



## 关于正源控股股份有限公司

### 投资风险分析的报告

根据《正源控股股份有限公司股份转让公告》，正源控股股份有限公司（以下简称“正源股份”或“公司”）股份将于 2024 年 8 月 19 日起在全国中小企业股份转让系统有限责任公司依托原证券公司代办股份转让系统设立并代为管理的两网公司及退市公司板块（以下简称退市板块）挂牌转让。依据有关规定主办券商须在公司股份在退市板块挂牌前发布分析报告，客观地揭示公司所存在的投资风险，中国银河证券股份有限公司作为正源控股股份有限公司主办券商，特此发布本分析报告。

本报告仅依据正源控股股份有限公司披露的最近年度报告，对该公司的情况进行客观分析并向投资者揭示存在的主要投资风险，不构成对正源控股股份有限公司股份的任何投资建议。

#### 一、正源控股股份有限公司概况

##### （一）公司基本情况

公司名称	正源控股股份有限公司
英文名称	Rightway Holdings Co.,Ltd.
统一社会信用代码	9151010020238978X2
法定代表人	富乾乘
注册资本	151,055.00 万元人民币
成立日期	1993 年 5 月 22 日
注册地址	四川省成都市双流区东升街道广都大道 2 号
办公地址	四川省成都市双流区东升街道广都大道 2 号
邮政编码	610200
联系电话	028-85803711
联系传真	028-85803711
互联网址	<a href="http://www.rightwayholdings.com/">http://www.rightwayholdings.com/</a>
电子信箱	investor-serv@rightwayholdings.com



经营范围	一般项目：企业总部管理；以自有资金从事投资活动；自有资金投资的资产管理服务；人造板制造；人造板销售；地板制造；地板销售；家具制造；家具销售；林业产品销售；纸制造；纸制品制造；纸制品销售；非居住房地产租赁；土地使用权租赁；食用农产品批发；建筑材料销售；门窗制造加工；金属结构制造；五金产品批发；电气设备销售；货物进出口（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。许可项目：建设工程施工；住宅室内装饰装修；道路货物运输（不含危险货物）（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）。
------	---

## （二）挂牌前的股本结构

根据中国证券登记结算有限责任公司北京分公司出具的《发行人股本结构表》和《股份登记确认书》，截至 2024 年 8 月 6 日，公司股本结构如下：

股份性质	股份数量（股）	比例（%）
已确认持有人身份信息股份	1,485,195,896	98.32
其中：有限售条件流通股	238,125	0.02
无限售条件流通股	1,484,957,771	98.31
未确认持有人身份信息股份	25,354,104	1.68
合计	1,510,550,000	100.00

## （三）挂牌前的前十名股东持股情况

根据公司退市时自中国证券登记结算有限责任公司上海分公司获取的《持有人名册数据》，截至公司退市时，公司前十大股东情况如下：

序号	主要股东名称	持股数量（股）	持股比例（%）
1	正源房地产开发有限公司	359,929,270	23.83
2	四川国栋建设集团有限公司	329,670,000	21.82
3	陕西华圣企业（集团）股份有限公司	22,365,000	1.48
4	成都国栋南园投资有限公司	16,200,000	1.07
5	李鹏	12,281,000	0.81
6	孙福忠	8,106,100	0.54
7	陕西华圣果业营销管理有限公司	7,932,600	0.53
8	马纪	6,350,148	0.42
9	王春鸣	5,023,968	0.33
10	朱宝根	4,853,575	0.32



根据公开披露的信息，王春鸣持有四川国栋建设集团有限公司 67.00%股权，成都国栋南园投资有限公司为四川国栋建设集团有限公司全资子公司，同时，陕西华圣企业（集团）股份有限公司与陕西华圣果业营销管理有限公司均为陕西华圣现代农业集团有限公司的全资子公司。其余前十名股东未知是否存在关联关系或一致行动人情况。

## 二、正源控股股份有限公司经营情况及财务状况分析

### （一）主要会计数据和财务指标

以下数据来源于公司 2023 年年度报告。本投资风险分析报告无法保证以下财务数据的真实性、准确性和完整性，且可能无法反映公司投资风险的完整信息，敬请投资者关注，注意投资风险。

项目	2023 年度	2022 年度
营业收入（元）	801,683,967.45	680,243,355.31
归属于公司股东的净利润（元）	-125,052,739.60	-193,325,888.47
归属于公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	-119,076,478.96	-191,391,190.37
经营活动产生的现金流量净额（元）	572,435,974.92	91,655,135.02
基本每股收益（元/股）	-0.0828	-0.1281
稀释每股收益（元/股）	-0.0828	-0.1281
加权平均净资产收益率（%）	-8.1928	-10.6386
项目	2023 年末	2022 年末
归属于公司股东的净资产（元）	1,430,999,149.64	1,588,895,957.15
总资产（元）	5,276,882,372.37	5,067,267,236.41

### （二）经营情况分析

2023 年度，公司主营业务主要涉及人造板制造业和产城融合业务。其中，人造板制造业以纤维板的生产和销售为主，产品主要为中（高）密度纤维板；产城融合业务主要包括子公司正源荟开发的“双流·正源国际荟产城融合项目”，子公司正源禧悦经营管理的正源禧悦酒店及子公司瀑源建设从事的建筑工程施工业务。



## 1.人造板制造业务

公司的人造板业务起步于 2001 年，人造板产品主要为中（高）密度纤维板。公司采用全套德国迪芬巴赫和辛北尔康普的进口设备生产线，全线自动化控制，代表了国际先进的连续平压技术。纤维板产能合计达到 64.5 万 m<sup>3</sup>/年（不含新一线），是西南地区最大的纤维板中高端产品生产企业之一。产品广泛应用于家具、室内装饰装修、商业连锁空间速配、包装和工艺制品等领域。川渝地区是家具、门业产业聚集地，公司人造板下游客户包括了全友家居、掌上明珠、江山欧派等全国知名品牌。

公司的纤维板产品以三剩物、次小薪材为主要原料，是属于国家发展和改革委员会于 2023 年 12 月 27 日发布的《产业结构调整指导目录（2024 年本）》国家产业发展鼓励类项目。公司是四川省林业厅认定的省级林业产业重点龙头企业；在国家六部委认定的全国第二批循环经济试点单位中，公司是重点行业中建材行业两家循环经济试点单位之一，也是四川省首批清洁生产试点企业之一。子公司鸿腾源继获评“2017 年度成都市环保诚信企业”后，于 2018 年至 2022 年连续五年获评“四川省省级环保诚信企业”；2023 年 1 月，鸿腾源荣获双流区“2022 年度工业产值 50 强”称号。

随着人造板市场需求的变化，刨花板生产技术和优质产品比例的提升，刨花板类产品在定制家居和板式家具等下游市场需求进一步增长，纤维板部分被刨花板所取代造成纤维板类产品消费市场产品结构重构，纤维板类产品产量占人造板总产量的比例持续下降，纤维板在家具市场占比持续下降。基于战略规划和产业升级需要，公司积极推进年产 50 万立方米超强刨花板项目。

公司将以更适应未来环保理念、更贴近原材料产地及产品销售市场、更降本增效为原则，主动改善产品结构，对现有生产线效能进行提升，提高产品市场占有率，从战略上提升人造板生产竞争力。

## 2.产城融合业务

(1) 2019 年 10 月 25 日，公司与成都市双流区人民政府签订《双流正源国际荟产城融合项目投资协议书》。公司将按照成都市双流区公园城市发展格局和高质量建设国家临空经济示范区、打造中国航空经济之都的战略规划，以双评



估补差方式整合自有位于成都市双流区黄水镇的约 525 亩土地，按现有城市规划实施自主改造，以自有资金和自筹资金投资建设“双流·正源国际荟产城融合项目”。项目拟建设集特色商业街、商务办公、会议酒店及国际化住宅为一体的综合性产城融合项目，按照“政府引导、企业运作、统一规划、分步实施”的模式分期分步建设。项目总投资金额约为 100 亿元，其中直接投资金额约为 85 亿元，分三期进行，预计建设期 5-8 年。

