

公司代码：600890

公司简称：\*ST 中房

# 中房置业股份有限公司 2021 年年度报告

## 重要提示

一、本公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证年度报告内容的真实性、准确性、完整性，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担个别和连带的法律责任。

二、公司全体董事出席董事会会议。

三、永拓会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司出具了带有强调事项段、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未更正重大错报说明的无保留意见的审计报告，本公司董事会、监事会对相关事项已有详细说明，请投资者注意阅读。

与持续经营相关的重大不确定性：

我们提醒财务报表使用者关注，如财务报表附注四、2所述，中房置业公司2021年度合并净利润为-29,384,135.49元；截至2021年12月31日累计未分配利润为-484,290,323.28元，公司2021年收入主要依赖关联方产生，尚未形成稳定业务模式，这些情况表明存在可能导致对中房置业公司持续经营能力产生重大疑虑的重大不确定性。该事项不影响已发表的审计意见。

强调事项一退市风险：

我们提醒财务报表使用者关注，如财务报表附注十六、7所述，中房置业公司2021年度净利润为-29,384,135.49元且营业收入为2,692,856.01元，满足上海证券交易所对其股票实施终止上市条件。本段内容不影响已发表的审计意见。

四、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）孟长舒声明：保证年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

五、董事会决议通过的本报告期利润分配预案或公积金转增股本预案

经永拓会计师事务所（特殊普通合伙）审计，公司2021年归属于母公司股东的净利润为人民币-29,383,561.05元，截至2021年12月31日，期末可供分配利润为人民币-484,290,323.28元。

由于公司累计未分配利润为负数，公司拟定2021年度不进行利润分配，不以资本公积金转增股本。

六、前瞻性陈述的风险声明

适用 不适用

本报告所涉及的前瞻性陈述，不构成公司对投资者的实质承诺，请投资者注意投资风险。

七、是否存在被控股股东及其关联方非经营性占用资金情况

否

八、是否存在违反规定决策程序对外提供担保的情况

否

九、是否存在半数以上董事无法保证公司所披露年度报告的真实性、准确性和完整性

否

十、重大风险提示

财务类退市情形

公司因 2020 年度财务会计报告经审计的扣除非经常性损益后的净利润为负值且营业收入低于人民币 1 亿元,公司股票在披露 2020 年经审计的年度报告后被上海证券交易所实施了“退市风险警示”,且目前仍未撤销。

公司 2021 年度财务会计报告经审计扣除非经常性损益后的净利润为-30,456,984.83 元,营业收入为 2,692,856.01 元,公司股票在披露 2021 年经审计的年度报告后可能被上海证券交易所终止上市。

根据《上海证券交易所股票上市规则》(2022 年 1 月修订)第 9.3.11 条规定,上市公司股票因第 9.3.2 条规定情形被实施退市风险警示后,公司披露的最近一个会计年度经审计的财务会计报告存在第 9.3.2 条第一款第(一)项至第(三)项规定的任一情形或财务会计报告被出具保留意见审计报告,本所决定终止其股票上市。

十一、其他

适用 不适用

## 目录

第一节	释义 .....	4
第二节	公司简介和主要财务指标.....	5
第三节	管理层讨论与分析.....	9
第四节	公司治理.....	18
第五节	环境与社会责任.....	29
第六节	重要事项.....	30
第七节	股份变动及股东情况.....	42
第八节	优先股相关情况.....	48
第九节	债券相关情况.....	49
第十节	财务报告.....	49

备查文件目录	载有法定代表人、财务负责人、会计机构负责人签名并盖章的会计报表
	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
	报告期内在中国证监会指定媒体公开披露的所有公司文件的正本及公告的原稿

## 第一节 释义

### 一、 释义

在本报告书中，除非文义另有所指，下列词语具有如下含义：

常用词语释义		
本公司、公司、中房股份	指	中房置业股份有限公司
嘉益投资	指	嘉益（天津）投资管理有限公司
报告期	指	2021 年度
元、万元、亿元	指	人民币元、人民币万元、人民币亿元
上交所	指	上海证券交易所
中审众环	指	中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）
永拓	指	永拓会计师事务所（特殊普通合伙）
新疆中房	指	新疆中房置业有限公司
上海夏达	指	上海夏达投资管理中心（有限合伙）
忠旺精制	指	辽宁忠旺精制投资有限公司
忠旺集团	指	辽宁忠旺集团有限公司

## 第二节 公司简介和主要财务指标

### 一、 公司信息

公司的中文名称	中房置业股份有限公司
公司的中文简称	*ST中房
公司的外文名称	CRED HOLDING CO., LTD
公司的外文名称缩写	CRED HOLDING
公司的法定代表人	朱雷

### 二、 联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	朱宏坤	空缺
联系地址	北京市海淀区苏州街 18 号长远天地大厦 C 座二层	不适用
电话	010-82608847	不适用
传真	010-82611808	不适用
电子信箱	zhuhongkun@credholding.com	不适用

### 三、 基本情况简介

公司注册地址	北京市海淀区苏州街18号院4号楼4212-3房间
公司注册地址的历史变更情况	100080
公司办公地址	北京市海淀区苏州街18号长远天地大厦C座二层
公司办公地址的邮政编码	100080
公司网址	http://www.credholding.com
电子信箱	600890@credholding.com

### 四、 信息披露及备置地点

公司披露年度报告的媒体名称及网址	中国证券报
------------------	-------

公司披露年度报告的证券交易所网址	http://www.sse.com.cn
公司年度报告备置地点	公司证券事务部

## 五、 公司股票简况

公司股票简况				
股票种类	股票上市交易所	股票简称	股票代码	变更前股票简称
A股	上海证券交易所	*ST中房	600890	中房股份

## 六、 其他相关资料

公司聘请的会计师事务所（境内）	名称	永拓会计师事务所（特殊普通合伙）
	办公地址	北京市朝阳区关东店北街1号2幢13层
	签字会计师姓名	陈晓鸿、赵睿

## 七、 近三年主要会计数据和财务指标

### （一）主要会计数据

单位：元 币种：人民币

主要会计数据	2021年	2020年	本期比上年同期增减(%)	2019年
营业收入	2,692,856.01	10,903,961.89	-75.30	127,072,134.24
扣除与主营业务无关的业务收入和不具备商业实质的收入后的营业收入	308,314.27	336,342.84	-8.33	/
归属于上市公司股东的净利润	-29,383,561.05	-50,845,335.53	/	28,486,375.59
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-30,456,984.83	-51,933,515.96	/	23,506,986.53
经营活动产生的现金流量净额	-27,201,132.12	-85,976,967.06	/	-27,048,933.65
	2021年末	2020年末	本期末比上年同期末增减(%)	2019年末
归属于上市公司股东的净资产	212,922,987.27	229,542,242.23	-7.24	280,387,577.76
总资产	248,887,101.62	252,368,817.97	-1.38	319,923,585.79

### （二）主要财务指标

主要财务指标	2021年	2020年	本期比上年同期增减(%)	2019年
基本每股收益（元/股）	-0.0507	-0.0878	/	0.0492
稀释每股收益（元/股）	-0.0507	-0.0878	/	0.0492
扣除非经常性损益后的基本每股收益（元/股）	-0.0526	-0.0897	/	0.0406
加权平均净资产收益率（%）	-13.28	-19.94	增加6.66个百分点	10.70
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率（%）	-13.77	-20.37	增加6.60个百分点	8.83

报告期末公司前三年主要会计数据和财务指标的说明

适用 不适用

#### 八、境内外会计准则下会计数据差异

(一) 同时按照国际会计准则与按中国会计准则披露的财务报告中净利润和归属于上市公司股东的净资产差异情况

适用 不适用

(二) 同时按照境外会计准则与按中国会计准则披露的财务报告中净利润和归属于上市公司股东的净资产差异情况

适用 不适用

(三) 境内外会计准则差异的说明：

适用 不适用

#### 九、2021 年分季度主要财务数据

单位：元 币种：人民币

	第一季度 (1-3 月份)	第二季度 (4-6 月份)	第三季度 (7-9 月份)	第四季度 (10-12 月份)
营业收入	84,085.71	84,085.71	2,025,099.51	499,585.08
归属于上市公司股东的净利润	-6,196,948.65	-6,511,438.46	-5,503,135.27	-11,172,038.67
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	-6,196,948.65	-7,176,291.49	-5,456,460.96	-11,627,283.73
经营活动产生的现金流量净额	-12,759,370.29	-5,193,919.48	-3,182,816.09	-6,065,026.26

季度数据与已披露定期报告数据差异说明

适用 不适用

#### 十、非经常性损益项目和金额

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

非经常性损益项目	2021 年金额	附注（如适用）	2020 年金额	2019 年金额
非流动资产处置损益	808,682.55	七、73	580,627.86	-1,667,697.90
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			2,332.36	
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				
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、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生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、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债和其他债权投资取得的投资收益				
单独进行减值测试的应收款项、合同资产减值准备转回				
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	-108,340.00	七、75	-1,069.10	4,800,000.00
其他符合非经常性损益定义的损益项目	373,081.23	七、61	506,289.31	1,430,162.48
减：所得税影响额				-416,924.48
少数股东权益影响额（税后）				
合计	1,073,423.78		1,088,180.43	4,979,389.06

将《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》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益项目的情况说明

适用 不适用

#### 十一、 采用公允价值计量的项目

适用 不适用

#### 十二、 其他

适用 不适用



## 第三节 管理层讨论与分析

### 一、经营情况讨论与分析

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

2021年8月，公司第八届董事会第六十八次会议审议通过了《关于终止重大资产重组事项的议案》。鉴于市场环境等原因，经与相关各方充分沟通，公司终止了与辽宁忠旺精制投资有限公司、国家军民融合产业投资基金有限责任公司的重大资产置换及发行股份购买资产暨关联交易事项。

公司在终止重大资产重组后，董事会及管理层积极拓展与房地产主业相关业务，2021年9月，公司新签约上海市杨浦区“尚浦汇一期”项目物业管理服务合同、资产管理业务合同，签约面积15.70万平方米，目前持续经营。

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，同时加大各项费用控制力度，加强企业内部控制；另一方面，公司后续经营将继续围绕房地产主业，市场化寻找优质项目，全面开展以合作开发、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主业长期停滞的局面，提升公司核心业务竞争力和经营业绩。

报告期内公司所处行业情况

公司所属房地产开发行业，报告期内主要业务为房地产及物业经营管理。

### 二、报告期内公司从事的业务情况

报告期内，公司无新增土地储备和新开工项目，未销售投资性房地产。报告期末可出租物业面积3,024.82平方米，实际出租面积161.28平方米，2021年1-12月实现出租收入30.83万元。2021年9月，公司新签约上海市杨浦区“尚浦汇一期”项目物业管理服务合同，资产管理业务合同，签约面积15.70万平方米。2021年度由于公司新开展物业管理服务收入依赖关联方产生，尚未形成稳定的业务模式，因此采用成本加成方式确认收入238.45万元。

### 三、报告期内核心竞争力分析

适用 不适用

### 四、报告期内主要经营情况

报告期内，公司实现营业收入269.29万元，同比减少75.30%；实现营业利润-2,927.58万元，归属于母公司所有者的净利润-2,938.36万元。

**(一) 主营业务分析****1. 利润表及现金流量表相关科目变动分析表**

单位：元 币种：人民币

科目	本期数	上年同期数	变动比例 (%)
营业收入	2,692,856.01	10,903,961.89	-75.30
营业成本	3,048,350.03	6,022,711.98	-49.39
管理费用	29,345,737.83	70,349,876.23	-58.29
财务费用	-1,389,470.03	-1,764,041.54	/
经营活动产生的现金流量净额	-27,201,132.12	-85,976,967.06	/
投资活动产生的现金流量净额	-3,962,620.88	59,405,929.65	-106.67

本期公司业务类型、利润构成或利润来源发生重大变动的详细说明

√适用 □不适用

营业收入和营业成本本期数较上年同期减少主要是由于本报告期内公司无销售投资性房地产业务。此外公司新增的物业服务项目由于开展时间较短主要依赖于关联方产生，尚未形成稳定的业务模式而采用成本加成确认收入所致。

管理费用本期数较去年同期数减少主要是由于上年同期公司发生的重大资产重组相关中介费用较大所致，本期无此项费用发生。

经营活动产生的现金流量净额本期数较上年同期数增加主要是由于上年同期公司支付了与重大资产重组相关的中介费用较大以及缴纳上一报告期计提的税金较多所致。

投资活动产生的现金流量净额本期数较上年同期数减少主要是由于上年同期公司收回了到期的短期银行理财产品所致，本期无此项业务。

**2. 收入和成本分析**

√适用 □不适用

营业收入和营业成本本期数较上年同期减少主要是由于本报告期内公司无销售投资性房地产业务。此外公司新增的物业服务项目由于开展时间较短主要依赖于关联方产生，尚未形成稳定的业务模式而采用成本加成确认收入所致。

**(1). 主营业务分行业、分产品、分地区、分销售模式情况**

单位：元 币种：人民币

主营业务分行业情况						
分行业	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
房地产行业	2,692,856.01	3,048,350.03	-13.20	-75.30	-49.39	减少 58 个百分点
主营业务分产品情况						
分产品	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
物业管理	2,384,541.74	2,011,460.51	15.65	100.00	100.00	/
房屋出租	308,314.27	1,036,889.52	-236.31	-8.33	-34.04	/

主营业务分地区情况						
分地区	营业收入	营业成本	毛利率(%)	营业收入比上年增减(%)	营业成本比上年增减(%)	毛利率比上年增减(%)
上海市	2,384,541.74	2,011,460.51	15.65	100.00	100.00	/
乌鲁木齐市	308,314.27	1,036,889.52	-236.31	-97.17	-82.78	/
主营业务分销售模式情况						
销售模式	营业收入	营业成本	毛利率(%)	营业收入比上年增减(%)	营业成本比上年增减(%)	毛利率比上年增减(%)
不适用						

## (2). 产销量情况分析表

□适用 √不适用

## (3). 重大采购合同、重大销售合同的履行情况

□适用 √不适用

## (4). 成本分析表

单位：元

分行业情况							
分行业	成本构成项目	本期金额	本期占总成本比例(%)	上年同期金额	上年同期占总成本比例(%)	本期金额较上年同期变动比例(%)	情况说明
房地产	投资性房地产摊销、物业管理	3,048,350.03	100	6,022,711.98	100.00	-49.39	
分产品情况							
分产品	成本构成项目	本期金额	本期占总成本比例(%)	上年同期金额	上年同期占总成本比例(%)	本期金额较上年同期变动比例(%)	情况说明
物业管理	物业管理	2,011,460.51	65.99	0.00	0.00	/	
房屋出租	投资性房地产摊销	1,036,889.52	34.01	1,571,996.70	26.10	-34.04	
投资性房地产	房屋销售成本	0.00	0.00	4,450,715.28	73.90	/	

## (5). 报告期主要子公司股权变动导致合并范围变化

√适用 □不适用

本期新纳入合并范围的子公司包括新设立取得的子公司：上海强申达荣物业管理服务有限公司；上海乾成凡申建材商贸有限公司；山东祥和御品商业有限公司。

#### (6). 公司报告期内业务、产品或服务发生重大变化或调整有关情况

适用  不适用

2021年9月，上海强申达荣物业管理服务有限公司新签约上海市杨浦区“尚浦汇一期”项目物业管理服务合同、资产管理业务合同，签约项目面积15.70万平方米，目前持续经营。

#### (7). 主要销售客户及主要供应商情况

##### A. 公司主要销售客户情况

前五名客户销售额269.29万元，占年度销售总额100%；其中前五名客户销售额中关联方销售额238.45万元，占年度销售总额88.55%。

报告期内向单个客户的销售比例超过总额的50%、前5名客户中存在新增客户的或严重依赖于少数客户的情形

适用  不适用

单位:万元 币种:人民币

序号	客户名称	销售额	占年度销售总额比例(%)
1	上海建奇房地产开发有限公司	238.45	88.55

##### B. 公司主要供应商情况

前五名供应商采购额0万元，占年度采购总额0%；其中前五名供应商采购额中关联方采购额0万元，占年度采购总额0%。

报告期内向单个供应商的采购比例超过总额的50%、前5名供应商中存在新增供应商的或严重依赖于少数供应商的情形

适用  不适用

#### 3. 费用

适用  不适用

管理费用较上年同期数减少主要是由于上年同期公司发生的与重大资产重组相关的中介费用较大，本报告期内无此项费用发生。

#### 4. 研发投入

##### (1). 研发投入情况表

适用  不适用

##### (2). 研发人员情况表

适用  不适用

##### (3). 情况说明

适用  不适用

##### (4). 研发人员构成发生重大变化的原因及对公司未来发展的影响

适用  不适用

## 5. 现金流

√适用 □不适用

经营活动产生的现金流量净额本期金额较上期金额增加，主要是由于上期公司支付的与重大资产重组相关的中介费用较大以及缴纳上一报告期计提的税金较多所致。

投资活动产生的现金流量净额本期金额较上期金额减少，主要是由于上期公司收回了购买的短期银行理财产品所致，本期无此业务发生。

### (二) 非主营业务导致利润重大变化的说明

□适用 √不适用

### (三) 资产、负债情况分析

√适用 □不适用

#### 1. 资产及负债状况

单位：元

项目名称	本期期末数	本期期末数占总资产的比例 (%)	上期期末数	上期期末数占总资产的比例 (%)	本期期末金额较上期期末变动比例 (%)	情况说明
长期股权投资	62,531,392.40	25.12	64,152,264.98	25.42	-2.53	报告期内公司按权益法核算的上海夏达投资收益减少所致
应收账款	13,847,361.53	5.56	0.00	0.00	/	报告期内公司子公司上海强申达荣物业管理服务有限公司开展物业管理服务按期应收取业主的物业管理费增加所致
预付款项	10,481,630.12	4.21	1,036,546.67	0.41	911.21	报告期内公司子公司山东祥和御品商业有限公司开展业务的预付款增加所致
固定资产	7,742,356.70	3.11	4,444,410.23	1.76	74.21	报告期内购买及处置办公车辆净额增加所致
使用权资产	2,800,505.69	1.13	0.00	0.00	/	公司本年度开始执行新租赁准则将租赁的办公用房按合同年限确认为使用权资产
一年内到期的非流动负债	968,481.30	0.39	0.00	0.00	/	公司本年度开始执行新租赁准则将租赁的办公用房按合同年限确认为一年内到期的非流动负债
租赁负债	1,832,024.39	0.74	0.00	0.00	/	公司本年度开始执行新租赁准则将租赁的办公

						用房按合同年限确认为租赁负债
预收款项	2,775,226.14	1.12	0.00	0.00	/	子公司上海强申达荣物业管理服务有限公司预收租户的物业管理费所致
其他应付款	18,179,681.82	7.30	11,265,884.31	4.46	61.37	主要是子公司上海强申达荣物业管理服务有限公司开展物业管理服务业务及相关增值业务应付款项增加所致

## 2. 境外资产情况

适用 不适用

## 3. 截至报告期末主要资产受限情况

适用 不适用

## 4. 其他说明

适用 不适用

## (四) 行业经营性信息分析

适用 不适用

报告期内，公司无新增房地产开发土地储备、无新开工以及竣工项目。公司新签约上海市杨浦区“尚浦汇一期”项目物业管理服务合同，资产管理业务合同，签约面积 15.70 万平方米。

**房地产行业经营性信息分析****1. 报告期内房地产储备情况**

□适用 √不适用

**2. 报告期内房地产开发投资情况**

□适用 √不适用

**3. 报告期内房地产销售和结转情况**

□适用 √不适用

**4. 报告期内房地产出租情况**

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

序号	地区	项目	经营业态	出租房地产的建筑面积(平方米)	出租房地产的租金收入	权益比例(%)	是否采用公允价值计量模式	租金收入/房地产公允价值(%)
1	乌鲁木齐市	新疆兵团大厦	出租	161.28	30.83	100.00	否	

**5. 报告期内公司财务融资情况**

□适用 √不适用

**6. 其他说明**

□适用 √不适用

**(五) 投资状况分析****对外股权投资总体分析**

√适用 □不适用

报告期内，公司对外投资设立四家子公司，对外投资合计金额 2,255 万元。

**(1) 上海强申达荣物业管理服务有限公司**

主要业务：物业管理、房地产经纪等

法定代表人：赵帆

注册资本：500 万元

注册日期：2021 年 6 月 25 日

股东：中房置业股份有限公司，认缴出资 200 万元，持股比例 40%；

股东：上海强荣国际物流有限公司，认缴出资 150 万元，持股比例 30%；

股东：上海凡申企业管理中心（有限合伙），认缴出资 150 万元，持股比例 30%。

2021 年 12 月 19 日，经上海强申达荣物业管理股东会决议通过，公司收购了上海强荣国际物流有限公司持有的 30% 股权，上海凡申企业管理中心（有限合伙）持有的 30% 股权，因两家公司均未实缴出资，股权收购价款为 0 元。股权收购后，公司持有强申达荣 100% 股权，强申达荣为公司的全资子公司。截至报告期末，公司已实缴出资 500 万元，2021 年 9 月，强申达荣新签约上海市杨浦区“尚浦汇一期”项目物业管理服务，签约面积 15.70 万平方米，目前持续经营。

**(2) 山东祥和御品商业有限公司**

主要业务：商业综合体管理服务、食品经营等

法定代表人：卢建

注册资本：500 万元

注册日期：2021 年 6 月 30 日

股东：中房置业股份有限公司，认缴出资 200 万元，持股比例 40%；

股东：山东润道企业管理有限公司，认缴出资 150 万元，持股比例 30%；

股东：山东泽理商务咨询服务有限公司，认缴出资 150 万元，持股比例 30%。

2021 年 12 月 7 日，经山东祥和御品商业有限公司股东会决议通过，公司收购了山东泽理商务咨询服务有限公司持有的 30% 股权，山东润道企业管理有限公司持有的 30% 股权，因两家公司均未实缴出资，股权收购价款为 0 元。股权收购后，公司持有山东祥和御品 100% 股权，山东祥和御品为公司的全资子公司。截至报告期末，公司已实缴出资 500 万元。

