

公司代码：600605

公司简称：汇通能源

# 上海汇通能源股份有限公司 2021 年年度报告

## 重要提示

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

二、公司全体董事出席董事会会议。

三、大华会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。

四、公司负责人杨张峰、主管会计工作负责人赵永及会计机构负责人（会计主管人员）赵永声明：保证年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

五、董事会决议通过的本报告期利润分配预案或公积金转增股本预案

公司拟实施的2021年度利润分配预案为：以2021年12月31日公司总股本206,282,429股为基数，向全体股东每10股派发现金红利0.88元（含税），共计派发现金18,152,853.75元（含税），2021年资本公积金不转增股本。

六、前瞻性陈述的风险声明

适用 不适用

本报告中所涉及的经营计划、发展战略等前瞻性描述不构成公司对投资者的实质承诺，敬请投资者注意投资风险。

七、是否存在被控股股东及其关联方非经营性占用资金情况

否

八、是否存在违反规定决策程序对外提供担保的情况

否

九、是否存在半数以上董事无法保证公司所披露年度报告的真实性、准确性和完整性

否

十、重大风险提示

报告期内，公司不存在影响公司正常经营的重大风险。公司已在本年度报告中详细描述了可能面对的风险，敬请查阅第三节管理层讨论与分析的第六部分“关于公司未来发展的讨论与分析”中“可能面对的风险”部分的内容。

十一、其他

适用 不适用

## 目录

第一节	释义 .....	4
第二节	公司简介和主要财务指标.....	5
第三节	管理层讨论与分析.....	9
第四节	公司治理.....	22
第五节	环境与社会责任的.....	34
第六节	重要事项.....	35
第七节	股份变动及股东情况.....	42
第八节	优先股相关情况.....	46
第九节	债券相关情况.....	47
第十节	财务报告.....	48

备查文件目录	载有董事长亲笔签署的年度报告正本
	载有法定代表人、主管会计工作负责人、会计机构负责人签名并盖章的财务报表
	载有会计师事务所、注册会计师签名并盖章的审计报告原件
	审议本年度报告的董事会决议及监事会决议

## 第一节 释义

### 一、 释义

在本报告书中，除非文义另有所指，下列词语具有如下含义：

常用词语释义		
汇通能源、公司、本公司	指	上海汇通能源股份有限公司
西藏德锦、控股股东	指	西藏德锦企业管理有限责任公司，本公司之控股股东
绿都集团	指	郑州绿都地产集团股份有限公司
宇通集团	指	郑州宇通集团有限公司
通泰万合（有限合伙）	指	郑州通泰万合企业管理中心（有限合伙）
亿仁实业	指	郑州亿仁实业有限公司
通泰合智	指	郑州通泰合智管理咨询有限公司
通泰志合（有限合伙）	指	郑州通泰志合企业管理中心（有限合伙）
上海绩石	指	上海绩石实业有限公司
绿都商业	指	郑州绿都商业管理有限公司
轻机益厦	指	上海轻机益厦物业管理有限公司，本公司之全资子公司
轻机投资	指	上海轻机投资管理有限公司，本公司之全资子公司
创兴物业	指	上海汇通创兴物业管理有限公司，本公司之全资子公司
常源投资	指	上海常源投资发展有限公司，本公司之全资子公司
康歆科技	指	上海康歆科技投资有限公司，本公司之全资子公司
祝通投资	指	上海祝通投资发展有限公司，本公司之全资子公司
杭展投资	指	上海杭展投资发展有限公司，本公司之全资子公司
赛佛仪器	指	上海赛佛仪器有限公司，本公司之控股子公司
上海绿泰	指	上海绿泰房地产有限公司，本公司之全资子公司
上海绿恒	指	上海绿恒房地产有限公司，本公司之全资子公司
南昌绿屹	指	南昌绿屹房地产开发有限公司，本公司之全资子公司
南昌锦都	指	南昌锦都置业有限公司，本公司之控股子公司
浦发机械	指	中国浦发机械工业股份有限公司
天祥健台	指	上海天祥·健台制药机械有限公司，本公司之联营公司
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
《公司章程》	指	《上海汇通能源股份有限公司章程》
上交所	指	上海证券交易所
证监会、中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
大华	指	大华会计师事务所（特殊普通合伙），为公司聘请的年度报告审计的会计师事务所

## 第二节 公司简介和主要财务指标

### 一、 公司信息

公司的中文名称	上海汇通能源股份有限公司
公司的中文简称	汇通能源
公司的外文名称	SHANGHAI HUITONG ENERGY CO., LTD
公司的外文名称缩写	HUITONG ENERGY
公司的法定代表人	杨张峰

### 二、 联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	赵永	刘浩
联系地址	上海市长宁区淞虹路207号明基广场B座7楼	上海市长宁区淞虹路207号明基广场B座7楼
电话	021-62560000	021-62560000
传真	021-80128507	021-80128507
电子信箱	securities@huitongenergy.com	securities@huitongenergy.com

### 三、 基本情况简介

公司注册地址	上海市浦东新区康桥路1100号
公司注册地址的历史变更情况	201315
公司办公地址	上海市长宁区淞虹路207号明基广场B座7楼
公司办公地址的邮政编码	200335
公司网址	<a href="http://www.huitongenergy.com">http://www.huitongenergy.com</a>
电子信箱	securities@huitongenergy.com

### 四、 信息披露及备置地点

公司披露年度报告的媒体名称及网址	《上海证券报》《证券日报》
公司披露年度报告的证券交易所网址	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
公司年度报告备置地点	上海市长宁区淞虹路207号明基广场B座7楼汇通能源证券中心

### 五、 公司股票简况

公司股票简况				
股票种类	股票上市交易所	股票简称	股票代码	变更前股票简称
A股	上海证券交易所	汇通能源	600605	轻工机械

### 六、 其他相关资料

公司聘请的会计师事务所 (境内)	名称	大华会计师事务所(特殊普通合伙)
	办公地址	北京市海淀区西四环中路16号院7号楼12层
	签字会计师姓名	黄志刚、胡丽娟

### 七、 近三年主要会计数据和财务指标

#### (一) 主要会计数据

单位：元币种：人民币

主要会计数据	2021年	2020年	本期比上年 同期增减 (%)	2019年
营业收入	112,873,790.32	92,585,677.95	21.91	120,284,870.61
归属于上市公司股东的 净利润	60,267,384.94	49,721,641.91	21.21	23,069,497.80
归属于上市公司股东的 扣除非经常性 损益的净利润	11,094,050.78	31,692,868.65	-65.00	17,258,869.15
经营活动产生的现 金流量净额	-458,049,511.84	-639,237,023.85	不适用	257,536,689.74
	2021年末	2020年末	本期末比上 年同期末增 减(%)	2019年末
归属于上市公司股东的 净资产	1,121,150,944.23	774,534,363.46	44.75	710,863,334.29
总资产	2,064,133,428.58	858,815,674.67	140.35	768,313,708.26

**(二) 主要财务指标**

主要财务指标	2021年	2020年	本期比上年同 期增减(%)	2019年
基本每股收益(元/股)	0.292	0.241	21.16	0.112
稀释每股收益(元/股)	0.292	0.241	21.16	0.112
扣除非经常性损益后的基本每 股收益(元/股)	0.054	0.154	-64.94	0.084
加权平均净资产收益率(%)	7.518	6.661	增加0.86个百 分点	3.24
扣除非经常性损益后的加权平 均净资产收益率(%)	1.384	4.246	减少2.86个百 分点	2.43

报告期末公司前三年主要会计数据和财务指标的说明

适用 不适用

**八、境内外会计准则下会计数据差异**

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

适用 不适用

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

适用 不适用

**(三) 境内外会计准则差异的说明:**

适用 不适用

**九、2021 年分季度主要财务数据**

单位: 元币种: 人民币

	第一季度 (1-3 月份)	第二季度 (4-6 月份)	第三季度 (7-9 月份)	第四季度 (10-12 月份)
营业收入	30,483,893.89	29,606,623.47	24,112,852.88	28,670,420.08
归属于上市公司股东的 净利润	7,727,944.85	19,504,338.63	25,452,524.39	7,582,577.07

归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	6,212,926.55	6,277,774.34	3,338,755.70	-4,735,405.81
经营活动产生的现金流量净额	-577,082,138.84	-118,713,913.68	70,663,890.9	167,082,649.78

季度数据与已披露定期报告数据差异说明

适用 不适用

## 十、非经常性损益项目和金额

适用 不适用

单位：元币种：人民币

非经常性损益项目	2021 年金额	2020 年金额	2019 年金额
非流动资产处置损益	60,146.99	-86,423.14	-6,296,681.96
计入当期损益的政府补助，但与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外	693,458.40	1,791,018.90	4,831,830.30
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	2,516,287.64		
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备	-1,848,118.48		
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益			969,689.74
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债和其他债权投资取得的投资收益		7,232,448.67	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	64,064,966.61	15,032,809.43	8,961,987.25
减：所得税影响额	16,211,670.77	5,940,894.40	2,656,196.68
少数股东权益影响额（税后）	101,736.23	186.2	
合计	49,173,334.16	18,028,773.26	5,810,628.65

将《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益项目的情况说明

适用 不适用

## 十一、采用公允价值计量的项目

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目名称	期初余额	期末余额	当期变动	对当期利润的影响金额
其他权益工具投资-中国浦发机械工业股份有限公司	1,236,253.79	907,217.13	-329,036.66	-329,036.66
合计	1,236,253.79	907,217.13	-329,036.66	-329,036.66

十二、 其他

适用 不适用

## 第三节 管理层讨论与分析

### 一、经营情况讨论与分析

报告期内，公司的主营业务为房屋租赁、物业服务及房地产开发与销售。

#### 1、房屋租赁业务

公司房产管理团队负责公司房产招商租赁及运营管理，同时对公司持有的空置房产、厂房等重新规划和定位，因地制宜地提出经营方案。

公司房产租赁项目主要集中在上海中心城区，出租建筑面积过万平方米的行政区域有静安区、闵行、虹口、浦东新区及宝山区。

#### 2、物业服务业务

公司物业服务业务主要包括商业物业服务和美居物业服务。

商业物业服务主要包括公司子公司绿都商业运营的“百年德化·风情购物公园”及上海地区出租房屋的物业管理。“百年德化·风情购物公园”位于郑州市德化街，占地面积 51.53 亩，总建筑面积近 6 万平方米。绿都商业以管理体系和队伍建设为基础，围绕商业经营管理和品牌建设，通过对步行街式商业、办公形态经营模式的探索，形成了休闲、运动、流行、美饰、餐饮、影视娱乐、通信等多位一体的商业中心，主题定位清晰明确，商业布局趋于合理，保障公司的利润增长。公司商业物业团队同时对上海地区出租房屋提供物业管理服务。

美居物业服务主要为有需求的业主提供个性化家装设计施工、家具家电零售等服务。公司依托在物业管理行业长期积累的经验 and 资源，进行物业服务拓展，于 2021 年上半年开展了美居物业服务业务。公司美居物业服务已组建了专业且稳定的团队，制定了完整的业务流程及管理机制，2021 年业务已经步入正轨，已具备了稳定且持续的经营能力。为了进一步将业务做精做强，公司对美居物业服务制定了清晰的未来发展战略，并坚决贯彻执行。美居物业服务与商业物业服务均属于轻资产物业管理增值业务，符合公司做优、做强轻资产物业服务业务的整体发展战略，有利于发挥公司物业管理资源和优势，保障公司稳定经营，维持健康的财务状况，有利于为股东持续创造价值。

#### 3、房地产开发与销售

公司房地产开发与销售业务的经营模式以自主开发销售为主。公司住宅地产开发业务的主要产品为各类商品住宅，包括中高层住宅、洋房等多种业态产品。报告期内，公司住宅地产开发业务实施聚焦和城市深耕战略，在江西市场，以南昌为根据地，快速建立住宅开发的操盘能力，通过项目的成功树立品牌，为公司区域性市场拓展奠定良好基础。

报告期内，公司实现营业收入 11,287.38 万元，同比增长 21.91%，实现归属于母公司股东的净利润 6,026.74 万元，同比增长 21.21%。2021 年内，公司销售费用为 1,412.74 万元，同比增长 262.85%，财务费用为 591.99 万元，同比增长 210.26%，主要是因为公司开发位于江西省南昌市青云谱区广州路的房地产项目（以下简称“广州路项目”），去年同期公司未开发房地产项目，导致销售费用和财务费用同比增长幅度较大。

### 二、报告期内公司所处行业情况

#### 1、房屋租赁

在房屋租赁行业，以自持工业厂房为主的业务经营主要有三种模式：（1）自营模式：对原有工业厂房自行装修改造，并经营管理；（2）合作模式：房屋持有人与专门从事城市旧改业务的专业公司合作，改建经营老旧项目；（3）出租模式：将持有物业直接出租，由承租人改建和扩建。公司目前主要采用的是“自营模式”，并积极拓展和兼顾其他经营模式，扩大经营范围、提升经营业绩，为公司创造利润、为股东创造价值。公司自营模式中物业用途以办公为主，出租模式中物业用途主要有办公、商业和仓储等。

#### 2、物业服务

公司物业服务主要包括商业物业服务和美居物业服务，该细分行业逐渐呈现轻资产化以及互联网化的发展趋势。

伴随经济稳定可持续增长，我国居民消费水平快速提高，社会消费品零售总额迅速增加，新型城镇化稳步推进刺激市场对行业的需求，商业物业服务、美居物业服务未来发展前景广阔。

#### 3、房地产开发与销售

2022年1月17日，国家统计局公布了2021年全国房地产开发投资和销售数据，2021年，全国房地产开发投资147,602亿元，比上年增长4.4%；比2019年增长11.7%，两年平均增长5.7%。其中，住宅投资111,173亿元，比上年增长6.4%。2021年，商品房销售面积179,433万平方米，比上年增长1.9%；比2019年增长4.6%，两年平均增长2.3%。其中，住宅销售面积比上年增长1.1%，办公楼销售面积增长1.2%，商业营业用房销售面积下降2.6%。商品房销售额181,930亿元，增长4.8%；比2019年增长13.9%，两年平均增长6.7%。其中，住宅销售额比上年增长5.3%，办公楼销售额下降6.9%，商业营业用房销售额下降2.0%。

在“房住不炒”的基本原则及“三道红线”、“贷款集中度管理”、“集中供地”的监管政策下，房地产行业经营压力进一步加剧，未来高杠杆、高负债运营模式无法持续，倒逼房企平衡财务杠杆、提升运营管控效率、深化销售渠道、加强现金流管理。未来，财务稳健、产品力出色、运营管控能力更强的房企将获得更多的发展空间和市场竞争优势。

### 三、报告期内公司从事的业务情况

2021年，公司主营业务收入为房屋租赁收入和物业服务收入。

2021年，公司房屋租赁收入和物业服务收入合计10,321.03万元，同比增加2,225.38万元，增长27.49%。

#### （一）房屋租赁

公司在上海合计拥有七万余平方米建筑面积的土地、房产，分布于静安、虹口、宝山、闵行、浦东新区等多个行政区。目前，公司在城市核心区域，如静安、杨浦区的房产物业主要用于办公和商业经营，出租率高，租金达到或略高于周边平均水平；公司多处房产位于城市更新重点区域，如浦东新区、闵行、宝山，已根据区域规划的调整重新定位、改造，并陆续投入经营；在经济转型和产业升级的浦东新区、闵行、宝山等地，预计将给公司收益带来一定的增长。

2021年，公司已与上海市静安区住房保障和房屋管理局签订了中兴路297号、315弄3号甲的《上海市国有土地上房屋征收补偿协议》，并已于2021年6月30日收到拆迁补偿款全额，详见公司临2021-013号《关于签署〈上海市国有土地上房屋征收补偿协议〉的公告》及临2021-033号《关于签署〈上海市国有土地上房屋征收补偿协议〉的进展公告》；与上海市虹口区住房保障和房屋管理局签订了周家嘴路546号的《上海市国有土地上房屋征收补偿协议》，并已于2021年7月7日收到拆迁补偿款全额，详见公司临2021-027号《关于签署〈上海市国有土地上房屋征收补偿协议〉的公告》及临2021-034号《关于签署〈上海市国有土地上房屋征收补偿协议〉的进展公告》；与上海市虹口区土地发展中心签署了《收购周家嘴路515号（长江医院）地块国有土地使用权补偿合同》，并已于2021年12月21日收到拆迁补偿款全额，详见公司临2021-042号《关于签署〈收购周家嘴路515号（长江医院）地块国有土地使用权补偿合同〉的公告》、临2021-047号《关于周家嘴路515号地块拆迁事项进展暨签署〈上海市国有土地上房屋征收补偿协议〉的公告》及临2021-050号《关于周家嘴路515号地块拆迁事项的进展公告》。

截至2021年末，公司已列入征收范围的有上海市杨浦区平凉路583号、平凉路624号、东余杭路949号及舟山路349弄9-47号（东余杭路988号），公司将积极与相关部门进行磋商。

目前，随着上海城市楼宇经济、总部经济和服务型经济的高速发展，公司空置房产将以各种形式投入市场，在租物业也会通过优质运营进一步提升租金回报，房产经营将成为公司新的利润增长点，房屋租赁业务也会成为公司持续经营的优质业务。

#### （二）物业服务

公司物业服务业务包括商业物业服务和美居物业服务。

报告期内，公司商业物业管理团队主要负责运营“百年德化·风情购物公园”，并对上海地区出租房产提供物业管理服务，得益于积极贯彻执行的提质增效等措施，商业物业服务整体经营管理效率逐步提升。

公司于2021年上半年开展了美居物业服务业务，并已建立了专业、稳定的管理和业务团队，2021年内，美居业务持续、稳定、有序开展，实现了311.66万元收入及-99.68万元净利润，有力地保障了公司轻资产发展战略的落地。

#### （三）房地产开发与销售

2021年，公司有一个在开发中的房地产项目，即南昌广州路项目。因房地产开发业务“开发在前、交付后结转收入”的行业特性，南昌广州路项目发生销售费用、管理费用及财务费用等计入当期损益，尚未结转收入，导致2021年营业净利润同比下降。

2021 年上半年，南昌广州路项目开盘，截至 2021 年 12 月 31 日，签约面积 16,712 平方米，签约金额 20,294 万元。

#### （四）公司未来发展面临的挑战

1、租赁业务增长空间有限。受限于公司自有房产、土地资源的总量约束及老厂房主体结构局限性，改造后的创意办公园区以中小微企业客户为主，不具备改造为办公用途条件的厂房、土地以仓储、物流用途出租为主，租金价格上涨空间有限，造成公司主营业务收入、盈利能力等面临长期可持续增长潜力不足的问题。

2、政府征收带来不确定性。由于城市规划、老城更新和基础建设等需要，公司已改造房产项目可能面临被动迁征收、经营无法持续的情况。项目一旦被动迁征收，虽然可以为公司带来一定的即期现金流，降低公司的融资成本，但会减少被征迁房屋的未来持续收益。

3、房地产宏观政策风险。2021 年，房企融资层面，监管部门进一步加强房地产融资监管，房地产开发整体融资环境依旧偏紧，房企去杠杆、降负债已是大势所趋。“三道红线”已成为房企融资重要的参考标准，同时“贷款集中度”和“两集中供地”新规对房地产企业现金流管控能力提出挑战。

#### 四、报告期内核心竞争力分析

√适用 □不适用

##### 1、历史遗留的优质土地、房产资源

公司持有的土地、房产多因历史原因取得时间比较早，取得成本较低，抗风险能力强，多数位于上海市中心城区，具有较好的经营区位优势。公司自有土地、房产等物业的装修改造投入成本可控，持续经营能力较强，为公司贡献稳定的经营性现金流。公司自持物业的租金定价具有一定的市场竞争力，有利于维护租户的稳定和共同持续发展。公司房产部门拥有成熟的工程建设、工程造价、招商管理、物业管理等经营管理团队和专业人员，业务管理流程和模式日益规范和成熟。公司通过积极与主管政府机关沟通，房产征迁和收储中实现自持物业的市场公允价值，为股东创造价值。

##### 2、完善的内部控制管理制度

公司注重内部控制的建设和实施，制订和完善了各部门的管理手册等规范性制度文件，细化管理流程，明确工作职责；并做到制度能够真正落实，符合内控规范性文件的要求；公司基本建立了严格有效的内控体系，并形成了内部控制手册等制度文件，对内部控制流程等进行明确和规范。规范化、流程化的管理模式，使公司能在激烈的竞争环境中生存下来，这也是企业核心竞争力的内在关键。

#### 五、报告期内主要经营情况

报告期内公司营业收入 112,873,790.32 元，营业总成本 86,032,440.36 元，营业利润 12,759,903.39 元，利润总额 75,643,620.98 元，所得税费用 18,682,232.66 元，净利润 56,961,388.32 元，归属于母公司股东的净利润 60,267,384.94 元。

##### （一）主营业务分析

##### 1. 利润表及现金流量表相关科目变动分析表

单位：元币种：人民币

科目	本期数	上年同期数	变动比例 (%)
营业收入	112,873,790.32	92,585,677.95	21.91
营业成本	32,384,112.96	27,429,058.56	18.06
销售费用	14,127,400.87	3,893,492.37	262.85
管理费用	29,655,842.21	21,275,206.02	39.39
财务费用	5,919,932.91	-5,368,946.50	不适用
经营活动产生的现金流量净额	-458,049,511.84	-639,237,023.85	不适用
投资活动产生的现金流量净额	431,420,818.64	398,269,236.09	8.32
筹资活动产生的现金流量净额	371,969,434.16	-367,229.60	不适用

营业收入变动原因说明：租赁面积增加，物业服务整体收入增加。

营业成本变动原因说明：营业收入增加，成本同步增加。

销售费用变动原因说明：开发项目推广费用增加。

管理费用变动原因说明：开发项目人工等管理费用增加。

财务费用变动原因说明：利息收入减少，对股东借款利息增加。

经营活动产生的现金流量净额变动原因说明：土地出让金支出减少。

筹资活动产生的现金流量净额变动原因说明：开发项目增加银行开发贷借款。

本期公司业务类型、利润构成或利润来源发生重大变动的详细说明

适用 不适用

## 2. 收入和成本分析

适用 不适用

### (1). 主营业务分行业、分产品、分地区、分销售模式情况

单位：元币种：人民币

主营业务分行业情况						
分行业	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
房产租赁收入	64,799,535.43	9,307,236.25	85.64	5.26	57.52	减少 4.77 个百分点
物业管理收入	38,410,736.90	15,410,391.43	59.88	98.03	17.53	增加 27.48 个百分点
主营业务分产品情况						
分产品	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
房产租赁收入	64,799,535.43	9,307,236.25	85.64	5.26	57.52	减少 4.77 个百分点
物业管理收入	38,410,736.90	15,410,391.43	59.88	98.03	17.53	增加 27.48 个百分点
主营业务分地区情况						
分地区	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
上海	61,909,748.57	11,082,682.01	82.10	18.85	22.97	减少 0.60 个百分点
河南	41,300,523.76	13,634,945.67	66.99	43.07	36.25	增加 1.65 个百分点

### (2). 产销量情况分析表

适用 不适用

### (3). 重大采购合同、重大销售合同的履行情况

适用 不适用

已签订的重大销售合同截至本报告期的履行情况

适用 不适用

单位：元币种：人民币

合同标的	对方当事人	合同总金额	合计已履行金额	本报告期履行金额	待履行金额	是否正常履行
北翟路 5101 号	上海松港电子有限公司	117,214,495.2	10,882,447.85	8,425,120.92	106,332,047.35	是

已签订的重大采购合同截至本报告期的履行情况  
适用 不适用

#### (4). 成本分析表

单位：元

分行业情况							
分行业	成本构成项目	本期金额	本期占总成本比例 (%)	上年同期金额	上年同期占总成本比例 (%)	本期金额较上年同期变动比例 (%)	情况说明
房产租赁	投资性房地产摊销、租金成本、房屋改造	9,307,236.25	37.65	5,908,625.71	31.07	57.52	出租面积增加, 改造支出增加
物业管理	日常运行维护费用	15,410,391.43	62.35	13,111,372.73	68.93	17.53	物业服务规模增加
分产品情况							
分产品	成本构成项目	本期金额	本期占总成本比例 (%)	上年同期金额	上年同期占总成本比例 (%)	本期金额较上年同期变动比例 (%)	情况说明
房产租赁	投资性房地产摊销、租金成本、房屋改造	9,307,236.25	37.65	5,908,625.71	31.07	57.52	出租面积增加, 改造支出增加
物业管理	日常运行维护费用	15,410,391.43	62.35	13,111,372.73	68.93	17.53	物业服务规模增加

成本分析其他情况说明  
 无

#### (5). 报告期主要子公司股权变动导致合并范围变化

适用 不适用

#### (6). 公司报告期内业务、产品或服务发生重大变化或调整有关情况

适用 不适用

#### (7). 主要销售客户及主要供应商情况

##### A. 公司主要销售客户情况

前五名客户销售额 3,630.65 万元, 占年度销售总额 32.17%; 其中前五名客户销售额中关联方销售额 1,059.37 万元, 占年度销售总额 9.39%。

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

适用 不适用

##### B. 公司主要供应商情况

前五名供应商采购额 72,563.73 万元, 占年度采购总额 89.6%; 其中前五名供应商采购额中关联方采购额 0 万元, 占年度采购总额 0%。

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

适用 不适用

单位:元币种:人民币

序号	供应商名称	采购额	占年度采购总额比例 (%)
1	南昌市财政局	638,110,340.00	78.79

其他说明

上述支付南昌市财政局款项为公司南昌广州路项目土地出让金。

**3. 费用**

□适用 √不适用

**4. 研发投入****(1). 研发投入情况表**

□适用 √不适用

**(2). 研发人员情况表**

□适用 √不适用

**(3). 情况说明**

□适用 √不适用

**(4). 研发人员构成发生重大变化的原因及对公司未来发展的影响**

□适用 √不适用

**5. 现金流**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	2021 年	上年同期	增减额	增减幅度%	主要原因
销售商品、提供劳务收到的现金	284,892,305.61	93,039,017.74	191,853,287.87	206.21	南昌广州路项目预售商品房，收款增多
收到其他与经营活动有关的现金	547,875,568.40	9,995,869,242.34	-9,447,993,673.94	-94.52	拍地活动减少，土地竞拍保证金回流减少
购买商品、接受劳务支付的现金	762,954,677.99	709,504,900.89	53,449,777.10	7.53	支付土地出让金
支付给职工以及为职工支付的现金	30,027,612.20	21,089,265.67	8,938,346.53	42.38	新增房地产开发和美居业务，人员增多
支付的各项税费	44,024,866.47	21,110,151.56	22,914,714.91	108.55	开发项目签约销售，预缴税金增多
支付其他与经营活动有关的现金	453,810,229.19	9,976,440,965.81	-9,522,630,736.62	-95.45	拍地活动减少，土地竞拍保证金支出减少
收回投资所收到的现金		2,355,510,000.00	-2,355,510,000.00	-100.00	本年未购买结构性存款
取得投资收益收到的现金		26,666,395.58	-26,666,395.58	-100.00	本年未购买结构性存款，收益减少

项目	2021 年	上年同期	增减额	增减幅度%	主要原因
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	435,352,296.00	27,624,614.00	407,727,682.00	1,475.96	收到拆迁补偿款
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		38,636,426.51	-38,636,426.51	-100.00	本年未处置子公司
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	3,931,477.36	3,168,200.00	763,277.36	24.09	物业设备升级改造
投资支付的现金		2,047,000,000.00	-2,047,000,000.00	-100.00	本年未购买结构性存款
吸收投资收到的现金	15,000,000.00		15,000,000.00		收到少数股东注资
取得借款收到的现金	450,000,000.00		450,000,000.00		收到光大银行开发贷款
收到其他与筹资活动有关的现金	804,100,000.00	4,865,530,700.00	-4,061,430,700.00	-83.47	土地竞拍减少，拆借往来资金减少
偿还债务支付的现金	45,000,000.00		45,000,000.00		偿还光大银行开发贷款
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	31,621,288.16	7,367,229.60	24,254,058.56	329.22	开发贷款、资金占用利息增加
支付其他与筹资活动有关的现金	820,509,277.68	4,858,530,700.00	-4,038,021,422.32	-83.11	土地竞拍减少，拆借往来资金减少

## (二) 非主营业务导致利润重大变化的说明

□适用 √不适用

## (三) 资产、负债情况分析

√适用 □不适用

## 1. 资产及负债状况

单位：元

项目名称	本期期末数	本期期末数 占总资产的 比例 (%)	上期期末数	上期期末数 占总资产的 比例 (%)	本期期末金额 较上期期末变 动比例 (%)	情况说明
货币资金	379,094,443.30	18.37	33,753,702.34	3.93	1,023.12	拆迁款到账
应收账款	17,629,539.95	0.85	6,977,401.69	0.81	152.67	直线法下免租期分摊确认的租金收入
预付款项	589,487.48	0.03	369,050.33	0.04	59.73	预付装修款、水电费