公司以自有资金和自筹资金投资建设“双流·正源国际荟产城融合项目”，实现存量资产的自主开发与改造；并通过物业销售或持有资产取得项目收益。公司子公司成都正源荟置业有限公司已开展第一期 106.25 亩和第二期 98.49 亩土地的投资建设工作。

(2) 公司经营的正源禧悦酒店位于成都市双流区，专注于承接商务会议、政务会议、学术研讨会议及婚宴等，是成都空港地区设施齐全、功能完善、服务优质的综合性会务、宴会酒店之一。

(3) 子公司源源建设拥有建筑施工总承包壹级资质和建筑幕墙工程专业承包壹级资质，并同时具备市政公用工程总承包贰级、钢结构工程专业承包贰级、建筑装饰装修工程专业承包贰级、公路路面工程专业承包贰级、公路路基工程专业承包贰级资质。

### (三) 财务状况分析

以下数据来源于公司披露的最近一期年度报告，其中，期初指 2023 年 1 月 1 日，期末指 2023 年 12 月 31 日，本期指 2023 年度，上期指 2022 年度，如无特别说明，数字单位均为人民币元。

本投资风险分析报告无法保证以下所述财务状况的真实性、准确性和完整性，且可能无法反映公司投资风险的完整信息，敬请投资者关注，注意投资风险。

#### 1. 资产状况分析

##### (1) 货币资金

单位：元



项目	期末余额	期初余额
库存现金	83,986.04	323,389.92
银行存款	285,711,747.45	137,699,428.45
其他货币资金	2,735,502.79	13,011.61
存放财务公司存款	-	-
合计	288,531,236.28	138,035,829.98
其中：存放在境外的款项总额	-	-

其中：

1) 其他货币资金明细情况

单位：元

项目	币别	期末余额	年初余额
农民工工资保证金	人民币	-	-
存出投资款	人民币	2,729,967.36	12,575.01
京东、微信等网络平台账户	人民币	5,535.43	436.60
合计		2,735,502.79	13,011.61

2) 期末，受限货币资金明细情况

单位：元

项目	币别	期末余额	年初余额
农民工工资保证金	人民币		-
ETC 保证金	人民币		8,500.00
司法冻结资金	人民币	1,050,045.06	605,266.94
合计		1,050,045.06	613,766.94

3) 货币资金期末余额中除上述受限货币资金外，不存在其他冻结、抵押、对变现有限制、存放境外或存在潜在回收风险的款项。

4) 期末货币资金余额较期初增加 109.03%，主要系报告期内销售回款和新增借款所致。

(2) 交易性金融资产

单位：元



项目	期末余额	期初余额	指定理由和依据
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-	23,257,000.00	-
其中：			
基金投资	-	23,257,000.00	-
理财产品	-	-	-
指定以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-	-	-
合计	-	23,257,000.00	-

### (3) 应收账款

截至 2023 年 12 月 31 日，公司应收账款账面余额为 397,262,889.67 元。

#### 1) 按账龄披露

单位：元

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1 年以内	100,697,250.40	97,649,989.07
1 至 2 年	84,468,364.89	226,780,751.26
2 至 3 年	198,773,267.63	4,092,245.04
3 至 4 年	3,956,649.44	4,059,720.17
4 至 5 年	3,174,256.97	6,263,255.58
5 年以上	6,193,100.34	17,776.16
合计	397,262,889.67	338,863,737.28

#### 2) 按坏账计提方法分类披露



单位：元

类别	期末余额					期初余额						
	账面余额		比例	坏账准备		计提比例	账面价值		坏账准备		计提比例	账面价值
	金额	比例		金额	计提比例		金额	比例	金额	计提比例		
按单项计提坏账准备												
其中：												
按组合计提坏账准备	397,262,889.67	100.00%	63,919,480.43	16.09%	333,343,409.24	338,863,737.28	100	35,423,412.95	10.45	303,440,324.33		
其中：												
组合一												
组合二	277,027.47	0.07%			277,027.47	277,027.47	0.08			277,027.47		
组合三	396,985,862.20	99.93%	63,919,480.43	16.09%	333,066,381.77	338,586,709.81	99.92	35,423,412.95	10.46	303,163,296.86		
合计	397,262,889.67	100.00%	63,919,480.43	16.09%	333,343,409.24	338,863,737.28	100	35,423,412.95	10.45	303,440,324.33		





## 3) 按组合计提坏账准备

单位：元

账龄	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例
1年以内	100,697,250.40	5,034,862.52	5.00%
1至2年	84,191,337.42	8,419,133.73	10.00%
2至3年	198,773,267.63	39,754,653.52	20.00%
3至4年	3,956,649.44	1,978,324.74	50.00%
4至5年	3,174,256.97	2,539,405.58	80.00%
5年以上	6,193,100.34	6,193,100.34	100.00%
合计	396,985,862.20	63,919,480.43	16.09%

## 4) 坏账准备的情况

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	转销或核销	其他变动	
单项金额重大并单项计提坏账准备						
按组合计提坏账准备	35,423,412.95	28,496,067.48				63,919,480.43
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备						
合计	35,423,412.95	28,496,067.48				63,919,480.43

## 5) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款和合同资产情况

单位：元

单位名称	应收账款期末余额	合同资产期末余额	应收账款和合同资产期末余额	占应收账款和合同资产期末余额合计数的比例	坏账准备期末余额
北京正源仓储有限责任公司	142,417,670.20		142,417,670.20	35.85%	24,355,963.11
南京凯隆房地产开发有限公司	109,622,349.87		109,622,349.87	27.59%	8,666,868.13
大连海汇房地产开发有限公司	85,604,369.32		85,604,369.32	21.55%	14,534,576.04



单位名称	应收账款期末余额	合同资产期末余额	应收账款和合同资产期末余额	占应收账款和合同资产期末余额合计数的比例	坏账准备期末余额
南京林庄房地产开发有限公司	19,603,560.11		19,603,560.11	4.93%	3,229,649.21
四川国栋建设集团有限公司	5,568,039.42		5,568,039.42	1.40%	5,568,039.42
合计	362,815,988.92		362,815,988.92	91.32%	56,355,095.91

## (4) 合同资产

单位：元

项目	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
合同资产	134,155.33	6,707.77	127,447.56	20,230,377.10	1,011,518.86	19,218,858.24
减：列示于其他非流动资产的同资产						
合计	134,155.33	6,707.77	127,447.56	20,230,377.10	1,011,518.86	19,218,858.24

## 1) 按坏账计提方法分类披露

单位：元



类别	期末余额				期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备		
	金额	比例	金额	计提比例	金额	比例	金额	计提比例	
按单项计提坏账准备									
其中：									
按组合计提坏账准备	134,155.33	100.00%	6,707.77	5.00%	20,230,377.10	100.00	1,011,518.86	5.00	19,218,858.24
其中：									
组合一									
组合二									
组合三	134,155.33	100.00%	6,707.77	5.00%	20,230,377.10	100.00	1,011,518.86	5.00	19,218,858.24
合计	134,155.33	100.00%	6,707.77	5.00%	20,230,377.10	100.00	1,011,518.86	5.00	19,218,858.24



## 2) 按组合计提坏账准备

单位：元

名称	期末余额		
	合同资产	坏账准备	计提比例
组合三	134,155.33	6,707.77	5.00%
合计	134,155.33	6,707.77	5.00%

## 3) 按预期信用损失一般模型计提坏账准备

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）	
2023 年 1 月 1 日余额	1,011,518.86			1,011,518.86
2023 年 1 月 1 日余额在本期				
--转入第二阶段				
--转入第三阶段				
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提				
本期转回	1,004,811.09			1,004,811.09
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2023 年 12 月 31 日余额	6,707.77			6,707.77

