果产生重大影响。

（二）会计估计变更

1、会计估计变更原因

2022 年房地产行业经营和资金压力较大，部分客户出现债务违约。为了更加客观公允地反映公司的财务状况和经营成果，公司根据《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》，考虑相当于整个存续期内预期信用损失，综合评估了应收款项的构成及风险性，参考历史信用损失经验，结合当前经营情况以及对未来运营状况的预测，并参考同行业上市公司的应收款项预期信用损失率，对应收票据、应收账款、其他应收款和合同资产预期信用损失率进行调整。

该会计估计变更事项业经公司第一届董事会第十五次会议于 2022 年 10 月 14 日审议通过，根据《企业会计准则 28 号——会计政策、会计估计变更和差错更正》的规定，本次会计估计变更采用未来适用法进行相应的会计处理，不对以往各期财务数据追溯调整，对公司以往各期财务状况和经营成果不产生影响，本公司于 2022 年 10 月 14 日开始执行。

对由收入准则规范的交易形成的应收款项，本公司运用简化计量方法，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。

2、会计估计变更内容

在对组合风险计提应收账款信用减值损失时，公司以账龄分析法计提信用减值损失的计提比例变更前后比较如下：

变更前账龄组合的账龄与整个存续期预期信用损失率对照表

项目	预期信用损失率			
	应收账款（%）	其他应收款（%）	应收票据（%）	合同资产（%）
1 年以内	1.00	1.00	1.00	1.00
1 至 2 年	5.00	5.00	5.00	5.00
2 至 3 年	50.00	50.00	50.00	50.00
3 年以上	100.00	100.00	100.00	100.00

变更后账龄组合的账龄与整个存续期预期信用损失率对照表

项目	预期信用损失率			
	应收账款（%）	其他应收款（%）	应收票据（%）	合同资产（%）
1 年以内	5.00	5.00	5.00	5.00
1 至 2 年	30.00	30.00	30.00	30.00
2 至 3 年	50.00	50.00	50.00	50.00



3 年以上	100.00	100.00	100.00	100.00
-------	--------	--------	--------	--------

本次变更后,公司关于应收账款等金融资产的坏账准备计提比例较变更前计提比例总体呈现上升,主要系1年以内的计提比例从1%调整至5%,1—2年的计提比例从5%调整至30%,变更后公司对于坏账准备的会计估计整体更谨慎。

四、税项

(一) 公司主要税种和税率

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	13%、9%等
城市维护建设税	实缴流转税税额	7%、5%
教育费附加	实缴流转税税额	3%
地方教育费附加	实缴流转税税额	2%
企业所得税	应纳税所得额	15%、20%、25%
房产税	按照房产原值的70%(或租金收入)为纳税基准	1.2%、12%

(二) 适用高新技术企业优惠税率子公司的情况:

纳税主体名称	所得税税率
青岛有屋科技有限公司	15%
博洛尼智能科技(青岛)有限公司	15%
博洛尼家居用品湖北有限公司	15%

(三) 税收优惠政策及依据

2020年12月1日经青岛市科学技术局、青岛市财政局、国家税务总局青岛市税务局批准,青岛有屋科技有限公司获取证书号:GR202037101082号的高新技术企业证书,有效期三年,享受15%企业所得税税收优惠政策。

2023年11月9日经青岛市科学技术局、青岛市财政局、国家税务总局青岛市税务局批准,青岛有屋科技有限公司获取证书号:GR202337100960号的高新技术企业证书,有效期三年,享受15%企业所得税税收优惠政策。

2022年12月14日经青岛市科学技术局、青岛市财政局、国家税务总局青岛市税务局批准,博洛尼智能科技(青岛)有限公司,获取证书号:GR202237100549号的高新技术企业证书,有效期三年,享受15%企业所得税税收优惠政策。

2022年10月12日 经湖北省科学技术局、湖北省财政局、国家税务总局湖北省税务



局批准，博洛尼家居用品湖北有限公司，获取证书号：GR202242008533 号的高新技术企业证书，有效期三年，享受 15%企业所得税税收优惠政策。

2022 年 3 月 14 日，财政部和税务总局联合发布《财政部 税务总局关于进一步实施小微企业所得税优惠政策的公告》（财政部 税务总局公告 2022 年第 13 号）规定：对小型微利企业年应纳税所得额超过 100 万元但不超过 300 万元的部分，减按 25%计入应纳税所得额，按 20%的税率缴纳企业所得税，政策执行期限为 2022 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日。

根据《财政部 税务总局关于进一步支持小微企业和个体工商户发展有关税费政策的公告》（2023 年第 12 号），对小型微利企业减按 25%计算应纳税所得额，按 20%的税率缴纳企业所得税政策，延续执行至 2027 年 12 月 31 日。

五、合并财务报表注释

注释 1. 货币资金

项目	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
库存现金	78,061.97	200,735.36
银行存款	1,160,107,231.32	1,305,789,701.13
其他货币资金	220,150,357.96	123,476,728.97
合计	1,380,335,651.25	1,429,467,165.46
其中：存放在境外款项总额		
存放在境外且资金汇回受到限制的款项		

注释 2. 交易性金融资产

项目	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	591,376,383.56	100,071,917.80
其中：理财产品	591,376,383.56	100,071,917.80
合计	591,376,383.56	100,071,917.80

注释 3. 应收票据

1.应收票据按余额分类列示

项目	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
信用等级一般银行承兑汇票	16,596,481.04	21,448,438.44
商业承兑汇票	44,114,124.54	49,354,655.21
小计	60,710,605.58	70,803,093.65
减：坏账准备	10,108,626.00	8,905,124.49



合计	50,601,979.58	61,897,969.16
----	---------------	---------------

2. 应收票据按坏账计提方法分类披露

种类	2023 年 12 月 31 日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	
单项计提坏账准备					
按组合计提坏账准备	60,710,605.58	100.00	10,108,626.00	16.65	50,601,979.58
其中：信用等级一般银行 承兑汇票	16,596,481.04	27.34	1,579,824.06	9.52	15,016,656.98
商业承兑汇票	44,114,124.54	72.66	8,528,801.94	19.33	35,585,322.60
合计	60,710,605.58	100.00	10,108,626.00	16.65	50,601,979.58

(续)

种类	2022 年 12 月 31 日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	
单项计提坏账准备	2,538,886.11	3.59	2,059,563.89	81.12	479,322.22
按组合计提坏账准备	68,264,207.54	96.41	6,845,560.60	10.03	61,418,646.94
其中：信用等级一般银行 承兑汇票	21,448,438.44	30.29	1,339,236.94	6.24	20,109,201.50
商业承兑汇票	46,815,769.10	66.12	5,506,323.66	11.76	41,309,445.44
合计	70,803,093.65	100.00	8,905,124.49	12.58	61,897,969.16

3. 单项计提坏账准备的应收票据

客户名称	2022 年 12 月 31 日			2021 年 12 月 31 日		计提依据
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	账面余额	坏账准备	
西安东卓置业有限公司	1,600,000.00	1,280,000.00	80.00			预计信用损失较高
其他客户	938,886.11	779,563.89	83.03			预计信用损失较高
合计	2,538,886.11	2,059,563.89	81.12			

本公司利用可获得的合理且有依据的前瞻性信息，通过比较金融工具在资产负债表日发生违约的风险与在初始确认日发生违约的风险，综合考虑了上述债务人经营成果实际或预期是否发生显著变化；所处的监管、经济或技术环境是否发生显著不利变化；作为债务抵押的担保物价值或第三方提供的担保或信用增级质量是否发生显著变化，这些变化预期将降低债务人按合同规定期限还款的经济动机或者影响违约概率；债务人预期表现和还款行为是否发生显著变化等因素后，判断信用风险已经显著增加。综合分析了债务人是否存在发生重大财务困难、违反合同或逾期、债务人财务困难导致该金融资产的活跃度降低等因素，判断已发生信用减值。公司通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率，计算了预期信用损失。

4. 本报告期公司已背书或贴现且资产负债表日尚未到期的商业汇票



项目	2023 年 12 月 31 日		2022 年 12 月 31 日	
	终止确认金额	未终止确认金额	终止确认金额	未终止确认金额
信用等级一般 银行承兑汇票		9,081,165.54		18,479,016.70
商业承兑汇票		8,258,278.49		5,098,187.54
合计		17,339,444.03		23,577,204.24

注：本公司所取得的信用等级较低的银行承兑汇票或商业承兑汇票，如果到期未获支付，依据《票据法》之规定，公司仍将对持票人承担连带责任，所以公司对已背书或贴现尚未到期的商业汇票不予终止确认。

5. 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

(1) 2023 年度

类别	2022 年 12 月 31 日	本期变动金额				2023 年 12 月 31 日
		计提	合并转入	收回或转回	核销	
应收票据坏账准备	8,905,124.49	1,203,501.51				10,108,626.00
合计	8,905,124.49	1,203,501.51				10,108,626.00

(2) 2022 年度

类别	2021 年 12 月 31 日	本期变动金额				2022 年 12 月 31 日
		计提	合并转入	收回或转回	核销	
应收票据坏账准备	5,035,365.57	3,869,758.92				8,905,124.49
合计	5,035,365.57	3,869,758.92				8,905,124.49

6. 已质押未到期的商业汇票：期末无已质押未到期的商业汇票。

7. 报告期内无核销应收票据情况。

注释 4. 应收账款

1. 按账龄披露

账龄	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
1 年以内	552,705,848.99	495,010,834.13
1 至 2 年	230,887,593.72	276,943,152.43
2 至 3 年	195,084,152.37	136,466,902.28
3 年以上	155,977,304.42	80,582,102.55
小计	1,134,654,899.50	989,002,991.39
减：坏账准备	423,529,914.28	330,632,056.60
合计	711,124,985.22	658,370,934.79

2. 按坏账计提方法分类披露



(1) 2023 年 12 月 31 日按坏账计提方法分类披露

种类	2023 年 12 月 31 日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项计提坏账准备的应收账款	202,632,801.01	17.86	180,120,313.58	88.89	22,512,487.43
按组合计提坏账准备的应收账款	932,022,098.49	82.14	243,409,600.70	26.12	688,612,497.79
其中：信用风险组合	932,022,098.49	82.14	243,409,600.70	26.12	688,612,497.79
合计	1,134,654,899.50	100.00	423,529,914.28	37.33	711,124,985.22

2023 年 12 月 31 日，按信用风险组合计提坏账准备的应收账款

账龄	2023 年 12 月 31 日		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	519,084,743.34	25,954,237.17	5.00
1 至 2 年	190,094,429.42	57,028,328.83	30.00
2 至 3 年	124,831,782.06	62,415,891.03	50.00
3 年以上	98,011,143.67	98,011,143.67	100.00
合计	932,022,098.49	243,409,600.70	26.12

2023 年 12 月 31 日，单项计提坏账准备的应收账款

客户名称	2023 年 12 月 31 日			2022 年 12 月 31 日		计提依据
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	账面余额	坏账准备	
广州合创力家居有限公司	14,969,926.72	14,969,926.72	100.00	10,145,209.61	507,260.48	预计无法收回
廊坊京御房地产开发有限公司	14,129,974.12	14,129,974.12	100.00	14,129,974.12	14,129,974.12	预计无法收回
固安县悦城房地产开发有限公司	9,010,974.39	9,010,974.39	100.00	8,685,595.16	8,685,595.16	预计无法收回
廊坊京御装饰工程有限公司	4,354,531.24	4,354,531.24	100.00	4,354,531.24	4,354,531.24	预计无法收回
沈阳展博装饰工程有限公司	4,271,013.76	4,271,013.76	100.00	4,271,013.76	4,271,013.76	预计无法收回
大厂华夏幸福基业房地产开发有限公司	2,994,687.24	2,994,687.24	100.00	2,882,318.16	2,882,318.16	预计无法收回
嘉裕房地产开发有限公司	2,925,649.44	2,925,649.44	100.00			预计无法收回
武汉市汉阳区麒力橱柜经营部	2,858,921.64	2,858,921.64	100.00	2,858,921.64	2,858,921.64	预计无法收回
北京泰禾嘉信房地产开发有限公司	2,630,087.00	2,630,087.00	100.00	2,630,087.00	2,630,087.00	预计无法收回
来安孔雀城房地产开发有限公司	2,561,817.43	2,561,817.43	100.00	3,117,535.77	3,117,535.77	预计无法收回
骏豪凯星（香河）房地产开发有限公司	2,486,734.67	2,486,734.67	100.00	2,486,734.67	2,486,734.67	预计无法收回



上海海米家居科技有限公司	2,413,784.61	2,413,784.61	100.00	2,409,739.61	2,409,739.61	预计无法收回
辽宁东戴河新区当代置业有限公司	2,328,446.32	2,328,446.32	100.00	2,549,121.04	2,549,121.04	预计无法收回
温州诚裕置业有限公司	2,216,687.65	2,216,687.65	100.00			预计无法收回
启东欢华置业有限公司	2,051,527.92	2,051,527.92	100.00	2,051,527.92	2,051,527.92	预计无法收回
南京鼎辰昱建材有限公司	1,865,427.46	1,865,427.46	100.00	1,865,427.46	1,865,427.46	预计无法收回
南京风盛房地产开发有限公司	1,809,365.79	1,809,365.79	100.00	1,816,476.02	1,816,476.02	预计无法收回
和县孔雀城房地产开发有限公司	1,592,190.06	1,592,190.06	100.00	1,696,231.89	1,696,231.89	预计无法收回
衢州融晟置业有限公司	1,282,073.32	1,282,073.32	100.00	1,282,073.32	1,282,073.32	预计无法收回
上海丰涛置业有限公司	1,214,400.00	1,214,400.00	100.00	1,214,400.00	1,214,400.00	预计无法收回
来安县兴汇广通房地产开发有限公司	1,025,773.54	1,025,773.54	100.00	1,165,220.88	1,165,220.88	预计无法收回
天津兴航建材销售有限公司	13,517,871.29	10,814,297.03	80.00	29,560,822.26	23,648,657.81	预计信用损失较大
深圳开源实业发展有限公司	8,619,207.73	6,895,366.18	80.00	8,590,241.86	6,872,193.49	预计信用损失较大
湖南湘银置业有限公司	6,256,084.80	5,004,867.84	80.00	6,751,209.80	337,560.49	预计信用损失较大
广东金奥供应链管理有限公司	5,479,050.60	4,383,240.48	80.00	6,771,880.13	1,927,139.12	预计信用损失较大
云南金宏雅房地产开发有限公司	5,371,379.35	4,297,103.48	80.00	6,800,735.97	2,031,526.51	预计信用损失较大
远洋装饰工程股份有限公司	4,959,349.60	3,967,479.68	80.00			预计信用损失较大
蚌埠中南花苑房地产开发有限公司	4,407,985.42	3,526,388.34	80.00	7,756,363.24	6,205,090.59	预计信用损失较大
南通盛融置业有限公司	3,559,106.17	2,847,284.94	80.00	3,559,106.17	1,067,731.85	预计信用损失较大
安徽当代万国府置业有限公司	3,460,904.80	2,768,723.84	80.00	3,460,904.80	2,768,723.84	预计信用损失较大
淮安昱成房地产开发有限公司	3,226,858.22	2,581,486.58	80.00	466,134.69	23,306.73	预计信用损失较大
腾冲纵横火山旅游发展有限公司	3,020,758.54	2,416,606.83	80.00	4,392,658.92	3,514,127.14	预计信用损失较大
开封壹捌捌置业有限公司	2,994,875.04	2,395,900.03	80.00	3,262,045.91	2,609,636.73	预计信用损失较大
南京佳期房地产开发有限公司	2,677,307.71	2,141,846.17	80.00	4,096,962.71	204,848.14	预计信用损失较大
徐州隆嘉置业有限公司	2,315,328.92	1,852,263.14	80.00	2,104,292.43	1,683,433.94	预计信用损失较大
重庆融创东励房地产开发有限公司	2,263,366.37	1,810,693.10	80.00			预计信用损失较大
江门市弘聚投资有限公司	2,102,529.28	1,682,023.42	80.00	1,702,502.66	1,362,002.13	预计信用损失较大
长沙玫瑰园房地产开发有限公司	1,929,734.82	1,543,787.86	80.00	4,182,174.20	1,254,652.26	预计信用损失较大
徐州旭润置业有限公司	1,834,710.40	1,467,768.32	80.00	1,834,710.39	1,467,768.31	预计信用损失较大
青岛银盛泰泰德置业有限公司	1,644,888.35	1,315,910.68	80.00	1,108,201.37	886,561.10	预计信用损失较大
徐州唯创房地产开发有限公司	1,587,544.36	1,270,035.49	80.00	1,595,793.06	1,276,634.45	预计信用损失较大
宇泓(深圳)建筑材料有限公司	1,552,955.93	1,242,364.74	80.00	1,820,887.53	692,784.32	预计信用损失较大
江苏江阴-靖江工业园区融扬置业有限公司	1,505,049.26	1,204,039.41	80.00	1,556,197.33	1,244,957.86	预计信用损失较大



咸阳高新恒润置业有限公司	1,495,966.19	1,196,772.95	80.00			预计信用损失较大
新沂市祥都置业有限公司	1,406,341.15	1,125,072.92	80.00	1,163,913.70	931,130.96	预计信用损失较大
常熟中南金锦置地有限公司	1,391,003.73	1,112,802.98	80.00			预计信用损失较大
淮安市尚锦置业有限公司	1,355,668.30	1,084,534.64	80.00			预计信用损失较大
陕西东泰天信置业有限公司	1,341,343.34	1,073,074.67	80.00	1,341,343.33	1,073,074.66	预计信用损失较大
徐州璟悦房地产开发有限公司	1,335,645.64	1,068,516.51	80.00			预计信用损失较大
郑州新银科置业有限公司	1,146,406.23	917,124.98	80.00	4,189,543.97	3,507,191.27	预计信用损失较大
西安东卓置业有限公司	1,127,795.44	902,236.35	80.00	1,006,886.28	805,509.02	预计信用损失较大
舟山市洋泽置业有限公司	1,024,145.74	819,316.59	80.00	1,523,984.01	1,219,187.21	预计信用损失较大
其他客户	25,727,643.97	22,397,389.09	87.06	28,140,967.65	21,922,667.17	预计信用损失较大
合计	202,632,801.01	180,120,313.58	88.89	210,352,603.64	152,512,287.24	

(2) 2022 年 12 月 31 日按坏账计提方法分类披露

种类	2022 年 12 月 31 日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项计提坏账准备的应收账款	157,478,396.46	15.92	139,729,433.43	88.73	17,748,963.03
按组合计提坏账准备的应收账款	831,524,594.93	84.08	190,902,623.17	22.96	640,621,971.76
其中：信用风险组合	831,524,594.93	84.08	190,902,623.17	22.96	640,621,971.76
合计	989,002,991.39	100.00	330,632,056.60	33.43	658,370,934.79

2022 年 12 月 31 日，按信用风险组合计提坏账准备的应收账款

账龄	2022 年 12 月 31 日		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	470,983,388.08	23,549,169.40	5.00
1 至 2 年	219,930,787.18	65,979,236.15	30.00
2 至 3 年	78,472,404.14	39,236,202.09	50.00
3 年以上	62,138,015.53	62,138,015.53	100.00
合计	831,524,594.93	190,902,623.17	22.96

2022 年 12 月 31 日，单项计提坏账准备的应收账款

客户名称	2022 年 12 月 31 日			2021 年 12 月 31 日		计提原因
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	账面余额	坏账准备	



