

证券代码：400124

证券简称：中房 5

主办券商：西南证券



中房 5
400124

中房置业股份有限公司
CRED HOLDING CO.,LTD.

年度报告

2024

重要提示

- 一、公司董事、监事、高级管理人员保证本报告所载资料不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。
- 二、公司负责人朱雷、主管会计工作负责人孟长舒及会计机构负责人（会计主管人员）孟长舒保证年度报告中财务报告的真实、准确、完整。
- 三、本年度报告已经两网公司或退市公司董事会审议通过，不存在未出席审议的董事。
- 四、永拓会计师事务所（特殊普通合伙）对公司出具了带持续经营重大不确定性段落的保留意见的审计报告。

董事会就非标准审计意见的说明

永拓会计师事务所（特殊普通合伙）（以下简称“永拓”）对中房置业股份有限公司（以下简称“公司”）2024年度财务报告出具了带有持续经营重大不确定性段的保留意见审计报告。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编报规则第14号——非标准审计意见及其涉及事项的处理（2020年修订）》、《监管规则适用指引——审计类第1号》等规定，公司董事会对导致非标意见的事项说明如下：

一、审计报告中非标准意见的内容

如财务报表附注“二、（二）持续经营”所述，公司2024年收入尚未形成稳定业务模式，合并净利润为-2,829.48万元，截至2024年12月31日累计未分配利润为-59,031.70万元。

虽然贵公司在财务报表附注“十四、（一）、2关于改善公司持续经营能力的措施”充分披露了拟采取的改善措施，但是贵公司目前主营业务尚未恢复，贵公司的持续经营能力仍存在重大不确定性。

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则，我们独立于贵公司，并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表保留意见提供了基础。

二、董事会专项说明

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

公司董事会和管理层已充分认识到公司持续经营能力不足的现状，一方面加大现有资产和物业的出租、出售力度，同时加强企业内部控制管理，加大各项费用控制力度；另一方面，公司持续经营将继续围绕房地产主业，市场化寻找优质房地产项目，全面开展以房地产合作开发、开发代建管理、物

业管理、资产管理等与房地产行业相关的多元化业务模式，逐渐改善公司房地产开发主业长期停滞的局面，提升公司持续经营能力与经营业绩。

鉴于目前房地产行业整体市场环境不佳，公司通过市场化方式寻找风险可控、可行性较强的房地产项目机会存在较大的不确定性，公司经营情况的改善仍需较长时间。

三、董事会意见

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

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

六、本年度报告已在“第二节会计数据、经营情况和管理层分析”之“五、公司面临的重大风险分析”对公司报告期内的重大风险因素进行分析,请投资者注意阅读。

七、未按要求披露的事项及原因

不适用

目 录

第一节 公司概况 5

第二节 会计数据、经营情况和管理层分析 6

第三节 重大事件 11

第四节 股份变动、融资和利润分配 13

第五节 公司治理 16

第六节 财务会计报告 18

附件 会计信息调整及差异情况..... 105

备查文件目录	载有公司负责人、主管会计工作负责人、会计机构负责人（会计主管人员）签名并盖章的财务报表
	载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件（如有）
	报告期内在指定信息披露平台上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿
文件备置地址	北京市海淀区苏州街 18 号院长远天地大厦 C 座二层公司证券事务部

释义

释义项目		释义
公司、中房 5	指	中房置业股份有限公司
全国股转系统	指	全国中小企业股份转让系统
主办券商、西南证券	指	西南证券股份有限公司
报告期	指	2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日
元、万元	指	人民币元、人民币万元
上海强申达荣	指	上海强申达荣物业经营管理有限公司
上海夏达	指	上海夏达投资管理中心（有限合伙）
上海康州	指	上海康州房地产开发有限公司
上海浦鞅	指	上海浦鞅管理咨询有限公司
忠旺集团	指	辽宁忠旺集团有限公司

第一节 公司概况

企业情况			
公司中文全称	中房置业股份有限公司		
英文名称及缩写	CRED HOLDING CO.,LTD.		
	CRED HOLDING		
法定代表人	朱雷	成立时间	1993 年 6 月 12 日
控股股东	控股股东为（嘉益（天津）投资管理有限公司）	实际控制人及其一致行动人	实际控制人为（呼健），无一致行动人
行业（挂牌公司管理型行业分类）	房地产业（K）-房地产业（K70）-房地产开发经营（K701）-房地产开发经营（K7010）		
主要产品与服务项目	主要开展以房地产开发经营、开发代建管理、物业管理、资产管理等与房地产行业相关的各项业务。		
挂牌情况			
股票交易场所	全国中小企业股份转让系统有限责任公司代为管理的两网公司及退市公司板块		
证券简称	中房 5	证券代码	400124
进入退市板块时间	2022 年 8 月 12 日	分类情况	每周交易五次
普通股股票交易方式	集合竞价交易	普通股总股本（股）	579,194,925
主办券商（报告期内）	西南证券股份有限公司	报告期内主办券商是否发生变化	否
主办券商办公地址	重庆市江北区金沙门路 32 号		
联系方式			
董事会秘书姓名	朱宏坤	联系地址	北京市海淀区苏州街 18 号院长远天地大厦 C 座二层
电话	010-82608847	电子邮箱	400124@credholding.com
传真	010-82610018		
公司办公地址	北京市海淀区苏州街 18 号院长远天地大厦 C 座二层	邮政编码	100080
公司网址	www.credholding.com		
指定信息披露平台	www.neeq.com.cn		
注册情况			
统一社会信用代码	9111000024383849XF		
注册地址	北京市海淀区苏州街 18 号院 4 号楼 4212-3 房间		
注册资本（元）	579,194,925	注册情况报告期内是否变更	否

第二节 会计数据、经营情况和管理层分析

一、 业务概要

(一) 商业模式与经营计划实现情况

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

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

鉴于目前房地产行业整体市场环境不佳，公司通过市场化方式寻找风险可控、可行性较强的房地产项目机会存在较大的不确定性，公司经营情况的改善仍需较长时间。

(二) 与创新属性相关的认定情况

☐适用 ☒不适用

二、 主要会计数据和财务指标

单位：元

盈利能力	本期	上年同期	增减比例%
营业收入	3,726,415.10	3,309,874.20	12.58%
毛利率%	-11.63%	-126.61%	-
归属于两网公司或退市公司股东的净利润	-28,294,390.89	-32,298,301.19	12.40%
归属于两网公司或退市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	-28,722,710.37	-34,384,016.14	16.46%
加权平均净资产收益率%（依据归属于两网公司或退市公司股东的净利润计算）	-22.17%	-20.65%	-
加权平均净资产收益率%（依归属于两网公司或退市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润计算）	-22.51%	-21.99%	-
基本每股收益	-0.0489	-0.0558	12.37%
偿债能力	本期期末	上年期末	增减比例%
资产总计	139,053,468.86	168,388,546.35	-17.42%
负债总计	24,017,069.17	25,057,375.77	-4.15%
归属于两网公司或退市公司股东的净资产	113,474,678.53	141,769,069.42	-19.96%
归属于两网公司或退市公司股东的每股净资产	0.1959	0.2448	-19.98%
资产负债率%（母公司）	60.73%	56.64%	-
资产负债率%（合并）	17.27%	14.88%	-
流动比率	2.88	3.80	-
利息保障倍数	0	0	-
营运情况	本期	上年同期	增减比例%
经营活动产生的现金流量净额	-14,855,842.97	-17,050,416.83	12.87%

应收账款周转率	3.83	0.38	-
存货周转率	6.08	10.90	-
成长情况	本期	上年同期	增减比例%
总资产增长率%	-17.42%	-19.03%	-
营业收入增长率%	12.58%	-80.19%	-
净利润增长率%	12.40%	28.91%	-

三、 财务状况分析

（一） 资产及负债状况分析

单位：元

项目	本期期末		上年期末		变动比例%
	金额	占总资产的比重%	金额	占总资产的比重%	
货币资金	54,003,129.35	38.84%	64,238,972.32	38.15%	-15.93%
应收票据					
应收账款	1,047,751.98	0.75%	897,751.98	0.53%	16.71%
交易性金融资产	4,073,609.30	2.93%	7,500,000.00	4.45%	-45.69%
预付款项	291,500.48	0.21%	6,302,117.13	3.74%	-95.37%
固定资产	1,171,958.05	0.84%	2,883,876.71	1.71%	-59.36%
使用权资产			1,437,752.27	0.85%	-100.00%
无形资产	153,749.93	0.11%	382,083.29	0.23%	-59.76%
递延所得税资产			359,438.07	0.21%	-100.00%
合同负债			931,395.57	0.55%	-100.00%
应交税费	34,681.15	0.02%	13,666.91	0.01%	153.76%
一年内到期的非流动负债			980,504.59	0.58%	-100.00%
其他流动负债			55,883.73	0.03%	-100.00%
租赁负债			974,650.51	0.58%	-100.00%
递延所得税负债			359,438.07	0.21%	-100.00%

项目重大变动原因

交易性金融资产本期期末数较上年期末数减少系报告期内公司子公司上海强申达荣购买银行短期理财产品额度减少所致。

预付款项本期期末数较上年期末数减少系上年期末公司预付了下年度房屋租金所致。

固定资产本期期末数较上年期末数减少系报告期内公司子公司上海强申达荣处置办公车辆所致。

（二） 经营情况分析

1. 利润构成

单位：元

项目	本期		上年同期		本期与上年同期金额变动比例%
	金额	占营业收入的比重%	金额	占营业收入的比重%	

营业收入	3,726,415.10	-	3,309,874.20	-	12.58%
营业成本	4,159,864.71	111.63%	7,500,455.73	226.61%	-44.54%
毛利率%	-11.63%	-	-126.61%	-	-
管理费用	23,646,894.32	634.57%	32,897,891.99	993.93%	-28.12%
财务费用	-356,829.09	-9.58%	-916,781.54	-27.70%	-61.08%
其他收益	271,003.20	7.27%	754,673.17	22.80%	-64.09%
投资收益	-2,865,419.68	-76.89%	1,291,909.34	39.03%	-321.80%
信用减值损失	-1,776,467.70	-47.67%	3,843,593.69	116.13%	-146.22%
资产处置收益	282,458.23	7.58%	-52,616.67	-1.59%	-636.82%
营业外收入	26,485.32	0.71%	0.49	0.00%	-
营业外支出			1,530,422.29	46.24%	-100.00%
所得税			50,000.00	1.51%	-100.00%

项目重大变动原因

营业成本本期数较上年同期减少主要系公司孙公司上海浦鞅报告期内提供工程管理咨询顾问服务成本较上年同期公司提供的物业管理服务成本降低所致。

投资收益本期数较上年同期减少主要系公司参股公司上海夏达投资管理中心（有限合伙）报告期内按权益法计算的亏损增加所致。

信用减值损失本期数较上年同期增加主要系公司上年同期收回了前期按账龄计提信用减值损失的往来款项所致。

营业外支出本期数较上年同期减少主要系公司上年同期按诉讼判决支付的违约金及税款滞纳金所致。

2. 收入构成

单位：元

项目	本期金额	上期金额	变动比例%
主营业务收入	3,726,415.10	3,302,505.42	12.84%
其他业务收入	0	7,368.78	-100.00%
主营业务成本	4,159,864.71	7,005,919.97	-40.62%
其他业务成本	0	494,535.76	-100.00%

按产品分类分析

√适用 □不适用

单位：元

类别/项目	营业收入	营业成本	毛利率%	营业收入比上年同期增减%	营业成本比上年同期增减%	毛利率比上年同期增减百分比
工程管理咨询服务	3,726,415.10	3,122,975.07	16.19%	100.00%	100.00%	100.00%
投资性房地产摊销		1,036,889.64				
项目管理收入				-100.00%	-100.00%	-100.00%
物业管理收入				-100.00%	-100.00%	-100.00%
其他收入				-100.00%	-100.00%	-100.00%

按地区分类分析

√适用 □不适用

单位：元

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

				增减%	增减%	比
上海	3,726,415.10	3,122,975.07	16.19%	20.85%	-51.68%	114.77%
新疆		1,036,889.64				
山东				-100%	-100%	-100%

收入构成变动的原因

公司上海地区营业收入较上年同期增加主要系报告期内公司孙公司上海浦鞅报告期内工程管理咨询顾问服务费增加所致。

公司山东地区营业收入较上年同期减少系公司上年同期项目投后管理服务终止服务所致。

主要客户情况

单位：元

序号	客户	销售金额	年度销售占比%	是否存在关联关系
1	上海康州房地产开发有限公司	3,726,415.10	100%	是
	合计	3,726,415.10	100%	-

主要供应商情况

单位：元

序号	供应商	采购金额	年度采购占比%	是否存在关联关系
1	无			
	合计			-

(三) 现金流量分析

单位：元

项目	本期金额	上期金额	变动比例%
经营活动产生的现金流量净额	-14,855,842.97	-17,050,416.83	12.87%
投资活动产生的现金流量净额	4,620,000.00	20,592,932.93	-77.57%
筹资活动产生的现金流量净额		-209,476.00	100.00%

现金流量分析

经营活动产生的现金流量净额本期金额较上期金额增加主要系公司报告期内购买商品接受劳务支付的现金及支付其他与经营活动有关的现金减少所致。

投资活动产生的现金流量净额本期金额较上期金额减少主要系公司上期收到了其他权益工具投资及收益所致。

筹资活动产生的现金流量净额上期金额主要系收到返还的房屋押金所致。

四、 投资状况分析

(一) 主要控股子公司、参股公司情况

√适用 □不适用

单位：元

公司名称	公司类型	主要业务	注册资本	总资产	净资产	营业收入	净利润
上海强申达荣物业经营管理	控股子公司	物业经营	5,000,000	6,870,444.19	-13,528,228.30	0	-4,237,161.30

有限公司		管理					
新疆中房置业有限公司	控股子公司	房地产业	135,000,000	141,931,127.14	136,946,171.21	0	-1,468,371.08
天津乾成置业有限公司	控股子公司	房地产业	10,000,000	25,579,924.21	25,238,876.44	0	-50,513.79
上海鲟壹餐饮管理有限公司	控股子公司	餐饮管理	1,000,000	73.42	-15,295.58	0	-760.96
中房上海房产营销有限公司	控股子公司	房地产营销	50,000,000	18,573,270.32	15,618,856.02	0	-3,800.00
上海浦鞅管理咨询有限公司	控股子公司	信息咨询服务	1,200,000	1,044,385.46	452,099.39	3,726,415.10	-6,505.51

主要参股公司业务分析

√适用 □不适用

公司名称	与公司从事业务的关联性	持有目的
上海夏达投资管理中心（有限合伙）	上海夏达主营房地产股权投资属于公司主营业务房地产开发范畴	获取投资收益

（二）理财产品投资情况

√适用 □不适用

单位：元

理财产品类型	资金来源	未到期余额	逾期未收回金额	预期无法收回本金或存在其他可能导致减值的情形对公司的影响说明
银行理财产品	自有资金	4,073,609.30	0	
合计	-	4,073,609.30	0	-

非金融机构委托理财、高风险委托理财或单项金额重大的委托理财

□适用 √不适用

（三）公司控制的结构化主体情况

□适用 √不适用

五、公司面临的重大风险分析

重大风险事项名称	重大风险事项简要描述
持续经营能力风险	近年来，由于公司无土地储备，无在建项目、开发资金紧张，存量投资性房产持续减少等原因，公司主营房地产开发业务一直处于停滞状态。公司董事会和管理层已充分认识到公司持续经营能力不足的现状，一方面加大现有资产和物业的销售和出租力度，同时加强企业内部控制管理，加大各项费用控制力度；另一方面，公司持续经营将继续围绕房地产主业，市场化寻找优质房地产项目，全面开展以房地产合作开发、开发代建管理、物业管理、资产管理等与房地产行业相关的多元化业务模式，逐渐改善公司房地产开发主业长期停滞的局面，提升公司持续经营能力与经营业绩。