## 4) 本期合同资产计提坏账准备情况

单位：元

项目	本期计提	本期收回或转回	本期转销/核销	原因
建造合同形成的已完工未结算资产		1,004,811.09		
项目质保金				
合计		1,004,811.09		

## (5) 应收款项融资



单位：元

项目	期末余额	期初余额
应收票据		400,000.00
合计		<b>400,000.00</b>

其中，期末公司已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收款项融资情况如下：

单位：元

项目	期末终止确认金额	期末未终止确认金额
银行承兑汇票	2,435,588.00	
合计	<b>2,435,588.00</b>	

## (5) 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	13,967,577.65	96.54%	8,755,788.40	88.55%
1至2年	253,732.16	1.75%	591,878.01	5.99%
2至3年	159,804.44	1.10%	13,096.53	0.13%
3年以上	88,915.66	0.61%	527,270.04	5.33%
合计	<b>14,470,029.91</b>	<b>100.00%</b>	<b>9,888,032.98</b>	<b>100.00%</b>

## 2) 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

单位：元

单位名称	期末余额	占预付款项期末余额合计数的比例
江苏雄博建筑劳务有限公司	2,901,764.19	20.05%
成都方源房地产咨询服务有限公司	2,275,745.82	15.73%
江苏南林亚奥生态环境建设有限公司	2,176,120.57	15.04%
成都市岷江自来水厂	2,077,006.65	14.35%
淮北云好招信息技术有限责任公司	695,343.96	4.81%
合计	<b>10,125,981.19</b>	<b>69.98%</b>

## (6) 其他应收款



单位：元

项目	期末余额	期初余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款	2,406,372.40	6,787,109.46
合计	2,406,372.40	6,787,109.46

注：上表中其他应收款指扣除应收利息、应收股利后的其他应收款。

## 1) 其他应收款按账龄披露

单位：元

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1年以内	1,699,326.67	1,153,191.14
1至2年	488,013.56	5,216,221.80
2至3年	205,007.47	582,840.35
3至4年	285,741.57	85,624.56
4至5年	81,515.49	193,268.46
5年以上	641,305.93	937,597.03
合计	3,400,910.69	8,168,743.34

## 2) 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
押金保证金	411,631.75	5,867,927.75
代收代付款	1,157,015.50	1,174,866.74
职工备用金	396,453.27	123,219.60
其他	1,435,810.17	1,002,729.25
合计	3,400,910.69	8,168,743.34

## 3) 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）	
2023年1月1日余额	1,381,633.88			1,381,633.88
2023年1月1日				



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）	
余额在期末				
--转入第二阶段				
--转入第三阶段				
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提				
本期转回	387,095.59			387,095.59
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2023年12月31日余额	994,538.29			994,538.29

组合3中按账龄计提的未来12个月预期信用损失的其他应收款情况如下：

单位：元

账龄	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例
1年以内	1,699,326.67	84,966.35	5.00%
1至2年	291,813.56	29,181.36	10.00%
2至3年	205,007.47	41,001.49	20.00%
3至4年	285,741.57	142,870.81	50.00%
4至5年	81,515.49	65,212.39	80.00%
5年以上	631,305.89	631,305.89	100.00%
合计	3,194,710.65	994,538.29	31.13%

#### 4) 坏账准备的情况

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	转销或核销	其他变动	
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款						



按组合计提坏账准备的其他应收款	1,381,633.88		387,095.59		994,538.29
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款					
<b>合计</b>	<b>1,381,633.88</b>		<b>387,095.59</b>		<b>994,538.29</b>

采用组合计提坏账准备的其他应收款情况如下：

单位：元

组合名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
组合 1			
组合 2	206,200.04		
组合 3	3,194,710.65	994,538.29	31.13%
<b>合计</b>	<b>3,400,910.69</b>	<b>994,538.29</b>	<b>29.24%</b>

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	期末余额	占其他应收款期末余额合计数的比例	款项的性质	账龄	坏账准备期末余额
四川国栋建设薯业有限公司	315,328.15	9.27%	其他	5年以上	315,328.15
成都市双流区规划和自然资源局	196,200.00	5.77%	其他	1至2年	
四川省建筑机械化工程有限公司	100,820.65	2.96%	押金保证金	2至4年	41,590.15
中邮人寿保险股份有限公司	100,000.00	2.94%	其他	1年以内	5,000.00
重庆江山欧派门业有限公司	100,000.00	2.94%	押金保证金	2至3年	20,000.00
<b>合计</b>	<b>812,348.80</b>	<b>23.89%</b>			<b>381,918.30</b>

(7) 存货

1) 存货分类

单位：元





项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	存货跌价准备/合同履约成本减值准备	账面价值	账面余额	存货跌价准备/合同履约成本减值准备	账面价值
原材料	34,204,573.73	211,963.72	33,992,610.01	50,629,963.22	1,553,883.89	49,076,079.33
在产品				4,903,428.24	1,060,706.52	3,842,721.72
库存商品	4,975,579.40	1,103,844.78	3,871,734.62	32,094,694.13	3,602,213.65	28,492,480.48
周转材料						
消耗性生物资产						
合同履约成本	690,319.20		690,319.20	1,902,768.01		1,902,768.01
包装物				761,750.13		761,750.13
低值易耗品	2,186,158.43		2,186,158.43	300,147.63		300,147.63
开发成本	2,931,064,668.18	28,328,225.19	2,902,736,442.99	2,861,489,601.31		2,861,489,601.31
开发产品	246,367,382.50		246,367,382.50	130,836,285.63		130,836,285.63
工程施工	473,418.93		473,418.93			
合计	3,219,962,100.37	29,644,033.69	3,190,318,066.68	3,082,918,638.30	6,216,804.06	3,076,701,834.24



## 2) 存货跌价准备及合同履约成本减值准备

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
		计提	其他	转回或转销	其他	
原材料	1,553,883.89	211,963.72		1,553,883.89		211,963.72
在产品	1,060,706.52			1,060,706.52		
库存商品	3,602,213.65	36,692.34		2,535,061.21		1,103,844.78
周转材料						
消耗性生物资产						
合同履约成本						
包装物						
低值易耗品						
开发成本		28,328,225.19				28,328,225.19
开发产品						
工程施工						
合计	6,216,804.06	28,576,881.25		5,149,651.62		29,644,033.69

本期转回或转销存货跌价准备的原因为报告期内存在减值迹象的存货销售完成，转销存货跌价准备。

## 3) 存货期末余额含有的借款费用资本化金额及其计算标准和依据

单位：元

项目	期末余额		期初余额	
	账面余额	其中：借款费用资本化金额	账面余额	其中：借款费用资本化金额
开发成本	2,931,064,668.18	654,670,864.01	2,861,489,601.31	461,107,022.58
开发产品	246,367,382.50	60,543,408.67	130,836,285.63	26,247,250.30
合计	3,177,432,050.68	715,214,272.68	2,992,325,886.94	487,354,272.88

## 4) 开发成本明细

单位：元

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资	期末余额	年初余额
成都双流·正源	2020-5-1	2026-12-1	2,100,000,000.00	522,761,456.72	1,212,922,588.30



项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资	期末余额	年初余额
国际荟产城融合项目（一期）					
成都双流·正源国际荟产城融合项目（二期）	2021-6-1	2025-12-1	2,700,000,000.00	2,408,303,211.46	1,648,567,013.01
<b>合计</b>			<b>4,800,000,000.00</b>	<b>2,931,064,668.18</b>	<b>2,861,489,601.31</b>

## 2) 期末存货受限情况

单位：元

项目	期末账面价值	受限原因
原材料	10,404,367.69	司法冻结
库存商品	2,937,648.47	司法冻结
开发成本	2,902,736,442.99	借款抵押
开发商品	246,367,382.50	借款抵押
<b>合计</b>	<b>3,162,445,841.65</b>	