项目名称	本期期末数	本期期末数 占总资产的 比例 (%)	上期期末数	上期期末数 占总资产的 比例 (%)	本期期末金额 较上期期末变 动比例 (%)	情况说明
其他应收款	4,930,483.72	0.24	1,657,268.65	0.19	197.51	支付保证金
存货	1,466,415,471.47	71.04	694,377,974.1	80.85	111.18	南昌项目土地出让金及建设成本
其他流动资产	62,673,265.36	3.04	867,121.87	0.10	7,127.73	预售监管资金, 预缴税款
长期股权投资	22,168,869.39	1.07	22,176,783.04	2.58	-0.04	
其他权益工具投资	907,217.13	0.04	1,236,253.79	0.14	-26.62	浦发机械净资产变动
投资性房地产	87,490,307.03	4.24	93,530,109.06	10.89	-6.46	周家嘴路等项目拆迁
固定资产	2,563,151.08	0.12	3,139,748.24	0.37	-18.36	处置车辆
在建工程	3,515,908.66	0.17		-	-	配电室改造
使用权资产	2,421,157.81	0.12		-	-	租入房屋
递延所得税资产	13,368,426.58	0.65	627,627.16	0.07	2,029.99	南昌项目确认递延所得税资产导致
其他非流动资产	365,699.62	0.02	102,634.41	0.01	256.31	软件系统开发
应付票据	611,020.00	0.03		-	-	向供应商开具商业承兑汇票
应付账款	45,644,672.31	2.21	10,899,146.32	1.27	318.79	地产开发业务应付款增加
预收账款	20,829,004.92	1.01	6,308,588.53	0.73	230.17	预收客户购房款
合同负债	151,895,655.54	7.36	3,943,067.22	0.46	3,752.22	房屋买卖合同收款
应付职工薪酬	3,957,484.54	0.19	4,944,909.44	0.58	-19.97	年度奖金计提减少
应交税费	120,748,145.04	5.85	16,920,298.04	1.97	613.63	应交所得税增加
其他应付款	165,938,234.98	8.04	40,334,107.97	4.70	311.41	应付南昌项目合作方款项
一年内到期的非流动负债	1,767,831.27	0.09		-	-	一年内到期的租赁合同
其他流动负债	13,300,151.45	0.64	384,432.17	0.04	3,359.69	预售房屋产生的代转销项税
长期借款	405,668,250.00	19.65		-	-	开发贷款
租赁负债	685,216.17	0.03		-	-	租入房屋
递延所得税负债	430,697.04	0.02	546,761.52	0.06	-21.23	其他权益投资公允价值减少

## 2. 外资产情况

适用 不适用

## 3. 截至报告期末主要资产受限情况

□适用 √不适用

## 4. 其他说明

□适用 √不适用

## (四) 行业经营性信息分析

□适用 √不适用

## (五) 投资状况分析

## 对外股权投资总体分析

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

被投资单位	投资成本	期初余额	增减变动	期末余额	减值准备 期末余额	在被投资单位 持股比例 (%)	在被投资单位表 决权比例 (%)
上海天祥·健台制药机械有限公司	8,267,556.98	22,176,783.04	-7,913.65	22,168,869.39	-	43.29	43.29
中国浦发机械工业股份有限公司	257,839.00	1,236,253.79	-329,036.66	907,217.13	-	0.12	0.12
合计	8,525,395.98	23,413,036.83	-336,950.31	23,076,086.52	-		

**1. 重大的股权投资**

□适用 √不适用

**2. 重大的非股权投资**

□适用 √不适用

**3. 以公允价值计量的金融资产**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目名称	期初余额	期末余额	当期变动	对当期利润的影响金额
其他权益工具投资-中国浦发机械工业股份有限公司	1,236,253.79	907,217.13	-329,036.66	-329,036.66
合计	1,236,253.79	907,217.13	-329,036.66	-329,036.66

**4. 报告期内重大资产重组整合的具体进展情况**

□适用 √不适用

**(六) 重大资产和股权出售**

□适用 √不适用

**(七) 主要控股参股公司分析**

√适用 □不适用

南昌锦都置业有限公司为公司南昌广州路房地产项目公司，注册资本1亿元，截至2021年末，总资产156,561.34万元、净资产7,670.75万元，2021年内收入0万元、净利润-2,204.00万元。

郑州绿都商业管理有限公司为公司商业物业管理服务公司，注册资本310万元，截至2021年末，总资产21,811.91万元、净资产2,957.52万元，2021年内收入4,315.41万元、净利润1,100.50万元。

**(八) 公司控制的结构化主体情况**

□适用 √不适用

**六、公司关于公司未来发展的讨论与分析****(一) 行业格局和趋势**

√适用 □不适用

公司房产多数集中在上海市区，与上海地区商办市场、工业地产整体的租金价格及市场供需密切相关，也与国内外整体经济形势直接相关。全球来看，新冠疫情影响持续，局部战争加剧了经济动荡，未来不确定因素增加。单看国内，各城市零星病例爆发，仍然不改中国经济整体快速复苏的趋势，特别是上海市区经济的高质量增长，商办租金保持上涨态势将在部分核心区域成为可能。但2022年仍将有百万量级新增供应涌入，这或将对租金增长及空置率降低带来一定的压力。

**1、2021 年市场超预期增长**

随着疫情防控成为常态，上海商办市场逐步复苏，2021年每个季度净吸纳量都超过了新增供应，接近历史峰值。写字楼市场全年净吸纳同比翻倍，年末全市空置率同比下降2.6个百分点至14.2%。互联网科技巨头的扩张是主要助力者之一。在疫情和经济不确定性的影响下，相较于中小企业的困境，头部企业的抗压性反而使其具有更强的竞争优势，并引领需求增长。除此之外，健康、保险、金融特别是外资金融行业也在2021年有明显的扩张。在此影响下，在线教育的整体性撤场对市场的影响被弱化。

**2、2022 年总体向好**

市委经济工作会议指出，2022年经济工作重点是进一步发挥上海对国家政策支撑和国家战略牵引作用，加快培育壮大发展新动能，在关键核心技术突破和产业链供应链稳定运转中发挥更

大作用。聚焦新产业、新业态、新空间，全力培育经济发展新动能。同时资本市场也在大力向政策热点行业注入，金融、科技、专业服务、零售、生命科学等行业活跃的表现将继续支撑全市租赁需求。

更趋成熟的疫情防控措施和稳步的经济增长也进一步增强了企业信心，预期主力行业的租户在未来仍将保持较强的扩张意愿。全国办公面积需求预计在未来三年持续增长。预计未来三年，全国 18 个主要城市的写字楼净吸纳量累计可达 2,000 万平方米左右。

但当前市场也面临诸多不利因素，新冠疫情仍会持续，国际市场不断动荡，写字楼市场各细分行业、不同商务区之间分化犹存，个别非核心板块净吸纳有所放缓，各行业进一步整合洗牌。后疫情时代，人们对办公空间的认知体现出社交属性的提升及对员工福祉的关注，高品质集中且交通商业配套完备的新兴商务区将持续受到青睐，企业与员工也更加关注办公场所健康诉求。各业主需要通过品质提升、顺应市场需求做出较大改变。

### 3、未来中长期稳步增长

除了传统需求来源以外，国家大力扶持、积极发展的高精尖制造业、生物医药技术和信息硬件等领域预计会市场带来新的增长点。办公楼市场在 2021 年基本触底，预计 2022 年全国性趋势保持平稳增长。随着大量优质项目入市，预计 2022 年上海办公楼市场整体净吸纳量与 2021 年相比将略有下降，但整体仍将处于高位，写字楼租赁需求预计将保持稳定。

## (二) 公司发展战略

适用  不适用

前期，公司调整了战略发展方向，在做优做强现有房屋租赁、物业管理业务的基础上，进军房地产开发业务。报告期内，在疫情影响下，公司经营情况保持稳定，房屋租赁和物业管理业务收入和盈利情况有所提升，南昌广州路项目开发稳步推进，公司经营战略得到有效贯彻。

2022 年，公司董事会将重点升级面向未来的项目开发能力和体系建设，同时做好现有房屋租赁和物业管理业务，有序保障和提升整体经营收入和盈利水平；全方位建立公司治理管控体系，提升科学管理水平；加快打造专业、高效的管理团队，建立创新、诚信、务实的企业文化，充分挖掘企业现有资源潜力，积极回报广大股东。

### 1. 主动适应环境变化，持续探索面向未来的生存与竞争能力

受疫情影响，国内外宏观环境发生新的变化，国家层面提出了“逐步形成以国内大循环为主体、国内国际双循环相互促进的新发展格局”，对公司带来新的挑战 and 机遇。公司董事会将加强对市场环境变化的深入分析，遵循商业逻辑，坚持为客户和投资者不断创造价值。

一方面，实施聚焦和城市深耕战略，在江西市场，以南昌为根据地，快速建立住宅开发的操盘能力，通过项目的成功树立品牌。另一方面，不断做优做强房屋租赁、物业管理服务业务，抓住房地产从增量向存量转型的窗口期，持续推进房屋租赁及物业管理业务的拓展升级，提升企业整体盈利能力，为股东创造更大价值和回报。

### 2. 全方位建立公司治理管控体系，提升科学管理水平

2022 年，公司将在 2021 年的基础上，根据《公司法》《证券法》《上海证券交易所股票上市规则》《公司章程》等要求，进一步打造规范、科学、高效的治理管控体系，提升公司治理水平，降低内外部经营风险，为企业持续健康发展保驾护航。

### 3. 打造专业、高效的管理团队，建立创新、诚信、务实的企业文化

在战略转型升级阶段，核心领导团队和优秀的管理、专业人才是保证干成事的关键。2021 年，公司将围绕“管理团队人员稳定、项目运作经验丰富，能够及时应对复杂多变的宏观经济形势，保持公司平稳较快发展”为导向，建立权责明确、科学灵活的决策体系，并通过内部审计、绩效考核、组织监督等机制，打造出务实、规范、高效的团队，保障公司战略目标落地。

另外，公司将积极探索“双循环”时代格局下创新型企业文化践行方向，将“创新、诚信、务实”的企业精神，融入公司的规章制度和管理行为，成为支撑公司发展的软实力。

## (三) 经营计划

适用  不适用

2021 年，国内新冠疫情虽然有所缓解，但国内经济仍受到一定影响，企业经营普遍面临一定的困难和压力，公司作为面向中小微企业提供创意办公园区的服务机构，预计 2022 年仍将面临较大的经营压力和困难。公司将在做好现有房屋租赁、物业管理业务的基础上，积极推进房地产开发业务战略落地，增强上市公司经营能力。

### 1. 坚决执行聚焦和深耕战略，顺利推进房产项目开发入市

围绕广州路项目，紧盯市场节奏和客户需求，配置专业、高效的管理团队，打造具有区域市场竞争力的产品，保证适销对路，快速去化，保持健康稳定的现金回流着重打造公司的口碑和品牌。为后续项目拓展，区域做精做强，奠定坚实的基础。

同时，紧紧围绕项目运营，固话完善项目全周期标准化管理体系，搭建以客户满意度为导向，以效率为支撑，以销售为抓手，以成本为保障的价值链管控体系。

### 2. 做优做强房屋租赁、物业管理业务，稳定持续贡献利润

房屋租赁方面，盘点租赁资产和产业园资源，进行改造升级，提升资产升值、增值效应。同时，高标准策划商业中长期发展规划，明确未来发展目标、实施路径和落地计划，在综合体开发、文旅地产和产业园管理等方面，寻找创新发展机会。

物业管理业务，细化管理流程，优化管理模式，积极拓展物业管理业务，不断增强经营能力，匹配公司轻资产运营模式的战略规划，为公司提供稳定持续的现金流及利润。

### 3. 快速搭建专业、高效的管理团队，培育优秀的企业文化

加大复合型和创新型人才的引进和培育，高度重视人才培养，持续优化多层次培训体系，为公司持续健康发展提供坚实的人才保障。同时，持续完善激励机制，将公司目标与个人目标相统一，形成较强的团队凝聚力。

加大正向、正道的企业文化培育，围绕“创新、诚信、务实”的企业价值观，建立行为标准，融入干部的任职资格管理和人才的“选用育留”，打造一批敢打硬仗，能打胜仗的精英和骨干。

2022年，随着国内疫情逐步得到控制，公司经营情况预计将得到改善。新的一年，我们仍将努力奋斗、砥砺前行，确保公司整体业务良好运转，不断为股东创造价值。

## (四) 可能面对的风险

适用  不适用

### 1、市场风险

新冠疫情爆发后，对公司主要租赁客户群体中小微企业经营情况产生较大程度的冲击。中小微企业租户的经营业绩稳定性和可持续性相对较弱，现金储备较少，抗风险能力较差，此次疫情可能造成部分中小微企业的倒闭和关停，必将产生短期内的退租、空租等现象，以及由此带来的公司主要项目的空置率上升。

### 2、政策风险

公司闲置房屋的重新改造，需要市政、规划等管理部门的支持和审批，因此政策变动将会影响房产改造工作，对公司土地和房产的改造出租以及征迁补偿收益存在不确定性影响。

## (五) 其他

适用  不适用

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

适用  不适用

## 第四节 公司治理

### 一、公司治理相关情况说明

适用 不适用

报告期内，公司严格按照《公司法》《证券法》和中国证监会有关法律法规的要求，不断完善公司法人治理结构，建立健全内部控制制度，积极规范公司运作，努力降低风险，同时加强信息披露，做好投资者关系管理工作，确保法人治理结构的有效运行。

1、关于股东与股东大会：公司能够根据《公司法》《上海证券交易所股票上市规则》及公司《股东大会议事规则》召集、召开股东大会，并由律师出席见证，能够平等对待所有股东，特别是中小股东与大股东享有平等地位。

2、关于控股股东与上市公司的关系：公司具有独立的业务及自主经营能力，公司控股股东严格规范自己的行为，通过股东大会行使出资人的权利，没有超越股东大会直接或间接干预公司的决策和经营活动，公司与控股股东进行的关联交易公平合理，公司与控股股东在人员、资产、财务、机构、业务做到了五独立，公司董事会、监事会和内部机构能够独立运作。公司得到了控股股东在融资等各方面的大力支持和帮助，未发生过大股东占用上市公司资金和资产的情况。

3、关于董事和董事会：公司严格按照《公司法》《公司章程》规定的选聘程序选举董事，公司董事会的人数和人员构成符合法律、法规和《公司章程》的要求，公司独立董事的人数占董事会总人数比例超过 1/3。公司董事能够以认真负责的态度出席董事会和股东大会，积极参加培训，认真履行董事的职责，谨慎决策。公司独立董事严格遵守公司《独立董事制度》。公司董事会下设战略委员会、审计委员会、提名委员会、薪酬与考核委员会四个专门委员会，在召开董事会会议前对各自职责范围内的事项都进行认真审阅和讨论，形成一致意见后再报董事会审议，专门委员会的专业作用得到了真正的发挥。

4、关于监事和监事会：公司监事会严格遵守《监事会议事规则》，人数和人员构成符合法律、法规和《公司章程》的要求，公司监事能够认真履行自己的职责，本着对股东负责的态度，对公司财务以及董事和高级管理人员履行职责的合法合规性进行监督，并独立发表意见。

5、关于绩效评价与激励约束机制：公司已建立公正、透明的董事、监事、高级管理人员的绩效评价标准与激励约束机制。

6、关于信息披露与透明度：公司指定董事会秘书负责信息披露工作，接待股东来访和咨询，加强与股东的交流，严格执行公司《信息披露事务管理制度》和《投资者关系管理制度》，规范本公司信息披露行为和投资者关系管理行为，充分履行上市公司信息披露义务，维护公司和投资者的合法权益。公司能够做到真实、准确、完整、及时地披露有关信息，并确保所有股东有平等的机会获得信息。

7、关于投资者关系及相关利益者：为使公司以更加透明、公开、热情的态度通过各种渠道进一步加强投资者关系管理工作，公司通过上交所 E 互动平台和公司网站按照信息披露的相关要求，认真回答投资者提出的相关问题，接待了各类投资者到公司现场参观、考察，并通过投资者见面会等形式向投资者宣传、推介公司的具体情况。公司充分尊重和维护相关利益者的合法权益，实现股东、员工、社会等各方利益的协调平衡，共同推动公司持续、健康发展。

8、公司严格按照《企业内部控制基本规范》及配套指引和公司《内部控制手册》的相关规定，进一步完善公司治理体系，对公司各项制度、流程及其执行情况进行了系统化梳理。报告期内，公司各项制度、业务流程及其执行情况已基本达到了内控规范及其配套指引的要求，也进一步巩固了公司管理的基础，提高了经营管理水平和风险防范能力。

9、在内幕信息知情人管理方面，公司根据《内幕信息知情人登记管理制度》，在审核公司定期报告及重大事项时，要求各知情人填写内幕信息知情人登记表，并督促在内幕信息未公开披露时不得泄露信息，不得利用内幕信息买卖公司股票，保证内幕信息不外流。

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

适用 不适用

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

□适用 √不适用

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

2020年8月26日，公司控股子公司上海绿泰房地产有限公司下属全资子公司上海绿恒通过竞拍方式，以总价约12.76亿元获取了江西省南昌市“青云谱区 DADJ2020024”地块的国有建设用地使用权。

公司间接控股股东绿都集团在江西省共经营6个项目，均位于南昌市，已有3个项目完工交付，存量合作项目3个，均不操盘不并表。存量合作项目为南昌青云府项目、南昌观澜府一期、二期3个项目，其中，南昌青云府项目2017年11月拿地，绿都集团权益占比28%，销售去化率约78%，截至报告期末，已陆续交付使用；南昌观澜府一期、二期项目均为2020年6月拿地，绿都权益占比均为33%，截至报告期末，仍在开发过程中。

从有利于上市公司及其全体股东利益的原则出发，为避免或消除与上市公司发生同业竞争，西藏德锦、绿都集团及公司实际控制人在前期已出具相关承诺的基础上，进一步作出补充承诺，详见公司于2020年8月28日披露的《关于避免同业竞争之补充承诺函》，报告期内，承诺方严格履行相关承诺。

## 三、股东大会情况简介

会议届次	召开日期	决议刊登的指定网站的查询索引	决议刊登的披露日期	会议决议
2021年第一次临时股东大会	2021年2月3日	《上海汇通能源股份有限公司2021年第一次临时股东大会决议公告》（临2021-014）	2021年2月4日	会议审议通过了： 1、《关于物业租赁合同主体变更的议案》 2、《关于按比例调用控股子公司富余资金暨关联交易的议案》 3、《关于为控股子公司提供融资担保的议案》
2020年年度股东大会	2021年3月26日	《上海汇通能源股份有限公司2020年年度股东大会决议公告》（临2021-026）	2021年3月27日	会议审议通过了： 1、《关于物业租赁合同主体变更的议案》； 2、《2020年度监事会工作报告》； 3、《2020年度财务决算报告》； 4、《关于2020年度利润分配及资本公积金转增股本的预案》； 5、《关于支付2020年度审计费用并续聘审计机构的议案》； 6、《2020年度报告及摘要》； 7、《关于2021年度投资计划的议案》； 8、《关于接受关联方借款的议案》； 9、《关于提供财务资助授权的议案》； 10、《关于土地征迁收储事项授权的议案》； 11、《未来三年（2021-2023年）股东回报规划》； 12、《关于修订〈公司章程〉的议案》
2021年第二次临时股东大会	2021年12月27日	《上海汇通能源股份有限公司2021年第二次临时股东大会决议公告》（2021-052）	2021年12月28日	1、《关于补选第十届董事会非独立董事候选人的议案》； 2、《关于补选第十届董事会独立董事候选人的议案》

表决权恢复的优先股股东请求召开临时股东大会

适用 不适用

股东大会情况说明

适用 不适用

## 四、董事、监事和高级管理人员的情况

## (一) 现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员持股变动及报酬情况

√适用 □不适用

单位：股

姓名	职务(注)	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	年初持股数	年末持股数	年度内股份增减变动量	增减变动原因	报告期内从公司获得的税前报酬总额(万元)	是否在公司关联方获取报酬
杨张峰	董事长、总经理	男	45	2020年3月20日	2023年3月19日	0	0	0	-	30.79	是
赵永	董事、副总经理、财务总监、董事会秘书	男	43	2020年3月20日	2023年3月19日	0	0	0	-	67.56	否
孙中启	董事	男	38	2021年12月27日	2023年3月19日	0	0	0	-	-	是
路向前	董事	男	46	2020年3月20日	2023年3月19日	0	0	0	-	-	是
张永岳	独立董事	男	68	2020年3月20日	2023年3月19日	0	0	0	-	16.00	否
赵虎林	独立董事	男	57	2020年3月20日	2023年3月19日	0	0	0	-	16.00	否
龚睿	独立董事	男	43	2021年12月27日	2023年3月19日	0	0	0	-	-	否
周拥军	监事会主席	男	50	2020年3月20日	2023年3月19日	0	0	0	-	-	是
王守岗	监事	男	40	2020年3月20日	2023年3月19日	0	0	0	-	-	是
刘浩	职工代表监事	男	31	2021年8月26日	2023年3月19日	0	0	0	-	36.26	否
薛荣欣	董事、总经理(离任)	男	49	2020年3月20日	2021年12月26日	0	0	0	-	73.23	否
王莉婷	独立董事(离任)	女	57	2020年3月20日	2021年12月26日	0	0	0	-	16.00	否
鲍锦丽	职工代表监事(离任)	女	33	2020年3月20日	2021年8月25日	0	0	0	-	43.29	否
苏志福	董事会秘书(离任)	男	43	2020年3月20日	2021年8月26日	0	0	0	-	53.28	是
合计	/	/	/	/	/	0	0	0	/	352.41	/

情况说明:

2021年8月27日,公司召开了第十届董事会第十三次会议,审议通过了《关于聘任高级管理人员及证券事务代表的议案》,聘任杨张峰先生担任公司总经理,此前,杨张峰先生担任控股股东绿都集团总经理职务并领薪,其已于2021年8月27日前辞任绿都集团总经理职务,在担任本公司总经理后,其在本公司领薪,未再从控股股东或公司其他关联方领薪。

姓名	主要工作经历
----	--------

杨张峰	曾任郑州宇通客车股份有限公司(以下简称“宇通客车”)财务中心主任、物料保证部采购业务经理、企管总监,郑州宇通重工有限公司财务中心主任、财务总监,郑州宇通集团有限公司(以下简称“宇通集团”)办公室主任、董事、总裁助理兼财务总监、郑州绿都地产集团股份有限公司董事长、总裁等职务。
赵永	曾任宇通集团财务管理部经理助理,郑州精益达汽车零部件有限公司财务负责人兼董事会秘书,宇通客车董事会办公室副主任,宇通集团财务管理部部长,河南安和融资租赁有限公司监事、风险管理部经理。现任郑州绿都地产集团股份有限公司董事、西藏德锦企业管理有限责任公司监事、上海汇通能源股份有限公司董事、副总经理、财务总监兼董事会秘书。
孙中启	曾任郑州宇通客车股份有限公司采购部采购业务经理、采购部采购战略及成本管理经理,供应链办公室主任,郑州绿都地产集团股份有限公司副总经理,绿都集团采购总监,绿都集团杭州事业部造采总经理,绿都集团郑州事业部造采总经理兼颍丰建工商务合约总监,现任绿都集团运营总经理。
路向前	曾任郑州宇通客车股份有限公司试制车间主任助理、成本中心主任助理、技改办公室主任,郑州绿都地产集团股份有限公司行政人力资源中心总经理、郑州分公司总经理、郑州事业部总裁等职务。现任郑州绿都地产集团股份有限公司客户服务部总监。
张永岳	曾任华东师范大学东方房地产学院院长、商学院院长。兼任中国房地产估价师与房地产经纪人学会专家顾问、上海市经济学会顾问,上海市房产经济学会监事。现任上海易居房地产研究院院长、华东师范大学终身教授,旭辉控股、上实发展独立董事。
赵虎林	河南仟问律师事务所合伙人、管委会主任,中华全国律师协会理事,河南省律师协会常务理事兼发展战略委员会主任,省律协直属分会会长,中共河南省委第二届法律专家库成员,河南省人民政府法制咨询专家,郑州市人民政府法律顾问,郑州市人民政府法制咨询专家,河南省律师协会常务理事兼发展战略委员会主任,河南省律师协会直属分会会长,郑州市公安局法制咨询专家,郑州市上街法律区法律顾问,郑州仲裁委员会委员及专家咨询委员会委员,河南省法学会民商法研究会、经济法研究会、律师学研究会、房地产法学研究会、公证法学研究会理事,现任中原高速、黄河旋风、设计院独立董事。
龚睿	历任杭州宋都房地产集团有限公司投资部副总监、证券投资部总监,宋都基业投资股份有限公司董事、副总裁、董事会秘书。现任杭州青马投资管理有限公司总经理,具有多年的投融资管理,财务管理和资本运作经验。
周拥军	曾任郑州科林车用空调有限公司财务经理、郑州精益达汽车零部件有限公司财务经理助理、郑州宇通客车股份有限公司监事、郑州绿都地产集团财务总监、郑州宇通客车股份有限公司技改财务经理等职务。现任郑州绿都地产集团股份有限公司内控监察室总监。
王守岗	曾任安阳钢铁股份有限公司成本会计、安阳钢铁集团有限责任公司审计师、郑州宇通集团有限公司审计主管等职务。现任郑州绿都地产集团股份有限公司建工事业部财务负责人。
刘浩	曾就职中国平安保险(集团)股份有限公司董事会办公室、上海汇通能源股份有限公司证券中心信息披露主管,现担任上海汇通能源股份有限公司职工监事、证券事务代表。

其它情况说明

□适用 √不适用

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

√适用 □不适用

任职人员姓名	股东单位名称	在股东单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期
杨张峰	绿都集团	董事长	2019年1月2日	2022年1月1日
赵永	绿都集团、西藏德锦	董事、监事	2020年5月22日	2022年1月1日
孙中启	绿都集团	董事、运营总经理	2021年11月24日	2022年1月1日
路向前	绿都集团	董事、客户服务部总监	2019年1月2日	2022年1月1日
周拥军	绿都集团	监事、内控监察室负责人	2019年2月1日	2022年1月1日
王守岗	绿都集团	建工事业部财务负责人	2019年7月22日	2022年1月1日
薛荣欣	绿都集团	董事	2019年1月2日	2021年11月24日
鲍锦丽	绿都集团	监事	2021年5月28日	2021年11月9日
苏志福	绿都集团	职工代表监事	2020年5月29日	2022年1月1日

**2. 在其他单位任职情况**

√适用 □不适用

任职人员姓名	其他单位名称	在其他单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期
杨张峰	宇通集团	董事	2021年4月27日	2022年2月8日

**(三) 董事、监事、高级管理人员报酬情况**

√适用 □不适用

董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序	独立董事津贴的标准由董事会制定预案，由股东大会审议通过；公司其他董事薪酬由薪酬与考核委员会提出，经董事会批准后，提交股东大会审议通过；公司高级管理人员的薪酬方案由薪酬与考核委员会提出，报董事会批准后实施。
董事、监事、高级管理人员报酬确定依据	公司董事、监事、高级管理人员薪酬方案遵循“按市场价值和市场规律分配”的薪酬分配基本原则，力争提供行业内具有一定竞争力的薪酬，增强公司薪酬体系的激励作用。
董事、监事和高级管理人员报酬的实际支付情况	考核后支付
报告期末全体董事、监事和高级管理人员实际获得的报酬合计	352.41 万元

**(四) 公司董事、监事、高级管理人员变动情况**

√适用 □不适用

姓名	担任的职务	变动情形	变动原因
薛荣欣	董事、总经理	离任	工作安排原因
王莉婷	独立董事	离任	个人原因
鲍锦丽	职工监事	离任	个人原因
苏志福	董事会秘书	离任	工作安排原因
杨张峰	总经理	聘任	
孙中启	董事	选举	