	鉴于目前房地产行业整体市场环境不佳，公司通过市场化方式寻找风险可控、可行性较强的房地产项目机会存在较大的不确定性，公司经营情况的改善仍需较长时间。
其他事项	2021年8月，公司与忠旺集团签订了《中房置业股份有限公司与辽宁忠旺集团有限公司关于重大资产重组中介费用之协议书的补充协议》，根据协议约定，忠旺集团承诺在2021年12月31日前向公司一次性支付应由忠旺集团实际承担的并由公司对外支付的中介机构费用全部款项，金额为5,172.75万元。如忠旺集团未能如期支付相关款项，除需按银行同期贷款利率支付利息外，还应按日计付应付未付款项（本金）万分之一的违约金。 2022年9月2日，中国忠旺控股有限公司（HK：01333）发布公告，关于相关债权人已于2022年8月31日，针对公司附属公司辽宁忠旺集团有限公司等共计14家公司，向辽宁省沈阳市中级人民法院提交破产重整申请。公司在获悉上述情况后，委托公司律师根据《辽宁省沈阳市中级人民法院公告（2022）辽01破7号》的具体要求，向辽宁忠旺集团有限公司破产重整管理人申报公司债权。 2023年3月20日，公司收到忠旺集团系列企业管理人的《忠旺集团等253家企业实质合并重整案债权审查结果反馈函》，根据管理人对公司申报债权的审查结果，确认公司申报债权性质为普通债权，确认公司申报债权金额为53,009,822.22元。后续公司申报债权的具体偿付情况以忠旺集团系列企业管理人召开债权人会议结果为准。 2024年5月3日，公司收到忠旺集团系列企业管理人通过邮件发送的《关于辽宁忠旺集团有限公司等253家企业实质合并重整第二次债权人会议表决结果的通知》。根据通知，2023年7月20日召开的辽宁忠旺集团有限公司等253家企业实质合并重整案第二次债权人会议，于2024年4月30日表决期满。《辽宁忠旺集团有限公司等253家企业实质合并重整计划草案》等议案均已表决通过。 2024年5月6日，辽宁省沈阳市中级人民法院公告，本院根据忠旺集团系列企业管理人的申请，依据《中华人民共和国企业破产法》第八十四条、第八十六条之规定，裁定批准《辽宁忠旺集团有限公司等253家企业实质合并重整计划》并终止辽宁忠旺集团有限公司等253家企业重整程序。
前期应收账款风险	2023年3月，经上海建奇与上海强申达荣协商一致，终止了《物业服务合同》及《管理和租赁服务协议》。双方共同确认了《物业服务合同》及《管理和租赁服务协议》项下已产生但上海建奇尚未向强申达荣支付的全部各项费用总金额。截至报告期末，上海建奇按协议约定的尾款尚未支付，公司已按账龄计提了坏账准备。
本期重大风险是否发生重大变化：	本期重大风险未发生重大变化

第三节 重大事件

一、 重大事件索引

事项	是或否	索引
是否存在诉讼、仲裁事项	☐ 是 ☒ 否	三.二.(一)

是否存在提供担保事项	☒ 是 ☐ 否	三.二.(二)
是否对外提供借款	☐ 是 ☒ 否	
是否存在股东及其关联方占用或转移公司资金、资产及其他资源的情况	☐ 是 ☒ 否	三.二.(三)
是否存在关联交易事项	☒ 是 ☐ 否	三.二.(四)
是否存在经股东会审议通过的收购及出售资产、对外投资以及报告期内发生的企业合并事项	☐ 是 ☒ 否	
是否存在股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施	☐ 是 ☒ 否	
是否存在股份回购事项	☐ 是 ☒ 否	
是否存在已披露的承诺事项	☒ 是 ☐ 否	三.二.(五)
是否存在资产被查封、扣押、冻结或者被抵押、质押的情况	☐ 是 ☒ 否	
是否存在被调查处罚的事项	☐ 是 ☒ 否	
是否存在失信情况	☐ 是 ☒ 否	
是否存在破产重整事项	☐ 是 ☒ 否	

(一) 重大事件详情（如事项存在选择以下表格填列）

一、诉讼、仲裁事项

本报告期公司无重大诉讼、仲裁事项

二、公司发生的提供担保事项

两网公司或退市公司及合并报表范围内子公司存在违规担保事项，或者报告期内履行的及尚未履行完毕的担保累计金额超过两网公司或退市公司本年度末合并报表经审计净资产绝对值的 10%

☐是 ☒否

公司提供担保分类汇总

单位：元

项目汇总	担保金额	担保余额
报告期内两网公司或退市公司提供担保（包括对表内子公司提供担保）	193,697.81	0
公司及表内子公司为两网公司或退市公司股东、实际控制人及其关联方提供担保		
公司直接或间接为资产负债率超过 70%（不含本数）的被担保人提供担保		
公司担保总额超过净资产 50%（不含本数）部分的金额		
公司为报告期内出表公司提供担保		

应当重点说明的担保情况

☒适用 ☐不适用

2023 年 6 月，上海强申达荣与关联方上海浦鞅贸易有限公司签订了房屋转租协议。2023 年 10 月，出租方与上海浦鞅、上海强申达荣、上海浦鞅共同签署合同变更协议，承租方由原关联交易中上海浦鞅变更为上海浦鞅贸易有限公司（筹），合同变更协议签署时，因上海浦鞅尚未完成工商登记等手续，根据出租方要求，协议约定由公司全资子公司上海强申达荣为孙公司上海浦鞅贸易有限公司（筹）房屋租赁合同提供连带保证责任的担保。上海浦鞅贸易有限公司（筹）于 2023 年 12 月 22 日完成工商登记手续，根据公司业务开展需要，上海浦鞅于 2024 年 4 月进行公司名称、经营范围

工商变更，上海浦鞅贸易有限公司变更为上海浦鞅管理咨询有限公司。

2024 年 5 月，上海浦鞅管理咨询有限公司提前终止了该房屋租赁协议。上述担保事项终止。

预计担保及执行情况

☐ 适用 ☒ 不适用

三、股东及其关联方占用或转移公司资金、资产及其他资源的情况

报告期公司无股东及其关联方占用或转移公司资金、资产及其他资源的情况

四、报告期内公司发生的关联交易情况

单位：元

其他重大关联交易情况	审议金额	交易金额
工程管理咨询顾问服务	3,950,000.00	3,950,000.00

重大关联交易的必要性、持续性以及对公司生产经营的影响

上述关联交易为：2024 年度，公司三级子公司上海浦鞅管理咨询有限公司与上海康州房地产开发有限公司签订《工程管理咨询顾问服务协议》，交易总金额 395 万元（含税），截至报告期末，该合同已全部执行结束。因公司董事朱雷先生，董事陈晓女士现任上海康州房地产开发有限公司董事，故公司与上海康州房地产开发有限公司为关联方关系。根据《公司章程》有关规定，2025 年 4 月 28 日，公司第九届董事会第十三次会议审议通过《关于补充确认 2024 年度关联交易的议案》

违规关联交易情况

☐ 适用 ☒ 不适用

五、承诺事项的履行情况

承诺主体	承诺开始日期	承诺结束日期	承诺来源	承诺类型	承诺具体内容	承诺履行情况
实际控制人或控股股东	2013 年 5 月 13 日	长期	权益变动	股份增持承诺	其他（通过交易所出售的价格不低于 7 元/股）	正在履行中
其他股东	2006 年 12 月 4 日	长期	其他（股权分置改革）	股份增持承诺	其他（通过交易所出售的价格不低于 7 元/股）	未履行

超期未履行完毕的承诺事项详细情况

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

第四节 股份变动、融资和利润分配

一、普通股股本情况

（一）普通股股本结构

单位：股

股份性质		期初		本期 变动	期末	
		数量	比例%		数量	比例%
无限 售条 件股 份	无限售股份总数	579,194,925	100%	0	579,194,925	100%
	其中：控股股东、实际控制人	112,782,809	19.4723%	0	112,782,809	19.4723%
	董事、监事、高管			0		
	核心员工			0		
有限 售条 件股 份	有限售股份总数			0		
	其中：控股股东、实际控制人			0		
	董事、监事、高管			0		
	核心员工			0		
总股本		579,194,925	-	0	579,194,925	-
普通股股东人数		12080				

股本结构变动情况

☐适用 ☒不适用

(二) 普通股前十名股东情况

单位：股

序号	股东名称	期初持股数	持股变动	期末持股数	期末持股比例%	期末持有 限售股份 数量	期末持有 无限售股 份数量	期末持有的 质押股 份数量	期末持有的 司法冻结股 份数量
1	嘉益（天津）投资管理有 限公司	112,782,809	0	112,782,809	19.4723%	0	112,782,809	0	0
2	中国铁路兰 州局集团有 限公司	78,323,457	0	78,323,457	13.5228%	0	78,323,457	0	0
3	天津中维商 贸集团有限 公司	24,559,700	0	24,559,700	4.2403%	0	24,559,700	24,559,700	24,559,700
4	上海华山康 健医疗有限 公司	12,073,395	0	12,073,395	2.0845%	0	12,073,395	0	0
5	陈勇	11,767,490	0	11,767,490	2.0317%	0	11,767,490	0	0
6	钟兴华	11,000,000	0	11,000,000	1.8992%	0	11,000,000	0	0
7	陈清锋	6,076,100	9,000	6,085,100	1.0506%	0	6,085,100	0	0
8	孙悦	6,068,021	0	6,068,021	1.0477%	0	6,068,021	0	0
9	林攀	6,054,500	0	6,054,500	1.0453%	0	6,054,500	0	0
10	翟虎	5,699,821	0	5,699,821	0.9841%	0	5,699,821	0	0
合计		274,405,293	9,000	274,414,293	47.3786%	0	274,414,293	24,559,700	24,559,700

普通股前十名股东情况说明

☐适用 ☒不适用

二、 控股股东、实际控制人情况

是否合并披露

☐是 ☒否

（一）控股股东情况

报告期内控股股东未发生变化。嘉益（天津）投资管理有限公司成立于 2013-01-22，法定代表人为卢建，注册资本为 517751 万元人民币，统一社会信用代码为 911201160612101594，经营范围：许可项目：投资管理。（依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动,具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）。一般项目：以自有资金从事投资活动；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；工程管理服务；社会经济咨询服务。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。

（二）实际控制人情况

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

三、 报告期内的普通股股票发行及募集资金使用情况

（一） 报告期内的股票发行情况

☐适用 ☒不适用

（二） 存续至报告期的募集资金使用情况

☐适用 ☒不适用

四、 存续至本期的可转换债券情况

☐适用 ☒不适用

五、 权益分派情况

（二） 报告期内的利润分配与公积金转增股本情况

☐适用 ☒不适用

利润分配与公积金转增股本的执行情况

☐适用 ☒不适用

（三） 权益分派预案

☐适用 ☒不适用

第五节 公司治理

六、 董事、监事、高级管理人员情况

(一) 基本情况

单位：股

姓名	职务	性别	出生年月	任职起止日期		期初持普通股股数	数量变动	期末持普通股股数	期末普通股持股比例%
				起始日期	终止日期				
朱雷	董事长	男	1973 年 4 月	2022 年 2 月 18 日	2025 年 2 月 14 日	0	0	0	0%
杨松柏	副董事长	男	1970 年 4 月	2022 年 2 月 18 日	2025 年 2 月 14 日	0	0	0	0%
卢建	董事、副总经理	男	1975 年 7 月	2022 年 2 月 18 日	2025 年 2 月 14 日	0	0	0	0%
陈晓	董事、副总经理	女	1985 年 7 月	2022 年 2 月 18 日	2025 年 2 月 14 日	0	0	0	0%
朱广宇	董事、副总经理	男	1975 年 5 月	2022 年 2 月 18 日	2025 年 2 月 14 日	0	0	0	0%
崔松鹤	独立董事	男	1970 年 9 月	2022 年 2 月 14 日	2025 年 2 月 14 日	0	0	0	0%
张显道	独立董事	男	1972 年 10 月	2022 年 2 月 14 日	2025 年 2 月 14 日	0	0	0	0%
罗宏博	独立董事	男	1980 年 1 月	2022 年 2 月 14 日	2025 年 2 月 14 日	0	0	0	0%
孙旭明	监事会主席	男	1965 年 5 月	2022 年 6 月 15 日	2025 年 2 月 14 日	0	0	0	0%
赵俊颖	职工监事	女	1986 年 3 月	2022 年 2 月 18 日	2025 年 2 月 14 日	0	0	0	0%
李娜	职工监事	女	1993 年 11 月	2022 年 2 月 18 日	2025 年 2 月 14 日	0	0	0	0%
李明颐	股东监事	女	1981 年 4 月	2022 年 2 月 14 日	2025 年 2 月 14 日	0	0	0	0%
孟长舒	副总经理、财务总监	女	1973 年 10 月	2022 年 2 月 18 日	2025 年 2 月 14 日	0	0	0	0%
朱宏坤	董事会秘书	男	1978 年 8 月	2022 年 2 月 18 日	2025 年 2 月 14 日	0	0	0	0%

董事、监事、高级管理人员与股东之间的关系

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

(二) 变动情况

☐适用 ☒不适用

报告期内新任董事、监事、高级管理人员专业背景、主要工作经历等情况

☐适用 ☒不适用

(三) 董事、高级管理人员的股权激励情况

☐适用 ☒不适用

七、 员工情况

（一） 在职员工（公司及控股子公司）情况

按工作性质分类	期初人数	本期新增	本期减少	期末人数
管理人员	8	0	1	7
财务人员	4	2	0	6
行政人员	10	1	1	10
业务人员	4	5	0	9
员工总计	26	8	2	32

按教育程度分类	期初人数	期末人数
博士	0	0
硕士	2	1
本科	13	20
专科	7	7
专科以下	4	4
员工总计	26	32

员工薪酬政策、培训计划以及需公司承担费用的离退休职工人数等情况

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

（二） 核心员工（公司及控股子公司）情况

☐适用 ☒不适用

八、 公司治理及内部控制

事项	是或否
投资机构是否派驻董事	☒ 是 ☐ 否
监事会对本年监督事项是否存在异议	☐ 是 ☒ 否
管理层是否引入职业经理人	☒ 是 ☐ 否
报告期内是否新增关联方	☐ 是 ☒ 否

（一） 公司治理基本情况

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

公司第九届董事会、第九届监事会任期至 2025 年 2 月 14 日已届满，公司新一届董事会、监事会换届工作目前还在筹备中。

(二) 监事会对监督事项的意见

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

(三) 公司保持独立性、自主经营能力的说明

报告期内，公司与公司董事、监事、高级管理人员及持股 5%以上的股东及其控制的其他企业在业务、人员、资产、机构、财务方面完全分开，具有独立完整的业务及自主经营能力。

(四) 对重大内部管理制度的评价

报告期内，公司严格按照相关法律、法规及公司章程的规定进行内部管理。

九、 投资者保护

(一) 实行累积投票制的情况

☐适用 ☒不适用

(二) 提供网络投票的情况

☒适用 ☐不适用

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

第六节 财务会计报告

一、 审计报告

是否审计	是	
审计意见	保留意见	
审计报告中的特别段落	☐无 □强调事项段 ☐其他事项段 √持续经营重大不确定性段落 ☐其他信息段落中包含其他信息存在未更正重大错报说明	
审计报告编号	永证审字（2025）第 146072 号	
审计机构名称	永拓会计师事务所（特殊普通合伙）	
审计机构地址	北京市朝阳区关东店北街 1 号 2 幢 13 层	
审计报告日期	2025 年 4 月 28 日	
签字注册会计师姓名及连续签字年限	林幼云	谢福标
	1 年	1 年
会计师事务所是否变更	否	
会计师事务所连续服务年限	4 年	
会计师事务所审计报酬（万元）	17.50	
审 计 报 告		

永证审字（2025）第 146072 号

中房置业股份有限公司全体股东：

一、保留意见

我们审计了中房置业股份有限公司及其子公司（以下简称贵公司）合并财务报表，包括 2024 年 12 月 31 日的合并资产负债表和母公司资产负债表，2024 年度的合并利润表和母公司利润表、合并现金流量表和母公司现金流量表、合并股东权益变动表和母公司股东权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为，除“形成保留意见的基础”部分所述事项产生的影响外，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了贵公司 2024 年 12 月 31 日的财务状况以及 2024 年度的经营成果和现金流量。

二、形成保留意见的基础

如财务报表附注“二、（二）持续经营”所述，贵公司 2024 年收入尚未形成稳定业务模式，合并净利润为-2,829.48 万元，截至 2024 年 12 月 31 日累计未分配利润为-59,031.70 万元。

虽然贵公司在财务报表附注“十四、（一）、2 关于改善公司持续经营能力的措施”充分披露了拟采取的改善措施，但是贵公司目前主营业务尚未恢复，贵公司的持续经营能力仍存在重大不确定性。

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则，我们独立于贵公司，并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表保留意见提供了基础。

