

公司代码：600738

公司简称：丽尚国潮

兰州丽尚国潮实业集团股份有限公司

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、天健会计师事务所（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、公司负责人叶茂、主管会计工作负责人黄成安及会计机构负责人（会计主管人员）吴小洋声明：保证年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

五、董事会决议通过的本报告期利润分配预案或公积金转增股本预案

经天健会计师事务所(特殊普通合伙)审计，公司 2021 年度实现归属于母公司净利润 154,818,674.73 元，年初留存的未分配利润 444,003,974.97 元，计提法定盈余公积 13,992,495.78 元。截至 2021 年 12 月 31 日，公司可供股东分配的利润为 584,830,153.92 元。2021 年度公司拟不派发现金红利、不送红股、不以资本公积金转增股本。

六、前瞻性陈述的风险声明

适用 不适用

本报告所涉及的未来计划、发展战略等前瞻性陈述，不构成公司对投资者的实质性承诺，请投资者注意投资风险。

七、是否存在被控股股东及其关联方非经营性占用资金情况

否

八、是否存在违反规定决策程序对外提供担保的情况

否

九、是否存在半数以上董事无法保证公司所披露年度报告的真实性、准确性和完整性

否

十、重大风险提示

公司已在本报告中详细描述可能存在的相关风险，敬请查阅第三节管理层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	3
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.....	8
第四节	公司治理.....	22
第五节	环境与社会责任.....	39
第六节	重要事项.....	41
第七节	股份变动及股东情况.....	51
第八节	优先股相关情况.....	56
第九节	债券相关情况.....	56
第十节	财务报告.....	56

备查文件目录	载有公司负责人、主管会计工作负责人、会计机构负责人（会计主管人员）签名并盖章的财务报表。
	载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件。
	报告期内在公司指定信息披露媒体上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿。

第一节 释义

一、 释义

在本报告书中，除非文义另有所指，下列词语具有如下含义：

常用词语释义		
丽尚国潮、兰州民百（集团）股份有限公司、兰州民百、公司、本公司	指	兰州丽尚国潮实业集团股份有限公司
控股股东、元明控股	指	浙江元明控股有限公司
实际控制人、丽水经开区	指	丽水经济技术开发区管理委员会
红楼集团	指	红楼集团有限公司
报告期	指	2021 年 1 月 1 日至 2021 年 12 月 31 日
上交所、交易所	指	上海证券交易所
天健	指	天健会计师事务所（特殊普通合伙）
亚欧商厦	指	兰州亚欧商厦有限责任公司
红楼房地产、兰州红楼	指	兰州红楼房地产开发有限公司
物业管理	指	兰州民百亚欧物业管理有限公司
民百置业	指	兰州民百置业有限公司
杭州环北	指	杭州环北丝绸服装城有限公司
南京环北	指	南京环北市场管理服务有限公司
丽水天机	指	丽水天机股权投资合伙企业（有限合伙）
丽尚控股	指	丽尚国潮（浙江）控股有限公司
丽水国潮	指	丽水国潮企业管理咨询有限公司
丽水南投	指	丽水南城新区投资发展有限公司
丽尚优选	指	浙江丽尚优选网络科技有限公司
丽尚诚品	指	杭州丽尚诚品网络科技有限公司
亚欧文旅	指	兰州红楼房地产开发有限公司亚欧文旅发展分公司
亚欧餐饮	指	兰州亚欧商厦有限责任公司亚欧餐饮分公司
兰州银行	指	兰州银行股份有限公司
逍遥贰场	指	北京逍遥贰场文化传播有限公司
瑞丽数科	指	北京（瑞丽）数字科技有限公司
杭州魔俪	指	杭州魔俪品牌管理有限公司
玉辰文化	指	杭州玉辰文化传媒有限公司
BEAUT HOLDING	指	HK BEAUT HOLDING GROUP TRADING LIMITED
丽尚精选	指	丽水丽尚精选网络科技有限公司
BEAUT FASHION	指	HK BEAUT FASHION GROUP TRADING LIMITED
丽尚特选	指	丽水丽尚特选电子商务有限公司
丽水诚品	指	丽水丽尚诚品电子商务有限公司
杭州维尚丽	指	杭州维尚丽化妆品科技有限公司
绉园实业	指	绉园（上海）实业有限公司
肌理研颜	指	陕西卓颜时光管理合伙企业（有限合伙）
梅兰芳丽尚	指	梅兰芳丽尚（海南）贸易有限责任公司
梅兰芳国潮	指	梅兰芳国潮（海南）电子商务有限公司
未晚生物	指	厦门未晚生物科技有限公司
声量（衢州）合资	指	声量（衢州）商务信息咨询有限公司
旅投黑虎	指	海南旅投黑虎科技有限公司
肌理研颜	指	陕西肌理研颜生物科技有限公司
元、万元、亿元	指	人民币元、人民币万元、人民币亿元

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	兰州丽尚国潮实业集团股份有限公司
公司的中文简称	丽尚国潮
公司的外文名称	LANZHOU LISHANG GUOCHAO INDUSTRIAL GROUP CO.,LTD
公司的外文名称缩写	LSGC
公司的法定代表人	叶茂

二、 联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	黄爱美	
联系地址	浙江省杭州市拱墅区吉如路88号loft49创意产业园区2幢1单元	
电话	0571-88230930	
传真	0571-88230930	
电子信箱	600738@lsguochao.com	

三、 基本情况简介

公司注册地址	兰州市城关区中山路120号
公司注册地址的历史变更情况	无
公司办公地址	浙江省杭州市拱墅区吉如路88号loft49创意产业园区2幢1单元
公司办公地址的邮政编码	310015
公司网址	http://www.lzminbai.com.cn/
电子信箱	600738@lsguochao.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》、《中国证券报》
公司披露年度报告的证券交易所网址	www.sse.com.cn
公司年度报告备置地点	公司证券管理中心

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	丽尚国潮	600738	兰州民百

六、 其他相关资料

公司聘请的会计师事务所（境内）	名称	天健会计师事务所（特殊普通合伙）
	办公地址	浙江省杭州市西湖区西溪路128号6楼
	签字会计师姓名	叶喜撑、陈小辉

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	642,666,671.65	599,328,578.47	7.23	1,882,506,936.99
归属于上市公司股东的净利润	154,818,674.73	86,661,524.18	78.65	246,235,016.29
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	157,292,454.10	89,297,790.92	76.14	190,459,740.86
经营活动产生的现金流量净额	192,097,305.48	-109,593,465.93	不适用	-49,098,689.98
	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	1,839,587,600.33	1,684,768,925.60	9.19	1,598,107,401.42
总资产	3,514,469,249.67	3,345,214,270.34	5.06	3,719,286,272.75

(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)	0.206	0.112	83.93	0.319
稀释每股收益(元/股)	0.200	0.112	78.57	0.319
扣除非经常性损益后的基本每股收益(元/股)	0.209	0.115	81.74	0.247
加权平均净资产收益率(%)	8.79	5.28	增加3.51个百分点	11.51
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率(%)	8.93	5.44	增加3.49个百分点	8.90

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

根据会计准则规定，公司 2019 年度及以前年度采用全额法确认收入，公司自 2020 年起采用净额法确认营业收入，故 2020 年度与 2019 年度营业收入相比金额差异较大。

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	167,948,417.37	135,553,336.58	190,412,743.12	148,752,174.58
归属于上市公司股东的净利润	43,996,908.13	28,094,265.64	59,887,840.80	22,839,660.16
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	44,084,564.28	28,174,860.41	60,238,484.52	24,794,544.89
经营活动产生的现金流量净额	39,090,487.60	4,216,078.01	-40,280,187.76	189,070,927.63

季度数据与已披露定期报告数据差异说明

□适用 √不适用

十、非经常性损益项目和金额

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

非经常性损益项目	2021 年金额	附注(如适用)	2020 年金额	2019 年金额
非流动资产处置损益	-3,985,396.62		-9,462,211.35	56,274,733.22
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	600,132.06		638,552.09	17,603.92
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费			928,313.94	569,054.43
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	-50,000.00			13,286,482.15
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-302,210.85		-2,956,959.67	-149,192.25
其他符合非经常性损益定义的损益项目	521,813.36	代征个税、增值税手续费	10,583,810.26	4,376,942.00
减:所得税影响额	-739,535.24		2,367,772.01	18,600,348.04
少数股东权益影响额(税后)	-2,347.44			
合计	-2,473,779.37		-2,636,266.74	55,775,275.43

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
其他非流动金融资产	116,132,120.00	150,332,120.00	34,200,000	-50,000.00
合计	116,132,120.00	150,332,120.00	34,200,000	-50,000.00

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

2021 年，公司管理层紧紧围绕公司董事会制定的经营目标开展工作，稳字当头、稳中求进，精准研判、上下协同；攻坚克难，稳扎稳打，继续实现公司稳健发展；创新业态与经营模式，着力推进公司战略转型升级，在经营好传统主业的同时，致力于成为新消费新零售领域的重要参与者。

报告期内，公司实现营业收入 64,266.67 万元，同比增长 7.23%；实现归属于上市公司股东的净利润 15,481.87 万元，同比增长 78.65%；扣除非经常性损益后归属于上市公司股东的净利润为 15,729.25 万元，同比增长 76.14%；基本每股收益 0.21 元，同比增长 83.93%。

报告期内，公司主要经营业务为专业市场管理、商贸百货零售和新消费新零售业务。

（一）专业市场管理

公司专业市场管理业务包括杭州环北与南京环北批发市场。

1、杭州环北位于杭州凤起路黄金商圈核心区，毗邻繁华的延安路和武林路服装产业聚集带，交通便利，人流集中，商业氛围浓郁，具备天然的“人+货+场优势。市场主要经营时尚女装、品牌男装及丝绸产品，市场共有商位 2,321 间，是杭州地区大型的服装专业批发市场，客户主要分布在浙江、河南、安徽、江苏、山东、河北、湖南等省，覆盖国内知名二级服装批发市场及周边省份的大量采批客户，在行业拥有较高的知名度及美誉度。市场与全国几十家市场、商超、连锁、线上平台等保持了密切的合作关系，形成产业集群效应，已成为立足杭城、面向华东、辐射全国的专业服装采批市场。

2、南京环北坐落于南京市商业繁华地段夫子庙商圈，是集服装百货批发零售为一体的服装批发市场，拥有众多的省级代理服装品牌，服装批发为主零售为辅，采取和其他批发市场差异化经营的策略，具有独立的竞争优势，辐射至周边 2 小时经济圈城市。市场现有商户 1,200 余户，相关从业人员 3,000 多人。

相较于 2020 年度，公司专业市场租赁业务不断提高续租率和出租率、降低转租率，使得营业收入增加，营业利润增长显著。

（二）商贸百货零售

公司商贸百货零售业务经营主体是兰州亚欧商厦。亚欧商厦地处兰州商业旺市核心商圈，日客流量高峰期达 20 万人（次），是兰州首家集百货零售、餐饮娱乐、酒店休闲于一体的多业态高端综合性商场，经营精品超市、中高端名品百货、时尚特色的轻餐饮和宾馆酒店。

亚欧商厦经营国际国内高端美妆、服饰、珠宝等品类。美妆品牌兰蔻、雅诗兰黛、SKII 等国

际知名品牌均已入驻多年，其中兰蔻单品牌 2019 年升级为铂金柜，至本报告期末业绩逐年攀升。珠宝首饰品牌周大福、老凤祥，鞋类品牌爱步、STELLALUNA、女装品牌 Song of Song、NEXY.CO 和男装品牌 C31 ROTC、路卡迪龙、萨巴蒂尼以及运动品牌 NIKE Kicks Lounge 等丰富了亚欧商厦的全品类经营。商厦打造了时尚小餐饮，已有“海底捞”、“星巴克”、“喜茶”等知名餐饮品牌和网红品牌。超市被评为是“国家级食品安全示范店”。

报告期内，高端会员群体增加且活跃度持续上升。线上商城基于微信生态数字化系统，疫情期间不断丰富线上商品品类，通过线上线下相融合，线上引流线下消费。

公司旗下亚欧国际大酒店是中高端商务与旅游酒店，拥有四星级标准配置的各型客房 100 余套。受疫情影响，报告期内月平均入住率约为 58%，报告期内暂未恢复至疫情前的入住率。

（三）新消费新零售业务

基于公司战略、业务及未来发展和扩大公司的规模效应，公司秉着“振兴国货、引领国潮”的理念，积极拓展以新国货为主的新零售发展方向，布局新消费新零售领域，借助线上线下相结合的方式进一步深耕零售业务，实现新业务快速发展。

报告期内，管理层理顺结构，在保持传统主营业务平稳发展的同时，积极拓展新零售产业链业务。公司全资子公司杭州环北投资 1 亿元参股丽水天机，实际出资 5,000 万元，截至报告期末，累计对外投资 7,520 万元。全资子公司丽尚国潮（浙江）控股有限公司作为上市公司探索新赛道、孵化新业务的载体，主要聚焦在商品供应链体系、零售渠道、女性消费等领域的投资，报告期内，累计对外投资 10,038.7 万元。

报告期内，面对市场环境的不不断变化和疫情反复，公司全力以赴恢复经营、扩销增效；同时，在常态化疫情防控中公司紧紧围绕年初制定的战略部署，扎实稳妥地开展各项工作，持续提升经营效率和管理效益。

（一）稳经营，增服务

1、商城业态布局方面

报告期内，公司继续聚焦百货零售主业，不断夯实实体门店在行业中的竞争优势，持续调改升级，优化业态布局，不断改善商品结构，丰富商城商品品类，引入新业态，提高时尚度，丰富门店功能，增强顾客购物体验，促进业绩稳步增长。

2、信息化办公方面

报告期内，公司加强企业精细化管理，以数字化驱动管理效能提升。公司以数字化建设为统领，从“产品端、服务端、管理端”积极推进信息化建设，提升业务数据的信息化管理，为集团在科学决策、供应商管理、渠道建设等方面起到了积极作用。

（二）谋发展，布新局

2021 年，党和国家相继对浙江新零售和新消费领域发展发布明确的指导要求。中央及浙江省相继发布了《中共中央国务院关于支持浙江高质量发展建设共同富裕示范区的意见》、《浙江高质量发展建设共同富裕示范区实施方案（2021—2025 年）》、《浙江省新型贸易发展“十四五”规划》等文件，要求浙江省在深化供给侧结构性改革、全面促进消费、发展电子商务的新模式新业态等领域起到标杆性作用，围绕做强服务业电子商务、跨境电子商务等六大贸易领域落实 26 项重点任务，加快线上线下业态新融合，培育跨境电子商务渠道新主体，推进新服务带动新消费。人民生活水平稳步提高，消费潜力逐渐得到释放，消费能力进一步加强，消费行业迎来复苏曙光。

报告期内，公司基于专业市场管理与传统百货零售业务的扎实基础，探索布局新消费、新零售业务领域。为快速推进新零售产业链的建设，公司从品牌端、供应链端到渠道端进行了转型升级，推进新国货品牌的孵化与女性新消费市场的战略布局。

全资子公司丽尚控股投资了杭州维尚丽化妆品布局美妆新国货品牌；参股肌理研颜、绀园实业快速切入女性消费市场；投资设立全资子公司 HK BEAUT HOLDING，与声量（衢州）合资成立控股子公司丽尚美链，完善跨境电商供应链，拓展跨境电商业务。

公司长期深耕零售百货业，拥有非常丰富的百货行业经营经验，报告期内，公司投资参股旅投黑虎，正式布局跨境电商领域，为公司积极探索新消费迈出重要一步。此次投资有利于公司新零售产业链的拓展，加强与国内外商业零售品牌的合作深度，整合行业资源，拓宽供应链渠道，与公司主营业务百货零售业形成产业链支撑，同时延伸公司线上业务，加快线上线下业态新融合，促进公司可持续发展。

（三）强治理，提效能

持续完善公司治理结构，优化组织架构，修订和完善工作制度及流程，不断建立健全符合公司实际运营的规章制度，不断提升子公司法人治理能力和规范运作水平。推进经营过程中的信息化、数字化建设，优化信息化系统，为公司发展打造全面可行的协同管理平台，实施科学决策，提升管理组织的决策力、执行力、协同力。

（四）迁新居，聚英才

公司正处于战略转型发展期，专业人才的引进是公司持续发展的根本保障。报告期内，公司管理总部正式入驻杭州，契合公司新发展阶段需要，有利于公司吸引更多优秀人才。

报告期内，公司通过外部引进、内部培养等多种方式大力扩充管理人才及专业人才，改善员工年龄结构和专业知识储备，调整公司组织架构，建立专业、高效、符合现阶段企业快速发展需要的高素质人才队伍。成功引进多位具有知名公司丰富经验的高级管理人员加入，对公司战略调整落地形成有效支撑。同时，实现扁平化管理，探索新的薪酬考核体系，激发员工工作热情。进一步完善培训体系，不断提升职业技能和工作效率，为全体员工提供平等开放的工作氛围与沟通机制，提高团队综合能力。

（五）抗疫情，克时艰

报告期内，疫情反复，商场作为人流密集场所，疫情防控面临较大压力。面临困境，公司管理层高度重视，审时度势，躬身迎变，统筹调配人员，合理分工，对商城内所有商户及其从业人员进行了信息登记、动态监测、门岗检测等一系列防疫措施，以保证市场的正常经营。

疫情的反复导致商城不定期的歇业整顿，给商城内商户带来极大的经营困境。公司及时推出疫情出租管理费优惠收费政策，对商户租金、转租管理费酌情给予优惠减免，用实际行动支持小微商户经营发展。

二、报告期内公司所处行业情况

（一）报告期内公司所属行业

根据国家统计局《国民经济行业分类》（2017年修订）的定义，公司所属行业为“零售业”（52）中的“百货零售”（5211）。

（二）主要业务

本公司为商贸企业，主要经营业务为商贸百货零售、专业市场管理和新消费新零售业务。

1、百货零售业务

①百货零售及经营模式

报告期内，公司百货零售业务为单店经营兰州核心商圈的亚欧商厦，包括精品超市、中高端百货及时尚、特色的轻餐饮品牌。经营模式以联营为主，自营和租赁为辅的方式经营管理。

②行业情况说明

根据国家统计局2021年中国经济年报数据，2021年全国社会消费品零售总额440,823亿元，比上年增长12.5%。全国网上零售额130,884亿元，比上年增长14.1%，其中，实物商品网上零售额108,042亿元，增长12%，占社会消费品零售总额的比重为24.5%；在实物商品网上零售额中，吃类、穿类和用类商品分别增长17.8%、8.3%和12.5%。（数据来源：国家统计局）。

根据中华全国商业信息中心的统计，2021年，全国百家重点大型零售企业商品零售额同比增长8.2%，增速高于上年同期22.0个百分点。公司零售百货主营地区甘肃省2021年全年全省社会消费品零售总额4,037.1亿元，比上年增长11.1%，两年平均增长4.5%。（数据来源：甘肃省统

计局)。

2、专业市场管理

①专业市场管理业务

报告期内，公司专业市场经营与管理，主要为杭州环北和南京环北两个专业市场。主要经营活动为专业批发市场的经营与管理，物业管理，停车场经营等。经营位置均占据核心商圈，人流集中，商业氛围浓郁。

经营管理模式采用商铺租赁的形式，与从事经营的商户签订商铺租赁合同，明确规定租赁期限、租金和经营用途等。商户自行办理国家要求的行业相关资质和营业执照，并独立自主开展经营活动，公司提供场地及物业运营管理、水电、市场环境管理等服务，并按合同约定收取物业费、广告费、管理费等。

②行业情况说明

专业市场方兴未艾，产业市场迅猛发展，中西部地区经济快速发展，商业零售场所越来越密集，行业竞争越来越激烈。大型商场、综合超市、电子商务平台等其他商品流通业态都是商品交易市场的强劲竞争者。大型商场产品质量可靠、品牌知名度较高；综合超市产品种类多样、价格便宜；电子商务更是提供了全新的交易方式，改变了人们的消费习惯。受新冠疫情影响，居民消费习惯改变，新业态、新模式推陈出新，实体零售业面临的竞争压力进一步加剧。

同时，新冠疫情也按下了产业数字化升级的快进键，推动专业市场树立新定位、实现新融合。线下生产生活，消费场景、零售渠道快速向线上转移，逆势突围找到线上业态、线上服务、线上管理等拓展的出口。新消费模式的兴起和日益增长的数字化变革，为产业发展带来了新机遇和新挑战。

三、报告期内公司从事的业务情况

公司报告期与去年同期各经营模式数据比较：

(单位：万元)

业态	2021 年			2020 年		
	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入	营业成本	毛利率 (%)
专业市场管理	37,872.55	9,065.89	76.06%	31,710.32	7,528.03	76.26%
商贸百货零售	15,447.98	8,283.60	46.38%	17,634.45	9,678.03	45.12%
商品房业务	4,589.82	839.49	81.71%	6,351.18	7,083.18	-11.53%
新零售业务	1,532.03	1,413.66	7.73%			
其他业务	4,824.29	113.30	97.65%	4,236.91	453.84	89.29%
合计	64,266.67	19,715.95	69.32%	59,932.86	24,743.07	58.72%

四、报告期内核心竞争力分析

√适用 □不适用

公司深耕专业市场管理、商贸百货零售，积极探索新零售业务，持续挖掘、提升核心竞争力。

(一) 先发优势

公司深耕商贸百货零售、专业市场管理，多年来，专业市场历经多次升级，成交额一直稳居全国同类市场前列，先发优势显著，围绕商场与形成巨大的商流、物流、资金流、信息流等资源优势、规模聚集。

(二) 区位优势

公司经营场所主要分布于长三角的南京和杭州地区及甘肃兰州地区，经营的业务，兰州地区为零售百货、餐饮酒店业务，南京和杭州地区为专业市场管理。经营场所均位于核心商圈，人流

集中，商业氛围浓郁，有利于公司获取更多优质资源，在发挥专业市场经营和管理方面的优势和特色的同时，通过资源配置和结构的优化调整，增强公司盈利能力。

全国跨境电商综试区的建设发展以及全球贸易电商化已大势所趋，有中国“电商之都”美誉的杭州正抢抓数字经济战略机遇，不断优化新电商发展环境，全面推进新电商的高质量发展，加速新电商重点项目建设，为新电商量质提升提供更优保障；推进新电商产业联动，全力打造新电商产业集群。公司将发展重心转向杭州，利用区位优势融合线上线下业务，拓展新零售产业链，通过发展跨境电商直达消费终端，抓住全球消费线上化发展机遇。

（三）管理优势

公司深耕百货零售行业多年，具有较强的运营能力，在供应链管理、成本控制上积累了丰富的经验，并持续提升及优化，在区域市场上的竞争力也持续提升。同时，公司积极拓展与深化和各大品牌的合作，持续强化招商能力，与供应商建立了良好的合作关系，拥有较强的品牌集合能力和稳定的供应商渠道。

（四）配套服务优势

杭州环北市场内设有省际物流专线 44 条，省内物流专线 18 条，物流业务覆盖全国 28 个省区及直辖市，空运可以发往全国各地，年货物进出总吞吐量约 25 万吨，年到件总票数约 280 万票，出件总票数约 300 万票。场内有多家快递公司驻点，大小包裹约 900 万个。市场设有 20 多条省际、省内客运大巴专线，年均客流量 8 万多人，年均载货物量 2 万多吨。此外还有城市快运承接往返杭州其他服装市场及周边服装加工基地的短途运输业务，形成了一套立体化、多渠道、高时效的物流配套服务体系。

五、报告期内主要经营情况

报告期内，公司实现营业收入 64,266.67 万元，与上年同期 59,932.86 万元相比，增加了 4,333.81 万元，同比增长 7.23%；归属于上市公司股东的净利润 15,481.87 万元，与上年同期 8,666.15 万元相比，增加了 6,815.72 万元，同比增长 78.65%；归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润为 15,729.25 万元，与上年同期 8,929.78 万元相比，增加了 6,799.47 万元，同比增长 76.14%。

（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	642,666,671.65	599,328,578.47	7.23
营业成本	197,159,516.90	247,430,719.83	-20.32
销售费用	37,841,623.02	40,033,163.37	-5.47
管理费用	120,219,338.90	117,501,760.34	2.31
财务费用	26,241,235.98	30,442,019.64	-13.80
经营活动产生的现金流量净额	192,097,305.48	-109,593,465.93	不适用
投资活动产生的现金流量净额	-385,182,371.86	6,035,296.78	-6,482.16
筹资活动产生的现金流量净额	-250,845,547.00	-152,094,477.23	不适用

营业收入变动原因说明：主要系本期公司专业市场管理收入及新零售等业务收入增加所致；

营业成本变动原因说明：主要系本期房地产项目尾盘清售，存货结转成本减少所致；

销售费用变动原因说明：主要系本期广告宣传费、电费等费用减少所致；

管理费用变动原因说明：主要系本期固定资产累计折旧增加所致；

财务费用变动原因说明：主要系本期银行短期借款利率下降，借款利息减少所致；

经营活动产生的现金流量净额变动原因说明：主要系本期经营活动收到的现金增加、支付的税费等减少所致；

投资活动产生的现金流量净额变动原因说明：主要系本期对外投资增加、购建长期资产增加所致；筹资活动产生的现金流量净额变动原因说明：主要系本期取得银行借款减少，偿还银行借款以及支付借款利息减少，支付转租赁业务款项增加所致。

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)报告期内，营业收入较上年同期增加 4,333.81 万元，同比增长 7.23%，主要系公司专业市场管理收入及新零售等业务收入增加所致；

(2)报告期内，营业成本较上年同期减少 5,027.12 万元，同比下降 20.32%，主要系本期商品房尾盘清售，存货结转成本减少；上年同期受新冠疫情影响，公司减免供应商扣点、商户租金等，导致上年同期营业成本增加所致。

(1). 主营业务分行业、分产品、分地区、分销售模式情况

单位:元 币种:人民币

主营业务分行业情况						
分行业	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
专业市场管理	378,725,542.42	90,658,942.16	76.06	19.43	20.43	减少 0.20 个百分点
商贸百货零售	154,479,778.03	82,836,023.67	46.38	-12.40	-14.41	增加 1.26 个百分点
商品房业务	45,898,208.13	8,394,901.37	81.71	-27.73	-88.15	增加 93.24 个百分点
新零售业务	15,320,285.68	14,136,626.12	7.73	不适用	不适用	增加 97.25 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 (%)
杭州地区	299,110,321.25	72,791,279.13	75.66	25.33	64.03	减少 5.74 个百分点
南京地区	94,935,506.85	32,004,289.15	66.29	21.02	3.57	增加 5.68 个百分点
兰州地区	200,377,986.16	91,230,925.04	54.47	-16.46	-45.57	增加 24.35 个百分点

主营业务分行业、分产品、分地区、分销售模式情况的说明

1)专业市场管理主营业务收入较上年同期增长 19.34%，主要系本期在疫情得到有效控制的大环境下，管理层提高管理水平，不断提高续租率和出租率、降低转租率，使得营业收入增加；主营业务成本较上年同期增长 20.43%，主要系资产回购导致的折旧费用增加及人员结构调整导致核算分类改变所致，综合影响下毛利率与上年同期基本持平。

2) 商贸百货零售主营业务收入、主营业务成本较上年同期下降幅度较大，主要系本期兰州疫情影响商厦停业所致。

3) 商品房业务毛利率为 93.24%，主要系亚欧国际已售房产测绘补差收入增加，相关成本前期已经结转，导致毛利率增加。

(2). 产销量情况分析表

□适用 √不适用

(3). 重大采购合同、重大销售合同的履行情况

□适用 √不适用

(4). 成本分析表

单位：元

分行业情况							
分行业	成本构成项目	本期金额	本期占总成本比例(%)	上年同期金额	上年同期占总成本比例(%)	本期金额较上年同期变动比例(%)	情况说明
专业市场管理	营业成本	90,658,942.16	66.86	75,695,830.93	65.83	19.77	主要系资产回购导致的折旧费用增加及人员结构调整导致核算分类改变所致
	人工工资	14,316,007.30	10.56	20,496,441.31	17.82	-30.15	主要系人员结构调整导致核算分类改变所致
	利息支出	12,169,108.54	8.97	12,600,000.00	10.96	-3.42	主要系归还贷款导致利息减少所致
商贸百货零售	营业成本	82,867,304.82	48.73	96,718,594.46	49.95	-14.32	主要系受新冠疫情影响较大，上年同期公司减免供应商扣点、商户租金致成本较高
	人工工资	31,075,807.34	18.27	30,526,131.18	15.76	1.80	主要系人员结构及薪资调整所致
	折旧费	19,637,897.24	11.55	22,606,183.20	11.67	-13.13	主要系部分固定资产折旧年限到期，计提折旧减少
	广告、业务宣传费	4,626,711.92	2.72	8,784,539.63	4.54	-47.33	主要系本期促销活动费用减少所致
商品房业务	营业成本	9,354,854.00	11.24	70,936,681.97	52.84	-86.81	主要系本期房地产项目尾盘清售，存货结转成本减少所致
	人工工资	1,385,982.23	1.66	5,557,685.68	4.14	-75.06	主要系人员结构及薪资调整所致
	折旧费	34,400,713.57	41.32	27,478,480.46	20.47	25.19	主要系亚欧国际大楼工程决算，导致折旧费用增

							加
	物业管理费	5,235,489.23	6.29	6,102,634.63	4.55	-14.21	主要系物业结算费用减少所致
	利息支出	14,954,861.17	17.96	15,808,250.02	11.78	-5.40	主要系利息减少所致
新零售业务	营业成本	14,278,415.92	50.55	不适用	不适用	不适用	主要系新零售业务采购成本增加所致
	人工工资	9,004,963.50	31.88	不适用	不适用	不适用	主要系管理人员成本增加所致
	折旧费	2,721,005.08	9.63	不适用	不适用	不适用	主要系使用权资产折旧费用增加所致

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

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 5,064.93 万元，占年度采购总额 52.23%；其中前五名供应商采购额中关联方采购额 0.00 万元，占年度采购总额 0.00%。