廊坊京御房地产开发有限公司	14,129,974.12	14,129,974.12	100.00	13,586,074.89	13,586,074.89	预计无法收回
固安县悦城房地产开发有限公司	8,685,595.16	8,685,595.16	100.00	8,685,595.16	8,685,595.16	预计无法收回
廊坊京御装饰工程有限公司	4,354,531.24	4,354,531.24	100.00	4,354,531.24	4,354,531.24	预计无法收回
沈阳展博装饰工程有限公司	4,271,013.76	4,271,013.76	100.00	4,271,013.76	4,271,013.76	预计无法收回
香河维远房地产开发有限公司	3,719,063.35	3,719,063.35	100.00	1,489,375.92	14,893.76	预计无法收回
来安孔雀城房地产开发有限公司	3,117,535.77	3,117,535.77	100.00	3,042,126.91	3,042,126.91	预计无法收回
大厂华夏幸福基业房地产开发有限公司	2,882,318.16	2,882,318.16	100.00	2,882,318.16	2,882,318.16	预计无法收回
武汉市汉阳区麒力橱柜经营部	2,858,921.64	2,858,921.64	100.00	2,858,921.64	2,858,921.64	预计无法收回
北京泰禾嘉信房地产开发有限公司	2,630,087.00	2,630,087.00	100.00	2,630,087.00	2,630,087.00	预计无法收回
辽宁东戴河新区当代置业有限公司	2,549,121.04	2,549,121.04	100.00	2,384,265.03	2,384,265.03	预计无法收回
骏豪凯星(香河)房地产开发有限公司	2,486,734.67	2,486,734.67	100.00	2,486,734.67	2,486,734.67	预计无法收回
上海海米家居科技有限公司	2,409,739.61	2,409,739.61	100.00	1,943,920.47	19,439.20	预计无法收回
启东欢华置业有限公司	2,051,527.92	2,051,527.92	100.00	1,910,547.67	1,910,547.67	预计无法收回
南京鼎辰建材有限公司	1,865,427.46	1,865,427.46	100.00	1,865,427.46	1,844,593.78	预计无法收回
南京风盛房地产开发有限公司	1,816,476.02	1,816,476.02	100.00	1,734,689.86	1,734,689.86	预计无法收回
和县孔雀城房地产开发有限公司	1,696,231.89	1,696,231.89	100.00	1,367,922.89	1,367,922.89	预计无法收回
衢州融晟置业有限公司	1,282,073.32	1,282,073.32	100.00	1,534,610.89	76,730.54	预计无法收回
上海丰涛置业有限公司	1,214,400.00	1,214,400.00	100.00	1,214,400.00	1,214,400.00	预计无法收回
来安县兴汇广通房地产开发有限公司	1,165,220.88	1,165,220.88	100.00	1,045,220.88	1,045,220.88	预计无法收回
郑州新银科置业有限公司	1,146,406.23	917,124.99	80.00	50,731,865.25	703,318.65	预计信用损失较大
徐州旭润置业有限公司	1,834,710.39	1,467,768.32	80.00	7,712,625.15	97,126.25	预计信用损失较大
青岛银盛泰泰德置业有限公司	1,108,201.37	886,561.10	80.00	3,769,308.42	37,693.08	预计信用损失较大
成都天亿启邦房地产开发有限公司	1,563,755.67	1,251,004.54	80.00	2,423,203.62	121,091.77	预计信用损失较大
舟山市泮泽置业有限公司	1,523,984.01	1,219,187.21	80.00	4,060,904.80	40,609.05	预计信用损失较大
徐州唯创房地产开发有限公司	1,595,793.06	1,276,634.45	80.00	4,499,853.58	44,998.54	预计信用损失较大
江门市弘聚投资有限公司	1,702,502.66	1,362,002.13	80.00	5,847,861.86	2,910,883.58	预计信用损失较大
腾冲纵横火山旅游发展有限公司	4,392,658.92	3,514,127.14	80.00	2,076,857.67	20,768.58	预计信用损失较大
开封壹捌捌置业有限公司	3,262,045.91	2,609,636.73	80.00			预计信用损失较大
深圳开源实业发展有限公司	8,590,241.86	6,872,193.49	80.00	1,794,071.11	17,940.71	预计信用损失较大
天津兴航建材销售有限公司	29,560,822.26	23,648,657.81	80.00	1,981,040.81	19,810.41	预计信用损失较大
安徽当代万国府置业有限公司	3,460,904.80	2,768,723.84	80.00			预计信用损失较大
宁波齐采联建材有限公司	2,452,775.75	1,962,220.60	80.00	1,556,197.33	15,561.97	预计信用损失较大
新沂市祥都置业有限公司	1,163,913.70	931,130.96	80.00	1,217,406.88	59,811.94	预计信用损失较大
蚌埠中南花苑房地产开发有限公司	7,756,363.24	6,205,090.59	80.00			预计信用损失较大



徐州隆嘉置业有限公司	2,104,292.43	1,683,433.94	80.00	1,956,121.55	19,561.22	预计信用损失较大
江苏江阴-靖江工业园区融扬置业有限公司	1,556,197.33	1,244,957.86	80.00	4,620,174.24	167,927.25	预计信用损失较大
陕西东泰天信置业有限公司	1,341,343.33	1,073,074.66	80.00	1,038,432.08	10,384.32	预计信用损失较大
西安东卓置业有限公司	1,006,886.28	805,509.02	80.00	3,175,157.14	31,751.57	预计信用损失较大
其他客户	15,168,604.25	12,844,401.04	84.68	15,211,845.98	4,584,776.85	预计信用损失较大
合计	157,478,396.46	139,729,433.43	88.73	174,960,711.97	65,314,122.78	

3.坏账准备变动情况

(1) 2023 年度

类别	2022 年 12 月 31 日	本期变动金额				2023 年 12 月 31 日
		计提	合并 转入	转销	核销	
应收账款 坏账准备	330,632,056.60	97,544,656.24		1,370,992.73	3,275,805.83	423,529,914.28
合计	330,632,056.60	97,544,656.24		1,370,992.73	3,275,805.83	423,529,914.28

(2) 2022 年度

类别	2021 年 12 月 31 日	本期变动金额				2022 年 12 月 31 日
		计提	合并 转入	转销	核销	
应收账款 坏账准备	140,283,732.43	193,763,420.08		310,624.73	3,104,471.18	330,632,056.60
合计	140,283,732.43	193,763,420.08		310,624.73	3,104,471.18	330,632,056.60

4.报告期实际核销应收账款情况

(1) 2023 年度

客户名称	款项性质	核销原因	核销金额	是否由关联 交易产生
青岛栢仓家居科技有限公司	货款	已注销	2,264,357.59	是
其他客户	货款	预计无法收回	1,011,448.24	否
合计			3,275,805.83	

(2) 2022 年度

客户名称	款项性质	核销原因	核销金额	是否由关联 交易产生
成都崇文酒店管理有限公司	货款	预计无法收回	2,737,365.47	否
其他客户	货款	预计无法收回	367,105.71	否
合计			3,104,471.18	



5.按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款和合同资产情况

(1) 2023 年 12 月 31 日

单位名称	应收账款期末余额	合同资产期末余额	应收账款和合同资产期末余额	占应收账款、合同资产余额合计数的比例	已计提的坏账准备
深圳领潮供应链管理有限公司	184,564,162.22	24,348,832.39	208,912,994.61	16.61%	28,443,782.27
润材电子商务有限公司	19,513,360.21	1,360,021.04	20,873,381.25	1.66%	2,398,894.41
中铁建设集团有限公司	13,882,427.12	2,747,502.98	16,629,930.10	1.32%	7,519,013.25
广州合创力家居有限公司	14,969,926.72		14,969,926.72	1.19%	14,969,926.72
广州鹏烨贸易有限公司	13,437,177.72	933,460.72	14,370,638.44	1.14%	6,763,818.57
合计	246,367,053.99	29,389,817.13	275,756,871.12	21.92%	60,095,435.22

(2) 2022 年 12 月 31 日

单位名称	应收账款期末余额	合同资产期末余额	应收账款和合同资产期末余额	占应收账款、合同资产余额合计数的比例	已计提的坏账准备
深圳领潮供应链管理有限公司	50,636,086.24	32,071,607.54	82,707,693.78	7.27%	11,061,752.11
天津兴航建材销售有限公司	29,560,822.26		29,560,822.26	2.60%	23,648,657.81
中铁建设集团有限公司	17,611,064.26	2,602,917.45	20,213,981.71	1.78%	5,822,492.65
华润置地（哈尔滨）房地产有限公司	16,773,783.22	861,191.10	17,634,974.32	1.55%	881,748.72
廊坊京御房地产开发有限公司	14,129,974.12		14,129,974.12	1.24%	14,129,974.12
合计	128,711,730.10	35,535,716.09	164,247,446.19	14.44%	55,544,625.41

6.因金融资产转移而终止确认的应收账款

项目	2023 年度	2022 年度
终止确认的应收账款金额	235,209,318.12	261,669,436.71
与终止确认相关的利得或损失	-6,065,356.57	-6,140,659.10

注：子公司有屋科技、博湖北、科宝与保理商签订无追索权国内保理合同，将部分应收账款以无追索权方式转让给保理商，不再承担相关债权的信用风险，因此终止确认上述应收账款。

7.报告期内无转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债。



注释 5. 应收款项融资**1. 应收款项融资分类列示**

项目	2023 年 12 月 31 日		
	初始成本	公允价值变动	账面价值
信用等级较高银行承兑汇票	1,242,092.00		1,242,092.00
合计	1,242,092.00		1,242,092.00

(续)

项目	2022 年 12 月 31 日		
	初始成本	公允价值变动	账面价值
信用等级较高银行承兑汇票	3,444,312.97		3,444,312.97
合计	3,444,312.97		3,444,312.97

注：公司视日常资金管理的需要将部分信用等级较高的银行承兑汇票进行贴现和背书，故将此部分银行承兑汇票分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。公司按照整个存续期预期信用损失计量以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的应收票据的减值准备。公司认为所持有的银行承兑汇票不存在重大的信用风险，不会因银行违约而产生重大损失，因此未计提减值准备。

2. 期末公司已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收款项融资

项目	2023 年 12 月 31 日		2022 年 12 月 31 日	
	终止确认金额	未终止确认金额	终止确认金额	未终止确认金额
银行承兑汇票	114,370,919.92		89,950,000.00	
合计	114,370,919.92		89,950,000.00	

注释 6. 预付款项**1. 预付款项按账龄列示**

账龄	2023 年 12 月 31 日		2022 年 12 月 31 日	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内	41,600,793.58	98.74	47,562,339.80	95.98
1 至 2 年	529,396.11	1.26	1,925,142.63	3.89
2 至 3 年				
3 年以上			64,804.17	0.13
合计	42,130,189.69	100.00	49,552,286.60	100.00

2. 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况**(1) 2023 年 12 月 31 日**

单位名称	账面余额	占预付款余额的比例（%）
博西家用电器（中国）有限公司	11,286,773.09	26.79
苏州赛博房地产经营有限公司	8,400,000.00	19.94
上海根欧木业有限公司	2,811,362.38	6.67
北京富胜家居用品有限公司	1,280,471.24	3.04
湖北云鼎家居用品有限公司	1,169,958.65	2.78
合计	24,948,565.36	59.22

(2) 2022 年 12 月 31 日

单位名称	账面余额	占预付款余额的比例（%）
博西家用电器（中国）有限公司	10,568,847.44	21.33
重庆海尔家电销售有限公司	5,998,522.40	12.11
利缔亚国际贸易（上海）有限公司	3,008,852.43	6.07
Julius Blum GmbH	2,010,005.52	4.06
北京辉腾运达科技有限公司	2,000,000.00	4.04
合计	23,586,227.79	47.61

注释 7. 其他应收款

项目	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
应收利息		
应收股利		
其他应收款	53,125,448.15	53,137,029.36
合计	53,125,448.15	53,137,029.36

1. 其他应收款

(1) 按款项性质分类情况

款项性质	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
押金保证金	37,934,217.68	54,047,278.69
家居商场等代收代付款	32,589,037.29	22,086,450.56
备用金	1,792,132.25	1,534,212.89
合计	72,315,387.22	77,667,942.14

(2) 按账龄披露



账龄	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
1 年以内	47,692,312.41	27,118,033.20
1 至 2 年	4,452,509.90	39,072,716.70
2 至 3 年	14,203,557.67	8,243,685.21
3 年以上	5,967,007.24	3,233,507.03
小计	72,315,387.22	77,667,942.14
减：坏账准备	19,189,939.07	24,530,912.78
合计	53,125,448.15	53,137,029.36

(3) 按坏账计提方法列示

种类	2023 年 12 月 31 日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备的其他应收款	7,963,104.25	11.01	6,645,304.25	83.45	1,317,800.00
按组合计提坏账准备的其他应收款	64,352,282.97	88.99	12,544,634.82	19.49	51,807,648.15
其中：信用风险组合	64,352,282.97	88.99	12,544,634.82	19.49	51,807,648.15
合计	72,315,387.22	100.00	19,189,939.07	26.54	53,125,448.15

(续)

种类	2022 年 12 月 31 日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备的其他应收款	8,001,268.48	10.30	6,531,355.16	81.63	1,469,913.32
按组合计提坏账准备的其他应收款	69,666,673.66	89.70	17,999,557.62	25.84	51,667,116.04
其中：信用风险组合	69,666,673.66	89.70	17,999,557.62	25.84	51,667,116.04
合计	77,667,942.14	100.00	24,530,912.78	31.58	53,137,029.36

(4) 按单项计提坏账准备的其他应收款

2023 年 12 月 31 日

单位名称	2023 年 12 月 31 日			2022 年 12 月 31 日		计提依据
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	账面余额	坏账准备	
当代置业(西安)有限公司	4,000,000.00	3,200,000.00	80.00	4,000,000.00	3,200,000.00	预计信用损失较高



西安当代深绿置业有限公司	2,000,000.00	1,600,000.00	80.00	2,000,000.00	1,600,000.00	预计信用损失较高
其他单位	1,963,104.25	1,845,304.25	94.00	2,001,268.48	1,731,355.16	预计信用损失较高
合计	7,963,104.25	6,645,304.25	83.45	8,001,268.48	6,531,355.16	

2022 年 12 月 31 日

客户名称	2022 年 12 月 31 日			2021 年 12 月 31 日		计提依据
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	账面余额	坏账准备	
当代置业（西安）有限公司	4,000,000.00	3,200,000.00	80.00	4,000,000.00	40,000.00	预计信用损失较高
西安当代深绿置业有限公司	2,000,000.00	1,600,000.00	80.00	2,000,000.00	20,000.00	预计信用损失较高
其他单位	2,001,268.48	1,731,355.16	86.51	2,541,909.70	102,095.83	预计信用损失较高
合计	8,001,268.48	6,531,355.16	81.63	8,541,909.70	162,095.83	

(5) 按组合计提坏账准备的其他应收款

账龄	2023 年 12 月 31 日		
	期末余额	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	47,692,312.41	2,384,615.62	5.00
1 至 2 年	4,040,398.55	1,212,119.56	30.00
2 至 3 年	7,343,344.77	3,671,672.40	50.00
3 年以上	5,276,227.24	5,276,227.24	100.00
合计	64,352,282.97	12,544,634.82	19.49

(续)

账龄	2022 年 12 月 31 日		
	期末余额	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	26,697,921.85	1,334,896.11	5.00
1 至 2 年	32,182,339.57	9,654,701.87	30.00
2 至 3 年	7,552,905.21	3,776,452.61	50.00
3 年以上	3,233,507.03	3,233,507.03	100.00
合计	69,666,673.66	17,999,557.62	25.84

(6) 坏账准备变动情况

2023 年度

其他应收款 坏账准备变动	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	1,334,896.11	13,431,154.48	9,764,862.19	24,530,912.78
期初数在本期				
--转入第二阶段	-202,019.93	202,019.93		
--转入第三阶段		-1,021,360.11	1,021,360.11	
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提	1,251,739.44	-7,728,022.34	1,158,053.19	-5,318,229.71
本期收回已核销				
本期核销			-22,744.00	-22,744.00
本期其他变动				
2023 年 12 月 31 日	2,384,615.62	4,883,791.96	11,921,531.49	19,189,939.07

2022 年度

其他应收款 坏账准备变动	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	697,068.01	921,896.12	2,963,507.03	4,582,471.16
期初数在本期				
--转入第二阶段	-321,823.40	321,823.40		
--转入第三阶段		-135,000.00	135,000.00	
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提	959,651.50	12,322,434.96	6,792,076.89	20,074,163.35
本期收回已核销				
本期核销			-125,721.73	-125,721.73
本期其他变动				
2022 年 12 月 31 日	1,334,896.11	13,431,154.48	9,764,862.19	24,530,912.78

(7) 本报告期实际核销的其他应收款

2023 年度

单位名称	款项性质	核销原因	核销金额	是否由关联 交易产生
------	------	------	------	---------------



其他	押金保证金	无法收回	22,744.00	否
合计			22,744.00	

2022 年度

单位名称	款项性质	核销原因	核销金额	是否由关联交易产生
成都崇文酒店管理有限公司	押金保证金	无法收回	100,000.00	否
其他单位	押金保证金	无法收回	25,721.73	否
合计			125,721.73	

(8) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款

2023 年 12 月 31 日

单位名称	款项性质	账面余额	账龄	占其他应收款余额的比例 (%)	坏账准备期末余额
北京居然之家十里河家居建材市场有限公司	代收代付款	8,064,805.50	1 年以内	11.65	403,240.28
	押金保证金	356,991.00	3 年以上		356,991.00
北京居然之家家居建材商业管理有限公司	代收代付款	8,157,172.52	1 年以内	11.56	407,858.63
	押金保证金	199,655.03	3 年以上		199,655.03
北京居然之家家居建材市场有限公司	代收代付款	6,071,429.55	1 年以内	8.40	303,571.48
当代置业 (西安) 有限公司	押金保证金	4,000,000.00	2 至 3 年	5.53	3,200,000.00
北京金隅兴港科技发展有限公司	押金保证金	643,723.41	1 年以内	4.65	32,186.17
		64,739.10	1 至 2 年		19,421.73
		2,653,632.63	2 至 3 年		1,326,816.32
合计		30,212,148.74		41.79	6,249,740.64

2022 年 12 月 31 日

单位名称	款项性质	账面余额	账龄	占其他应收款余额的比例 (%)	坏账准备期末余额
潮州市南浔区旧馆街道办事处	押金保证金	24,000,000.00	1 至 2 年	30.90	7,200,000.00
北京居然之家家居建材商业管理有限公司	代收代付款	7,628,066.26	1 年以内	10.08	381,403.31
	押金保证金	199,655.03	3 年以上		199,655.03
北京居然之家十里河家居建材市场有限公司	代收代付款	4,477,635.09	1 年以内	6.24	223,881.75
	押金保证金	9,500.00	1 至 2 年		2,850.00
		200,500.00	2 至 3 年		100,250.00



		156,491.00	3 年以上		156,491.00
当代置业（西安）有限公司	押金保证金	4,000,000.00	1 至 2 年	5.15	3,200,000.00
北京金隅兴港科技发展有限公司	押金保证金	65,148.37	1 年以内	3.50	3,257.42
		2,653,632.63	1 至 2 年		796,089.79
合计		43,390,628.38		55.87	12,263,878.30

注释 8. 存货

1. 存货分类

项目	2023 年 12 月 31 日		
	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	111,427,960.75	23,725,566.46	87,702,394.29
在产品	20,179,032.11		20,179,032.11
库存商品	75,585,458.19	3,988,876.20	71,596,581.99
合同履约成本	180,936,751.84	471,065.10	180,465,686.74
发出商品	1,037,869,514.26	1,951,624.94	1,035,917,889.32
委托加工物资	6,968,540.48		6,968,540.48
合计	1,432,967,257.63	30,137,132.70	1,402,830,124.93

(续)

项目	2022 年 12 月 31 日		
	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	170,596,156.80	13,574,192.72	157,021,964.08
在产品	50,838,065.51		50,838,065.51
库存商品	67,258,396.00	2,026,185.13	65,232,210.87
合同履约成本	205,486,371.33	396,236.57	205,090,134.76
发出商品	968,891,824.65	2,378,763.14	966,513,061.51
委托加工物资	8,492,091.72		8,492,091.72
合计	1,471,562,906.01	18,375,377.56	1,453,187,528.45

2. 存货跌价准备



项目	2022 年 12 月 31 日	本期增加金额		本期减少金额		2023 年 12 月 31 日
		计提	其他	转回或转销	其他	
原材料	13,574,192.72	11,170,165.48		1,018,791.74		23,725,566.46
库存商品	2,026,185.13	2,158,057.51		195,366.44		3,988,876.20
合同履约成本	396,236.57	97,974.99		23,146.46		471,065.10
发出商品	2,378,763.14	12,365.30		439,503.50		1,951,624.94
合计	18,375,377.56	13,438,563.28		1,676,808.14		30,137,132.70

(续)

项目	2021 年 12 月 31 日	本期增加金额		本期减少金额		2023 年 12 月 31 日
		计提	其他	转回或转销	其他	
原材料	2,763,600.05	11,604,223.79		793,631.12		13,574,192.72
库存商品	1,434,485.28	7,325,028.09		6,733,328.24		2,026,185.13
合同履约成本	19,512.04	392,687.05		15,962.52		396,236.57
发出商品	642,321.62	2,072,816.10		336,374.58		2,378,763.14
合计	4,859,918.99	21,394,755.03		7,879,296.46		18,375,377.56

注释 9. 合同资产

1. 合同资产情况

项目	2023 年 12 月 31 日			2022 年 12 月 31 日		
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值
未到期质保金	123,345,391.03	34,272,648.27	89,072,742.76	148,213,649.23	36,215,770.21	111,997,879.02
减：计入其他非流动资产	54,169,392.54	6,856,125.90	47,313,266.64	85,608,066.82	12,542,248.94	73,065,817.88
合计	69,175,998.49	27,416,522.37	41,759,476.12	62,605,582.41	23,673,521.27	38,932,061.14

2. 按坏账计提方法列示

项目	2023 年 12 月 31 日		
	账面余额	减值准备	账面价值
单项计提坏账准备的合同资产	4,803,282.25	3,930,902.83	872,379.42
按组合计提减值准备的合同资产	64,372,716.24	23,485,619.54	40,887,096.70
其中：未到期的质保金	64,372,716.24	23,485,619.54	40,887,096.70
合计	69,175,998.49	27,416,522.37	41,759,476.12



(续)

项目	2022 年 12 月 31 日		
	账面余额	减值准备	账面价值
单项计提坏账准备的合同资产	2,943,326.17	2,550,182.29	393,143.88
按组合计提减值准备的合同资产	59,662,256.24	21,123,338.98	38,538,917.26
其中：未到期的质保金	59,662,256.24	21,123,338.98	38,538,917.26
合计	62,605,582.41	23,673,521.27	38,932,061.14

3. 按照以账龄为特征的预期信用损失组合计提坏账准备的合同资产

(1) 2023 年 12 月 31 日

账龄	账面余额	减值准备	账面价值
1 年以内			
1 至 2 年	44,113,574.24	13,234,072.28	30,879,501.96
2 至 3 年	20,015,189.48	10,007,594.74	10,007,594.74
3 年以上	243,952.52	243,952.52	
合计	64,372,716.24	23,485,619.54	40,887,096.70

(2) 2022 年 12 月 31 日

账龄	账面余额	减值准备	账面价值
1 年以内			
1 至 2 年	43,538,945.72	13,061,683.72	30,477,262.00
2 至 3 年	16,123,310.52	8,061,655.26	8,061,655.26
3 年以上			
合计	59,662,256.24	21,123,338.98	38,538,917.26