三、其他信息

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

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

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

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

四、管理层和治理层对合并财务报表的责任

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

在编制合并财务报表时，管理层负责评估贵公司的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非管理层计划清算贵公司、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督贵公司的财务报告过程。

四、注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

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

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

（3）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

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

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

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

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

永拓会计师事务所（特殊普通合伙）
中国•北京

中国注册会计师：林幼云
中国注册会计师：谢福标
二〇二五年四月二十八日

二、 财务报表

(一) 合并资产负债表

单位：元

项目	附注	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
流动资产：			
货币资金	五（一）	54,003,129.35	64,238,972.32
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产	五（二）	4,073,609.30	7,500,000
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	五（三）	1,047,751.98	897,751.98
应收款项融资			
预付款项	五（四）	291,500.48	6,302,117.13
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款	五（五）	4,800,374.61	6,379,065.77
其中：应收利息			
应收股利			
买入返售金融资产			
存货	五（六）	684,220.14	684,220.14
其中：数据资源			
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	五（七）	3,773,278.61	3,543,128.64
流动资产合计		68,673,864.47	89,545,255.98
非流动资产：			
发放贷款及垫款			
债权投资			
其他债权投资	五（八）		

长期应收款			
长期股权投资	五（九）	57,047,491.28	60,076,845.26
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产			
投资性房地产	五（十）	10,240,557.43	11,277,447.07
固定资产	五（十一）	1,171,958.05	2,883,876.71
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产	五（十二）		1,437,752.27
无形资产	五（十三）	153,749.93	382,083.29
其中：数据资源			
开发支出			
其中：数据资源			
商誉			
长期待摊费用	五（十四）	1,760,000.00	2,420,000.00
递延所得税资产	五（十五）		359,438.07
其他非流动资产	五（十六）	5,847.70	5,847.70
非流动资产合计		70,379,604.39	78,843,290.37
资产总计		139,053,468.86	168,388,546.35
流动负债：			
短期借款			
向中央银行借款			
拆入资金			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	五（十七）	3,585,707.01	4,189,336.18
预收款项			
合同负债	五（十八）		931,395.57
卖出回购金融资产款			
吸收存款及同业存放			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
应付职工薪酬	五（十九）	7,931,061.69	6,246,365.33
应交税费	五（二十）	34,681.15	13,666.91
其他应付款	五（二十一）	12,305,319.32	11,145,834.88
其中：应付利息			
应付股利		3,042,718.48	3,042,718.48
应付手续费及佣金			
应付分保账款			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	五（二十二）		980,504.59

其他流动负债	五（二十三）		55,883.73
流动负债合计		23,856,769.17	23,562,987.19
非流动负债：			
保险合同准备金			
长期借款			
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			974,650.51
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债	五（二十四）	160,300.00	160,300.00
递延收益			
递延所得税负债	五（十五）		359,438.07
其他非流动负债			
非流动负债合计		160,300.00	1,494,388.58
负债合计		24,017,069.17	25,057,375.77
所有者权益（或股东权益）：			
股本	五（二十五）	579,194,925.00	579,194,925.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	五（二十六）	39,680,536.62	39,680,536.62
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	五（二十七）	84,916,187.17	84,916,187.17
一般风险准备			
未分配利润	五（二十八）	-590,316,970.26	-562,022,579.37
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计		113,474,678.53	141,769,069.42
少数股东权益		1,561,721.16	1,562,101.16
所有者权益（或股东权益）合计		115,036,399.69	143,331,170.58
负债和所有者权益（或股东权益）总计		139,053,468.86	168,388,546.35

法定代表人：朱雷

主管会计工作负责人：孟长舒

会计机构负责人：孟长舒

（二） 母公司资产负债表

单位：元

项目	附注	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
流动资产：			
货币资金		52,327,432.53	63,362,095.01
交易性金融资产			

衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	十五（一）		
应收款项融资			
预付款项		64,000.00	6,146,865.00
其他应收款	十五（二）	22,972,653.63	24,534,715.72
其中：应收利息			
应收股利			
买入返售金融资产			
存货			
其中：数据资源			
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产		2,787,119.07	2,638,333.43
流动资产合计		78,151,205.23	96,682,009.16
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	十五（三）	226,462,890.68	229,492,244.66
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产			
投资性房地产			
固定资产		923,627.17	1,434,688.25
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产		153,749.93	382,083.29
其中：数据资源			
开发支出			
其中：数据资源			
商誉			
长期待摊费用		1,760,000.00	2,420,000.00
递延所得税资产			
其他非流动资产			
非流动资产合计		229,300,267.78	233,729,016.20
资产总计		307,451,473.01	330,411,025.36
流动负债：			
短期借款			
交易性金融负债			
衍生金融负债			

应付票据			
应付账款			
预收款项			
卖出回购金融资产款			
应付职工薪酬		6,859,808.75	5,969,544.42
应交税费		12,088.80	12,088.80
其他应付款		179,669,955.55	180,991,788.98
其中：应付利息			
应付股利		3,042,718.48	3,042,718.48
合同负债			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债			
流动负债合计		186,541,853.10	186,973,422.20
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		160,300.00	160,300.00
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计		160,300.00	160,300.00
负债合计		186,702,153.10	187,133,722.20
所有者权益（或股东权益）：			
股本		579,194,925.00	579,194,925.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		3,586,560.91	3,586,560.91
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积		84,916,187.17	84,916,187.17
一般风险准备			
未分配利润		-546,948,353.17	-524,420,369.92
所有者权益（或股东权益）合计		120,749,319.91	143,277,303.16
负债和所有者权益（或股东权益）合计		307,451,473.01	330,411,025.36

(三) 合并利润表

单位：元

项目	附注	2024 年	2023 年
一、营业总收入		3,726,415.10	3,309,874.20
其中：营业收入	五（二十九）	3,726,415.10	3,309,874.20
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		27,817,221.90	39,865,326.53
其中：营业成本	五（二十九）	4,159,864.71	7,500,455.73
利息支出			
手续费及佣金支出			
退保金			
赔付支出净额			
提取保险责任准备金净额			
保单红利支出			
分保费用			
税金及附加	五（三十）	367,291.96	383,760.35
销售费用			
管理费用	五（三十一）	23,646,894.32	32,897,891.99
研发费用			
财务费用	五（三十二）	-356,829.09	-916,781.54
其中：利息费用			
利息收入		361,787.03	1,168,349.13
加：其他收益	五（三十三）	271,003.20	754,673.17
投资收益（损失以“-”号填列）	五（三十四）	-2,865,419.68	1,291,909.34
其中：对联营企业和合营企业的投资收益（损失以“-”号填列）		-3,029,353.98	-1,654,463.59
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）			
汇兑收益（损失以“-”号填列）			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
信用减值损失（损失以“-”号填列）	五（三十五）	-1,776,467.70	3,843,593.69
资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）	五（三十六）	282,458.23	-52,616.67
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		-28,179,232.75	-30,717,892.80
加：营业外收入	五（三十七）	26,485.32	0.49
减：营业外支出	五（三十八）	142,023.46	1,530,422.29
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-28,294,770.89	-32,248,314.60
减：所得税费用	五（三十九）		50,000.00

五、净利润（净亏损以“-”号填列）		-28,294,770.89	-32,298,314.60
其中：被合并方在合并前实现的净利润			
（一）按经营持续性分类：	-	-	-
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-28,294,770.89	-32,298,314.60
2.终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
（二）按所有权归属分类：	-	-	-
1.少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		-380.00	-13.41
2.归属于母公司所有者的净利润（净亏损以“-”号填列）		-28,294,390.89	-32,298,301.19
六、其他综合收益的税后净额			
（一）归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额			
1.不能重分类进损益的其他综合收益			
（1）重新计量设定受益计划变动额			
（2）权益法下不能转损益的其他综合收益			
（3）其他权益工具投资公允价值变动			
（4）企业自身信用风险公允价值变动			
（5）其他			
2.将重分类进损益的其他综合收益			
（1）权益法下可转损益的其他综合收益			
（2）其他债权投资公允价值变动			
（3）金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
（4）其他债权投资信用减值准备			
（5）现金流量套期储备			
（6）外币财务报表折算差额			
（7）其他			
（二）归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
七、综合收益总额		-28,294,770.89	-32,298,314.60
（一）归属于母公司所有者的综合收益总额		-28,294,390.89	-32,298,301.19
（二）归属于少数股东的综合收益总额		-380.00	-13.41
八、每股收益：			
（一）基本每股收益（元/股）		-0.0489	-0.0558
（二）稀释每股收益（元/股）		-0.0489	-0.0558

法定代表人：朱雷

主管会计工作负责人：孟长舒

会计机构负责人：孟长舒

（四） 母公司利润表

单位：元

项目	附注	2024 年	2023 年
一、营业收入			226,415.10
减：营业成本			
税金及附加		12,755.73	29,623.12

销售费用			
管理费用		18,317,263.01	22,087,837.11
研发费用			
财务费用		-317,358.32	-1,160,044.82
其中：利息费用			
利息收入		320,031.32	1,163,199.28
加：其他收益		6,718.97	24,134.19
投资收益（损失以“-”号填列）	十五（四）	-3,029,353.98	1,287,711.68
其中：对联营企业和合营企业的投资收益（损失以“-”号填列）		-3,029,353.98	-1,654,463.59
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）			
汇兑收益（损失以“-”号填列）			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
信用减值损失（损失以“-”号填列）		-1,519,172.82	-297,079.48
资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）			51,515.15
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		-22,554,468.25	-19,664,718.77
加：营业外收入		26,485.00	
减：营业外支出			663,891.53
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-22,527,983.25	-20,328,610.30
减：所得税费用			
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		-22,527,983.25	-20,328,610.30
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-22,527,983.25	-20,328,610.30
（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		-22,527,983.25	-20,328,610.30
七、每股收益：			

（一）基本每股收益（元/股）			
（二）稀释每股收益（元/股）			

(五) 合并现金流量表

单位：元

项目	附注	2024 年	2023 年
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		3,600,000.00	22,618,190.64
客户存款和同业存放款项净增加额			
向中央银行借款净增加额			
向其他金融机构拆入资金净增加额			
收到原保险合同保费取得的现金			
收到再保险业务现金净额			
保户储金及投资款净增加额			
收取利息、手续费及佣金的现金			
拆入资金净增加额			
回购业务资金净增加额			
代理买卖证券收到的现金净额			
收到的税费返还			3,918.60
收到其他与经营活动有关的现金	五（四十）	1,220,593.61	12,514,586.99
经营活动现金流入小计		4,820,593.61	35,136,696.23
购买商品、接受劳务支付的现金		1,714,686.25	12,740,010.04
客户贷款及垫款净增加额			
存放中央银行和同业款项净增加额			
支付原保险合同赔付款项的现金			
为交易目的而持有的金融资产净增加额			
拆出资金净增加额			
支付利息、手续费及佣金的现金			
支付保单红利的现金			
支付给职工以及为职工支付的现金		12,132,528.10	11,675,235.41
支付的各项税费		554,507.31	7,014,294.95
支付其他与经营活动有关的现金	五（四十）	5,274,714.92	20,757,572.66
经营活动现金流出小计		19,676,436.58	52,187,113.06
经营活动产生的现金流量净额		-14,855,842.97	-17,050,416.83
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		4,940,000.00	29,800,000.00
取得投资收益收到的现金			2,946,372.93
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		1,030,000.00	5,146,560.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			

收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		5,970,000.00	37,892,932.93
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金			
投资支付的现金		1,350,000.00	17,300,000.00
质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		1,350,000.00	17,300,000.00
投资活动产生的现金流量净额		4,620,000.00	20,592,932.93
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			
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			6,044,400.00
筹资活动现金流入小计			6,044,400.00
偿还债务支付的现金			
分配股利、利润或偿付利息支付的现金			
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润			
支付其他与筹资活动有关的现金			6,253,876.00
筹资活动现金流出小计			6,253,876.00
筹资活动产生的现金流量净额			-209,476.00
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		-10,235,842.97	3,333,040.10
加：期初现金及现金等价物余额		64,238,972.32	60,905,932.22
六、期末现金及现金等价物余额		54,003,129.35	64,238,972.32

法定代表人：朱雷

主管会计工作负责人：孟长舒

会计机构负责人：孟长舒

(六) 母公司现金流量表

单位：元

项目	附注	2024 年	2023 年
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			241,448.05
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		524,758.62	11,634,712.28
经营活动现金流入小计		524,758.62	11,876,160.33
购买商品、接受劳务支付的现金			
支付给职工以及为职工支付的现金		7,566,739.23	8,914,930.23
支付的各项税费		12,755.73	108,143.20
支付其他与经营活动有关的现金		3,979,926.14	18,708,077.87
经营活动现金流出小计		11,559,421.10	27,731,151.30
经营活动产生的现金流量净额		-11,034,662.48	-15,854,990.97

二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金			20,000,000.00
取得投资收益收到的现金			2,945,753.42
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			4,611,560.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计			27,557,313.42
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金			
投资支付的现金			
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			
投资活动产生的现金流量净额			27,557,313.42
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			
发行债券收到的现金			
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			6,044,400.00
筹资活动现金流出小计			6,044,400.00
筹资活动产生的现金流量净额			-6,044,400.00
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		-11,034,662.48	5,657,922.45
加：期初现金及现金等价物余额		63,362,095.01	57,704,172.56
六、期末现金及现金等价物余额		52,327,432.53	63,362,095.01

(七) 合并股东权益变动表

单位：元

项目	2024 年												
	归属于母公司所有者权益											少数股东权益	所有者权益合计
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润		
		优先股	永续债	其他									
一、上年期末余额	579,194,925.00				39,680,536.62				84,916,187.17		-562,022,579.37	1,562,101.16	143,331,170.58
加：会计政策变更													
前期差错更正													
同一控制下企业合并													
其他													
二、本年期初余额	579,194,925.00				39,680,536.62				84,916,187.17		-562,022,579.37	1,562,101.16	143,331,170.58
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）											-28,294,390.89	-380.00	-28,294,770.89
（一）综合收益总额											-28,294,390.89	-380.00	-28,294,770.89
（二）所有者投入和减少资本													
1. 股东投入的普通股													
2. 其他权益工具持有者投入资本													
3. 股份支付计入所有													

者权益的金额													
4. 其他													
（三）利润分配													
1. 提取盈余公积													
2. 提取一般风险准备													
3. 对所有者（或股东） 的分配													
4. 其他													
（四）所有者权益内 部结转													
1.资本公积转增资本 （或股本）													
2.盈余公积转增资本 （或股本）													
3.盈余公积弥补亏损													
4.设定受益计划变动 额结转留存收益													
5.其他综合收益结转 留存收益													
6.其他													
（五）专项储备													
1. 本期提取													
2. 本期使用													
（六）其他													
四、本年年末余额	579,194,925.00				39,680,536.62				84,916,187.17		-590,316,970.26	1,561,721.16	115,036,399.69

项目	2023 年												
	归属于母公司所有者权益										少数股东权益	所有者权益合计	
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备			未分配利润
优先股		永续债	其他										
一、上年期末余额	579,194,925.00				38,151,604.35				84,916,187.17		-529,724,278.18	1,562,114.57	174,100,552.91
加：会计政策变更													
前期差错更正													
同一控制下企业合并													
其他													
二、本年期初余额	579,194,925.00				38,151,604.35				84,916,187.17		-529,724,278.18	1,562,114.57	174,100,552.91
三、本期增减变动金额 （减少以“－”号填列）					1,528,932.27						-32,298,301.19	-13.41	-30,769,382.33
（一）综合收益总额											-32,298,310.19	-13.41	-32,298,314.60
（二）所有者投入和减少资本													
1. 股东投入的普通股													
2. 其他权益工具持有者投入资本													
3. 股份支付计入所有者权益的金额													
4. 其他													
（三）利润分配													

1. 提取盈余公积													
2. 提取一般风险准备													
3. 对所有者（或股东）的分配													
4. 其他													
（四）所有者权益内部结转													
1.资本公积转增资本（或股本）													
2.盈余公积转增资本（或股本）													
3.盈余公积弥补亏损													
4.设定受益计划变动额结转留存收益													
5.其他综合收益结转留存收益													
6.其他					1,528,932.27								1,528,932.27
（五）专项储备													
1. 本期提取													
2. 本期使用													
（六）其他													
四、本年年末余额	579,194,925.00				39,680,536.62				84,916,187.17		-562,022,579.37	1,562,101.16	143,331,170.58