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

其他说明

无

3. 费用

适用 不适用

单位：元

项目	本期数	上年同期数	变动率(%)	变动原因说明
销售费用	37,841,623.02	40,033,163.37	-5.47	主要系本期广告宣传费减少所致
管理费用	120,219,338.90	117,501,760.34	2.31	主要系本期固定资产累计折旧增加所致
财务费用	26,241,235.98	30,442,019.64	-13.80	主要系借款利息减少所致

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

项 目	本期数	上年同期数	变动率 (%)
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金	1,091,017,014.84	867,676,897.25	25.74
收到其他与经营活动有关的现金	38,592,144.46	34,762,638.85	11.02
经营活动现金流入小计	1,129,609,159.30	902,439,536.10	25.17
购买商品、接受劳务支付的现金	728,305,987.78	723,661,261.46	0.64
支付给职工以及为职工支付的现金	72,805,576.51	78,663,702.78	-7.45
支付的各项税费	103,105,625.09	162,639,531.30	-36.60
支付其他与经营活动有关的现金	33,294,664.44	47,068,506.49	-29.26
经营活动现金流出小计	937,511,853.82	1,012,033,002.03	-7.36
经营活动产生的现金流量净额	192,097,305.48	-109,593,465.93	不适用
二、投资活动产生的现金流量：			
取得投资收益收到的现金	3,156,234.00	5,260,390.00	-40.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		4,779,651.33	-100.00
收到其他与投资活动有关的现金	34,352,307.90	12,621,106.88	172.18
投资活动现金流入小计	37,508,541.90	22,661,148.21	65.52
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	285,430,913.76	16,625,851.43	1616.79
投资支付的现金	137,260,000.00		不适用
投资活动现金流出小计	422,690,913.76	16,625,851.43	2442.37
投资活动产生的现金流量净额	-385,182,371.86	6,035,296.78	-6482.16
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金	3,235,000.00		不适用
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	3,235,000.00		不适用
取得借款收到的现金	119,800,000.00	200,000,000.00	-40.10
筹资活动现金流入小计	123,035,000.00	200,000,000.00	-38.48
偿还债务支付的现金	133,330,000.00	300,000,000.00	-55.56
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	34,164,606.11	52,094,477.23	-34.42
支付其他与筹资活动有关的现金	206,385,940.89		不适用
筹资活动现金流出小计	373,880,547.00	352,094,477.23	6.19

筹资活动产生的现金流量净额	-250,845,547.00	-152,094,477.23	不适用
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-182,698.88		不适用
五、现金及现金等价物净增加额	-444,113,312.26	-255,652,646.38	不适用
加：期初现金及现金等价物余额	573,180,512.40	828,833,158.78	-30.84
六、期末现金及现金等价物余额	129,067,200.14	573,180,512.40	-77.48

2021 年度，公司合并现金及现金等价物净减少额 44,411.33 万元，其中：经营活动产生的现金流量净流入 19,209.73 万元，投资性活动现金净流出 38,518.24 万元，筹资性活动现金净流出 25,084.55 万元。公司各主要现金流量项目变化情况如下：

(1)2021 年公司经营活动产生的现金流量净额为 19,209.73 万元，较上年同期增加 30,169.08 万元，主要系本期经营活动收到的现金增加、支付的税费等减少所致；

(2)2021 年公司投资活动产生的现金流量净额为-38,518.24 万元，较上年同期减少 39,121.77 万元，主要系投资活动现金流出较上年同期增加 40,606.51 万元,主要系本期对外投资增加、购建长期资产增加所致；

(3)2021 年公司筹资活动产生的现金流量净额为-25,084.55 万元，较上年同期减少 9,875.11 万元，主要系本期取得银行借款减少，偿还银行借款以及支付借款利息减少，支付转租赁业务款项增加所致。

(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	147,200,671.64	4.19	597,822,737.75	17.87	-75.38	主要系本期对外投资增加、购建长期资产及转租赁业务增加所致；
应收账款	40,742,785.30	1.16	834,938.47	0.02	4,779.74	主要系本期房产项目测绘补差款增加所致；
其他流动资产	23,617,946.50	0.67	9,510,370.55	0.28	148.34	主要系本期待抵扣增值税进项税增加所致；

长期应收款	236,965,899.64	6.74			不适用	主要系本期转租赁业务形成的租赁收款净额增加所致；
长期股权投资	99,381,527.62	2.83			不适用	主要系本期对外投资增加所致；
其他非流动金融资产	150,332,120.00	4.28	116,132,120.00	3.47	29.45	主要系本期对外投资增加所致；
投资性房地产	1,122,756,933.73	31.95	906,611,678.59	27.10	23.84	主要系本期专业市场购入资产增加所致；
使用权资产	29,618,203.48	0.84			不适用	主要系本期取得长期租赁资产使用权增加所致
应付账款	147,848,234.46	8.84	239,532,632.56	14.43	-38.28	主要系本期应付供应商货款、工程款减少所致；
应交税费	47,120,927.40	2.82	18,381,377.87	1.11	156.35	主要系本期末应交企业所得税、应交房产税、应交增值税增加所致；
一年内到期的非流动负债	80,325,355.49	4.80	799,077.79	0.05	9,952.26	主要系本期末一年内到期的租赁负债增加所致；
租赁负债	22,310,574.27	1.33			不适用	主要系本期取得长期租赁资产使用权增加所致

2. 境外资产情况

√适用 □不适用

(1) 资产规模

其中：境外资产 9,416,768.61（单位：元 币种：人民币），占总资产的比例为 0.27%。

(2) 境外资产占比较高的相关说明

□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

单位：元

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	18,133,471.50	按揭保证金及预付卡托管户资金
固定资产	88,407,605.32	作为银行借款的抵押物
投资性房地产	559,522,215.34	作为银行借款的抵押物
合计	666,063,292.16	

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

详见“第三节 管理层讨论与分析”之“二、报告期内公司所处行业情况”。

零售行业经营性信息分析

1. 报告期末已开业门店分布情况

√适用 □不适用

地区	经营业态	自有物业门店		租赁物业门店	
		门店数量	建筑面积 (万平方米)	门店数量	建筑面积 (万平方米)
兰州	百货商场	1	4.02	0	0
兰州	超市	1	0.39	0	0
兰州	餐饮酒店	1	1.42	0	0
杭州	专业市场	1	4.86	0	0
南京	专业市场	1	4.73	0	0

2. 其他说明

□适用 √不适用

(五) 投资状况分析

对外股权投资总体分析

√适用 □不适用

报告期内，公司全资子公司杭州环北拟出资 1 亿元参股丽水天机，实际出资 5,000 万元；截至报告期末，丽水天机累计对外投资 7,520 万元；全资子公司丽尚国潮（浙江）控股有限公司作为上市公司探索新赛道、孵化新业务的载体，主要聚焦在商品供应链体系、零售渠道、护肤品等领域的投资，报告期内，丽尚控股累计对外投资 10,038.7 万元。具体投资情况详见“第十节财务报告附注七、17；附注七、19”之说明。

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

项 目	期末数	期初数
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	150,332,120.00	116,132,120.00
其中：权益工具投资	150,332,120.00	116,132,120.00
合 计	150,332,120.00	116,132,120.00

(六) 重大资产和股权出售

□适用 √不适用

(七) 主要控股参股公司分析

√适用 □不适用

单位：万元

公司名称	主要经营地	业务	注册资本	总资产	净资产	净利润
杭州环北	杭州	专业市场管理	40,000	138,945.71	65,462.03	14,091.98
南京环北	南京	专业市场管理	5,010	62,480.44	50,888.32	4,137.90
亚欧商厦	兰州	商贸百货零售	32,000	68,013.84	32,311.26	885.20
丽尚控股	杭州	商业	5,000	42,994.19	5,067.01	-230.00
红楼房地产	兰州	商品房业务	95,000	143,769.25	81,331.01	-3,528.74

(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

详见“第三节 管理层讨论与分析”之“二、报告期内公司所处行业情况”。

(二) 公司发展战略

√适用 □不适用

详见“第三节 管理层讨论与分析”之“一、经营情况讨论与分析”。

(三) 经营计划

√适用 □不适用

1、促进传统主营业务优化升级

1) 专业市场管理

杭州环北和南京环北两家市场立足主业，着眼未来，市场将围绕稳定经营，提升效益的目标，通过调整经营结构、优化资源配置等一系列举措来提升物业品质和经营业绩。通过整合客户资源，提升管理水平，不断挖掘创新，减少中间环节，为商户提供更多的增值服务，与商户换位思考、相互理解、加强合作，拉近与商户的距离，牢固而有效将市场和商户粘合在一起，建立长久良好的合作关系。

为适应新形势下城市发展方式与市场发展方式、产业发展方式的同步转型，杭州和南京两家市场加快实施全面改造升级。2022年，两家市场要持续做好市场软硬件升级改造，逐步搭建数据分析管理平台。建立协同化、扁平化、智能化的服务平台，节约运营成本，进一步健全市场功能。尝试打造“云仓”，促进专业市场更科学更高效的管理与经营模式。

在传统租赁业务基础上，挖掘商品供应链服务、物业管理、快递服务、设备管理、培训服务、店播平台支持等新经济服务亮点，整合资源，逐渐完善服务体系，为商户提供物流供应链、营销服务、新渠道培训、设备服务、线上平台支持等更加深度、优质和高效的一站式服务和解决方案，共同发展打造“商户、客户、市场”三赢格局，致力成为服装批发专业市场行业的领跑者。

2) 商贸百货

亚欧商厦实施楼层扶梯改造项目，通过调整卖场动线布局促进品牌招商和业态调整工作。提升管理水平、改善购物环境，开展全渠道营销，建立商厦与经销商的流量合作互信模式，便于商厦推出更多有价值易于识别的企划营销方案，从而有效提升核心客户对商厦的业绩贡献。

3) 餐饮酒店

餐饮酒店经营以精细化管理，提升服务品质为重点。通过对接更多专业文旅平台，发挥自身核心文旅商圈优势，用贴心、诚心、细心的服务赢得客户的口碑，保证全年客房较高的入住率。

亚欧国际依靠实景现房、即买即用、即时收益的优势，加大营销推广力度，制定不同类型的优惠政策，推出尾盘特价房，加速去库存。

2、 聚焦新零售业务发展

公司将进一步聚焦于上游供应链与下游渠道建设，打通新零售产业链上下游，充分利用新消费领域流量资源，加强新零售业务运营与管理，实现新零售业务规模的突破，为公司业务转型升级奠定坚实基础。

公司跨境电商业务将建立完善的供应链体系，加强与国内外商业零售品牌的合作深度，拓宽供应链渠道，与公司主营业务百货零售业形成产业链支撑，拓展新零售产业链，促进公司可持续发展。

公司拥有丰富的新零售领域第三方合作资源及沉淀流量，将充分整合资源，同时延伸公司线上业务，加快线上线下业态新融合，借助得物、天猫国际、微信商城、抖音直播等多渠道销售端，与头部主播合作，利用丰富的运营经验和专业优势，形成线上线下优势互补，成为公司探索新零售的重要抓手和新零售业务的重要组成部分，打造新消费新零售新业态。

公司将发挥上市公司的资本市场优势，结合政府相关支持政策，发挥长三角地区资源优势，通过多种方式支持公司新零售业务的开展。同时，新零售业务利用线上优势，为专业市场管理及商贸百货业务线上引流提供支持，实现线上引流线下消费。改善资产结构，降低企业运营成本和经营风险，提高公司资产运作效率，实现公司转型升级，成为新零售新消费领域的重要参与者。

3、 加强制度建设落实党建入章，理顺组织架构提升管理水平

公司将依据《公司法》和《上市公司治理准则》的规定，抓紧落实国有上市公司“把党建工作写入公司章程”这一举措。通过“党建入章”这种方式，设立党组织、开展党的活动。进一步发挥党组织领导核心和政治核心作用，把方向、管大局、保落实，推动公司高质量发展。

为适应新形势下公司战略发展的要求，公司将通过组织机构优化，梳理运营管理流程，搭建管理高效、结构合理、责任明确的组织架构。全面推行财务预算制度，严格执行绩效考核制度，通过合理控制经营成本，通过创新制度、流程、组织、机制，激发组织活力，提高组织效能，实

现健康、高速、可持续发展。

(四) 可能面对的风险

适用 不适用

1、 市场经营风险

大型商场、综合超市、电子商务等其他商品流通业态是商品交易市场的有力竞争者。消费者出于便利等因素的考虑，也有可能选择通过电子商务平台进行采购或消费。因此公司可能面临着其他商品流通业态竞争的风险。此外，受专业市场方兴未艾、产业市场迅猛发展、中西部地区快速发展等因素影响，公司可能还面临着其他同类专业市场竞争的风险。

2、 人才储备不足的风险

随着市场转型加速和公司业务扩张，公司可能面临专业人才、复合型人才储备不足的风险。公司将通过引进关键岗位优秀人才、强化在岗在职培训等方式，锤炼人才团队、打造高适应性、强学习能力、强执行力的人才队伍体系。

3、 疫情风险

疫情防控常态化背景下，全球市场贸易发展形势较以往更加复杂严峻，疫情全球蔓延和“逆全球化”并行，导致世界经济下行压力增大；新技术加速孕育新机遇，贸易新模式新业态不断涌现。后疫情时代，不确定性将成为市场贸易发展最大的确定性，全球疫情将持续较长时间，呈现反复拉锯状态。公司可能面临疫情导致的外部不确定风险。

(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，公司按照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》、《上海证券交易所股票上市规则》及《公司章程》等法律法规、规章制度的要求，建立与完善了公司法人治理结构，保证了公司经营与运作规范有效。

公司治理的相关情况：

(1) 股东与股东大会

公司本年度严格依照《公司法》、《公司章程》及《股东大会议事规则》召集、召开股东大会，股东依法充分行使决策权，其合法权益得到了充分保障。

(2) 控股股东和上市公司

公司与控股股东在人员、资产、财务、机构、业务等方面有相互独立的体系，各自独立核算，不干预公司的日常运营。

(3) 董事与董事会

公司董事会严格依照《公司法》、《上市公司治理准则》、《公司章程》及《董事会议事规则》进行有效运作并履行股东赋予的职权；独立董事和董事会专门委员会在决策中发挥着重要作用，积极参与公司的管理和决策。

(4) 监事与监事会

公司严格依照《公司法》、《公司章程》及《监事会议事规则》认真履行职责，对公司财务、定期报告的制作进行检查并发表审核意见，监督董事及其他高级管理人员依法依规地履行职责，在公司该年度的经营与管理中提供了科学化的决策建议。

(5) 相关利益者

公司充分尊重职工、消费者、供应商、银行、社区等利益相关者的合法权益，秉承共同发展、共同受益的原则，积极推动社会与公司的共同发展。

(6) 信息披露与透明度

公司严格按照《公司法》、《证券法》、中国证监会《上市公司信息披露管理办法》、《上海证券交易所股票上市规则》及公司《信息披露事务管理制度》的要求和规定，认真贯彻落实各级监管部门对信息披露的严格规定，加强对相关负责人员的监督管控，形成自上而下的审核机制，力求真实、准确、完整、及时、公正地披露公司信息，保证所有股东平等获取相关信息的权利，严防内幕交易。

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

适用 不适用

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

适用 不适用

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

适用 不适用

三、股东大会情况简介

会议届次	召开日期	决议刊登的指定网站的查询索引	决议刊登的披露日期	会议决议
2021年第一次临时股东大会	2021-2-8	上海证券交易所网站 (www.sse.com.cn)	2021-2-9	审议通过如下议案：《关于拟变更公司名称及证券简称的议案》、《关于修订〈公司章程〉部分条款的议案》、《关于公司 2021 年度董、监、高薪酬方案的议案》。
2020 年年度股东大会	2021-4-20	上海证券交易所网站 (www.sse.com.cn)	2021-4-21	审议通过如下议案：《2020 年度董事会工作报告》、《2020 年度监事会工作报告》、《2020 年度财务决算报告》、《2020 年度利润分配预案》、《2020 年度报告正文及摘要》、《2020 年度内部控制评价报告》、《关于天健会计师事务所（特殊普通合伙）2020 年度审计报酬及续聘》。
2021 年第二次临时股东大会	2021-12-27	上海证券交易所网站 (www.sse.com.cn)	2021-12-28	审议通过如下议案：《关于修改〈公司章程〉的议案》、《关于修改〈股东大会议事规则〉的议案》、《关于修改〈董事会议事规则〉的议案》、《关于修改〈监事会议事规则〉的议案》、《关于公司预计新增综合授信额度及对外担保额度的议案》。

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
叶茂	董事长	男	48	2020-09-22	2022-07-25	0	0	0	无	0	是
石峰	董事、副董事长	男	49	2020-09-22	2022-07-25	0	0	0	无	180.78	否
洪一丹	董事、总经理	女	44	2020-09-25	2022-07-25	41,512,375	41,512,375	0	无	180.08	否
张宏	董事	男	62	2019-07-26	2022-07-25	207,562	207,562	0	无	0	是
张舟洋	董事	男	32	2020-09-22	2022-07-25	0	0	0	无	13.01	否
黎万俊	独立董事	男	52	2020-09-22	2022-07-25	0	0	0	无	10	否
蒋青云	独立董事	男	58	2020-09-22	2022-07-25	0	0	0	无	10	否
刘家朋	独立董事	男	43	2020-09-22	2022-07-25	0	0	0	无	10	否
吴林	监事会主席	男	46	2020-09-22	2022-07-25	0	0	0	无	0	是
黄翠微	监事	女	32	2020-09-22	2022-07-25	0	0	0	无	0	是
李永平	监事	男	47	2020-01-21	2022-07-25	0	0	0	无	22.01	否
张立宏	职工监事	女	53	2019-07-26	2022-07-25	0	0	0	无	25.67	否
张玉琴	职工监事	女	49	2019-07-26	2022-07-25	0	0	0	无	25.43	否
黄爱美	董事会秘书	女	42	2021-07-29	2022-07-25	0	0	0	无	30.39	否
黄成安	财务总监	男	41	2021-07-29	2022-07-25	0	0	0	无	32.03	否
季晓立	董事（离任）	男	35	2020-09-22	2022-04-01	0	0	0	无	0	是
张晓明	副总经理（离任）	男	55	2019-07-26	2021-12-27	0	0	0	无	69.71	否
成志坚	副总经理、董事会秘书（离任）	男	47	2019-07-26	2021-12-27	0	0	0	无	69.70	否
徐立长	财务总监（离任）	男	49	2020-12-12	2021-07-29	0	0	0	无	25.71	否
合计	/	/	/	/	/	41,719,937	41,719,937	0	/	704.52	/

姓名	主要工作经历
叶茂	大学本科，中共党员。历任云和县人民政府副县长，丽水市城市投资有限公司党委委员、副总经理，丽水市汽车运输集团党委书记、董事

	长。现任丽水经济技术开发区实业发展集团有限公司党委委员、副董事长，本公司董事长。
石 峰	经济管理学博士。历任东忠科技集团有限公司 IT 总经理、总经理，浙江赛富睿鑫投资管理有限公司总裁。现任浙江金控资本创始合伙人，浙江赛富基金总裁、浙江富屋丽晶控股有限公司董事长，本公司副董事长。
洪一丹	硕士学历。历任金都实业有限公司总经理助理、上海宝良家电市场总经理、红楼集团有限公司董事局副主席、兰州民百（集团）股份有限公司董事长、副董事长。现任红楼集团有限公司董事长兼总经理，上海红楼控股集团有限公司执行董事、总经理，本公司董事、总经理。
张 宏	大专学历，中共党员。历任桐庐中旅副总经理、桐庐宾馆总经理、浙江富春江旅游股份有限公司总经理，兰州民百（集团）股份有限公司董事长、南京环北执行董事，兰州红楼房地产开发有限公司董事长。现任红楼集团执行总裁，本公司董事。
张舟洋	浙江大学金融学硕士，商业管理博士在读。历任浦江县公安局民警，联储证券杭州分公司营销总监，长江证券浙江分公司企业金融部负责人，杭州泰一指尚科技有限公司副总裁。现任之江实验室科技控股有限公司副总经理，浙江之科云创数字科技有限公司总经理，杭州之科创业投资管理有限公司董事，本公司董事。
黎万俊	大学本科，注册会计师、资产评估师。历任杭州城建综合开发公司会计，浙瑞会计师事务所（浙江省税务师事务所）项目经理，浙江省直资产评估公司总经理助理，杭州同华会计师事务所经理，北京兴华会计师事务所杭州分所部门经理。现任杭州同华会计师事务所主任会计师，北京华谊嘉信整合营销顾问集团股份有限公司独立董事，本公司独立董事。
蒋青云	复旦大学经济学博士。历任华东理工大学商学院副教授。现任复旦大学管理学院教授、博士生导师，兼任中国高校市场学研究会副会长，上海市市场学会副会长，上海路捷鲲鹏集团股份有限公司、上海意略明数字科技股份有限公司、上海百联股份有限公司独立董事，本公司独立董事。
刘家朋	北京大学法学学士。历任北京大学法学院分院学生处干事，浙江平凡律师事务所律师，浙江汉鼎律师事务所合伙人。现任北京大成（杭州）律师事务所合伙人，本公司独立董事。
吴 林	大学本科，中共党员。历任丽水南城建设有限公司项目管理员，丽水经济技术开发区投资服务中心综合督查科科长，丽水南城新区投资发展有限公司投资发展部部长。现任丽水南城新区投资发展有限公司董事、副总经理，浙江元明控股有限公司总经理、董事长，本公司监事会主席。
黄翠微	大学本科。历任上海派詹网络信息技术有限公司销售总监助理。现任浙江赛富睿鑫投资管理有限公司财务经理，浙江富屋丽晶控股有限公司行政经理，本公司监事。
李永平	本科学历，中共党员。2006 年 3 月至今任职于兰州民百（集团）股份有限公司，历任公司办公人事中心主管、副主任、主任、工会主席、监事会主席、副总经理。现任本公司工会主席、监事。
张立宏	大专学历，中共党员。历任亚欧商厦副总经理、亚欧商厦黄金日化经营部经理。现任本公司职工监事、亚欧商厦黄金部经理。
张玉琴	大学学历，中共党员。历任亚欧商厦女装部经理、副总经理。现任本公司职工监事，亚欧商厦女装鞋区经理。
黄爱美	工商管理硕士，经济师。历任正泰集团股份有限公司项目处副经理，浙江正泰电器股份有限公司投资者关系经理、证券事务副总监，宝丰新能源科技股份有限公司董事会秘书，浙江正泰物联技术有限公司董事会秘书，浙江正泰仪器仪表责任有限公司董事会秘书。现任本公司董事会秘书。
黄成安	香港中文大学会计学硕士，英国皇家管理会计师(CIMA)。历任创维集团有限公司财务经理，海尔智家股份有限公司彩电事业部财务总监，

	浙江森马电子商务有限公司财务总监。现任本公司财务总监。
季晓立	清华大学环境工程硕士，中共党员。历任丽水职业技术学院环境工程分院院长助理，丽水南城新区投资发展有限公司董事长、总经理，现任丽水经济技术开发区实业发展集团有限公司董事、副总经理，哈尔滨威帝电子股份有限公司董事，本公司董事。
张晓明	大专学历，中共党员。历任兰州民百艺族家居有限公司党总支书记、副经理，本公司董事、副总经理。现任兰州红楼房地产开发有限公司副总经理，亚欧商厦副总经理。
成志坚	本科学历，中共党员，中级经济师。历任华龙证券、广发证券客户经理、证券分析师，兰州市国资委国有企业改革领导小组办公室干事，兰州市国有资产经营有限公司融投资部副部长，本公司证券管理中心经理、董事、副总经理、董事会秘书。现任亚欧商厦副总经理。
徐立长	大学本科，注册会计师。历任遂昌毛纺厂主办会计，遂昌毛纺厂漂染分厂财务负责人，宁波美事达经贸有限公司财务负责人，宁波雅戈尔服饰有限公司兰州分公司财务负责人，遂昌四和机械有限公司副总经理，丽水市城市建设发展有限公司财务总监，丽水市财务总监管理中心财务总监，丽水市财政局经建处政府投资项目综合管理财务总监，本公司财务总监，遂昌四和制造有限公司监事。于 2021 年 7 月 29 日离职。

其它情况说明

√适用 □不适用

2021 年 7 月 28 日，公司第九届董事会第二十五次会议审议通过《关于更换董事会秘书的议案》、《关于更换财务总监的议案》，聘任黄爱美女士为公司董事会秘书，黄成安先生为公司财务总监。具体内容详见公司于 2021 年 7 月 29 日刊登在上海证券报、中国证券报及上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）的相关公告。

2021 年 12 月 27 日，公司收到副总经理张晓明先生及成志坚先生的辞职报告，因工作安排，申请辞去公司副总经理职务。具体内容详见公司于 2021 年 12 月 28 日刊登在上海证券报、中国证券报及上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）的相关公告。

2022 年 4 月 1 日，公司收到董事季晓立先生的辞职报告，因工作安排变动，申请辞去公司董事职务。具体内容详见公司于 2022 年 4 月 7 日刊登在上海证券报、中国证券报及上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）的相关公告。

(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
叶茂	丽水经济技术开发区实业发展集团有限公司	党委委员、副董事长	2019-9	
石峰	浙江富屋丽晶控股有限公司	董事长	2019-3	
	浙江元明控股有限公司	董事	2020-6	

洪一丹	红楼集团有限公司	董事局主席、总裁	2019-6	
季晓立	丽水经济技术开发区实业发展集团有限公司	董事、副总经理	2020-7	
	丽水南城新区投资发展有限公司	董事长、总经理	2016-3	2021-3-8
张宏	红楼集团有限公司	执行总裁	2019-6	
吴林	丽水南城新区投资发展有限公司	董事、副总经理	2019-5	
	浙江元明控股有限公司	董事长、总经理	2020-6	
黄翠微	浙江富屋丽晶控股有限公司	行政经理	2017-10	
在股东单位任职情况的说明	无			

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
洪一丹	上海神曦新能源科技有限公司	执行董事	2013-11-29	
洪一丹	佰年香樟国际饭店（浙江）有限公司	董事	2013-09-13	
洪一丹	南京圣麦机械有限公司	执行董事兼总经理	2018-07-03	
洪一丹	上海红楼控股集团有限公司	执行董事、总经理	2021-02-04	
洪一丹	浙江富春江旅游股份有限公司	董事	2011-12-28	
张舟洋	之江实验室科技控股有限公司	副总经理	2021-5-4	
张舟洋	浙江之科云创数字科技有限公司	总经理	2021-12-1	
张舟洋	杭州之科创业投资管理有限公司	董事	2021-7-12	
黎万俊	杭州同华会计师事务所	主任会计师	2019-8	
黎万俊	北京华谊嘉信整合营销顾问集团股份有限公司	独立董事	2019-12	
蒋青云	复旦大学管理学院	教授、博士生导师	1999-8-1	
蒋青云	中国高校市场学研究会	副会长	2018-7-29	
蒋青云	上海市市场学会	副会长	2016-11-9	
蒋青云	上海路捷鲲鹏集团股份有限公司	独立董事	2020-11-17	
蒋青云	上海意略明数字科技股份有限公司	独立董事	2021-4-28	
蒋青云	上海百联股份有限公司	独立董事	2021-6-28	
刘家朋	北京大成（杭州）律师事务所	合伙人、律师	2012-2	

吴 林	丽水元优文化传播有限公司	董事长、总经理	2019-7	
黄翠微	浙江赛富睿鑫投资管理有限公司	财务经理	2017-6	
在其他单位任职情况的说明	无			

(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	公司董事、监事报酬由公司股东大会批准；公司高级管理人员报酬由公司董事会确定。
董事、监事、高级管理人员报酬确定依据	按照公司《董事、监事及高级管理人员薪酬管理制度》和董事会、股东大会决议执行。
董事、监事和高级管理人员报酬的实际支付情况	结合公司经营规模、业绩等实际情况，由薪酬与考核委员会审核，按照所担任的管理职务领取薪酬，根据经营效益按月支付，年终后根据全年业绩考评后对全年薪酬金进行总体核算和兑现。
报告期末全体董事、监事和高级管理人员实际获得的报酬合计	报告期末全体董事、监事和高级管理人员实际获得的报酬合计 704.52 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
黄爱美	董事会秘书	聘任	聘任
黄成安	财务总监	聘任	聘任
季晓立	董事	离任	工作变动
张晓明	副总经理	离任	工作调整
成志坚	副总经理、董事会秘书	离任	工作调整
徐立长	财务总监	离任	个人原因

(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
第九届董事会第十九次会议	2021-1-22	审议通过《关于拟变更公司名称及证券简称的议案》、《关于修订〈公司章程〉部分条款的议案》、《关于公司 2021 年度董、监、高薪酬方案的议案》、《关于召开公司 2021 年第一次临时股东大会的议案》。
第九届董事会第二十次会议	2021-3-29	审议通过《2020 年度董事会工作报告的议案》、《2020 年度财务决算报告的议案》、《2020 年度利润分配预案的议案》、《2020 年度报告正文及摘要的议案》、《2020 年度内部控制评价报告的议案》、《关于天健会计师事务所（特殊普通合伙）2020 年度审计报酬及续聘的议案》、《关于召开公司 2019 年度股东大会通知的议案》。
第九届董事会第二十一次会议	2021-4-19	审议通过《关于参股合伙企业对外投资暨关联交易的议案》、《关于修改〈总经理工作制度〉的议案》。
第九届董事会第二十二次会议	2021-4-29	审议通过《2021 年第一季度报告正文及摘要的议案》。
第九届董事会第二十三次会议	2021-5-27	审议通过《关于全资子公司对外投资的议案》、《关于全资子公司签订〈资产使用权转让协议〉的议案》。
第九届董事会第二十四次会议	2021-6-22	审议通过《关于终止全资子公司对外投资事项的议案》、《关于全资子公司签订租赁合同的议案》。
第九届董事会第二十五次会议	2021-7-28	审议通过《关于公司本次交易符合重大资产重组条件的议案》、《关于公司重大资产出售预案及摘要的议案》、《关于公司重大资产出售方案的议案》、《关于本次交易暂时无法确定构成关联交易的议案》、《关于公司重大资产出售符合相关法律法规之规定的议案》、《关于评估机构的独立性、评估假设前提的合理性、评估方法与评估目的的相关性及评估定价的公允性的议案》、《关于本次重大资产出售履行法定程序的完备性、合规性及提交法律文件的有效性的说明的议案》、《关于本次交易定价的依据及公平合理性的议案》、《关于公司股票价格波动未达到〈关于规范上市公司信息披露及相关各方行为的通知〉第五条相关标准之说明的议案》、《关于公司本次重大资产重组前 12 个月内购买、出售资产情况的议案》、《关于批准本次重大资产重组相关审计报告和评估报告的议案》、《关于提请股东大会授权董事会办理本次重大资产出售相关事宜的议案》、《关于暂不召开公司股东大会的议案》、《关于更换董事会秘书的议案》、《关于更换财务总监的议案》。
第九届董事会第二十六次会议	2021-8-23	审议通过《关于公司重大资产出售预案（修订稿）及摘要的议案》、《关于调整公司重大资产出售方案的议案》、《关于本次交易暂时无法确定构成关联交易的议案》、《关于暂不召开公司股东大会的议案》。
第九届董事会第	2021-8-26	审议通过《关于公司 2021 年半年度报告及摘要的议案》。