4. 单项计提坏账准备的合同资产（包含重分类至其他非流动资产部分）

(1) 2023 年 12 月 31 日

客户	2023 年 12 月 31 日			2022 年 12 月 31 日		计提依据
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	账面余额	坏账准备	
固安县悦城房地产开发有限公司等客户	6,961,080.70	5,691,918.87	81.77	6,075,733.23	3,063,703.38	预计信用损失较高
合计	6,961,080.70	5,691,918.87	81.77	6,075,733.23	3,063,703.38	

(2) 2022 年 12 月 31 日

客户	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日	计提依据
----	------------------	------------------	------



	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	账面余额	坏账准备	
淮安昱成房地产开发有限公司等客户	6,151,396.29	5,116,638.40	83.18	4,065,819.85	916,500.99	预计信用损失较高
合计	6,151,396.29	5,116,638.40	83.18	4,065,819.85	916,500.99	

5. 本期合同资产减值准备计提、收回或转回情况

类别	2022 年 12 月 31 日	本期变动金额			2023 年 12 月 31 日
		计提	收回或转回	本期转出	
合同资产减值准备	23,673,521.27	3,743,001.10			27,416,522.37
合计	23,673,521.27	3,743,001.10			27,416,522.37

(续)

类别	2021 年 12 月 31 日	本期变动金额			2022 年 12 月 31 日
		计提	收回或转回	本期转出	
合同资产减值准备	9,809,807.79	13,863,713.48			23,673,521.27
合计	9,809,807.79	13,863,713.48			23,673,521.27

注释 10. 其他流动资产

项目	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
待摊费用	10,254,475.31	18,756,629.19
待抵扣、待认证进项税	27,766,703.49	22,383,247.36
预缴税金	5,838,362.90	4,139,741.74
合计	43,859,541.70	45,279,618.29

注释 11. 长期股权投资

1. 2023 年 12 月 31 日

被投资单位	2022 年 12 月 31 日	本期增减变动				
		增加投资	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						
苏州博可居新材料有限公司	397,768.97			556,208.99		
小计	397,768.97			556,208.99		
二、联营企业						
青岛有住万得创意家具有限公司	1,524,931.22			22,156.79		
青岛海创全屋家居有限公司						



上海海米家居科技有限公司						
青岛久米装饰工程有限公司						
小计	1,524,931.22			22,156.79		
合计	1,922,700.19			578,365.78		

(续)

被投资单位	本期增减变动			2023 年 12 月 31 日	期末减值准备
	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
一、合营企业					
苏州博可居新材料有限公司				953,977.96	
小计				953,977.96	
二、联营企业					
青岛有住万得创意家具有限公司				1,547,088.01	
青岛海创全屋家居有限公司					
上海海米家居科技有限公司					
青岛久米装饰工程有限公司					
小计				1,547,088.01	
合计				2,501,065.97	

2. 2022 年 12 月 31 日

被投资单位	2021 年 12 月 31 日	本期增减变动				
		增加投资	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						
苏州博可居新材料有限公司	1,045,061.38			-647,292.41		
小计	1,045,061.38			-647,292.41		
二、联营企业						
青岛有住万得创意家具有限公司	1,863,432.39			-338,501.17		
青岛海创全屋家居有限公司	1,231,046.32			-1,596,289.52		
上海海米家居科技有限公司	659,118.02			-659,118.02		
青岛久米装饰工程有限公司	881,744.63			-881,744.63		
小计	4,635,341.36			-3,475,653.34		
合计	5,680,402.74			-4,122,945.75		

(续)



被投资单位	本期增减变动			2022 年 12 月 31 日	期末减值准备
	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
一、合营企业					
苏州博可居新材料有限公司				397,768.97	
小计				397,768.97	
二、联营企业					
青岛有住万得创意家具有限公司				1,524,931.22	
青岛海创全屋家居有限公司			365,243.20	0.00	
上海海米家居科技有限公司				0.00	
青岛久米装饰工程有限公司				0.00	
小计			365,243.20	1,524,931.22	
合计			365,243.20	1,922,700.19	

注释 12. 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	土地使用权	合计
一、账面原值			
1. 2022 年 12 月 31 日	67,813,397.61	3,635,692.77	71,449,090.38
2. 本期增加金额	13,252,845.60		13,252,845.60
购置	109,864.87		109,864.87
重分类增加	13,142,980.73		13,142,980.73
3. 本期减少金额	1,932,813.46		1,932,813.46
处置或报废	1,932,813.46		1,932,813.46
其他减少			
4. 2023 年 12 月 31 日	79,133,429.75	3,635,692.77	82,769,122.52
二、累计折旧（摊销）			
1. 2022 年 12 月 31 日	37,420,837.60	739,124.35	38,159,961.95
2. 本期增加金额	2,893,334.99	80,793.12	2,974,128.11
本期计提	1,894,827.65	80,793.12	1,975,620.77
重分类增加	998,507.34	-	998,507.34
3. 本期减少金额	58,533.68		58,533.68
处置或报废	58,533.68		58,533.68
其他减少			
4. 2023 年 12 月 31 日	40,255,638.91	819,917.47	41,075,556.38



项目	房屋建筑物	土地使用权	合计
三、减值准备			
1.2022 年 12 月 31 日			
2.本期增加金额			
计提			
3.本期减少金额			
处置或报废			
4.2023 年 12 月 31 日			
四、账面价值			
1. 2023 年 12 月 31 日	38,877,790.84	2,815,775.30	41,693,566.14
2. 2022 年 12 月 31 日	30,392,560.01	2,896,568.42	33,289,128.43

(续)

项目	房屋建筑物	土地使用权	合计
一、账面原值			
1.2021 年 12 月 31 日	38,577,536.15	3,635,692.77	42,213,228.92
2.本期增加金额	30,461,878.04		30,461,878.04
购置			
抵账房产	30,461,878.04		30,461,878.04
3.本期减少金额	1,226,016.58		1,226,016.58
处置或报废	1,226,016.58		1,226,016.58
4.2022 年 12 月 31 日	67,813,397.61	3,635,692.77	71,449,090.38
二、累计折旧（摊销）			
1.2021 年 12 月 31 日	36,953,311.60	658,331.17	37,611,642.77
2.本期增加金额	494,146.42	80,793.18	574,939.60
本期计提	494,146.42	80,793.18	574,939.60
3.本期减少金额	26,620.42		26,620.42
处置或报废	26,620.42		26,620.42
4.2022 年 12 月 31 日	37,420,837.60	739,124.35	38,159,961.95
三、减值准备			
1.2021 年 12 月 31 日			
2.本期增加金额			
计提			
3.本期减少金额			



项目	房屋建筑物	土地使用权	合计
处置或报废			
4.2022 年 12 月 31 日			
四、账面价值			
1.2022 年 12 月 31 日	30,392,560.01	2,896,568.42	33,289,128.43
2.2021 年 12 月 31 日	1,624,224.55	2,977,361.60	4,601,586.15

2. 本公司无采用公允价值计量的投资性房地产。

3. 截至 2023 年 12 月 31 日，本公司无尚未办妥产权证书的投资性房地产情况：

注释 13. 固定资产

1. 分类列示

项目	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
固定资产	685,486,334.54	765,251,101.68
固定资产清理		
合计	685,486,334.54	765,251,101.68

2. 固定资产

(1) 明细情况

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输工具	办公设备及其他	合计
一、账面原值					
1.2022 年 12 月 31 日	630,109,339.17	276,826,886.81	192,743.36	27,652,832.15	934,781,801.49
2.本期增加金额		9,026,140.12	6,132.81	2,314,186.47	11,346,459.40
购置		8,319,454.31	6,132.81	2,314,186.47	10,639,773.59
在建工程转入		706,685.81	-	-	706,685.81
其他增加					
3.本期减少金额	27,884,289.37	11,101,675.61	-	5,633,178.69	44,619,143.67
处置或报废	14,741,308.64	11,101,675.61	-	5,633,178.69	31,476,162.94
重分类转出	13,142,980.73	-	-	-	13,142,980.73
4. 2023 年 12 月 31 日	602,225,049.80	274,751,351.32	198,876.17	24,333,839.93	901,509,117.22
二、累计折旧					
1.2022 年 12 月 31 日	63,451,904.35	83,552,624.94	141,144.33	16,183,716.00	163,329,389.62
2.本期增加金额	31,547,919.82	28,588,552.71	46,116.42	3,355,660.59	63,538,249.54
本期计提	31,547,919.82	28,588,552.71	46,116.42	3,355,660.59	63,538,249.54
其他增加					



项目	房屋及建筑物	机器设备	运输工具	办公设备及其他	合计
3.本期减少金额	2,943,184.80	3,621,099.23	-	4,284,706.74	10,848,990.77
处置或报废	1,944,677.46	3,621,099.23	-	4,284,706.74	9,850,483.43
重分类转出	998,507.34	-	-	-	998,507.34
4. 2023 年 12 月 31 日	92,056,639.37	108,520,078.42	187,260.75	15,254,669.85	216,018,648.39
三、减值准备					
1.2022 年 12 月 31 日		6,201,310.19			6,201,310.19
2.本期增加金额					
本期计提					
企业合并转入					
3.本期减少金额		6,197,175.90			6,197,175.90
处置或报废		6,197,175.90			6,197,175.90
其他减少					
4. 2023 年 12 月 31 日		4,134.29			4,134.29
四、账面价值					
1.2023 年 12 月 31 日	510,168,410.43	166,227,138.61	11,615.42	9,079,170.08	685,486,334.54
2.2022 年 12 月 31 日	566,657,434.82	187,072,951.68	51,599.03	11,469,116.15	765,251,101.68

(续)

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输工具	办公设备及其他	合计
一、账面原值					
1.2021 年 12 月 31 日	626,624,383.49	227,814,354.77	802,743.36	25,739,933.54	880,981,415.16
2.本期增加金额	3,484,955.68	59,891,572.02		2,818,639.21	66,195,166.91
购置	3,484,955.68	22,736,806.09		2,689,817.97	28,911,579.74
在建工程转入		37,154,765.93		128,821.24	37,283,587.17
企业合并转入					
3.本期减少金额		10,879,039.98	610,000.00	905,740.60	12,394,780.58
处置或报废		10,879,039.98	610,000.00	905,740.60	12,394,780.58
其他减少					
4.2022 年 12 月 31 日	630,109,339.17	276,826,886.81	192,743.36	27,652,832.15	934,781,801.49
二、累计折旧					
1.2021 年 12 月 31 日	31,194,701.48	66,124,862.22	651,408.88	13,177,244.57	111,148,217.15
2.本期增加金额	32,257,202.87	25,718,118.74	45,776.52	3,604,095.89	61,625,194.02
本期计提	32,257,202.87	25,718,118.74	45,776.52	3,604,095.89	61,625,194.02



项目	房屋及建筑物	机器设备	运输工具	办公设备及其他	合计
企业合并转入					
3.本期减少金额		8,290,356.02	556,041.07	597,624.46	9,444,021.55
处置或报废		8,290,356.02	556,041.07	597,624.46	9,444,021.55
其他减少					
4.2022 年 12 月 31 日	63,451,904.35	83,552,624.94	141,144.33	16,183,716.00	163,329,389.62
三、减值准备					
1.2021 年 12 月 31 日		6,201,310.19			6,201,310.19
2.本期增加金额					
本期计提					
企业合并转入					
3.本期减少金额					
处置或报废					
其他减少					
4.2022 年 12 月 31 日		6,201,310.19			6,201,310.19
四、账面价值					
1.2022 年 12 月 31 日	566,657,434.82	187,072,951.68	51,599.03	11,469,116.15	765,251,101.68
2.2021 年 12 月 31 日	595,429,682.01	155,488,182.36	151,334.48	12,562,688.97	763,631,887.82

(2) 暂时闲置的固定资产

项目	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
机器设备		765,455.09
房屋建筑物	7,373,571.30	19,795,858.61
合计	7,373,571.30	20,561,313.70

(3) 截至 2023 年 12 月 31 日，本公司无尚未办妥产权证书的固定资产。

(4) 截至 2023 年 12 月 31 日，公司无经营租赁租出的固定资产。

注释 14. 在建工程

1. 分类列示

项目	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
在建工程	68,277,246.01	51,113,299.53
工程物资		
合计	68,277,246.01	51,113,299.53

2. 明细情况



项目	2023 年 12 月 31 日			资金来源
	账面余额	减值准备	账面价值	
博洛尼深州厂区二期工程	68,277,246.01		68,277,246.01	自筹资金
合计	68,277,246.01		68,277,246.01	

(续)

项 目	2022 年 12 月 31 日			资金来源
	账面余额	减值准备	账面价值	
博洛尼深州厂区二期工程	49,442,059.11		49,442,059.11	自筹资金
产品展厅装修工程	964,554.61		964,554.61	自筹资金
待安装设备	706,685.81		706,685.81	自筹资金
合计	51,113,299.53		51,113,299.53	

3. 重大在建工程增减变动情况

(1) 2023 年度

项目	2022 年 12 月 31 日	本期增加	本期转资	本期其他减少	2023 年 12 月 31 日	工程进度 (%)
博洛尼深州厂区二期工程	49,442,059.11	18,835,186.90			68,277,246.01	52.00
小计	49,442,059.11	18,835,186.90			68,277,246.01	

(2) 2022 年度

项目	2021 年 12 月 31 日	本期增加	本期转资	本期其他减少	2022 年 12 月 31 日	工程进度 (%)
博洛尼深州厂区一期工程	9,145,088.09	189,666.08	9,334,754.17			100.00
博洛尼深州厂区二期工程	22,158,771.72	27,283,287.39			49,442,059.11	38.00
木门生产线	16,607,177.01	18,141.60	16,625,318.61			100.00
小计	47,911,036.82	27,491,095.07	25,960,072.78		49,442,059.11	

4. 截至 2023 年 12 月 31 日，无在建工程利息资本化情况。

5. 截至 2023 年 12 月 31 日，未发现在建工程存在减值迹象，未计提减值准备。

注释 15. 使用权资产

项目	房屋及建筑物	合计
一、账面原值		



1.2022 年 12 月 31 日	110,125,763.73	110,125,763.73
2.本期增加金额	53,883,054.80	53,883,054.80
3.本期减少金额	18,529,005.49	18,529,005.49
4.2023 年 12 月 31 日	145,479,813.04	145,479,813.04
二、累计折旧		
1.2022 年 12 月 31 日	54,683,232.20	54,683,232.20
2.本期增加金额	22,856,518.36	22,856,518.36
3.本期减少金额	18,410,342.44	18,410,342.44
4.2023 年 12 月 31 日	59,129,408.12	59,129,408.12
三、减值准备		
1.2022 年 12 月 31 日		
2.本期增加金额		
3.本期减少金额		
4.2023 年 12 月 31 日		
四、账面价值		
1.2023 年 12 月 31 日	86,350,404.92	86,350,404.92
2.2022 年 12 月 31 日	55,442,531.53	55,442,531.53

(续)

项目	房屋及建筑物	合计
一、账面原值		
1.2021 年 12 月 31 日	103,874,783.18	103,874,783.18
2.本期增加金额	11,002,128.85	11,002,128.85
3.本期减少金额	4,751,148.30	4,751,148.30
4.2022 年 12 月 31 日	110,125,763.73	110,125,763.73
二、累计折旧		
1.2021 年 12 月 31 日	28,007,209.77	28,007,209.77
2.本期增加金额	28,700,321.41	28,700,321.41
3.本期减少金额	2,024,298.98	2,024,298.98
4.2022 年 12 月 31 日	54,683,232.20	54,683,232.20
三、减值准备		
1.2021 年 12 月 31 日		



2.本期增加金额		
3.本期减少金额		
4.2022 年 12 月 31 日		
四、账面价值		
1.2022 年 12 月 31 日	55,442,531.53	55,442,531.53
2.2021 年 12 月 31 日	75,867,573.41	75,867,573.41



注释 16. 无形资产

1. 明细情况

项目	土地使用权	软件及著作权	商标权	专利权	合计
一、账面原值					
1.2022 年 12 月 31 日	108,488,552.00	47,258,345.93	217,140.76	1,842,746.15	157,806,784.84
2.本期增加金额	451,379.39	6,372,726.26			6,824,105.65
购置	451,379.39	6,372,726.26			6,824,105.65
企业合并转入					
其他增加					
3.本期减少金额		256,310.68			256,310.68
处置或报废		256,310.68			256,310.68
其他转出					
4.2023 年 12 月 31 日	108,939,931.39	53,374,761.51	217,140.76	1,842,746.15	164,374,579.81
二、累计摊销					
1.2022 年 12 月 31 日	4,592,658.97	31,859,734.00	179,536.73	1,096,888.89	37,728,818.59
2.本期增加金额	2,392,824.06	6,551,133.61	13,539.07	174,567.68	9,132,064.42
本期计提	2,392,824.06	6,551,133.61	13,539.07	174,567.68	9,132,064.42
企业合并转入					



项目	土地使用权	软件及著作权	商标权	专利权	合计
3.本期减少金额		256,310.68			256,310.68
处置或报废		256,310.68			256,310.68
其他转出					
4.2023 年 12 月 31 日	6,985,483.03	38,154,556.93	193,075.80	1,271,456.57	46,604,572.33
三、减值准备					
1.2022 年 12 月 31 日					
2.本期增加金额					
本期计提					
企业合并转入					
3.本期减少金额					
处置或报废					
4.2023 年 12 月 31 日					
四、账面价值					
1.2023 年 12 月 31 日	101,954,448.36	15,220,204.58	24,064.96	571,289.58	117,770,007.48
2.2022 年 12 月 31 日	103,895,893.03	15,398,611.93	37,604.03	745,857.26	120,077,966.25

(续)



项目	土地使用权	软件及著作权	商标权	专利权	合计
一、账面原值					
1.2021 年 12 月 31 日	85,527,231.15	39,909,296.58	217,140.76	1,842,746.15	127,496,414.64
2.本期增加金额	22,961,320.85	8,174,975.18			31,136,296.03
购置	22,961,320.85	8,174,975.18			31,136,296.03
企业合并转入					
3.本期减少金额		825,925.83			825,925.83
处置或报废		825,925.83			825,925.83
其他转出					
4.2022 年 12 月 31 日	108,488,552.00	47,258,345.93	217,140.76	1,842,746.15	157,806,784.84
二、累计摊销					
1.2021 年 12 月 31 日	2,630,215.41	25,509,499.63	164,806.12	910,438.79	29,214,959.95
2.本期增加金额	1,962,443.56	6,518,961.37	14,730.61	186,450.10	8,682,585.64
本期计提	1,962,443.56	6,518,961.37	14,730.61	186,450.10	8,682,585.64
企业合并转入					
3.本期减少金额		168,727.00			168,727.00
处置或报废		168,727.00			168,727.00
其他转出					



项目	土地使用权	软件及著作权	商标权	专利权	合计
4.2022 年 12 月 31 日	4,592,658.97	31,859,734.00	179,536.73	1,096,888.89	37,728,818.59
三、减值准备					
1.2021 年 12 月 31 日					
2.本期增加金额					
本期计提					
企业合并转入					
3.本期减少金额					
处置或报废					
4.2022 年 12 月 31 日					
四、账面价值					
1.2022 年 12 月 31 日	103,895,893.03	15,398,611.93	37,604.03	745,857.26	120,077,966.25
2.2021 年 12 月 31 日	82,897,015.74	14,399,796.95	52,334.64	932,307.36	98,281,454.69

2. 截至 2023 年 12 月 31 日，未办妥产权证书的土地使用权：无。
3. 截至 2023 年 12 月 31 日，通过内部研发形成的无形资产：无。
4. 截至 2023 年 12 月 31 日，未发现无形资产存在减值迹象，未计提减值准备。



注释 17. 商誉**1. 商誉账面原值**

被投资单位名称或形成商誉的事项	2022 年 12 月 31 日	企业合并增加	本期处置减少	2023 年 12 月 31 日
青岛海尔全屋家居有限公司	237,816,221.03			237,816,221.03
博洛尼智能科技（青岛）有限公司	496,585,435.45			496,585,435.45
青岛有屋管理咨询企业（有限合伙）	136,279,208.49			136,279,208.49
合计	870,680,864.97			870,680,864.97

(续)

被投资单位名称或形成商誉的事项	2021 年 12 月 31 日	企业合并增加	本期处置减少	2022 年 12 月 31 日
青岛海尔全屋家居有限公司	237,816,221.03			237,816,221.03
博洛尼智能科技（青岛）有限公司	496,585,435.45			496,585,435.45
青岛有屋管理咨询企业（有限合伙）	136,279,208.49			136,279,208.49
合计	870,680,864.97			870,680,864.97

2. 商誉减值准备

被投资单位名称或形成商誉的事项	2022 年 12 月 31 日	本期计提增加	本期处置减少	2023 年 12 月 31 日
青岛海尔全屋家居有限公司	237,816,221.03			237,816,221.03
合计	237,816,221.03			237,816,221.03

(续)

被投资单位名称或形成商誉的事项	2021 年 12 月 31 日	本期计提增加	本期处置减少	2022 年 12 月 31 日
青岛海尔全屋家居有限公司	237,816,221.03			237,816,221.03
合计	237,816,221.03			237,816,221.03

2017 年 9 月 30 日公司与骊住株式会社签订关于青岛海尔全屋家居有限公司股权转让协议，骊住株式会社将其持有的海尔全屋 51%股权转让给公司，股权转让款为 446,125,000.00 元。上述交易属于非同一控制下企业合并，购买日公司合并成本与取得海尔全屋可辨认净资产公允价值的差额确认为商誉。股权转让价格是以骊住株式会社对海尔全屋资本投入及相应利息为基础确定的，因此超过公司账面净资产 51%的价值部分确认商誉 237,816,221.03 元，取得股权时根据对海尔全屋未来盈利预测和现金流预测判断商誉已发生全额减值，故对商誉计提了全额减值准备。