### (3) 北京乾成永泰建筑科技有限公司

主要业务：技术开发、租赁机械设备、建筑设备等

法定代表人：卢建

注册资本：1000 万元

注册日期：2021 年 9 月 1 日

股东：中房置业股份有限公司，认缴出资 1,000 万元，持股比例 100%。

2021 年 12 月 24 日该公司已完成注销，存续期间公司未实缴出资，也未开展经营活动。

### (4) 上海乾成凡申建材商贸有限公司

主要业务：建筑材料、机械设备及配件销售等

法定代表人：卢建

注册资本：500 万元

注册日期：2021 年 8 月 3 日

股东：中房置业股份有限公司，认缴出资 255 万元，持股比例 51%；

股东：上海凡申企业管理中心（有限合伙），认缴出资 245 万元，持股比例 49%。

截至报告期末，公司实缴出资 0.5 万元。

## 1. 重大的股权投资

适用  不适用

## 2. 重大的非股权投资

适用  不适用

## 3. 以公允价值计量的金融资产

适用  不适用

## 4. 报告期内重大资产重组整合的具体进展情况

适用  不适用



**(六) 重大资产和股权出售**

□适用 √不适用

**(七) 主要控股参股公司分析**

√适用 □不适用

单位：万元

公司名称	主要业务	营业范围	总资产	净资产	营业收入	净利润
新疆中房置业有限公司	房地产业	房屋销售, 房屋租赁, 物业管理等	14,834.62	14,334.17	30.83	-253.41
天津乾成置业有限公司	房地产业	房地产开发, 商品房销售, 物业管理等	2,563.67	2,529.61	0.00	-0.28
中房上海房产营销有限公司	房地产业	房产经纪、咨询服务等	1,858.48	1,563.04	0.00	-0.41
上海强申达荣物业管理服务有限公司	物业管理	物业管理、房地产经纪	2,731.64	1,406.01	238.45	-70.42
山东祥和御品商业有限公司	商业综合体管理服务	商业综合体管理服务、食品经营	1,000.01	499.96	0.00	-0.03
上海乾成凡申建材商贸有限公司	建筑材料销售、工程管理	建筑材料、机械设备及配件销售	19.55	0.47	0.00	-0.03

**(八) 公司控制的结构化主体情况**

□适用 √不适用

**五、公司关于公司未来发展的讨论与分析****(一) 行业格局和趋势**

√适用 □不适用

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

**(二) 公司发展战略**

√适用 □不适用

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, 提升公司核心业务竞争力和经营业绩。

**(三) 经营计划**

√适用 □不适用

公司董事会和管理层已充分认识到公司主业停滞、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, 同时加大各项费用控制力度, 加强企业内部控制; 另一方面, 公司后续经营将继续围绕房地产主业, 市场化寻找优质项目, 全面开展以合作开发、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, 提升公司核心业务竞争力和经营业绩。

2021 年 9 月，公司新签约上海市杨浦区“尚浦汇一期”项目物业管理服务合同，资产管理业务合同，签约面积 15.70 万平方米，目前持续经营。

#### (四) 可能面对的风险

适用  不适用

财务类退市情形

公司因 2020 年度财务会计报告经审计的扣除非经常性损益后的净利润为负值且营业收入低于人民币 1 亿元，公司股票在披露 2020 年经审计的年度报告后被上海证券交易所实施了“退市风险警示”，且目前仍未撤销。

公司 2021 年度财务会计报告经审计扣除非经常性损益后的净利润为-30,456,984.83 元，营业收入为 2,692,856.01 元，公司股票在披露 2021 年经审计的年度报告后可能被上海证券交易所终止上市。

根据《上海证券交易所股票上市规则》（2022 年 1 月修订）第 9.3.11 条规定，上市公司股票因第 9.3.2 条规定情形被实施退市风险警示后，公司披露的最近一个会计年度经审计的财务会计报告存在第 9.3.2 条第一款第（一）项至第（三）项规定的任一情形或财务会计报告被出具保留意见审计报告，本所决定终止其股票上市

#### (五) 其他

适用  不适用

六、公司因不适用准则规定或国家秘密、商业秘密等特殊原因，未按准则披露的情况和原因说明

适用  不适用

## 第四节 公司治理

### 一、公司治理相关情况说明

适用  不适用

报告期内，公司按照中国证监会、上海证券交易所等监管部门的要求开展公司治理工作，依据《公司法》、《上市公司治理准则》、《上海证券交易所股票上市规则》等相关法律法规建立公司治理体系。公司股东大会、董事会、监事会能规范运作，维护投资者和公司的利益。

公司治理与法律、行政法规和中国证监会关于上市公司治理的规定是否存在重大差异；如有重大差异，应当说明原因

适用  不适用

### 二、公司控股股东、实际控制人在保证公司资产、人员、财务、机构、业务等方面独立性的具体措施，以及影响公司独立性而采取的解决方案、工作进度及后续工作计划

适用  不适用

控股股东、实际控制人及其控制的其他单位从事与公司相同或者相近业务的情况，以及同业竞争或者同业竞争情况发生较大变化对公司的影响、已采取的解决措施、解决进展以及后续解决计划

适用  不适用

## 三、股东大会情况简介

会议届次	召开日期	决议刊登的指定网站的查询索引	决议刊登的披露日期	会议决议
2021 年第一次临时股东大会	2021/4/21	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>	2021/4/22	审议通过了：1、关于延长公司本次重大资产重组有关事项的股东大会决议有效期的议案；2、关于提请股东大会授权董事会办理本次重组相关事宜的议案。详见公司《2021 年第一次临时股东大会决议公告》（公告编号：2021-015）
2020 年年度股东大会	2021/6/15	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>	2021/6/16	审议通过了：1、2020 年年度报告全文及摘要；2、2020 年度董事会工作报告；3、2020 年度监事会工作报告；4、2020 年度财务决算报告；5、2020 年度利润分配预案及资本公积金转增股本议案；6、2020 年度独立董事述职报告。详见公司《2020 年年度股东大会决议公告》（公告编号：临 2021-018）
2021 年第二次临时股东大会	2021/9/13	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>	2021/9/14	审议通过了：1、关于撤销变更注册地址决议的议案；2、关于控股子公司拟签订物业管理服务合同及管理和服务协议的议案。详见公司《2021 年第二次临时股东大会决议公告》（公告编号：临 2021-033）
2021 年第三次临时股东大会	2021/12/10	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>	2021/12/11	审议通过了：关于选举卢建先生为公司第八届董事会董事的议案。详见公司《2021 年第三次临时股东大会决议公告》（公告编号：临 2021-039）

表决权恢复的优先股股东请求召开临时股东大会

适用 不适用

股东大会情况说明

适用 不适用

## 四、董事、监事和高级管理人员的情况

## (一) 现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员持股变动及报酬情况

√适用 □不适用

单位：股

姓名	职务(注)	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	年初持股数	年末持股数	年度内股份增减变动量	增减变动原因	报告期内从公司获得的税前报酬总额(万元)	是否在公司关联方获取报酬
朱雷	董事长	男	49	2016-06-28		0	0	0		116.49	是
杨松柏	副董事长	男	52	2015-12-17		0	0	0		66.65	否
赵帆	总经理	男	44	2021-11-24		0	0	0		8.66	否
卢建	总经理	男	47	2017-01-12	2021-11-19	0	0	0		115.48	否
	副总经理			2021-11-24	0	0	0				
孟长舒	副总经理及财务总监	女	49	2017-01-12		0	0	0		73.3	否
郭洪洁	副总经理及董事会秘书	女	50	2017-01-12	2021-11-19	0	0	0		44.91	否
朱宏坤	董事	男	44	2016-06-28		0	0	0		65.79	否
杜建中	独立董事	男	73	2015-09-07	2021-09-06	0	0	0		6	否
谢荣兴	独立董事	男	72	2015-09-07	2021-09-06	0	0	0		6	否
高登立	独立董事	男	52	2017-09-25		0	0	0		6	否
李明颐	监事	女	40	2015-12-17		0	0	0		0	是
张蕾	职工监事	男	42	2015-11-05		23,700	23,700	0		29.36	否
赵俊颖	职工监事	女	36	2018-12-18		0	0	0		18.82	否
合计	/	/	/	/	/	23,700	23,700	0	/	557.46	/

姓名	主要工作经历
朱雷	历任瑞银公司北京首席代表、董事总经理；德意志银行北京首席代表、董事总经理；瑞士信贷银行北京首席代表、董事总经理；现任香

	港盈泰证券有限公司董事长、焦作万方铝业股份有限公司董事、嘉益（天津）投资管理有限公司经理、上海建奇房地产开发有限公司执行董事、上海尚勇企业管理有限公司执行董事、上海福庭企业管理有限公司董事、上海东荣房地产开发有限公司董事、美狮合玺（哈尔滨）投资发展有限公司董事、美狮合玺（哈尔滨）置业发展有限公司董事、中房置业股份有限公司董事长。
杨松柏	历任新疆证券发展部，中哈一汽合资公司副总经理，新疆亚博房地产开发公司总经理，中房置业股份有限公司董事、副总经理、总经理。现任中房置业股份有限公司副董事长。
赵帆	历任普华永道中天会计师事务所高级审计师，大连万达商业地产股份有限公司财务部门高级经理，君康人寿保险股份有限公司资产管理中心不动产事业部总经理，华融国际信托有限责任公司信托业务部门总经理。现任中房置业股份有限公司董事、总经理。
卢建	历任北京爱立信通信系统公司信用管理部主管，美国维亚康姆亚洲有限公司北京代表处（MTV 音乐电视台）制作管理部高级经理、财务部总监，中房置业股份有限公司董事、副总经理、总经理。现任嘉益（天津）投资管理有限公司执行董事，百傲特（天津）投资合伙企业（有限合伙）执行事务合伙人委派代表，上海垒科通信信息技术有限公司法人、执行董事，芜湖隆威工贸有限公司法人、执行董事，深圳大唐盈泰投资合伙企业（有限合伙）执行事务合伙人委派代表，美狮合玺（哈尔滨）投资发展有限公司董事、美狮合玺（哈尔滨）置业发展有限公司董事，中房置业股份有限公司董事、副总经理。
孟长舒	历任长春长铃实业股份有限公司财务处处长，中房置业股份有限公司财务部部长、总经理助理兼财务部部长。现任中房置业股份有限公司副总经理及财务总监。
朱宏坤	历任中房置业股份有限公司审计部部长、证券事务部部长、总经理助理、董事。现任樟树市建瓩天盈投资管理有限公司执行董事，樟树市建瓩添翼投资管理中心（有限合伙）执行事务合伙人委派代表，新疆中房置业有限公司董事长，天津乾成置业有限公司董事长，中房置业股份有限公司董事会秘书。
杜建中	历任招商局蛇口工业区有限公司总会计师室主任，深圳市天元生物技术有限公司总会计师，深圳市东方药业有限公司总经理，深圳市平南铁路有限公司董事、总会计师、党委书记，并担任过国内上市公司“招商地产”监事。
谢荣兴	历任万国证券公司第一任计财部经理，万国黄浦营业部经理，万国证券董事、交易总监，君安证券副总裁、董事、董事会风险控制委员会主席，国泰君安证券公司总经济师，国泰君安投资管理公司副董事长、总裁，国联安基金管理公司监事长、督察长。曾任上海市工商第十、十一、十二届常委，九三学社上海市委经济委员会主任、上海第十届、十一届政协委员，上海市财务学会副会长、上海金融文化促进中心副会长、上海福卡经济预研究所副秘书长首席专业研究员、上海市红十字会社会监督员。现任上海源泰律师事务所律师，上海锦江国际酒店股份有限公司独立董事，开能健康科技股份有限公司独立董事。
高登立	曾先后在（香港）永新专利商标代理有限公司任商标代理人，在中国国际贸易中心有限公司/中国国际贸易中心股份有限公司任法律顾问、高级法律顾问。2002 年在北京市世联新纪元律师事务所担任专职律师，2006 年初至 2013 年 11 月在北京市英岛律师事务所担任专职律师、高级合伙人，2013 年 11 月在北京市华城律师事务所担任专职律师和高级合伙人。曾担任北京市律师协会公司法专业委员会副秘书长、西城区律师协会律师权益保护委员会副主任，现为北京市律师协会风险投资与私募股权专业委员会委员，并分别被中国政法大学法学院、法律硕士学院聘为兼职教授。
李明颐	历任中房公司海外发展有限公司项目总监助理兼设计管理；中核公司中国原子能科学研究院投资计划处项目经理；亚太资产公司总裁助理兼合同管理部经理；天津中维商贸有限公司项目经理。现任天津中维商贸有限公司有限公司副总经理。

张 蕾	
赵俊颖	历任信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）高级审计师。现任中房置业股份有限公司财务部业务经理。
张蕾	历任北京凯帝克建筑设计有限公司董事长助理兼市场部经理，中房置业股份有限公司投资管理部部长。现任芜湖隆威工贸有限公司经理、上海垒科通信信息技术有限公司经理、樟树市建瓴天盈投资管理有限公司经理、中房置业股份有限公司总经理助理兼投资管理部部长。

其它情况说明

适用 不适用

**(二) 现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员的任职情况****1. 在股东单位任职情况**

√适用 □不适用

任职人员姓名	股东单位名称	在股东单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期
朱 雷	嘉益（天津）投资管理有限公司	经理	2018 年 1 月	
卢 建	嘉益（天津）投资管理有限公司	法人、执行董事	2015 年 7 月	
李明颐	天津中维商贸公司有限公司	副总经理	2013 年 6 月	
在股东单位任职情况的说明				

**2. 在其他单位任职情况**

√适用 □不适用

任职人员姓名	其他单位名称	在其他单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期
朱 雷	香港盈泰证券有限公司	董事长		
	焦作万方铝业股份有限公司	董事		
	上海建奇房地产开发有限公司	执行董事		
	上海尚勇企业管理有限公司	执行董事		
	美狮合玺（哈尔滨）投资发展有限公司	董事		
	美狮合玺（哈尔滨）置业发展有限公司	董事		
	上海福庭企业管理有限公司	董事		
	上海东荣房地产开发有限公司 嘉益（天津）投资管理有限公司	董事 经理		
卢 建	百傲特（天津）投资合伙企业（有限合伙）	执行事务合伙人委派代表		
	上海垒科通信信息技术有限公司	法人、执行董事		
	芜湖隆威工贸有限公司	法人、执行董事		
	深圳市大唐盈泰投资合伙企业（有限合伙）	执行事务合伙人委派代表		
	嘉益（天津）投资管理有限公司	法人、执行董事		
	美狮合玺（哈尔滨）投资发展有限公司	董事		
	美狮合玺（哈尔滨）置业发展有限公司	董事		
朱宏坤	樟树市建瓴天盈投资管理有限公司	法人、执行董事		
	樟树市建瓴添翼投资管理中心（有限合伙）	执行事务合伙人委派代表		
张 蕾	芜湖隆威工贸有限公司	经理		
	上海垒科通信信息技术有限公司	经理		
	樟树市建瓴天盈投资管理有限公司	经理		
谢荣兴	上海源泰律师事务所	律师		
	上海红十字会	社会监督员		
	开能健康科技股份有限公司	独立董事		
	上海锦江国际酒店股份有限公司	独立董事		
高登立	北京市华城律师事务所	律师、高级合伙人		
	中国政法大学	兼职教授		
赵 帆	宁波青杉股权投资有限公司	董事		
	上海骏合投资控股公司有限公司	董事		
	上海韬朴文化发展有限公司	董事		
在其他				

单位任职情况的说明	
-----------	--

**(三) 董事、监事、高级管理人员报酬情况**

√适用 □不适用

董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序	独立董事津贴由股东大会决定；高级管理人员报酬由董事会决定。
董事、监事、高级管理人员报酬确定依据	高级管理人员薪酬按照董事会通过的《薪酬管理办法》及《高级管理人员薪酬标准》发放。
董事、监事和高级管理人员报酬的实际支付情况	董事、监事及高级管理人员的薪酬均按时支付。
报告期末全体董事、监事和高级管理人员实际获得的报酬合计	报告期末全体董监高实际获得的税前报酬合计为 557.46 万元。

**(四) 公司董事、监事、高级管理人员变动情况**

√适用 □不适用

姓名	担任的职务	变动情形	变动原因
卢建	总经理	离任	工作岗位调整，2021 年 11 月离任
	董事	选举	增补董事，2021 年 12 月新任
	副总经理	聘任	2021 年 11 月新任
郭洪洁	副总经理、董事会秘书	离任	因个人原因，2021 年 11 月离任
赵帆	总经理	聘任	2021 年 11 月新任

**(五) 近三年受证券监管机构处罚的情况说明**

□适用 √不适用

**(六) 其他**

□适用 √不适用

**五、报告期内召开的董事会有关情况**

会议届次	召开日期	会议决议
第八届董事会第六十四次会议	2021.4.1	详见公司《第八届董事会第六十四次会议决议公告》（公告编号：临 2021-008）
第八届董事会第六十五次会议	2021.4.5	详见公司《第八届董事会第六十五次会议决议公告》（公告编号：临 2021-011）
第八届董事会第六十六次会议	2021.4.29	会议审议通过了公司《2021 年一季度报告》
第八届董事会第六十七次会议	2021.5.24	会议审议通过《关于召开 2020 年年度股东大会的议案》
第八届董事会第六十八次会议	2021.8.11	详见公司《第八届董事会第六十八次会议决议公告》（公告编号：临 2021-021）
第八届董事会第六十九次会议	2021.8.27	详见公司《第八届董事会第六十九次会议决议公告》（公告编号：临 2021-028）
第八届董事会第七十次会议	2021.10.28	会议审议通过了公司《2021 年三季度报告》
第八届董事会第七十一次会议	2021.11.24	详见公司《第八届董事会第七十一次会议决议公告》（公告编号：临 2021-037）



## 六、董事履行职责情况

### (一) 董事参加董事会和股东大会的情况

董事姓名	是否独立董事	参加董事会情况						参加股东大会情况
		本年应参加董事会次数	亲自出席次数	以通讯方式参加次数	委托出席次数	缺席次数	是否连续两次未亲自参加会议	出席股东大会的次数
朱雷	否	8	5	3	0	0	否	3
杨松柏	否	8	5	3	0	0	否	3
朱宏坤	否	8	6	2	0	0	否	4
杜建中	是	8	0	8	0	0	否	0
谢荣兴	是	8	0	8	0	0	否	0
高登立	是	8	5	3	0	0	否	2

连续两次未亲自出席董事会会议的说明

适用 不适用

年内召开董事会会议次数	8
其中：现场会议次数	3
通讯方式召开会议次数	2
现场结合通讯方式召开会议次数	3

### (二) 董事对公司有关事项提出异议的情况

适用 不适用

董事姓名	董事提出异议的有关事项内容	异议的内容	是否被采纳	备注
杨松柏	《关于延长公司本次重大资产重组有关事项的股东大会决议有效期的议案》	本次重组经历时间过久，内外部环境发生了较大变化，风险无法判断。		
杨松柏	《关于提请股东大会继续授权董事会办理本次重大资产重组相关事宜的议案》	本次重组经历时间过久，内外部环境发生了较大变化，风险无法判断。		

董事对公司有关事项提出异议的说明

公司第八届董事会第六十五次会议，关于议案一《关于延长公司本次重大资产重组有关事项的股东大会决议有效期的议案》、议案二《关于提请股东大会继续授权董事会办理本次重大资产重组相关事宜的议案》，董事杨松柏先生认为本次重组经历时间过久，内外部环境发生了较大变化，风险无法判断，对上述两项议案投了弃权票。

### (三) 其他

适用 不适用

## 七、董事会下设专门委员会情况

适用 不适用

### (1). 董事会下设专门委员会成员情况

专门委员会类别	成员姓名
审计委员会	谢荣兴、杜建中、朱宏坤
提名委员会	朱雷、杜建中、高登立

薪酬与考核委员会	朱雷、谢荣兴、高登立
战略委员会	朱雷、谢荣兴、朱宏坤

## (2). 报告期内审计委员会召开四次会议

召开日期	会议内容	重要意见和建议	其他履行职责情况
2021年3月25日	审议通过了《关于公司2020年年度报告的议案》、《2020年度内部控制评价报告》。	认可公司《2020年年度报告》、《2020年度内部控制评价报告》的真实、完整和准确性。	听取并讨论了会计师事务所有关2020年年报审计、内控评价报告的汇报。
2021年4月23日	审议通过了《关于公司2021年第一季度报告的议案》。	认可公司《2021年第一季度报告》的真实、完整和准确性。	审议公司《2021年第一季度报告》
2021年8月23日	审议通过了《关于公司2021年半年度报告的议案》。	认可公司《2021年半年度报告》的真实、完整和准确性。	审议公司《2021年半年度报告》
2021年10月23日	审议通过了《关于公司2021年第三季度报告的议案》。	认可公司《2021年第三季度报告》的真实、完整和准确性。	审议公司《2021年第三季度报告》

## (3). 存在异议事项的具体情况

适用 不适用

## 八、监事会发现公司存在风险的说明

适用 不适用

监事会对报告期内的监督事项无异议。

## 九、报告期末母公司和主要子公司的员工情况

## (一) 员工情况

母公司在职员工的数量	21
主要子公司在职员工的数量	27
在职员工的数量合计	48
母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数	0
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数
生产人员	0
销售人员	2
技术人员	16
财务人员	7
行政人员	23
合计	48
教育程度	
教育程度类别	数量(人)
研究生	1
本科	19
大专及以下	28
合计	48