二十七次会议		
第九届董事会第二十八次会议	2021-10-11	审议通过《关于终止重大资产重组事项的议案》。
第九届董事会第二十九次会议	2021-10-26	审议通过《关于公司 2021 年第三季度报告的议案》。
第九届董事会第三十次会议	2021-12-9	审议通过《关于修改〈公司章程〉的议案》、《关于修改〈股东大会议事规则〉的议案》、《关于修改〈董事会议事规则〉的议案》、《关于公司预计新增综合授信额度及对外担保额度的议案》、《关于召开 2021 年第二次临时股东大会的议案》。
第九届董事会第三十一次会议	2021-12-27	审议通过《关于全资子公司拟参与房屋竞拍的议案》。

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
叶茂	否	13	13	8	0	0	否	3
石峰	否	13	13	8	0	0	否	3
洪一丹	否	13	13	8	0	0	否	3
季晓立	否	13	13	10	0	0	否	2
张宏	否	13	13	10	0	0	否	3
张舟洋	否	13	13	11	0	0	否	2
黎万俊	是	13	13	11	0	0	否	2
蒋青云	是	13	13	12	0	0	否	2
刘家朋	是	13	13	12	0	0	否	2

连续两次未亲自出席董事会会议的说明

适用 不适用

年内召开董事会会议次数	13
其中：现场会议次数	0
通讯方式召开会议次数	2
现场结合通讯方式召开会议次数	11

(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	主任委员：黎万俊 委员：刘家朋、蒋青云、石峰、季晓立

提名委员会	主任委员：蒋青云 委员：黎万俊、刘家朋、石峰、季晓立
薪酬与考核委员会	主任委员：刘家朋 委员：黎万俊、蒋青云、石峰、季晓立
战略委员会	主任委员：叶茂 委员：石峰、洪一丹、季晓立、张舟洋

(2). 报告期内审计委员会召开 6 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
2021-3-15	审议通过《2020 年度报告全文及摘要》、《2020 年度财务决算报告的议案》、《董事会审计委员会 2020 年度履职报告》、《关于天健会计师事务所（特殊普通合伙）2020 年度审计报酬及续聘的议案》、《2020 年度内部控制自我评价报告的议案》，并提交董事会审议。	公司 2020 年年度报告的内容和格式符合中国证监会和证券交易所的各项规定，所包含的信息能够从各个方面真实地反映出公司 2020 年年度的经营管理和财务状况等事项；天健会计师事务所（特殊普通合伙）具备证券期货相关业务的审计从业资格和为上市公司提供审计服务的经验与能力；在 2020 年度财务报告及内控审计过程中坚持独立审计原则，勤勉高效地完成了审计工作，出具的审计报告能客观、公允地反映公司财务状况及经营成果。续聘天健会计师事务所（特殊普通合伙）有利于保证审计工作的连续性，保障公司审计工作质量。公司聘任审计机构及支付报酬的程序符合有关法律法规的规定，支付的报酬水平公允合理，不存在损害公司及全体股东利益的情形。独立董事同意继续聘任天健会计师事务所（特殊普通合伙）为公司 2021 年度财务报告审计机构和内部控制审计机构，并同意提交公司 2020 年年度股东大会审议；公司根据监管政策规定和结合自身经营需求，建立健全了内部控制体系，法人治理结构完善有效，内部控制组织机构设置合理，公司的内部控制体系已覆盖了公司所有业务流程、子公司、各部门以及分支机构，涵盖了事前防范、事中监控、事后检查的环节，内部控制总体上是有效的；公司《2020 年度内部控制自我评价报告》的形式、内容均符合有关法律、法规、规范性文件的要求，客观、真实的反映了公司内部控制制度的建设及运行情况。	
2021-4-20	审议通过《2021 年第一季度报告全文及摘要》，并提交董事会审议。	公司 2021 年第一季度报告的内容和格式符合中国证监会和证券交易所的各项规定，所包含的信息能够从各个方面真实地反映出公司 2021 年第一季度的经营管理和财务状况等事项；公司 2021 年第一季度报告的编制和审议程序符合法律、法规、公司章程及公司内部管理制度的各项规定；在公司 2021 年第一季度报告披露前未发现参与 2021 年第一季度报告编制和审议的人员有违反保密规定的行为。	
2021-7-22	审议通过《关于公司本次交易符合重大资产重组条件的议案》、《关于公司重大资产出售预案及摘要的议案》、《关于公司重大资产出售方案的议案》、《关于本次交易暂时无法确定构成关联交易的议案》、《关于公司重大资产出售符合相关法律法规之规定的议案》、《关于评估机构的	1、我们已在本次董事会会议召开前，认真审查了董事会提供的相关资料，并在充分了解公司本次交易背景的前提下，针对相关资料与公司管理层及相关方进行了必要的沟通，本次交易相关议案获得了我们事前认可。2、根据《上市公司重大资产重组管理办法》的相关规定，本次交易构成上市公司重大资产重组，公司符合《中华人民共和国公司法》《中华人民共和国证券法》《上市公司重大资产重组管理办法》《关于规范上市公司重大资产重组若干问题的规定》等规定的上市公司重大资产重组的各项法定条件。3、本次重组有利于改善公司财务状况，增强可持续经营能力，有	

	<p>独立性、评估假设前提的合理性、评估方法与评估目的的相关性及评估定价的公允性的议案》、《关于本次重大资产出售履行法定程序的完备性、合规性及提交法律文件的有效性的说明的议案》、《关于本次交易定价的依据及公平合理性的议案》、《关于公司股票价格波动未达到<关于规范上市公司信息披露及相关各方行为的通知>第五条相关标准之说明的议案》、《关于公司本次重大资产重组前12个月内购买、出售资产情况的议案》、《关于批准本次重大资产重组相关审计报告和评估报告的议案》、《关于提请股东大会授权董事会办理本次重大资产出售相关事宜的议案》，并提交董事会审议。</p>	<p>利于公司突出主业、增强抗风险能力，并且不会影响公司的独立性；本次交易之交易对方尚未确定，对因本次交易而有可能发生的同业竞争、关联交易等情形，公司控股股东及间接控股股东已作出相关承诺，承诺将避免同业竞争、减少关联交易。4、鉴于本次交易拟通过公开挂牌的方式确定交易对方，最终交易对方的确认以公开挂牌结果为准，故本次交易的交易对方尚不确定，本次交易是否构成关联交易亦尚不能确定。5、本次交易涉及标的资产的交易作价是以具有相关业务资格的评估机构对截至评估基准日的标的资产进行评估的评估值为基础形成，本次交易的定价原则和方法恰当、合理，定价公允，不存在损害公司及全体股东利益的情形。6、承担本次交易审计与评估工作的中介机构具有相关业务资格；本次交易的审计与评估机构及其经办人员与本次交易相关方及公司均没有现实的及预期的利益或冲突，具有充分的独立性，由其出具报告符合客观、公正、独立的原则和要求。</p>	
2021-8-19	<p>审议通过《关于公司重大资产出售预案（修订稿）及摘要的议案》、《关于调整公司重大资产出售方案的议案》、《关于本次交易暂时无法确定构成关联交易的议案》，并提交董事会审议。</p>	<p>1、根据《上市公司重大资产重组管理办法》的相关规定，本次交易构成上市公司重大资产重组，公司符合《中华人民共和国公司法》《中华人民共和国证券法》《上市公司重大资产重组管理办法》《关于规范上市公司重大资产重组若干问题的规定》等规定的上市公司重大资产重组的各项法定条件。2、本次重组有利于改善公司财务状况，增强可持续经营能力，有利于公司突出主业、增强抗风险能力，并且不会影响公司的独立性；本次交易之交易对方尚未确定，对因本次交易而有可能发生的同业竞争、关联交易等情形，公司控股股东及间接控股股东已作出相关承诺，承诺将避免同业竞争、减少关联交易。3、本次交易调整后的方案以及公司为本次交易调整并编制的《兰州丽尚国潮实业集团股份有限公司重大资产出售预案（修订稿）》及其摘要符合相关法律法规规定，具有可行性，不存在损害公司及公司股东利益的情形。4、本次交易涉及标的资产的交易作价是以具有相关业务资格的评估机构对截至评估基准日的标的资产进行评估的评估值为基础形成，本次交易的定价原则和方法恰当、合理，定价公允，不存在损害公司及全体股东利益的情形。5、承担本次交易审计与评估工作的中介机构具有相关业务资格；本次交易的审计与评估机构及其经办人员与本次交易相关方及公司均没有现实的及预期的利益或冲突，具有充分的独立性，由其出具报告符合客观、公正、独立的原则和要求。</p>	
2021-8-24	<p>审议通过《2021年半年度报告及摘要》，并提交董事会审议。</p>	<p>公司2021年半年度报告的内容和格式符合中国证监会和证券交易所的各项规定，所包含的信息能从各个方面真实地反映出公司2021年半年度的经营管理和财务状况等事项；公司2021年半年度报告的编制和审议程序符合法律、法规、公司章程及公司内部管理制度的各项规定；在公司2021年半年度报告披露前未发现参与2021年半年度报告编制和审</p>	

		议的人员有违反保密规定的行为。	
2021-10-21	审议通过《2021 年第三季度报告及摘要》，并提交董事会审议	公司 2021 年第三季度报告的编制和审议程序符合法律、法规、公司章程及公司内部管理制度的各项规定；公司 2021 年第三季度报告的内容和格式符合中国证监会和证券交易所的各项规定，所包含的信息能够从各个方面真实地反映出公司 2021 年第三季度的经营管理和财务状况等事项；在公司 2021 年第三季度报告披露前未发现参与 2021 年第三季度报告编制和审议的人员有违反保密规定的行为。	

(3). 报告期内提名委员会召开 1 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
2021-7-15	审议通过《关于更换董事会秘书的议案》、《关于更换财务总监的议案》。	<p>黄爱美女士已取得上海证券交易所颁发的董事会秘书资格证书，具备履行上市公司董事会秘书职责所必需的工作经验和专业知识水平，其任职资格符合《公司法》、《上海证券交易所股票上市规则》等有关规定。未受过中国证监会及其他有关部门的处罚和证券交易所惩戒的情形，不存在不适合担任董事会秘书的情形，其任职资格已经上海证券交易所事前审核无异议。公司独立董事一致同意聘任黄爱美女士为公司董事会秘书。</p> <p>经核查，黄成安先生具备法律、行政法规、规范性文件所规定的上市公司高级管理人员的任职资格，具备履行相关职责所必需的工作经验，未发现《公司法》、《公司章程》规定的禁止任职情况，以及被中国证监会确定为市场禁入者并且尚未解除的情形，符合《上市公司治理准则》、《上海证券交易所股票上市规则》和《公司章程》等规定的条件，且任命程序合法、有效。公司独立董事一致同意聘任黄成安先生为公司财务总监。</p>	

(4). 报告期内薪酬与考核委员会召开 1 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
2021-1-8	审议通过《关于兰州民百经营管理层薪酬体系的议案》。	同意按人力资源中心提出的方案划分经营管理层的固定工资和浮动工资比例；方案自 2021 年 1 月份开始执行，试运行 1 年。	

(5). 报告期内战略委员会召开 2 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
2021-7-22	审议通过《关于公司本次交易符合重大资产重组条件的议案》、《关于公司重大资产出售预案及摘要的议案》、《关于公司重大资产出售方案的议案》、《关于本次交易暂时无法确定构成关联交易的议案》、《关于公司重大资产出售符合相关法律法规之规定的议案》、《关于评估机构的独立性、评估假设前提的合理性、评估方法与评估目的的相关性及评估定价的公允性的议案》、《关于	1、根据《上市公司重大资产重组管理办法》的相关规定，公司拟以公开挂牌的方式转让其所持有全资子公司兰州红楼房地产开发有限公司 100% 股权（以下简称“本次交易”、“本次重组”或“本次重大资产重组”）构成上市公司重大资产重组，本次重组符合相关规定的要求，方案实施有利于改善公司财务状况，增强可持续经营能力，促进公司持续健康发展，符合公司和全体股东利益。2、本次交易方案符合《公司法》、《证券法》、《上市公司重大资产重组管理办法》	

	<p>本次重大资产出售履行法定程序的完备性、合规性及提交法律文件的有效性的说明的议案》、《关于本次交易定价的依据及公平合理性的议案》、《关于公司股票价格波动未达到<关于规范上市公司信息披露及相关各方行为的通知>第五条相关标准之说明的议案》、《关于公司本次重大资产重组前12个月内购买、出售资产情况的议案》、《关于批准本次重大资产重组相关审计报告和评估报告的议案》、《关于提请股东大会授权董事会办理本次重大资产出售相关事宜的议案》，并提交董事会审议。</p>	<p>及其他有关法律、法规和规范性文件的规定，本次交易方案具备可操作性。3、承担本次交易审计与评估工作的中介机构具有相关业务资格；本次交易的审计与评估机构及其经办人员与本次交易相关方及公司均没有现实的及预期的利益或冲突，具有充分的独立性，由其出具报告符合客观、公正、独立的原则和要求。4、本次交易涉及标的资产的交易作价是以具有相关业务资格的评估机构对截至评估基准日的标的资产进行评估的评估值为基础形成，本次交易的定价原则和方法恰当、合理，定价公允，不存在损害公司及全体股东利益的情形。</p>	
2021-8-19	<p>审议通过《关于公司重大资产出售预案（修订稿）及摘要的议案》、《关于调整公司重大资产出售方案的议案》、《关于本次交易暂时无法确定构成关联交易的议案》。</p>	<p>1、根据《上市公司重大资产重组管理办法》的相关规定，本次交易构成上市公司重大资产重组，公司符合《公司法》、《证券法》、《上市公司重大资产重组管理办法》、《关于规范上市公司重大资产重组若干问题的规定》等规定的上市公司重大资产重组的各项法定条件。2、通过本次交易，上市公司可盘活存量资产，围绕新发展战略，积极探索经营发展方向，为拓展新利润增长点提供助力，并为上市公司核心业务发展提供资金支持，有利于进一步提升上市公司竞争力和盈利能力。3、若本次交易成功实施，上市公司净利润、基本每股收益和毛利率都将得到提升，上市公司资产质量得以改善，有利于增强未来上市公司盈利能力和可持续经营能力。</p>	

(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	29
主要子公司在职员工的数量	576
在职员工的数量合计	605
母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数	0
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数
销售人员	23
技术人员	63
财务人员	33
管理人员	85
营业员及其他	401
合计	605

教育程度	
教育程度类别	数量（人）
硕士研究生	11
本科	104
大专	139
大专以下	351
合计	605

(二) 薪酬政策

√适用 □不适用

公司根据工作岗位（职位）、责任、能力和贡献支付有竞争性的薪酬和福利待遇，并根据个人贡献的大小形成了一定的薪酬发展阶梯。同时，公司根据 GDP 增长、经营绩效、行业工资水平、CPI 指数、国家相关法规等情况适时进行薪资调整。公司按国家规定为员工缴纳社保与住房公积金，其中个人承担部分由公司从员工的每月薪金中代扣。

1、公司董事、监事、高级管理人员薪酬政策

公司高管采用年度考核，考核结果与绩效奖金挂钩。为进一步提高公司的管理水平，强化董事、监事、高级管理人员勤勉尽责，充分调动公司高级管理人员的积极性和创造性，健全公司董、监、高的激励和制约机制，提升工作效率及经营效益，保证公司持续稳定健康的发展，根据《公司法》、《上市公司治理准则》、《公司章程》、《薪酬与考核委员会议事规则》等有关法律、法规规定，确定公司董监高人员薪酬。

2、公司员工薪酬政策

员工的薪酬与个人绩效、公司的经济效益紧密关联。员工实行月度或季度或年度绩效考核制度，绩效结果与员工绩效奖金挂钩。对于绩效优秀的员工基于公司的管理制度、业务发展需要及整体的经营成果，给予合理的工资增长、奖金或职位提升等激励。

(三) 培训计划

√适用 □不适用

公司实施扁平化管理，探索新的薪酬考核体系，激发员工工作热情。进一步完善培训体系，不断提升职业技能和工作效率，为全体员工提供平等开放的工作氛围与沟通机制，提高团队综合能力。公司有针对性的开展员工培训，培训课程体系主要包括新员工培训、管理层培训、专业技能培训等类型，通过多种形式来满足不同的培训需求。同时，公司提倡并鼓励员工积极分享，对在公司内部技能培训中表现突出的员工给予表彰与奖励。

(四) 劳务外包情况

√适用 □不适用

劳务外包的工时总数	256,658
劳务外包支付的报酬总额	5,754,000

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

经天健会计师事务所（特殊普通合伙）审计，公司 2021 年度实现归属于母公司净利润 154,818,674.73 元，年初留存的未分配利润 444,003,974.97 元，计提法定盈余公积 13,992,495.78 元。截至 2021 年 12 月 31 日，公司可供股东分配的利润为 584,830,153.92 元。基于对公司现阶段经营发展状况、所处行业特点及盈利水平等因素的考虑，经审慎研究决定，2021 年度公司拟不

派发现金红利、不送红股、不以资本公积金转增股本。

(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	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
分红标准和比例是否明确和清晰	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
相关的决策程序和机制是否完备	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
独立董事是否履职尽责并发挥了应有的作用	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 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

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原因	未分配利润的用途和使用计划
根据中国证券监督管理委员会《关于进一步落实上市公司现金分红有关事项的通知》、《上市公司监管指引第 3 号—上市公司现金分红》以及《公司章程》、《关于未来三年(2021—2023)股东分红回报规划》的相关规定，公司现金分红的条件为：公司上一会计年度盈利，且累计可分配利润为正数，也不存在影响利润分配的重大投资计划或现金支出事项。重大投资计划或现金支出事项是指公司在年度内拟对外投资、收购资产或购买设备累计支出达到或超过公司最近一期经审计净资产的 25%或经审计总资产的 10%。	综合考虑公司的战略发展目标，鉴于公司着力发展新零售业务需一定的资金支持，为确保公司拥有必要的、充足的资金以应对当前外部宏观经济环境变化可能产生的经营风险，结合公司财务状况及经营发展实际需要，在符合利润分配原则的前提下，公司 2021 年度拟不进行现金红利分配。

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

公司一贯严格按照相关法律法规、《公司章程》及《董事会薪酬与考核委员会议事规则》等管理制度，再结合公司的实际发展情况，建立符合高层管理人员的竞聘选拔、绩效考评、薪酬福利等管理制度。高管人员的年度绩效结果和高管年度绩效奖金紧密挂钩，通过评估年初制定的高管个人绩效目标完成情况，结合经营计划总目标综合考评，确定并发放高级管理人员的年度绩效奖金。

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，公司在依照《公司法》、中国证监会、上海证券交易所及《公司法》、《公司章程》等要求建立了严密的内控管理体系基础上，有序开展内控监督与体系优化工作，有力防范化解各类风险，确保公司内部控制有效，促进公司高质量发展。

(一) 完善内控制度体系

对公司及所属企业建立定期梳理流程机制，对内控管理体系建设、制度建立及执行情况开展检查；严格落实内控决策制度，在重要业务领域和重要内部控制流程上，强化对规章制度、改革方案等重要文件的合规审查流程，从制度设计、经营决策和生产运营等方面，加强对采购、销售、投资管理、资金管理和工程项目、产权（资产）交易流转等重点业务领域、各岗位职责权限的设置和重点流程的监控，形成相互衔接、相互制衡、相互监督的防范机制。

(二) 持续开展内控评价与监督，促进内控体系优化

根据内部控制相关法律法规，结合公司及所属各所出资企业相关制度，开展了 2021 年度内部控制设计及运行的有效性评价工作，持续推进公司内部控制体系建设工作。

公司现有内部控制制度基本能够适应公司的管理要求，从公司层面到各业务层面均建立了系统的内部控制及必要的内部监督机制，能够为公司经营管理的合法、合规，资产安全、财务报告及相关信息的真实、公允提供合理的保证。

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

根据公司相关内控制度和审批权限，公司对下属子公司重大采购、投资、信息披露、财务资金及担保管理、人事等事项进行管理延伸。为提高公司下属子公司规范运作水平，公司定期召开全公司的管理层经营会议，及时跟踪子公司财务状况、生产经营、项目进展等重大事项，同时分析出现的问题，并提供解决问题的方案。

十四、 内部控制审计报告的相关情况说明√适用 不适用

天健会计师事务所（特殊普通合伙）对公司 2021 年度内部控制情况进行了审计，认为公司现有内部控制制度基本能够适应公司的管理要求，从公司层面到各业务层面均建立了系统的内部控制及必要的内部监督机制，能够为公司经营管理的合法、合规，资产安全、财务报告及相关信息的真实、公允提供合理的保证。

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

报告期，公司通过开展的上市公司治理专项行动进行自查自纠，对不符合相关规定的制度予

以修订并履行相关审议程序。对公司前实际控制人非经营性资金占用事项予以及时披露并整改。公司通过此次治理专项自查活动，及时的发现公司在财务管理、信息披露、内控管理等方面存在的问题，进一步规范运作，完善公司内控制度，强化信息披露，提高财务管理水平，保持公司持续健康的发展，夯实上市公司高质量发展的基础。

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

1. 因环境问题受到行政处罚的情况

适用 不适用

2. 参照重点排污单位披露其他环境信息

适用 不适用

3. 未披露其他环境信息的原因

适用 不适用

公司业务范围为零售百货、餐饮酒店及专业市场管理，公司及分、子公司均不属于国家环境保护部门规定的对环境污染有较大影响的行业，不涉及及按照《清洁生产促进法》、《环境信息公开办法（试行）》的相关规定披露主要污染物达标排放情况、企业环保设施的建设和运行情况、环境污染事故应急预案以及同行业环保参数比较等环境信息而未披露的情形。

(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

公司及各子公司切实履行环境责任，高度重视保护生态、防治污染等相关工作。响应国家节能降耗的号召，认真执行公司开源节流的要求，加强节能管理，逐步淘汰高耗能设备，在不影响正常营业的情况下，进一步降低用水用电。

二、社会责任工作情况

适用 不适用

1、2021年2月，杭州环北积极响应区委、区政府的号召，在拱墅区长庆街道的带领下，捐款2万元用于四川得妥镇打好以“高标准、高质量、示范性”为主题的“率先脱贫、率先小康”攻坚战大决战。

2、2021年3月，丽尚控股助力杭州亚组委发起的“寻找2022个亚运梦想”大型公益活动，向浙江省青少年发展基金会捐款10万元，支持“圆千名青少年亚运观赛梦”的公益项目。

3、疫情的反复导致商城不定期的歇业整顿，给商城内商户带来极大的经营困境。公司及时推出疫情出租管理费优惠收费政策，对商户租金、转租管理费酌情给予优惠减免，用实际行动支持小微商户经营发展。2021年10月，由于疫情原因，亚欧商场除超市外全面停业近30天。应商户要求，经总部批准，亚欧商厦减免商户租金及保底毛利共计241.42万元，起到了稳定商户的作用。商厦复业后，商户经营平稳。

4、2021年11月，丽尚控股组织员工参与了杭州亚组委举办的“迎亚运倒计时300天寻找2022个亚运梦想大型公益行动圆千名青少年亚运观赛梦”的启动仪式暨浙江省体育联合会指导的、杭州亚美体育发展有限公司主办的“筑梦2022 杭州乐跑益起来”5公里公益跑活动。

5、2021年12月，在南京市秦淮区“慈善一日捐”活动中，南京环北市场党员干部、员工和商户积极参与慈善公益活动，共募集捐款12,945元。大力弘扬了企业文化，同时树立了服务社会、回馈社会的公益理念，形成扶贫济困、诚信、友爱、互帮互助、奉献社会的良好风尚。促进和谐社会建设，用实际行动向困难群众奉献爱心，提升慈善意识、示范引领作用。

三、巩固拓展脱贫攻坚成果、乡村振兴等工作具体情况

适用 不适用

第六节 重要事项

一、承诺事项履行情况

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

√适用 □不适用

承诺背景	承诺类型	承诺方	承诺内容	承诺时间及期限	是否有履行期限	是否及时严格履行	如未能及时履行应说明未完成履行的具体原因	如未能及时履行应说明下一步计划
与股改相关的承诺	股份限售	红楼集团有限公司和兰州民百佛慈集团有限公司	鉴于存在公司部分非流通股股东未明确表示同意参加本次股权分置改革的情形，为了使公司股权分置改革得以顺利进行，红楼集团和民佛集团同意对该等股东应执行的的对价安排 3,674,343 股股份先行代为垫付。其中，红楼集团代为垫付 3,130,037 股，民佛集团代为垫付 544,306 股。红楼集团和民佛集团代为垫付后，被代为垫付对价安排的非流通股股东所持股份如需上市流通或转让，应当向红楼集团和民佛集团偿还代为垫付的对价安排款项及利息，或取得红楼集团和民佛集团的同意。	自股改实施之日起至非流通股股东执行完股改对价安排之日止。	是	是	无	无
收购报告书或权益变动报告书中所作承诺	解决关联交易	浙江元明控股有限公司、丽水南城新区投资发展有限公司、丽水经济技术开发区管理委员会	元明控股将尽可能减少元明控股及其控制的其他公司、企业及其他经济组织与兰州民百及其控股子公司之间的关联交易。对于无法避免或者有合理原因而发生的关联交易，浙江元明及其控制的其他公司、企业及其他经济组织将严格遵循等价、有偿、公平交易的原则，浙江元明将确保相关关联交易依据法律、法规、规范性文件及交易双方公司章程、各项制度的要求履行合法审批程序并订立相关协议/合同，及时进行信息披露，保证不通过关联交易损害上市公司及其他股东的合法权益。如因违反上述承诺并因此给兰州民百造成损失的，浙江元明将承担相应的赔偿责任。	2020 年 7 月 1 日至长期	否	是	无	无
	解决同业竞争	浙江元明控股有限公司、丽水南城新区投资发展有限公司、丽水经济技术开发区管理委员会	1、浙江元明及其控制的其他公司、企业及其他经济组织不利用自身的大股东地位从事损害兰州民百及其中小股东合法权益的活动。2、浙江元明及其控制的其他公司、企业及其他经济组织不直接或间接从事、参与或进行与兰州民百或其控股子公司的业务存在竞争或可能构成竞争的任何业务及活动。3、浙江元明及其控制的其他公司、企业或其他经济组织不会利用从兰州民百或其控股子公司获取的信息从事或直接或间接参与与兰州民百或其控股子公司相竞争的业务。4、如浙江元明及其控制的其他公司、企业或其他经济组织获得与兰州民百及其控股子公司构成或可能构成同业竞争的业务机会，浙江元明将尽最大努力，使该等业务机会具备转移给兰州民百或其控股子公司的条件（包括但不限于征得第三方同意），并优先提供给兰州民百或其控股子公司。如因违反上述承诺并因此给兰州民百造成损失的，浙江元明将承担相应的赔偿责任。	2020 年 7 月 1 日至长期	否	是	无	无
	其他	浙江元明控股有限公司、丽水南城新区投资发展有限公司、丽水经济技术开发区管理委员会	本次协议受让后，为保证上市公司的独立运作，维护广大投资者特别是中小投资者的合法权益，浙江元明及控制的企业将严格遵守中国证监会、上交所及兰州民百的《公司章程》等相关规定，依法行使股东权利并履行相应的义务，保持上市公司在人员、资产、财务、机构及业务方面的独立性，不利用大股东身份谋取不当利益。如因违反上述承诺并因此给兰州民百及其他股东造成损失的，浙江元明将承担相应的赔偿责任。	2020 年 7 月 1 日至长期	否	是	无	无

注：公司已于 2021 年 2 月 9 日收到了甘肃省市场监督管理局换发的《营业执照》，公司名称已变更为兰州丽尚国潮实业集团股份有限公司。公司名称变更后，本公司法律主体未发生变更。

化。公司名称变更前以“兰州民百（集团）股份有限公司”名义开展的合作继续有效，签署的合同不受名称变更的影响，仍将按约定的内容履行。

(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

单位：元 币种：人民币

股东或关联方名称	关联关系	占用时间	发生原因	期初余额	报告期新增占用金额	报告期偿还总金额	期末余额	截至年报披露日余额	预计偿还方式	预计偿还金额	预计偿还时间
朱宝良	其他关联方		非经营性占用	1,773,507.90	0.00	1,773,507.90	0.00	0.00	/	/	/
合计	/	/	/	1,773,507.90	0.00	1,773,507.90	0.00	0.00	/	/	/
期末合计值占最近一期经审计净资产的比例						0.00%					
控股股东及其他关联方非经营性占用资金的决策程序						报告期内，公司未发生控股股东及其他关联方非经营性占用资金的情形					
当期新增控股股东及其他关联方非经营性资金占用情况的原因、责任人追究及董事会拟定采取措施的情况说明						不适用					
未能按计划清偿非经营性资金占用的原因、责任追究情况及董事会拟定采取的措施说明						不适用					
注册会计师对资金占用的专项审核意见（如有）						会计师认为，丽尚国潮公司管理层编制的汇总表在所有重大方面符合《上市公司监管指引第8号——上市公司资金往来、对外担保的监管要求》（证监会公告（2022）26号）和《上海证券交易所上市公司自律监管指南第2号——业务办理》（上证函（2022）3号）的规定，如实反映了丽尚国潮公司2021年度非经营性资金占用及其他关联资金往来情况					
年度报告披露的控股股东及其他关联方非经营性占用资金情况与专项审核意见不一致的原因说明（如有）						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：万元 币种：人民币