## (8) 一年内到期的非流动资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
一年内到期的债权投资		
一年内到期的其他债权投资		
一年内到期的其他非流动金融资产		11,161,484.35
其中：以公允价值计量且变动计入当期损益的其他非流动金融资产		11,161,484.35
<b>合计</b>		<b>11,161,484.35</b>

## (9) 其他流动资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
合同取得成本	20,178,233.73	4,528,379.58
应收退货成本		



待抵扣进项税	3,856,416.04	58,542,956.54
待认证进项税		1,017,213.31
期末留抵增值税	3,026,439.81	2,265,477.13
预缴税费	89,548,295.11	27,993,572.99
<b>合计</b>	<b>116,609,384.69</b>	<b>94,347,599.55</b>

注：其他流动资产期末余额较年初增加 23.60%，主要系子公司成都正源荟置业有限公司期末预交税费增加所致。



(10) 其他权益工具投资

1) 其他权益工具投资情况

单位：元

项目	期初余额	本期增减变动				期末余额	本期确认的股利收入	累计计入其他综合收益的利得	累计计入其他综合收益的损失	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
		追加投资	减少投资	本期计入其他综合收益的利得	本期计入其他综合收益的损失					
北京新兴博源投资管理合伙企业(有限合伙)	5,389,952.18				5,389,952.18			107,811,000.00	非交易性权益工具投资	
嘉泰数控科技股份有限公司	37,395,800.00				27,409,100.00	9,986,700.00		126,941,538.36	非交易性权益工具投资	
新疆贯喜君赢股权投资管理有限公司	2,000,000.00					2,000,000.00			非交易性权益工具投资	
宁波梅山保税港区光华八九股权投资合伙企业(有限合伙)	1,800,013.07					1,800,013.07			非交易性权益工具投资	
光华四二三	1,400,000.00		1,400,000.00						非交易性权益工具投资	



项目	期初余额	本期增减变动					期末余额	本期确认的股利收入	累计计入其他综合收益的利得	累计计入其他综合收益的损失	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
		追加投资	减少投资	本期计入其他综合收益的利得	本期计入其他综合收益的损失	其他					
和鼎(延安)股权投资合伙企业(有限合伙)											益工具投资
珠海光华八八九股权投资合伙企业(有限合伙)	300,000.00						300,000.00				非交易性权益工具投资
宁波梅山保税港区来仪投资管理合伙企业(有限合伙)											非交易性权益工具投资
珠海光华八八九股权投资合伙企业(有限合伙)	500,000.00						500,000.00				非交易性权益工具投资
嘉兴厚熙投资合伙企业(有限合伙)	2,000,000.00						2,000,000.00	49,046.32			非交易性权益工具投资



项目	期初余额	本期增减变动					期末余额	本期确认的股利收入	累计计入其他综合收益的利得	累计计入其他综合收益的损失	指定为公允价值计量且其变动计入其他综合收益的原因
		追加投资	减少投资	本期计入其他综合收益的利得	本期计入其他综合收益的损失	其他					
嘉兴厚熙璞森股权投资合伙企业(有限合伙)	2,080,000.00						2,080,000.00				非交易性权益工具投资
珠海光华八九八赢博股权投资合伙企业(有限合伙)	3,950,000.00						3,950,000.00	170,835.76			非交易性权益工具投资
嘉兴厚熙朝汐股权投资合伙企业(有限合伙)	5,166,000.00						5,166,000.00				非交易性权益工具投资
嘉兴厚熙海生股权投资合伙企业(有限合伙)	1,000,000.00						1,000,000.00				非交易性权益工具投资
嘉兴厚熙志祺创业股权投资合伙企业(有限合伙)		10,000,000.00					10,000,000.00				非交易性权益工具投资



项目	期初余额	本期增减变动				期末余额	本期确认的股利收入	累计计入其他综合收益的利得	累计计入其他综合收益的损失	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
		追加投资	减少投资	本期计入其他综合收益的利得	本期计入其他综合收益的损失					
合计	62,981,765.25	10,000,000.00	1,400,000.00		32,799,052.18	38,782,713.07	219,882.08	234,752,538.36		





## 2) 其他权益工具投资其他综合收益转入留存收益情况

单位：元

项目	其他综合收益转入留存收益的金额	其他综合收益转入留存收益的原因
光华四二三和鼎（延安）股权投资合伙企业（有限合伙）	-62,819.21	合伙企业投资项目所持股份已被全部回购
宁波梅山保税港区来仪投资管理合伙企业（有限合伙）	1,153.83	合伙企业投资项目清算注销
合计	-61,665.38	

## (11) 其他非流动金融资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
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	15,327,746.86	
其中：基金投资	15,327,746.86	
理财产品		
合计	15,327,746.86	

## (12) 固定资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
固定资产	963,456,622.14	656,380,042.44
固定资产清理	3,330,297.03	3,320,890.15
合计	966,786,919.17	659,700,932.59

## 1) 固定资产情况

单位：元

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输工具	其他设备	合计
一、账面原值：					
1.期初余额	848,639,017.02	703,689,046.51	3,733,714.51	7,890,893.23	1,563,952,671.27
2.本期增加金额	17,487.64	372,623,496.31		166,137.00	372,807,120.95
(1) 购置	17,487.64	4,369,271.92		166,137.00	4,552,896.56
(2) 在建工程转入		357,302,737.85			357,302,737.85
(3) 企业合并增加					
(4) 其他		10,951,486.54			10,951,486.54



项目	房屋及建筑物	机器设备	运输工具	其他设备	合计
3.本期减少金额		1,019,344.87	740,282.05	148,271.24	1,907,898.16
(1) 处置或报废		1,019,344.87	740,282.05	148,271.24	1,907,898.16
(2) 其他减少					
4.期末余额	848,656,504.66	1,075,293,197.95	2,993,432.46	7,908,758.99	1,934,851,894.06
<b>二、累计折旧</b>					
1.期初余额	231,366,829.37	342,322,331.31	314,629.24	4,574,332.35	578,578,122.27
2.本期增加金额	26,402,172.22	38,169,782.00	526,260.83	523,324.41	65,621,539.46
(1) 计提	26,402,172.22	27,310,805.98	526,260.83	523,324.41	54,762,563.44
(2) 企业合并增加					
(3) 其他增加		10,858,976.02			10,858,976.02
3.本期减少金额		987,128.16	665,394.53	134,960.17	1,787,482.86
(1) 处置或报废		987,128.16	665,394.53	134,960.17	1,787,482.86
4.期末余额	257,769,001.59	379,504,985.15	175,495.54	4,962,696.59	642,412,178.87
<b>三、减值准备</b>					
1.期初余额	49,132,220.66	279,862,285.90			328,994,506.56
2.本期增加金额					
(1) 计提					
(2) 其他增加					
3.本期减少金额		11,413.51			11,413.51
(1) 处置或报废		11,413.51			11,413.51
(2) 其他减少					
4.期末余额	49,132,220.66	279,850,872.39			328,983,093.05
<b>四、账面价值</b>					
1.期末账面价值	541,755,282.41	415,937,340.41	2,817,936.92	2,946,062.40	963,456,622.14
2.期初账面价值	568,139,966.99	81,504,429.30	3,419,085.27	3,316,560.88	656,380,042.44

## 2) 通过经营租赁租出的固定资产

单位：元

项目	期末账面价值
西安市高新区办公楼及场地	31,233,165.10
西安市高新区厂房及场地	16,495,705.15
禧悦酒店负一楼	15,617,177.20