## (二) 薪酬政策

适用 不适用

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。

### (三) 培训计划

适用 不适用

### (四) 劳务外包情况

适用 不适用

## 十、利润分配或资本公积金转增预案

### (一) 现金分红政策的制定、执行或调整情况

适用 不适用

### (二) 现金分红政策的专项说明

适用 不适用

(三) 报告期内盈利且母公司可供股东分配利润为正，但未提出现金利润分配方案预案的，公司应当详细披露原因以及未分配利润的用途和使用计划

适用 不适用

## 十一、公司股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施的情况及其影响

### (一) 相关激励事项已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的

适用 不适用

### (二) 临时公告未披露或有后续进展的激励情况

股权激励情况

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

员工持股计划情况

适用 不适用

其他激励措施

适用 不适用

### (三) 董事、高级管理人员报告期内被授予的股权激励情况

适用 不适用

### (四) 报告期内对高级管理人员的考评机制，以及激励机制的建立、实施情况

适用 不适用

公司已经建立了高级管理人员绩效考评机制，按照《高管人员绩效考核实施办法》对高级管理人员年度履职情况及《高管人员绩效考核责任书》完成情况进行考核。公司目前尚未制定高级管理人员的长期激励机制。2021年初，因公司仍在推进重大资产重组工作未制定2021年度预算指标，2021年末，经公司董事会薪酬与考核委员会根据《中房置业股份有限公司高级管理人员绩效考核实施办法》相关规定无法对公司高级管理人员进行绩效考核，决定取消发放公司高管人员2021年绩效工资。

## 十二、 报告期内的内部控制制度建设及实施情况

适用 不适用

报告期内内部控制存在重大缺陷情况的说明

适用 不适用

## 十三、 报告期内对子公司的管理控制情况

适用 不适用

报告期内，公司坚持以风险防范为导向，以提升管理实效为目的；加强对子公司委派人员的宣传贯彻力度，明确委派人员的职责权限，完善子公司风险管理程序和信息上报机制；健全子公司重大事项报告制度和审议程序，及时获取子公司的财务信息和经营信息，加强对子公司的财务管理。强化子公司的内部控制体系，防范内部控制风险，增强子公司内部控制制度执行力和内部控制管理有效性，形成事前风险防控、事中监控预警、事后评价优化的管理。

## 十四、 内部控制审计报告的相关情况说明

适用 不适用

公司内部控制审计报告于 2022 年 4 月 29 日披露于上海证券交易所网站 <http://www.sse.com.cn>

是否披露内部控制审计报告：是

内部控制审计报告意见类型：标准的无保留意见

## 十五、 上市公司治理专项行动自查问题整改情况

公司按照《中国证监会关于开展上市公司治理专项行动的通知》（证监办发[2020]69 号）的要求，开展公司治理的专项自查工作。对照自查清单所涉及的内容，结合公司实际情况逐项进行核实，并针对自查发现的问题及时整改。

1、关于公司董事会、监事会换届选举：公司治理自查时，公司第八届董事会、第八届监事会已任期届满，公司正在进行重大资产重组，计划重组完成后进行公司董事会、监事会的换届选举工作，2021 年 8 月，公司终止重大资产重组后开始组织公司董事会、监事会换届选举工作，已于 2022 年 2 月完成了公司董事会、监事会换届选举工作。

2、关于未弥补亏损达到实收资本三分之一未及时召开股东大会：因公司自 2005 年未弥补亏损就已达到过实收资本的三分之一，未及时召开股东大会审议，距今已 16 年，之后该状况一直存在。若公司完成重大资产重组，该状况应得到解决。2021 年度公司重组终止后，公司现状没有根本改变，后续公司会持续提升公司主营业务能力从根本上改善该状况。

## 十六、 其他

适用 不适用

## 第五节 环境与社会责任

### 一、环境信息情况

(一) 属于环境保护部门公布的重点排污单位的公司及其主要子公司的环保情况说明

适用 不适用

(二) 重点排污单位之外的公司环保情况说明

适用 不适用

(三) 有利于保护生态、防治污染、履行环境责任的相关信息

适用 不适用

(四) 在报告期内为减少其碳排放所采取的措施及效果

适用 不适用

### 二、社会责任工作情况

适用 不适用

三、巩固拓展脱贫攻坚成果、乡村振兴等工作具体情况

适用 不适用

## 第六节 重要事项

### 一、承诺事项履行情况

#### (一) 公司实际控制人、股东、关联方、收购人以及公司等承诺相关方在报告期内或持续到报告期内的承诺事项

√适用 □不适用

承诺背景	承诺类型	承诺方	承诺内容	承诺时间及期限	是否有履行期限	是否及时严格履行	如未能及时履行应说明未完成履行的具体原因	如未能及时履行应说明下一步计划
与股改相关的承诺	股份限售	天津中维商贸公司有限公司	1、在法定承诺禁售期（即所持股票获得流通权后12个月）期满后，48个月不上市交易；2、在上述承诺的禁售期满后，通过交易所出售的价格不低于7元/股。	2006/12/4、5年	是	否		
收购报告书或权益变动报告书中所作承诺	其他	嘉益（天津）投资管理有限公司	通过交易所出售的价格不低于7元/股	2013/5/13	否	是		

(二) 公司资产或项目存在盈利预测，且报告期仍处在盈利预测期间，公司就资产或项目是否达到原盈利预测及其原因作出说明

已达到  未达到  不适用

(三) 业绩承诺的完成情况及其对商誉减值测试的影响

适用  不适用

二、报告期内控股股东及其他关联方非经营性占用资金情况

适用 不适用

三、违规担保情况

适用 不适用



#### 四、公司董事会对会计师事务所“非标准意见审计报告”的说明

适用 不适用

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 2020 年度净利润为负且营业收入低于 1 亿元，公司股票被实施“退市风险警示”。

公司 2021 年度合并净利润为-29,384,135.49 元；截至 2021 年 12 月 31 日累计未分配利润为-484,290,323.28 元，公司 2021 年收入主要依赖关联方产生，尚未形成稳定业务模式，这些情况表明存在可能导致对中房股份公司持续经营能力产生重大疑虑的重大不确定性。

公司 2021 年度净利润为-29,384,135.49 元且营业收入为 2,692,856.01 元，满足上海证券交易所对其股票实施终止上市条件。

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，同时加大各项费用控制力度，加强企业内部控制；另一方面，公司后续经营将继续围绕房地产主业，市场化寻找优质项目，全面开展以合作开发、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主业长期停滞的局面，提升公司核心业务竞争力和经营业绩。

#### 五、公司对会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正原因和影响的分析说明

##### （一）公司对会计政策、会计估计变更原因及影响的分析说明

适用 不适用

公司自 2021 年 1 月 1 日起执行财政部于 2018 年颁布的《企业会计准则第 21 号——租赁（修订）》，对会计政策相关内容进行了调整，变更后的会计政策参见附注五、28、42。

##### （二）公司对重大会计差错更正原因及影响的分析说明

适用 不适用

##### （三）与前任会计师事务所进行的沟通情况

适用 不适用

公司就变更会计师事务所事项与中审众环进行了事前充分沟通，中审众环明确知悉本事项并确认无异议。前后任会计师事务所按照《中国注册会计师审计准则第 1153 号-前任注册会计师与后任注册会计师的沟通》的要求，做好前后任会计师相关沟通及配合工作。

##### （四）其他说明

适用 不适用

## 六、聘任、解聘会计师事务所情况

单位：元 币种：人民币

	原聘任	现聘任
境内会计师事务所名称	中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）	永拓会计师事务所（特殊普通合伙）
境内会计师事务所报酬	350,000.00	350,000.00
境内会计师事务所审计年限	5	1

	名称	报酬
内部控制审计会计师事务所	永拓会计师事务所（特殊普通合伙）	250,000.00

聘任、解聘会计师事务所的情况说明

√适用 □不适用

公司董事会综合考虑疫情影响，公司未来经营发展及审计工作的需要，经与中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）协商一致，并经董事会审计委员会审议同意，改聘永拓会计师事务所（特殊普通合伙）担任公司 2021 年度审计机构，为公司提供审计服务，聘期一年。

审计期间改聘会计师事务所的情况说明

□适用 √不适用

## 七、面临退市风险的情况

## (一) 导致退市风险警示的原因

√适用 □不适用

公司因 2020 年度财务会计报告经审计的扣除非经常性损益后的净利润为负值且营业收入低于人民币 1 亿元，公司股票在披露 2020 年经审计的年度报告后被上海证券交易所实施了“退市风险警示”。

## (二) 公司拟采取的应对措施

√适用 □不适用

报告期内，公司董事会及管理层积极推进重大资产重组相关事项，以求通过重组实现公司转型，彻底化解退市风险。鉴于市场环境等原因，经与相关各方充分沟通，2021 年 8 月，公司第八届董事会第六十八次会议审议通过了《关于终止重大资产重组事项的议案》。公司终止了与辽宁忠旺精制投资有限公司、国家军民融合产业投资基金有限责任公司的重大资产置换及发行股份购买资产暨关联交易事项。

2021 年 9 月，公司新签约上海市杨浦区“尚浦汇一期”项目物业管理服务合同，资产管理业务合同，签约面积 15.70 万平方米，目前持续经营。

### (三) 面临终止上市的情况和原因

适用  不适用

#### 财务类退市情形

公司因 2020 年度财务会计报告经审计的扣除非经常性损益后的净利润为负值且营业收入低于人民币 1 亿元，公司股票在披露 2020 年经审计的年度报告后被上海证券交易所实施了“退市风险警示”，且目前仍未撤销。

公司 2021 年度财务会计报告经审计扣除非经常性损益后的净利润为-30,456,984.83 元，营业收入为 2,692,856.01 元，公司股票在披露 2021 年经审计的年度报告后可能被上海证券交易所终止上市。

根据《上海证券交易所股票上市规则》（2022 年 1 月修订）第 9.3.11 条规定，上市公司股票因第 9.3.2 条规定情形被实施退市风险警示后，公司披露的最近一个会计年度经审计的财务会计报告存在第 9.3.2 条第一款第（一）项至第（三）项规定的任一情形或财务会计报告被出具保留意见审计报告，本所决定终止其股票上市。

### 八、破产重整相关事项

适用  不适用

### 九、重大诉讼、仲裁事项

本年度公司有重大诉讼、仲裁事项  本年度公司无重大诉讼、仲裁事项

#### (一) 诉讼、仲裁事项已在临时公告披露且无后续进展的

适用  不适用

事项概述及类型	查询索引
<p>我公司曾于 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。甘肃省高级人民法院已下达（2005）甘民二初字第 20 号民事判决书，判决驳回我公司的诉讼请求，并承担诉讼费用。我公司的诉讼请求被驳回后，公司积极与相关各方进行了协商谈判，并依据甘肃省高院民事判决书发函给中房集团，要求其向</p>	<p>相关公告于 2008 年 10 月 25 日、2011 年 11 月 24 日、2012 年 9 月 5 日刊登在《上海证券报》、《中国证券报》。</p>

我公司重新支付重组尾款 137,659,400.00 元。中房集团于 2011 年 11 月 1 日发函向我公司承诺:在甘肃省高级人民法院判决中房集团在其另一诉讼案件中胜诉后,中房集团即与我公司协商安排重组尾款的具体支付事宜。2012 年 9 月,中房集团发函告知我公司,上述案件已经下达了终审裁定书,该裁定驳回了中房集团的诉讼请求。根据该裁定对有关事实的认定,中房集团曾向我公司承诺的在其胜诉后将与我公司协商安排重组尾款的具体支付事宜的前提条件已确定不成立。据此,中房集团无须再向我公司支付 137,659,400.00 元重组尾款。公司将采取必要措施努力维护公司合法权益不受侵犯。公司将密切关注相关进展情况,及时履行信息披露义务。

## (二) 临时公告未披露或有后续进展的诉讼、仲裁情况

适用 不适用

## (三) 其他说明

适用 不适用

## 十、上市公司及其董事、监事、高级管理人员、控股股东、实际控制人涉嫌违法违规、受到处罚及整改情况

适用 不适用

## 十一、报告期内公司及其控股股东、实际控制人诚信状况的说明

适用 不适用

## 十二、重大关联交易

### (一)与日常经营相关的关联交易

#### 1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

事项概述	查询索引
<p>2021 年 8 月 27 日,公司第八届董事会第六十九次会议,以同意 5 票,反对 0 票,弃权 0 票的表决结果审议通过了《关于控股子公司拟签订物业管理服务合同及管理和服务协议的议案》。因董事长朱雷先生担任交易对方的执行董事,朱雷先生回避表决。因相关协议无交易总金额,该议案应提交股东大会审议,关联股东嘉益(天津)投资管理有限公司将回避表决。</p> <p>2021 年 9 月 13 日,公司 2021 年第二次临时股东大</p>	<p>详见公司于 2021 年 8 月 27 日披露的《中房置业股份有限公司关于控股子公司拟签订物业管理服务合同及管理和服务协议暨日常关联交易的公告》(公告编号:2021-029);</p> <p>详见公司于 2021 年 9 月 13 日披露的《中房置业股份有限公司 2021 年第二次临时股东大会决议公告》(公告编号:2021-033)</p>

会审议通过了《关于控股子公司拟签订物业管理服务合同及管理和服务协议的议案》	
---------------------------------------	--

## 2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

## 3、临时公告未披露的事项

适用 不适用

单位:元 币种:人民币

关联交易方	关联关系	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价原则	关联交易价格	关联交易金额	占同类交易金额的比例 (%)	关联交易结算方式	市场价格	交易价格与市场参考价格差异较大的原因
上海建奇房地产开发有限公司	其他关联人	租入租出	租赁办公场所	参考周边同类商业办公楼宇租金	5.40元/天/平方米	2,967,261.84	100.00	按月支付租金	5.40	交易价格与市场参考价格差异不大
合计				/	/	2,967,261.84	100.00	/	/	/
大额销货退回的详细情况					无					
关联交易的说明					关联交易合同期限三年，合同总金额2,967,261.84元					

## (二)资产或股权收购、出售发生的关联交易

### 1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

### 2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

### 3、临时公告未披露的事项

适用 不适用

### 4、涉及业绩约定的，应当披露报告期内的业绩实现情况

适用 不适用

## (三)共同对外投资的重大关联交易

### 1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

### 2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

### 3、临时公告未披露的事项

适用 不适用

**(四)关联债权债务往来****1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项**

□适用 √不适用

**2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项**

□适用 √不适用

**3、临时公告未披露的事项**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

关联方	关联关系	向关联方提供资金			关联方向上市公司提供资金		
		期初余额	发生额	期末余额	期初余额	发生额	期末余额
山东祥和御品商业有限公司	全资子公司	0	5,001,000.00	5,001,000.00			
长春长铃酒花制品有限公司	控股子公司	6,904,710.71	0	6,904,710.71			
合计		6,904,710.71	5,001,000.00	11,905,710.71			
关联债权债务形成原因		往来款					
关联债权债务对公司的影响		无					

**(五)公司与存在关联关系的财务公司、公司控股财务公司与关联方之间的金融业务**

□适用 √不适用

**(六)其他**

□适用 √不适用

**十三、重大合同及其履行情况****(一) 托管、承包、租赁事项****1、 托管情况**

□适用 √不适用

**2、 承包情况**

□适用 √不适用

**3、 租赁情况**

□适用 √不适用

(二) 担保情况

适用 不适用

**(三) 委托他人进行现金资产管理的情况****1. 委托理财情况****(1) 委托理财总体情况**

□适用 √不适用

**其他情况**

□适用 √不适用

**(2) 单项委托理财情况**

□适用 √不适用

**其他情况**

□适用 √不适用

**(3) 委托理财减值准备**

□适用 √不适用

**2. 委托贷款情况****(1) 委托贷款总体情况**

□适用 √不适用

**其他情况**

□适用 √不适用

**(2) 单项委托贷款情况**

□适用 √不适用

**其他情况**

□适用 √不适用

**(3) 委托贷款减值准备**

□适用 √不适用

**3. 其他情况**

□适用 √不适用

**(四) 其他重大合同**

□适用 √不适用

**十四、其他对投资者作出价值判断和投资决策有重大影响的重大事项的说明**

√适用 □不适用

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



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

2020年3月20日，公司召开第八届董事会第五十七次会议，会议审议通过公司与辽宁忠旺精制投资有限公司（以下简称“精制投资”）、国家军民融合产业投资基金有限责任公司（以下简称“国家军民融合基金”）签订的《资产置换及发行股份购买资产协议》，本公司拟通过资产置换及发行股份的方式购买忠旺精制、国家军民融合基金持有的辽宁忠旺集团有限公司（以下简称“忠旺集团”）100%股权。本次交易完成后，本公司将直接持有忠旺集团100%股权。

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

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

2、根据《上海证券交易所股票上市规则》（2022年1月修订）第9.3.11条规定，上市公司股票因第9.3.2条规定情形被实施退市风险警示后，公司披露的最近一个会计年度经审计的财务会计报告存在第9.3.2条第一款第（一）项至第（三）项规定的任一情形或财务会计报告被出具保留意见审计报告，本所决定终止其股票上市。

本公司因2020年度财务会计报告经审计的扣除非经常性损益后的净利润为负值且营业收入低于人民币1亿元，公司股票在披露2020年经审计的年度报告后被上海证券交易所实施了“退市风险警示”，且目前仍未撤销。

本公司2021年度净利润为-29,384,135.49元且营业收入为2,692,856.01元，满足上海证券交易所对其股票实施终止上市情形。

本公司已于 2022 年 1 月 28 日、2022 年 3 月 3 日、2022 年 4 月 2 日，在上海证券交易所网站及时披露了关于公司股票可能被终止上市的风险提示公告。本公司会严格按照《上海证券交易所股票上市规则》（2022 年 1 月修订）等法律法规和规范性文件的有关规定，严格履行相关决策程序，及时披露相关信息。

## 第七节 股份变动及股东情况

### 一、股本变动情况

#### (一) 股份变动情况表

##### 1、股份变动情况表

报告期内，公司股份总数及股本结构未发生变化。

##### 2、股份变动情况说明

适用 不适用

##### 3、股份变动对最近一年和最近一期每股收益、每股净资产等财务指标的影响（如有）

适用 不适用

##### 4、公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

适用 不适用

#### (二) 限售股份变动情况

适用 不适用

### 二、证券发行与上市情况

#### (一) 截至报告期内证券发行情况

适用 不适用

截至报告期内证券发行情况的说明（存续期内利率不同的债券，请分别说明）：

适用 不适用

#### (二) 公司股份总数及股东结构变动及公司资产和负债结构的变动情况

适用 不适用

#### (三) 现存的内部职工股情况

适用 不适用

### 三、股东和实际控制人情况

#### (一) 股东总数

截至报告期末普通股股东总数(户)	18,554
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数(户)	19,230
截至报告期末表决权恢复的优先股股东总数(户)	0
年度报告披露日前上一月末表决权恢复的优先股股东总数(户)	0

## (二) 截至报告期末前十名股东、前十名流通股东（或无限售条件股东）持股情况表

单位：股

前十名股东持股情况							
股东名称 (全称)	报告期内增 减	期末持股数 量	比例 (%)	持有有 限售条 件股份 数量	质押、标记或冻结情况		股东性 质
					股份状态	数量	
嘉益(天津)投资管理有限公司	0	112,782,809	19.47	0	无	0	境内非 国有法 人
中国铁路兰州局有限公司	0	84,115,357	14.52	0	无	0	国有法 人
天津中维商贸有限公司	-12,235,000	35,375,300	6.11	0	冻结	35,375,300	境内非 国有法 人
上海华山康健医疗有限公司	0	12,073,395	2.08	0	无	0	国有法 人
陈勇	0	11,767,490	2.03	0	无	0	境内自 然人
陈清锋	3,733,100	5,093,600	0.88	0	无	0	境内自 然人
刘晓东	3,345,220	3,345,220	0.58	0	无	0	境内自 然人
丁玉雄	3,270,900	3,270,900	0.56	0	无	0	境内自 然人
何元青	3,250,000	3,250,000	0.56	0	无	0	境内自 然人
杜锦贤	3,100,078	3,100,078	0.54	0	无	0	境内自 然人
前十名无限售条件股东持股情况							
股东名称	持有无限售条件流通股的数量	股份种类及数量					
		种类	数量				
嘉益(天津)投资管理有限公司	112,782,809	人民币普通股	112,782,809				
中国铁路兰州局有限公司	84,115,357	人民币普通股	84,115,357				
天津中维商贸有限公司	35,375,300	人民币普通股	35,375,300				
上海华山康健医疗有限公司	12,073,395	人民币普通股	12,073,395				
陈勇	11,767,490	人民币普通股	11,767,490				
陈清锋	5,093,600	人民币普通股	5,093,600				
刘晓东	3,345,220	人民币普通股	3,345,220				
丁玉雄	3,270,900	人民币普通股	3,270,900				
何元青	3,250,000	人民币普通股	3,250,000				
杜锦贤	3,100,078	人民币普通股	3,100,078				
前十名股东中回购专户情况说明	无						

上述股东委托表决权、受托表决权、放弃表决权的说明	无
上述股东关联关系或一致行动的说明	公司未知上述股东之间是否存在关联关系或一致行动人情况
表决权恢复的优先股股东及持股数量的说明	无

前十名有限售条件股东持股数量及限售条件

适用 不适用

### (三) 战略投资者或一般法人因配售新股成为前 10 名股东

适用 不适用

## 四、控股股东及实际控制人情况

### (一) 控股股东情况

#### 1 法人

适用 不适用

名称	嘉益（天津）投资管理有限公司
单位负责人或法定代表人	卢建
成立日期	2013-1-22
主要经营业务	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）
报告期内控股和参股的其他境内外上市公司的股权情况	无
其他情况说明	无