龚睿	独立董事	选举	
刘浩	职工监事	选举	
赵永	董事会秘书	聘任	

**(五) 近三年受证券监管机构处罚的情况说明**

□适用 √不适用

**(六) 其他**

□适用 √不适用

**五、报告期内召开的董事会有关情况**

会议届次	召开日期	会议决议
第十届董事会第八次会议	2021年1月4日	1. 审议通过了《关于签署〈南昌市青云谱区 DADJ2020024 号地块合作开发协议〉的议案》
第十届董事会第九次会议	2021年1月18日	1. 审议通过了《关于物业租赁合同主体变更的议案》 2. 审议通过了《关于按比例调用控股子公司富余资金暨关联交易的议案》 3. 审议通过了《关于为控股子公司提供融资担保的议案》 4. 审议通过了《关于控股子公司支付管理费用暨关联交易的议案》 5. 审议通过了《关于提请召开公司 2021 年第一次临时股东大会的议案》
第十届董事会第十次会议	2021年2月25日	1. 审议通过了《2020 年度董事会工作报告》 2. 审议通过了《2020 年度总经理工作报告》 3. 审议通过了《2020 年度财务决算报告》 4. 审议通过了《关于 2020 年度高级管理人员薪酬考核的议案》 5. 审议通过了《关于 2020 年度利润分配及资本公积金转增股本的预案》 6. 审议通过了《关于支付 2020 年度审计费用并续聘审计机构的议案》 7. 审议通过了《2020 年度报告及摘要》 8. 审议通过了《2020 年度内部控制评价报告》 9. 审议通过了《董事会审计委员会 2020 年度履职情况报告》 10. 审议通过了《关于 2021 年度投资计划的议案》 11. 审议通过了《关于 2021 年度对外担保的议案》 12. 审议通过了《关于接受关联方借款的议案》 13. 审议通过了《关于提供财务资助授权的议案》 14. 审议通过了《关于公司 2020 年度日常关联交易情况及 2021 年度日常关联交易预计的议案》 15. 审议通过了《关于土地征迁收储事项授权的议案》 16. 审议通过了《未来三年（2021-2023 年）股东回报规划》 17. 审议通过了《关于修订〈公司章程〉的议案》 18. 审议通过了《关于提请召开公司 2020 年年度股东大会的议案》
第十届董事会第十一次会议	2021年4月29日	1. 审议通过了《公司 2021 年第一季度报告》
第十届董事会第十二次会议	2021年8月26日	1. 审议通过了《公司 2021 年半年度报告及摘要》
第十届董事会第十三次会议	2021年8月27日	1. 审议通过了《关于补选第十届董事会非独立董事候选人的议案》

		2. 审议通过了《关于调整公司董事会战略委员会、薪酬与考核委员会委员的议案》 3. 逐项审议通过了《关于聘任高级管理人员及证券事务代表的议案》 4. 审议通过了《关于高级管理人员薪酬标准的议案》
第十届董事会第十四次会议	2021 年 10 月 28 日	1. 审议通过了《公司 2021 年第三季度报告》
第十届董事会第十五次会议	2021 年 12 月 10 日	1. 审议通过了《关于补选第十届董事会独立董事候选人的议案》 2. 审议通过了《关于调整公司董事会审计委员会、薪酬与考核委员会委员的议案》 3. 审议通过了《关于提请召开公司 2021 年第二次临时股东大会的议案》
第十届董事会第十六次会议	2021 年 12 月 27 日	1. 审议通过了《关于增加 2021 年日常关联交易预计的议案》

## 六、董事履行职责情况

### (一) 董事参加董事会和股东大会的情况

董事姓名	是否独立董事	参加董事会情况						参加股东大会情况
		本年应参加董事会次数	亲自出席次数	以通讯方式参加次数	委托出席次数	缺席次数	是否连续两次未亲自参加会议	出席股东大会的次数
杨张峰	否	9	9	9	0	0	否	3
赵永	否	9	9	9	0	0	否	3
孙中启	否	0	0	0	0	0	否	0
路向前	否	9	9	9	0	0	否	3
张永岳	是	9	9	9	0	0	否	1
赵虎林	是	9	9	9	0	0	否	1
龚睿	是	0	0	0	0	0	否	0
薛荣欣	否	9	9	9	0	0	否	2
王莉婷	是	9	9	9	0	0	否	1

连续两次未亲自出席董事会会议的说明

适用 不适用

年内召开董事会会议次数	9
其中：现场会议次数	0
通讯方式召开会议次数	9
现场结合通讯方式召开会议次数	0

### (二) 董事对公司有关事项提出异议的情况

适用 不适用

### (三) 其他

适用 不适用

## 七、董事会下设专门委员会情况

适用 不适用

### (1). 董事会下设专门委员会成员情况

专门委员会类别	成员姓名
审计委员会	龚睿、张永岳、赵永
提名委员会	张永岳、杨张峰、赵永
薪酬与考核委员会	赵虎林、孙中启、龚睿
战略委员会	杨张峰、孙中启、张永岳

## (2). 报告期内审计委员会召开六次会议

召开日期	会议内容	重要意见和建议	其他履行职责情况
2021 年 1 月 18 日	1. 审议通过《关于按比例调用控股子公司富余资金暨关联交易的议案》 2. 审议通过《关于为控股子公司提供融资担保的议案》 3. 审议通过《关于控股子公司支付管理费用暨关联交易的议案》	无	无
2021 年 2 月 25 日	1. 审议通过《关于支付 2020 年度审计费用并续聘审计机构的议案》 2. 审议通过《2020 年度报告及摘要》 3. 审议通过《2020 年度内部控制评价报告》 4. 审议通过《董事会审计委员会 2020 年度履职情况报告》 5. 审议通过《关于接受关联方借款的议案》 6. 审议通过《关于公司 2020 年度日常关联交易情况及 2021 年度日常关联交易预计的议案》	无	无
2021 年 4 月 29 日	1. 审议通过《公司 2021 年第一季度报告》	无	无
2021 年 8 月 26 日	1. 审议通过《公司 2021 年半年度报告及摘要》	无	无
2021 年 10 月 28 日	1. 审议通过《公司 2021 年第三季度报告》	无	无
2021 年 12 月 27 日	1. 审议通过《关于增加 2021 年日常关联交易预计的议案》	无	无

## (3). 报告期内战略委员会召开一次会议

召开日期	会议内容	重要意见和建议	其他履行职责情况
2021 年 2 月 25 日	1. 审议通过《未来三年（2021-2023 年）股东回报规划》	无	无

## (4). 报告期内提名委员会召开两次会议

召开日期	会议内容	重要意见和建议	其他履行职责情况
2021 年 8 月 27 日	1. 审议通过《关于补选第十届董事会非独立董事候选人的议案》 2. 逐项审议通过《关于聘任高级管理人员及证券事务代表的议案》	无	无
2021 年 12 月 10 日	1. 审议通过《关于补选第十届董事会独立董事候选人的议案》	无	无

## (5). 报告期内薪酬与考核委员会召开两次会议

召开日期	会议内容	重要意见和建议	其他履行职责情况
2021 年 2 月 25 日	审议通过《关于 2020 年度高级管理人员薪酬考核的议案》	无	无

2021年8月27日	审议通过《关于高级管理人员薪酬标准的议案》	无	无
------------	-----------------------	---	---

**(6). 存在异议事项的具体情况**□适用  不适用**八、监事会发现公司存在风险的说明**□适用  不适用

监事会对报告期内的监督事项无异议。

**九、报告期末母公司和主要子公司的员工情况****(一) 员工情况**

母公司在职员工的数量	9
主要子公司在职员工的数量	115
在职员工的数量合计	124
母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数	4
<b>专业构成</b>	
专业构成类别	专业构成人数
生产人员	5
销售人员	9
技术人员	32
财务人员	6
行政人员	7
管理人员	20
运维人员	45
合计	124
<b>教育程度</b>	
教育程度类别	数量（人）
硕士及以上	4
本科	50
专科及以上	70
合计	124

**(二) 薪酬政策** 适用  不适用

1、基本薪酬：是根据员工任职岗位的责任、资历、学历、技能等因素确定，不与员工绩效挂钩的保障部分；

2、绩效薪酬：是根据员工的工作绩效及公司经营业绩确定的薪酬，包括季度绩效薪酬和年终考核绩效薪酬。

公司福利包括基本养老保险、基本医疗保险、失业保险、工伤保险、生育保险和住房公积金等，按劳动社会保障局有关规定统一执行。

公司薪酬标准确定方法如下：以聘任岗位的职务任职要求以及对公司的贡献程度，结合上年度市场薪资行情以及同行薪资水平，确定其薪酬职级。

**(三) 培训计划** 适用  不适用

1、职前培训：新员工的入职培训，部门内的岗位培训；

2、专业技能培训：职业资格的培训，岗位技能提升，职业等级培训，专业技术的交流，行业协会探讨等；

3、管理技能培训：现代管理能力培训，综合素养培训，执行力培训，组织与领导力培训，专业论坛、峰会、年会培训等。

**(四) 劳务外包情况**

□适用 √不适用

**十、利润分配或资本公积金转增预案****(一) 现金分红政策的制定、执行或调整情况**

√适用 □不适用

2021年3月26日，公司召开2020年年度股东大会，审议通过了《关于2020年度利润分配及资本公积金转增股本的预案》，以转增前的公司总股本147,344,592股为基数，每股派发现金红利0.102元（含税），共计派发现金红利15,029,148.38元（含税），向全体股东每10股以资本公积金转增4股。上述资本公积金转增股本后，公司总股本为206,282,429股。

**(二) 现金分红政策的专项说明**

√适用 □不适用

是否符合公司章程的规定或股东大会决议的要求	√是 □否
分红标准和比例是否明确和清晰	√是 □否
相关的决策程序和机制是否完备	√是 □否
独立董事是否履职尽责并发挥了应有的作用	√是 □否
中小股东是否有充分表达意见和诉求的机会，其合法权益是否得到了充分保护	√是 □否

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

□适用 √不适用

**十一、 公司股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施的情况及其影响****(一) 相关激励事项已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的**

□适用 √不适用

**(二) 临时公告未披露或有后续进展的激励情况**

股权激励情况

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

员工持股计划情况

□适用 √不适用

其他激励措施

□适用 √不适用

**(三) 董事、高级管理人员报告期内被授予的股权激励情况**

□适用 √不适用

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

√适用 □不适用

公司高级管理人员实行年薪制。报告期内，公司董事会薪酬与考核委员会对高级管理人员薪酬情况进行审核与监督。

**十二、 报告期内的内部控制制度建设及实施情况**

√适用 □不适用

报告期内，公司完成了内部控制情况检查、评价及相关问题的优化整改。公司对内部控制执行情况进行了评价，包括对公司层面内部控制的评价和对业务层面内部控制的评价，同时，配合会计师事务所开展了内部控制审计。董事会积极配合会计师事务所对公司2021年度的内部控制设计和执行情况进行了审计。

报告期内内部控制存在重大缺陷情况的说明

适用 不适用

### 十三、 报告期内对子公司的管理控制情况

适用 不适用

### 十四、 内部控制审计报告的相关情况说明

适用 不适用

请见公司于 2022 年 4 月 2 日在上交所网站（www.sse.com.cn）披露的《上海汇通能源股份有限公司内部控制审计报告》。

是否披露内部控制审计报告：是

内部控制审计报告意见类型：标准的无保留意见

### 十五、 上市公司治理专项行动自查问题整改情况

在 2021 年开展的上市公司治理专项行动中，对于“针对关联人占用或者转移公司资金、资产或者其他资源而给上市公司造成损失或者可能造成损失的，未建立对相关人员的责任追究机制”，经自查，届时公司未建立对相关人员的责任追究机制，未完全满足相关要求。后续，公司已于 2021 年 6 月制定完成了《关于规范与关联方资金往来的管理制度》，并经内部审核批准。

### 十六、 其他

适用 不适用

## 第五节 环境与社会责任

### 一、环境信息情况

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

适用 不适用

(二) 重点排污单位之外的公司环保情况说明

适用 不适用

(三) 有利于保护生态、防治污染、履行环境责任的相关信息

适用 不适用

(四) 在报告期内为减少其碳排放所采取的措施及效果

适用 不适用

### 二、社会责任工作情况

适用 不适用

三、巩固拓展脱贫攻坚成果、乡村振兴等工作具体情况

适用 不适用

## 第六节 重要事项

### 一、承诺事项履行情况

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

√适用 □不适用

承诺背景	承诺类型	承诺方	承诺内容	承诺时间及期限	是否有履行期限	是否及时严格履行
收购报告书或权益变动报告书中所作承诺	其他	汤玉祥、绿都集团、西藏德锦	保证上市公司人员、财务、机构、资产、业务独立。	2019 年	否	是
	解决同业竞争		1. 除房屋租赁和物业管理/服务业务外，至本承诺函出具之日，承诺方及承诺方控制的企业未以任何方式（包括但不限于自营或联营）从事与上市公司及其子公司经营相似业务的情形。2. 本次交易完成后，除上市公司及其控股子公司外，承诺方及承诺方控制的企业未来不会以任何方式（包括但不限于自营或联营）新增与上市公司及其控股子公司除房屋租赁和物业管理/服务业务外的相似甚至相同的业务活动。	2019 年	否	是
	解决关联交易		1. 承诺方及承诺方控制或影响的企业不会利用上市公司实际控制人地位及重大影响，谋求上市公司及控股子公司在业务合作等方面给予本公司及本公司的关联方优于市场第三方的权利，或谋求与上市公司及控股子公司达成交易的优先权利，损害上市公司及其他股东的合法利益。承诺方控制或影响的其他企业将严格避免向上市公司及其控股子公司拆借、占用上市公司及其控股子公司资金或采取由上市公司及其控股子公司代垫款、代偿债务等方式侵占上市公司资金。2. 对于承诺方及承诺方控制或影响的企业与上市公司及其控股子公司之间必需的一切交易行为，均将严格遵守市场原则，本着平等互利、等价有偿的一般原则，公平合理地进行。交易定价有政府定价的，执行政府定价；没有政府定价的，执行市场公允价格；没有政府定价且无可参考市场价格的，按照成本加可比较的合理利润水平确定成本价执行。3. 承诺方与上市公司及其控股子公司之间的关联交易将严格遵守上市公司章程、关联交易管理制度等规定履行必要的法定程序。在上市公司权力机构审议有关关联交易事项时主动依法履行回避义务。4. 承诺方保证不通过关联交易取得任何不正当的利益或使上市公司及其控股子公司承担任何不正当的义务。如果	2019 年	否	是

承诺背景	承诺类型	承诺方	承诺内容	承诺时间及期限	是否有履行期限	是否及时严格履行
			因违反上述承诺导致上市公司或其控股子公司损失或利用关联交易侵占上市公司或其控股子公司利益的，上市公司及其控股子公司的损失由承诺方承担。5. 上述承诺在承诺方及承诺方控制或影响的企业构成上市公司的关联方期间持续有效。			
	解决同业竞争		为避免或消除潜在的实质性同业竞争，对于上市公司及其下属企业现有主营业务之外的业务领域，承诺方将采取包括但不限于如下措施：（1）上市公司从事其他业务且承诺方及其控制的企业未从事该等业务的，承诺方及其控制的企业在获得有关与上市公司具有潜在竞争关系的业务机会时，同意将该等机会优先提供给上市公司；（2）因上市公司新增业务导致其所从事业务与承诺方及其控制企业发生实质性同业竞争的，在有利于上市公司及其全体股东利益的基础上，承诺方及其实际控制的企业将一次性或逐步通过向上市公司或无关联第三方转让股权、资产重组、资产剥离、清算注销等合法合规方式消除实质性同业竞争。	2019 年 7 月	否	是
其他对公司中小股东所作承诺	分红	汇通能源	<p>1、在充分考虑公司盈利规模、现金流量状况、发展阶段及当期资金需求，保证正常经营和长远发展的前提下，公司保持利润分配政策的连续性与稳定性，每年以现金方式分配的利润原则上应不低于当年实现的可分配利润的30%；可分配利润的计算依据为公司当年实现的归属于上市公司股东的净利润，如存在以前年度未弥补亏损的，则以弥补后的金额为基数计算。确因特殊原因不能达到上述比例的，董事会应当向股东大会作特别说明。</p> <p>2、未来三年（2021年—2023年），公司可以根据累计可供分配利润、公积金及现金流状况，在保证最低现金分红比例和公司股本规模合理的前提下，采用股票股利方式进行利润分配。</p> <p>3、如果未来三年内（2021年—2023年）公司净利润保持持续稳定增长，公司可以提高现金分红比例或者实施股票股利分配，加大对投资者的回报力度。</p>	2021-2023 年度	是	是

承诺背景	承诺类型	承诺方	承诺内容	承诺时间及期限	是否有履行期限	是否及时严格履行
其他承诺	解决同业竞争	汤玉祥、绿都集团、西藏德锦	<p>1、未来汇通能源开展房地产业务所在省、自治区或直辖市（以下简称“省份”），如绿都集团在该省份有存量业务，则绿都集团优先考虑将该省份的存量业务委托给汇通能源管理，直至项目结束，期间绿都集团根据管理内容按市场公允价格向汇通能源支付管理费；若因相关法律法规或当地政策要求的限制导致该委托管理模式无法实现，绿都集团将及时与汇通能源共同商讨讨论其他有效的避免同业竞争的解决方案；</p> <p>2、未来汇通能源开展房地产业务所在省份，绿都集团不再新增房地产业务，如绿都集团获取与汇通能源主营业务相同或类似的商业机会，将优先推荐给汇通能源及其控制的公司、企业或者其他经济组织，但有如下情形除外：由于国家法规、政策、行政指令等外在原因，或者特定商业物业和房地产开发项目招标、出让、转让条件中对投标人或受让人有特定要求时，而汇通能源届时不具备该等条件或要求的。对于该等情形可能导致绿都集团与汇通能源主营业务相同或产生同业竞争的商业物业和房地产开发项目，可由绿都集团先行投资建设，绿都集团将在收到汇通能源书面收购通知后，立即与汇通能源就该收购事项进行协商，按市场公允价格或条件将该等项目转让给汇通能源。</p> <p>3、自本承诺函签署之日起 5 年内，在符合相关法律、法规、规范性文件及主管部门要求的基础上，绿都集团将一次性或逐步通过向上市公司或无关联第三方转让股权、资产重组、资产剥离、清算注销、委托管理等方式消除与汇通能源存在的同业竞争。</p> <p>4、西藏德锦、绿都集团及公司实际控制人若违反上述承诺，给汇通能源及其控制的其他公司、企业或者其他经济组织造成损失的，将承担相应赔偿责任。</p>	2020 年 5 年	是	是

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

已达到  未达到  不适用

(三) 业绩承诺的完成情况及其对商誉减值测试的影响

适用  不适用

二、报告期内控股股东及其他关联方非经营性占用资金情况

适用  不适用

三、违规担保情况

适用  不适用

四、公司董事会对会计师事务所“非标准意见审计报告”的说明

适用  不适用

五、公司对会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正原因和影响的分析说明

(一) 公司对会计政策、会计估计变更原因及影响的分析说明

适用  不适用

(二) 公司对重大会计差错更正原因及影响的分析说明

适用  不适用

(三) 与前任会计师事务所进行的沟通情况

适用  不适用

(四) 其他说明

适用  不适用

六、聘任、解聘会计师事务所情况

单位：元币种：人民币

	现聘任
境内会计师事务所名称	大华会计师事务所（特殊普通合伙）
境内会计师事务所报酬	450,000.00
境内会计师事务所审计年限	3

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

聘任、解聘会计师事务所的情况说明

适用  不适用

公司 2020 年年度股东大会于 2021 年 3 月 26 日审议通过了《关于支付 2020 年度审计费用并续聘审计机构的议案》，同意续聘大华会计师事务所（特殊普通合伙）为公司 2021 年度财务报告及内控审计机构，聘期一年。

大华会计师事务所（特殊普通合伙）同时为公司提供财务报告审计及内控审计服务，其就内控审计收取服务费用不会影响注册会计师财务审计的独立性。

审计期间改聘会计师事务所的情况说明

适用  不适用

七、面临退市风险的情况

(一) 导致退市风险警示的原因

适用  不适用

(二) 公司拟采取的应对措施

适用  不适用

**(三) 面临终止上市的情况和原因**

适用 不适用

**八、破产重整相关事项**

适用 不适用

**九、重大诉讼、仲裁事项**

本年度公司有重大诉讼、仲裁事项 本年度公司无重大诉讼、仲裁事项

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

适用 不适用

**十一、报告期内公司及其控股股东、实际控制人诚信状况的说明**

适用 不适用

**十二、重大关联交易****(一) 与日常经营相关的关联交易****1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项**

适用 不适用

**2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项**

适用 不适用

**3、临时公告未披露的事项**

适用 不适用

**(二) 资产或股权收购、出售发生的关联交易****1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项**

适用 不适用

**2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项**

适用 不适用

**3、临时公告未披露的事项**

适用 不适用

**4、涉及业绩约定的，应当披露报告期内的业绩实现情况**

适用 不适用

**(三) 共同对外投资的重大关联交易****1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项**

适用 不适用

**2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项**

适用 不适用

**3、临时公告未披露的事项**

适用 不适用

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

适用 不适用

**2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项**

适用 不适用

经公司第十届董事会第十次会议及 2020 年年度股东大会审议通过《关于接受关联方借款的议案》，约定由绿都集团向公司提供余额不超过人民币 20 亿元的借款，在总额度内可以滚动使

用，借款年利率参考市场价格确定，且不超过 8%。公司于 2021 年 2 月 27 日披露了公告编号为 2021-020 号《关于接受关联方借款的公告》。截至报告期末，公司未向绿都集团借款。详见第十节财务报告十二、关联方及关联交易部分的关联方资金拆借情况。

### 3、临时公告未披露的事项

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

关联方	关联关系	向关联方提供资金			关联方向上市公司提供资金		
		期初余额	发生额	期末余额	期初余额	发生额	期末余额
南昌正腾置业有限公司	其他	-	-	-	0	129,763,142.80	129,763,142.80
合计					0	129,763,142.80	129,763,142.80
关联债权债务形成原因		南昌正腾为公司广州路项目合作方，因项目建设需要，南昌正腾与本公司按照持股比例向项目公司提供无息借款，相关事项属于豁免审议及披露事项，已经公司内部审批。					
关联债权债务对公司的影响		关联债权债务为项目建设正常投入所形成，不会对公司经营产生不利影响。					

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

□适用 √不适用

### (六) 其他

√适用 □不适用

公司监事会已根据《公司章程》及相关法律法规对关联交易的审议、表决、披露、履行等情况进行了监督。

### 十三、重大合同及其履行情况

#### (一) 托管、承包、租赁事项

##### 1、托管情况

□适用 √不适用

##### 2、承包情况

□适用 √不适用

##### 3、租赁情况

□适用 √不适用

#### (二) 担保情况

□适用 √不适用

#### (三) 委托他人进行现金资产管理的情况

##### 1. 委托理财情况

###### (1) 委托理财总体情况

□适用 √不适用

###### 其他情况

□适用 √不适用

###### (2) 单项委托理财情况

□适用 √不适用

###### 其他情况

□适用 √不适用

(3) 委托理财减值准备

适用 不适用

2. 委托贷款情况

(1) 委托贷款总体情况

适用 不适用

其他情况

适用 不适用

(2) 单项委托贷款情况

适用 不适用

其他情况

适用 不适用

(3) 委托贷款减值准备

适用 不适用

3. 其他情况

适用 不适用

(四) 其他重大合同

适用 不适用

十四、其他对投资者作出价值判断和投资决策有重大影响的重大事项的说明

适用 不适用

## 第七节 股份变动及股东情况

### 一、股本变动情况

#### (一) 股份变动情况表

##### 1、股份变动情况表

单位：股

	本次变动前		本次变动增减（+，-）					本次变动后	
	数量	比例（%）	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	数量	比例（%）
一、有限售条件股份									
二、无限售条件流通股份	147,344,592	100			+58,937,837		58,937,837	206,282,429	100
1、人民币普通股	147,344,592	100			+58,937,837		58,937,837	206,282,429	100
三、股份总数	147,344,592	100			+58,937,837		58,937,837	206,282,429	100

##### 2、股份变动情况说明

适用 不适用

2021年3月26日，公司召开2020年年度股东大会，审议通过了《关于2020年度利润分配及资本公积金转增股本的预案》，以转增前的公司总股本147,344,592股为基数，向全体股东每10股以资本公积金转增4股。上述资本公积金转增股本已于报告期内完成，截至报告期末，公司总股本为206,282,429股。

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

适用 不适用

##### 4、公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

适用 不适用

#### (二) 限售股份变动情况

适用 不适用

## 二、证券发行与上市情况

## (一)截至报告期内证券发行情况

□适用 √不适用

截至报告期内证券发行情况的说明（存续期内利率不同的债券，请分别说明）：

□适用 √不适用

## (二)公司股份总数及股东结构变动及公司资产和负债结构的变动情况

□适用 √不适用

## (三)现存的内部职工股情况

□适用 √不适用

## 三、股东和实际控制人情况

## (一) 股东总数

截至报告期末普通股股东总数(户)	14,511
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数(户)	11,893

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

单位:股

前十名股东持股情况							
股东名称 (全称)	报告期内增 减	期末持股数 量	比例 (%)	持有有 限售条 件股份 数量	质押、标记或冻结情 况		股东性质
					股份 状态	数量	
西藏德锦企业管理有限 责任公司	31,922,079	111,727,275	54.16	0	无		境内非国有 法人
郑州通泰万合企业管 理中心 (有限合伙)	-497,781	10,356,918	5.02	0	无		其他
章安	442,404	3,289,192	1.59	0	无		未知
余良辉	2,468,580	2,468,580	1.20	0	无		未知
吴知情	660,291	2,311,019	1.12	0	无		未知
王坚宏	1,018,640	2,132,540	1.03	0	无		未知
王琳	309,527	1,219,000	0.59	0	无		未知
王秀荣	543,820	1,151,620	0.56	0	无		未知
徐国	794,980	1,099,980	0.53	0	无		未知
卢冬芳	71,739	1,093,072	0.53	0	无		未知
前十名无限售条件股东持股情况							
股东名称	持有无限售条件流通股的数量		股份种类及数量				
			种类	数量			
西藏德锦企业管理有限 责任公司	111,727,275		人民币普通股	111,727,275			
郑州通泰万合企业管 理中心 (有限合伙)	10,356,918		人民币普通股	10,356,918			
章安	3,289,192		人民币普通股	3,289,192			
余良辉	2,468,580		人民币普通股	2,468,580			
吴知情	2,311,019		人民币普通股	2,311,019			
王坚宏	2,132,540		人民币普通股	2,132,540			
王琳	1,219,000		人民币普通股	1,219,000			
王秀荣	1,151,620		人民币普通股	1,151,620			

徐国	1,099,980	人民币普通股	1,099,980
卢冬芳	1,093,072	人民币普通股	1,093,072
前十名股东中回购专户情况说明	无		
上述股东委托表决权、受托表决权、放弃表决权的说明	无		
上述股东关联关系或一致行动的说明	<p>(1) 公司控股股东西藏德锦与第二大股东通泰万合为受同一实际控制人控制的企业，构成一致行动关系，西藏德锦及通泰万合与上述其他八名流通股股东之间不存在关联关系或一致行动关系。</p> <p>(2) 公司未知其他前八名股东之间是否存在关联关系或一致行动关系。</p>		
表决权恢复的优先股股东及持股数量的说明	无		

前十名有限售条件股东持股数量及限售条件

适用 不适用

### (三) 战略投资者或一般法人因配售新股成为前 10 名股东

适用 不适用

## 四、控股股东及实际控制人情况

### (一) 控股股东情况

#### 1 法人

适用 不适用

名称	西藏德锦企业管理有限责任公司
单位负责人或法定代表人	路向前
成立日期	2017 年 5 月 31 日
主要经营业务	无
报告期内控股和参股的其他境内外上市公司的股权情况	无
其他情况说明	无

#### 2 自然人

适用 不适用

#### 3 公司不存在控股股东情况的特别说明

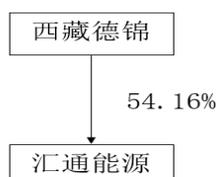
适用 不适用

#### 4 报告期内控股股东变更情况的说明

适用 不适用

#### 5 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

适用 不适用



### (二) 实际控制人情况

#### 1 法人

适用 不适用

## 2 自然人

适用 不适用

姓名	汤玉祥
国籍	中国
是否取得其他国家或地区居留权	否
主要职业及职务	郑州宇通集团有限公司董事长 郑州宇通客车股份有限公司董事长兼总经理
过去 10 年曾控股的境内外上市公司情况	无