项目	期末账面价值
禧悦酒店7号楼1-3层	18,600,099.82

## 3) 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
房屋及建筑物	541,337,933.19	正在办理中
合计	541,337,933.19	

## 4) 固定资产的减值测试情况

单位：万元

项目	账面价值	可收回金额	减值金额	公允价值和处置费用的确定方式	关键参数	关键参数的确定依据
四川鸿腾源实业有限公司两条纤维板生产线资产组	42,981.15	56,356.00	/	公允价值采用成本法；处置费用按照不同费用类别根据相关规定确定。	①成本法是先估算被评估资产的重置成本，然后估算被评估资产已存在的各种贬值因素，并将其从重置成本中予以扣除而得到被评估资产价值。 ②处置费用包括拆除费、交易过程产生的产权交易中心交易费、印花税以及交易过程中产生的为使资产达到可销售状态所发生的其他交易费用。	①房屋建（构）筑物的重置成本=建安综合造价+前期及其他费用+资金成本；无形资产土地使用权的公允价值采用市场法确定；机器设备和电子设备的重置成本采用成本法确定，车辆采用市场法确定。 ②实体性贬值率用年限成新率与勘察成新率确定；经济性贬值率根据企业实际产销量与生产线设计生产能力比较后确定。
四川美安美木业有限公司一条纤维板生产线资产组	25,924.09	29,465.00	/			
合计	68,905.24	85,821.00	/			

## 5) 固定资产清理

单位：元

项目	期末余额	期初余额
鸿腾源新一线部分设备	3,330,297.03	3,320,890.15
合计	3,330,297.03	3,320,890.15

## (11) 在建工程

单位：元



项目	期末余额	期初余额
在建工程	109,965,793.50	459,202,357.77
工程物资		
合计	109,965,793.50	459,202,357.77

## 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
禧悦酒店会议厅维修改造				3,600.00		3,600.00
刨花板升级改造项目（鸿腾源新线技改工程）	109,965,793.50		109,965,793.50	108,895,798.96		108,895,798.96
鸿腾源老线技改工程				32,922,504.32		32,922,504.32
鸿腾源新二线技改工程				176,927,885.04		176,927,885.04
美安美主线及配套设备技改工程第二次				140,452,569.45		140,452,569.45
合计	109,965,793.50		109,965,793.50	459,202,357.77		459,202,357.77

## 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
创花板升级改造项目（鸿腾源新线技改工程）		108,895,798.96	1,069,994.54			109,965,793.50						
鸿腾源老线技改工程		32,922,504.32	1,039,634.98	33,962,139.30								
鸿腾源新二线技改工程		176,927,885.04	1,302,187.81	178,230,072.85								
美安美主线及配套设备技改工程第二次		140,452,569.45	4,657,956.25	145,110,525.70								
合计		459,198,757.77	8,069,773.58	357,302,737.85		109,965,793.50	/	/			/	/



## (12) 无形资产

单位：元

项目	土地使用权	专利权	非专利技术	软件	商标	合计
<b>一、账面原值</b>						
1.期初余额	266,521,189.22			2,377,435.14	21,097.09	268,919,721.45
2.本期增加金额				83,960.39		83,960.39
(1) 购置				83,960.39		83,960.39
(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	266,521,189.22			2,461,395.53	21,097.09	269,003,681.84
<b>二、累计摊销</b>						
1.期初余额	77,867,398.50			1,872,470.77	5,977.84	79,745,847.11
2.本期增加金额	5,485,997.28			140,627.05	1,054.92	5,627,679.25
(1) 计提	5,485,997.28			140,627.05	1,054.92	5,627,679.25
3.本期减少金额						
(1) 处置						
4.期末余额	83,353,395.78			2,013,097.82	7,032.76	85,373,526.36
<b>三、减值准备</b>						
1.期初余额						
2.本期增加金额						
(1) 计提						
3.本期减少金额						
(1) 处置						
4.期末余额						
<b>四、账面价值</b>						
1.期末账面价值	183,167,793.44			448,297.71	14,064.33	183,630,155.48
2.期初账面价值	188,653,790.72			504,964.37	15,119.25	189,173,874.34

## 1) 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
土地使用权	17,833,317.88	正在办理中
合计	17,833,317.88	



## (13) 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
工段保温维修	70,302.54		14,800.56		55,501.98
抱木机维修、 彩钢承揽加工	75,186.29		60,591.48		14,594.81
美安美沉渣池 彩钢瓦	21,492.83		12,281.52		9,211.31
美安美厂内道 路维修	13,941.06		7,966.44		5,974.62
厂区打围施工	90,672.82		12,364.44		78,308.38
非易耗品转长 摊摊销	1,358,608.58	59,820.34	587,507.48		830,921.44
蒸汽发生器保 温工程	16,612.74		7,119.72		9,493.02
办公室改造工 程	62,779.22		25,496.76		37,282.46
生产设备改造 工程	103,611.78	29,982.30	22,202.52		111,391.56
厂区改造工程	226,475.63		50,997.88		175,477.75
玻璃工厂办公 楼装修项目	4,053,161.54		1,621,264.56		2,431,896.98
玻璃厂宿舍楼 装修工程	2,706,613.98		338,326.74		2,368,287.24
酒店会议室楼 梯翻新及车位 线翻新	40,424.00		32,757.57		7,666.43
ETCP 系统	10,125.62		3,476.26		6,649.36
万能断路器	11,681.38		3,504.42		8,176.96
4 楼过道自动 门	14,071.05		3,926.80		10,144.25
化粪池、大理 石等零星修补 工程	58,913.76		20,653.70		38,260.06
酒店规划报验 整改工程	76,929.08		26,375.70		50,553.38
旋转楼梯玫瑰 花墙装饰	12,400.00		4,960.00		7,440.00
酒店消防整改 工程	472,552.17	14,550.00	106,951.60		380,150.57
电信费用分摊		94,867.92	39,209.17		55,658.75
2 楼办公室弱 电改造工程		52,862.38	8,810.40		44,051.98
财产保险费		113,189.48	42,446.05		70,743.43



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
厨房吊顶维修		24,502.27	3,062.78		21,439.49
二楼卫生间装修改造（原追风体育）		14,369.90	2,394.98		11,974.92
雇主责任险		20,406.57	1,700.55		18,706.02
管事部洗碗间排风系统		17,039.60	2,129.95		14,909.65
洗衣房树脂更换维护		21,725.66	2,715.71		19,009.95
鸿腾源厂房维修	337,315.21		29,289.36		308,025.85
鸿腾源老宿舍改造	299,230.18		199,486.80		99,743.38
鸿腾源道路及料场维修	326,704.22		280,032.00		46,672.22
鸿腾源生产线机器维修费用	72,271.31		41,298.00		30,973.31
公共项目维修	554,546.21	115,729.31	383,198.03		287,077.49
老线项目维修	261,413.34	1,266,851.30	892,143.85		636,120.79
新线项目维修	193,971.13	1,281,160.79	659,411.40		815,720.52
合计	11,542,007.67	3,127,057.82	5,550,855.18		9,118,210.31

(14) 递延所得税资产及递延所得税负债

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				
内部交易未实现利润				
可抵扣亏损				
坏账准备	194,957.62	48,380.29	5,714,213.04	1,428,225.66
存货跌价准备	28,328,225.19	7,082,056.30		
金融资产公允价值变动	1,672,253.15	334,450.63		
合计	30,195,435.96	7,464,887.22	5,714,213.04	1,428,225.66

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
非同一控制企业合并资产评估增值				
其他债权投资公允价值变动				
其他权益工具投资公允价值变动				
金融资产公允价值变动			1,161,484.38	232,296.88
<b>合计</b>			<b>1,161,484.38</b>	<b>232,296.88</b>

## 3) 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
可抵扣暂时性差异		
可抵扣亏损	564,030,548.70	501,877,569.14
<b>合计</b>	<b>564,030,548.70</b>	<b>501,877,569.14</b>