	现聘任
境内会计师事务所名称	天健会计师事务所（特殊普通合伙）
境内会计师事务所报酬	100
境内会计师事务所审计年限	17

	名称	报酬
内部控制审计会计师事务所	天健会计师事务所（特殊普通合伙）	25

聘任、解聘会计师事务所的情况说明

√适用 □不适用

公司第九届董事会第二十次会议、第九届监事会第十次会议和 2020 年年度股东大会审议通过了《关于天健会计师事务所（特殊普通合伙）2020 年度审计报酬及续聘的议案》。公司续聘天健会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司 2021 年度财务和内部控制审计机构。具体内容详见公司于 2021 年 3 月 31 日刊登在上海证券报、中国证券报及上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）的公告《关于续聘会计师事务所的公告》（公告编号 2021-017）。

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

报告期内公司及控股股东、实际控制人诚信状况良好,不存在未履行法院生效判决、所负数额较大的债务到期未清偿等情况。

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

公司第九届董事会第十六次会议审议通过了《关于全资子公司参股有限合伙企业暨关联交易的议案》，同意全资子公司杭州环北作为有限合伙人，使用自有资金 1 亿元人民币参股由浙江金控资本管理有限公司、丽水南城新区投资发展有限公司以及其他出资方共同设立的丽水天机，开展股权投资业务。丽水天机基金累计完成投资项目 5 个，累计对外投资人民币 7,520 万元。

具体内容详见公司刊登在上海证券报、中国证券报及上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）的相关公告（公告编号 2020-057、2020-067、2021-012、2021-021、2021-024）。

3、 临时公告未披露的事项

适用 不适用

(四)关联债权债务往来

1、 已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

2、 已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

3、 临时公告未披露的事项

适用 不适用

(五)公司与存在关联关系的财务公司、公司控股财务公司与关联方之间的金融业务

适用 不适用

(六)其他

适用 不适用

十三、重大合同及其履行情况

(一) 托管、承包、租赁事项

1、 托管情况

适用 不适用

2、 承包情况

适用 不适用

3、 租赁情况

适用 不适用

单位:万元 币种:人民币

出租方名称	租赁方名称	租赁资产情况	租赁资产涉及金额	租赁起始日	租赁终止日	租赁收益	租赁收益确定依据	租赁收益对公司影响	是否关联交易	关联关系
浙江剑锋物业	丽尚国潮(浙	租赁物是指坐落于西湖区天目山路 182 号浙江省医学科学	28,000	2021-6-1	2037-5-31	1,545.00	详见“第十节	增加本期利润总额	否	全资子

有限公司	江) 控股有限公司	院科研楼 A 座及裙楼区域及其附属设备和配套设施。双方确认计付租金的租赁面积为 24,099.18 平方米, 其中附楼面积为 7,938.18 平方米, 主楼面积为 16,161 平方米。附属设备和配套包括: 新风系统、中央空调等。					财务报告附注五、42”之说明	1,545.00 万元		公司
丽尚国潮(浙江)控股有限公司	杭州菁华妇儿医院有限公司	租赁物是指坐落于西湖区天目山路 182 号浙江省医学科学院科研楼 A 座及裙楼区域及其附属设备和配套设施。双方确认计付租金的租赁面积为 24,099.18 平方米, 其中附楼面积为 7,938.18 平方米, 主楼面积为 16,161 平方米。附属设备和配套包括: 新风系统、中央空调等。	60,553.24	2021-6-1	2037-5-31	/	/	/	否	全资子公司

租赁情况说明

以上签订租赁合同事项于 2021 年 6 月 22 日经公司第九届董事会第二十四次会议审议通过, 具体内容详见公司于 2021 年 6 月 23 日在《中国证券报》、《上海证券报》及上海证券交易所网站(www.sse.com.cn)发布的《丽尚国潮关于全资子公司签订租赁合同的公告》(公告编号 2021-035)。2021 年 8 月 31 日, 丽尚控股分别与剑锋物业、菁华医院签订正式租赁合同。截至本财务报表批准报出日, 公司已累计向剑锋物业支付 2.80 亿元的租金, 丽尚控股已向菁华医院收取租金 3,257.88 万元。本报告期内, 公司确认长期应收款 23,696.59 万元, 一年内到期的非流动资产 375.63 万元, 一年内到期的非流动负债 7,282.90 万元, 确认租赁收入 1,545.00 万元。

(二) 担保情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）														
担保方	担保方与上市公司的关系	被担保方	担保金额	担保发生日期(协议签署日)	担保起始日	担保到期日	担保类型	担保物(如有)	担保是否已经履行完毕	担保是否逾期	担保逾期金额	反担保情况	是否为关联方担保	关联关系
红楼房地产	全资子公司	写字楼承购人	142,243,055.13						否	否	0.00	无	否	
报告期内担保发生额合计（不包括对子公司的担保）						0.00								
报告期末担保余额合计（A）（不包括对子公司的担保）						142,243,055.13								
公司及其子公司对子公司的担保情况														
报告期内对子公司担保发生额合计						400,000,000								
报告期末对子公司担保余额合计（B）						119,800,000								
公司担保总额情况（包括对子公司的担保）														
担保总额（A+B）						262,043,055.13								
担保总额占公司净资产的比例(%)						14.23%								
其中：														
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额（C）						0.00								
直接或间接为资产负债率超过70%的被担保对象提供的债务担保金额（D）						0.00								
担保总额超过净资产50%部分的金额（E）						0.00								
上述三项担保金额合计（C+D+E）						0.00								
未到期担保可能承担连带清偿责任说明						无								
担保情况说明						报告期末，公司及子公司对外担保总额为262,043,055.13元，占公司最近一期经审计净资产的14.23%，其中上市公司为控股子公司担保余额为119,800,000元；子公司为写字楼承购人提供阶段性购房按揭贷款担保余额为142,243,055.13元。公司没有为公司控股股东及其他关联方提供担保的情况，亦不存在其他逾期担保情况。								

(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	32,996,803	4.27				-32,327,763	-32,327,763	669,040	0.09
1、国家持股	0	0				0	0	0	0
2、国有法人持股	324,017	0.04				0	0	324,017	0.04
3、其他内资持股	32,672,786	4.23				-32,327,763	-32,327,763	345,023	0.05
其中：境内非国有法人持股	345,023	0.05				0	0	345,023	0.05
境内自然人持股	32,327,763	4.18				-32,327,763	-32,327,763	0	0
4、外资持股									
其中：境外法人持股									
境外自然人持股									
二、无限售条件流通股	740,467,673	95.73				32,327,763	32,327,763	772,795,436	99.91
1、人民币普通股	740,467,673	95.73				32,327,763	32,327,763	772,795,436	99.91
2、境内上市的外资股									
3、境外上市的外资股									
4、其他									
三、股份总数	773,464,476	100				0	0	773,464,476	100

2、股份变动情况说明

√适用 □不适用

具体内容详见公司于2021年4月13日刊登在上海证券报、中国证券报及上海证券交易所网站(www.sse.com.cn)的公告《非公开发行限售股上市流通提示性公告》(公告编号2021-022)。

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

单位：股

股东名称	年初限售股数	本年解除限售股数	本年增加限售股数	年末限售股数	限售原因	解除限售日期
洪一丹	31,134,282	31,134,282	0	0	非公开发行限售	2021-4-19

朱家辉	1,037,809	1,037,809	0	0	非公开发行限售	2021-4-19
张宏	155,672	155,672	0	0	非公开发行限售	2021-4-19
合计	32,327,763	32,327,763	0	0	/	/

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)	25,269
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数(户)	23,642
截至报告期末表决权恢复的优先股股东总数(户)	0
年度报告披露日前上一月末表决权恢复的优先股股东总数(户)	0

(二) 截至报告期末前十名股东、前十名流通股股东（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	
红楼集团有限公司	0	280,694,808	36.29	43,310	质押	199,350,000	境内非国有法人
浙江元明控股有限公司	0	154,692,895	20.00	0	无	0	国有法人
洪一丹	0	41,512,375	5.37	0	无	0	境内自然人
朱宝良	0	10,378,093	1.34	0	无	0	境内自然人
王平	8,308,800	8,308,800	1.07	0	无	0	境内自然人
郑芳萍	2,051,700	3,240,900	0.42	0	无	0	境内自然人
于坚毅	3,174,100	3,174,100	0.41	0	无	0	境内自然人
潘炜东	2,960,112	2,960,112	0.38	0	无	0	境内自然人
香港中央结算有限公司	-1,935,347	2,873,625	0.37	0	无	0	未知
武政威	1,800,000	1,800,000	0.23	0	无	0	境内自然人
邱明祥	1,800,000	1,800,000	0.23	0	无	0	境内自然人
前十名无限售条件股东持股情况							
股东名称	持有无限售条件流通股的数量	股份种类及数量					
		种类	数量				
红楼集团有限公司	280,651,498	人民币普通股	280,651,498				

浙江元明控股有限公司	154,692,895	人民币普通股	154,692,895
洪一丹	41,512,375	人民币普通股	41,512,375
朱宝良	10,378,093	人民币普通股	10,378,093
王平	8,308,800	人民币普通股	8,308,800
郑芳萍	3,240,900	人民币普通股	3,240,900
于坚毅	3,174,100	人民币普通股	3,174,100
潘炜东	2,960,112	人民币普通股	2,960,112
香港中央结算有限公司	2,873,625	人民币普通股	2,873,625
武政威	1,800,000	人民币普通股	1,800,000
邱明祥	1,800,000	人民币普通股	1,800,000
前十名股东中回购专户情况说明	公司回购股份于 2019 年 11 月 7 日实施完毕，合计回购股份 32,103,200 股，其中注销 9,630,960 股，剩余 22,472,240 股，占公司总股本的 2.91%。根据回购股份方案拟用于股权激励计划，若公司未能在股份回购完成之后三年内实施股权激励计划，未实施部分的股份将依法予以注销。		
上述股东委托表决权、受托表决权、放弃表决权的说明	2020 年 6 月 24 日，红楼与元明签署《表决权委托》，红楼集团将所持有的上市公司 77,269,101 股股份（占上市公司股本总额的 9.99%）所对应的表决权无条件且不可撤销地委托为元明控股行使；红楼集团将永久不可撤销地放弃其持有的上市公司 203,425,707 股股份（占上市公司股本总额的 26.30%）的表决权，亦不委托任何其他方行使该等股份的表决权。		
上述股东关联关系或一致行动的说明	前十名股东及前十名无限售条件股东中洪一丹、朱宝良与红楼集团为一致行动人，公司未知其他股东之间是否存在关联关系或属于《上市公司收购管理办法》规定的一致行动人。		
表决权恢复的优先股股东及持股数量的说明	无		

2022 年 3 月 31 日,股东红楼集团解除质押本公司股份 53,000,000 股。本次质押解除后,红楼集团累计质押股份数量 146,350,000 股,占其持股总数的 60.49%,占公司总股本的 18.92%。详见公司于 2022 年 4 月 1 日上海证券交易所网站(www.sse.com.cn)发布的《丽尚国潮关于股东部分股份解除质押的公告》。

前十名有限售条件股东持股数量及限售条件
适用 不适用

单位：股

序号	有限售条件股东名称	持有的有限售条件股份数量	有限售条件股份可上市交易情况		限售条件
			可上市交易时间	新增可上市交易股份数量	
1	兰州铁路多元经济开发中心	299,520			股改限售
2	甘肃人民出版社书刊发行公司	149,760			股改限售
3	中国水利水电第四工程局有限公司	111,644			股改限售
4	红楼集团有限公司	43,310			股改限售
5	兰州国资投资(控股)建设集团有限公司	24,497			股改限售
6	上海正太万向轮制造有限公司	20,309			股改限售
7	上海时来科技发展有限公司	20,000			股改限售
上述股东关联关系或一致行动的说明		公司未知上述股东之间是否存在关联关系或属于《上市公司收购管理办法》规定的一致行动人。			

(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	浙江元明控股有限公司
单位负责人或法定代表人	吴林
成立日期	2020年6月17日
主要经营业务	一般项目：控股公司服务；股权投资；企业总部管理；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。
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

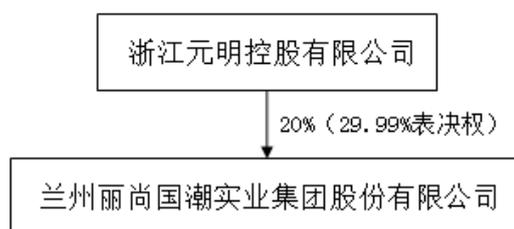
适用 不适用

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

名称	丽水经济技术开发区管理委员会
单位负责人或法定代表人	刘志伟
成立日期	1993
主要经营业务	未公示
报告期内控股和参股的其他境内外上市公司的股权情况	威帝股份（SH.603023）控股比例 21.43%
其他情况说明	无

2 自然人

适用 不适用

3 公司不存在实际控制人情况的特别说明

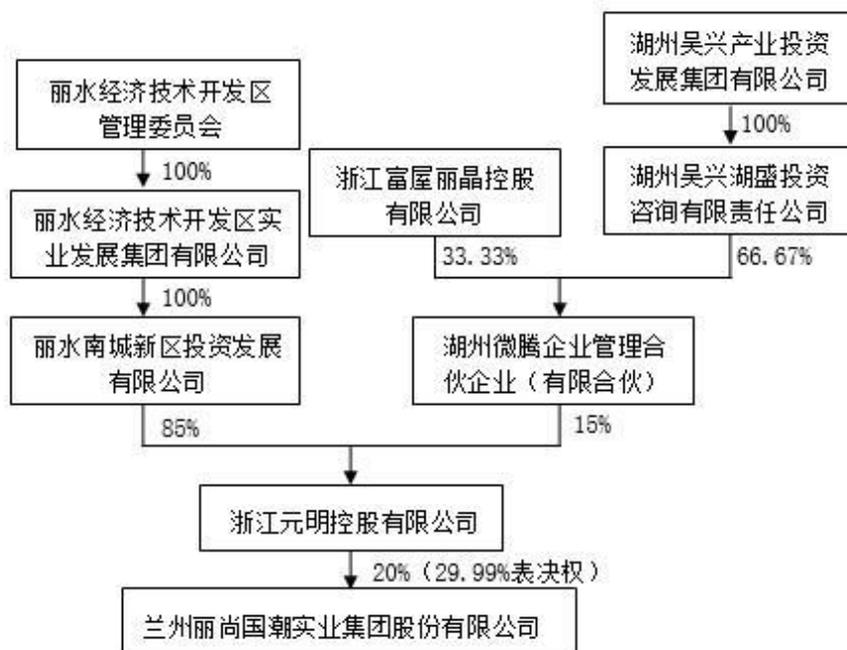
适用 不适用

4 报告期内公司控制权发生变更的情况说明

□适用 √不适用

5 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图

√适用 □不适用



6 实际控制人通过信托或其他资产管理方式控制公司

□适用 √不适用

(三) 控股股东及实际控制人其他情况介绍

□适用 √不适用

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

□适用 √不适用

六、其他持股在百分之十以上的法人股东

√适用 □不适用

单位：亿元 币种：人民币

法人股东名称	单位负责人或法定代表人	成立日期	组织机构代码	注册资本	主要经营业务或管理活动等情况
红楼集团有限公司	洪一丹	1995-12-15	913301031431982889	4.80	以自有资金投资实业；旅游项目开发、投资，经济信息咨询（除证券、期货），物业管理；经营市场：批发、零售等相关业务。
情况说明	2020年6月24日红楼集团与元明控股签署了《股份转让协议》、《表决权委托协议》。红楼集团依法将其持有的154,692,895股股份（占上市公司股本总额的20.00%）协议转让给元明控股。红楼集团将所持有的上市公司77,269,101股股份（占上市公司股本总额的9.99%）所对应的表决权无条件且不可撤销地委托为元明控股行使；红楼集团将永久不可撤销地放弃其持有的上市公司203,425,707股股份（占上市公司股本总额的26.30%）的表				

决权，亦不委托任何其他方行使该等股份的表决权。

七、股份限制减持情况说明

适用 不适用

八、股份回购在报告期的具体实施情况

适用 不适用

第八节 优先股相关情况

适用 不适用

第九节 债券相关情况

一、企业债券、公司债券和非金融企业债务融资工具

适用 不适用

二、可转换公司债券情况

适用 不适用

第十节 财务报告

一、审计报告

适用 不适用

审计报告

天健审〔2022〕1308号

兰州丽尚国潮实业集团股份有限公司全体股东：

一、审计意见

我们审计了兰州丽尚国潮实业集团股份有限公司（以下简称丽尚国潮公司）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、合并及母公司所有者权益变动表，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，公允反映了丽尚国潮公司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，我们独立于丽尚国潮公司，并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表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。

(一)收入确认

1.事项描述

参见财务报表附注五(二)1，丽尚国潮公司 2021 年度营业收入为 64,266.67 万元，收入确认政策详见财务报表附注三(二十七)。由于营业收入系丽尚国潮公司关键业绩指标之一，可能存在丽尚国潮公司管理层（以下简称管理层）通过不恰当的收入确认以达到特定目标或预期的固有风险，因此我们将收入确认确定为关键审计事项。

2.审计应对

针对收入确认，我们实施的审计程序主要包括：

(1)了解与收入相关的关键内部控制，评价这些制度的设计，确定其是否得到执行，并测试内部控制的运行有效性；

(2)检查销售合同，了解主要合同条款或条件，评价收入确认方法是否适当；

(3)执行分析程序，包括各业务板块本期收入、成本、毛利率与上期比较分析，各业务板块毛利率与同行业比较分析，新冠疫情影响下公司各业务板块收入变动的具体原因及影响等分析程序；

(4)对于房产销售收入，以抽样方式检查与收入确认相关的支持性文件，包括检查认购书、商品房买卖合同、销售收款情况以及交接确认单等；对于百货零售、餐饮酒店服务类收入，获取公司信息系统数据并与账面记录核对，并以抽样方式检查销售小

票、客户付款记录等支持性文件；对于物业出租类收入，获取租赁台账、收入摊销计算表，并以抽样方式检查租赁合同；

(5)结合往来款函证，以抽样方式向客户函证本期销售额、租赁费保证金；

(6)对资产负债表日前后确认的营业收入实施截止测试，评价营业收入是否在恰当期间确认；

(7)检查与营业收入相关的信息是否已在财务报表中作出恰当列报。

(二)对外投资的合理性

1.事项描述

参见财务报表附注五(一)9、10，截至2021年12月31日，丽尚国潮公司对外投资（包含长期股权投资、其他非流动金融资产）账面价值为24,971.36万元，占合并财务报表资产总额的7.11%。由于丽尚国潮公司对外投资金额较大，系丽尚国潮公司关键业绩指标之一，可能存在丽尚国潮公司管理层通过不恰当的投资以达到特定目标或预期的固有风险，因此我们将对外投资事项确定为关键审计事项。

2.审计应对

针对对外投资，我们实施的审计程序主要包括：

(1)了解与投资业务循环相关的关键内部控制，评价这些制度的设计，确定其是否得到执行，并测试内部控制的运行有效性；

(2)检查投资相关的资料，了解相关投资行为是否具备商业合理性；

(3)了解被投资单位融资需求，以及投资款是否用于正常经营；

(4)了解投资定价是否与其他机构存在明显差异；

(5)检查与对外投资相关的信息是否已在财务报表中作出恰当列报。

(三)固定资产的减值

1.事项描述

参见财务报表附注五(一)12，截至2021年12月31日，丽尚国潮公司投资性房地产、固定资产账面价值分别为112,275.69万元、131,847.42万元，合计占合并财务报表资产总额的69.46%。投资性房地产、固定资产的减值方法详见财务报表附注三(二十)。由于投资性房地产、固定资产金额重大，且投资性房地产、固定资产是否存在

减值很大程度上依赖于管理层所做的判断与估计，因此我们将投资性房地产、固定资产的减值确定为关键审计事项。

2. 审计应对

针对投资性房地产、固定资产的减值，我们实施的审计程序主要包括：

(1)了解与投资性房地产、固定资产相关的关键内部控制，评价这些控制的设计，确定其是否得到执行，并测试内部控制的运行有效性；

(2)实地勘察亚欧国际项目及投资性房地产，实施监盘程序，了解资产目前的状况；

(3)获取管理层关于亚欧国际项目未来发展规划和对亚欧国际项目未来可收回金额的预测，复核管理层提供的固定资产-亚欧国际减值测试表；

(4)复核管理层提供的投资性房地产减值测试表；

(5)检查与投资性房地产、固定资产减值相关的信息是否已在财务报表中作出恰当列报。

四、其他信息

管理层对其他信息负责。其他信息包括年度报告中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。

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

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

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

五、管理层和治理层对财务报表的责任

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

在编制财务报表时，管理层负责评估丽尚国潮公司的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非计划进行清算、终止运营或

别无其他现实的选择。

丽尚国潮公司治理层（以下简称治理层）负责监督丽尚国潮公司的财务报告过程。

六、注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

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

(二)了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序。

(三)评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

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

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

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

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

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

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

天健会计师事务所（特殊普通合伙）

中国注册会计师：叶喜撑
（项目合伙人）

中国·杭州

中国注册会计师：陈小辉

二〇二二年四月二日

二、财务报表

合并资产负债表

2021 年 12 月 31 日

编制单位：兰州丽尚国潮实业集团股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
流动资产：			
货币资金	1	147,200,671.64	597,822,737.75
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	2	40,742,785.30	834,938.47
应收款项融资			
预付款项	3	8,764,082.00	6,398,295.29
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款	4	10,456,134.75	8,517,288.77

其中：应收利息			
应收股利			
买入返售金融资产			
存货	5	170,228,400.90	164,535,264.68
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产	6	3,756,332.45	
其他流动资产	7	23,617,946.50	9,510,370.55
流动资产合计		404,766,353.54	787,618,895.51
非流动资产：			
发放贷款和垫款			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款	8	236,965,899.64	
长期股权投资	9	99,381,527.62	
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产	10	150,332,120.00	116,132,120.00
投资性房地产	11	1,122,756,933.73	906,611,678.59
固定资产	12	1,318,474,200.24	1,384,273,844.03
在建工程	13	3,284,306.94	3,841,551.95
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产	14	29,618,203.48	
无形资产	15	130,024,423.39	135,895,179.07
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	16	16,447,646.63	9,341,985.91
递延所得税资产	17	2,417,634.46	1,499,015.28
其他非流动资产			
非流动资产合计		3,109,702,896.13	2,557,595,374.83
资产总计		3,514,469,249.67	3,345,214,270.34
流动负债：			
短期借款	18	119,983,198.89	100,172,944.44
向中央银行借款			
拆入资金			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	19	147,848,234.46	239,532,632.56
预收款项	20	4,956,279.05	2,283,485.52
合同负债	21	139,638,038.73	138,778,521.41
卖出回购金融资产款			
吸收存款及同业存放			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
应付职工薪酬	22	14,820,877.89	15,966,461.97
应交税费	23	47,120,927.40	18,381,377.87
其他应付款	24	627,796,851.17	644,647,880.51

其中：应付利息			
应付股利		1,823,030.95	1,823,030.95
应付手续费及佣金			
应付分保账款			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	25	80,325,355.49	799,077.79
其他流动负债	26	17,543,009.85	17,838,596.34
流动负债合计		1,200,032,772.93	1,178,400,978.41
非流动负债：			
保险合同准备金			
长期借款	27	446,670,000.00	480,000,000.00
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债	28	22,310,574.27	
长期应付款	29	2,000,000.00	2,000,000.00
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债	17	1,570,587.31	44,366.33
其他非流动负债			
非流动负债合计		472,551,161.58	482,044,366.33
负债合计		1,672,583,934.51	1,660,445,344.74
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）	30	773,464,476.00	773,464,476.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	31	338,108,815.20	338,108,815.20
减：库存股	32	139,979,693.35	139,979,693.35
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	33	283,163,848.56	269,171,352.78
一般风险准备			
未分配利润	34	584,830,153.92	444,003,974.97
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计		1,839,587,600.33	1,684,768,925.60
少数股东权益		2,297,714.83	
所有者权益（或股东权益）合计		1,841,885,315.16	1,684,768,925.60
负债和所有者权益（或股东权益）总计		3,514,469,249.67	3,345,214,270.34

公司负责人：叶茂 主管会计工作负责人：黄成安 会计机构负责人：吴小洋

母公司资产负债表

2021 年 12 月 31 日

编制单位:兰州丽尚国潮实业集团股份有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	附注	2021年12月31日	2020年12月31日
流动资产:			
货币资金		7,299,956.56	56,809,616.57
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款			
应收款项融资			
预付款项			
其他应收款	1	250,479,492.22	250,474,441.14
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		206,845.49	165,977.17
流动资产合计		257,986,294.27	307,450,034.88
非流动资产:			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	2	2,307,792,671.00	2,258,089,575.58
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产		116,082,120.00	116,132,120.00
投资性房地产			
固定资产		17,559,065.11	18,167,584.07
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产		449,999.22	463,332.66
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产			
其他非流动资产			
非流动资产合计		2,441,883,855.33	2,392,852,612.31
资产总计		2,699,870,149.60	2,700,302,647.19
流动负债:			
短期借款			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款			
预收款项			

合同负债			
应付职工薪酬		3,287,546.13	3,610,065.23
应交税费		5,573.43	26,693.66
其他应付款		631,569,530.87	771,575,708.08
其中：应付利息			
应付股利		1,823,030.95	1,823,030.95
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债		450,694.44	458,333.33
其他流动负债			
流动负债合计		635,313,344.87	775,670,800.30
非流动负债：			
长期借款		250,000,000.00	250,000,000.00
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计		250,000,000.00	250,000,000.00
负债合计		885,313,344.87	1,025,670,800.30
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）		773,464,476.00	773,464,476.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		476,980,159.96	476,980,159.96
减：库存股		139,979,693.35	139,979,693.35
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积		283,163,848.56	269,171,352.78
未分配利润		420,928,013.56	294,995,551.50
所有者权益（或股东权益）合计		1,814,556,804.73	1,674,631,846.89
负债和所有者权益（或股东权益）总计		2,699,870,149.60	2,700,302,647.19

公司负责人：叶茂 主管会计工作负责人：黄成安 会计机构负责人：吴小洋

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	1	642,666,671.65	599,328,578.47

其中：营业收入	1	642,666,671.65	599,328,578.47
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		420,516,912.14	459,809,087.19
其中：营业成本	1	197,159,516.90	247,430,719.83
利息支出			
手续费及佣金支出			
退保金			
赔付支出净额			
提取保险责任准备金净额			
保单红利支出			
分保费用			
税金及附加	2	39,055,197.34	24,401,424.01
销售费用	3	37,841,623.02	40,033,163.37
管理费用	4	120,219,338.90	117,501,760.34
研发费用			
财务费用	5	26,241,235.98	30,442,019.64
其中：利息费用		34,111,285.58	37,257,560.97
利息收入		8,193,488.38	6,949,994.81
加：其他收益	6	1,121,945.42	1,961,564.64
投资收益（损失以“-”号填列）	7	-472,238.38	6,188,703.94
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-3,628,472.38	
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
汇兑收益（损失以“-”号填列）			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	8	-50,000.00	
信用减值损失（损失以“-”号填列）	9	-378,812.87	5,006,183.52
资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）	10	-3,855,570.35	882,726.56
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		218,515,083.33	153,558,669.94
加：营业外收入	11	856,268.42	896,249.32
减：营业外支出	12	1,288,305.54	15,521,159.45
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		218,083,046.21	138,933,759.81
减：所得税费用	13	64,201,656.65	52,272,235.63
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		153,881,389.56	86,661,524.18
（一）按经营持续性分类			
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		153,881,389.56	86,661,524.18

2.终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
（二）按所有权归属分类			
1.归属于母公司股东的净利润（净亏损以“-”号填列）		154,818,674.73	86,661,524.18
2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		-937,285.17	
六、其他综合收益的税后净额			
（一）归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额			
1.不能重分类进损益的其他综合收益			
（1）重新计量设定受益计划变动额			
（2）权益法下不能转损益的其他综合收益			
（3）其他权益工具投资公允价值变动			
（4）企业自身信用风险公允价值变动			
2.将重分类进损益的其他综合收益			
（1）权益法下可转损益的其他综合收益			
（2）其他债权投资公允价值变动			
（3）金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
（4）其他债权投资信用减值准备			
（5）现金流量套期储备			
（6）外币财务报表折算差额			
（7）其他			
（二）归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
七、综合收益总额		153,881,389.56	86,661,524.18
（一）归属于母公司所有者的综合收益总额			
		154,818,674.73	86,661,524.18
（二）归属于少数股东的综合收益总额			
		-937,285.17	
八、每股收益：			
（一）基本每股收益(元/股)			
		0.21	0.11
（二）稀释每股收益(元/股)			
		0.20	0.11

本期发生同一控制下企业合并的，被合并方在合并前实现的净利润为：0.00 元，上期被合并方实现的净利润为：0.00 元。

公司负责人：叶茂 主管会计工作负责人：黄成安 会计机构负责人：吴小洋

母公司利润表

2021 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	2021 年度	2020 年度
一、营业收入			
减：营业成本			
税金及附加		164,501.22	2,167,645.76
销售费用			
管理费用		3,165,305.10	3,513,232.58
研发费用			
财务费用		14,873,585.71	16,745,479.56
其中：利息费用		14,954,861.17	15,250,000.02
利息收入		85,317.09	108,303.41
加：其他收益		370,125.73	897,395.03
投资收益（损失以“-”号填列）	1	158,111,095.17	170,507,257.52
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		-50,000.00	
信用减值损失（损失以“-”号填列）			
资产减值损失（损失以“-”号填列）		-296,904.58	-385,210.84
资产处置收益（损失以“-”号填列）			
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		139,930,924.29	148,593,083.81
加：营业外收入		33.55	299.57
减：营业外支出		6,000.00	654,334.71
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		139,924,957.84	147,939,048.67
减：所得税费用			982,304.42
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		139,924,957.84	146,956,744.25
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		139,924,957.84	146,956,744.25
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
五、其他综合收益的税后净额			
（一）不能重分类进损益的其他综合收益			
1.重新计量设定受益计划变动额			
2.权益法下不能转损益的其他综合收益			
3.其他权益工具投资公允价值变动			
4.企业自身信用风险公允价值变动			