## 3 公司不存在实际控制人情况的特别说明

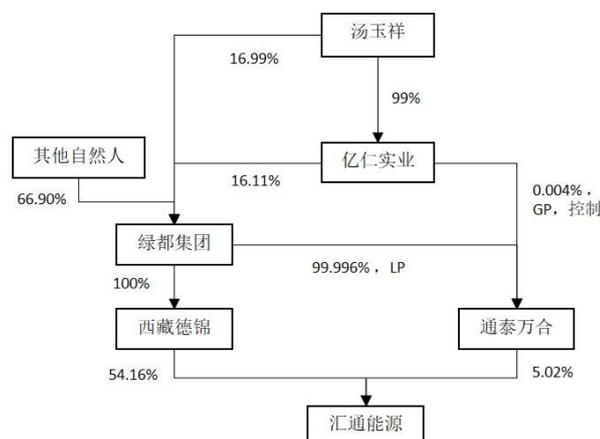
适用 不适用

## 4 报告期内公司控制权发生变更的情况说明

适用 不适用

## 5 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图

适用 不适用



## 6 实际控制人通过信托或其他资产管理方式控制公司

适用 不适用

### (三) 控股股东及实际控制人其他情况介绍

适用 不适用

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

适用 不适用

#### 六、其他持股在百分之十以上的法人股东

适用 不适用

#### 七、股份限制减持情况说明

适用 不适用

#### 八、股份回购在报告期的具体实施情况

适用 不适用

## 第八节 优先股相关情况

适用 不适用

## 第九节 债券相关情况

### 一、企业债券、公司债券和非金融企业债务融资工具

适用 不适用

### 二、可转换公司债券情况

适用 不适用

## 第十节 财务报告

### 一、审计报告

√适用 □不适用

上海汇通能源股份有限公司全体股东：

#### 一、审计意见

我们审计了上海汇通能源股份有限公司(以下简称汇通能源)财务报表,包括 2021 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表,2021 年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司股东权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为,后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制,公允反映了汇通能源 2021 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2021 年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

#### 二、形成审计意见的基础

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

#### 三、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。

我们确定收入确认事项是需要在审计报告中沟通的关键审计事项。

##### 1. 事项描述

2021 年度汇通能源公司收入确认的会计政策及账面金额请参阅合并财务报表附注四-(二十七)收入、(三十一)租赁及附注六-注释 31. 营业收入和营业成本。2021 年度,汇通能源营业收入金额为人民币 11,287.38 万元。

由于收入是重要的财务指标之一,存在管理层为了达到特定目标或期望而操纵收入确认的固有风险,因此我们将收入确认识别为关键审计事项。

##### 2. 审计应对

我们对于汇通能源收入的确认所实施的重要审计程序包括:

(1) 了解和评价管理层与收入确认相关的关键内部控制的设计,并测试关键控制措施的运行的有效性;

(2) 结合业务类型及客户情况对收入以及毛利情况执行分析性复核程序,判断本期销售收入和毛利率变动的合理性;

(3) 选取样本检查主要业务合同,识别与商品或服务控制权相关的合同条款与条件,评价收入确认政策是否符合企业会计准则的要求;

(4) 就本年度确认收入的明细选取样本,检查相关支持性文件,评价相关收入确认是否符合汇通能源的收入确认政策;

(5) 对主要客户应收账款、预收款项、合同负债、其他流动负债、收入金额等信息实施函证程序;

(6) 了解本年度重要客户的背景,查询相关工商信息,关注是否存在关联交易;

(7) 对资产负债表日前后记录的收入执行截止测试,确认收入是否计入恰当的会计期间。

基于已执行的审计工作,我们认为,汇通能源公司的收入确认符合企业会计准则及收入确认政策的规定。

#### 四、其他信息

汇通能源管理层对其他信息负责。其他信息包括 2021 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。

#### 五、管理层和治理层对财务报表的责任

汇通能源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，汇通能源管理层负责评估汇通能源的持续经营能力，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汇通能源、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督汇通能源的财务报告过程。

#### 六、注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

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

2. 了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序。

3. 评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

4. 对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能导致对汇通能源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告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汇通能源不能持续经营。

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

6. 就汇通能源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。

大华会计师事务所(特殊普通合伙)

中国·北京

中国注册会计师：

（项目合伙人）

中国注册会计师：

黄志刚

胡丽娟

二〇二二年三月三十一日

## 二、财务报表

## 合并资产负债表

2021 年 12 月 31 日

编制单位:上海汇通能源股份有限公司

单位:元币种:人民币

项目	附注	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
<b>流动资产:</b>			
货币资金	七-1	379,094,443.30	33,753,702.34
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	七-5	17,629,539.95	6,977,401.69
应收款项融资			
预付款项	七-7	589,487.48	369,050.33
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款	七-8	4,930,483.72	1,657,268.65
其中: 应收利息			
应收股利			
买入返售金融资产			
存货	七-9	1,466,415,471.47	694,377,974.09
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	七-13	62,673,265.36	867,121.87
流动资产合计		1,931,332,691.28	738,002,518.97
<b>非流动资产:</b>			
长期应收款			
长期股权投资	七-17	22,168,869.39	22,176,783.04
其他权益工具投资	七-18	907,217.13	1,236,253.79
其他非流动金融资产			
投资性房地产	七-20	87,490,307.03	93,530,109.06
固定资产	七-21	2,563,151.08	3,139,748.24
在建工程	七-22	3,515,908.66	
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产	七-25	2,421,157.81	
无形资产			
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产	七-30	13,368,426.58	627,627.16
其他非流动资产	七-31	365,699.62	102,634.41
非流动资产合计		132,800,737.30	120,813,155.70
资产总计		2,064,133,428.58	858,815,674.67

<b>流动负债：</b>			
应付票据	七-35	611,020.00	
应付账款	七-36	45,644,672.31	10,899,146.32
预收款项	七-37	20,829,004.92	6,308,588.53
合同负债	七-38	151,895,655.54	3,943,067.22
应付职工薪酬	七-39	3,957,484.54	4,944,909.44
应交税费	七-40	120,748,145.04	16,920,298.04
其他应付款	七-41	165,938,234.98	40,334,107.97
其中：应付利息			
应付股利		110.22	
一年内到期的非流动负债	七-43	1,767,831.27	
其他流动负债	七-44	13,300,151.45	384,432.17
流动负债合计		524,692,200.05	83,734,549.69
<b>非流动负债：</b>			
保险合同准备金			
长期借款	七-45	405,668,250.00	
应付债券			
租赁负债	七-47	685,216.17	
递延所得税负债	七-30	430,697.04	546,761.52
其他非流动负债			
非流动负债合计		406,784,163.21	546,761.52
负债合计		931,476,363.26	84,281,311.21
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>			
实收资本（或股本）	七-53	206,282,429.00	147,344,592.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	七-55	530,015,609.60	287,356,835.54
减：库存股			
其他综合收益	七-57	487,033.60	733,811.09
专项储备			
盈余公积	七-59	95,936,038.79	89,435,493.48
一般风险准备			
未分配利润	七-60	288,429,833.24	249,663,631.35
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计		1,121,150,944.23	774,534,363.46
少数股东权益		11,506,121.09	
所有者权益（或股东权益）合计		1,132,657,065.32	774,534,363.46
负债和所有者权益（或股东权益）总计		2,064,133,428.58	858,815,674.67

公司负责人：杨张峰

主管会计工作负责人：赵永

会计机构负责人：赵永

## 母公司资产负债表

2021 年 12 月 31 日

编制单位:上海汇通能源股份有限公司

单位:元币种:人民币

项目	附注	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
<b>流动资产:</b>			
货币资金		34,762,501.69	5,737,628.10
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	十七-1	16,649,063.26	5,613,204.29
应收款项融资			
预付款项		361,664.89	194,342.33
其他应收款	十七-2	1,111,626,660.32	726,786,454.54
其中: 应收利息			
应收股利			
存货			
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产		0.00	2,697.28
流动资产合计		1,163,399,890.16	738,334,326.54
<b>非流动资产:</b>			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	十七-3	115,169,724.26	115,177,637.91
其他权益工具投资		907,217.13	1,236,253.79
其他非流动金融资产			
投资性房地产		31,484,899.98	35,315,268.62
固定资产		113,487.61	277,177.36
使用权资产		2,128,452.36	
无形资产			
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产		1,570,319.33	911,617.48
其他非流动资产			
非流动资产合计		151,374,100.67	152,917,955.16
资产总计		1,314,773,990.83	891,252,281.70

<b>流动负债：</b>			
短期借款			
应付账款		3,234,169.10	3,155,745.25
预收款项		4,472,015.28	1,915,865.89
合同负债		0.00	1,979,736.37
应付职工薪酬		1,324,957.60	2,896,114.50
应交税费		113,491,152.20	14,600,636.57
其他应付款		55,999,622.10	83,431,088.75
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		1,624,844.46	
其他流动负债			257,365.73
流动负债合计		180,146,760.74	108,236,553.06
<b>非流动负债：</b>			
租赁负债		526,994.01	
递延所得税负债		162,344.53	244,603.70
其他非流动负债			
非流动负债合计		689,338.54	244,603.70
负债合计		180,836,099.28	108,481,156.76
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>			
实收资本（或股本）		206,282,429.00	147,344,592.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		529,827,727.31	287,356,835.54
减：库存股			
其他综合收益		487,033.60	733,811.09
专项储备			
盈余公积		96,070,670.76	89,570,125.45
未分配利润		301,270,030.88	257,765,760.86
所有者权益（或股东权益）合计		1,133,937,891.55	782,771,124.94
负债和所有者权益（或股东权益）总计		1,314,773,990.83	891,252,281.70

公司负责人：杨张峰

主管会计工作负责人：赵永

会计机构负责人：赵永

## 合并利润表

2021 年 1—12 月

单位:元币种:人民币

项目	附注	2021 年度	2020 年度
一、营业总收入	七-61	112,873,790.32	92,585,677.95
其中:营业收入		112,873,790.32	92,585,677.95
二、营业总成本		86,032,440.36	50,787,402.04
其中:营业成本	七-61	32,384,112.96	27,429,058.56
税金及附加	七-62	3,945,151.41	3,558,591.59
销售费用	七-63	14,127,400.87	3,893,492.37
管理费用	七-64	29,655,842.21	21,275,206.02
财务费用	七-66	5,919,932.91	-5,368,946.50
其中:利息费用		6,399,683.75	0.00
利息收入		759,422.14	5,468,715.94
加:其他收益	七-67	205,869.69	240,212.24
投资收益(损失以“-”号填列)	七-68	-7,913.65	7,416,007.82
其中:对联营企业和合营企业的投资收益		-7,913.65	183,559.15
信用减值损失(损失以“-”号填列)	七-71	-492,731.19	135,332.75
资产减值损失(损失以“-”号填列)	七-72	-13,855,282.25	
资产处置收益(损失以“-”号填列)	七-73	68,610.83	-55,582.79
三、营业利润(亏损以“-”号填列)		12,759,903.39	49,534,245.93
加:营业外收入	七-74	65,567,781.66	16,843,011.55
减:营业外支出	七-75	2,684,064.07	82,245.97
四、利润总额(亏损总额以“-”号填列)		75,643,620.98	66,295,011.51
减:所得税费用	七-76	18,682,232.66	16,708,001.57
五、净利润(净亏损以“-”号填列)		56,961,388.32	49,587,009.94
(一)按经营持续性分类			
1.持续经营净利润(净亏损以“-”号填列)		56,961,388.32	49,587,009.94
(二)按所有权归属分类			
1.归属于母公司股东的净利润(净亏损以“-”号填列)		60,267,384.94	49,721,641.91
2.少数股东损益(净亏损以“-”号填列)		-3,305,996.62	-134,631.97
六、其他综合收益的税后净额		-246,777.49	733,811.09
(一)归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		-246,777.49	733,811.09
1.不能重分类进损益的其他综合收益		-246,777.49	733,811.09
(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		-246,777.49	733,811.09
七、综合收益总额		56,714,610.83	50,320,821.03
(一)归属于母公司所有者的综合收益总额		60,020,607.45	50,455,453.00
(二)归属于少数股东的综合收益总额		-3,305,996.62	-134,631.97
八、每股收益:			
(一)基本每股收益(元/股)		0.292	0.241
(二)稀释每股收益(元/股)		0.292	0.241

公司负责人:杨张峰

主管会计工作负责人:赵永

会计机构负责人:赵永

**母公司利润表**  
2021 年 1—12 月

单位:元币种:人民币

项目	附注	2021 年度	2020 年度
一、营业收入	十七-4	50,059,242.85	43,670,480.35
减: 营业成本	十七-4	5,900,639.67	4,411,610.52
税金及附加		1,245,463.58	1,220,530.90
销售费用			
管理费用		12,450,384.24	11,020,506.55
研发费用			
财务费用		6,293,432.37	-5,223,816.19
其中: 利息费用		6,399,683.75	0.00
利息收入		276,502.42	5,245,232.07
加: 其他收益		10,772.30	23,539.68
投资收益(损失以“-”号填列)	十七-5	-7,913.65	6,904,348.48
其中: 对联营企业和合营企业的投资收益		-7,913.65	183,559.15
信用减值损失(损失以“-”号填列)		-2,419,746.12	-3,263,500.37
资产处置收益(损失以“-”号填列)		68,610.83	
二、营业利润(亏损以“-”号填列)		21,821,046.35	35,906,036.36
加: 营业外收入		65,115,038.61	15,674,590.13
减: 营业外支出		293,991.70	76,245.97
三、利润总额(亏损总额以“-”号填列)		86,642,093.26	51,504,380.52
减: 所得税费用		21,636,640.19	12,962,972.36
四、净利润(净亏损以“-”号填列)		65,005,453.07	38,541,408.16
(一) 持续经营净利润(净亏损以“-”号填列)		65,005,453.07	38,541,408.16
五、其他综合收益的税后净额		-246,777.49	733,811.09
(一) 不能重分类进损益的其他综合收益		-246,777.49	733,811.09
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		-246,777.49	733,811.09
六、综合收益总额		64,758,675.58	39,275,219.25

公司负责人: 杨张峰

主管会计工作负责人: 赵永

会计机构负责人: 赵永

**合并现金流量表**  
2021 年 1—12 月

单位：元币种：人民币

项目	附注	2021年度	2020年度
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		284,892,305.61	93,039,017.74
收到其他与经营活动有关的现金	七-78-(1)	547,875,568.40	9,995,869,242.34
经营活动现金流入小计		832,767,874.01	10,088,908,260.08
购买商品、接受劳务支付的现金		762,954,677.99	709,504,900.89
支付给职工及为职工支付的现金		30,027,612.20	21,089,265.67
支付的各项税费		44,024,866.47	21,110,151.56
支付其他与经营活动有关的现金	七-78-(2)	453,810,229.19	9,976,440,965.81
经营活动现金流出小计		1,290,817,385.85	10,728,145,283.93
经营活动产生的现金流量净额		-458,049,511.84	-639,237,023.85
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金			2,355,510,000.00
取得投资收益收到的现金			26,666,395.58
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		435,352,296.00	27,624,614.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			38,636,426.51
投资活动现金流入小计		435,352,296.00	2,448,437,436.09
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		3,931,477.36	3,168,200.00
投资支付的现金			2,047,000,000.00
投资活动现金流出小计		3,931,477.36	2,050,168,200.00
投资活动产生的现金流量净额		431,420,818.64	398,269,236.09
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金		15,000,000.00	
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		15,000,000.00	
取得借款收到的现金		450,000,000.00	
收到其他与筹资活动有关的现金	七-78-(5)	804,100,000.00	4,865,530,700.00
筹资活动现金流入小计		1,269,100,000.00	4,865,530,700.00
偿还债务支付的现金		45,000,000.00	
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		31,621,288.16	7,367,229.60
支付其他与筹资活动有关的现金	七-78-(6)	820,509,277.68	4,858,530,700.00
筹资活动现金流出小计		897,130,565.84	4,865,897,929.60
筹资活动产生的现金流量净额		371,969,434.16	-367,229.60
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>			
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>			
加：期初现金及现金等价物余额		33,753,702.34	275,088,719.70
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>			
		379,094,443.30	33,753,702.34

公司负责人：杨张峰

主管会计工作负责人：赵永

会计机构负责人：赵永

## 母公司现金流量表

2021 年 1—12 月

单位:元币种:人民币

项目	附注	2021年度	2020年度
<b>一、经营活动产生的现金流量:</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		41,801,656.52	41,900,510.45
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		745,215,603.13	59,890,050.91
经营活动现金流入小计		787,017,259.65	101,790,561.36
购买商品、接受劳务支付的现金		2,289,646.95	2,419,442.02
支付给职工及为职工支付的现金		9,174,114.30	5,636,276.30
支付的各项税费		27,718,552.05	14,941,462.38
支付其他与经营活动有关的现金		1,129,864,050.02	713,802,489.91
经营活动现金流出小计		1,169,046,363.32	736,799,670.61
经营活动产生的现金流量净额		-382,029,103.67	-635,009,109.25
<b>二、投资活动产生的现金流量:</b>			
收回投资收到的现金			2,372,146,426.51
取得投资收益收到的现金			26,124,036.68
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		435,346,746.00	27,517,514.00
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		435,346,746.00	2,425,787,977.19
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金			1,600,000.00
投资支付的现金			2,047,000,000.00
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计			2,048,600,000.00
投资活动产生的现金流量净额		435,346,746.00	377,187,977.19
<b>三、筹资活动产生的现金流量:</b>			
收到其他与筹资活动有关的现金		804,100,000.00	7,000,000.00
筹资活动现金流入小计		804,100,000.00	7,000,000.00
偿还债务支付的现金			
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		15,029,038.16	7,367,229.60
支付其他与筹资活动有关的现金		813,363,730.58	0.00
筹资活动现金流出小计		828,392,768.74	7,367,229.60
筹资活动产生的现金流量净额		-24,292,768.74	-367,229.60
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>			
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>			
加: 期初现金及现金等价物余额		5,737,628.10	263,925,989.76
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>			
		34,762,501.69	5,737,628.10

公司负责人: 杨张峰

主管会计工作负责人: 赵永

会计机构负责人: 赵永

**合并所有者权益变动表**  
2021年1—12月

单位:元币种:人民币

项目	2021年度							
	归属于母公司所有者权益						少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本(或股本)	资本公积	其他综合收益	盈余公积	未分配利润	小计		
一、上年年末余额	147,344,592.00	287,356,835.54	733,811.09	89,435,493.48	249,663,631.35	774,534,363.46		774,534,363.46
加:会计政策变更					28,510.64	28,510.64		28,510.64
二、本年期初余额	147,344,592.00	287,356,835.54	733,811.09	89,435,493.48	249,692,141.99	774,562,874.10		774,562,874.10
三、本期增减变动金额(减少以“—”号填列)	58,937,837.00	242,658,774.06	-246,777.49	6,500,545.31	38,737,691.25	346,588,070.13	11,506,121.09	358,094,191.22
(一)综合收益总额			-246,777.49		60,267,384.94	60,020,607.45	-3,305,996.62	56,714,610.83
(二)所有者投入和减少资本		187,882.29				187,882.29	14,812,117.71	15,000,000.00
1.所有者投入的普通股							15,000,000.00	15,000,000.00
4.其他		187,882.29				187,882.29	-187,882.29	
(三)利润分配				6,500,545.31	-21,529,693.69	-15,029,148.38		-15,029,148.38
1.提取盈余公积				6,500,545.31	-6,500,545.31			
2.提取一般风险准备								
3.对所有者(或股东)的分配					-15,029,148.38	-15,029,148.38		-15,029,148.38
(四)所有者权益内部结转	58,937,837.00	-58,937,837.00						
1.资本公积转增资本(或股本)	58,937,837.00	-58,937,837.00						
(六)其他		301,408,728.77				301,408,728.77		301,408,728.77
四、本期期末余额	206,282,429.00	530,015,609.60	487,033.60	95,936,038.79	288,429,833.24	1,121,150,944.23	11,506,121.09	1,132,657,065.32

2021 年年度报告

项目	2020 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
	实收资本(或股本)	资本公积	其他综合收益	盈余公积	未分配利润	小计		
一、上年年末余额	147,344,592.00	266,718,700.04	0.00	84,275,304.76	212,524,737.49	710,863,334.29		710,863,334.29
二、本年期初余额	147,344,592.00	266,718,700.04	0.00	84,275,304.76	212,524,737.49	710,863,334.29		710,863,334.29
三、本期增减变动金额(减少以“—”号填列)		20,638,135.50	733,811.09	5,160,188.72	37,138,893.86	63,671,029.17		63,671,029.17
(一)综合收益总额			733,811.09		49,721,641.91	50,455,453.00	-134,631.97	50,320,821.03
(三)利润分配				3,854,140.82	-11,221,370.42	-7,367,229.60		-7,367,229.60
1.提取盈余公积				3,854,140.82	-3,854,140.82			
3.对所有者(或股东)的分配					-7,367,229.60	-7,367,229.60		-7,367,229.60
(六)其他		20,638,135.50		1,306,047.90	-1,361,377.63	20,582,805.77	134,631.97	20,717,437.74
四、本期期末余额	147,344,592.00	287,356,835.54	733,811.09	89,435,493.48	249,663,631.35	774,534,363.46	0.00	774,534,363.46

公司负责人：杨张峰

主管会计工作负责人：赵永

会计机构负责人：赵永

**母公司所有者权益变动表**  
2021 年 1—12 月

单位:元币种:人民币

项目	2021 年度					
	实收资本(或股本)	资本公积	其他综合收益	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	147,344,592.00	287,356,835.54	733,811.09	89,570,125.45	257,765,760.86	782,771,124.94
加: 会计政策变更					28,510.64	28,510.64
前期差错更正						
其他						
二、本年期初余额	147,344,592.00	287,356,835.54	733,811.09	89,570,125.45	257,794,271.50	782,799,635.58
三、本期增减变动金额(减少以“—”号填列)	58,937,837.00	242,470,891.77	-246,777.49	6,500,545.31	43,475,759.38	351,138,255.97
(一) 综合收益总额			-246,777.49		65,005,453.07	64,758,675.58
(三) 利润分配				6,500,545.31	-21,529,693.69	-15,029,148.38
1. 提取盈余公积				6,500,545.31	-6,500,545.31	
2. 对所有者(或股东)的分配					-15,029,148.38	-15,029,148.38
(四) 所有者权益内部结转	58,937,837.00	-58,937,837.00				
1. 资本公积转增资本(或股本)	58,937,837.00	-58,937,837.00				
2. 盈余公积转增资本(或股本)						
(六) 其他		301,408,728.77				301,408,728.77
四、本期期末余额	206,282,429.00	529,827,727.31	487,033.60	96,070,670.76	301,270,030.88	1,133,937,891.55

项目	2020 年度					
	实收资本(或股本)	资本公积	其他综合收益	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	147,344,592.00	287,356,835.54		85,636,682.39	230,445,723.12	750,783,833.05
二、本年期初余额	147,344,592.00	287,356,835.54		85,636,682.39	230,445,723.12	750,783,833.05
三、本期增减变动金额(减少以“—”号填列)			733,811.09	3,933,443.06	27,320,037.74	31,987,291.89
(一)综合收益总额			733,811.09		38,541,408.16	39,275,219.25
(三)利润分配				3,854,140.82	-11,221,370.42	-7,367,229.60
1.提取盈余公积				3,854,140.82	-3,854,140.82	
2.对所有者(或股东)的分配					-7,367,229.60	-7,367,229.60
(六)其他				79,302.24		79,302.24
四、本期期末余额	147,344,592.00	287,356,835.54	733,811.09	89,570,125.45	257,765,760.86	782,771,124.94

公司负责人：杨张峰

主管会计工作负责人：赵永

会计机构负责人：赵永

### 三、公司基本情况

#### 1. 公司概况

√适用 □不适用

##### (1) 公司注册地、组织形式和总部地址

上海汇通能源股份有限公司（以下简称“公司”或“本公司”或“汇通能源”）系于 1991 年 12 月 1 日经上海市人民政府沪府(1991)155 号文批准，采用公开募集方式设立的股份有限公司，公司股票于 1992 年 3 月 27 日在上海证券交易所上市交易。

截止 2021 年 12 月 31 日，本公司累计发行股份总数 206,282,429 股，注册资本为 206,282,429 元，注册地址：上海市浦东新区康桥路 1100 号，总部地址：上海市长宁区淞虹路 207 号明基广场 B 座 7 楼，母公司为西藏德锦企业管理有限责任公司，最终实际控制人为汤玉祥。

##### (2) 公司业务性质和主要经营活动

本公司主要产品和服务为房地产开发与经营、房屋租赁、商业管理、物业服务、房屋装修及建材销售。

##### (3) 财务报表的批准报出

本财务报表业经公司董事会于 2022 年 3 月 31 日批准报出。

#### 2. 合并财务报表范围

√适用 □不适用

本期纳入合并财务报表范围的子公司共 14 户，具体包括：

序号	子公司名称	子公司类型	级次	持股比例 (%)	表决权比例 (%)
1	上海常源投资发展有限公司	全资子公司	二级	100.00	100.00
2	上海轻机投资管理有限公司	全资子公司	二级	100.00	100.00
3	上海轻机益厦物业管理有限公司	全资子公司	二级	100.00	100.00
4	上海汇通创兴物业管理有限公司	全资子公司	二级	100.00	100.00
5	上海德发物业管理有限公司	全资子公司	二级	100.00	100.00
6	上海康歆科技投资有限公司	全资子公司	二级	100.00	100.00
7	上海祝通投资发展有限公司	全资子公司	二级	100.00	100.00
8	上海杭展投资发展有限公司	全资子公司	二级	100.00	100.00
9	郑州绿都商业管理有限公司	全资子公司	二级	100.00	100.00
10	上海绿泰房地产有限公司	全资子公司	二级	100.00	100.00
11	上海绿恒房地产有限公司	全资子公司	三级	100.00	100.00
12	南昌锦都置业有限公司	控股子公司	四级	85.00	85.00
13	南昌绿屹房地产开发有限公司	全资子公司	三级	100.00	100.00
14	河南茂都装饰工程有限公司	全资子公司	二级	100.00	100.00

本期纳入合并财务报表范围的主体较上期相比，增加 2 户，减少 2 户，合并范围变更主体的具体信息详见“附注八、合并范围的变更”。

## 四、财务报表的编制基础

### 1. 编制基础

本公司根据实际发生的交易和事项，按照财政部颁布的《企业会计准则——基本准则》和具体企业会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定（以下合称“企业会计准则”）进行确认和计量，在此基础上，结合中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第15号——财务报告的一般规定》（2014年修订）的规定，编制财务报表。

### 2. 持续经营

适用 不适用

本公司对报告期末起12个月的持续经营能力进行了评价，未发现对持续经营能力产生重大怀疑的事项或情况。因此，本财务报表系在持续经营假设的基础上编制。

## 五、重要会计政策及会计估计

具体会计政策和会计估计提示：

适用 不适用

### 1. 遵循企业会计准则的声明

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

### 2. 会计期间

本公司会计年度自公历1月1日起至12月31日止。

### 3. 营业周期

适用 不适用

公司的主要业务为房地产开发与经营、房屋租赁、商业管理、物业服务、房屋装修及建材销售。房地产行业的营业周期通常从购买土地起到房产开发至销售变现，一般在12个月以上，具体周期根据开发项目情况确定，并以其营业周期作为资产和负债的流动性划分标准；除房地产行业以外的其他经营业务，营业周期较短，以12个月作为资产和负债的流动性划分标准。

### 4. 记账本位币

本公司的记账本位币为人民币。

### 5. 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

适用 不适用

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

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

## (2) 同一控制下的企业合并

本公司在企业合并中取得的资产和负债，按照合并日在被合并方资产、负债（包括最终控制方收购被合并方而形成的商誉）在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量。在合并中取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

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

对于通过多次交易最终实现企业合并的，属于一揽子交易的，将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理；不属于一揽子交易的，在取得控制权日，长期股权投资初始投资成本，与达到合并前的长期股权投资账面价值加上合并日进一步取得股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。对于合并日之前持有的股权投资，因采用权益法核算或金融工具确认和计量准则核算而确认的其他综合收益，暂不进行会计处理，直至处置该项投资时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理；因采用权益法核算而确认的被投资单位净资产中除净损益、其他综合收益和利润分配以外的所有者权益其他变动，暂不进行会计处理，直至处置该项投资时转入当期损益。

## (3) 非同一控制下的企业合并

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

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

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

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

通过多次交换交易分步实现的非同一控制下企业合并，属于一揽子交易的，将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理；不属于一揽子交易的，合并日之前持有的股权投资采用权益法核算的，以购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和，作为该项投资的初始投资成本；购买日之前持有的股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收

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

#### **(4) 为合并发生的相关费用**

为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他直接相关费用，于发生时计入当期损益；为企业合并而发行权益性证券的交易费用，可直接归属于权益性交易的从权益中扣减。

## **6. 合并财务报表的编制方法**

√适用 不适用

### **(1) 合并范围**

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

### **(2) 合并程序**

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

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

合并财务报表时抵销本公司与各子公司、各子公司相互之间发生的内部交易对合并资产负债表、合并利润表、合并现金流量表、合并股东权益变动表的影响。如果站在企业集团合并财务报表角度与以本公司或子公司为会计主体对同一交易的认定不同时，从企业集团的角度对该交易予以调整。

