

湖北国创高新材料股份有限公司

2022 年度财务报告

一、审计报告

审计意见类型	标准的无保留意见
审计报告签署日期	2023 年 04 月 27 日
审计机构名称	中审众环会计师事务所(特殊普通合伙)
审计报告文号	众环审字(2023)0102842 号
注册会计师姓名	陈刚、代娟

审计报告正文

• 审计意见

我们审计了湖北国创高新材料股份有限公司（以下简称“国创高新”）财务报表，包括 2022 年 12 月 31 日的合并及公司资产负债表，2022 年度的合并及公司利润表、合并及公司现金流量表、合并及公司股东权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了国创高新 2022 年 12 月 31 日合并及公司的财务状况以及 2022 年度合并及公司的经营成果和现金流量。

• 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，我们独立于国创高新，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。

• 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）应收账款坏账准备计提

关键审计事项	在审计中如何应对该事项
--------	-------------

请参见财务报表附注六.4 “应收账款”、附注六.47 “信用减值损失”。截至 2022 年 12 月 31 日，国创高新应收账款账面余额为 84,995.48 万元，坏账准备余额为 21,960.51 万元，应收账款账面价值重大，占合并财务报表资产总额的 35.62%。由于应收账款金额重大且应收账款可收回金额的确定涉及管理层作出重大判断，我们将应收账款坏账准备的计提作为关键审计事项。	1. 评价管理层对确定应收账款坏账准备相关的关键内部控制设计和运行有效性；2. 分析公司应收账款坏账准备会计估计的合理性，包括确定应收账款组合的依据；3. 对于单项金额重大的应收账款，复核管理层计算可收回金额的依据，包括管理层结合客户经营情况、市场环境、历史还款情况等对客户信用风险作出的评估；4. 通过分析公司应收账款的账龄和客户信誉情况，并根据重要性原则对应收账款执行函证程序及检查期后回款情况；5. 重新计算坏账准备计提金额是否准确；6. 检查在财务报表中有关应收账款坏账准备的披露是否符合企业会计准则的要求。
---	--

（二）关店损失的确认和计量

关键审计事项	在审计中如何应对该事项
请参见财务报表附注六、49 “资产处置损益”、附注六、51 “营业外支出”。国创高新 2022 年关闭了房地产经纪业务相关的经营状况不佳的 800 余家门店。上述门店的关闭损失计入当期损益-7055.05 万元，占利润总额的 14.26%。因关店损失的确认和计量涉及金额重大，并且对于关店事项涉及管理层作出评估和判断，因此我们将关店损失的计量作为关键审计事项进行关注。	1. 评价国创高新对合同管理和法律事务的关键内部控制制度设计和运行的有效性；2. 获取并查阅关店通知、与关店相关的董事会决议等相应的审批文件；3. 获取与租赁经营场所相关的合同，检查是否存在应计未计的租金及相关补偿；4. 获取与关店职工签署的解除用工合同协议，检查是否存在应计未计的职工辞退福利；5. 审查税务清算以及工商注销等相关文件，检查相关法律手续是否完成；6. 检查与关店店铺相关的资产处置情况，复核关店店铺计入当期损益的资产损失是否正确；7. 检查上述关店事项产生的损失在财务报表中的列报和披露是否适当、充分。

• 其他信息

国创高新管理层对其他信息负责。其他信息包括国创高新 2022 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。

• 管理层和治理层对财务报表的责任

国创高新管理层（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，管理层负责评估国创高新的持续经营能力，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国创高新、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督国创高新的财务报告过程。

• 注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

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

（二）了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序。

（三）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

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

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

（六）就国创高新公司中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据，以对财务报表发表意见。我们负责指导、监督和执行集团审计。我们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。

二、财务报表

财务附注中报表的单位为：元

1、合并资产负债表

编制单位：湖北国创高新材料股份有限公司

2022 年 12 月 31 日

单位：元

项目	2022 年 12 月 31 日	2022 年 1 月 1 日
流动资产：		
货币资金	251,227,498.31	220,384,031.62
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产		15,000.00
衍生金融资产		
应收票据	14,220,000.00	20,795,495.00
应收账款	630,349,708.43	754,570,816.86
应收款项融资	4,000,000.00	53,000,000.00
预付款项	34,927,760.95	41,836,183.27
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	46,589,479.13	109,003,600.88
其中：应收利息		
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	163,020,564.07	183,320,965.14
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产	31,188,357.40	42,755,428.79
其他流动资产	70,804,171.32	80,164,634.30
流动资产合计	1,246,327,539.61	1,505,846,155.86
非流动资产：		
发放贷款和垫款		
债权投资		
其他债权投资		

长期应收款	33,845,843.32	68,950,900.08
长期股权投资	15,769,915.33	33,063,288.10
其他权益工具投资	7,120,000.00	7,290,000.00
其他非流动金融资产		
投资性房地产		
固定资产	64,620,215.74	99,655,741.83
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	135,416,733.22	675,219,281.24
无形资产	54,293,060.82	116,078,585.85
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	6,961,839.85	50,274,369.14
递延所得税资产	5,068,650.20	20,851,333.50
其他非流动资产	200,000,000.00	200,000,000.00
非流动资产合计	523,096,258.48	1,271,383,499.74
资产总计	1,769,423,798.09	2,777,229,655.60
流动负债：		
短期借款	454,128,163.53	458,621,613.34
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		25,290,000.00
应付账款	226,373,894.26	188,947,287.97
预收款项		
合同负债	40,883,969.33	67,194,150.52
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	28,941,373.61	44,969,431.56
应交税费	46,053,502.18	48,132,381.10
其他应付款	185,772,189.98	101,674,978.80
其中：应付利息		
应付股利		
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	46,970,650.89	224,435,753.09
其他流动负债	5,414,988.07	5,810,110.31

流动负债合计	1,034,538,731.85	1,165,075,706.69
非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款		
应付债券		
其中：优先股		
永续债		
租赁负债	97,131,262.60	474,014,734.58
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
预计负债	19,794,573.66	5,190,580.34
递延收益	170,498.99	240,282.13
递延所得税负债		
其他非流动负债		
非流动负债合计	117,096,335.25	479,445,597.05
负债合计	1,151,635,067.10	1,644,521,303.74
所有者权益：		
股本	916,325,201.00	916,325,201.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	3,644,365,883.89	3,641,905,777.64
减：库存股		
其他综合收益	-722,500.00	-552,500.00
专项储备		
盈余公积	40,105,252.95	40,105,252.95
一般风险准备		
未分配利润	-3,995,402,253.43	-3,456,858,749.63
归属于母公司所有者权益合计	604,671,584.41	1,140,924,981.96
少数股东权益	13,117,146.58	-8,216,630.10
所有者权益合计	617,788,730.99	1,132,708,351.86
负债和所有者权益总计	1,769,423,798.09	2,777,229,655.60

法定代表人：王昕 主管会计工作负责人：孟军梅 会计机构负责人：孟军梅

2、母公司资产负债表

单位：元

项目	2022 年 12 月 31 日	2022 年 1 月 1 日
流动资产：		
货币资金	180,263,589.65	89,514,087.44
交易性金融资产		
衍生金融资产		
应收票据	14,000,000.00	13,610,495.00
应收账款	251,635,285.80	353,705,830.33
应收款项融资		46,000,000.00
预付款项	20,356,615.98	18,153,026.59
其他应收款	140,217,748.25	106,090,509.46

其中：应收利息		
应收股利		
存货	7,047,648.78	19,280,565.56
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		
流动资产合计	613,520,888.46	646,354,514.38
非流动资产：		
债权投资		
其他债权投资		
长期应收款		
长期股权投资	388,604,271.70	1,069,915,817.29
其他权益工具投资	7,120,000.00	7,290,000.00
其他非流动金融资产		
投资性房地产		
固定资产	18,265,606.50	20,808,218.44
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	15,483,109.25	20,112,940.70
无形资产	9,588,000.00	9,860,000.00
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	200,000,000.00	200,000,000.00
非流动资产合计	639,060,987.45	1,327,986,976.43
资产总计	1,252,581,875.91	1,974,341,490.81
流动负债：		
短期借款	305,950,000.00	342,977,000.00
交易性金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		23,400,000.00
应付账款	154,049,224.62	20,398,225.22
预收款项		
合同负债	1,662,495.49	13,376,321.51
应付职工薪酬	1,930,763.34	
应交税费	6,834,532.63	7,095,598.77
其他应付款	60,057,479.94	208,151,407.66
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	3,968,138.65	4,339,839.91
其他流动负债	2,216,124.41	1,738,921.80
流动负债合计	536,668,759.08	621,477,314.87
非流动负债：		
长期借款		
应付债券		
其中：优先股		
永续债		
租赁负债	10,360,247.87	16,102,675.69
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	10,360,247.87	16,102,675.69
负债合计	547,029,006.95	637,579,990.56
所有者权益：		
股本	916,325,201.00	916,325,201.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	3,669,298,763.20	3,669,298,763.20
减：库存股		
其他综合收益	-722,500.00	-552,500.00
专项储备		
盈余公积	40,105,252.95	40,105,252.95
未分配利润	-3,919,453,848.19	-3,288,415,216.90
所有者权益合计	705,552,868.96	1,336,761,500.25
负债和所有者权益总计	1,252,581,875.91	1,974,341,490.81

3、合并利润表

单位：元

项目	2022 年度	2021 年度
一、营业总收入	2,200,747,918.21	3,797,619,405.78
其中：营业收入	2,200,747,918.21	3,797,619,405.78
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	2,533,227,289.41	4,364,923,049.98
其中：营业成本	2,205,848,546.09	3,844,262,371.15
利息支出		
手续费及佣金支出		
退保金		

赔付支出净额		
提取保险责任合同准备金净额		
保单红利支出		
分保费用		
税金及附加	9,800,010.63	12,307,134.87
销售费用	12,527,898.58	10,085,467.08
管理费用	181,658,905.12	314,989,211.67
研发费用	80,564,957.35	108,126,434.55
财务费用	42,826,971.64	75,152,430.66
其中：利息费用	44,109,458.80	81,501,859.20
利息收入	3,541,737.97	11,172,967.74
加：其他收益	15,440,855.94	29,787,930.48
投资收益（损失以“-”号填列）	-11,600,308.35	-32,284,590.60
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-12,893,673.50	-35,386,829.55
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）	10,660.60	482,537.66
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-43,082,333.07	-101,544,919.89
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-47,226,026.99	-404,047,880.52
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-32,076,647.91	-18,893,292.28
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	-451,013,170.98	-1,093,803,859.35
加：营业外收入	3,527,341.42	4,280,667.08
减：营业外支出	47,264,213.64	24,856,752.71
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-494,750,043.20	-1,114,379,944.98
减：所得税费用	22,459,683.92	18,055,707.87
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	-517,209,727.12	-1,132,435,652.85
（一）按经营持续性分类		
1. 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-517,209,727.12	-1,132,435,652.85
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	-538,543,503.80	-1,122,047,053.63
2. 少数股东损益	21,333,776.68	-10,388,599.22

六、其他综合收益的税后净额	-170,000.00	187,000.00
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	-170,000.00	187,000.00
（一）不能重分类进损益的其他综合收益	-170,000.00	187,000.00
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	-170,000.00	187,000.00
4. 企业自身信用风险公允价值变动		
5. 其他		
（二）将重分类进损益的其他综合收益		
1. 权益法下可转损益的其他综合收益		
2. 其他债权投资公允价值变动		
3. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
4. 其他债权投资信用减值准备		
5. 现金流量套期储备		
6. 外币财务报表折算差额		
7. 其他		
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		
七、综合收益总额	-517,379,727.12	-1,132,248,652.85
归属于母公司所有者的综合收益总额	-538,713,503.80	-1,121,860,053.63
归属于少数股东的综合收益总额	21,333,776.68	-10,388,599.22
八、每股收益		
（一）基本每股收益	-0.59	-1.22
（二）稀释每股收益	-0.59	-1.22

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

法定代表人：王昕 主管会计工作负责人：孟军梅 会计机构负责人：孟军梅

4、母公司利润表

单位：元

项目	2022 年度	2021 年度
一、营业收入	1,489,601,353.46	809,473,176.26
减：营业成本	1,391,724,857.13	717,458,342.83
税金及附加	2,783,863.68	1,591,065.06
销售费用	8,857,862.62	6,324,459.18
管理费用	19,734,848.78	19,933,062.08
研发费用	48,592,245.06	24,764,134.93
财务费用	18,002,590.93	20,064,840.11
其中：利息费用	19,394,720.07	18,792,286.10
利息收入	272,635.01	533,192.56
加：其他收益	834,610.08	100,000.00
投资收益（损失以“-”号填	-10,647,507.76	-35,331,753.59

列)		
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-11,480,361.37	-36,699,840.96
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-11,301,463.82	2,516,421.90
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-609,831,184.22	-934,178,704.56
资产处置收益（损失以“-”号填列）		28,467.60
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	-631,040,460.46	-947,528,296.58
加：营业外收入	2,225.09	258,730.63
减：营业外支出	395.92	93,080.47
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-631,038,631.29	-947,362,646.42
减：所得税费用		14,879,062.05
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	-631,038,631.29	-962,241,708.47
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-631,038,631.29	-962,241,708.47
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		
五、其他综合收益的税后净额	-170,000.00	187,000.00
（一）不能重分类进损益的其他综合收益	-170,000.00	187,000.00
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	-170,000.00	187,000.00
4. 企业自身信用风险公允价值变动		
5. 其他		
（二）将重分类进损益的其他综合收益		
1. 权益法下可转损益的其他综合收益		
2. 其他债权投资公允价值变动		
3. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
4. 其他债权投资信用减值准备		
5. 现金流量套期储备		
6. 外币财务报表折算差额		
7. 其他		
六、综合收益总额	-631,208,631.29	-962,054,708.47

七、每股收益		
（一）基本每股收益		
（二）稀释每股收益		

5、合并现金流量表

单位：元

项目	2022 年度	2021 年度
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	2,657,543,551.70	4,162,125,951.82
客户存款和同业存放款项净增加额		
向中央银行借款净增加额		
向其他金融机构拆入资金净增加额		
收到原保险合同保费取得的现金		
收到再保业务现金净额		
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	206,024,754.00	161,760,362.35
经营活动现金流入小计	2,863,568,305.70	4,323,886,314.17
购买商品、接受劳务支付的现金	2,182,546,796.21	3,103,273,932.05
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		
支付给职工以及为职工支付的现金	404,921,084.81	977,168,002.25
支付的各项税费	48,589,742.25	95,789,802.50
支付其他与经营活动有关的现金	164,998,387.16	177,213,700.18
经营活动现金流出小计	2,801,056,010.43	4,353,445,436.98
经营活动产生的现金流量净额	62,512,295.27	-29,559,122.81
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	18,315,000.00	581,435,000.00
取得投资收益收到的现金	1,203,725.02	2,428,457.92
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	1,329,032.24	1,620,884.19
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		2,113,051.67
收到其他与投资活动有关的现金	7,600,000.00	6,137,100.00
投资活动现金流入小计	28,447,757.26	593,734,493.78
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	10,669,056.16	93,331,434.13
投资支付的现金	13,800,000.00	541,950,000.00
质押贷款净增加额		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		20,000,000.00
投资活动现金流出小计	24,469,056.16	655,281,434.13

投资活动产生的现金流量净额	3,978,701.10	-61,546,940.35
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		
取得借款收到的现金	501,333,500.00	508,477,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	15,247,000.00	29,655,070.53
筹资活动现金流入小计	516,580,500.00	538,132,070.53
偿还债务支付的现金	394,997,000.00	576,400,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	20,435,177.17	22,644,709.54
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	165,982,217.98	389,260,093.07
筹资活动现金流出小计	581,414,395.15	988,304,802.61
筹资活动产生的现金流量净额	-64,833,895.15	-450,172,732.08
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-26,045.54	-52,032.87
五、现金及现金等价物净增加额	1,631,055.68	-541,330,828.11
加：期初现金及现金等价物余额	198,787,234.13	740,118,062.24
六、期末现金及现金等价物余额	200,418,289.81	198,787,234.13

6、母公司现金流量表

单位：元

项目	2022 年度	2021 年度
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	1,819,818,336.02	892,281,855.58
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	1,605,867.37	2,708,571.23
经营活动现金流入小计	1,821,424,203.39	894,990,426.81
购买商品、接受劳务支付的现金	1,418,574,900.25	821,608,216.14
支付给职工以及为职工支付的现金	18,672,402.92	17,910,544.54
支付的各项税费	12,037,810.29	14,216,154.72
支付其他与经营活动有关的现金	302,940,185.06	13,437,888.06
经营活动现金流出小计	1,752,225,298.52	867,172,803.46
经营活动产生的现金流量净额	69,198,904.87	27,817,623.35
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	60,000,000.00	203,010,000.00
取得投资收益收到的现金	832,853.61	1,368,087.37
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		50,217.60
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	60,832,853.61	204,428,304.97
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	411,807.03	1,282,196.42
投资支付的现金		178,510,000.00
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	411,807.03	179,792,196.42
投资活动产生的现金流量净额	60,421,046.58	24,636,108.55
三、筹资活动产生的现金流量：		

吸收投资收到的现金		
取得借款收到的现金	268,800,000.00	289,497,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	4,680,000.00	27,650,370.53
筹资活动现金流入小计	273,480,000.00	317,147,370.53
偿还债务支付的现金	289,497,000.00	403,900,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	16,138,501.43	18,792,286.10
支付其他与筹资活动有关的现金	7,073,528.32	19,828,792.73
筹资活动现金流出小计	312,709,029.75	442,521,078.83
筹资活动产生的现金流量净额	-39,229,029.75	-125,373,708.30
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-26,045.54	-52,032.87
五、现金及现金等价物净增加额	90,364,876.16	-72,972,009.27
加：期初现金及现金等价物余额	80,864,957.19	153,836,966.46
六、期末现金及现金等价物余额	171,229,833.35	80,864,957.19

7、合并所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	2022 年度														
	归属于母公司所有者权益													少数 股东 权益	所有 者权 益合 计
	股本	其他权益工具			资本 公积	减： 库存 股	其他 综合 收益	专项 储备	盈余 公积	一般 风险 准备	未分 配利 润	其他	小计		
优先 股		永续 债	其他												
一、 上年 期末 余额	916,325,201.00				3,641,905,777.64		-552,500.00		40,105,252.95		-3,456,858,749.63		1,140,924,981.96	-8,216,630.10	1,132,708,351.86
加：会 计政 策变 更															
期差 错更 正															
一控 制下 企业 合并															
他															
二、 本年 期初 余额	916,325,201.00				3,641,905,777.64		-552,500.00		40,105,252.95		-3,456,858,749.63		1,140,924,981.96	-8,216,630.10	1,132,708,351.86
三、 本期					2,460,10		-170,				-538,		-536,	21,333,7	-514,

增减变动金额（减少以“－”号填列）					6.25		000.00				543,503.80		253,397.55	76.68	919,620.87
（一）综合收益总额							－170,000.00				－538,543,503.80		－538,713,503.80	21,333,776.68	－517,379,727.12
（二）所有者投入和减少资本					2,460,106.25								2,460,106.25		2,460,106.25
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					2,460,106.25								2,460,106.25		2,460,106.25
（三）利润分配															
1. 提取盈余公积															
2.															

提取一般风险准备															
3. 对所有者（或股东）的分配															
4. 其他															
（四）所有者权益内部结转															
1. 资本公积转增资本（或股本）															
2. 盈余公积转增资本（或股本）															
3. 盈余公积弥补亏损															
4. 设定受益计划变动额结转留存收益															
5. 其他综合收益结转															

留存收益															
6. 其他															
(五) 专项储备															
1. 本期提取															
2. 本期使用															
(六) 其他															
四、本期末余额	916,325,201.00				3,644,365,883.89		-722,500.00		40,105,252.95		-3,995,402,253.43		604,671,584.41	13,117,146.58	617,788,730.99

上期金额

单位：元

项目	2021 年度														
	归属于母公司所有者权益													少数 股东 权益	所有 者权 益合 计
	股本	其他权益工具			资本 公积	减： 库存 股	其他 综合 收益	专项 储备	盈余 公积	一般 风险 准备	未分 配利 润	其他	小计		
		优先 股	永续 债	其他											
一、 上年 期末 余额	916, 325, 201. 00				3, 64 1, 90 5, 77 7. 64		- 739, 500. 00		40, 1 05, 2 52. 9 5		- 2, 33 4, 81 1, 69 6. 00		2, 26 2, 78 5, 03 5. 59	3, 54 0, 05 5. 40	2, 26 6, 32 5, 09 0. 99
加 ： 会 计政 策变 更															
期差 错更 正															
一控 制下 企业 合并															
他															
二、 本年	916, 325,				3, 64 1, 90		- 739,		40, 1 05, 2		- 2, 33		2, 26 2, 78	3, 54 0, 05	2, 26 6, 32

期初 余额	201. 00				5,77 7.64		500. 00		52.9 5		4,81 1,69 6.00		5,03 5.59	5.40	5,09 0.99
三、 本期 增减 变动 金额 (减 少以 “一 ”号 填 列)							187, 000. 00				- 1,12 2,04 7,05 3.63		- 1,12 1,86 0,05 3.63	- 11,7 56,6 85.5 0	- 1,13 3,61 6,73 9.13
(一) 综 合 收 益 总 额							187, 000. 00				- 1,12 2,04 7,05 3.63		- 1,12 1,86 0,05 3.63	- 10,3 88,5 99.2 2	- 1,13 2,24 8,65 2.85
(二) 所 有 者 投 入 和 减 少 资 本														- 1,36 8,08 6.28	- 1,36 8,08 6.28
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														- 1,36 8,08 6.28	- 1,36 8,08 6.28
(三) 利 润 分															

配															
1. 提取 盈余公 积															
2. 提取 一般 风险 准备															
3. 对所有者 （或股 东）的分 配															
4. 其他															
（四）所有者 权益内部 结转															
1. 资本公 积转增 资本（或 股本）															
2. 盈余公 积转增 资本（或 股本）															
3. 盈余公 积弥补 亏损															
4. 设定受 益计划 变动额 结转留															

存收益															
5. 其他综合收益结转留存收益															
6. 其他															
(五) 专项储备															
1. 本期提取															
2. 本期使用															
(六) 其他															
四、本期期末余额	916,325,201.00				3,641,905,777.64		-552,500.00		40,105,252.95		-3,456,858,749.63		1,140,924,981.96	-8,216,630.10	1,132,708,351.86

8、母公司所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	2022 年度											
	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	其他	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他								
一、上年期末余额	916,325,201.00				3,669,298,763.20		-552,500.00		40,105,252.95	-3,288,415,216.90		1,336,761,500.25
加：会计政策变更												
期差错更正												

正												
他												
二、 本年期初 余额	916,325,201.00				3,669,298,763.20		-552,500.00		40,105,252.95	-3,288,415,216.90		1,336,761,500.25
三、 本期增减 变动金额 (减少以 “-”号 填列)							-170,000.00			-631,038,631.29		-631,208,631.29
(一) 综合收益 总额							-170,000.00			-631,038,631.29		-631,208,631.29
(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												
(六) 其他												
四、本期末余额	916,325,201.00				3,669,298,763.20		-722,500.00		40,105,252.95	-3,919,453,848.19		705,552,868.96

上期金额

单位：元

项目	2021 年度											
	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	其他	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他								
一、上年期末余额	916,325,201.00				3,669,298,763.20		-739,500.00		40,105,252.95	-2,326,173,508.43		2,298,816,208.72
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年期初余额	916,325,201.00				3,669,298,763.20		-739,500.00		40,105,252.95	-2,326,173,508.43		2,298,816,208.72

三、 本期 增减 变动 金额 (减 少以 “一 ”号 填 列)							187,0 00.00			- 962,2 41,70 8.47		- 962,0 54,70 8.47
(一) 综 合 收 益 总 额							187,0 00.00			- 962,2 41,70 8.47		- 962,0 54,70 8.47
(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												
(六) 其他												
四、本期期末余额	916,325,201.00				3,669,298,763.20		-552,500.00		40,105,252.95	-3,288,415,216.90		1,336,761,500.25

三、公司基本情况

湖北国创高新材料股份有限公司（以下简称“本公司”或“公司”）是经湖北省人民政府鄂政股函[2002]10 号文《关于同意设立湖北国创高新材料股份有限公司的批复》批准，由湖北通发科技开发有限公司（2007 年 6 月名称变更为“国创高科实业集团有限公司”）、鄂州市多佳科工贸有限公司（2003 年 1 月名称变更为“湖北多佳集团实业有限公司”）、深圳市前景科技投资有限公司、湖北长兴电气有限公司（2005 年 7 月变更为“湖北长兴物资有限公司”）和自然人周红梅共同发起设立的股份有限公司。