(二)将重分类进损益的其他综合收益			
1.权益法下可转损益的其他综合收益			
2.其他债权投资公允价值变动			
3.金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
4.其他债权投资信用减值准备			
5.现金流量套期储备			
6.外币财务报表折算差额			
7.其他			
六、综合收益总额		139,924,957.84	146,956,744.25
七、每股收益：			
(一)基本每股收益(元/股)			
(二)稀释每股收益(元/股)			

公司负责人：叶茂 主管会计工作负责人：黄成安 会计机构负责人：吴小洋

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
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		1,091,017,014.84	867,676,897.25
客户存款和同业存放款项净增加额			
向中央银行借款净增加额			
向其他金融机构拆入资金净增加额			
收到原保险合同保费取得的现金			
收到再保业务现金净额			
保户储金及投资款净增加额			
收取利息、手续费及佣金的现金			
拆入资金净增加额			
回购业务资金净增加额			
代理买卖证券收到的现金净额			
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金	1	38,592,144.46	34,762,638.85
经营活动现金流入小计		1,129,609,159.30	902,439,536.10
购买商品、接受劳务支付的现金		728,305,987.78	723,661,261.46
客户贷款及垫款净增加额			
存放中央银行和同业款项净			

增加额			
支付原保险合同赔付款项的现金			
拆出资金净增加额			
支付利息、手续费及佣金的现金			
支付保单红利的现金			
支付给职工及为职工支付的现金		72,805,576.51	78,663,702.78
支付的各项税费		103,105,625.09	162,639,531.30
支付其他与经营活动有关的现金	2	33,294,664.44	47,068,506.49
经营活动现金流出小计		937,511,853.82	1,012,033,002.03
经营活动产生的现金流量净额		192,097,305.48	-109,593,465.93
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金		3,156,234.00	5,260,390.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			4,779,651.33
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金	3	34,352,307.90	12,621,106.88
投资活动现金流入小计		37,508,541.90	22,661,148.21
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		285,430,913.76	16,625,851.43
投资支付的现金		137,260,000.00	
质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		422,690,913.76	16,625,851.43
投资活动产生的现金流量净额		-385,182,371.86	6,035,296.78
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		3,235,000.00	
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		3,235,000.00	
取得借款收到的现金		119,800,000.00	200,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		123,035,000.00	200,000,000.00
偿还债务支付的现金		133,330,000.00	300,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		34,164,606.11	52,094,477.23
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润			

支付其他与筹资活动有关的现金	4	206,385,940.89	
筹资活动现金流出小计		373,880,547.00	352,094,477.23
筹资活动产生的现金流量净额		-250,845,547.00	-152,094,477.23
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-182,698.88	
五、现金及现金等价物净增加额		-444,113,312.26	-255,652,646.38
加：期初现金及现金等价物余额		573,180,512.40	828,833,158.78
六、期末现金及现金等价物余额		129,067,200.14	573,180,512.40

公司负责人：叶茂 主管会计工作负责人：黄成安 会计机构负责人：吴小洋

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
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金			
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		477,619.85	1,080,736.84
经营活动现金流入小计		477,619.85	1,080,736.84
购买商品、接受劳务支付的现金			
支付给职工及为职工支付的现金		2,019,883.46	2,761,507.82
支付的各项税费		165,598.68	19,096,315.70
支付其他与经营活动有关的现金		938,799.91	1,237,124.19
经营活动现金流出小计		3,124,282.05	23,094,947.71
经营活动产生的现金流量净额		-2,646,662.20	-22,014,210.87
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金		158,111,095.17	155,260,390.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			15,250,000.02
投资活动现金流入小计		158,111,095.17	170,510,390.02
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		11,592.92	
投资支付的现金		50,000,000.00	
取得子公司及其他营业单位			

支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			3,132.50
投资活动现金流出小计		50,011,592.92	3,132.50
投资活动产生的现金流量净额		108,099,502.25	170,507,257.52
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金		450,000,000.00	50,000,000.00
筹资活动现金流入小计		450,000,000.00	50,000,000.00
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		14,962,500.06	29,910,660.74
支付其他与筹资活动有关的现金		590,000,000.00	185,132,470.83
筹资活动现金流出小计		604,962,500.06	215,043,131.57
筹资活动产生的现金流量净额		-154,962,500.06	-165,043,131.57
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额			
加：期初现金及现金等价物余额		56,809,616.57	73,359,701.49
六、期末现金及现金等价物余额		7,299,956.56	56,809,616.57

公司负责人：叶茂 主管会计工作负责人：黄成安 会计机构负责人：吴小洋

合并所有者权益变动表
2021 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	2021 年度													少数股东权益	所有者权益合计
	归属于母公司所有者权益														
	实收资本(或股本)	其他权益工具			资本公积	减:库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他	小计		
优先股		永续债	其他												
一、上年年末余额	773,464,476.00				338,108,815.20	139,979,693.35			269,171,352.78		444,003,974.97		1,684,768,925.60		1,684,768,925.60
加:会计政策变更															
前期差错更正															
同一控制下企业合并															
其他															
二、本年期初余额	773,464,476.00				338,108,815.20	139,979,693.35			269,171,352.78		444,003,974.97		1,684,768,925.60		1,684,768,925.60
三、本期增减变动金额(减少以“—”号填列)								13,992,495.78		140,826,178.95		154,818,674.73	2,297,714.83	157,116,389.56	
(一)综合收益总额										154,818,674.73		154,818,674.73	-937,285.17	153,881,389.56	
(二)所有者投入和减少资本													3,235,000.00	3,235,000.00	

2021 年年度报告

1. 所有者投入的普通股														3,235,000.00	3,235,000.00
2. 其他权益工具持有者投入资本															
3. 股份支付计入所有者权益的金额															
4. 其他															
(三) 利润分配															
1. 提取盈余公积															
2. 提取一般风险准备															
3. 对所有者(或股东)的分配															
4. 其他															
(四) 所有者权益内部结转															
1. 资本公积转增资本(或股本)															
2. 盈余公积转增资本(或股本)															
3. 盈余公积弥补亏损															
4. 设定受益计划变动额结转留存收益															
5. 其他综合收益结转留存收益															

6. 其他															
(五) 专项储备															
1. 本期提取															
2. 本期使用															
(六) 其他															
四、本期期末余额	773,464,476.00				338,108,815.20	139,979,693.35			283,163,848.56		584,830,153.92		1,839,587,600.33	2,297,714.83	1,841,885,315.16

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)	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他			小计
优先股		永续债	其他												
一、上年年末余额	773,464,476.00				338,108,815.20	139,979,693.35			254,475,678.35		372,038,125.22		1,598,107,401.42		1,598,107,401.42
加：会计政策变更															
前期差错更正															
同一控制下企业合并															
其他															
二、本年期初余额	773,464,476.00				338,108,815.20	139,979,693.35			254,475,678.35		372,038,125.22		1,598,107,401.42		1,598,107,401.42
三、本期增减变动金额 (减少以“－”号填列)								14,695,674.43		71,965,849.75		86,661,524.18		86,661,524.18	

(一) 综合收益总额										86,661,524.18		86,661,524.18		86,661,524.18
(二) 所有者投入和减少资本														
1. 所有者投入的普通股														
2. 其他权益工具持有者投入资本														
3. 股份支付计入所有者权益的金额														
4. 其他														
(三) 利润分配								14,695,674.43		-14,695,674.43				
1. 提取盈余公积								14,695,674.43		-14,695,674.43				
2. 提取一般风险准备														
3. 对所有者(或股东)的分配														
4. 其他														
(四) 所有者权益内部结转														
1. 资本公积转增资本(或股本)														
2. 盈余公积转增资本(或股本)														
3. 盈余公积弥补亏损														
4. 设定受益计划变动额														

结转留存收益													
5. 其他综合收益结转留存收益													
6. 其他													
(五) 专项储备													
1. 本期提取													
2. 本期使用													
(六) 其他													
四、本期期末余额	773,464,476.00				338,108,815.20	139,979,693.35		269,171,352.78	444,003,974.97		1,684,768,925.60		1,684,768,925.60

公司负责人：叶茂 主管会计工作负责人：黄成安 会计机构负责人：吴小洋

母公司所有者权益变动表

2021 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	2021 年度										
	实收资本 (或股本)	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年年末余额	773,464,476.00				476,980,159.96	139,979,693.35			269,171,352.78	294,995,551.50	1,674,631,846.89
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	773,464,476.00				476,980,159.96	139,979,693.35			269,171,352.78	294,995,551.50	1,674,631,846.89
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）								13,992,495.78	125,932,462.06		139,924,957.84
（一）综合收益总额										139,924,957.84	139,924,957.84
（二）所有者投入和减少资本											
1. 所有者投入的普通股											
2. 其他权益工具持有者投入资本											

2021 年年度报告

3. 股份支付计入所有者权益的金额											
4. 其他											
(三) 利润分配									13,992,495.78	-13,992,495.78	
1. 提取盈余公积									13,992,495.78	-13,992,495.78	
2. 对所有者（或股东）的分配											
3. 其他											
(四) 所有者权益内部结转											
1. 资本公积转增资本（或股本）											
2. 盈余公积转增资本（或股本）											
3. 盈余公积弥补亏损											
4. 设定受益计划变动额结转留存收益											
5. 其他综合收益结转留存收益											
6. 其他											
(五) 专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
(六) 其他											
四、本期期末余额	773,464,476.00				476,980,159.96	139,979,693.35			283,163,848.56	420,928,013.56	1,814,556,804.73

项目	2020 年度										
	实收资本 (或股本)	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年年末余额	773,464,476.00				476,980,159.96	139,979,693.35			254,475,678.35	162,734,481.68	1,527,675,102.64
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	773,464,476.00				476,980,159.96	139,979,693.35			254,475,678.35	162,734,481.68	1,527,675,102.64
三、本期增减变动金额（减少）									14,695,674.43	132,261,069.82	146,956,744.25

2021 年年度报告

以“-”号填列)											
(一) 综合收益总额										146,956,744.25	146,956,744.25
(二) 所有者投入和减少资本											
1. 所有者投入的普通股											
2. 其他权益工具持有者投入资本											
3. 股份支付计入所有者权益的金额											
4. 其他											
(三) 利润分配									14,695,674.43	-14,695,674.43	
1. 提取盈余公积									14,695,674.43	-14,695,674.43	
2. 对所有者(或股东)的分配											
3. 其他											
(四) 所有者权益内部结转											
1. 资本公积转增资本(或股本)											
2. 盈余公积转增资本(或股本)											
3. 盈余公积弥补亏损											
4. 设定受益计划变动额结转留存收益											
5. 其他综合收益结转留存收益											
6. 其他											
(五) 专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
(六) 其他											
四、本期期末余额	773,464,476.00				476,980,159.96	139,979,693.35			269,171,352.78	294,995,551.50	1,674,631,846.89

公司负责人：叶茂 主管会计工作负责人：黄成安 会计机构负责人：吴小洋

三、公司基本情况

1. 公司概况

√适用 □不适用

兰州丽尚国潮实业集团股份有限公司（原名兰州民百（集团）股份有限公司，以下简称公司或本公司）系经兰州市人民政府兰政发〔1992〕第 60 号文批准，在原兰州民主西路百货大楼整体改制的基础上，由原兰州民主西路百货大楼、兰州第三产业集团公司和南京呈元建筑装饰有限公司等三家发起人发起，以定向募集方式设立的股份有限公司，于 1992 年 8 月 9 日在甘肃省工商行政管理局登记注册，总部位于甘肃省兰州市。公司现持有统一社会信用代码为 91620000224336881T 的营业执照，注册资本 773,464,476.00 元，股份总数 773,464,476 股（每股面值 1 元）。其中，有限售条件的流通股份：A 股 669,040 股，无限售条件的流通股份 A 股 772,795,436 股。公司股票已分别于 1996 年 8 月 2 日在上海证券交易所挂牌交易。

本公司属商场百货行业。主要经营活动为：百货零售、餐饮酒店、专业市场管理等。

本财务报表业经公司 2022 年 4 月 2 日九届三十三次董事会批准对外报出。

2. 合并财务报表范围

√适用 □不适用

本公司将 16 家子公司纳入本期合并财务报表范围，情况详见本财务报表附注合并范围的变更和在其他主体中的权益之说明。合并范围子公司如下：

序号	子公司名称	公司简称
1	兰州亚欧商厦有限责任公司	亚欧商厦公司
2	兰州红楼房地产开发有限公司	红楼房地产公司
3	兰州民百亚欧物业管理有限公司	物业管理公司
4	兰州民百置业有限公司	民百置业公司
5	杭州环北丝绸服装城有限公司	杭州环北公司
6	南京环北市场管理服务有限公司	南京环北公司
7	丽尚国潮（浙江）控股有限公司	丽尚控股公司
8	丽水国潮企业管理咨询有限公司	丽水国潮公司
9	梅兰芳丽尚（海南）贸易有限责任公司	梅兰芳丽尚公司
10	梅兰芳国潮（海南）电子商务有限公司	梅兰芳国潮公司
11	浙江丽尚优选网络科技有限公司	丽尚优选公司
12	丽水丽尚精选网络科技有限公司	丽尚精选公司
13	杭州丽尚美链网络科技有限公司	丽尚美链公司
14	厦门未晚生物科技有限公司	未晚生物公司
15	HK BEAUT HOLDING GROUP TRADING	HK BEAUT HOLDING
16	HK BEAUT FASHION GROUP TRADING	HK BEAUT FASHION

四、财务报表的编制基础

1. 编制基础

本公司财务报表以持续经营为编制基础。

2. 持续经营

适用 不适用

本公司不存在导致对报告期末起 12 个月内的持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况。

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

重要提示：本公司根据实际生产经营特点针对金融工具减值、固定资产折旧、使用权资产折旧、无形资产摊销、收入确认等交易或事项制定了具体会计政策和会计估计。

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

公司经营业务的营业周期较短，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. 同一控制下企业合并的会计处理方法

公司在企业合并中取得的资产和负债，按照合并日被合并方在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量。公司按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值份额与支付的合并对价账面价值或发行股份面值总额的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

2. 非同一控制下企业合并的会计处理方法

公司在购买日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；如果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，首先对取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值以及合并成本的计量进行复核，经复核后合并成本仍小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益。

6. 合并财务报表的编制方法

适用 不适用

母公司将其控制的所有子公司纳入合并财务报表的合并范围。合并财务报表以母公司及其子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，由母公司按照《企业会计准则第 33 号——合并财务报表》编制。

7. 合营安排分类及共同经营会计处理方法

适用 不适用

1. 合营安排分为共同经营和合营企业。

2. 当公司为共同经营的合营方时，确认与共同经营中利益份额相关的下列项目：

- (1) 确认单独所持有的资产，以及按持有份额确认共同持有的资产；
- (2) 确认单独所承担的负债，以及按持有份额确认共同承担的负债；
- (3) 确认出售公司享有的共同经营产出份额所产生的收入；
- (4) 按公司持有份额确认共同经营因出售资产所产生的收入；
- (5) 确认单独所发生的费用，以及按公司持有份额确认共同经营发生的费用。

8. 现金及现金等价物的确定标准

列示于现金流量表中的现金是指库存现金以及可以随时用于支付的存款。现金等价物是指企业持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

9. 外币业务和外币报表折算

适用 不适用

1. 外币业务折算

外币交易在初始确认时，采用交易发生日即期汇率的近似汇率折算为人民币金额。资产负债表日，外币货币性项目采用资产负债表日即期汇率折算，因汇率不同而产生的汇兑差额，除与购建符合资本化条件资产有关的外币专门借款本金及利息的汇兑差额外，计入当期损益；以历史成本计量的外币非货币性项目仍采用交易发生日即期汇率的近似汇率折算，不改变其人民币金额；以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，差额计入当期损益或其他综合收益。

2. 外币财务报表折算

资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算；所有者权益项目除“未分配利润”项目外，其他项目采用交易发生日的即期汇率折算；利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日即期汇率的近似汇率折算。按照上述折算产生的外币财务报表折算差额，计入其他综合收益。

10. 金融工具

√适用 □不适用

1. 金融资产和金融负债的分类

金融资产在初始确认时划分为以下三类：(1)以摊余成本计量的金融资产；(2)以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产；(3)以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

金融负债在初始确认时划分为以下四类：(1)以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债；(2)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；(3)不属于上述(1)或(2)的财务担保合同，以及不属于上述(1)并以低于市场利率贷款的贷款承诺；(4)以摊余成本计量的金融负债。

2. 金融资产和金融负债的确认依据、计量方法和终止确认条件

(1) 金融资产和金融负债的确认依据和初始计量方法

公司成为金融工具合同的一方时，确认一项金融资产或金融负债。初始确认金融资产或金融负债时，按照公允价值计量；对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和金融负债，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产或金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。但是，公司初始确认的应收账款未包含重大融资成分或公司不考虑未超过一年的合同中的融资成分的，按照《企业会计准则第 14 号——收入》所定义的交易价格进行初始计量。

(2) 金融资产的后续计量方法

1) 以摊余成本计量的金融资产

采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量。以摊余成本计量且不属于任何套期关系的一部分的金融资产所产生的利得或损失，在终止确认、重分类、按照实际利率法摊销或确认减值时，计入当期损益。

2) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资

采用公允价值进行后续计量。采用实际利率法计算的利息、减值损失或利得及汇兑损益计入当期损益，其他利得或损失计入其他综合收益。终止确认时，将之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入当期损益。

3) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资

采用公允价值进行后续计量。获得的股利（属于投资成本收回部分的除外）计入当期损益，其他利得或损失计入其他综合收益。终止确认时，将之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入留存收益。

4) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

采用公允价值进行后续计量，产生的利得或损失（包括利息和股利收入）计入当期损益，除非该金融资产属于套期关系的一部分。

(3) 金融负债的后续计量方法

1) 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。对于此类金融负债以公允价值进行后续计量。因公司自身信用风险变动引起的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公允价值变动金额计入其他综合收益，除非该处理会造成或扩大损益中的会计错配。此类金融负债产生的其他利得或损失（包括利息费用、除因公司自身信用风险变动引起的公允价值变动）计入当期损益，除非该金融负债属于套期关系的一部分。终止确认时，将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。

2)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

按照《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》相关规定进行计量。

3)不属于上述 1)或 2)的财务担保合同，以及不属于上述 1)并以低于市场利率贷款的贷款承诺在初始确认后按照下列两项金额之中的较高者进行后续计量：①按照金融工具的减值规定确定的损失准备金额；□初始确认金额扣除按照《企业会计准则第 14 号——收入》相关规定所确定的累计摊销额后的余额。

4)以摊余成本计量的金融负债

采用实际利率法以摊余成本计量。以摊余成本计量且不属于任何套期关系的一部分的金融负债所产生的利得或损失，在终止确认、按照实际利率法摊销时计入当期损益。

(4)金融资产和金融负债的终止确认

1)当满足下列条件之一时，终止确认金融资产：

①收取金融资产现金流量的合同权利已终止；

②金融资产已转移，且该转移满足《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》关于金融资产终止确认的规定。

2)当金融负债（或其一部分）的现时义务已经解除时，相应终止确认该金融负债（或该部分金融负债）。

3.金融资产转移的确认依据和计量方法

公司转移了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，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；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，继续确认所转移的金融资产。公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，分别下列情况处理：(1)未保留对该金融资产控制的，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；(2)保留了对该金融资产控制的，按照继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项金额的差额计入当期损益：(1)所转移金融资产在终止确认日的账面价值；(2)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债务工具投资）之和。转移了金融资产的一部分，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:(1)终止确认部分的账面价值;(2)终止确认部分的对价,与原直接计入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债务工具投资)之和。

4.金融资产和金融负债的公允价值确定方法

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确定相关金融资产和金融负债的公允价值。公司将估值技术使用的输入值分以下层级,并依次使用:

(1)第一层次输入值是在计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价;

(2)第二层次输入值是除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值,包括:活跃市场中类似资产或负债的报价;非活跃市场中相同或类似资产或负债的报价;除报价以外的其他可观察输入值,如在正常报价间隔期间可观察的利率和收益率曲线等;市场验证的输入值等;

(3)第三层次输入值是相关资产或负债的不可观察输入值,包括不能直接观察或无法由可观察市场数据验证的利率、股票波动率、企业合并中承担的弃置义务的未来现金流量、使用自身数据作出的财务预测等。

5.金融工具减值

(1)金融工具减值计量和会计处理

公司以预期信用损失为基础,对以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资、合同资产、租赁应收款、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以外的贷款承诺、不属于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债或不属于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的财务担保合同进行减值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,对于公司购买或源生的已发生信用减值的金融资产,按照该金融资产经信用调整的实际利率折现。

对于购买或源生的已发生信用减值的金融资产,公司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。

对于由《企业会计准则第14号——收入》规范的交易形成,且不含重大融资成分或者公司不考虑不超过一年的合同中的融资成分的应收款项及合同资产,公司运用简化计量方法,按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。

除上述计量方法以外的金融资产,公司在每个资产负债表日评估其信用风险自初始确认后是否已经显著增加。如果信用风险自初始确认后已显著增加,公司按照整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备;如果信用风险自初始确认后未显著增加,公司按照该金融工具未来12个月

内预期信用损失的金额计量损失准备。

公司利用可获得的合理且有依据的信息，包括前瞻性信息，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。

于资产负债表日，若公司判断金融工具只具有较低的信用风险，则假定该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。

公司以单项金融工具或金融工具组合为基础评估预期信用风险和计量预期信用损失。当以金融工具组合为基础时，公司以共同风险特征为依据，将金融工具划分为不同组合。

公司在每个资产负债表日重新计量预期信用损失，由此形成的损失准备的增加或转回金额，作为减值损失或利得计入当期损益。对于以摊余成本计量的金融资产，损失准备抵减该金融资产在资产负债表中列示的账面价值；对于以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债权投资，公司在其他综合收益中确认其损失准备，不抵减该金融资产的账面价值。

(2)按组合评估预期信用风险和计量预期信用损失的金融工具

项 目	确定组合的依据	计量预期信用损失的方法
其他应收款——应收兰州丽尚国潮实业集团股份有限公司合并范围内关联方款项组合	应收兰州丽尚国潮实业集团股份有限公司合并范围内关联方款项	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预测，通过违约风险敞口和未来 12 个月内或整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失
其他应收款——账龄组合	账龄	

(3) 按组合计量预期信用损失的应收款项及合同资产

1)具体组合及计量预期信用损失的方法

项 目	确定组合的依据	计量预期信用损失的方法
应收账款——应收兰州丽尚国潮实业集团股份有限公司合并范围内关联方款项组合	应收兰州丽尚国潮实业集团股份有限公司合并范围内关联方款项	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预测，编制应收账款账龄与整个存续期预期信用损失率对照表，计算预期信用损失
应收账款——账龄组合	账龄	

2)应收账款——账龄组合的账龄与整个存续期预期信用损失率对照表

账 龄	应收账款 预期信用损失率 (%)
1 年以内 (含, 下同)	0
1-2 年	1
2-3 年	5
3-4 年	15
4-5 年	30
5 年以上	50

6.金融资产和金融负债的抵销

金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，不相互抵销。但同时满足下列条件的，公司

以相互抵销后的净额在资产负债表内列示：(1)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；(2)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。

不满足终止确认条件的金融资产转移，公司不对已转移的金融资产和相关负债进行抵销。

11. 应收票据

应收票据的预期信用损失的确定方法及会计处理方法

适用 不适用

12. 应收账款

应收账款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法

适用 不适用

详见“第十节财务报告附注五、10”之说明。

13. 应收款项融资

适用 不适用

14. 其他应收款

其他应收款预期信用损失的确定方法及会计处理方法

适用 不适用

详见“第十节财务报告附注五、10”之说明。

15. 存货

适用 不适用

1. 存货的分类

存货按房地产开发公司和非房地产开发公司分类。房地产开发公司存货包括在开发经营过程中为出售或耗用而持有的开发用土地、开发产品、库存材料、库存设备和低值易耗品等，在开发过程中的开发成本，以及在提供劳务过程中耗用的材料、物料等；非房地产开发公司存货包括在日常活动中持有以备出售的商品或在提供劳务过程中耗用的材料和物料等。

2. 发出存货的计价方法

(1)发出存货采用月末一次加权平均法。

(2)项目开发时，开发用土地按开发产品占地面积计算分摊计入项目的开发成本。

(3)发出开发产品按建筑面积平均法核算。

(4)意图出售而暂时出租的开发产品和周转房按公司同类固定资产的预计使用年限分期平均摊销。

(5)如果公共配套设施早于有关开发产品完工的，在公共配套设施完工决算后，按有关开发项目的实际开发成本分配计入有关开发项目的开发成本；如果公共配套设施晚于有关开发产品完工的，则先由有关开发产品预提公共配套设施费，待公共配套设施完工决算后再按实际发生数与预提数之间的差额调整有关开发产品成本。

3. 存货可变现净值的确定依据

资产负债表日，存货采用成本与可变现净值孰低计量，按照存货类别成本高于可变现净值的差额计提存货跌价准备。直接用于出售的存货，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；资产负债表日，同一项存货中一部分有合同价格约定、其他部分不存在合同价格的，分别确定其可变现净值，并与其对应的成本进行比较，分别确定存货跌价准备的计提或转回的金额。

4. 存货的盘存制度

存货的盘存制度为永续盘存制。

5. 低值易耗品和包装物的摊销方法

(1) 低值易耗品

按照一次转销法进行摊销。

(2) 包装物

按照一次转销法进行摊销。

16. 合同资产

(1). 合同资产的确认方法及标准

适用 不适用

公司根据履行履约义务与客户付款之间的关系在资产负债表中列示合同资产或合同负债。公司将同一合同下的合同资产和合同负债相互抵销后以净额列示。

公司将拥有的、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列示，将已向客户转让商品而有权收取对价的权利(该权利取决于时间流逝之外的其他因素)作为合同资产列示。

(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

详见“第十节财务报告附注五、10”之说明。

17. 持有待售资产

适用 不适用

1. 持有待售的非流动资产或处置组的分类

公司将同时满足下列条件的非流动资产或处置组划分为持有待售类别：(1)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；(2)出售极可能发生，即公司已经就出售计划作出决议且获得确定的购买承诺，预计出售将在一年内完成。

公司专为转售而取得的非流动资产或处置组，在取得日满足“预计出售将在一年内完成”的条件，且短期(通常为3个月)内很可能满足持有待售类别的其他划分条件的，在取得日将其划分为持有待售类别。

因公司无法控制的下列原因之一，导致非关联方之间的交易未能在一年内完成，且公司仍然承诺出售非流动资产或处置组的，继续将非流动资产或处置组划分为持有待售类别：(1) 买方或其他方意外设定导致出售延期的条件，公司针对这些条件已经及时采取行动，且预计能够自设定导致出售延期的条件起一年内顺利化解延期因素；(2) 因发生罕见情况，导致持有待售的非流动资产或处置组未能在一年内完成出售，公司在最初一年内已经针对这些新情况采取必要措施且重新满足了持有待售类别的划分条件。

2. 持有待售的非流动资产或处置组的计量

(1) 初始计量和后续计量

初始计量和在资产负债表日重新计量持有待售的非流动资产或处置组时，其账面价值高于公允价值减去出售费用后的净额的，将账面价值减记至公允价值减去出售费用后的净额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提持有待售资产减值准备。

对于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。除企业合并中取得的非流动资产或处置组外，由非流动资产或处置组以公允价值减去出售费用后的净额作为初始计量金额而产生的差额，计入当期损益。

对于持有待售的处置组确认的资产减值损失金额，先抵减处置组中商誉的账面价值，再根据处置组中的各项非流动资产账面价值所占比重，按比例抵减其账面价值。

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

(2) 资产减值损失转回的会计处理

后续资产负债表日持有待售的非流动资产公允价值减去出售费用后的净额增加的，以前减记的金额予以恢复，并在划分为持有待售类别后确认的资产减值损失金额内转回，转回金额计入当期损益。划分为持有待售类别前确认的资产减值损失不转回。

后续资产负债表日持有待售的处置组公允价值减去出售费用后的净额增加的，以前减记的金额予以恢复，并在划分为持有待售类别后非流动资产确认的资产减值损失金额内转回，转回金额计入当期损益。已抵减的商誉账面价值，以及非流动资产在划分为持有待售类别前确认的资产减值损失不转回。

持有待售的处置组确认的资产减值损失后续转回金额，根据处置组中除商誉外各项非流动资产账面价值所占比重，按比例增加其账面价值。

(3) 不再继续划分为持有待售类别以及终止确认的会计处理

非流动资产或处置组因不再满足持有待售类别的划分条件而不再继续划分为持有待售类别或非流动资产从持有待售的处置组中移除时，按照以下两者孰低计量：1) 划分为持有待售类别前的账面价值，按照假定不划分为持有待售类别情况下本应确认的折旧、摊销或减值等进行调整后的金额；2) 可收回金额。

终止确认持有待售的非流动资产或处置组时，将尚未确认的利得或损失计入当期损益。

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

详见“第十节财务报告附注五、10”之说明。

21. 长期股权投资

适用 不适用

1. 共同控制、重大影响的判断

按照相关约定对某项安排存在共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策，认定为共同控制。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，认定为重大影响。

2. 投资成本的确定

(1) 同一控制下的企业合并形成的，合并方以支付现金、转让非现金资产、承担债务或发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照取得被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为其初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的合并对价的账面价值或发行股份的面值总额之间的差额调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