法定代表人：朱雷

主管会计工作负责人：孟长舒

会计机构负责人：孟长舒

(八) 母公司股东权益变动表

单位：元

项目	2024 年											
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他								
一、上年期末余额	579,194,925.00				3,586,560.91				84,916,187.17		-524,420,369.92	143,277,303.16
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年期初余额	579,194,925.00				3,586,560.91				84,916,187.17		-524,420,369.92	143,277,303.16
三、本期增减变动金额 （减少以“－”号填列）											-22,527,983.25	-22,527,983.25
（一）综合收益总额											-22,527,983.25	-22,527,983.25
（二）所有者投入和减少资本												
1. 股东投入的普通股												
2. 其他权益工具持有者投入资本												
3. 股份支付计入所有者权益的金额												
4. 其他												
（三）利润分配												
1. 提取盈余公积												

2. 提取一般风险准备												
3. 对所有者（或股东）的分配												
4. 其他												
（四）所有者权益内部结转												
1.资本公积转增资本（或股本）												
2.盈余公积转增资本（或股本）												
3.盈余公积弥补亏损												
4.设定受益计划变动额结转留存收益												
5.其他综合收益结转留存收益												
6.其他												
（五）专项储备												
1. 本期提取												
2. 本期使用												
（六）其他												
四、本年年末余额	579,194,925.00				3,586,560.91				84,916,187.17		-546,948,353.17	120,749,319.91

项目	2023 年											
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库 存股	其他综 合收益	专项 储备	盈余公积	一般风 险准备	未分配利润	所有者权益合 计
		优先股	永续债	其他								

一、上年期末余额	579,194,925.00				3,586,560.91				84,916,187.17		-504,091,759.62	163,605,913.46
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年期初余额	579,194,925.00				3,586,560.91				84,916,187.17		-504,091,759.62	163,605,913.46
三、本期增减变动 金额（减少以 “－”号填列）											-20,328,610.30	-20,328,610.30
（一）综合收益总额											-20,328,610.30	-20,328,610.30
（二）所有者投入和 减少资本												
1．股东投入的普通 股												
2．其他权益工具持 有者投入资本												
3．股份支付计入所 有者权益的金额												
4．其他												
（三）利润分配												
1．提取盈余公积												
2．提取一般风险准 备												
3．对所有者（或股 东）的分配												
4．其他												
（四）所有者权益内												

部结转												
1.资本公积转增资本 （或股本）												
2.盈余公积转增资本 （或股本）												
3.盈余公积弥补亏损												
4.设定受益计划变动 额结转留存收益												
5.其他综合收益结转 留存收益												
6.其他												
（五）专项储备												
1. 本期提取												
2. 本期使用												
（六）其他												
四、本年期末余额	579,194,925.00				3,586,560.91				84,916,187.17		-524,420,369.92	143,277,303.16

中房置业股份有限公司

2024 年度财务报表附注

截止 2024 年 12 月 31 日

(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

一、 公司基本情况

(一) 公司的发行上市及股本等基本情况/历史沿革

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

2022 年 5 月 25 日,公司根据《上海证券交易所股票上市规则》(2022 年 1 月修订)的相关规定进入 A 股退市整理期交易,2022 年 6 月 21 日,公司 A 股终止在上海证券交易所上市。

2022 年 8 月 12 日,公司股票开始在全国中小企业股份转让系统有限责任公司管理的两网和退市公司板块挂牌转让。股票简称:中房 5,股票代码:400124。

截至 2024 年 12 月 31 日,公司股本总额为 57,919.4925 万股。本公司的控股股东为嘉益(天津)投资管理有限公司。

(二) 公司注册地、总部地址

公司名称:中房置业股份有限公司

公司注册地:北京市海淀区苏州街 18 号院 4 号楼 4212-3 房间。

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

(三) 实际从事的主要经营活动

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

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

(四) 合并财务报表范围

1、 本期合并财务报表范围

本期财务报表合并范围包括公司及公司的控股子公司天津乾成置业有限公司、新疆中房置业有限公司、中房上海房产营销有限公司、上海强申达荣物业经营管理有限公司,三级子

公司上海鲟壹餐饮管理有限公司、上海浦鞅管理咨询有限公司。

2、本期合并财务报表范围变化情况

本期注销四级子公司：上海食洸餐饮管理有限公司。

（五）财务报表的批准报出

本财务报表于 2025 年 4 月 28 日经公司董事会第九届第十三次会议审议批准报出。

二、财务报表的编制基础

（一）编制基础

本财务报表按照财政部颁布的《企业会计准则——基本准则》和各项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定（以下合称“企业会计准则”），以及中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号——财务报告的一般规定》的相关规定编制。

（二）持续经营

本财务报表以持续经营为基础编制。

公司 2024 年收入尚未形成稳定业务模式，合并净利润为-2,829.48 万元，截至 2024 年 12 月 31 日累计未分配利润为-59,031.70 万元。

三、重要会计政策及会计估计

1. 对于需要根据实质重于形式原则作出专业判断的相关交易和事项，公司应充分披露具体情况、相关专业判断的理由及依据、以及与之相关的具体会计处理。

2. 公司在编制和披露财务报告时应当严格遵守保密相关法律法规。

3. 公司应制定与实际生产经营特点相适应的具体会计政策，并充分披露重要会计政策和会计估计。

（一）遵循企业会计准则的声明

本财务报表符合财政部颁布的企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司 2024 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2024 年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

（二）会计期间

自公历 1 月 1 日至 12 月 31 日止为一个会计年度。

（三）营业周期

本公司营业周期为 12 个月。

（四） 记账本位币

本公司采用人民币为记账本位币。

（五） 重要性标准确认的方法和选择依据

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

（六） 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

同一控制下企业合并：合并方在企业合并中取得的资产和负债（包括最终控制方收购被合并方而形成的商誉），按照合并日被合并方资产、负债在最终控制方合并财务报表中的账面价值为基础计量。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。

非同一控制下企业合并：合并成本为购买方在购买日为取得被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值。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，计入当期损益。在合并中取得的被购买方符合确认条件的各项可辨认资产、负债及或有负债在购买日按公允价值计量。

为企业合并发生的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或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。

（七） 控制的判断标准和合并财务报表的编制方法

1、 控制的判断标准

合并财务报表的合并范围以控制为基础确定，合并范围包括本公司及全部子公司。控制，是指公司拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响其回报金额。

2、 合并程序

本公司将整个企业集团视为一个会计主体，按照统一的会计政策编制合并财务报表，反映本企业集团整体财务状况、经营成果和现金流量。本公司与子公司、子公司相互之间发生的内部交易的影响予以抵销。内部交易表明相关资产发生减值损失的，全额确认该部分损失。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。

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。

（1） 增加子公司或业务

在报告期内，因同一控制下企业合并增加子公司或业务的，将子公司或业务合并当期期初至报告期末的经营成果和现金流量纳入合并财务报表，同时对合并财务报表的期初数和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，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，因非同一控制下企业合并增加子公司或业务的，以购买日确定的各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值为基础自购买日起纳入合并财务报表。

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，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的以后可重分类进损益的其他综合收益、权益法核算下的其他所有者权益变动转为购买日所属当期投资收益。

（2） 处置子公司

A. 一般处理方法

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，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以后可重分类进损益的其他综合收益、权益法核算下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。

B. 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，通常表明该多次交易事项为一揽子交易：

- (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。

各项交易属于一揽子交易的，将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理；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。

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

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

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。

(八) 合营安排分类及共同经营会计处理方法

合营安排分为共同经营和合营企业。

共同经营，是指合营方享有该安排相关资产且承担该安排相关负债的合营安排。

本公司确认与共同经营中利益份额相关的下列项目：

- 1、 确认本公司单独所持有的资产，以及按本公司份额确认共同持有的资产；
- 2、 确认本公司单独所承担的负债，以及按本公司份额确认共同承担的负债；
- 3、 确认出售本公司享有的共同经营产出份额所产生的收入；
- 4、 按本公司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，以及按本公司份额确认共同经营发生的费用。

本公司对合营企业的投资采用权益法核算，详见本附注“三、（十三）长期股权投资”。

（九） 现金及现金等价物的确定标准

现金，是指本公司的库存现金以及可以随时用于支付的存款。现金等价物，是指本公司持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额的现金、价值变动风险很小的投资。

（十） 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。

1、 金融工具的分类

根据本公司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，金融资产于初始确认时分类为：以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产和以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

本公司将同时符合下列条件且未被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，分类为以摊余成本计量的金融资产：

- 业务模式是以收取合同现金流量为目标；
- 合同现金流量仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。

本公司将同时符合下列条件且未被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，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（债务工具）：

- 业务模式既以收取合同现金流量又以出售该金融资产为目标；
- 合同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。

对于非交易性权益工具投资，本公司可以在初始确认时将其不可撤销地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（权益工具）。该指定在单项投资的基础上作出，且相关投资从发行者的角度符合权益工具的定义。

除上述以摊余成本计量和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产外，本公司将其余所有的金融资产分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。在初始确认时，如果能够消除或显著减少会计错配，本公司可以将本应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资产。

金融负债于初始确认时分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债和以摊余成本计量的金融负债。

符合以下条件之一的金融负债可在初始计量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：

1) 该项指定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。

3) 该金融负债包含需单独分拆的嵌入衍生工具。

2、金融工具的确认依据和计量方法

(1) 以摊余成本计量的金融资产

以摊余成本计量的金融资产包括应收票据、应收账款、其他应收款、长期应收款、债权投资等,按公允价值进行初始计量,相关交易费用计入初始确认金额;不包含重大融资成分的应收账款以及本公司决定不考虑不超过一年的融资成分的应收账款,以合同交易价格进行初始计量。

持有期间采用实际利率法计算的利息计入当期损益。

收回或处置时,将取得的价款与该金融资产账面价值之间的差额计入当期损益。

(2) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产(债务工具)

以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产(债务工具)包括应收款项融资、其他债权投资等,按公允价值进行初始计量,相关交易费用计入初始确认金额。该金融资产按公允价值进行后续计量,公允价值变动除采用实际利率法计算的利息、减值损失或利得和汇兑损益之外,均计入其他综合收益。

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。

(3) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产(权益工具)

以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产(权益工具)包括其他权益工具投资等,按公允价值进行初始计量,相关交易费用计入初始确认金额。该金融资产按公允价值进行后续计量,公允价值变动计入其他综合收益。取得的股利计入当期损益。

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。

(4) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产包括交易性金融资产、衍生金融资产、其他非流动金融资产等,按公允价值进行初始计量,相关交易费用计入当期损益。该金融资产按公允价值进行后续计量,公允价值变动计入当期损益。

(5) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债包括交易性金融负债、衍生金融负债等，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入当期损益。该金融负债按公允价值进行后续计量，公允价值变动计入当期损益。

终止确认时，其账面价值与支付的对价之间的差额计入当期损益。

(6) 以摊余成本计量的金融负债

以摊余成本计量的金融负债包括短期借款、应付票据、应付账款、其他应付款、长期借款、应付债券、长期应付款，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入初始确认金额。

持有期间采用实际利率法计算的利息计入当期损益。

终止确认时，将支付的对价与该金融负债账面价值之间的差额计入当期损益。

3、金融资产终止确认和金融资产转移的确认依据和计量方法

满足下列条件之一时，本公司终止确认金融资产：

- 收取金融资产现金流量的合同权利终止；
- 金融资产已转移，且已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方；
- 金融资产已转移，虽然本公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但是未保留对金融资产的控制。

发生金融资产转移时，如保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，则不终止确认该金融资产。

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。金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项金额的差额计入当期损益：

- (1) 所转移金融资产的账面价值；
- (2) 因转移而收到的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额（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（债务工具）的情形）之和。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和未终止确认部分之间，按照各自的相对公允价值进行分摊，并将下列两项金额的差额计入当期损益：

(1) 终止确认部分的账面价值;

(2) 终止确认部分的对价, 与原直接计入所有者权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(债务工具)的情形)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。

4、金融负债终止确认

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的, 则终止确认该金融负债或其一部分; 本公司若与债权人签定协议, 以承担新金融负债方式替换现存金融负债, 且新金融负债与现存金融负债的合同条款实质上不同的, 则终止确认现存金融负债, 并同时确认新金融负债。

对现存金融负债全部或部分合同条款作出实质性修改的, 则终止确认现存金融负债或其一部分, 同时将修改条款后的金融负债确认为一项新金融负债。

金融负债全部或部分终止确认时, 终止确认的金融负债账面价值与支付对价(包括转出的非现金资产或承担的新金融负债)之间的差额, 计入当期损益。

本公司若回购部分金融负债的, 在回购日按照继续确认部分与终止确认部分的相对公允价值, 将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新金融负债)之间的差额, 计入当期损益。

5、金融资产和金融负债的公允价值的确定方法

存在活跃市场的金融工具, 以活跃市场中的报价确定其公允价值。不存在活跃市场的金融工具, 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, 并优先使用相关可观察输入值。只有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, 才使用不可观察输入值。

6、金融资产减值的测试方法及会计处理方法

本公司对以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产(债务工具)和财务担保合同等以预期信用损失为基础进行减值会计处理。

本公司考虑有关过去事项、当前状况以及对未来经济状况的预测等合理且有依据的信息, 以发生违约的风险为权重, 计算合同应收的现金流量与预期能收到的现金流量之间差额的现值的概率加权金额, 确认预期信用损失。

对于由《企业会计准则第 14 号——收入》规范的交易形成的应收款项和合同资产，无论是否包含重大融资成分，本公司始终按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备。

对于由《企业会计准则第 21 号——租赁》规范的交易形成的租赁应收款，本公司选择始终按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备。

对于其他金融工具，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的变动情况。

本公司通过比较金融工具在资产负债表日发生违约的风险与在初始确认日发生违约的风险，以确定金融工具预计存续期内发生违约风险的相对变化，以评估金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。通常逾期超过 30 日，本公司即认为该金融工具的信用风险已显著增加，除非有确凿证据证明该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。

如果金融工具于资产负债表日的信用风险较低，本公司即认为该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。

如果该金融工具的信用风险自初始确认后已显著增加，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；如果该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加，本公司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。由此形成的损失准备的增加或转回金额，作为减值损失或利得计入当期损益。对于以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具），在其他综合收益中确认其损失准备，并将减值损失或利得计入当期损益，且不减少该金融资产在资产负债表列示的账面价值。

如果有客观证据表明某项应收款项已经发生信用减值，则本公司在单项基础上对该应收款项计提减值准备。

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

不同组合计量损失准备的计提方法：

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

②各组合预期信用损失率如下列示：

组合 1（账龄组合）：预期信用损失率

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

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

（十一） 存货

1、 存货的分类和成本

本公司存货主要包括车位。

存货按成本进行初始计量，存货成本包括采购成本、加工成本和其他使存货达到目前场所和状态所发生的支出。

2、 发出存货的计价方法

存货发出时按个别计价法计价。

3、 存货的盘存制度

采用永续盘存制。

4、 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。

5、 存货跌价准备的确认标准和计提方法

资产负债表日，存货应当按照成本与可变现净值孰低计量。当存货成本高于其可变现净值的，应当计提存货跌价准备。可变现净值，是指在日常活动中，存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。

产成品、库存商品和用于出售的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存货，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。

计提存货跌价准备后，如果以前减记存货价值的影响因素已经消失，导致存货的可变现净值高于其账面价值的，在原已计提的存货跌价准备金额内予以转回，转回的金额计入当期损益。

（十二） 合同资产和合同负债

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

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

本公司对于同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示。

（十三） 长期股权投资

1、 共同控制、重大影响的判断标准

共同控制，是指按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。本公司与其他合营方一同对被投资单位实施共同控制且对被投资单位净资产享有权利的，被投资单位为本公司的合营企业。

重大影响，是指对被投资单位的财务和经营决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。本公司能够对被投资单位施加重大影响的，被投资单位为本公司联营企业。

2、 初始投资成本的确定

（1） 企业合并形成的长期股权投资

对于同一控制下的企业合并形成的对子公司的长期股权投资，在合并日按照取得被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付对价账面价值之间的差额，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时，调整留存收益。因追加投资等原因能够对同一控制下的被投资单位实施控制的，按上述原则确认的长期股权投资的初始投资成本与达到合并前的长期股权投资账面价值加上合并日进一步取得股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整股本溢价，股本溢价不足冲减的，冲减留存收益。

对于非同一控制下的企业合并形成的对子公司的长期股权投资，按照购买日确定的合并成本作为长期股权投资的初始投资成本。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，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初始投资成本。