3. 商誉所在资产组或资产组组合的相关信息

名称	所属资产组或组合的构成及依据	所属经营分部及依据	是否与以前年度保持一致
博洛尼智能科技（青岛）有限公司	博青岛资产组		是
青岛有屋管理咨询企业（有限合伙）	有屋咨询资产组		是

资产组或资产组组合发生变化情况：无。

本公司收购上述公司股权并购买定价是基于市场价值基础的定价，资产组包含在上述公司相关的经营性资产、负债中，商誉对应资产组价值与账面价值的差异，系确定资产组时不包含与经营资产、负债无关的金额，同时在预测现金流量时不包含与经营性资产无关的现金流量，公司委托的北京中天华资产评估有限责任公司评估时确定的资产组为经过审计的资产负债表所反映的全部主营业务经营性有形资产和可确认的无形性资产和相关负债，与形成商誉时的受益资产范围一致。

4.可收回金额按预计未来现金流量的现值确定

公司委托北京中天华资产评估有限责任公司对商誉所在资产组进行评估，并在此基础上进行减值测试，北京中天华资产评估有限责任公司对商誉所在资产组的评估基于未来现金流量的现值，采用收益法进行评估，收益预测期采用永续年期进行预测，第一阶段预测期为 2024 年 1 月 1 日至 2028 年 12 月 31 日，在此阶段根据被评估企业的经营情况及经营计划，收益状况处于变化中；第二阶段自 2029 年 1 月 1 日起为永续经营，在此阶段被评估企业将保持稳定的盈利水平。北京中天华资产评估有限责任公司评估测试过程所采用的基本信息、经验数据及外部信息与形成商誉时未发生重大变化。

根据北京中天华资产评估有限责任公司出具的中天华资评报字[2024]第 10125 号评估报告，博洛尼智能科技（青岛）有限公司现金流量预测所用的折现率为 13.63%，预测期平均增长率为 5.85%，永续期无增长，资产组可收回金额为 148,600.00 万元。

根据北京中天华资产评估有限责任公司出具的中天华资评报字[2024]第 10124 号评估报告，科宝博洛尼（北京）装饰工程有限公司现金流量预测所用的折现率为 13.24%，预测期增长率为 2.95%，永续期无增长，资产组可收回金额为 98,400.00 万元。

资产组可收回金额均高于资产组账面价值及对应商誉，上述对可收回金额的预计表明商誉并未出现减值损失。

注释 18. 长期待摊费用

项目	2022年12月31日	本期增加额	本期摊销额	其他减少	2023年12月31日
样品	14,432,863.92	8,379,146.14	9,200,882.22		13,611,127.84
装修费	61,123,641.12	12,537,174.32	25,578,600.29		48,082,215.15
建店补贴	5,957,815.65	12,397,160.47	10,259,252.08		8,095,724.04
其他	193,434.35	683,643.06	98,706.37	206,237.41	572,133.63



项目	2022年12月31日	本期增加额	本期摊销额	其他减少	2023年12月31日
合计	81,707,755.04	33,997,123.99	45,137,440.96	206,237.41	70,361,200.66

(续)

项目	2021年12月31日	本期增加额	本期摊销额	其他减少	2022年12月31日
样品	8,807,627.47	11,238,293.25	5,613,056.80		14,432,863.92
装修费	39,796,005.80	39,516,666.07	18,189,030.75		61,123,641.12
租赁费	513,190.70		513,190.70		
建店补贴	11,915,631.33		5,957,815.68		5,957,815.65
其他	384,400.64		190,966.29		193,434.35
合计	61,416,855.94	50,754,959.32	30,464,060.22		81,707,755.04

注释 19. 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		2022 年 12 月 31 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
信用减值准备	431,077,813.20	68,581,026.65	336,699,763.11	54,184,459.64
资产减值准备	62,062,486.92	11,579,606.72	54,966,796.40	9,937,245.86
可抵扣亏损	19,900,640.20	4,975,160.05	37,708,591.18	6,961,541.63
政府补助	4,062,901.06	998,865.27	3,120,415.43	759,028.86
未实现内部交易损益	7,019,272.20	1,754,818.05	7,477,087.15	1,837,888.60
不可税前扣除负债	9,416,266.15	1,412,439.92	1,587,383.35	351,315.05
折旧摊销税会差异	111,168,550.96	27,453,212.00	77,784,200.36	19,134,305.84
合计	644,707,930.69	116,755,128.66	519,344,236.98	93,165,785.48

2. 未经抵销的递延所得税负债

项目	2023 年 12 月 31 日		2022 年 12 月 31 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
公允价值变动	1,376,383.56	344,095.89	71,917.80	17,979.45
非同一控制下合并评估增值	21,863,867.28	5,465,966.82	23,085,767.76	5,771,441.94
折旧摊销税会差异	80,694,137.44	19,856,912.03	45,688,825.17	11,137,535.11
固定资产加速折旧	5,415,183.47	812,277.52	5,983,628.51	897,544.28



合计	109,349,571.75	26,479,252.26	74,830,139.24	17,824,500.78
----	----------------	---------------	---------------	---------------

3. 未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异明细

项目	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
信用减值损失	21,750,666.14	27,368,330.76
资产减值损失	3,130,730.31	6,604,963.56
可抵扣亏损	101,228,849.05	92,924,861.65
政府补助	981,250.00	1,226,562.50
折旧摊销税会差异	5,804,093.67	2,471,602.85
合计	132,895,589.17	130,596,321.32

注：合并范围内部分公司由于未来能否获得足够的应纳税所得额具有不确定性，因此未确认可抵扣暂时性差异和可抵扣亏损对递延所得税资产的影响。

4. 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

年度	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
2024 年	2,058,629.38	2,058,629.38
2025 年	5,495,777.42	11,754,313.01
2026 年	30,329,829.50	34,250,730.78
2027 年	44,725,270.49	44,861,188.48
2028 年	18,619,342.26	
合计	101,228,849.05	92,924,861.65

注释 20. 其他非流动资产

1. 其他非流动资产分类列示

项目	2023 年 12 月 31 日		
	账面余额	减值准备	账面价值
一年以上到期的质保金	54,169,392.54	6,856,125.90	47,313,266.64
预付房产款	5,198,951.45	779,302.00	4,419,649.45
预付设备款	5,013,341.23		5,013,341.23
合计	64,381,685.22	7,635,427.90	56,746,257.32

(续)



项目	2022 年 12 月 31 日		
	账面余额	减值准备	账面价值
一年以上到期的质保金	85,608,066.82	12,542,248.93	73,065,817.89
预付房产款	5,198,951.45	779,302.00	4,419,649.45
预付设备款	2,779,933.69		2,779,933.69
合计	93,586,951.96	13,321,550.93	80,265,401.03

2. 一年以上到期的质保金按坏账计提方法列示

项目	2023 年 12 月 31 日		
	账面余额	减值准备	账面价值
单项计提坏账准备的质保金	2,157,798.45	1,761,016.04	396,782.41
按组合计提减值准备的质保金	52,011,594.09	5,095,109.86	46,916,484.23
其中：未到期的质保金	52,011,594.09	5,095,109.86	46,916,484.23
合计	54,169,392.54	6,856,125.90	47,313,266.64

(续)

项目	2022 年 12 月 31 日		
	账面余额	减值准备	账面价值
单项计提坏账准备的质保金	3,208,070.12	2,566,456.10	641,614.02
按组合计提减值准备的质保金	82,399,996.70	9,975,792.83	72,424,203.87
其中：未到期的质保金	82,399,996.70	9,975,792.83	72,424,203.87
合计	85,608,066.82	12,542,248.93	73,065,817.89

3、按照以账龄为特征的预期信用损失组合计提坏账准备的一年以上到期的质保金

账龄	2023 年 12 月 31 日		
	账面余额	减值准备	账面价值
1 年以内	42,474,604.36	2,123,730.22	40,350,874.14
1 至 2 年	8,985,576.16	2,695,672.85	6,289,903.31
2 至 3 年	551,413.57	275,706.79	275,706.78
3 年以上			
合计	52,011,594.09	5,095,109.86	46,916,484.23

(续)



账龄	2022 年 12 月 31 日		
	账面余额	减值准备	账面价值
1 年以内	58,976,824.70	2,948,841.24	56,027,983.47
1 至 2 年	23,423,172.00	7,026,951.60	16,396,220.40
2 至 3 年			
3 年以上			
合计	82,399,996.70	9,975,792.84	72,424,203.87

4. 其他非流动资产减值准备计提、收回或转回情况

类别	2022 年 12 月 31 日	本期变动金额			2023 年 12 月 31 日
		计提	收回或转回	本期转出	
一年以上到期的质保金	12,542,248.93	- 5,686,123.03			6,856,125.90
预付购房款	779,302.00				779,302.00
合计	13,321,550.93	- 5,686,123.03			7,635,427.90

(续)

类别	2021 年 12 月 31 日	本期变动金额			2022 年 12 月 31 日
		计提	收回或转回	本期转出	
一年以上到期的质保金	2,298,191.19	10,244,057.74			12,542,248.93
预付购房款		779,302.00			779,302.00
合计	2,298,191.19	11,023,359.74			13,321,550.93

注释 21. 所有权或使用权受到限定的资产

资产类别	2023 年 12 月 31 日			
	账面余额	账面价值	受限类型	受限原因
货币资金	210,759,900.45	210,759,900.45	保证	承兑保证金、保函保证金等
货币资金	3,837,891.11	3,837,891.11	冻结	诉讼
应收票据	17,339,444.03	16,368,446.48	已背书	用于票据背书
应收账款	30,782,991.45	30,782,991.45	质押	附追索权保理
合计	262,720,227.04	261,749,229.49		

(续)



资产类别	2022 年 12 月 31 日			
	账面余额	账面价值	受限类型	受限原因
货币资金	121,242,828.11	121,242,828.11	保证	承兑保证金、保函保证金等
应收票据	23,577,204.24	18,935,207.62	已背书	用于票据背书
合计	144,820,032.35	140,178,035.73		

注释 22. 短期借款

项目	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
质押借款	30,412,897.60	
合计	30,412,897.60	

注：质押借款为期末已保理未到期的数字债权凭证及应收账款不符合终止确认条件的部分。

注释 23. 应付票据

种类	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
商业承兑汇票	155,818,490.66	240,009,798.11
银行承兑汇票	506,599,630.66	294,235,417.06
合计	662,418,121.32	534,245,215.17

截至 2023 年 12 月 31 日，本公司无到期未支付的应付票据。

注释 24. 应付账款**(1) 按款项性质披露**

款项性质	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
应付材料及劳务采购款	809,258,438.90	975,592,549.27
应付长期资产购置款	13,894,852.95	99,252,744.27
合计	823,153,291.85	1,074,845,293.54

(2) 截至 2023 年 12 月 31 日，本公司无账龄超过 1 年的重要应付账款

截至 2022 年 12 月 31 日，账龄超过 1 年的重要应付账款

供应商名称	余额	未偿还原因
深圳市经济开发区投资建设有限公司	77,550,000.00	尚未达到付款条件
合计	77,550,000.00	

注释 25. 预收款项**(1) 按款项性质披露**

项目	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
房租	2,199,671.97	1,710,855.97
合计	2,199,671.97	1,710,855.97

(2) 截至 2023 年 12 月 31 日，公司无账龄超过 1 年的重要预收款项。

注释 26. 合同负债

(1) 按款项性质披露

项目	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
货款	1,543,585,220.78	1,342,034,789.36
合计	1,543,585,220.78	1,342,034,789.36

(2) 截至 2023 年 12 月 31 日，公司无账龄超过 1 年的重要合同负债

(3) 账面价值发生重大变动的合同负债

客户名称	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日	变动原因
深圳领潮供应链管理有限公司	335,906,836.86	241,768,438.32	预收货款
上海泉大建筑装饰工程有限公司	37,755,753.98	5,322,737.49	预收货款
广东佳利建筑装饰工程有限公司	18,655,489.53	4,303,384.59	预收货款
上海沅瓴建材商贸有限公司	16,268,222.10		预收货款
南京威盛装饰装修有限公司	16,020,594.67		预收货款
宁波泓道房地产开发有限公司	15,699,466.31		预收货款
宁波兆瑞房地产有限公司	13,720,795.94		预收货款
中海保利达地产（佛山）有限公司		16,106,149.59	完工结转
上海张江（集团）有限公司		32,624,602.56	完工结转
广东合安建筑工程有限公司		14,181,046.28	完工结转
福州品悦行装修工程有限公司		32,668,830.73	完工结转
成都中铁华府置业有限公司		24,593,339.53	完工结转
合计	454,027,159.39	371,568,529.09	

注释 27. 应付职工薪酬

1. 应付职工薪酬分类

项目	2022 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2023 年 12 月 31 日
短期薪酬	72,463,014.72	684,109,162.30	661,812,014.43	94,760,162.59



离职后福利-设定提存计划	18,041,403.93	71,449,006.13	85,641,481.93	3,848,928.13
辞退福利		348,926.56	348,926.56	
合计	90,504,418.65	755,907,094.99	747,802,422.92	98,609,090.72

(续)

项目	2021 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2022 年 12 月 31 日
短期薪酬	81,021,542.10	581,397,071.79	589,955,599.17	72,463,014.72
离职后福利-设定提存计划	2,815,834.46	64,173,005.43	48,947,435.96	18,041,403.93
辞退福利		572,830.00	572,830.00	
合计	83,837,376.56	646,142,907.22	639,475,865.13	90,504,418.65

2. 短期薪酬

项目	2022 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2023 年 12 月 31 日
工资、奖金、津贴和补贴	68,811,356.83	598,864,060.82	578,148,695.32	89,526,722.33
职工福利费		13,414,751.55	13,414,751.55	
社会保险费	2,471,608.38	41,941,776.86	42,058,979.25	2,354,405.99
其中：基本医疗保险费	2,195,790.41	40,026,652.24	39,941,591.17	2,280,851.48
工伤保险费	275,817.97	1,915,124.62	2,117,388.08	73,554.51
住房公积金	256,294.00	24,830,775.20	24,995,562.35	91,506.85
工会经费和职工教育经费	923,755.51	5,057,797.87	3,194,025.96	2,787,527.42
合计	72,463,014.72	684,109,162.30	661,812,014.43	94,760,162.59

(续)

项目	2021 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2022 年 12 月 31 日
工资、奖金、津贴和补贴	78,445,399.84	508,103,554.69	517,737,597.70	68,811,356.83
职工福利费		12,518,148.36	12,518,148.36	
社会保险费	1,814,703.26	36,532,126.79	35,875,221.67	2,471,608.38
其中：基本医疗保险费	1,749,271.81	34,924,204.80	34,477,686.20	2,195,790.41
工伤保险费	65,431.45	1,607,921.99	1,397,535.47	275,817.97
住房公积金	275,277.35	21,896,147.90	21,915,131.25	256,294.00



项目	2021 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2022 年 12 月 31 日
工会经费和职工教育经费	486,161.65	2,347,094.05	1,909,500.19	923,755.51
合计	81,021,542.10	581,397,071.79	589,955,599.17	72,463,014.72

3. 设定提存计划

项目	2022 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2023 年 12 月 31 日
基本养老保险	17,493,637.61	68,835,492.50	82,599,713.89	3,729,416.22
失业保险费	547,766.32	2,462,525.17	2,890,779.58	119,511.91
企业年金缴费		150,988.46	150,988.46	-
合计	18,041,403.93	71,449,006.13	85,641,481.93	3,848,928.13

(续)

项目	2021 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2022 年 12 月 31 日
基本养老保险	2,720,354.67	61,854,270.07	47,080,987.13	17,493,637.61
失业保险费	95,479.79	2,201,754.95	1,749,468.42	547,766.32
企业年金缴费		116,980.41	116,980.41	
合计	2,815,834.46	64,173,005.43	48,947,435.96	18,041,403.93

4. 辞退福利

项目	2022 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2023 年 12 月 31 日
辞退福利		348,926.56	348,926.56	
合计		348,926.56	348,926.56	

(续)

项目	2021 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2022 年 12 月 31 日
辞退福利		572,830.00	572,830.00	
合计		572,830.00	572,830.00	

注释 28. 应交税费

税费项目	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
增值税	18,380,054.78	29,488,423.69
企业所得税	19,217,479.46	7,134,118.20
个人所得税	2,096,566.82	1,773,990.78



税费项目	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
城市维护建设税	925,277.53	1,846,180.38
教育费附加	766,523.88	1,423,506.86
房产税	918,584.27	705,767.14
土地使用税	774,314.51	775,248.44
印花税	997,122.49	983,001.98
其他	18,012.70	17,318.83
合计	44,093,936.44	44,147,556.30

注释 29. 其他应付款**1. 明细情况**

项目	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
应付利息		
应付股利		
其他应付款	178,463,443.80	151,135,944.47
合计	178,463,443.80	151,135,944.47

2. 其他应付款按款项性质列示

款项性质	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
押金保证金	164,661,490.82	137,892,104.81
代收代付款	12,463,413.99	12,301,829.84
其他	1,338,538.99	942,009.82
合计	178,463,443.80	151,135,944.47

3. 截至 2023 年 12 月 31 日，公司无账龄超过 1 年的重要其他应付款**注释 30. 一年内到期的非流动负债**

款项性质	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
租赁负债	31,513,721.40	25,339,007.75
合计	31,513,721.40	25,339,007.75

注释 31. 其他流动负债

项目	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
待转销项税额	80,155,065.99	64,932,464.78



项目	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
应付保理款项*注 1	194,737,653.54	241,536,852.53
未终止确认应收票据*注 2	17,339,444.03	23,577,204.24
合计	292,232,163.56	330,046,521.55

注 1：应付保理款项系农业银行云信、中信银行航信、建设银行 E 信通等供应链保理融资业务形成的债务。

注 2：未终止确认应收票据为本期背书但尚未到期的应收票据不符合终止确认条件的部分。

注释 32. 租赁负债

项目	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
租赁付款额	112,302,110.70	69,682,382.96
减：未确认融资费用	23,950,495.99	5,964,572.70
小计	88,351,614.71	63,717,810.26
减：一年内到期的租赁负债	31,513,721.40	25,339,007.75
合计	56,837,893.31	38,378,802.51

注释 33. 递延收益

1. 明细情况

递延收益类别	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
与资产相关的政府补助	7,044,151.06	6,346,977.93
合计	7,044,151.06	6,346,977.93

2. 与资产相关的政府补助

项目名称	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日	形成原因
深州项目政府奖励款	2,000,000.00	2,000,000.00	政府补助
产业链高端化改造奖励	1,383,435.31	1,645,653.19	政府补助
工业企业科技创新发展奖励	1,108,014.16	1,264,012.24	政府补助
年产 50 万套全屋定制家具项目补助	981,250.00	1,226,562.50	政府补助
技改奖励	168,600.00	210,750.00	政府补助
工业互联网创新发展等项目资金	1,402,851.59		政府补助
合计	7,044,151.06	6,346,977.93	

注释 34. 股本



项目	2022 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2023 年 12 月 31 日
股本	383,452,125.00			383,452,125.00

(续)

项目	2021 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2022 年 12 月 31 日
股本	383,452,125.00			383,452,125.00

注释 35. 资本公积

项目	2022 年 12 月 31 日	本期增加额	本期减少额	2023 年 12 月 31 日
资本溢价	1,481,785,188.82	619,359.61		1,482,404,548.43
合计	1,481,785,188.82	619,359.61		1,482,404,548.43

注：公司本期资本公积增加 619,359.61 元，系员工持股平台内部转让时，将股权转让价款与相应股权公允价值的差额确认为股份支付费用。

(续)

项目	2021 年 12 月 31 日	本期增加额	本期减少额	2022 年 12 月 31 日
资本溢价	1,481,785,188.82			1,481,785,188.82
合计	1,481,785,188.82			1,481,785,188.82

注释 36. 盈余公积

项目	2022 年 12 月 31 日	本期增加额	本期减少额	2023 年 12 月 31 日
法定盈余公积	10,489,080.97	1,116,591.46		11,605,672.43
合计	10,489,080.97	1,116,591.46		11,605,672.43

(续)

项目	2021 年 12 月 31 日	本期增加额	本期减少额	2022 年 12 月 31 日
法定盈余公积	2,860,479.47	7,628,601.50		10,489,080.97
合计	2,860,479.47	7,628,601.50		10,489,080.97

公司按照税后利润的 10%计提法定盈余公积

注释 37. 未分配利润

项目	2023 年度	2022 年度
调整前上期末未分配利润	276,154,858.35	291,108,666.55
调整期初未分配利润合计数		



项目	2023 年度	2022 年度
调整后期初未分配利润	276,154,858.35	291,108,666.55
加：本期归属于母公司所有者的净利润	247,648,259.02	-7,325,206.70
减：提取法定盈余公积	1,116,591.46	7,628,601.50
提取任意盈余公积		
股份制改造净资产折股		
加：盈余公积弥补亏损		
期末未分配利润	522,686,525.91	276,154,858.35

注释 38. 营业收入和营业成本

1. 营业收入、营业成本

项目	2023 年度		2022 年度	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	4,349,005,941.11	3,013,522,250.80	3,740,289,269.05	2,579,998,390.43
其他业务	72,640,053.38	54,824,364.78	50,615,116.05	27,941,685.28
合计	4,421,645,994.49	3,068,346,615.58	3,790,904,385.10	2,607,940,075.71