公司通过多次交易分步实现同一控制下企业合并形成的长期股权投资，判断是否属于“一揽子交易”。属于“一揽子交易”的，把各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，在合并日，根据合并后应享有被合并方净资产在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额确定初始投资成本。合并日长期股权投资的初始投资成本，与达到合并前的长期股权投资账面价值加上合并日进一步取得股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

(2) 非同一控制下的企业合并形成的，在购买日按照支付的合并对价的公允价值作为其初始投资成本。

公司通过多次交易分步实现非同一控制下企业合并形成的长期股权投资，区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理：

1) 在个别财务报表中，按照原持有的股权投资的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。

2)在合并财务报表中,判断是否属于“一揽子交易”。属于“一揽子交易”的,把各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的,对于购买日之前持有的被购买方的股权,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等的,与其相关的其他综合收益等转为购买日所属当期收益。但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)除企业合并形成以外的:以支付现金取得的,按照实际支付的购买价款作为其初始投资成本;以发行权益性证券取得的,按照发行权益性证券的公允价值作为其初始投资成本;以债务重组方式取得的,按《企业会计准则第12号——债务重组》确定其初始投资成本;以非货币性资产交换取得的,按《企业会计准则第7号——非货币性资产交换》确定其初始投资成本。

3.后续计量及损益确认方法

对被投资单位实施控制的长期股权投资采用成本法核算;对联营企业和合营企业的长期股权投资,采用权益法核算。

4.通过多次交易分步处置对子公司投资至丧失控制权的处理方法

(1)个别财务报表

对处置的股权,其账面价值与实际取得价款之间的差额,计入当期损益。对于剩余股权,对被投资单位仍具有重大影响或者与其他方一起实施共同控制的,转为权益法核算;不能再对被投资单位实施控制、共同控制或重大影响的,按照《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》的相关规定进行核算。

(2)合并财务报表

1)通过多次交易分步处置对子公司投资至丧失控制权,且不属于“一揽子交易”的

在丧失控制权之前,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(资本溢价),资本溢价不足冲减的,冲减留存收益。

丧失对原子公司控制权时,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或合并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,应当在丧失控制权时转为当期投资收益。

2)通过多次交易分步处置对子公司投资至丧失控制权,且属于“一揽子交易”的

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

22. 投资性房地产

(1). 如果采用成本计量模式的:

1.投资性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和已出租的建筑物。

2.投资性房地产按照成本进行初始计量,采用成本模式进行后续计量,并采用与固定资产和无形资产相同的方法计提折旧或进行摊销。

23. 固定资产

(1). 确认条件

适用 不适用

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的,使用年限超过一个会计年度的有形资产。固定资产在同时满足经济利益很可能流入、成本能够可靠计量时予以确认。

(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	5-45	0-5%	2.111%-20%
通用设备	年限平均法	3-5	5%	19%-31.67%
专用设备	年限平均法	3-10	5%	9.5%-31.67%
运输工具	年限平均法	4-8	5%	11.875%-23.75%
其他设备	年限平均法	3-15	5%	6.333%-31.67%

(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.在建工程同时满足经济利益很可能流入、成本能够可靠计量则予以确认。在建工程按建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的实际成本计量。

2.在建工程达到预定可使用状态时,按工程实际成本转入固定资产。已达到预定可使用状态但尚未办理竣工决算的,先按估计价值转入固定资产,待办理竣工决算后再按实际成本调整原暂估价值,但不再调整原已计提的折旧。

25. 借款费用

适用 不适用

1.借款费用资本化的确认原则

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,在发生时确认为费用,计入当期损益。

2.借款费用资本化期间

(1)当借款费用同时满足下列条件时，开始资本化：1)资产支出已经发生；2)借款费用已经发生；3)为使资产达到预定可使用或可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

(2)若符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中发生非正常中断，并且中断时间连续超过3个月，暂停借款费用的资本化；中断期间发生的借款费用确认为当期费用，直至资产的购建或者生产活动重新开始。

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

3.借款费用资本化率以及资本化金额

为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入专门借款的，以专门借款当期实际发生的利息费用（包括按照实际利率法确定的折价或溢价的摊销），减去将尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额，确定应予资本化的利息金额；为购建或者生产符合资本化条件的资产占用了一般借款的，根据累计资产支出超过专门借款的资产支出加权平均数乘以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。

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

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)承租人发生的初始直接费用；4)承租人为拆卸及移除租赁资产、复原租赁资产所在场地或将租赁资产恢复至租赁条款约定状态预计将发生的成本。

公司按照直线法对使用权资产计提折旧。能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，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，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。

29. 无形资产

(1). 计价方法、使用寿命、减值测试

适用 不适用

1.无形资产包括土地使用权、专利权及非专利技术等，按成本进行初始计量。

2.使用寿命有限的无形资产，在使用寿命内按照与该项无形资产有关的经济利益的预期实现方式系统合理地摊销，无法可靠确定预期实现方式的，采用直线法摊销。具体年限如下：

项 目	摊销年限（年）
-----	---------

车位使用权	45
土地使用权	40
软件	5
交通接口使用权	5

(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

对长期股权投资、采用成本模式计量的投资性房地产、固定资产、在建工程、使用权资产、使用寿命有限的无形资产等长期资产，在资产负债表日有迹象表明发生减值的，估计其可收回金额。对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。商誉结合与其相关的资产组或者资产组组合进行减值测试。

若上述长期资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额确认资产减值准备并计入当期损益。

31. 长期待摊费用

适用 不适用

长期待摊费用核算已经支出，摊销期限在 1 年以上（不含 1 年）的各项费用。长期待摊费用按实际发生额入账，在受益期或规定的期限内分期平均摊销。如果长期待摊的费用项目不能使以后会计期间受益则将尚未摊销的该项目的摊余价值全部转入当期损益。

32. 合同负债**(1). 合同负债的确认方法**

适用 不适用

公司根据履行履约义务与客户付款之间的关系在资产负债表中列示合同资产或合同负债。公司将同一合同下的合同资产和合同负债相互抵销后以净额列示。

公司将已收或应收客户对价而应向客户转让商品的义务作为合同负债列示。

33. 职工薪酬**(1). 短期薪酬的会计处理方法**

适用 不适用

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

(2). 离职后福利的会计处理方法

适用 不适用

离职后福利分为设定提存计划和设定受益计划。

(1)在职工为公司提供服务的会计期间，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。

(2)对设定受益计划的会计处理通常包括下列步骤：

1)根据预期累计福利单位法，采用无偏且相互一致的精算假设对有关人口统计变量和财务变量等作出估计，计量设定受益计划所产生的义务，并确定相关义务的所属期间。同时，对设定受益计划所产生的义务予以折现，以确定设定受益计划义务的现值和当期服务成本；

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

3)期末，将设定受益计划产生的职工薪酬成本确认为服务成本、设定受益计划净负债或净资产的利息净额以及重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动等三部分，其中服务成本和设定受益计划净负债或净资产的利息净额计入当期损益或相关资产成本，重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动计入其他综合收益，并且在后续会计期间不允许转回至损益，但可以在权益范围内转移这些在其他综合收益确认的金额。

(3). 辞退福利的会计处理方法

适用 不适用

向职工提供的辞退福利，在下列两者孰早日确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益：(1)公司不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时；(2)公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

(4). 其他长期职工福利的会计处理方法

适用 不适用

向职工提供的其他长期福利，符合设定提存计划条件的，按照设定提存计划的有关规定进行会计处理；除此之外的其他长期福利，按照设定受益计划的有关规定进行会计处理，为简化相关会计处理，将其产生的职工薪酬成本确认为服务成本、其他长期职工福利净负债或净资产的利息净额以及重新计量其他长期职工福利净负债或净资产所产生的变动等组成项目的总净额计入当期损益或相关资产成本。

34. 租赁负债

适用 不适用

在租赁开始日，公司将尚未支付的租赁付款额的现值确认为租赁负债。计算租赁付款额现值时采用租赁内含利率作为折现率，无法确定租赁内含利率的，采用公司增量借款利率作为折现率。租赁付款额与其现值之间的差额作为未确认融资费用，在租赁期各个期间内按照确认租赁付款额现值的折现率确认利息费用，并计入当期损益。未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额于实际发生时计入当期损益。

租赁期开始日后，当实质固定付款额发生变动、担保余值预计的应付金额发生变化、用于确

定租赁付款额的指数或比率发生变动、购买选择权、续租选择权或终止选择权的评估结果或实际行权情况发生变化时，公司按照变动后的租赁付款额的现值重新计量租赁负债，并相应调整使用权资产的账面价值，如使用权资产账面价值已调减至零，但租赁负债仍需进一步调减的，将剩余金额计入当期损益。

35. 预计负债

适用 不适用

1.因对外提供担保、诉讼事项、产品质量保证、亏损合同等或有事项形成的义务成为公司承担的现时义务，履行该义务很可能导致经济利益流出公司，且该义务的金额能够可靠的计量时，公司将该项义务确认为预计负债。

2.公司按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数对预计负债进行初始计量，并在资产负债表日对预计负债的账面价值进行复核。

36. 股份支付

适用 不适用

1.股份支付的种类

包括以权益结算的股份支付和以现金结算的股份支付。

2.实施、修改、终止股份支付计划的相关会计处理

(1)以权益结算的股份支付

授予后立即可行权的换取职工服务的以权益结算的股份支付，在授予日按照权益工具的公允价值计入相关成本或费用，相应调整资本公积。完成等待期内的服务或达到规定业绩条件才可行权的换取职工服务的以权益结算的股份支付，在等待期内的每个资产负债表日，以对可行权权益工具数量的最佳估计为基础，按权益工具授予日的公允价值，将当期取得的服务计入相关成本或费用，相应调整资本公积。

换取其他方服务的权益结算的股份支付，如果其他方服务的公允价值能够可靠计量的，按照其他方服务在取得日的公允价值计量；如果其他方服务的公允价值不能可靠计量，但权益工具的公允价值能够可靠计量的，按照权益工具在服务取得日的公允价值计量，计入相关成本或费用，相应增加所有者权益。

(2)以现金结算的股份支付

授予后立即可行权的换取职工服务的以现金结算的股份支付，在授予日按公司承担负债的公允价值计入相关成本或费用，相应增加负债。完成等待期内的服务或达到规定业绩条件才可行权的换取职工服务的以现金结算的股份支付，在等待期内的每个资产负债表日，以对可行权情况的最佳估计为基础，按公司承担负债的公允价值，将当期取得的服务计入相关成本或费用和相应的负债。

(3)修改、终止股份支付计划

如果修改增加了所授予的权益工具的公允价值，公司按照权益工具公允价值的增加相应地确认取得服务的增加；如果修改增加了所授予的权益工具的数量，公司将增加的权益工具的公允价值相应地确认为取得服务的增加；如果公司按照有利于职工的方式修改可行权条件，公司在处理可行权条件时，考虑修改后的可行权条件。

如果修改减少了授予的权益工具的公允价值，公司继续以权益工具在授予日的公允价值为基础，确认取得服务的金额，而不考虑权益工具公允价值的减少；如果修改减少了授予的权益工具的数量，公司将减少部分作为已授予的权益工具的取消来进行处理；如果以不利于职工的方式修改了可行权条件，在处理可行权条件时，不考虑修改后的可行权条件。

如果公司在等待期内取消了所授予的权益工具或结算了所授予的权益工具（因未满足可行权条件而被取消的除外），则将取消或结算作为加速可行权处理，立即确认原本在剩余等待期内确认的金额。

37. 优先股、永续债等其他金融工具

适用 不适用

38. 收入

(1). 收入确认和计量所采用的会计政策

适用 不适用

1.收入确认原则

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

满足下列条件之一时，属于在某一时段内履行履约义务，否则，属于在某一时点履行履约义务：(1)客户在公司履约的同时即取得并消耗公司履约所带来的经济利益；(2)客户能够控制公司履约过程中在建商品；(3)公司履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且公司在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。

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

2.收入计量原则

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

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

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

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

3.收入确认的具体方法

(1)商场销售商品业务属于在某一时刻履行的履约义务，收入确认需满足以下条件：公司已根据合同或购物发票约定将商品交付给购货方，且商品销售收入金额已确定，已经收回货款或取得了收款凭证且相关的经济利益很可能流入，商品相关的成本能够可靠地计量。

(2)开发产品业务属于在某一时刻履行的履约义务，收入确认需满足以下条件：在开发产品已经完工并验收合格，签订了销售合同并履行了合同规定的义务，开发产品所有权上的主要风险和报酬转移给购买方，公司不再保留通常与所有权相联系的继续管理权和对已售出的开发产品实施有效控制，且开发产品销售收入金额已确定，已经收回款项或取得了收款凭证且相关的经济利益很可能流入，开发产品相关的成本能够可靠地计量。

(3)物业管理业务属于在某一时间段内履行的履约义务，收入确认需满足以下条件：在物业管理服务已经提供，且物业管理收入金额已确定，已经收回物业管理费或取得了收款凭证且相关的经济利益很可能流入，物业管理相关的成本能够可靠地计量。

(4)餐饮、客房服务业务属于在某一时刻履行的履约义务，收入确认需满足以下条件：在餐饮、客房服务已经提供，且餐饮、客房服务收入金额已确定，已经收回服务款项或取得了收款凭证且相关的经济利益很可能流入，餐饮、客房服务相关的成本能够可靠地计量。

(5)市场铺位出租业务属于在某一时间段内履行的履约义务，收入确认需满足以下条件：公司已按照租赁合同约定将铺位出租给商户，且相关业务收入金额已确定，已经收回租金或取得了收款凭证且相关的经济利益很可能流入，铺位出租相关的成本能够可靠地计量。

(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

与合同成本有关的资产包括合同取得成本和合同履约成本。

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。如果

合同取得成本的摊销期限不超过一年，在发生时直接计入当期损益。

公司为履行合同发生的成本，不适用存货、固定资产或无形资产等相关准则的规范范围且同时满足下列条件的，作为合同履约成本确认为一项资产：

- 1.该成本与一份当前或预期取得的合同直接相关，包括直接人工、直接材料、制造费用（或类似费用）、明确由客户承担的成本以及仅因该合同而发生的其他成本；
- 2.该成本增加了公司未来用于履行履约义务的资源；
- 3.该成本预期能够收回。

公司对于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进行摊销，计入当期损益。

如果与合同成本有关的资产的账面价值高于因转让与该资产相关的商品或服务预期能够取得的剩余对价减去估计将要发生的成本，公司对超出部分计提减值准备，并确认为资产减值损失。以前期间减值的因素之后发生变化，使得转让该资产相关的商品或服务预期能够取得的剩余对价减去估计将要发生的成本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.政府补助在同时满足下列条件时予以确认：(1)公司能够满足政府补助所附的条件；(2)公司能够收到政府补助。政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能可靠取得的，按照名义金额计量。

2.与资产相关的政府补助判断依据及会计处理方法

政府文件规定用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助划分为与资产相关的政府补助。政府文件不明确的，以取得该补助必须具备的基本条件为基础进行判断，以购建或以其他方式形成长期资产为基本条件的作为与资产相关的政府补助。与资产相关的政府补助，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，在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入损益。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。相关资产在使用寿命结束前被出售、转让、报废或发生毁损的，将尚未分配的相关递延收益余额转入资产处置当期的损益。

3.与收益相关的政府补助判断依据及会计处理方法

除与资产相关的政府补助之外的政府补助划分为与收益相关的政府补助。对于同时包含与资产相关部分和与收益相关部分的政府补助，难以区分与资产相关或与收益相关的，整体归类为与收益相关的政府补助。与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关成本费用或损失的，确认为递延收益，在确认相关成本费用或损失的期间，计入当期损益或冲减相关成本；用于补偿已发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益或冲减相关成本。

4.与公司日常经营活动相关的政府补助，按照经济业务实质，计入其他收益或冲减相关成本

费用。与公司日常活动无关的政府补助，计入营业外收支。

5.政策性优惠贷款贴息的会计处理方法

(1)财政将贴息资金拨付给贷款银行，由贷款银行以政策性优惠利率向公司提供贷款的，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。

(2)财政将贴息资金直接拨付给公司的，将对应的贴息冲减相关借款费用。

41. 递延所得税资产/递延所得税负债

适用 不适用

1.根据资产、负债的账面价值与其计税基础之间的差额（未作为资产和负债确认的项目按照税法规定可以确定其计税基础的，该计税基础与其账面数之间的差额），按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计算确认递延所得税资产或递延所得税负债。

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

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

4.公司当期所得税和递延所得税作为所得税费用或收益计入当期损益，但不包括下列情况产生的所得税：(1)企业合并；(2)直接在所有者权益中确认的交易或者事项。

42. 租赁

(1). 经营租赁的会计处理方法

适用 不适用

公司作为出租人，公司在租赁期内各个期间按照直线法将租赁收款额确认为租金收入，发生的初始直接费用予以资本化并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。公司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

公司作为出租人，在租赁期开始日，公司按照租赁投资净额（未担保余值和租赁期开始日尚未收到的租赁收款额按照租赁内含利率折现的现值之和）确认应收融资租赁款，并终止确认融资租赁资产。在租赁期的各个期间，公司按照租赁内含利率计算并确认利息收入。

公司取得的未纳入租赁投资净额计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

(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

租赁，是指在一定期间内，出租人将资产的使用权让与承租人以获取对价的合同。在合同开

始日，本公司评估合同是否为租赁或者包含租赁。如果合同中一方让渡了在一定期间内控制一项或多项已识别资产使用的权利以换取对价，则该合同为租赁或者包含租赁。合同中同时包含多项单独租赁的，本公司将合同予以分拆，并分别各项单独租赁进行会计处理。合同中同时包含租赁和非租赁部分的，承租人和出租人将租赁和非租赁部分进行分拆。

1.公司作为承租人

在租赁期开始日，公司将租赁期不超过 12 个月，且不包含购买选择权的租赁认定为短期租赁；将单项租赁资产为全新资产时价值较低的租赁认定为低价值资产租赁。公司转租或预期转租租赁资产的，原租赁不认定为低价值资产租赁。

对于所有短期租赁和低价值资产租赁，公司在租赁期内各个期间按照直线法将租赁付款额计入相关资产成本或当期损益。

除上述采用简化处理的短期租赁和低价值资产租赁外，在租赁期开始日，公司对租赁确认使用权资产和租赁负债。

(1)使用权资产

使用权资产按照成本进行初始计量，该成本包括：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)承租人发生的初始直接费用；4)承租人为拆卸及移除租赁资产、复原租赁资产所在场地或将租赁资产恢复至租赁条款约定状态预计将发生的成本。

公司按照直线法对使用权资产计提折旧。能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，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，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。

(2)租赁负债

在租赁开始日，公司将尚未支付的租赁付款额的现值确认为租赁负债。计算租赁付款额现值时采用租赁内含利率作为折现率，无法确定租赁内含利率的，采用公司增量借款利率作为折现率。租赁付款额与其现值之间的差额作为未确认融资费用，在租赁期各个期间内按照确认租赁付款额现值的折现率确认利息费用，并计入当期损益。未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额于实际发生时计入当期损益。

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

2.公司作为出租人

在租赁开始日，公司将实质上转移了与租赁资产所有权有关的几乎全部风险和报酬的租赁划分为融资租赁，除此之外的均为经营租赁。

(1)经营租赁

公司在租赁期内各个期间按照直线法将租赁收款额确认为租金收入，发生的初始直接费用予以资本化并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。公司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

在租赁期开始日，公司按照租赁投资净额（未担保余值和租赁期开始日尚未收到的租赁收款额按照租赁内含利率折现的现值之和）确认应收融资租赁款，并终止确认融资租赁资产。在租赁期的各个期间，公司按照租赁内含利率计算并确认利息收入。

公司取得的未纳入租赁投资净额计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

3.售后租回

(1)公司作为承租人

公司按照《企业会计准则第 14 号——收入》的规定，评估确定售后租回交易中的资产转让是否属于销售。

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

售后租回交易中的资产转让不属于销售的，公司继续确认被转让资产，同时确认一项与转让收入等额的金融负债，并按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》对该金融负债进行会计处理。

(2)公司作为出租人

公司按照《企业会计准则第 14 号——收入》的规定，评估确定售后租回交易中的资产转让是否属于销售。

售后租回交易中的资产转让属于销售的，公司根据其他适用的企业会计准则对资产购买进行会计处理，并根据《企业会计准则第 21 号——租赁》对资产出租进行会计处理。

售后租回交易中的资产转让不属于销售的，公司不确认被转让资产，但确认一项与转让收入等额的金融资产，并按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》对该金融资产进行会计处理。

43. 其他重要的会计政策和会计估计

适用 不适用

1.维修基金核算方法

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。

2.质量保证金核算方法

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。

3.分部报告

公司以内部组织结构、管理要求、内部报告制度等为依据确定经营分部。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)能够通过分析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。

4.与回购公司股份相关的会计处理方法

因减少注册资本或奖励职工等原因收购本公司股份的，按实际支付的金额作为库存股处理，同时进行备查登记。如果将回购的股份注销，则将按注销股票面值和注销股数计算的股票面值总额与实际回购所支付的金额之间的差额冲减资本公积，资本公积不足冲减的，冲减留存收益；如果将回购的股份奖励给本公司职工属于以权益结算的股份支付，于职工行权购买本公司股份收到价款时，转销交付职工的库存股成本和等待期内资本公积（其他资本公积）累计金额，同时，按照其差额调整资本公积（股本溢价）。

44. 重要会计政策和会计估计的变更

(1). 重要会计政策变更

适用 不适用

会计政策变更的内容和原因	审批程序	备注(受重要影响的报表项目名称和金额)
公司自 2021 年 1 月 1 日起执行经修订的《企业会计准则第 21 号——租赁》（以下简称新租赁准则）	不适用	执行新租赁准则对本公司财务报表无影响。
公司自 2021 年 1 月 26 日起执行财政部于 2021 年度颁布的《企业会计准则解释第 14 号》	不适用	该项会计政策变更对公司财务报表无影响。
公司自 2021 年 12 月 31 日起执行财政部颁布的《企业会计准则解释第 15 号》“关于资金集中管理相关列报”规定	不适用	该项会计政策变更对公司财务报表无影响。

其他说明

企业会计准则变化引起的会计政策变更

1.本公司自 2021 年 1 月 1 日起执行经修订的《企业会计准则第 21 号——租赁》（以下简称新租赁准则）。

(1)对于首次执行日前已存在的合同，公司选择不重新评估其是否为租赁或者包含租赁。

(2)对本公司作为承租人的租赁合同，公司根据首次执行日执行新租赁准则与原准则的累计影响数调整本报告期期初留存收益及财务报表其他相关项目金额，对可比期间信息不予调整。具体处理如下：

对于首次执行日前的融资租赁，公司在首次执行日按照融资租入资产和应付融资租赁款的原

账面价值，分别计量使用权资产和租赁负债。

对于首次执行日前的经营租赁，公司在首次执行日根据剩余租赁付款额按首次执行日公司增量借款利率折现的现值计量租赁负债，按照与租赁负债相等的金额，并根据预付租金进行必要调整计量使用权资产。

在首次执行日，公司按照本财务报表附注三(二十)的规定，对使用权资产进行减值测试并进行相应会计处理。

1)执行新租赁准则对公司 2021 年 1 月 1 日财务报表无影响。

2) 对首次执行日前的经营租赁采用的简化处理

①对于首次执行日后 12 个月内完成的租赁合同，公司采用简化方法，不确认使用权资产和租赁负债；

②公司在计量租赁负债时，对于具有相似特征的租赁合同采用同一折现率；

③使用权资产的计量不包含初始直接费用；

④公司根据首次执行日前续租选择权或终止租赁选择权的实际行权及其他最新情况确定租赁期；

⑤作为使用权资产减值测试的替代，公司根据《企业会计准则第 13 号——或有事项》评估包含租赁的合同在首次执行日前是否为亏损合同，并根据首次执行日前计入资产负债表日的亏损准备金额调整使用权资产；

⑥首次执行日前发生租赁变更的，公司根据租赁变更的最终安排进行会计处理。

上述简化处理对公司财务报表无显著影响。

(3)对首次执行日前已存在的低价值资产经营租赁合同，公司采用简化方法，不确认使用权资产和租赁负债，自首次执行日起按照新租赁准则进行会计处理。

(4)对公司作为出租人的租赁合同，自首次执行日起按照新租赁准则进行会计处理。

(5)对首次执行日前已存在的售后租回交易的处理

对首次执行日前已存在的售后租回交易，公司在首次执行日不重新评估资产转让是否符合《企业会计准则第 14 号——收入》作为销售进行会计处理的规定。

对首次执行日前作为销售和融资租赁进行会计处理的售后租回交易，公司作为卖方(承租人)按照与首次执行日存在的其他融资租赁相同的方法对租回进行会计处理，并继续在租赁期内摊销相关递延收益或损失。

对首次执行日前作为销售和经营租赁进行会计处理的售后租回交易，公司作为卖方(承租人)按照与首次执行日存在的其他经营租赁相同的方法对租回进行会计处理，并根据首次执行日前计入资产负债表的相关递延收益或损失调整使用权资产。

2.公司自 2021 年 1 月 26 日起执行财政部于 2021 年度颁布的《企业会计准则解释第 14 号》，该项会计政策变更对公司财务报表无影响。

3.公司自 2021 年 12 月 31 日起执行财政部颁布的《企业会计准则解释第 15 号》“关于资金集

中管理相关列报”规定，该项会计政策变更对公司财务报表无影响。

(2). 重要会计估计变更

适用 不适用

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

适用 不适用

(4). 2021 年起首次执行新租赁准则追溯调整前期比较数据的说明

适用 不适用

45. 其他

适用 不适用

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	以按税法规定计算的销售货物和应税劳务收入为基础计算销项税额，扣除当期允许抵扣的进项税额后，差额部分为应交增值税	3%、5%、6%、9%、13%
消费税	应纳税销售额（量）	5%
土地增值税	有偿转让国有土地使用权及地上建筑物和其他附着物产权产生的增值额	按照房地产销售收入和预收房款（不包含增值税额）5%的比例计提和预缴土地增值税，待项目符合清算条件后向税务机关申请清算
房产税	从价计征的，按房产原值一次减除 30%后余值的 1.2%计缴；从租计征的，按租金收入的 12%计缴	1.2%、12%
城市维护建设税	实际缴纳的流转税税额	7%
教育费附加	实际缴纳的流转税税额	3%
地方教育附加	实际缴纳的流转税税额	2%
企业所得税	应纳税所得额	25%

存在不同企业所得税税率纳税主体的，披露情况说明

适用 不适用

2. 税收优惠

适用 不适用

3. 其他

适用 不适用

七、合并财务报表项目注释

1、货币资金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
库存现金	18,555.46	13,367.53
银行存款	138,088,232.46	585,560,155.10
其他货币资金	9,093,883.72	12,249,215.12
合计	147,200,671.64	597,822,737.75
其中：存放在境外的款项总额	59,932.37	

其他说明

期末使用受到限制的货币资金为按揭保证金 9,065,949.38 元，预付卡托管户资金 9,067,522.12 元；期初使用受到限制的货币资金为按揭保证金 8,929,633.19 元，预付卡托管户资金 15,712,592.16 元。

2、交易性金融资产

□适用 √不适用

3、衍生金融资产

□适用 √不适用

4、应收票据

(1). 应收票据分类列示

□适用 √不适用

(2). 期末公司已质押的应收票据

□适用 √不适用

(3). 期末公司已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收票据

□适用 √不适用

(4). 期末公司因出票人未履约而将其转应收账款的票据

□适用 √不适用

(5). 按坏账计提方法分类披露

□适用 √不适用

按单项计提坏账准备：

□适用 √不适用

按组合计提坏账准备：

□适用 √不适用

如按预期信用损失一般模型计提坏账准备，请参照其他应收款披露：

□适用 √不适用

(6). 坏账准备的情况

□适用 √不适用

(7). 本期实际核销的应收票据情况

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

5、应收账款

(1). 按账龄披露

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末账面余额
1 年以内	
其中：1 年以内分项	
1 年以内	40,742,785.30
1 年以内小计	40,742,785.30
合计	40,742,785.30

(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	40,742,785.30	100.00			40,742,785.30	834,938.47	100.00			834,938.47
其中：										
账龄组合	40,742,785.30	100.00			40,742,785.30	834,938.47	100.00			834,938.47
合计	40,742,785.30	100.00			40,742,785.30	834,938.47	100.00			834,938.47

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 (%)
账龄组合	40,742,785.30		
合计	40,742,785.30		

按组合计提坏账的确认标准及说明：

√适用 □不适用

按组合计提坏账准备的确认标准及说明见附注五、10

如按预期信用损失一般模型计提坏账准备，请参照其他应收款披露：

适用 不适用

(3). 坏账准备的情况

适用 不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

适用 不适用

(4). 本期实际核销的应收账款情况

适用 不适用

(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
詹宏达	2,996,093.36	7.35	
De Wu(HK)Supply Chain Company Limited	2,853,859.81	7.00	
宋德从	2,223,234.76	5.46	
杭州丽尚诚品网络科技有限公司	2,095,298.32	5.14	
王飞	2,090,765.52	5.13	
合计	12,259,251.77	30.09	

(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	8,763,582.00	99.99	6,257,337.60	97.80
1 至 2 年	500.00	0.01	140,957.69	2.20
合计	8,764,082.00	100.00	6,398,295.29	100.00

账龄超过 1 年且金额重要的预付款项未及时结算原因的说明：

无

(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(%)
欧莱雅(中国)有限公司	4,834,819.81	55.17
绀园(上海)实业有限公司	2,477,700.23	28.27
宁波福娃娃贸易有限公司	813,350.00	9.28
陕西邂逅田园农业科技有限公司	374,993.82	4.28
Asphalt Trading Limited	71,407.85	0.81
合计	8,572,271.71	97.81

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	10,456,134.75	8,517,288.77
合计	10,456,134.75	8,517,288.77