#### 2 自然人

适用 不适用

#### 3 公司不存在控股股东情况的特别说明

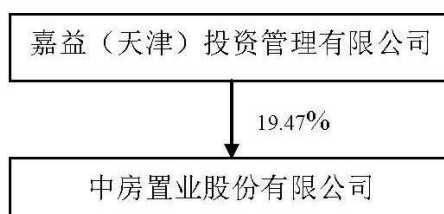
适用 不适用

#### 4 报告期内控股股东变更情况的说明

适用 不适用

#### 5 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

适用 不适用



**(二) 实际控制人情况****1 法人**

□适用 √不适用

**2 自然人**

√适用 □不适用

姓名	呼健
国籍	中国
是否取得其他国家或地区居留权	否
主要职业及职务	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。
过去 10 年曾控股的境内外上市公司情况	无

**3 公司不存在实际控制人情况的特别说明**

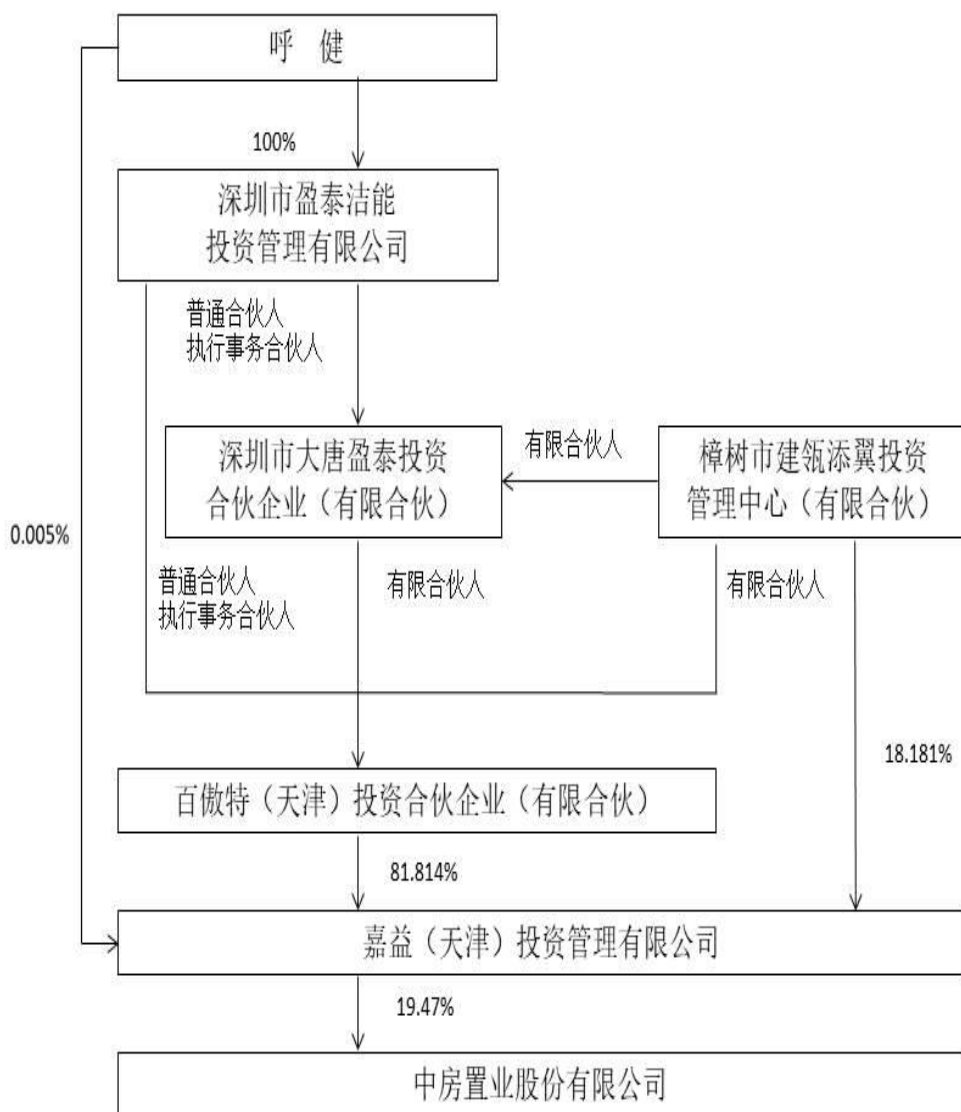
□适用 √不适用

**4 报告期内公司控制权发生变更的情况说明**

□适用 √不适用

**5 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图**

√适用 □不适用



## 6 实际控制人通过信托或其他资产管理方式控制公司

适用 不适用

## (三) 控股股东及实际控制人其他情况介绍

适用 不适用

## 五、公司控股股东或第一大股东及其一致行动人累计质押股份数量占其所持公司股份数量比例达到 80%以上

适用 不适用

## 六、其他持股在百分之十以上的法人股东

适用 不适用

单位：万元 币种：人民币

法人股东名称	单位负责人或法定代表人	成立日期	组织机构代码	注册资本	主要经营业务或管理活动等情况
中国铁路兰州局有限公司	狄威	1993-11-26	22434456-6	15,467,144	铁路客货运输及相关服务业务；铁路运输设备、设施、配件的制造、安装、维修、租赁；铁路专用设备及相关工业设备的制造、安装、维修、销售、租赁；工程总承包及管理；工程施工、咨询、勘测、设计，施工配合与管理；工程管理服务；运输生产资料购销；物资的招标采购、仓储与供销；物流服务；铁路保价运输；多式联运；国内贸易；经营进出口业务；物流金融；国际、国内货运代理，货物运输保险代理；道路运输；装卸搬运；仓储；房地产开发和经营；不动产租赁（含房屋、建筑物、场地、墙体等）；物业管理；建筑装饰装修工程；建筑安装工程的设计与施工；商务信息咨询；铁路运营咨询；铁路运输技术领域技术开发、转让、服务、咨询及劳务服务，机车车辆整车及零部件监造；合资铁路、地方铁路、专用线、专用铁路及轨道交通的受托管理；旅游列车服务；旅游服务及住宿、餐饮、食品饮料销售；卫生防疫技术服务、检验检测与评价、卫生保健及其它卫生服务；疗养，综合门诊；铁路机械设备租赁；汽车及其它机械设备租赁；信息系统集成、研发和服务；计算机服务、软件服务；锅炉压力容器、起重机械、场内机动车辆检验和安全阀校验、衡器检测、计量检定；新产品、新技术、新材料的研究、开发、推广及应用；建筑用花岗岩等石料开采；铁路道碴生产销售；花卉苗木种植、销售、租赁；设计、制作、代理、发布各类广告；招投标服务；有线电视节目转播，有线电视用户安装及收视维护费收取；电影录像放映；生活服务、幼教服务、供电服务、供水服务、供暖服务、房屋维修服务，电力设备检验检测；废旧物资处理；出版物及其他印刷品印刷（仅限分支机构经营）；洗涤，机动车停车场服务；职业技术培训、鉴定；企业管理服务，项目引进、开发和风险投资；机械设备（不含小轿车）、五金交电、电子产品的批发零售；酒店管理培训；会议展览服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可经营）。
情况说明	2020年6月11日，中国结算上海分公司将冻结于中国证券登记结算有限责任公司上海				

明	分公司登记结算系统证券待清偿账户 1(甘肃证券有限责任公司)内的本公司 42,717,491 股无限售流通股扣划至中国铁路兰州局集团有限公司名下,该股东成为持股 10%以上股东。
---	---

**七、股份限制减持情况说明**

适用 不适用

**八、股份回购在报告期的具体实施情况**

适用 不适用

**第八节 优先股相关情况**

适用 不适用



## 第九节 债券相关情况

### 一、企业债券、公司债券和非金融企业债务融资工具

适用 不适用

### 二、可转换公司债券情况

适用 不适用

## 第十节 财务报告

### 一、审计报告

适用 不适用

# 审计报告

京永审字（2022）第 110027 号

中房置业股份有限公司全体股东：

### 一、审计意见

我们审计了中房置业股份有限公司（以下简称“中房置业”）合并及母公司财务报表，包括 2021 年 12 月 31 日的合并资产负债表和母公司资产负债表，2021 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，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了中房置业 2021 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2021 年度的合并及母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，我们独立于中房置业，并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

### 三、与持续经营相关的重大不确定性

我们提醒财务报表使用者关注，如财务报表附注四、2 所述，中房置业公司 2021 年度合并净利润为-29,384,135.49 元；截至 2021 年 12 月 31 日累计未分配利润为-484,290,323.28 元，公司

2021 年收入主要依赖关联方产生，尚未形成稳定业务模式，这些情况表明存在可能导致对中房置业公司持续经营能力产生重大疑虑的重大不确定性。该事项不影响已发表的审计意见。

#### 四、强调事项

##### 1、退市风险

我们提醒财务报表使用者关注，如财务报表附注十六、7 所述，中房置业公司 2021 年度净利润为-29,384,135.49 元且营业收入为 2,692,856.01 元，满足上海证券交易所对其股票实施终止上市条件。本段内容不影响已发表的审计意见。

#### 五、关键审计事项

关键审计事项是我们根据职业判断，认为对本期财务报表审计最为重要的事项。这些事项的应对以对财务报表整体进行审计并形成审计意见为背景，我们不对这些事项单独发表意见。我们确定下列事项是需要在审计报告中沟通的关键审计事项。

##### (一) 关联方交易

关键审计事项	在审计中如何应对该事项
<p>请参见财务报表附注五 38、附注七 61。</p> <p>中房置业股份有限公司 2021 年度业绩主要来自于第 4 季度，由其全资子公司上海强申达荣物业管理服务有限公司提供[2021 年 9 月 9 日，上海强申达荣物业管理服务有限公司与关联方上海建奇房地产开发有限公司签订了《物业管理服务合同》及《管理和租赁服务协议》，为上海建奇所持有的尚浦汇物业（中国上海市杨浦区编号为 F1C 地块及位于其上的物业）提供前述合同及或协议规定的管理、经营和租赁等各项服务并收取相关服务费]。</p> <p>公司董事长朱雷先生现任上海建奇房地产开发有限公司的执行董事、其全资子公司上海强申达荣物业管理服务有限公司总经理陈晓现任上海建奇房地产开发有限公司的监事，故存在《上海证券交易所股票上市规则》（2020 年修订）第 10.1.3 条第三款规定之关联关系情形。</p> <p>由于净利润是中房置业公司的关键业绩指标之一，通过此次关联方交易，中房置业公司增加本年净</p>	<p>我们执行了以下程序：</p> <p>1.了解和评价管理层与收入确认相关的关键内部控制的设计和运行有效性；</p> <p>2.检查协议、销售发票、销售回款凭证等，结合函证等程序验证该笔交易是否真实发生；</p> <p>3、账务处理：中国财政部《关联方之间出售资产等有关会计处理问题暂行规定》第一条：“上市公司与关联方之间的交易，如果没有确凿证据表明交易价格是公允的，应按本规定进行处理，对显失公允的交易价格部分，一律不得确认为当期利润，应当作为资本公积处理，在“资本公积”科目下单独设置“关联交易差价”明细科目进行核算，这部分差价不得用于转增资本或弥补亏损。</p> <p>因存在《上海证券交易所股票上市规则》（2020 年修订）第 10.1.3 条第三款</p>

关键审计事项	在审计中如何应对该事项
利润，从而存在管理层为了达到特定目标或期望而操纵利润的风险，我们将中房置业公司此次与关联方上海建奇房地产开发有限公司交易确认识别为关键审计事项。	规定之关联关系情形。故应与同期同区域定价的对比分析，确认业务定价的合理性，但又因公司仅依赖关联方开展业务，故采用成本加成方式检查业务定价的合理性。

## 六、其他信息

中房置业管理层（以下简称管理层）对其他信息负责。其他信息包括 2021 年年度报告中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。

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

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

基于我们已执行的工作，如果我们确定其他信息存在重大错报，我们应当报告该事实。在这方面，我们无任何事项需要报告。

## 七、管理层和治理层对财务报表的责任

中房置业公司管理层（以下简称管理层）负责按照企业会计准则的规定编制财务报表，使其实现公允反映，并设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

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

治理层负责监督中房置业公司的财务报告过程。

## 六、注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

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

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

(3) 评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

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

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

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

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

我们还就已遵守与独立性相关的职业道德要求向治理层提供声明，并与治理层沟通可能被合理认为影响我们独立性的所有关系和其他事项，以及相关的防范措施（如适用）。

从与治理层沟通过的事项中，我们确定哪些事项对本期财务报表审计最为重要，因而构成关键审计事项。我们在审计报告中描述这些事项，除非法律法规禁止公开披露这些事项，或在极少数情形下，如果合理预期在审计报告中沟通某事项造成的负面后果超过在公众利益方面产生的益处，我们确定不应在审计报告中沟通该事项。

永拓会计师事务所（特殊普通合伙）

中国注册会计师：陈晓鸿

（项目合伙人）：

中国·北京

中国注册会计师：赵睿

二〇二二年四月二十八日

## 二、财务报表

## 合并资产负债表

2021 年 12 月 31 日

编制单位：中房置业股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
<b>流动资产：</b>			
货币资金	七、1	126,670,055.44	157,833,808.44
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	七、5	13,847,361.53	
应收款项融资			
预付款项	七、7	10,481,630.12	1,036,546.67
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款	七、8	6,855,563.53	6,311,120.35
其中：应收利息			
应收股利			
买入返售金融资产			
存货	七、9	691,567.64	691,567.64
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	七、13	3,063,442.22	2,658,983.79
流动资产合计		161,609,620.48	168,532,026.89
<b>非流动资产：</b>			
发放贷款和垫款			
债权投资			
其他债权投资	七、14		
长期应收款			
长期股权投资	七、17	62,531,392.40	64,152,264.98
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产			
投资性房地产	七、20	13,351,226.35	14,388,115.87
固定资产	七、21	7,742,356.70	4,444,410.23
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产	七、25	2,800,505.69	
无形资产			
开发支出			
商誉			

长期待摊费用			
递延所得税资产	七、30		
其他非流动资产	七、31	852,000.00	852,000.00
非流动资产合计		87,277,481.14	83,836,791.08
资产总计		248,887,101.62	252,368,817.97
<b>流动负债：</b>			
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	七、36	3,960,074.25	3,570,907.01
预收款项	七、37	2,775,226.14	
合同负债			
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	七、39	6,479,959.45	5,576,760.08
应交税费	七、40	205,792.43	849,575.33
其他应付款	七、41	18,179,681.82	11,265,884.31
其中：应付利息			
应付股利		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	七、43	968,481.30	
其他流动负债			
流动负债合计		32,569,215.39	21,263,126.73
<b>非流动负债：</b>			
保险合同准备金			
长期借款			
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债	七、47	1,832,024.39	
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			
其他非流动负债			
非流动负债合计		1,832,024.39	
负债合计		34,401,239.78	21,263,126.73
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>			
实收资本（或股本）	七、53	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	七、55	33,102,198.38	20,337,892.29
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	七、59	84,916,187.17	84,916,187.17
一般风险准备			
未分配利润	七、60	-484,290,323.28	-454,906,762.23
归属于母公司所有者权益 (或股东权益) 合计		212,922,987.27	229,542,242.23
少数股东权益		1,562,874.57	1,563,449.01
所有者权益(或股东权益) 合计		214,485,861.84	231,105,691.24
负债和所有者权益(或股东权益) 总计		248,887,101.62	252,368,817.97

公司负责人：朱雷 主管会计工作负责人：孟长舒 会计机构负责人：孟长舒

### 母公司资产负债表

2021 年 12 月 31 日

编制单位：中房置业股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
<b>流动资产：</b>			
货币资金		117,149,223.49	156,984,060.25
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	十七、1		
应收款项融资			
预付款项		449,640.00	1,036,546.67
其他应收款	十七、2	11,361,581.71	6,307,798.16
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		2,604,546.08	2,608,045.49
流动资产合计		131,564,991.28	166,936,450.57
<b>非流动资产：</b>			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	十七、3	233,951,791.80	228,567,664.38
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		6,769,607.72	4,443,739.81
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产			
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产			
其他非流动资产			
非流动资产合计		240,721,399.52	233,011,404.19
资产总计		372,286,390.80	399,947,854.76
<b>流动负债：</b>			
短期借款			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款			
预收款项			
合同负债			
应付职工薪酬		6,152,277.16	5,504,906.26
应交税费		279.61	
其他应付款		183,560,194.75	185,731,071.36
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			
流动负债合计		189,712,751.52	191,235,977.62
<b>非流动负债：</b>			
长期借款			
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
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			
负债合计		189,712,751.52	191,235,977.62
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>			
实收资本（或股本）		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
未分配利润		-485,124,033.80	-458,985,795.94
所有者权益（或股东权益）合计		182,573,639.28	208,711,877.14
负债和所有者权益（或股东权益）总计		372,286,390.80	399,947,854.76

公司负责人：朱雷 主管会计工作负责人：孟长舒 会计机构负责人：孟长舒

### 合并利润表

2021 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2021 年度	2020 年度
一、营业总收入	七、61	2,692,856.01	10,903,961.89
其中：营业收入	七、61	2,692,856.01	10,903,961.89
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		31,540,721.17	75,873,146.31
其中：营业成本	七、61	3,048,350.03	6,022,711.98
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	七、62	536,103.34	1,264,599.64
销售费用			
管理费用	七、64	29,345,737.83	70,349,876.23
研发费用			
财务费用	七、66	-1,389,470.03	-1,764,041.54
其中：利息费用			
利息收入		1,531,977.70	1,782,676.70
加：其他收益	七、67	24,567.55	21,084.28
投资收益（损失以“-”号填列）	七、68	-1,620,872.58	14,658,554.29
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-1,620,872.58	14,152,264.98
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
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）	七、71	359,692.15	-369,400.00
资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）	七、73	808,682.55	580,627.86
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		-29,275,795.49	-50,078,317.99
加：营业外收入			
减：营业外支出	七、75	108,340.00	1,069.10
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-29,384,135.49	-50,079,387.09
减：所得税费用	七、76		766,638.44
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		-29,384,135.49	-50,846,025.53
（一）按经营持续性分类			
1. 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-29,384,135.49	-50,846,025.53
2. 终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
（二）按所有权归属分类			
1. 归属于母公司股东的净利润（净亏损以“-”号填列）		-29,383,561.05	-50,845,335.53
2. 少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		-574.44	-690.00
六、其他综合收益的税后净额			
（一）归属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			
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		-29,384,135.49	-50,846,025.53
（一）归属于母公司所有者的综合收益总额		-29,383,561.05	-50,845,335.53
（二）归属于少数股东的综合收益总额		-574.44	-690.00
八、每股收益：			
（一）基本每股收益(元/股)		-0.05	-0.09
（二）稀释每股收益(元/股)		-0.05	-0.09

司负责人：朱雷 主管会计工作负责人：孟长舒 会计机构负责人：孟长舒

**母公司利润表**  
2021 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	2021 年度	2020 年度
一、营业收入			
减：营业成本			
税金及附加		22,215.45	10,696.86
销售费用			
管理费用		26,984,512.80	68,773,765.13
研发费用			
财务费用		-1,394,680.86	-1,707,615.69
其中：利息费用			
利息收入		1,528,046.43	1,717,985.85
加：其他收益		24,567.55	17,317.94
投资收益（损失以“-”号填列）	十七、5	-1,620,872.58	14,658,554.29
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
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）			
信用减值损失（损失以“-”号填列）		359,772.01	-360,000.00
资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）		808,682.55	580,627.86
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		-26,039,897.86	-52,180,346.21
加：营业外收入			
减：营业外支出		98,340.00	
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-26,138,237.86	-52,180,346.21
减：所得税费用			
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		-26,138,237.86	-52,180,346.21
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-26,138,237.86	-52,180,346.21
五、其他综合收益的税后净额			
（一）不能重分类进损益的其他综合收益			
1. 重新计量设定受益计划变动额			
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益			
3. 其他权益工具投资公允价值变动			
4. 企业自身信用风险公允价值变动			
（二）将重分类进损益的其他综合收益			
1. 权益法下可转损益的其他综合收益			
2. 其他债权投资公允价值变动			
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		-26,138,237.86	-52,180,346.21
七、每股收益：			

(一) 基本每股收益(元/股)			
(二) 稀释每股收益(元/股)			

公司负责人：朱雷 主管会计工作负责人：孟长舒 会计机构负责人：孟长舒

合并现金流量表  
2021 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2021年度	2020年度
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金			
客户存款和同业存放款项净增加额		21,858,828.10	353,160.00
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			
收到再保业务现金净额			
保户储金及投资款净增加额			
收取利息、手续费及佣金的现金			
拆入资金净增加额			
回购业务资金净增加额			
代理买卖证券收到的现金净额			
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金	七、78	3,025,366.34	3,443,444.27
经营活动现金流入小计		24,884,194.44	3,796,604.27
购买商品、接受劳务支付的现金		21,541,574.29	
客户贷款及垫款净增加额			
存放中央银行和同业款项净增加额			
支付原保险合同赔付款项的现金			
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			
支付给职工及为职工支付的现金		13,248,643.04	10,699,396.76
支付的各项税费		1,575,540.02	18,248,624.14
支付其他与经营活动有关的现金	七、78	15,719,569.21	60,825,550.43
经营活动现金流出小计		52,085,326.56	89,773,571.33
经营活动产生的现金流量净额		-27,201,132.12	-85,976,967.06
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金			50,000,000.00
取得投资收益收到的现金			536,666.67
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		2,490,000.00	12,465,931.98
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		2,490,000.00	63,002,598.65
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		6,452,620.88	3,596,669.00