2. 营业收入、营业成本（按销售方式分类）

产品类别	2023 年度		2022 年度	
	收入	成本	收入	成本
大宗业务	2,233,582,542.81	1,719,627,302.60	1,781,743,474.28	1,371,282,055.90
经销业务	1,723,171,204.17	1,126,155,391.28	1,611,464,600.54	1,053,240,597.69
直营业务	390,654,615.24	166,717,826.55	346,127,899.09	154,899,531.70
其他	1,597,578.89	1,021,730.37	953,295.14	576,205.14
主营业务小计	4,349,005,941.11	3,013,522,250.80	3,740,289,269.05	2,579,998,390.43
其他业务	72,640,053.38	54,824,364.78	50,615,116.05	27,941,685.28
合计	4,421,645,994.49	3,068,346,615.58	3,790,904,385.10	2,607,940,075.71

3. 营业收入、营业成本（按产品、服务类别分类）

产品类别	2023 年度		2022 年度	
	收入	成本	收入	成本
橱柜及配套产品	2,168,568,782.33	1,531,543,608.04	1,931,208,356.11	1,346,963,124.51



定制家具及配套产品	1,655,396,458.06	1,110,577,713.46	1,428,291,458.27	974,106,644.48
内门墙板	525,040,700.72	371,400,929.30	380,789,454.67	258,928,621.44
主营业务小计	4,349,005,941.11	3,013,522,250.80	3,740,289,269.05	2,579,998,390.43
其他业务	72,640,053.38	54,824,364.78	50,615,116.05	27,941,685.28
合计	4,421,645,994.49	3,068,346,615.58	3,790,904,385.10	2,607,940,075.71

4. 营业收入、营业成本（按地区分类）

地区名称	2023 年度		2022 年度	
	收入	成本	收入	成本
华北	1,323,518,669.66	835,158,006.37	1,050,728,268.66	629,095,694.08
华东	1,388,964,938.91	993,213,197.80	993,876,601.94	701,333,937.50
华南	464,586,495.05	329,357,751.27	526,745,280.58	397,494,090.05
西南	362,569,020.36	260,507,150.76	461,721,176.22	335,481,690.84
东北	279,800,873.24	213,692,044.87	412,520,634.70	299,343,912.22
华中	398,663,624.47	284,852,601.94	253,747,804.56	181,446,122.07
西北	203,542,372.80	151,565,862.57	91,564,618.44	63,744,628.95
合计	4,421,645,994.49	3,068,346,615.58	3,790,904,385.10	2,607,940,075.71

5. 营业收入、营业成本（按商品、服务转让时间分类）

商品转让时间	2023 年度		2022 年度	
	收入	成本	收入	成本
在某一时点转让	4,421,645,994.49	3,068,346,615.58	3,790,904,385.10	2,607,940,075.71
合计	4,421,645,994.49	3,068,346,615.58	3,790,904,385.10	2,607,940,075.71

6. 履约义务的说明

本公司主要从事定制化整体家居产品的生产、销售，公司与客户签订的合同通常约定在客户下单时需收取部分或全部价款，收款后公司根据订单组织生产，并按照合同约定完成产品生产、交付、安装等履约义务。合同执行过程中本公司为主要责任人，公司未承担预期将退还给客户款项等类似义务。公司按照行业惯例为客户提供保证类质量保证服务，未承诺超出既定标准之外提供额外的履约义务。

7. 分摊至剩余履约义务的说明

本报告期末公司已签订合同，并按照合同约定预收了货款或劳务款，但尚未履行或尚未



履行完毕的履约义务所对应的收入金额为 1,436,689,631.28 元，预计将于 2024 年度、2025 年度根据合同履约义务完成情况陆续确认收入。

注释 39. 税金及附加

项目	2023 年度	2022 年度
城市维护建设税	14,029,674.71	13,912,690.79
教育费附加	10,648,130.96	10,435,333.36
房产税	5,068,855.83	2,821,084.48
土地使用税	3,536,426.16	3,202,790.44
印花税	5,404,124.09	3,690,816.64
其他	173,086.92	65,274.22
合计	38,860,298.67	34,127,989.93

注释 40. 销售费用

类别	2023 年度	2022 年度
职工薪酬	342,771,390.94	315,033,545.82
销售服务费	64,534,446.11	46,664,012.24
宣传推广费	60,676,715.72	62,600,391.62
折旧与摊销费用	60,725,750.13	42,640,600.87
租赁及水电费	59,955,554.02	63,264,196.48
差旅费及交通费	26,549,263.69	22,071,734.79
业务招待费	18,250,888.58	15,960,002.85
办公费	16,156,975.77	17,681,775.43
会议费	5,996,754.72	4,539,932.32
装修修理费	5,974,396.11	4,596,766.77
其他	747,816.72	643,433.70
合计	662,339,952.51	595,696,392.89

注释 41. 管理费用

类别	2023 年度	2022 年度
职工薪酬	102,487,954.14	85,079,417.13
折旧与摊销费用	11,748,048.78	13,814,014.94



类别	2023 年度	2022 年度
中介咨询费	11,926,245.64	24,061,609.57
办公费	9,661,146.54	5,984,695.83
业务招待费	8,407,419.22	10,643,659.18
租赁及水电费	7,872,754.05	10,740,294.36
差旅费及交通费	6,427,088.52	4,820,615.41
修理费	1,629,806.63	2,198,913.22
股份支付	619,359.61	
其他	1,453,053.07	2,780,585.62
合计	162,232,876.20	160,123,805.26

注释 42. 研发费用

项目	2023 年度	2022 年度
职工薪酬	83,380,067.56	70,683,616.45
物料消耗	53,050,099.98	54,262,826.83
折旧与摊销费用	5,640,961.59	4,918,553.91
设计开发费	4,179,787.96	4,000,957.55
办公、租赁及水电费	3,104,823.84	3,631,858.65
其他	1,890,102.89	2,626,134.16
合计	151,245,843.82	140,123,947.55

注释 43. 财务费用

项目	2023 年度	2022 年度
利息支出		
减：利息收入	18,030,469.26	13,279,204.34
汇兑损益	-205,207.07	1,380,888.03
票据贴现息	1,003,351.18	506,130.85
手续费及其他	4,343,395.88	4,867,314.94
合计	-12,888,929.27	-6,524,870.52

注释 44. 其他收益

项目	2023 年度	2022 年度
----	---------	---------



与资产相关的政府补助	862,826.87	569,347.14
与收益相关的政府补助	35,338,554.64	12,595,725.28
合计	36,201,381.51	13,165,072.42

2022 年度、2023 年度计入其他收益的政府补助情况详见本合并财务报表附注、五 注释 54.其他之政府补助。

注释 45. 投资收益

项目	2023 年度	2022 年度
理财收益	12,474,208.36	16,895,642.00
权益法核算的长期股权投资收益	578,365.78	-3,970,914.30
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益	-10,071,201.89	-15,565,452.54
债务重组收益	-6,131,395.39	-477,351.35
合计	-3,150,023.14	-3,118,076.19

注释 46. 公允价值变动收益

项目	2023 年度	2022 年度
交易性金融资产	1,304,465.76	71,917.80
合计	1,304,465.76	71,917.80

注释 47. 信用减值损失

项目	2023 年度	2022 年度
应收票据坏账损失	-1,203,501.51	-3,869,758.93
应收账款坏账损失	-97,544,656.24	-193,763,420.08
其他应收款坏账损失	5,318,229.71	-20,074,163.35
合计	-93,429,928.04	-217,707,342.36

注释 48. 资产减值损失

项目	2023 年度	2022 年度
存货跌价损失	-13,438,563.28	-21,394,755.03
合同资产减值损失	-3,743,001.10	-13,863,713.48
其他非流动资产减值损失	5,686,123.04	-11,023,359.72
合计	-11,495,441.34	-46,281,828.23

注释 49. 资产处置收益



项目	2023 年度	2022 年度
非流动资产处置利得或损失	6,631.06	-708,168.33
使用权资产租赁合同变更损益	3,406.07	101,710.34
合计	10,037.13	-606,457.99

注释 50. 营业外收入

项目	2023 年度	2022 年度
罚款、赔偿款	6,178,776.78	2,677,898.23
无法支付的款项	2,684,555.52	302,397.28
其他	271,732.77	278,939.02
合计	9,135,065.07	3,259,234.53

注释 51. 营业外支出

项目	2023 年度	2022 年度
对外捐赠	134,947.73	70,000.00
非流动资产毁损报废损失	13,581,585.07	1,707,574.40
罚款、赔偿款支出	386,973.47	391,300.28
其他	229,371.05	93,540.37
合计	14,332,877.32	2,262,415.05

注释 52. 所得税费用**1. 所得税费用表**

项目	2023 年度	2022 年度
当期所得税费用	43,038,349.29	20,346,592.98
递延所得税费用	-14,934,591.70	-7,084,237.07
合计	28,103,757.59	13,262,355.91

2. 会计利润与所得税费用调整过程

项目	2023 年度	2022 年度
利润总额	275,752,016.61	5,937,149.21
按母公司适用税率计算的所得税费用	68,938,004.15	1,484,287.30
子公司适用不同税率的影响	-24,760,990.25	554,819.99



调整以前期间所得税的影响	342,247.41	455,251.79
不可抵扣的成本、费用和损失影响	3,430,043.02	3,654,809.70
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-2,596,925.53	
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	5,448,251.07	27,258,621.67
研发费用加计扣除	-22,696,872.28	-19,247,890.26
其他		-897,544.28
所得税费用	28,103,757.59	13,262,355.91

注释 53. 合并现金流量表注释**1. 与经营活动有关的现金****(1) 收到其他与经营活动有关的现金**

项目	2023 年度	2022 年度
押金、保证金	122,643,758.06	90,075,497.93
政府补助	22,642,229.19	12,479,013.54
利息收入	18,030,469.26	13,279,204.34
租金	12,055,214.70	5,045,871.52
其他	17,231,617.05	13,942,912.88
合计	192,603,288.26	134,822,500.21

(2) 支付其他与经营活动有关的现金

项目	2023 年度	2022 年度
付现销售费用	254,813,695.43	238,503,415.33
付现管理费用	45,841,854.06	49,198,816.34
付现研发费用	9,305,053.84	10,774,509.98
财务手续费	1,630,803.15	1,676,654.14
押金、保证金	90,240,628.08	75,092,904.36
其他	14,979,335.66	11,506,970.94
合计	416,811,370.22	386,753,271.09

2. 与投资活动有关的现金**(1) 收到重要的与投资活动有关的现金**

现金性质	2023 年度	2022 年度
赎回理财产品	312,474,208.36	907,371,203.66
合计	312,474,208.36	907,371,203.66

(2) 支付重要的与投资活动有关的现金

现金性质	2023 年度	2022 年度
购建固定资产	181,244,291.25	250,846,142.85
购买理财产品	790,000,000.00	840,000,000.00
合计	971,244,291.25	1,090,846,142.85

3.与筹资活动相关的现金

(1) 支付其他与筹资活动有关的现金

项目	2023 年度	2022 年度
偿还租赁负债支付的现金	30,842,286.08	24,658,044.66
合计	30,842,286.08	24,658,044.66

(2) 筹资活动产生的各项负债变动情况

项目	2022 年 12 月 31 日	本期增加		本期减少		2023 年 12 月 31 日
		现金变动	非现金变动	现金变动	非现金变动	
短期借款		30,113,474.94	299,422.66			30,412,897.60
一年内到期的非流动负债	25,339,007.75		31,513,721.40	25,339,007.75		31,513,721.40
租赁负债	38,378,802.51		56,564,450.84	2,956,667.55	35,148,692.49	56,837,893.31
合计	63,717,810.26	30,113,474.94	88,377,594.90	28,295,675.30	35,148,692.49	118,764,512.31

4.不涉及现金收支的商业汇票背书转让金额

项目	2023 年度	2022 年度
背书转让的商业汇票金额	97,030,912.76	88,032,834.28

5.现金流量表补充资料

项目	2023 年度	2022 年度
1.将净利润调节为经营活动现金流量:		
净利润	247,648,259.02	-7,325,206.70
加: 资产减值准备及信用减值准备	104,925,369.38	263,989,170.59



项目	2023 年度	2022 年度
固定资产、投资性房地产、使用权资产折旧	88,370,388.67	90,900,455.03
无形资产摊销	9,132,064.42	8,682,585.64
长期待摊费用摊销	45,137,440.96	30,464,060.22
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）	-10,037.13	606,457.99
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	13,581,585.07	1,707,574.40
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	-1,304,465.76	-71,917.80
财务费用（收益以“-”号填列）	2,578,288.61	3,447,199.69
投资损失（收益以“-”号填列）	-6,921,178.75	-12,758,001.06
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-23,589,343.18	-848,624.53
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	8,654,751.48	-6,235,612.54
存货的减少（增加以“-”号填列）	36,918,840.24	-377,794,851.22
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-191,647,302.90	159,907,181.05
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	173,828,464.78	185,279,158.95
其他	619,359.61	
经营活动产生的现金流量净额	507,922,484.52	339,949,629.71
2.不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3.现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	1,165,737,859.69	1,308,224,337.35
减：现金的期初余额	1,308,224,337.35	1,210,454,747.25
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	-142,486,477.66	97,769,590.10

6.现金和现金等价物的构成

项目	2023 年度	2022 年度
----	---------	---------



一、现金	1,165,737,859.69	1,308,224,337.35
其中：库存现金	78,061.97	200,735.36
可随时用于支付的银行存款	1,160,107,231.32	1,305,789,701.13
可随时用于支付的其他货币资金	5,552,566.40	2,233,900.86
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	1,165,737,859.69	1,308,224,337.35

7. 不属于现金及现金等价物的货币资金

项目	本期金额	上期金额	不属于现金及现金等价物的理由
承兑汇票保证金	174,906,853.15	95,869,097.85	使用受限
履约、保函保证金	35,853,047.30	25,373,730.26	使用受限
冻结资金	3,837,891.11		使用受限
合计	214,597,791.56	121,242,828.11	

注释 54. 其他

1. 外币货币性项目

(1) 2023 年 12 月 31 日

项目	外币余额	折算汇率	折算成人民币余额
货币资金	575,190.71	7.0827	4,073,903.24
其中：美元	575,190.71	7.0827	4,073,903.24
应收账款	286,992.33	7.0827	2,032,680.58
其中：美元	286,992.33	7.0827	2,032,680.58

(2) 2022 年 12 月 31 日

项目	外币余额	折算汇率	折算成人民币余额
货币资金	573,926.61	6.9646	3,997,169.27
其中：美元	573,926.61	6.9646	3,997,169.27
应收账款	286,992.33	6.9646	1,998,786.78
其中：美元	286,992.33	6.9646	1,998,786.78

2. 租赁相关信息

(1) 本公司作为承租人



项目	2023 年度	2022 年度
偿还租赁负债本金和利息所支付的现金	30,842,286.08	24,658,044.66
对短期租赁和低价值资产支付的付款额	53,778,963.24	54,735,425.98

(2) 计入损益情况

项目	2023 年度		2022 年度	
	列报项目	金额	列报项目	金额
使用权资产折旧	销售费用、管理费用、其他业务成本	22,856,518.36	销售费用、管理费用、其他业务成本	28,700,321.41
租赁负债的利息	财务费用	2,681,396.04	财务费用	3,190,660.80
简化处理的短期租赁费用和低价值资产租赁费用	销售费用、管理费用、研发费用和营业成本	52,545,160.13	销售费用、管理费用、研发费用和营业成本	54,475,072.90

(3) 本公司作为出租人

项目	2023 年度	2022 年度
租赁收入	12,991,042.52	11,210,621.58

3. 政府补助

(1) 与资产相关的政府补助

①2023 年度

项目	2022 年 12 月 31 日	本期新增	本期摊销	2023 年 12 月 31 日	本期摊销列报项目
技改奖励	210,750.00		42,150.00	168,600.00	其他收益
年产 50 万套全屋定制家具项目	1,226,562.50		245,312.50	981,250.00	其他收益
深州项目政府奖励款	2,000,000.00			2,000,000.00	
工业企业科技创新发展奖励	1,264,012.24		155,998.08	1,108,014.16	其他收益
产业链高端化改造奖励	1,645,653.19		262,217.88	1,383,435.31	其他收益
工业互联网创新发展支持资金		1,560,000.00	157,148.41	1,402,851.59	其他收益
合计	6,346,977.93	1,560,000.00	862,826.87	7,044,151.06	

②2022 年度

项目	2021 年 12 月 31 日	本期新增	本期摊销	2022 年 12 月 31 日	本期摊销列报项目
技改奖励	252,900.00		42,150.00	210,750.00	其他收益
年产 50 万套全屋定制家具项目	1,373,750.00		147,187.50	1,226,562.50	其他收益
深州项目政府奖励款	2,000,000.00			2,000,000.00	



工业企业科技创新发展奖励	1,420,010.32		155,998.08	1,264,012.24	其他收益
产业链高端化改造奖励	1,869,664.75		224,011.56	1,645,653.19	其他收益
合计	6,916,325.07		569,347.14	6,346,977.93	

(2) 与收益相关的政府补助

①2023 年度

项目	计入当期损益金额	本期损益列报项目
增值税加计抵减	14,256,325.45	其他收益
税收贡献奖励	8,370,900.00	其他收益
发展扶持资金	5,228,400.00	其他收益
稳岗补贴	2,621,944.08	其他收益
科技成果转化奖励资金	1,800,000.00	其他收益
加大研发投入奖励资金	1,202,848.39	其他收益
专精特新中小企业奖补奖金	300,000.00	其他收益
企业技术创新项目奖励资金	200,000.00	其他收益
新兴产业促进专项资金	200,000.00	其他收益
支持工业互联网高质量发展资金	166,000.00	其他收益
个税手续费返还	156,795.15	其他收益
其他	835,341.57	其他收益
小计	35,338,554.64	

②2022 年度

项目	计入当期损益金额	本期损益列报项目
研发投入奖励资金	4,647,700.00	其他收益
稳岗补贴	2,795,773.89	其他收益
职业技能提升补助资金	1,567,920.00	其他收益
工业转型升级奖励资金	1,100,000.00	其他收益
企业研发投入奖励资金	584,200.00	其他收益
个税手续费返还	330,419.65	其他收益
促进先进制造业发展资金	300,000.00	其他收益
工业技术改造奖励资金	283,000.00	其他收益



贡献进步奖励资金	200,000.00	其他收益
新增纳统服务业企业奖励资金	200,000.00	其他收益
促进对外开放专项资金	200,000.00	其他收益
地方贸易专项补助资金	150,000.00	其他收益
高新技术企业认定补助	100,000.00	其他收益
其他	136,711.74	其他收益
小计	12,595,725.28	

六、研发支出

项目	2023 年度		2022 年度	
	费用化金额	资本化金额	费用化金额	资本化金额
职工薪酬	83,380,067.56		70,683,616.45	
物料消耗	53,050,099.98		54,262,826.83	
折旧与摊销费用	5,640,961.59		4,918,553.91	
设计开发费	4,179,787.96		4,000,957.55	
办公、租赁及水电费	3,104,823.84		3,631,858.65	
其他	1,890,102.89		2,626,134.16	
合计	151,245,843.82		140,123,947.55	

七、合并范围的变更

- 1、本报告期无非同一控制下企业合并。
- 2、本报告期无同一控制下企业合并。
- 3、本报告期未涉及反向购买。
- 4、本报告期未涉及处置子公司。
- 5、本报告期无其他原因的合并范围变动。

八、在其他主体中的权益

1. 在子公司中的权益

子公司名称	主要	注册	业务性	持股比例（%）	取得方式
-------	----	----	-----	---------	------



	经营地	地	质	直接	间接	
青岛有屋科技有限公司	青岛	青岛	商业	92.3077	7.6923	同一控制下合并
青岛有屋投资有限公司	青岛	青岛	投资	100.00		同一控制下合并
青岛有屋管理咨询企业（有限合伙）	青岛	青岛	商业	20.00	80.00	非同一控制合并
科宝博洛尼（北京）装饰装修工程有限公司	北京	北京	商业	49.00	51.00	非同一控制合并
博洛尼家居用品湖北有限公司	青岛	青岛	制造业		100.00	非同一控制合并
青岛海尔全屋家居有限公司	青岛	青岛	制造业	95.10	4.90	非同一控制合并
青岛全屋家居科技有限公司	青岛	青岛	制造业	92.3077	7.6923	设立
青岛博屋家居用品有限公司	青岛	青岛	商业	100.00		设立
青岛汇屋科技有限公司	青岛	青岛	商业		100.00	设立
青岛博汇智能家居有限公司	青岛	青岛	商业		100.00	设立
青岛博居信息技术有限公司	青岛	青岛	商业		100.00	设立
博洛尼智能科技（青岛）有限公司	青岛	青岛	制造业	99.2183	0.7817	非同一控制合并
博洛尼家居用品（苏州）有限公司	苏州	苏州	制造业		100.00	非同一控制合并
博洛尼智能科技（咸宁）有限公司	咸宁	咸宁	制造业		100.00	设立
博洛尼智能科技（衡水）有限公司	衡水	衡水	制造业		100.00	设立
博洛尼智能科技（深州）有限公司	深州	深州	制造业		100.00	设立
博洛尼智能家居（北京）有限公司	北京	北京	商业		100.00	非同一控制合并
博洛尼智能科技（北京）有限公司	北京	北京	商业		100.00	设立
博洛尼智能家居（湖州）有限公司	湖州	湖州	制造业		100.00	设立
济南虫洞智能家居设施有限公司	青岛	济南	制造业	90.9091	9.0909	设立
青岛海和宫家居科技有限公司	青岛	青岛	制造业		70.00	设立
山东万园实业有限公司	济南	济南	制造业		100.00	非同一控制合并

（1）本期不存在母公司拥有半数或半数以下表决权而纳入合并财务报表范围的子公司情况。

（2）本期不存在母公司拥有半数以上表决权但未能对其形成控制的股权投资情况。

2. 在联营企业中的权益

公司名称	主要经营地	注册地	业务	持股比例（%）		取得方式	核算方法
			性质	直接	间接		
青岛久米装饰工程有限公司	青岛	青岛	建筑业		40.00	设立	权益法
青岛海创全屋家居有限公司	青岛	青岛	制造业		20.00	处置部分股权丧失控制权	权益法
上海海米家居科技有限公司	上海	上海	零售业		19.00	设立	权益法
青岛有住万得创意家具有限公司	青岛	青岛	零售业	40.00		股东无偿转让	权益法