## 4) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

单位：元

年份	期末金额	期初金额	备注
2023年		12,234,225.24	
2024年	31,710,385.23	31,710,385.23	
2025年	200,779,758.49	202,854,827.01	
2026年	56,273,536.73	56,273,536.73	
2027年	198,804,594.93	198,804,594.93	
2028年	76,462,273.32		
<b>合计</b>	<b>564,030,548.70</b>	<b>501,877,569.14</b>	



## (15) 所有权或使用权受限资产

单位：元

项目	期末				期初			
	账面余额	账面价值	受限类型	受限情况	账面余额	账面价值	受限类型	受限情况
货币资金	1,050,045.06	1,050,045.06	冻结	司法冻结	613,766.94	613,766.94	冻结	ETC 保证金、司法冻结
存货	3,190,774,066.84	3,162,445,841.65	抵押	借款抵押、司法冻结	2,992,325,886.94	2,992,325,886.94	抵押	借款抵押
固定资产	185,163,321.48	161,645,130.33	抵押	借款抵押、司法冻结	136,983,884.14	117,306,502.63	抵押	借款抵押
无形资产	240,515,284.59	177,450,435.22	抵押	借款抵押、司法冻结	240,515,284.59	182,753,544.82	抵押	借款抵押
合计	3,617,502,717.97	3,502,591,452.26			3,370,438,822.61	3,292,999,701.33		



## 2.债务状况分析

### (1) 短期借款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
质押借款	8,010,633.33	
抵押借款	47,866,880.57	89,479,643.30
保证借款		10,013,291.68
信用借款	670,566.25	785,972.06
合计	56,548,080.15	100,278,907.04

注：报告期末，短期借款余额中包含应计利息 78,080.15 元。

短期借款分类的具体明细如下：

单位：元

贷款单位	金额	期间	利率	抵押物/质押物	保证人
中国建设银行股份有限公司双流支行	670,000.00	2023/2/13-2024/2/13	3.80%		
浙商银行股份有限公司成都双流支行	25,000,000.00	2023/5/11-2024/5/10	6.50%	抵押物：川（2018）双流区不动产权第 0074836 号、川（2018）双流区不动产权第 0074839 号	保证人：正源房地产开发有限公司
中国邮政储蓄银行股份有限公司成都市双流区支行	10,000,000.00	2023/3/22-2024/3/21	4.50%	抵押物：工业厂房-川（2018）双流区不动产权第 0074987 号	保证人：正源控股股份有限公司
兴业银行成都沙湾支行	8,000,000.00	2023/8/18-2024/8/17	4.35%	质押物：正源股份和美安美智能家居持有的鸿腾源 100%股权	保证人：正源控股股份有限公司
成都银行南充顺庆支行	2,800,000.00	2023/9/29-2024/8/28	5.20%	抵押物：南充市高坪区东顺路 1-4 层（川（2017）南充市不动产权第 0120154 号	保证人：正源控股股份有限公司
中国邮政储蓄银行南充高坪支行	10,000,000.00	2023/3/24-2024/3/23	4.50%	抵押物：南充市高坪区兴安路 171 号 2 层等 14 处	保证人：正源控股股份有限公司
合计	56,470,000.00				

### (2) 应付账款

单位：元



项目	期末余额	期初余额
材料款	252,098,106.03	286,406,506.18
设备款	6,581,861.37	1,096,936.44
工程款	462,160,184.58	272,420,755.85
其他	2,122,138.69	4,309,783.89
<b>合计</b>	<b>722,962,290.67</b>	<b>564,233,982.36</b>

其中，账龄超过1年或逾期的的重要应付账款情况如下：

单位：元

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
北京中建联合工程投资有限公司	47,548,849.74	未结算完毕
江油市信实物资有限责任公司	28,319,742.21	诉讼
大连凯信建筑劳务有限公司	18,572,644.26	未结算完毕
北京杰元建筑装饰工程有限公司	18,327,687.28	未结算完毕
北京承翰建设工程有限公司	17,461,088.45	未结算完毕
<b>合计</b>	<b>130,230,011.94</b>	

### (3) 预收款项

单位：元

项目	期末余额	期初余额
租金	10,084,755.00	5,259,668.49
<b>合计</b>	<b>10,084,755.00</b>	<b>5,259,668.49</b>

### (4) 合同负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
预收货款	31,949,343.98	28,083,520.94
预收购房款	714,724,127.07	393,906,753.57
<b>合计</b>	<b>746,673,471.05</b>	<b>421,990,274.51</b>

### (5) 应付职工薪酬

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	4,201,347.08	51,384,278.08	48,096,050.31	7,489,574.85



二、离职后福利-设定提存计划	524,828.70	4,984,796.59	4,633,262.95	876,362.34
三、辞退福利		777,973.50	291,580.95	486,392.55
四、一年内到期的其他福利				
合计	4,726,175.78	57,147,048.17	53,020,894.21	8,852,329.74

## 1) 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
一、工资、奖金、津贴和补贴	3,940,377.49	46,089,847.83	43,160,224.10	6,870,001.22
二、职工福利费		843,542.41	843,542.41	
三、社会保险费	82,378.09	2,838,993.09	2,653,699.83	267,671.35
其中：医疗保险费	69,827.85	2,681,804.62	2,520,204.83	231,427.64
工伤保险费	10,005.07	126,308.20	102,678.59	33,634.68
生育保险费	2,545.17	30,880.27	30,816.41	2,609.03
四、住房公积金	15,329.00	807,556.00	805,656.00	17,229.00
五、工会经费和职工教育经费	163,262.50	804,338.75	632,927.97	334,673.28
六、短期带薪缺勤				
七、短期利润分享计划				
合计	4,201,347.08	51,384,278.08	48,096,050.31	7,489,574.85

## 2) 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	505,892.28	4,806,950.66	4,468,506.85	844,336.09
2、失业保险费	18,936.42	177,845.93	164,756.10	32,026.25
3、企业年金缴费				
合计	524,828.70	4,984,796.59	4,633,262.95	876,362.34

## 3) 辞退福利

单位：元

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
解除劳动关系补偿		777,973.50	291,580.95	486,392.55

## (6) 应交税费



单位：元

项目	期末余额	期初余额
增值税	46,843,496.49	55,703,699.76
消费税	4,971.88	4,971.88
营业税	2,676,345.57	2,676,345.57
企业所得税	91.97	
个人所得税	247,448.60	162,179.59
城市维护建设税	3,191,936.34	3,231,310.56
房产税	8,550,372.58	8,621,805.64
教育费附加	2,018,205.62	2,041,842.76
地方教育费附加	1,523,287.87	1,539,005.88
环境保护税	22,253.64	246,063.72
土地使用税	3,346,270.17	4,677,935.20
其他	189,929.79	236,158.55
合计	68,614,610.52	79,141,319.11

## (7) 其他应付款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
应付利息	1,631.25	
应付股利	7,049,058.63	7,049,058.63
其他应付款	24,722,206.72	20,209,997.54
合计	31,772,896.60	27,259,056.17

## 1) 应付利息

单位：元

项目	期末余额	期初余额
分期付息到期还本的长期借款利息		
企业债券利息		
短期借款应付利息	1,631.25	
划分为金融负债的优先股\永续债利息		
合计	1,631.25	

其中，逾期的重要应付利息情况如下：

单位：元



项目	逾期金额	逾期原因
逾期银行借款利息	1,631.25	
合计	1,631.25	

## 2) 应付股利

单位：元

项目	期末余额	期初余额
普通股股利	7,049,058.63	7,049,058.63
合计	7,049,058.63	7,049,058.63

前述应付股利中包括重要的超过 1 年未支付的应付股利，应披露未支付原因为：根据《最高人民法院关于人民法院执行工作若干问题的规定（试行）》第三十八规定：冻结投资权益或股权的，应当通知有关企业不得办理被冻结投资权益或股权的转移手续，不得向被执行人支付股息或红利。