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

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

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

#### **①增加子公司或业务**

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

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

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

因追加投资等原因能够对非同一控制下的被投资方实施控制的，对于购买日之前持有的被购买方的股权，本公司按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益。购买日之前持有的被购买方的股权涉及权益法核算下的其他综合收益以及除净损益、其他综合收益和利润分配之外的其他所有者权益变动的，与其相关的其他综合收益、其他所有者权益变动转为购买日所属当期投资收益，由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

#### ②处置子公司或业务——一般处理方法

在报告期内，本公司处置子公司或业务，则该子公司或业务期初至处置日的收入、费用、利润纳入合并利润表；该子公司或业务期初至处置日的现金流量纳入合并现金流量表。

因处置部分股权投资或其他原因丧失了对被投资方控制权时，对于处置后的剩余股权投资，本公司按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产的份额与商誉之和的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益或除净损益、其他综合收益及利润分配之外的其他所有者权益变动，在丧失控制权时转为当期投资收益，由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

#### ③处置子公司或业务——分步处理方法

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

- A. 这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；
- B. 这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；
- C. 一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；

D.一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。

处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易属于一揽子交易的，本公司将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理；但是，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，在合并财务报表中确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

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

#### ④购买子公司少数股权

本公司因购买少数股权新取得的长期股权投资与按照新增持股比例计算应享有子公司自购买日（或合并日）开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整合并资产负债表中的资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

#### ⑤不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的股权投资

在不丧失控制权的情况下因部分处置对子公司的长期股权投资而取得的处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整合并资产负债表中的资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

## 7. 合营安排分类及共同经营会计处理方法

适用 不适用

### (1) 合营安排的分类

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

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

- ①合营安排的法律形式表明，合营方对该安排中的相关资产和负债分别享有权利和承担义务。
- ②合营安排的合同条款约定，合营方对该安排中的相关资产和负债分别享有权利和承担义务。
- ③其他相关事实和情况表明，合营方对该安排中的相关资产和负债分别享有权利和承担义务，如合营方享有与合营安排相关的几乎所有产出，并且该安排中负债的清偿持续依赖于合营方的支持。

### (2) 共同经营会计处理方法

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

- ①确认单独所持有的资产，以及按其份额确认共同持有的资产；
- ②确认单独所承担的负债，以及按其份额确认共同承担的负债；

- ③确认出售其享有的共同经营产出份额所产生的收入；
- ④按其份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；
- ⑤确认单独所发生的费用，以及按其份额确认共同经营发生的费用。

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

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

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

## 8. 现金及现金等价物的确定标准

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

## 9. 外币业务和外币报表折算

适用 不适用

## 10. 金融工具

适用 不适用

本公司在成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

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

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

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

### (1) 金融资产的分类、确认和计量

本公司根据所管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征，将金融资产划分为以下三类：

A 以摊余成本计量的金融资产。

**B** 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。

**C** 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，但是因销售商品或提供服务等产生的应收账款或应收票据未包含重大融资成分或不考虑不超过一年的融资成分的，按照交易价格进行初始计量。

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

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

**A** 分类为以摊余成本计量的金融资产

金融资产的合同条款规定在特定日期产生的现金流量仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付，且管理该金融资产的业务模式是以收取合同现金流量为目标，则本公司将该金融资产分类为以摊余成本计量的金融资产。本公司分类为以摊余成本计量的金融资产包括货币资金、应收账款、其他应收款等。

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

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

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

**B** 分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产

金融资产的合同条款规定在特定日期产生的现金流量仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付，且管理该金融资产的业务模式既以收取合同现金流量为目标又以出售该金融资产为目标，则本公司将该金融资产分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。

本公司对此类金融资产采用实际利率法确认利息收入。除利息收入、减值损失及汇兑差额确认为当期损益外，其余公允价值变动计入其他综合收益。当该金融资产终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入当期损益。

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

**C** 指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产

在初始确认时，本公司可以单项金融资产为基础不可撤销地将非交易性权益工具投资指定为

以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。

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

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

#### D 分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

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

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

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

#### E 指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

在初始确认时，本公司为了消除或显著减少会计错配，可以单项金融资产为基础不可撤销地将金融资产指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

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

a 嵌入衍生工具不会对混合合同的现金流量产生重大改变。

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

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

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

## **(2) 金融负债的分类、确认和计量**

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

债、被指定为有效套期工具的衍生工具。

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

金融负债的后续计量取决于其分类：

#### A 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

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

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

在初始确认时，为了提供更相关的会计信息，本公司将满足下列条件之一的金融负债不可撤销地指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债：

a 能够消除或显著减少会计错配。

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

本公司对此类金融负债采用公允价值进行后续计量，除由本公司自身信用风险变动引起的公允价值变动计入其他综合收益之外，其他公允价值变动计入当期损益。除非由本公司自身信用风险变动引起的公允价值变动计入其他综合收益会造成或扩大损益中的会计错配，本公司将所有公允价值变动（包括自身信用风险变动的影响金额）计入当期损益。

#### B 其他金融负债

除下列各项外，公司将金融负债分类为以摊余成本计量的金融负债，对此类金融负债采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量，终止确认或摊销产生的利得或损失计入当期损益：

a 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。

b 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。

c 不属于本条前两类情形的财务担保合同，以及不属于本条第 1) 类情形的以低于市场利率贷款的贷款承诺。

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

**(3) 金融资产和金融负债的终止确认**

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

- a 收取该金融资产现金流量的合同权利终止。
- b 该金融资产已转移，且该转移满足金融资产终止确认的规定。

**B 金融负债终止确认条件**

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

本公司与借出方之间签订协议，以承担新金融负债方式替换原金融负债，且新金融负债与原金融负债的合同条款实质上不同的，或对原金融负债（或其一部分）的合同条款做出实质性修改的，则终止确认原金融负债，同时确认一项新金融负债，账面价值与支付的对价（包括转出的非现金资产或承担的负债）之间的差额，计入当期损益。

本公司回购金融负债一部分的，按照继续确认部分和终止确认部分在回购日各自的公允价值占整体公允价值的比例，对该金融负债整体的账面价值进行分配。分配给终止确认部分的账面价值与支付的对价（包括转出的非现金资产或承担的负债）之间的差额，应当计入当期损益。

**(4) 金融资产转移的确认依据和计量方法**

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

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

B 保留了金融资产所有权上几乎所有风险和报酬的，则继续确认该金融资产。

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

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

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

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

A 金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项金额的差额计入当期损益：

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

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

a 终止确认部分在终止确认日的账面价值。

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

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

### （5）金融资产和金融负债公允价值的确定方法

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

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

不存在活跃市场的金融资产或金融负债，采用估值技术确定其公允价值。在估值时，本公司采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术，选择与市场参与者在相关资产或负债的交易中所考虑的资产或负债特征相一致的输入值，并尽可能优先使用相关可观察输入值。在相关可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，使用不可观察输入值。

### （6）金融工具减值

本公司对以摊余成本计量的金融资产以预期信用损失为基础进行减值会计处理并确认损失准备。

预期信用损失，是指以发生违约的风险为权重的金融工具信用损失的加权平均值。信用损失，是指本公司按照原实际利率折现的、根据合同应收的所有合同现金流量与预期收取的所有现金流量之间的差额，即全部现金短缺的现值。其中，对于本公司购买或源生的已发生信用减值的金融资产，应按照该金融资产经信用调整的实际利率折现。

对由收入准则规范的交易形成的应收款项、合同资产以及租赁应收款，本公司运用简化计量方法，按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备。

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

利变动确认为减值利得。

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

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

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

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

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

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

#### A 信用风险显著增加

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

本公司在评估信用风险是否显著增加时会考虑如下因素：

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

于资产负债表日，若本公司判断金融工具只具有较低的信用风险，则本公司假定该金融工具

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

#### B 已发生信用减值的金融资产

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

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

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

#### C 预期信用损失的确定

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

本公司以共同信用风险特征为依据，将金融工具分为不同组合。本公司采用的共同信用风险特征包括：金融工具类型、信用风险评级、账龄组合、逾期账龄组合、合同结算周期、债务人所处行业等。相关金融工具的单项评估标准和组合信用风险特征详见相关金融工具的会计政策。

本公司按照下列方法确定相关金融工具的预期信用损失：

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

b 对于租赁应收款项，信用损失为本公司应收取的合同现金流量与预期收取的现金流量之间差额的现值。

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

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

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

#### D 减记金融资产

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

#### (7) 金融资产及金融负债的抵销

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

- A 本公司具有抵销已确认金额的法定权利，且该种法定权利是当前可执行的；
- B 本公司计划以净额结算，或同时变现该金融资产和清偿该金融负债。

### 11. 应收票据

#### 应收票据的预期信用损失的确定方法及会计处理方法

√适用 □不适用

本公司对应收票据的预期信用损失的确定方法及会计处理方法详见附注 10. (6) 金融工具减值。

本公司对单项金额重大且在初始确认后已经发生信用减值的应收票据单独确定其信用损失。

当在单项工具层面无法以合理成本评估预期信用损失的充分证据时，本公司参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的判断，依据信用风险特征将应收票据划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失。确定组合的依据如下：

组合名称	确定组合的依据	计提方法
银行承兑票据组合	承兑人具有较高的信用评级，历史上未发生票据违约，信用损失风险极低，在短期内履行其支付合同现金流量义务的能力很强	参考历史信用损失经验不计提预期信用损失
商业承兑汇票	结合承兑人、背书人、出票人以及其他债务人的信用风险确定组合	根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提预期信用损失

### 12. 应收账款

#### 应收账款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法

√适用 □不适用

本公司对应收账款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法详见附注 10. (6) 金融工具减值。

本公司对合并范围内关联方往来款项参考历史信用损失经验与整个存续期预期信用损失率单独确定其信用损失。

当在单项工具层面无法以合理成本评估预期信用损失的充分证据时，本公司参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的判断，依据信用风险特征将应收账款划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失。确定组合的依据如下：

组合名称	确定组合的依据	计提方法
账龄组合	本组合以应收款项的账龄作为信用风险特征	按账龄与整个存续期预期信用损失率对照表计提

合并范围内关联方组合	按合并范围内关联方往来款项进行组合	参考历史信用损失经验与整个存续期预期信用损失率对照表计提
------------	-------------------	------------------------------

**13. 应收款项融资**

√适用 □不适用

本公司对应收款项融资的预期信用损失的确定方法及会计处理方法详见附注 10.（6）金融工具减值。

**14. 其他应收款****其他应收款预期信用损失的确定方法及会计处理方法**

√适用 □不适用

本公司对其他应收款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法详见本附注四（九）6.金融工具减值。

本公司对合并范围内关联方往来款项参考历史信用损失经验与整个存续期预期信用损失率单独确定其信用损失。

当在单项工具层面无法以合理成本评估预期信用损失的充分证据时，本公司参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的判断，依据信用风险特征将其他应收款划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失。确定组合的依据如下：

组合名称	确定组合的依据	计提方法
账龄组合	按类似信用风险特征（账龄）进行组合	按账龄与整个存续期预期信用损失率对照表计提
合并范围内关联方组合	按合并范围内关联方往来款项进行组合	参考历史信用损失经验与整个存续期预期信用损失率对照表计提

**15. 存货**

√适用 □不适用

**（1）存货的分类**

存货是指本公司在日常活动中持有以备出售的产成品或商品、处在生产过程中的在产品、在生产过程或提供劳务过程中耗用的材料和物料等。主要包括：开发成本、拟开发土地、开发产品、周转材料等。

开发成本是指尚未建成、以出售为目的的物业；拟开发土地是指所购入的、已决定将之发展为已完工开发产品的土地；开发产品是指已建成、待出售的物业。项目整体开发时，拟开发土地全部转入开发成本；项目分期开发时，将分期开发用地部分转入开发成本，未开发土地仍保留在拟开发土地。

**（2）存货的计价方法**

存货在取得时，按成本进行初始计量，包括采购成本、加工成本和其他成本。存货发出时按个别认定法计价。

**（3）存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法**

期末对存货进行全面清查后，按存货的成本与可变现净值孰低提取或调整存货跌价准备。产成品、库存商品和用于出售的材料等直接用于出售的商品存货，在正常生产经营过程中，以该存

货的估计售价减去估计的销售费用和相关税费后的金额，确定其可变现净值；需要经过加工的材料存货，在正常生产经营过程中，以所生产的产成品的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用和相关税费后的金额，确定其可变现净值；为执行销售合同或者劳务合同而持有的存货，其可变现净值以合同价格为基础计算，若持有存货的数量多于销售合同订购数量的，超出部分的存货的可变现净值以一般销售价格为基础计算。

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

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

#### **(4) 存货的盘存制度**

采用永续盘存制。

#### **(5) 低值易耗品和包装物的摊销方法**

A 低值易耗品采用一次转销法；

B 包装物采用一次转销法；

C 其他周转材料采用一次转销法摊销。

#### **(6) 开发用土地的核算方法**

纯土地开发项目，其费用支出单独构成土地开发成本；

连同房产整体开发的项目，其费用可分清负担对象的，一般按实际面积分摊计入商品房成本。

#### **(7) 公共配套设施费用的核算方法**

不能有偿转让的公共配套设施：按受益比例确定标准分配计入商品房成本；

能有偿转让的公共配套设施：以各配套设施项目作为成本核算对象，归集所发生的成本。

#### **(8) 维修基金的核算方法**

根据开发项目所在地的有关规定，维修基金在开发产品销售（预售）时，向购房人收取或由公司计提计入有关开发产品的开发成本，并统一上缴维修基金管理部门。

#### **(9) 质量保证金的核算方法**

质量保证金根据施工合同规定从施工单位工程款中预留。在开发产品保修期内发生的维修费，冲减质量保证金；在开发产品约定的保修期届满，质量保证金余额退还施工单位。

## **16. 合同资产**

### **(1). 合同资产的确认方法及标准**

适用  不适用

本公司已向客户转让商品而有权收取对价的权利，且该权利取决于时间流逝之外的其他因素的，确认为合同资产。本公司拥有的无条件(即，仅取决于时间流逝)向客户收取对价的权利作为应收款项单独列示。

**(2). 合同资产预期信用损失的确定方法及会计处理方法**√适用  不适用

本公司对合同资产的预期信用损失的确定方法及会计处理方法详见附注 10. (6) 金融工具减值。

**17. 持有待售资产**√适用  不适用**(1) 划分为持有待售确认标准**

本公司将同时满足下列条件的非流动资产或处置组确认为持有待售组成部分：

A 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；

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

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

**(2) 持有待售核算方法**

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

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

上述原则适用于所有非流动资产，但不包括采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产、采用公允价值减去出售费用后的净额计量的生物资产、职工薪酬形成的资产、递延所得税资产、由金融工具相关会计准则规范的金融资产、由保险合同相关会计准则规范的保险合同所产生的权利。

**18. 债权投资****(1). 债权投资预期信用损失的确定方法及会计处理方法** 适用  不适用**19. 其他债权投资****(1). 其他债权投资预期信用损失的确定方法及会计处理方法** 适用  不适用**20. 长期应收款****(1). 长期应收款预期信用损失的确定方法及会计处理方法** 适用  不适用**21. 长期股权投资**√适用  不适用**(1) 初始投资成本的确定**

A 企业合并形成的长期股权投资，具体会计政策详见本附注 5. 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法。

## B 其他方式取得的长期股权投资

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

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

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

通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本按照公允价值为基础确定。

### (2) 后续计量及损益确认

#### A 成本法

本公司能够对被投资单位实施控制的长期股权投资采用成本法核算，并按照初始投资成本计价，追加或收回投资调整长期股权投资的成本。

除取得投资时实际支付的价款或对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或利润外，本公司按照享有被投资单位宣告分派的现金股利或利润确认为当期投资收益。

#### B 权益法

本公司对联营企业和合营企业的长期股权投资采用权益法核算；对于其中一部分通过风险投资机构、共同基金、信托公司或包括投连险基金在内的类似主体间接持有的联营企业的权益性投资，采用公允价值计量且其变动计入损益。

长期股权投资的初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的差额，不调整长期股权投资的初始投资成本；初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的差额，计入当期损益。

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

本公司在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础，对被投资单位的净利润进行调整后确认。本公司与联营企业、合营企业之间发生的未实现内部交易损益按照应享有的比例计算归属于本公司的部分予以抵销，在此基础上确认投资损益。

本公司确认应分担被投资单位发生的亏损时，按照以下顺序进行处理：首先，冲减长期股权投资的账面价值。其次，长期股权投资的账面价值不足以冲减的，以其他实质上构成对被投资单

位净投资的长期权益账面价值为限继续确认投资损失，冲减长期应收项目等的账面价值。最后，经过上述处理，按照投资合同或协议约定企业仍承担额外义务的，按预计承担的义务确认预计负债，计入当期投资损失。

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

### **(3) 长期股权投资核算方法的转换**

#### **A 公允价值计量转权益法核算**

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

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

#### **B 公允价值计量或权益法核算转成本法核算**

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

购买日之前持有的股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在处置该项投资时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。

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

#### **C 权益法核算转公允价值计量**

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

原股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在终止采用权益法核算时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。

#### **D 成本法转权益法**

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

## E 成本法转公允价值计量

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

### (4) 长期股权投资的处置

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

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

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

因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司控制权的，不属于一揽子交易的，区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理：

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

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

处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易属于一揽子交易的，将各项交易作为一项处置子公司股权投资并丧失控制权的交易进行会计处理，区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理：

A 在个别财务报表中，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置的股权对应的长期股权投资账面价值之间的差额，确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

B 在合并财务报表中，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

#### (5) 共同控制、重大影响的判断标准

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

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

重大影响，是指投资方对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。本公司通过以下一种或多种情形，并综合考虑所有事实和情况后，判断对被投资单位具有重大影响：A 在被投资单位的董事会或类似权力机构中派有代表；B 参与被投资单位财务和经营政策制定过程；C 与被投资单位之间发生重要交易；D 向被投资单位派出管理人员；E 向被投资单位提供关键技术资料。

## 22. 投资性房地产

### (1). 如果采用成本计量模式的：

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产，包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物。此外，对于本公司持有以备经营出租的空置建筑物，若董事会作出书面决议，明确表示将其用于经营出租且持有意图短期内不再发生变化的，也作为投资性房地产列报。

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

本公司对投资性房地产采用成本模式进行后续计量，按其预计使用寿命及净残值率对建筑物和土地使用权计提折旧或摊销。投资性房地产的预计使用寿命、净残值率及年折旧（摊销）率列示如下：

类别	预计使用寿命	预计净残值率（%）	年折旧（摊销）率（%）
房屋建筑物	受益期	0.00-4.00	1.50-6.40

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

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

税费后的金额计入当期损益。

## 23. 固定资产

### (1). 确认条件

√适用 □不适用

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

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

### (2). 折旧方法

√适用 □不适用

类别	折旧方法	折旧年限（年）	残值率	年折旧率
房屋及建筑物	年限平均法	10-35	4.00	2.74-9.60
办公设备	年限平均法	3-10	4.00	9.60-32.00
运输设备	年限平均法	6	4.00	16.00

### (3). 融资租入固定资产的认定依据、计价和折旧方法

□适用 √不适用

## 24. 在建工程

√适用 □不适用

### (1) 在建工程初始计量

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

### (2) 在建工程结转为固定资产的标准和时点

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

## 25. 借款费用

√适用 □不适用

### (1) 借款费用资本化的确认原则

本公司发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，予以资本化，计入相关资产成本；其他借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。

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

借款费用同时满足下列条件时开始资本化：

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

B 借款费用已经发生；

C 为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

### (2) 借款费用资本化期间

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

当购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态时，借款费用停止资本化。

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

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

### (3) 暂停资本化期间

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

### (4) 借款费用资本化金额的计算方法

专门借款的利息费用（扣除尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或者进行暂时性投资取得的投资收益）及其辅助费用在所购建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态前，予以资本化。

根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。

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

## 26. 生物资产

适用  不适用

## 27. 油气资产

适用  不适用

## 28. 使用权资产

适用  不适用

本公司对使用权资产按照成本进行初始计量，该成本包括：

(1) 租赁负债的初始计量金额；

(2) 在租赁期开始日或之前支付的租赁付款额，存在租赁激励的，扣除已享受的租赁激励相关金额；

(3) 本公司发生的初始直接费用；

(4) 本公司为拆卸及移除租赁资产、复原租赁资产所在场地或将租赁资产恢复至租赁条款约定状态预计将发生的成本（不包括为生产存货而发生的成本）。

在租赁期开始日后，本公司采用成本模式对使用权资产进行后续计量。

能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，本公司在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧。无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，本公司在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。对计提了减值准备的使用权资产，则在未来期间按扣除减值准备后的账面价值参照上述原则计提折旧。

## 29. 无形资产

### (1). 计价方法、使用寿命、减值测试

适用 不适用

### (2). 内部研究开发支出会计政策

适用 不适用

## 30. 长期资产减值

适用 不适用

本公司在资产负债表日判断长期资产是否存在可能发生减值的迹象。如果长期资产存在减值迹象的，以单项资产为基础估计其可收回金额；难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。

资产可收回金额的估计，根据其公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

可收回金额的计量结果表明，长期资产的可收回金额低于其账面价值的，将长期资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。资产减值损失一经确认，在以后会计期间不得转回。

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

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

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

商誉的账面价值部分)与其可收回金额,如相关资产组或者资产组组合的可收回金额低于其账面价值的,确认商誉的减值损失。

### 31. 长期待摊费用

适用 不适用

### 32. 合同负债

#### (1). 合同负债的确认方法

适用 不适用

本公司将已收或应收客户对价而应向客户转让商品的义务部分确认为合同负债。

### 33. 职工薪酬

#### (1). 短期薪酬的会计处理方法

适用 不适用

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

#### (2). 离职后福利的会计处理方法

适用 不适用

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

本公司的离职后福利计划分类为设定提存计划和设定受益计划。

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

离职后福利设定受益计划主要为离退休人员支付的明确标准的统筹外福利、为去世员工遗属支付的生活费等。对于设定受益计划中承担的义务,在资产负债表日使用预期累计福利单位法进行精算,将设定受益计划产生的福利义务归属于职工提供服务的期间,并计入当期损益或相关资产成本,其中:除非其他会计准则要求或允许职工福利成本计入资产成本,设定受益计划服务成本和设定受益计划净负债或净资产的利息净额在发生当期计入当期损益;重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动在发生当期计入其他综合收益,且在后续会计期间不允许转回至损益。

#### (3). 辞退福利的会计处理方法

适用 不适用

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

**(4). 其他长期职工福利的会计处理方法**√适用  不适用

其他长期职工福利是指除短期薪酬、离职后福利、辞退福利之外的其他所有职工福利。

对符合设定提存计划条件的其他长期职工福利，在职工为本公司提供服务的会计期间，将应缴存金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本；除上述情形外的其他长期职工福利，在资产负债表日使用预期累计福利单位法进行精算，将设定受益计划产生的福利义务归属于职工提供服务的期间，并计入当期损益或相关资产成本。

**34. 租赁负债**√适用  不适用

本公司对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。在计算租赁付款额的现值时，本公司采用租赁内含利率作为折现率；无法确定租赁内含利率的，采用本公司增量借款利率作为折现率。租赁付款额包括：

- (1) 扣除租赁激励相关金额后的固定付款额及实质固定付款额；
- (2) 取决于指数或比率的可变租赁付款额；
- (3) 在本公司合理确定将行使该选择权的情况下，租赁付款额包括购买选择权的行权价格；
- (4) 在租赁期反映出本公司将行使终止租赁选择权的情况下，租赁付款额包括行使终止租赁选择权需支付的款项；
- (5) 根据本公司提供的担保余值预计应支付的款项。

本公司按照固定的折现率计算租赁负债在租赁期内各期间的利息费用，并计入当期损益或相关资产成本。

未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额应当在实际发生时计入当期损益或相关资产成本。

**35. 预计负债** 适用  不适用**36. 股份支付** 适用  不适用**37. 优先股、永续债等其他金融工具** 适用  不适用**38. 收入****(1). 收入确认和计量所采用的会计政策**√适用  不适用**(1) 收入确认的一般原则**

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

履约义务，是指合同中本公司向客户转让可明确区分商品或服务的承诺。

取得相关商品控制权，是指能够主导该商品的使用并从中获得几乎全部的经济利益。

本公司在合同开始日即对合同进行评估，识别该合同所包含的各单项履约义务，并确定各单项履约义务是在某一时段内履行，还是某一时点履行。满足下列条件之一的，属于在某一时段内履行的履约义务，本公司按照履约进度，在一段时间内确认收入：(1)客户在本公司履约的同时即取得并消耗本公司履约所带来的经济利益；(2)客户能够控制本公司履约过程中在建的商品；(3)本公司履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且本公司在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。否则，本公司在客户取得相关商品或服务控制权的时点确认收入。

对于在某一时段内履行的履约义务，本公司根据商品和劳务的性质，采用投入法确定恰当的履约进度。投入法是根据公司为履行履约义务的投入确定履约进度。当履约进度不能合理确定时，在客户最终验收时确认收入。

## (2) 收入确认的具体方法

本公司主要产品和服务为房地产开发与经营、房屋租赁、商业管理、物业服务、房屋装修和建材销售。依据本公司自身的经营模式和结算方式，各类业务销售收入确认的具体方法披露如下：

### A 房地产开发与经营业务

根据已签订的房屋销售合同及相关规定，房地产销售业务属于在某一时点履行的履约义务，房地产项目竣工并验收合格，且客户取得相关商品或服务控制权的时点确认收入。

### B 房屋租赁业务

房屋租赁业务适用于《企业会计准则第 21 号——租赁》，详见本附注五.42 租赁的会计处理方法。

### C 商业管理和物业服务业务

商业管理和物业服务属于在某一时段内履行的履约义务，本公司根据已签订的商业管理和物业服务合同在服务过程中分期确认商业管理和物业服务收入。

### D 房屋装修业务

公司提供装修服务属于在某一时段内履行的履约义务，根据已发生成本占预计总成本的比例确定提供服务的履约进度，并按履约进度确认收入。履约进度不能合理确定时，在客户最终验收时确认收入。

### E 建材销售业务

公司建材销售业务属于在某一时点履行的履约义务，在客户签收、已收取价款或取得收款权利且相关的经济利益很可能流入时确认收入。

## (2). 同类业务采用不同经营模式导致收入确认会计政策存在差异的情况

适用 不适用

## 39. 合同成本

适用 不适用

### (1) 合同履约成本

本公司对于为履行合同发生的成本，不属于除收入准则外的其他企业会计准则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：

A 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；

B 该成本增加了企业未来用于履行履约义务的资源。

C 该成本预期能够收回。

该资产根据其初始确认时摊销期限是否超过一个正常营业周期在存货或其他非流动资产中列报。

## （2）合同取得成本

本公司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。增量成本是指本公司不取得合同就不会发生的成本，如销售佣金等。对于摊销期限不超过一年的，在发生时计入当期损益。

## （3）合同成本摊销

上述与合同成本有关的资产，采用与该资产相关的商品或服务收入确认相同的基础，在履约义务履行的时点或按照履约义务的履约进度进行摊销，计入当期损益。

## （4）合同成本减值

上述与合同成本有关的资产，账面价值高于本公司因转让与该资产相关的商品预期能够取得剩余对价与为转让该相关商品估计将要发生的成本的差额的，超出部分应当计提减值准备，并确认为资产减值损失。

计提减值准备后，如果以前期间减值的因素发生变化，使得上述两项差额高于该资产账面价值的，转回原已计提的资产减值准备，并计入当期损益，但转回后的资产账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该资产在转回日的账面价值。

## 40. 政府补助

适用  不适用

### （1）类型

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

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

### （2）政府补助的确认

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

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

### （3）会计处理方法

本公司根据经济业务的实质，确定某一类政府补助业务应当采用总额法还是净额法进行会计处理。通常情况下，本公司对于同类或类似政府补助业务只选用一种方法，且对该业务一贯地运用该方法。

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

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

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

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

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

#### 41. 递延所得税资产/递延所得税负债

√适用 □不适用

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

##### (1) 确认递延所得税资产的依据

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

- A 该交易不是企业合并；
- B 交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额或可抵扣亏损。

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

##### (2) 确认递延所得税负债的依据

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

- A 商誉的初始确认所形成的暂时性差异；
- B 非企业合并形成的交易或事项，且该交易或事项发生时既不影响会计利润，也不影响应纳税

税所得额（或可抵扣亏损）所形成的暂时性差异；

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

## 42. 租赁

### (1). 经营租赁的会计处理方法

适用  不适用

#### A 经营租入资产

短期租赁是指不包含购买选择权且租赁期不超过 12 个月的租赁。低价值资产租赁是指单项租赁资产为全新资产时价值较低的租赁。本公司对设备租赁和花卉租赁等短期租赁和低价值资产租赁不确认使用权资产和租赁负债，相关租赁付款额在租赁期内各个期间按照直线法或其他系统合理的方法计入相关资产成本或当期损益