3. 在合营企业中的权益



公司名称	主要经营地	注册地	业务	持股比例		取得方式
			性质	直接	间接	
苏州博可居新材料有限公司	苏州	苏州	制造业		50%	合并时取得的合营企业

4. 合营企业和联营企业的汇总财务信息

项目	2023 年 12 月 31 日余额/本期发生额	2022 年 12 月 31 日余额/本期发生额
合营企业：		
投资账面价值合计	953,977.96	397,768.97
下列各项按持股比例计算的合计数		
净利润	556,208.99	-647,292.41
其他综合收益		
综合收益总额	556,208.99	-647,292.41
联营企业：		
投资账面价值合计	1,547,088.01	1,524,931.22
下列各项按持股比例计算的合计数		
净利润	22,156.79	-3,110,410.14
其他综合收益		
综合收益总额	22,156.79	-3,110,410.14

5. 合营企业或联营企业发生的超额亏损

合营企业或联营企业名称	本期未确认的损失（或本期分享的净利润）	本期末累积未确认的损失
青岛海创全屋家居有限公司	-3,903,960.94	-6,088,938.42
青岛久米装饰工程有限公司	-110,600.50	-188,774.99
上海海米家居科技有限公司		-382,491.23

九、与金融工具相关的风险

本公司主要金融工具包括货币资金、应收账款、银行借款、应付账款等，各项金融工具的详细情况说明见本附注五相关项目。本公司在日常活动中面临的与金融工具相关的风险，主要包括信用风险、流动性风险及市场风险。本公司制定风险管理政策的目标是在不过度影响公司竞争力和应变力的情况下，在风险和收益之间取得适当的平衡，将风险对本集团经营业绩的负面影响降低到最低水平，使股东及其他权益投资者的利益最大化。

1. 信用风险

信用风险，是指金融工具的一方未能履行合同义务，导致本公司发生财务损失的风险，



最大的风险敞口等于这些工具的账面金额。

(1) 信用风险管理

本公司的信用风险主要来自货币资金、应收票据、应收款项、其他应收款及合同资产等，这些金融资产的信用风险源自交易对手违约，为控制上述相关风险，本公司分别采取了以下措施。

本公司将货币资金存放于信用评级较高的金融机构，本公司认为这些金融机构具备较高信誉和资产状况，不存在重大的信用风险。

本公司基于对客户的财务状况、从第三方获取担保的可能性、信用记录及其他因素诸如目前市场状况等评估客户的信用资质并设置相应信用期。本公司对应收票据、应收款项、其他应收款及合同资产的收回情况进行持续监控，对于信用记录不良的客户，本公司会采用书面催款、缩短信用期或取消信用期等方式，以确保本公司不致面临重大信用损失。此外，本公司于每个资产负债表日审核金融资产的回收情况，以确保相关金融资产计提了充分的预期信用损失准备。本公司所承受的最大信用风险敞口为资产负债表中每项金融资产的账面价值。

截止各期末，本公司相关金融资产期末余额与预期信用损失情况详见附注五之相关说明。

2. 流动性风险

流动性风险，是指企业在履行以交付现金或其他金融资产的方式结算的义务时发生资金短缺的风险。本公司统筹负责公司内各子公司的现金管理工作，包括现金盈余的短期投资和筹措贷款以应付预计现金需求，保持管理层认为充分的现金及现金等价物并对其进行监控，以满足本集团经营需要。本公司的政策是定期监控短期和长期的流动资金需求，综合运用票据结算、银行借款等多种融资手段，并采取长、短期融资方式适当结合，优化融资结构的方法，保持融资持续性与灵活性之间的平衡。

截止各期末，本公司金融负债情况详见附注五之相关说明。

报告期各期末本公司金融负债到期期限如下：

①2023 年 12 月 31 日

项目	1 年以内	1 年以上	合计
短期借款	30,412,897.60		30,412,897.60
应付票据	662,418,121.32		662,418,121.32
应付账款	823,153,291.85		823,153,291.85
其他应付款	178,463,443.80		178,463,443.80
一年内到期的非流动负债	31,513,721.40		31,513,721.40
租赁负债		56,837,893.31	56,837,893.31

②2022 年 12 月 31 日



项目	1 年以内	1 年以上	合计
应付票据	534,245,215.17		534,245,215.17
应付账款	1,074,845,293.54		1,074,845,293.54
其他应付款	151,135,944.47		151,135,944.47
一年内到期的非流动负债	25,339,007.75		25,339,007.75
租赁负债		38,378,802.51	38,378,802.51

3. 市场风险

市场风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因市场价格变动而发生波动的风险。市场风险主要包括利率风险、汇率风险和其他价格风险。

① 利率风险

利率风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因市场利率变动而发生波动的风险。固定利率的带息金融工具使本公司面临公允价值利率风险，浮动利率的带息金融工具使本公司面临现金流量利率风险。本公司根据市场环境来决定固定利率与浮动利率金融工具的比例，并通过定期审阅与监控维持适当的金融工具组合。

② 外汇风险

外汇风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因外汇汇率变动而发生波动的风险。本公司于中国内地经营，且主要活动以人民币计价。因此，本公司所承担的外汇变动市场风险不重大。

截止各期末，本公司外币货币性资产和负债情况详见附注五之说明。

③ 其他价格风险

其他价格风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因汇率风险和利率风险以外的市场价格变动而发生波动的风险，无论这些变动是由于与单项金融工具或其发行方有关的因素而引起的，还是由于与市场内交易的所有类似金融工具有关的因素而引起的。本公司持有的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的投资，在资产负债表日以公允价值计量。因此，本公司承担着证券市场价格变动的风险。本集团采取持有多种权益证券组合的方式降低权益证券投资的价格风险。

十、公允价值的披露

本公司按公允价值三个层次列示了以公允价值计量的金融资产工具于报告期各期末的账面价值。公允价值整体归类于三个层次时，依据的是公允价值计量时使用的各重要输入值所属三个层次中的最低层次。三个层次的定义如下：

第 1 层次：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 2 层次：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3层次：是相关资产或负债的不可观察输入值，包括不能直接观察和无法由可观察市场数据验证的利率、股票波动率、企业合并中承担的弃置义务的未来现金流量、企业使用自身数据作出的财务预测等。

项目	2023年12月31日公允价值			
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	合计
一、持续的公允价值计量				
1、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	591,376,383.56			591,376,383.56
其中：银行理财产品	591,376,383.56			591,376,383.56
2、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		1,242,092.00		1,242,092.00
其中：应收款项融资		1,242,092.00		1,242,092.00
资产总计	591,376,383.56	1,242,092.00		592,618,475.56

(续)

项目	2022年12月31日公允价值			
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	合计
一、持续的公允价值计量				
1、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	100,071,917.80			100,071,917.80
其中：银行理财产品	100,071,917.80			100,071,917.80
2、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		3,444,312.97		3,444,312.97
其中：应收款项融资		3,444,312.97		3,444,312.97
资产总计	100,071,917.80	3,444,312.97		103,516,230.77

十一、关联方及关联交易

1. 关联方情况

(1) 控股股东、实际控制人

关联方姓名	与公司关系	直接持股比例	间接持股比例
青岛有屋家居科技股份有限公司	控股股东	27.3828%	
海尔集团公司	实际控制人		6.9436%
海尔卡奥斯股份有限公司	间接控股股东		11.3927%

注：海尔集团通过海尔卡奥斯间接控制有屋家居 41.61%的股权，通过君一控股控制有屋家居 3.50%股权，同时刘斥、刘昌龙、少海壹号将其持有的有屋家居共计 7.69%股权所对应的表决权委托给海尔卡奥斯行使。通过上述持股及安排，海尔集团合计控制有屋家居 52.79%股权的表决权，系有屋家居的实际控制人。同时，海尔集团还通过海有居间接持有公司 4.44%股份，同时与海创合签署《表决权委托协议》，约定海创合将其持有的公司 16.43%股份所对应的全



部表决权委托给海尔集团，因此，海尔集团合计控制公司 48.25%股份的表决权，是公司的实际控制人。

(2) 本公司的子公司及合营企业、联营企业情况详见附注、七在其他主体中的权益。

(3) 本公司其他关联方情况

序号	关联方名称	关联关系
1	重庆联迈电器销售有限公司	实际控制人控制的公司
2	重庆海日顺家电销售有限公司	实际控制人控制的公司
3	重庆海尔家电销售有限公司	实际控制人控制的公司
4	中国国际金融股份有限公司	谭丽霞曾任非执行董事的公司
5	有嘉（山东）新材料科技有限公司	实际控制人控制的公司
6	徐州海泉房地产开发有限公司	实际控制人控制的公司
7	武汉海智房地产开发有限公司	实际控制人控制的公司
8	无锡海智置业有限公司	实际控制人控制的公司
10	沃棣家居设计咨询（上海）有限公司	实际控制人控制的公司
11	太原新凯房地产开发有限公司	实际控制人控制的公司
12	苏州博可居新材料有限公司	发行人参股公司
13	盛发集成住宅科技发展（常州）有限公司	实际控制人控制的公司
14	上海挚瀚科技有限公司	实际控制人控制的公司
15	上海云裳羽衣物联科技有限公司	实际控制人控制的公司
16	上海优悦信息科技有限公司	实际控制人曾经控制，有交易的公司
17	上海海米家居科技有限公司	发行人参股公司，公司持有其 19%股权
18	山西海智房地产开发有限公司	实际控制人控制的公司
19	厦门市佳力卫厨有限公司	实际控制人控制的公司
20	日日顺供应链科技股份有限公司	实际控制人控制的公司
21	青岛柘仓家居科技有限公司	刘斥曾间接持股 56%
22	青岛云裳羽衣物联科技有限公司	实际控制人控制的公司
23	青岛原乡墅置业有限公司	实际控制人控制的公司
24	青岛有住信息技术有限公司	黄雯瑶担任董事
25	青岛有住万得创意家具有限公司	发行人参股公司
26	青岛硬河装饰科技有限公司	实际控制人控制的公司
27	青岛硬河家居有限公司	实际控制人控制的公司
28	青岛硬河公园科技有限公司	实际控制人控制的公司
29	青岛硬河晟餐饮管理有限公司	实际控制人控制的公司
31	青岛喜复餐饮管理有限公司市北分公司	实际控制人控制的公司



32	青岛喜复餐饮管理有限公司	实际控制人控制的公司
33	青岛沃棣家居有限公司	实际控制人控制的公司
34	青岛威尔装饰工程有限公司	实际控制人曾经控制，有交易的公司
35	青岛同盛房地产开发有限公司	实际控制人控制的公司
36	青岛泰地置业有限公司	实际控制人控制的公司
37	青岛三翼鸟科技有限公司	实际控制人控制的公司
38	青岛日日顺智慧物联有限公司	实际控制人控制的公司
41	青岛日日顺电子科技服务有限公司	实际控制人控制的公司
42	青岛拿乌科技有限公司	实际控制人控制的公司
43	青岛摩岩新材料科技有限公司	实际控制人控制的公司
44	青岛克路德智能科技有限公司	实际控制人控制的公司
45	青岛酒联网物联科技有限公司	实际控制人控制的公司
46	青岛久米装饰工程有限公司	发行人参股公司
47	青岛海筑房地产开发有限公司	实际控制人控制的公司
48	青岛海智伟创置业有限公司	实际控制人控制的公司
49	青岛海智居生态科技有限公司	实际控制人控制的公司
50	青岛海智建置业有限公司	实际控制人控制的公司
51	青岛海智衡山置业有限公司	实际控制人控制的公司
52	青岛海云谷置业有限公司	实际控制人控制的公司
53	青岛海云创智商业发展有限公司	实际控制人控制的公司
54	青岛海唐置业有限公司	实际控制人控制的公司
55	青岛海尚海商业管理有限公司	实际控制人控制的公司
56	青岛海启房地产开发有限公司	实际控制人控制的公司
57	青岛海纳云供应链科技有限公司	实际控制人控制的公司
58	青岛海龙衣联置业有限公司	实际控制人控制的公司
59	青岛海骊住居科技股份有限公司	实际控制人控制的公司
60	青岛海骊住建系统集成有限公司	实际控制人控制的公司
61	青岛海骊智能卫浴有限公司	实际控制人控制的公司
62	青岛海骊智能门窗科技有限公司	实际控制人控制的公司
63	青岛海骊门窗幕墙工程有限公司	实际控制人控制的公司
64	青岛海尔智能家电科技有限公司	实际控制人直接持股的公司
65	青岛海尔智能互联科技有限公司	实际控制人控制的公司
66	青岛海尔智慧厨房电器有限公司	实际控制人控制的公司
67	青岛海尔特种电冰柜有限公司	实际控制人控制的公司



68	青岛海尔施特劳斯水设备有限公司	实际控制人控制的公司
69	青岛海尔乐信信息科技服务有限公司	实际控制人控制的公司
70	青岛海尔多媒体有限公司	实际控制人控制的公司
71	青岛海尔电器销售服务有限公司	实际控制人控制的公司
72	青岛海尔保险代理有限公司	实际控制人控制的公司
73	青岛海创智能家居有限公司	发行人参股公司
74	青岛海创全屋家居有限公司	发行人参股公司
75	青岛海城创置业有限公司	实际控制人控制的公司
76	青岛海宸房地产开发有限公司	实际控制人控制的公司
77	青岛丰彩纸制品有限公司	实际控制人直接持股的公司，持股比例25%
78	青岛德森建设发展有限公司	实际控制人控制的公司
79	青岛大隈智能住建设施有限公司	马正星担任董事的公司
80	青岛畅远置业有限公司	实际控制人控制的公司
81	青岛博芬智能科技股份有限公司	廉景进曾任董事的公司
82	济南海智房地产开发有限公司	实际控制人控制的公司
83	济南海嘉房地产开发有限公司	实际控制人控制的公司
84	际壹电器（上海）有限公司	实际控制人控制的公司
85	鹤壁海镁科技有限公司	实际控制人控制的公司
86	合肥海筑房地产有限公司	实际控制人控制的公司
87	合肥海智房地产有限公司	实际控制人控制的公司
88	海尔集团电器产业有限公司	实际控制人控制的公司
89	斐雪派克电器（青岛）有限公司	实际控制人控制的公司
90	博洛尼家居装饰（北京）有限公司	蔡明担任董事长的公司
91	苏州赛博房地产经营有限公司	吴世嫩之兄弟担任执行董事且与公司有交易的公司
92	云梨总部经济投资发展（苏州）有限公司	吴世嫩之兄弟担任总经理且与公司有交易的公司
93	刘斥	董事长
94	廉景进	副董事长、总经理
95	杨刘	董事
96	蔡明	董事
97	黄雯瑶	董事
98	宋金成	董事
99	柴罡	董事
100	周燕	独立董事



101	杨凯	独立董事
102	高蔚卿	独立董事
103	戴国良	独立董事
104	张翠美	监事长
105	孙喆	职工代表监事
106	蔡兴国	监事
107	李云玲	财务总监、董事会秘书
108	王怀高	副总经理
109	孟庆贺	副总经理

注：以上关联方为报告期内与本公司存在交易或者往来余额的公司。

2.关联交易情况

(1) 购买商品、接受劳务

关联方名称	交易类型	2023 年度	2022 年度
海创全屋及其子公司		135,539,136.16	178,211,558.67
青岛海创全屋家居有限公司	采购商品、接受劳务	101,935,527.51	178,211,558.67
青岛海创智能家居有限公司	采购商品	33,603,608.65	-
海尔集团控制的电器类销售公司		7,955,051.43	31,465,714.38
重庆海尔家电销售有限公司	采购商品	5,681,522.31	22,194,712.72
青岛海尔智慧厨房电器有限公司	采购商品	1,218,667.85	4,091,514.01
青岛云裳衣物联科技有限公司	采购商品	680,629.85	4,030,251.39
青岛海尔施特劳斯水设备有限公司	采购商品	176,814.16	707,256.64
青岛海尔智能家电科技有限公司	采购商品	104,916.58	296,770.58
上海挚瀚科技有限公司	采购商品	49,310.11	84,247.78
青岛海尔乐信信息科技服务有限公司	接受劳务	43,190.57	45,224.53
青岛海尔多媒体有限公司	采购商品	-	13,450.00
重庆联迈电器销售有限公司	采购商品	-	2,286.73
北京吉明装饰装修工程有限公司	接受劳务	17,935,779.96	28,191,354.26
苏州博可居新材料有限公司	接受劳务	11,150,739.16	12,233,848.12
其他	采购商品、接受劳务	16,593,089.20	19,549,971.49
偶发关联交易		1,487,418.63	1,900,923.20



中国国际金融股份有限公司	保荐费、咨询服务费	943,396.23	1,886,792.46
青岛海尔保险代理有限公司	保险费		6,087.74
海骊住居下属餐饮公司	餐饮服务费	544,022.40	8,043.00
合计		190,661,214.54	271,553,370.12

(2) 销售商品、提供劳务

关联方名称	交易内容	2023 年度	2022 年度
博洛尼家居装饰（北京）有限公司	销售橱柜、家具、内门墙板、服务费	183,117,997.40	186,201,094.69
青岛君一控股集团有限公司控制或存在重大影响的公司		26,139,846.95	30,892,509.19
青岛海唐置业有限公司	销售橱柜、家具	9,640,363.59	232,308.92
无锡海智置业有限公司	销售橱柜	7,882,637.21	-
济南海嘉房地产开发有限公司	橱柜及配套产品	3,587,913.02	
济南海智房地产开发有限公司	销售橱柜、家具	2,635,648.22	572,664.73
青岛海云创智商业发展有限公司	橱柜及配套产品	1,812,581.84	80,755.08
武汉海智房地产开发有限公司	销售橱柜、家具	261,729.13	-
青岛海尚海商业管理有限公司	销售橱柜、定制家具及配套产品	234,065.70	-
青岛海龙衣联置业有限公司	橱柜及配套产品	46,672.84	7,375,502.29
青岛海筑房地产开发有限公司	销售橱柜、家具	38,235.40	-
青岛海宸房地产开发有限公司	橱柜及配套产品、定制家具	-	13,604,535.33
合肥海筑房地产有限公司	销售橱柜、家具	-	3,928,356.25
青岛畅远置业有限公司	橱柜及配套产品	-	2,123,384.98
青岛海智衡山置业有限公司	橱柜及配套产品、定制家具	-	2,018,905.42
青岛海智伟创置业有限公司	销售橱柜	-	587,704.87
青岛海云谷置业有限公司	销售橱柜、家具	-	368,391.32
青岛海骊住居科技股份有限公司及其子公司		24,624,983.96	11,606,480.63
青岛海骊住居科技股份有限公司	销售橱柜、家具、内门、软件	15,995,832.08	1,410,899.71
青岛硬河家居有限公司	销售橱柜、定制家具、服务费	8,406,569.41	9,423,754.61
青岛喜复餐饮管理有限公司	服务费	114,199.47	53,889.32



青岛硬河装饰科技有限公司	橱柜及配套产品、定制类家具	69,349.70	-
青岛拿乌科技有限公司	服务费	18,508.53	121,913.65
青岛海骊住建系统集成有限公司	销售橱柜、家具、内门	10,619.47	420,010.59
青岛海骊智能卫浴有限公司	样品及服务费	8,846.01	58,028.37
青岛海骊门窗幕墙工程有限公司	橱柜及配套产品	1,059.29	-
青岛摩岩新材料科技有限公司	服务费	-	116,707.95
有嘉（山东）新材料科技有限公司	水电费	-	1,276.43
其他	销售商品及服务	7,166,232.35	13,587,907.56
合计		241,049,060.66	242,287,992.07

本公司与关联方购买商品、接受劳务和销售商品、提供劳务的交易价格由双方参考市场价格协商决定。

（3）关联租赁情况

①本公司作为出租方

承租方名称	租赁资产种类	2023 年度确认的租赁收入	2022 年度确认的租赁收入
青岛海尔特种电冰柜有限公司	房产	5,865,792.00	5,865,791.98
苏州博可居新材料有限公司	房产	491,009.18	835,816.54
合计		6,356,801.18	6,701,608.52

②本公司作为承租方

出租方名称	租赁资产种类	2023 年度确认的租赁费用	2022 年度确认的租赁费用
北京阿为科技有限公司	房产	1,087,596.37	3,904,551.40
武汉海智房地产开发有限公司	房产	1,960,956.96	1,890,463.28
徐州海泉房地产开发有限公司	房产	2,536,849.25	794,388.99
合计		5,585,402.58	6,589,403.67

（4）关联担保情况

序号	合同编号	被担保人	贷款银行	担保期限	担保方式	履行情况
1	《最高额保证合同》 （编号： 84100520210000960）	青岛有屋智能家居科技股份有限公司	中国农业银行股份有限公司青岛市南第三支行	2021.12.01- 2022.12.01	连带责任保证	履行完毕



2	《最高额保证合同》 (编号: 84100520230000151)	青岛有屋智能家居科技股份有限公司	中国农业银行股份有限公司青岛市南第三支行	2023.01.29- 2026.01.28	连带责任保证	正在履行
3	《保证合同》(编号: 有屋智能保证)	青岛有屋科技有限公司	交通银行股份有限公司青岛分行	2021.09.01- 2022.12.31	连带责任保证	履行完毕
4	《保证合同》(编号: 有屋智能保证2023)	青岛有屋科技有限公司	交通银行股份有限公司青岛分行	2023.05.09- 2024.05.09	连带责任保证	正在履行