（2）通过企业合并以外的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。

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。

3、后续计量及损益确认方法

（1）成本法核算的长期股权投资

公司对子公司的长期股权投资，采用成本法核算，除非投资符合持有待售的条件。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，公司按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认当期投资收益。

（2）权益法核算的长期股权投资

对联营企业和合营企业的长期股权投资，采用权益法核算。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，同时调整长期股权投资的成本。CAS2.9, 10

公司按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动（简称“其他所有者权益变动”），调整长期股权投资的账面价值并计入所有者权益。

在确认应享有被投资单位净损益、其他综合收益及其他所有者权益变动的份额时，以取得投资时被投资单位可辨认净资产的公允价值为基础，并按照公司的会计政策及会计期间，对被投资单位的净利润和其他综合收益等进行调整后确认。

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

于公司的部分,予以抵销,在此基础上确认投资收益,但投出或出售的资产构成业务的除外。
与被投资单位发生的未实现内部交易损失,属于资产减值损失的,全额确认。

公司对合营企业或联营企业发生的净亏损,除负有承担额外损失义务外,以长期股权投资的账面价值以及其他实质上构成对合营企业或联营企业净投资的长期权益减记至零为限。合营企业或联营企业以后实现净利润的,公司在收益分享额弥补未确认的亏损分担额后,恢复确认收益分享额。

(3) 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的差额,计入当期损益。

部分处置权益法核算的长期股权投资,剩余股权仍采用权益法核算的,原权益法核算确认的其他综合收益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结转,其他所有者权益变动按比例结转入当期损益。

因处置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,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,其他所有者权益变动在终止采用权益法核算时全部转入当期损益。

因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资单位控制权的,在编制个别财务报表时,剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或重大影响的,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,对于取得被投资单位控制权之前确认的其他综合收益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比例结转,因采用权益法核算确认的其他所有者权益变动按比例结转入当期损益;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,确认为金融资产,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,对于取得被投资单位控制权之前确认的其他综合收益和其他所有者权益变动全部结转。

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,属于一揽子交易的,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;在丧失控制权之前每一次处置价款与所处置的股权对应得长期股权投资账面价值之间的差额,在个别财务报表中,先确认为其他综合收益,到丧失控制权时再一并转入丧失控制权的当期损益。不属于一揽子交易的,对每一项交易分别进行会计处理。

(十四) 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（含自行建造或开发活动完成后用于出租的建筑物以及正在建造或开发过程中将来用于出租的建筑物）。

与投资性房地产有关的后续支出，在相关的经济利益很可能流入且其成本能够可靠的计量时，计入投资性房地产成本；否则，于发生时计入当期损益。

本公司对现有投资性房地产采用成本模式计量。

投资性房地产的预计使用寿命、净残值率及年折旧（摊销）率列示如下：

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

（十五） 固定资产

1、 固定资产的确认和初始计量

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。

固定资产按成本（并考虑预计弃置费用因素的影响）进行初始计量。

与固定资产有关的后续支出，在与其有关的经济利益很可能流入且其成本能够可靠计量时，计入固定资产成本；对于被替换的部分，终止确认其账面价值；所有其他后续支出于发生时计入当期损益。

2、 折旧方法

固定资产折旧采用年限平均法分类计提，根据固定资产类别、预计使用寿命和预计净残值率确定折旧率。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。如固定资产各组成部分的使用寿命不同或者以不同方式为企业提供经济利益，则选择不同折旧率或折旧方法，分别计提折旧。

各类固定资产折旧方法、折旧年限、残值率和年折旧率如下：

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

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。

（十六）无形资产

1、无形资产的计价方法

（1）公司取得无形资产时按成本进行初始计量；

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。

（2）后续计量

在取得无形资产时分析判断其使用寿命。

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摊销；无法预见无形资产为企业带来经济利益期限的，视为使用寿命不确定的无形资产，不予摊销。

2、划分研究阶段和开发阶段的具体标准

公司内部研究开发项目的支出分为研究阶段支出和开发阶段支出。

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。

3、开发阶段支出资本化的具体条件

研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。开发阶段的支出同时满足下列条件的，确认为无形资产，不能满足下述条件的开发阶段的支出计入当期损益：

（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。

无法区分研究阶段支出和开发阶段支出的，将发生的研发支出全部计入当期损益。

（十七） 长期待摊费用

长期待摊费用为已经发生但应由本期和以后各期负担的分摊期限在一年以上的各项费用。

（十八） 职工薪酬

1、 短期薪酬的会计处理方法

本公司在职工为本公司提供服务的会计期间，将实际发生的短期薪酬确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

本公司为职工缴纳的社会保险费和住房公积金，以及按规定提取的工会经费和职工教育经费，在职工为本公司提供服务的会计期间，根据规定的计提基础和计提比例计算确定相应的职工薪酬金额。

本公司发生的职工福利费，在实际发生时根据实际发生额计入当期损益或相关资产成本，其中，非货币性福利按照公允价值计量。

2、 离职后福利的会计处理方法

（1） 设定提存计划

本公司按当地政府的相关规定为职工缴纳基本养老保险和失业保险，在职工为本公司提供服务的会计期间，按以当地规定的缴纳基数和比例计算应缴纳金额，确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。此外，本公司还参与了由国家相关部门批准的企业年金计划/补充养老保险基金。本公司按职工工资总额的一定比例向年金计划/当地社会保险机构缴费，相应支出计入当期损益或相关资产成本。

（2） 设定受益计划

本公司根据预期累计福利单位法确定的公式将设定受益计划产生的福利义务归属于职工提供服务的期间，并计入当期损益或相关资产成本。

设定受益计划义务现值减去设定受益计划资产公允价值所形成的赤字或盈余确认为一项设定受益计划净负债或净资产。设定受益计划存在盈余的，本公司以设定受益计划的盈余和资产上限两项的孰低者计量设定受益计划净资产。

所有设定受益计划义务，包括预期在职工提供服务的年度报告期间结束后的十二个月内支付的义务，根据资产负债表日与设定受益计划义务期限和币种相匹配的国债或活跃市场上的高质量公司债券的市场收益率予以折现。

设定受益计划产生的服务成本和设定受益计划净负债或净资产的利息净额计入当期损益或相关资产成本；重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动计入其他综合收

益，并且在后续会计期间不转回至损益，在原设定受益计划终止时在权益范围内将原计入其他综合收益的部分全部结转至未分配利润。

在设定受益计划结算时，按在结算日确定的设定受益计划义务现值和结算价格两者的差额，确认结算利得或损失。

3、 辞退福利的会计处理方法

本公司向职工提供辞退福利的，在下列两者孰早日确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益：公司不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时；公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

4、 其他长期职工福利的会计处理方法

本公司向职工提供的其他长期职工福利，符合设定提存计划条件的，按照上述设定提存计划的会计政策进行处理；除此以外的，按照上述设定受益计划的会计政策确认和计量其他长期职工福利净负债或净资产。

（十九） 预计负债

与或有事项相关的义务同时满足下列条件时，本公司将其确认为预计负债：

- （1）该义务是本公司承担的现时义务；
- （2）履行该义务很可能导致经济利益流出本公司；
- （3）该义务的金额能够可靠地计量。

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。

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。

所需支出存在一个连续范围，且该范围内各种结果发生的可能性相同的，最佳估计数按照该范围内的中间值确定；在其他情况下，最佳估计数分别下列情况处理：

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

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。

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

（二十） 收入

1、收入确认和计量所采用的会计政策

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确认收入。取得相关商品或服务控制权，是指能够主导该商品或服务的使用并从中获得几乎全部的经济利益。

合同中包含两项或多项履约义务的，本公司在合同开始日，按照各单项履约义务所承诺商品或服务的单独售价的相对比例，将交易价格分摊至各单项履约义务。本公司按照分摊至各单项履约义务的交易价格计量收入。

交易价格是指本公司因向客户转让商品或服务而预期有权收取的对价金额，不包括代第三方收取的款项以及预期将退还给客户的款项。本公司根据合同条款，结合其以往的习惯做法确定交易价格，并在确定交易价格时，考虑可变对价、合同中存在的重大融资成分、非现金对价、应付客户对价等因素的影响。本公司以不超过在相关不确定性消除时累计已确认收入极可能不会发生重大转回的金额确定包含可变对价的交易价格。合同中存在重大融资成分的，本公司按照假定客户在取得商品或服务控制权时即以现金支付的应付金额确定交易价格，并在合同期间内采用实际利率法摊销该交易价格与合同对价之间的差额。

满足下列条件之一的，属于在某一时段内履行履约义务，否则，属于在某一时点履行履约义务：

- 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。
- 客户能够控制本公司履约过程中在建的商品。
- 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内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。

对于在某一时段内履行的履约义务，本公司在该段时间内按照履约进度确认收入，但是，履约进度不能合理确定的除外。本公司考虑商品或服务的性质，采用产出法或投入法确定履约进度。当履约进度不能合理确定时，已经发生的成本预计能够得到补偿的，本公司按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

对于在某一时点履行的履约义务，本公司在客户取得相关商品或服务控制权时点确认收入。在判断客户是否已取得商品或服务控制权时，本公司考虑下列迹象：

- 本公司就该商品或服务享有现时收款权利，即客户就该商品或服务负有现时付款义务。
- 本公司已将该商品的法定所有权转移给客户，即客户已拥有该商品的法定所有权。
- 本公司已将该商品实物转移给客户，即客户已实物占有该商品。

- 本公司已将该商品所有权上的主要风险和报酬转移给客户,即客户已取得该商品所有权上的主要风险和报酬。
- 客户已接受该商品或服务。

本公司根据在向客户转让商品或服务前是否拥有对该商品或服务的控制权,来判断从事交易时本公司的身份是主要责任人还是代理人。本公司在向客户转让商品或服务前能够控制该商品或服务的,本公司为主要责任人,按照已收或应收对价总额确认收入;否则,本公司为代理人,按照预期有权收取的佣金或手续费的金额确认收入。

2、按照业务类型披露具体收入确认方式及计量方法

(1) 销售商品收入

房地产销售在满足以下条件时确认收入:

- 1) 房产完工并验收合格,达到销售合同约定的交付条件,客户取得相关商品或服务控制权;
- 2) 履行了合同规定的义务,价款已经收取或确信可以取得;
- 3) 具有经购买方认可的销售合同及其结算单。

对于根据销售合同条款、各地的法律及监管要求,满足在某一时段内履行履约义务条件的房地产销售,公司在该段时间内按履约进度确认收入。

(2) 房屋出租合同

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

(3) 物业管理收入

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

(4) 物业增值服务

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

(二十一) 政府补助

1、类型

政府补助,是本公司从政府无偿取得的货币性资产或非货币性资产,分为与资产相关的政府补助和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、确认时点

政府补助在本公司能够满足其所附的条件并且能够收到时，予以确认。

3、会计处理

与资产相关的政府补助，冲减相关资产账面价值或确认为递延收益。确认为递延收益的，在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入当期损益（与本公司日常活动相关的，计入其他收益；与本公司日常活动无关的，计入营业外收入）；

与收益相关的政府补助，用于补偿本公司以后期间的相关成本费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关成本费用或损失的期间，计入当期损益（与本公司日常活动相关的，计入其他收益；与本公司日常活动无关的，计入营业外收入）或冲减相关成本费用或损失；用于补偿本公司已发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益（与本公司日常活动相关的，计入其他收益；与本公司日常活动无关的，计入营业外收入）或冲减相关成本费用或损失。

本公司取得的政策性优惠贷款贴息，区分以下两种情况，分别进行会计处理：

（1） 财政将贴息资金拨付给贷款银行，由贷款银行以政策性优惠利率向本公司提供贷款的，本公司以实际收到的借款金额作为借款的入账价值，按照借款本金和该政策性优惠利率计算相关借款费用。

（2） 财政将贴息资金直接拨付给本公司的，本公司将对应的贴息冲减相关借款费用。

（二十二）递延所得税资产和递延所得税负债

本公司采用资产负债表债务法进行所得税会计处理。

所得税包括当期所得税和递延所得税。除因企业合并和直接计入所有者权益（包括其他综合收益）的交易或者事项产生的所得税外，本公司将当期所得税和递延所得税计入当期损益。

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。

对于可抵扣暂时性差异确认递延所得税资产，以未来期间很可能取得的用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限。对于能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，以很可能获得用来抵扣可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认相应的递延所得税资产。

对于应纳税暂时性差异，除特殊情况外，确认递延所得税负债。

不确认递延所得税资产或递延所得税负债的特殊情况包括：

- 商誉的初始确认；
- 既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额(或可抵扣亏损)的交易或事项。

对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的应纳税暂时性差异，确认递延所得税负债，除非本公司能够控制该暂时性差异转回的时间且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，当该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时，确认递延所得税资产。

资产负债表日，对于递延所得税资产和递延所得税负债，根据税法规定，按照预期收回相关资产或清偿相关负债期间的适用税率计量。

资产负债表日，本公司对递延所得税资产的账面价值进行复核。如果未来期间很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，则减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时，减记的金额予以转回。

当拥有以净额结算的法定权利，且意图以净额结算或取得资产、清偿负债同时进行，当期所得税资产及当期所得税负债以抵销后的净额列报。

资产负债表日，递延所得税资产及递延所得税负债在同时满足以下条件时以抵销后的净额列示：

- 纳税主体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；
- 递延所得税资产及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是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及负债转回的期间内，涉及的纳税主体意图以净额结算当期所得税资产和负债或是同时取得资产、清偿负债。

（二十三） 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。在合同开始日，本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。

合同中同时包含多项单独租赁的，本公司将合同予以分拆，并分别各项单独租赁进行会计处理。合同中同时包含租赁和非租赁部分的，承租人和出租人将租赁和非租赁部分进行分

拆。

1、 本公司作为承租人

（1） 使用权资产

在租赁期开始日，本公司对除短期租赁和低价值资产租赁以外的租赁确认使用权资产。

使用权资产按照成本进行初始计量。该成本包括：

- 租赁负债的初始计量金额；
- 在租赁期开始日或之前支付的租赁付款额，存在租赁激励的，扣除已享受的租赁激励相关金额；
- 本公司发生的初始直接费用；
- 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，但不包括属于为生产存货而发生的成本。

本公司后续采用直线法对使用权资产计提折旧。对能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，本公司在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧；否则，租赁资产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。

本公司按照本附注“三、（二十四）长期资产减值准备”所述原则来确定使用权资产是否已发生减值，并对已识别的减值损失进行会计处理。

（2） 租赁负债

在租赁期开始日，本公司对除短期租赁和低价值资产租赁以外的租赁确认租赁负债。租赁负债按照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：

- 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；
- 取决于指数或比率的可变租赁付款额；
- 根据公司提供的担保余值预计应支付的款项；
- 购买选择权的行权价格，前提是公司合理确定将行使该选择权；
- 行使终止租赁选择权需支付的款项，前提是租赁期反映出公司将行使终止租赁选择权。

本公司采用租赁内含利率作为折现率，但如果无法合理确定租赁内含利率的，则采用本公司的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，并计入当期损益或相关资产成本。

未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益或相关资产成本。

在租赁期开始日后,发生下列情形的,本公司重新计量租赁负债,并调整相应的使用权资产,若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,将差额计入当期损益:

- 当购买选择权、续租选择权或终止选择权的评估结果发生变化,或前述选择权的实际行权情况与原评估结果不一致的,本公司按变动后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;
- 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动或用于确定租赁付款额的指数或比率发生变动,本公司按照变动后的租赁付款额和原折现率计算的现值重新计量租赁负债。但是,租赁付款额的变动源自浮动利率变动的,使用修订后的折现率计算现值。

(3) 短期租赁和低价值资产租赁

本公司选择对短期租赁和低价值资产租赁不确认使用权资产和租赁负债,并将相关的租赁付款额在租赁期内各个期间按照直线法计入当期损益或相关资产成本。短期租赁,是指在租赁期开始日,租赁期不超过 12 个月且不包含购买选择权的租赁。低价值资产租赁,是指单项租赁资产为全新资产时价值较低的租赁。公司转租或预期转租租赁资产的,原租赁不属于低价值资产租赁。本公司将单项租赁资产为全新资产时价值不超过 XX 元的租赁作为低价值资产租赁。公司转租或预期转租租赁资产的,原租赁不属于低价值资产租赁。

(4) 租赁变更

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:

- 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;
- 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。

租赁变更未作为一项单独租赁进行会计处理的,在租赁变更生效日,公司重新分摊变更后合同的对价,重新确定租赁期,并按照变更后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。