其他说明：

□适用 √不适用

应收利息

(1). 应收利息分类

□适用 √不适用

(2). 重要逾期利息

□适用 √不适用

(3). 坏账准备计提情况

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

应收股利

(1). 应收股利

□适用 √不适用

(2). 重要的账龄超过1年的应收股利

□适用 √不适用

(3). 坏账准备计提情况

□适用 √不适用

其他说明：

适用 不适用

其他应收款

(1). 按账龄披露

适用 不适用

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	5,252,572.22
1 年以内小计	5,252,572.22
2 至 3 年	4,639,504.03
3 至 4 年	2,500.00
5 年以上	1,587,817.40
合计	11,482,393.65

(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
押金保证金	4,229,176.10	1,606,742.40
拆借款		1,773,507.90
应收暂付款	7,253,217.55	5,757,872.53
其他		26,611.97
合计	11,482,393.65	9,164,734.80

(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	647,446.03			647,446.03
2021年1月1日余额在本期				
--转入第二阶段				
--转入第三阶段				
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提	378,812.87			378,812.87
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2021年12月31日	1,026,258.90			1,026,258.90

余额				
----	--	--	--	--

对本期发生损失准备变动的其他应收款账面余额显著变动的情况说明：

适用 不适用

本期坏账准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据：

适用 不适用

(4). 坏账准备的情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
按组合计提坏账准备	647,446.03	378,812.87				1,026,258.90
合计	647,446.03	378,812.87				1,026,258.90

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
杭州市下城区国有资产经营有限公司	注	2,088,000.00	1 年以内	18.18	
杭州工万投资管理有限公司	押金保证金	1,557,053.16	1 年以内	13.56	
孔德宏	应收暂付款	1,244,647.47	1 年以内 48,012.14 元； 2-3 年 1,196,635.33 元	10.84	59,831.77
兰州北山绿化试验场	应收暂付款	1,150,754.73	1 年以内 44,023.16 元； 2-3 年 1,106,731.57 元	10.02	55,336.58
杭州财富盛典投资有限公司	押金保证金	1,000,000.00	5 年以上	8.71	500,000.00
合计	/	7,040,455.36	/	61.31	615,168.35

[注] 包括押金保证金 16.80 万、应收暂付款 192.00 万元（应退租金）。

(7). 涉及政府补助的应收款项

适用 不适用

(8). 因金融资产转移而终止确认的其他应收款

适用 不适用

(9). 转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债的金额

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

9、 存货**(1). 存货分类**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	存货跌价准备/合同履约成本减值准备	账面价值	账面余额	存货跌价准备/合同履约成本减值准备	账面价值
原材料	225,144.74		225,144.74	364,221.09		364,221.09
库存商品	45,811,882.70		45,811,882.70	32,989,842.32		32,989,842.32
开发产品	124,191,373.46		124,191,373.46	131,181,201.27		131,181,201.27
合计	170,228,400.90		170,228,400.90	164,535,264.68		164,535,264.68

(2). 存货跌价准备及合同履约成本减值准备

□适用 √不适用

(3). 存货期末余额含有借款费用资本化金额的说明

□适用 √不适用

(4). 合同履约成本本期摊销金额的说明

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

10、 合同资产**(1). 合同资产情况**

□适用 √不适用

(2). 报告期内账面价值发生重大变动的金额和原因

□适用 √不适用

(3). 本期合同资产计提减值准备情况

□适用 √不适用

如按预期信用损失一般模型计提坏账准备，请参照其他应收款披露：

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

11、 持有待售资产

□适用 √不适用

12、一年内到期的非流动资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
一年内到期的债权投资		
一年内到期的其他债权投资		
一年内到期的长期应收款	3,756,332.45	
合计	3,756,332.45	

期末重要的债权投资和其他债权投资：

□适用 √不适用

13、其他流动资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
合同取得成本		
应收退货成本		
预缴税费	7,112,151.18	7,484,110.18
待抵扣增值税进项税额	15,818,675.04	273,533.47
待摊费用	687,120.28	1,752,726.90
合计	23,617,946.50	9,510,370.55

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

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额			折现率区间
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值	
转租赁业务款	236,965,899.64		236,965,899.64				
其中：转租赁未实现融资收益	258,790,797.64		258,790,797.64				10.38%
合计	236,965,899.64		236,965,899.64				/

(2). 坏账准备计提情况

□适用 √不适用

本期坏账准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据

□适用 √不适用

(3). 因金融资产转移而终止确认的长期应收款

□适用 √不适用

(4). 转移长期应收款且继续涉入形成的资产、负债金额

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

17、长期股权投资

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

被投资单位	期初余额	本期增减变动								期末余额	减值准备期末余额	
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他			
一、合营企业												
杭州魔丽品牌管理有限公司		4,000,000.00		9,038.06							4,009,038.06	
小计		4,000,000.00		9,038.06							4,009,038.06	
二、联营企业												
杭州丽尚诚品网络		510,000.00		-214,388.00							295,612.00	

科技有限 公司										
杭州玉辰 文化传媒 有限公司		2,500,000.00		-573,870.30						1,926,129.70
杭州维尚 丽化妆品 科技有限 公司		6,000,000.00		-139,842.87						5,860,157.13
北京逍遥 贰场文化 传播有限 公司		10,000,000.00		-527,105.33						9,472,894.67
北京（瑞 丽）数字 科技有限 公司		10,000,000.00		-1,492,761.37						8,507,238.63
陕西肌理 研颜生物 科技有限 公司		10,000,000.00		-246,849.50						9,753,150.50
浙江添星 网络科技 有限公司		10,000,000.00								10,000,000.00
丽水天机 股权投资 合伙企业 （有限合 伙）		50,000,000.00		-442,693.07						49,557,306.93
小计		99,010,000.00		-3,637,510.44						95,372,489.56
合计		103,010,000.00		-3,628,472.38						99,381,527.62

18、其他权益工具投资

(1). 其他权益工具投资情况

适用 不适用

(2). 非交易性权益工具投资的情况

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

19、其他非流动金融资产

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	150,332,120.00	116,132,120.00
其中：权益工具投资	150,332,120.00	116,132,120.00

合计	150,332,120.00	116,132,120.00
----	----------------	----------------

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	875,943,607.53	527,676,485.18		1,403,620,092.71
2.本期增加金额	265,527,202.98			265,527,202.98
(1) 外购	257,579,630.82			257,579,630.82
(2) 存货\固定资产\在建工程转入	7,947,572.16			7,947,572.16
3.本期减少金额				
4.期末余额	1,141,470,810.51	527,676,485.18		1,669,147,295.69
二、累计折旧和累计摊销				
1.期初余额	336,226,845.59	160,781,568.53		497,008,414.12
2.本期增加金额	35,360,486.04	14,021,461.80		49,381,947.84
(1) 计提或摊销	35,360,486.04	14,021,461.80		49,381,947.84
3.本期减少金额				
4.期末余额	371,587,331.63	174,803,030.33		546,390,361.96
三、减值准备				
1.期初余额				
2.本期增加金额				
3.本期减少金额				
4.期末余额				
四、账面价值				
1.期末账面价值	769,883,478.88	352,873,454.85		1,122,756,933.73
2.期初账面价值	539,716,761.94	366,894,916.65		906,611,678.59

(2). 未办妥产权证书的投资性房地产情况

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

21、固定资产

项目列示

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
固定资产	1,318,474,200.24	1,384,273,844.03
固定资产清理		
合计	1,318,474,200.24	1,384,273,844.03

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	通用设备	专用设备	运输工具	其他设备	合计
一、账面原值：						
1.期初余额	1,730,735,151.15	20,531,058.55	48,501,454.97	6,167,092.61	17,653,764.02	1,823,588,521.30
2.本期增加金额	-825,911.07	1,313,023.08	1,478,007.84		1,093,424.72	3,058,544.57
(1) 购置		1,313,023.08	1,288,020.74		106,062.62	2,707,106.44
(2) 在建工程转入					987,362.10	987,362.10
(3) 其他	-825,911.07		189,987.10			-635,923.97
3.本期减少金额	8,431,046.00	221,134.71	407,100.00		48,136.75	9,107,417.46
(1) 处置或报废	8,431,046.00	221,134.71	407,100.00		48,136.75	9,107,417.46
4.期末余额	1,721,478,194.08	21,622,946.92	49,572,362.81	6,167,092.61	18,699,051.99	1,817,539,648.41
二、累计折旧						
1.期初余额	375,956,431.10	14,758,279.73	33,818,950.44	2,339,291.63	12,441,724.37	439,314,677.27
2.本期增加金额	55,925,290.16	1,595,580.11	4,863,253.08	1,272,350.68	1,242,391.77	64,898,865.80
(1) 计提	55,925,290.16	1,595,580.11	4,863,253.08	1,272,350.68	1,242,391.77	64,898,865.80
3.本期减少金额	4,618,049.71	97,570.28	386,745.00		45,729.91	5,148,094.90
(1) 处置或报废	4,618,049.71	97,570.28	386,745.00		45,729.91	5,148,094.90
4.期末余额	427,263,671.55	16,256,289.56	38,295,458.52	3,611,642.31	13,638,386.23	499,065,448.17
三、减值准备						
1.期初余额						
2.本期增加金额						
3.本期减少金额						
4.期末余额						
四、账面价值						
1.期末账面价值	1,294,214,522.53	5,366,657.36	11,276,904.29	2,555,450.30	5,060,665.76	1,318,474,200.24
2.期初账面价值	1,354,778,720.05	5,772,778.82	14,682,504.53	3,827,800.98	5,212,039.65	1,384,273,844.03

[注] 本期子公司红楼房地产公司预测绘与实测面积差异调整所致。

(2). 暂时闲置的固定资产情况

□适用 √不适用

(3). 通过融资租赁租入的固定资产情况

□适用 √不适用

(4). 通过经营租赁租出的固定资产

□适用 √不适用

(5). 未办妥产权证书的固定资产情况

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

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

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
在建工程	3,284,306.94	3,841,551.95
工程物资		
合计	3,284,306.94	3,841,551.95

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
亚欧国际商场装修工程	3,215,000.00		3,215,000.00	3,215,000.00		3,215,000.00
零星改造工程	69,306.94		69,306.94	626,551.95		626,551.95
合计	3,284,306.94		3,284,306.94	3,841,551.95		3,841,551.95

(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	本期转入固定资产金额	本期其他减少金额	期末余额	工程累计投入占预算比例(%)	工程进度	利息资本化累计金额	其中：本期利息资本化金额	本期利息资本化率(%)	资金来源
亚欧国际商场装修工程	41,000,000.00	3,215,000.00				3,215,000.00	7.84	8.00				自有资金
合计	41,000,000.00	3,215,000.00				3,215,000.00	/	/			/	/

(3). 本期计提在建工程减值准备情况

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

工程物资

(1). 工程物资情况

□适用 √不适用

23、生产性生物资产

(1). 采用成本计量模式的生产性生物资产

□适用 √不适用

(2). 采用公允价值计量模式的生产性生物资产

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

24、油气资产

□适用 √不适用

25、使用权资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	房屋及建筑物	合计
一、账面原值		
1.期初余额		
2.本期增加金额	34,690,499.34	34,690,499.34
1) 租入	34,690,499.34	34,690,499.34
3.本期减少金额		
4.期末余额	34,690,499.34	34,690,499.34
二、累计折旧		
1.期初余额		
2.本期增加金额	5,072,295.86	5,072,295.86
(1)计提	5,072,295.86	5,072,295.86
3.本期减少金额		
4.期末余额	5,072,295.86	5,072,295.86
三、减值准备		
1.期初余额		
2.本期增加金额		
3.本期减少金额		
4.期末余额		
四、账面价值		
1.期末账面价值	29,618,203.48	29,618,203.48
2.期初账面价值		

26、无形资产**(1). 无形资产情况**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	土地使用权	软件	车位使用权	交通接口使用权	合计
一、账面原值					
1.期初余额	131,616,131.91	1,660,363.47	600,000.00	9,433,962.30	143,310,457.68
2.本期增加金额	-267,475.65	28,301.89			-239,173.76
(1)购置		28,301.89			28,301.89
(2)其他调整	-267,475.65				-267,475.65
3.本期减少金额					
4.期末余额	131,348,656.26	1,688,665.36	600,000.00	9,433,962.30	143,071,283.92
二、累计摊销					
1.期初余额	3,039,640.80	1,408,781.69	136,667.34	2,830,188.78	7,415,278.61
2.本期增加金额	3,629,926.01	101,529.95	13,333.44	1,886,792.52	5,631,581.92
(1)计提	3,629,926.01	101,529.95	13,333.44	1,886,792.52	5,631,581.92
3.本期减少金额					
4.期末余额	6,669,566.81	1,510,311.64	150,000.78	4,716,981.30	13,046,860.53
三、减值准备					
1.期初余额					
2.本期增加金额					
3.本期减少金额					
4.期末余额					
四、账面价值					
1.期末账面价值	124,679,089.45	178,353.72	449,999.22	4,716,981.00	130,024,423.39
2.期初账面价值	128,576,491.11	251,581.78	463,332.66	6,603,773.52	135,895,179.07

[注] 本期子公司红楼房地产公司预测绘与实测面积差异调整所致。

(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

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	期末余额
亚欧商厦品牌专柜装修费	838,790.85	442,477.90	400,353.20		880,915.55
租入的丝绸城7楼商铺装修	3,576,831.93	1,445,672.07	1,920,565.47		3,101,938.53
电力电缆通道租赁费	1,085,671.15		185,000.04		900,671.11
亚欧商厦办公楼装修费	3,840,691.98	3,119,266.05	1,659,898.56		5,300,059.47
丽尚控股办公室装修费		6,602,864.23	338,802.26		6,264,061.97
合计	9,341,985.91	11,610,280.25	4,504,619.53		16,447,646.63

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
资产减值准备	794,533.70	198,633.43	594,083.70	148,520.93
固定资产计税差异	8,615,782.51	2,153,945.63	5,401,977.38	1,350,494.35
租赁业务计税差异	260,221.60	65,055.40		
合计	9,670,537.81	2,417,634.46	5,996,061.08	1,499,015.28

(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
2018年一次性税前扣除的固定资产	13,645.34	3,411.33	177,465.32	44,366.33
转租赁业务计税差异	6,268,703.93	1,567,175.98		
合计	6,282,349.27	1,570,587.31	177,465.32	44,366.33

(3). 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

□适用 √不适用

(4). 未确认递延所得税资产明细

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
可抵扣暂时性差异	281,725.20	53,362.33
可抵扣亏损	181,183,874.49	147,233,942.23
其他		9,523.81
合计	181,465,599.69	147,296,828.37

(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
2023 年	514,578.92	514,578.92	子公司未弥补亏损
2024 年	49,740,881.44	49,740,881.44	子公司未弥补亏损
2025 年	96,978,481.87	96,978,481.87	子公司未弥补亏损
2026 年	33,949,932.26		子公司未弥补亏损
合计	181,183,874.49	147,233,942.23	/

其他说明：

□适用 √不适用

31、其他非流动资产

□适用 √不适用

32、短期借款

(1). 短期借款分类

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
抵押并保证借款	119,983,198.89	100,172,944.44
合计	119,983,198.89	100,172,944.44

(2). 已逾期未偿还的短期借款情况

□适用 √不适用

其中重要的已逾期未偿还的短期借款情况如下：

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

33、交易性金融负债

□适用 √不适用

34、衍生金融负债

□适用 √不适用

35、应付票据**(1). 应付票据列示**

□适用 √不适用

36、应付账款**(1). 应付账款列示**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
货款	143,714,507.83	234,716,588.85
工程款	2,324,395.97	3,530,216.67
其他	1,809,330.66	1,285,827.04
合计	147,848,234.46	239,532,632.56

(2). 账龄超过 1 年的重要应付账款

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
浙江省建工集团有限责任公司	66,030,164.45	未结算货款
合计	66,030,164.45	/

其他说明

□适用 √不适用

37、预收款项**(1). 预收账款项列示**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
预收房租	3,549,180.11	1,083,814.04
预收停车费	1,407,098.94	1,199,671.48
合计	4,956,279.05	2,283,485.52

(2). 账龄超过 1 年的重要预收款项

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

38、合同负债**(1). 合同负债情况**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
会员购货款	139,638,038.73	138,588,045.22

售房款		190,476.19
合计	139,638,038.73	138,778,521.41

(2). 报告期内账面价值发生重大变动的金额和原因

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

39、应付职工薪酬

(1). 应付职工薪酬列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	15,966,461.97	65,212,702.09	66,441,944.11	14,737,219.95
二、离职后福利-设定提存计划		6,157,725.10	6,074,067.16	83,657.94
三、辞退福利		511,114.91	511,114.91	
四、一年内到期的其他福利				
合计	15,966,461.97	71,881,542.10	73,027,126.18	14,820,877.89

(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	12,487,756.06	55,797,967.98	57,167,614.78	11,118,109.26
二、职工福利费		340,060.73	336,040.73	4,020.00
三、社会保险费		3,515,908.07	3,352,972.14	162,935.93
其中：医疗保险费		3,375,268.42	3,213,348.19	161,920.23
工伤保险费		96,607.15	95,591.45	1,015.70
生育保险费		44,032.50	44,032.50	
四、住房公积金		4,841,370.00	4,839,450.00	1,920.00
五、工会经费和职工教育经费	3,478,705.91	717,395.31	745,866.46	3,450,234.76
合计	15,966,461.97	65,212,702.09	66,441,944.11	14,737,219.95

(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		5,923,830.14	5,843,287.48	80,542.66
2、失业保险费		233,894.96	230,779.68	3,115.28
合计		6,157,725.10	6,074,067.16	83,657.94

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	10,406,171.21	793,419.16
消费税	345,739.24	342,734.35
企业所得税	25,083,229.87	15,058,617.98
个人所得税	460,736.06	239,186.39
城市维护建设税	721,818.92	111,743.73
房产税	9,220,530.18	1,424,740.16
土地使用税	227,442.57	89,522.13
教育费附加	310,713.20	47,890.18
地方教育附加	204,871.77	31,926.77
印花税	138,986.09	241,597.02
其他	688.29	
合计	47,120,927.40	18,381,377.87

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	1,823,030.95	1,823,030.95
其他应付款	625,973,820.22	642,824,849.56
合计	627,796,851.17	644,647,880.51

其他说明：

□适用 √不适用

应付利息

(1). 分类列示

□适用 √不适用

应付股利

(1). 分类列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
普通股股利	1,823,030.95	1,823,030.95
合计	1,823,030.95	1,823,030.95

其他说明，包括重要的超过1年未支付的应付股利，应披露未支付原因：

无

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
押金保证金	608,619,930.46	628,253,626.76
应付暂收款	16,251,478.50	10,539,047.87
其他	1,102,411.26	4,032,174.93
合计	625,973,820.22	642,824,849.56

(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
租赁费保证金及设施押金	238,023,150.03	尚未到期转销所致
保证金、押金及职工管理费	9,847,585.85	系对方单位尚未来清算或尚未到期清算所致
预收会员购货款	7,983,426.56	无法使用需退还的预收会员购货款
合计	255,854,162.44	/

其他说明：

□适用 √不适用

42、持有待售负债

□适用 √不适用

43、1 年内到期的非流动负债

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
1 年内到期的租赁负债	79,584,236.04	
1 年内到期的长期借款利息	741,119.45	799,077.79
合计	80,325,355.49	799,077.79

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
待转销项税额	17,543,009.85	17,838,596.34
合计	17,543,009.85	17,838,596.34

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
抵押并保证借款	446,670,000.00	480,000,000.00
合计	446,670,000.00	480,000,000.00

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
尚未支付的租赁付款额	23,910,954.16	
减：未确认融资费用	1,600,379.89	
合计	22,310,574.27	

48、长期应付款**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
长期应付款		
专项应付款	2,000,000.00	2,000,000.00
合计	2,000,000.00	2,000,000.00

其他说明：

适用 不适用

长期应付款

(1). 按款项性质列示长期应付款

适用 不适用

专项应付款

(1). 按款项性质列示专项应付款

适用 不适用

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	形成原因
专项应付款	2,000,000.00			2,000,000.00	详见说明
合计	2,000,000.00			2,000,000.00	/

其他说明：

根据 2005 年 11 月 17 日兰州市财政局企业处《兰州市财政局便函》（兰财企字 010 号），本公司收到兰州市财政局拨入的专项用于企业捐资助学的款项，因尚未确定具体的捐资助学对象，故列专项应付款。

49、长期应付职工薪酬

适用 不适用

50、预计负债

适用 不适用

51、递延收益

递延收益情况

适用 不适用

涉及政府补助的项目：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

52、其他非流动负债

适用 不适用

53、股本

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

	期初余额	本次变动增减（+、-）					期末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总数	773,464,476						773,464,476

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
资本溢价（股本溢价）	312,967,939.89			312,967,939.89
其他资本公积	25,140,875.31			25,140,875.31
合计	338,108,815.20			338,108,815.20

56、库存股

√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
社会公众股票	139,979,693.35			139,979,693.35
合计	139,979,693.35			139,979,693.35

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

公司在 2018 年第五次临时股东大会决议中审议通过了回购部分社会公众股份事宜，拟回购股份资金总额不超过人民币 5 亿元，不低于人民币 1 亿元，截至 2018 年 12 月 31 日，公司回购社会公众 32,103,200 股，增加库存股金额 199,970,990.50 元。2019 年，公司第九届董事会第七次会议通过了《关于注销公司回购股份的议案》，公司在中国证券登记结算有限责任公司注销所回购股份的 30%，减少库存股金额 59,991,297.15 元。截至 2021 年 12 月 31 日，尚余的库存股金额为 139,979,693.35 元（22,472,240 股）。

57、其他综合收益

□适用 √不适用

58、专项储备

□适用 √不适用

59、盈余公积

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	269,171,352.78	13,992,495.78		283,163,848.56
合计	269,171,352.78	13,992,495.78		283,163,848.56

盈余公积说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

盈余公积本期增加系根据母公司本期实现净利润的10%计提的法定盈余公积。

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	444,003,974.97	372,038,125.22
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）		
调整后期初未分配利润	444,003,974.97	372,038,125.22
加：本期归属于母公司所有者的净利润	154,818,674.73	86,661,524.18
减：提取法定盈余公积	13,992,495.78	14,695,674.43
期末未分配利润	584,830,153.92	444,003,974.97

调整期初未分配利润明细：

- 1、由于《企业会计准则》及其相关新规定进行追溯调整，影响期初未分配利润 0.00 元。
- 2、由于会计政策变更，影响期初未分配利润 0.00 元。
- 3、由于重大会计差错更正，影响期初未分配利润 0.00 元。
- 4、由于同一控制导致的合并范围变更，影响期初未分配利润 0.00 元。
- 5、其他调整合计影响期初未分配利润 0.00 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	594,423,814.26	196,026,493.32	556,959,463.18	242,892,352.91
其他业务	48,242,857.39	1,133,023.58	42,369,115.29	4,538,366.92
合计	642,666,671.65	197,159,516.90	599,328,578.47	247,430,719.83

注：收入按经营地区分解信息详见“第十节财务报告附注十六、6”之说明。

(2). 合同产生的收入的情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

合同分类	商贸百货零售	商品房业务	新零售业务	合计
按经营地区分类				
兰州	185,050,585.43	48,120,257.24		233,170,842.67
杭州			15,320,285.68	15,320,285.68
合计	185,050,585.43	48,120,257.24	15,320,285.68	248,491,128.35

合同产生的收入说明：

√适用 □不适用

与客户之间的合同产生的收入系按收入准则确认的客户合同收入，未包括按租赁准则确认的租赁收入。

(3). 履约义务的说明

√适用 □不适用

合同履约义务的说明详见“第十节财务报告附注五、38”之说明。

(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
消费税	4,751,615.78	3,910,202.20
城市维护建设税	2,259,470.44	1,576,306.58
教育费附加	968,247.69	673,863.75
地方教育附加	645,498.49	451,589.46
印花税	1,906,258.57	467,788.22
房产税	27,713,577.94	19,340,860.87
土地使用税	591,183.55	479,649.45
土地增值税	214,487.91	-2,501,589.68
其他	4,856.97	2,753.16
合计	39,055,197.34	24,401,424.01

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
职工薪酬	22,982,414.68	20,745,818.85
长期待摊费用摊销	2,060,251.76	2,157,301.77
维修费	116,226.56	
水电费	3,328,344.92	3,122,768.27
广告宣传费	4,632,771.92	8,902,194.63
供暖燃料动力费	612,303.16	930,648.53
差旅费	133,120.55	252,966.12

其他	3,976,189.47	3,921,465.20
合计	37,841,623.02	40,033,163.37

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	36,312,620.32	42,477,713.02
折旧费	59,050,536.80	52,412,516.09
无形资产摊销	5,672,424.76	5,050,052.04
中介机构费	1,210,025.97	3,648,258.09
办公费	2,752,917.19	1,219,734.65
业务招待费	3,247,500.01	1,667,088.03
其他	11,973,313.85	11,026,398.42
合计	120,219,338.90	117,501,760.34

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	34,111,285.58	37,257,560.97
减：利息收入	8,193,488.38	6,949,994.81
汇兑损失	182,698.88	
其他	140,739.90	134,453.48
合计	26,241,235.98	30,442,019.64

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
与收益相关的政府补助[注]	600,132.06	638,552.09
代扣个人所得税手续费返还	497,056.57	998,691.54
代征增值税手续费返还	24,756.79	
其他		324,321.01
合计	1,121,945.42	1,961,564.64

其他说明：

[注]本期计入其他收益的政府补助情况详见“第十节财务报告附注七、84”之说明。

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	-3,628,472.38	
金融工具持有期间的投资收益	3,156,234.00	5,260,390.00
其中：分类为以公允价值计量且其变	3,156,234.00	5,260,390.00

动计入当期损益的金融资产		
其他		928,313.94
合计	-472,238.38	6,188,703.94

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

单位：元 币种：人民币

产生公允价值变动收益的来源	本期发生额	上期发生额
其他非流动金融资产	-50,000.00	
其中：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产生的公允价值变动收益	-50,000.00	
合计	-50,000.00	

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
其他应收款坏账损失	-378,812.87	5,006,183.52
合计	-378,812.87	5,006,183.52

72、资产减值损失

□适用 √不适用

73、资产处置收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
固定资产处置收益	-3,812,996.29	882,726.56
其他	-42,574.06	
合计	-3,855,570.35	882,726.56

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
无法支付款项	624,095.00	704,640.42	624,095.00
罚没收入	62,630.00	67,670.00	62,630.00
废品收入	126,718.09	43,560.00	126,718.09
其他	42,825.33	80,378.90	42,825.33
合计	856,268.42	896,249.32	856,268.42

计入当期损益的政府补助

□适用 √不适用

其他说明：

适用 不适用

75、营业外支出

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置损失合计	129,826.27	10,344,937.91	129,826.27
其中：固定资产处置损失	129,826.27	10,344,937.91	129,826.27
对外捐赠	120,000.00	850,194.00	120,000.00
罚款支出	257,521.05	1,069,535.50	257,521.05
赔偿支出	767,852.00	3,198,430.15	767,852.00
其他	13,106.22	58,061.89	13,106.22
合计	1,288,305.54	15,521,159.45	1,288,305.54

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	63,594,054.85	52,503,593.84
递延所得税费用	607,601.80	-231,358.21
合计	64,201,656.65	52,272,235.63

(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	218,083,046.21
按法定/适用税率计算的所得税费用	54,520,761.55
子公司适用不同税率的影响	8,691.25
调整以前期间所得税的影响	
非应税收入的影响	-1,195,326.92
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	2,221,306.25
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	8,646,224.52
所得税费用	64,201,656.65

其他说明：

适用 不适用

77、其他综合收益

适用 不适用

78、现金流量表项目**(1). 收到的其他与经营活动有关的现金**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
收到的往来款	2,782,666.96	43,825.24
收到的定金、押金、保证金	11,463,717.78	14,521,777.89
租赁收入	14,310,373.69	9,975,002.73
利息收入	8,193,488.38	6,949,994.81
其他	1,841,897.65	3,272,038.18
合计	38,592,144.46	34,762,638.85

收到的其他与经营活动有关的现金说明：

无

(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
支付的往来款	1,452,233.05	14,381.67
支付的押金、保证金	2,622,433.70	5,251,406.26
支付管理费用	15,095,265.40	19,619,056.17
支付销售费用	12,798,956.58	16,193,002.27
支付赔偿款	767,852.00	3,188,350.00
其他	557,923.71	2,802,310.12
合计	33,294,664.44	47,068,506.49

支付的其他与经营活动有关的现金说明：

无

(3). 收到的其他与投资活动有关的现金

√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
资金拆借款	1,773,507.90	12,621,106.88
转租赁业务款项	32,578,800.00	
合计	34,352,307.90	12,621,106.88

收到的其他与投资活动有关的现金说明：

无

(4). 支付的其他与投资活动有关的现金

□适用 √不适用

(5). 收到的其他与筹资活动有关的现金

□适用 √不适用

(6). 支付的其他与筹资活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
支付租赁本金及利息	206,385,940.89	
合计	206,385,940.89	

支付的其他与筹资活动有关的现金说明：

无

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
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	153,881,389.56	86,661,524.18
加：资产减值准备	378,812.87	-5,006,183.52
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	100,259,351.84	108,699,994.14
使用权资产摊销	5,072,295.86	
无形资产摊销	19,653,043.72	5,050,052.04
长期待摊费用摊销	4,504,619.53	6,115,644.69
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）	3,855,570.35	-882,726.56
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	129,826.27	10,344,937.91
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	50,000.00	
财务费用（收益以“-”号填列）	34,293,984.46	37,257,560.97
投资损失（收益以“-”号填列）	472,238.38	-6,188,703.94
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-918,619.18	179,430.38
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	1,526,220.98	-410,788.59
存货的减少（增加以“-”号填列）	-5,693,136.22	-9,958,212.83
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-53,947,122.39	-10,551,881.09
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-55,971,169.67	-330,904,113.71
其他	-15,450,000.88	
经营活动产生的现金流量净额	192,097,305.48	-109,593,465.93
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3. 现金及现金等价物净变动情况：		

现金的期末余额	129,067,200.14	573,180,512.40
减：现金的期初余额	573,180,512.40	828,833,158.78
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	-444,113,312.26	-255,652,646.38