本公司于 2002 年 3 月 25 日在湖北省工商行政管理局登记注册成立，注册资本 8,000 万元。主发起人湖北通发科技开发有限公司以实物资产评估值 4,103.28 万元投入本公司，其中 4,080 万元作为股本，23.28 万元作为资本公积—股本溢价。该实物资产经湖北竞江资产评估有限公司评估（鄂竞评报字[2001]第 009 号），并经其他发起人确认。其他发起人以现金 3,920 万元作为出资投入本公司。本次出资经中勤万信会计师事务所有限责任公司勤信验字[2002]002 号验资报告验证确认。成立时本公司股权结构为：湖北通发科技开发有限公司持 4,080 万股，占 51.00%的股权；鄂州市多佳科工贸有限公司持 2,000 万股，占 25.00%的股权；深圳前景科技投资有限公司持 1,520 万股，占 19.00%的股权；湖北长兴电气有限公司持 320 万股，占 4.00%的股权；周红梅持 80 万股，占 1.00%的股权。

2007 年 9 月，湖北多佳集团实业有限公司将所持本公司 2,000 万股股权的 50%即 1,000 万股股权转让给本公司控股股东国创高科实业集团有限公司，同时将余下的 1,000 万股股权转让给本公司另一股东湖北长兴物资有限公司。此次股权转让后公司总股本不变，其股权结构为：国创高科实业集团有限公司持 5,080 万股，占 63.50%的股权；深圳前景科技投资有限公司持 1,520 万股，占 19.00%的股权；湖北长兴物资有限公司持 1,320 万股，占 16.50%的股权，周红梅持 80 万股，占 1.00%的股权。

2010 年 2 月 26 日，中国证券监督管理委员会证监许可[2010] 254 号文核准，公司向社会公开发行股票人民币普通股 27,000,000 股，本次公开发行股票的人民币普通股每股面值为人民币 1.00 元，每股发行价为人民币 19.80 元。2010 年 3 月 23 日，公司在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司完成了新增股份 2,700 万股份登记手续，公司注册资本变更为 10,700 万元。

2011 年 6 月 27 日公司实施资本公积转增股本，每 10 股转 10 股。公司注册资本变更为 21,400 万元。

2014 年 1 月 7 日公司实施限制性股票激励计划，以 3.60 元/股向 50 名限制性股票激励对象授予 513 万股，公司新增注册资本人民币 513 万元，公司注册资本变更为 21,913 万元。

2014 年 7 月 3 日公司实施资本公积转增股本，每 10 股转 10 股。用资本公积 21,913 万元转增股本，公司注册资本变更为 43,826 万元。

2014 年 8 月 26 日原股权激励计划激励对象周常清因个人原因离职，已不符合激励条件，根据《湖北国创高新材料股份有限公司限制性股票激励计划（草案）》的相关规定，公司董事会对其持有的已获授但尚未解锁的 12 万股限制性股票进行回购，本次回购注销完成后公司注册资本变更为 43,814 万元。截至 2014 年 11 月 5 日，公司已在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司办理完成回购注销手续。

2016 年 6 月 6 日，公司第五届董事会第十一次会议和第五届监事会第十次会议审议通过了《关于回购注销部分限制性股票的议案》，同意公司对激励对象获授的未达到第二期解锁条件的 264.45 万股限制性股票及因离职已不符合激励条件的激励对象已获授但尚未解锁的 79.5 万股限制性股票进行回购注销，本次回购注销完成后公司注册资本变更为 43,470.05 万元。

2017 年 4 月 28 日，公司第五届董事会第二十次会议和第五届监事会第十七次会议审议通过《关于回购注销未达到解锁条件的限制性股票的议案》，并经 2017 年第三次临时股东大会审议通过，同意公司回购注销限制性股票 264.45 万股，本次回购注销完成后公司注册资本变更为 43,205.60 万元。

根据《关于核准湖北国创高新材料股份有限公司向深圳市大田投资有限公司等发行股份购买资产并募集配套资金的批复》（证监许可[2017]1171 号）文件核准，公司以发行股份并支付现金相结合的方式向深圳市大田投资有限公司等 12 名法人共发行 258,256,768.00 股股份购买其持有的深圳市云房网络科技有限公司 100%股权，同时非公开发行 226,012,433.00 股股份募集配套资金。上述发行股份募集配套资金事项经中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）众环验字（2017）010128 号。

截至 2022 年 12 月 31 日，本公司注册资本为人民币 91,632.52 万元，股本为人民币 91,632.52 万元。

1、本公司注册地、组织形式和总部地址

本公司组织形式：股份有限公司

本公司注册地址：湖北省武汉市

本公司总部办公地址：武汉市东湖新技术开发区武大园三路八号

2、本公司的业务性质和主要经营活动

本公司及各子公司（统称“本集团”）主要从事研制、生产、销售成品改性沥青、沥青改性设备、改性沥青添加材料及公路用新材料，电子产品及相关设备的销售；产品广泛应用于全国的高速公路、城市快速路、主干路、城市道路、公交汽车专用道、立交桥、高架桥和桥面铺设工程。此外，子公司深圳市云房网络科技有限公司主要从事互联网房地产中介业务即提供房地产代理销售业务、二手房房地产经纪业务等。

3、母公司以及集团最终母公司的名称

公司的母公司为国创高科实业集团有限公司（以下简称“国创高科集团”），国创高科集团最终实际控制人为高庆寿。

本财务报表业经本公司第六届董事会第二十九次会议于 2023 年 4 月 27 日决议批准报出。根据本公司章程，本财务报表将提交股东大会审议。

截至 2022 年 12 月 31 日，本集团纳入合并范围的子公司共 42 户，详见本附注九“在其他主体中的权益”。本集团本年合并范围比上年增加 1 户，详见本注八“合并范围的变更”。

四、财务报表的编制基础

1、编制基础

本公司编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司及本集团 2022 年 12 月 31 日的财务状况及 2022 年 1-12 月的经营成果和现金流量等有关信息。此外，本公司及本集团的财务报表在所有重大方面符合中国证券监督管理委员会 2014 年修订的《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》有关财务报表及其附注的披露要求。

2、持续经营

本公司自本报告期末至少 12 个月内具备持续经营能力，无影响持续经营能力的重大事项。

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：

本集团在运用会计政策过程中，由于经营活动内在的不确定性，需要对无法准确计量的报表项目的账面价值进行判断、估计和假设。这些判断、估计和假设是基于本集团管理层过去的历史经验，并在考虑其他相关因素的基础上做出的。这些判断、估计和假设会影响收入、费用、资产和负债的报告金额以

及资产负债表日或有负债的披露。然而，这些估计的不确定性所导致的实际结果可能与本集团管理层当前的估计存在差异，进而造成对未来受影响的资产或负债的账面金额进行重大调整。

本集团对前述判断、估计和假设在持续经营的基础上进行定期复核，会计估计的变更仅影响变更当期的，其影响数在变更当期予以确认；既影响变更当期又影响未来期间的，其影响数在变更当期和未来期间予以确认。

于资产负债表日，本集团需对财务报表项目金额进行判断、估计和假设的重要领域如下：

- 收入确认

如本附注四、27、“收入”所述，本集团在收入确认方面涉及到如下重大的会计判断和估计：识别客户合同；估计因向客户转让商品而有权取得的对价的可收回性；识别合同中的履约义务；估计合同中存在的可变对价以及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；合同中是否存在重大融资成分；估计合同中单项履约义务的单独售价；确定履约义务是在某一时段内履行还是在某一时点履行；履约进度的确定，等等。

本集团主要依靠过去的经验和工作作出判断，这些重大判断和估计变更都可能对变更当期或以后期间的营业收入、营业成本，以及期间损益产生影响，且可能构成重大影响。

- 租赁

- ①租赁的识别

本集团在识别一项合同是否为租赁或包含租赁时，需要评估是否存在一项已识别资产，且客户控制了该资产在一定期间内的使用权。在评估时，需要考虑资产的性质、实质性替换权、以及客户是否有权获得因在该期间使用该资产所产生的几乎全部经济利益，并能够主导该资产的使用。

- ②租赁的分类

本集团作为出租人时，将租赁分类为经营租赁和融资租赁。在进行分类时，管理层需要对是否已将与租出资产所有权有关的全部风险和报酬实质上转移给承租人作出分析和判断。

- ③租赁负债

本集团作为承租人时，租赁负债按照租赁期开始日尚未支付的租赁付款额的现值进行初始计量。在计量租赁付款额的现值时，本集团对使用的折现率以及存在续租选择权或终止选择权的租赁合同的租赁期进行估计。在评估租赁期时，本集团综合考虑与本集团行使选择权带来经济利益的所有相关事实和情况，包括自租赁期开始日至选择权行使日之间的事实和情况的预期变化等。不同的判断及估计可能会影响租赁负债和使用权资产的确认，并将影响后续期间的损益。

- 金融资产减值

本集团采用预期信用损失模型对金融工具的减值进行评估，应用预期信用损失模型需要做出重大判断和估计，需考虑所有合理且有依据的信息，包括前瞻性信息。在做出该等判断和估计时，本集团根据历史数据结合经济政策、宏观经济指标、行业风险、外部市场环境、技术环境、客户情况的变化等因素推断债务人信用风险的预期变动。

- 存货跌价准备

本集团根据存货会计政策，按照成本与可变现净值孰低计量，对成本高于可变现净值及陈旧和滞销的存货，计提存货跌价准备。存货减值至可变现净值是基于评估存货的可售性及其可变现净值。鉴定存货减值要求管理层在取得确凿证据，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的基础上作出判断和估计。实际的结果与原先估计的差异将在估计被改变的期间影响存货的账面价值及存货跌价准备的计提或转回。

- 长期资产减值准备

本集团于资产负债表日对除金融资产之外的非流动资产判断是否存在可能发生减值的迹象。对使用寿命不确定的无形资产，除每年进行的减值测试外，当其存在减值迹象时，也进行减值测试。其他除金融资产之外的非流动资产，当存在迹象表明其账面金额不可收回时，进行减值测试。

当资产或资产组的账面价值高于可收回金额，即公允价值减去处置费用后的净额和预计未来现金流量的现值中的较高者，表明发生了减值。

公允价值减去处置费用后的净额，参考公平交易中类似资产的销售协议价格或可观察到的市场价格，减去可直接归属于该资产处置的增量成本确定。

在预计未来现金流量现值时，需要对该资产（或资产组）的产量、售价、相关经营成本以及计算现值时使用的折现率等作出重大判断。本集团在估计可收回金额时会采用所有能够获得的相关资料，包括根据合理和可支持的假设所作出有关产量、售价和相关经营成本的预测。

本集团至少每年测试商誉是否发生减值。这要求对分配了商誉的资产组或者资产组组合的未来现金流量的现值进行预计。对未来现金流量的现值进行预计时，本集团需要预计未来资产组或者资产组组合产生的现金流量，同时选择恰当的折现率确定未来现金流量的现值。

1. 递延所得税资产

在很有可能有足够的应纳税利润来抵扣亏损的限度内，本集团就所有未利用的税务亏损确认递延所得税资产。这需要本集团管理层运用大量的判断来估计未来应纳税利润发生的时间和金额，结合纳税筹划策略，以决定应确认的递延所得税资产的金额。

• 所得税

本集团在正常的经营活动中，有部分交易其最终的税务处理和计算存在一定的不确定性。部分项目是否能够在税前列支需要税收主管机关的审批。如果这些税务事项的最终认定结果同最初估计的金额存在差异，则该差异将对其最终认定期间的当期所得税和递延所得税产生影响。

• 预计负债

本集团根据合约条款、现有知识及历史经验，对产品质量保证、预计合同亏损、延迟交货违约金等估计并计提相应准备。在该等或有事项已经形成一项现时义务，且履行该等现时义务很可能导致经济利益流出本集团的情况下，本集团对或有事项按履行相关现时义务所需支出的最佳估计数确认为预计负债。预计负债的确认和计量在很大程度上依赖于管理层的判断。在进行判断过程中本集团需评估该等或有事项相关的风险、不确定性及货币时间价值等因素。

1、遵循企业会计准则的声明

本公司编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司及本集团 2022 年 12 月 31 日的财务状况及 2022 年 1-12 月的经营成果和现金流量等有关信息。此外，本公司及本集团的财务报表在所有重大方面符合中国证券监督管理委员会 2014 年修订的《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》有关财务报表及其附注的披露要求。

2、会计期间

本集团的会计期间分为年度和中期，会计中期指短于一个完整的会计年度的报告期间。本集团会计年度采用公历年度，即每年自 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

3、营业周期

正常营业周期是指本集团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。本集团以 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

人民币为本公司及境内子公司经营所处的主要经济环境中的货币，本公司及境内子公司以人民币为记账本位币。本集团编制本财务报表时所采用的货币为人民币。

5、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

企业合并，是指将两个或两个以上单独的企业合并形成一个报告主体的交易或事项。企业合并分为同一控制下企业合并和非同一控制下企业合并。

同一控制下企业合并

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。同一控制下的企业合并，在合并日取得对其他参与合并企业控制权的一方为合并方，参与合并的其他企业为被合并方。合并日，是指合并方实际取得对被合并方控制权的日期。

合并方取得的资产和负债均按合并日在被合并方的账面价值计量。合并方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（股本溢价）；资本公积（股本溢价）不足以冲减的，调整留存收益。

合并方为进行企业合并发生的各项直接费用，于发生时计入当期损益。

非同一控制下企业合并

参与合并的企业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。非同一控制下的企业合并，在购买日取得对其他参与合并企业控制权的一方为购买方，参与合并的其他企业为被购买方。购买日，是指为购买方实际取得对被购买方控制权的日期。

对于非同一控制下的企业合并，合并成本包含购买日购买方为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值，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。所涉及的或有对价按其在购买日的公允价值计入合并成本，购买日后 12 个月内出现对购买日已存在情况的新的或进一步证据而需要调整或有对价的，相应调整合并商誉。购买方发生的合并成本及在合并中取得的可辨认净资产按购买日的公

允价值计量。合并成本大于合并中取得的被购买方于购买日可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉。合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，首先对取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值以及合并成本的计量进行复核，复核后合并成本仍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，其差额计入当期损益。

购买方取得被购买方的可抵扣暂时性差异，在购买日因不符合递延所得税资产确认条件而未予确认的，在购买日后 12 个月内，如取得新的或进一步的信息表明购买日的相关情况已经存在，预期被购买方在购买日可抵扣暂时性差异带来的经济利益能够实现的，则确认相关的递延所得税资产，同时减少商誉，商誉不足冲减的，差额部分确认为当期损益；除上述情况以外，确认与企业合并相关的递延所得税资产的，计入当期损益。

通过多次交易分步实现的非同一控制下企业合并，根据《财政部关于印发企业会计准则解释第 5 号的通知》（财会[2012]19 号）和《企业会计准则第 33 号——合并财务报表》第五十一条关于“一揽子交易”的判断标准（参见本附注五、6“合并财务报表的编制方法”（2）），判断该多次交易是否属于“一揽子交易”。属于“一揽子交易”的，参考本部分前面各段描述及本附注五、22“长期股权投资”进行会计处理；不属于“一揽子交易”的，区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理：

在个别财务报表中，以购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和，作为该项投资的初始投资成本；购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，在处置该项投资时将与其相关的其他综合收益采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。

在合并财务报表中，对于购买日之前持有的被购买方的股权，按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益；购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，与其相关的其他综合收益应当采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。

6、合并财务报表的编制方法

合并财务报表范围的确定原则

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定。控制是指本集团拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响该回报金额。

合并范围包括本公司及全部子公司。子公司，是指被本集团控制的主体。

一旦相关事实和情况的变化导致上述控制定义涉及的相关要素发生了变化，本集团将进行重新评估。

合并财务报表编制的方法

从取得子公司的净资产和生产经营决策的实际控制权之日起，本集团开始将其纳入合并范围；从丧失实际控制权之日起停止纳入合并范围。对于处置的子公司，处置日前的经营成果和现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中；当期处置的子公司，不调整合并资产负债表的期初数。非同一控制下企业合并增加的子公司，其购买日后的经营成果及现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中，且不调整合并财务报表的期初数和对比数。同一控制下企业合并增加的子公司及吸收合并下的被合并方，其自合并当期期初至合并日的经营成果和现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中，并且同时调整合并财务报表的对比数。

在编制合并财务报表时，子公司与本公司采用的会计政策或会计期间不一致的，按照本公司的会计政策和会计期间对子公司财务报表进行必要的调整。对于非同一控制下企业合并取得的子公司，以购买日可辨认净资产公允价值为基础对其财务报表进行调整。

集团内所有重大往来余额、交易及未实现利润在合并财务报表编制时予以抵销。

子公司的股东权益及当期净损益中不属于本公司所拥有的部分分别作为少数股东权益及少数股东损益在合并财务报表中股东权益及净利润项下单独列示。子公司当期净损益中属于少数股东权益的份额，在合并利润表中净利润项目下以“少数股东损益”项目列示。少数股东分担的子公司的亏损超过了少数股东在该子公司期初股东权益中所享有的份额，仍冲减少数股东权益。

当因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控制权时，对于剩余股权，按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益，在丧失控制权时采用与该子公司直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。其后，对该部分剩余股权按照《企业会计准则第2号——长期股权投资》或《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》等相关规定进行后续计量，详见本附注五、22“长期股权投资”或本附注五、10“金融工具”

。

本集团通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权的，需区分处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易是否属于一揽子交易。处置对子公司股权投资的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，通常表明应将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理：①这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；②这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；③一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；④一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。不属于一揽子交易的，对其中的每一项交易视情况分别按照“不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资”（详见本附注五、22“长期股权投资”（2）④）和“因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控制权”（详见前段）适用的原则进行会计处理。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。

7、合营安排分类及共同经营会计处理方法

合营安排，是指一项由两个或两个以上的参与方共同控制的安排。本集团根据在合营安排中享有的权利和承担的义务，将合营安排分为共同经营和合营企业。共同经营，是指本集团享有该安排相关资产且承担该安排相关负债的合营安排。合营企业，是指本集团仅对该安排的净资产享有权利的合营安排。

本集团对合营企业的投资采用权益法核算，按照本附注五、22“长期股权投资”（2）②“权益法核算的长期股权投资”中所述的会计政策处理。

本集团作为合营方对共同经营，确认本集团单独持有的资产、单独所承担的负债，以及按本集团份额确认共同持有的资产和共同承担的负债；确认出售本集团享有的共同经营产出份额所产生的收入；按本集团份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；确认本集团单独所发生的费用，以及按本集团份额确认共同经营发生的费用。

当本集团作为合营方向共同经营投出或出售资产（该资产不构成业务，下同）、或者自共同经营购买资产时，在该等资产出售给第三方之前，本集团仅确认因该交易产生的损益中归属于共同经营其他参与方的部分。该等资产发生符合《企业会计准则第8号——资产减值》等规定的资产减值损失的，对于由本集团向共同经营投出或出售资产的情况，本集团全额确认该损失；对于本集团自共同经营购买资产的情况，本集团按承担的份额确认该损失。

8、现金及现金等价物的确定标准

本集团现金及现金等价物包括库存现金、可以随时用于支付的存款以及本集团持有的期限短（一般为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

- 外币交易的折算方法

本集团发生的外币交易在初始确认时，按交易日的即期汇率（通常指中国人民银行公布的当日外汇牌价的中间价，下同）折算为记账本位币金额。

- 对于外币货币性项目和外币非货币性项目的折算方法

资产负债表日，对于外币货币性项目采用资产负债表日即期汇率折算，由此产生的汇兑差额，除：①属于与购建符合资本化条件的资产相关的外币专门借款产生的汇兑差额按照借款费用资本化的原则处理；②分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的外币货币性项目，除摊余成本（含减值）之外的其他账面余额变动产生的汇兑差额计入其他综合收益之外，均计入当期损益。

以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日的即期汇率折算的记账本位币金额计量。以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，折算后的记账本位币金额与原记账本位币金额的差额，作为公允价值变动（含汇率变动）处理，计入当期损益或确认为其他综合收益。

10、金融工具

在本集团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。

金融资产的分类、确认和计量

本集团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。因销售

产品或提供劳务而产生的、未包含或不考虑重大融资成分的应收账款或应收票据，本集团按照预期有权收取的对价金额作为初始确认金额。

①以摊余成本计量的金融资产

本集团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。本集团对于此类金融资产，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

本集团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。本集团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，本集团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。本集团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

本集团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，本集团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，本集团采用公允价值进行后续计量，公允价值变动计入当期损益。

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，该负债由本集团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，本集团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。

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。

本集团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。

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，本集团终止确认该金融负债（或该部分金融负债）。本集团（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。本集团对原金融负债（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，本集团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。

金融资产和金融负债的抵销

当本集团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，同时本集团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。

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，本集团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，本集团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，本集团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。

权益工具

权益工具是指能证明拥有本集团在扣除所有负债后的资产中的剩余权益的合同。本集团发行（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。本集团不确认权益工具的公允价值变动。

本集团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。

11、应收票据

11、应收票据

①应收票据

本集团对于应收票据按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。基于应收票据的信用风险特征，将其划分为不同组合：

项 目	确定组合的依据
银行承兑汇票	承兑人为信用风险较小的银行
商业承兑汇票	以商业承兑汇票的账龄作为信用风险特征（6 个月内到期的商业承兑汇票不提信用减值损失）

12、应收账款

②应收账款及合同资产

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

对于包含重大融资成分的应收账款、合同资产和租赁应收款，本集团选择始终按照相当于存续期内预期信用损失的金额计量损失准备。

除了单项评估信用风险的应收账款外，基于其信用风险特征，将其划分为不同组合：

确定组合的依据	
组合 1-房地产经纪业务以外的分部	本组合为房地产中介业务服务分部以外的分部应收款项
组合 2-房地产经纪业务分部	本组合为房地产中介业务服务分部的应收款项

13、应收款项融资

应收款项融资

以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的应收票据和应收账款，自初始确认日起到期期限在一年内（含一年）的，列报为应收款项融资。本集团采用整个存续期的预期信用损失的金额计量减值损失。

公司将银行承兑汇票按承兑人分为 6 家大型商业银行（中国银行、中国农业银行、中国建设银行、中国工商银行、中国邮政银行、交通银行）以及 9 家上市公司银行（招商银行、浦发银行、中信银行、中国光大银行、华夏银行、中国民生银行、平安银行、兴业银行、浙商银行）的（以下简称 6+9 银行）、除此以外的银行（以下简称非 6+9 银行）。公司持有的应收“6+9”银行承兑汇票，资产负债表日后存在背书或贴现的，表明公司管理该应收票据的业务模式可能是既以收取合同现金流量为目标又以出售该金融资产为目标，通过“应收款项融资”列报。

除了单项评估信用风险的应收款项融资外，基于其信用风险特征，将其划分为不同组合：

项目	确定组合的依据
“6+9”银行承兑汇票	信用风险极低，预期不会发生信用损失，预期信用损失率为 0
应收账款	按照资产类别，参照应收账款预期信用损失计量方法确认应收款项融资坏账准备

14、其他应收款

其他应收款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法

本集团依据其他应收款信用风险自初始确认后是否已经显著增加，采用相当于未来 12 个月内、或整个存续期的预期信用损失的金额计量减值损失。除了单项评估信用风险的其他应收款外，基于其信用风险特征，将其划分为不同组合：

确定组合的依据	
保证金及押金	本组合为日常经营活动中应收取的各类保证金、押金应收款项
备用金组合	本组合为日常经营活动中应收取的职工备用金应收款项
往来应收款项	本组合为日常经营活动中除保证金及押金、备用金以外的的应收款项
应收利息	本组合为应收利息款项
应收股利	本组合为应收股利款项

15、存货

存货的分类

存货货主要包括原材料、在产品及自制半成品、周转材料、产成品、库存商品等，摊销期限不超过一年或一个营业周期的合同履约成本也列报为存货。

存货取得和发出的计价方法

存货在取得时按实际成本计价，存货成本包括采购成本、加工成本和其他成本。领用和发出时按加权平均法。

存货可变现净值的确认和跌价准备的计提方法

可变现净值是指在日常活动中，存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。在确定存货的可变现净值时，以取得的确凿证据为基础，同时考虑持有存货的目的以及资产负债表日后事项的影响。

在资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低计量。当其可变现净值低于成本时，提取存货跌价准备。存货跌价准备通常按单个存货项目的成本高于其可变现净值的差额提取。

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

存货的盘存制度为永续盘存制。

16、合同资产

本集团将客户尚未支付合同对价，但本集团已经依据合同履行了履约义务，且不属于无条件（即仅取决于时间流逝）向客户收款的权利，在资产负债表中列示为合同资产。同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示，不同合同下的合同资产和合同负债不予抵销。

合同资产预期信用损失的确定方法和会计处理方法参见附注五、10、金融工具。

17、合同成本

本集团为取得合同发生的增量成本预期能够收回的，作为合同取得成本确认为一项资产。但是，如果该资产的摊销期限不超过一年，则在发生时计入当期损益。

为履行合同发生的成本不属于《企业会计准则第 14 号——收入（2017 年修订）》之外的其他企业会计准则规范范围且同时满足下列条件的，作为合同履约成本确认为一项资产：①该成本与一份当前或预期取得的合同直接相关，包括直接人工、直接材料、制造费用（或类似费用）、明确由客户承担的成本以及仅因该合同而发生的其他成本；②该成本增加了本集团未来用于履行履约义务的资源；③该成本预期能够收回。

与合同成本有关的资产采用与该资产相关的商品收入确认相同的基础进行摊销，计入当期损益。

18、持有待售资产

本集团若主要通过出售（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；本集团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。

本集团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，本集团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）划分为持有待售类别前的账面价值，按照假定不划分为持有待售类别情况下本应确认的折旧、摊销或减值等进行调整后的金额；（2）可收回金额。