#### B 经营租出资产

本公司在租赁期内各个期间采用直线法或其他系统合理的方法，将经营租赁的租赁收款额确认为租金收入；发生的与经营租赁有关的初始直接费用资本化，在租赁期内按照与租金收入确认相同的基础进行分摊，分期计入当期损益；取得的与经营租赁有关的未计入租赁收款额的可变租赁付款额，在实际发生时计入当期损益。

### (2). 融资租赁的会计处理方法

适用  不适用

### (3). 新租赁准则下租赁的确定方法及会计处理方法

适用  不适用

公司作为承租人，在租赁期开始日，除应用简化处理的短期租赁和低价值资产租赁外，本公司对租赁确认使用权资产和租赁负债。使用权资产和租赁负债的会计政策详见本附注 28、34。

## 43. 其他重要的会计政策和会计估计

适用  不适用

## 44. 重要会计政策和会计估计的变更

### (1). 重要会计政策变更

适用  不适用

会计政策变更的内容和原因	审批程序	备注(受重要影响的报表项目名称和金额)
本公司自 2021 年 1 月 1 日起执行财政部 2018 年修订的《企业会计准则第 21 号——租赁》	第九届董事会第十六次审议通过了《关于会计政策变更的议案》	使用权资产、一年内到期的非流动负债、租赁负债、未分配利润金额详见其他说明
本公司自 2021 年 2 月 2 日起执行财政部 2021 年发布的《企业会计准则解释第 14 号》	按财政部统一要求执行	无重大影响
本公司自 2021 年 12 月 31 日起执行财政部 2021 年发布的《企业会计准则解释第 15 号》	按财政部统一要求执行	无重大影响

其他说明

本公司自 2021 年 1 月 1 日起执行财政部 2018 年修订的《企业会计准则第 21 号——租赁》，

在首次执行日，本公司选择重新评估此前已存在的合同是否为租赁或是否包含租赁，并将此方法一致应用于所有合同，因此仅对上述在原租赁准则下识别为租赁的合同采用本准则衔接规定。

此外，本公司对上述租赁合同选择按照《企业会计准则第 28 号——会计政策、会计估计变更和差错更正》的规定选择采用简化的追溯调整法进行衔接会计处理，即调整首次执行本准则当年年初留存收益及财务报表其他相关项目金额，不调整可比期间信息，并对其中的经营租赁根据每项租赁选择使用权资产计量方法和采用相关简化处理，具体如下：

本公司对低价值资产租赁的会计政策为不确认使用权资产和租赁负债。根据新租赁准则的衔接规定，本公司在首次执行日前的低价值资产租赁，自首次执行日起按照新租赁准则进行会计处理，不对低价值资产租赁进行追溯调整。

执行新租赁准则对 2021 年 1 月 1 日财务报表相关项目的影响列示如下：

单位：元 币种：人民币

项目	2020 年 12 月 31 日	累积影响金额（注 1）	2021 年 1 月 1 日
使用权资产		4,435,567.33	4,435,567.33
资产合计		4,435,567.33	4,435,567.33
一年内到期的非流动负债		1,954,048.36	1,954,048.36
租赁负债		2,453,008.33	2,453,008.33
负债合计		4,407,056.69	4,407,056.69
未分配利润		28,510.64	28,510.64
所有者权益合计		28,510.64	28,510.64

注 1：首次执行日计入资产负债表的租赁负债所采用的承租人增量借款利率的加权平均值。本公司于 2021 年 1 月 1 日确认一年内到期的非流动负债 1,954,048.36 元、租赁负债人民币 2,453,008.33 元、使用权资产人民币 4,435,567.33 元。对于首次执行日前的经营租赁，本公司采用首次执行日增量借款利率折现后的现值计量租赁负债，增量借款利率的加权平均值为 5.40%。

## (2). 重要会计估计变更

适用 不适用

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

适用 不适用

### 合并资产负债表

单位：元币种：人民币

项目	2020 年 12 月 31 日	2021 年 1 月 1 日	调整数
<b>流动资产：</b>			
货币资金	33,753,702.34	33,753,702.34	
应收账款	6,977,401.69	6,977,401.69	
应收款项融资			
预付款项	369,050.33	369,050.33	
其他应收款	1,657,268.65	1,657,268.65	
存货	694,377,974.09	694,377,974.09	
其他流动资产	867,121.87	867,121.87	
流动资产合计	738,002,518.97	738,002,518.97	
<b>非流动资产：</b>			
长期股权投资	22,176,783.04	22,176,783.04	
其他权益工具投资	1,236,253.79	1,236,253.79	
投资性房地产	93,530,109.06	93,530,109.06	

固定资产	3,139,748.24	3,139,748.24	
使用权资产		4,435,567.33	4,435,567.33
递延所得税资产	627,627.16	627,627.16	
其他非流动资产	102,634.41	102,634.41	
非流动资产合计	120,813,155.70	125,248,723.03	4,435,567.33
资产总计	858,815,674.67	863,251,242.00	4,435,567.33
<b>流动负债：</b>			
应付账款	10,899,146.32	10,899,146.32	
预收款项	6,308,588.53	6,308,588.53	
合同负债	3,943,067.22	3,943,067.22	
应付职工薪酬	4,944,909.44	4,944,909.44	
应交税费	16,920,298.04	16,920,298.04	
其他应付款	40,334,107.97	40,334,107.97	
一年内到期的非流动负债		1,954,048.36	1,954,048.36
其他流动负债	384,432.17	384,432.17	
流动负债合计	83,734,549.69	85,688,598.05	1,954,048.36
<b>非流动负债：</b>			
租赁负债		2,453,008.33	2,453,008.33
递延所得税负债	546,761.52	546,761.52	
非流动负债合计	546,761.52	2,999,769.85	2,453,008.33
负债合计	84,281,311.21	88,688,367.90	4,407,056.69
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>			
实收资本（或股本）	147,344,592.00	147,344,592.00	
资本公积	287,356,835.54	287,356,835.54	
其他综合收益	733,811.09	733,811.09	
盈余公积	89,435,493.48	89,435,493.48	
未分配利润	249,663,631.35	249,692,141.99	28,510.64
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	774,534,363.46	774,562,874.10	28,510.64
所有者权益（或股东权益）合计	774,534,363.46	774,562,874.10	28,510.64
负债和所有者权益（或股东权益）总计	858,815,674.67	863,251,242.00	4,435,567.33

各项目调整情况的说明：

适用 不适用

母公司资产负债表

单位：元币种：人民币

项目	2020年12月31日	2021年1月1日	调整数
<b>流动资产：</b>			
货币资金	5,737,628.10	5,737,628.10	
应收账款	5,613,204.29	5,613,204.29	
预付款项	194,342.33	194,342.33	
其他应收款	726,786,454.54	726,786,454.54	
其他流动资产	2,697.28	2,697.28	
流动资产合计	738,334,326.54	738,334,326.54	
<b>非流动资产：</b>			

长期股权投资	115,177,637.91	115,177,637.91	
其他权益工具投资	1,236,253.79	1,236,253.79	
投资性房地产	35,315,268.62	35,315,268.62	
固定资产	277,177.36	277,177.36	
使用权资产		3,996,509.15	3,996,509.15
递延所得税资产	911,617.48	911,617.48	
非流动资产合计	152,917,955.16	156,914,464.31	3,996,509.15
资产总计	891,252,281.70	895,248,790.85	3,996,509.15
<b>流动负债：</b>			
应付账款	3,155,745.25	3,155,745.25	
预收款项	1,915,865.89	1,915,865.89	
合同负债	1,979,736.37	1,979,736.37	
应付职工薪酬	2,896,114.50	2,896,114.50	
应交税费	14,600,636.57	14,600,636.57	
其他应付款	83,431,088.75	83,431,088.75	
一年内到期的非流动负债		1,816,160.04	1,816,160.04
其他流动负债	257,365.73	257,365.73	
流动负债合计	108,236,553.06	110,052,713.10	1,816,160.04
<b>非流动负债：</b>			
租赁负债		2,151,838.47	2,151,838.47
递延所得税负债	244,603.70	244,603.70	
非流动负债合计	244,603.70	2,396,442.17	2,151,838.47
负债合计	108,481,156.76	112,449,155.27	3,967,998.51
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>			
实收资本（或股本）	147,344,592.00	147,344,592.00	
资本公积	287,356,835.54	287,356,835.54	
其他综合收益	733,811.09	733,811.09	
盈余公积	89,570,125.45	89,570,125.45	
未分配利润	257,765,760.86	257,794,271.50	28,510.64
所有者权益（或股东权益）合计	782,771,124.94	782,799,635.58	28,510.64
负债和所有者权益（或股东权益）总计	891,252,281.70	895,248,790.85	3,996,509.15

各项目调整情况的说明：

适用 不适用

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

适用 不适用

#### 45. 其他

适用 不适用

### 六、税项

#### 1. 主要税种及税率

主要税种及税率情况

适用 不适用

税种	计税依据	税率
增值税	销售货物、销售不动产、不动产租赁、其他应税销售服务收入、简易计税	1%、3%、5%、6%、9%、13%
城市维护建设税	实缴流转税税额	1%、5%、7%
企业所得税	应纳税所得额	20%、25%

房产税	按照房产原值的 70%（或租金收入）为纳税基准	1.2%、12%
-----	-------------------------	----------

存在不同企业所得税税率纳税主体的，披露情况说明

适用  不适用

纳税主体名称	所得税税率（%）
上海汇通能源股份有限公司	25%
上海常源投资发展有限公司	25%
上海轻机投资管理有限公司	20%
上海轻机益厦物业管理有限公司	20%
上海汇通创兴物业管理有限公司	20%
上海德发物业管理有限公司	20%
上海康歆科技投资有限公司	20%
上海祝通投资发展有限公司	20%
上海杭展投资发展有限公司	20%
郑州绿都商业管理有限公司	25%
上海绿泰房地产有限公司	25%
上海绿恒房地产有限公司	25%
南昌锦都置业有限公司	25%
南昌绿屹房地产开发有限公司	25%
河南茂都装饰工程有限公司	20%

## 2. 税收优惠

适用  不适用

(1) 公司子公司上海轻机投资管理有限公司、上海轻机益厦物业管理有限公司、上海汇通创兴物业管理有限公司、上海德发物业管理有限公司、上海康歆科技投资有限公司、上海祝通投资发展有限公司、上海杭展投资发展有限公司和河南茂都装饰工程有限公司根据《财政部、税务总局关于实施小微企业普惠性税收减免政策的通知》（财税〔2019〕13号）的规定，自2019年1月1日至2021年12月31日，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25%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50%计入应纳税所得额，按20%的税率缴纳企业所得税。

(2) 根据财政部、税务总局、海关总署《关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部、税务总局、海关总署公告2019年第39号）的规定，自2019年4月1日至2021年12月31日，允许生产、生活性服务业纳税人按照当期可抵扣进项税额加计10%，抵减应纳税额。

(3) 根据财政部和税务总局《关于支持个体工商户复工复业增值税政策的公告》（财政部税务总局公告2020年第13号）和《关于延续实施应对疫情部分税费优惠政策的公告》（财政部税务总局公告2021年第7号）的规定，自2020年3月1日至2021年12月31日，除湖北省外，其他省、自治区、直辖市的增值税小规模纳税人，适用3%征收率的应税销售收入，减按1%征收率征收增值税；适用3%预征率的预缴增值税项目，减按1%预征率预缴增值税。

## 3. 其他

适用  不适用

## 七、合并财务报表项目注释

## 1、货币资金

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
库存现金		
银行存款	379,094,443.30	31,943,702.34
其他货币资金		1,810,000.00
合计	379,094,443.30	33,753,702.34
其中：存放在境外的款项总额		

## 其他说明

截止 2021 年 12 月 31 日，本公司不存在质押、冻结，或有潜在收回风险的款项。货币资金期末余额较期初增加 345,340,740.96 元，增幅 1023.12%，主要原因系本期收到征地补偿及奖励款。

## 2、交易性金融资产

□适用 √不适用

## 3、衍生金融资产

□适用 √不适用

## 4、应收票据

## (1). 应收票据分类列示

□适用 √不适用

## (2). 期末公司已质押的应收票据

□适用 √不适用

## (3). 期末公司已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收票据

□适用 √不适用

## (4). 期末公司因出票人未履约而将其转应收账款的票据

□适用 √不适用

## (5). 按坏账计提方法分类披露

□适用 √不适用

按单项计提坏账准备：

□适用 √不适用

按组合计提坏账准备：

□适用 √不适用

如按预期信用损失一般模型计提坏账准备，请参照其他应收款披露：

□适用 √不适用

## (6). 坏账准备的情况

□适用 √不适用

## (7). 本期实际核销的应收票据情况

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

## 5、应收账款

## (1). 按账龄披露

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

账龄	期末账面余额
1 年以内	14,927,476.42
1 至 2 年	3,066,985.49
2 至 3 年	21,885.25
5 年以上	38,899,497.94
合计	56,915,845.10

## (2). 按坏账计提方法分类披露

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)		金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
按单项计提坏账准备										
按组合计提坏账准备	56,915,845.10	100.00	39,286,305.15	69.03	17,629,539.95	45,915,159.03	100.00	38,937,757.34	84.80	6,977,401.69
其中：										
账龄组合	56,915,845.10	100.00	39,286,305.15	69.03	17,629,539.95	45,915,159.03	100.00	38,937,757.34	84.80	6,977,401.69
合计	56,915,845.10	100.00	39,286,305.15	69.03	17,629,539.95	45,915,159.03	100.00	38,937,757.34	84.80	6,977,401.69

按单项计提坏账准备：

□适用 √不适用

按组合计提坏账准备：

√适用 □不适用

组合计提项目：账龄组合

单位：元币种：人民币

名称	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	14,927,476.42	74,637.36	0.50
1-2 年	3,066,985.49	306,698.55	10.00
2-3 年	21,885.25	5,471.30	25.00
5 年以上	38,899,497.94	38,899,497.94	100.00
合计	56,915,845.10	39,286,305.15	

按组合计提坏账的确认标准及说明：

适用 不适用

如按预期信用损失一般模型计提坏账准备，请参照其他应收款披露：

适用 不适用**(3). 坏账准备的情况**适用 不适用

单位：元币种：人民币

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
按组合计提预期信用损失的应收账款	38,937,757.34	348,547.81				39,286,305.15
合计	38,937,757.34	348,547.81				39,286,305.15

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

适用 不适用**(4). 本期实际核销的应收账款情况**适用 不适用**(5). 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况**适用 不适用

单位：元币种：人民币

单位名称	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
第一名	9,226,570.24	16.21	82,251.21
第二名	8,500,000.00	14.93	8,500,000.00
第三名	8,315,700.00	14.61	8,315,700.00
第四名	3,637,558.38	6.39	265,834.02
第五名	2,816,000.00	4.95	2,816,000.00
合计	32,495,828.62	57.09	19,979,785.23

其他说明

无

**(6). 因金融资产转移而终止确认的应收账款**适用 不适用**(7). 转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额**适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

## 6、 应收款项融资

适用 不适用

## 7、 预付款项

### (1). 预付款项按账龄列示

适用 不适用

单位：元币种：人民币

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1年以内	589,487.48	100	369,050.33	100
合计	589,487.48	100	369,050.33	100

### (2). 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

适用 不适用

单位名称	期末余额	占预付款项期末余额合计数的比例(%)
第一名	133,234.00	22.6
第二名	125,539.30	21.3
第三名	73,200.00	12.42
第四名	74,066.67	12.56
第五名	45,565.46	7.73
合计	451,605.43	76.61

其他说明

预付款项期末余额较期初增加 220,437.15 元，增幅 59.73%，主要原因系本期预付电费、工程款等增加。

其他说明

适用 不适用

## 8、 其他应收款

### 项目列示

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款	4,930,483.72	1,657,268.65
合计	4,930,483.72	1,657,268.65

其他说明：

适用 不适用

### 应收利息

#### (1). 应收利息分类

适用 不适用

#### (2). 重要逾期利息

适用 不适用

**(3). 坏账准备计提情况**

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

**(4). 应收股利**

□适用 √不适用

**(5). 重要的账龄超过 1 年的应收股利**

□适用 √不适用

**(6). 坏账准备计提情况**

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

**其他应收款****(7). 按账龄披露**

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

账龄	期末账面余额
1 年以内	
其中：1 年以内分项	
1 年以内小计	4,446,576.86
1 至 2 年	145,678.52
2 至 3 年	313,656.33
3 至 4 年	279,573.65
4 至 5 年	450
5 年以上	36,240,406.87
合计	41,426,342.23

**(8). 按款项性质分类情况**

□适用 □不适用

单位：元币种：人民币

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
往来款	35,640,686.73	35,572,728.58
保证金、押金	3,006,475.96	863,904.00
备用金	156,320.00	156,320.00
暂付款	2,029,336.68	1,079,762.03
借款	230,000.00	230,000.00
社会保险费	363,522.86	106,229.17
合计	41,426,342.23	38,008,943.78

**(9). 坏账准备计提情况**

□适用 □不适用

单位：元币种：人民币

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

2021年1月1日余额	417,058.64		35,934,616.49	36,351,675.13
本期计提	144,183.38			144,183.38
2021年12月31日余额	561,242.02		35,934,616.49	36,495,858.51

对本期发生损失准备变动的其他应收款账面余额显著变动的情况说明：

适用 不适用

本期坏账准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据：

适用 不适用

**(10). 坏账准备的情况**

适用 不适用

单位：元币种：人民币

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
按组合计提预期信用损失的其他应收款	36,351,675.13	144,183.38				36,495,858.51
合计	36,351,675.13	144,183.38				36,495,858.51

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

适用 不适用

**(11). 本期实际核销的其他应收款情况**

适用 不适用

**(12). 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况**

适用 不适用

单位：元币种：人民币

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
第一名	往来款	10,501,200.00	5年以上	25.35	10,501,200.00
第二名	往来款	8,000,000.00	5年以上	19.31	8,000,000.00
第三名	往来款	3,406,223.83	5年以上	8.22	3,406,223.83
第四名	往来款	2,672,432.00	5年以上	6.45	2,672,432.00
第五名	保证金、押金	1,912,750.88	1年以内	4.62	9,563.75
合计	/	26,492,606.71	/	63.95	24,589,419.58

**(13). 涉及政府补助的应收款项**

适用 不适用

**(14). 因金融资产转移而终止确认的其他应收款**

适用 不适用

## (15). 转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债的金额

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

## 9、存货

## (1). 存货分类

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	存货跌价准备/合同 履约成本减值准备	账面价值	账面余额	存货跌价准备/合同履约 成本减值准备	账面价值
开发成本	1,479,023,288.45	13,855,282.25	1,465,168,006.20			
拟开发土地				694,377,974.09		694,377,974.09
合同履约成本	1,247,465.27		1,247,465.27			
合计	1,480,270,753.72	13,855,282.25	1,466,415,471.47	694,377,974.09		694,377,974.09

## (2). 存货跌价准备及合同履约成本减值准备

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

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	
开发成本		13,855,282.25				13,855,282.25
合同履约成本						
合计		13,855,282.25				13,855,282.25

公司参考目前市场价格状况和项目实际销售情况，对开发项目可变现净值进行测试后，对南昌东澜府项目计提了 13,855,282.25 元的存货跌价准备。

## (3). 存货期末余额含有借款费用资本化金额的说明

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

存货项目名称	期初余额	本期增加	本期减少		期末余额	本期确认资本化金额的资本化率(%)
			出售减少	其他减少		
南昌广州路		18,260,365.21			18,260,365.21	5.40
合计		18,260,365.21			18,260,365.21	

## (4). 合同履约成本本期摊销金额的说明

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期摊销	本期其他减少	期末余额
家装业务		1,247,465.27			1,247,465.27
合计		1,247,465.27			1,247,465.27

其他说明

□适用 √不适用

## 10、合同资产

## (1). 合同资产情况

□适用 √不适用

## (2). 报告期内账面价值发生重大变动的金额和原因

□适用 √不适用

## (3). 本期合同资产计提减值准备情况

□适用 √不适用

如按预期信用损失一般模型计提坏账准备，请参照其他应收款披露：

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

## 11、持有待售资产

□适用 √不适用

## 12、一年内到期的非流动资产

□适用 √不适用

期末重要的债权投资和其他债权投资：

□适用 √不适用

## 13、其他流动资产

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
增值税留抵扣额	15,849,131.38	838,844.72
以抵销后净额列示的所得税预缴税额	778,485.67	28,277.15
合同取得成本	5,754,412.36	
监管资金	38,176,060.18	

预交土地增值税	1,578,934.02	
预交附加税	536,241.75	
合计	62,673,265.36	867,121.87

## 其他说明

其他流动资产期末余额较期初增加 61,806,143.49 元，增幅 7127.73%，主要原因系南昌广州路项目在本期开盘预售，预缴税金、合同取得成本和预售监管资金增加。

南昌市住房保障和房产管理局建立统一的南昌市新建商品房预售资金监管检测平台，委托“南昌市房屋商品化办公室”作为监管机构负责监管工作，南昌市住房保障和房产管理局所属单位“南昌市房地产交易市场有限公司”设立监测账户，公司在该账户下以虚拟账户的形式接受监督。

**14、 债权投资****(1). 债权投资情况**

适用 不适用

**(2). 期末重要的债权投资**

适用 不适用

**(3). 减值准备计提情况**

适用 不适用

本期减值准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

**15、 其他债权投资****(1). 其他债权投资情况**

适用 不适用

**(2). 期末重要的其他债权投资**

适用 不适用

**(3). 减值准备计提情况**

适用 不适用

本期减值准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

**16、 长期应收款****(1). 长期应收款情况**

适用 不适用

**(2). 坏账准备计提情况**

适用 不适用

本期坏账准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据

适用 不适用

**(3). 因金融资产转移而终止确认的长期应收款**

适用 不适用

**(4). 转移长期应收款且继续涉入形成的资产、负债金额**

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

## 17、长期股权投资

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

被投资单位	期初 余额	本期增减变动	期末 余额	减值准备期末余额
		权益法下确认的投资损益		
一、合营企业				
上海天祥·健台制药机械有限公司	22,176,783.04	-7,913.65	22,168,869.39	
小计	22,176,783.04	-7,913.65	22,168,869.39	
二、子公司				
上海赛佛仪器有限公司	8,877,626.10		8,877,626.10	8,877,626.10
小计	8,877,626.10		8,877,626.10	8,877,626.10
合计	31,054,409.14	-7,913.65	31,046,495.49	8,877,626.10

## 其他说明

(1) 减值准备：上海赛佛仪器有限公司经营期限于 2012 年 7 月 17 日到期，已停止经营，故对其长期股权投资进行全额计提减值准备。

(2) 权益法确认的投资损益：按照公司应享有的权益份额确认合营企业上海天祥·健台制药机械有限公司本期投资损益。

## 18、其他权益工具投资

## (1). 其他权益工具投资情况

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
中国浦发机械工业股份有限公司	907,217.13	1,236,253.79
合计	907,217.13	1,236,253.79

## (2). 非交易性权益工具投资的情况

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期确认的股利收入	累计利得	累计损失	其他综合收益转入留存收益的金额
中国浦发机械工业股份有限公司		751,624.12		
合计		751,624.12		

其他说明：

√适用 □不适用

## (3). 其他权益工具说明

本公司持有中国浦发机械工业股份有限公司 0.12% 的股权，除获得的股利收入（明确作为投资成本部分收回的股利收入除外）计入当期损益外，其他相关的利得和损失（包括汇兑损益）均应当计入其他综合收益，且后续不得转入损益。

## 19、其他非流动金融资产

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

## 20、投资性房地产

投资性房地产计量模式

## (1). 采用成本计量模式的投资性房地产

单位：元币种：人民币

项目	房屋、建筑物	土地使用权	在建工程	合计
一、账面原值				
1. 期初余额	171,681,341.82			171,681,341.82
2. 本期增加金额				
3. 本期减少金额	6,763,762.40			6,763,762.40
(1) 处置	6,763,762.40			6,763,762.40
(2) 其他转出				
4. 期末余额	164,917,579.42			164,917,579.42
二、累计折旧和累计摊销				
1. 期初余额	75,560,340.13			75,560,340.13
2. 本期增加金额	4,608,258.55			4,608,258.55
(1) 计提或摊销	4,608,258.55			4,608,258.55
3. 本期减少金额	5,332,218.92			5,332,218.92
(1) 处置	5,332,218.92			5,332,218.92
(2) 其他转出				
4. 期末余额	74,836,379.76			74,836,379.76
三、减值准备				
1. 期初余额	2,590,892.63			2,590,892.63
2. 本期增加金额				
(1) 计提				
3. 本期减少金额				
(1) 处置				
(2) 其他转出				
4. 期末余额	2,590,892.63			2,590,892.63

四、账面价值				
1. 期末账面价值	87,490,307.03			87,490,307.03
2. 期初账面价值	93,530,109.06			93,530,109.06

## (2). 未办妥产权证书的投资性房地产情况

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	账面价值	未办妥产权证书原因
芷江中路 315 号房屋	7,344.00	政策限制
新沪路 11 弄 6 号房屋	167.11	政策限制
合计	7,511.11	

其他说明

□适用 √不适用

## 21、固定资产

## 项目列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
固定资产	2,563,151.08	3,139,748.24
合计	2,563,151.08	3,139,748.24

其他说明：

□适用 √不适用

## 固定资产

## (1). 固定资产情况

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	房屋及建筑物	运输设备	办公设备	合计
一、账面原值：				
1. 期初余额	4,521,170.21	425,299.13	3,257,688.49	8,204,157.83
2. 本期增加金额				
3. 本期减少金额		425,299.13	390,330.15	815,629.28
(1) 处置或报废		425,299.13	390,330.15	815,629.28
4. 期末余额	4,521,170.21		2,867,358.34	7,388,528.55
二、累计折旧				
1. 期初余额	3,303,613.94	277,862.10	1,482,933.55	5,064,409.59
2. 本期增加金额	172,072.43	68,047.86	243,181.63	483,301.92
(1) 计提	172,072.43	68,047.86	243,181.63	483,301.92
3. 本期减少金额		345,909.96	376,424.08	722,334.04
(1) 处置或报废		345,909.96	376,424.08	722,334.04
4. 期末余额	3,475,686.37		1,349,691.10	4,825,377.47
三、账面价值				
1. 期末账面价值	1,045,483.84		1,517,667.24	2,563,151.08
2. 期初账面价值	1,217,556.27	147,437.03	1,774,754.94	3,139,748.24

## (2). 暂时闲置的固定资产情况

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	账面原值	累计折旧	减值准备	账面价值	备注
房屋及建筑物	931,275.18	817,787.57		113,487.61	
合计	931,275.18	817,787.57		113,487.61	

## (3). 通过融资租赁租入的固定资产情况

□适用 √不适用

## (4). 通过经营租赁租出的固定资产

□适用 √不适用

## (5). 未办妥产权证书的固定资产情况

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	账面价值	未办妥产权证书的原因
东余杭路 949 号、988 号	45,046.19	政策限制
合计	45,046.19	

其他说明：

□适用 √不适用

## 固定资产清理

□适用 √不适用

## 22、在建工程

## 项目列示

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

## 在建工程

## (1). 在建工程情况

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
配电室	3,515,908.66		3,515,908.66			
合计	3,515,908.66		3,515,908.66			

## (2). 重要在建工程项目本期变动情况

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目名称	预算数	期初余额	本期增加金额	期末余额	工程累计投入占预算比例 (%)	工程进度	资金来源
配电室	3,520,000		3,515,908.66	3,515,908.66	99.89	95.00%	自有资金

合计	3,520,000		3,515,908.66	3,515,908.66	/	/	/
----	-----------	--	--------------	--------------	---	---	---

**(3). 本期计提在建工程减值准备情况**

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

**工程物资****(4). 工程物资情况**

□适用 √不适用

**23、 生产性生物资产****(1). 采用成本计量模式的生产性生物资产**

□适用 √不适用

**(2). 采用公允价值计量模式的生产性生物资产**

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

**24、 油气资产**

□适用 √不适用

**25、 使用权资产**

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	房屋及建筑物	合计
<b>一、账面原值</b>		
1. 期初余额	4,979,002.39	4,979,002.39
2. 本期增加金额		
3. 本期减少金额		
4. 期末余额	4,979,002.39	4,979,002.39
<b>二、累计折旧</b>		
1. 期初余额	543,435.06	543,435.06
2. 本期增加金额	2,014,409.52	2,014,409.52
(1) 计提	2,014,409.52	2,014,409.52
3. 本期减少金额		
(1) 处置		
4. 期末余额	2,557,844.58	2,557,844.58
<b>三、减值准备</b>		
1. 期初余额		
2. 本期增加金额		
(1) 计提		
3. 本期减少金额		
(1) 处置		
4. 期末余额		
<b>四、账面价值</b>		
1. 期末账面价值	2,421,157.81	2,421,157.81
2. 期初账面价值	4,435,567.33	4,435,567.33