投资支付的现金			
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		6,452,620.88	3,596,669.00
投资活动产生的现金流量净额		-3,962,620.88	59,405,929.65
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金			
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			
取得借款收到的现金			
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			
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			
筹资活动现金流出小计			
筹资活动产生的现金流量净额			
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>			
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	七、79	-31,163,753.00	-26,571,037.41
加：期初现金及现金等价物余额		157,833,808.44	184,404,845.85
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	七、79	126,670,055.44	157,833,808.44

公司负责人：朱雷 主管会计工作负责人：孟长舒 会计机构负责人：孟长舒

### 母公司现金流量表

2021年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2021年度	2020年度
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金			
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		2,223,106.91	11,830,965.86
经营活动现金流入小计		2,223,106.91	11,830,965.86
购买商品、接受劳务支付的现金			
支付给职工及为职工支付的现金		11,503,536.78	9,496,503.64
支付的各项税费		67,955.27	62,735.67
支付其他与经营活动有关的现金		20,436,609.74	60,401,974.13
经营活动现金流出小计		32,008,101.79	69,961,213.44
经营活动产生的现金流量净额		-29,784,994.88	-58,130,247.58
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金			50,000,000.00
取得投资收益收到的现金			536,666.67
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		2,490,000.00	2,680,000.00

处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		2,490,000.00	53,216,666.67
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		5,534,841.88	3,596,669.00
投资支付的现金		7,005,000.00	
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		12,539,841.88	3,596,669.00
投资活动产生的现金流量净额		-10,049,841.88	49,619,997.67
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金			
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			
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>			
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>			
		-39,834,836.76	-8,510,249.91
加：期初现金及现金等价物余额		156,984,060.25	165,494,310.16
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>			
		117,149,223.49	156,984,060.25

公司负责人：朱雷 主管会计工作负责人：孟长舒 会计机构负责人：孟长舒

## 合并所有者权益变动表

2021 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	2021 年度												少数股东权益	所有者权益合计	
	归属于母公司所有者权益														
	实收资本(或股本)	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	其他			小计
优先股		永续债	其他												
一、上年年末余额	579,194,925.00				20,337,892.29				84,916,187.17		-454,906,762.23		229,542,242.23	1,563,449.01	231,105,691.24
加：会计政策变更															
前期差错更正															
同一控制下企业合并															
其他															
二、本年期初余额	579,194,925.00				20,337,892.29				84,916,187.17		-454,906,762.23		229,542,242.23	1,563,449.01	231,105,691.24
三、本期增减变动金额(减少以“—”号填列)					12,764,306.09						-29,383,561.05		-16,619,254.96	-574.44	-16,619,829.40

2021年年度报告

(一) 综合收 益总额										-29,383,561.05		-29,383,561.05	-574.44	-29,384,135.49
(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														
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														

2021 年年度报告

(六) 其他				12,764,306.09						12,764,306.09		12,764,306.09
四、本期末余额	579,194,925.00			33,102,198.38			84,916,187.17		-484,290,323.28	212,922,987.27	1,562,874.57	214,485,861.84

项目	2020 年度												少数股东权益	所有者权益合计
	归属于母公司所有者权益													
	实收资本 (或股本)	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	其他		
优先股		永续债	其他											
一、上年年末余额	579,194,925.00			20,337,892.29				84,916,187.17		-404,061,426.70		280,387,577.76	1,564,139.01	281,951,716.77
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	579,194,925.00			20,337,892.29				84,916,187.17		-404,061,426.70		280,387,577.76	1,564,139.01	281,951,716.77

额														
三、本期增减变动金额(减少以“－”号填列)										-50,845,335.53		-50,845,335.53	-690.00	-50,846,025.53
(一)综合收益总额										-50,845,335.53		-50,845,335.53	-690.00	-50,846,025.53
(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														

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														

2021 年年度报告

(六) 其他																				
四、本期末余额	579,194,925.00				20,337,892.29				84,916,187.17				-454,906,762.23			229,542,242.23			1,563,449.01	231,105,691.24

公司负责人：朱雷 主管会计工作负责人：孟长舒 会计机构负责人：孟长舒

母公司所有者权益变动表  
2021 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	2021 年度										
	实收资本 (或股本)	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	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年年末余额	579,194,925.00				3,586,560.91				84,916,187.17	-458,985,795.94	208,711,877.14
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	579,194,925.00				3,586,560.91				84,916,187.17	-458,985,795.94	208,711,877.14
三、本期增减变动金额 (减少以“—”号填列)										-26,138,237.86	-26,138,237.86
(一) 综合收益总额										-26,138,237.86	-26,138,237.86
(二) 所有者投入和减少资本											
1. 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											

2021 年年度报告

4. 其他											
(三) 利润分配											
1. 提取盈余公积											
2. 对所有者(或股东)的分配											
3. 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、本期期末余额	579,194,925.00				3,586,560.91				84,916,187.17	-485,124,033.80	182,573,639.28

项目	2020 年度										
	实收资本(或股本)	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	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年年末余额	579,194,925.00				3,586,560.91				84,916,187.17	-406,805,449.73	260,892,223.35
加:会计政策变更											
前期差错更正											
其他											

2021 年年度报告

二、本年期初余额	579,194,925.00				3,586,560.91				84,916,187.17	-406,805,449.73	260,892,223.35
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）										-52,180,346.21	-52,180,346.21
（一）综合收益总额										-52,180,346.21	-52,180,346.21
（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											
2. 对所有者（或股东）的分配											
3. 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											



2021 年年度报告

(六) 其他											
四、本期期末余额	579,194,925.00				3,586,560.91				84,916,187.17	-458,985,795.94	208,711,877.14

公司负责人：朱雷 主管会计工作负责人：孟长舒 会计机构负责人：孟长舒

### 三、公司基本情况

#### 1. 公司概况

√适用 □不适用

##### 1、公司基本情况

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

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

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

2012年12月6日，兰州铁路运输中级法院依据（2006）兰铁中刑初字第38号刑事裁定书依法划转了本公司第一大股东中房公司持有的本公司34,587,789股无限售流通股，用以支付其应付兰州铁路局1.376594亿元案款。划转完成后，中房公司持有本公司股份109,799,224股，占公司总股本18.96%，仍为本公司的第一大股东。兰州铁路局取得本公司股份34,587,789股，占公司总股份的5.97%，加上其之前持有11,000,000股，共计持有本公司股份45,587,789股流通股，占公司总股份的7.87%。股权过户手续已于2012年12月6日在中国结算上海分公司办理完毕，兰州铁路局成为本公司的第三大股东。2013年，兰州铁路局出售其持有本公司股份4,189,923股流通股，出售后共持有本公司股份41,397,866股流通股，占公司总股份的7.15%；2020年6月11日，本公司收到中国结算上海分公司转发的《股权司法冻结及司法划转通知（2020司冻0611-01号）》及兰州铁路运输中级法院协助执行通知书（（2006）兰铁中刑初字第38号），中国结算上海分公司将冻结于中国证券登记结算有限责任公司上海分公司登记结算系统证券待清偿账户1（甘肃证券有限责任公司）内的本公司42,717,491股无限售流通股扣划至中国铁路兰州局集团有限公司（原兰州铁路局，以下简称“兰州铁路局”），划转完成后，兰州铁路局共计持有本公司股份84,115,357股流通股，持股比例由7.15%上升至14.52%，成为本公司的第二大股东。

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

股，占公司总股本的 19.47%。截至 2021 年 12 月 31 日，嘉益（天津）投资管理有限公司为本公司的第一大股东。

本公司上市时股本总额为 14,455 万股，1997 年配股 2,421.1224 万股，以资本公积转增 11,813.2857 万股，2001 年以资本公积转增 19,795.6916 万股，2006 年 12 月 21 日根据本公司第五次临时股东大会表决通过的股权分置改革方案，以资本公积向全体流通股股东每 10 股转增 4.6 股，共转增 9,434.3928 万股。截至 2021 年 12 月 31 日，本公司的股本总额为 57,919.4925 万股。本公司的控股股东为嘉益（天津）投资管理有限公司（以下简称“嘉益投资”）。

## 2、公司注册地、总部地址

公司名称：中房置业股份有限公司

公司注册地：北京市海淀区苏州街 18 号院 4 号楼 4212-3 房间。

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

## 3、业务性质及主要经营活动

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

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。

## 4、本期合并财务报表范围及其变化情况

### （1）本期合并财务报表范围

本期财务报表合并范围包括公司及公司的控股子公司山东祥和御品商业有限公司、上海乾成凡申建材商贸有限公司、天津乾成置业有限公司、新疆中房置业有限公司、中房上海房产营销有限公司、上海强申达荣物业经营管理有限公司。

### （2）本期合并财务报表范围变化情况

本期新纳入合并范围的子公司包括：新设立取得的子公司：山东祥和御品商业有限公司；新设立取得的子公司：上海乾成凡申建材商贸有限公司；新设立取得的子公司：上海强申达荣物业经营管理有限公司。

#### 5、财务报告批准报出日

本财务报表于 2022 年 4 月 28 日经公司第九届董事会第二次会议决议批准报出。

## 2. 合并财务报表范围

适用 不适用

## 四、财务报表的编制基础

### 1. 编制基础

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

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

### 2. 持续经营

适用 不适用

本公司 2021 年度合并净利润为-29,384,135.49 元；截至 2021 年 12 月 31 日累计未分配利润为-484,290,323.28 元，公司 2021 年收入主要依赖关联方产生，尚未形成稳定业务模式，这些情况表明存在可能导致对中房股份公司持续经营能力产生重大疑虑的重大不确定性。

本公司拟通过上海新增物业管理收入，能够维持公司在未来 12 个月持续经营。因此本财务报表系在持续经营假设的基础上编制。

## 五、重要会计政策及会计估计

具体会计政策和会计估计提示：

适用 不适用

### 1. 遵循企业会计准则的声明

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

## 2. 会计期间

本公司会计年度采用公历年度，即每年自1月1日起至12月31日止。

## 3. 营业周期

√适用 □不适用

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

## 4. 记账本位币

本公司以人民币为记账本位币。

## 5. 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

√适用 □不适用

### (1) 同一控制下的企业合并

参与合并的企业在合并前后均受同一方或相同的多方最终控制且该控制并非暂时性的，为同一控制下的企业合并。通常情况下，同一控制下的企业合并是指发生在同一企业公司内部企业之间的合并，除此之外，一般不作为同一控制下的企业合并。

本公司作为合并方在企业合并中取得的资产、负债，按照合并日被合并方在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量。同一控制下的控股合并形成的长期股权投资，本公司以合并日应享有被合并方账面所有者权益的份额作为形成长期股权投资的初始投资成本，相关会计处理见长期股权投资；同一控制下的吸收合并取得的资产、负债，本公司按照相关资产、负债在被合并方的原账面价值入账。本公司取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

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

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

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

合并资产负债表，以被合并方在最终控制方合并财务报表中的的账面价值并入合并财务报表，合并方与被合并方在合并日及以前期间发生的交易，作为内部交易，按照“合并财务报表”有关

原则进行抵消；合并利润表和现金流量表，包含合并方及被合并方自合并当期期初至合并日实现的净利润和产生的现金流量，涉及双方在当期发生的交易及内部交易产生的现金流量，按照合并财务报表的有关原则进行抵消。

## （2）非同一控制下的企业合并

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

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

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

非同一控制下的控股合并取得的长期股权投资，本公司以购买日确定的企业合并成本（不包括自被投资单位收取的现金股利和利润），作为对被购买方长期股权投资的初始投资成本；非同一控制下的吸收合并取得的符合确认条件的各项可辨认资产、负债，本公司在购买日按照公允价值确认为本企业的资产和负债。本公司以非货币资产为对价取得被购买方的控制权或各项可辨认资产、负债的，有关非货币资产在购买日的公允价值与其账面价值的差额，作为资产的处置损益，计入合并当期的利润表。

非同一控制下的企业合并中，企业合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉；在吸收合并情况下，该差额在母公司个别财务报表中确认为商誉；在控股合并情况下，该差额在合并财务报表中列示为商誉。

企业合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，本公司经复核后计入合并当期损益（营业外收入）。在吸收合并情况下，该差额计入合并当期母公司个别利润表；在控股合并情况下，该差额计入合并当期的合并利润表。

通过多次交换交易分步实现的非同一控制下企业合并，属于一揽子交易的，将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理；不属于一揽子交易的，对于购买日之前持有的被购买方的股权，应当按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益；购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，与其相关的其他综合收益

应当转为购买日所属当期投资收益，由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

## 6. 合并财务报表的编制方法

√适用 □不适用

### (1) 合并范围

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

### (2) 合并财务报表编制方法

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

### (3) 报告期增加减少子公司的合并报表处理

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

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

因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司控制权时，对于处置后的剩余股权投资，按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额与商誉之和的差

额，计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益，在丧失控制权时转为当期投资收益，由于被投资方重新计量设定收益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

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

#### (4) 分步处置股权至丧失控制权的合并报表处理

处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易属于一揽子交易的，将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理；但是，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，在合并财务报表中确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益，由于被投资方重新计量设定收益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。不属于一揽子交易的，在丧失控制权之前，处置价款与相对应享有子公司自购买日开始持续计算的净资产之间的差额调整资本公积，资本公积不足冲减的，调整留存收益；丧失控制权时，按照前述丧失对原有子公司控制权时的会计政策实施会计处理。

### 7. 合营安排分类及共同经营会计处理方法

适用 不适用

### 8. 现金及现金等价物的确定标准

本公司现金包括库存现金、可以随时用于支付的存款；现金等价物包括本公司持有的期限短（一般指从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

### 9. 外币业务和外币报表折算

适用 不适用

### 10. 金融工具

适用 不适用

在本公司成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

#### (1) 金融资产的分类、确认和计量



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

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

#### ①以摊余成本计量的金融资产

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

#### ②以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产

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

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

#### ③以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

本公司将上述以摊余成本计量的金融资产和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产之外的金融资产，分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。此外，在初始确认时，本公司为了消除或显著减少会计错配，将部分金融资产指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。对于此类金融资产，本公司采用公允价值进行后续计量，公允价值变动计入当期损益。

### (2) 金融负债的分类、确认和计量

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

#### ①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

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

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

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

## ②其他金融负债

除金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债、财务担保合同外的其他金融负债分类为以摊余成本计量的金融负债，按摊余成本进行后续计量，终止确认或摊销产生的利得或损失计入当期损益。

### （3）金融资产转移的确认依据和计量方法

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

若企业既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，且未放弃对该金融资产的控制的，则按照继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。继续涉入所转移金融资产的程度，是指该金融资产价值变动使企业面临的风险水平。

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

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

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

### （4）金融负债的终止确认

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

负债。本公司对原金融负债（或其一部分）的合同条款作出实质性修改的，终止确认原金融负债，同时按照修改后的条款确认一项新金融负债。

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

#### （5）金融资产和金融负债的抵销

当本公司具有抵销已确认金额的金融资产和金融负债的法定权利，且该种法定权利是当前可执行的，同时本公司计划以净额结算或同时变现该金融资产和清偿该金融负债时，金融资产和金融负债以相互抵销后的净额在资产负债表内列示。除此以外，金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，不予相互抵销。

#### （6）金融资产和金融负债的公允价值确定方法

公允价值，是指市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。金融工具存在活跃市场的，本公司采用活跃市场中的报价确定其公允价值。活跃市场中的报价是指易于定期从交易所、经纪商、行业协会、定价服务机构等获得的价格，且代表了在公平交易中实际发生的市场交易的价格。金融工具不存在活跃市场的，本公司采用估值技术确定其公允价值。估值技术包括参考熟悉情况并自愿交易的各方最近进行的市场交易中使用的价格、参照实质上相同的其他金融工具当前的公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等。在估值时，公司采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术，选择与市场参与者在相关资产或负债的交易中所考虑的资产或负债特征相一致的输入值，并尽可能优先使用相关可观察输入值。在相关可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，使用不可输入值。

#### （7）权益工具

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

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

### 金融工具减值

本公司需确认减值损失的金融资产系以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具、租赁应收款，主要包括应收票据、应收账款、应收款项融资、其他应收款、债权投资、其他债权投资、长期应收款等。此外，对合同资产及部分财务担保合同，也按照本部分所述会计政策计提减值准备和确认信用减值损失。

#### （1）减值准备的确认方法

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

信用损失，是指本公司按照原实际利率折现的、根据合同应收的所有合同现金流量与预期收取的所有现金流量之间的差额，即全部现金短缺的现值。其中，对于购买或源生的已发生信用减值的金融资产，本公司按照该金融资产经信用调整的实际利率折现。

预期信用损失计量的一般方法是指，本公司在每个资产负债表日评估金融资产（含合同资产等其他适用项目，下同）的信用风险自初始确认后是否已经显著增加，如果信用风险自初始确认后已显著增加，本公司按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备；如果信用风险自初始确认后未显著增加，本公司按照相当于未来 12 个月内预期信用损失的金额计量损失准备。本公司在评估预期信用损失时，考虑所有合理且有依据的信息，包括前瞻性信息。

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

#### （2）信用风险自初始确认后是否显著增加的判断标准

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

#### （3）以组合为基础评估预期信用风险的组合方法

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

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

#### （4）金融资产减值的会计处理方法

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

#### （5）金融资产信用损失的确定方法

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

不同组合计量损失准备的计提方法：

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

② 各组合预期信用损失率如下列示：

组合1（账龄组合）：预期信用损失率

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

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

#### 11. 应收票据

应收票据的预期信用损失的确定方法及会计处理方法

适用 不适用

#### 12. 应收账款

应收账款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法

适用 不适用

#### 13. 应收款项融资

适用 不适用

#### 14. 其他应收款

其他应收款预期信用损失的确定方法及会计处理方法

适用 不适用

#### 15. 存货

适用 不适用

##### （1）存货分类

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

（2）存货的确认：本公司存货同时满足下列条件的，予以确认：

- ① 与该存货有关的经济利益很可能流入企业；
- ② 该存货的成本能够可靠地计量。

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

(4) 低值易耗品和包装物的摊销方法: 低值易耗品和包装物于领用时按一次摊销法核算。

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

①可变现净值的确定方法:

确定存货的可变现净值, 以取得的确凿证据为基础, 并且考虑持有存货的目的、资产负债表日后事项的影响等因素。

为生产而持有的材料等, 用其生产的产成品的可变现净值高于成本的, 该材料仍然按照成本计量; 材料价格的下降表明产成品的可变现净值低于成本的, 该材料按照可变现净值计量。

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。

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。

②存货跌价准备通常按照单个存货项目计提。

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, 合并计提存货跌价准备。

(6) 存货的盘存制度: 本公司采用永续盘存制。

(7) 维修基金: 本公司根据京建物[2009] 836号《北京市住宅专项维修基金管理办法》, 按各开发产品总投资的2%提取公共设施专用基金计入“在建开发产品”; 在办理房屋入住手续前, 多层住宅按100元/平方米, 高层住宅按200元/平方米向业主收取住宅专项维修基金。

## 16. 合同资产

### (1). 合同资产的确认方法及标准

√适用 □不适用

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。

**(2). 合同资产预期信用损失的确定方法及会计处理方法**

□适用 √不适用

**17. 持有待售资产**

√适用 □不适用

**(1) 持有待售的非流动资产或处置组的分类与计量**

本公司若主要通过出售（包括具有商业实质的非货币性资产交换，下同）而非持续使用一项非流动资产或处置组收回其账面价值的，则将其划分为持有待售类别。具体标准为同时满足以下条件：某项非流动资产或处置组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；本公司已经就出售计划作出决议且获得确定的购买承诺；预计出售将在一年内完成。其中，处置组是指在一项交易中作为整体通过出售或其他方式一并处置的一组资产，以及在该交易中转让的与这些资产直接相关的负债。处置组所属的资产组或资产组组合按照《企业会计准则第8号——资产减值》分摊了企业合并中取得的商誉的，该处置组应当包含分摊至处置组的商誉。

本公司初始计量或在资产负债表日重新计量划分为持有待售的非流动资产和处置组时，其账面价值高于公允价值减去出售费用后的净额的，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。对于处置组，所确认的资产减值损失先抵减处置组中商誉的账面价值，再按比例抵减该处置组内适用《企业会计准则第42号——持有待售的非流动资产、处置组和终止经营》（以下简称“持有待售准则”）的计量规定的各项非流动资产的账面价值。后续资产负债表日持有待售的处置组公允价值减去出售费用后的净额增加的，以前减记的金额应当予以恢复，并在划分为持有待售类别后适用持有待售准则计量规定的非流动资产确认的资产减值损失金额内转回，转回金额计入当期损益，并根据处置组中除商誉外适用持有待售准则计量规定的各项非流动资产账面价值所占比重按比例增加其账面价值；已抵减的商誉账面价值，以及适用持有待售准则计量规定的非流动资产在划分为持有待售类别前确认的资产减值损失不得转回。

持有待售的非流动资产或处置组中的非流动资产不计提折旧或摊销，持有待售的处置组中负债的利息和其他费用继续予以确认。

非流动资产或处置组不再满足持有待售类别的划分条件时，本公司不再将其继续划分为持有待售类别或将非流动资产从持有待售的处置组中移除，并按照以下两者孰低计量：

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

②可收回金额。

**(2) 终止经营**

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

①该组成部分代表一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区。

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

③该组成部分是专为转售而取得的子公司。

### (3) 列报

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

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

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

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

## 18. 债权投资

### (1). 债权投资预期信用损失的确定方法及会计处理方法

适用 不适用

## 19. 其他债权投资

### (1). 其他债权投资预期信用损失的确定方法及会计处理方法

适用 不适用

## 20. 长期应收款

### (1). 长期应收款预期信用损失的确定方法及会计处理方法

适用 不适用

## 21. 长期股权投资

适用 不适用

### (1) 初始计量

本公司分别下列两种情况对长期股权投资进行初始计量：

①企业合并形成的长期股权投资，按照下列规定确定其初始投资成本：

A、同一控制下的企业合并中，合并方以支付现金、转让非现金资产或承担债务方式作为合并对价的，在合并日按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的现金、转让的非现金资产以及所承担债务账面价值之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。为进