(5) 其他事项

①以抵债房产清偿债务

关联方名称	2023 年度		2022 年度	
	转让明细	房屋作价	转让明细	房屋作价
青岛海创全屋家居有限公司	住宅 18 套, 商铺 3 套, 车位 12 个	42,599,424.00	住宅 2 套	3,354,408.00
厦门市佳力卫厨有限公司			住宅 1 套	1,014,805.00
合计		42,599,424.00		4,369,213.00

②商标授权

目前, 公司在经营过程中, 使用“海尔”“Haier”等系列商标, 该等商标的所有权人为青岛海商智财管理咨询有限公司。2020 年 7 月 1 日, 青岛海商智财管理咨询有限公司与公司签订了《商标及字号许可协议》。根据协议的约定, 青岛海商智财管理咨询有限公司作为许可方, 授权公司在中国大陆境内橱柜及衣柜产品领域独占许可使用“海尔”“Haier”系列注册商标; 公司有权将许可商标无偿使用在许可产品及许可产品的相关服务上, 许可期限为 20 年, 自 2020 年 1 月 27 日起计算。

3. 关联方未结算项目情况

(1) 应收票据及应收款项融资

关联方名称	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
青岛海骊住居科技股份有限公司	3,700,000.00	-
青岛海尚海商业管理有限公司	3,578,559.15	-
济南海嘉房地产开发有限公司	2,838,039.20	600,000.00
山西海智房地产开发有限公司	2,800,575.77	-
无锡海智置业有限公司	2,753,844.52	-
济南海智房地产开发有限公司	2,408,353.31	-
青岛海智伟创置业有限公司	2,273,296.03	-
武汉海智房地产开发有限公司	1,987,535.31	-
青岛畅远置业有限公司	1,211,439.82	-
青岛海智衡山置业有限公司	535,258.11	-



青岛海筑房地产开发有限公司	145,022.49	-
青岛海云创智商业发展有限公司	109,643.50	-
青岛海云谷置业有限公司	-	1,586,160.46
青岛海城创置业有限公司	-	821,186.55
青岛海宸房地产开发有限公司	-	800,000.00
青岛德森建设发展有限公司	-	355,377.10
合计	24,341,567.21	4,162,724.11

注：为期末余额中取得自关联方的票据。

(2) 应收账款

关联方名称	2023 年 12 月 31 日		2022 年 12 月 31 日	
	账面金额	坏账准备	账面金额	坏账准备
青岛海唐置业有限公司	6,800,099.28	1,610,713.92	2,195,157.96	644,210.45
青岛海宸房地产开发有限公司	3,763,421.02	1,129,026.31	7,877,976.38	393,898.82
无锡海智置业有限公司	2,544,084.90	189,472.50	2,892,218.42	867,665.53
武汉海智房地产开发有限公司	2,429,473.31	1,081,647.45	4,121,254.83	1,236,376.45
上海海米家居科技有限公司	2,413,784.61	2,413,784.61	2,409,739.61	2,409,739.61
青岛海云创智商业发展有限公司	1,829,099.91	114,268.31	91,253.24	4,562.66
博洛尼家居用品（北京）股份有限公司	1,812,178.35	1,812,178.35	2,240,685.04	1,765,296.83
青岛海龙衣联置业有限公司	1,806,321.88	524,616.20	3,192,237.15	159,611.86
济南海智房地产开发有限公司	1,453,213.21	632,626.66	1,032,198.15	571,131.46
青岛久米装饰工程有限公司	1,171,564.90	1,043,809.26	1,168,337.74	1,035,916.33
济南海嘉房地产开发有限公司	1,129,565.10	85,473.18	115,979.68	5,798.98
青岛海尚海商业管理有限公司	1,112,555.20	556,277.60	6,877,145.49	2,063,143.65
沃棣家居设计咨询（上海）有限公司	970,546.82	48,527.34	400,609.77	20,030.49
合肥海筑房地产有限公司	948,124.54	284,437.36	1,880,830.31	94,041.52
山西海智房地产开发有限公司	677,876.08	275,091.09	3,483,525.76	263,836.62
北京吉明装饰装修工程有限公司	659,182.41	659,182.41	659,182.41	323,583.57
青岛海云谷置业有限公司	469,054.34	235,957.92	427,427.40	90,626.18
太原新凯房地产开发有限公司	292,696.88	146,348.44	292,696.88	87,809.06
合肥海智房地产有限公司	238,966.99	237,966.99	247,653.38	123,426.69
青岛德森建设发展有限公司	198,397.71	99,198.85	198,397.71	59,519.31
有嘉（山东）新材料科技有限公司	171,743.12	85,871.56	171,743.12	51,522.94
青岛海骊住居科技股份有限公司	167,255.40	167,255.40	2,599,315.96	2,217,340.41
青岛海城创置业有限公司	151,070.03	75,535.02	151,070.03	45,321.01



青岛威尔装饰工程有限公司	96,335.04	96,335.04	96,335.04	48,167.52
青岛海智建置业有限公司	73,070.43	73,070.43		
青岛沃棣家居有限公司	57,022.20	2,851.11		
青岛畅远置业有限公司	51,384.38	4,694.22	1,400,766.81	70,038.34
青岛海创全屋家居有限公司	46,886.77	2,344.34	848,028.65	42,401.43
青岛海智伟创置业有限公司	5,000.00	1,500.00	5,450,980.27	1,477,568.79
博洛尼家居装饰(北京)有限公司	1,182.60	59.13	5,603,672.54	280,183.63
苏州博可居新材料有限公司			2,334,790.31	155,933.27
青岛柘仓家居科技有限公司			2,264,357.59	2,264,357.59
青岛海智衡山置业有限公司			1,711,022.34	85,551.12
青岛海骊住建系统集成有限公司			981,258.70	123,779.91
重庆海日顺家电销售有限公司			450,878.00	450,878.00
其他	134,139.36	101,113.22	163,891.67	101,929.10
合计	33,675,296.77	13,791,234.22	66,032,618.34	19,635,199.13

(3) 预付款项

关联方名称	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
青岛博芬智能科技股份有限公司	1,139,940.00	
青岛海尔智能家电科技有限公司	2,562.38	90,347.17
苏州赛博房地产经营有限公司	8,400,000.00	
重庆海尔家电销售有限公司		5,998,522.40
苏州博可居新材料有限公司		1,441,312.33
青岛喜复餐饮管理有限公司	150,000.00	150,000.00
青岛硬河家居有限公司		111,300.00
其他	20,607.82	61,455.27
合计	9,713,110.20	7,852,937.17

(4) 其他应收款

关联方名称	2023 年 12 月 31 日		2022 年 12 月 31 日	
	账面金额	坏账准备	账面金额	坏账准备
青岛海骊智能门窗科技有限公司	300,000.00	15,000.00		
北京阿为科技有限公司	55,000.00	2,750.00		



青岛海骊住居科技股份有限公司			2,200,000.00	1,100,000.00
其他	30,000.00	1,500.00	10,000.00	500.00
合计	385,000.00	19,250.00	2,210,000.00	1,100,500.00

(5) 合同资产（含重分类至其他非流动资产的质保金）

关联方名称	2023 年 12 月 31 日		2022 年 12 月 31 日	
	账面金额	坏账准备	账面金额	坏账准备
无锡海智置业有限公司	858,543.07	228,855.48	413,174.06	123,952.22
青岛海宸房地产开发有限公司	764,453.08	229,335.92	768,656.25	38,432.81
青岛海龙衣联置业有限公司	416,715.88	125,014.76	416,715.88	20,835.79
合肥海筑房地产有限公司	374,166.06	173,135.39	374,166.06	94,815.27
青岛海尚海商业管理有限公司	367,979.21	183,989.61	1,679,683.85	503,905.16
青岛海智伟创置业有限公司	286,197.76	143,098.88	286,893.70	86,068.11
青岛畅远置业有限公司	263,735.91	131,867.96	273,253.12	81,975.94
济南海嘉房地产开发有限公司	202,717.09	10,135.85		
济南海智房地产开发有限公司	181,269.68	17,152.37	32,355.56	1,617.78
青岛海智衡山置业有限公司	112,221.70	33,666.51	114,068.16	5,703.41
青岛海云创智商业发展有限公司	102,410.87	5,120.54		
青岛海唐置业有限公司		-	492,112.89	147,633.87
青岛海筑房地产开发有限公司		-	145,022.49	43,506.75
青岛海智建置业有限公司		-	73,070.44	36,535.22
其他	38,671.28	19,335.64	123,909.89	37,172.97
合计	3,969,081.59	1,300,708.91	5,193,082.35	1,222,155.30

(6) 应付票据

关联方名称	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
青岛海创全屋家居有限公司	2,910,847.01	347,955.64
青岛久米装饰工程有限公司		349,844.29
合计	2,910,847.01	697,799.93

注：为期末余额中开立给关联方的票据。

(7) 应付账款



关联方名称	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
青岛海创全屋家居有限公司	4,505,651.08	22,786,890.80
青岛海骊住居科技股份有限公司	3,148,876.98	3,148,876.98
青岛久米装饰工程有限公司	2,940,153.36	5,131,617.08
苏州博可居新材料有限公司	2,388,453.75	
青岛日日顺智慧物联有限公司	1,596,996.65	
鹤壁海镁科技有限公司	896,208.35	
青岛海尔智慧厨房电器有限公司	839,717.30	759,862.70
青岛海尔施特劳斯水设备有限公司	599,400.00	803,880.00
厦门市佳力卫厨有限公司	592,783.92	660,237.83
青岛海创智能家居有限公司	505,713.99	
青岛有住万得创意家具有限公司	153,825.09	153,825.09
青岛柘仓家居科技有限公司	59,956.72	59,956.72
青岛海骊住建系统集成有限公司		383,546.32
日日顺供应链科技股份有限公司		324,098.40
青岛摩岩新材料科技有限公司		233,287.15
其他	59,578.97	61,360.23
合计	18,287,316.16	34,507,439.30

(8) 预收款项

关联方名称	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
青岛海尔特种电冰柜有限公司	2,199,671.97	1,710,855.97
合计	2,199,671.97	1,710,855.97

(9) 合同负债

关联方名称	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
博洛尼家居装饰（北京）有限公司	35,348,871.90	33,452,912.76
青岛海骊住居科技股份有限公司	3,079,330.73	326,415.10
青岛硬河家居有限公司	967,346.46	1,073,743.81
青岛海骊住建系统集成有限公司	883,705.68	



青岛有住信息技术有限公司	467,646.55	356,853.75
上海云裳羽衣物联科技有限公司	84,252.55	184,490.44
青岛久米装饰工程有限公司	24,768.30	50,785.49
青岛海智伟创置业有限公司		2,659,461.37
青岛海唐置业有限公司		970,029.29
青岛海尚海商业管理有限公司		734,470.04
无锡海智置业有限公司		709,449.27
济南海嘉房地产开发有限公司		530,973.45
其他	70,411.18	67,402.41
合计	40,926,333.35	41,116,987.18

(10) 其他应付款

关联方名称	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
厦门市佳力卫厨有限公司	133,670.37	133,670.37
青岛日日顺智慧物联有限公司	100,000.00	
青岛丰彩纸制品有限公司	50,200.00	50,200.00
苏州博可居新材料有限公司	50,000.00	50,000.00
有嘉（山东）新材料科技有限公司	50,000.00	50,000.00
青岛克路德智能科技有限公司	38,508.10	50,000.00
青岛海骊住居科技股份有限公司		2,549,926.87
其他	52,689.00	14,189.00
合计	475,067.47	2,897,986.24

4. 关键管理人员报酬

项目	2023 年度	2022 年度
关键管理人员报酬	8,476,458.78	7,393,743.17

5. 比照关联方披露的交易及未结算项目

序号	公司名称	公司性质
1	衡水必达室内装饰设计有限公司	公司员工、前员工控制的公司
2	河间市馨居装饰工程有限公司	公司员工、前员工控制的公司
3	北京博洛尼教育咨询有限公司	公司员工、前员工控制的公司



4	大连海森家居有限公司	公司员工、前员工控制的公司
5	北京万疆营销服务有限公司	公司员工、前员工控制的公司
6	北京海联泰兴商贸有限公司	公司员工、前员工控制的公司
7	北京嘉铭荣合建筑装饰有限公司	公司员工、前员工控制的公司
8	北京君盛天弘装饰装修有限公司	公司员工、前员工控制的公司
9	北京壹筑方圆装饰装修有限公司	公司员工、前员工控制的公司
10	青岛志合者家居装饰有限公司	公司员工、前员工控制的公司
11	钛马赫（北京）工程咨询有限责任公司	公司员工、前员工控制的公司
12	济南海屋智能家居有限公司	公司员工、前员工控制的公司
13	青岛爱屋装饰工程有限公司	公司员工、前员工控制的公司
14	苏州小家大住装饰工程有限公司	公司关联方云梨总部经济投资发展（苏州）有限公司房产转租方

(1) 采购商品及接受劳务

公司名称	2023 年度	2022 年度
北京博洛尼教育咨询有限公司	8,827,785.06	9,087,665.50
北京万疆营销服务有限公司	4,125,983.21	2,052,405.83
河间市馨居装饰工程有限公司	3,917,515.27	1,542,892.28
北京君盛天弘装饰装修有限公司	3,502,458.38	1,380,617.37
北京海联泰兴商贸有限公司	2,613,398.09	3,143,677.55
北京壹筑方圆装饰装修有限公司	1,715,588.63	-
大连海森家居有限公司	221,769.84	2,710,974.94
北京嘉铭荣合建筑装饰有限公司	182,147.24	-
衡水必达室内装饰设计有限公司	90,581.19	2,051,829.91
青岛志合者家居装饰有限公司	24,737.00	-
合计	25,221,963.91	21,970,063.38

(2) 销售金额及提供劳务

公司名称	2023 年度	2022 年度
北京君盛天弘装饰装修有限公司	1,961,179.82	405,467.22
北京海联泰兴商贸有限公司	459,945.72	1,050,164.21
北京壹筑方圆装饰装修有限公司	231,416.58	-



济南海屋智能家居有限公司	73,870.93	-
钛马赫（北京）工程咨询有限责任公司		3,185.84
青岛爱屋装饰工程有限公司		2,803.04
合计	2,726,413.05	1,461,620.31

(3) 本公司作为承租方

出租方名称	租赁资产种类	2023 年度确认的租赁费	2022 年度确认的租赁费
苏州小家大住装饰工程有限公司	房产	7,706,422.02	7,565,135.49
钛马赫（北京）工程咨询有限责任公司	房产	807,780.00	799,784.00
合计		8,514,202.02	8,364,919.49

(4) 应付账款

公司名称	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
苏州小家大住装饰工程有限公司		8,400,000.00
河间市馨居装饰工程有限公司	451,991.74	261,058.25
大连海森家居有限公司	13,314.94	180,428.58
其他	378.00	
合计	465,684.68	8,841,486.83

(5) 合同负债

公司名称	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
北京君盛天弘装饰装修有限公司	255,336.54	1,326,167.78
北京嘉铭荣合建筑装饰有限公司	104,424.78	-
北京海联泰兴商贸有限公司	47,756.08	134,828.30
济南海屋智能家居有限公司	14.59	70,867.78
其他	8,322.83	
合计	415,854.82	1,531,863.86

(6) 其他应付款

公司名称	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
北京君盛天弘装饰装修有限公司	30,000.00	30,000.00
北京壹筑方圆装饰装修有限公司	30,000.00	
钛马赫（北京）工程咨询有限责任公司	100.00	100.00



合计	60,100.00	30,100.00
----	-----------	-----------

十二、股份支付

报告期内公司部分员工离职导致员工持股平台股权变动，离职员工按照初始出资成本将持股平台股权转让给在职员工，公司将转让价格低于公允价格的差额 619,359.61 元确认为股份支付费用，上述转让对应的公允价值系参考相同期间无关联第三方投资者之间转让公司股份的价格确定。

十三、或有事项

本公司不存在需要披露的重大或有事项。

十四、资产负债表日后事项

截至本财务报表批准报出日，本公司不存在需要披露的重大资产负债表日后事项。

十五、其他重要事项

1. 本期发生的重要债务重组

债务重组方式	债权账面价值	确认的债务重组利得（或损失）	债务重组中公允价值的确定方法和依据
客户以房产清偿欠本公司货款	86,516,934.04		放弃债权的公允价值
本公司以房产清偿欠供应商货款	73,857,709.59	-6,131,395.39	公司与供应商协商作价

2. 报告分部

公司以内部组织结构、管理要求、内部报告制度等为依据确定报告分部。

本公司主要从事定制化整体家居产品的研发、生产、销售，报告期内不存在多种经营或跨国经营，各项业务实行统一管理经营，故无报告分部。

十六、公司财务报表主要项目注释

注释 1. 应收账款

1. 按账龄披露应收账款

账龄	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
1 年以内	1,041,469,824.41	1,409,165,927.79
1 至 2 年		
2 至 3 年		
3 年以上	3,899,664.32	3,991,182.39
小计	1,045,369,488.73	1,413,157,110.18
减：坏账准备	3,899,664.32	3,991,182.39
合计	1,041,469,824.41	1,409,165,927.79



2. 应收账款分类披露（新金融工具准则适用）

种类	2023 年 12 月 31 日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按组合计提坏账准备的应收账款	1,045,369,488.73	100.00	3,899,664.32	0.37	1,041,469,824.41
其中：信用风险特征组合	3,899,664.32	0.37	3,899,664.32	100.00	
无风险组合	1,041,469,824.41	99.63			1,041,469,824.41
合计	1,045,369,488.73	100.00	3,899,664.32	0.37	1,041,469,824.41

(续)

种类	2022 年 12 月 31 日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按组合计提坏账准备的应收账款	1,413,157,110.18	100.00	3,991,182.39	0.28	1,409,165,927.79
其中：信用风险特征组合	3,991,182.39	0.28	3,991,182.39	100.00	
无风险组合	1,409,165,927.79	99.72			1,409,165,927.79
合计	1,413,157,110.18	100.00	3,991,182.39	0.28	1,409,165,927.79

3. 按组合计提坏账准备的应收账款

(1) 2023 年 12 月 31 日以账龄为信用特征计提坏账准备的应收账款

账龄	2023 年 12 月 31 日		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内			
1 至 2 年			
2 至 3 年			
3 年以上	3,899,664.32	3,899,664.32	100.00
合计	3,899,664.32	3,899,664.32	100.00

(2) 2023 年 12 月 31 日按无风险组合计提坏账准备的应收账款：

债务单位名称	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	理由
博洛尼家居用品湖北有限公司	380,817,671.28	0.00	0.00	债务人为本公司子公司，不存在坏账风险
青岛有屋科技有限公司	270,423,753.10	0.00	0.00	债务人为本公司子公司，不存在坏账风险
博洛尼智能科技(衡水)有限公司	153,594,749.06	0.00	0.00	债务人为本公司子公司，不存在坏账风险



科宝博洛尼(北京)装饰装修工程有限公司	76,393,119.13	0.00	0.00	债务人为本公司子公司, 不存在坏账风险
济南虫洞智能家居设施有限公司	62,713,443.03	0.00	0.00	债务人为本公司子公司, 不存在坏账风险
博洛尼智能科技(青岛)有限公司	44,228,124.83	0.00	0.00	债务人为本公司子公司, 不存在坏账风险
博洛尼家居用品(苏州)有限公司	30,312,080.81	0.00	0.00	债务人为本公司子公司, 不存在坏账风险
青岛海尔全屋家居有限公司	22,986,883.17	0.00	0.00	债务人为本公司子公司, 不存在坏账风险
合计	1,041,469,824.41			

(3) 2022 年 12 月 31 日以账龄为信用特征计提坏账准备的应收账款

账龄	2022 年 12 月 31 日		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内			
1 至 2 年			
2 至 3 年			
3 年以上	3,991,182.39	3,991,182.39	100.00
合计	3,991,182.39	3,991,182.39	100.00

(4) 2022 年 12 月 31 日按无风险组合计提坏账准备的应收账款:

债务单位名称	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	理由
青岛有屋科技有限公司	583,269,744.80	0.00	0.00	债务人为本公司子公司, 不存在坏账风险
博洛尼家居用品湖北有限公司	374,090,876.68	0.00	0.00	债务人为本公司子公司, 不存在坏账风险
博洛尼智能科技(衡水)有限公司	205,497,121.16	0.00	0.00	债务人为本公司子公司, 不存在坏账风险
济南虫洞智能家居设施有限公司	77,671,273.10	0.00	0.00	债务人为本公司子公司, 不存在坏账风险
博洛尼智能科技(青岛)有限公司	64,135,724.53	0.00	0.00	债务人为本公司子公司, 不存在坏账风险
科宝博洛尼(北京)装饰装修工程有限公司	40,944,558.15	0.00	0.00	债务人为本公司子公司, 不存在坏账风险
博洛尼家居用品(苏州)有限公司	34,330,905.42	0.00	0.00	债务人为本公司子公司, 不存在坏账风险
青岛海尔全屋家居有限公司	29,225,723.95	0.00	0.00	债务人为本公司子公司, 不存在坏账风险
合计	1,409,165,927.79			

4. 应收账款坏账准备计提及转回情况



类别	2022 年 12 月 31 日	本期变动金额			2023 年 12 月 31 日
		计提	收回或转回	转销或核销	
按组合计提坏账	3,991,182.39	-91,518.07			3,899,664.32
合计	3,991,182.39	-91,518.07			3,899,664.32

(续)

类别	2021 年 12 月 31 日	本期变动金额			2022 年 12 月 31 日
		计提	收回或转回	转销或核销	
按组合计提坏账	3,991,182.39				3,991,182.39
合计	3,991,182.39				3,991,182.39