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。

2、 本公司作为出租人

在租赁开始日,本公司将租赁分为融资租赁和经营租赁。融资租赁,是指无论所有权最

终是否转移,但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。经营租赁,是指除融资租赁以外的其他租赁。本公司作为转租出租人时,基于原租赁产生的使用权资产对转租赁进行分类。

(1) 经营租赁会计处理

经营租赁的租赁收款额在租赁期内各个期间按照直线法确认为租金收入。本公司将发生的与经营租赁有关的初始直接费用予以资本化,在租赁期内按照与租金收入确认相同的基础分摊计入当期损益。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。经营租赁发生变更的,公司自变更生效日起将其作为一项新租赁进行会计处理,与变更前租赁有关的预收或应收租赁收款额视为新租赁的收款额。

(2) 融资租赁会计处理

在租赁开始日,本公司对融资租赁确认应收融资租赁款,并终止确认融资租赁资产。本公司对应收融资租赁款进行初始计量时,将租赁投资净额作为应收融资租赁款的入账价值。租赁投资净额为未担保余值和租赁期开始日尚未收到的租赁收款额按照租赁内含利率折现的现值之和。

本公司按照固定的周期性利率计算并确认租赁期内各个期间的利息收入。应收融资租赁款的终止确认和减值按照本附注“三、(十)金融工具”进行会计处理。

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。

融资租赁发生变更且同时符合下列条件的,本公司将该变更作为一项单独租赁进行会计处理:

- 该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;
- 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。

融资租赁的变更未作为一项单独租赁进行会计处理的,本公司分别下列情形对变更后的租赁进行处理:

- 假如变更在租赁开始日生效,该租赁会被分类为经营租赁的,本公司自租赁变更生效日开始将其作为一项新租赁进行会计处理,并以租赁变更生效日前的租赁投资净额作为租赁资产的账面价值;
- 假如变更在租赁开始日生效,该租赁会被分类为融资租赁的,本公司按照本附注“三、(十)金融工具”关于修改或重新议定合同的政策进行会计处理。

3、售后租回交易

公司按照本附注“三、(二十)收入”所述原则评估确定售后租回交易中的资产转让是

否属于销售。

(1) 作为承租人

售后租回交易中的资产转让属于销售的,公司作为承租人按原资产账面价值中与租回获得的使用权有关的部分,计量售后租回所形成的使用权资产,并仅就转让至出租人的权利确认相关利得或损失。

在租赁期开始日后,使用权资产和租赁负债的后续计量及租赁变更详见本附注“三、(二十三)1、本公司作为承租人”。在对售后租回所形成的租赁负债进行后续计量时,公司确定租赁付款额或变更后租赁付款额的方式不会导致确认与租回所获得的使用权有关的利得或损失。

售后租回交易中的资产转让不属于销售的,公司作为承租人继续确认被转让资产,同时确认一项与转让收入等额的金融负债。金融负债的会计处理详见本附注“三、(十)金融工具”。

(2) 作为出租人

售后租回交易中的资产转让属于销售的,公司作为出租人对资产购买进行会计处理,并根据前述“2、本公司作为出租人”的政策对资产出租进行会计处理;售后租回交易中的资产转让不属于销售的,公司作为出租人不确认被转让资产,但确认一项与转让收入等额的金融资产。金融资产的会计处理详见本附注“三、(十)金融工具”。

(二十四) 长期资产减值准备

长期股权投资、固定资产、在建工程、使用权资产、使用寿命有限的无形资产、油气资产等长期资产,于资产负债表日存在减值迹象的,进行减值测试。减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的,按其差额计提减值准备并计入减值损失。可收回金额为资产的公允价值减去处臵费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间的较高者。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认,如果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确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

对于因企业合并形成的商誉、使用寿命不确定的无形资产、尚未达到可使用状态的无形资产,无论是否存在减值迹象,至少在每年年度终了进行减值测试。

本公司进行商誉减值测试,对于因企业合并形成的商誉的账面价值,自购买日起按照合理的方法分摊至相关的资产组;难以分摊至相关的资产组的,将其分摊至相关的资产组组合。相关的资产组或者资产组组合,是能够从企业合并的协同效应中受益的资产组或者资产组组

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。然后对包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试,比较其账面价值与可收回金额,如可收回金额低于账面价值的,减值损失金额首先抵减分摊至资产组或者资产组组合中商誉的账面价值,再根据资产组或者资产组组合中除商誉之外的其他各项资产的账面价值所占比重,按比例抵减其他各项资产的账面价值。

上述资产减值损失一经确认,在以后会计期间不予转回。

使用寿命不确定的无形资产、尚未达到可使用状态的无形资产,无论是否存在减值迹象,至少在每年年度终了进行减值测试。

(二十五) 重要会计政策和会计估计的变更

1、重要会计政策变更

本公司在报告期内无会计政策变更事项。

2、重要会计估计变更

本公司在报告期内无会计估计变更事项。

四、税项

(一) 主要税种及税率

税 种	计税依据	税率
增值税	按税法规定计算的销售货物和应税劳务收入为基础计算销项税额,在扣除当期允许抵扣的进项税额后,差额部分为应交增值税	3%、6%
城市建设维护税	按实际缴纳的增值税及消费税计缴	7%
教育费附加	按实际缴纳的增值税及消费税计缴	3%
土地增值税	按转让房地产所取得的增值额和规定的税率计缴	2%
企业所得税	应纳税所得额	25%

(二) 税收优惠

无

五、合并财务报表附注

(一) 货币资金

项目	期末余额	上年年末余额
库存现金	55,074.97	63,602.06
银行存款	53,948,054.38	64,175,370.26
合计	54,003,129.35	64,238,972.32

期末，本公司不存在抵押、质押或冻结、或存放在境外且资金汇回受到限制的款项。

（二）交易性金融资产

项目	期末余额	上年年末余额
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	4,073,609.30	7,500,000.00
其中：权益工具投资	4,073,609.30	7,500,000.00
合计	4,073,609.30	7,500,000.00

（三）应收账款

1、应收账款按账龄披露

账龄	期末余额	上年年末余额
1年以内	350,000.00	988,759.89
1至2年	988,759.89	11,240.11
2至3年	11,240.11	
3年以上	1,560,529.32	1,560,529.32
小计	2,910,529.32	2,560,529.32
减：坏账准备	1,862,777.34	1,662,777.34
合计	1,047,751.98	897,751.98

2、应收账款按坏账计提方法分类披露

类别	期末余额				
	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					
按组合计提坏账准备	2,910,529.32	100.00	1,862,777.34	64.00	1,047,751.98
其中：					
应收客户款项	2,910,529.32	100.00	1,862,777.34	64.00	1,047,751.98
合计	2,910,529.32	100.00	1,862,777.34		1,047,751.98

续表：

类别	上年年末余额				
	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					
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	2,560,529.32	100.00	1,662,777.34	64.94	897,751.98
其中：					
应收客户款项	2,560,529.32	100.00	1,662,777.34	64.94	897,751.98
合计	2,560,529.32	100.00	1,662,777.34		897,751.98

(1) 期末无单项计提坏账准备的应收账款

(2) 按组合计提坏账准备的应收账款

A. 组合计提项目: 应收客户款项

名称	期末余额			上年年末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内 (含 1 年)	350,000.00			988,759.89	98,875.99	10.00
1-2 年 (含 2 年)	988,759.89	296,627.96	30.00	11,240.11	3,372.03	30.00
2-3 年 (含 3 年)	11,240.11	5,620.06	50.00			
3 年以上	1,560,529.32	1,560,529.32	100.00	1,560,529.32	1,560,529.32	100.00
合计	2,910,529.32	1,862,777.34		2,560,529.32	1,662,777.34	

3、本期计提、收回或转回的坏账准备情况

类别	上年年末余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
应收客户款项	1,662,777.34	200,000.00				1,862,777.34
合计	1,662,777.34	200,000.00				1,862,777.34

4、本期无实际核销的应收账款情况

5、期末应收账款金额前五名情况

本期按欠款方归集的期末余额前五名应收账款汇总金额 2,370,505.22 元, 占应收账款期末余额合计数的比例 81.45%, 相应计提的坏账准备期末余额汇总金额 1,320,505.00 元。

本报告期无因金融资产转移而终止确认的应收账款。

6、本报告期无转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债。

(四) 预付款项

1、预付款项按账龄列示

账龄	期末余额		上年年末余额	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1年以内	291,500.48	100.00	6,287,489.60	99.77
1至2年			14,627.53	0.23
合计	291,500.48	100.00	6,302,117.13	100.00

2、按欠款方归集的期末余额前五名的预付款项情况

本期按预付对象归集的期末余额前五名预付款项汇总金额 291,500.48 元, 占预付款项期末余额合计数的比例 100%。

(五) 其他应收款

项目	期末余额	上年年末余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款项	4,800,374.61	6,379,065.77
合计	4,800,374.61	6,379,065.77

1、其他应收款

(1) 其他应收款按账龄披露

账龄	期末余额
1年以内	252,512.67
1至2年	6,093,770.97
2至3年	417,152.06
3年以上	137,902,252.11
小计	144,665,687.81
减: 坏账准备	139,865,313.20
合计	4,800,374.61

(2) 其他应收款坏账准备计提情况

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
上年年末余额	386,324.40	227.99	137,902,293.11	138,288,845.50
上年年末余额在本期				
—转入第二阶段	-319,290.86	319,290.86		
—转入第三阶段		-38.87	38.87	
—转回第二阶段				
—转回第一阶段				
本期计提	-363,046.63	1,939,555.33	-41.00	1,576,467.70
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动				
期末余额	23,277.77	1,939,783.32	137,902,252.11	139,865,313.20

(3) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

类别	上年年末余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
第一阶段预期信用损失	386,324.40	-363,046.63				23,277.77
第二阶段预期信用损失	227.99	1,939,555.33				1,939,783.32
第三阶段预期信用损失	137,902,293.11	-41.00				137,902,252.11
合计	138,288,845.50	1,576,467.70				139,865,313.20

(4) 其他应收款按款项性质分类情况

款项性质	期末账面余额	上年年末账面余额
武汉证券有限责任公司清算款	78,238,360.67	78,238,360.67
往来款	57,508,554.64	55,838,611.62
押金	6,081,955.00	7,746,674.48

款项性质	期末账面余额	上年年末账面余额
甘肃证券有限责任公司利息	2,697,796.80	2,697,796.80
代垫款		7,447.00
其他	139,020.70	139,020.70
合计	144,665,687.81	144,667,911.27

(5) 其他应收款期末余额前五名的情况

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款项期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
武汉证券有限责任公司破产管理人	清算款	78,238,360.67	3年以上	54.08	78,238,360.67
上海奥华工贸有限公司	往来款	18,000,000.00	3年以上	12.44	18,000,000.00
深圳博美伦有限公司	往来款	16,360,000.00	3年以上	11.31	16,360,000.00
长春长铃酒花制品有限公司	往来款	6,904,710.71	3年以上	4.77	6,904,710.71
北京长远天地房地产开发有限责任公司	保证金	6,044,400.00	1-2年	4.18	1,813,320.00
合计		125,547,471.38		86.78	121,316,391.38

(6) 本报告期无涉及政府补助的其他应收款项

(7) 本报告期不存在因金融资产转移而终止确认的其他应收款项。

(8) 本报告期公司不存在资金集中管理。

(六) 存货

1、存货分类披露

项目	期末余额			上年年末余额		
	账面余额	存货跌价准备/ 合同履约成本 减值准备	账面价值	账面余额	存货跌价准备/ 合同履约成本 减值准备	账面价值
库存商品	684,220.14		684,220.14	684,220.14		684,220.14
合计	684,220.14		684,220.14	684,220.14		684,220.14

2、本报告期末计提存货跌价准备及合同履约成本减值准备

(七) 其他流动资产

项目	期末余额	上年年末余额
待抵扣进项税额	2,787,119.07	
预缴增值税	936,039.54	854,675.21
预缴其他税金	50,120.00	50,120.00
待认证进项税额		2,638,333.43
合计	3,773,278.61	3,543,128.64

（八）其他债权投资
1、其他债权投资情况

项目	上年年末余额	应计利息	本期公允价值变动	期末余额	成本	累计公允价值变动	累计在其他综合收益中确认的损失准备	备注
国债	134,226,712.07			134,226,712.07	134,226,712.07			
减：一年内到期的其他债权投资								
合计	134,226,712.07			134,226,712.07	134,226,712.07			

2、其他债权投资减值准备计提情况

减值准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月 预期信用损失	整个存续期预期信用 损失(未发生信用减 值)	整个存续期预期 信用损失(已发 生信用减值)	
上年年末余额			134,226,712.07	134,226,712.07
上年年末余额在本期				
--转入第二阶段				
--转入第三阶段				
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提				
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动				
期末余额			134,226,712.07	134,226,712.07

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

（九）长期股权投资

1、长期股权投资分类

项目	期末余额			上年年末余额		
	账面余额	减值 准备	账面价值	账面余额	减值 准备	账面价值
对联营企业 投资	57,047,491.28		57,047,491.28	60,076,845.26		60,076,845.26
合计	57,047,491.28		57,047,491.28	60,076,845.26		60,076,845.26

2、对合营、联营企业长期股权投资明细

被投资单位	上年年末余额	本期增减变动								期末余额	减值准备 期末余额
		追加投资	减少 投资	权益法下确认的 投资损益	其他综合 收益调整	其他权益 变动	宣告发放 现金股利 或利润	计提减值 准备	其他		
1. 合营企业											
小计											
2. 联营企业											
上海夏达投资管理 中心（有限合伙）	60,076,845.26			-3,029,353.98						57,047,491.28	
小计	60,076,845.26			-3,029,353.98						57,047,491.28	
合计	60,076,845.26			-3,029,353.98						57,047,491.28	

其他说明：

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

（2）公司于 2016 年 5 月 27 日与上海惊破天资产管理有限公司（以下简称惊破天）签署了《上海夏达投资管理中心（有限合伙）合伙协议》。协议约定，公司以变更已设立的合伙企业（基金）股权的形式投资设立并购基金。设立的合伙企业（基金）的名称为上海夏达投资管理中心（有限合伙）（以下简称上海夏达）。上海夏达成立时间为 2015 年 8 月 26 日，原注册资本 5,000 万元。

截至 2024 年 12 月 31 日，上海夏达注册资本 93,000.00 万元，实收合伙人资本 86,951.00 万元，其中公司实缴出资 5,000.00 万元，持股比例为 5.3763%，实缴出资比例 5.75037%。根据合伙协议约定，合伙企业的利润和亏损，由合伙人依照实缴出资比例分配和分担。

(十) 投资性房地产**1、按成本计量的投资性房地产**

项目	房屋、建筑物	合计
1. 账面原值		
(1) 上年年末余额	32,710,187.60	32,710,187.60
(2) 本期增加金额		
(3) 本期减少金额		
(4) 期末余额	32,710,187.60	32,710,187.60
2. 累计折旧和累计摊销		
(1) 上年年末余额	21,432,740.53	21,432,740.53
(2) 本期增加金额	1,036,889.64	1,036,889.64
— 计提或摊销	1,036,889.64	1,036,889.64
(3) 本期减少金额		
(4) 期末余额	22,469,630.17	22,469,630.17
3. 减值准备		
(1) 上年年末余额		
(2) 本期增加金额		
(3) 本期减少金额		
(4) 期末余额		
4. 账面价值		
(1) 期末账面价值	10,240,557.43	10,240,557.43
(2) 上年年末账面价值	11,277,447.07	11,277,447.07

(十一) 固定资产

项目	期末余额	上年年末余额
固定资产	1,171,958.05	2,883,876.71
固定资产清理		
合计	1,171,958.05	2,883,876.71

1、固定资产**(1) 固定资产情况**

项 目	运输设备	电子设备	合 计
一、账面原值			
1、上年年末余额	7,027,905.98	2,447,897.40	9,475,803.38
2、本年增加金额		15,599.80	15,599.80
(1) 购置		15,599.80	15,599.80
3、本年减少金额	1,880,000.00		1,880,000.00
(1) 处置或报废	1,880,000.00		1,880,000.00
4、期末余额	5,147,905.98	2,463,497.20	7,611,403.18
二、累计折旧			
1、期初余额	4,623,796.49	1,968,130.18	6,591,926.67
2、本年增加金额	758,762.49	242,214.20	1,000,976.69
(1) 计提	758,762.49	242,214.20	1,000,976.69
3、本年减少金额	1,153,458.23		1,153,458.23
(1) 处置或报废	1,153,458.23		1,153,458.23
4、期末余额	4,229,100.75	2,210,344.38	6,439,445.13
三、减值准备			
1、期初余额			
2、本年增加金额			
3、本年减少金额			
4、期末余额			
四、账面价值			
1、期末账面价值	918,805.23	253,152.82	1,171,958.05
2、期初账面价值	2,404,109.49	479,767.22	2,883,876.71