19、债权投资

20、其他债权投资

21、长期应收款

④长期应收款

由《企业会计准则第 14 号——收入》规范的交易形成的长期应收款，且未包含重大融资成分的，本集团按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。

由《企业会计准则第 14 号——收入》规范的交易形成的长期应收款，且包含重大融资成分的，本集团选择始终按照相当于存续期内预期信用损失的金额计量损失准备。

由《企业会计准则第 21 号——租赁》规范的交易形成的应收融资租赁款和应收经营租赁款，本集团选择始终按照相当于存续期内预期信用损失的金额计量损失准备。

对于不适用或不选择简化处理方法的应收款项，本集团依据其信用风险自初始确认后是否已经显著增加，采用相当于未来 12 个月内、或整个存续期的预期信用损失的金额计量长期应收款减值损失。除了单项评估信用风险的长期应收款外，基于其信用风险特征，将其划分为不同组合：

项 目	确定组合的依据
账龄风险组合	本组合以长期应收款账龄作为信用风险特征。

22、长期股权投资

本部分所指的长期股权投资是指本集团对被投资单位具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资。本集团对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资，作为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产核算，其中如果属于非交易性的，本集团在初始确认时可选择将其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核算，其会计政策详见附注五、10“金融工具”。

共同控制，是指本集团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，是指本集团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。

投资成本的确定

对于同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在合并日按照被合并方股东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。以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照被合并方股东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，按照发行股份的面值总额作为股本，长期股权投资初始投资成本与所发行股份面值总额之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。通过多次交易分步取得同一控制下被合并方的股权，最终形成同一控制下企业合并的，应分别是否属于“一揽子交易”进行处理：属于“一揽子交易”的，将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，在合并日按照应享有被合并方股东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达到合并前的长期股权投资账面价值加上合并日进一步取得股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。合并日之前持有的股权投资因采用权益法核算或作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而确认的其他综合收益，暂不进行会计处理。

对于非同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在购买日按照合并成本作为长期股权投资的初始投资成本，合并成本包括购买方付出的资产、发生或承担的负债、发行的权益性证券的公允价值之和。通过多次交易分步取得被购买方的股权，最终形成非同一控制下的企业合并的，应分别是否属于“一揽子交易”进行处理：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，按照原持有被购买方的股权投资账面价值加上新增投资成本之和，作为改按成本法核算的长期股权投资的初始投资成本。原持有的股权采用权益法核算的，相关其他综合收益暂不进行会计处理。

合并方或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。

除企业合并形成的长期股权投资外的其他股权投资，按成本进行初始计量，该成本视长期股权投资取得方式的不同，分别按照本集团实际支付的现金购买价款、本集团发行的权益性证券的公允价值、投资合同或协议约定的价值、非货币性资产交换交易中换出资产的公允价值或原账面价值、该项长期股权投资自身的公允价值等方式确定。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也计入投资成本。对于因追加投资能够对被投资单位实施重大影响或实施共同控制但不构成控制的，长期股权投资成本为按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》确定的原持有股权投资的公允价值加上新增投资成本之和。

后续计量及损益确认方法

对被投资单位具有共同控制（构成共同经营者除外）或重大影响的长期股权投资，采用权益法核算。此外，公司财务报表采用成本法核算能够对被投资单位实施控制的长期股权投资。

①成本法核算的长期股权投资

采用成本法核算时，长期股权投资按初始投资成本计价，追加或收回投资调整长期股权投资的成本。除取得投资时实际支付的价款或者对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或者利润外，当期投资收益按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认。

②权益法核算的长期股权投资

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

采用权益法核算时，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资本公积。在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础，对被投资单位的净利润进行调整后确认。被投资单位采用的会计政策及会计期间与本集团不一致的，按照本集团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。对于本集团与联营企业及合营企业之间发生的交易，投出或出售的资产不构成业务的，未实现内部交易损益按照享有的比例计算归属于本集团的部分予以抵销，在此基础上确认投资损益。但本集团与被投资单位发生的未实现内部交易损失，属于所转让资产减值损失的，不予以抵销。本集团向合营企业或联营企业投出的资产构成业务的，投资方因此取得长期股权投资但未取得控制权的，以投出业务的公允价值作为新增长期股权投资的初始投资成本，初始投资成本与投出业务的账面价值之差，全额计入当期损益。本集团向合营企业或联营企业出售的资产构成业务的，取得的对价与业务的账面价值之差，全额计入当期损益。本集团自联营企业及合营企业购入的资产构成业务的，按《企业会计准则第 20 号——企业合并》的规定进行会计处理，全额确认与交易相关的利得或损失。

在确认应分担被投资单位发生的净亏损时，以长期股权投资的账面价值和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。此外，如本集团对被投资单位负有承担额外损失的义务，则按预计承担的义务确认预计负债，计入当期投资损失。被投资单位以后期间实现净利润的，本集团在收益分享额弥补未确认的亏损分担额后，恢复确认收益分享额。

③收购少数股权

在编制合并财务报表时，因购买少数股权新增的长期股权投资与按照新增持股比例计算应享有子公司自购买日（或合并日）开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整资本公积，资本公积不足冲减的，调整留存收益。

④处置长期股权投资

在合并财务报表中，母公司在不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资，处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司净资产的差额计入股东权益；母公司部分处置对子公司的长期股权投资导致丧失对子公司控制权的，按本附注五、6、“合并财务报表编制的方法”（2）中所述的相关会计政策处理。

其他情形下的长期股权投资处置，对于处置的股权，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，处置后的剩余股权仍采用权益法核算的，在处置时将原计入股东权益的其他综合收益部分按相应的比例采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，按比例结转入当期损益。

采用成本法核算的长期股权投资，处置后剩余股权仍采用成本法核算的，其在取得对被投资单位的控制之前因采用权益法核算或金融工具确认和计量准则核算而确认的其他综合收益，采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，并按比例结转当期损益；因采用权益法核算而确认的被投资单位净资产中除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动按比例结转当期损益。

本集团因处置部分股权投资丧失了对被投资单位的控制的，在编制个别财务报表时，处置后的剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按权益法核算，并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整；处置后的剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按金融工具确认和计量准则的有关规定进行会计处理，其在丧失控制之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。对于本集团取得对被投资单位的控制之前，因采用权益法核算或金融工具确认和计量准则核算而确认的其他综合收益，在丧失对被投资单位控制时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，因采用权益法核算而确认的被投资单位净资产中除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动在丧失对被投资单位控制时结转入当期损益。其中，处置后的剩余股权采用权益法核算的，其他综合收益和其他所有者权益按比例结转；处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则进行会计处理的，其他综合收益和其他所有者权益全部结转。

本集团因处置部分股权投资丧失了对被投资单位的共同控制或重大影响的，处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则核算，其在丧失共同控制或重大影响之日的公允价值与账面价值之间的差额计

入当期损益。原股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在终止采用权益法核算时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，在终止采用权益法时全部转入当期投资收益。

本集团通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权，如果上述交易属于一揽子交易的，将各项交易作为一项处置子公司股权投资并丧失控制权的交易进行会计处理，在丧失控制权之前每一次处置价款与所处置的股权对应的长期股权投资账面价值之间的差额，先确认为其他综合收益，到丧失控制权时再一并转入丧失控制权的当期损益。

23、投资性房地产

投资性房地产计量模式

不适用

24、固定资产

（1）确认条件

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，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产仅在与其有关的经济利益很可能流入本集团，且其成本能够可靠地计量时才予以确认。固定资产按成本并考虑预计弃置费用因素的影响进行初始计量。

（2）折旧方法

类别	折旧方法	折旧年限	残值率	年折旧率
房屋及建筑物	年限平均法	30	5.00	3.17%
机器设备	年限平均法	10	5.00	9.50%
运输工具	年限平均法	5-8	5.00	11.88%-31.67%
办公设备	年限平均法	3-5	5.00	19.4%-31.67%
电子设备	年限平均法	3	5.00	31.67%

预计净残值是指假定固定资产预计使用寿命已满并处于使用寿命终了时的预期状态，本集团目前从该项资产处置中获得的扣除预计处置费用后的金额。

固定资产的减值测试方法及减值准备计提方法

对于固定资产、在建工程、使用权资产、使用寿命有限的无形资产、以成本模式计量的投资性房地产及对子公司、合营企业、联营企业的长期股权投资等非流动非金融资产，本集团于资产负债表日判断

是否存在减值迹象。如存在减值迹象的，则估计其可收回金额，进行减值测试。商誉、使用寿命不确定的无形资产和尚未达到可使用状态的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年均进行减值测试。

固定资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注五、31“长期资产减值”。

其他说明

与固定资产有关的后续支出，如果与该固定资产有关的经济利益很可能流入且其成本能可靠地计量，则计入固定资产成本，并终止确认被替换部分的账面价值。除此以外的其他后续支出，在发生时计入当期损益。

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

本集团至少于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，如发生改变则作为会计估计变更处理。

(3) 融资租入固定资产的认定依据、计价和折旧方法

融资租赁是指实质上转移了与租赁资产所有权有关的几乎全部风险和报酬的租赁。以融资租赁方式租入的固定资产采用与自有固定资产一致的政策计提租赁资产折旧。能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，在租赁资产使用寿命内计提折旧；无法合理确定租赁期届满能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产使用寿命两者中较短的期间内计提折旧。

25、在建工程

在建工程成本按实际工程支出确定，包括在建期间发生的各项工程支出、工程达到预定可使用状态前的资本化的借款费用以及其他相关费用等。在建工程在达到预定可使用状态后结转为固定资产。

在建工程的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注五、31“长期资产减值”。

26、借款费用

借款费用包括借款利息、折价或溢价的摊销、辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额等。可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的借款费用，在资产支出已经发生、借款费用已经发生、

为使资产达到预定可使用或可销售状态所必要的购建或生产活动已经开始时，开始资本化；购建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用状态或者可销售状态时，停止资本化。其余借款费用在发生当期确认为费用。

专门借款当期实际发生的利息费用，减去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予以资本化；一般借款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，确定资本化金额。资本化率根据一般借款的加权平均利率计算确定。

资本化期间内，外币专门借款的汇兑差额全部予以资本化；外币一般借款的汇兑差额计入当期损益。

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

如果符合资本化条件的资产在购建或生产过程中发生非正常中断、并且中断时间连续超过 3 个月的，暂停借款费用的资本化，直至资产的购建或生产活动重新开始。

27、生物资产

28、油气资产

29、使用权资产

使用权资产的确定方法及会计处理方法，参见本附注五、42“租赁”。

30、无形资产

（1） 计价方法、使用寿命、减值测试

- 无形资产

无形资产是指本集团拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产。

无形资产按成本进行初始计量。与无形资产有关的支出，如果相关的经济利益很可能流入本集团且其成本能可靠地计量，则计入无形资产成本。除此以外的其他项目的支出，在发生时计入当期损益。

取得的土地使用权通常作为无形资产核算。自行开发建造厂房等建筑物，相关的土地使用权支出和建筑物建造成本则分别作为无形资产和固定资产核算。如为外购的房屋及建筑物，则将有关价款在土地使用权和建筑物之间进行分配，难以合理分配的，全部作为固定资产处理。

使用寿命有限的无形资产自可供使用时起，对其原值减去预计净残值和已计提的减值准备累计金额在其预计使用寿命内采用直线法分期平均摊销。使用寿命不确定的无形资产不予摊销。

项目	使用寿命	依据
土地使用权	土地使用权年限	土地使用权证年限
软件使用权	2-5 年	预计通常使用年限

期末，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命和摊销方法进行复核，如发生变更则作为会计估计变更处理。此外，还对使用寿命不确定的无形资产的使用寿命进行复核，如果有证据表明该无形资产为企业带来经济利益的期限是可预见的，则估计其使用寿命并按照使用寿命有限的无形资产的摊销政策进行摊销。

- 研究与开发支出

本集团内部研究开发项目的支出分为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。本集团研究阶段支出与开发阶段支出的划分具体标准是：为获取新的技术和知识等进行的有计划的调查阶段，应确定为研究阶段，该阶段具有计划性和探索性等特点；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、产品等阶段，应确定为开发阶段，该阶段具有针对性和形成成果的可能性较大等特点。具体于云房源大数据运营平台建设项目，研究阶段支出是大数据云平台预备阶段、研发搭建建设阶段的所有支出；开发阶段支出是指大数据云平台研发进入升级更新阶段后的可直接归属的支出，进入升级更新阶段以提供研发服务机构的验收报告为准。

研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。

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

①完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；

②具有完成该无形资产并使用或出售的意图；

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

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

⑤归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

无法区分研究阶段支出和开发阶段支出的，将发生的研发支出全部计入当期损益。

- 无形资产的减值测试方法及减值准备计提方法

无形资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注五、31“长期资产减值”。

(2) 内部研究开发支出会计政策

本集团内部研究开发项目的支出分为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。本集团研究阶段支出与开发阶段支出的划分具体标准是：为获取新的技术和知识等进行的有计划的调查阶段，应确定为研究阶段，该阶段具有计划性和探索性等特点；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、产品等阶段，应确定为开发阶段，该阶段具有针对性和形成成果的可能性较大等特点。具体于云房源大数据运营平台建设项目，研究阶段支出是大数据云平台预备阶段、研发搭建建设阶段的所有支出；开发阶段支出是指大数据云平台研发进入升级更新阶段后的可直接归属的支出，进入升级更新阶段以提供研发服务机构的验收报告为准。

研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。

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

①完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；

②具有完成该无形资产并使用或出售的意图；

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

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

⑤归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

无法区分研究阶段支出和开发阶段支出的，将发生的研发支出全部计入当期损益。

- 无形资产的减值测试方法及减值准备计提方法

无形资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注五、31“长期资产减值”。

31、长期资产减值

对于固定资产、在建工程、使用权资产、使用寿命有限的无形资产、以成本模式计量的投资性房地产及对子公司、合营企业、联营企业的长期股权投资等非流动非金融资产，本集团于资产负债表日判断是否存在减值迹象。如存在减值迹象的，则估计其可收回金额，进行减值测试。商誉、使用寿命不确定的无形资产和尚未达到可使用状态的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年均进行减值测试。

减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入减值损失。可收回金额为资产的公允价值减去处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的较高者。资产的公允价值根据公平交易中销售协议价格确定；不存在销售协议但存在资产活跃市场的，公允价值按照该资产的买方出价确定；不存在销售协议和资产活跃市场的，则以可获取的最佳信息为基础估计资产的公允价值。处置费用包括与资产处置有关的法律费用、相关税费、搬运费以及为使资产达到可销售状态所发生的直接费用。资产预计未来现金流量的现值，按照资产在持续使用过程中和最终处置时所产生的预计未来现金流量，选择恰当的折现率对其进行折现后的金额加以确定。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

在财务报表中单独列示的商誉，在进行减值测试时，将商誉的账面价值分摊至预期从企业合并的协同效应中受益的资产组或资产组组合。测试结果表明包含分摊的商誉的资产组或资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认相应的减值损失。减值损失金额先抵减分摊至该资产组或资产组组合的商誉的账面价值，再根据资产组或资产组组合中除商誉以外的其他各项资产的账面价值所占比重，按比例抵减其他各项资产的账面价值。

上述资产减值损失一经确认，以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

32、长期待摊费用

长期待摊费用为已经发生但应由报告期和以后各期负担的分摊期限在一年以上的各项费用。本集团的长期待摊费用主要包括装修费。长期待摊费用在预计受益期间按直线法摊销。

33、合同负债

合同负债，是指本集团已收或应收客户对价而应向客户转让商品的义务。如果在本集团向客户转让商品之前，客户已经支付了合同对价或本集团已经取得了无条件收款权，本集团在客户实际支付款项和

到期应支付款项孰早时点，将该已收或应收款项列示为合同负债。同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示，不同合同下的合同资产和合同负债不予抵销。

34、职工薪酬

(1) 短期薪酬的会计处理方法

短期薪酬主要包括工资、奖金、津贴和补贴、职工福利费、医疗保险费、生育保险费、工伤保险费、住房公积金、工会经费和职工教育经费、非货币性福利等。本集团在职工为本集团提供服务的会计期间将实际发生的短期职工薪酬确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。其中非货币性福利按公允价值计量。

(2) 离职后福利的会计处理方法

离职后福利主要包括基本养老保险、失业保险等。离职后福利计划包括设定提存计划。采用设定提存计划的，相应的应缴存金额于发生时计入相关资产成本或当期损益。在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系，或为鼓励职工自愿接受裁减而提出给予补偿的建议，在本集团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，和本集团确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本两者孰早日，确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益。但辞退福利预期在年度报告期结束后十二个月不能完全支付的，按照其他长期职工薪酬处理。

(3) 辞退福利的会计处理方法

职工内部退休计划采用与上述辞退福利相同的原则处理。本集团将自职工停止提供服务日至正常退休日的期间拟支付的内退人员工资和缴纳的社会保险费等，在符合预计负债确认条件时，计入当期损益（辞退福利）。

(4) 其他长期职工福利的会计处理方法

本集团向职工提供的其他长期职工福利，符合设定提存计划的，按照设定提存计划进行会计处理，除此之外按照设定受益计划进行会计处理。

35、租赁负债

租赁负债的确认方法及会计处理方法，参见本附注五、42“租赁”。

36、预计负债

当与或有事项相关的义务同时符合以下条件，确认为预计负债：（1）该义务是本集团承担的现时义务；（2）履行该义务很可能导致经济利益流出；（3）该义务的金额能够可靠地计量。

在资产负债表日，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，按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数对预计负债进行计量。

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

37、股份支付

38、优先股、永续债等其他金融工具

39、收入

收入确认和计量所采用的会计政策

收入，是本集团在日常活动中形成的、会导致股东权益增加的、与股东投入资本无关的经济利益的总流入。本集团与客户之间的合同同时满足下列条件时，在客户取得相关商品（含劳务，下同）控制权时确认收入：合同各方已批准该合同并承诺将履行各自义务；合同明确了合同各方与所转让商品或提供劳务相关的权利和义务；合同有明确的与所转让商品相关的支付条款；合同具有商业实质，即履行该合同将改变本集团未来现金流量的风险、时间分布或金额；本集团因向客户转让商品而有权取得的对价很可能收回。其中，取得相关商品控制权，是指能够主导该商品的使用并从中获得几乎全部的经济利益。

在合同开始日，本集团识别合同中存在的各单项履约义务，并将交易价格按照各单项履约义务所承诺商品的单独售价的相对比例分摊至各单项履约义务。在确定交易价格时考虑了可变对价、合同中存在的重大融资成分、非现金对价、应付客户对价等因素的影响。

对于合同中的每个单项履约义务，如果满足下列条件之一的，本集团在相关履约时段内按照履约进度将分摊至该单项履约义务的交易价格确认为收入：客户在本集团履约的同时即取得并消耗本集团履约所带来的经济利益；客户能够控制本集团履约过程中在建的商品；本集团履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且本集团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。履约进度根据所转让商品的性质采用投入法或产出法确定，当履约进度不能合理确定时，本集团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。

如果不满足上述条件之一，则本集团在客户取得相关商品控制权的时点按照分摊至该单项履约义务的交易价格确认收入。在判断客户是否已取得商品控制权时，本集团考虑下列迹象：企业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；企业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；企业已将该商品实物转移给客户，即客户已实物占有该商品；企业已将该商品所有权上的主要风险和报酬转移给客户，即客户已取得该商品所有权上的主要风险和报酬；客户已接受该商品；其他表明客户已取得商品控制权的迹象。

（2）各类业务收入确认具体方法

①销售商品收入

对于销售商品，本集团销售商品的业务通常仅包括转让商品的履约义务，在商品已经发出并收到客户的签收单时，商品的控制权转移，本集团在该时点确认收入实现。

②建造合同收入

本集团向客户提供建造服务，因在本集团履约的同时客户能够控制本集团履约过程中的在建商品，根据履约进度在一段时间内确认收入，履约进度的确定方法为投入法，具体根据按累计实际发生的合同成本占合同预计总成本的比例确定。

如合同履约进度不能合理确定时，但合同成本能够收回的，合同收入根据能够收回的实际合同成本予以确认，合同成本在其发生的当期确认为合同费用；使合同履约进度不能合理确定的因素不复存在时，按照合同履约进度确定与建造合同有关的收入和费用。

③劳务服务收入

本集团按合同提供劳务服务时，已提供的服务达到合同约定的确认条款，即客户已取得相关服务控制权时，按合同条款约定的服务对价确认服务收入的实现。包括房地产代理销售服务、房地产经纪服务、电商服务等服务收入。

A. 房地产代理销售收入

本集团房地产代理销售收入主要是指房地产二级市场代理销售收入，在所提供的代理销售服务达到合同条款约定时，月末按房地产成交金额和合同约定代理费率计算应收取的代理费，开具代理费结算单并经开发商确认后，确认代理销售收入的实现。

B. 房地产经纪业务收入

本集团对于房地产经纪业务收入按照代理内容的不同，划分为代理租赁佣金收入和代理销售佣金收入。此处的代理销售佣金收入是指房地产三级市场的代理销售佣金收入。

a. 房地产代理租赁的佣金收入：在本集团所代理的房地产的业主与租赁方签订房屋租赁合同并办理房屋交接手续后，按合同约定的佣金比率计算应收取的佣金，确认收入的实现；

b. 房地产代理销售的佣金收入：在本集团所代理的房地产的业主与购买方签订房屋买卖合同并办理完房屋过户手续后（除上海地区收入确认时点为网签日期），按房屋成交价格与合同约定的佣金比率计算应收取的佣金，确认收入的实现。

C. 电商服务收入

本集团目前的电商业务主要是通过收取团购服务费获取购房团购优惠，当购房者参加团购活动并最终成交后，公司根据合同约定，将购房者预先支付的团购费确认为收入。

④让渡资产使用权收入

本集团按合同提供资产给客户后，按合同约定的使用期间和方法计算确认收入的实现。

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

40、政府补助

政府补助是指本集团从政府无偿取得货币性资产和非货币性资产，不包括政府以投资者身份并享有相应所有者权益而投入的资本。政府补助分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。本集团将所取得的用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助界定为与资产相关的政府补助；其余政府补助界定为与收益相关的政府补助。若政府文件未明确规定补助对象，则采用以下方式将补助款划分为与收益相关的政府补助和与资产相关的政府补助：若政府文件未明确规定补助对象，以取得该补助必须具备的基本条件为基础进行判断，以购建或以其他方式形成长期资产为基本条件的作为与资产相关的政府补

助，除此之外的划分为与收益相关的政府补助。政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能够可靠取得的，按照名义金额计量。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

本集团对于政府补助通常在实际收到时，按照实收金额予以确认和计量。但对于期末有确凿证据表明能够符合财政扶持政策规定的相关条件预计能够收到财政扶持资金，按照应收的金额计量。按照应收金额计量的政府补助应同时符合以下条件：（1）应收补助款的金额已经过有权政府部门发文确认，或者可根据正式发布的财政资金管理办法的有关规定自行合理测算，且预计其金额不存在重大不确定性；（2）所依据的是当地财政部门正式发布并按照《政府信息公开条例》的规定予以主动公开的财政扶持项目及其财政资金管理办法，且该管理办法应当是普惠性的（任何符合规定条件的企业均可申请），而不是专门针对特定企业制定的；（3）相关的补助款批文中已明确承诺了拨付期限，且该款项的拨付是有相应财政预算作为保障的，因而可以合理保证其可在规定期限内收到；（4）根据本集团和该补助事项的具体情况，应满足的其他相关条件（如有）。

与资产相关的政府补助，确认为递延收益，并在相关资产的使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入当期损益。与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关成本费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关成本费用或损失的期间计入当期损益；用于补偿已经发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益。

同时包含与资产相关部分和与收益相关部分的政府补助，区分不同部分分别进行会计处理；难以区分的，将其整体归类为与收益相关的政府补助。

与本集团日常活动相关的政府补助，按照经济业务的实质，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退回时，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

资产负债表日，对于当期和以前期间形成的当期所得税负债（或资产），以按照税法规定计算的预期应交纳（或返还）的所得税金额计量。计算当期所得税费用所依据的应纳税所得额系根据有关税法规定对本报告期税前会计利润作相应调整后计算得出。

递延所得税资产及递延所得税负债

某些资产、负债项目的账面价值与其计税基础之间的差额，以及未作为资产和负债确认但按照税法规定可以确定其计税基础的项目的账面价值与计税基础之间的差额产生的暂时性差异，采用资产负债表债务法确认递延所得税资产及递延所得税负债。

与商誉的初始确认有关，以及与既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额（或可抵扣亏损）的交易中产生的资产或负债的初始确认有关的应纳税暂时性差异，不予确认有关的递延所得税负债。此外，对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的应纳税暂时性差异，如果本集团能够控制暂时性差异转回的时间，而且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回，也不予确认有关的递延所得税负债。除上述例外情况，本集团确认其他所有应纳税暂时性差异产生的递延所得税负债。

与既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额（或可抵扣亏损）的交易中产生的资产或负债的初始确认有关的可抵扣暂时性差异，不予确认有关的递延所得税资产。此外，对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，如果暂时性差异在可预见的未来不是很可能转回，或者未来不是很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额，不予确认有关的递延所得税资产。除上述例外情况，本集团以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限，确认其他可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产。