5. 按欠款方归集的期末余额前五名应收账款

(1) 2023 年 12 月 31 日

单位名称	与本公司关系	账面余额	坏账准备	账龄	占比 (%)
博洛尼家居用品湖北有限公司	子公司	380,817,671.28		1 年以内	36.43
青岛有屋科技有限公司	子公司	270,423,753.10		1 年以内	25.87
博洛尼智能科技(衡水)有限公司	子公司	153,594,749.06		1 年以内	14.69
科宝博洛尼(北京)装饰装修工程有限公司	子公司	76,393,119.13		1 年以内	7.31
济南虫洞智能家居设施有限公司	子公司	62,713,443.03		1 年以内	6.00
合计		943,942,735.60			90.30

(2) 2022 年 12 月 31 日

单位名称	与本公司关系	账面余额	坏账准备	账龄	占比 (%)
青岛有屋科技有限公司	子公司	583,269,744.80		1 年以内	41.27
博洛尼家居用品湖北有限公司	子公司	374,090,876.68		1 年以内	26.47
博洛尼智能科技(衡水)有限公司	子公司	205,497,121.16		1 年以内	14.54
济南虫洞智能家居设施有限公司	子公司	77,671,273.10		1 年以内	5.50
博洛尼智能科技(青岛)有限公司	子公司	64,135,724.53		1 年以内	4.54
合计		1,304,664,740.27			92.32

注释 2. 其他应收款

1. 明细情况



项目	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
应收利息		
应收股利		
其他应收款	329,063,558.96	306,357,341.25
合计	329,063,558.96	306,357,341.25

2. 其他应收款

(1) 明细情况

账龄	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
1 年以内	329,063,558.96	306,357,341.25
1 至 2 年		
2 至 3 年		
3 年以上	359,846.03	359,846.03
小计	329,423,404.99	306,717,187.28
减：坏账准备	359,846.03	359,846.03
合计	329,063,558.96	306,357,341.25

(2) 其他应收款分类披露（新金融工具准则适用）

种类	2023 年 12 月 31 日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
按组合计提坏账准备	329,423,404.99	100.00	359,846.03	0.11	329,063,558.96
其中：信用风险特征组合	359,846.03	0.11	359,846.03	100.00	
无风险组合	329,063,558.96	99.89			329,063,558.96
合计	329,423,404.99	100.00	359,846.03	0.11	329,063,558.96

(续)

种类	2022 年 12 月 31 日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
按组合计提坏账准备	306,717,187.28	100.00	359,846.03	0.12	306,357,341.25
其中：信用风险特征组合	359,846.03	0.12	359,846.03	100.00	
无风险组合	306,357,341.25	99.88			306,357,341.25



合计	306,717,187.28	100.00	359,846.03	0.12	306,357,341.25
----	----------------	--------	------------	------	----------------

(3) 按款项性质分类情况

款项性质	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
押金保证金	359,846.03	359,846.03
往来款	329,063,558.96	306,357,341.25
合计	329,423,404.99	306,717,187.28

3. 按组合计提预期信用损失的其他应收款

(1) 本公司于 2023 年 12 月 31 日以账龄为信用特征计提坏账准备的其他应收款

账龄	2023 年 12 月 31 日		
	其他应收款	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内			
1 至 2 年			
2 至 3 年			
3 年以上	359,846.03	359,846.03	100.00
合计	359,846.03	359,846.03	100.00

(2) 按无风险组合计提坏账准备的其他应收款:

债务单位名称	账面余额	坏账准备	计提比例	理由
济南虫洞智能家居设施有限公司	304,341,558.96			债务人为本公司子公司, 不存在坏账风险
青岛有屋投资有限公司	24,000,000.00			债务人为本公司子公司, 不存在坏账风险
青岛有屋管理咨询企业(有限合伙)	612,000.00			债务人为本公司子公司, 不存在坏账风险
青岛博居信息技术有限公司	55,000.00			债务人为本公司子公司, 不存在坏账风险
青岛博汇智能家居有限公司	55,000.00			债务人为本公司子公司, 不存在坏账风险
合计	329,063,558.96			

(3) 2022 年 12 月 31 日以账龄为信用特征计提坏账准备的其他应收款

账龄	2022 年 12 月 31 日		
	其他应收款	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内			
1 至 2 年			
2 至 3 年			
3 年以上	359,846.03	359,846.03	100.00
合计	359,846.03	359,846.03	100.00



(4) 2022 年 12 月 31 日按无风险组合计提坏账准备的其他应收款

债务单位名称	账面余额	坏账准备	计提比例	理由
济南虫洞智能家居设施有限公司	297,635,341.25			债务人为本公司子公司，不存在坏账风险
青岛有屋投资有限公司	8,000,000.00			债务人为本公司子公司，不存在坏账风险
青岛有屋管理咨询企业（有限合伙）	612,000.00			债务人为本公司子公司，不存在坏账风险
青岛博汇智能家居有限公司	55,000.00			债务人为本公司子公司，不存在坏账风险
青岛博居信息技术有限公司	55,000.00			债务人为本公司子公司，不存在坏账风险
合计	306,357,341.25			

4. 其他应收款坏账准备计提情况

其他应收款 坏账准备变动	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			359,846.03	359,846.03
期初数在本期				
--转入第二阶段				
--转入第三阶段				
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提				
本期收回已核销				
本期核销				
本期其他变动				
2023 年 12 月 31 日			359,846.03	359,846.03

(续)

其他应收款 坏账准备变动	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			359,846.03	359,846.03
期初数在本期				
--转入第二阶段				



--转入第三阶段				
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提				
本期收回已核销				
本期核销				
本期其他变动				
2022 年 12 月 31 日			359,846.03	359,846.03

5. 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款

(1) 2023 年 12 月 31 日

单位名称	款项性质	账面余额	账龄	占其他应收款 余额的比例 (%)	坏账准备期末 余额
济南虫洞智能家居设施有限公司	往来款	304,341,558.96	1 年以内	92.39	
青岛有屋投资有限公司	往来款	24,000,000.00	1 年以内	7.28	
青岛有屋管理咨询企业（有限合伙）	往来款	612,000.00	1 年以内	0.18	
北京居然之家家居建材商业管理有限公司	往来款	199,655.03	3 年以上	0.06	199,655.03
青岛博居信息技术有限公司	往来款	55,000.00	1 年以内	0.02	
合计		329,208,213.99		99.93	199,655.03

(2) 2022 年 12 月 31 日

单位名称	款项性质	账面余额	账龄	占其他应收款 余额的比例 (%)	坏账准备期末 余额
济南虫洞智能家居设施有限公司	往来款	297,635,341.25	1 年以内	97.04	
青岛有屋投资有限公司	往来款	8,000,000.00	1 年以内	2.61	
青岛有屋管理咨询企业（有限合伙）	往来款	612,000.00	1 年以内	0.20	
北京居然之家家居建材商业管理有限公司	往来款	199,655.03	3 年以上	0.07	199,655.03
青岛博居信息技术有限公司	往来款	55,000.00	1 年以内	0.02	
合计		306,501,996.28		99.94	199,655.03

注释 3. 长期股权投资

项目	2023 年 12 月 31 日
----	------------------



	账面余额	减值准备	账面价值
成本法核算的长期股权投资	2,423,964,257.15	237,816,221.03	2,186,148,036.12
权益法核算的长期股权投资	1,547,088.01		1,547,088.01
合计	2,425,511,345.16	237,816,221.03	2,187,695,124.13

(续)

项目	2022 年 12 月 31 日		
	账面余额	减值准备	账面价值
成本法核算的长期股权投资	2,421,964,257.15	237,816,221.03	2,184,148,036.12
权益法核算的长期股权投资	1,524,931.22		1,524,931.22
合计	2,423,489,188.37	237,816,221.03	2,185,672,967.34





1. 成本法核算的长期股权投资

(1) 2023 年度

被投资单位	初始投资成本	2022 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2023 年 12 月 31 日	本期计提减值准备	减值准备期末余额
青岛海尔全屋家居有限公司	646,264,807.26	646,264,807.26			646,264,807.26		237,816,221.03
青岛有屋科技有限公司	178,399,449.89	178,399,449.89			178,399,449.89		
青岛博屋家居用品有限公司	652,000,000.00	652,000,000.00			652,000,000.00		
青岛有屋管理咨询企业（有限合伙）	152,000,000.00	152,000,000.00			152,000,000.00		
济南虫洞智能家居设施有限公司	10,000,000.00	10,000,000.00			10,000,000.00		
博洛尼智能科技（青岛）有限公司	698,040,000.00	698,040,000.00			698,040,000.00		
科宝博洛尼（北京）装饰装修工程有限公司	85,260,000.00	85,260,000.00			85,260,000.00		
青岛有屋投资有限公司	2,000,000.00		2,000,000.00		2,000,000.00		
合计	2,423,964,257.15	2,421,964,257.15	2,000,000.00		2,423,964,257.15		237,816,221.03

(2) 2022 年度

被投资单位	初始投资成本	2021 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2022 年 12 月 31 日	本期计提减值准备	减值准备期末余额
青岛海尔全屋家居有限公司	646,264,807.26	646,264,807.26			646,264,807.26		237,816,221.03
青岛有屋科技有限公司	178,399,449.89	178,399,449.89			178,399,449.89		
青岛博屋家居用品有限公司	652,000,000.00	652,000,000.00			652,000,000.00		
青岛有屋管理咨询企业（有限合伙）	152,000,000.00	150,000,000.00	2,000,000.00		152,000,000.00		



济南虫洞智能家居设施有限公司	10,000,000.00	10,000,000.00					10,000,000.00		
博洛尼智能科技（青岛）有限公司	698,040,000.00	698,040,000.00					698,040,000.00		
科宝博洛尼（北京）装饰装修工程有限公司	85,260,000.00	79,501,000.00	5,759,000.00				85,260,000.00		
合计	2,421,964,257.15	2,414,205,257.15	7,759,000.00				2,421,964,257.15		237,816,221.03

2. 权益法核算的长期股权投资

(1) 2023 年度

被投资单位	2022 年 12 月 31 日	本期增减变动							2023 年 12 月 31 日	减值准备期 末余额
		本期增加	本期减少	权益法确认 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. 联营企业										
青岛有住万得创意家具有限公司	1,524,931.22			22,156.79					1,547,088.01	
合计	1,524,931.22			22,156.79					1,547,088.01	

(2) 2022 年度

被投资单位	2021 年 12 月 31 日	本期增减变动							2022 年 12 月 31 日	减值准备期 末余额
		本期增加	本期减少	权益法确认 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. 联营企业										
青岛有住万得创意家具有限公司	1,863,432.39			-338,501.17					1,524,931.22	
合计	1,863,432.39			-338,501.17					1,524,931.22	

注释 4. 营业收入及营业成本

项目	2023 年度		2022 年度	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	1,603,822,876.31	1,588,608,417.02	1,507,874,902.78	1,484,778,371.93
其他业务	5,865,792.00	116,888.88	5,865,792.00	116,888.88
合计	1,609,688,668.31	1,588,725,305.90	1,513,740,694.78	1,484,895,260.81

注释 5. 投资收益

项目	2023 年度	2022 年度
权益法核算的长期股权投资收益	22,156.79	-338,501.17
成本法核算的长期股权投资收益		68,000,000.00
理财收益	12,474,208.36	16,895,642.00
合计	12,496,365.15	84,557,140.83

十七、补充资料**1. 非经常性损益**

根据中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益（2023 年修订）》（证监会公告〔2023〕65 号）的规定，2023 年度公司非经常性损益发生情况如下：

（收益以正数列示，损失以负数列示）

项目	2023年度
（一）非流动性资产处置损益，包括已计提资产减值准备的冲销部分	-13,571,547.94
（二）计入当期损益的政府补助，但与公司正常经营业务密切相关、符合国家政策规定、按照确定的标准享有、对公司损益产生持续影响的政府补助除外；	20,925,434.04
（三）除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，非金融企业持有金融资产和金融负债产生的公允价值变动损益以及处置金融资产和金融负债产生的损益；	3,707,472.23
（四）计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费；	
（五）委托他人投资或管理资产的损益；	
（六）对外委托贷款取得的损益；	
（七）因不可抗力因素，如遭受自然灾害而产生的各项资产损失；	
（八）单独进行减值测试的应收款项减值准备转回；	21,826,576.50
（九）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；	
（十）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；	



(十一) 非货币性资产交换损益；	
(十二) 债务重组损益；	-6,131,395.39
(十三) 企业因相关经营活动不再持续而发生的一次性费用，如安置职工的支出等；	
(十四) 因税收、会计等法律、法规的调整对当期损益产生的一次性影响；	
(十五) 因取消、修改股权激励计划一次性确认的股份支付费用；	
(十六) 对于现金结算的股份支付，在可行权日之后，应付职工薪酬的公允价值变动产生的损益；	
(十七) 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；	
(十八) 交易价格显失公允的交易产生的收益；	
(十九) 与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益；	
(二十) 受托经营取得的托管费收入；	
(二十一) 除上述各项之外的其他营业外收入和支出；	8,383,772.82
(二十二) 其他符合非经常性损益定义的损益项目。	-619,359.61
小计	34,520,952.65
减：非经常性损益的所得税影响数	5,780,978.42
少数股东损益的影响数	
合计	28,739,974.23

根据中国证券监督管理委员会公告【2008】43号《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第1号—非经常性损益【2008】》的规定，2022年度公司非经常性损益发生情况如下：

(收益以正数列示，损失以负数列示)

项目	2022年度
非流动性资产处置损益，包括已计提资产减值准备的冲销部分	-2,314,032.39
越权审批，或无正式批准文件，或偶发性的税收返还、减免	
计入当期损益的政府补助，但与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外	13,165,072.42
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益	
非货币性资产交换损益	
委托他人投资或管理资产的损益	
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备	



债务重组损益	-477,351.35
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等	
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益	
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益	
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益	
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、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	16,967,559.80
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	2,085,212.83
对外委托贷款取得的损益	
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益	
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响	
受托经营取得的托管费收入	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	2,704,393.88
其他符合非经常性损益定义的损益项目	897,544.28
小计	33,028,399.47
减：非经常性损益的所得税影响数	6,884,458.82
少数股东损益的影响数	
合计	26,143,940.65

注：其他符合非经常性损益定义的损益项目系22年4季度固定资产投资加计扣除政策形成的收益。

2. 净资产收益率及每股收益

(1) 明细情况

项目	2023 年度			2022 年度		
	加权平均净资产收益率	每股收益（元）		加权平均净资产收益率	每股收益（元）	
		基本每股收益	稀释每股收益		基本每股收益	稀释每股收益
归属母公司的普通股股东的净利润	10.88%	0.6458	0.6458	-0.34%	-0.0191	-0.0191
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	9.62%	0.5709	0.5709	-1.55%	-0.0873	-0.0873

(2) 加权平均净资产收益率计算公式

$$\text{加权平均净资产收益率} = P_0 / (E_0 + NP \div 2 + E_i \times M_i \div M_0 - E_j \times M_j \div M_0 \pm E_k \times M_k \div M_0)$$



其中： P_0 分别对应于归属于公司普通股股东的净利润、扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润； NP 为归属于公司普通股股东的净利润； E_0 为归属于公司普通股股东的期初净资产； E_i 为报告期发行新股或债转股等新增的、归属于公司普通股股东的净资产； E_j 为报告期回购或现金分红等减少的、归属于公司普通股股东的净资产； M_0 为报告期月份数； M_i 为新增净资产次月起至报告期期末的累计月数； M_j 为减少净资产次月起至报告期期末的累计月数； E_k 为因其他交易或事项引起的净资产增减变动； M_k 为发生其他净资产增减变动次月起至报告期期末的累计月数。

根据中国证券监督管理委员会公告【2010】2号《公开发行证券的公司信息披露编报规则第9号——净资产收益率和每股收益的计算及披露》（2010年修订）和《企业会计准则第34号-每股收益》的规定，报告期发生同一控制下企业合并的，计算扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率时，被合并方的净资产从合并日的次月起进行加权。计算比较期间的加权平均净资产收益率时，被合并方的净利润、净资产均从最终控制方实施控制的次月起进行加权；计算比较期间扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率时，被合并方的净资产不予加权计算（权重为零）。

（3）每股收益计算公式

$$\text{基本每股收益} = P_0 \div SS = S_0 + S_1 + S_i \times M_i \div M_0 - S_j \times M_j \div M_0 - S_k$$

其中： P_0 为归属于公司普通股股东的净利润或扣除非经常性损益后归属于普通股股东的净利润； S 为发行在外的普通股加权平均数； S_0 为期初股份总数； S_1 为报告期因公积金转增股本或股票股利分配等增加股份数； S_i 为报告期因发行新股或债转股等增加股份数； S_j 为报告期因回购等减少股份数； S_k 为报告期缩股数； M_0 报告期月份数； M_i 为增加股份次月起至报告期期末的累计月数； M_j 为减少股份次月起至报告期期末的累计月数。

根据中国证券监督管理委员会公告【2010】2号《公开发行证券的公司信息披露编报规则第9号——净资产收益率和每股收益的计算及披露》（2010年修订）和《企业会计准则第34号-每股收益》的规定，报告期内发生同一控制下企业合并，合并方在合并日发行新股份并作为对价的，计算报告期末的基本每股收益时，应把该股份视同在合并期初即已发行在外的普通股处理（按权重为1进行加权平均）。计算比较期间的基本每股收益时，应把该股份视同在比较期间期初即已发行在外的普通股处理。计算报告期末扣除非经常性损益后的每股收益时，合并方在合并日发行的新股份从合并日起次月进行加权。计算比较期间扣除非经常性损益后的每股收益时，合并方在合并日发行的新股份不予加权计算（权重为零）。企业派发股票股利、公积金转增资本、拆股或并股等，会增加或减少其发行在外普通股或潜在普通股的数量



量，但不影响所有者权益总额，也不改变企业的盈利能力。企业应当在相关报批手续全部完成后，按调整后的股数重新计算各列报期间的每股收益。

(4) 稀释每股收益

本公司报告期无稀释性潜在普通股。

青岛有屋智能家居科技股份有限公司

二〇二四年三月二十五日





营业执照

(副本)

1-1

统一社会信用代码

913701000611889323

扫描市场主体身份码了解更多信息、备案、许可、监管信息、体验更多应用服务。



名称 和信会计师事务所(特殊普通合伙)

类型 特殊普通合伙企业

执行事务合伙人 王晖

经营范围

审查企业财务报表、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、清算事宜中的审计业务，出具有关报告；基本建设年度财务决算审计；代理记账；会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训。(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)

出资额 壹仟伍佰柒拾伍万元整

成立日期 2013 年 04 月 23 日

主要经营场所 济南市历下区文化东路59号盐业大厦7层



登记机关

2024

业信用信息公示系统网址:

<http://www.gsxt.gov.cn>

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告

国家市场监督管理总局监制



会计师事务所 执业证书

名称： 和信会计师事务所（特殊普通合伙）

首席合伙人： 王晖

主任会计师：

经营场所：

济南市历下区文化东路59号益民大厦

组织形式： 特殊普通合伙

执业证书编号： 37010001

批准执业文号： 鲁财会协字（2000）63号

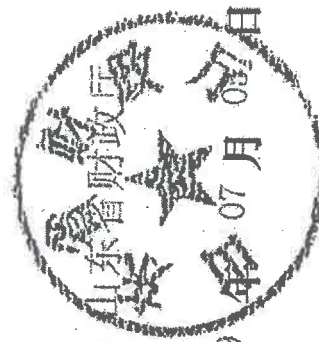
批准执业日期： 2000-07-29



证书序号： 0011555

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》。



发证机关：

2019年07月07日

中华人民共和国财政部制

证书编号: 370200010008
No. of Certificate

批准注册协会 山东省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 1995 年 08 月 27 日
Date of Issuance

年度检验登记 2018年
Annual Renewal Registration



2015年 3月 20日
Date

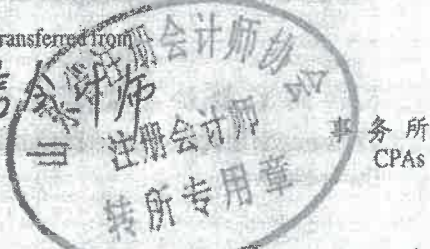


注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出

Agree the holder to be transferred from

更名: 和信会计师事务所



转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

2019 年 7 月 19 日

同意调入

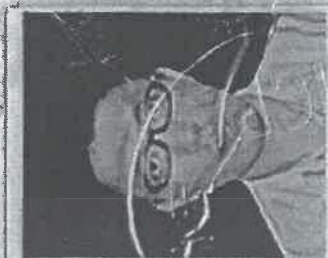
Agree the holder to be transferred to

事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

年 月 日
/y /m /d

姓名	王晖
性别	男
出生日期	1970-04-07
工作单位	山东和信会计师事务所(普通合伙)
身份证号码	370202700407493



证书编号:
No. of Certificate 370200210231

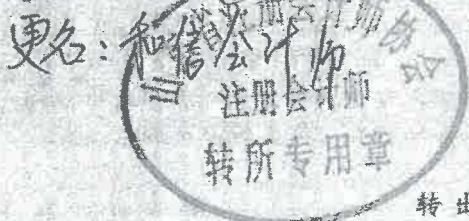
批准注册协会:
Authorized Institute of CPA 山东省注册会计师协会

发证日期:
Date of Issuance 2007 年 11 月 09 日



注册会计师工作单位变更事项登记 Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from



事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

2019 年 7 月 19 日
ly /m /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

年 月 日
ly /m /d

姓名	杨勇
性别	男
出生日期	1974-10-25
工作单位	山东和信会计师事务所（特殊普通合伙）青岛分所
身份证号码	370105197410250014