**26、无形资产****(1). 无形资产情况**

□适用 √不适用

**(2). 未办妥产权证书的土地使用权情况**

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

**27、开发支出**

□适用 √不适用

**28、商誉****(1). 商誉账面原值**

□适用 √不适用

**(2). 商誉减值准备**

□适用 √不适用

**(3). 商誉所在资产组或资产组组合的相关信息**

□适用 √不适用

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

□适用 √不适用

**(5). 商誉减值测试的影响**

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

**29、长期待摊费用**

□适用 √不适用

**30、递延所得税资产/递延所得税负债****(1). 未经抵销的递延所得税资产**

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额		期初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
信用减值损失	949,676.92	235,994.86	216,547.19	54,136.79
固定资产折旧			630,825.20	157,706.30
广告宣传费			1,194,000.00	298,500.00
可抵扣亏损	4,235,758.24	980,378.29	469,136.29	117,284.07
存货跌价准备	13,855,282.25	3,463,820.56		
预计利润	24,800,846.64	6,200,211.65		
预提费用	9,952,084.87	2,488,021.22		
合计	53,793,648.92	13,368,426.58	2,510,508.68	627,627.16

**(2). 未经抵销的递延所得税负债**

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额		期初余额	
	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
其他权益工具投资公允价值变动	649,378.13	162,344.53	978,414.79	244,603.70
固定资产折旧	1,073,410.03	268,352.51	1,208,631.28	302,157.82
合计	1,722,788.16	430,697.04	2,187,046.07	546,761.52

## (3). 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

□适用 √不适用

## (4). 未确认递延所得税资产明细

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
信用减值损失	74,832,486.74	75,072,885.28
资产减值损失	11,468,518.73	11,468,518.73
可抵扣亏损	17,613.08	1,018,914.72
合计	86,318,618.55	87,560,318.73

## (5). 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

年份	期末金额	期初金额	备注
2021		3,380.99	
2022	3,082.49	3,082.49	
2023	1,794.68	1,794.68	
2024	1,654.28	97,507.26	
2025	9,239.80	913,149.30	
2026	1,841.83		
合计	17,613.08	1,018,914.72	/

其他说明：

□适用 √不适用

## 31. 其他非流动资产

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
商管中心信息化系统	365,699.62		365,699.62	102,634.41		102,634.41
合计	365,699.62		365,699.62	102,634.41		102,634.41

## 32. 短期借款

## (1). 短期借款分类

□适用 √不适用

**(2). 已逾期未偿还的短期借款情况**

□适用 √不适用

其中重要的已逾期未偿还的短期借款情况如下：

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

**33、交易性金融负债**

□适用 √不适用

**34、衍生金融负债**

□适用 √不适用

**35、应付票据****(1). 应付票据列示**

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

种类	期末余额	期初余额
商业承兑汇票	611,020.00	
合计	611,020.00	

本期末已到期未支付的应付票据总额为0元。

**36、应付账款****(1). 应付账款列示**

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应付材料款	22,616.88	
应付工程款	42,641,265.35	8,871,823.47
其他	2,980,790.08	2,027,322.85
合计	45,644,672.31	10,899,146.32

**(2). 账龄超过1年的重要应付账款**

□适用 √不适用

其他说明

√适用 □不适用

1. 期末不存在账龄超过一年的重要应付账款

2. 应付账款期末余额较期初增加 34,745,525.99 元，增幅 318.79%，原因系本期南昌广州路项目已进入开发阶段，新增尚未支付的工程款。

**37、预收款项****(1). 预收账款项列示**

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
预收房租	7,851,301.92	6,308,588.53
预收售房款	12,977,703.00	
合计	20,829,004.92	6,308,588.53

**(2). 账龄超过1年的重要预收款项**

□适用 √不适用

其他说明

√适用 □不适用

1. 无账龄超过一年的重要预收款项。
2. 本期预收售房款 12,977,703.00 元系南昌广州路项目收取客户的首期款。

**38、合同负债****(1). 合同负债情况**

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
预收物业费	1,503,777.05	1,830,951.03
预收货款	3,104,823.10	2,112,116.19
预收售房款	147,287,055.39	
合计	151,895,655.54	3,943,067.22

**(2). 报告期内账面价值发生重大变动的金额和原因**

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	变动金额	变动原因
南昌广州路项目	147,287,055.39	5#、8#、9#、10#、11#五栋楼开盘预售
合计	147,287,055.39	/

其他说明：

√适用 □不适用

**预售房产收款情况**

单位：元币种：人民币

项目名称	期末余额	期初余额	预计竣工时间	预售比例(%)
南昌广州路	147,287,055.39		2023年6月	26.67
合计	147,287,055.39			

**39、应付职工薪酬****(1). 应付职工薪酬列示**

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	4,741,451.87	25,790,951.72	27,036,729.97	3,495,673.62
二、离职后福利-设定提存计划	203,457.57	2,113,410.57	2,025,057.22	291,810.92
三、辞退福利		170,000.00		170,000.00
四、一年内到期的其他福利				
合计	4,944,909.44	28,074,362.29	29,061,787.19	3,957,484.54

**(2). 短期薪酬列示**

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

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

一、工资、奖金、津贴和补贴	3,498,451.82	21,274,282.45	22,567,511.89	2,205,222.38
二、职工福利费		1,496,548.80	1,496,548.80	
三、社会保险费	277,534.09	1,469,401.34	1,448,363.08	298,572.35
其中：医疗保险费	277,420.22	1,339,442.26	1,321,499.98	295,362.50
工伤保险费	113.87	57,917.63	57,404.55	626.95
生育保险费		72,041.45	69,458.55	2,582.90
四、住房公积金	29,335.00	1,327,928.60	1,270,506.60	86,757.00
五、工会经费和职工教育经费	936,130.96	222,790.53	253,799.60	905,121.89
六、短期带薪缺勤				
七、短期利润分享计划				
合计	4,741,451.87	25,790,951.72	27,036,729.97	3,495,673.62

**(3). 设定提存计划列示**

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、基本养老保险	191,649.42	2,034,078.05	1,948,665.73	277,061.74
2、失业保险费	11,808.15	79,332.52	76,391.49	14,749.18
3、企业年金缴费				
合计	203,457.57	2,113,410.57	2,025,057.22	291,810.92

其他说明：

□适用 √不适用

**40、应交税费**

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
增值税	607,275.66	247,988.49
企业所得税	118,327,917.96	15,497,340.84
个人所得税	660,055.02	308,452.97
城市维护建设税	22,164.49	10,171.98
教育费附加	16,775.63	9,888.22
房产税	857,738.83	680,440.13
车船使用税	32,609.66	34,469.66
土地使用税	200,830.94	111,886.48
印花税	22,776.85	19,659.27
合计	120,748,145.04	16,920,298.04

其他说明：

应交税费期末余额较期初增加 103,827,847.00 元，增幅 613.63%，主要原因系按照国家税务总局 2012 年第 40 号《企业政策性搬迁所得税管理办法》规定，公司申请延迟缴纳房屋征收产生的所得税。

**41、其他应付款**

项目列示

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应付利息		
应付股利	110.22	
其他应付款	165,938,124.76	40,334,107.97
合计	165,938,234.98	40,334,107.97

其他说明：

√适用 □不适用

上表中其他应付款指扣除应付利息、应付股利后的其他应付款。

**应付利息****(1). 分类列示**

□适用 √不适用

**应付股利****(2). 分类列示**

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
普通股股利	110.22	
合计	110.22	

**其他应付款****(1). 按款项性质列示其他应付款**

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
往来款	133,188,205.06	9,930,578.90
保证金、押金	22,762,101.49	27,587,362.20
暂收款	2,100,607.27	1,352,445.60
社会保险费	164,408.34	261,146.49
预提款项	7,722,802.60	1,202,574.78
合计	165,938,124.76	40,334,107.97

**(2). 账龄超过 1 年的重要其他应付款**

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
第一名	2,350,000.00	租赁保证金
第二名	2,200,000.00	租赁保证金
第三名	1,950,000.00	租赁保证金
第四名	1,464,443.88	租赁保证金
第五名	687,251.20	租赁保证金
合计	8,651,695.08	

其他说明：

√适用 □不适用

其他应付款期末余额较期初增加 125,604,016.79 元，增幅 311.41%，主要原因系新增应付少数股东南昌正腾置业有限公司的往来款。

**42、持有待售负债**

□适用 √不适用

**43、1年内到期的非流动负债**

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
1年内到期的租赁负债	1,767,831.27	1,954,048.36
合计	1,767,831.27	1,954,048.36

**44、其他流动负债**

其他流动负债情况

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
待转销项税	13,300,151.45	384,432.17
合计	13,300,151.45	384,432.17

短期应付债券的增减变动：

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

**45、长期借款****(1). 长期借款分类**

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
未到期应付利息	668,250.00	
保证+抵押	405,000,000.00	
合计	405,668,250.00	

长期借款分类的说明：

截止期末本公司尚未到期的保证+抵押借款明细如下：

单位：元币种：人民币

借款方	借款余额	借款起始日	借款到期日	借款条件
南昌锦都置业有限公司	405,000,000.00	2021/3/4	2024/3/3	以南昌锦都置业有限公司拥有的土地使用权抵押，同时由郑州绿都地产集团股份有限公司担保。

其他说明，包括利率区间：

□适用 √不适用

**46、应付债券****(1). 应付债券**

□适用 √不适用

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

□适用 √不适用

**(3). 可转换公司债券的转股条件、转股时间说明**

□适用 √不适用

**(4). 划分为金融负债的其他金融工具说明**

期末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具基本情况

适用 不适用

期末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况表

适用 不适用

其他金融工具划分为金融负债的依据说明：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

**47、 租赁负债**

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
房屋租赁负债	2,453,047.44	4,407,056.69
减：一年内到期的租赁负债	1,767,831.27	1,954,048.36
合计	685,216.17	2,453,008.33

其他说明：

本期确认租赁负债利息费用 170,073.72 元。

**48、 长期应付款**

项目列示

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

长期应付款

(1). 按款项性质列示长期应付款

适用 不适用

专项应付款

(2). 按款项性质列示专项应付款

适用 不适用

**49、 长期应付职工薪酬**

适用 不适用

**50、 预计负债**

适用 不适用

**51、 递延收益**

递延收益情况

适用 不适用

涉及政府补助的项目：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

**52、 其他非流动负债**

适用 不适用

**53、股本**

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

	期初余额	本次变动增减(+、-)			期末余额
		公积金 转股	其他	小计	
股份总数	147,344,592.00	58,937,837.00		58,937,837.00	206,282,429.00

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

□适用 √不适用

**(2). 期末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况表**

□适用 √不适用

其他权益工具本期增减变动情况、变动原因说明，以及相关会计处理的依据：

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

**55、资本公积**

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
其他资本公积	287,356,835.54	301,596,611.06	58,937,837.00	530,015,609.60
合计	287,356,835.54	301,596,611.06	58,937,837.00	530,015,609.60

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

(1) 周家嘴路 515 号、周家嘴路 546 号、中兴路 297 号和中兴路 315 号房屋在本期被征收，征收补偿款在扣除搬迁支出、房屋账面价值和相关税费后以净额 301,408,728.77 元计入资本公积。

(2) 2021 年 1 月，上海绿恒房地产有限公司与南昌正腾置业有限公司签订南昌市青云谱区 DAD2020024 号地块合作开发协议，购买南昌锦都置业有限公司 15.00% 的股权。本公司因处置少数股权减少的长期股权投资与按照处置后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 187,882.29 元，调增资本公积。

(3) 2021 年 3 月 26 日，股东大会审议通过关于 2020 年度利润分配及资本公积金转增股本的预案，公司向全体股东每 10 股派发现金红利 1.02 元（含税），共发放现金股利 15,029,148.38 元，公司以分配前总股本 147,344,592 股为基数用资本公积转增股本，每 10 股转增 4 股，共计减少资本公积 58,937,837.00 元

**56、库存股**

□适用 √不适用

**57、其他综合收益**

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期初余额	本期发生金额			期末余额
		本期所得税前发生额	减：所得税费用	税后归属于母公司	
一、不能重分类进损益的其他综合收益					

其他权益工具投资公允价值变动	733,811.09	-329,036.64	-82,259.15	-246,777.49	487,033.60
其他综合收益合计	733,811.09	-329,036.64	-82,259.15	-246,777.49	487,033.60

**58、专项储备**

□适用 √不适用

**59、盈余公积**

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	55,873,378.63	6,500,545.31		62,373,923.94
任意盈余公积	33,562,114.85			33,562,114.85
合计	89,435,493.48	6,500,545.31		95,936,038.79

**60、未分配利润**

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期	上期
调整前上期末未分配利润	249,663,631.35	212,524,737.49
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）	28,510.64	
调整后期初未分配利润	249,692,141.99	212,524,737.49
加：本期归属于母公司所有者的净利润	60,267,384.94	49,721,641.91
减：提取法定盈余公积	6,500,545.31	3,854,140.82
对所有者（或股东）的分配	15,029,148.38	7,367,229.60
其他		1,361,377.63
期末未分配利润	288,429,833.24	249,663,631.35

调整期初未分配利润明细：

1、由于会计政策变更，影响期初未分配利润 28,510.64 元。

**61、营业收入和营业成本****(1). 营业收入和营业成本情况**

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	103,210,272.33	24,717,627.68	80,956,448.75	19,019,998.44
其他业务	9,663,517.99	7,666,485.28	11,629,229.20	8,409,060.12
合计	112,873,790.32	32,384,112.96	92,585,677.95	27,429,058.56

主营业务收入本期发生额较上期增长 27.49%，主营业务成本较上期增长 29.96%，本期毛利率 76.05%，上期毛利率 76.51%，原因系公司商业管理和物业管理业务增加。

**(2). 合同产生的收入的情况**

□适用 √不适用

合同产生的收入说明：

□适用 √不适用

**(3). 履约义务的说明**

□适用 √不适用

**(4). 分摊至剩余履约义务的说明**

□适用 √不适用

**62、税金及附加**

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
房产税	2,624,407.26	2,472,595.45
土地使用税	816,206.54	447,545.96
城市维护建设税	163,826.56	123,318.41
教育费附加	213,682.57	176,260.75
印花税	127,028.48	338,211.02
车船使用税		660.00
合计	3,945,151.41	3,558,591.59

**63、销售费用**

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
宣传推广费	6,345,533.67	2,433,360.71
职工薪酬	5,043,491.13	1,454,583.32
物业费	1,937,787.76	
办公费	351,537.31	
咨询代理费	333,344.88	
差旅费	64,223.46	1,361.44
业务招待费	19,379.00	4,094.00
其他	32,103.66	92.90
合计	14,127,400.87	3,893,492.37

其他说明：

销售费用说明：销售费用本期发生额较上期增幅较大的主要原因是房地产开发业务发生较多的宣传推广费和职工薪酬。

**64、管理费用**

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	20,740,856.09	16,005,958.96
咨询费	4,784,496.06	1,931,641.14
业务招待费	1,050,445.98	515,285.65
租赁费	830,652.12	435,685.74
差旅费	604,061.18	494,977.03
折旧摊销	483,301.74	798,329.68
办公费	320,274.05	185,758.42
通讯费	97,593.91	45,950.12
修理费	40,649.75	262,666.87
会务费	6,113.00	33,527.47
保安费		251,280.00
其他	697,398.33	314,144.94

合计	29,655,842.21	21,275,206.02
----	---------------	---------------

其他说明：

管理费用说明：管理费用本期发生额较上期增加的主要原因是房地产开发业务发生较多人工费和咨询费等。

#### 65、研发费用

适用 不适用

#### 66、财务费用

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	6,399,683.75	
减：利息收入	759,422.14	5,468,715.94
银行手续费	109,597.58	99,769.44
其他	170,073.72	
合计	5,919,932.91	-5,368,946.50

其他说明：

财务费用说明：财务费用本期发生额较上期增加 11,288,879.41 元，主要原因系本期公司新增借款利息支出。

#### 67、其他收益

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
政府补助	18,125.10	32,222.40
个税手续费返还	26,265.89	4,091.13
进项加计抵减	161,478.70	203,898.71
合计	205,869.69	240,212.24

其他说明：

计入其他收益的政府补助

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	与资产相关/与收益相关
夜景照明补贴	18,125.10	32,222.40	与收益相关
合计	18,125.10	32,222.40	

#### 68、投资收益

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	-7,913.65	183,559.15
处置长期股权投资产生的投资收益		7,232,448.67
合计	-7,913.65	7,416,007.82

#### 69、净敞口套期收益

适用 不适用

#### 70、公允价值变动收益

适用 不适用

#### 71、信用减值损失

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
应收票据坏账损失	-492,731.19	135,332.75
合计	-492,731.19	135,332.75

**72、资产减值损失**

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
一、坏账损失		
二、存货跌价损失及合同履约成本减值损失	-13,855,282.25	
合计	-13,855,282.25	

**73、资产处置收益**

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
固定资产处置利得或损失	68,610.83	-55,582.79
合计	68,610.83	-55,582.79

**74、营业外收入**

营业外收入情况

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
与日常活动无关的政府补助	675,333.30	1,758,796.50	675,333.30
违约金滞纳金收入	207,664.01	258,522.35	207,664.01
搬迁奖励款	63,899,049.00	14,744,472.00	63,899,049.00
其他	785,735.35	81,220.70	785,735.35
合计	65,567,781.66	16,843,011.55	65,567,781.66

计入当期损益的政府补助

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

补助项目	本期发生金额	上期发生金额	与资产相关/与收益相关
稳岗补贴	8,000.00	760,212.00	与收益相关
财政扶持资金	577,700.00	953,500.00	与收益相关
残疾人补助金	34,033.30	45,084.50	与收益相关
受灾补助	55,600.00		与收益相关
合计	675,333.30	1,758,796.50	

其他说明：

√适用 □不适用

周家嘴路 515 号、周家嘴路 546 号、中兴路 297 号和中兴路 315 号房屋在本期被征收，计入营业外收入的搬迁奖励款 63,899,049.00 元。

## 75、营业外支出

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
对外捐赠	3,000.00		3,000.00
非流动资产毁损报废损失	8,463.84	30,840.35	8,463.84
罚款支出	530,490.05		530,490.05
洪灾损失	1,848,118.48		1,848,118.48
征地人员费用		35,867.62	
其他	293,991.70	15,538.00	293,991.70
合计	2,684,064.07	82,245.97	2,684,064.07

其他说明：

营业外支出的说明：2021 年 7 月郑州遭遇特大洪灾，洪灾损失 1,848,118.48 元。

## 76、所得税费用

### (1). 所得税费用表

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	31,456,837.39	16,694,738.04
递延所得税费用	-12,774,604.73	13,263.53
合计	18,682,232.66	16,708,001.57

### (2). 会计利润与所得税费用调整过程

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额
利润总额	75,643,620.98
按法定/适用税率计算的所得税费用	18,910,905.25
子公司适用不同税率的影响	-350,945.28
调整以前期间所得税的影响	
非应税收入的影响	
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	257,637.92
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-136,058.69
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	693.46
所得税费用	18,682,232.66

其他说明：

□适用 √不适用

## 77、其他综合收益

√适用 □不适用

详见附注 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**

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
往来款	196,645,601.32	603,350.34
保证金	284,441,973.92	9,972,192,930.07
代收代付款	825,712.76	984,592.44
政府补助及其他营业外收入	65,202,858.26	16,619,653.55
利息收入	759,422.14	5,468,715.94
合计	547,875,568.40	9,995,869,242.34

**(2). 支付的其他与经营活动有关的现金**

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
往来款	70,600,222.43	782,298.63
费用性支出	22,040,294.24	5,849,173.38
代收代付款	142,006.00	1,647,582.04
保证金	290,962,748.84	9,968,161,911.76
监管资金	38,176,060.18	
搬迁补偿款	31,888,897.50	
合计	453,810,229.19	9,976,440,965.81

**(3). 收到的其他与投资活动有关的现金**

□适用 √不适用

**(4). 支付的其他与投资活动有关的现金**

□适用 √不适用

**(5). 收到的其他与筹资活动有关的现金**

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
关联方资金拆借	804,100,000.00	4,865,530,700.00
合计	804,100,000.00	4,865,530,700.00

**(6). 支付的其他与筹资活动有关的现金**

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
关联方资金拆借	811,100,000.00	4,858,530,700.00
关联方资金拆借利息	6,285,329.50	
非关联方资金拆借利息	999,865.21	
租赁房屋支付的租金	2,124,082.97	
合计	820,509,277.68	4,858,530,700.00

**79、现金流量表补充资料****(1). 现金流量表补充资料**

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

补充资料	本期金额	上期金额
<b>1. 将净利润调节为经营活动现金流量：</b>		
净利润	56,961,388.32	49,587,009.94
加：资产减值准备	492,731.19	-135,332.75
信用减值损失	13,855,282.25	
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	5,091,560.47	5,222,807.25
使用权资产摊销	2,014,409.52	
无形资产摊销		
长期待摊费用摊销		55,582.79
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）	-68,610.83	30,840.35
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	8,463.84	
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）		
财务费用（收益以“-”号填列）	6,455,403.22	
投资损失（收益以“-”号填列）	7,913.65	-7,416,007.82
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-12,740,799.42	-288,894.29
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	-33,805.31	302,157.82
存货的减少（增加以“-”号填列）	-767,632,414.42	-694,377,974.09
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-108,965,320.44	56,519,810.87
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	346,504,286.12	-48,737,023.92
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-458,049,511.84	-639,237,023.85
<b>2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：</b>		
<b>3. 现金及现金等价物净变动情况：</b>		
现金的期末余额	379,094,443.30	33,753,702.34
减：现金的期初余额	33,753,702.34	275,088,719.70
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	345,340,740.96	-241,335,017.36

本期与租赁相关的总现金流出为人民币 2,124,082.97 元。

**(2). 本期支付的取得子公司的现金净额**

适用 不适用

**(3). 本期收到的处置子公司的现金净额**

适用 不适用

**(4). 现金和现金等价物的构成**

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
一、现金	379,094,443.30	33,753,702.34

其中：库存现金		
可随时用于支付的银行存款	379,094,443.30	31,943,702.34
可随时用于支付的其他货币资金		1,810,000.00
二、现金等价物		
三、期末现金及现金等价物余额	379,094,443.30	33,753,702.34
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物		

其他说明：

适用 不适用

#### 80、所有者权益变动表项目注释

说明对上年期末余额进行调整的“其他”项目名称及调整金额等事项：

适用 不适用

#### 81、所有权或使用权受到限制的资产

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末账面价值	受限原因
存货	1,465,168,006.20	长期借款抵押
合计	1,465,168,006.20	

#### 82、外币货币性项目

##### (1). 外币货币性项目

适用 不适用

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

适用 不适用

#### 83、套期

适用 不适用

#### 84、政府补助

##### (1). 政府补助基本情况

适用 不适用

单位：元币种：人民币

种类	金额	列报项目	计入当期损益的金额
计入其他收益的政府补助	18,125.10	其他收益	18,125.10
计入营业外收入的政府补助	675,333.30	营业外收入	675,333.30
合计	693,458.40		693,458.40

##### (2). 政府补助退回情况

适用 不适用

#### 85、其他

适用 不适用

### 八、合并范围的变更

#### 1、非同一控制下企业合并

适用 不适用

#### 2、同一控制下企业合并

适用 不适用

3、反向购买

适用 不适用

**4、 处置子公司**

是否存在单次处置对子公司投资即丧失控制权的情形

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

**5、 其他原因的合并范围变动**

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

适用 不适用

名称	变更原因
南昌绿屹房地产开发有限公司	投资新设
河南茂都装饰工程有限公司	投资新设
杭州绿隆置业有限公司	注销
杭州隆都置业有限公司	注销

**6、 其他**

适用 不适用

**九、 在其他主体中的权益****1、 在子公司中的权益****(1). 企业集团的构成**

适用 不适用

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
上海常源投资发展有限公司	上海市	上海市浦东新区	投资管理	100.00		投资设立
上海轻机投资管理有限公司	上海市	上海市静安区	投资管理	100.00		投资设立
上海轻机益厦物业管理有限公司	上海市	上海市静安区	物业管理	100.00		投资设立
上海汇通创兴物业管理有限公司	上海市	上海市静安区	物业管理	100.00		投资设立
上海德发物业管理有限公司	上海市	上海市杨浦区	物业管理	100.00		投资设立
上海康歆科技投资有限公司	上海市	上海市浦东新区	科技投资	100.00		投资设立
上海祝通投资发展有限公司	上海市	上海市浦东新区	投资咨询	100.00		投资设立
上海杭展投资发展有限公司	上海市	上海市浦东新区	投资咨询	100.00		投资设立
郑州绿都商业管理有限公司	郑州市	郑州市二七区	商业管理	100.00		非同一控制下企业合并
上海赛佛仪器有限公司(注)	上海市	上海市浦东新区	仪器仪表	51.00		投资设立
上海绿泰房地产有限公司	上海市	上海市青浦区	房地产开发经营	100.00		投资设立
上海绿恒房地产有限公司	上海市	上海市青浦区	房地产开发经营		100.00	投资设立

南昌锦都置业有限公司	南昌市	南昌市青云谱区	房地产开发经营		85.00	投资设立
南昌绿屹房地产开发有限公司	南昌市	南昌市新建区	房地产开发经营		100.00	投资设立
河南茂都装饰工程有限公司	郑州市	郑州市管城回族区	住宅室内装饰装修、建筑装饰材料销售		100.00	投资设立

其他说明：

公司持有上海赛佛仪器有限公司半数以上表决权，但未纳入合并范围，原因系该公司经营期限于 2012 年 7 月 17 日到期，已吊销并停止经营，由于对公司的财务状况及经营成果无重大影响，故公司不对其报表进行合并。

## (2). 重要的非全资子公司

适用 不适用

单位：元币种：人民币

子公司名称	少数股东持股比例	本期归属于少数股东的损益	本期向少数股东宣告分派的股利	期末少数股东权益余额
南昌锦都置业有限公司	15.00	-3,305,996.62		11,506,121.09

子公司少数股东的持股比例不同于表决权比例的说明：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

## (3). 重要非全资子公司的主要财务信息

√适用 □不适用

单位:万元币种:人民币

子公司名称	期末余额						期初余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
南昌锦都置业有限公司	155,316.52	1,244.82	156,561.34	108,307.94	40,582.65	148,890.59	71,018.21	41.58	71,059.79	71,185.05	0.00	71,185.05

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
南昌锦都置业有限公司	0.00	-2,204.00	-2,204.00	-47,856.40	0.00	-125.25	-125.25	1,519.61

## (4). 使用企业集团资产和清偿企业集团债务的重大限制

□适用 √不适用

## (5). 向纳入合并财务报表范围的结构化主体提供的财务支持或其他支持

□适用 √不适用

其他说明:

□适用 √不适用

## 2、在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易

√适用 □不适用

## (1). 在子公司所有者权益份额的变化情况的说明

√适用 □不适用

2021年1月,上海绿恒房地产有限公司与南昌正腾置业有限公司签订南昌市青云谱区DAD2020024号地块合作开发协议,购买南昌锦都置业有限公司15.00%的股权。本公司因处置少数股权减少的长期股权投资与按照处置后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187,882.29元,调增资本公积中的股本溢价。

## (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

√适用 □不适用

单位:元币种:人民币

项目	上海绿恒房地产有限公司
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	-187,882.29
差额	187,882.29
其中:调整资本公积	187,882.29
调整盈余公积	
调整未分配利润	

其他说明

□适用 √不适用

## 3、在合营企业或联营企业中的权益

√适用 □不适用

## (1). 重要的合营企业或联营企业

√适用 □不适用

单位:元币种:人民币

合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	
上海天祥·健台制药机械有限公司	上海市	上海市曹安路21号桥东首	生产销售各种制药机械设备、相关的化工机械设备及与上述产品有关的备品备件	43.29		权益法

## (2). 重要合营企业的主要财务信息

√适用 □不适用

单位:元币种:人民币

	期末余额/本期发生额	期初余额/上期发生额
	上海天祥·健台制药机械有限公司	上海天祥·健台制药机械有限公司
流动资产	69,467,058.16	71,143,036.78
其中:现金和现金等价物	9,918,860.30	9,916,580.69
非流动资产	4,157,330.23	4,692,763.22
资产合计	73,624,388.39	75,835,800.00
流动负债	22,414,248.89	24,607,379.94
非流动负债		
负债合计	22,414,248.89	24,607,379.94
少数股东权益		