(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	129,067,200.14	573,180,512.40
其中：库存现金	18,555.46	13,367.53
可随时用于支付的银行存款	129,020,710.34	569,847,562.94
可随时用于支付的其他货币资金	27,934.34	3,319,581.93
二、现金等价物		
三、期末现金及现金等价物余额	129,067,200.14	573,180,512.40
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

1. 现金流量表补充资料的说明**1) 使用受到限制的款项**

期末现金及现金等价物中不包含使用受到限制的按揭保证金 9,065,949.38 元及预付卡托管户资金 9,067,522.12 元；期初现金及现金等价物中不包含使用受到限制的按揭保证金 8,929,633.19 元及预付卡托管户资金 15,712,592.16 元。

2) 其他

-15,450,000.88 元系转租赁业务调整形成。

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
货币资金	18,133,471.50	按揭保证金及预付卡托管户资金
固定资产	88,407,605.32	作为银行借款的抵押物
投资性房地产	559,522,215.34	作为银行借款的抵押物
合计	666,063,292.16	/

82、外币货币性项目**(1). 外币货币性项目**

√适用 □不适用

单位：元

项目	期末外币余额	折算汇率	期末折算人民币余额
货币资金	-	-	59,932.55
其中：美元	9,393.42	6.3757	59,889.63
港币	52.50	0.8176	42.92
应付账款	-	-	1,150,630.23
其中：美元	180,471.20	6.3757	1,150,630.23

(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
进项税加计抵扣	289,223.33	其他收益	289,223.33
兰州市商务局拨付支持流通业发展项目资金款	200,000.00	其他收益	200,000.00
2020年五一端午促销活动补贴款	50,000.00	其他收益	50,000.00
稳岗补贴	43,608.73	其他收益	43,608.73
专项培训补贴	8,500.00	其他收益	8,500.00
安置失业人员减免增值税	7,800.00	其他收益	7,800.00
消防奖励	1,000.00	其他收益	1,000.00
小计	600,132.06		600,132.06

(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

合并范围增加

公司名称	股权取得方式	股权取得时点	出资额	出资比例
丽水国潮公司	设立	2021年01月29日	700,000.00	100.00
梅兰芳丽尚公司	设立	2021年10月14日		51.00
梅兰芳国潮公司	设立	2021年10月25日		51.00
丽尚优选公司	设立	2021年03月29日	1,530,000.00	51.00
丽尚精选公司	设立	2021年05月10日	100,000.00	51.00
丽尚美链公司	设立	2021年10月15日	2,550,000.00	51.00
未晚生物公司	非同一控制下企业合并	2021年11月11日		51.00
HK BEAUT HOLDING	设立	2021年5月17日	8,347,000.00	100.00
HK BEAUT FASHION	设立	2021年5月14日		51.00

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	
杭州环北公司	杭州	杭州	市场经营	100.00		同一控制下企业合并
南京环北公司	南京	南京	市场经营	100.00		同一控制下企业合并
亚欧商厦公司	兰州	兰州	商业经营	100.00		设立
丽尚控股公司	杭州	杭州	商业	100.00		设立
丽水国潮公司	丽水	丽水	商业		100.00	设立
梅兰芳丽尚公司	海南	海南	商业		51.00	设立
梅兰芳国潮公司	海南	海南	商业		51.00	设立
丽尚优选公司	杭州	杭州	商业		51.00	设立
丽尚精选公司	丽水	丽水	商业		51.00	设立
丽尚美链公司	杭州	杭州	商业		51.00	设立
未晚生物公司	厦门	厦门	商业		51.00	非同一控制下企业合并
HK BEAUT HOLDING	香港	香港	商业		100.00	设立
HK BEAUT FASHION	香港	香港	商业		51.00	设立
红楼房地产公司	兰州	兰州	房地产业	100.00		同一控制下企业合并
物业管理公司	兰州	兰州	专业化管理		100.00	设立
民百置业公司	兰州	兰州	房地产业	100.00		设立

在子公司的持股比例不同于表决权比例的说明：

无

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

无

对于纳入合并范围的重要的结构化主体，控制的依据：

无

确定公司是代理人还是委托人的依据：

无

其他说明：

无

(2). 重要的非全资子公司

□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

(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

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	
丽水天机股权投资合伙企业(有限合伙)	丽水	丽水	商业		62.50	权益法核算

在合营企业或联营企业的持股比例不同于表决权比例的说明：

无

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

无

(2). 重要合营企业的主要财务信息

□适用 √不适用

(3). 重要联营企业的主要财务信息

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额/ 本期发生额	期初余额/ 上期发生额
	丽水天机公司	丽水天机公司
流动资产	19,171,691.09	
非流动资产	60,120,000.00	
资产合计	79,291,691.09	
流动负债		
非流动负债		
负债合计		

少数股东权益		
归属于母公司股东权益	79,291,691.09	
按持股比例计算的净资产份额	49,557,306.93	
调整事项		
--商誉		
--内部交易未实现利润		
--其他		
对联营企业权益投资的账面价值	49,557,306.93	
存在公开报价的联营企业权益投资的公允价值	49,557,306.93	
营业收入		
净利润	-708,308.91	
终止经营的净利润		
其他综合收益		
综合收益总额	-708,308.91	
本年度收到的来自联营企业的股利		

其他说明

无

(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

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
合营企业：		
投资账面价值合计	4,000,000.00	
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润	9,038.0	
--其他综合收益		
--综合收益总额	9,038.0	
联营企业：		
投资账面价值合计	49,010,000.00	
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润	-3,194,817.37	
--其他综合收益		
--综合收益总额	-3,194,817.37	

其他说明

无

(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

本公司从事风险管理的目标是在风险和收益之间取得平衡，将风险对本公司经营业绩的负面影响降至最低水平，使股东和其他权益投资者的利益最大化。基于该风险管理目标，本公司风险管理的基本策略是确认和分析本公司面临的各种风险，建立适当的风险承受底线和进行风险管理，并及时可靠地对各种风险进行监督，将风险控制在限定的范围内。

本公司在日常活动中面临各种与金融工具相关的风险，主要包括信用风险、流动性风险及市场风险。管理层已审议并批准管理这些风险的政策，概括如下。

(一)信用风险

信用风险，是指金融工具的一方不能履行义务，造成另一方发生财务损失的风险。

1.信用风险管理实务**(1)信用风险的评价方法**

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。在确定信用风险自初始确认后是否显著增加时，公司考虑在无须付出不必要的额外成本或努力即可获得合理且有依据的信息，包括基于历史数据的定性和定量分析、外部信用风险评级以及前瞻性信息。公司以单项金融工具或者具有相似信用风险特征的金融工具组合为基础，通过比较金融工具在资产负债表日发生违约的风险与在初始确认日发生违约的风险，以确定金融工具预计存续期内发生违约风险的变化情况。

当触发以下一个或多个定量、定性标准时，公司认为金融工具的信用风险已发生显著增加：

- 1)定量标准主要为资产负债表日剩余存续期违约概率较初始确认时上升超过一定比例；
- 2)定性标准主要为债务人经营或财务情况出现重大不利变化、现存的或预期的技术、市场、经济或法律环境变化并将对债务人对公司的还款能力产生重大不利影响等。

(2)违约和已发生信用减值资产的定义

当金融工具符合以下一项或多项条件时，公司将该金融资产界定为已发生违约，其标准与已发生信用减值的定义一致：

- 1) 债务人发生重大财务困难；
- 2) 债务人违反合同中对债务人的约束条款；
- 3) 债务人很可能破产或进行其他财务重组；

4) 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。

2. 预期信用损失的计量

预期信用损失计量的关键参数包括违约概率、违约损失率和违约风险敞口。公司考虑历史统计数据（如交易对手评级、担保方式及抵质押物类别、还款方式等）的定量分析及前瞻性信息，建立违约概率、违约损失率及违约风险敞口模型。

3. 金融工具损失准备期初余额与期末余额调节表详见“第十节财务报告附注七、5；附注七、8”之说明。

4. 信用风险敞口及信用风险集中度

本公司的信用风险主要来自货币资金和应收款项。为控制上述相关风险，本公司分别采取了以下措施。

(1) 货币资金

本公司将银行存款和其他货币资金存放于信用评级较高的金融机构，故其信用风险较低。

(2) 应收款项

本公司持续对采用信用方式交易的客户进行信用评估。根据信用评估结果，本公司选择与经认可的且信用良好的客户进行交易，并对其应收款项余额进行监控，以确保本公司不会面临重大坏账风险。

由于本公司的应收账款风险点分布于多个合作方和多个客户，截至 2021 年 12 月 31 日，本公司应收账款的 30.09%（2020 年 12 月 31 日：98.65%）源于余额前五名客户，本公司不存在重大的信用集中风险。

本公司所承受的最大信用风险敞口为资产负债表中每项金融资产的账面价值。

(二) 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。流动性风险可能源于无法尽快以公允价值售出金融资产；或者源于对方无法偿还其合同债务；或者源于提前到期的债务；或者源于无法产生预期的现金流量。

为控制该项风险，本公司综合运用票据结算、银行借款等多种融资手段，并采取长、短期融资方式适当结合，优化融资结构的方法，保持融资持续性与灵活性之间的平衡。本公司已从多家商业银行取得银行授信额度以满足营运资金需求和资本开支。

金融负债按剩余到期日分类

项 目	期末数				
	账面价值	未折现合同金额	1 年以内	1-3 年	3 年以上
银行借款	566,653,198.89	604,689,148.37	246,515,789.92	358,173,358.45	
应付账款	147,848,234.46	147,848,234.46	147,848,234.46		
其他应付款	627,796,851.17	627,796,851.17	627,796,851.17		
一年内到期的非流动负债	80,325,355.49	81,494,621.41	81,494,621.41		
租赁负债	22,310,574.27	25,234,262.81		22,860,490.17	2,373,772.64
小 计	1,444,934,214.28	1,487,063,118.22	1,103,655,496.96	381,033,848.62	2,373,772.64

(续上表)

项 目	上年年末数				
	账面价值	未折现合同金额	1 年以内	1-3 年	3 年以上
银行借款	580,972,022.23	645,116,792.82	158,671,091.94	232,972,623.74	253,473,077.14
应付账款	239,532,632.56	239,532,632.56	239,532,632.56		
其他应付款	644,647,880.51	644,647,880.51	644,647,880.51		
小 计	1,465,152,535.30	1,529,297,305.89	1,042,851,605.01	232,972,623.74	253,473,077.14

(三)市场风险

市场风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因市场价格变动而发生波动的风险。市场风险主要包括利率风险和外汇风险。

1.利率风险

利率风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因市场利率变动而发生波动的风险。固定利率的带息金融工具使本公司面临公允价值利率风险，浮动利率的带息金融工具使本公司面临现金流量利率风险。本公司根据市场环境来决定固定利率与浮动利率金融工具的比例，并通过定期审阅与监控维持适当的金融工具组合。本公司面临的现金流量利率风险主要与本公司以浮动利率计息的银行借款有关。

截至 2021 年 12 月 31 日，本公司以浮动利率计息的银行借款人民币 2.50 亿元（2020 年 12 月 31 日：人民币 2.50 亿元），在其他变量不变的假设下，假定利率变动 50 个基准点，不会对公司的利润总额和股东权益产生重大的影响。

2.外汇风险

外汇风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因外汇汇率变动而发生波动的风险。本公司主要于中国内地经营，且主要活动以人民币计价。因此，本公司所承担的外汇变动市场风险不重大。

本公司期末外币货币性资产和负债情况详见“第十节财务报告附注七、82”之说明。

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
一、持续的公允价值计量				
(一) 交易性金融资产				
1. 以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产				
(1) 债务工具投资				
(2) 权益工具投资				
(3) 衍生金融资产				
2. 指定以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产				
(1) 债务工具投资				
(2) 权益工具投资				
(二) 其他债权投资				
(三) 其他权益工具投资				
(四) 投资性房地产				
1. 出租用的土地使用权				
2. 出租的建筑物				
3. 持有并准备增值后转让的土地使用权				
(五) 生物资产				
1. 消耗性生物资产				
2. 生产性生物资产				
(七) 其他非流动金融资产			150,332,120.00	150,332,120.00
1. 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			150,332,120.00	150,332,120.00
(1) 债务工具投资				
(2) 权益工具投资			150,332,120.00	150,332,120.00
(3) 衍生金融资产				
持续以公允价值计量的资产总额			150,332,120.00	150,332,120.00
(八) 交易性金融负债				
1. 以公允价值计量且变动计入当期损益的金融负债				
其中: 发行的交易性债券				
衍生金融负债				

其他				
2. 指定为以公允价值计量且变动计入当期损益的金融负债				
持续以公允价值计量的负债总额				
二、非持续的公允价值计量				
（一）持有待售资产				
非持续以公允价值计量的资产总额				
非持续以公允价值计量的负债总额				

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

因江苏高能时代在线股份有限公司未能履行法院规定的义务被列为失信被执行人，公司对其投资公允价值变动进行了估计，将其公允价值按零进行计量。

除此之外，因其他被投资企业的经营环境和经营情况、财务状况未发生重大变化，所以公司按投资成本作为公允价值的合理估计进行计量。

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

适用 不适用

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

适用 不适用

7、本期内发生的估值技术变更及变更原因

适用 不适用

8、不以公允价值计量的金融资产和金融负债的公允价值情况

适用 不适用

9、其他

适用 不适用

十二、 关联方及关联交易

1、 本企业的母公司情况

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本企业的持股比例(%)	母公司对本企业的表决权比例(%)
浙江元明控股有限公司	浙江丽水市	商业	100,000.00	20.00	29.99

本企业的母公司情况的说明

浙江元明控股有限公司对本公司的表决权比例为 29.99%，为单一股东中最大，并在董事会中占有多数董事席位，对本公司具有实质控制权，故认定为母公司。

本企业最终控制方是丽水经济技术开发区管理委员会。

其他说明：

浙江元明控股有限公司的控股股东为丽水南城新区投资发展有限公司，丽水经济技术开发区管理委员会为丽水南城新区投资发展有限公司的实际控制人，故将丽水经济技术开发区管理委员会认定为最终控制方。

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

本企业子公司的情况详见“第十节财务报告附注九、1、（1）”之说明。

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“第十节财务报告附注九、3”之说明。

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

合营或联营企业名称	与本企业关系
浙江添罡星网络科技有限公司	子公司丽尚控股重大影响之公司
陕西肌理研颜生物科技有限公司	子公司丽尚控股重大影响之公司
杭州玉辰文化传媒有限公司	子公司丽尚控股重大影响之公司
杭州丽尚诚品网络科技有限公司	子公司丽尚控股重大影响之公司

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
丽水南城新区投资发展有限公司	浙江元明控股有限公司之控股股东
朱宝良	股东
洪一丹	股东、公司高级管理人员

红楼集团有限公司	股东
深圳莹晖互兴实业有限公司	朱宝良子女控制的公司
浙江省丝绸集团有限公司	深圳莹晖互兴实业有限公司之子公司
浙江富春江旅游股份有限公司	红楼集团有限公司控制的公司
浙江赛富睿鑫投资管理有限公司	公司董事石峰担任其高级管理人员
杭州赛富丽元创业投资合伙企业（有限合伙）	浙江赛富睿鑫投资管理有限公司担任其执行事务所合伙人
杭州星犀科技有限公司	公司董事石峰担任其高级管理人员、杭州赛富丽元创业投资合伙企业（有限合伙）持有其 18.40%的股权
浙江彩金黎供应链管理有限公司	洪一丹之关联公司
绀园（上海）实业有限公司	子公司丽尚控股参股公司
杭州贤哥有好货信息科技有限公司	子公司丽尚控股参股公司
浙江元佳金服物业服务服务有限公司	同一实际控制人

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
绀园（上海）实业有限公司	采购商品	143,552.25	
浙江元佳金服物业服务服务有限公司	接受劳务	9,334.08	
丽水南城新区投资发展有限公司	水电气	2,104.19	
杭州玉辰文化传媒有限公司	接受劳务	1,800.00	
浙江添罡星网络科技有限公司	采购商品	4,545.98	

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
杭州丽尚诚品网络科技有限公司	销售商品	1,940,087.00	
绀园（上海）实业有限公司	提供服务	130,279.25	
红楼集团有限公司	销售商品	7,626.65	
陕西肌理研颜生物科技有限公司	提供服务	4,783.02	
浙江添罡星网络科技有限公司	提供服务	4,783.02	

购销商品、提供和接受劳务的关联交易说明

适用 不适用

(2). 关联受托管理/承包及委托管理/出包情况

本公司受托管理/承包情况表：

适用 不适用

关联托管/承包情况说明

适用 不适用

本公司委托管理/出包情况表

适用 不适用

关联管理/出包情况说明

适用 不适用

(3). 关联租赁情况

本公司作为出租方：

适用 不适用

本公司作为承租方：

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

2021 年度

出租方名称	租赁资产种类	简化处理的短期租赁和低价值资产租赁的租金费用以及未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额	支付的租金（不包括简化处理的短期租赁和低价值资产租赁的租金以及未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额）	增加的使用权资产	确认的利息支出
红楼集团有限公司	房屋建筑物	749,999.13			
浙江彩金黎供应链管理有限公司	房屋建筑物	85,500.00	1,350,000.00	2,519,124.41	89,743.81
红楼集团有限公司	房屋建筑物		1,500,000.00	5,611,810.16	159,332.64
丽水南城新区投资发展有限公司	房屋建筑物		186,681.60	854,062.83	18,314.51

2020 年度

出租方名称	租赁资产种类	确认的租赁费
红楼集团公司	停车场	1,500,000.00
红楼集团有限公司	房屋及建筑物	500,000.00

关联租赁情况说明

适用 不适用

(4). 关联担保情况

本公司作为担保方

适用 不适用

本公司作为被担保方

适用 不适用

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
浙江富春江旅游股份有限公司、浙江省丝绸集团有限公司、红楼集团有限公司、朱宝良、洪一丹	130,310,000.00	2013/9/24	2023/8/20	否
浙江富春江旅游股份有限公司、浙江省丝绸集团有限公司、红楼集团有限公司、朱宝良、洪一丹	66,360,000.00	2013/9/17	2023/9/17	否

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	期初数	拆出金额	结算利息	收回金额	期末数
朱宝良	1,773,507.90			1,773,507.90	
合计	1,773,507.90			1,773,507.90	

[注] 公司股东朱宝良通过在公司列支与生产经营无关的款项占用公司资金，期初占用资金系 2021 年 1 月发现，于 2021 年 1 月 29 日收回。

(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	704.52	1,487.27

(8). 其他关联交易

√适用 □不适用

(1) 参股设立有限合伙企业

杭州环北公司使用自有资金人民币 1 亿元与丽水南城新区投资发展有限公司以及其他出资方共同设立丽水天机股权投资合伙企业（有限合伙）（以下简称丽水天机）。截至 2021 年 12 月 31 日，杭州环北公司实际出资 5,000.00 万元。

(2) 与关联方共同投资

丽水天机与杭州星犀科技有限公司股东签署《增资协议》，丽水天机出资 2,400.00 万元认购星犀科技新增注册资本 35.063 万元，其中 35.063 万元计入注册资本，余额 2,364.937 万元计入资本公积。石峰先生系本公司副董事长，担任丽水天机投资决策委员会委员，杭州星犀科技有限公司董事，杭州赛富丽元创业投资合伙企业（有限合伙）委派代表。该交易构成了与关联方共同投资的关联交易。

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	杭州丽尚诚品网络科技有限公司	2,095,298.32			
	红楼集团有限公司	118.10			
	绀园（上海）实业有限公司	138,096.00			

	司				
小 计		2,233,512.42			
预付款项	绀园（上海）实业有限公司	2,477,700.23			
小 计		2,477,700.23			
其他应收款	朱宝良			1,773,507.90	
	杭州贤哥有好货信息科技有限公司	8,320.00			
	丽水南城新区投资发展有限公司	49,263.20			
小 计		57,583.20		1,773,507.90	

(2). 应付项目

适用 不适用

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

已签订的正在或准备履行的投资计划

杭州环北公司使用自有资金人民币 1 亿元与其他方共同设立丽水天机。截至 2021 年 12 月 31 日，杭州环北公司实际出资 5,000.00 万元。

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

1) 购房按揭担保

截至资产负债表日，公司为写字楼承购人提供阶段性购房按揭贷款担保，担保余额总计为人民币 14,224.31 万元。

2) 未决诉讼

王毓红、魏宏升、范斌分别就与公司解除劳动合同、经济补偿金、赔偿金等劳动争议要求公司承担经济补偿金、经济赔偿金、未休年假工资、加班费等为 694,091.10 元、781,171.37 元、1,197,714.20 元。

经兰州市城关区人民法院一审判决，驳回魏宏升、范斌全部诉讼请求，魏宏升、范斌均上诉至兰州市中级人民法院，截至资产负债表日，上述案件尚在审理中。

经兰州市城关区人民法院一审判决，判决亚欧商厦公司给付王毓红离职补偿金 94,326.38 元。公司与王毓红均不服上述判决，上诉至甘肃省兰州市中级人民法院。根据甘肃省兰州市中级人民法院（2021）甘 01 民终 5615 号《民事裁定书》，撤销上述判决，发回重审。截至资产负债表日，上述案件尚未开庭审理。

(2). 公司没有需要披露的重要或有事项，也应予以说明：

适用 不适用

3、其他

适用 不适用

十五、 资产负债表日后事项

1、 重要的非调整事项

适用 不适用

2、 利润分配情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

拟分配的利润或股利	0.00
经审议批准宣告发放的利润或股利	0.00

2021 年度公司拟不派发现金红利，不送红股，不进行资本公积金转增股本，2021 年度未分配利润累计滚存至下一年度。

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

1. 重要股东股份转让事项

公司股东红楼集团有限公司与铸锋资产管理（北京）有限公司—铸锋鱼肠 9 号私募证券投资基金（以下简称铸锋资产）于 2022 年 1 月 28 日签署了《股份转让协议》，红楼集团有限公司拟将其持有的公司 3,875.00 万股（占公司总股本 5.01%）无限售流通股股份通过协议转让的方式转让给铸锋资产。转让双方已于 2022 年 3 月 2 日完成股份过户登记手续。

公司股东红楼集团有限公司与左玲于 2022 年 3 月 8 日签署了《股份转让协议》，红楼集团有限公司拟将其持有的公司 4,000.00 万股（占公司总股本 5.17%）无限售流通股股份通过协议转让的方式转让给左玲。截至本财务报表批准报出日，上述股权变更手续尚在办理之中。

2.重要投资对象股票发行事项

公司持有兰州银行股份有限公司 52,603,900 股股份，兰州银行股份有限公司于 2022 年 1 月 17 日在深圳证券交易所挂牌上市。

3.对外投资事项

2022 年 3 月 1 日，丽尚控股投资 2,246.40 万元受让海南美泉科技有限公司持有的海南旅投黑虎科技有限公司 39%的股权。

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

本公司以地区分部为基础确定报告分部，营业收入、营业成本按最终实现销售地进行划分，

资产和负债按经营实体所在地进行划分。

(2). 报告分部的财务信息

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	兰州	杭州	南京	分部间抵销	合计
营业收入	233,170,842.67	314,560,322.13	94,935,506.85		642,666,671.65
营业成本	92,222,158.82	72,933,068.93	32,004,289.15		197,159,516.90
资产总额	4,198,448,184.88	1,945,398,969.33	624,804,382.49	3,254,182,287.03	3,514,469,249.67
负债总额	1,246,554,238.58	1,240,108,522.24	115,921,173.69	930,000,000.00	1,672,583,934.51

(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

丽尚控股分别与浙江剑锋物业有限公司（以下简称剑锋物业）、杭州菁华妇儿医院有限公司（以下简称菁华医院）签订租赁合同。

对于该项租赁业务，丽尚控股需向剑锋物业支付 2.8 亿元(含增值税)的租金。截至本财务报表批准报出日，公司已累计向剑锋物业支付 2.80 亿元的租金。

丽尚控股将出租物转租给菁华医院，租赁期限为自 2021 年 6 月 1 日起至 2037 年 5 月 31 日止，共计 16 年。租赁期限内丽尚控股分期向菁华医院收取租金，合计约 6.06 亿(含增值税)。

8、 其他

√适用 □不适用

(1)租赁

1.公司作为承租人

(1)使用权资产相关信息详见“第十节财务报告附注七、25”之说明。

(2)公司对短期租赁和低价值资产租赁的会计政策详见“第十节财务报告附注五、42”之说明。

计入当期损益的短期租赁费用和低价值资产租赁费用金额如下：

单位：元 币种：人民币

项 目	本期数
短期租赁费用	835,499.13
合 计	835,499.13

(3)与租赁相关的当期损益及现金流

单位：元 币种：人民币

项 目	本期数
租赁负债的利息费用	2,086,556.25
转租使用权资产取得的收入	15,450,000.88
与租赁相关的总现金流出	206,385,940.89

(4) 租赁负债的到期期限分析和相应流动性风险管理详见“第十节财务报告附注十”之说明。

2.公司作为出租人

(1)经营租赁

1)租赁收入

单位：元 币种：人民币

项 目	本期数	上年同期数
租赁收入	378,725,542.42	328,681,189.64
其中：未纳入租赁收款额计量的可变租赁付款额相关收入	378,725,542.42	328,681,189.64

2)经营租赁资产

单位：元 币种：人民币

项 目	期末数	上年年末数
投资性房地产	1,122,756,933.73	906,611,678.59
小 计	1,122,756,933.73	906,611,678.59

经营租出固定资产详见“第十节财务报告附注七、20”之说明。。

(2)转租赁

根据与承租人签订的租赁合同，不可撤销租赁未来将收到的未折现租赁收款额。

单位：元 币种：人民币

剩余期限	期末数	上年年末数
1 年以内	32,578,800.00	
1-2 年	34,534,100.00	
2-3 年	34,534,100.00	
3-4 年	34,534,100.00	
4-5 年	36,603,600.00	
5 年以后	400,168,900.00	
合 计	572,953,600.00	

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

(2). 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

(3). 坏账准备的情况

适用 不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的:

适用 不适用

(4). 本期实际核销的应收账款情况

适用 不适用

其中重要的应收账款核销情况

适用 不适用

(5). 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

适用 不适用

(6). 因金融资产转移而终止确认的应收账款

适用 不适用

(7). 转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额

适用 不适用

其他说明:

适用 不适用

2、其他应收款**项目列示**

适用 不适用

单位: 元 币种: 人民币

项目	期末余额	期初余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款	250,479,492.22	250,474,441.14
合计	250,479,492.22	250,474,441.14

其他说明:

适用 不适用

应收利息**(1). 应收利息分类**

□适用 √不适用

(2). 重要逾期利息

□适用 √不适用

(3). 坏账准备计提情况

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

应收股利**(1). 应收股利**

□适用 √不适用

(2). 重要的账龄超过 1 年的应收股利

□适用 √不适用

(3). 坏账准备计提情况

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

其他应收款**(1). 按账龄披露**

□适用 √不适用

(2). 按款项性质分类情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
拆借款	250,450,694.44	250,458,333.33
应收暂付款	28,797.78	7,113.73
其他		8,994.08
合计	250,479,492.22	250,474,441.14

(3). 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

(4). 坏账准备的情况

□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
兰州红楼房地产开发有限公司	拆借款	250,450,694.44	注	99.99	
代扣代缴社保公积金	应收暂付款	18,958.98	1年以内	0.01	
黄自瑾	应收暂付款	9,838.80	1年以内		
合计	/	250,479,492.22	/	100.00	

[注] 1年以内 14,954,861.17 元, 1-2年 5,208,333.31 元, 2-3年 230,287,499.96 元

(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	2,312,404,004.11	4,611,333.11	2,307,792,671.00	2,262,404,004.11	4,314,428.53	2,258,089,575.58
合计	2,312,404,004.11	4,611,333.11	2,307,792,671.00	2,262,404,004.11	4,314,428.53	2,258,089,575.58

(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
亚欧商厦公司	300,370,686.76			300,370,686.76		
红楼房地产公司	947,671,358.70			947,671,358.70		
民百置业公司	5,525,703.46			5,525,703.46	296,904.58	4,611,333.11
杭州环北公司	506,608,402.83			506,608,402.83		
南京环北公司	502,227,852.36			502,227,852.36		

丽尚控股公司		50,000,000.00		50,000,000.00		
合计	2,262,404,004.11	50,000,000.00		2,312,404,004.11	296,904.58	4,611,333.11

(2). 对联营、合营企业投资

□适用 √不适用

其他说明：

无

4、营业收入和营业成本

(1). 营业收入和营业成本情况

□适用 √不适用

(2). 合同产生的收入的情况

□适用 √不适用

(3). 履约义务的说明

□适用 √不适用

(4). 分摊至剩余履约义务的说明

□适用 √不适用

其他说明：

无

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
成本法核算的长期股权投资收益	140,000,000.00	150,000,000.00
权益法核算的长期股权投资收益		
处置长期股权投资产生的投资收益		-3,132.50
交易性金融资产在持有期间的投资收益	3,156,234.00	5,260,390.00
其他权益工具投资在持有期间取得的股利收入		
债权投资在持有期间取得的利息收入		
其他债权投资在持有期间取得的利息收入		
处置交易性金融资产取得的投资收益		
处置其他权益工具投资取得的投资收益		
处置债权投资取得的投资收益		
处置其他债权投资取得的投资收益		
债务重组收益		
其他	14,954,861.17	15,250,000.02
合计	158,111,095.17	170,507,257.52

其他说明：

无

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	-3,985,396.62	
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）	600,132.06	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费		
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益		
非货币性资产交换损益		
委托他人投资或管理资产的损益		
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备		
债务重组损益		
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等		
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益		
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益		
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益		
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债和其他债权投资取得的投资收益	-50,000.00	
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	-302,210.85	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	521,813.36	代征个税、增值税手续费
减：所得税影响额	-739,535.24	
少数股东权益影响额	-2,347.44	
合计	-2,473,779.37	

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	8.79	0.21	0.20
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	8.93	0.21	0.20

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：叶茂

董事会批准报送日期：2022 年 4 月 2 日

修订信息

适用 不适用