## 3) 其他应付款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
预提费用	6,799,007.93	7,416,185.55
押金保证金	8,937,082.61	8,889,691.24
往来款	121,532.80	1,221,004.23
代收款	581,292.19	330,406.05
股权收购款		1,810,000.00
诉讼违约利息	4,469,954.31	
其他	3,813,336.88	542,710.47
合计	24,722,206.72	20,209,997.54

## (8) 1 年内到期的非流动负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
1 年内到期的长期借款	1,757,607,035.26	1,963,991,212.23
1 年内到期的应付债券		
1 年内到期的长期应付款		
1 年内到期的租赁负债		
合计	1,757,607,035.26	1,963,991,212.23



注：截至 2023 年 12 月 31 日，一年内到期的长期借款余额中包含应计利息 155,632,035.49 元。

(9) 其他流动负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
短期应付债券		
应付退货款		
待转销项税额	68,457,606.73	38,461,766.42
合计	68,457,606.73	38,461,766.42

(10) 长期借款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
质押借款		
抵押借款	359,000,000.00	257,050,000.00
保证借款		
信用借款		
合计	359,000,000.00	257,050,000.00

长期借款分类的情况如下：

单位：元

贷款单位	期末余额	期间	利率	抵押物	担保方式	其中：一年内到期的长期借款
青岛悦优企业管理合伙企业（有限合伙）	500,000,000.00	2020/11/6-2024/2/4	第一年、第二年 9.47%，第三年 12.5%	正源荟项目 1#、2#、3#地块土地及其新增建筑物、附属物等	质押担保：正源控股股份有限公司以持有项目公司 51% 的股权提供股权质押担保； 保证担保：正源控股股份有限公司	500,000,000.00
	695,800,000.00	2020/12/21-2024/3/20	第一年 13%，第二、三年 15.5%	公司位于双流区黄水镇长沟村工业用地国有建设用地使用权	质押担保：正源控股股份有限公司以持有项目公司 51% 的股权提供股权质押担保； 保证担保：正源控股股份有限公司	695,800,000.00





贷款单位	期末余额	期间	利率	抵押物	担保方式	其中：一年内到期的长期借款
恒丰银行股份有限公司成都双流支行	41,000,000.00	2021/5/26-2024/5/24	6.30%	正源荟项目4#地块土地及其地上建筑物	抵押担保：成都正源荟置业有限公司	41,000,000.00
	209,050,000.00	2021/8/27-2024/8/25	6.50%	正源荟项目7#地块土地及其在建工程	抵押担保：成都正源荟置业有限公司	209,050,000.00
深圳前海微众银行股份有限公司	124,999.77	2021/12/15-2023/12/15	10.80%		保证担保：胡海涛、吴小兵	124,999.77
兴业银行股份有限公司成都分行	515,000,000.00	2023/6/14-2026/6-13	4.48%	正源荟项目5#地块土地及其从物、附和物等	抵押担保：成都正源荟置业有限公司	156,000,000.00
合计	1,960,974,999.77					1,601,974,999.77

## (11) 预计负债

单位：元

项目	期初余额	期末余额	形成原因
对外提供担保			
未决诉讼		935,804.86	
产品质量保证			
重组义务			
待执行的亏损合同			
应付退货款			
其他			
合计		935,804.86	

## (12) 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
与资产相关政府补助	1,051,957.35		87,663.24	964,294.11	
合计	1,051,957.35		87,663.24	964,294.11	

递延收益明细如下：



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	其他变动	期末余额	与资产相关/与收益相关
砂光裁板深加工生产线技术改造项目	666,631.00			55,552.72		611,078.28	与资产相关
2014年工业扶持资金补贴	385,326.35			32,110.52		353,215.83	与资产相关
<b>合计</b>	<b>1,051,957.35</b>			<b>87,663.24</b>		<b>964,294.11</b>	

前述补助的情况如下：

根据成都市经济和信息化委员会、成都市财政局关于印发《成都市人民政府办公厅关于加快发展先进制造业实现工业转型升级发展若干政策的意见》实施细则的通知（成经发〔2015〕7号），公司收到次小薪材、三剩物45万M<sup>3</sup>/年高中密度纤维板砂光裁板深加工生产线技术改造项目补助105.55万元；

根据《双流县人民政府办公室关于印发〈双流县促进工业经济转型升级的若干政策（试行）〉的通知》（双办发〔2014〕21号），公司收到成都市双流区科技和经济发展局转来2014年鼓励技术改造资金补贴收入61.01万元。

### 三、正源控股股份有限公司重大事项分析

#### （一）对外担保情况分析

根据正源股份2023年年度报告，截至2023年12月31日，公司对外担保余额合计171,457.17万元，公司归母净资产为143,099.91万元，担保余额占公司净资产的比例为119.82%。公司对子公司的担保余额合计153,990.00万元；除上述为子公司的担保外，公司不存在为股东和实际控制人及其关联方提供担保情形；公司直接或间接为资产负债率超过70%的被担保对象提供债务担保金额为151,130.00万元，担保总额超过归母净资产50%部分的金额为99,909.72万元。

截至2023年12月31日，应披露的对外担保情况如下：

单位：元



担保方	担保类型	被担保方	担保金额 (万元)	担保期限	担保是否 已经履行 完毕
正源控股 股份有限 公司	质押 担保	成都正 源荟置 业有限 公司	50,000.00	自质押协议生效之日起至被担保 义务已经由债务人履行完毕或被 质权人豁免	否
			99,850.00 (其中 30,000 万 元未放款)	主合同项下全部义务履行期限届 满之日起三年	
	抵押 担保		69,850.00 (包含在上述 99,850 万元内)	2020 年 12 月 30 日起至被担保义 务已经由债务人履行完毕或被抵 押权人豁免。	否
	保证 担保		-		
成都正源 荟置业有 限公司	保证 担保	购 买 3#、 4#、 5#、7# 商品 房 的合格 按揭贷 款客户	17,467.17	自贷款发放之日或签署借款合同 之日起至银行取得购买合作项目 的借款人的抵押房产的预告抵押 或正式抵押登记证明止	否
正源控股 股份有限 公司	保证 担保	四川鸿 腾源实 业有限 公司	960.00	自 2023 年 8 月 15 日至 2024 年 8 月 9 日止	否
成都美安 美智能家 居有限公 司	质押 担保				
正源控股 股份有限 公司	保证 担保	四川鸿 腾源实 业有限 公司	1,000.00	担保期间为自主合同债务履行期 限届满之日起三年	否
	抵押 担保				
正源控股 股份有限 公司	保证 担保	四川鸿 腾源实 业有限 公司	400.00	自债权人、债务人之间最后一笔 合同、协议或其他法律文件约定 的债务履行期限届满之日起 3 年	否
正源控股 股份有限 公司	保证 担保	四川鸿 腾源实 业有限 公司	500.00	与《实物销售协议》履行期限一 致	否
正源控股 股份有限 公司	保证 担保	四川美 安美木 业有限 公司	1,000.00	担保期间为自主合同债务履行期 限届满之日起三年	否
正源控股 股份有限 公司	保证 担保	四川美 安美木 业有限 公司	280.00	担保期间为自主合同债务履行期 限届满之日起三年	否



上述内容仅依据公司 2023 年年度报告所披露内容，本投资风险分析报告无法保证上述担保的真实性、准确性和完整性，提请投资者关注，注意投资风险。

## （二）控股股东占用资金情况分析

根据正源股份 2023 年年度报告，截至 2023 年 12 月 31 日，控股股东正源房地产开发有限公司（以下简称“正源地产”）因目前已不能清偿到期债务且资产不足以清偿全部债务，于 2022 年 9 月 26 日向辽宁省大连市中级人民法院（以下简称“大连中院”）提交重整（含预重整）申请；正源地产于 2023 年 7 月 10 日收到大连中院决定对正源地产进行预重整并指定临时管理人的《决定书》，2023 年 7 月 24 日，正源地产预重整期间临时管理人发布了《正源房地产开发有限公司预重整期间债权申报公告》，正源地产预重整相关工作在临时管理人的主导下有序推进。正源地产是否进入重整程序尚具有不确定性，正源地产将按照相关规定及时履行信息披露义务。