(十二) 使用权资产

项目	房屋及建筑物	合计
1. 账面原值		
(1) 上年年末余额	1,917,002.99	1,917,002.99
(2) 本期增加金额		

项目	房屋及建筑物	合计
(3) 本期减少金额	1,917,002.99	1,917,002.99
一处置	1,917,002.99	1,917,002.99
(4) 期末余额		
2. 累计折旧		
(1) 上年年末余额	479,250.72	479,250.72
(2) 本期增加金额		
(3) 本期减少金额	479,250.72	479,250.72
一处置	479,250.72	479,250.72
(4) 期末余额		
3. 减值准备		
(1) 上年年末余额		
(2) 本期增加金额		
(3) 本期减少金额		
(4) 期末余额		
4. 账面价值		
(1) 期末账面价值		
(2) 上年年末账面价值	1,437,752.27	1,437,752.27

(十三) 无形资产

1、无形资产情况

项目	土地使用权	合计
1. 账面原值		
(1) 上年年末余额	1,135,000.00	1,135,000.00
(2) 本期增加金额		
(3) 本期减少金额		
(4) 期末余额	1,135,000.00	1,135,000.00
2. 累计摊销		
(1) 上年年末余额	752,916.71	752,916.71
(2) 本期增加金额	228,333.36	228,333.36
一计提	228,333.36	228,333.36
(3) 本期减少金额		

项目	土地使用权	合计
(4) 期末余额	981,250.07	981,250.07
3. 减值准备		
(1) 上年年末余额		
(2) 本期增加金额		
(3) 本期减少金额		
(4) 期末余额		
4. 账面价值		
(1) 期末账面价值	153,749.93	153,749.93
(2) 上年年末账面价值	382,083.29	382,083.29

(十四) 长期待摊费用

项目	上年年末余额	本期增加金额	本期摊销	本期摊销金额	其他减少金额	期末余额
装修费	2,420,000.00			660,000.00		1,760,000.00
合计	2,420,000.00			660,000.00		1,760,000.00

(十五) 递延所得税

1、递延所得税资产和递延所得税负债不以抵销后的净额列示

(1) 未经抵销的递延所得税资产明细

项目	期末余额		上年年末余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
租赁负债			1,437,752.27	359,438.07
合计			1,437,752.27	359,438.07

(2) 未经抵销的递延所得税负债明细

项目	期末余额		上年年末余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
使用权资产			1,437,752.27	359,438.07
合计			1,437,752.27	359,438.07

(十六) 其他非流动资产

项 目	期末余额	上年年末余额
增值税负值重分类	5,847.70	5,847.70
合 计	5,847.70	5,847.70

(十七) 应付账款

1、 应付账款列示

项目	期末余额	上年年末余额
应付货款	1,198,262.93	1,183,462.93
应付工程款、设备款	1,119,544.57	1,218,544.57
应付费用款		519,429.17
其他	1,267,899.51	1,267,899.51
合计	3,585,707.01	4,189,336.18

(十八) 合同负债

1、 合同负债情况

项目	期末余额	上年年末余额
预收物业费		931,395.57
合计		931,395.57

(十九) 应付职工薪酬

1、 应付职工薪酬列示

项目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
短期薪酬	6,228,461.64	12,294,920.56	10,767,576.71	7,755,805.49
离职后福利-设定提存计划	17,903.69	1,116,635.12	1,097,349.28	37,189.53
辞退福利		138,066.67		138,066.67
合计	6,246,365.33	13,549,622.35	11,864,925.99	7,931,061.69

2、 短期薪酬列示

项目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
(1) 工资、奖金、津贴和补贴	1,790,232.01	10,294,691.55	9,250,819.19	2,834,104.37
(2) 职工福利费		1,575.40	1,575.40	
(3) 社会保险费	11,128.50	670,606.60	660,872.89	20,862.21

项目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
其中：医疗保险费	10,850.73	612,647.44	603,212.95	20,285.22
工伤保险费	277.77	23,564.38	23,265.16	576.99
生育保险费		34,394.78	34,394.78	
(4) 住房公积金		737,073.00	737,073.00	
(5) 工会经费和职工教育经费	4,427,101.13	590,974.01	117,236.23	4,900,838.91
合计	6,228,461.64	12,294,920.56	10,767,576.71	7,755,805.49

3、设定提存计划列示

项目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
基本养老保险	17,361.14	1,082,796.98	1,064,095.56	36,062.56
失业保险费	542.55	33,838.14	33,253.72	1,126.97
合计	17,903.69	1,116,635.12	1,097,349.28	37,189.53

(二十) 应交税费

税费项目	期末余额	上年年末余额
增值税	20,623.70	820.00
印花税	12,869.24	12,846.91
城市维护建设税	693.13	
教育费附加	495.08	
合计	34,681.15	13,666.91

(二十一) 其他应付款

项目	期末余额	上年年末余额
应付利息		
应付股利	3,042,718.48	3,042,718.48
其他应付款项	9,262,600.84	8,103,116.40
合计	12,305,319.32	11,145,834.88

1、应付股利

项目	期末余额	上年年末余额
法人股	1,882,440.78	1,882,440.78

项目	期末余额	上年年末余额
普通股	1,160,277.70	1,160,277.70
合计	3,042,718.48	3,042,718.48

2、其他应付款

(1) 其他应付款按性质列示

项目	期末余额	上年年末余额
往来款	3,909,614.27	2,480,603.29
暂未付款费用	1,851,731.89	1,467,610.41
中介机构费用	1,819,384.09	1,819,384.09
材料款	1,087,493.36	1,766,413.26
保证金	401,011.10	401,011.10
代扣代缴款项	193,366.13	94,885.32
其他		73,208.93
合计	9,262,600.84	8,103,116.40

(二十二) 一年内到期的非流动负债

项目	期末余额	上年年末余额
一年内到期的租赁负债		980,504.59
合计		980,504.59

(二十三) 其他流动负债

项目	期末余额	上年年末余额
待转销项税额		55,883.73
合计		55,883.73

(二十四) 预计负债

项目	期末余额	上年年末余额	形成原因
未决诉讼	160,300.00	160,300.00	
合计	160,300.00	160,300.00	

(二十五) 股本

项目	上年年末余额	本期变动增（+）减（-）					期末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总数	579,194,925.00						579,194,925.00
股份总额	579,194,925.00						579,194,925.00

（二十六） 资本公积

项目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
其他资本公积	39,680,536.62			39,680,536.62
合计	39,680,536.62			39,680,536.62

（二十七） 盈余公积

项目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	84,916,187.17			84,916,187.17
合计	84,916,187.17			84,916,187.17

（二十八） 未分配利润

项目	本期金额	上期金额
调整前上年年末未分配利润	-562,022,579.37	-529,724,278.18
调整年初未分配利润合计数（调增+，调减-）		
调整后年初未分配利润	-562,022,579.37	-529,724,278.18
加：本期归属于母公司所有者的净利润	-28,294,390.89	-32,298,301.19
期末未分配利润	-590,316,970.26	-562,022,579.37

（二十九） 营业收入和营业成本

1、 营业收入和成本

项目	本期金额		上期金额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	3,726,415.10	4,159,864.64	3,302,505.42	7,005,919.97
其他业务			7,368.78	494,535.76
合计	3,726,415.10	4,159,864.71	3,309,874.20	7,500,455.73

（三十） 税金及附加

项目	本期金额	上期金额
房产税	335,821.54	335,821.54
印花税	14,721.34	31,845.21
城市维护建设税	6,560.83	6,521.25
土地使用税	4,842.00	4,842.00
教育费附加	2,811.76	2,838.21
地方教育费附加	1,874.49	1,892.14
车船税	660.00	
合计	367,291.96	383,760.35

(三十一) 管理费用

项目	本期金额	上期金额
职工薪酬	11,387,302.97	9,729,978.32
租赁费	7,580,269.07	8,933,576.09
折旧费	1,000,976.69	1,855,211.74
差旅交通费	755,427.53	753,766.24
聘请中介机构费	730,090.59	2,573,270.86
装修费	660,000.00	3,601,585.30
物业管理费	384,155.64	937,248.29
业务招待费	330,096.50	2,496,531.92
摊销费	228,333.36	453,333.36
办公费	185,571.33	251,462.78
车辆费	104,889.60	102,261.24
水电费	78,573.96	
服务费	36,099.94	990,000.00
取暖费		66,528.00
诉讼费		19,004.90
其他	185,107.14	134,132.95
合计	23,646,894.32	32,897,891.99

(三十二) 财务费用

项目	本期金额	上期金额
利息支出		
减：利息收入	361,787.03	1,168,349.13
银行手续费	4,957.94	3,019.81
其他		248,547.78
合计	-356,829.09	-916,781.54

(三十三) 其他收益

项目	本期金额	上期金额	计入当年非经常性损益的金额
政府补助	261,399.39	723,000.00	261,399.39
代扣个人所得税手续费	9,603.81	31,673.17	
合计	271,003.20	754,673.17	261,399.39

(三十四) 投资收益

项目	本期金额	上期金额
交易性金融资产在持有期间的投资收益	163,609.30	619.51
处置长期股权投资产生的投资收益	325.00	
处置其他金融资产取得的投资收益		2,945,753.42
权益法核算的长期股权投资收益	-3,029,353.98	-1,654,463.59
合计	-2,865,419.68	1,291,909.34

(三十五) 信用减值损失

项目	本期金额	上期金额
应收账款坏账损失	-200,000.00	3,190,419.23
其他应收款坏账损失	-1,576,467.70	653,174.46
合计	-1,776,467.70	3,843,593.69

(三十六) 资产处置收益

项目	本期金额	上期金额	计入当年非经常性损益的金额 计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置利得或损失	282,458.23	-52,616.67	282,458.23
合计	282,458.23	-52,616.67	282,458.23

(三十七) 营业外收入

项目	本期金额	上期金额	计入当年非经常性损益的金额 计入当期非经常性损益的金额
其他	26,485.32	0.49	26,485.32
合计	26,485.32	0.49	26,485.32

(三十八) 营业外支出

项目	本期金额	上期金额	计入当期非经常性损益的金额
罚款、滞纳金		1,528,851.51	
其他	142,023.46	1,570.78	142,023.46
合计	142,023.46	1,530,422.29	142,023.46

(三十九) 所得税费用**1、 所得税费用**

项目	本期金额	上期金额
当期所得税费用		50,000.00
合计		50,000.00

(四十) 现金流量表项目**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	本期金额	上期金额
收押金、保证金	418,952.00	10,424,205.20
利息收入	323,634.92	1,167,873.32
政府补助收入	264,284.23	750,754.57
代收款项	106,130.19	67,882.63
其他	107,592.27	103,871.27
合计	1,220,593.61	12,514,586.99

(2) 支付其他与经营活动有关的现金

项目	本期金额	上期金额
财产保险、租赁费及押金	1,252,877.21	12,542,950.00
装修设计费	1,240,800.00	
支付律师、审计、评估等中介费	726,655.98	2,717,903.90

项目	本期金额	上期金额
业务招待费	583,075.29	2,496,531.92
差旅交通费	312,997.11	753,766.24
办公、水电、取暖费等	280,828.37	874,976.41
物业费		1,367,126.02
其他	877,480.96	4,318.17
合计	5,274,714.92	20,757,572.66

(四十一) 现金流量表补充资料

1、现金流量表补充资料

补充资料	本期金额	上期金额
1、将净利润调节为经营活动现金流量		
净利润	-28,294,770.89	-32,298,314.60
加：信用减值损失	1,776,467.70	-3,843,593.69
资产减值准备		
投资性房地产折旧摊销	1,036,889.64	1,036,889.64
固定资产折旧	1,000,976.69	1,678,074.98
生产性生物资产折旧		
油气资产折耗		
使用权资产折旧		1,386,670.20
无形资产摊销	228,333.36	453,333.36
长期待摊费用摊销	660,000.00	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失 (收益以“—”号填列)	-282,458.23	52,616.67
固定资产报废损失(收益以“—”号填列)		
公允价值变动损失(收益以“—”号填列)		
财务费用(收益以“—”号填列)		
投资损失(收益以“—”号填列)	2,865,419.68	-1,291,909.34
递延所得税资产减少(增加以“—”号填列)	359,438.07	-359,438.07
递延所得税负债增加(减少以“—”号填列)	-359,438.07	359,438.07
存货的减少(增加以“—”号填列)		7,347.50

补充资料	本期金额	上期金额
经营性应收项目的减少（增加以“－”号填列）	5,662,840.11	23,974,928.77
经营性应付项目的增加（减少以“－”号填列）	490,458.97	-8,206,460.32
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-14,855,842.97	-17,050,416.83
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	54,003,129.35	64,238,972.32
减：现金的期初余额	64,238,972.32	60,905,932.22
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	-10,235,842.97	3,333,040.10

2、 现金及现金等价物的构成

项目	期末余额	上年年末余额
一、现金	54,003,129.35	64,238,972.32
其中：库存现金	55,074.97	63,602.06
可随时用于支付的银行存款	53,948,054.38	64,175,370.26
二、现金等价物		
三、期末现金及现金等价物余额	54,003,129.35	64,238,972.32
其中：持有但不能由母公司或集团内其他子公司使用的现金和现金等价物		

六、 合并范围的变更

（一） 其他原因的合并范围变动

2024年06月17日上海食泋餐饮管理有限公司完成工商注销，本报告期不再纳入合并范围。

七、 在其他主体中的权益

（一）在子公司中的权益

1、企业集团的构成

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
中房上海房产营销有限公司	上海市	上海市	房地产开发、经营、经销摩托车、农业机械	90.00		设立
天津乾成置业有限公司	天津市	天津市	房地产开发、商品房销售、物业管理	100.00		非同一控制下企业合并
新疆中房置业有限公司	乌鲁木齐市	乌鲁木齐市	房屋租赁、房屋销售、物业管理	100.00		非同一控制下企业合并
上海强申达荣物业管理服务有限公司	上海市	上海市	物业管理，房地产经纪，房地产咨询，住房租赁	100.00		设立

八、金融工具风险管理

本公司的主要金融工具包括货币资金、交易性金融资产、应收票据、应收账款、应收款项融资、其他应收款、其他权益工具投资、其他非流动金融资产、短期借款应付票据、应付账款、其他应付款、其他流动负债。各项金融工具的详细情况已于相关附注内披露。与这些金融工具有关的风险，以及本公司为降低这些风险所采取的风险管理政策如下所述。本公司管理层对这些风险敞口进行管理和监控以确保将上述风险控制在限定的范围之内。

1、风险管理目标和政策

本公司从事风险管理的目标是在风险和收益之间取得适当的平衡，力求降低金融风险对本公司财务业绩的不利影响。基于该风险管理目标，本公司已制定风险管理政策以辨别和分析本公司所面临的风险，设定适当的风险可接受水平并设计相应的内部控制程序，以监控本公司的风险水平。

本公司的金融工具导致的主要风险是信用风险、流动性风险、市场风险（包括汇率风险、利率风险和商品价格风险）。

（1）信用风险

信用风险，是指交易对手未能履行合同义务而导致本公司产生财务损失的风险。

本公司对信用风险按组合分类进行管理。信用风险主要产生于银行存款、应收票据、应收账款、其他应收款等。

本公司银行存款主要存放于声誉良好并拥有较高信用评级的金融机构，本公司预期银行存款不存在重大的信用风险。

对于应收票据、应收账款、其他应收款，本公司设定相关政策以控制信用风险敞口。本公司基于对客户的财务状况、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。

本公司应收账款的债务人为分布于不同行业和地区的客户。本公司持续对应收账款的财务状况实施信用评估。

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金额。

本公司应收款项中

①前五大客户的应收账款占本公司应收账款总额的比例

期间	期末余额占比（%）
2024 年度	81.45

②前五大公司的其他应收款占本公司其他应收款总额的比例

期间	期末余额占比（%）
2024 年度	86.78

（2）流动性风险

流动性风险，是指本公司在履行以交付现金或其他金融资产结算的义务时遇到资金短缺的风险。

管理流动风险时，本公司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，以满足本公司经营需要，并降低现金流量波动的影响。本公司管理层对银行借款的使用情况进行监控并确保遵守借款协议。同时从主要金融机构获得提供足够备用资金的承诺，以满足短期和长期的资金需求。