行企业合并发生的各项直接相关费用，包括为进行企业合并而支付的审计费用、评估费用、法律服务费用等，于发生时计入当期损益。

B、非同一控制下的企业合并中，本公司区别下列情况确定合并成本：

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

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

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

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

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

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

B、通过非货币性资产交换取得的长期股权投资，其初始投资成本按照《企业会计准则第7号—非货币性资产交换》确定。

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

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

## (2) 后续计量

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

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

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

取得长期股权投资后，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；对于被投资单

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

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

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

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

### (3) 确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

共同控制，是指按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。重大影响，是指投资方对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。在确定能否对被投资单位实施控制或施加重大影响时，同时考虑本公司和其他方持有的被投资单位当期可转换债券、当期可执行认股权证等潜在表决权因素。

## 22. 投资性房地产

### (1). 如果采用成本计量模式的：

本公司的投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产。主要包括：

①已出租的土地使用权；②持有并准备增值后转让的土地使用权；③已出租的建筑物。

#### (1) 本公司投资性房地产的计量模式

如果采用成本计量模式

##### a、折旧或摊销方法

投资性房地产的预计使用寿命、净残值率及年折旧（摊销）率列示如下：

类别	预计使用寿命（年）	预计净残值率	年折旧（摊销）率
----	-----------	--------	----------

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

#### b、减值测试方法及会计处理方法

投资性房地产的减值测试方法和减值准备计提方法详见“附注五、重要会计政策和会计估计”中的“资产减值”。

#### (2) 投资性房地产的转换

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

## 23. 固定资产

### (1). 确认条件

适用  不适用

本公司固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，并且使用年限超过一年，与该资产有关的经济利益很可能流入本公司且其成本能够可靠计量的有形资产。

#### (1) 固定资产的分类

本公司固定资产分为运输设备、办公及电子设备。

### (2). 折旧方法

适用  不适用

类别	折旧方法	残值率	年折旧率
运输设备	年限平均法	0.00	20.00
其他设备	年限平均法	0.00	20.00-33.33

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

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

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

### (3). 融资租入固定资产的认定依据、计价和折旧方法

适用  不适用

**24. 在建工程**

□适用 √不适用

**25. 借款费用**

√适用 □不适用

**(1) 借款费用资本化的确认原则和资本化期间**

本公司发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或生产的，在同时满足下列条件时予以资本化，计入相关资产成本：

- ① 资产支出已经发生；
- ② 借款费用已经发生；
- ③ 为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

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

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

**(2) 借款费用资本化金额的计算方法**

为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入专门借款的，以专门借款当期实际发生的利息费用，减去将尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额确定。

为购建或者生产符合资本化条件的资产而占用了一般借款的，根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。

**26. 生物资产**

□适用 √不适用

**27. 油气资产**

□适用 √不适用

**28. 使用权资产**

√适用 □不适用

**(1) 使用权资产确认条件**

本公司使用权资产是指本公司作为承租人可在租赁期内使用租赁资产的权利。

在租赁期开始日，使用权资产按照成本进行初始计量。该成本包括：租赁负债的初始计量金额；在租赁期开始日或之前支付的租赁付款额，存在租赁激励的，扣除已享受的租赁激励相关金

额；本公司作为承租人发生的初始直接费用；本公司作为承租人为拆卸及移除租赁资产、复原租赁资产所在场地或将租赁资产恢复至租赁条款约定状态预计将发生的成本。本公司作为承租人按照《企业会计准则第13号——或有事项》对拆除复原等成本进行确认和计量。后续就租赁负债的任何重新计量作出调整。

#### (2) 使用权资产的折旧方法

本公司采用直线法计提折旧。本公司作为承租人能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧。无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。

(3) 使用权资产的减值测试方法、减值准备计提方法见附注三、25。

## 29. 无形资产

### (1). 计价方法、使用寿命、减值测试

适用 不适用

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

本公司的无形资产按实际支付的金额或确定的价值入账

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

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

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

### (2). 内部研究开发支出会计政策

适用 不适用

内部研究开发项目研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。内部研究开发项目开发阶段的支出，同时满足下列条件的确认为无形资产：完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；具有完成该无形资产并使用或出售的意图；无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，应当证明其有用性；有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

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

### 30. 长期资产减值

√适用 □不适用

当存在下列迹象的，表明资产可能发生了减值：

- (1) 资产的市价当期大幅度下跌，其跌幅明显高于因时间的推移或者正常使用而预计的下跌。
- (2) 本公司经营所处的经济、技术或法律等环境以及资产所处的市场在当期或将在近期发生重大变化，从而对本公司产生不利影响。
- (3) 市场利率或者其他市场投资回报率在当期已经提高，从而影响企业用来计算资产预计未来现金流量现值的折现率，导致资产可收回金额大幅度降低。
- (4) 有证据表明资产已经陈旧过时或其实体已经损坏。
- (5) 资产已经或者将被闲置、终止使用或者计划提前处置。
- (6) 本公司内部报告的证据表明资产的经济绩效已经低于或者将低于预期，如资产所创造的净现金流量或者实现的营业利润（或者损失）远远低于预计金额等。
- (7) 其他表明资产可能已经发生减值的迹象。

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

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

资产组是本公司可以认定的最小资产组合，其产生的现金流入基本上独立于其他资产或者资产组。资产组由创造现金流入相关的资产组成。资产组的认定，以资产组产生的主要现金流入是否独立于其他资产或者资产组的现金流入为依据。

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

资产减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

### 31. 长期待摊费用

适用  不适用

长期待摊费用按实际发生额入账，在受益期或规定的期限内分期平均摊销。如果长期待摊的费用项目不能使以后会计期间受益则将尚未摊销的该项目的摊余价值全部转入当期损益。

### 32. 合同负债

#### (1). 合同负债的确认方法

适用  不适用

### 33. 职工薪酬

#### (1). 短期薪酬的会计处理方法

适用  不适用

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

##### (1) 短期薪酬

本公司在职工为其提供服务的会计期间，将实际发生的短期薪酬确认为负债，并计入当期损益，其他会计准则要求或允许计入资产成本的除外。

#### (2). 离职后福利的会计处理方法

适用  不适用

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

#### (3). 辞退福利的会计处理方法

适用  不适用

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

#### (4). 其他长期职工福利的会计处理方法

适用  不适用

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。

### 34. 租赁负债

适用 不适用

### 35. 预计负债

适用 不适用

#### (1) 预计负债的确认标准

本公司规定与或有事项相关的义务同时满足下列条件的，确认为预计负债：

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

#### (2) 预计负债的计量方法

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

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

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

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

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

### 36. 股份支付

适用 不适用

### 37. 优先股、永续债等其他金融工具

适用 不适用

### 38. 收入

#### (1). 收入确认和计量所采用的会计政策

适用 不适用

##### 1. 收入确认原则

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

满足下列条件之一时，属于在某一时段内履行履约义务，否则，属于在某一时点履行履约义务：(1) 客户在公司履约的同时即取得并消耗公司履约所带来的经济利益；(2) 客户能够控制公



司履约过程中在建商品或服务；(3) 公司履约过程中所产出的商品或服务具有不可替代用途，且公司在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。

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

## 2. 收入计量原则

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

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

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

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

## 3. 与本公司取得收入的主要活动相关的具体会计政策描述如下：

### (1) 销售商品收入

房地产销售在满足以下条件时确认收入：

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

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

### (2) 房屋出租合同

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

**(3) 物业管理收入**

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

**(4) 物业增值服务**

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

**(2). 同类业务采用不同经营模式导致收入确认会计政策存在差异的情况**

适用 不适用

**39. 合同成本**

适用 不适用

**40. 政府补助**

适用 不适用

政府补助在满足政府补助所附条件并能够收到时确认。

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

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

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

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

与日常活动相关的政府补助，按照经济业务实质，计入其他收益或冲减相关成本费用。与日常活动无关的政府补助，计入营业外收支。

已确认的政府补助需要返还时，初始确认时冲减相关资产账面价值的，调整资产账面价值；存在相关递延收益余额的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益；属于其他情况的，直接计入当期损益。

**41. 递延所得税资产/递延所得税负债**

适用 不适用

本公司采用资产负债表债务法进行所得税会计处理。

### (1) 递延所得税资产

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

②资产负债表日，有确凿证据表明未来期间很可能获得足够的应纳税所得额用来抵扣可抵扣暂时性差异的，确认以前期间未确认的递延所得税资产。

③资产负债表日，对递延所得税资产的账面价值进行复核。如果未来期间很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时，转回减记的金额。

### (2) 递延所得税负债

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

## 42. 租赁

### (1). 经营租赁的会计处理方法

√适用 □不适用

#### (1) 租赁的识别

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

#### (2) 本公司作为承租人

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

使用权资产的会计政策见附注五、28。

租赁负债按照租赁期开始日尚未支付的租赁付款额按照租赁内含利率或增量借款利率计算的现值进行初始计量。租赁付款额包括：固定付款额及实质固定付款额，存在租赁激励的，扣除租赁激励相关金额；取决于指数或比率的可变租赁付款额；购买选择权的行权价格，前提是承租人合理确定将行使该选择权；行使终止租赁选择权需支付的款项，前提是租赁期反映出承租人将行使终止租赁选择权；以及根据承租人提供的担保余值预计应支付的款项。后续按照固定的周期性利率计算租赁负债在租赁期内各期间的利息费用，并计入当期损益。未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

#### 短期租赁

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

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

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

#### 低价值资产租赁

低价值资产租赁是指单项租赁资产为全新资产时价值低于4万元的租赁。

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

对于低价值资产租赁，本公司根据每项租赁的具体情况选择采用上述简化处理方法。

#### (3) 本公司作为出租人

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

#### 融资租赁

融资租赁中，在租赁期开始日本公司按租赁投资净额作为应收融资租赁款的入账价值，租赁投资净额为未担保余值和租赁期开始日尚未收到的租赁收款额按照租赁内含利率折现的现值之和。本公司作为出租人按照固定的周期性利率计算并确认租赁期内各个期间的利息收入。本公司作为出租人取得的未纳入租赁投资净额计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

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

#### 经营租赁

经营租赁中的租金，本公司在租赁期内各个期间按照直线法确认当期损益。发生的与经营租赁有关的初始直接费用应当资本化，在租赁期内按照与租金收入确认相同的基础进行分摊，分期计入当期损益。取得的与经营租赁有关的未计入租赁收款额的可变租赁付款额，在实际发生时计入当期损益。

本公司不评估是否发生租赁变更。

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

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

## (2). 融资租赁的会计处理方法

适用 不适用

## (3). 新租赁准则下租赁的确定方法及会计处理方法

适用 不适用

## 43. 其他重要的会计政策和会计估计

适用 不适用

## 44. 重要会计政策和会计估计的变更

### (1). 重要会计政策变更

适用 不适用

会计政策变更的内容和原因	审批程序	备注(受重要影响的报表项目名称和金额)
公司自 2021 年 1 月 1 日起执行财政部于 2018 年颁布的《企业会计准则第 21 号——租赁（修订）》，对会计政策相关内容进行了调整，变更后的会计政策参见附注五、28、42。	按财政部规定执行	

### (2). 重要会计估计变更

适用 不适用

### (3). 2021 年起首次执行新租赁准则调整首次执行当年年初财务报表相关情况

适用 不适用

### (4). 2021 年起首次执行新租赁准则追溯调整前期比较数据的说明

适用 不适用

## 45. 其他

适用 不适用

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

本公司以公允价值计量相关资产或负债，假定出售资产或者转移负债的有序交易在相关资产或负债的主要市场进行；不存在主要市场的，本公司假定该交易在相关资产或负债的最有利市场

进行。主要市场（或最有利市场）是本公司在计量日能够进入的交易市场。本公司采用市场参与者在对该资产或负债定价时为实现其经济利益最大化所使用的假设。

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

本公司采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术，优先使用相关可观察输入值，只有在可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，才使用不可观察输入值。

在财务报表中以公允价值计量或披露的资产和负债，根据对公允价值计量整体而言具有重要意义的最低层次输入值，确定所属的公允价值层次：第一层次输入值，是在计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价；第二层次输入值，是除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值；第三层次输入值，是相关资产或负债的不可观察输入值。

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

## 六、税项

### 1. 主要税种及税率

主要税种及税率情况

适用 不适用

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

存在不同企业所得税税率纳税主体的，披露情况说明

适用 不适用

### 2. 税收优惠

适用 不适用

### 3. 其他

适用 不适用

## 七、合并财务报表项目注释

### 1、货币资金

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

库存现金	137,220.26	13,938.25
银行存款	126,532,835.18	157,819,870.19
其他货币资金		
合计	126,670,055.44	157,833,808.44
其中：存放在境外的款项总额		

**2、交易性金融资产**

□适用 √不适用

**3、衍生金融资产**

□适用 √不适用

**4、应收票据****(1). 应收票据分类列示**

□适用 √不适用

**(2). 期末公司已质押的应收票据**

□适用 √不适用

**(3). 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票据**

□适用 √不适用

**(4). 期末公司因出票人未履约而将其转应收账款的票据**

□适用 √不适用

**(5). 按坏账计提方法分类披露**

□适用 √不适用

按单项计提坏账准备：

□适用 √不适用

按组合计提坏账准备：

□适用 √不适用

如按预期信用损失一般模型计提坏账准备，请参照其他应收款披露：

□适用 √不适用

**(6). 坏账准备的情况**

□适用 √不适用

**(7). 本期实际核销的应收票据情况**

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

**5、应收账款****(1). 按账龄披露**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末账面余额
1年以内	
其中：1年以内分项	
其中：1-6个月	13,847,361.53
7-12个月	

1 年以内小计	13,847,361.53
1 至 2 年	
2 至 3 年	
3 年以上	1,560,529.32
3 至 4 年	
4 至 5 年	
5 年以上	
合计	15,407,890.85

## (2). 按坏账计提方法分类披露

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备										
其中：										
按组合计提坏账准备	15,407,890.85	100.00	1,560,529.32	5.82	13,847,361.53	1,560,529.32	100.00	1,560,529.32	100.00	
其中：										
账龄组合	15,407,890.85	100.00	1,560,529.32	5.82	13,847,361.53	1,560,529.32	100.00	1,560,529.32	100.00	
合计	15,407,890.85	/	1,560,529.32	/	13,847,361.53	1,560,529.32	/	1,560,529.32	/	

按单项计提坏账准备：

□适用 √不适用

按组合计提坏账准备：

√适用 □不适用

组合计提项目：账龄组合

单位：元 币种：人民币

名称	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内			



其中：1-6 个月	13,847,361.53		
7-12 个月			
1 至 2 年			
2 至 3 年			
3 年以上	1,560,529.32	1,560,529.32	100.00
合计	15,407,890.85	1,560,529.32	

按组合计提坏账的确认标准及说明：

适用 不适用

如按预期信用损失一般模型计提坏账准备，请参照其他应收款披露：

适用 不适用

### (3). 坏账准备的情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
坏账准备	1,560,529.32	0	0	0		1,560,529.32
合计	1,560,529.32					1,560,529.32

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

适用 不适用

### (4). 本期实际核销的应收账款情况

适用 不适用

### (5). 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

适用 不适用

其他说明

本公司按欠款方归集的年末余额前五名应收账款汇总金额 14,985,436.75 元，占应收账款年末余额合计数的比例为 97.26%，相应计提的坏账准备年末余额汇总金额为 1,138,075.22 元

### (6). 因金融资产转移而终止确认的应收账款

适用 不适用

### (7). 转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

## 6、应收款项融资

适用 不适用

## 7、预付款项

### (1). 预付款项按账龄列示

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末余额	期初余额
----	------	------

	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1年以内	10,481,630.12	100.00	1,036,546.67	100.00
1至2年				
2至3年				
3年以上				
合计	10,481,630.12	100.00	1,036,546.67	100.00

**(2). 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况**√适用  不适用

其他说明

本公司按预付对象归集的年末余额前五名预付账款汇总金额为 10481630.12 元，占预付账款年末余额合计数的比例为 100.00%。

注：本年主要预付增加 1000 万为子公司开展业务的预付款。

其他说明

 适用  不适用**8、其他应收款****项目列示**√适用  不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款	6,855,563.53	6,311,120.35
合计	6,855,563.53	6,311,120.35

其他说明：

 适用  不适用**应收利息****(1). 应收利息分类** 适用  不适用**(2). 重要逾期利息** 适用  不适用**(3). 坏账准备计提情况** 适用  不适用

其他说明：

 适用  不适用**应收股利****(1). 应收股利** 适用  不适用**(2). 重要的账龄超过 1 年的应收股利** 适用  不适用

## (3). 坏账准备计提情况

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

## 其他应收款

## (1). 按账龄披露

□适用 √不适用

## (2). 按款项性质分类情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
武汉证券有限责任公司清算款	78,238,360.67	78,238,360.67
甘肃证券有限责任公司利息	2,697,796.80	2,697,796.80
往来款	53,214,867.81	52,901,220.71
代垫款	2,668,053.81	2,668,053.81
代扣代缴社会保险费及住房公积金	149,052.70	124,798.16
押金	6,430,271.82	6,552,400.00
其他	507,681.02	538,703.45
合计	143,906,084.63	143,721,333.60

## (3). 坏账准备计提情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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)	
2021年1月1日余额			137,410,213.25	137,410,213.25
2021年1月1日余额在本期				
—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	47.67	227.99	-359,967.81	-359,692.15
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2021年12月31日余额	47.67	227.99	-359,967.81	137,050,521.10

对本期发生损失准备变动的其他应收款账面余额显著变动的情况说明：

□适用 √不适用

本期坏账准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据：

适用 不适用

#### (4). 坏账准备的情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	137,410,213.25	-359,692.15				137,050,521.10
合计	137,410,213.25	-359,692.15				137,050,521.10

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

适用 不适用

#### (5). 本期实际核销的其他应收款情况

适用 不适用

#### (6). 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
武汉证券有限责任公司破产管理人	清算款	78,238,360.67	3年以上	54.38	78,238,360.67
上海奥华工贸公司	往来款	18,000,000.00	3年以上	12.51	18,000,000.00
深圳缘诺实业有限公司	往来款	16,360,000.00	3年以上	11.37	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	4.80	6,904,710.71
北京长远天地房地产开发有限责任公司	房屋押金	6,044,400.00	3年以上	4.20	
合计	/	125,547,471.38	/	87.26	119,503,071.38

#### (7). 涉及政府补助的应收款项

适用 不适用

#### (8). 因金融资产转移而终止确认的其他应收款

适用 不适用

#### (9). 转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债的金额

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

**9、 存货****(1). 存货分类**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	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
原材料	7,347.50		7,347.50	7,347.50		7,347.50
房地产开发产品	684,220.14		684,220.14	684,220.14		684,220.14
合计	691,567.64		691,567.64	691,567.64		691,567.64

**(2). 存货跌价准备及合同履约成本减值准备**

□适用 √不适用

**(3). 存货期末余额含有借款费用资本化金额的说明**

□适用 √不适用

**(4). 合同履约成本本期摊销金额的说明**

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

**10、 合同资产****(1). 合同资产情况**

□适用 √不适用

**(2). 报告期内账面价值发生重大变动的金额和原因**

□适用 √不适用

**(3). 本期合同资产计提减值准备情况**

□适用 √不适用

如按预期信用损失一般模型计提坏账准备，请参照其他应收款披露：

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

**11、 持有待售资产**

□适用 √不适用

**12、 一年内到期的非流动资产**

□适用 √不适用

期末重要的债权投资和其他债权投资：

□适用 √不适用

**13、 其他流动资产**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
合同取得成本		
应收退货成本		
预缴税金	110,164.06	105,119.49
留抵税额		140,330.52
待认证进项税	2,550,362.33	2,413,533.78
待抵扣进项税额	402,915.83	
合计	3,063,442.22	2,658,983.79

**14、 债权投资****(1). 债权投资情况**

□适用 √不适用

**(2). 期末重要的债权投资**

□适用 √不适用

**(3). 减值准备计提情况**

□适用 √不适用

本期减值准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

**15、 其他债权投资****(1). 其他债权投资情况**

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期初余额	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			
减：一年内到期的其他债权投资								
小计								
减值准备								
合计					134,226,712.07			/

**(2). 期末重要的其他债权投资**

□适用 √不适用

**(3). 减值准备计提情况**

□适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

减值准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	

2021年1月1日余额			134,226,712.07	134,226,712.07
2021年1月1日余额在本期				
—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				
2021年12月31日余额			134,226,712.07	134,226,712.07

对本期发生损失准备变动的其他债权投资账面余额显著变动的情况说明：

适用 不适用

本期减值准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

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。

## 16、长期应收款

### (1). 长期应收款情况

适用 不适用

### (2). 坏账准备计提情况

适用 不适用

本期坏账准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据

适用 不适用

### (3). 因金融资产转移而终止确认的长期应收款

适用 不适用

### (4). 转移长期应收款且继续涉入形成的资产、负债金额

适用 不适用

其他说明

□适用 √不适用

## 17、长期股权投资

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

被投资单位	期初余额	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		
一、合营企业											
二、联营企业											
长春长铃酒花制品有限公司											
上海夏达投资管理中心（有限合伙）	64,152,264.98			-1,620,872.58						62,531,392.40	
小计	64,152,264.98			-1,620,872.58						62,531,392.40	
合计	64,152,264.98			-1,620,872.58						62,531,392.40	