对于能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，以很可能获得用来抵扣可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认相应的递延所得税资产。

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

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

所得税费用

所得税费用包括当期所得税和递延所得税。

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

所得税的抵销

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

当拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利，且递延所得税资产及递延所得税负债是与同一税收征管部门对同一纳税主体征收的所得税相关或者是对不同的纳税主体相关，但在未来每一具有重要性的递延所得税资产及负债转回的期间内，涉及的纳税主体意图以净额结算当期所得税资产和负债或是同时取得资产、清偿负债时，本集团递延所得税资产及递延所得税负债以抵销后的净额列报。

42、租赁

（1）经营租赁的会计处理方法

租赁是指本集团让渡或取得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或支付对价的合同。在一项合同开始日，本集团评估合同是否为租赁或包含租赁。

- 本集团作为承租人

本集团租赁资产的类别主要为房屋建筑物。

- 初始计量

在租赁期开始日，本集团将可在租赁期内使用租赁资产的权利确认为使用权资产，将尚未支付的租赁付款额的现值确认为租赁负债，短期租赁和低价值资产租赁除外。在计算租赁付款额的现值时，本集团采用租赁内含利率作为折现率；无法确定租赁内含利率的，采用承租人增量借款利率作为折现率。

1. 后续计量

本集团参照《企业会计准则第4号——固定资产》有关折旧规定对使用权资产计提折旧（详见本附注四、16“固定资产”），能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，本集团在租赁资产剩余使

用寿命内计提折旧。无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，本集团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。

对于租赁负债，本集团按照固定的周期性利率计算其在租赁期内各期间的利息费用，计入当期损益或计入相关资产成本。未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益或相关资产成本。

租赁期开始日后，当实质固定付款额发生变动、担保余值预计的应付金额发生变化、用于确定租赁付款额的指数或比率发生变动、购买选择权、续租选择权或终止选择权的评估结果或实际行权情况发生变化时，本集团按照变动后的租赁付款额的现值重新计量租赁负债，并相应调整使用权资产的账面价值。使用权资产账面价值已调减至零，但租赁负债仍需进一步调减的，本集团将剩余金额计入当期损益。

- 短期租赁和低价值资产租赁

对于短期租赁（在租赁开始日租赁期不超过 12 个月的租赁）和低价值资产租赁，本集团采取简化处理方法，不确认使用权资产和租赁负债，而在租赁期内各个期间按照直线法或其他系统合理的方法将租赁付款额计入相关资产成本或当期损益。

1. 本集团作为出租人

本集团在租赁开始日，基于交易的实质，将租赁分为融资租赁 and 经营租赁。融资租赁是指实质上转移了与租赁资产所有权有关的几乎全部风险和报酬的租赁。经营租赁是指除融资租赁以外的其他租赁。

1. 经营租赁

本集团采用直线法将经营租赁的租赁收款额确认为租赁期内各期间的租金收入。与经营租赁有关的未计入租赁收款额的可变租赁付款额，于实际发生时计入当期损益。

- (2) 融资租赁的会计处理方法

- 融资租赁

于租赁期开始日，本集团确认应收融资租赁款，并终止确认融资租赁资产。应收融资租赁款以租赁投资净额（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）进行初始计量，并按照固定的周期性利率计算确认租赁期内的利息收入。本集团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。

43、其他重要的会计政策和会计估计

终止经营，是指满足下列条件之一的、能够单独区分且已被本集团处置或划分为持有待售类别的组成部分：①该组成部分代表一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区；②该组成部分是拟对一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区进行处置的一项相关联计划的一部分；③该组成部分是专为了转售而取得的子公司。

终止经营的会计处理方法参见本附注五、18“持有待售资产和处置组”相关描述。

44、重要会计政策和会计估计变更

(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
--------------	------	----

①《企业会计准则解释第 15 号》第一条和第三条

财政部于 2021 年 12 月 31 日发布了《企业会计准则解释第 15 号》（以下简称“解释 15 号”）。根据解释 15 号：

1. 本集团将固定资产达到预定可使用状态前或者研发过程中产出的产品或副产品对外销售的，按照《企业会计准则第 14 号——收入》、《企业会计准则第 1 号——存货》等规定，对试运行销售相关的收入和成本分别进行会计处理，计入当期损益，不再将试运行销售相关收入抵销相关成本后的净额冲减固定资产成本或者研发支出，自 2022 年 1 月 1 日起实施。
2. 本集团在判断合同是否为亏损合同时所考虑的“履行合同的成本”，不仅包括履行合同的增量成本（直接人工、直接材料等），还包括与履行合同直接相关的其他成本的分摊金额（用于履行合同的固定资产的折旧费用分摊金额等），自 2022 年 1 月 1 日起实施。

采用解释第 15 号未对本集团财务状况和经营成果产生影响。

②《企业会计准则解释第 16 号》

财政部于 2022 年 12 月 13 日发布了《企业会计准则解释第 16 号》（以下简称“解释 16 号”）。根据解释 16 号：

A.本集团作为分类为权益工具的金融工具的发行方，如对此类金融工具确认的相关股利支出按照税收政策规定在企业所得税税前扣除的，则本集团在确认应付股利时，对于所分配的利润来源于以前产生损益的交易或事项，该股利的所得税影响计入当期损益；对于所分配的利润来源于以前确认在所有者权益中的交易或事项，该股利的所得税影响计入所有者权益项目，自 2022 年 1 月 1 日起实施。

B.对于修改以现金结算的股份支付协议中的条款和条件，使其成为以权益结算的股份支付的（含修改发生在等待期结束后的情形），本集团在修改日按照所授予权益工具当日的公允价值计量以权益结算的股份支付，将已取得的服务计入资本公积，同时终止确认以现金结算的股份支付在修改日已确认的负债，两者之间的差额计入当期损益，自 2022 年 1 月 1 日起实施。

采用解释第 16 号未对本集团财务状况和经营成果产生影响。

（2）重要会计估计变更

☐适用 ☒不适用

45、其他

1. 重大会计判断和估计

本集团在运用会计政策过程中，由于经营活动内在的不确定性，需要对无法准确计量的报表项目的账面价值进行判断、估计和假设。这些判断、估计和假设是基于本集团管理层过去的历史经验，并在考虑其他相关因素的基础上做出的。这些判断、估计和假设会影响收入、费用、资产和负债的报告金额以及资产负债表日或有负债的披露。然而，这些估计的不确定性所导致的实际结果可能与本集团管理层当前的估计存在差异，进而造成对未来受影响的资产或负债的账面金额进行重大调整。

本集团对前述判断、估计和假设在持续经营的基础上进行定期复核，会计估计的变更仅影响变更当期的，其影响数在变更当期予以确认；既影响变更当期又影响未来期间的，其影响数在变更当期和未来期间予以确认。

于资产负债表日，本集团需对财务报表项目金额进行判断、估计和假设的重要领域如下：

- 收入确认

如本附注四、27、“收入”所述，本集团在收入确认方面涉及到如下重大的会计判断和估计：识别客户合同；估计因向客户转让商品而有权取得的对价的可收回性；识别合同中的履约义务；估计合同中存在的可变对价以及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；合同中是否存在重大融资成分；估计合同中单项履约义务的单独售价；确定履约义务是在某一时段内履行还是在某一时点履行；履约进度的确定，等等。

本集团主要依靠过去的经验和工作作出判断，这些重大判断和估计变更都可能对变更当期或以后期间的营业收入、营业成本，以及期间损益产生影响，且可能构成重大影响。

- 租赁

- ①租赁的识别

本集团在识别一项合同是否为租赁或包含租赁时，需要评估是否存在一项已识别资产，且客户控制了该资产在一定期间内的使用权。在评估时，需要考虑资产的性质、实质性替换权、以及客户是否有权获得因在该期间使用该资产所产生的几乎全部经济利益，并能够主导该资产的使用。

- ②租赁的分类

本集团作为出租人时，将租赁分类为经营租赁和融资租赁。在进行分类时，管理层需要对是否已将与租出资产所有权有关的全部风险和报酬实质上转移给承租人作出分析和判断。

- ③租赁负债

本集团作为承租人时，租赁负债按照租赁期开始日尚未支付的租赁付款额的现值进行初始计量。在计量租赁付款额的现值时，本集团对使用的折现率以及存在续租选择权或终止选择权的租赁合同的租赁期进行估计。在评估租赁期时，本集团综合考虑与本集团行使选择权带来经济利益的所有相关事实和情况，包括自租赁期开始日至选择权行使日之间的事实和情况的预期变化等。不同的判断及估计可能会影响租赁负债和使用权资产的确认，并将影响后续期间的损益。

- 金融资产减值

本集团采用预期信用损失模型对金融工具的减值进行评估，应用预期信用损失模型需要做出重大判断和估计，需考虑所有合理且有依据的信息，包括前瞻性信息。在做出该等判断和估计时，本集团根据历史数据结合经济政策、宏观经济指标、行业风险、外部市场环境、技术环境、客户情况的变化等因素推断债务人信用风险的预期变动。

- 存货跌价准备

本集团根据存货会计政策，按照成本与可变现净值孰低计量，对成本高于可变现净值及陈旧和滞销的存货，计提存货跌价准备。存货减值至可变现净值是基于评估存货的可售性及其可变现净值。鉴定存货减值要求管理层在取得确凿证据，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的基础上作出判断和估计。实际的结果与原先估计的差异将在估计被改变的期间影响存货的账面价值及存货跌价准备的计提或转回。

- 长期资产减值准备

本集团于资产负债表日对除金融资产之外的非流动资产判断是否存在可能发生减值的迹象。对使用寿命不确定的无形资产，除每年进行的减值测试外，当其存在减值迹象时，也进行减值测试。其他除金融资产之外的非流动资产，当存在迹象表明其账面金额不可收回时，进行减值测试。

当资产或资产组的账面价值高于可收回金额，即公允价值减去处置费用后的净额和预计未来现金流量的现值中的较高者，表明发生了减值。

公允价值减去处置费用后的净额，参考公平交易中类似资产的销售协议价格或可观察到的市场价格，减去可直接归属于该资产处置的增量成本确定。

在预计未来现金流量现值时，需要对该资产（或资产组）的产量、售价、相关经营成本以及计算现值时使用的折现率等作出重大判断。本集团在估计可收回金额时会采用所有能够获得的相关资料，包括根据合理和可支持的假设所作出有关产量、售价和相关经营成本的预测。

本集团至少每年测试商誉是否发生减值。这要求对分配了商誉的资产组或者资产组组合的未来现金流量的现值进行预计。对未来现金流量的现值进行预计时，本集团需要预计未来资产组或者资产组组合产生的现金流量，同时选择恰当的折现率确定未来现金流量的现值。

- 递延所得税资产

在很有可能有足够的应纳税利润来抵扣亏损的限度内，本集团就所有未利用的税务亏损确认递延所得税资产。这需要本集团管理层运用大量的判断来估计未来应纳税利润发生的时间和金额，结合纳税筹划策略，以决定应确认的递延所得税资产的金额。

- 所得税

本集团在正常的经营活动中，有部分交易其最终的税务处理和计算存在一定的不确定性。部分项目是否能够在税前列支需要税收主管机关的审批。如果这些税务事项的最终认定结果同最初估计的金额存在差异，则该差异将对其最终认定期间的当期所得税和递延所得税产生影响。

- 预计负债

本集团根据合约条款、现有知识及历史经验，对产品质量保证、预计合同亏损、延迟交货违约金等估计并计提相应准备。在该等或有事项已经形成一项现时义务，且履行该等现时义务很可能导致经济利益流出本集团的情况下，本集团对或有事项按履行相关现时义务所需支出的最佳估计数确认为预计负债。预计负债的确认和计量在很大程度上依赖于管理层的判断。在进行判断过程中本集团需评估该等或有事

项相关的风险、不确定性及货币时间价值等因素。

六、税项

1、主要税种及税率

税种	计税依据	税率
增值税	按应税收入计缴增值税	1%、3%、5%、6%、9%、13%
城市维护建设税	按实际缴纳的流转税为计税依据	3.5%、5%、7%
企业所得税	按应纳税所得额计缴	详见下表
教育费附加	按实际缴纳的流转税为计税依据	1.5%、3%
地方教育费附加	按实际缴纳的流转税为计税依据	1%、2%

存在不同企业所得税税率纳税主体的，披露情况说明

纳税主体名称	所得税税率
--------	-------

2、税收优惠

本公司于 2020 年 12 月 1 日通过高新技术企业证书复审（证书编号：GF202042001148），有效期为三年。根据《高新技术企业认定管理办法》及《中华人民共和国企业所得税法》的有关规定，本公司自获得高新技术企业认定后三年内（含 2020 年）所得税税率为 15%。

本公司的子公司深圳市云房网络科技有限公司 2020 年 12 月 11 日取得了高新技术企业证书，证书编号：GR202044204748。有效期 3 年，优惠期至 2022 年年底。根据《高新技术企业认定管理办法》及《中华人民共和国企业所得税法》的有关规定，本公司自获得高新技术企业认定后三年内（含 2020 年）所得税税率为 15%。

本公司子公司深圳市云房网络科技有限公司作为生活性服务业纳税人，自 2022 年 1 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日按照当期可抵扣进项税额加计 10%抵减应纳税额。

根据《国家税务总局关于深入实施西部大开发战略有关企业所得税问题的公告》（2012 年第 12 号）规定，本公司的子公司广西国创道路材料有限公司、陕西国创沥青材料有限公司享受西部大开发税收优惠政策的规定，所得税税率为 15%；根据财政部 2020 年第 23 号规定，税收优惠可以自 2021 年 1 月 1 日至 2030 年 12 月 31 日继续享受西部大开发税收优惠政策规定，所得税税率为 15%。

根据《财政部 税务总局关于进一步实施小微企业所得税优惠政策的公告》（财政部 税务总局公告 2022 年第 13 号）对小型微利企业年应纳税所得额不超过 100 万元的部分，减按 12.5%计入应纳税所得额，按 20%的税率缴纳企业所得税；对年应纳税所得额超过 100 万元但不超过 300 万元的部分，减按 25%计入应纳税所得额，按 20%的税率缴纳企业所得税。本集团适用小微企业优惠政策的公司如下表：

序号	公司名称
1.	四川国创兴路沥青材料有限公司
2.	湖北国创公路工程检测有限公司

3.	武汉市国创汇智投资管理有限公司
4.	深圳市国创启智科技有限公司
5.	深圳市国创慧成科技有限公司
6.	深圳市云房源数据服务有限公司
7.	惠州市大数云房网络科技有限公司
8.	上海云房数据服务有限公司
9.	苏州云房源软件服务有限公司
10.	东莞世华房地产经纪有限公司
11.	北京云房房地产经纪有限公司
12.	广州云房数据服务有限公司
13.	广州云携按揭服务有限公司
14.	佛山云房数据信息技术有限公司
15.	杭州云房源软件服务有限公司
16.	青岛云房数据服务有限公司
17.	江门市大数云房房地产经纪有限公司
18.	惠州市云房房地产经纪有限公司

惠州市大数云房网络科技有限公司作为小型微利企业，自 2022 年 7 月 1 日至 2023 年 6 月 30 日适用“六税两费”减征政策，城市维护建设税减征 50%。根据《财政部国家税务总局关于扩大有关政府性基金免征范围的通知》财税〔2016〕12 号第一条，按月纳税的月销售额或营业额不超过 10 万元缴纳义务人免征教育费附加。

惠州市大数云房网络科技有限公司及广州云房数据服务有限公司作为小型微利企业，自 2022 年 7 月 1 日至 2023 年 6 月 30 日适用“六税两费”减征政策，城市维护建设税减征 50%。

根据财政部、税务总局、科技部 2022 年 9 月 22 日颁布的《财政部 税务总局 科技部关于加大支持科技创新税前扣除力度的公告》（财政部 税务总局 科技部公告 2022 年第 28 号）规定，高新技术企业在 2022 年 10 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日期间新购置的设备、器具，允许当年一次性全额在计算应纳税所得额时扣除，并允许在税前实行 100%加计扣除。本公司及本公司的子公司广西国创道路材料有限公司、深圳市云房网络科技有限公司适应该政策。

3、其他

本集团除下列公司外的子公司企业所得税率为 25%。

纳税主体名称	所得税税率
本公司	15.00%
广西国创道路材料有限公司	15.00%
陕西国创沥青材料有限公司	15.00%
深圳市云房网络科技有限公司	15.00%

此外，本集团的子公司深圳共赢三号投资企业（有限合伙）、深圳大唐创富投资企业（有限合伙）为有限合伙企业，不缴纳企业所得税。

七、合并财务报表项目注释

1、货币资金

单位：元

项目	期末余额	期初余额
库存现金	70,939.03	188,982.81
银行存款	200,347,350.78	198,598,251.32
其他货币资金	50,809,208.50	21,596,797.49
合计	251,227,498.31	220,384,031.62
因抵押、质押或冻结等对使用有限制的款项总额	50,809,208.50	21,596,797.49

其他说明：

注：其他货币资金及受限的货币资金情况详见附注七、81 所有权或使用权受限制的资产

2、交易性金融资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		15,000.00
其中：		
其他		15,000.00
其中：		
合计		15,000.00

其他说明：

3、衍生金融资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

其他说明：

4、应收票据

(1) 应收票据分类列示

单位：元

项目	期末余额	期初余额
银行承兑票据	14,220,000.00	
商业承兑票据		20,795,495.00
合计	14,220,000.00	20,795,495.00

单位：元

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	
其中：										
按组合计提坏账准备的应收票据	14,220,000.00	100.00%			14,220,000.00	20,860,495.00	100.00%	65,000.00	0.31%	20,795,495.00
其中：										
商业承兑汇票其中：6个月以内到期						19,560,495.00	93.77%			19,560,495.00
6个月以上到期						1,300,000.00	6.23%	65,000.00	5.00%	1,235,000.00
银行承兑汇票	14,220,000.00	100.00%			14,220,000.00					
合计	14,220,000.00	100.00%			14,220,000.00	20,860,495.00	100.00%	65,000.00		20,795,495.00

如是按照预期信用损失一般模型计提应收票据坏账准备，请参照其他应收款的披露方式披露坏账准备的相关信息：

☐适用 ☒不适用

(2) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备情况：

单位：元

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	核销	其他	
应收票据坏账损失	65,000.00	-65,000.00				0.00
合计	65,000.00	-65,000.00				0.00

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

☐适用 ☒不适用

(3) 期末公司已质押的应收票据

单位：元

项目	期末已质押金额
----	---------

(4) 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

单位：元

项目	期末终止确认金额	期末未终止确认金额
银行承兑票据	234,236,164.78	4,000,000.00

合计	234,236,164.78	4,000,000.00
----	----------------	--------------

(5) 期末公司因出票人未履约而将其转应收账款的票据

单位：元

项目	期末转应收账款金额
----	-----------

其他说明：

(6) 本期实际核销的应收票据情况

单位：元

项目	核销金额
----	------

其中重要的应收票据核销情况：

单位：元

单位名称	应收票据性质	核销金额	核销原因	履行的核销程序	款项是否由关联交易产生
------	--------	------	------	---------	-------------

应收票据核销说明：

5、应收账款

(1) 应收账款分类披露

单位：元

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的应收账款	176,882,131.77	20.81%	140,569,957.86	79.47%	36,312,173.91	127,668,427.55	13.58%	101,622,854.99	79.60%	26,045,572.56
其中：										
按组合计提坏账准备的应收账款	673,072,655.10	79.19%	79,035,120.58	11.74%	594,037,534.52	812,446,753.72	86.42%	83,921,509.42	10.33%	728,525,244.30
其中：										
组合1-房地产经纪业务以外的分部	483,499,081.07	56.89%	48,054,633.17	9.94%	435,444,447.90	470,551,142.69	50.05%	42,653,625.10	9.06%	427,897,517.59
组合2-房地产	189,573,574.03	22.30%	30,980,487.41	16.34%	158,593,086.62	341,895,611.03	36.37%	41,267,884.32	12.07%	300,627,726.71

经纪业务分部										
合计	849,954,786.87		219,605,078.44		630,349,708.43	940,115,181.27		185,544,364.41		754,570,816.86

按单项计提坏账准备：年末单项计提坏账准备的应收账款

单位：元

名称	期末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例	计提理由
C 类客户	55,674,341.23	27,837,170.70	50.00%	信用风险显著增加
D 类客户	42,375,016.81	33,900,013.43	80.00%	信用风险显著增加
E 类客户	78,832,773.73	78,832,773.73	100.00%	信用风险显著增加
合计	176,882,131.77	140,569,957.86		

按组合计提坏账准备：房地产经纪业务以外的分部

单位：元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
一年以内	329,276,200.18	16,463,810.01	5.00%
一至二年	114,469,384.04	11,446,938.41	10.00%
二至三年	23,001,635.50	6,900,490.65	30.00%
三至四年	6,340,795.57	3,170,397.78	50.00%
四至五年	1,690,347.29	1,352,277.83	80.00%
五年以上	8,720,718.49	8,720,718.49	100.00%
合计	483,499,081.07	48,054,633.17	

确定该组合依据的说明：

按组合计提坏账准备：房地产经纪业务分部

单位：元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
一年以内	97,569,478.25	4,878,473.97	5.00%
一至二年	65,137,047.23	6,513,704.73	10.00%
二至三年	14,557,479.72	7,278,739.88	50.00%
三至四年	5,067,371.19	5,067,371.19	100.00%
四至五年	1,913,832.86	1,913,832.86	100.00%
五年以上	5,328,364.78	5,328,364.78	100.00%
合计	189,573,574.03	30,980,487.41	

确定该组合依据的说明：

如是按照预期信用损失一般模型计提应收账款坏账准备，请参照其他应收款的披露方式披露坏账准备的相关信息：

☐适用 ☒不适用

按账龄披露

单位：元

账龄	账面余额
1 年以内（含 1 年）	446,610,169.56
1 至 2 年	268,652,911.04
2 至 3 年	69,796,801.92
3 年以上	64,894,904.35

3 至 4 年	32,042,454.95
4 至 5 年	9,244,091.99
5 年以上	23,608,357.41
合计	849,954,786.87

(2) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备情况：

单位：元

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	核销	其他	
应收账款	185,544,364.41	34,060,714.03				219,605,078.44
合计	185,544,364.41	34,060,714.03				219,605,078.44

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

单位：元

单位名称	收回或转回金额	收回方式
------	---------	------

(3) 本期实际核销的应收账款情况

单位：元

项目	核销金额
----	------

其中重要的应收账款核销情况：

单位：元

单位名称	应收账款性质	核销金额	核销原因	履行的核销程序	款项是否由关联交易产生
------	--------	------	------	---------	-------------

应收账款核销说明：

(4) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

单位：元

单位名称	应收账款期末余额	占应收账款期末余额合计数的比例	坏账准备期末余额
单位 1	100,480,464.37	11.82%	7,526,327.10
单位 2	57,975,420.63	6.82%	7,678,777.65
单位 3	46,847,599.33	5.51%	2,342,379.97
单位 4	39,445,777.39	4.64%	1,972,288.87
单位 5	31,008,811.29	3.65%	1,550,440.56
合计	275,758,073.01	32.44%	

(5) 转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额

其他说明：

(6) 因金融资产转移而终止确认的应收账款

6、应收款项融资

单位：元

项目	期末余额	期初余额
银行承兑汇票	4,000,000.00	53,000,000.00
合计	4,000,000.00	53,000,000.00

应收款项融资本期增减变动及公允价值变动情况

☒适用 ☐不适用

如是按照预期信用损失一般模型计提应收款项融资减值准备，请参照其他应收款的披露方式披露减值准备的相关信息：

☐适用 ☒不适用

其他说明：

7、预付款项

(1) 预付款项按账龄列示

单位：元

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例	金额	比例
1 年以内	27,802,185.94	79.60%	39,663,852.92	94.81%
1 至 2 年	6,818,068.46	19.52%	1,865,365.35	4.46%
2 至 3 年	307,506.55	0.88%	50,793.00	0.12%
3 年以上			256,172.00	0.61%
合计	34,927,760.95		41,836,183.27	

账龄超过 1 年且金额重要的预付款项未及时结算原因的说明：

(2) 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

单位名称	年末余额	占预付账款年末余额合计数的比例
单位 1	12,593,678.28	36.06%
单位 2	5,217,899.18	14.94%
单位 3	2,142,003.38	6.13%
单位 4	1,810,500.00	5.18%
单位 5	1,599,506.38	4.58%
合计	23,363,587.22	66.89%

其他说明：

8、其他应收款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
其他应收款	46,589,479.13	109,003,600.88
合计	46,589,479.13	109,003,600.88

(1) 应收利息

1) 应收利息分类

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

2) 重要逾期利息

单位：元

借款单位	期末余额	逾期时间	逾期原因	是否发生减值及其判断依据
------	------	------	------	--------------

其他说明：

3) 坏账准备计提情况

☐适用 ☒不适用

(2) 应收股利

1) 应收股利分类

单位：元

项目(或被投资单位)	期末余额	期初余额
------------	------	------

2) 重要的账龄超过 1 年的应收股利

单位：元

项目(或被投资单位)	期末余额	账龄	未收回的原因	是否发生减值及其判断依据
------------	------	----	--------	--------------