本公司持有的金融资产、金融负债和表外担保项目按未折现剩余合同现金流量的到期期限分析如下(单位：人民币元)：

项目	期末余额				合计
	1 年以内	1 至 2 年	2 至 3 年	3 年以上	
一、金融资产：					
货币资金	54,003,129.35				54,003,129.35
应收账款	350,000.00	988,759.89	11,240.11	1,560,529.32	4,471,058.64
其他应收款	252,512.67	6,093,770.97	417,152.06	137,902,252.11	282,567,939.92
金融资产合计	54,605,642.02	7,082,530.86	428,392.17	139,462,781.43	341,042,127.91
二、金融负债					
应付账款	1,198,262.93	1,119,544.57		1,267,899.51	3,585,707.01
其他应付款	590,295.26	788,500.64	1,359.47	7,882,445.47	9,262,600.84
金融负债合计	1,788,558.19	1,908,045.21	1,359.47	9,150,344.98	12,848,307.85

（3）市场风险

金融工具的市场风险，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，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。利率风险可源于已确认的计息金融工具和未确认的金融工具（如某些贷款承诺）。

本公司密切关注利率变动对本公司利率风险的影响。本公司目前并未采取利率对冲政策。但管理层负责监控利率风险，并将于需要时考虑对冲重大利率风险。利率上升会增加新增带息债务的成本以及本公司尚未付清的以浮动利率计息的带息债务的利息费用，并对本公司的财务业绩产生重大的不利影响，管理层会依据最新的市场状况及时做出调整这些调整可能是进行利率互换的安排来降低利率风险。

本公司持有的计息金融工具如下（单位：人民币元）：

项 目	期末余额
一、固定利率金融工具	
金融负债	
其中：短期借款	
长期借款	
合 计	
二、浮动利率金融工具	
金融资产	54,003,129.35
其中：货币资金	54,003,129.35
合 计	54,003,129.35

对于资产负债表日持有的、使本公司面临公允价值利率风险的金融工具，上述敏感性分析中的净利润及股东权益的影响是假设在资产负债表日利率发生变动，按照新利率对上述金融工具进行重新计量后的影响。对于资产负债表日持有的、使本公司面临现金流量利率风险的浮动利率非衍生工具，上述敏感性分析中的净利润及股东权益的影响是上述利率变动对按年度估算的利息费用或收入的影响。以前年度的分析基于同样的假设和方法。

九、公允价值的披露

按照在公允价值计量中对计量整体具有重大意义的最低层次的输入值，公允价值层次可分为：

第一层次：相同资产或负债在活跃市场中的报价（未经调整的）；

第二层次：直接（即价格）或间接（即从价格推导出）地使用除第一层次中的资产或负债的市场报价之外的可观察输入值；

第三层次：资产或负债使用了任何非基于可观察市场数据的输入值（不可观察输入值）。

1、以公允价值计量的项目和金额

项目	期末公允价值			
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	合计
一、持续的公允价值计量				
◆交易性金融资产			3,910,000.00	3,910,000.00
1.以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			3,910,000.00	3,910,000.00
（1）权益工具投资			3,910,000.00	3,910,000.00
持续以公允价值计量的资产总额			3,910,000.00	3,910,000.00

十、关联方及关联交易

（一）本公司的母公司情况/本公司的控股股东情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本（万元）	母公司对本公司的持股比例（%）	母公司对本公司的表决权比例（%）
嘉益（天津）投资管理有限公司	天津生态城国家动漫园文三路 105 号读者新媒体大厦第三层办公室 A 区 311 房间（TG 第 273 号）	投资管理	517,751.00	19.47	19.47

本企业最终控制方是：呼健

其他说明：

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

（2）2024 年 5 月，嘉益（天津）投资管理有限公司注册资本减少至 517,751 万元。

（二）本公司的子公司情况

本公司子公司的情况详见本附注“七、（一）在子公司中的权益”。

（三）本企业合营和联营企业情况

本公司重要的合营或联营企业详见本附注“七、(二)在合营企业或联营企业中的权益”。

(四) 关联方交易情况

1、购销商品、提供和接受劳务的关联交易

(1) 采购商品/接受劳务情况

关联方	关联交易内容	本期金额	获批的交易额度（如适用）	是否超过交易额度（如适用）	上期金额
上海建奇房地产开发有限公司	物业服务				932,792.35
合计					932,792.35

(2) 出售商品/提供劳务情况表

关联方	关联交易内容	本期金额	上期金额
上海康州房地产开发有限公司	工程管理服务	3,726,415.10	
合计		3,726,415.10	

2、关联租赁情况

(1) 本公司作为承租方

出租方名称	租赁资产种类	本期金额				
		简化处理的短期租赁和低价值资产租赁的租金费用	未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额	支付的租金	承担的租赁负债利息支出	增加的使用权资产
合计						

续表：

出租方名称	租赁资产种类	上期金额				
		简化处理的短期租赁和低价值资产租赁的租金费用	未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额	支付的租金	承担的租赁负债利息支出	增加的使用权资产
上海建奇房地产开发有限公司	房屋建筑物			907,419.48		
合计				907,419.48		

关联租赁情况说明：2024年2月，上述关联方租赁已终止。

(五) 关联方应收应付款项

1、应收项目

项目名称	关联方	期末余额		上年年末余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款					
	上海建奇房地产开发有限公司	1,000,000.00	300,000.00	1,000,000.00	102,248.02
	上海康州房地产开发有限公司	350,000.00			
其他应收款					
	长春长铃酒花制品有限公司	6,904,710.71	6,904,710.71	6,904,710.71	6,904,710.71

十一、 政府补助
（一） 政府补助明细

补助项目	期末余额			上期发生额			与资产/收益相关
	计入营业外收入	计入其他收益	冲减成本费用	计入营业外收入	计入其他收益	冲减成本费用	
上海市崇明工业园区生态新兴企业高质量发展专项资金					723,000.00		与收益相关
企业扶持资金		260,000.00					与收益相关
稳岗补助		1,399.39					与收益相关
合计		261,399.39			723,000.00		——

十二、 承诺及或有事项

（一） 重要的承诺事项

截至 2024 年 12 月 31 日，本公司不存在应披露的承诺事项。

（二） 或有事项

截至 2024 年 12 月 31 日，本公司不存在应披露的未决诉讼、对外担保等或有事项。

十三、 资产负债表日后事项

截至 2025 年 4 月 28 日，本公司不存在应披露的资产负债表日后事项。

十四、 其他重要事项

（一） 其他对投资者决策有影响的重要事项

1、2021 年 8 月，公司与忠旺集团签订了《中房置业股份有限公司与辽宁忠旺集团有限公司关于重大资产重组中介费用之协议书的补充协议》，根据协议约定，忠旺集团承诺在 2021 年 12 月 31 日前向公司一次性支付应由忠旺集团实际承担的并由公司对外支付的中介机构费用全部款项，金额为 5,172.75 万元。如忠旺集团未能如期支付相关款项，除需按银行同期贷款利率支付利息外，还应按日计付应付未付款项（本金）万分之一的违约金。

2022 年 9 月 2 日，中国忠旺控股有限公司（HK：01333）发布公告，关于相关债权人已于 2022 年 8 月 31 日，针对公司附属公司辽宁忠旺集团有限公司等共计 14 家公司，向辽宁省沈阳市中级人民法院提交破产重整申请。公司在获悉上述情况后，委托公司律师根据《辽宁省沈阳市中级人民法院公告（2022）辽 01 破 7 号》的具体要求，向辽宁忠旺集团有限公司破产重整管理人申报公司债权。

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

2024 年 5 月 3 日，公司收到忠旺集团系列企业管理人通过邮件发送的《关于辽宁忠旺集团有限公司等 253 家企业实质合并重整第二次债权人会议表决结果的通知》。根据通知，2023 年 7 月 20 日召开的辽宁忠旺集团有限公司等 253 家企业实质合并重整案第二次债权人会议，于 2024 年 4 月 30 日表决期满。《辽宁忠旺集团有限公司等 253 家企业实质合并重整计划草案》等议案均已表决通过。

2024 年 5 月 6 日，辽宁省沈阳市中级人民法院公告，本院根据忠旺集团系列企业管理

人的申请,依据《中华人民共和国企业破产法》第八十四条、第八十六条之规定,裁定批准《辽宁忠旺集团有限公司等 253 家企业实质合并重整计划》并终止辽宁忠旺集团有限公司等 253 家企业重整程序。

2、关于改善公司持续经营能力的措施

(1) 公司董事会和管理层已充分认识到公司持续经营能力不足的现状,一方面加大现有资产和物业的出租、出售力度,同时加强企业内部控制管理,加大各项费用控制力度;

(2) 公司将依托现有管理人才和管理经验,持续经营将继续围绕房地产主业,市场化寻找优质房地产项目,全面开展以房地产合作开发、开发代建管理、物业管理、资产管理等与房地产行业相关的多元化业务模式,逐渐改善公司房地产开发主业长期停滞的局面,提升公司持续经营能力与经营业绩。

十五、母公司财务报表主要项目注释

(一) 应收账款

1、应收账款按账龄披露

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

应收账款按坏账计提方法分类披露

类别	期末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
按单项计提坏账准备					
按组合计提坏账准备	1,515,824.32	100.00	1,515,824.32	100.00	
其中：					
应收客户款项	1,515,824.32	100.00	1,515,824.32	100.00	
合计	1,515,824.32	100.00	1,515,824.32		

续表:

类别	上年年末余额				
	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					
按组合计提坏账准备	1,515,824.32	100.00	1,515,824.32	100.00	
其中:					
应收客户款项	1,515,824.32	100.00	1,515,824.32	100.00	
合计	1,515,824.32	100.00	1,515,824.32		

期末无单项计提坏账准备的应收账款

(1) 按组合计提坏账准备的应收账款

A. 组合计提项目: 应收客户款项

名称	期末余额			上年年末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
3 年以上	1,515,824.32	1,515,824.32	100.00	1,515,824.32	1,515,824.32	100.00
合计	1,515,824.32	1,515,824.32		1,515,824.32	1,515,824.32	

2、本期计提、收回或转回的坏账准备情况

类别	上年年末余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
应收客户款项	1,515,824.32					1,515,824.32
合计	1,515,824.32					1,515,824.32

3、本期无实际核销的应收账款

4、期末应收账款金额前五名情况

本期按欠款方归集的期末余额前五名应收账款汇总金额 1,231,865.32 元, 占应收账款期末余额合计数的比例 81.27%, 相应计提的坏账准备期末余额汇总金额 1,231,865.32 元。

5、本报告期无因金融资产转移而终止确认的应收账款。

6、本报告期无转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额。

(二) 其他应收款

项目	期末余额	上年年末余额
其他应收款项	22,972,653.63	24,534,715.72
合计	22,972,653.63	24,534,715.72

1、其他应收款

(1) 其他应收款按账龄披露

账龄	期末余额	上年年末余额
1 年以内	204,345.70	7,312,834.97
1 至 2 年	7,065,600.00	17,536,462.50
2 至 3 年	17,536,462.50	
3 年以上	114,138,339.09	114,138,339.09
小计	138,944,747.29	138,987,636.56
减：坏账准备	115,972,093.66	114,452,920.84
合计	22,972,653.63	24,534,715.72

(2) 其他应收款坏账准备计提情况

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月 预期信用损失	整个存续期预期 信用损失(未发生 信用减值)	整个存续期预期 信用损失(已发生 信用减值)	
上年年末余额	314,353.76	227.99	114,138,339.09	114,452,920.84
上年年末余额在本期				
--转入第二阶段	-314,353.76	314,353.76		
--转入第三阶段				
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提	-293,919.19	1,813,092.01		1,519,172.82
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动				
期末余额	20,434.57	1,813,320.00	114,138,339.09	115,972,093.66

(3) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

类别	上年年末余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
第一阶段预期信用损失	314,353.76	-293,919.19				20,434.57
第二阶段预期信用损失	227.99	1,813,092.01				1,813,320.00
第三阶段预期信用损失	114,138,339.09					114,138,339.09
合计	114,452,920.84	1,519,172.82				115,972,093.66

(4) 本期无实际核销的其他应收款

(5) 其他应收款按款项性质分类情况

款项性质	期末账面余额	上年年末账面余额
往来款	114,138,339.09	114,138,339.09
合并范围内关联方款项	18,557,662.50	18,557,662.50
押金	6,078,555.00	6,078,555.00
代扣代缴款项	129,620.70	129,620.70
其他	40,570.00	83,459.27
合计	138,944,747.29	138,987,636.56

(6) 其他应收款期末余额前五名的情况

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款项期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
武汉证券有限责任公司破产管理人	往来款	78,238,360.67	3年以上	56.31	78,238,360.67
上海强申达荣物业经营管理有限公司	合并范围内关联方款项	18,557,662.50	1-2年 /2-3年	13.36	
深圳博美伦有限公司	往来款	16,360,000.00	3年以上	11.77	16,360,000.00
长春长铃酒花制品有限公司	往来款	6,904,710.71	3年以上	4.97	6,904,710.71
北京长远天地房地产开发有限责任公司	押金	6,044,400.00	1-2年	4.35	1,813,320.00
合计		126,105,133.88		90.76	103,316,391.38

(7) 本期不存在涉及政府补助的其他应收款项；

(8) 本期不存在因金融资产转移而终止确认的其他应收款；

(9) 本期不存在转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债。

（三） 长期股权投资

1、 长期股权投资分类

项目	期末余额			上年年末余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	200,295,399.40	30,880,000.00	169,415,399.40	200,295,399.40	30,880,000.00	169,415,399.40
对联营、合营企业投资	57,047,491.28		57,047,491.28	60,076,845.26		60,076,845.26
合计	257,342,890.68	30,880,000.00	226,462,890.68	260,372,244.66	30,880,000.00	229,492,244.66

2、 长期股权投资明细

（1） 对子公司投资

被投资单位	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
新疆中房置业有限公司	121,051,069.28			121,051,069.28		
中房上海房产营销有限公司	45,000,000.00			45,000,000.00		30,880,000.00
天津乾成置业股份有限公司	29,244,330.12			29,244,330.12		
上海强申达荣物业经营管理有限公司	5,000,000.00			5,000,000.00		
合计	200,295,399.40			200,295,399.40		30,880,000.00

（2） 对联营、合营企业投资

被投资单位	上年年末余额	本期增减变动								期末余额	减值准备期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
1. 合营企业											
2. 联营企业											
上海夏达投资管理中心（有限合伙）	60,076,845.26			-3,029,353.98						57,047,491.28	
小计	60,076,845.26			-3,029,353.98						57,047,491.28	
合计	60,076,845.26			-3,029,353.98						57,047,491.28	

（四）投资收益

项目	本期金额	上期金额
处置长期股权投资产生的投资收益		-3,578.15
处置交易性金融资产取得的投资收益		2,945,753.42
权益法核算的长期股权投资收益	-3,029,353.98	-1,654,463.59
合计	-3,029,353.98	1,287,711.68

十六、补充资料

（一）当期非经常性损益明细表

项目	金额	说明
非流动性资产处置损益	282,458.23	
计入当期损益的政府补助（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）	261,399.39	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-115,538.14	
小计	428,319.48	

（二）净资产收益率和每股收益

报告期利润	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
归属于两网公司或退市公司股东的净利润	-22.17	-0.0489	-0.0489
扣除非经常性损益后归属于两网公司或退市公司股东的净利润	-22.51	-0.0496	-0.0496

中房置业股份有限公司
二〇二五年四月二十八日

附件 会计信息调整及差异情况

一、 会计政策变更、会计估计变更或重大差错更正等情况

(一) 会计数据追溯调整或重述情况

☐会计政策变更 ☐会计差错更正 ☐其他原因 请填写具体原因 ☒不适用

(二) 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正的原因及影响

☐适用 ☒不适用

二、 非经常性损益项目及金额

单位：元

项目	金额
非流动性资产处置损益	282,458.23
计入当期损益的政府补助	261,399.39
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-115,538.14
非经常性损益合计	428,319.48
减：所得税影响数	
少数股东权益影响额（税后）	
非经常性损益净额	428,319.48

三、 境内外会计准则下会计数据差异

☐适用 ☒不适用