## 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 2021 年 12 月 31 日，上海夏达实收资本 108080 万元，其中公司实缴出资 5000 万元，实际出



资比例为 4.6262%。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。

## 18、其他权益工具投资

### (1). 其他权益工具投资情况

适用 不适用

### (2). 非交易性权益工具投资的情况

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

## 19、其他非流动金融资产

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

## 20、投资性房地产

投资性房地产计量模式

### (1). 采用成本计量模式的投资性房地产

单位：元 币种：人民币

项目	房屋、建筑物	合计
一、账面原值		
1. 期初余额	32,710,187.60	32,710,187.60
2. 本期增加金额		
(1) 外购		
(2) 存货\固定资产\在建工程转入		
(3) 企业合并增加		
3. 本期减少金额		
(1) 处置		
(2) 其他转出		
4. 期末余额	32,710,187.60	32,710,187.60
二、累计折旧和累计摊销		
1. 期初余额	18,322,071.73	18,322,071.73
2. 本期增加金额	1,036,889.52	1,036,889.52
(1) 计提或摊销	1,036,889.52	1,036,889.52
3. 本期减少金额		
(1) 处置		
(2) 其他转出		
4. 期末余额	19,358,961.25	19,358,961.25
三、减值准备		
1. 期初余额		
2. 本期增加金额		
(1) 计提		
3. 本期减少金额		
(1) 处置		
(2) 其他转出		

4. 期末余额		
四、账面价值		
1. 期末账面价值	13,351,226.35	13,351,226.35
2. 期初账面价值	14,388,115.87	14,388,115.87

## (2). 未办妥产权证书的投资性房地产情况

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

## 21、固定资产

## 项目列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
固定资产	7,742,356.70	4,444,410.23
固定资产清理		
合计	7,742,356.70	4,444,410.23

其他说明：

□适用 √不适用

## 固定资产

## (1). 固定资产情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	运输工具	办公及电子设备	合计
一、账面原值：			
1. 期初余额	12,047,405.98	1,998,658.15	14,046,064.13
2. 本期增加金额	6,275,428.36	267,590.96	6,543,019.32
(1) 购置	6,275,428.36	267,590.96	6,543,019.32
3. 本期减少金额	4,177,885.00		4,177,885.00
(1) 处置或报废	4,177,885.00		4,177,885.00
4. 期末余额	14,144,949.34	2,266,249.11	16,411,198.45
二、累计折旧			
1. 期初余额	8,221,679.26	1,379,974.64	9,601,653.90
2. 本期增加金额	1,310,777.07	301,327.86	1,612,104.93
(1) 计提	1,310,777.07	301,327.86	1,612,104.93
3. 本期减少金额	2,544,917.08		2,544,917.08
(1) 处置或报废	2,544,917.08		2,544,917.08
4. 期末余额	6,987,539.25	1,681,302.50	8,668,841.75
三、减值准备			
1. 期初余额			
2. 本期增加金额			
(1) 计提			
3. 本期减少金额			
(1) 处置或报废			

4. 期末余额			
四、账面价值			
1. 期末账面价值	7,157,410.09	584,946.61	7,742,356.70
2. 期初账面价值	3,825,726.72	618,683.51	4,444,410.23

## (2). 暂时闲置的固定资产情况

适用 不适用

## (3). 通过融资租赁租入的固定资产情况

适用 不适用

## (4). 通过经营租赁租出的固定资产

适用 不适用

## (5). 未办妥产权证书的固定资产情况

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

期末公司固定资产无减值，无需计提减值准备。

## 固定资产清理

适用 不适用

## 22、在建工程

## 项目列示

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

## 在建工程

## (1). 在建工程情况

适用 不适用

## (2). 重要在建工程项目本期变动情况

适用 不适用

## (3). 本期计提在建工程减值准备情况

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

## 工程物资

## (1). 工程物资情况

适用 不适用

## 23、生产性生物资产

## (1). 采用成本计量模式的生产性生物资产

适用 不适用

**(2). 采用公允价值计量模式的生产性生物资产**

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

**24、 油气资产**

□适用 √不适用

**25、 使用权资产**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目		合计
<b>一、账面原值</b>		
1. 期初余额		
2. 本期增加金额	8,756,795.07	8,756,795.07
(1) 新增租赁	8,756,795.07	8,756,795.07
3. 本期减少金额		
(1) 处置		
4. 期末余额	8,756,795.07	8,756,795.07
<b>二、累计折旧</b>		
1. 期初余额		
2. 本期增加金额	5,956,289.37	5,956,289.37
(1) 计提	5,956,289.37	5,956,289.37
3. 本期减少金额		
(1) 处置		
4. 期末余额	5,956,289.37	5,956,289.37
<b>三、减值准备</b>		
1. 期初余额		
2. 本期增加金额		
(1) 计提		
3. 本期减少金额		
(1) 处置		
4. 期末余额		
<b>四、账面价值</b>		
1. 期末账面价值	2,800,505.69	2,800,505.69
2. 期初账面价值		

**26、 无形资产****(1). 无形资产情况**

□适用 √不适用

**(2). 未办妥产权证书的土地使用权情况**

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

## 27、开发支出

□适用 √不适用

## 28、商誉

## (1). 商誉账面原值

□适用 √不适用

## (2). 商誉减值准备

□适用 √不适用

## (3). 商誉所在资产组或资产组组合的相关信息

□适用 √不适用

## (4). 说明商誉减值测试过程、关键参数（例如预计未来现金流量现值时的预测期增长率、稳定期增长率、利润率、折现率、预测期等，如适用）及商誉减值损失的确认方法

□适用 √不适用

## (5). 商誉减值测试的影响

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

## 29、长期待摊费用

□适用 √不适用

## 30、递延所得税资产/递延所得税负债

## (1). 未经抵销的递延所得税资产

□适用 √不适用

## (2). 未经抵销的递延所得税负债

□适用 √不适用

## (3). 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

□适用 √不适用

## (4). 未确认递延所得税资产明细

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
可抵扣暂时性差异	273,769,000.45	273,409,308.30
可抵扣亏损	133,945,084.33	131,615,477.06
合计	407,714,084.78	405,024,785.36

## (5). 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

年份	期末金额	期初金额	备注
2021		21,408,072.95	
2022	15,495,189.82	15,495,189.82	
2023	30,233,772.53	30,233,772.53	
2024	1,508,135.02	1,508,135.02	
2025	62,970,306.74	62,970,306.74	

2026	23,737,680.22		
合计	133,945,084.33	131,615,477.06	/

其他说明：

适用 不适用

### 31、其他非流动资产

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
预付设备款	852,000.00		852,000.00	852,000.00		852,000.00
合计	852,000.00		852,000.00	852,000.00		852,000.00

### 32、短期借款

#### (1). 短期借款分类

适用 不适用

#### (2). 已逾期未偿还的短期借款情况

适用 不适用

其中重要的已逾期未偿还的短期借款情况如下：

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

### 33、交易性金融负债

适用 不适用

### 34、衍生金融负债

适用 不适用

### 35、应付票据

#### (1). 应付票据列示

适用 不适用

### 36、应付账款

#### (1). 应付账款列示

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
顾问费	80,000.00	
工程款	1,428,711.81	1,081,282.27
材料款	1,183,462.93	1,183,462.93
质保金		38,262.30
其他	1,267,899.51	1,267,899.51
合计	3,960,074.25	3,570,907.01

## (2). 账龄超过 1 年的重要应付账款

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
天津中盈公司有限公司	1,170,422.01	尚未结算完成
合计	1,170,422.01	/

其他说明

□适用 √不适用

## 37、预收款项

## (1). 预收账款项列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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

## (2). 账龄超过 1 年的重要预收款项

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

## 38、合同负债

## (1). 合同负债情况

□适用 √不适用

## (2). 报告期内账面价值发生重大变动的金额和原因

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

## 39、应付职工薪酬

## (1). 应付职工薪酬列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	5,576,760.08	15,001,383.30	14,133,614.33	6,444,529.05
二、离职后福利-设定提存计划		781,523.22	746,092.82	35,430.40
三、辞退福利		227,040.00	227,040.00	
四、一年内到期的其他福利				
合计	5,576,760.08	16,009,946.52	15,106,747.15	6,479,959.45

## (2). 短期薪酬列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	2,947,540.75	10,952,512.26	10,812,919.22	3,087,133.79
二、职工福利费		1,941,354.65	1,941,354.65	
三、社会保险费	35,848.01	496,517.00	509,268.71	23,096.30
其中：医疗保险费	35,563.50	438,567.88	453,732.08	20,399.30
工伤保险费		16,749.95	16,200.25	549.70
生育保险费	284.51	41,199.17	39,336.38	2,147.30
四、住房公积金		655,510.00	655,510.00	
五、工会经费和职工教育经费	2,593,371.32	955,489.39	214,561.75	3,334,298.96
六、短期带薪缺勤				
七、短期利润分享计划				
合计	5,576,760.08	15,001,383.30	14,133,614.33	6,444,529.05

## (3). 设定提存计划列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、基本养老保险		742,748.86	708,392.16	34,356.70
2、失业保险费		26,316.74	25,243.04	1,073.70
3、企业年金缴费				
4、其他		12,457.62	12,457.62	
合计		781,523.22	746,092.82	35,430.40

其他说明：

□适用 √不适用

## 40、应交税费

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
增值税	820.00	820.00
企业所得税	72,964.25	839,602.69
个人所得税	15,271.47	9,152.64
城市维护建设税	58,391.66	
教育费附加	35,007.03	
地方教育费附加	23,338.02	
合计	205,792.43	849,575.33

## 41、其他应付款

项目列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币



项目	期末余额	期初余额
应付利息		
应付股利	3,042,718.48	3,042,718.48
其他应付款	15,136,963.34	8,223,165.83
合计	18,179,681.82	11,265,884.31

其他说明：

适用 不适用

### 应付利息

#### (1). 分类列示

适用 不适用

### 应付股利

#### (1). 分类列示

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
普通股股利	1,160,277.70	1,160,277.70
划分为权益工具的优先股\永续债股利		
应付股利-法人股	1,882,440.78	1,882,440.78
合计	3,042,718.48	3,042,718.48

其他说明，包括重要的超过1年未支付的应付股利，应披露未支付原因：

- ① 未流通之前的法人股股东未向公司提供办理手续，且公司无法联系，故未支付。
- ② 股份发行至上市流通期间的个人股东未向公司提供办理手续，且公司无法联系，故未支付。

### 其他应付款

#### (1). 按款项性质列示其他应付款

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
保证金	50,000.00	
往来款	8,652,731.08	3,579,911.10
材料款	1,766,413.26	1,766,413.26
中介机构费用	2,164,384.09	2,221,884.09
代扣代缴款项	37,470.20	
押金	375,941.10	
暂未付款费用	1,899,145.83	
其他	190,877.78	654,957.38
合计	15,136,963.34	8,223,165.83

#### (2). 账龄超过1年的重要其他应付款

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
上海嘉恒实业发展有限公司	1,266,413.26	尚未结算完成
永清县龙虎庄华延加油站	1,000,000.00	尚未结算完成
合计	2,266,413.26	/

其他说明：

适用 不适用

#### 42、持有待售负债

适用 不适用

#### 43、1年内到期的非流动负债

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
1年内到期的租赁负债	968,481.30	
合计	968,481.30	

#### 44、其他流动负债

其他流动负债情况

适用 不适用

短期应付债券的增减变动：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

#### 45、长期借款

##### (1). 长期借款分类

适用 不适用

其他说明，包括利率区间：

适用 不适用

#### 46、应付债券

##### (1). 应付债券

适用 不适用

(2). 应付债券的增减变动：（不包括划分为金融负债的优先股、永续债等其他金融工具）

适用 不适用

(3). 可转换公司债券的转股条件、转股时间说明

适用 不适用

(4). 划分为金融负债的其他金融工具说明

期末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具基本情况

适用 不适用

期末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况表

适用 不适用

其他金融工具划分为金融负债的依据说明：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

#### 47、租赁负债

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
租赁付款额	2,926,049.87	1,569,386.99
其中：未确认融资费用	-125,544.18	
减：一年内到期的租赁负债	-968,481.30	
合计	1,832,024.39	1,569,386.99

其他说明：

2021 年计提的租赁负债利息费用金额为人民币 129,322.60 元，计入到财务费用-利息支出中。

#### 48、长期应付款

项目列示

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

#### 长期应付款

(1). 按款项性质列示长期应付款

适用 不适用

#### 专项应付款

(1). 按款项性质列示专项应付款

适用 不适用

#### 49、长期应付职工薪酬

适用 不适用

#### 50、预计负债

适用 不适用

#### 51、递延收益

递延收益情况

适用 不适用

涉及政府补助的项目：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

#### 52、其他非流动负债

适用 不适用

**53、股本**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

	期初余额	本次变动增减(+、-)					期末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总数	579,194,925.00						579,194,925.00

**54、其他权益工具****(1). 期末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具基本情况**

□适用 √不适用

**(2). 期末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况表**

□适用 √不适用

其他权益工具本期增减变动情况、变动原因说明，以及相关会计处理的依据：

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

**55、资本公积**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
其他资本公积	20,337,892.29	12,764,306.09		33,102,198.38
合计	20,337,892.29	12,764,306.09		33,102,198.38

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

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

**56、库存股**

□适用 √不适用

**57、其他综合收益**

□适用 √不适用

**58、专项储备**

□适用 √不适用

## 59、 盈余公积

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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

## 60、 未分配利润

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期	上期
调整前上期末未分配利润	-454,906,762.23	-404,061,426.70
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）		
调整后期初未分配利润	-454,906,762.23	-404,061,426.70
加：本期归属于母公司所有者的净利润	-29,383,561.05	-50,845,335.53
减：提取法定盈余公积		
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
应付普通股股利		
转作股本的普通股股利		
期末未分配利润	-484,290,323.28	-454,906,762.23

## 61、 营业收入和营业成本

## (1). 营业收入和营业成本情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	2,692,856.01	3,048,350.03	336,342.84	1,571,996.70
其他业务			10,567,619.05	4,450,715.28
合计	2,692,856.01	3,048,350.03	10,903,961.89	6,022,711.98

## (2). 营业收入扣除情况表

单位：万元 币种：人民币

项目	本年度	具体扣除情况	上年度	具体扣除情况
营业收入金额	269.285601		1,090.396189	
营业收入扣除项目合计金额	238.454174		1,056.761905	
营业收入扣除项目合计金额占营业收入的比重(%)	88.55	/	96.92	/
<b>一、与主营业务无关的业务收入</b>				
1. 正常经营之外的其他业务收入。如出租固定资产、无形资产、包装物，销售材料，用材料进行非货币性资产交换，经营受托管理业务等实现的收入，以及虽计入主营业务收入，但属于上市公司正常经营之外的收入。				
2. 不具备资质的类金融业务收入，如拆出资金利息收入；本会计年度以及上一会计年度新增的类金融业务所产生的收入，如担保、商业保理、小额贷款、融资租赁、典当等业务形成的收入，为销售主营产品而开展的融资租赁业务除外。				
3. 本会计年度以及上一会计年度新增贸易业务所产生的收入。				
4. 与上市公司现有正常经营业务无关的关联交易产生的收入。				
5. 同一控制下企业合并的子公司期初至合并日的收入。				
6. 未形成或难以形成稳定业务模式的业务所产生的收入。	238.454174	为关联方公司提供协议规定的管理、经营和租赁等各项服务并收取相关服务费	1,056.761905	子公司新疆中房置业有限公司出售投资性房地产
<b>与主营业务无关的业务收入小计</b>	238.454174		1,056.761905	
<b>二、不具备商业实质的收入</b>				

1. 未显著改变企业未来现金流量的风险、时间分布或金额的交易或事项产生的收入。				
2. 不具有真实业务的交易产生的收入。如以自我交易的方式实现的虚假收入，利用互联网技术手段或其他方法构造交易产生的虚假收入等。				
3. 交易价格显失公允的业务产生的收入。				
4. 本会计年度以显失公允的对价或非交易方式取得的企业合并的子公司或业务产生的收入。				
5. 审计意见中非标准审计意见涉及的收入。				
6. 其他不具有商业合理性的交易或事项产生的收入。				
<b>不具备商业实质的收入小计</b>				
<b>三、与主营业务无关或不具备商业实质的其他收入</b>				
营业收入扣除后金额	30.831427		33.634284	

**(3). 合同产生的收入的情况**

□适用 √不适用

合同产生的收入说明：

□适用 √不适用

**(4). 履约义务的说明**

□适用 √不适用

**(5). 分摊至剩余履约义务的说明**

□适用 √不适用

**62、税金及附加**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
城市维护建设税	77,823.27	41,812.61
教育费附加	45,466.31	17,306.34
地方教育费附加	30,310.87	11,638.14
印花税	19,959.70	10,558.10
房产税	357,691.19	467,270.35
土地使用税	4,852.00	6,369.60
残疾人保障基金		-3,088.85
土地增值税		712,733.35
合计	536,103.34	1,264,599.64

**63、销售费用**

□适用 √不适用

**64、管理费用**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	13,923,110.83	11,793,758.32
聘请中介机构费	1,298,805.04	43,205,533.03
租赁费	7,789,343.53	7,978,318.29
折旧费	1,612,104.93	2,731,273.45
业务招待费	2,115,142.12	2,710,566.11
差旅交通费	636,617.16	536,802.42
车辆费	438,519.75	429,078.98
服务费	617,620.75	361,071.48
办公费	282,353.70	96,483.39
取暖费	124,412.83	91,285.48
其他	507,707.19	415,705.28
合计	29,345,737.83	70,349,876.23

**65、研发费用**

□适用 √不适用



**66、财务费用**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	129,322.60	
减：利息收入	1,531,977.70	1,782,676.70
汇兑损益		
手续费	13,185.07	18,635.16
其他		
合计	-1,389,470.03	-1,764,041.54

**67、其他收益**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
个税手续费返还	19,531.16	18,751.92
返回的失业保险	5,036.39	2,332.36
合计	24,567.55	21,084.28

**68、投资收益**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	-1,620,872.58	14,152,264.98
理财产品（保本浮动收益型）收益		506,289.31
合计	-1,620,872.58	14,658,554.29

**69、净敞口套期收益**

□适用 √不适用

**70、公允价值变动收益**

□适用 √不适用

**71、信用减值损失**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
应收票据坏账损失		
应收账款坏账损失		
其他应收款坏账损失	359,692.15	-369,400.00
合计	359,692.15	-369,400.00

**72、资产减值损失**

□适用 √不适用

**73、资产处置收益**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
处置非流动资产的利得（损失“-”）	808,682.55	580,627.86
合计	808,682.55	580,627.86

**74、营业外收入**

营业外收入情况

□适用 √不适用

计入当期损益的政府补助

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

**75、营业外支出**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
罚款损失	10,000.00		10,000.00
其他	98,340.00	1,069.10	98,340.00
合计	108,340.00	1,069.10	108,340.00

其他说明：

注：本期营业外支出其他为公司收回已到期房屋押金时发生押金的损失。

**76、所得税费用****(1). 所得税费用表**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用		766,638.44
递延所得税费用		
合计		766,638.44

**(2). 会计利润与所得税费用调整过程**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额
利润总额	-29,384,135.49
按法定/适用税率计算的所得税费用	-7,346,033.88
子公司适用不同税率的影响	
调整以前期间所得税的影响	
非应税收入的影响	
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	608,277.83

使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	6,737,756.05
研发费加计扣除的影响	
所得税费用	

其他说明：

适用 不适用

#### 77、其他综合收益

适用 不适用

#### 78、现金流量表项目

##### (1). 收到的其他与经营活动有关的现金

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
利息收入	1,530,457.49	1,782,676.70
代收款项	609,623.71	1,111,914.96
押金	360,000.00	490,000.00
其他	525,285.14	58,852.61
合计	3,025,366.34	3,443,444.27

##### (2). 支付的其他与经营活动有关的现金

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
业务招待费	1,837,365.04	2,710,566.11
差旅交通费	571,623.12	536,802.42
支付律师、审计、评估等中介费	1,129,553.00	46,508,727.35
办公、水电、取暖费	516,210.41	565,128.72
物业费	441,590.95	270,000.00
信息披露费	555,447.00	610,000.00
财产保险、租赁费及押金	7,873,683.50	8,030,977.84
其他	2,794,096.19	1,593,347.99
合计	15,719,569.21	60,825,550.43

##### (3). 收到的其他与投资活动有关的现金

适用 不适用

##### (4). 支付的其他与投资活动有关的现金

适用 不适用

##### (5). 收到的其他与筹资活动有关的现金

适用 不适用

##### (6). 支付的其他与筹资活动有关的现金

适用 不适用

## 79、现金流量表补充资料

## (1). 现金流量表补充资料

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

补充资料	本期金额	上期金额
<b>1. 将净利润调节为经营活动现金流量：</b>		
净利润	-29,384,135.49	-50,846,025.53
加：资产减值准备		
信用减值损失	-359,692.15	369,400.00
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	2,648,994.45	4,303,270.15
使用权资产摊销	5,956,289.37	
无形资产摊销		
长期待摊费用摊销		
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）	-808,682.55	-5,915,844.56
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）		
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）		
财务费用（收益以“-”号填列）		
投资损失（收益以“-”号填列）	1,620,872.58	-14,658,554.29
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）		
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）		
存货的减少（增加以“-”号填列）		
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-20,232,528.11	-2,245,226.38
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	13,357,749.78	-16,983,986.45
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-27,201,132.12	-85,976,967.06
<b>2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：</b>		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
<b>3. 现金及现金等价物净变动情况：</b>		
现金的期末余额	126,670,055.44	157,833,808.44
减：现金的期初余额	157,833,808.44	184,404,845.85
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	-31,163,753.00	-26,571,037.41

## (2). 本期支付的取得子公司的现金净额

□适用 √不适用

## (3). 本期收到的处置子公司的现金净额

□适用 √不适用

**(4). 现金和现金等价物的构成**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
一、现金	126,670,055.44	157,833,808.44
其中：库存现金	136,965.31	13,938.25
可随时用于支付的银行存款	126,533,090.13	157,819,870.19
可随时用于支付的其他货币资金		
可用于支付的存放中央银行款项		
存放同业款项		
拆放同业款项		
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	126,670,055.44	157,833,808.44
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物		