3) 坏账准备计提情况

☐适用 ☒不适用

其他说明：

(3) 其他应收款

1) 其他应收款按款项性质分类情况

单位：元

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
保证金及押金	33,760,315.44	79,315,336.66

备用金借支	2,668,240.31	7,834,823.28
对非关联公司的往来应收款项	56,739,852.96	58,826,553.42
对非并表关联公司的往来应收款项	133,102.75	133,102.75
合计	93,301,511.46	146,109,816.11

2) 坏账准备计提情况

单位：元

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2022 年 1 月 1 日余额	16,155,507.78	7,891,888.89	13,058,818.56	37,106,215.23
2022 年 1 月 1 日余额在本期				
——转入第二阶段	-3,135,985.97	3,135,985.97		
——转入第三阶段	-11,495,426.21	-1,244,863.07	12,740,289.28	
——转回第一阶段	317.40	-317.40		
本期计提	-3,068,379.49	-3,868,851.16	16,543,047.75	9,605,817.10
2022 年 12 月 31 日余额	13,087,128.29	4,023,037.73	29,601,866.31	46,712,032.33

损失准备本期变动金额重大的账面余额变动情况

☐适用 ☒不适用

按账龄披露

单位：元

账龄	账面余额
1 年以内（含 1 年）	29,089,418.63
	0.00
1 至 2 年	15,619,934.36
2 至 3 年	6,039,141.54
3 年以上	42,553,016.93
3 至 4 年	34,000,567.51
4 至 5 年	2,012,414.19
5 年以上	6,540,035.23
合计	93,301,511.46

3) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备情况：

单位：元

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	核销	其他	
其他应收款	37,106,215.23	9,605,817.10				46,712,032.33
合计	37,106,215.23	9,605,817.10				46,712,032.33

	3					3
--	---	--	--	--	--	---

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

单位：元

单位名称	转回或收回金额	收回方式
------	---------	------

4) 本期实际核销的其他应收款情况

单位：元

项目	核销金额
----	------

其中重要的其他应收款核销情况：

单位：元

单位名称	其他应收款性质	核销金额	核销原因	履行的核销程序	款项是否由关联交易产生
------	---------	------	------	---------	-------------

其他应收款核销说明：

5) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位：元

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
单位 1	非关联方	16,381,521.70	3-4 年	17.56%	8,190,760.85
单位 2	非关联方	7,100,000.00	3-4 年	7.61%	1,879,370.00
单位 3	非关联方	6,820,000.00	3-4 年	7.31%	3,410,000.00
单位 4	非关联方	4,000,000.00	5 年以上	4.29%	4,000,000.00
单位 5	非关联方	2,400,000.00	1 年以内	2.57%	120,000.00
合计		36,701,521.70		39.34%	17,600,130.85

6) 涉及政府补助的应收款项

单位：元

单位名称	政府补助项目名称	期末余额	期末账龄	预计收取的时间、金额及依据
------	----------	------	------	---------------

7) 因金融资产转移而终止确认的其他应收款

8) 转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债金额

其他说明：

9、存货

公司是否需要遵守房地产行业的披露要求
是

(1) 存货分类

公司需遵守《深圳证券交易所上市公司自律监管指引第 3 号——行业信息披露》中房地产业的披露要求
按性质分类：

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	存货跌价准备 或合同履约成 本减值准备	账面价值	账面余额	存货跌价准备 或合同履约成 本减值准备	账面价值
原材料	15,442,198.93		15,442,198.93	43,669,658.26		43,669,658.26
库存商品	147,792,155.73	7,767,617.18	140,024,538.55	135,204,330.14	4,495,978.94	130,708,351.20
工程施工	7,553,826.59		7,553,826.59	8,942,955.68		8,942,955.68
合计	170,788,181.25	7,767,617.18	163,020,564.07	187,816,944.08	4,495,978.94	183,320,965.14

按下列格式披露“开发成本”主要项目及其利息资本化情况：

单位：元

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资	期初余额	本期转入开发产品	本期其他减少金额	本期（开发成本）增加	期末余额	利息资本化累计金额	其中：本期利息资本化金额	资金来源
------	------	--------	-------	------	----------	----------	------------	------	-----------	--------------	------

按下列格式项目披露“开发产品”主要项目信息：

单位：元

项目名称	竣工时间	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	利息资本化累计金额	其中：本期利息资本化金额
------	------	------	------	------	------	-----------	--------------

按下列格式分项目披露“分期收款开发产品”、“出租开发产品”、“周转房”：

单位：元

项目名称	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
------	------	------	------	------

(2) 存货跌价准备和合同履约成本减值准备

按下列格式披露存货跌价准备金计提情况：

按性质分类：

单位：元

项目	期初余额	本期增加金额		本期减少金额		期末余额	备注
		计提	其他	转回或转销	其他		
库存商品	4,495,978.94	3,271,638.24				7,767,617.18	
合计	4,495,978.94	3,271,638.24				7,767,617.18	

按主要项目分类：

单位：元

项目名称	期初余额	本期增加金额		本期减少金额		期末余额	备注
		计提	其他	转回或转销	其他		

(3) 存货期末余额中利息资本化率的情况

(4) 存货受限情况

按项目披露受限存货情况：

单位：元

项目名称	期初余额	期末余额	受限原因
------	------	------	------

10、合同资产

单位：元

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

合同资产的账面价值在本期内发生的重大变动金额和原因：

单位：元

项目	变动金额	变动原因
----	------	------

如是按照预期信用损失一般模型计提合同资产坏账准备，请参照其他应收款的披露方式披露坏账准备的相关信息：

☐适用 ☒不适用

本期合同资产计提减值准备情况：

单位：元

项目	本期计提	本期转回	本期转销/核销	原因
----	------	------	---------	----

其他说明：

11、持有待售资产

单位：元

项目	期末账面余额	减值准备	期末账面价值	公允价值	预计处置费用	预计处置时间
----	--------	------	--------	------	--------	--------

其他说明：

12、一年内到期的非流动资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
一年内到期的长期应收款	31,188,357.40	42,755,428.79
合计	31,188,357.40	42,755,428.79

重要的债权投资/其他债权投资

单位：元

债权项目	期末余额				期初余额			
	面值	票面利率	实际利率	到期日	面值	票面利率	实际利率	到期日

其他说明：

13、其他流动资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
待抵扣进项税	59,005,978.69	55,436,475.74
预缴所得税	5,535,292.63	10,865,258.56
其他债权投资	6,262,900.00	13,862,900.00
合计	70,804,171.32	80,164,634.30

其他说明：

注：2022 年末其他债权投资余额 6,262,900.00 元，系本公司的子公司深圳市大数云房网络科技有限公司与深圳市红石炜年投资合伙企业签订协议，总投资 20,000,000 元，以取得固定收益的方式参与碧桂园领寓合作项目，2021 年度收回 6,137,100.00 元，2022 年度收回 7,600,000.00 元。

14、债权投资

单位：元

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

重要的债权投资

单位：元

债权项目	期末余额				期初余额			
	面值	票面利率	实际利率	到期日	面值	票面利率	实际利率	到期日

减值准备计提情况

单位：元

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2022 年 1 月 1 日余额 在本期				

损失准备本期变动金额重大的账面余额变动情况

☐适用 ☒不适用

其他说明：

15、其他债权投资

单位：元

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
----	------	------	----------	------	----	----------	-------------------	----

重要的其他债权投资

单位：元

其他债权 项目	期末余额				期初余额			
	面值	票面利率	实际利率	到期日	面值	票面利率	实际利率	到期日

减值准备计提情况

单位：元

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2022 年 1 月 1 日余额 在本期				

损失准备本期变动金额重大的账面余额变动情况

☐适用 ☒不适用

其他说明：

16、长期应收款

(1) 长期应收款情况

单位：元

项目	期末余额			期初余额			折现率区间
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值	
分期收款销售商品	76,243,260.43	762,432.61	75,480,827.82	128,163,067.26	1,281,630.67	126,881,436.59	
未确认融资收益	10,446,627.10		10,446,627.10	15,175,107.72		15,175,107.72	
减：一年内到期的部分	31,563,972.10	375,614.70	31,188,357.40	43,259,772.66	504,343.87	42,755,428.79	
合计	34,232,661.23	386,817.91	33,845,843.32	69,728,186.88	777,286.80	68,950,900.08	

坏账准备减值情况

单位：元

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2022 年 1 月 1 日余额	777,286.80			777,286.80
2022 年 1 月 1 日余额 在本期				
本期计提	-390,468.89			-390,468.89
2022 年 12 月 31 日余额	386,817.91			386,817.91

损失准备本期变动金额重大的账面余额变动情况

☐适用 ☒不适用

(2) 因金融资产转移而终止确认的长期应收款

(3) 转移长期应收款且继续涉入形成的资产、负债金额

其他说明：

17、长期股权投资

单位：元

被投资单位	期初余额（账面价值）	本期增减变动								期末余额（账面价值）	减值准备期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
一、合营企业											
二、联营企业											
武汉市江夏区尚泽小额贷款有限责任公司	7,394,454.18			- 5,224,312.88						2,170,141.30	
湖北省长江资源循环利用及装备创新中心有限公司	7,244,884.54			- 1,476,618.15						5,768,266.39	
卓家好房(杭州)科技有限公司	12,610,937.98			- 4,779,430.34						7,831,507.64	
湖北国创高投产业投资基金管理有限公司	5,813,011.40		- 4,500,000.00	- 1,413,312.13			- 360,000.00		460,300.73		
小计	33,063,288.10		- 4,500,000.00	- 12,893,673.50			- 360,000.00		460,300.73	15,769,915.33	
合计	33,063,288.10		- 4,500,000.00	- 12,893,673.50			- 360,000.00		460,300.73	15,769,915.33	

其他说明：

18、其他权益工具投资

单位：元

项目	期末余额	期初余额
武汉光谷科信小额贷款股份有限公司	7,120,000.00	7,290,000.00
合计	7,120,000.00	7,290,000.00

分项披露本期非交易性权益工具投资

单位：元

项目名称	确认的股利收入	累计利得	累计损失	其他综合收益转入留存收益的金额	指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的原因	其他综合收益转入留存收益的原因

其他说明：

19、其他非流动金融资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额

其他说明：

20、投资性房地产

(1) 采用成本计量模式的投资性房地产

☐适用 ☒不适用

(2) 采用公允价值计量模式的投资性房地产

☐适用 ☒不适用

公司需遵守《深圳证券交易所上市公司自律监管指引第3号——行业信息披露》中房地产业的披露要求

采用公允价值计量的投资性房地产按项目披露：

单位：元

项目名称	地理位置	竣工时间	建筑面积	报告期租金收入	期初公允价值	期末公允价值	公允价值变动幅度	公允价值变动原因及报告索引

公司是否存在当期处于建设期的投资性房地产

☐是 ☒否

公司是否存在当期新增以公允价值计量的投资性房地产

☐是 ☒否

(3) 未办妥产权证书的投资性房地产情况

单位：元

项目	账面价值	未办妥产权证书原因

其他说明：

21、固定资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
固定资产	64,620,215.74	99,655,741.83
合计	64,620,215.74	99,655,741.83

(1) 固定资产情况

单位：元

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输设备	办公设备	合计
一、账面原值：					
1. 期初余额	52,070,961.61	224,239,142.26	19,788,850.99	153,990,209.56	450,089,164.42
2. 本期增加金额	107,116.77	1,766,420.94	354,501.20	2,129,335.58	4,357,374.49
(1) 购置	107,116.77	1,766,420.94	354,501.20	2,129,335.58	4,357,374.49
(2) 在建工程转入					
(3) 企业合并增加					
3. 本期减少金额			550,891.59	96,344,176.05	96,895,067.64
(1) 处置或报废			550,891.59	96,344,176.05	96,895,067.64
4. 期末余额	52,178,078.38	226,005,563.20	19,592,460.60	59,775,369.09	357,551,471.27
二、累计折旧					
1. 期初余额	25,886,964.01	191,542,832.84	16,068,378.28	116,935,247.46	350,433,422.59
2. 本期增加金额	1,937,452.89	9,250,015.39	1,022,262.64	9,572,874.54	21,782,605.46
(1) 计提	1,937,452.89	9,250,015.39	1,022,262.64	9,572,874.54	21,782,605.46
3. 本期减少金额			412,934.18	79,328,780.24	79,741,714.42
(1) 处置或报废			412,934.18	79,328,780.24	79,741,714.42
4. 期末余额	27,824,416.90	200,792,848.23	16,677,706.74	47,179,341.76	292,474,313.63
三、减值准备					
1. 期初余额					
2. 本期增加金额				456,941.90	456,941.90
(1) 计提				456,941.90	456,941.90

提					
3. 本期减少 金额					
(1) 处 置或报废					
4. 期末余额				456,941.90	456,941.90
四、账面价值					
1. 期末账面 价值	24,353,661.48	25,212,714.97	2,914,753.86	12,139,085.43	64,620,215.74
2. 期初账面 价值	26,183,997.60	32,696,309.42	3,720,472.71	37,054,962.10	99,655,741.83

(2) 暂时闲置的固定资产情况

单位：元

项目	账面原值	累计折旧	减值准备	账面价值	备注
----	------	------	------	------	----

(3) 通过经营租赁租出的固定资产

单位：元

项目	期末账面价值
----	--------

(4) 未办妥产权证书的固定资产情况

单位：元

项目	账面价值	未办妥产权证书的原因
----	------	------------

其他说明：

(5) 固定资产清理

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

其他说明：

22、在建工程

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

(1) 在建工程情况

单位：元

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

(2) 重要在建工程项目本期变动情况

单位：元

项目名称	预算数	期初余额	本期增加金额	本期转入固定资产金额	本期其他减少金额	期末余额	工程累计投入占预算比例	工程进度	利息资本化累计金额	其中：本期利息资本化金额	本期利息资本化率	资金来源
------	-----	------	--------	------------	----------	------	-------------	------	-----------	--------------	----------	------

(3) 本期计提在建工程减值准备情况

单位：元

项目	本期计提金额	计提原因
----	--------	------

其他说明：

(4) 工程物资

单位：元

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

其他说明：

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

24、油气资产

☐适用 ☒不适用

25、使用权资产

单位：元

项目	房屋及建筑物	合计
一、账面原值		
1. 期初余额	926,270,611.84	926,270,611.84
2. 本期增加金额	7,445,594.94	7,445,594.94
(1) 开店	7,445,594.94	7,445,594.94
3. 本期减少金额	698,569,715.03	698,569,715.03
(1) 关店	698,569,715.03	698,569,715.03

4. 期末余额	235,146,491.75	235,146,491.75
二、累计折旧		
1. 期初余额	251,051,330.60	251,051,330.60
2. 本期增加金额	133,273,027.71	133,273,027.71
(1) 计提	133,273,027.71	133,273,027.71
3. 本期减少金额	284,594,599.78	284,594,599.78
(1) 处置	284,594,599.78	284,594,599.78
(1) 关店	284,594,599.78	284,594,599.78
4. 期末余额	99,729,758.53	99,729,758.53
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		
4. 期末余额		
四、账面价值		
1. 期末账面价值	135,416,733.22	135,416,733.22
2. 期初账面价值	675,219,281.24	675,219,281.24

其他说明：

26、无形资产

(1) 无形资产情况

单位：元

项目	土地使用权	专利权	非专利技术	软件	商标权	合计
一、账面原值						
1. 期初余额	29,493,682.40			178,398,525.84	159,435,328.83	367,327,537.07
2. 本期增加金额				44,247.79		44,247.79
(1) 购置				44,247.79		44,247.79
(2) 内部研发						
(3) 企业合并增加						
3. 本期减少金额						
(1)						

处置						
4. 期末余额	29,493,682.40			178,442,773.63	159,435,328.83	367,371,784.86
二、累计摊销						
1. 期初余额	7,537,299.43			89,466,730.25	33,395,400.00	130,399,429.68
2. 本期增加金额	602,627.00			18,419,881.56		19,022,508.56
(1) 计提	602,627.00			18,419,881.56		19,022,508.56
3. 本期减少金额						
(1) 处置						
4. 期末余额	8,139,926.43			107,886,611.81	33,395,400.00	149,421,938.24
三、减值准备						
1. 期初余额				41,809,592.71	79,039,928.83	120,849,521.54
2. 本期增加金额				11,407,264.26	31,400,000.00	42,807,264.26
(1) 计提				11,407,264.26	31,400,000.00	42,807,264.26
3. 本期减少金额						
(1) 处置						
4. 期末余额				53,216,856.97	110,439,928.83	163,656,785.80
四、账面价值						
1. 期末账面价值	21,353,755.97			17,339,304.85	15,600,000.00	54,293,060.82
2. 期初账面价值	21,956,382.97			47,122,202.88	47,000,000.00	116,078,585.85

本期末通过公司内部研发形成的无形资产占无形资产余额的比例。

(2) 未办妥产权证书的土地使用权情况

单位：元

项目	账面价值	未办妥产权证书的原因
----	------	------------

其他说明：

27、开发支出

单位：元

项目	期初余额	本期增加金额			本期减少金额			期末余额
		内部开发支出	其他		确认为无形资产	转入当期损益		
合计								

其他说明：

28、商誉

(1) 商誉账面原值

单位：元

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初余额	本期增加		本期减少		期末余额
		企业合并形成的		处置		
深圳市云房网络科技有限公司	3,219,772,466.93					3,219,772,466.93
合计	3,219,772,466.93					3,219,772,466.93

(2) 商誉减值准备

单位：元

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初余额	本期增加		本期减少		期末余额
		计提		处置		
深圳市云房网络科技有限公司	3,219,772,466.93					3,219,772,466.93
合计	3,219,772,466.93					3,219,772,466.93

商誉所在资产组或资产组组合的相关信息

说明商誉减值测试过程、关键参数（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）及商誉减值损失的确认方法：

商誉减值测试的影响

其他说明：

29、长期待摊费用

单位：元

项目	期初余额	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	期末余额
装修费	50,274,369.14	5,577,251.29	14,004,292.51	34,885,488.07	6,961,839.85
合计	50,274,369.14	5,577,251.29	14,004,292.51	34,885,488.07	6,961,839.85

其他说明：

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

单位：元

项目	期末余额		期初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备			41,907,717.42	6,286,157.61
可抵扣亏损	2,948,627.62	737,156.91	72,741,552.33	11,185,774.15
计提的工资				
暂时不能抵扣的费用				
其他权益工具公允价值变动				
预计负债			8,500.00	1,275.00
信用减值损失	17,773,975.44	4,331,493.29	16,465,723.63	3,378,126.74
合计	20,722,603.06	5,068,650.20	131,123,493.38	20,851,333.50

(2) 未经抵销的递延所得税负债

单位：元

项目	期末余额		期初余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债

(3) 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

单位：元

项目	递延所得税资产和负债期末互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债期末余额	递延所得税资产和负债期初互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债期初余额
递延所得税资产		5,068,650.20		20,851,333.50

(4) 未确认递延所得税资产明细

单位：元

项目	期末余额	期初余额
可抵扣亏损	1,181,959,981.28	900,117,212.58
预计负债	19,794,573.66	5,182,080.34
其他权益工具	820,000.00	650,000.00
信用减值损失	249,305,567.94	207,531,486.68
资产减值准备	3,396,384,503.71	3,325,539,042.27
合计	4,848,264,626.59	4,439,019,821.87

(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

单位：元

年份	期末金额	期初金额	备注
2021 年		78,515,134.31	
2022 年	33,556,696.95	33,886,575.85	
2023 年	82,155,003.00	80,652,940.55	

2024 年	131,269,588.96	135,445,550.14	
2025 年	519,049,338.22	571,617,011.73	
2026 年	415,929,354.15		
合计	1,181,959,981.28	900,117,212.58	

其他说明：

31、其他非流动资产

单位：元

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
湖北国创光谷地产开发有限公司	200,000,000.00		200,000,000.00	200,000,000.00		200,000,000.00
合计	200,000,000.00		200,000,000.00	200,000,000.00		200,000,000.00

其他说明：

32、短期借款

(1) 短期借款分类

单位：元

项目	期末余额	期初余额
抵押借款	49,643,500.00	
保证借款	264,534,663.53	294,274,613.34
信用借款	137,950,000.00	164,347,000.00
票据贴现借款	2,000,000.00	
合计	454,128,163.53	458,621,613.34

短期借款分类的说明：

本公司抵押借款、保证借款详见附注（十二）5。

(2) 已逾期未偿还的短期借款情况

本期末已逾期未偿还的短期借款总额为 0.00 元，其中重要的已逾期未偿还的短期借款情况如下：

单位：元

借款单位	期末余额	借款利率	逾期时间	逾期利率
------	------	------	------	------

其他说明：

33、交易性金融负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
其中：		
其中：		

其他说明：

34、衍生金融负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

其他说明：

35、应付票据

单位：元

种类	期末余额	期初余额
银行承兑汇票		25,290,000.00
合计		25,290,000.00

本期末已到期未支付的应付票据总额为 0.00 元。

36、应付账款

(1) 应付账款列示

单位：元

项目	期末余额	期初余额
1 年以内（含 1 年）	201,758,760.08	173,140,063.24
1 年至 2 年（含 2 年）	14,441,772.04	6,027,643.66
2 年至 3 年（含 3 年）	3,332,557.50	5,097,525.88
3 年以上	6,840,804.64	4,682,055.19
合计	226,373,894.26	188,947,287.97

(2) 账龄超过 1 年的重要应付账款

单位：元

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
单位 1	2,359,155.90	未结算工程款
单位 2	2,631,627.91	未结算工程款
单位 3	1,253,641.68	未结算工程款
单位 4	1,982,293.00	未结算工程款
单位 5	1,121,720.47	未结算工程款
合计	9,348,438.96	

其他说明：

37、预收款项

(1) 预收款项列示

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

(2) 账龄超过 1 年的重要预收款项

单位：元

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
----	------	-----------

38、合同负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
预收货款	13,904,553.74	25,497,217.62
预收佣金款	26,979,415.59	41,696,932.90
合计	40,883,969.33	67,194,150.52

报告期内账面价值发生重大变动的金额和原因

单位：元

项目	变动金额	变动原因
----	------	------

公司需遵守《深圳证券交易所上市公司自律监管指引第 3 号——行业信息披露》中房地产业的披露要求

预售金额前五的项目收款信息：

单位：元

序号	项目名称	期初余额	期末余额	预计竣工时间	预售比例
----	------	------	------	--------	------

39、应付职工薪酬

(1) 应付职工薪酬列示

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	44,969,431.56	361,981,620.37	379,745,670.48	27,205,381.45
二、离职后福利-设定提存计划		19,438,971.40	19,438,971.40	
三、辞退福利		4,954,792.22	3,218,800.06	1,735,992.16
合计	44,969,431.56	386,375,383.99	402,403,441.94	28,941,373.61

(2) 短期薪酬列示

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、工资、奖金、津贴和补贴	44,969,431.56	338,287,166.55	357,981,980.00	25,274,618.11
2、职工福利费		6,814,189.95	6,814,189.95	
3、社会保险费		8,172,525.82	8,172,525.82	
其中：医疗保险费		7,207,158.21	7,207,158.21	
工伤保险费		322,341.97	322,341.97	
生育保险		643,025.64	643,025.64	

费				
4、住房公积金		5,080,319.84	5,080,319.84	
5、工会经费和职工教育经费		3,627,418.21	1,696,654.87	1,930,763.34
合计	44,969,431.56	361,981,620.37	379,745,670.48	27,205,381.45

(3) 设定提存计划列示

单位：元

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		18,621,167.42	18,621,167.42	
2、失业保险费		817,803.98	817,803.98	
合计		19,438,971.40	19,438,971.40	

其他说明：

40、应交税费

单位：元

项目	期末余额	期初余额
增值税	31,184,570.28	35,950,235.61
企业所得税	8,626,712.71	5,069,782.42
个人所得税	1,240,325.05	3,758,746.48
城市维护建设税	1,522,533.97	1,364,973.33
营业税	889,074.11	889,074.11
教育费附加	653,233.01	548,723.77
房产税	1,128,755.71	3,753.54
地方教育发展费	429,390.92	360,330.05
堤防维护费	80,484.28	80,484.28
环保税	2,999.66	1,835.22
印花税	189,895.37	104,442.29
土地使用税	105,527.11	
合计	46,053,502.18	48,132,381.10

其他说明：

41、其他应付款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
其他应付款	185,772,189.98	101,674,978.80
合计	185,772,189.98	101,674,978.80

(1) 应付利息

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

重要的已逾期未支付的利息情况：

单位：元

借款单位	逾期金额	逾期原因
------	------	------

其他说明：

(2) 应付股利

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

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：

(3) 其他应付款

1) 按款项性质列示其他应付款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
保证金	44,484,588.07	73,964,077.75
资金往来	141,287,601.91	27,710,901.05
合计	185,772,189.98	101,674,978.80

2) 账龄超过 1 年的重要其他应付款

单位：元

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
----	------	-----------

其他说明：

42、持有待售负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

其他说明：

43、一年内到期的非流动负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
一年内到期的租赁负债	46,970,650.89	224,435,753.09
合计	46,970,650.89	224,435,753.09

其他说明：

44、其他流动负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
待转销项税	3,414,988.07	5,810,110.31
未终止确认已背书银行承兑汇票	2,000,000.00	
合计	5,414,988.07	5,810,110.31