正源地产下属南京凯隆房地产开发有限公司（以下简称“南京凯隆”）、南京林庄房地产开发有限公司（以下简称“南京林庄”）因目前资产明显小于负债，不能清偿到期债务，于 2023 年 9 月 19 日向江苏省南京市浦口区人民法院（简称“浦口区法院”）申请进行预重整，浦口区法院于 2023 年 9 月 26 日决定对南京凯隆、南京林庄进行预重整立案，并于 2023 年 10 月 27 日对南京凯隆和南京林庄作出实质合并重整裁定，重整相关工作在管理人的主导下有序推进。

控股股东债务风险对子公司溧源建设与控股股东关联交易应收款项的收回有一定不利影响，控股股东关联方部分已到期应收款项存在短期无法按期收回的风险，溧源建设面临一定流动性压力，溧源建设存在未能及时支付部分供应商货款而被起诉和银行账户被冻结、资产被查封的情况。

上述内容仅依据公司 2023 年年度报告所披露内容，本投资风险分析报告无法保证上述担保的真实性、准确性和完整性，提请投资者关注，注意投资风险。



### （三）涉诉情况分析

根据公司披露的 2023 年年度报告，截至 2023 年 12 月 31 日，公司及合并报表范围内控股子公司累计未决诉讼、仲裁案件 188 个，累计金额 16,538.96 万元，占公司 2023 年经审计归属于上市公司股东净资产 11.56%，其中：公司作为原告方的诉讼案件 1 个，金额 11.53 万元，占公司 2023 年经审计归属于上市公司股东净资产 0.01%，案件在一审阶段；公司作为被告方的诉讼、仲裁案件 187 个，金额为 16,527.43 万元，占公司 2023 年经审计归属于上市公司股东净资产 11.55%。公司作为被告方的案件进展：诉前调解中案件 15 个，金额 488.65 万元；一审中案件 44 个，金额 5,555.68 万元；判决履行中案件 81 个，金额 5,730.97 万元；未履行判决案件 1 个，金额 523.84 万元；执行案件 18 个，金额 4,095.31 万元。

截至 2023 年 12 月 31 日，公司不存在单项涉案金额占公司最近一期经审计归属于母公司股东净资产绝对值 10% 以上的重大诉讼、仲裁事项，本公司已披露的单项涉案金额超过 1,000 万元的诉讼 2 个，具体如下：

序号	案件编号	原告/申请人	被告/被申请人	案由	涉案本金 (万元)	案件阶段
1	(2023)川 0116 民初 5966 号	江油市信实物资有限责任公司	四川鸿腾源实业有限公司	买卖合同纠纷	1,922.27	申请执行
2	(2023)川 1303 民初 4405 号	江油市信实物资有限责任公司	四川美安美木业有限公司	买卖合同纠纷	1,230.73	一审阶段

以上涉诉情况分析，系根据正源控股股份有限公司的公告材料整理得出，鉴于无法保证正源控股股份有限公司既往均如实履行公告义务，且可能发生公告期后涉诉事项，因而本涉诉情况分析可能无法反映正源控股股份有限公司涉诉的完整信息，敬请投资者注意。

### （四）前十大股东所持公司股份被质押、冻结情况

根据中国登记结算提供的证券质押及司法冻结明细表，公司前十大股东（含待确权股份）所持公司股份被质押、冻结的情况如下：

主要股东名称	持股数量 (股)	持股比例 (%)	质押/冻结数量 (股)	占其所持股份比例
正源房地产开发有限公司	359,929,270	23.83	359,929,270	100%



(五) 退市公司股东中存在 QFII/RQFII/公募基金，根据《两网公司及退市公司股票转让办法》，其只能卖出所持有的股票，不得买入。

#### 四、提请投资者注意的投资风险

##### (一) 最近年度财务报告的审计意见

亚太（集团）会计师事务所审计了正源股份公司财务报表，包括 2023 年 12 月 31 日的合并及公司资产负债表，2023 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，并出具了《正源控股股份有限公司审计报告》（亚会审字（2024）第 01320050 号），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，公允反映了正源股份公司 2023 年 12 月 31 日合并及公司的财务状况以及 2023 年度合并及公司的经营成果和现金流量。

在审计报告“三、与持续经营相关的重大不确定性”中，提示如下内容：

“我们提醒财务报表使用者关注，如财务报表附注六、35 所述，正源股份公司 2023 年度归属于母公司的净利润-12,505.27 万元，截至 2023 年 12 月 31 日，未分配利润-96,177.21 万元，一年内到期的金融债务合计 181,415.67 万元，现金及现金等价物为 28,748.12 万元。正源股份公司报告期内诉讼较多，主营业务盈利能力持续下滑等情形，这些表明存在可能导致对正源股份公司持续经营能力产生重大疑虑的重大不确定性。该事项不影响已发表的审计意见。”

##### (二) 公司的持续经营存在的重大不确定性

详见本报告“四、提请投资者注意的投资风险”之“(一) 最近年度财务报告的审计意见”。

综上，公司的持续经营存在重大不确定性，敬请投资者关注相关风险。

##### (三) 破产重整计划执行及公司破产清算风险

根据公司相关公告，截至本报告出具日，未发现公司收到相关法院关于破产重整及破产清算的受理通知的情形，但截至 2023 年 12 月 31 日，公司 2023 年发生净亏损 12,505.27 万元，出现多笔已逾期债务以及存在债务违约等诉讼事项，上述情况表明公司存在“企业法人不能清偿到期债务，并且资产不足以清偿全



部债务或者明显缺乏清偿能力”的风险。

公司存在破产重整及破产清算的风险，不排除未来公司经营恶化，进入破产重整及破产清算程序的可能，敬请投资者注意。

#### （四）法律风险

##### 1.控股股东股票质押、冻结的风险

截至2024年8月6日，正源地产直接持有公司股票数量为359,929,270股，其质押及冻结股份占其持股比例为100%。目前控股股东存在债务到期后未能及时清偿的情形，若质权人行使相关质权或债权人申请司法强制处置相关股票，公司可能面临控制权不稳定的风险，同时给公司生产经营和融资带来不利影响。

##### 2.诉讼风险

重大诉讼仲裁风险，详见本报告之“三、正源控股股份有限公司重大事项分析”之“（二）控股股东占用资金情况分析”及“（三）涉诉情况分析”。

鉴于无法保证正源股份既往均如实履行公告义务，且可能发生公告期后涉诉事项，因而“三、正源控股股份有限公司重大事项分析”之“（二）控股股东占用资金情况分析”及“（三）涉诉情况分析”可能无法反映易尚展示涉及的完整信息，敬请投资者注意。

#### （五）其他风险

##### 1.房地产业务经营风险

房地产项目开发存在开发周期长、投资大、涉及相关行业多等特点，并且需要接受市场监督管理局、自然资源和规划局、住房保障和房屋管理局和城乡建设局等多个政府部门的审批和监管，项目建设完成后面临着销售、经营等环节，以上任何一个环节的不利变化，都将导致本公司项目开发进度受阻，资金周转速度放缓，影响公司的预期收益。同时，公司在经营过程中可能面临住房价格波动、施工承包价格波动、城市规划调整等因素的影响，导致项目开发难度增大、项目开发周期延长、成本上升、项目盈利能力下降以及与合作方发生纠纷等业务经营风险，造成项目预期经营目标难以如期实现等问题。尽管公司



具备较强的房地产项目开发操作能力，但若公司在经营中不能及时应对和解决上述问题，可能对公司经营业绩产生一定的影响。

(以下无正文)





(本页无正文，为《关于正源控股股份有限公司投资风险分析的报告》之签章页)



中国银河证券股份有限公司

2024年8月22日