其他说明：

□适用 √不适用

**80、所有者权益变动表项目注释**

说明对上年期末余额进行调整的“其他”项目名称及调整金额等事项：

□适用 √不适用

**81、所有权或使用权受到限制的资产**

□适用 √不适用

**82、外币货币性项目****(1). 外币货币性项目**

□适用 √不适用

**(2). 境外经营实体说明，包括对于重要的境外经营实体，应披露其境外主要经营地、记账本位币及选择依据，记账本位币发生变化的还应披露原因**

□适用 √不适用

**83、套期**

□适用 √不适用

**84、政府补助****(1). 政府补助基本情况**

□适用 √不适用

**(2). 政府补助退回情况**

□适用 √不适用

**85、其他**

□适用 √不适用

## 八、合并范围的变更

### 1、非同一控制下企业合并

适用 不适用

### 2、同一控制下企业合并

适用 不适用

### 3、反向购买

适用 不适用

#### 4、 处置子公司

是否存在单次处置对子公司投资即丧失控制权的情形

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

#### 5、 其他原因的合并范围变动

说明其他原因导致的合并范围变动（如，新设子公司、清算子公司等）及其相关情况：

适用 不适用

本期合并范围新增三家子公司，山东祥和御品商业有限公司、上海强申达荣物业管理服务有限公司、上海乾成凡申建材商贸有限公司，新增合并范围内公司详细情况详见附注九、1。

#### 6、 其他

适用 不适用

## 九、在其他主体中的权益

## 1、在子公司中的权益

## (1). 企业公司的构成

√适用 □不适用

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
中房上海房产营销有限公司	上海	上海	房地产开发、经营、经销摩托车、农业机械	90.00		设立
天津乾成置业有限公司	天津	天津	房地产开发、商品房销售、物业管理	100.00		非同一控制下企业合并
新疆中房置业有限公司	新疆	新疆	房屋租赁、房屋销售、物业管理	100.00		非同一控制下企业合并
山东祥和御品商业有限公司	山东	山东	商业综合体管理服务；食品经营（仅销售预包装食品）；食品经营（仅销售预包装食品）	100.00		设立
上海强申达荣物业管理运营管理有限公司	上海	上海	物业管理，房地产经纪，房地产咨询，住房租赁	100.00		设立
上海乾成凡申建材商贸有限公司	上海	上海	电梯、消防设备、电力设备、空调、制冷设备、仪器仪表、机械设备及配件	51.00		设立

## (2). 重要的非全资子公司

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

子公司名称	少数股东持股比例	本期归属于少数股东的损益	本期向少数股东宣告分派的股利	期末少数股东权益余额
中房上海房产营销有限公司	10.00	-410.00		1,563,039.01
上海乾成凡申建材商贸有限公司	49.00	-164.44		-164.44

子公司少数股东的持股比例不同于表决权比例的说明：

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

## (3). 重要非全资子公司的主要财务信息

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

子公司名称	期末余额						期初余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
中房上海房产营销有	18,584,804.40		18,584,804.4	2,954,414.30		2,954,414.30	18,588,904.4		18,588,904.40	2,954,414		2,954,414



限公司			0			0			.30		5 4 , 4 1 4 · 3 0
上海乾成凡申建材商贸有限公司	194,288.55	1,230.50	195,519.05	190,854.64		190,854.64					

子公司名称	本期发生额				上期发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
中房上海房产营销有限公司		-4,100.00				-6,900.00		
上海乾成凡申建材商贸有限公司		-335.59		-1,036.59				

## (4). 使用企业公司资产和清偿企业公司债务的重大限制

□适用 √不适用

## (5). 向纳入合并财务报表范围的结构化主体提供的财务支持或其他支持

□适用 √不适用

其他说明:

□适用 √不适用

## 2、在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易

□适用 √不适用

## 3、在合营企业或联营企业中的权益

√适用 □不适用

## (1). 重要的合营企业或联营企业

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	
上海夏达投资管理	上海	上海	投资管理、实业投资	4.6262		权益法

中心（有限合伙）					
----------	--	--	--	--	--

持有 20%以下表决权但具有重大影响，或者持有 20%或以上表决权但不具有重大影响的依据：

根据上海夏达投资管理中心（有限合伙）之合伙协议，上海夏达投资决策委员会共由 3 名委员组成，其中本公司指定 1 名，合伙企业投资项目需由投资决策委员会全体成员通过方可进行投资，因此构成重大影响。

**(2). 重要合营企业的主要财务信息**

适用 不适用

**(3). 重要联营企业的主要财务信息**

适用 不适用

**(4). 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息**

适用 不适用

**(5). 合营企业或联营企业向本公司转移资金的能力存在重大限制的说明**

适用 不适用

**(6). 合营企业或联营企业发生的超额亏损**

适用 不适用

**(7). 与合营企业投资相关的未确认承诺**

适用 不适用

**(8). 与合营企业或联营企业投资相关的或有负债**

适用 不适用

**4、 重要的共同经营**

适用 不适用

**5、 在未纳入合并财务报表范围的结构化主体中的权益**

未纳入合并财务报表范围的结构化主体的相关说明：

适用 不适用

**6、 其他**

适用 不适用

**十、与金融工具相关的风险**

适用 不适用

本公司的主要金融工具包括股权投资、应付账款等，相关金融工具的情况说明见本附注七相关项目。本公司管理层对这些风险敞口进行管理和监控以确保将上述风险控制在限定的范围之内，由于本公司目前业务较少，面临变动风险较小，主要金融工具的风险分析如下：

本公司无外币资产，外汇风险较低；本公司无对外借款，利率变动风险较低；本公司目前尚无建设项目，目前的资金足以满足本公司日常需要，流动性风险较低；本公司货币资金存在信用评级较高的银行，流动性风险较低；本公司的长期股权投资是房屋租赁企业，相关投资性房地产

存在一定的价格变动风险，结合投资性房地产所处地理位置及当地物价情况，这些投资性房地产贬值风险较低。

## 十一、 公允价值的披露

### 1、 以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

适用 不适用

### 2、 持续和非持续第一层次公允价值计量项目市价的确定依据

适用 不适用

### 3、 持续和非持续第二层次公允价值计量项目，采用的估值技术和重要参数的定性及定量信息

适用 不适用

### 4、 持续和非持续第三层次公允价值计量项目，采用的估值技术和重要参数的定性及定量信息

适用 不适用

### 5、 持续的第三层次公允价值计量项目，期初与期末账面价值间的调节信息及不可观察参数敏感性分析

适用 不适用

### 6、 持续的公允价值计量项目，本期内发生各层级之间转换的，转换的原因及确定转换时点的政策

适用 不适用

### 7、 本期内发生的估值技术变更及变更原因

适用 不适用

### 8、 不以公允价值计量的金融资产和金融负债的公允价值情况

适用 不适用

### 9、 其他

适用 不适用

## 十二、 关联方及关联交易

### 1、 本企业的母公司情况

适用 不适用

单位：万元 币种：人民币

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

#### 本企业的母公司情况的说明

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。

本企业最终控制方是呼健

## 2、本企业的子公司情况

本企业子公司的情况详见附注

适用 不适用

详见附注九、1、在子公司中的权益。

## 3、本企业合营和联营企业情况

本企业重要的合营或联营企业详见附注

适用 不适用

本公司重要的合营和联营企业详见附注九、3 在合营企业或联营企业中的权益。

本期与本公司发生关联方交易，或前期与本公司发生关联方交易形成余额的其他合营或联营企业情况如下

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

## 4、其他关联方情况

适用 不适用

## 5、关联交易情况

### (1). 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

采购商品/接受劳务情况表

适用 不适用

出售商品/提供劳务情况表

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
上海建奇房地产开发有限公司	物业管理	2,384,541.74	0.00

购销商品、提供和接受劳务的关联交易说明

适用 不适用

### (2). 关联受托管理/承包及委托管理/出包情况

本公司受托管理/承包情况表：

适用 不适用

关联托管/承包情况说明

适用 不适用

本公司委托管理/出包情况表

适用 不适用

关联管理/出包情况说明

适用 不适用

### (3). 关联租赁情况

本公司作为出租方：

适用 不适用

本公司作为承租方：

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

出租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁费	上期确认的租赁费
上海建奇房地产开发有限公司	房屋建筑物	39,443.74	0.00

关联租赁情况说明

适用 不适用

#### (4). 关联担保情况

本公司作为担保方

适用 不适用

本公司作为被担保方

适用 不适用

关联担保情况说明

适用 不适用

#### (5). 关联方资金拆借

适用 不适用

#### (6). 关联方资产转让、债务重组情况

适用 不适用

#### (7). 关键管理人员报酬

适用 不适用

单位：万元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
关键管理人员报酬	557.45	595.21
合计	557.45	595.21

#### (8). 其他关联交易

适用 不适用

### 6、 关联方应收应付款项

#### (1). 应收项目

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收款：	上海建奇房地产开发有限公司	13,847,361.53			
其他应收款：	长春长铃酒花制品有限公司	6,904,710.71	6,904,710.71	6,904,710.71	6,904,710.71
	上海建奇房地产开发有限公司	289,133.79			
合计		21,041,206.03	6,904,710.71	6,904,710.71	6,904,710.71

#### (2). 应付项目

适用 不适用

单位:元 币种:人民币

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
其他应付款	上海建奇房地产开发有限公司	6,219,145.55	

上海建奇房地产开发有限公司应收账款为,子公司强申达荣与其签订的《物业管理服务合同》产生的应收;其他应收款为子公司强申达荣与其签订的《上海市房屋租赁合同》产生的其他应收保证金与租金;其他应付款为子公司强申达荣与其签订的《管理和租赁服务协议》产生的代付款。

#### 7、 关联方承诺

适用 不适用

#### 8、 其他

适用 不适用

### 十三、 股份支付

#### 1、 股份支付总体情况

适用 不适用

#### 2、 以权益结算的股份支付情况

适用 不适用

#### 3、 以现金结算的股份支付情况

适用 不适用

#### 4、 股份支付的修改、终止情况

适用 不适用

#### 5、 其他

适用 不适用

### 十四、 承诺及或有事项

#### 1、 重要承诺事项

适用 不适用

资产负债表日存在的对外重要承诺、性质、金额

截止至 2021 年 12 月 31 日,公司不存需要披露的重大承诺事项。

#### 2、 或有事项

##### (1). 资产负债表日存在的重要或有事项

适用 不适用

##### (2). 公司没有需要披露的重要或有事项,也应予以说明:

适用 不适用

#### 3、 其他

适用 不适用

**十五、 资产负债表日后事项****1、 重要的非调整事项**

□适用 √不适用

**2、 利润分配情况**

□适用 √不适用

**3、 销售退回**

□适用 √不适用

**4、 其他资产负债表日后事项说明**

□适用 √不适用

**十六、 其他重要事项****1、 前期会计差错更正****(1). 追溯重述法**

□适用 √不适用

**(2). 未来适用法**

□适用 √不适用

**2、 债务重组**

□适用 √不适用

**3、 资产置换****(1). 非货币性资产交换**

□适用 √不适用

**(2). 其他资产置换**

□适用 √不适用

**4、 年金计划**

□适用 √不适用

**5、 终止经营**

□适用 √不适用

**6、 分部信息****(1). 报告分部的确定依据与会计政策**

√适用 □不适用

报告分部的确定依据与会计政策

根据本集团的内部组织结构、管理要求及内部报告制度，本集团的经营业务划分为四个经营分部，本集团的管理层定期评价这些分部的经营成果，以决定向其分配资源及评价其业绩。在经营分部的基础上本集团确定了四个报告分部，分别为销售租赁业务、地产业务、物业业务和其他。

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

**(2). 报告分部的财务信息**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	销售租赁业务	物业业务	其他	分部间抵销	合计
----	--------	------	----	-------	----

对外营业收入	308,314.27	2,384,541.74			2,692,856.01
利息收入	2,204.15	4.37	1,529,769.18		1,531,977.70
对联营企业和合营企业的投资收益			-1,620,872.58		-1,620,872.58
信用减值损失	-79.86		359,772.01		359,692.15
折旧费和摊销费	1,037,426.04	42,000.32	7,525,857.46		8,605,283.82
利润总额	-2,534,133.30	-704,160.92	-26,145,841.27		-29,384,135.49
资产总额	148,346,224.51	27,316,434.16	426,704,034.00	353,479,591.05	248,887,101.62
负债总额	5,004,545.04	13,256,288.99	198,199,597.40	182,059,191.65	34,401,239.78
对联营企业和合营企业的长期股权投资			62,531,392.40		62,531,392.40
长期股权投资以外的其他非流动资产增加额					

(3). 公司无报告分部的，或者不能披露各报告分部的资产总额和负债总额的，应说明原因

适用 不适用

(4). 其他说明

适用 不适用

## 7、其他对投资者决策有影响的重要交易和事项

适用 不适用

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



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

2020年3月20日，公司召开第八届董事会第五十七次会议，会议审议通过公司与辽宁忠旺精制投资有限公司（以下简称“精制投资”）、国家军民融合产业投资基金有限责任公司（以下简称“国家军民融合基金”）签订的《资产置换及发行股份购买资产协议》，本公司拟通过资产置换及发行股份的方式购买忠旺精制、国家军民融合基金持有的辽宁忠旺集团有限公司（以下简称“忠旺集团”）100%股权。本次交易完成后，本公司将直接持有忠旺集团100%股权。

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

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

2、根据《上海证券交易所股票上市规则》（2022年1月修订）第9.3.11条规定，上市公司股票因第9.3.2条规定情形被实施退市风险警示后，公司披露的最近一个会计年度经审计的财务会计报告存在第9.3.2条第一款第（一）项至第（三）项规定的任一情形或财务会计报告被出具保留意见审计报告，本所决定终止其股票上市。

本公司因2020年度财务会计报告经审计的扣除非经常性损益后的净利润为负值且营业收入低于人民币1亿元，公司股票在披露2020年经审计的年度报告后被上海证券交易所实施了“退市风险警示”，且目前仍未撤销。

本公司2021年度净利润为-29,384,135.49元且营业收入为2,692,856.01元，满足上海证券交易所对其股票实施终止上市情形。

本公司已于 2022 年 1 月 28 日、2022 年 3 月 3 日、2022 年 4 月 2 日，在上海证券交易所网站及时披露了关于公司股票可能被终止上市的风险提示公告。本公司会严格按照《上海证券交易所股票上市规则》（2022 年 1 月修订）等法律法规和规范性文件的有关规定，严格履行相关决策程序，及时披露相关信息。

## 8、其他

适用 不适用

## 十七、母公司财务报表主要项目注释

### 1、应收账款

#### (1). 按账龄披露

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末账面余额
1 年以内	
其中：1 年以内分项	
1 年以内小计	
1 至 2 年	
2 至 3 年	
3 年以上	1,515,824.32
3 至 4 年	
4 至 5 年	
5 年以上	
合计	1,515,824.32

#### (2). 按坏账计提方法分类披露

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

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

其中:										
账龄组合	1,515,824.32	100.00	1,515,824.32	100.00		1,515,824.32	100.00	1,515,824.32	100.00	
合计	1,515,824.32	/	1,515,824.32	/		1,515,824.32	/	1,515,824.32	/	

按单项计提坏账准备:

适用 不适用

按组合计提坏账准备:

适用 不适用

组合计提项目: 账龄组合

单位: 元 币种: 人民币

名称	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
3 年以上	1,560,529.32	1,560,529.32	100.00
合计	1,560,529.32	1,560,529.32	100.00

按组合计提坏账的确认标准及说明:

适用 不适用

如按预期信用损失一般模型计提坏账准备, 请参照其他应收款披露:

适用 不适用

### (3). 坏账准备的情况

适用 不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的:

适用 不适用

### (4). 本期实际核销的应收账款情况

适用 不适用

其中重要的应收账款核销情况

适用 不适用

### (5). 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

适用 不适用

其他说明

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

### (6). 因金融资产转移而终止确认的应收账款

适用 不适用

### (7). 转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额

适用 不适用

其他说明:

适用 不适用

**2、其他应收款****项目列示**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款	11,361,581.71	6,307,798.16
合计	11,361,581.71	6,307,798.16

其他说明：

□适用 √不适用

**应收利息****(1). 应收利息分类**

□适用 √不适用

**(2). 重要逾期利息**

□适用 √不适用

**(3). 坏账准备计提情况**

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

**应收股利****(1). 应收股利**

□适用 √不适用

**(2). 重要的账龄超过1年的应收股利**

□适用 √不适用

**(3). 坏账准备计提情况**

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

**其他应收款****(1). 按账龄披露**

□适用 √不适用

**(2). 按款项性质分类情况**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
往来款	30,578,457.81	30,264,810.71
武汉证券有限责任公司清算款	78,238,360.67	78,238,360.67
甘肃证券有限责任公司利息	2,697,796.80	2,697,796.80
代垫款	2,668,053.81	2,668,053.81

代扣代缴社会保险费及住房公积金	133,479.70	124,798.16
押金	6,183,000.00	6,543,000.00
合并范围内关联方款项	5,001,000.00	
其他		269,317.10
合计	125,500,148.79	120,806,137.25

## (3). 坏账准备计提情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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)	
2021年1月1日余额			114,498,339.09	114,498,339.09
2021年1月1日余额在本期				
--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		227.99	-360,000.00	-359,772.01
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2021年12月31日余额		227.99	114,138,339.09	114,138,567.08

对本期发生损失准备变动的其他应收款账面余额显著变动的情况说明：

□适用 √不适用

本期坏账准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据：

□适用 √不适用

## (4). 坏账准备的情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	114,498,339.09	-359,772.01				114,138,567.08
合计	114,498,339.09	-359,772.01				114,138,567.08

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

适用 不适用

(5). 本期实际核销的其他应收款情况

适用 不适用

(6). 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
武汉证券有限责任公司破产管理人	清算款	78,238,360.67	3年以上	62.34	78,238,360.67
深圳缘诺实业有限公司	往来款	16,360,000.00	3年以上	13.04	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	5.50	6,904,710.71
北京长远天地房地产开发有限责任公司	房屋押金	6,044,400.00	3年以上	4.82	
上海昌瑞企业发展有限公司	往来款	5,000,000.00	3年以上	3.98	5,000,000.00
合计	/	112,547,471.38	/	89.68	106,503,071.38

(7). 涉及政府补助的应收款项

适用 不适用

(8). 因金融资产转移而终止确认的其他应收款

适用 不适用

(9). 转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债金额

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

3、长期股权投资

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	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	202,300,399.40	30,880,000.00	171,420,399.40	195,295,399.40	30,880,000.00	164,415,399.40
对联营、合营企业投资	62,531,392.40		62,531,392.40	64,152,264.98		64,152,264.98
合计	264,831,791.80	30,880,000.00	233,951,791.80	259,447,664.38	30,880,000.00	228,567,664.38

(1). 对子公司投资

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

被投资单位	期初余额	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
中房上海房产营销有限公司	45,000,000.00			45,000,000.00		30,880,000.00
天津乾成置业有限公司	29,244,330.12			29,244,330.12		
新疆中房置业有限公司	121,051,069.28			121,051,069.28		
山东祥和御品商业有限公司		5,000,000.00		5,000,000.00		
上海强申达荣物业管理服务有限公司		2,000,000.00		2,000,000.00		
上海乾成凡申建材商贸有限公司		5,000.00		5,000.00		
合计	195,295,399.40	7,005,000.00		202,300,399.40		30,880,000.00

## (2). 对联营、合营企业投资

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

投资单位	期初余额	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		
一、合营企业											
二、联营企业											
长春长铃酒花制品有限公司											
上海夏达投资管理中心（有限合伙）	64,152,264.98			-1,620,872.58						62,531,392.40	

小计	64,152,264.98			-1,620,872.58						62,531,392.40	
合计	64,152,264.98			-1,620,872.58						62,531,392.40	

其他说明：

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。

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 2021 年 12 月 31 日，上海夏达实收资本 108080 万元，其中公司实缴出资 5000 万元，实际出资比例为 4.6262%。根据合伙协议约定，合伙企业的利润和亏损，由合伙人依照实缴出资比例分配和分担。

#### 4、营业收入和营业成本

##### (1). 营业收入和营业成本情况

适用 不适用

##### (2). 合同产生的收入的情况

适用 不适用

##### (3). 履约义务的说明

适用 不适用

##### (4). 分摊至剩余履约义务的说明

适用 不适用

#### 5、投资收益

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	-1,620,872.58	14,152,264.98
理财产品（保本浮动收益型）收益		506,289.31
合计	-1,620,872.58	14,658,554.29

#### 6、其他

适用 不适用

### 十八、补充资料

#### 1、当期非经常性损益明细表

适用 不适用



单位：元 币种：人民币

项目	金额	说明
非流动资产处置损益	808,682.55	七、73
越权审批或无正式批准文件的税收返还、减免		
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）		
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		
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、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生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、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债和其他债权投资取得的投资收益		
单独进行减值测试的应收款项、合同资产减值准备转回		
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	-108,340.00	七、75
其他符合非经常性损益定义的损益项目	373,081.23	七、61
减：所得税影响额		
少数股东权益影响额		
合计	1,073,423.78	

对公司根据《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》定义界定的非经常性损益项目，以及把《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》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目，应说明原因。

适用 不适用

## 2、净资产收益率及每股收益

适用 不适用

报告期利润	加权平均净资产收益率（%）	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	-13.28	-0.0507	-0.0507
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	-13.77	-0.0526	-0.0526

3、 境内外会计准则下会计数据差异

适用 不适用

4、 其他

适用 不适用

董事长：朱雷

董事会批准报送日期：2022 年 4 月 28 日

修订信息

适用 不适用