短期应付债券的增减变动：

单位：元

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还		期末余额
合计											

其他说明：

45、长期借款

(1) 长期借款分类

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

长期借款分类的说明：

其他说明，包括利率区间：

46、应付债券

(1) 应付债券

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

(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）

单位：元

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还		期末余额
合计											

(3) 可转换公司债券的转股条件、转股时间说明

(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

期末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况表

单位：元

发行在外的金融工具	期初		本期增加		本期减少		期末	
	数量	账面价值	数量	账面价值	数量	账面价值	数量	账面价值

其他金融工具划分为金融负债的依据说明

其他说明：

47、租赁负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
房屋及建筑物-租赁负债	166,287,266.92	783,166,687.30
房屋及建筑物-未确认融资费用	-22,185,353.43	-84,716,199.63
减：一年内到期的租赁负债（附注七、43）	-46,970,650.89	-224,435,753.09
合计	97,131,262.60	474,014,734.58

其他说明：

注 1：本集团对租赁负债的流动性风险管理措施，以及年末租赁负债的到期期限分析参见本附注十（一）3、“流动性风险”。

48、长期应付款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

(1) 按款项性质列示长期应付款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

其他说明：

(2) 专项应付款

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	形成原因
----	------	------	------	------	------

其他说明：

49、长期应付职工薪酬

(1) 长期应付职工薪酬表

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

(2) 设定受益计划变动情况

设定受益计划义务现值：

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
----	-------	-------

计划资产：

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
----	-------	-------

设定受益计划净负债（净资产）

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
----	-------	-------

设定受益计划的内容及与之相关风险、对公司未来现金流量、时间和不确定性的影响说明：

设定受益计划重大精算假设及敏感性分析结果说明：

其他说明：

50、预计负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额	形成原因
未决诉讼	19,794,573.66	5,190,580.34	
合计	19,794,573.66	5,190,580.34	

其他说明，包括重要预计负债的相关重要假设、估计说明：

51、递延收益

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	形成原因
政府补助	240,282.13		69,783.14	170,498.99	
合计	240,282.13		69,783.14	170,498.99	--

涉及政府补助的项目：

单位：元

负债项目	期初余额	本期新增 补助金额	本期计入 营业外收 入金额	本期计入 其他收益 金额	本期冲减 成本费用 金额	其他变动	期末余额	与资产相 关/与收益 相关
企业技术 改造资金	240,282.13			69,783.14			170,498.99	与资产相 关

其他说明：

52、其他非流动负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

其他说明：

53、股本

单位：元

	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	916,325,201.00						916,325,201.00

其他说明：

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

(2) 期末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况表

单位：元

发行在外的金融工具	期初		本期增加		本期减少		期末	
	数量	账面价值	数量	账面价值	数量	账面价值	数量	账面价值

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：

其他说明：

55、资本公积

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价（股本溢价）	3,633,692,377.64			3,633,692,377.64
其他资本公积	8,213,400.00	2,460,106.25		10,673,506.25
合计	3,641,905,777.64	2,460,106.25		3,644,365,883.89

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

注：其他资本公积本年增加系本公司的控股股东国创高科实业集团有限公司向本公司无偿提供 9,450 万元财务资助，按同期银行贷款利率 4.35% 计算的利息。

56、库存股

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
----	------	------	------	------

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

57、其他综合收益

单位：元

项目	期初余额	本期发生额						期末余额
		本期所得税前发生额	减：前期计入其他综合收益当期转入损益	减：前期计入其他综合收益当期转入留存收益	减：所得税费用	税后归属于母公司	税后归属于少数股东	
一、不能重分类进损益的其他综合收益	552,500.00	170,000.00				170,000.00		722,500.00
其他	552,500.00	170,000.00				170,000.00		722,500.00

权益工具 投资公允 价值变动	0	0				0		0
其他综合 收益合计	552,500.0 0	170,000.0 0				170,000.0 0		722,500.0 0

其他说明，包括对现金流量套期损益的有效部分转为被套期项目初始确认金额调整：

58、专项储备

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
----	------	------	------	------

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

59、盈余公积

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	40,105,252.95			40,105,252.95
合计	40,105,252.95			40,105,252.95

盈余公积说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

注：根据《公司法》、公司章程的规定，本公司按净利润的 10%提取法定盈余公积。法定盈余公积累计额达到本公司注册资本 50%以上的，不再提取。

60、未分配利润

单位：元

项目	本期	上期
调整前上期末未分配利润	-3,456,858,749.63	-2,334,811,696.00
调整后期初未分配利润	-3,456,858,749.63	-2,334,811,696.00
加：本期归属于母公司所有者的净利润	-538,543,503.80	-1,122,047,053.63
期末未分配利润	-3,995,402,253.43	-3,456,858,749.63

调整期初未分配利润明细：

- 1)、由于《企业会计准则》及其相关新规定进行追溯调整，影响期初未分配利润元。
- 2)、由于会计政策变更，影响期初未分配利润元。
- 3)、由于重大会计差错更正，影响期初未分配利润元。
- 4)、由于同一控制导致的合并范围变更，影响期初未分配利润元。
- 5)、其他调整合计影响期初未分配利润元。

61、营业收入和营业成本

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
----	-------	-------

	收入	成本	收入	成本
主营业务	2,181,266,224.96	2,196,272,096.68	3,791,584,295.05	3,841,419,435.82
其他业务	19,481,693.25	9,576,449.41	6,035,110.73	2,842,935.33
合计	2,200,747,918.21	2,205,848,546.09	3,797,619,405.78	3,844,262,371.15

经审计扣除非经常损益前后净利润孰低是否为负值

☒是 ☐否

单位：元

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	2,200,747,918.21	营业总收入	3,797,619,405.78	营业总收入
营业收入扣除项目合计金额	19,481,693.25	与主营业务无关	6,035,110.73	与主营业务无关
一、与主营业务无关的业务收入				
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。	19,481,693.25	与主营业务无关	6,035,110.73	与主营业务无关
与主营业务无关的业务收入小计	19,481,693.25	与主营业务无关	6,035,110.73	与主营业务无关
二、不具备商业实质的收入				
不具备商业实质的收入小计	0.00	无	0.00	无
营业收入扣除后金额	2,181,266,224.96	主营业务	3,791,584,295.05	主营业务

收入相关信息：

单位：元

合同分类	分部 1	分部 2	沥青报告分部	工程报告分部	房地产中介服务业务分部	合计
商品类型						
其中：						
沥青产品业务收入			1,266,906,771.93			1,266,906,771.93
房地产中介服务业务收入					914,359,453.03	914,359,453.03
其他业务收入			12,904,762.87		6,576,930.38	19,481,693.25
按经营地区分类						
其中：						
华中区			1,182,962,122.10	13,066,285.03		1,196,028,407.13
西南区			83,766,671.35			83,766,671.35

西北区						
华南区					920,952,839.73	920,952,839.73
华东区						
华北区						
市场或客户类型						
其中：						
合同类型						
其中：						
按商品转让的时间分类						
其中：						
按合同期限分类						
其中：						
按销售渠道分类						
其中：						
合计						

与履约义务相关的信息：

对于销售商品类及房产经纪类交易，本公司在客户取得相关商品的控制权时完成履约义务；对于提供服务类交易，本公司在提供整个服务的期间根据履约进度确认已完成的履约义务。

与分摊至剩余履约义务的交易价格相关的信息：

本报告期末已签订合同、但尚未履行或尚未履行完毕的履约义务所对应的收入金额为 40,883,969.33 元，其中，40,883,969.33 元预计将于 2023 年度确认收入，元预计将于年度确认收入，元预计将于年度确认收入。

其他说明：

营业收入的确认时间划分

收入确认时间	本年度
在某一时点确认收入	2,187,681,633.18
在某段确认收入	13,066,285.03
合计	2,200,747,918.21

公司需遵守《深圳证券交易所上市公司自律监管指引第 3 号——行业信息披露》中房地产业的披露要求
报告期内确认收入金额前五的项目信息：

单位：元

序号	项目名称	收入金额
----	------	------

1	第 1 名	349,572,224.12
2	第 2 名	285,891,530.98
3	第 3 名	121,485,933.77
4	第 4 名	74,047,245.18
5	第 5 名	61,079,446.44

62、税金及附加

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
城市维护建设税	2,748,837.76	5,238,388.97
教育费附加	1,215,108.04	2,259,675.06
房产税	2,948,071.29	454,363.50
土地使用税	694,106.11	514,410.10
车船使用税	2,400.00	3,000.00
印花税	1,361,895.61	2,186,833.70
地方教育发展费	815,636.41	1,482,164.28
城市堤防费		1,567.39
环保税	8,197.14	7,713.42
水利建设基金	5,758.27	158,906.26
防洪基金		112.19
合计	9,800,010.63	12,307,134.87

其他说明：

注：各项税金及附加的计缴标准详见附注六、税项。

63、销售费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
广告费		85,900.00
职工薪酬	4,287,248.22	3,731,143.40
办公费	93,796.67	188,331.99
招待费	2,335,895.91	2,589,641.92
其他	5,810,957.78	3,490,449.77
合计	12,527,898.58	10,085,467.08

其他说明：

64、管理费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	99,051,762.23	184,290,847.29
折旧费	9,035,751.32	15,581,803.92
办公费	7,168,271.72	14,520,353.85
物业租赁费	14,477,441.80	35,932,456.80
差旅费	2,983,963.07	3,490,487.80
会议费	903,383.81	4,099,068.42
中介服务费	8,123,396.57	7,009,083.02

招待费	3,700,342.58	5,875,519.19
车管费	2,053,360.20	2,903,421.23
无形资产摊销	19,022,508.56	36,920,178.37
其它费用	15,138,723.26	4,365,991.78
合计	181,658,905.12	314,989,211.67

其他说明：

65、研发费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	22,558,219.64	36,619,119.72
直接投入	49,942,118.93	61,050,176.61
办公费	133,941.88	942,460.98
物业租赁费	4,237,838.57	5,999,460.07
折旧费	2,864,038.55	2,604,688.29
其它	828,799.78	910,528.88
合计	80,564,957.35	108,126,434.55

其他说明：

66、财务费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	44,109,458.80	81,501,859.20
利息收入	-3,541,737.97	-11,172,967.74
手续费	2,233,205.27	4,771,506.33
汇兑损失	26,045.54	52,032.87
合计	42,826,971.64	75,152,430.66

其他说明：

67、其他收益

单位：元

产生其他收益的来源	本期发生额	上期发生额
与日常活动相关的政府补助	8,307,607.65	11,491,597.30
代扣个人所得税手续费返回	1,064,214.72	1,765,054.88
增值税加计抵减	6,069,033.57	16,531,278.30
合计	15,440,855.94	29,787,930.48

68、投资收益

单位：元

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	-12,893,673.50	-35,386,829.55
处置长期股权投资产生的投资收益	460,300.73	1,212,448.13
处置交易性金融资产取得的投资收益	833,064.42	1,385,920.26
丧失控制权后，剩余股权按公允价值重新计量产生的利得		503,870.56

合计	-11,600,308.35	-32,284,590.60
----	----------------	----------------

其他说明：

69、净敞口套期收益

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
----	-------	-------

其他说明：

70、公允价值变动收益

单位：元

产生公允价值变动收益的来源	本期发生额	上期发生额
交易性金融资产	10,660.60	482,537.66
合计	10,660.60	482,537.66

其他说明：

71、信用减值损失

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
其他应收款坏账损失	-9,605,817.10	-19,076,399.94
长期应收款坏账损失	519,198.06	434,724.03
应收票据减值损失	65,000.00	-65,000.00
应收账款减值损失	-34,060,714.03	-82,838,243.98
合计	-43,082,333.07	-101,544,919.89

其他说明：

72、资产减值损失

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
二、存货跌价损失及合同履约成本减值损失	-3,271,638.24	-4,495,978.94
五、固定资产减值损失	-456,941.90	
十、无形资产减值损失	-42,807,264.26	-73,809,592.71
十一、商誉减值损失		-303,413,516.59
十三、其他	-690,182.59	-22,328,792.28
合计	-47,226,026.99	-404,047,880.52

其他说明：

73、资产处置收益

单位：元

资产处置收益的来源	本期发生额	上期发生额
-----------	-------	-------

处置非流动资产的利得	-32,076,647.91	-18,893,292.28
------------	----------------	----------------

74、营业外收入

单位：元

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
政府补助	23,700.00	70,000.00	23,700.00
非流动资产毁损报废利得		335,271.76	
违约赔偿收入	24,246.94	92,430.13	24,246.94
盘盈利得	4,210.00		4,210.00
其他	3,475,184.48	3,782,965.19	3,475,184.48
合计	3,527,341.42	4,280,667.08	3,527,341.42

计入当期损益的政府补助：

单位：元

补助项目	发放主体	发放原因	性质类型	补贴是否影响当年盈亏	是否特殊补贴	本期发生金额	上期发生金额	与资产相关/与收益相关
------	------	------	------	------------	--------	--------	--------	-------------

其他说明：

75、营业外支出

单位：元

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
对外捐赠		60,000.00	
非流动资产毁损报废损失	924,141.12	1,251,075.80	924,141.12
赔偿金、违约金及罚款支出	5,549,528.46	2,876,682.44	5,549,528.46
盘亏损失	365,130.49		365,130.49
预计未决诉讼损失	2,785,212.06		2,785,212.06
闭店押金等损失	37,471,255.74	16,677,348.05	37,471,255.74
其他	168,945.77	3,991,646.42	168,945.77
合计	47,264,213.64	24,856,752.71	47,264,213.64

其他说明：

76、所得税费用

(1) 所得税费用表

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	6,677,000.62	6,165,501.25
递延所得税费用	15,782,683.30	11,890,206.62
合计	22,459,683.92	18,055,707.87

(2) 会计利润与所得税费用调整过程

单位：元

项目	本期发生额
利润总额	-494,750,043.20
按法定/适用税率计算的所得税费用	-74,212,506.48
子公司适用不同税率的影响	-39,964,966.49
调整以前期间所得税的影响	4,944,180.17
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	5,133,168.76
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	134,930,893.12
研发费可加计扣除影响	-5,360,679.99
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-3,010,405.17
所得税费用	22,459,683.92

其他说明：

77、其他综合收益

详见附注七、57。

78、现金流量表项目

(1) 收到的其他与经营活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
政府补助	8,261,524.51	11,491,597.30
银行存款利息	566,452.98	2,713,399.54
收到的质保金、保证金、押金等	10,065,844.74	40,648,515.79
收到的往来款及其他款项	187,130,931.77	106,906,849.72
合计	206,024,754.00	161,760,362.35

收到的其他与经营活动有关的现金说明：

(2) 支付的其他与经营活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
支付保证金	34,255,437.29	33,543,328.44
捐赠支出		60,000.00
支付的各项费用	63,531,281.83	106,842,683.84
支付的往来款及其他款项	67,211,668.04	36,767,687.90
合计	164,998,387.16	177,213,700.18

支付的其他与经营活动有关的现金说明：

(3) 收到的其他与投资活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
收回其他债权投资本金	7,600,000.00	6,137,100.00
合计	7,600,000.00	6,137,100.00

收到的其他与投资活动有关的现金说明：

（4）支付的其他与投资活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
支付其他债权投资本金		20,000,000.00
合计		20,000,000.00

支付的其他与投资活动有关的现金说明：

（5）收到的其他与筹资活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
收回汇票承兑保证金	15,247,000.00	29,655,070.53
合计	15,247,000.00	29,655,070.53

收到的其他与筹资活动有关的现金说明：

（6）支付的其他与筹资活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
使用权资产租赁费	145,982,217.98	371,047,486.54
支付汇票承兑保证金	20,000,000.00	18,212,606.53
合计	165,982,217.98	389,260,093.07

支付的其他与筹资活动有关的现金说明：

79、现金流量表补充资料

（1）现金流量表补充资料

单位：元

补充资料	本期金额	上期金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量		
净利润	-517,209,727.12	-1,132,435,652.85
加：资产减值准备	90,308,360.06	505,592,800.41
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	21,782,605.46	28,693,643.87
使用权资产折旧	133,273,027.71	359,180,257.49
无形资产摊销	19,022,508.56	36,920,178.37
长期待摊费用摊销	14,004,292.51	58,245,402.58
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）	32,076,647.91	18,893,292.28
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	924,141.12	915,804.04
公允价值变动损失（收益以	-10,660.60	-482,537.66

“—”号填列)		
财务费用(收益以“—”号填列)	41,193,840.48	81,501,859.20
投资损失(收益以“—”号填列)	11,600,308.35	32,284,590.60
递延所得税资产减少(增加以“—”号填列)	15,782,683.30	12,424,137.62
递延所得税负债增加(减少以“—”号填列)		-533,931.00
存货的减少(增加以“—”号填列)	17,028,762.83	3,063,218.42
经营性应收项目的减少(增加以“—”号填列)	185,601,529.98	-126,945,666.67
经营性应付项目的增加(减少以“—”号填列)	7,033,130.01	64,713,441.73
其他	-9,899,155.29	28,410,038.76
经营活动产生的现金流量净额	62,512,295.27	-29,559,122.81
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动		
债务转为资本		0.00
一年内到期的可转换公司债券		0.00
融资租入固定资产		0.00
3. 现金及现金等价物净变动情况:		
现金的期末余额	200,418,289.81	198,787,234.13
减: 现金的期初余额	198,787,234.13	740,118,062.24
加: 现金等价物的期末余额		0.00
减: 现金等价物的期初余额		0.00
现金及现金等价物净增加额	1,631,055.68	-541,330,828.11

(2) 本期支付的取得子公司的现金净额

单位: 元

	金额
其中:	
其中:	
其中:	

其他说明:

(3) 本期收到的处置子公司的现金净额

单位: 元

	金额
其中:	
其中:	
其中:	

其他说明：

(4) 现金和现金等价物的构成

单位：元

项目	期末余额	期初余额
一、现金	200,418,289.81	198,787,234.13
其中：库存现金	70,939.03	188,982.81
可随时用于支付的银行存款	200,347,350.78	198,598,251.32
三、期末现金及现金等价物余额	200,418,289.81	198,787,234.13

其他说明：

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：

81、所有权或使用权受到限制的资产

单位：元

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	50,809,208.50	详见“其他说明”
存货	90,049,380.04	用于抵押借款
合计	140,858,588.54	

其他说明：

项目	期末余额	年初余额
汇票承兑保证金		5,247,000.00
借款保证金	10,000,000.00	
保函保证金	1,250,000.00	2,036,821.35
信用证保证金	18,098,154.78	3,011,572.29
监管货币资金(注)	886,985.08	4,462,176.96
诉讼冻结货币资金	20,558,557.85	6,839,226.89
其他冻结货币资金	15,510.79	
合计	50,809,208.50	21,596,797.49

注：杭州云房源软件服务有限公司使用权受限的货币资金 886,985.08 元为二手房买卖双方委托银行对房产交易首期付款资金进行监管支付。

82、外币货币性项目

(1) 外币货币性项目

单位：元

项目	期末外币余额	折算汇率	期末折算人民币余额
货币资金			
其中：美元	73.87	6.96	514.48
欧元			
港币	0.46	0.89	0.41
应收账款			
其中：美元			
欧元			
港币			
长期借款			
其中：美元			
欧元			
港币			

其他说明：

(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

按照套期类别披露套期项目及相关套期工具、被套期风险的定性和定量信息：

84、政府补助

(1) 政府补助基本情况

单位：元

种类	金额	列报项目	计入当期损益的金额
深圳市福田区服务业财政奖励补贴	2,010,000.00	其他收益	2,010,000.00
福田区支持企业同心抗疫“十条”政策补贴	131,000.00	其他收益	131,000.00
企业稳岗补贴	1,094,680.45	其他收益	1,094,680.45
社会保障基金管理局留工补贴	1,223,190.00	其他收益	1,223,190.00
珠海市企业鼓励奖励金	245,600.00	其他收益	245,600.00
上海市静安区财政局年度财政扶持补贴	880,000.00	其他收益	880,000.00

2021 年度总部经济企业租房补贴	1,402,600.00	其他收益	1,402,600.00
养老保险费率调整养老退费	333,648.06	其他收益	333,648.06
成都市新津生态环境局锅炉提标和电能替代改造补助款	39,667.00	其他收益	39,667.00
2021 年度武汉企业 100 强奖励	800,000.00	其他收益	800,000.00
科技创新-国高企业入库培育支持	21,700.00	其他收益	21,700.00
2021 年小升规企业区财政奖励资金	50,000.00	其他收益	50,000.00
其他小额项目	5,739.00	其他收益	5,739.00
党建支持经费	23,700.00	营业外收入	23,700.00
合计	8,261,524.51		8,261,524.51

(2) 政府补助退回情况

☐适用 ☒不适用

其他说明：

85、其他

八、合并范围的变更

1、非同一控制下企业合并

(1) 本期发生的非同一控制下企业合并

单位：元

被购买方名称	股权取得时点	股权取得成本	股权取得比例	股权取得方式	购买日	购买日的确定依据	购买日至期末被购买方的收入	购买日至期末被购买方的净利润
--------	--------	--------	--------	--------	-----	----------	---------------	----------------

其他说明：

本年未发生非同一控制下企业合并。

(2) 合并成本及商誉

单位：元

合并成本	
--现金	
--非现金资产的公允价值	
--发行或承担的债务的公允价值	
--发行的权益性证券的公允价值	
--或有对价的公允价值	
--购买日之前持有的股权于购买日的公允价值	
--其他	
合并成本合计	

减：取得的可辨认净资产公允价值份额	
商誉/合并成本小于取得的可辨认净资产公允价值份额的金额	

合并成本公允价值的确定方法、或有对价及其变动的说明：

大额商誉形成的主要原因：

其他说明：

(3) 被购买方于购买日可辨认资产、负债

单位：元

	购买日公允价值	购买日账面价值
资产：		
货币资金		
应收款项		
存货		
固定资产		
无形资产		
负债：		
借款		
应付款项		
递延所得税负债		
净资产		
减：少数股东权益		
取得的净资产		

可辨认资产、负债公允价值的确定方法：

企业合并中承担的被购买方的或有负债：

其他说明：

(4) 购买日之前持有的股权按照公允价值重新计量产生的利得或损失

是否存在通过多次交易分步实现企业合并并且在报告期内取得控制权的交易

☐是 ☒否

(5) 购买日或合并当期期末无法合理确定合并对价或被购买方可辨认资产、负债公允价值的相关说明

(6) 其他说明

2、同一控制下企业合并

(1) 本期发生的同一控制下企业合并

单位：元

被合并方名称	企业合并中取得的权益比例	构成同一控制下企业合并的依据	合并日	合并日的确定依据	合并当期期初至合并日被合并方的收入	合并当期期初至合并日被合并方的净利润	比较期间被合并方的收入	比较期间被合并方的净利润
--------	--------------	----------------	-----	----------	-------------------	--------------------	-------------	--------------

其他说明：

本年未发生同一控制下企业合并。

(2) 合并成本

单位：元

合并成本	
--现金	
--非现金资产的账面价值	
--发行或承担的债务的账面价值	
--发行的权益性证券的面值	
--或有对价	

或有对价及其变动的说明：

其他说明：

(3) 合并日被合并方资产、负债的账面价值

单位：元

	合并日	上期期末
资产：		
货币资金		
应收款项		
存货		
固定资产		
无形资产		
负债：		
借款		
应付款项		
净资产		
减：少数股东权益		
取得的净资产		

企业合并中承担的被合并方的或有负债：

其他说明：

3、反向购买

交易基本信息、交易构成反向购买的依据、上市公司保留的资产、负债是否构成业务及其依据、合并成本的确定、按照

权益性交易处理时调整权益的金额及其计算：

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

☐是 ☒否

是否存在通过多次交易分步处置对子公司投资且在本期丧失控制权的情形

☐是 ☒否

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：

本公司于 2022 年 12 月 28 日新设立全资子公司长江资源新材料科技研发中心（湖北省）有限公司，认缴注册资本 600 万元，截至 2022 年 12 月 31 日，尚未实际出资。

6、其他

九、在其他主体中的权益

1、在子公司中的权益

（1）企业集团的构成

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		取得方式
				直接	间接	
广西国创道路材料有限公司	广西壮族自治区钦州市	广西壮族自治区钦州市	沥青生产销售	100.00%		同一控制下企业合并
陕西国创沥青材料有限公司	陕西省泾阳县	陕西省泾阳县	沥青生产销售	55.00%		设立
湖北国创道路材料技术有限公司	湖北省武汉市	湖北省武汉市	道路工程养护施工	100.00%		设立
四川国创兴路沥青材料有限公司	新津县物流园区	新津县物流园区	沥青生产销售	100.00%		设立
湖北国创公路工程检测有限公司	湖北武汉市	湖北武汉市	公路工程检测	100.00%		设立
监利县国创市政建设管理有限公司	湖北监利县	湖北监利县	工程投资建设	81.00%		设立
深圳市云房网络科技有限公司	深圳	深圳	计算机软件	100.00%		设立
武汉市国创汇智投资管理有限公司	湖北武汉市	湖北武汉市	租赁和商务服务业	100.00%		设立
湖北国创新材料科技有限公司	湖北武汉市	湖北武汉市	沥青生产销售	100.00%		设立
湖北国创兴路商贸有限公司	湖北武汉市	湖北武汉市	房地产业	100.00%		设立
深圳市国创慧成科技有限公司	深圳	深圳	商务服务业		100.00%	设立
深圳市国创启智科技有限公司	深圳	深圳	计算机软件		100.00%	设立
深圳市世华房地产	深圳	深圳	房产中介		100.00%	收购