归属于母公司股东权益	51,210,139.50	51,228,420.06
按持股比例计算的净资产份额	22,168,869.39	22,176,783.04
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	22,168,869.39	22,176,783.04
存在公开报价的合营企业权益投资的公允价值		
营业收入	44,012,683.18	30,150,160.74
财务费用	-84,380.90	-336,629.05
所得税费用		257,295.38
净利润	-8,271.50	771,886.12
终止经营的净利润		
其他综合收益		
综合收益总额	-8,271.50	771,886.12
本年度收到的来自合营企业的股利		

**(3). 重要联营企业的主要财务信息**

□适用 √不适用

**(4). 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息**

□适用 √不适用

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

□适用 √不适用

**(6). 合营企业或联营企业发生的超额亏损**

□适用 √不适用

**(7). 与合营企业投资相关的未确认承诺**

□适用 √不适用

**(8). 与合营企业或联营企业投资相关的或有负债**

□适用 √不适用

**4. 重要的共同经营**

□适用 √不适用

**5. 在未纳入合并财务报表范围的结构化主体中的权益**

未纳入合并财务报表范围的结构化主体的相关说明：

□适用 √不适用

**6. 其他**

□适用 √不适用

**十、与金融工具相关的风险**

√适用 □不适用

本公司的主要金融工具包括货币资金、交易性金融资产、股权投资、应收款项、应付款项等。在日常活动中面临各种金融工具的风险，主要包括信用风险、流动性风险、市场风险。与这些金融

工具相关的风险，以及本公司为降低这些风险所采取的风险管理政策如下所述：

董事会负责规划并建立本公司的风险管理策略，财务部通过与本公司其他业务部门的紧密合作来识别、评价和规避相关风险。本公司内部审计部门就风险管理控制及程序进行定期的审核，并将审核结果上报本公司的审计委员会。本公司通过适当的多样化投资及业务组合来分散金融工具风险，并通过制定相应的风险管理政策减少集中于单一行业、特定地区或特定交易对手的风险。

### 1、信用风险

信用风险是指交易对手未能履行合同义务而导致本公司产生财务损失的风险，管理层已制定适当的信用政策，并且不断监察信用风险的敞口。

本公司已采取政策只与信用良好的交易对手进行交易。另外，本公司基于对客户的财务状况、从第三方获取担保的可能性、信用记录及其它因素诸如目前市场状况等评估客户的信用资质并设置相应信用期。本公司对应收账款余额及收回情况进行持续监控，对于信用记录不良的客户，本公司会采用书面催款、缩短信用期或取消信用期等方式，以确保本公司不致面临重大信用损失。此外，本公司于每个资产负债表日审核金融资产的回收情况，以确保相关金融资产计提了充分的预期信用损失准备。

本公司其他金融资产包括货币资金、其他应收款等，这些金融资产的信用风险源自于交易对手违约，最大信用风险敞口为资产负债表中每项金融资产的账面金额。

本公司持有的货币资金主要存放于国有控股银行和其他大中型商业银行等金融机构，管理层认为这些商业银行具备较高信誉和资产状况，不存在重大的信用风险，不会产生因对方单位违约而导致的任何重大损失。本公司的政策是根据各知名金融机构的市场信誉、经营规模及财务背景来控制存放当中的存款金额，以限制对任何单个金融机构的信用风险金额。

作为本公司信用风险资产管理的一部分，本公司利用账龄来评估应收账款和其他应收款的减值损失。本公司的应收账款和其他应收款涉及大量客户，账龄信息可以反映这些客户对于应收账款和其他应收款的偿付能力和坏账风险。本公司根据历史数据计算不同账龄期间的历史实际坏账率，并考虑了当前及未来经济状况的预测，如国家 GDP 增速、基建投资总额、国家货币政策等前瞻性信息进行调整得出预期损失率。

截止 2021 年 12 月 31 日，相关资产的账面余额与预期信用减值损失情况如下：

单位：元币种：人民币

项目	账面余额	减值准备
应收账款	56,915,845.10	39,286,305.15
其他应收款	41,426,342.23	36,495,858.51
合计	98,342,187.33	75,782,163.66

本公司的主要客户具有可靠及良好的信誉，因此，本公司认为该等客户并无重大信用风险。由于本公司的客户广泛，因此没有重大的信用集中风险。

### 2、流动性风险

流动性风险是指本公司在履行以交付现金或其他金融资产的方式结算的义务时发生资金短缺的风险。本公司下属成员企业各自负责其现金流量预测。公司下属财务部门基于各成员企业的现金流量预测结果，在公司层面持续监控公司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。

截止 2021 年 12 月 31 日，本公司金融负债和表外担保项目以未折现的合同现金流量按合同剩余期限列示如下：

单位：万元币种：人民币

项目	期末余额				
	1 年以内	1-2 年	2-3 年	3-4 年	合计
应付票据	61.10				61.10
应付账款	4,564.47				4,564.47
其他应付款	16,593.82				16,593.82
一年内到期的非流动负债	176.78				176.78
长期借款			40,566.83		40,566.83

租赁负债		68.52			73.67
合计	21463.00	68.52	40,566.83		62,031.52

### 3、市场风险

#### (1) 汇率风险

本公司的主要经营位于中国境内，主要业务以人民币结算，不存在汇率风险。

#### (2) 利率风险

本公司的利率风险主要产生于银行借款。浮动利率的金融负债使本公司面临现金流量利率风险，固定利率的金融负债使本公司面临公允价值利率风险。本公司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。

本公司财务部门持续监控公司利率水平。利率上升会增加新增带息债务的成本以及本公司尚未付清的以浮动利率计息的带息债务的利息支出，并对本公司的财务业绩产生重大的不利影响，管理层会依据最新的市场状况及时做出调整。

A. 截止 2021 年 12 月 31 日，本公司长期带息债务主要为人民币计价的浮动利率合同，借款金额为 405,000,000.00 元，详见附注七.45。

#### B. 敏感性分析：

截止 2021 年 12 月 31 日，如果以浮动利率计算的借款利率上升或下降 50 个基点，而其他因素保持不变，本公司会减少或增加约 1,518,750.00 元的利息支出。

上述敏感性分析假定在资产负债表日已发生利率变动，并且已应用于本公司所有按浮动利率获得的借款。

## 十一、公允价值的披露

### 1、以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

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
<b>一、持续的公允价值计量</b>				
（一）交易性金融资产				
（二）其他债权投资				
（三）其他权益工具投资			907,217.13	907,217.13
<b>持续以公允价值计量的资产总额</b>			907,217.13	907,217.13
<b>持续以公允价值计量的负债总额</b>				
<b>二、非持续的公允价值计量</b>				
（一）持有待售资产				
<b>非持续以公允价值计量的资产总额</b>				
<b>非持续以公允价值计量的负债总额</b>				

### 2、持续和非持续第一层次公允价值计量项目市价的确定依据

□适用 √不适用

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

□适用 √不适用

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

√适用 □不适用

中国浦发机械工业股份有限公司为非上市公司，近期未有投资者增值，故无法判断其公允价值。

采用的估值技术为成本法，即以被审计单位初始投资成本为参数来确认其他权益工具投资的公允价值，且各期间公允价值计量无变动。

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

适用 不适用

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

适用 不适用

**7、本期内发生的估值技术变更及变更原因**

适用 不适用

**8、不以公允价值计量的金融资产和金融负债的公允价值情况**

适用 不适用

不以公允价值计量的金融资产和负债主要包括：应收款项和应付款项等。

上述不以公允价值计量的金融资产和负债的账面价值与公允价值相差很小。

**9、其他**

适用 不适用

**十二、关联方及关联交易**

**1、本企业的母公司情况**

适用 不适用

单位：万元币种：人民币

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本企业的持股比例(%)	母公司对本企业的表决权比例(%)
西藏德锦企业管理有限责任公司	西藏	咨询管理	111,000.00	54.16	54.16

本企业最终控制方是汤玉祥先生

**2、本企业的子公司情况**

本企业子公司的情况详见附注

适用 不适用

本公司的子公司情况详见附注九.1 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

适用 不适用

本公司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

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

**4、其他关联方情况**

适用 不适用

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
郑州绿都地产集团股份有限公司	本公司之控股公司的控股公司
郑州绿都不动产有限公司	同一实际控制人控制的公司
河南联都商贸有限公司	同一实际控制人控制的公司
上海绿澜工程咨询有限公司	同一实际控制人控制的公司

河南绿都物业服务有限公司	同一实际控制人控制的公司
上海绿鑫置业有限公司	同一实际控制人控制的公司
洛阳绿畅置业有限公司	同一实际控制人控制的公司
上海颀都建筑设计有限公司	同一实际控制人控制的公司
郑州之铂智能科技有限公司	同一实际控制人控制的公司
河南星宇国际旅行社有限公司	同一实际控制人控制的公司
上海千咏实业有限公司	报告期内同一实际控制人控制的公司
郑州宇通集团有限公司	本公司董监高任董事或高级管理人员的公司
傲蓝得环境科技有限公司（原名： 郑州傲蓝得环保科技有限公司）	本公司董监高任董事或高级管理人员的公司控制的公司
郑州一品聚实业有限公司	本公司董监高任董事或高级管理人员的公司控制的公司
郑州通和物业服务有限公司	本公司董监高任董事或高级管理人员的公司控制的公司
郑州同润置业有限公司	本公司董监高任董事或高级管理人员的公司控制的公司
南昌正腾置业有限公司	本公司的少数股东
正荣物业服务有限公司南昌分公司	本公司少数股东的关联公司
南昌世欧房地产开发有限公司	本公司少数股东的关联公司
赵永	其他

## 其他说明

傲蓝得环境科技有限公司原名郑州傲蓝得环保科技有限公司，于 2021 年 10 月进行了公司名称变更。

此处仅披露与本公司有关联交易或有应收应付款项的其他关联方情况。

## 5、关联交易情况

## (1). 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

## 采购商品/接受劳务情况表

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
傲蓝得环境科技有限公司	保洁服务	1,752,310.87	1,370,718.98
河南联都商贸有限公司	购买商品	235,485.91	130,927.82
郑州一品聚实业有限公司	购买商品	14,462.00	73,466.00
郑州通和物业服务有限公司	绿化工程	11,943.40	7,962.27
郑州之铂智能科技有限公司	购买商品	284,753.19	
上海绿澜工程咨询有限公司	工程造价	46,000.00	
河南星宇国际旅行社有限公司	购买服务	33,200.00	
河南绿都物业服务有限公司	购买服务	21,800.00	
正荣物业服务有限公司南昌分公司	购买服务	1,740,235.51	
合计		4,140,190.88	1,583,075.07

## 出售商品/提供劳务情况表

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
郑州同润置业有限公司	商业管理服务	481,568.86	686,392.46
郑州绿都不动产有限公司	商业管理服务	5,122,000.05	792,452.83
郑州绿都不动产有限公司	商业咨询服务	3,169,811.32	
郑州绿都不动产有限公司	商业咨询及招商服务	2,301,886.79	
南昌世欧房地产开发有限公司	利息收入	2,516,287.64	
上海千咏实业有限公司	物业管理服务	976,415.09	

上海绿鑫置业有限公司	物业管理服务	813,584.89	
郑州宇通集团有限公司	招商服务	360,849.06	
洛阳绿畅置业有限公司	商业咨询服务	330,188.68	
赵永	家装服务	80,968.32	
合计		16,153,560.70	1,478,845.29

购销商品、提供和接受劳务的关联交易说明

适用 不适用

存在控制关系且已纳入本公司合并财务报表范围的子公司，其相互间交易及母子公司交易已作抵销。

## (2). 关联受托管理/承包及委托管理/出包情况

本公司受托管理/承包情况表：

适用 不适用

关联托管/承包情况说明

适用 不适用

本公司委托管理/出包情况表

适用 不适用

关联管理/出包情况说明

适用 不适用

## (3). 关联租赁情况

本公司作为出租方：

适用 不适用

本公司作为承租方：

适用 不适用

关联租赁情况说明

适用 不适用

## (4). 关联担保情况

本公司作为担保方

适用 不适用

本公司作为被担保方

适用 不适用

单位：元币种：人民币

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
郑州绿都地产集团股份有限公司	405,000,000.00	2021/3/4	2024/3/3	否
合计	405,000,000.00			

关联担保情况说明

适用 不适用

## (5). 关联方资金拆借

适用 不适用

单位：元币种：人民币

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
拆入				
郑州绿都地产集团股份有限公司	6,000,000.00	2021/1/7	2021/3/30	已偿还
郑州绿都地产集团股份有限公司	60,000,000.00	2021/1/11	2021/1/11	已偿还
郑州绿都地产集团股份有限公司	335,000,000.00	2021/1/19	2021/5/14	已偿还
郑州绿都地产集团股份有限公司	100,000,000.00	2021/1/19	2021/6/3	已偿还
郑州绿都地产集团股份有限公司	9,100,000.00	2021/1/27	2021/6/3	已偿还
郑州绿都地产集团股份有限公司	10,000,000.00	2021/5/26	2021/6/3	已偿还

郑州绿都地产集团股份有限公司	116,000,000.00	2021/5/31	2021/7/7	已偿还
郑州绿都地产集团股份有限公司	6,000,000.00	2021/6/10	2021/7/7	已偿还
郑州绿都地产集团股份有限公司	20,000,000.00	2021/8/2	2021/8/5	已偿还
郑州绿都地产集团股份有限公司	142,000,000.00	2021/8/2	2021/8/6	已偿还
拆入合计	804,100,000.00			

## (6). 关联方资产转让、债务重组情况

□适用 √不适用

## (7). 关键管理人员报酬

√适用 □不适用

单位：万元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
关键管理人员报酬	189.00	151.58

## (8). 其他关联交易

□适用 √不适用

## 6、关联方应收应付款项

## (1). 应收项目

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款					
	上海天祥·健台制药机械有限公司			80,000.00	80,000.00
	郑州同润置业有限公司	97,500.00	487.50		
	洛阳绿畅置业有限公司	80,000.00	400.00		

## (2). 应付项目

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
应付账款			
	傲蓝得环境科技有限公司	158,288.00	160,818.00
	河南联都商贸有限公司	43,088.32	109,575.13
	郑州一品聚实业有限公司	3,669.50	28,439.00
	上海绿澜工程咨询有限公司	48,760.00	
	郑州之铂智能科技有限公司	47,958.42	
	河南绿都物业服务有限公司	14,000.00	
其他应付款			
	郑州绿都地产集团股份有限公司	114,354.25	7,000,000.00
	上海天祥·健台制药机械有限公司	93,845.36	93,845.36
	南昌正腾置业有限公司	129,763,142.80	
	正荣物业服务有限公司南昌分公司	1,740,235.51	
	上海颀都建筑设计有限公司	30,000.00	
	傲蓝得环境科技有限公司		40,000.00
	赵永		1,175.60

合同负债			
	赵永	167,191.09	

## 7、关联方承诺

适用 不适用

## 8、其他

适用 不适用

## 十三、股份支付

### 1、股份支付总体情况

适用 不适用

### 2、以权益结算的股份支付情况

适用 不适用

### 3、以现金结算的股份支付情况

适用 不适用

### 4、股份支付的修改、终止情况

适用 不适用

### 5、其他

适用 不适用

## 十四、承诺及或有事项

### 1、重要承诺事项

适用 不适用

资产负债表日存在的对外重要承诺、性质、金额

#### (1) 已签订的正在或准备履行的大额发包合同及财务影响

截止 2021 年 12 月 31 日，本公司已签订的正在或准备履行的重大发包合同约定支出：

单位：元 币种：人民币

项目	合同金额	已付款金额	已结算金额
大额发包合同	210,438,528.91	52,062,401.20	52,062,401.20

#### (2) 其他重大财务承诺事项

本公司的资产抵押及质押情况详见本注释 45 长期借款。

除存在上述承诺事项外，截止 2021 年 12 月 31 日，本公司无其他应披露未披露的重大承诺事项。

### 2、或有事项

#### (1). 资产负债表日存在的重要或有事项

适用 不适用

#### (2). 公司没有需要披露的重要或有事项，也应予以说明：

适用 不适用

本公司不存在需要披露的重要或有事项

### 3、其他

适用 不适用

## 十五、资产负债表日后事项

### 1、重要的非调整事项

适用 不适用

2022年3月29日，本公司子公司南昌锦都置业有限公司股东之一南昌正腾置业有限公司将其持有的15%股权以协议方式转让给本公司关联单位苏州绿铭置业有限公司，交易价格以南昌锦都置业有限公司2021年度经审计净资产及股权比例为准，不低于1,100万，且不超过人民币1,200万元。本公司放弃优先受让权。截至本报告出具日，上述股权转让已完成工商变更。

至财务报告批准报出日止，本公司无其他应披露未披露的重大非调整事项。

## 2、利润分配情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

拟分配的利润或股利	18,152,853.75
-----------	---------------

## 3、销售退回

适用 不适用

## 4、其他资产负债表日后事项说明

适用 不适用

2022年3月29日，汇通能源子公司南昌锦都置业有限公司股东之一南昌正腾置业有限公司将其持有的南昌锦都15%股权以协议方式转让给汇通能源间接控股股东绿都集团，交易价格以南昌锦都2021年度经审计净资产及股权比例为准，不低于1,100万，且不超过人民币1,200万元。汇通能源放弃优先受让权。截至本报告出具日，上述股权转让已完成工商变更。

## 十六、其他重要事项

### 1、前期会计差错更正

#### (1). 追溯重述法

适用 不适用

#### (2). 未来适用法

适用 不适用

### 2、债务重组

适用 不适用

### 3、资产置换

#### (1). 非货币性资产交换

适用 不适用

#### (2). 其他资产置换

适用 不适用

### 4、年金计划

适用 不适用

### 5、终止经营

适用 不适用

### 6、分部信息

#### (1). 报告分部的确定依据与会计政策

适用 不适用

本公司以内部组织结构、管理要求、内部报告制度为依据确定经营分部。本公司的经营分部是指同时满足下列条件的组成部分：

- ① 该组成部分能够在日常活动中产生收入、发生费用；
- ② 管理层能够定期评价该组成部分的经营成果，以决定向其配置资源、评价其业绩；

③ 能够取得该组成部分的财务状况、经营成果和现金流量等有关会计信息。

本公司以经营分部为基础确定报告分部，满足下列条件之一的经营分部确定为报告分部：

① 该经营分部的分部收入占所有分部收入合计的 10% 或者以上；

② 该分部的分部利润（亏损）的绝对额，占所有盈利分部利润合计额或者所有亏损分部亏损合计额的绝对额两者中较大者的 10% 或者以上。

本公司 2021 年度主营业务为房地产开发与经营、房屋租赁、商业管理、物业服务、房屋装饰和建材销售，每个业务体量较小且具有相关性，管理层将此业务视作为一个整体实施管理、评估经营成果，因此，本财务报表不呈报分部信息。

## (2). 报告分部的财务信息

适用  不适用

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

适用  不适用

## (4). 其他说明

适用  不适用

## 7、其他对投资者决策有影响的重要交易和事项

适用  不适用

## 8、其他

适用  不适用

## 十七、母公司财务报表主要项目注释

### 1、应收账款

#### (1). 按账龄披露

适用  不适用

单位：元币种：人民币

账龄	期末账面余额
1 年以内小计	13,964,448.56
1 至 2 年	3,060,485.49
5 年以上	20,583,775.40
合计	37,608,709.45

#### (2). 按坏账计提方法分类披露

适用  不适用

单位：元币种：人民币

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备	335,288.58	0.89	1,676.44	0.50	333,612.14	222,592.54	0.85	1,112.96	0.50	221,479.58

按组合 计提坏 账准备	37,2 73,4 20.8 7	99. 11	20,957,9 69.75	56. 23	16,315,4 51.12	26,002,5 94.20	99. 15	20,610,8 69.49	79. 26	5,391,7 24.71
其中:										
账龄组 合	37,2 73,4 20.8 7	99. 11	20,957,9 69.75	56. 23	16,315,4 51.12	26,002,5 94.20	99. 15	20,610,8 69.49	79. 26	5,391,7 24.71
合计	37,6 08,7 09.4 5	100 .00	20,959,6 46.19	55. 73	16,649,0 63.26	26,225,1 86.74	100 .00	20,611,9 82.45	78. 60	5,613,2 04.29

按单项计提坏账准备:

√适用 □不适用

单位: 元币种: 人民币

名称	期末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
上海德发物业管理 有限公司	192,744.34	963.72	0.50	合并范围内关联方
上海汇通创兴物业 管理有限公司	142,544.24	712.72	0.50	合并范围内关联方
合计	335,288.58	1,676.44	0.50	

按单项计提坏账准备的说明:

□适用 √不适用

按组合计提坏账准备:

√适用 □不适用

组合计提项目: 账龄组合

单位: 元币种: 人民币

名称	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	13,629,159.98	68,145.80	0.50
1—2 年	3,060,485.49	306,048.55	10.00
5 年以上	20,583,775.40	20,583,775.40	100.00
合计	37,273,420.87	20,957,969.75	

按组合计提坏账的确认标准及说明:

□适用 √不适用

如按预期信用损失一般模型计提坏账准备, 请参照其他应收款披露:

□适用 √不适用

**(3). 坏账准备的情况**

√适用 □不适用

单位: 元币种: 人民币

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或 转回	转销或核 销	其他变动	
单项计提预 期信用损失 的应收账款	1,112.96	563.48				1,676.44

按组合计提预期信用损失的应收账款	20,610,869.49	347,100.26				20,957,969.75
其中：账龄组合	20,610,869.49	347,100.26				20,957,969.75
合计	20,611,982.45	347,663.74				20,959,646.19

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

适用 不适用

#### (4). 本期实际核销的应收账款情况

适用 不适用

其中重要的应收账款核销情况

适用 不适用

#### (5). 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

适用 不适用

单位：元币种：人民币

单位名称	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
第一名	9,226,570.24	24.54	82,251.21
第二名	3,637,558.38	9.67	265,834.02
第三名	2,816,000.00	7.49	2,816,000.00
第四名	2,556,626.10	6.80	12,783.13
第五名	1,483,181.67	3.94	1,483,181.67
合计	19,719,936.39	52.44	4,660,050.03

#### (6). 因金融资产转移而终止确认的应收账款

适用 不适用

#### (7). 转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

## 2、其他应收款

项目列示

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
其他应收款	1,111,626,660.32	726,786,454.54
合计	1,111,626,660.32	726,786,454.54

其他说明：

适用 不适用

## 应收利息

### (1). 应收利息分类

适用 不适用

### (2). 重要逾期利息

适用 不适用

**(3). 坏账准备计提情况**

□适用 √不适用

其他说明:

□适用 √不适用

**应收股利****(4). 应收股利**

□适用 √不适用

**(5). 重要的账龄超过 1 年的应收股利**

□适用 √不适用

**(6). 坏账准备计提情况**

□适用 √不适用

其他说明:

□适用 √不适用

**其他应收款****(1). 按账龄披露**

√适用 □不适用

单位: 元币种: 人民币

账龄	期末账面余额
1 年以内	
1 年以内小计	1,096,188,273.19
1 至 2 年	1,407,639.78
2 至 3 年	2,827,006.97
3 至 4 年	17,015,075.92
5 年以上	27,574,873.65
合计	1,145,012,869.51

**(2). 按款项性质分类情况**

√适用 □不适用

单位: 元币种: 人民币

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
往来款	1,143,405,449.89	756,456,447.02
保证金、押金	587,955.00	606,655.00
备用金	156,320.00	156,320.00
暂收、暂付	573,324.48	600,698.92
借款	230,000.00	230,000.00
社会保险费	59,820.14	50,460.41
合计	1,145,012,869.51	758,100,581.35

**(3). 坏账准备计提情况**

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2021年1月1日余额	3,843,314.54		27,470,812.27	31,314,126.81
本期计提	2,072,082.38			2,072,082.38
2021年12月31日余额	5,915,396.92		27,470,812.27	33,386,209.19

对本期发生损失准备变动的其他应收款账面余额显著变动的情况说明：

□适用 √不适用

本期坏账准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据：

□适用 √不适用

**(4). 坏账准备的情况**

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
单项计提预期信用损失的其他应收款	3,646,737.61	1,934,347.13				5,581,084.74
按组合计提预期信用损失的其他应收款	27,667,389.20	137,735.25				27,805,124.45
合计	31,314,126.81	2,072,082.38	0.00	0.00	0.00	33,386,209.19

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

□适用 √不适用

**(5). 本期实际核销的其他应收款情况**

□适用 √不适用

**(6). 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况**

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例 (%)	坏账准备期末余额
第一名	往来款	481,927,007.88	1 年以内	42.09	2,409,635.04
第二名	往来款	318,166,223.00	1 年以内	27.79	1,590,831.12
第三名	往来款	170,900,000.00	1 年以内	14.93	854,500.00
第四名	往来款	100,800,000.00	1 年以内	8.80	504,000.00
第五名	往来款	22,913,718.38	4 年以内	2.00	114,568.59
合计		1,094,706,949.26		95.61	5,473,534.75

## (7). 涉及政府补助的应收款项

□适用 √不适用

## (8). 因金融资产转移而终止确认的其他应收款

□适用 √不适用

## (9). 转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债金额

□适用 √不适用

其他说明:

□适用 √不适用

## 3、长期股权投资

√适用 □不适用

单位: 元币种: 人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	101,878,480.97	8,877,626.10	93,000,854.87	101,878,480.97	8,877,626.10	93,000,854.87
对联营、合营企业投资	22,168,869.39		22,168,869.39	22,176,783.04		22,176,783.04
合计	124,047,350.36	8,877,626.10	115,169,724.26	124,055,264.01	8,877,626.10	115,177,637.91

## (1). 对子公司投资

√适用 □不适用

单位: 元币种: 人民币

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
上海杭展投资发展有限公司	100,000.00			100,000.00		
上海轻机投资管理有限公司	5,000,000.00			5,000,000.00		
上海祝通投资发展有限公司	100,000.00			100,000.00		
上海德发物业管理有限公司	1,000,000.00			1,000,000.00		
上海常源投资发展有限公司	30,000,000.00			30,000,000.00		

上海轻机益厦物业管理有限公司	500,000.00			500,000.00		
上海康歆科技投资有限公司	50,000,000.00			50,000,000.00		
上海赛佛仪器有限公司	8,877,626.10			8,877,626.10		8,877,626.10
郑州绿都商业管理有限公司	6,200,854.87			6,200,854.87		
上海汇通创兴物业管理有限公司	100,000.00			100,000.00		
合计	101,878,480.97			101,878,480.97		8,877,626.10

## (2). 对联营、合营企业投资

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

投资单位	期初余额	本期增减变动		期末余额	减值准备期末余额
		权益法下确认的投资损益			
一、合营企业					
上海天祥·健台制药机械有限公司	22,176,783.04		-7,913.65	22,168,869.39	
小计	22,176,783.04		-7,913.65	22,168,869.39	
合计	22,176,783.04		-7,913.65	22,168,869.39	

## 4、营业收入和营业成本

## (1). 营业收入和营业成本情况

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	49,595,735.91	5,368,202.34	43,080,111.49	3,764,468.89
其他业务	463,506.94	532,437.33	590,368.86	647,141.63
合计	50,059,242.85	5,900,639.67	43,670,480.35	4,411,610.52

## (2). 合同产生的收入的情况

□适用 √不适用

## (3). 履约义务的说明

□适用 √不适用

## (4). 分摊至剩余履约义务的说明

□适用 √不适用

## 5、投资收益

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
----	-------	-------

权益法核算的长期股权投资收益	-7,913.65	183,559.15
处置长期股权投资产生的投资收益		6,720,789.33
合计	-7,913.65	6,904,348.48

## 6、其他

适用 不适用

## 十八、补充资料

### 1、当期非经常性损益明细表

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	金额	说明
非流动资产处置损益	60,146.99	
越权审批或无正式批准文件的税收返还、减免		
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	693,458.40	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	2,516,287.64	
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益		
非货币性资产交换损益		
委托他人投资或管理资产的损益		
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备	-1,848,118.48	
债务重组损益		
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等		
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益		
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益		
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益		
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债和其他债权投资取得的投资收益		
单独进行减值测试的应收款项、合同资产减值准备转回		
对外委托贷款取得的损益		
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益		

根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响		
受托经营取得的托管费收入		
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	64,064,966.61	
其他符合非经常性损益定义的损益项目		
减：所得税影响额	16,211,670.77	
少数股东权益影响额	101,736.23	
合计	49,173,334.16	

对公司根据《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第1号——非经常性损益》定义界定的非经常性损益项目，以及把《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第1号——非经常性损益》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目，应说明原因。

适用 不适用

## 2、净资产收益率及每股收益

适用 不适用

报告期利润	加权平均净资产收益率(%)	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	7.518	0.292	0.292
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	1.384	0.054	0.054

## 3、境内外会计准则下会计数据差异

适用 不适用

## 4、其他

适用 不适用

董事长：杨张峰

董事会批准报送日期：2022年3月31日

## 修订信息

适用 不适用

适用 不适用