投资顾问有限公司						
珠海市世华房地产代理有限公司	珠海	珠海	房产中介		100.00%	收购
东莞世华房地产经纪有限公司	东莞	东莞	房产中介		100.00%	收购
中山市世华房地产代理有限公司	中山	中山	房产中介		100.00%	收购
深圳市大数云房网络科技有限公司	深圳	深圳	房产中介		100.00%	收购
深圳市云房源数据服务有限公司	深圳	深圳	计算机软件		100.00%	收购
广州云房数据服务有限公司	广州	广州	房产中介		100.00%	收购
佛山云房数据信息技术有限公司	佛山	佛山	房产中介		100.00%	收购
广州云携按揭服务有限公司	广州	广州	房产中介		100.00%	收购
上海云房数据服务有限公司	上海	上海	房产中介		100.00%	收购
杭州云房源软件服务有限公司	杭州	杭州	房产中介		66.00%	收购
杭州柏伦房地产营销策划有限公司	杭州	杭州	房地产业		66.00%	设立
杭州云房源物业管理服务有限公司	杭州	杭州	物业管理服务		66.00%	设立
南京云房源软件服务有限公司	南京	南京	房产中介		100.00%	收购
苏州云房源软件服务有限公司	苏州	苏州	房产中介		100.00%	收购
北京云房房地产经纪有限公司	北京	北京	房产中介		100.00%	收购
江门市大数云房房地产经纪有限公司	江门	江门	房产中介		100.00%	设立
青岛云房数据服务有限公司	青岛	青岛	房产中介		100.00%	收购
惠州市云房房地产经纪有限公司	惠州	惠州	房产中介		100.00%	设立
连云港市云房源数据服务有限公司	连云港	连云港	信息技术咨询		100.00%	设立
天津云房软件科技有限公司	天津	天津	房产中介		100.00%	收购
成都云房快线房地产经纪有限公司	成都	成都	房产中介		100.00%	收购
烟台云房房地产经纪有限公司	烟台	烟台	房产中介		100.00%	收购
大连云房数据服务有限公司	大连	大连	房产中介		100.00%	收购
昆明云房房地产经纪有限公司	昆明	昆明	房产中介		100.00%	收购
深圳共赢三号投资企业（有限合伙）	深圳	深圳	投资		100.00%	收购
深圳大唐创富投资企业（有限合伙）	深圳	深圳	投资		99.00%	收购
惠州市大数云房网络科技有限公司	惠州	惠州	房产中介		100.00%	设立
深圳市云房人力资源服务有限公司	深圳	深圳	商业服务		100.00%	设立

长江资源新材料科技研发中心（湖北省）有限公司	湖北武汉市	湖北武汉市	科技推广和应用服务业		100.00%	设立
------------------------	-------	-------	------------	--	---------	----

在子公司的持股比例不同于表决权比例的说明：

注 1：报告期内湖北国创云房房屋租赁有限公司更名为湖北国创兴路商贸有限公司、深圳市国创星寓公寓管理有限公司更名为深圳市国创慧成科技有限公司、深圳市房一族网络科技有限公司更名为深圳市国创启智科技有限公司。

注 2：报告期内注销的子公司情况

子公司名称	时间	变更原因
杭州柏伦房地产营销策划有限公司	2022 年 3 月 4 日	注销
深圳市云房人力资源服务有限公司	2022 年 4 月 26 日	注销
连云港市云房源数据服务有限公司	2022 年 12 月 14 日	注销
杭州云房源物业管理有限公司	2022 年 7 月 26 日	注销

持有半数或以下表决权但仍控制被投资单位、以及持有半数以上表决权但不控制被投资单位的依据：

对于纳入合并范围的重要的结构化主体，控制的依据：

确定公司是代理人还是委托人的依据：

其他说明：

（2）重要的非全资子公司

单位：元

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
监利县国创市政建设管理有限公司	19.00%	-35,158.02		15,974,411.26

子公司少数股东的持股比例不同于表决权比例的说明：

其他说明：

（3）重要非全资子公司的主要财务信息

单位：元

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
监利县国创市政建设管理有限公司	124,241,055.23	35,918,033.25	160,159,088.48	76,083,239.75		76,083,239.75	102,114,975.50	70,217,779.85	172,332,755.35	88,071,864.41		88,071,864.41

单位：元

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
监利县国创市政建设管理有限公司		- 185,042.21	- 185,042.21	29,202.98		5,386,796.66	5,386,796.66	12,656.48

其他说明：

(4) 使用企业集团资产和清偿企业集团债务的重大限制

(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

其他说明：

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

(1) 在子公司所有者权益份额发生变化的情况说明

(2) 交易对于少数股东权益及归属于母公司所有者权益的影响

单位：元

购买成本/处置对价	
--现金	
--非现金资产的公允价值	
购买成本/处置对价合计	
减：按取得/处置的股权比例计算的子公司净资产份额	
差额	
其中：调整资本公积	
调整盈余公积	
调整未分配利润	

其他说明：

3、在合营安排或联营企业中的权益

(1) 重要的合营企业或联营企业

合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	
武汉市江夏区尚泽小额贷款有限责任公司	武汉	武汉	小额贷款业务	20.00%		权益法
湖北省长江资源循环利用及装备创新中心	武汉	武汉	资源循环利用开发咨询利用	40.91%		权益法

有限公司						
卓家好房(杭州)科技有限公司	杭州	杭州	房地产经纪业务	30.00%		权益法

在合营企业或联营企业的持股比例不同于表决权比例的说明：

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：

(2) 重要合营企业的主要财务信息

单位：元

	期末余额/本期发生额	期初余额/上期发生额
流动资产		
其中：现金和现金等价物		
非流动资产		
资产合计		
流动负债		
非流动负债		
负债合计		
少数股东权益		
归属于母公司股东权益		
按持股比例计算的净资产份额		
调整事项		
--商誉		
--内部交易未实现利润		
--其他		
对合营企业权益投资的账面价值		
存在公开报价的合营企业权益投资的公允价值		
营业收入		
财务费用		
所得税费用		
净利润		
终止经营的净利润		
其他综合收益		
综合收益总额		
本年度收到的来自合营企业的股利		

其他说明：

(3) 重要联营企业的主要财务信息

单位：元

	期末余额/本期发生额			期初余额/上期发生额		
	武汉市江夏区	湖北省长江资	卓家好房(杭	武汉市江夏区	湖北省长江资	卓家好房(杭

	尚泽小额贷款 有限责任公司	源循环利用及 装备创新中心 有限公司	州)科技有限 公司	尚泽小额贷款 有限责任公司	源循环利用及 装备创新中心 有限公司	州)科技有限 公司
流动资产	3, 213, 617. 58	13, 440, 145. 1 9	32, 841, 221. 6 0	1, 434, 307. 95	16, 575, 774. 6 5	66, 272, 291. 0 1
非流动资产	20, 713, 830. 4 4	2, 380, 632. 26	548, 882. 58	48, 754, 966. 5 5	1, 372, 537. 04	3, 308, 163. 34
资产合计	23, 927, 448. 0 2	15, 820, 777. 4 5	33, 390, 104. 1 8	50, 189, 274. 5 0	17, 948, 311. 6 9	69, 580, 454. 3 5
流动负债	13, 076, 741. 5 1	1, 164, 178. 02	9, 568, 881. 50	13, 217, 003. 6 0	107, 865. 30	31, 434, 908. 7 6
非流动负债		425, 583. 86				
负债合计	13, 076, 741. 5 1	1, 589, 761. 88	9, 568, 881. 50	13, 217, 003. 6 0	107, 865. 30	31, 434, 908. 7 6
少数股东权益						
归属于母公司 股东权益	10, 850, 706. 5 1	14, 231, 015. 5 7	23, 821, 222. 6 8	36, 972, 270. 9 0	17, 840, 446. 3 9	38, 145, 545. 5 9
按持股比例计 算的净资产份 额	2, 170, 141. 30	5, 821, 908. 47	7, 146, 366. 80	7, 394, 454. 18	7, 298, 526. 62	11, 443, 663. 6 8
调整事项						
--商誉						
--内部交易未 实现利润						
--其他						
对联营企业权 益投资的账面 价值	2, 170, 141. 30	5, 768, 266. 39	7, 831, 507. 64	7, 394, 454. 18	7, 244, 884. 54	12, 610, 937. 9 8
存在公开报价 的联营企业权 益投资的公允 价值						
营业收入			53, 991, 522. 9 6	427, 358. 49	476, 577. 69	123, 142, 702. 90
净利润	26, 121, 564. 3 9	3, 609, 430. 82	14, 665, 449. 3 4	183, 634, 829. 53	3, 716, 976. 03	4, 628, 281. 79
终止经营的净 利润						
其他综合收益						
综合收益总额	26, 121, 564. 3 9	3, 609, 430. 82	14, 665, 449. 3 4	183, 634, 829. 53	3, 716, 976. 03	4, 628, 281. 79
本年度收到的 来自联营企业 的股利						

其他说明:

(4) 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

单位：元

	期末余额/本期发生额	期初余额/上期发生额
合营企业：		
投资账面价值合计		5,813,011.40
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润	-1,413,312.13	966,831.00
联营企业：		
下列各项按持股比例计算的合计数		
--综合收益总额	-1,413,312.13	966,831.00

其他说明：

(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

(6) 合营企业或联营企业发生的超额亏损

单位：元

合营企业或联营企业名称	累积未确认前期累计的损失	本期未确认的损失（或本期分享的净利润）	本期末累积未确认的损失
-------------	--------------	---------------------	-------------

其他说明：

(7) 与合营企业投资相关的未确认承诺

(8) 与合营企业或联营企业投资相关的或有负债

4、重要的共同经营

共同经营名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例/享有的份额	
				直接	间接

在共同经营中的持股比例或享有的份额不同于表决权比例的说明：

共同经营为单独主体的，分类为共同经营的依据：

其他说明：

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：

6、其他

十、与金融工具相关的风险

本集团的主要金融工具包括股权投资、借款、应收款项、应付账款等，各项金融工具的详细情况说明见本附注六相关项目。本集团从事风险管理的目标是在风险和收益之间取得适当的平衡，将风险对本

集团经营业绩的负面影响降低到最低水平，使股东及其他权益投资者的利益最大化。基于该风险管理目标，本集团风险管理的基本策略是确定和分析本集团所面临的各种风险，建立适当的风险承受底线和进行风险管理，并及时可靠地对各种风险进行监督，将风险控制在限定的范围之内。

1.

1. 、 市场风险

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

本集团采用敏感性分析技术分析市场风险相关变量的合理、可能变化对当期损益或股东权益可能产生的影响。由于任何风险变量很少孤立地发生变化，而变量之间存在的相关性对某一风险变量的变化的最终影响金额将产生重大作用，因此下述内容是在假设每一变量的变化是在独立的情况下进行的。

• 汇率风险

汇率风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因外汇汇率变动而发生波动的风险。本集团在生产经营过程中使用外币结算极小，此处不对汇率变动引起的汇率风险进行敏感性分析。于 2022 年 12 月 31 日，本集团的外币货币性项目余额参见本附注六、57 “外币货币性项目”。

• 利率风险

利率风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因市场利率变动而发生波动的风险。本集团的利率风险产生于银行借款及应付债券等带息债务。浮动利率的金融负债使本集团面临现金流量利率风险，固定利率的金融负债使本集团面临公允价值利率风险。本集团根据当时的市场环境来决定固定利率及浮动利率合同的相对比例。于 2022 年 12 月 31 日，本集团的带息债务主要为以人民币计价的浮动利率借款合同，金额合计为 454,128,163.53 元（上年末：458,621,613.34 元），及以人民币计价的固定利率合同，金额为 0 元（上年末：0 元）。

利率风险的敏感性分析见下表，反映了在其他变量不变的假设下，浮动利率金融资产和负债的利率发生合理、可能的变动时，将对净利润和股东权益产生的影响。

项目	本年		上年	
	对利润的影响	对股东权益的影响	对利润的影响	对股东权益的影响
人民币基准利率增加 0.25 个百分点	1,068,595.22		47,302.85	

项目	本年		上年	
	对利润的影响	对股东权益的影响	对利润的影响	对股东权益的影响
人民币基准利率降低 0.25 个百分点	- 1,068,595.22		-47,302.85	

注 1：上表以正数表示增加，以负数表示减少。

注 2：上表的股东权益变动不包括留存收益。

- 其他价格风险

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

由于某些金融工具的公允价值是按照未来现金流量折现法为基础的通用定价模型或其他估值技术确定的，而估值技术本身基于一定的估值假设，因此估值结果对估值假设具有重大的敏感性。

权益工具投资的其他价格风险的敏感性分析见下表，反映了在其他变量不变的假设下，权益工具的公允价值发生变动时，将对净利润和股东权益产生的影响。

项目	本年		上年	
	对净利润的影响	对股东权益的影响	对净利润的影响	对股东权益的影响
权益工具投资公允价值增加 5%		267,000.00		-20,718.75
权益工具投资公允价值减少 5%		-267,000.00		20,718.75

注 1：上表以正数表示增加，以负数表示减少。

注 2：上表的股东权益变动不包括留存收益。

注 3：不考虑可能影响利润表的减值等因素。

1、信用风险

信用风险，是指金融工具的一方不能履行义务，造成另一方发生财务损失的风险。

于 2022 年 12 月 31 日，可能引起本集团财务损失的最大信用风险敞口主要来自于合同另一方未能履行义务而导致本集团金融资产产生的损失以及本集团承担的财务担保，具体包括：合并资产负债表中

已确认的金融资产的账面金额；对于以公允价值计量的金融工具而言，账面价值反映了其风险敞口，但并非最大风险敞口，其最大风险敞口将随着未来公允价值的变化而改变。

为降低信用风险，本集团成立了一个小组负责确定信用额度、进行信用审批，并执行其他监控程序以确保采取必要的措施回收过期债权。此外，本集团于每个资产负债表日审核每一单项应收款的回收情况，以确保就无法回收的款项计提充分的坏账准备。因此，本集团管理层认为本集团所承担的信用风险已经大为降低。

本集团的流动资金存放在信用评级较高的银行，故流动资金的信用风险较低。

本集团对不同的资产分别以 12 个月或整个存续期的预期信用损失计量减值准备。预期信用损失计量的关键参数包括违约概率、违约损失率和违约风险敞口。本集团考虑历史统计数据(如交易对手评级、担保方式及抵质押物类别、还款方式等)的定量分析及前瞻性信息，建立违约概率、违约损失率及违约风险敞口模型。

前瞻性信息信用风险显著增加的评估及预期信用损失的计算均涉及前瞻性信息。本集团通过进行历史数据分析，识别出影响各业务类型信用风险及预期信用损失的关键经济指标。

本公司因应收账款和其他应收款产生的信用风险敞口的量化数据，参见附注（七）5、及附注（七）8 的披露。

2、流动性风险

流动性风险，是指企业在履行以交付现金或其他金融资产的方式结算的义务时发生资金短缺的风险。本集团通过利用银行贷款及债务维持资金延续性与灵活性之间的平衡，以管理其流动性风险。本集团内各子公司负责监控自身的现金流量预测，总部财务部门在汇总各子公司现金流量预测的基础上，在集团层面持续监控短期和长期的资金需求，以确保维持充裕的现金储备；同时持续监控是否符合借款协议的规定，从主要金融机构获得提供足够备用资金的承诺，以满足短期和长期的资金需求。报告期末，本集团所有的金融负债均预计在 1 年内到期偿付。

于 2022 年 12 月 31 日，本集团持有的金融负债按未折现剩余合同义务的到期期限分析如下：

项 目	1 年以内（含 1 年）	1 年至 2 年（含 2 年）	2 年至 5 年（含 5 年）	5 年以上	合计
短期借款（含利息）	454,484,375.51				454,484,375.51
应付账款	201,758,760.08	14,441,772.04	10,173,362.14		226,373,894.26
其他应付款	170,391,507.08	10,684,222.70	4,696,460.20		185,772,189.98
一年内到期的非流动负债（含利息）	50,148,510.71				50,148,510.71
租赁负债（含利息）		39,379,842.91	53,661,151.66	23,097,761.64	116,138,756.21

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

单位：元

项目	期末公允价值			
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	合计
一、持续的公允价值计量	--	--	--	--
（三）其他权益工具投资			7,120,000.00	7,120,000.00
（八）应收款项融资			4,000,000.00	4,000,000.00
（1）应收票据			4,000,000.00	4,000,000.00
持续以公允价值计量的资产总额			11,120,000.00	11,120,000.00
二、非持续的公允价值计量	--	--	--	--

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

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

（1）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，该层次计量的理财产品，因投资的方向和范围包括银行存款、衍生金融工具等，投资的资产组合执行动态管理，理财产品的公允价值变动难于计量，故采用成本金额确认为公允价值。

（2）应收款项融资存在贴现或预期转让的应收票据，由于票据到期时间短于 6 个月，公允价值与票面价值差异较小，以票面金额作为其公允价值计量；

（3）因被投资企业武汉光谷科信小额贷款股份有限公司的经营环境和经营情况、未发生重大变化，所以公司按资产基础法确定公允价值

- 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
- 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
- 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
- 7、本期内发生的估值技术变更及变更原因
- 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
- 9、其他

十二、关联方及关联交易

1、本企业的母公司情况

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
国创高科实业集团有限公司	武汉市	实业投资	30000 万元	27.71%	27.71%

本企业的母公司情况的说明

注：高庆寿持有母公司 70%的股权，故高庆寿是公司的最终控制方。

本企业最终控制方是高庆寿。

其他说明：

2、本企业的子公司情况

本企业子公司的情况详见附注九、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九、3、在合营安排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：

合营或联营企业名称	与本企业关系
-----------	--------

其他说明：

4、其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
湖北国创道路工程有限公司	同受一方控制
湖北国创光谷房地产开发有限公司	同受一方控制
深圳市国创慧聚企业咨询管理有限公司	同受一方控制
武汉优尼克工程纤维有限公司	同受一方控制
湖北国创楚源投资管理有限公司	同受一方控制
吕华生	关键管理人员
孟军梅	关键管理人员
何斌	关键管理人员

安徽中皖辉达信息服务股份有限公司	董事关联
湖北辉达网络科技有限公司	法人关联
武汉爱康沥青混凝土有限公司	母公司的联营公司
梁文华	子公司深圳云房关键管理人员
深圳市大田投资有限公司	子公司深圳云房关键管理人员梁文华先生之控股子公司
深圳市万通融资担保有限公司	子公司深圳云房关键管理人员梁文华先生之控股子公司
云房网络（香港）代理有限公司	子公司深圳云房关键管理人员梁文华先生之控股子公司
武汉国创共赢企业管理合伙企业（有限合伙）	同受一方重大影响

其他说明：

注 1：子公司原关键管理人员梁文华控股公司深圳市大田投资有限公司（以下简称“大田投资”）2021 年 4 月 1 日签署了《股份转让协议》，将持有公司 40,464,264 股份转让给申能投资，并于 2021 年 4 月 12 日完成过户登记手续。2021 年 4 月 12 日起不再直接或间接持有公司的股份，此后 12 个月内梁文华仍为公司关联方。

注 2：深圳市万通融资担保有限公司由公司原持股 5%以上股东大田投资控股。大田投资于 2021 年 4 月 12 日不再持有公司股份，此后 12 个月内该公司仍为公司关联方。

注 1：云房网络（香港）代理有限公司与大田投资同受一方控制。大田投资于 2021 年 4 月 12 日不再持有公司股份，此后 12 个月内该公司仍为公司关联方。

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

单位：元

关联方	关联交易内容	本期发生额	获批的交易额度	是否超过交易额度	上期发生额
湖北国创道路工程有限公司	接受劳务		30,000,000.00	否	
武汉爱康沥青混凝土有限公司	接受劳务		10,000,000.00	否	176,991.15
湖北国创楚源投资管理有限公司	住宿费	300,000.00			
深圳市万通融资担保有限公司	按揭代办手续费		30,000.00	否	5,508,490.57

出售商品/提供劳务情况表

单位：元

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
武汉爱康沥青混凝土有限公司	出售沥青	2,275,789.56	1,023,329.47
湖北国创道路工程有限公司	出售沥青	12,512,966.55	5,066,255.15
湖北国创道路工程有限公司	提供劳务	2,989,569.58	20,492,213.80
云房网络（香港）代理有限公司	商标使用权费		457,215.00
深圳市万通融资担保有限公司	按揭转介收入	69,186.80	1,726,791.90
安徽中皖辉达信息服务股份有限公司	系统服务	406,135.47	51,153.04
卓家好房（杭州）科技有限公司	分佣收入	722,570.75	2,111,992.46

购销商品、提供和接受劳务的关联交易说明

(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:

单位: 元

委托方/出包方名称	受托方/承包方名称	受托/承包资产类型	受托/承包起始日	受托/承包终止日	托管收益/承包收益定价依据	本期确认的托管收益/承包收益
-----------	-----------	-----------	----------	----------	---------------	----------------

关联托管/承包情况说明

本公司委托管理/出包情况表:

单位: 元

委托方/出包方名称	受托方/承包方名称	委托/出包资产类型	委托/出包起始日	委托/出包终止日	托管费/出包费定价依据	本期确认的托管费/出包费
-----------	-----------	-----------	----------	----------	-------------	--------------

关联管理/出包情况说明

(3) 关联租赁情况

本公司作为出租方:

单位: 元

承租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁收入	上期确认的租赁收入
深圳市大田投资有限公司	办公楼		2,422,128.79

本公司作为承租方:

单位: 元

出租方名称	租赁资产种类	简化处理的短期租赁和低价值资产租赁的租金费用(如适用)		未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额(如适用)		支付的租金		承担的租赁负债利息支出		增加的使用权资产	
		本期发生额	上期发生额	本期发生额	上期发生额	本期发生额	上期发生额	本期发生额	上期发生额	本期发生额	上期发生额
武汉优尼克工程纤维有限公司	办公楼					362,500.00	0.00	58,491.38	162,811.67		4,182,366.68

关联租赁情况说明

(4) 关联担保情况

本公司作为担保方

单位: 元

被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
广西国创道路材料有限公司	55,000,000.00	2021年06月29日	2024年06月29日	否
广西国创道路材料有限公司	70,000,000.00	2021年04月08日	2023年12月31日	否
广西国创道路材料有限公司	50,000,000.00	2020年11月05日	2023年11月05日	否
广西国创道路材料有限公司	50,000,000.00	2019年03月07日	2022年03月07日	是
广西国创道路材料有限公司	70,000,000.00	2022年08月18日	2023年08月18日	否
湖北国创道路材料技术有限公司	10,000,000.00	2021年03月15日	2022年03月15日	否

湖北国创道路材料技术有限公司	10,000,000.00	2022 年 03 月 30 日	2023 年 03 月 30 日	否
深圳市世华房地产投资顾问有限公司	100,000,000.00	2020 年 05 月 15 日	2024 年 05 月 15 日	否
深圳市大数云房网络科技有限公司	40,000,000.00	2021 年 09 月 08 日	2022 年 09 月 07 日	是
湖北国创高新材料科技有限公司	50,000,000.00	2022 年 04 月 08 日	2023 年 04 月 07 日	否
深圳市世华房地产投资顾问有限公司	100,000,000.00	2020 年 05 月 16 日	2025 年 05 月 16 日	否

本公司作为被担保方

单位：元

担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
国创高科实业集团有限公司	192,000,000.00	2021 年 04 月 20 日	2022 年 04 月 19 日	是
国创高科实业集团有限公司	162,000,000.00	2022 年 04 月 19 日	2023 年 04 月 18 日	否
湖北国创道路工程有限公司	162,000,000.00	2022 年 03 月 27 日	2023 年 03 月 26 日	否

关联担保情况说明

注：本公司的全资子公司湖北国创高新材料科技有限公司（以下简称“高新科技”）向渤海银行武汉分行（以下简称“渤海银行”）申请融资 5000 万元，期限一年，由公司提供连带责任保证，并由公司间接 100%控制的深圳共赢三号投资企业(有限合伙)（以下简称“共赢三号”）以不动产提供抵押担保。上述担保事项已经公司 2022 年 3 月 23 日召开的第六届董事会第十九次会议审议通过，高新科技取得短期借款 49,643,500.00 元。

抵押物为共赢三号所有的位于惠州大亚湾澳头惠澳大道 2 号光耀海豚湾花园 1-3 栋、5-11 栋部分（共计 174 套）住宅房地产，房屋总建筑面积为 14857.81 m²。武汉博兴房屋土地评估有限责任公司出具了《房地产抵押估价报告》（鄂博兴[2022]字第 005 号）。

（5）关联方资金拆借

单位：元

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
拆入				
国创高科实业集团有限公司	94,500,000.00	2022 年 06 月 16 日	2023 年 06 月 15 日	补充流动资金
拆出				

（6）关联方资产转让、债务重组情况

单位：元

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
-----	--------	-------	-------

（7）关键管理人员报酬

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
关键管理人员报酬	6,797,040.00	7,271,025.00

(8) 其他关联交易

A、出售联营企业湖北国创高投产业投资基金管理有限公司 45%股权

根据公司 2022 年第六届董事会第二十六次会议决议，本公司的全资子公司武汉市国创汇智投资管理有限公司（以下简称“国创汇智”）将持有的湖北国创高投产业投资基金管理有限公司（以下简称“基管公司”）45%股权转让给公司控股股东国创高科实业集团有限公司，股权转让价格为人民币 450 万元。本次股权转让完成后，本公司不再持有基管公司股权。截止到 2022 年 12 月 31 日，国创高科实业集团有限公司已支付全部股权转让款。

6、关联方应收应付款项

(1) 应收项目

单位：元

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
应收账款	湖北国创道路工程有限公司	57,975,420.63	7,678,777.65	40,577,137.59	3,218,784.93
应收账款	武汉爱康沥青混凝土有限公司	7,567,546.77	1,767,488.14	7,221,880.97	980,828.65
应收账款	湖北辉达网络科技有限公司	400,000.00	200,000.00	400,000.00	40,000.00
应收账款	安徽中皖辉达信息服务股份有限公司	204,877.46	10,243.87	1,274,373.86	63,718.69
合计		66,147,844.86	9,656,509.66	49,473,392.42	4,303,332.27
其他应收款	云房网络（香港）代理有限公司	133,102.75	133,102.75	133,102.75	133,102.75
合计		133,102.75	133,102.75	133,102.75	133,102.75
其他非流动资产	湖北国创光谷房地产开发有限公司	200,000,000.00		200,000,000.00	
合计		200,000,000.00		200,000,000.00	

(2) 应付项目

单位：元

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
应付账款	武汉爱康沥青混凝土有限公司	1,982,293.00	1,982,293.00
合计		1,982,293.00	1,982,293.00
其他应付款	武汉优尼克工程纤维有限公司	1,100,000.00	1,462,500.00
其他应付款	深圳市国创慧聚企业咨询管理有限公司	1,380,000.00	1,380,000.00
其他应付款	国创高科实业集团有限公司	94,500,000.00	
其他应付款	吕华生	86,118.00	
其他应付款	孟军梅	15,579.29	
其他应付款	何斌	8,470.40	
其他应付款	湖北国创楚源投资管理有限公司	300,000.00	
合计		97,390,167.69	2,842,500.00

租赁负债	武汉优尼克工程纤维有限公司	2,201,834.86	2,201,834.86
合计		2,201,834.86	2,201,834.86

7、关联方承诺

8、其他

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

5、其他

十四、承诺及或有事项

1、重要承诺事项

资产负债表日存在的重要承诺

截至 2022 年 12 月 31 日，本集团无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

(1) 未决诉讼仲裁形成的或有负债及其财务影响

截至 2022 年 12 月 31 日，本集团下属的房地产经纪板块作为被告涉及的未决诉讼仲裁案件合计 116 件，预计负债金额 19,794,573.66 元。

(2) 公司没有需要披露的重要或有事项，也应予以说明

公司不存在需要披露的重要或有事项。

3、其他

十五、资产负债表日后事项

1、重要的非调整事项

单位：元

项目	内容	对财务状况和经营成果的影响数	无法估计影响数的原因
----	----	----------------	------------

2、利润分配情况

单位：元

3、销售退回

4、其他资产负债表日后事项说明

（1）关联方房产置换

本公司于 2013 年度第一次临时股东大会审议通过了《关于对外投资设立项目公司暨关联交易的议案》，与湖北国创房地产开发有限公司、武汉国苑置业有限公司共同投资设立湖北国创光谷房地产开发有限公司（以下简称“项目公司”），开发武汉市国土资源和规划局东湖新技术开发区分局编号为 P（2012）255 号地块。根据该议案，本公司以自有资金投资人民币 20,000 万元，占该项目公司股东资本投入总额的 30%。本公司不参与项目公司的收益及利润的分配，也不承担项目公司的风险和亏损，确保分配到的房产不少于 35,000 平方米，其中用于建设企业总部、公司工程技术研发中心和企业重点实验室的房产不少于 20,000 平方米；用于建设科技人员宿舍及相关配套设施的房产不少于 10,000 平方米。根据会计准则的相关规定，按照实质重于形式的原则，将上述已支付的 20,000 万元作为“其它非流动资产”予以列报。

2021 年 3 月 8 日，公司与项目公司签订补充协议，协议中约定并承诺，最迟于 2022 年 12 月 31 日前交付房产。同时约定相应的违约责任：1、无法在约定期限前向公司交付房产，则项目公司应向公司支付违约金，违约金的计算标准为：以公司前期投入的 20,000 万元为基数，自 2023 年 1 月 1 日起，按照全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率的 120% 计算至房产全部交付完毕之日；2、如房产交付逾期超过 6 个月，公司有权要求项目公司支付相应的违约金。违约金标准为公司投入资金的 10%，即项目公司应向公司支付违约金 2000 万元。同时有权要求其立即返还 20,000 万元本金及利息。利息的计算标准为：以前期投入的 20,000 万元为基数，自实际投入该笔资金之日起，按照中国人民银行公布的同期同档次贷款基准利率上浮 20% 计算至其全部归还完毕公司投入本金之日止。

2023 年 4 月 19 日，经公司第六届董事会第二十八次会议审议通过《关于房产置换暨关联交易的议案》，同意公司与湖北国创光谷房地产开发有限公司（以下简称“光谷地产”）、国创（湖北）科技产业有限公司（以下简称“国创科技”）、光谷地产股东国创高科实业集团有限公司（以下简称“国创集团”）、湖北国创房地产开发有限公司（以下简称“国创地产”）、武汉国苑置业有限公司（以下简称“国苑置业”）签订《房产置换协议》，公司以“国创·光谷上城”35,000 平方米房产与国创科技持有的“国创未来研产中心”项目 36,555.61 平方米房产进行置换。2022 年 12 月 31 日前因未及时按要求交付约定的房产，应向本公司支付违约金，违约金以本公司前期投入的 20,000 万元为基数，自 2023 年 1 月 1 日起，按照全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率的 120% 计算至本合同签订之日。

（2）转让联营企业

本公司将持有的卓家好房（杭州）科技有限公司 30% 股权转让给非关联方丽水同奋力企业管理合伙企业（有限合伙），股权转让基准日 2022 年 12 月 31 日，转让价款 771.40 万元，于 2023 年 1 月 9 日收到转让款，2023 年 2 月 23 日办理工商变更登记。

（3）子公司偿还母公司债务

2022 年 12 月 30 日，本公司的三级子公司深圳市大数云房网络科技有限公司（以下简称“大数云房”）将其持有的深圳共赢三号投资企业（有限合伙）（以下简称“共赢三号”）9344.9 万元的财产份额（占合伙企业总出资额的比例为 99.998%），作价 8935.02 万元转让给本公司；本公司的三级子公司深圳市世华房地产投资顾问有限公司（以下简称“深圳世华”）将其持有的共赢三号 0.2 万元的财产份额（占合伙企业总出资额的比例为 0.002%），作价 0.18 万元转让给本公司的二级子公司湖北国创高新材料科技有限公司（以下简称“高新科技”）。转让价格业经众联资产评估有限公司评估并出具众联评报字[2022]第 1363 号评估，以抵偿二级子公司深圳市云房网络科技有限公司欠付本公司往来款项。2023 年 2 月 20 日已办理完毕工商变更登记手续，共赢三号由四级子公司变更为本公司二级子公司。

十六、其他重要事项

1、前期会计差错更正

（1）追溯重述法

单位：元

会计差错更正的内容	处理程序	受影响的各个比较期间报表项目名称	累积影响数
-----------	------	------------------	-------

(2) 未来适用法

会计差错更正的内容	批准程序	采用未来适用法的原因
-----------	------	------------

2、债务重组

3、资产置换

(1) 非货币性资产交换

(2) 其他资产置换

4、年金计划

5、终止经营

单位：元

项目	收入	费用	利润总额	所得税费用	净利润	归属于母公司所有者的终止经营利润
----	----	----	------	-------	-----	------------------

其他说明：

6、分部信息

(1) 报告分部的确定依据与会计政策

根据本集团的内部组织结构、管理要求及内部报告制度，本集团的经营业务划分为四个经营分部，本集团的管理层定期评价这些分部的经营成果，以决定向其分配资源及评价其业绩。在经营分部的基础上本集团确定了四个报告分部，分别为沥青分部、工程分部、金融分部、房地产中介业务服务分部。这些报告分部是根据业务的性质以及所提供的产品和服务分开组织和管理。本公司的每个经营分部是一个业务集团，提供面临不同于其他经营分部的风险并取得不同于其他经营分部的报酬的产品和服务。

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

单位：元

项目	沥青报告分部	工程报告分部	房地产中介业务服务分部	金融分部	分部间抵销	合计
对外营业收入	1,266,728,793.45	13,066,285.03	920,952,839.73			2,200,747,918.21
销售费用	12,517,400.98		10,497.60			12,527,898.58
利息收入	346,833.49	2,988,353.28	205,422.23	1,128.97		3,541,737.97
利息费用	19,712,372.7	102,584.25	24,294,501.8			44,109,458.8

	0		5			0
对联营企业和合营企业的投资收益	12,893,673.50					12,893,673.50
信用减值损失	12,121,056.25	11,888,028.28	34,565,042.90	-525,000.00	16,016,794.36	43,082,333.07
资产减值损失	609,831,184.22		47,226,026.99		609,831,184.22	47,226,026.99
折旧费和摊销费	15,863,848.81	1,506,274.35	170,712,311.08			188,082,434.24
利润总额（亏损）	631,827,315.23	10,617,154.55	476,676,335.57	1,477,216.43	625,847,978.58	494,750,043.20
资产总额	1,589,980,835.14	245,569,355.70	635,261,490.16	10,125,991.14	711,513,874.05	1,769,423,798.09
负债总额	807,005,244.15	127,988,871.08	635,723,467.37	70,316.12	419,152,831.62	1,151,635,067.10
对联营企业和合营企业的长期股权投资	15,769,915.33					15,769,915.33
长期股权投资以外的其他非流动资产增加额	1,907,635.69		8,761,420.47			10,669,056.16

(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

(4) 其他说明

7、其他对投资者决策有影响的重要交易和事项

2. 、 分部信息

- 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，分别为沥青分部、工程分部、金融分部、房地产中介业务服务分部。这些报告分部是根据业务的性质以及所提供的产品和服务分开组织和管理。本公司的每个经营分部是一个业务集团，提供面临不同于其他经营分部的风险并取得不同于其他经营分部的报酬的产品和服务。

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。

对外交易收入信息

2. 、 对外交易收入

项 目	本年发生额
沥青产品收入	1,266,728,793.45
房地产中介服务收入	920,952,839.73
工程劳务收入	13,066,285.03
合 计	2,200,747,918.21

B、地理信息

对外交易收入的分布

项目	本年发生额
中国大陆地区	2,200,747,918.21
中国大陆地区以外的国家和地区	
合 计	2,200,747,918.21

非流动资产总额的分布：

项目	年末余额
中国大陆地区	460,536,114.72
中国大陆地区以外的国家和地区	
合 计	460,536,114.72

注：非流动资产归属于该资产所处区域，不包括金融资产和递延所得税资产。

C、主要客户信息

本年有 349,572,224.12 元的营业收入系来自于沥青分部对某单一客户的销售收入，占收入总额的比重为 15.88%。

2. 、 租赁

(1) 本集团作为承租人

①使用权资产、租赁负债情况参见本附注七及 47 和附注七、25。

②计入本年损益情况

项目	计入本年损益	
	列报项目	金额
租赁负债的利息	财务费用	21,273,842.05
短期租赁费用（适用简化处理）	营业成本	6,233,455.16
短期租赁费用（适用简化处理）	销售费用	27,200.00
短期租赁费用（适用简化处理）	管理费用	1,203,806.64
低价值资产租赁费用（适用简化处理）	营业成本	4,049,842.49
低价值资产租赁费用（适用简化处理）	管理费用	122,961.70

注：上表中“短期租赁费用”不包含租赁期在 1 个月以内的租赁相关费用；“低价值资产租赁费用”不包含包括在“短期租赁费用”中的低价值资产短期租赁费用。

③与租赁相关的现金流量流出情况

项目	现金流量类别	本年金额
偿还租赁负债本金和利息所支付的现金	筹资活动现金流出	145,982,217.98
对短期租赁和低价值资产支付的付款额（适用于简化处理）	经营活动现金流出	11,514,304.29
支付的未纳入租赁负债的可变租赁付款额	经营活动现金流出	
合计	——	157,496,522.27

（2）本集团作为出租人

①与经营租赁有关的信息

A、计入本年损益的情

项目	计入本年损益	
	列报项目	金额
租赁收入	其他业务收入	6,387,007.05
合计		6,387,007.05

B、租赁收款额的收款情况

期间	将收到的未折现租赁收款额
资产负债表日后第 1 年	275,148.00
合计	275,148.00
期间	将收到的未折现租赁收款额
资产负债表日后第 1 年	275,148.00
合计	275,148.00

8、其他

十七、母公司财务报表主要项目注释

1、应收账款

(1) 应收账款分类披露

单位：元

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	
其中：										
按组合计提坏账准备的应收账款	296,960,398.72	100.00%	45,325,112.92	15.26%	251,635,285.80	399,879,087.43	100.00%	46,173,257.10	11.55%	353,705,830.33
其中：										
组合 1- 房地产经纪业务以外的分部	296,960,398.72	100.00%	45,325,112.92	15.26%	251,635,285.80	399,879,087.43	100.00%	46,173,257.10	11.55%	353,705,830.33
合计	296,960,398.72		45,325,112.92		251,635,285.80	399,879,087.43		46,173,257.10		353,705,830.33

按组合计提坏账准备：按账龄组合计提坏账准备的应收账款

单位：元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
1 年以内（含 1 年）	214,082,686.68	10,704,134.33	5.00%
1 年至 2 年（含 2 年）	29,777,173.68	2,977,717.37	10.00%
2 年至 3 年（含 3 年）	19,617,714.01	5,885,314.20	30.00%
3 年至 4 年（含 4 年）	8,592,160.28	4,296,080.14	50.00%
4 年至 5 年（含 5 年）	17,143,985.97	13,715,188.77	80.00%
5 年以上	7,746,678.10	7,746,678.10	100.00%
合计	296,960,398.72	45,325,112.92	

确定该组合依据的说明：

如是按照预期信用损失一般模型计提应收账款坏账准备，请参照其他应收款的披露方式披露坏账准备的相关信息：

☐适用 ☒不适用

按账龄披露

单位：元

账龄	账面余额
1 年以内（含 1 年）	214,082,686.68
1 至 2 年	29,777,173.68

2 至 3 年	19,617,714.01
3 年以上	33,482,824.35
3 至 4 年	8,592,160.28
4 至 5 年	17,143,985.97
5 年以上	7,746,678.10
合计	296,960,398.72

(2) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备情况：

单位：元

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	核销	其他	
应收账款	46,173,257.10	-848,144.18				45,325,112.92
合计	46,173,257.10	-848,144.18				45,325,112.92

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

单位：元

单位名称	收回或转回金额	收回方式
------	---------	------

(3) 本期实际核销的应收账款情况

单位：元

项目	核销金额
----	------

其中重要的应收账款核销情况：

单位：元

单位名称	应收账款性质	核销金额	核销原因	履行的核销程序	款项是否由关联交易产生
------	--------	------	------	---------	-------------

应收账款核销说明：

(4) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

单位：元

单位名称	应收账款期末余额	占应收账款期末余额合计数的比例	坏账准备期末余额
单位 1	46,847,599.33	15.78%	2,342,379.97
单位 2	39,445,777.39	13.28%	1,972,288.87
单位 3	31,008,811.29	10.44%	1,550,440.56
单位 4	20,119,621.30	6.78%	1,005,981.07
单位 5	19,019,788.89	6.40%	950,989.44
合计	156,441,598.20	52.68%	

(5) 转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额

其他说明：

(6) 因金融资产转移而终止确认的应收账款

2、其他应收款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
其他应收款	140,217,748.25	106,090,509.46
合计	140,217,748.25	106,090,509.46

(1) 应收利息

1) 应收利息分类

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

2) 重要逾期利息

单位：元

借款单位	期末余额	逾期时间	逾期原因	是否发生减值及其判断依据
------	------	------	------	--------------

其他说明：

3) 坏账准备计提情况

☐适用 ☒不适用

(2) 应收股利

1) 应收股利分类

单位：元

项目(或被投资单位)	期末余额	期初余额
------------	------	------

2) 重要的账龄超过1年的应收股利

单位：元

项目(或被投资单位)	期末余额	账龄	未收回的原因	是否发生减值及其判断依据
------------	------	----	--------	--------------

3) 坏账准备计提情况

☐适用 ☒不适用

其他说明：

(3) 其他应收款

1) 其他应收款按款项性质分类情况

单位：元

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
保证金及押金	8,603,075.21	5,256,213.93
备用金借支	276,021.72	233,027.01
对非关联公司的往来应收款项	16,381,521.70	16,381,521.70
对非并表关联公司的往来应收款项		
内部抵消往来款	138,632,716.64	95,745,725.84
合计	163,893,335.27	117,616,488.48

2) 坏账准备计提情况

单位：元

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2022 年 1 月 1 日余额	11,523,579.02		2,400.00	11,525,979.02
2022 年 1 月 1 日余额在本期				
本期计提	11,663,108.00		486,500.00	12,149,608.00
2022 年 12 月 31 日余额	23,186,687.02		488,900.00	23,675,587.02

损失准备本期变动金额重大的账面余额变动情况

□适用 □不适用

按账龄披露

单位：元

账龄	账面余额
1 年以内（含 1 年）	84,730,382.67
1 至 2 年	39,935,386.64
2 至 3 年	22,239,694.06
3 年以上	16,987,871.90
3 至 4 年	16,381,521.70
4 至 5 年	117,450.20
5 年以上	488,900.00
合计	163,893,335.27

3) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备情况：

单位：元

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	核销	其他	

其他应收款	11,525,979.02	12,149,608.00				23,675,587.02
合计	11,525,979.02	12,149,608.00				23,675,587.02

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

单位：元

单位名称	转回或收回金额	收回方式
------	---------	------

4) 本期实际核销的其他应收款情况

单位：元

项目	核销金额
----	------

其中重要的其他应收款核销情况：

单位：元

单位名称	其他应收款性质	核销金额	核销原因	履行的核销程序	款项是否由关联交易产生
------	---------	------	------	---------	-------------

其他应收款核销说明：

5) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位：元

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
深圳市云房网络科技有限公司	子公司	70,546,786.50	1 年以内、1-2 年	43.04%	3,524,689.32
四川国创兴路沥青材料有限公司	子公司	41,743,716.64	1 年以内、1-2 年	25.47%	4,058,371.66
监利县国创市政建设管理有限公司	子公司	20,002,500.00	2-3 年	12.20%	6,000,750.00
毛惠兰	非关联方	16,381,521.70	3-4 年	10.00%	8,190,760.85
深圳市国创启智科技有限公司	子公司	4,953,213.50	1 年以内	3.02%	250,310.68
合计		153,627,738.34		93.73%	22,024,882.51

6) 涉及政府补助的应收款项

单位：元

单位名称	政府补助项目名称	期末余额	期末账龄	预计收取的时间、金额及依据
------	----------	------	------	---------------

7) 因金融资产转移而终止确认的其他应收款

8) 转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债金额

其他说明：

3、长期股权投资

单位：元

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	4,454,368,505.00	4,081,534,148.63	372,834,356.37	4,514,368,505.00	3,471,702,964.41	1,042,665,540.59
对联营、合营企业投资	15,769,915.33		15,769,915.33	27,250,276.70		27,250,276.70
合计	4,470,138,420.33	4,081,534,148.63	388,604,271.70	4,541,618,781.70	3,471,702,964.41	1,069,915,817.29

(1) 对子公司投资

单位：元

被投资单位	期初余额 (账面价值)	本期增减变动				期末余额 (账面价值)	减值准备期末余额
		追加投资	减少投资	计提减值准备	其他		
广西国创道路材料有限公司	105,916,955.00		60,000,000.00			45,916,955.00	
陕西国创沥青材料有限公司	6,350,500.00					6,350,500.00	
湖北国创道路材料技术有限公司	50,486,000.00					50,486,000.00	
四川国创兴路沥青材料有限公司	80,692,550.00					80,692,550.00	
湖北国创公路工程检测有限公司	30,000,000.00					30,000,000.00	
监利县国创市政建设管理有限公司	55,282,500.00					55,282,500.00	
深圳市云房网络科技有限公司	628,437,035.59					18,605,851.37	4,081,534,148.63
武汉市国创汇智投资管理有限公司	10,000,000.00					10,000,000.00	
湖北国创高新材料科技有限公司	5,000,000.00					5,000,000.00	
湖北国创兴路商贸有限公司	70,500,000.00					70,500,000.00	
合计	1,042,665,540.59		60,000,000.00			372,834,356.37	4,081,534,148.63

(2) 对联营、合营企业投资

单位：元

投资单位	期初余额（账面价值）	本期增减变动								期末余额（账面价值）	减值准备期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
一、合营企业											
二、联营企业											
武汉市江夏区尚泽小额贷款有限责任公司	7,394,454.18			- 5,224,312.88						2,170,141.30	
湖北省长江资源循环利用及装备创新中心有限公司	7,244,884.54			- 1,476,618.15						5,768,266.39	
卓家好房(杭州)科技有限公司	12,610,937.98			- 4,779,430.34						7,831,507.64	
小计	27,250,276.70			- 11,480,361.37						15,769,915.33	
合计	27,250,276.70			- 11,480,361.37						15,769,915.33	

（3）其他说明

注 1：2022 年 2 月 10 日根据广西国创道路材料有限公司股东会决议减少公司注册资本 6000 万元，并已办理了工商变更手续。

注 2：本期公司对深圳市云房网络科技有限公司的长期股权投资进行减值测试并计提了减值损失，该减值测试并利用了湖北众联资产评估有限公司出具《湖北国创高新材料股份有限公司长期股权投资减值测试所涉及的深圳市云房网络科技有限公司股东全部权益价值评估项目资产评估说明》的评估报告（众联评报字【2023】第 1157 号）。

4、营业收入和营业成本

单位：元

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	1,484,231,346.14	1,387,032,056.28	794,377,130.88	705,218,932.15
其他业务	5,370,007.32	4,692,800.85	15,096,045.38	12,239,410.68
合计	1,489,601,353.46	1,391,724,857.13	809,473,176.26	717,458,342.83

收入相关信息：

单位：元

合同分类	分部 1	分部 2	沥青分部	合计
商品类型				
其中：				
沥青产品收入			1,484,231,346.14	1,484,231,346.14
其他业务收入			5,370,007.32	5,370,007.32
按经营地区分类				
其中：				
华中区			1,489,601,353.46	1,489,601,353.46
市场或客户类型				
其中：				
合同类型				
其中：				
按商品转让的时间分类				
其中：				
按合同期限分类				
其中：				
按销售渠道分类				
其中：				
合计			1,489,601,353.46	1,489,601,353.46

与履约义务相关的信息：

对于销售商品类交易，本公司在客户取得相关商品的控制权时完成履约义务；对于提供服务类交易，本公司在提供整个服务的期间根据履约进度确认已完成的履约义务。

与分摊至剩余履约义务的交易价格相关的信息：

本报告期末已签订合同、但尚未履行或尚未履行完毕的履约义务所对应的收入金额为 1,662,495.49 元，其中，1,662,495.49 元预计将于 2023 年度确认收入，元预计将于年度确认收入，元预计将于年度确认收入。

其他说明：

5、投资收益

单位：元

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	-11,480,361.37	-36,699,840.96
处置交易性金融资产取得的投资收益	832,853.61	1,368,087.37
对子公司长期股权投资的股利收益		
合计	-10,647,507.76	-35,331,753.59

6、其他

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

项目	金额	说明
非流动资产处置损益	-32,540,488.30	
越权审批或无正式批准文件的税收返还、减免	6,069,033.57	
计入当期损益的政府补助（与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外）	6,013,437.20	
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	843,725.02	
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	34,795,017.19	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-42,836,431.10	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	3,382,085.17	
减：所得税影响额	1,747,520.06	
少数股东权益影响额	2,575,647.52	
合计	-28,596,788.83	--

其他符合非经常性损益定义的损益项目的具体情况：

☐适用 ☒不适用

公司不存在其他符合非经常性损益定义的损益项目的具体情况。

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

2、净资产收益率及每股收益

报告期利润	加权平均净资产收益率	每股收益	
		基本每股收益（元/股）	稀释每股收益（元/股）

归属于公司普通股股东的净利润	-61.78%	-0.59	-0.59
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	-58.50%	-0.56	-0.56

3、境内外会计准则下会计数据差异

(1) 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净资产差异情况

☐适用 ☒不适用

(2) 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净资产差异情况

☐适用 ☒不适用

(3) 境内外会计准则下会计数据差异原因说明，对已经境外审计机构审计的数据进行差异调节的，应注明该境外机构的名称

4、其他

湖北国创高新材料股份有限公司

二〇二三年四月二十七日